

דעת  
אתר לימודי יהדות ורוח  
www.daat.ac.il

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יחסין

## קנה דירה לעצמו בשביל חברו שדר בה בשכירות ורוצה לחזור בו

תיק ממונות מס' 887-סז

### נושא הדיון

א' השכיר דירתו לב'. בתוך תקופת השכירות קנה ג' את הדירה ורשם השטר על שם עצמו, כשלמעשה נתכוין לקנותה עבור ב', שלא יכל לקנותה על שם עצמו. ג' "הקונה" שילם כמחצית מסכום הקניה מכספי ב', אך טרם השלים את תשלומי הרכישה, ולפי זכרון הדברים ביניהם מסירת החזקה תיעשה רק לאחר כל התשלומים, וב' המשיך לגור בדירה בשכירות. א' טוען שב' חייב לו דמי שכירות של כמה חדשים, וב' משיב שלמעשה הוא הקונה שקנה את הדירה ואינו חייב עוד בדמי שכירות.

ב' מבקש בשמו ובשם ג' לבטל את הרכישה בטענת מקח טעות, משום שנודע להם שאי אפשר לרשום את הדירה כנכס מיוחד בבית משותף כל עוד לא יהרסו סגירת מרפסת שנעשתה שלא כחוק, דבר שיצריך שינוי פנימי של כל הדירה. הם גם דורשים את הקנס שהתחייבו הצדדים בזכרון הדברים למקרה של הפרה, מכיון שהמוכר לא גילה להם את הענין לפני הרכישה ואילו היה מגלה לא היו קונים.

א' מוכן לבטל את המקח ולהחזיר לב' את מה ששילם, בניכוי חובו לשכר הדירה. על חוב הקנס טוען א' שב' הוא שחייב בו, משום שהוא מעולם לא התחייב לב' לרשום את הדירה כבית משותף.

### פסק דין

בהסכמת הצדדים המקח בטל והמוכר יחזיר את דמי המקח שקבל בניכוי שכר הדירה במשך החדשים שגר בה הקונה בלי לשלם שכ"ד, וזאת עד ר"ח שבט תשס"ז. את הכסף יפקיד המוכר במזכירות בית הדין, ולאחר מיכן יפנה הקונה את הדירה.

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

(-) יהושע ווייס

(-) דוד קניג

## השאלות לדיון

א. קנה דירה ורשם בחוזה את שם עצמו, אך נתכוין לקנותה לחבירו שנתן לו את הכסף לקנותה, מי הקונה.

ב. שוכר שקנה דירה תוך כדי תקופת השכירות, האם המשך מיגוריו בדירה נחשב כ"חזקה".

ג. האם חייב השוכר שקנה את הדירה לשלם את שכר הדירה עד שישלים כל תשלומי הדירה.

## תשובה

א. זגמ' ז"ק קב ז ת"ר הנותן מעות לשלוחו ליקח לו חטין ולקח מהן שעורין וכו' מחכו עליה צמערצא לר' יוחנן אליצא דר' יהודה, וכי מי הודיעו לבעל חטין שיקנה חטין לבעל מעות. מתקיף לה רב שמואל בר ספרטי אי הכי אפילו חטין וחטין נמי לא. אמר ר' אבהו שאני חטין וחטין דשליחותיה קעביד וכי בעה"צ דמי. וביאר בחיי הגרש"ש ז"מ סי' יז דס"ל לזני מערצא דדעתא של מקנה להקנות לבעל המעות, היינו שאין כוונתו דוקא להאדם שהוא רואה, אלא כוונתו להסיבה, ודעתו להקנות למי שמקנה לו הכסף, ומשו"ה בשליחות ממש דהיינו בחטים וחטים חשוב מדינא כאילו המשלח הקנה לו המעות והמקנה מכוון למי שהקנה לו הכסף, ועיי"ש. ועיי' חלקת יואב חו"מ סי' ה.

ובשו"ע סי' קפז סעי' ז כתב שאם אמר לשלוחו קנה לי קרקע או מטלטלין, ולא הודיע השליח שהוא שלוחו של פלוני, נקנה המקח. וכתב בקובץ תשובות למרן הגר"ש אלישיב שליט"א ח"א סי' רו דהטעם הוא משום דדעת המוכר להקנות לבעל המעות, ואפילו אם הודיע למוכר שקונה לעצמו מ"מ קנאו המשלח (על הלאה זכה"ג, כשראובן הלוח מעותיו ללוי וזשעת הלאה אמר ללוי שיתחייב עצמו בקנין וזשטר על שם שמעון אך שיתנו העדים השטר ליד ראובן, עיי' טור סוף סי' ס שזזה שאמר שיתנו השטר ליד ראובן גילה דעתו שאינו לא לשון זכיה ולא לשון הודיה שיהיה של שמעון, שמשמע שולל כן היה שמעון זוכה מדין זכיה או מדין הודאה, עיי' שו"ת וש"כ הכהן סי' מו, וקובץ תשובות למרן הגר"ש אלישיב שליט"א ח"ב סי' קמז. ועיי' פס"ד ירושלים כרך י עמ' מד).

זד"א צמקרה והמשלח שלח שלוחו לרכוש מגרש עצורו, זכה"ג קנה המשלח אף אם הודיע השליח למוכר שקונה לעצמו, אבל אם ידע המשלח שהשליח ירשום את שמו - של השליח - בשטר המכר, והשטר הוא מעשה קנין, נמלא שהמשלח הסכים שהשליח יקנה את המגרש, אלא האמין לו שלא יחזיק אותו לעצמו, וכשידרוש ממנו יעביר את המגרש על שמו, מ"מ מעשה ההקנאה של המוכר היה לזה שעליו הוסכם ששמו

יירשם בשטר המכר, ולא שיידך בזה לומר דדעת המוכר להקנות לבעל המעות הואיל ואי אפשר היה לבעל המעות להתעלם מן המליאות שמעשה ההקנאה דהיינו השטר יהיה בשם השליח, וזכה"ג י"ל דלא נאמר הכלל דעת מוכר כדעת לוקח. ועיי"ש שאם נערך חוזה בין המוכר לקונה והמוכר קבל מחיר הנכס ותמורתו, זוכה הקונה במין בעלות על הנכס הנקרא - לפי מושג שלהם "בעלות שביושר". אך ד"א בזמן שקבל המוכר את מחיר הנכס ותמורתו, לא כן אם קבל רק מקלחו ואת היתרה על הקונה לשלם בזמן העברה בטאבו, הרי החוזה במקרה כזה לא מקנה לקונה שום זכות בעלות. עיי"ש.

לפי"ז בנידון דידן שג' "קנה" את הדירה של א' בכסף שקבל מב', ונתכוין לקנותה עבור צ', הרי פסק השו"ע שדעת המוכר להקנות לבעל המעות, אמנם כיון שהשטר, דהיינו החוזה, נרשם על שם ג', בדיעת צ', נמלא שב' הסכים שג' יקנה את הדירה אלא שהאמין לו שלא יחזיק אותה לעצמו וכשידרוש ממנו יעביר אותה על שמו, ובאופן כזה לא שיידך לומר שדעת המוכר כדעת לוקח. אמנם כיון שבחוזה נאמר ששולם למוכר רק מקלח מהתשלום לדירה, והיתר ישולם לו בתאריכים מאוחרים בעת מסירת החזקה, הרי החוזה במקרה כזה לא מקנה לקונה שום זכות בעלות. ואז חזרנו לפסק השו"ע שדעת המוכר להקנות לבעל המעות.

ושאלתי את מרן (ציוס כו כסלו תשס"ז): ראובן שקנה דירה משמעון, ורשם השטר על שמו וכלומר ע"ש ראובן, ואף שילם לו חלק מהתשלומים, אך כל זה היה למראית עין בלבד. כי הקונה האמיתי הוא לוי, שבגלל סיבות משלו לא יכל להיות "הקונה", ולכן בקש מידידו שמעון שהוא יהיה - כזיכול - הקונה. גם שמעון וגם לוי מודים שכך היה המעשה, ולוי טוען שלמעשה הוא הקונה. האם ניתן לומר שיש לו שטר על הדירה, למרות שכתוב בו ששמעון הוא הקונה? תשובה: כיון ששמעון מודה שלא הוא הקונה, אין כאן שטר לא לשמעון ולא ללוי. ע"כ. ועיי' ערוך השלחן סי' סז סעי' ו: כבר ביארנו דבזמנינו אין שום ראייה מה שנכתבו קרקעות על שם האשה ואפילו נתקיים בערכאות, מפני שהרצה עושים כן מפני איזה טעמים שיש להם ואין כוונתם להקנות להן, לכן לריכס הדיינים להיות מתון בזה מאד מאד. ע"כ, והוצא בקובץ תשובות ח"ב סי' קמה.

ב. לענין חזקת ג' שנים בשוכר תניא בתוספתא צ"ב פ"ב ה"ב: מקבלי פקדונות והרועים והשכיר אין להם חזקה. וכתב הריב"ש סי' שכו: מסורת צידינו מגדולי האחרונים ז"ל ועליהם אנו סומכים שלעולם אין חזקה מועלת אח"כ ירד מתחילה בתור מקח, שכלל גדול הוא שכל היורדין ברשות אין להם חזקה לעולם, דהו"ל כאיכא עדים וראה במטלטלין. וכ"כ הריב"ש צ"ב מצ א דהוא כדברים העשויים להשאיל ולהשכיר ואין עליהם חזקה לעולם. וכ"כ בשו"ת הרשב"א המיוחסות לרמב"ן סי' יב. וכן פסק בשו"ע סי' קנ סעי' ג. ולענין חזקה דנעל גדר ופרץ בשוכר, במשלי"מ מכירה פ"א ה"ח הביא ממהר"א שאין סי' רו שנסתפק אם עשה השוכר חזקה בפני הבעלים ולא א"ל לך חזק וקני אם קונה לו, שכיון שכן דרך השוכרים לצנות ולהרום, יכול המוכר לומר שלפיכך לא מחיתי ואין זו חזקה, או י"ל שחזקת השוכר מועילה אם עשאה

צפני הצעלים, והציא המשל"מ שצו"ת לחס רב סי' קנב כתב שאין חזקתו מועילה לפי שאין ניכר הדבר שעושה כן על דעת לקנות. וצו"ת רד"ז ח"ד סי' אלף קל"ב (קכ"ב) כתב שאם עשה השוכר חזקה כזו שהיה רגיל לעשותה בתחילה, כנעילת דלת ופתיחת דלת וכדומה, שכן דרך השוכרים לעשות, אין זו חזקה אפילו אם א"ל לך חזק וקני, אלא"כ אמר השוכר אני נוכל את הדלת כדי להחזיק, והמוכר שותק או אומר לו לך חזק וקני, אצל אם חידש דבר שלא היה רגיל מקודם לעשותו, הרי זו חזקה אפילו אם לא א"ל לך חזק וקני. ועיי' כנה"ג סי' קל"ב הגב"י אות ד שדעת הב"י שם כדעת הרד"ז. ועיי' אצני נזר חו"מ סי' יא, וצו"מ תנינא ח"א סוף סי' סח, על דברי הרד"ז. ועיי' מחנ"א שכירות סי' יג עפ"י ריטב"א ז"מ מ"ז צ שאם א"ל לך חזק וקני מועיל אפילו כשעשה דבר שהשוכרים רגילים לעשות. ועיי' שו"ת רעק"א סי' לו דקנין חזקה דמעשה שימוש תליא בניכר המעשה לעיני הרואים, ואף אם אמר צפני עדים שכוונתו בנעילה לשם קנין, כיון דאין ניכר מתוך מעשה הנעילה לא הוי נעילה מעשה קנין. ועיי' קרית מלך רב מכירה פ"א ה"ח, הוצא בהגהות ברכת משה על המחנ"א שם, שהקנין שעשה בתחילת שכירותו לשם שכירות אינו מועיל לו לקנות עכשיו בקנין גמור, דכיון שנתרצו זה למכור וזה לקנות נתבטל השכירות ברצון וממילא נתבטל החזקה הראשונה ולריך קנין חדש.

ובנידון דידן שהשוכר המשיך לגור בדירה כפי שדר בה בזמן שכירותו, והמוכר לא אמר לו לך חזק וקני, לא קנה הדירה בחזקה.

ג. פסק הרמב"ם מלוה ולוה פ"ו ה"א וצו"מ יו"ד סי' קעד פ"א א שכל מי שלא קנה קנין גמור אם אכל את הפירות ה"ז רבית של תורה. וברמב"ם מכירה פ"ט ה"א וצו"מ חו"מ סי' ל' עיי' י פסקו שהמוכר שדה באלף זוז ונתן לו מקלת הדמים והיה יולר וכנסם ותוצע שאר הדמים אפילו לא נשאר לו אלא זוז אחד לא קנה הלוקח את כולה אע"פ שכתב את השטר או שהחזיק.

וכשהתנו הלדדים שהקונה יקבל חזקה על הדירה רק לאחר השלמת כל התשלומים, הרי הכסף שנתן למוכר הוא כמלוה אללו ועומד להחזרה במקרה של ביטול המקח, ונמלא שמה שהלוקח דר בדירה בלי תשלום שכירות, הוא רבית שמשלם לו המוכר בעד המתנת המעות. וע"כ חייב לשלם את השכ"ד כדי להינצל מאיסור רבית.