

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

מכר דירתו "עם כל הזכויות" ואמר לקונה שאין לו מחסן
והתברר שיש לו מחסן צמוד

תיק ממונות מס' 1105-סז

(מהד' כו אב)

נושא הדיון

א' קנה מב' "דירה בת שלושה חדרים, מטבח, אמבט, שירותים ומרפסת" (לשון ההסכם שכתבו ביניהם). בזכרון הדברים שכתבו לפני כן לא פורטו המטבח וכו', רק נכתב שמוכר לו הדירה "עם כל הזכויות". לפני המקח שאל הקונה את המוכר אם יש מחסן לדירה, והמוכר השיב לו שאין מחסן. בשעת כתיבת ההסכם השני אמר העו"ד שהדירה כוללת עוד, ולא פירט, והמוכר אמר לו שעל השאר ידברו אחרי המקח. לאחר המקח נודע לקונה שיש מחסן הצמוד לדירה ברישומי המינהל האזרחי, והוא תובע אותו מכח הזכרון דברים שנכתב שם שהדירה כוללת "עם כל הזכויות", שלטענתו הכוונה גם לצמידויות שיש לדירה. הקונה טוען שקנה את המחסן בנפרד מהדירה, כשנה אחרי שקנה את הדירה, והשכיר אותו לאחר בשכירות חדשית, וסבר שאין למחסן קשר לדירה, ולא כלל אותו במכירת הדירה, ואם היה יודע שחייב למכור המחסן עם הדירה היה דורש עבורו תוספת מחיר.

פסק דין

מאחר שבשעת המקח דובר בפירוש רק על הדירה, מטבח, אמבט, שירותים ומרפסת, אין המחסן בכלל המקח.

(-) שמואל חיים דומב

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. תקפו של "זכרון דברים".
ב. כשיש סתירה בין מה שנכתב בזכרון דברים לבין מה שנכתב בהסכם, מה גובר על מה.

תשובה

א. עיי' פס"ד ירושלים כרך ג עמ' פ דחתימה על זכרון דברים אין זה אפילו סרח קנין, דזכרון דברים צלי חוזה אין זה עדיין שטר, ורק התחייבות לכתוב שטר, ואפילו היה זה בקנין לא היה זה אלא קנין דברים, כ"ש כשלא היה שום קנין, ואם משום דמי הקדימה שנתן, הרי צאתה דכתבי שטרך הדין הוא שאין קנין כסף לחוד כי אם בשטר, וכסף אינו קונה אלא לענין מי שפרע, וגם מי שפרע בקרקע אין אלא כשנתן כל הכסף אבל אם נתן רק מקלט דמים אין מקבל מי שפרע. עיי"ש. ועיי' פס"ד ירושלים כרך י עמ' רכו-רכז (ועיי' פד"ר כרך יח עמ' 31 ועמק המשפט ח"א סי' א אות א).

ב. מאחר שעיקר השטר הוא ההסכם ולא הזכרון דברים, ועד שכתבו ההסכם לא היה קנין, כשיש סתירה בין האמור בזכרון דברים לבין ההסכם, ההסכם גובר, שאז חל הקנין על מה שמפורט בו. וצנידון דידן הרי ידע הקונה - גם בזמן כתיבת הזכרון דברים - שהמוכר אינו מוכר לו את המחסן, ועל דעת כן קנה את הדירה, פשוט שאינו יכול לתבוע את המחסן על סמך לשון הזכרון דברים שכולל "כל הזכויות". זאת ועוד, אמנם היו לדירה למידויות שכללו מחסן ומרפסת, אך בזכרון דברים לא נאמר "כולל למידויות" אלא "זכויות", ומי יימר שהכוונה ללמידויות, והרי ניתן לפרש את זה לזכויות בעלות על הדירה, ולא על הלמידויות.