

## פסקי דין ממו"ר הגאון רבי ברוך יצחק לוי זצ"ל

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

### בנידון

קבלן שהתחייב לשלם לקונה שכ"ד אם יאחר במסירת הדירה

### הנידון

ראובן קנה דירה משמעון הקבלן, ושילם בחתימת החוזה כל הסכום של ערך הבית, והמנהג במקרה כזה שהקונה נהנה מהנחה מסוימת עד תאריך מסירת המפתח, והיות והקבלן לא עמד בהתחייבות של התאריך של מסירת המפתח, חייב בית הדין את המוכר עפ"י החוזה לשלם לקונה שני שלישים של שכר הדירה הנקוב בחוזה עד מסירת המפתח. וטוען הקבלן היות ונותן לקונה דירה חליפית ממילא הרי קיים את ההתחייבות למסירת המפתח לתאריך הנקוב, ולפי זה יהיה פטור לתת את ההנחה עד מסירת המפתח של הבית שמכר.

### המקורות להלכה

אקדים דעת זולתי כמו שאמרו ולא עוד אלא שמקדימים וכו'. כיון ששילם הקבלן שכר דירה לקונה, חייב הקונה לשלם התשלום האחרון, הגם שבחוזה כתוב צפירוש שהתשלום האחרון הוא במסירת המפתח, כי מה ההבדל בין מסירת המפתח מן הדירה שהוא קנה ושילם עבורה מכספו לבין מסירת המפתח של הדירה השכורה.

טפי, כיון שהגיע הזמן שלא עמד הקבלן בהתחייבות שלו לגמור את הבית שקנה הקונה, ולפי סעיף בחוזה, הקבלן לריך לשלם שכ"ד של \$350 בכל חדשי הפגורים, ואכן שכר הקונה דירה יפה כמו הבית שקנה מהקבלן בסכום הזה של \$350, יש לו לקבלן רשות למכור את הבית לאיש אחר, כי הלא דירה קנה ממנו ודירה נותן לו.

ואני אומר, שאין שום חיוב על הקונה לשלם את התשלום האחרון כל זמן שהבית שקנה לא תהי מושלמת עד כדי מסירת המפתח. ואם הקבלן ימכור את הדירה שקנה הקונה אין זה אלא ענין חמור מאד, למרות

שנתן הקצולן לקונה דירה לגור בה.

דהנה כשאחד קונה בית למגוריו, יש לחקור האם כונתו העיקרית שתהיי לו דירה לגור בה, או שהעיקר שתהיי לו מלכוד מקום מגורים, גם ההנאה שהוא גר צפינה משלו, וכדאמר רב כהנא צ"מ לח א, רולה אדם בקב שלו מתשעה קבין של חצירו. טפי, בשוכר בית זה ונפל אזדא ליי ואין המשכיר חייב להעמיד לו בית אחר אף כשהקדים לו שכרו ונפל באמלע הזמן, אבל במשכיר בית סתם ונפל או נשרף חייב להעמיד לו בית אחר כמצואר בשו"ע סי' שיב, הרי אף בשכירות בית זה אין הכונה של השכירות דירה לגור בה אלא בית, דרק בית סתם הכונה דירה לגור בה וכשנפל הבית הבית או נשרף לריך המשכיר להעמיד לו דירה, אבל בית זה אין הכונה דירה לגור בה אלא בית וכשנפל או נשרף אין בית.

לכן מה שהקצולן נותן לקונה דירה, אין זה קיום של החוזה, דגם בשכירות שאמר בית זה אין הכונה דירה לגור אלא בית, ומכש"כ במכר שמכר לו בית זה, דירה אין זה בית זה שכתוב בחוזה.

אלא דקשה לי מהא דצ"ב ז א ההוא גברא דהוה בני אשיתא אחורי כווי דחצרי, אמר ליי קא מאפלת עלי וכו', אמר ליי סתרא לה לכוליה ביתא ובנינא לך כווי בצנינא, א"ל לית לי דוכתא למידר בה, א"ל אגירנא לך דוכתא, א"ל לא טרחנא. אמר רב חמא וצדין קא מעכב. ע"כ. משמע דרק מחמת טענה לא טרחנא, פירוש טירחא לפנות ולהכניס בחזרה, אבל מטעם דצמשך זמן הצנייה לא יוכל ליהנות מהדירה שלו אלא יצטרך לגור בדירה שכורה, אינו יכול לעכב עליו, הרי דצמן המוגבל של הצנייה אין זה נקרא שמונע ממנו את ההנאה הזאת של דירה ופינה של עצמו, והרי זה מדת סדום אס לא יסכים לזה.

ונראה דא"נ מה שנוגע למדת סדום רק טירחא או הפסד אין זה מדת סדום, אבל מניעת הרגשת הנאה של פינה עצמית לזמן מוגבל וכי אס לא צרור שיצנה צמורה או דלא ליי דינא או אין לו כסף לצנייה ודאי יוכל לעכב, כמצואר שם בשו"ע) אין זה אלא מדת סדום וכופין עליו, אבל מה שנוגע לנידון דידן, סוף סוף אין כאן קיום החוזה דבית זה אין הכונה לדירה לגור בה.