

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

ביטול עיסקת מקרקעין אחרי זכרון דברים ודמי קדימה

תיק ממונות מס' 1656-עא

(מהד' כו חשון)

נושא הדיון

א' הסכים עם ב' לקנות ממנו דירה במחיר שקבעו ביניהם, ולאחר שחתמו על זכרון הדברים וא' שילם לב' דמי קדימה עבור הדירה, ביטל ב' את העיסקה בטענה שא' לא עמד בלוח הזמנים של התשלומים. א' טען שעיקב את התשלומים משום שב' לא סידר את הרישום של הדירה כפי שהתחייב לו לאחר שנודע לא' שהדירה כלל אינה רשומה על שם ב', וגם בזכרון הדברים התחייב ב' לסדר את הדבר, ומאחר שהדבר לא סודר הוא עיקב את התשלומים. עכ"פ, מאחר שחתמו על זכרון דברים וגם שילם לו דמי קדימה אינו רשאי לבטל את העיסקה. א' בקש מבית הדין להוציא צו מניעה כנגד ב' בענין עד לבירור בדין תורה, ובית הדין נענה לבקשתו והזמין את הצדדים לדיון.

השאלות לדיון

- תוקפם של זכרון דברים ודמי קדימה בקניית דירה.
- מוכר שע"ל ונפיק אוזוי האם המקח בטל.

תשובה

א. עיי' פס"ד ירושלים כרך ג עמ' פ דחתימה על זכרון דברים אין זה אפילו סרך קנין, דזכרון דברים בלי חובה 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 באתרא דכתבי שטר הדין הוא שאין קנין כסף לחוד כי אם בשטר, וכסף אינו קונה אלא לענין מי שפרע, וגם מי שפרע צרקע אין אלא כשנתן כל הכסף, אבל אם נתן רק מקלת דמים אין מקבל מי שפרע. ועיי' קובץ דברי משפט ח"א עמ' שלא

מהגר"ש וזנר שליט"א. ועיי פס"ד ירושלים כרך יא עמי אז.

ב. פסק הרמב"ם מכירה פ"ח ה"א ושו"ע סי' קל סעי' י: המוכר שדה לחבירו באלף זוז ונתן לו מקלט הדמים והיה יולא ונכנס ותובע שאר הדמים אפילו לא נשאר לו אלא זוז אחד לא קנה הלוקח את כולה אע"פ שכתב השטר או החזיק. וכתב צהגר"א סי' קיב בליקוט דדעת הרמב"ם דלא קנה כלל אף נגד מעותיו, ותיכף נתבטל כל המקח אף בלא חזרה, אבל דעת הרא"ש שקנה כנגד מעותיו. ועיי נתה"מ סי' קל ס"ק ז וסי' קלא ס"ק ג ותורת גיטין סי' קכ ס"ק ה, והגהות רעק"א יו"ד סי' קעד על ש"ך ס"ק ג, ומ"ב סי' תנד ס"ק טו.

והגם שהקונה יש לו טענה טובה על עיכוב התשלומים מכיון שהמוכר לא סידר את הרישוס של הדירה, מ"מ אין המוכר חייב לתת לו את הדירה בלי התשלום, עיי פס"ד ירושלים כרך ט עמי קעז.