

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

קנה דירה עם הקרקע שתחתיה טרם בנייתה
ולא שילם מלוא הכסף

תיק ממונות מס' 1613-שע

נושא הדיון

א' קנה דירה עם הקרקע שתחתיה מב' בטרם נבנתה. המוכר דרש עבורה \$160.000 והקונה שילם עליה בתשלומים כ-\$140.000 ולא יסף, בטענה שהמוכר טרם השלים את הבניה של הדירה, ולכן לא הגיע זמן התשלום האחרון. המוכר טען שמכיון שהקונה לא השלים את חובו, זכותו עפ"י ההסכם ביניהם לבטל את המקח. עוד נחלקו הצדדים על תשלום נוסף שתבע ב' עבור שינויים ותוספות שביצע בבניה לפי בקשת א', שלא היו כלולים במחיר הבסיסי שקבעו ביניהם, וא' לא הסכים לשלם על כך תוספת. היו נסיונות של דין תורה ביניהם בכמה בתי דין שלא התקיימו.

בינתיים השכיר המוכר את הדירה לשובר וגבה את דמי השכירות לשנה. בתום השנה דרש הקונה מהשובר לשלם לו את דמי השכירות לשנה השניה משום שהדירה היא שלו, והשובר שילם לו. המוכר טוען שזו גניבה ועליו להחזיר את מה שגבה שלא כדין.

בשלב זה הגיעו הצדדים לבית הדין. המוכר טוען שהעסקה ביניהם היתה על דירה עם קרקעיתה, כמו שקונים מקבלן, ומכיון שהקונה לא עמד בתנאי התשלום רשאי לבטל את המקח, והקונה טוען שבכסף הראשון לא קנה דירה אלא קרקע, שהרי כשקנה עדיין לא נבנתה הדירה, ואת יתרת הכסף שילם לב' עבור עבודתו בבנין הדירה, ועיכ הדירה שבנה ב' על הקרקע של א' שייכת לא' ולא לב', וגם אם לא השלים את תשלום העבודה אין הדירה שייכת לב' אלא לא', וכמו שפסק הרמ"א בשו"ע סי' שע"א סעי' ז.

המוכר טוען שתחילה השתתפו בעסקה המישה שותפים מלבד א', משום שבאותה שעה א' לא הסכים להכנס לעסקה, ובאותה שעה קנו החמישה את הקרקע מהבעלים הראשונים וחילקו אותה ביניהם, ומינו את ב' לבנות את הדירות ולשלם לב' את מחיר העבודה. אך בשלב מאוחר יותר - עוד בטרם נבנה הבנין - הסכים אחד מהחמישה הראשונים למכור את חלקו לא'. לטענת ב' העסקה של א' לא היתה על הקרקע אלא על הדירה כשתהיה מוכנה.

הקונה טוען שנכנס לעסקה בתחילתה, והסכים לרשום את הדירה שלו על שם מ' בגלל שלא יכל לרשום אותה על שמו, והיה זה בנאמנות עם מ'. וגם הוא היה מקוני הקרקע מהבעלים הראשונים כמו כל יתר החמישה. הוא מציג "הסכם דברים" בדבר "רכישת דירת מיגורים וקרקע" שבו נכתב שהצדדים השותפים "ברכישת הקרקע ובנית הדירות", הסכימו שדירה פלונית "תירכש היא וקרקעיתה" ע"י א' בסכום כפי שנקבע ובתשלומים כפי שנקבעו. על ההסכם שהיו צריכים לחתום כל החמישה לא חתם אף אחד, רק בשוליו רשם ב' קבלה על סכומי הכסף שקבל מא'. הסכם זה וזה להסכמים שחולקו לכל החמישה. מזה מוכיח א' שהוא היה אחד מהחמישה שרכשו את הקרקע.

המוכר טוען אדרבא, מנוסח ההסכם משמע שמדובר על רכישת דירה. ועכ"פ טוען הוא שאין להביא ראיה מההסכם שהיה סטנדרטי עבור החמישה הראשונים ולא שונה לצורך א', למרות שא' לא היה מאותם חמישה. והראיה שבטאבו רשומה הדירה שקנה א' על שם מ', וגם "הסכם החלוקה ויחוד הדירות" נכתב על שם מ' ולא ע"ש א'.

הצדדים מבקשים להשלים ראיות. המוכר הציג מכתב מהמוכר שמכר לא' שבו הוא טוען שהסכים אמנם למכור לא' "חלקים מסוימים משלי" אך מאחר שא' לא עמד בשלבי התשלומים שהתחייב וגרם להם הפסדים "אינני מעונין כלל וכלל במכירה עם א'", ועפ"י ההלכה כסף אינו קונה במקום שכותבין שטר, ע"כ מבקש להשיב לא' את כספו.

פסק דין

התביעה מתקבלת ועל המוכר להחזיר לקונה את כספו בניכוי השכירות שנבה שלא כדין.

(-) שמואל חיים דומב

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוי, אבי"ד

השאלות לדיון

- א. האם נאמן לטעון שהיה קונה "סמוי" של הקרקע, בזמן שברישומים הרשמיים כתוב שם אחר.
- ב. קנין דירה בטרם נבנתה.
- ג. קנה דירה בתשלומים ולא השלים את הכל, האם קנה כנגד מעותיו.
- ד. הכניס שותף לבנין משום שנוקז למעות, האם רשאי לבטל השותפות אתו בע"כ כשאינו

רוצה לשלם.

תשובה

א. כתב הרמב"ם שלוחין פ"ב ה"ה וסו"ע ס"י קפד סע"י ז: ראוין שקנה שדה משמעון וא"ל ללוי קניתי אותה וכתב שטר מכר בשם לוי וחזר ראוין ואמר לשמעון לעלמי קניתי חזר וכמו שטר מכר בשמי, אין כופין את המוכר לכתוב לו שטר אחר בשם ראוין. ואם התנה עמו בתחילה וא"ל לעלמי אני קונה וזה שאכתוב שטר בשם לוי כדי שלא ידעו כי שאני הוא הקונה הרי זה כופהו לכתוב שטר אחר בשמו, ולא עוד אלא אפילו לא אמר כרן למוכר אלא שאמר לעדים תחילה בפני המוכר יש לכם לכתוב לי שטר אחר על שמי כופין אותו לכתוב שטר אחר על שמו. וברמ"א: ואם קנה קרקע תחילה על שם לוי אע"פ שלוי לא עשאו שליח אם קנה במעות לוי לא יוכל לחזור בו. ע"כ.

ובנידון דידן שאין עדים שא"ל התנה עם המוכר שהוא זה שקונה רק שחושש לראש על שם עצמו ולכן רואים על שם אחר, אינו נאמן לטעון נגד מה שראש בטאבו, ועיי' קובץ תשובות למרן הגרי"ש אלישיב שליט"א ח"א ס' ר"ו ופד"ר סוף כרך ו'.

ב. בפס"ד ירושלים כרך ז עמ' כו כתב האמו"ר הגרצ"ל ז"ל: אבל נראה לי צרור דאימתי המנהג לקנות על הניר דקונה קנין גמור אף שזה דשלצ"ל, דלא כהקלו"ח והנתה"מ, זה דוקא אם עשו חוזה ביניהם, אבל אם לא עשו חוזה אלא נתנו דמי קדימה וזכרון דברים בעלמא, צרור לכו"ע שאינו תופס, ולא שייך בזה סיוטמתא, עיי"ש.

ג. כתב הרמב"ם מכירה פ"ח ה"א וסו"ע ס"י קל סע"י י: המוכר שדה לחבירו בזבאף וזו ונתן לו מקנת הדמים והיה יולא וכנס ותוצע אחר הדמים אפילו לא נשאר לו אלא וזו אחד לא קנה הלוקח את כולה אע"פ שכתב את השטר או שהחזיק. ומקורו בגמ' ז"מ עז ב. וביאר הגר"א שם דר"ל דלא קנה אף נגד מעותיו, וכל אחד מהם יכול לחזור, ולא כהר"ן ונ"י ורמב"ן ורש"צ"א דנגד מעותיו קני לגמרי שאין יכול לחזור כלל. אבל הנתה"מ ס"ק ו ועוד אחרונים (המלוניס בספר המפתח לרמב"ם פרנקל שם) כתבו שהרמב"ם כהר"ן. ובהגמ"י שם הביא שהר"ח רב האי פירשו לא קנה אלא כנגד מעותיו.

ד. עיי' באר היטב ס"י קעו ס"ק לה בשם המבייט ח"א ס"י קנא שלא נכתב על השותפות בשביל פעם או פעמיים ושלוש שצבר אחד מהם על אחד מתנאי השותפות עד שיקפיד חבירו ויאמר אם לא תרצה לקיים מה שהתנינו בינינו אני רוצה לבטל וכו', כי לא התנו שיהיו שותפים על מנת כך וכך (וגם לא) [אלא] אמרו שיהיו שותפים וגם שיעשו כך וכך, ואם לא יעשו ישלם מה שהפסיד וכו'. וכתב הבאר היטב שבלחם רב ס"י קיט נראה שחולק על זה (שם כתב שאם עבר על בריתו ושבעתו פעמיים ושלוש צדדים ועניינים שהם עיקר וימוד שהשותפות תלוי בהם, שנתבטלה ודאי השותפות כיון דעבר על התנאים הכתובים ומה שהם

עיקר השותפות וזודאי דאדעתא דהכי לא נשבע, ומה שעשה שמעון שנתעסק לעלמו, כדין עשה ולא עבר כלל כיון ששותפו עבר על תנאי אחד מהשותפות וכו'. והוסיף הבאר היטב וזיין לרש"ם חו"מ סי' קסג וזני חיי להגתה הטור אות לד וועי' כנה"ג סי' קעו הגה"ט אות עג שהביא מחלוקת זו בשם כמה אחרונים).

וכתב במרדכי כתובות סי' רלח: אין אומף יכול לסלק אומף חצירו קודם הזמן בע"כ כל זמן שלא שינה התנאי שביניהם, ואם כשתבע ראובן ללוי ליתן חלקו ולוי אמר איני חפץ ליתן, הרי שינה השותפות ונעקר מהם משותפותם, אבל אמר תדיר אני משלם אע"ג דדחה אותו קלת, כיון דלא אטרחיה לבי"ד ומת תוך כך, קני רווחא, וכתב הב"י סי' קעו סל"ג שדעת הרמב"ם נראה שאינו סובר כהמרדכי אלא לא יסלקנו, ויפרע ההפסד, וכן הביא הרמ"א בשו"ע שם סעי' טו, ועי' נתי"מ סי"ק לג שהרמב"ם מיירי ששינה בפסידא דהדר וע"כ לא בטלה השותפות אלא ישלים ההפסד, והמרדכי מיירי בפסידא דלא הדר וע"כ יכול לסלקו.

ועיי"ש במשפט שלום דאם קבל אותו לשותף עבור מה שדחק למעות אזי אם לא נתן המעות בטל השותפות וכו', דאיגלאי מילתא למפרע דאדעתא דהכי לא נתן מעות שלו עבורו ואומדנא דמוכח הוא ואוליכין בתריה בשותפין וכו', ואם היה המדובר לשלם מיד חלקו ולא שילם בטל השותפות וכו', והכל לפי ראות עיני הדיין ולפי הענין והכל תלוי באומדן הדעת בזה.

לפי"ז בנידון דידן נראה שהמקח חוזר, ועל המוכר להחזיר לקונה את מה ששילם עבור הדירה (סך \$140.000) בניכוי שכר הדירה שגבה ה' שלא כדין.