

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

קנין בית שהחל לפני 30 שנה ולא נגמר והתנאים לא קויימו

תיק מס' 1596.

טענות ומענות מראובן שקנה בית משמעון שנבנה על שטח שחלקו רשום ע"ש לוי הנסתר מחו"ל (וזה איש קש של שמעון מסיבות של העלמת מס) וחלקו חריגות על שטח ציבורי עירוני וע"כ אין עדיין רשיונות וטפסים לבית ושמעון הבטיח להכשיר ולסדרם וגם להעביר אח"כ את רישום הבעלות ע"ש ראובן ע"י יהודה עורך דינו של שמעון. בנתיים בהיעדר אישור עיריה (טופס 4) אין חיבורי חשמל ע"י חברת חשמל והחשמל בבית ראובן על חשבון שמעון, וכן מים, ואין ארנונה. תשלום רכישת הבית מראובן לשמעון לא היה בכסף אלא באופן שראובן "העביר" לשמעון את ביתו הרשום על שמו בבית שמש ושמעון מכרו ליששכר וקיבל מיששכר את תמורת בית ראובן שבבית שמש, ולפי ההסכמים המשולשים (שהיו בעל פה או בפתקאות שנרשמו ע"י יהודה ונשארו בידי יהודה) ראובן מחוייב ליששכר להעביר את הבית בבית שמש על שמו מיד לכששמעון יעביר את הבית הנקנה כאן ע"ש ראובן. כלומר אחרי הכשרת החריגות וחתימות לוי על העברת בעלות לראובן והכשר השטח הציבורי.

ויעברו מאז כמעט שלושים שנים, והעו"ד יהודה נפטר ולא סידר עדיין כלום ואבדו מסמכים וראיות למכירה משמעון לראובן, ויששכר מכר את הבית בבית שמש שקנה משמעון ורשום ע"ש ראובן, לזבולון. וזבולון מבקש מראובן להעביר את הבית בבית שמש על שמו, ושואל ראובן איזה ביטוח יכול לדרוש מזבולון ששמעון יסדר את הבית כאן ויתן לו ראייה שבאמת קנאו כדת וכדין. ואם אי אפשר להכריח את שמעון והרישום לא יסודר מגיע לראובן חלק מערך הבית בחזרה משמעון, ואולי מסירת הבית בבית שמש מראובן לשמעון היה מקח טעות מעיקרא ולמפרע ולא קנאו יששכר ולא חלה מכירתו לזבולון.

ונפסק הדין שהמקח של ראובן בבית שגר בו לא חל בכסף אלא בחזקה דהוי לך חזק וקני. והמקח של שמעון בבית שמש חל מיד ע"י החזקה של ראובן בבית שגר בו היות וסיכמו שהוא התמורה. וא"א לטעון אונאה בקרקעות ולא אחרי זמן רב שכבר עבר כדי שיראה לתגר. אבל אם המחיר

כלל כתיבת שטר ושמעון חוזר בשטר ואינו חוזר בשדה חייב שמעון לשלם לראובן את ההפרש בחזרה. והתביעה של זבולון היא על יששכר ויששכר שלא שילם לראובן אלא לשמעון אם יהיה לחוץ מזבולון יצליח להלחיץ את שמעון שיתן לראובן לפחות ראיות כהודאה בבי"ד וכדו'.

ויש אפשרות להגבות עדות בבי"ד מיששכר על המקח שיודע מה היה בין ראובן לשמעון, אפילו שאין כעת דיון בין ראובן לשמעון.