

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)

חצר שנמכרה לבניה ויש ויכוח מה כלול במכר

תיק מס' 1986.

בדבר הויכוח בין השכנים שראובן מכר לשמעון חלקו בחצר המשותפת לדירת נכה, ושמעון טוען שלראובן לא נותר חלק מחלקיו בשותפות בחצר והכל מכר לו, גם מה שמחוץ לדירת הנכה הבנויה, וראובן טוען שרק בתוך השטח שנבנה הסתלק ממנו ומכר בו חלקו היחסי לשמעון, אבל השיעור היחסי שהיה שלו בשאר החצר לא מכר והוא שלו כדמעיקרא.

וז"ל החוזה: 1. המוכר מוכר לקונה את חלקו בשטח שיבנה כדירת נכה תחת הבנין עד גבולות קו הבנין... 2. המוכר מאפשר למוכר לחרוג מקו הבנין... 3. מותר לקונה לבנות סוכות בחצר מחוץ לדירת נכה, ובלבד ששייך זכות לבנין סוכה למוכר באוויר מעל החצר בצד מערב בגודל 9 מטר...

והועלתה טענה שאפשר ו"הדמים מודיעים" שמכר הכל, שהרי הלך ראובן לקבל שומה בכמה למכור חלקיו בחצר לפני שמכרם לשמעון, ויש ב' שמאים שהתייעץ איתם, ומתוך התימחור יודע לנו בצירוף עדותם, האם מכר רק את חלקו בשטח שנבנה בו הדירה או שמכר את כל חלקו בחצר במחיר הנ"ל.

ולענ"ד אם החוזה אינו שטר קנין, כגון שלא כתוב בו לשון קנין המועיל רק הסכמות וכדו', הרי שהקנין נעשה בכסף (והחוזה מועיל רק לקיים קנין הכסף מדין מקום שכותבין את השטר) או בחזקה שבנה את דירת הנכה בחצר. ולגבי כסף וחזקה צריך לדעת מה חל בקנין, וזה לפי מה שדברו בעל פה קודם, ואם זה טוען שכללו הכל וזה טוען שפירטו רק חלק, דבפשטות יש כאן חיוב היסט, לזה מועיל בירור דעת המוכר מה היתה בשעת הקנין כשדברו ביניהם. ואי"ז "הדמים מודיעים" על המחיר שמוכית, כי אין אונאה לקרקעות ויכול להעלות המחיר כפי רצונו. ומ"מ זה יהיה בירור לאמינות טענת הקונה ונגד אמינות המוכר.

אבל אם הנוסח בחוזה הוא לשון קנין שבו קונה מדין קנין שטר, הרי מהלכות שטרות דיד בעל השטר על התחתונה, ויש חזמ"ק וכל מה שמפורש להדיא בשטר אלא נתון לפירושים, חל רק מה שמבורר חד משמעי או הפחות שבפירושים. ולזה לא יהני לא בירור מה דיבר עם שמאים וכמה תיכנן למכור ולא דמים מודיעים, דכל זה מתעד מה שדובר בעל פה, וכשיש שטר קנין חל מה שמפורש בשטר אפילו אם לפני זה בעל פה דברו שונה.

ולכן בנידו"ד יש נוסח הקנאה בחוזה וגם לשון קנין המועיל שחל במסירתו ממקנה לקונה, ומפורש בו שההקנאה אינה כל חלקו של המוכר בשותפות בכל החצר ושלא נשאר למוכר חלק בחצר במקום שלא נבנה הדירה, אלא רק בשטח הדירה מכר ועד קו הבנין בלבד (ומה שמאפשר לעשות סוכות מחוץ לקו הבנין אי"ז בלשון הקנאה אלא בלשון רשות, ומשמע שלא מכר שותפותו מחוץ לשטח הדירה. ואף שיתכן להסמיק הלשון שגם זה נכלל במכר מ"מ הלשון סובל ב' הפירושים ויד בעל השטר וכו'). וע"כ אין לשאול השמאים אם נכון כדעת הקונה שתימחרו את המחיר לפי כל רבע השותפות של המוכר בחצר.