

בכסף שטר וחזקה בקרקע, רק בקנין מסירה כממלטלין (צא).

פרטי דינים בקנין כסף בשכירות בתיים

מד. השוכר בית מחבירו ונתן השוכר דמי קדימה [דעפאזיט בלע"ז] להמשכיר, הרי זה כקנין כסף ואין אחד מהם יכול לחזור בו (צב), אולם כל זה במקום שנותנין את הדמי קדימה לשם תחלת פרעון, אבל במקום שנותנין את הדמי קדימה לשם ערבון וכדו' יכולין לחזור בהן, ואם חזר בו השוכר אין המשכיר חייב להחזיר לו את המעות שקיבל ממנו (צג), ובכה"ג שחזר בו השוכר

סעיף א' הערה י" מה שהעיר דלכאור' הוה ככלי העשוי לשמש עם הקרקע עי"ש.

(צב) כן כתב הבית שלמה בתשובה (יו"ד חלק ב' סימן קפ"ז) "הנה דבר זה מבואר ברש"י פרק הזהב דף מ"ח ופרק האומנין דף ע"ז דבנותן לו כסף בתורת תחלת פרעון דקנה מתורת קנין כסף כל היכי דלא עייל ונפיק אזוזי, וכן מבואר בטור סימן ק"צ סעיף י' וברמ"א שם סעיף י', ואף סתם כמפרש בתורת פרעון דמי וקנה הכל, כמבואר ברש"י וטור שם, ועיין בט"ז וסמ"ע ריש סימן ק"צ כמו שהבאתי במכתבי הקודם", [עי"ש בתשובה הקודמת (סימן קפ"ו)], וע"ע בהמשך התשובה שכתב "עכ"פ המתבאר דהיכא שהקנין הוא בכסף אף שנותנים בתורת תחלת פרעון קנין כסף גמור הוא וכו', וכן דנין בכל יום שדנין קבלת אדוניהם בסתם לקנין כסף כמבואר ברש"י וטור הנ"ל וזה ברור", ובסוף התשובה מסיק "ולא ראיתי לפקפק אדם מעולם על אדראף שלא יועיל בתורת קנין כסף ואנו דנין כן בכל יום".

וראיתי לנכון לציין שכסף שנתן השוכר להמשכיר לשם 'דמי בטחון' [סעקיאדעט"י בלע"ז] הנהוג בזמנינו, לכאור' אין זה קנין כסף כלל, שהרי כל מטרתה היא רק שאם במשך השכירות יתחייב השוכר לשלם להמשכיר על נזק, או על אי תשלום דמי השכירות וכדו', יגבה המשכיר ממעות אלו, ונמצא שבשעה שנותן לו את המעות האלו אין בזה שם פרעון כלל, וזה פשוט.

(צג) כן הביא הפתחי תשובה (סימן ר"ז סק"ג) בשם שו"ת מים חיים (חור"מ סימן ה') "יראה לפע"ד לפי הידוע שעתה נהגו כל הסוחרים ליתן אדרוף ואין כוונתן לקנות באדרוף כלל, א"כ לא הוי כערבוני יקון המבואר בשו"ע סימן ק"צ סעיף י' בהג"ה דקנה נגד מעותיו, דאיכא אומדנא דמוכח דלא רצה כלל לקנות באדרוף רק שיהיה אדרוף מחול לו במתנה אם יחזור".

דלא אמר לו אגב כיון דמונחין על הקרקע אין צריך לומר אגב לדעת הרמב"ם (פרק ג' מהלכות מכירה הלכה ח"ט), ושו"ע בסימן ר"ב, עוד יש לומר דהוי מתורת חצר, דכיון דקונה הקרקע קונה הבית שעליו בתורת חצר, [ובענין קנין חצר בחפץ המונח בחצר קודם הקנין יעויין לעיל (פרק א' סעיף ק"כ), וע"ע בספר תורת הקנינים (חלק ב' פרק ח' ענף ה' אות ס"ט) שהביא דברי הפוסקים באיזה אופן קונה].

ויעויין עוד בספר פתחי חושן (שכירות פרק ד' הערה ב') שכתב בפשיטות דלענין קנינים לכו"ע בית דינו כקרקע, ומדייק כן מדברי הערך ש"י שהבאנו לקמן בסמוך, וקצת צ"ע שלא הביא כן מדברי המגן אברהם והקצוה"ח הנ"ל, ויעויין עוד בספר עמק המשפט (שכירות בתיים סימן ט"ו אות א') שמדייק כן מסתמת הלשון בשו"ע סימן ק"צ סעיף ב' "בכסף כיצד מכר לו בית או שדה ונתן לו כסף".

(צא) כן כתב הערך ש"י (סימן ק"צ סעיף א') לענין מכירת בית כזה "נראה לי בית הבנוי על קורות או אבנים שאינם נעוצים בקרקע אין נקנה בקנין קרקע רק כספינה דלקמן סימן קצ"ח סעיף ד', וראיה מן פרק ב' דנגעים משנה א' בית הבנוי על ארבע קורות אינו מיטמא בנגעים, ועי"ש בתוספות יום טוב (שם בד"ה על ארבע) דכתב כיון שהקורות אינן נעוצין בקרקע לא קרינן ביה בבית ארץ, א"כ כל שכן הכא דאינו בכלל שדות בכסף יקנה, אא"כ מחובר לקרקע דהוי כקרקע", ויעויין בספר פתחי חושן (שם) שכתב דלפי דברי הערך ש"י "פשוט דה"ה קרונות המיטלטלים שאין דינם קרקע אפילו גדולים הרבה".

ויש לציין עוד מה שכתב בספר עמק המשפט (שכירות בתיים סימן ט"ו אות א') דאף באופן שיש צינורות של ביוב או מים שנמשכים מהקראווא"ן ומחוברים לקרקע, מ"מ לא סגי בהכא להחשיב את הקראווא"ן כמחובר לקרקע עי"ש, ויעויין עוד בספר אוצר התשובות (שוכר סימן שט"ו

וזכה המשכיר בדמי קדימה שבידו, ואח"כ חזר השוכר ורוצה לשכור את הבית, אינו יכול לקנות בקנין כסף ע"י מעות אלו שהן ביד המשכיר (צד).

מה. אם נתן השוכר צ"ק [משע"ק בלע"ז] להמשכיר מסתבר דבזמניו דכך נהוג עלמא דהוה בקנין סיטומתא דמהני בשכירות קרקע (צה), וכמו"כ אם שילם השוכר עם כרטיס אשראי [קרקעית] קאר"ד בלע"ז] בשכירות חדר בבית מלון וכדו', בזמניו דכך נהוג עלמא מועיל משום קנין סיטומתא (צו).

הדעת שיכול השוכר לקיים את השכירות עם מטעו של המשכיר.

וכן מבואר מדברי המהרי"ל דיסקין (פסקים סימן ר"ו) שהבאנו לקמן בסמוך.

וע"ע בשו"ת מאזני צדק (חלק א' חו"מ סימן י"ג אות כ"ב-א), ובמשפטיך ליעקב (חלק ג' סימן י"ז).

ונקודת הבוחן האם נתינת המעות קדימה היא לשם פרעון או לשם ערבון, אולי אפשר לומר שבאופן שכבר נקבע סכום מסויים לדמי השכירות ונתן השוכר חלק מהסכום, הרי שהמעות הן לשם תחלת הפרעון, שהרי כבר ידוע הסכום ומשלם חלקו, משא"כ באופן שכלל לא דיברו על דמי השכירות עדיין ונותן לו השוכר סכום מסויים, איה"ג שאם אכן יקיימו את השכירות יכנה לו המשכיר מדמי השכירות כפי מה שנתן לו השוכר מתחלה, אבל מיד בשעת הנתינה ליכא שום הוכחה שהמעות שהוא נותן הן לתחלת הפרעון, שהרי כלל אינו יודע עדיין סכום דמי השכירות, ואז מסתבר שהמעות הן לשם ערבון וילע"ע.

ויש לציין עוד מה שכתב בשו"ת חוקות החיים (סימן מ"ז) שמנהגו לפסוק בנידון כזה דאם חזר בו השוכר לאחר שכבר נתן דמי קדימה, והמשכיר לא הפסיד כלום מחזרתו, שיחזיר לו המשכיר חצי המעות שקיבל לשם דמי קדימה עיי"ש.

(צד) כן כתב בשו"ת מהרי"ל דיסקין (שם) "אחד שכר בית מחבירו ונתן לו מקצת דמים ואמר אם לא אתן לך עד יום פלוני ערבוני מחול לך ואח"כ רוצה הלה לקיים השכירות עכ"פ, ועיין א"ע סוף סימן נ', ואין ראייה לכאן דלא אמר אם אחזור בי, אך נראה לי כיון שלא היה שום קנין כי אם המעות וכיון שהוא מוחל לו הערבון והוי מתנה בעלמא ובמה איפה יקנה".

וקצת יש לעיין מהו הרבותא בזה, הרי פשיטא דכיון שמטרת נתינת המעות לשם ערבון היתה שאם לא יקיים את השכירות הרי המעות מחולין להמשכיר, היעלה על

(צה) כן כתב בספר מכירת חמץ כהלכתו (פרק ח' הלכות י"ט, ופרק ט"ו הערה ז') בשם הגאון ר' יוסף שלום אלישיב, [וע"ע בספר משפט השכירות (תשובה ה') ב] שהביא בשם ספר טובך יביעו (שכנים תשובה כ"ו) כגון הגרי"ש וצ"ע], וראה עוד בפסקי יד דוד (פרק ה' הלכות אישות אות קע"א), ויעויין עוד בספר הטשעק בהלכה וכו' ב' פרק י"ג ענף א'.

ועוד בענין קנין שכירות קרקע בקנין סיטומתא מה שכתבנו לקמן בהמשך הפרק (סעיף ע"ו).

אולם יש לציין שבספר משפט השכירות (סימן ב' ב' א' סעיף ט', ובתשובות שבסוף הספר תשובה ה') האריך להחליט דצ"ק לא מהני לא משום קנין כסף, ולא משום קנין סיטומתא עיי"ש.

ויש לציין דבאופן שהתחייב עצמו השוכר לשלם כסף להמשכיר, ונתן לו שטר על התחייבות זו, יעויין בקצתו (סימן ק"צ סק"ו) שהביא פלוגתת הראשונים האם נא ככסף או לא עיי"ש.

(צו) הנה בגמרא מסכת קידושין (דף ז.) "אמר רבא חל מנה והתקדשי לפלוני מקודשת מדין עבד כנה עבד כנעני לאו אע"ג דלא חסר ולא מידי קני נפשה האי גברא נמי אע"ג דלא קא חסר ולא מידי קא קני לה להאי איתתא", וכן נפסק בטושו"ע סימן ק"צ סעיף ה' שהאומר לחבירו הילך מנה ויהא שדך מכור לפלוני כד שקיבל זה ממנו נקנה השדה לאותו פלוני, ולפי"ז הרי המקום לומר דה"ה בכרטיס אשראי שבהעברת הטת הרי החברה מעביר את הכסף להמשכיר, הרי זה כד כקנין כסף מדין עבד כנעני, וע"ע בספר משפטיך ליע (חלק ב' סימן י"ג) ובספר הטשעק בהלכה (חלק ב' פרק ענף א' הערה 8) בשם הגאון ר' מגדל שפך שלי"ט.