



חברת

לזמרי  
ש"ם

לחיזוק לימוד  
הדף היומי

בס"ד

## טעימה שבועית בלימוד הדף היומי

חושן גאון, מהנאמך הפרש ח"י שנה

### מכירת דירה בקרית בעלזא בלי רישום בטאבו

זכו בשדה זו לפלוני, וכתבו לו את השטר, חוזר בשטר ואינו חוזר בשדה בבא בתראב קנ:

מנהג המדינה בזמנינו, שאחר שקונה אדם מחבירו קרקע וכל נכסים דלא נידי, רושמים אצל רשם המקרקעין שעברה בעלות זו מהמוכר לקונה.

דנו הפוסקים אם חל המקח בלי רישום זה אצל רשויות המדינה. דעת החזו"א (חו"מ ליקוטים סי' רט) שאע"פ שבכל מקום דינא דמלכותא דינא, ובפרט בדרכי הקניינים שהם נגזרים כולם לפי מנהג המקום, מ"מ כאשר קנה קרקע או בית בארץ ישראל, המקח קיים אף אם לא ביצעו העברת בעלות אצל רשם המקרקעין, וטעמו, כיון שאין המלכות מקפדת על כך שיעשו קניינים מחוץ למסגרת הרישום, לפיכך אין כאן חיסרון מצד דינא דמלכותא, שאין דינא דמלכותא מבטל הקניין אלא כשהמלכות מקפדת שלא לעשות קנין זה, אבל אם אינה מקפדת על כך אין לבטל הקניין מחמת מה שנהוג יותר לקנות באופן אחר.

אמנם בשו"ת משנה יוסף (ח"א סמ"א) כתב, שדברי החזו"א אמורים על התקופה שהייתה בימיו, שבה אכן המלכות לא הקפידה על כך, אבל בימינו אין הדין כך, כיון שבזמנינו מצד דין המלכות חובה על כל מוכר וקונה לבצע העברת בעלות אצל רשם המקרקעין, ובלי העברה זו אין תוקף בדיניהם לכל מכירה, ולכן אין לה תוקף אף בדיני תורה, מאחר ואין היא קיימת ע"פ דיני המלכות, ואם נדון כדינא דמלכותא, המקח בטל אם לא העבירו הנכס על שם הקונה ברישום המקרקעין.

ויש שכתבו, שאע"פ שהקניין לא נגמר עד העברת הבעלות מ"מ קצת קניין יש אף קודם לזה, חוץ באם גילה הלוקח דעתו שאין לו עניין ברישום ברשם המקרקעין, אז נשלם הקניין אף ללא הרישום.