

Kiddushin (Mishnah 26a)

נקנין בכסף ובשטר ובחזקה — **Real property, i.e. land or houses, may be acquired by means of money, a document, or a proprietary act.**

Gemara

לא שנו אלא במקום שאין כותבין את השטר — **They taught** in the Mishnah that real property is acquired with money alone **only for a place in which they do not customarily draw up a document** of sale. — **However, in a place in which it is customary that they draw up a document** of sale, — **one does not acquire** real property merely by paying money for it; rather, it is necessary to draw up a document of sale in order to effect the acquisition. — **However, if [the buyer] stipulated** that he retain the right to finalize the acquisition with either the money or the document, according to his choice, — **then he has stipulated**, and his stipulation is valid even though it is contrary to the prevailing custom. — **As illustrated by this practice of Rav Iddi bar Avin,** — **who, when he would buy land, would say:** — **“If I wish, I will acquire the land with the money,** — **and if I wish, I will acquire it with the document.”** — **I stipulate, “If I wish, I will acquire the land with the money,”** — **so that if you wish to retract** the sale after I have paid you but before you give me the document, — **you will not be able to retract.** — **I also stipulate, “If I wish, I will acquire the land with the document,”** — **so that if I wish to retract** after I have paid but before you give me the document, — **I will be able to retract.**

לא שנו אלא בשטר מתנה — **They taught** that real property is acquired solely by means of a document **only in regard to a document of gift,** — **but in regard to a sale,** — **one does not acquire** the property **until he gives [the seller] money.**

Shmuel's ruling is challenged:

— **Rav Hamnuna challenged** Shmuel's ruling from the following Baraisa: **How is acquisition accomplished with a document?** — **If one wrote for [the person acquiring his field] upon a papyrus or upon a shard** the text stated below — **even if they [the papyrus or shard] do not have the value of a perutah** — **“My field is sold to you,”** — **then [the field] is sold or given.**

The challenge to Shmuel's ruling is answered:

— **He [Rav Hamnuna] presented the challenge from [the Baraisa],** — **and he resolved it** as follows: — **The Baraisa refers to a case in which one sells his field because of its poor quality.** Shmuel would agree, in such a case, that the sale is finalized by the document alone.

כסף בלי שטר

סמ"ע (קצא, ז) - הא דאין קונין בשטרות העומדים לראייה היינו במקום שקונין בשטר, אבל במקום שקונין בכסף אף שכותבין שטר גם כן דאז אינו קונה בכסף לחוד מהני שטר ראייה להכסף וקונין בו.

שטר בלי כסף

סמ"ע (קצא, ד) - [בשאר קרקעות אף על פי שהגיע שטר המכר בעדים לידו לא קנה עד שיתן דמים]. פירוש כל הדמים, וכמו שכתב הרמ"א [קצ, טו].

עמק המשפט (א, קלז) - אם התנה דרצונו לקנות בשטר לחוד בלי נתינת הכסף מהני.

תשורת ש"י (סי קעב) - אין לך מוכר מפני רעתו יותר דמעותיו של שמעון לא עשו פרי ועמדו בחנם כמה זמן, ובערך ש"י סימן ק"צ ס"ז בררתי דמוכר שדהו מפני רעתו קונין בכסף לחוד אף באתרא דכתבי שטרא ועדיין לא נכתב השטר.

מי שפרע

בית יוסף (רד, ה) - לענין הקונה קרקע או דברים הנקנים בכסף והניח לו משכון עליהם, כותב בחידושי תלמידי הרשב"א בפרק הנזכר שלא מצינו בקרקעות מי שפרע... והר"ן גם כן נסתפק בדבר וכתב דאפשר דליכא מי שפרע במקרקעי, ואחר כך העלה דליכא מי שפרע אלא במידי דקני מדאורייתא כגון מעות לרבי יוחנן, ולפי דעתו אם נתן כסף לקנות קרקע והוא במקום שכותבין שטר אם בא לחזור בו איכא מי שפרע.

פתחי תשובה (רד, ב) - עי' בתשובות ר' עקיבא איגר ס' קל"ד כתב שם בפשיטות דגם בקרקע שייך מי שפרע היכא דלא קנה במעות. [וע"ש שמביא גם המשכנות יעקב (ח"מ נה). ועי' גם בדברי גאוני (סג, ז), ותשורת ש"י (סי קעב)].

חווה בית שלנו

דברי משפט (ח"א עמ' שלה) - אותם חוויים שמוזכר בהם רק התחייבות למכור אין חל דין מכר על ידי נתינת הכסף ומסירת שטר החווה ליד הקונה, דהרי בשטר מפורש להדיא שאינו בא לגמור חלות קנין אלא לפעול התחייבות על המוכר למכור ועל הקונה לקנות... [שלו] מה שאין כן היכא שבחווה המכירה מופיע הנוסח שבעל הדירה מוכר דירה פלונית והקונה קונה אותה, בכי האי גוונא מיסתבר לומר דהקנין חל לאלתר.

(שם, עמ' שלא, תשובת הרב ואזנר) - אף על פי דודאי כסף הוא קנין קרקע ובית ומהני תחילת כסף, לדין ודאי בעינן עוד שני דברים, דהיינו שטר או חווה, וגם קיום כל התנאים של התשלומים בזמנם הנזכרים כתנאי בחווה.

ברית יהודה (כח, נט) - ונראה שאם לא כתבו כי אם הנוסח המקובל, מסתבר שלאחר קיום תנאי החווה חל הקנין למפרע משעת כתיבת וחתימת החווה. ולפי זה מיד עם קבלת התשלום הראשון על חשבון המכירה אסורים שניהם לדור בדירה.

מפשטי תשמורו (עמ' פט) - בענינו דומה מאוד שבשעת חתימת החווה הרי עושים מעשה קנין, גם חותמים על השטר וגם נותן לו כסף, אלא דהעברת הבעלות אינה בזמן שקבעו למסירתם פתח, ובאמת מכיון שלא העבירו בעלות יכול כל אחד לחזור בו בין המוכר ובין הלוקח.

עמק המשפט (א, קב) - בדרך כלל בכל החוויים מוזכר תאריך וזמן מסוים למועד מסירת החזקה שאז המוכר מעביר את החזקת הדירה לידי הקונה, ואם כן היה מקום לעיין שזהו כהצהרה ברורה ומפורשת שכוונת המוכר לבצע את ההקנאה בפועל רק ביום ההוא.

התחייבות

מנחת יצחק (ה, יט) - אם חזר המוכר או הלוקח קודם הגעת זמן הקנין המכירה בטלה... אבל נראה בפשיטות דאם היה הקנין בדרך שעבוד וקבלת קנין דאז בודאי אינם יכולים לחזור. עמק המשפט (א, קלב) - המתחייב למכור נכס מסוים חל ההתחייבות וצריך למכור... והוא הדין דבהתחייבות למכירת קרקע מהני שטר.

סדר הדברים

אין כסף בלא שטר
אבל מכל מקום אפשר שיש מי שפרע
ביאור חוויים שלנו:
אינו קנין כלל (ובפרט בנוסח שלנו)
אבל מכל מקום אינו יכול לחזור משום התחייבות

The Residential Contract of Sale states explicitly that the property will be conveyed at settlement through the seller's deed. The Deed at settlement states that it is the instrument through which the property is being conveyed. Therefore, even if there would be כסף and שטר at the time of contract, they are stating that those are not the קנין. But it would still be prohibited to renege because they have a התחייבות based on the first page where it says that the seller is conveying [equitable title] to the buyer.