

פסקי דין ממו"ר הגאון רבי ברוך יצחק לוי זצ"ל

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

תביעות הודיות של מוכר וקונה דירה

הנידון

ראובן קנה משמעון דירה בת ארבעה חדרים ושילם בצ'קים לפי ההסדר ביניהם, ולמרות ששילם הכל לא העביר שמעון את הדירה בטאבו מחמת התביעות שיש לשמעון על ראובן והתביעות הנגדיות של ראובן לשמעון. אמנם ראובן נכנס לדירה וגר שם, אבל שמעון המוכר לא מסר לראובן את כל המפתחות של הדירה.

שמעון תובע מראובן שיחזיר לו את תשלום הארנונה ששילם גם אחרי שראובן נכנס לדירה בסך \$464. עוד הוא תובע שאחד הצ'קים שנתן לו ראובן "בלנקו" היה ללא כיסוי, למרות שראובן הבטיח שיש לו כיסוי, ושמעון העביר אותו לסוחר אחר בדיעת ראובן, וראובן אמר לו שעל אחריותו יכול להכניס אותו לבנק, וכשהסוחר האחר הכניס אותו לבנק נאמר לו שאין לו כיסוי ולטענת שמעון הפסיד בגללו 92%. לבסוף התרצה לקבל סך 75% לאחר שראובן בירר בבנק שזקק מצ'ק כזה אינו עולה ע"י. מבלי לברר את נכונות הטענה על הצ'ק שחזר ועל ההפסד שנגרם לסוחר, שילם לו ראובן סך \$70, ושמעון תובע בתביעה זו את יתרת ה-\$5. עוד תובע שמעון תשלום עבור מכשירי חשמל ומנורות חשמל שנשארו בדירה.

על תביעת הנזק של הצ'ק, משיב ראובן ששמעון לא הוכיח שאכן הצ'ק חזר ע"י הבנק ונרשם חוב לסוחר בגללו. בתביעות נגדיות תובע ראובן תיקון האינסטלציה בדירה שאין די לחץ למים הקרים, ויתכן שיצטרך להתקין וויסות לחץ. עוד הוא תובע תיקון רדיאטור שנמצא בו נקב. שמעון משיב שבזמנו היה הרדיאטור בסדר, ויתכן שהנקב קרה לאחר המכירה.

המקורות להלכה

צענין הליק שלטענת שמעון היה ללא כיסוי ונגרם נזק לסוחר, אס אכן יתברר צדק שהליק לא כוזב ונגרם נזק בגלל האוצרדרפט, ינטרך ראוצן לשלס אף שאין זה אלא גרמא, עיי מחנ"א הלי שכירות סי' יח

שהציא בשם המרדכי פרק הגוזל קמא דבכל הגרמות אם קבל עליו בפירוש לשלם אם יגרוס לו הפסד מחוייב לשלם. ובדברי חיים ח"א חו"מ סי' כח לא מא מצ ומג דבכל גרמא אף במצטל כיסו של חזירו אם קיבל עליו לשלם אם יגרוס לו הפסד בגרמתו מחוייב בדיבור בעלמא. לפיכך כיון שאמר ראובן לשמעון שעל אחריותו יכול להכניסו לבנק חייב לשלם כשנגרס לו נזק, שהרי קבל עליו אחריות.

צענין תביעת המוכר עבור לרכי החשמל שנשאר דדירה, אף שלא תבע בשעה שראובן נכנס לדירה, לא שייך כאן ענין מחילה, דמחילה לא שייך אלא בחוב אצל בחפלים כל זמן שהמוכר לא הקנה ללוקח לא קנה. אלא דבזה תלוי אם מכשירים אלו היו כלולים במכירת הבית מכיון שהיו חלק מהבית, וכשמכר את הבית מכר גם מכשירים אלה או לא. ומפורש בחו"מ סי' ריד סעי' יא במוכר את הבית מכר כל הדברים הקצועים. ומציא הרמ"א בשם י"א דביתדות לא מיקרי חיבור, וכבר הארכנו בזה במק"א שהרמ"א בספרו יד רמה סובר כיון דלא איפשטא אדרבא כן נמכר, ואם בהמוכר את הבית סי' סב סג וסד: צעי ר' אלעזר מלצנות של פתחים מהו דמחברי צטינא לא תיבעי לך דהא מיחברי, ואפילו לרצנן דפליגי עליה דר"א הכא מודו דמזדדני דמגופייהו דפתח נינהו, כי תיבעי לך דנקטי צסיכי ולא מיחברי מאי תיקו. הלכך מסתברא דמכורי מספיקא, והוא דלא קרינהו מוכר ואנחינהו צרשותי. צעי רבי אלעזר מלצנות של חלונות מהו היכא דלא מיחברי לא תיבעי לך דלא מיזדדני צהדי ציתא כי תיבעי לך היכא דמיחברי מי אמריי לכו בעלמא הוא דעבידי ולא מגופא דחלונות נינהו, א"ד כיון דמחברו מחברו. ועלתה צתיקו. ומסתברא דמודה דמיזדדני. צעי ר' ירמיה מלצנות של כרעי המטה מהו וכו' כי תיבעי לך היכי דלא מטלטלי צדהו, ואע"ג דלא מיחברי צארעא מאי תיקו. והני תלתא צעיא דסלקא צתיקו דאינון מלצנות של פתחים ושל חלונות ושל כרעי המטה היכי דקיימי הני מלצנות צתוך הבית מוקמינן להו צרשותא דלוקח מספק, ממה נפשך אי כקרקע דמו הרי הן מכורין, אי כתלוש דמי כיון דצית עלמו מכור הוא והרי מלצנות הללו צתוך הבית המכור צרשותא דלוקח קיימי וכל תיקו דממונא חומרא לתובע וקולא לנתבע, והני כיון דקיימי צציתא דלוקח מוקמינן להו צרשותי. וכ"ת נלך לדרך זו ואינן מכורין ממ"נ, אי כמטלטלי דמי הוו להו כשאר מטלטלי צצצית ואינן מכורין ואי כמקרקעי דמו קרקע צחזקת צעליה קיימת, וכיון דעלתה צתיקו אוקמינהו צרשותא דמרייהו קמא, ומספיקא לא מפקינן ממונא. לא ס"ד דע"כ אי כקרקע דמו ליכא לאוקמינהו צרשותי דמוכר, דהא גופי דקרקע מכור הוא וצרשותי דלוקח קאי ואשתכח דאי כקרקע דמי פשיטא לן דמכורין דהא קרקע גופי מכור הוא ודקאמרת אי כמטלטלי דמו הוו להו כשאר מטלטלי צצצית, הא נמי ליכא למימר דאפילו תימא כמטלטלי דמי איכא למימר דמכורין מידי דהוי אצנים צצצדה שהן ללרכה צין אליצא דהכא תרגימו דאוקמינא צאצני דאכפי דאינון אצני המונחין על הענפים וצין אליצא דעולא דאמר אצנים הסדורות לגדר לאו מחוברין אינהו ואפילו הכי מזדדני וכו'. עכ"ל.

ודאתאן להכי נראה דעבור המנורות חשמל שאינם מחוברים, ודאי יכול המוכר לתבוע עבורם כסף, אבל זה תלוי כמה אורך חייהם, אבל מה שמחובר לקיר הרי לפי הרמ"א אינו יכול לתבוע שום כסף, ומכ"ש צצציל מיזוג האויר צצמטבח שמחובר לתקרה ע"י יתדות וסיכי וחוקק צתוך הקיר.

ובענין התביעה על הלחץ הנמוך בלינורות המים, זה דבר ידוע צצקומה ד' הלחץ של המים הקרים מתוך הדוד ומהחיבור לעיריה הוא חלש ואין זה אשמה של מי שהוא שיוכל הקונה לתבוע תביעה כספית

מהמוכר, אלא שלפי טענת ראובן אמר לו שמעון שיזמין אינסטלטור, יתכן שאין זו אלא עצה, אך אם אמר לו תזמין אינסטלטור על חשבוני, ואין זה דברים בעלמא כיון שיש ביניהם חשבונות הדדיים, נראה דזה תלוי בפלוגתא דמהרי"ק ורשב"ץ, והרמ"א צ"י רמו סעי' יז פסק כמהרי"ק: האומר לחצירו אכול עמי לריק לשלם לו, ואילו צ"י סג סעי' י בהג"ה שניה פסק הרמ"א כתשב"ץ: האומר לחצירו דור בחלירי אין לריק ליתן לו שכר. ובבאר הגולה פסק כיון דפלוגתא דרבוותא היא הממע"ה ואין יכולים להוליא מן המוחזק. ובנידון דידן ה"ז דומה לאכול עמי ואכל ולדור בחלירי ודר, וה"ה קח אינסטלטור על חשבוני ולקח על חשבוני, דזה ברור מה שלא לקח על חשבוני, היינו וויסות הלחץ ודאי לא יכול לקחת על חשבוני, אבל מה שכן לקח על חשבון המוכר הלא זה פלוגתא דרבוותא ולפי החת"ס חו"מ סי' קיט טוב וישר לצ"ע. אבל זה דוקא אם יתברר ברור גמור שהמוכר אמר לקונה תקח אינסטלטור על חשבוני.

בנוגע לרדיאטור שנמלא בו נקב, הלא כבר נאמרה הלכה פסוקה בכמוצות עו צ הכי אמר שמואל כל שטולד ספק ברשותו עליו להביא רא"י, לכן במומין בעודה בבית אביה על האב להביא ראיה, נכנסה לחופה שהיא ברשות הבעל על הבעל להביא רא"י, ובטבח אף אי לא יהיב דמי עליו להביא ראיה שהנקב נולד ברשות המוכר, דכאן נמלא כאן היה, דאין לעורר ספיקות על הרשות הקודמת. וב"מ"א בחו"מ סי' רכד הביא בשם המרדכי דאם אינו מביא רא"י ישבע המוכר שלא ידע ממומין אלו ופטור.

לכן בנידון דידן על הקונה להביא ראיה שהנקב ברדיאטור היה ברשות הקודמת, ואם לא הביא ראיה על המוכר להשבע שלא ידע שה"י נקב בשעה שהבית ה"י ברשותו ופטור. ואם לא יראה שמעון להשבע אין עצה אלא לעשות פשרה היינו שיקנה את השבועה בדמים.