

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

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

מקח טעות בבית שעלה בו עובש

הנידון

קנה דירה מקבלן ואחר זמן עלה בה עובש ושחרות בחדר שבצד צפון שנבנה ללא קיר בידוד, וטוען הלוקח שהמקח טעות, והקבלן מוכן לתקן.

## המקורות להלכה

חוי"מ סי' רל"ב סעי' ה היכא שהמוכר רוצה לקיים המקח מחמת שעיסון הכתלים ועקירת הדלתות והחלונות ה"ז מוס עובר כיון שע"י התיקון יחזור הבית לקדמותו, והקונה טוען כיטול מקח, הדין עם המוכר שינכה לו מן הדמים, שהרי בית מכר לו ועדיין נקרא בית, וכן מוס שאינו בגוף הבית כגון שיש לאחר דרך עליו וכו', מסלק המוס והמקח קיים, אבל אם המוס בגוף הבית כגון שאמר לו שיש לו כותל שלם ונמלא רעוע וכל כיו"צ. ובציאור הגר"א ס"ק ט שכיון שהוא מוס עובר, מליין להא דכתובות עה א גבי אשה כאן בזיעה עוברת וכו', ושם תנא הוסיפו עליהן זיעה וכו', פי' דהוי מוס באשה ולא בכהנים, ופריך והתנן והמזוהם ותנן מומין אלו בין קבועין בין עוברין פסולים באדם, אריצ"ח כאן בזיעה עוברת כאן בזיעה שאינה עוברת. ובתוס' כאן בזיעה עוברת שיכול להעבירה ע"י רחילת מיס לפיכך לא פסלה בכהנים שהעבודה לפי שעה היא אפשר שמרחילה ועוברת, אבל באשה לא אפשר. ולכאורה כיון שבאשה הוי מוס, דרק בעבודה דהיא לפי שעה היא אפשר שמרחילה ועוברת בשעת העבודה, וא"כ גם בצתים כה"ג הוי כמו באשה שזיעה הוי מוס כיון שפריכים להיות תמיד צבית. וכוונת הגר"א לחדש דמוס עובר היינו שאפשר לסלק המוס לגמרי שיחזור הבית לקדמותו, אבל בזיעה כיון שהתיקון הוא רק לפי שעה, הבית הוי כמו באשה דמה שאפשר לנגב במטפחת או להעבירה ע"י רחילה אין זה מוס עובר, כיון שחוזרת והתיקון הוא רק לפי שעה, ולא שייך בזה טעם הרא"ש דבית מכר לו ועדיין נקרא בית, והוי מקח טעות. ושם מה שמסיק הרמ"א אבל אם המוס בגוף הבית כגון שאמר לו שיש לו כותל שלם ונמלא רעוע אינו יכול לצנות לו כותל שלם וכל כיו"צ, ובהגהות מרדכי בכתובות סי' רל"ב מדמה לסנדל עמא שנפסקה לו שתי חרסות ותקנה הסנדל טהור דפניס חדשות באו לכאן, וה"ה כשיצנה לו כותל שלם פניס חדשות

צאו לכאן, לפיכך הוי מקח טעות, ועוד כתב שם בהגהות מרדכי לדמות מהא דתניא שם בכתובות עד צ הלכה אלל חכם והתירה מקודשת, אלל רופא וריפא אותה אינה מקודשת, מה צין חכם לרופא, חכם עוקר את הנדר מעיקרו ורופא אינו מרפא אלל מכאן ולהבא, ומפרש רש"י אלל עד עכשיו היו עליה נמלא שצעת תנאי הקדושין הטעות. פירוש הגם שעכשיו אין לה מומים ע"י שהרופא ריפא אותה, מ"מ צעת הקדושין שהיו לה מומין הוי מקח טעות. לכן כשיבנה כותל חדש מכאן ולהבא אין כאן מוס אלל צעת המקח הוי טעות ולא חל המקח. והגר"א נקט לעיקר טעם השני של המרדכי עיי"ש צס"ק י כמ"ש עד צ אלל רופא ע"כ, ולא משום פנים חדשות כמו בצמדל, אלל משום דהתיקון הוא מכאן ולהבא, אלל צעת המקח היי צטעות.

והנה לפי מה שפרש"י צרופא וריפא שצעת תנאי הקדושין הטעות, משמע דמקח טעות היא מחמת שהטעות, כמו רולה לקנות יין ונתן לו חומץ דמכר לו מה שלא רלה לקנות, אלל אם המוכר לא ידע שיש צזה מוס, כיון שהוא צנה לפי הסטנדרט המקובל, ולא התכוון המוכר להטעות את הקונה אלל הקונה הטעה את עלמו, מהיכי תיתי יהיי צזה ציטול מקח.

ונראה דתשו" הרמ"ש שהציאו המחבר להלכה מיירי שלא התכוין המוכר כלל להטעות את הקונה, דגם המוכר לא ידע כלל שגויס נכנסו צצתים וקלקלו קלת המקומות ועישנו הכתלים ועקרו דלתות הצית והחלונות, דהלל הצתים היו צעיר אחרת, אלל דזה התצבר אח"כ שקודם גמר המקח קלקלו העכו"ס קלת המקומות לכן פסק הרמ"ש כיון דצית מכר לו ועדיין נקרא צית ל"ה ציטול מקח כיון שאפשר לסלק את המוס ולהחזיר את הצית לקדמותו, אלל אם אי אפשר להחזיר לקדמותו, וכמו שנראה מציאור הגר"א שהצאנו צזיעה עוצרת דצצית כה"ג כמו צאשה, הוי מוס ומקח טעות כיון דגם עכשיו אי אפשר להחזיר את הצית לקדמותו, ואף אם לא הטעה המוכר צצעת חלות המקח את הלוקח, כיון דלא ידע, ואין זה מטעם דהטעות היתה צצעת חלות המקח צמה שהטעהו, דגם צמוכר יין ונמלא חומץ הגם שהמוכר לא ידע צצעת המכירה שנעשה צצר חומץ ולא התכוין להטעותו, מ"מ הקונה לא סמכה דעתו לקנות חומץ אלל יין, ואם לא היי רלונו של הקונה לקנות חומץ אין כאן קנין, כיון דגם עכשיו הוא חומץ, ורק אם אפשר להחזיר לקדמותו כיון דלא הטעהו אין כאן סיבה לצטל את המקח. לכן צזיעה אף דאפשר שעיי הרחיצה ושפשוף ניתן להעציר את הזיעה, אלל זה יהיי רק לפי שעה ואח"כ תשוב ומזיע, וצאשה וצית הרי זה מוס אף שיתכן דלא ידע המוכר, כיון שמ"מ ישאר המוס, ואדעתא דהכי לא היי רלונו של הקונה לקנות את הצית.

ועוד מציא הרמ"א ומקורו בהגהות מרדכי סיי רלב צאמר לו שיש לו כותל שלס ונמלא רעוע, ומדמה דין זה צמרדכי לפי הגר"א להלכה אלל רופא וריפא דאפשר להחזיר את הכותל להיות שלס ע"י ריפוי שיבנה לו כותל חדש, צכל זאת זה נקרא מקח טעות כיון שהטעהו צצעת תנאי המכירה וכמו צקדושין שהטעותו צצעת תנאי הקדושין וכמו שפרש"י.

ולפיי" צנידון דידן צקצלן שמכר דירה ואחר זמן עלה עובש ושחרות צחדר צצלד לפון, שצלד זה לא צוניס קיר צידוד, והגורס של העובש לא נקצע אם זה מחמת ספיגת רטיצות של מים (ועיי צמכשירין פ"ב מ"א זיעה שצצתים, דאין הזיעה מחמת רטיצות), או מחמת התנגדות של קור וחוס, ודאי דלא שייך ציטול מקח מחמת שהמוכר הטעה ללוקח צצעת המכירה, לכן אם אפשר לרפא מכאן ולהבא את הקיר, ע"י שיכסו

---

צקיר דק של קלקל כעין קיר צידוד, חייצ הקצבן לעשות את זה. דרק צאמר לו שיס לו כותל שלס ונמלא רעוע דהטעהו צעלס המקח הוי מק"ט משא"כ כאן, יתכן שחייצ לתקן.

אבל לפי טעס המרדכי דמדמה זה לסנדל שמא שניטל שני תרסייס דטהור אס חצרו צתרסייס חדשים, דפניס חדשות צאו לכאן, וכן נקטו צנתה"מ טעס זה לעיקר, לכן אף אס ע"י צניית הכותל יחזור הדצר לקדמותו הוי זה פניס חדשות והוי מקח טעות. וצנידון דידין כיון דהקונה השתמש צבית אחרי שודע לו על המוס, ולא עוד אלא שהרס וצנה כאדם העושה צתוך שלו ונתפייס ומחל על מקח טעות, אין לחייצ את המוכר צשום הולאות כספיות ומה גם לפי טענת הקונה דמחמת העוצש ירד ערך הדירה, ה"ז חוזר לדין הונאה ואין הונאה צקרקות.

[ועי' פס"ד ירושלים כרך ג עמ' קיא].