

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

מק"ט כשהמוכר לא ידע שיש רשיון לתוספת בניה

תיק ממונות מס' 1191-סח

(מהד' ב אד"ב)

נושא הדיון

א' מכר דירה - בקומה העליונה של הבנין המשותף - לב', בתיווכה של מתווכת דירות, לפי מחיר שקבעו ביניהם, ועל פי חוזה שערך להם עו"ד ג', שקבל שכ"ט משני הצדדים בשוה. לפי החוזה היה על המוכר להעביר את הדירה ע"ש הקונה בתוך 90 יום, אלא שעד היום טרם הועברה הדירה על שמו של הקונה בגלל חסרון אישור העיריה לכך עד שישולם היטל השבחה המוטל על הדירה בעקבות שינוי תכנית תב"ע המתיר לבעלי הדירות העליונות להגדיל את דירותיהם על הגג.

טוען א' שבשעה שמכר את הדירה לב' לא ידע שיש רשיון להוסיף ולבנות על הגג, ואילו היה יודע לא היה מוכר את הדירה, ולטענתו היה זה מקח טעות, אם כי הוא מוכן להשאיר את המקח ביד ב' אם יוסיף לו על המחיר סכום מסויים.

משיב ב' שגם אם נכונים דבריו של א' שלא ידע מהרשיון - דבר שהוא מטיל בו ספק גדול - אין זה בגדר מקח טעות, מכיון שרשיון הבניה אינו משנה בעצם את מהות הדירה הנמכרת, אלא תוספת בשווי בלבד, ואין אונאה בקרקעות. זאת ועוד, עפ"י ההלכה יש זכות לבעל הדירה להרחיב את דירתו בחלק שיש לו על הגג, אלא שהעיריה מונעת ממנו את הדבר בלי רשיון, ולכן אין הרשיון נחשב לזכות חדשה.

ממשיך ב' וטוען שבשעת המכירה ידע הוא שיש רשיון להרחבת הבניה מפיה של המתווכת, וכיצד יתכן שא' לא ידע מכך, מה גם ששנה לפני כן חתם א' על בקשת הרחבה לשכן שלו. זאת ועוד, הרי הדרישה לתשלום היטל השבחה נשלחה לדיירים כבר לפני כמה שנים, והעו"ד ידע מזה וחוב זה הוא שגרם את עיכוב ההעברת הרישום ע"ש הקונה, וכנראה שיידע בכך את א', שהרי החוב חל על א' שהיה בעה"ב בזמן אישור התב"ע, וגם בחוזה כתוב (בסעיף 6) שכל המיסים והאגרות וכו' החלים על הדירה עד למועד מסירת החזקה יחולו על המוכרים ומיום זה והלאה יחולו על הקונים. עוד נאמר שם שהיטל השבחה מיום חתימת חוזה זה ואילך יחול על הקונים. כלומר שהיטל השבחה שיש על הדירה מלפני חתימת החוזה, חל על המוכר.

משיב א' שהוא לא גר במקום ולכן לא היה מעודכן בשינוי התב"ע שנעשה בבנינים הללו, שינוי שנעשה ביוזמת העיריה עפ"י בקשת שכן מבנין סמוך, בלי קשר לבקשת ההרחבה של השכן שלו, ולדבריו המתווכת לא סיפרה לו את הידוע לה. על הרשיון נודע לו רק לפני כ-3 חדשים כשקבל - לראשונה - דרישת תשלום מהעיריה עבור היטל השבחה.

הופיע עו"ד ג' להעיד כנאמן על שני הצדדים. מעיד ג' שבשעת כתיבת החוזה היו לפניו שני הצדדים וגם מתווכת הדירה, והוא שאל את א' האם יש זכויות בניה על הגג, וא' השיב שלא ידוע לו על כך. המתווכת לא העירה כלום על כך, וגם הקונה לא העיר על כך. עוד הוא אומר שהוא זה שניסח את החוזה, וכוונתו בסעיף 6 על "המיסים והאגרות" לא היתה על היטל השבחה, מה גם שעל היטל השבחה יש פיסקה נפרדת. ומה שכתב שהיטל השבחה מיום חתימת החוזה יחול על הקונים, לא התכוין לדייק שהיטל השבחה שכבר חל על הדירה לפני חתימת החוזה יחול על המוכר, משום שלא ידע שיש היטל השבחה קודם, שהרי שאל את המוכר אם יש אחוזי בניה נוספים והמוכר אמר לו שלא ידוע לו מכך. הוא מעיד שלא ידע את א' על חוב היטל ההשבחה משום שטיפל בהקטנת החוב, אם כי איננו יודע אם המזכירה שלו לא עידכנה בכך את א'. עוד הוא אומר שא' חתם על כל המסמכים להעברת הדירה בלי עיכובים, והעיכוב היחיד היה חוב היטל השבחה. עוד הוא אומר ששינוי התב"ע היה ביוזמת העיריה לפי בקשת בנין סמוך, ולא נדרשו על כך בקשות מכל ציבור הדיירים, והשינוי אושר בלי קשר לבקשת ההרחבה של השכן של א' עם חתימות השכנים.

ב' תובע את העברת הדירה על שמו מיד.

פסק דין

תביעתו של א' למקח טעות, נדחית. מתקבלת תביעת ב' להעברת הדירה על שמו בהקדם.

(-) שמשון גרוסמן

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

א. קבל הקונה חזקה בדירה, אחרי ששילם וכתב חוזה, אך עדיין לא נרשמה הדירה על שמו, האם נגמר קנינו על הדירה.

ב. מוכר שטוען שאילו היה יודע שניתן להגדיל את הדירה לא היה מוכרה, האם יכול לבטל

המקח בטענת מקח טעות.

ג. מתווך שהכשיל את המוכר במחיר.

ה. התחייב בחוזה להעביר את הדירה בטאבו, האם יכול לחזור בו.

תשובה

א. כתב האמור"ר ז"ל בפס"ד ירושלים כרך ה עמ' פז: מה שהקבלן אינו רולה להעביר את הדירה בטאבו, ספק אם זה נקרא תפיסה, דההעברה בטאבו אין זה אלא ענין פורמאלי ואין זה נוגע לעלם הקנין, דהוא רק שטר ראיה שהוא הצעלים על הנכס אם ירלה פעם להעביר את הדירה ע"ש הקונה ממנו, ומה שאין רולה הקבלן להעביר בטאבו אין בזה שום זיקה לתפיסת הנכס. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' רג משו"ת מהר"י באסאן סי' לא בשם הראנ"ח שאע"פ שהסכימו רוב הפוסקים שבחזקה קנה מיד אף במקום שכותבין שטר, אם התנו ביניהם שיכתוב הבית בספרי האחוזה, כל זמן שלא כתב אינו קונה כלום אפילו החזיק. אמנם בחזו"א מעשרות סי' י וח"מ לקוטיים סי' טז כתב שבארץ ישראל אין הדין כן, כיון דאין המלכות מקפדת על עשיית שטרות זולתה, אלא יש לפסוק עפ"י השו"ע, ואם קנה בחזקה אע"ג דלא כתבו בטאבו, לא המוכר ולא הקונה יכולין לחזור. וכעיי"ז בדברי מלכיאל ח"ד סי' קמג. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' מט בשם פסקי תשובות למרן הגריש"א ח"א סי' רו שהחוזה צלי רישום בטאבו מועיל מדין "צעלות שביושר".

ב. באורחות המשפטים ח"א כלל א אות טז הביא בשם שו"ת בר ליוואי חו"מ סי' ט צנידון ראובן שהיה לו למכור פראמעסען היינו שטרי ראיה מצתי מסחרים גדולים צווייען ונשאר לו עוד ג', וצא שמעון למשרתו של ראובן אחר השעה המיועד להולאה וראה את הפראמעסע אשר הרויחה סך י"צ אלפים ר"כ וא"ל להמשרת מכור לי פראמעסע אחת, ולא ידע המשרת בצירור זמן ההולאה וסבר שלא היה עוד זמן ההולאה ונתרלה לו עבור שלושה וחמי ר"כ, ושמעון צעלמו צחר לו הפראמעסע שהרויחה הסך הנ"ל, ותיכף נודע לראובן שהרויחה וצא לחנותו וראה כי אין הפראמעסע ויתחלחל מאד ואמר להמשרת הלא אחר ציאת הנומערין לא היה לך למכור כי אז אין מוכרים עוד, וגם הוא לועק לשמעון למה רימתני כי כבר ידעת שהפראמעסע שזה סך י"צ אלפים. והשיב שעפ"י דין קנה שמעון מיד. ע"כ מספר ארחות המשפטים.

והעירני ידידי הגרא"ל הכהן שליט"א שבשו"ת בר ליוואי גופו כתוב להיפך, וז"ל: אין לך מקח טעות בשעת מכירה גדול מזה ואין צמכירתו כלום והדרא צביני, וז"צ לדינא. ע"כ.

אך צנידון דידן ידע המוכר שהוגשה בקשה להרחצת צניה תקופה ארוכה לפני המכירה, אלא שלא ידע שהיא כבר אושרה, וצמקרה כזה התכנית העתידיית כבר נלקחה צחצצון צשקלול המחיר של הדירה, ולא

היתה טעות צמין הנמכר כי אם צחוצ של היטל ההשצחה שהמוכר לא ידע ממנו, אין זה עושה את המקח לטעות, ונדחית טענתו זו של המוכר.

ג. פסק ברמז"ס שכירות פ"י ה"ה ושו"ע סי' סו סעי' ו עפ"י סוגית הגמ' ז"ק לט ב: המראה דינר לשולחני וא"ל יפה הוא ונמלא רע, אם בשכר ראהו חייב לשלם אע"פ שהוא צקי ואינו לריך להתלמד, ואם צחינס ראהו פטור והוא שיהיה צקי שאינו לריך להתלמד ואם אינו צקי חייב לשלם אע"פ שהוא צחינס, והוא שיאמר לשולחני עליך אני סומך או שהיו הדברים מראים שהוא סומך על ראייתו ולא יראה לאחרים. וברמ"א שם: וי"א דאפילו סתמא נמי חייב, ומ"מ הסברא הראשונה נראה עיקר. ע"כ. וכתב בערוך השלחן שם סעי' יג דאם לא אמר לו עליך אני סומך ולא היו הדברים מראים שהוא סומך לגמרי רק על ראייתו, לדעה הראשונה אין לנו לחייב את השולחני מפני שיכול לומר לא ידעתי שתסמוך עלי לצדי ותשאל עוד אלל אחרים, ולכן לא דקדקתי יפה יפה. וי"א דאפילו סתמא נמי חייב, דכל המראה לשולחני מסתמא סומך עליו לגמרי. ובשכר חייב אע"פ שלא אמר עליך אני סומך, דכיון דנוטל שכר וודאי דסמך עליה לגמרי. וחיוצ זה הוא מדיני דגרמי שיתבאר בסי' שפו. ובשכר הוי חיוצו כשומר שכר. ע"כ. ועיי' בחזון איש ז"ק סי' א אות ו, ואצני נזר סי' יט, וחלקת יואב סי' יב, וכסאות לצית דוד סי' מה. על גדר חיוצו אם הוא מדין מזיק או מדין שומר שכר, עיי' ברשימות שיעורים להגרי"ד מצוסטון ז"ק ח"ב עמ' תרו, ו"דרכי משפט" עמ' מ, ו"כזיקין" עמ' 157.

ד. עיי' פס"ד ירושלים כרך ה עמ' פג בשם החזו"א חו"מ לקוטים סי' טז אות ה סוד"ה וכן, שאין המוכר חייב לכתוב לו בטאצו, כדין חוזר בשטר ואינו חוזר בשדה, קדושין כו. אך כמה אחרונים כתבו שכופין את המוכר לרשום הדירה על שם הקונה, ושכן הורה מרן הגרי"ש אלישיב שליט"א לפי שצימינו אין הקניה של הנכס שלימה מצלי הרישום בטאצו (ועיי' לעיל אות א). ומכיון שצנידון דידן המוכר מעונין להעביר את הרישום ע"ש הקונה, והוא מודה שחיוצ היטל ההשצחה חל עליו, חייב לסדר את חוצו לעיריה ולאפשר את ההעברת הדירה ע"ש הקונה.

אברהם דוב לויין.

ב

נראה שצנידון דידן אין המוכר נאמן לומר שלא ידע מכך שיש היתר צניה, דהרי יש כאן מקח ברור לפנינו, שהרי מכר לו את החלקים המשותפים שיש לו בצג, והקונה בא לצטל המקח בטענה שלא ידע שיש כבר היתר צניה, הרי צכה"ג כתב הנתה"מ סי' קל ס"ק ט בשם הרשצ"א שאינו נאמן. ועוד, דגם אם צאמת לא ידע הרי כתב צנתה"מ סי' רט ס"ק י דאם מכר הקרקע לראוצן ולא התנה דרך תנאי שלא מוכר לו הפירות ואח"כ מכר הפירות לשמעון, אין המוכר יכול לטעון מקח טעות, דמיד שמכר לראוצן הקרקע נקנה לו הפירות. א"כ כ"ש כשמכר לקונה את חלקו בצג רק שלא ידע שיש על זה רשיון צניה,

שאין לו טענת מקח טעות, דאין זו כמו טעות במידה, שהרי החלק בגג היה לו ומכר לו, והרשות לצנות אינו טעות בעלם המקח שהיה לו להתנות בהדיא בשטר, ולא שייך בזה יד בעל השטר על התחטונה. והטעות בענין הזכויות אינה אלא טעות בשווי, ואין אונאה בקרקעות. אמנם בדרישה שם סי' רט פקפק קלת בזה, אבל הנתה"מ הוא יתד, והמוחזק יתלה עלמו עליו ויאמר קים לי כנתה"מ שאני מוחזק במקח ובמעות והמקח קיים [אמנם דינו של הנתה"מ הוא חידוש דהגם שלא רצה למכור לו כללפירות אין טענת מקח טעות, אלא שהנתה"מ הכריח זאת מהפשט בשו"ע ולא נכנס לדחוקים, עיי"ש]. [הגם שראיתי לדיין אחד שכתב שזה מקח טעות, לא נראה כן, ומ"מ בספק ביטול נשאר הודאי מקח על כנו].

שמשון גרוסמן.