

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

מעכב תשלום חוב למוכר  
בגלל טענת מום במכר

תיק ממונות מס' 1258-סח

(מחד' יז אב)

## נושא הדיון

א' קנה בית מב' ונותר חייב לו \$4.000 ששילם לו בצ'ק שבוטל בטרם פרעון וגם חתימת א' על הצ'ק אינה דומה לחתימתו בבנק. טוען א' שמלכתחילה לא התכוין לפרוע את הצ'ק בגלל כמה טענות חוב נגדיות שיש לו על המוכר, כמו הפסדים של מניעת הרויח שהפסיד ע"י שאולץ ע"י המוכר לשלם לו חלק מהסכום שהסכימו בתחילה לעכב עד למסירת החזקה, ועוד הוא רוצה לתפוס את הסכום הנ"ל בגלל חוב ארנונה שעלולים לגבות ממנו על זמן העבר כשהדירה עדיין היתה של המוכר, אם יתגלה שהמוכר הגדיל את הדירה בלי רשיון. ועכשיו יש לו סיבה נוספת בגלל מום בקורת הבית שהיה מוסתר ע"י גבס, ונתגלה לקונה רק אחרי שהתחיל לשפץ את הבית, ועלות התיקון של הקורה היא בערך כמו הסכום שנותר חייב למוכר. הופיע המהנדס קוזניצוב והעיד שסדק את הקורה המדוברת שיש לתקן אותה "משום שבמצבה הנוכחי זה לא בריא לבית", אם כי אינו יודע אם זו סכנה לבית בלי תיקון. התיקון יכול להתבצע בשני אופנים, או ע"י גילוי הברזלים שבקורה והלחמתם, שעלותו היא כ-1.500 ש"ח, או ע"י תיקון יסודי המחליף את הברזלים שעלותו יקרה יותר ומסתכמת בכ-6.000 ש"ח. לדעתו המום נעשה כמה שנים לפני כן, כלומר, שבודאי ברשותו של המוכר נעשה.

ב' משיב שאמנם היו ביניהם ויכוחים בקשר לתשלומים, שלפי החוזה לא היה הקונה צריך לשלם סכום גדול עד למסירת החזקה, אך אחרי שהמוכר רכש גג לבנות עליו את ביתו ונזקק לסכום כסף להשקעה הוא בקש מהקונה לשלם לו סכום זה, והוא מודה שבמסגרת השכנועים להקדים בתשלום של חלק מדמי המקח שהיה על הקונה לשלם רק במסירת החזקה, הוא איים על הקונה שאם לא יתן לו הכסף הוא יבטל את המקח (למרות שידע שאין זה איום אמיתי, כיון שאין בכוחו לבטל את המקח), השכנועים עזרו והקונה הסכים ואף כתבו הכל בכתב וחתמו, וע"כ אינו יכול לבוא בטענה של גרמת הפסדים של מניעת רויח באותם כספים ששילם עפ"י ההסכמים.

ובאשר לטענה על חוב ארנונה שעלול להיות, משיב ב' שלפי ההסכם ביניהם חוב ארנונה שיוטל על הבית אחרי מסירת החזקה לקונה, אפילו חוב קודם, הוא על הקונה ולא על המוכר, וכך מפורש בנספח לחוזה, וע"כ אין הקונה רשאי לעכב כסף של המוכר לצורך זה.

באשר למום הנסתר טוען ב' שגם ממנו היה המום נסתר, ואיננו יודע כלל אם נעשה ע"י פועלים שלו, או ע"י מי שמכר לו את הבית, או שיכול להיות שהקונה עשה אותו בזמן השיפוצים, ובסעיף 4 של החוזה נאמר: "הקונים מאשרים כי ראו את הנכס ומצאו אותה במצב המתאים למטרותיהם, ובחתימתם על הסכם זה הם מוותרים על טענה מחמת מום ו/או פגם ו/או טעות אי התאמה, ולמעט כאלו שהמוכר ידע והוא לא מסר עליהם לקונים". ומאחר ומום זה לא היה ידוע למוכר, אין המוכר חייב עליו.

עוד טוען הקונה שאחרי הקניה התברר לו שהקירות הפנימיים עשויים גבס, דבר שמוריד משוויות הבית כמה עשרות אלפי ש"ח. המוכר משיב שכל הבתים בשכון הזה בנויים כך, וזה דבר שיכל לברר לפני כן.

עוד טוען הקונה שהמוכר לקח אתו את הכיריים והתנור המובנים בתוך ארונות המטבח ("בילד אין"), למרות שדברו ביניהם לפני כן שהם ישארו. המוכר מכחיש שדברו לפני המכירה על כך, וטוען שהם לא היו מחוברים לארונות המטבח, ולכן לא היה חייב להשאירם.

מסירת הבית לקונה התעכבה כמה חדשים בגלל שהמוכר לא מצא בית לעצמו, ובאותם חדשים שכר המוכר את הבית מהקונה, אך שכר הדירה ששילם היה נמוך ממחיר השוק, בגלל שהקונה עיכב אצלו סכום ניכר מדמי המקח אותו השקיע בעסק כדי להצמיח ממנו רווחים. בית הדין שאל את הקונה אם עשה היתר עיסקא על ענין השכ"ד הנמוך ששילם המוכר, והוא השיב שלא עשה על כך היתר עיסקא, אבל המוכר טען שהוא עשה על זה היתר עיסקא, וכך נכתב בהסכם ביניהם.

המוכר תובע עוד פיצוי על ירידת ערך המטבע של הדולר, מכיון שהמחיר נקבע בדולרים, ובזמן המכירה שער הדולר היה גבוה ובינתיים ירד השער מאד באופן שלא היה צפוי בזמן המכירה, ונמצא שהפסיד הרבה מאד.

## פסק דין של פשרה

א. תביעות הקונה על הפסדים של מניעת הרווח, ועל חוב ארנונה שעלולים לגבות ממנו, נדחות. כמו כן נדחות טענותיו על קירות הנבס שלא ידע עליהן.

ב. על תביעת הקונה על מום נסתר שמצא בקורות הבית, והוא מחזיק בכסף של המוכר, מכיון

שויתר בחוזה על טענת מום נסתר שגם המוכר לא ידע ממנו, יש לפשר בסכום מסויים על מום זה.

ג. על תביעת המוכר לפיצוי על ירידת ערך הדולר הבלתי צפויה, יש לפשר בסכום מסויים.

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד                      (-) יהושע ווייס                      (-) שמשון גרוסמן

## השאלות לדיון

א. דחק המוכר בקונה שישלם לו עוד חלק מדמי המקח לפני מסירת החזקה, ואיים עליו שאם לא כן יאלץ לבטל את המקח, והקונה חשש מהאיום והסכים לשלם, ובגלל זה הפסיד רווחים שהיה יכול לקבל על כסף זה, האם נחשבת הסכמה זו לאונס.

ב. נמצא מום בבית, ולא ידוע מתי נעשה המום אם ברשות המוכר או ברשות הקונה, האם אומרים "כאן נמצא כאן היה" ובודאי ברשות הקונה נעשה.

ג. נמצא מום בבית שהקונה יכל לבדוק אותו לפני כן.

ד. קבל הקונה חזקה בבית אך נותר חייב למוכר קצת מדמי המקח, ונמצא מום בבית, האם נחשב שנמצא ברשות הקונה.

ה. שילם הקונה למוכר בצ'ק ואח"כ ביטל אותו, מי נחשב המוחזק על סכום הצ'ק, הקונה או המוכר.

ו. חתם הקונה שמוותר על טענת מום במקח, ואח"כ נמצא מום נסתר, האם מועיל הוויתור שחתם עליו שלא יוכל לתבוע.

ז. האם מותר למוכר לגור בדירה בשכ"ד נמוך כשהקונה טרם שילם את כל דמי המקח.

ח. נאמר בחוזה שנעשה היתר עיסקא והקונה אומר שלא נעשה, והמוכר אומר שכן נעשה.

ט. קבעו מחיר לפי שער דולרי וערכו ירד פלאים, האם זכאי המוכר לפיצוי על ירידת ערך הדולר.

## תשובה

א. גם אם נחשז האיום של המוכר - לבטל את המקח אם לא ישלם לו הקונה חלק מדמי המקח לפני מסירת החזקה - לאונס, אין להוסיף כסף מהמוכר עבור הפסדים של מניעת הרויח שנגרמו לקונה על ידי זה, שהרי נחלקו הפוסקים צדין מצטל כיסו של חצירו וצרי היזקא אם חייב, עיי פס"ד ירושלים כרך ז עמ' רלח וכרך ח עמ' קסב. אלא שכאן טוען הקונה שהוא מוחזק בכסף של הל"ק המצוטל, וזה תלוי

## בשאלה שתתברר להלן אות 7.

אלא שגם המוכר וגם הקונה ידעו שהאיוס לבטל את המקח הוא איוס סרק, כיון שאין אפשרות למוכר לבטל את המקח אחרי חתימת החוזה, גם לא תמורת תשלום הפיצויים, וא"כ איזה אונס היה על הקונה לשלם? ואכן גם הקונה עלמו סיפר בצית הדין שהסכים להקדים את התשלום משום שריחם על המוכר.

ב. במשנה כתובות עה א: היו זה מומין ועודה בצית אציה, האב לריך להציא רחיה שמשנתארסה היו זה מומין הללו ונסתחפה שדהו, נכנסה לרשות הצעל הצעל לריך להציא רחיה שעד שלא נתארסה היו זה מומין אלו ומקחו מקח טעות. ובגמ' שם ב אמר רבא רישא כאן נמלאו וכאן היו. ולהלן שם עו ב כי אתא רמי בר יחזקאל אמר הכי אמר שמואל כל שנולד ספק צרשותו עליו הרחיה ותנא תונא כלה.

וציאר הרשב"א בחולין יא א שצרשות זה נמלאו וצרשות זה אנו מחזיקין שהיו, שאין מחזיקים ריעותא מרשות לרשות. וציאר בשו"ת נחלת דוד ס"י א ושערי ישר ש"ב פי"ד וקוצן שעורים כתובות אות רסו שהוא גדר חזקה, שיש להחזיק שהריעותא נולדה צרשות שבה היא נמלאה, דאם נמלאה הבהמה טריפה אחרי שנכנסה לרשות הטבח, דהוחזקה הריעותא צרשות הטבח, אין לנו להחזיק שהיתה הריעותא גם צרשות המוכר, ועיי' בית ילחק יו"ד ס"י יז אות יב שהוא כעין חזקה מה שתחת יד אדם הוא שלו.

אמנם רב אשי בכתובות עו א אמר שאם נמלאו זה מומין אחר שנשאת על הצעל להציא רחיה משום שהיא כאומרת מנה לי צידך וטענתה טענת צרי על עצמה. ונחלקו בתוס' ובראשונים שם אס רב אשי חולק על שמואל וסובר שאין אומרים כאן נמלא כאן היה להוציא ממון, או אף להחזיק ממון, כמו שכתב בש"ס פי"ז ש"ז, או שרב אשי מודה לשמואל שאומרים כאן נמלא כאן היה, והרי"ף הציא בשם איכא מאן דאמר דליתא הא דשמואל, ולא סמכינן עליה, אלא צין שנולד ספק צרשותו צין שלא נולד ספק צרשותו הממע"ה, ואיכא מאן דאמר דהלכה כשמואל. וכתב המ"מ אישות פכ"ה ה"ד עפ"י הרי"ף והרמב"ם שאומרים כנכ"ה, וכ"כ המאירי כתובות עה א בשם כל הפוסקים, אך הצ"ח חו"מ ס"י רלז כתב בדעת רש"י שאין אומרים כנכ"ה בממונות כלל. ובשו"ע ס"י רכד סע"י ב פסק לענין טבח שעל הטבח להציא רחיה שקודם לקיחתה נטרפה שהרי צרשותו נולד הספק, ואם לא הציא רחיה ישלם הדמים למוכר. וכתב בדברי מלכיאל ח"ג ס"י קסה שזה דוקא צבהמה שהיה לה חזקת כשרות ודאית, אבל כשקנה מורה שעות ונמלא בו מוס, קודם שקנהו לא היינו דנין עליו כלל אם הוא בחזקת שלם או לא, וממילא לא הוחזק עדיין בחזקת שלם, ואף שרובם אין בהם מוס, מ"מ אין הולכין בממון אחר הרוב, ואף שיש לאומן חזקה שעשה המורה שעות כהוגן וחזקה לאומן הוי חזקה אלימתא וגם רוב מורי השעות החדשים אין בהם מוס זה, אך נגד זה יש חזקה דהשתא, והסיק לדינא שאם לא שילם הלוקח ישבע המוכר שלא היה המוס מקודם ויטול.

ואף במומי אשה, כשטוען הצעל טענת צרי שהריעותא נולדה לפני הקדושין, כתב הרשב"א כתובות עו א שאין אומרים כנכ"ה, וכ"כ הרא"ה כתובות עו ב ומהרי"ט שם, וש"ס פי"ב פ"ט, ודברי חיים חו"מ דיני מכירה ס"י מא, ואמרי צינה טריפות ס"י י, ועין ילחק ח"ב אבהע"ז ס"י סה אות ט ונחל ילחק ס"י עב

סעי' יח ענף א, וזיאר הש"ש הטעם שמה שאין מחזיקין ריעותא מרשות לרשות הוא לפי שאין ספק על רשות המוכר, אבל כשהלוקח טוען ברי, יש להסתפק שמא נולדה הריעותא ברשות המוכר.

לפי"ז בנידון דידן שנמלא מום בצית כשהיה כבר ברשות הקונה, אין לדון בזה חזקה שלא היה המום ברשות המוכר מדין חזקה קמייתא, דמעולם לא הוחזק בחזקת שלם, וכמו שכתב בדברי מלכיאלי, מה גם שהלוקח טוען ברי שהיה המום לפני שקנה, והמוכר טוען שמא, ולפי הרשד"א והרא"ה ושאר אחרונים הנ"ל, אין אומרים כאן נמלא כאן היה להפסיד לקונה. מה גם שהמוכר טוען שיכול להיות שהמום נעשה עוד לפני שקנה הוא את הצית, וא"כ מעולם לא היתה חזקה למוכר שהיה הצית שלם אללו, וצכה"ג כתב החזו"א אצבע"ז סי' פז אות י שאף אם תפס המוכר אינו יכול לתפוס מספק.

ג. פסק צש"ע סי' רלז סעי' ג: המוכר לחזירו קרקע או עצד או בהמה או שאר מטלטלין ונמלא במקח מום שלא ידע בו הלוקח, מחזירו אפילו לאחר כמה שנים שזה מקח טעות הוא, והוא שלא ישתמש במקח אחר שידע במום, נאצל אם נשתמש בו אחר שראה המום הרי זה מחל ואינו יכול להחזיר. וצסמ"ע ס"ק י הביא בשם ה"ה: וה"ה אם היה דבר שהלוקח יכול להבחין לאחור כגון שיכולין לנסות ולטעמו ולא הקפיד לעשות כן והמוכר מכר לו סתם, אינו חוזר. ועיי' מהרשד"ם סי' שפה שהיא סברת יחידים ואין לסמוך עליהם אפילו לומר קיים לי, אבל צש"ת הרדצ"ז ח"א סי' קלו וסי' קלט וח"ג סי' תיז וסי' תרפז פסק להלכה ולמעשה כה"ה, ועיי' כנה"ג סי' רלז הגצ"י ס"ק ו וז' שדחה ראיות המהרשד"ם. וכן פסק צש"ת זרע יעקב סי' כא, ועיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' עח.

ובנידון דידן שטוען הקונה שמלא שהקירות הפנימיים של הצית עשויים גבם, דבר שמוריד מאד את ערך הצית, ולטענתו לא ידע על כך לפני הקניה, יש לקבל טענת המוכר שדבר זה ניתן לזרר ולדעת מיד עיי' נקישה בקיר, מה גם שכל השיכון שם בנוי בצורה כזו, וזה דבר הידוע לכל השכנים בשיכון, ולפי ה"ה והסמ"ע ושאר אחרונים מום שאפשר היה לקונה לדעת ממנו מיד אינו חוזר.

ד. פסק הרמב"ם מכירה פ"ח ה"א: המוכר שדה לחזירו בחלף זוז ונתן לו מקלת הדמים והיה יולא ונכנס ותוצע שאר הדמים אפילו לו נשאר לו אלא זוז אחד לא קנה הלוקח את כולה אע"פ שכתב את השטר או החזיק.

וכתב צש"ס ש"צ פ"ה דהיבא דמכר ראובן לשמעון שיהיה לו חלק בבהמתו למחנה ולשליש ולרביע ואח"כ נמלאת טריפה, דכה"ג אין הלוקח לריך לשלם עד שיברר המוכר, ואע"ג דעל הטבח להציא ראיה משום דכיון דעדיין למוכר זכות וחלק בה ועדיין לא ילאתה מזכותו ורשותו, הו"ל כהך דנולדו מומין ברשות האב לריך האב להציא ראיה כיון דעדיין היא לכמה דברים בזכותו. עיי"ש.

לפי"ז בנידון דידן שהקונה נשאר חייב למוכר סך של \$4.000 יש למוכר חלק בצית אע"פ שכבר החזיק בו הלוקח, וכמו שכתב הרמב"ם, וא"כ דינו כמי שנמלא המום ברשות המוכר שאין הלוקח לריך לשלם עד שיברר המוכר, וכמו שכתב הש"ס.

ונראה שקבלת החזקה במקרה זה לא היתה רק עם פינוי הבית מהמוכר, אלא עוד בזמן שהמוכר גר בו בשכירות מאת הקונה, והראיה מגמ' ז"צ כטו ז לענין חזקה ג"ש ע"י השוכר שעולה השכירות למשכיר, ופירשו הראשונים לפי שהשוכר מחזיק בבית בשליחות המשכיר, ע"י פס"ד ירושלים כרך ט עמ' שמו.

ה. על גדרו של ל"ק שנחלקו בו הפוסקים אם דינו כהוראת שלום או כתשלום מזומן, ע"י פס"ד ירושלים כרך ח עמ' כג וכרך ט עמ' קטו וכרך י עמ' לא, וע"י כרך ז עמ' כג מאחמו"ר הגרצ"ל ז"ל ד"ק לעולם הוי שט"ח ואין לו דין כסף, דהא אם נשרף ה"ק ויש עדים שנשרף ודאי ילטרך נותן ה"ק לשלם לבעל ה"ק, ומכאן ד"ק אינו כסף, דאם אחד נותן שטרי כסף ונשרף אללו ודאי לא ילטרך לשלם, משא"כ ב"ק אין זה גופו ממון וילטרך נותן ה"ק לשלם למקבל ה"ק כשיש עדים שנשרף. אמנם מרן הגר"ש אלישיב שליט"א השיב (ביום ד תשרי תשס"ז) ש"ק נחשב ככסף מזומן, וכשם שבכסף מזומן שילם למוכר נחשב שילם אע"פ שהמוכר לא השתמש בכסף, כך ב"ק אע"פ שהמוכר לא פדה אותו בבנק, ונחשב "לכס" לענין אתרוג, ולענין החזר הלואה או מלות לדיקה (וביום ג שבט תשס"ז נשאל מרן בדבר לוח שפרע חובו למלוח ב"ק והלך המלוח וזייף ה"ק והגדיל הסכום שבו, וכשנא לפדותו בבנק תפסו הזיוף ולא נתנו לו, ואח"כ שב ללוח ובקשו ל"ק חדש, והורה מרן שעל הלוח ליתן לו ל"ק חדש, ואם הלוח תובע שכ"ט על ה"ק החדש יכול לתבוע רק כמה פרוטות).

ואמנם, גם אם ל"ק אינו אלא הוראת שלום כיון שכבר מסרו למוכר או לנותן השירות אסור לו לצטל אותו בבנק, שהרי זה כאילו חזר ונטלו ממנו, אלא אח"כ המוכר נטל את ה"ק ולא סיפק לקונה את המקח, אבל אם סיפק לו את המקח אלא שיש לקונה על המוכר טענות ותביעות, אינו רשאי לצטל את ה"ק, ואם עשה כן חייב לשלם לו את ההוצאות שנגרמו לו בבנק בגלל ציטול ה"ק. כמוצן שציטול ה"ק שנמלא בידי המוכר, אינו הופך את הקונה המצטל להיות מוחזק ב"ק, אם כי לענין המוחזקות בכסף שטרם נפרע ע"י הבנק הדבר תלוי במחלוקת הפוסקים הנ"ל, וע"י פס"ד ירושלים כרך א עמ' קלו וכרך ז עמ' רנה. עוד על ציטול ל"ק ששולם למוכר ע"י פס"ד ירושלים כרך ח עמ' כג וכרך ט עמ' קטו.

ובנידון דידן שהקונה שילם למוכר את יתרת החוב ב"ק ואח"כ ציטל אותו, הדבר בשאלה הנ"ל מי המוחזק בכסף שטרם שולם ע"י הבנק.

ו. אף שנראה שיש לפעוץ כזה תוקף חוקי צדיניהם שהלוקח איבד את זכותו לטעון טענת מקח טעות בגלל מוס שמלא, ואפילו מוס נסתר, מ"מ להלכה תלוי הדבר במחלוקת הרמב"ם והטור. שהרמב"ם מכירה פט"ו ה"ו כתב: הלוקח סתם וכו' או עד שיאמר לו כל מוס שימלא במקח זה הפוחת דמיו עד כך וכך קיבלתי אותו, שהמוחל לריך לידע הדבר שימחול בו ויפרש אותו כמו המפרש בהונייה. ומקורו מתשובת הר"י סי' קנג. וכתב הטור סי' רלז דזה נוטה ללד דבריו שכתב שאין אדם מקנה לחבירו דבר שאין לו קלבה. ואני כתבתי למעלה בסי' רז שלדעת א"א הרא"ש ז"ל יכול להקנותו וה"ה שיכול למחול. ע"כ. וכתב הב"י: ודברי רבינו נכונים דהרמב"ם אזדא לטעמיה דאמר אין אדם מתחייב לחבירו בדבר

שאינו קלוב וה"ה למחילה. אמנם בצדק הצית שם כתב דמדסיים הרמז"ס וכתב כמו המפרש דאונאה, משמע דמטעם דמיון דין האונאה נגע זה, כדברי ה"ה, ולא מטעם מתחייב בדבר שאינו קלוב שכתב רבינו. ע"כ. וצחי' הגהות לפרישה שם כתב דלריך להגיה צ"י ולומר דדברי רבינו "אינס" נכונים, שהרי צו"ע פסק המחבר כהרמז"ס אע"פ שצנותן דבר שאינו קלוב לא פסק כוותיה. וכתב הצ"ח שם שסברת הטור לחלוק על הרמז"ס גם בדמיון לאונאה, כיון דאונאה אין אדם מוחל כלל מן הסתם, אבל כשאין שם אונאה אלא מוס דיש כמה צני אדם שאין מקפידין במקלת מומין וכו'. וציאר דבריו באולם המשפט שם דאונאה דיש כאן מחילה בדמים, ואין המחילה אלא עפ"י דצורו שאומר שמוחל, אמרינן דלא סמכה דעתיה ולא ידע דמחיל, אבל צמוס דלא איירי בפחת דמים אלא משום שאינו רוצה צמקה, זה דוקא כשמקפיד אבל כשאינו מקפיד אין כאן טעות. והוסיף אולם המשפט: ו"ל דאע"ג דהרמז"ס איירי בהדיא בפוחת בדמים, ס"ל דמה שחולק הטור היינו אמה שנראה מדברי הרמז"ס דהוי ציטול מקח לגמרי, והטור ס"ל דכהי דהדמים לריך להחזיר דלא ידע דמחיל, כמו באונאה, אבל כשמחזיר לו הדמים תו אין כאן קפידא לצטל המקח "וזה מסתבר מאד". ע"כ. ועי' באחרונים המלוינים בספר המפתח לרמז"ס פרנקל שם, וצעמק המשפט ח"א עמ' רפח.

ז. צמנה צ"מ סה צ: מכר לו את השדה ונתן לו מקלת דמים וא"ל אימתי שתרלה הבא מעות וטול את שלך אסור. ופרש"י שאם יאכל מוכר פירות צתוך כך לכשיצא זה המעות, נמלא שהשדה קנויה לו מיום המכר וזה אוכל הפירות צשכר המתנת מעותיו. וכן פסק צו"ע יו"ד סי' קעד סעי' ד.

ובנידון דידן שהמוכר דר צצית תמורת תשלום שכ"ד מוקטן לקונה, ואותה הנחה שקבל המוכר צתשלום השכר היתה תמורת העיכוז צתשלום חלק מדמי המקח שחייב הקונה, נמלא שהמוכר אוכל מקלת הפירות תמורת המתנת מעותיו, וזוהי רצית. אמנם י"ל שכיון שהקונה טרם שילם את כל דמי המקח, אותו חלק שלא שולם עליו עדיין הוא של המוכר, וכמו שכתב הרמז"ס מכירה פ"ח ה"א, הנ"ל אות ג, וע"כ לא נתחייב לשלם לקונה דמי שכירות אלא על החלק ששילם עליו, וזהו חשבון ההנחה, ואין זו רצית.

ח. עי' מה שכתב צזה הדיין הגר"מ אייכלר שליט"א צפס"ד כרך ט עמ' פג אס הלוח טוען שלא היה היתר עיסקא והמלוה אומר שהיה היתר עיסקא.

צנידון דידן החוזה מסייע למוכר שכן היה היתר עיסקא ציניהם, ואף הקונה חתם על אותו חוזה, ע"כ אינו נאמן לומר שלא היה היתר עיסקא.

ט. צו"ע יו"ד סי' קסה סעי' א: המלוה את חצירו על המטבע והוסיפו על משקלו, אס הוולו הפירות מחמת התוספת, מנכה לו שיעור התוספת וכו'. וצ"מ"א: ועי' צחו"מ סי' עד אימת יוכל להחזיר המטבע שהלוה לו אע"ג דנפסלה. וכתב צחו"ד ס"ק א (ובצנתה"מ סי' עד ס"ק ה) והיינו דוקא שהתנה לתת לו מטבע והמטבע הראשונה נפסלה לגמרי שאז אין שם מטבע עליו כלל והוא התנה לתת מטבע, אבל אס רק פחתו המלך מכמות שהיתה, כגון שהיה דינר זהב כ"ה דינרים והעמידו המלך על עשרים, ודאי דאין

משלם לו רק המטבע שהלוה לו, דהא עדיין שם מטבע עליו רק שהזול כמו בסאה וסאה והזול שאינו נותן לו רק סאה שהלוהו אף שהזול, וכן הוא בתשובת לחם רב סי' י. וכן אם הוקר המטבע ע"י שהעלהו המלך להמטבע, מחוייב לשלם לו המטבע שהלוה אף שהוקר מחמת שהעלהו המלך דאין במטבע משום הלוואת סאה בסאה דהא לזין על שער שבסוק ואין לך ילא השער גדול משער של המטבע קודם שהעלהו המלך. ע"כ. וכ"כ בשו"ת מהרשד"ם חו"מ סי' עה (הוצא במחנ"א מלוה ולוה סי' כה, ועיי' מחנ"א שם סי' כג-כד והל' רבית סי' כה), ויו"ד סי' רכד וסי' קעו. ועיי' בני שמואל סי' מט שחולק על סבו המהרשד"ם. ועיי' שו"ת הראנ"ח סי' קד, ומהר"י באסן סי' נח וסי' סה, ושו"ת מהרי"ט ח"א סי' י וח"ב אבהע"ז סי' מ, ותורת אמת סי' נ וסי' קנג, ומהר"ש לצית הלוי סי' לג, ומשפט לדק ח"ג סי' סב, ושו"ת מהר"ם אלשיך סי' עט וסי' קטו וסי' קכט, ושו"ת מהרי"ט"ן ח"א סי' לג, ומעשה חייא סי' ה וסי' יז, ופני משה ח"ב סי' לו, ושו"ת ר"מ גלאנטי סי' פב, ודרכי נועם יו"ד סי' כד, וגינת ורדים חו"מ כלל ד סי' א ואבהע"ז כלל ד סי' כד, ופני אהרן חו"מ סי' ג, ואורים גדולים לימוד קלח, ושמש לדקה סי' יב, ושו"ת רבינו חיים הכהן חו"מ סי' ג, ושו"ת זרע יעקב סי' עד, וקרני ראס סי' קכ, ושו"ת בית אפרים חו"מ סי' ד, ושו"ת חת"ם חו"מ סי' עד.

וכתב בחזו"א יו"ד סי' עד אות ח שנותן לפי ערך ההלוואה, וכ"כ בערוך השלחן חו"מ סי' עד סעי' ח. ועיי' אור"ת סוף סי' מב דמבואר בכל הפוסקים דאזלין בתר זמן ההלוואה, ואם צין כך נשתנית המטבע אחר זמן ההלוואה אין לו אלא כפי המטבע בשעת ההלוואה. אמנם באו"ש מלוה פ"ד הי"ב כתב דהזול המטבע מחמת גזירת המלך שקלצ המחיר שיהיה המטבע כך בלא פחת במשקל, כתבו האחרונים דזה הוי כאילו פחת משקלו שאם הזולו הפירות מחמת זה הוא לריך ליתן למלוה מטבעות בשו"א של עכשיו.

וכבר נחלקו בזה ראשונים. בשו"ת הרשב"א ח"ג סי' מ כתב שאם לא הוסיפו במטבע נסכא ולא פחתו, דבר ברור הוא שנותן לו מאותו מטבע כסכום שהלוה בלא תוספת ובלא גרוע. וכ"כ בשו"ת הרא"ש כלל עא סי' ח לענין המטבע שכתוב בשטר מסכום עשרה פשוטין כל זהוב, ובשעת ההלוואה היו עשרה קורנאדוש בזהוב, והתייקרו הקורנאדוש, והמלוה טוען שיש לו ליתן כל סכום השטר מקורנאדוש אע"פ שהתייקרו, והשיב הרא"ש שהדין עם המלוה כי המטבע שהיה יולא בשעת הלוואה מאותו מטבע יפרע לו קורנאדוש, כי למה יפרע לו פחות ממה שהלוהו, ואין כאן שינוי מטבע, כי גם עכשיו יולאים הקורנאדוש בהולאה. והוצא בטור סי' ד בשינוי לשון. וכ"כ במרדכי צ"ק סי' קי בשם הראב"ן המלוה את חצירו על המטבע נותן לו המטבע היו"א באותה שעה ומיירי כששנים החדשים והישנים במשקלם ואע"ג דזילי פירי בחדשים, הואיל ומחמת חריפותא הוי אין בכך כלום. וכ"כ בשו"ת מהר"ם מפדוואה סי' סא, ויש"ש צ"ק פ"ט סוף סי' טו. אמנם המאירי צ"ק לו ב כתב שהוקר המטבע דינו כמו נפסל שמנכה לו שיעור התוספת.

וכתבו בשו"ת דברי ריבות סי' תיח וסי' תיט, ושו"ת מהרש"ך ח"א סי' סב וסי' עב וסי' קיא וח"ב סי' נג, ושבות יעקב ח"ב סי' קעה, שיש חילוק צין מי שהלוה לחצירו מטבע בסתם לצין מי שהלוה לחצירו מטבע



והתנה שהלוח יפרע לו צמטצע פלונית לפי ערכה בזמן ההלואה, שאם הלוח צמתס אינו חייב כי אם סך הזהובים שלוה או שנתחייב לתת, אבל אם התנה שהפרעון יהיה צמטצע פלונית לפי ערך המטצע בזמן ההלואה, חייב לפרוע לו לפי ערך היואל צשעת הפרעון שיוכל לקנות בו כמו שהיה יכול לקנות בזמן ההתחייבות.

וצו"ת מהר"ש לצית הלוי סי' נ נשאל בדבר אלמנה שנטלה מחברתה 3000 לצנים וצעבור זה מכרה לה צית צעד 30 גרוש שהם 3000 לצנים, והקונה התחייבה לחזור ולמכור למוכרת את הצית צעד דמי המכירה שהם 30 גרוש שהם 3000 לצנים, ועתה צעת חזרת המכירה נפל הפרש ציניהן, לפי צשעת המכירה היה שוה הגרוש 100 לצנים, ועתה צעת חזרת המכירה הגרוש שוה 120 לצנים, צאופן שה-30 גרוש הם כיום 3500 לצנים. המוכרת טענה שאינה רואה לתת כי אם 3000 לצנים שהם 25 גרוש, שכך כתוב צשטר המכירה, והקונה טוענת שלכך כתוב צשטר 30 גרוש כדי שתקח 30 גרוש, ומה שכתוב שהם 3000 לצנים היה לטובתה, שאם ירד הגרוש פחות מ-100 לצנים תקח 3000 לצנים, אבל אם יעלה הגרוש יותר מ-100 לצנים תקח 30 גרוש, וכתבו 30 גרוש שהם 3000 לצנים לפי שכן היו צאותו הזמן. והשיב מהר"ש הלוי שהמוכרת אם תרצה להוליך הצית מיד הקונה תתן לה 30 גרוש שלמים, שיד צעל השטר על התחתונה, ואם יאמר האומר דמחזי כריצית, לזה י"ל דזו היא מכירה ויכולה לומר איני רואה למכור אלל צ-30 גרוש שלמים. אלל שמ"מ פסק שיעשו פשרה שתפרע לה 3300 לצנים כדי לעשות משפט של שלום.

ואם שינוי שער המטצע כפי שהוא לא היה לפוי, נחלקו המהרש"ד"ם והמהרש"ך האם כשלל התנו דינו כאילו התנו, למהרש"ד"ם חו"מ סי' עה כיון שלא היה שייך להתנות שהפרעון יהיה לפי שיווי זמן החיוב, אפילו לא התנו הרי זה כאילו התנו, ולמהרש"ך ח"א סי' סז אע"פ שלא העלו צדעתם שיארע כז שינוי, כל שלא התנו צמפורש הרי פורע הלווה למלוה את מה שהלווה לפי מנין. וכתב צשו"ת לור יעקב ולר' אברהם יעקב הורוויץ מפראצונא) סי' קה צהלוה זלאטיים וקלץ על דאלאר כפי השיווי שהיה אז, והלוויים אומרים דהוי אונסא דלא שכיח שיעלה כל כך וחוששין לאיסור רצית, והשיב עפ"י המהרש"ד"ם דצהלוה זלאטיים צעת שעמדו על מעמדס הראשון כמו מעת שילאו צלי שינוי, אז י"ל דלא נתרצה על שינוי כזה, ותלוי הדבר צמחלוקת המהרש"ד"ם ושאר פוסקים. וצשו"ת יש מאין (לר' אליהו ילוז) סי' ד כתב שאפילו היו המלוה והלוה מתנים צפירוש שהפרעון יהיה צמטצע פלוני, צין יעלה צין ירד, אין התנאי מועיל כאשר שינוי ערך המטצע היה צלתי רגיל, כי היוקר צלירות דהאידנא (צשנת תר"פ) משונה צכל דרכיו, משום צצימי תורכיה לא היה המטצע עולה ויורד, וצפרט מטצע זהב, והכל סומכים שאי אפשר לפחות או להוסיף על ערכו, ולולל המלחמה וכו' ודאי דהוי מילתא דלא שכיחא, וצזה גם אם היה תנאי צרור, נאמר שהלוה לא עלה על דעתו צעת התנאי ולא קבל עליו. ע"כ.

ואם הגיע זמן הפרעון והתעכב החייב מלפרוע עד שנפסל המטצע, כתב התומים סי' עד ס"ק יב עפ"י

היש"ש צ"ק פ"ט ס"י יג שמשלם לו ממתבע החדשה, לפי שבעיכוב התשלום גרם הפסד לתובע. וכ"כ צו"ת חת"ס חו"מ ס"י עד, ושער משפט ס"י עד ס"ק ה, וזקן אהרן ח"א ס"י קיב וח"צ ס"י קלד (אך צ"י קלד פסק בהלכה לחצירו 150 דולר וצתוך הזמן ירד שער הדולר, כיון שלא התנה אין לריך לשלם אלא דולר לפי השער שזוה כעת, ואפילו עבר זמן הפרעון), וחצלת השרון ח"צ חו"מ ס"י ג. וע"י שו"ת מהרשד"ס יו"ד ס"י רכד ושו"ת מהר"ם אלשיך ס"י עט שכן הדין צנשתנה שער המתבע. אמנס צ"ג צ"צ פרק גט פשוט, ומעשה חייא ס"י יז, ושו"ת מהריט"ץ ס"י לג כתבו שלעולם נותן לו כפי הזמן שכתוב צטטר.

וצע"סקא, כתב צתצ"ץ ח"ג ס"י שיח שיס לעשות חשבון הרווחים ומהם יטול לפי ערך. וע"י תצ"ץ חוט המשולש ח"א ס"י כא. וצו"ת מהר"ם אלשיך ס"י קטו כתב שצחלק הפקדון ההפסד כולו על צעל הפקדון, וחלק המלוה תלוי אס הלוהו צסתס או שהלוהו לפרוע צמתצע פלונית. וע"י שו"ת חת"ס חו"מ ס"י סג וס"י סה, ושו"ת לחס רב ס"י קה, ומהר"י צאסן ס"י ס, ומשפטים ישרים ח"צ ס"י נא, ושו"ת מ"ס שאל יו"ד ס"י קסה.

וצנידון דידן שמדובר צמכירה, ונשאר חוב של דמי המקח אותו הפכו הצדדים לעיסקא וכתבו עליו היתר עיסקא, וצחוזה המכירה נכתב שהתשלום יהיה לפי ערך הדולר ציוס התשלום, כלומר שהצדדים לקחו צחשבון - צזמן המכירה - שהשער עלול להשתנות לכאן ולכאן והסכימו שהתשלום יהיה לפי ערך יוס התשלום, ושער הדולר ירד צאופן צלתי לפוי והפירות התייקרו, הדצר תלוי צמחלוקת האחרונים אס על דעת כן התנו, ולפיכך יש לפשר צזה, וצפרט צמה שהוזל הדולר מזמן הפרעון הקצוע צטטר עד זמן הפרעון צפועל.

אברהם דוב לוי.

## ב

צנידון הקורה שנהרסה והספק אלל מי זה היה, והקונה טוען צרי והמוכר הוא שמא - פשוט דהסוגיא צ"י רכד אינו מכריע לכאן, כי כאן יש טענת צרי ושמא וסס צשמא ושמא הוא, וכ"כ צדצרי חייס (אוירצך) מכירה ס"י מא ד"ה והנה הרמ"א, דהציא רחיה מכתובות טז דצצרי לא מהני משארסתני נאנסתי ואינה יכולה להוציא כתובתה הגס שהספק נמלא כאן וגס יש לה חזקת הגוף, הרי דנגד חזקת ממון יחד עם צרי לא מהני שאר הסברות. וכאן הרי לשיטת הקונה הוא מוחזק צמעות, והממע"ה (אך צאמת יש לצקש מהקונה את תכניות האדריכל שלו שס יצברר האס עשה שס הקונה שיפון ואס רלה להרחיב שס, וממילא מה שטען שלא נגע שס לריך צדיקה דלמה הוריד הגצס משס, וזו תהיה רחיה שרלה לשפן שס, ואולי ע"י התכניות יצבהר הענין, ואולי לריך לשלוח שליח צי"ד למקום לראות מקרוב. אס כי י"ל שהקונה לא ירלה לגלות שיס לו תכניות כאלו ויטען שלא הכין כלל תכניות, וכך מסתבר).

ומה שנשאר לצאר למה הוא מוחזק, דהא יש ציד המוכר ל"ק, ודנו הרצה כה"ג מי הוא המוחזק, דאס

דינו כשטר חוב הרי קיי"ל דלאו כגזוי דמי, הגם שלגבי דברים מסויימים נחשב שט"ח כמוחזק, מ"מ נראה דזה רק כשצאים לגבות עם הל"ק, אבל אם למעשה כעת פג התוקף שלו וצא לגבות בטעם אחר, אין דינו כמוחזק (דומיא למש"כ הש"ך לגבי שצועת הנוטלים במשכון). הגם דזניד"ד טוען הקונה שהל"ק ניתן רק לבטחון, ויש לדון בכה"ג האם המוחזק צ"ק נחשב מוחזק. וכן יש לדון שצ"ק זה יש צעיה של זיוף, ולמעשה לא יוכלו לגבות בו אלא צדימ"ש, ותלוי בדעת השופט, ודאי דלכו"ע לא נחשב התופס בו למוחזק כיון דתלוי בדעת אחרים.

ומה שטוען שנתן הכסף באונם משום שהמוכר איים עליו לבטל המקח, נראה שאינה טענה, שהרי הוא עלמו נתן הכסף, וממילא אינו יכול לבוא בטענה של מבטל כיסו של חצירו, והוא הזיק עלמו צמה שנתן הכסף, מה גם שצאמת לא היה כאן איום אמיתי, שהרי הודה בעלמו שנתן הכסף משום שריחם עליו. ומה שטוען המוכר שלפי החוזה ויתר הקונה על טענת מומין שהמוכר לא ידע, אם מסוכן לגור בו לא יעלה על הדעת דיש כאן מחילה, וצודאי עומד לתקן ונלרך להולאות, וצפוטות יש כאן מקח טעות גמור הגם דאפשר לתקנו, כמו שפסק צו"ת הרא"ש וצו"ע סי' רלצ סעי' ה משום דעדיין שם צית עליו, ועיי"ש צנתה"מ דאם יתקן ולא יהיה צגדר פנים חדשות אין זה מק"ט, אבל כאן אם המלצ צסיכון ויכול להתבטל לגמרי שם צית ממנו הוי מק"ט, דהרא"ש לא דבר צאופן כזה, וממילא אין כאן טענת "מוס" אלא טענת מק"ט, ואם א"א ואסור לדור בו כעת משום דכנה ודבר שכעת אינו ראוי כלל ודאי מק"ט הוא הגם דיכולים לתקנו, וכן מפורש צמקור חיים הלכות פסח ונתה"מ סי' רלג ס"ק ד עיי"ש, ועיי' מגן האלף הלכות פסח ועוד טעם יש לבטל המקח מכיון שצריך הולאות מרובות לתקן דכתב הפרישה צסי' רלצ ס"ק ה דזה מבטל המקח, וכן הוא צנתה"מ שם. אך כל זה כתבנו לצאר שהתנאי שאין טענה על מומים כאלה שעל דבר כזה אין מחילה דאין זה שם של מוס אלא מקח טעות, כמצואר צש"ך סי' רסג לגבי כסף עם סיגים וכמ"ש הנתה"מ שם צטעמו, והש"ך כתב דהוה כיפות ונמלאו רעות והוה מקח טעות, ה"נ כאן אין כאן מחילה דהוה יפות ונמלאו רעות. אבל א"כ יקשה על כל מה שכתבנו דכה"ג א"א לעכצ לקונה לתצוע או לעכצ כסף כי אם לבטל המקח, והרי זה מה שרולה המוכר שיבטל המקח. אך הנה צדברי הגאוניס כלל ו אות כג הביא נטע שעשועים שפליג על הנתה"מ ציפות ונמלאו רעות אם הקונה רולה שהמוכר ישלם לו ההפרש צצין רעות ליפות האם יכול להכריחו או דיכול לומר המוכר או קחנו כמו שהוא או תבטל, והרי כאן הקונה מוחזק לדעתנו שכתבנו שפיר אינו משלם דמי תיקון כדעת הנטע שעשועים שזה כמו שהמוכר משלם לו ההפרש [ומ"מ התנאי על מחילה לא מהני לכו"ע דהוה כיפות ונמלאו רעות כשא"א לגור צצית, דהוה כצית רעוע דמשמע מהש"ך הנ"ל].

ומה שהביא הצ"ד שליט"א מהדברי מלכיאל לענין שעון שלא דניס בו חזקת הגוף לומר שהיה שלם מהתחלה, לא הצנתי החילוק צין צהמה לצית.

שמשון גרוסמן.