

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

שטר הודאה על מחסנים

תיק ממונות מס' 2124-עג

(מחד' טז שבט)

צד א': א' ע"י עו"ד אריה בליאר  
צד ב': ב' ע"י טו"ר הרב אברהם יהודה רוזנגרטן

## נושא הדיון

א' תיווך לב' עיסקת מקרקעין בירושלים וסיכמו ביניהם שתמורת התיווך יקבל ממנו מחסן בנוי בגודל 20 מ"ר (לדברי ב' גודל התמורה נקבע - בטעות שלו - עפ"י 10% מגודלה של העיסקה כולה, וא' מכחיש וטוען שהשווי של המחסן היה הרבה פחות מ-10% של שווי העיסקה). טוען א' שאכן קבל מב' מחסן בנוי בגודל של 17 מ"ר, ואף השכירו לאחר, אלא שכעבור זמן קצר ב' פרץ למחסן, הוציא משם את כל התכולה ונעל אותה במנעול. א' תובע מב' את המחסן, מחסן נוסף בגודל 3 מ"ר להשלים ל-20 מ"ר, וכן פיצוי על הנזקים.

א' מציג הסכם בחתימת ידו של ב' שבו כתוב: "הנני הח"מ ב' מאשר כי במחסנים אשר ברשותי בבנין בגוש 30088 חלקה 96 בקרית ש"א ירושלים, שייך לא' 20 מ"ר בנוי, ותהיה לו אפשרות לרכוש בבניה עוד סך 5 מ"ר כפי מחיר העלות שלי". א' מספר שהוא הדפיס את נוסח ההסכם בביתו והחתים עליו את ב' עוד קודם שנסתיימה העיסקה בין ב' לג', על דעת שאחרי שתיחתם העיסקה יוסיף עליו תאריך כדי לממש את ההסכם. ואכן כעבור כמה ימים לאחר שהעיסקה נחתמה הוסיף עליו תאריך מעודכן.

ב' משיב שהשטר שמציג א' אין בו תוקף כלל מכמה טעמים: 1. במקור, כשחתם עליו, לא היה בו תאריך, מכיון שנחתם בשעה שעדיין לא היתה לו כל זכות להודות על המחסן שהוא של א', שזה היה עוד בטרם נחתם בינו לבין המוכר ג' זכרון דברים על העיסקה, ואם כן אין בו ממש.

2. החוב של ב' לא' היה תמורת תיווך, אך למעשה התיווך לא פעל כלום משום שהמוכר טוען בביהמ"ש לבטל את העיסקה מעיקרה, ובין היתר, משום שעל זכרון הדברים של המכירה לב' חתום ג' לבד, בו בזמן שהמקום רשום גם ע"ש בתו של ג' (ב' מוסיף שלג' אין דירה באותו בנין שניתן היה לרשום את קומת המסד כצמודה לאותה דירה, ולבתו יש דירה בבנין וקומת המסד הוצמדה ברישום לדירתה). והענין תלוי ועומד להכרעתו של ביהמ"ש.

(א' משיב שאז היתה בתו של ג' "ילדה" וכלל לא התעסקה במו"מ של המקום, רק האבא. עוד

- הוא אומר שג' עצמו היה זה שנתן לו את מפתחות המחסנים כדי למוסרם לב', וברשותו של ב' השאיר א' לעצמו את מפתח המחסן "שלו" (ב' מכחיש את זה וטוען שג' מסר לו ישירות את המפתחות ומעולם לא מסר מפתח למחסן כלשהו לב', וב' פריך למחסן ללא רשות).
3. גם אם ייפסק לבסוף שיש תוקף למכירה, אין בשטר שמציג א' תוקף מאחר שהשטר מדבר על "מחסנים אשר ברשותי", וכל עוד לא הוכרעה השאלה המשפטית המחסנים אינם ברשותו של ב' (א' משיב שהתביעה המשפטית של המוכר התעוררה רק כשנה אחרי ההסכם עם א', ובינתיים רשם ב' הערת אזהרה על שמו, ומכר מחסנים לקונים אחרים, ומדוע לא שילם לו אז את התיווך? ב' משיב שלא מכר את המחסנים אלא אופציה עליהם כשתסתיים העסקה והמחסנים יהיו שלו).
4. מאחר שהרישום בטאבו הוא עדיין ע"ש ג' הרי שעפ"י חוק העסקה עוד לא נגמרה, ואין עליו חיוב תיווך.
5. בשעתו קבעו את דמי התיווך לפי מדידה משוערת של קומת המסד שיש בה כ-200 מ"ר, ודמי התיווך נקבעו על 10% שהם 20 מ"ר, אך לאחר מדידה מדוייקת נמצא שאין בקומת המסד אלא כ-170 מ"ר.
6. דמי התיווך שנקבעו על 10% היו בטעות, משום שב' רגיל בתיווך של אדמות חקלאיות שזה מחיר התיווך שלהן, אך בבנין עירוני מחיר התיווך הוא בין 1.5% ל-2% בלבד.
7. לפי מה ששמע ב', קבל א' דמי תיווך מג', וע"כ לא מגיעים לו ממנו דמי תיווך (א' מכחיש מכל וכל).

## פסק דין ביניים

ב' חייב לשלם לא שווי 20 מ"ר של מחסנים באותו המקום, כפי שהיו שווים בבנייתם.

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד                      (-) מרדכי אייכלר                      (-) מרדכי אהרן הייזלר

## השאלות לדיון

- א. שטר שאין בו זמן.  
 ב. גדרו של שטר שכתוב בו "אני מאשר כי במחסנים אשר ברשותי בבנין מסויים שייך לא' 20 מ"ר בנוי".

- ג. שטר קנין בכת"י, ללא תאריך, שהוכן ונמסר לקונה לפני שהעיסקה באה לעולם, כדי שיהיה בידו כשיוכל הקנין לחול.
- ד. זמן החיוב בדמי תיווך.
- ה. נתבטלה העיסקה ע"י ביה"מ, לענין דמי תיווך.
- ו. מקרקעין שרשומים ע"ש בתו, והאב נשא ונתן בהם כבשלו.
- ז. אונאה בדמי תיווך.
- ח. א"י אם פרעתיק.

## תשובה

- א. לענין שטר הלואה אמרו בגמ' ז"מ ז ב: שטר שיש בו זמן גוזים בו מנכסים משועבדים, ושטר שאין בו זמן לא גזי ממשעבדי. ופסק בשו"ע סי' מג סעי' א: כותבים בשטר זמן הלואה כדי שנדע מאיזה לקוחות יטרוף, שהלקוחות שקנו קודם זמן הלואתו אינו יכול לטרוף מהם. ואם לא כתב בו זמן כשר לגבות בו ממנו, אצל אינו יכול לטרוף מלקוחות, שיכולים לומר קנינו קודם הלואתך.
- ובשו"ע שם סעי' ו: כתב ידו אין לריך שיכתוב בו זמן, וביאר בנתה"מ ס"ק ד משום דצלא"ה אין דנים כלל עפ"י זמנו, או משום שיכול להראותו לעדים אחרי שהגיע לידו, וכמו שכתב בתומים שם סוף ס"ק ג.
- ובשטר מכר פוסלת הגמ' בז"ב קע"ב צ בשטרי מכר המוקדמין והמאוחרין, זימנין דמזבין ליה ארעא בניסן וכו'. וכן פסק בשו"ע סי' רלט סעי' ב.
- ונראה שבשטרי מכר אם לא כתב זמן בכלל, השטר כשר משעה שהוליא, שהרי משמע שלא פסלו שטר מוקדם או מאוחר אלא משום שיש לחשוש לתקלה, אצל כשאין בו זמן כלל ודנים את תוקפו משעה שהוליא הקונה, אין בו חשש תקלה, וכשר. ואף בהלואה לא פסלו שטר שאין בו זמן אלא מחשש תקלה של גזיית משועבדים, הא לאו הכי לא היה השטר פסול. ובכתב ידו, כמו צנידון דידן, הרי מפורש בשו"ע שלא תקנו בו זמן.
- ואף זמן בגט אשה לא תקנו (בגיטין יז א) אלא או משום שמה יחפה או משום פירות. ובכתובה שהכינו וכתבו וחתמו אותה ביום ולא נכנסה לחופה אלא צלילה, עי' פס"ד ירושלים כרך ד עמ' ר"ה שמרן הגר"א קוטלר ז"ל הכשירה בעדי מסירה עפ"י תוס' גיטין יז א, דקלא חית ליה.
- ב. שטר זה אינו שטר קנין, שהרי לא כתוב בו שצ' מקנה לא' מחסן, אלא הוא אודיתא שמודה צ' לא' שמחסן במקום פלוני "שייך לו". מצלי לפרט כיצד ואיך נהיה המחסן "שייך לו".
- ועל המחסנים שמהם מודה צ' שמחסן אחד שייך לא', כותב צ' שהם "ברשותי". הוא לא כותב "בצעלותי" או "שלי", שהרי הם רשומים עדיין ע"ש המוכר, ואף אחרי שחתמו ציניהם על הזכרון דברים ורשמו

הערת אזהרה ע"ש ז', לא היה הקרקע "ברשותו" המלאה של ז' אלא רק בצורה מוגבלת, דהיינו שיש לו בהן זיקת הנאה, שזה פחות מצעלות גמורה (ראה חוק המקרקעין סעי' 92, ושם סעי' 95 שאין צעלי הזיקה רשאים להעביר זכותם אלא בהסכמת צעל המקרקעין הכפופים).

אלא שיש לדון בזה, דאמנם מעיקר הדין מועיל קנין אודיתא בקרקע, וכמו שאמרו בגמ' סנהדרין כט ז: הודה צמטלטלי וקנו מידו כותבין ואם לאו אין כותבין, במקרקעי ולא קנו מידו מאי, אממר אמר אין כותבין מר זוטרא אמר כותבין, והלכתא כותבין. ופרש"י במקרקעי, קרקע שהיה ראובן מוחזק בה והודה לשמעון שהיא שלו, כותבין, דהא כיון דאודי ליה דידיה הוא, ולא מיחסרא גזינא, דצשלמא מטלטלי מלוה להולאה ניתנה וחוצ צעלמא הוא ומלוה ע"פ ריעא ממלוה צשטר ולא ניחא ליה לאומי, אבל הכא גלוי מילתא צעלמא הוא. ע"כ.

ופסק צש"ע סי' מ סעי' א: המחייב עצמו צממון לאחר צלל תנאי אע"פ שלא היה חייב לו כלום, ה"ז חייב, כיצד האומר לעדים הוו עלי עדים שאני חייב לפלוני מנה, או שכתב לו צשטר הריני חייב לך מנה אע"פ שאין שם עדים וכו'. אך כבר כתב בקלוא"ח דאודיתא צעי עדים, וכן נקט הרעק"א צצ"ק יב, וביאר בחו"צ להגר"ג צ"צ קמט א אות צ דמה"ט ס"ל לר"ל צכתוצות קא צ דהכותב חייב אני לך מנה צשטר פטור, דמיירי שמוסר לו השטר צינו לצין עצמו ולכך לא מהני מדין אודיתא, וסברא הוא דצינו לצין עצמו כפטומי מילי חשיב, צפרט צזמן שיודעים שהודאה אינה אמת, או משום דכשכתב צשטר אמרינן דצתורת שטר צעי להקנות ולא צתורת אודיתא, וכיון דשטר לא מהני, לא קנה. עיי"ש.

ועוד יש לדון אם הקנה באודיתא דבר שלו אלא שאינו ברשותו אם קנה, דצקלוא"ח סי' קלד ס"ק ד כתב דדבר שאינו ברשותו אינו נקנה באודיתא, וע"כ כתב דמלוה ע"פ אינו נקנה באודיתא, אמנם ציד רמה צ"צ דף קמט א (סוף אות טז) כתב דדבר שאינו ברשותו כגון מלוה וגזל וכיו"צ מיקנו בהודאה, וכן הלכתא. וכן נראה בצו ציי"ק חו"מ סי' ל אות ז צשם שו"ת חכ"ל סי' טז, וישועות יעקב או"ח סי' תמח ס"ק ה, ואמרי ציכה דיני הלוואה סי' טז, ופלס חיים דף קסב, וחי' הגרש"ש כתוצות (מהד' מורחצת) סי' סד אות צ, וחזו"א צ"ק סי' יח אות ו (ועיי' חזו"א שם הטעם לפי שהודאה אינה קנין, אלא כח הדין לדון עפ"י הודאתו כל שאינו חב לאחרים אלא לעצמו, וממילא כל התוצאות קוצע הדין כפי הודאתו, וזהו שקראוהו הפוסקים קנין אודיתא, וא"כ הדין נותן דמועיל גם צדבר שאינו ברשותו. ושכן כתב הרמ"ה. ועיי' חזו"א חו"מ סי' יח אות ד ואות יח ואות כג צמוסגר, שהאדם נתפס צדצריו, ועל הציי"ד לדון לחוצתו עפ"י דברי עצמו, והדין של ציי"ד הוא המעמיד את ממונו של עולם לרשויות של צני אדם, וכל מי שהדין מזכה אותו ממון הוא הצעלים עפ"י התורה). ועיי' שו"ת רעק"א (המאור) ח"ד סי' יז אות ג באומר אני מודה דהנכסים שיפלו לי הם של פלוני, דישנו צמציאות אליצא דר"מ, עיי"ש.

כל זאת ועוד. שהרי צנידון דידן המחסן ראש ע"ש צתו של ג', נמלא שהאודיתא של ז' חבה לאחרני, וצודאי אינה מועילה.

ג. בגמ' צ"מ יב ז: אלא הא דתנן כותצין שטר ללוה אע"פ שאין מלוה עמו, לכתחילה היכי כתצנהו, ניווש שמא כתצ ללוות בניסן ולא לווה עד תשרי ואתי למיטרף לקוחות שלא כדין, אמר רב אסי צשטרי הקנאה דהא שעציד נפשיה. וכתב הר"י (דף ו ע"א מדפי הר"י): פירוש, שטר שיש בו קנין שמשעה שקנו מידו של לווה שיש צידו למלוה כך וכך שעצד ליה למלוה נפשיה והשתא דטריף צדין טריף, אבל שטר שאין בו קנין דלא שעצד ליה נפשיה עדיין אין כותצין ללוה עד שיהא המלוה עמו, דכיון דשקיל ליה מלוה לשטרא אישתעציד ליה לווה מההיא שעתא. וכתב צ"ח: וכתב ר"ח ז"ל דאע"ג דאמרינן דצשטרי אקנייתא אע"פ שלא לווה קנה, הני מילי היכא דמטא שטרא לידיה, אבל היכא דלא מטא שטרא לידיה דמלוה לא. וכ"ד הר"י בתשובה וכו', וכ"ד הרמב"ם דההיא אפילו צקנין הוא שכך כתב צ"ח מהלכות זכיה ומתנה. אבל רש"י וה"ר יוסף הלוי והרמב"ן והרשב"א ז"ל והרצה מן האחרונים ז"ל כתבו דאע"ג דלא מטא לידיה דמלוה קנה וכו'.

וכתב בקל"ה"ח סי' לט ס"ק ז עפ"י המבואר בגמ' גיטין דף כ וכו' דגבי שטר מקנה צעינן ואקח את ספר המקנה, וצעינן שיהיה הנייר משל המקנה ויתן המקנה את הנייר לקונה, אבל אם הנייר של הקונה לא זכה, משום דאותיות פורחות באויר, וכהי דצגוף החוצ לא צעינן מטא לידיה, ומשום דכיון דהוא תחת ידו אמרינן תיכף עדיו צחתומיו זכין לו, צנייר של השוצר לא זכה עד דמטי לידיה דצזה לא אמרינן תיכף עדיו צחתומיו זכין לו כיון שאין הנייר תחת יד הלוה, ואם צנייר לא זכה ממילא גם צחוצ לא זכה וכו'. ועיי נתה"מ ס"ק יד שציאר צע"א. וצחי הגרש"ש צ"מ (מהדורה מורחצת) סי' כז כתב דגם צשטר קנין ודאי דלריך גם כן מסירת השטר, חדא, דכתיב ואקח את ספר המקנה, ועוד, דכל ענין שטר לא שייך צלתי ענין המסירה, דאם לא נכתב על ענין זה למוסרו למי שהזכות שלו אינו כלום, דזהו ענין שטרות שנכתב שם זכותו של הזוכה, אבל מה שיכתוב אדם המתחייב ויעכצו לעולם אללו אין זה שטר. אבל י"ל דלא נכתב בו דהמסירה מעכצת י"ל דחל הקנין מעיקרא משעת חתימה, רק שתלוי צתנאי אם תהיה אח"כ המסירה, היינו שיוגמר תכלית השטר ואז יקנה למפרע, דעל זה לא ילפינן מגט אשה, דהתם אין הגירושין נגמרינן רק משעת המסירה, והכא נגמר השטר למפרע אם תהיה מסירה כהוגן באיזה ענין שיהיה. ע"כ. ועיי שיעורי הגרש"ר צ"מ יג א אות רד.

ונראה דגם אם לריך שיהיה השטר קנין מטא לידיה של הקונה, הוא רק כדי שיהיה השטר של הקונה, לכן אם היה מטא לידיה לפני חלות הקנין והוא צידו צשעת חלות הקנין, אין חסרון צכך צשעת החלות לא היתה מסירה לידו, לכן צנידון דידן מלד הקנין של אודיתא אין חסרון צמה שהיה צידו של הקונה לפני חלות הקנין.

ד. עיי פס"ד ירושלים כרך ז עמ' קלצ מאחמו"ר הגרצ"ל ז"ל שהציא מזכור לאצרהס ח"צ חו"מ אות ס צשם שער אפרים סי' קנ: סרסור שגמר המקח צסיטומתא ושוצ המוכר והלוקח מחלו העסק זה לווה דהסרסור נוטל שכרו משלם, דהיינו דוקא צסרסור שגמר המקח אבל כשלא גמר המקח צקנין המועיל

אין לסרסור כלום, והציא בשם צאר עשק סיי מח שחקר אם נגמר המקח צפיסוק דמים אלא שלא קנו כדין אלא צדצרים והקדימו שכר הסרסור ושז חזרו צהס אי חייב הסרסור להחזיר שכרו שלקח או לא, ונשאר צל"ע. ואם לא הסתפק צפיסוק דמים וצקש צטחונות, כל זמן שלא נתן לו צטחונות לא סמכה דעתיה דקונה, ואף אם נתן המוכר דמי תיווך למתווך יוכל לתצוע אותס צחזרה, ואם לא נתן הלל הסכים לשער אפרים דאם לא גמר המקח אין צריך לתת דמי תיווך והרי לא נתן, עיי"ש.

וצהליכות ישראל סיי ה כתב דהמנהג הנהוג צארתלניו נקרא גמר המקח צנכסי דלא נידי צחתימת החוזה, וכל זמן שלא עשו החוזה לא סמכא דעתא, וכדאמרינן צקדושין כו א צמקוס סכותצין את השטר, ורש"י שם דכיון דרגילין צהכי לא סמכא דעתיה דלוקח עד דנקיט שטרא, וכ"פ צשו"ע סיי קל סעי' ז. לפיכך אם הקונה עשה קנין כסף או סודר או חזקה ועדיין לא עשו חוזה מצוייל, אין המוכר והקונה מחוייבים צצר לשלם דמי תיווך, כי יכולים לומר קיס לי כהנך פוסקים דצאתרא דכתי שטרא לא קנה צלי שטר, והיום הוא המנהג קצוע לעשות חוזה על קניית צית או קרקע, וגם זה דינא דמלכותא שרק עיי חתימת החוזה חל המקח, לכן אינס מחוייבים לשלם דמי תיווך לפני חתימת החוזה, ואף שעדיין לא רשמו צטאצו על שם הקונה, מ"מ סמכא דעתא צצחתימת חוזה כדת קונה. וכן נקטינן להלכה כהחזו"א חו"מ ליקוטים סיי טז אות ה שאפילו צלי שירשמו צטאצו קונה, ואינו יכול לומר קיס לי וכו', דהיום יש סמיכות דעת שעס חתימת החוזה חל המקח. ע"כ צהליכות ישראל.

ה. פסק צשו"ת הרי"ף סיי עו הוצא צזכור לאצרהס ערך סרסור, אם המקח חל ואח"כ מחלו זל"ז, חייבים לשלם לסרסור שכרו. וכ"כ הט"ז סיי קפה דצנתצטל השידוך חייבים לשלם לשדכן שכרו. וכתב צשער אפרים סיי קנ הטעם דכיון סנגמר המקח עפ"י הדין גמר פעולתו וחייבים ליתן לו שכרו. וכ"פ צצאר עשק סיי מח ומשפט שלום סיי קפה הוצאו צהליכות ישראל סיי ו, וכתב שם שאל"ל צמתווך שמינו אותו הלדדים לתווך שדינו כקצבן שמיד אחר גמר העצודה חל החיוב לשלם עבור העצודה, כן צמתווך מיד סגמר המקח הרי הוליא לפועל את שליחותו, וצודאי אם אח"כ מחלו זל"ז אינו מפסיד דמי התיווך, צצאופן כזה שמינו אותו שליח החיוב הוא עבור הפעולה מלד עלמה ולא מלד הנאה, ואת הפעולה פעל צשלימות.

אמנס אם נתצטל המקח מחמת טעות צצר פסק צתה"ד הוצא צרמ"א סיי רלד סעי' ו ראובן סרסר לשמעון שט"ח ונגמר המקח וראובן קבל שכרו ושז נתקלקל החוב, חייב ראובן להשתדל צזה. מפורש שאם נתקלקל החוב והסרסור לא הטריח את עלמו להעמיד החוב על מקומו, מחוייב להחזיר דמי התיווך, דמה שקבל צטעות היה. ועיי מהרשד"ס ח"ב חו"מ סיי קפט שיס לסמוך על תה"ד צזה ולחייב את זה שנעשה החוב על ידו אם לא טרח כראוי. אמנס הש"ך שם כתב שאין על המתווך חיוב להשתדל צתיקון הקלקול כיון שאין לו שום אחריות, וכתב צהליכות ישראל שם דוקא ססיבות אחרות גרמו לקלקול החוב סנולד הקלקול אחרי המקח, דלא אמרינן איגלאי מילתא למפרע סמתחילה לא היה מקח, וכמ"כ ני"י יצמות לה

צ בחללה למעוצרת, אבל אם נתגלה הטעות במקח, גם לש"ך אינו חייב צדמי התיווך. וכתב צמשפט שלום סי' קפה שאם נתבטל המקח מחמת טעות חייב המתווך להחזיר הדמים שקבל (ומה שכתב צשער אפרים הנ"ל (הוצא בדברי גאוניס כלל עב סי' ה) שאם גמר הסרסור את המקח בקנין ואח"כ מחלו המקח זה לזה והסרסור תוצע שר סרסרותו הדין עם הסרסור מאחר שכבר גמר פעולתו כי המקח נגמר בקנין לא מהני מחילתם למחול חובו של סרסור כיון שהם היו בעלמס הגורמים. עיי"ש. אך זה מדובר במחלו זל"ז ולא בנמלא טעות מעיקרו. וכבר חילקו כן צשו"ת אבני חפץ סי' כב, ושו"ת פני הצית הלי' שלוחין סי' קפה ד"ה איך, ושו"ת פעולת לדיק סי' קיט).

ואפשר לומר שהדבר תלוי בציטול מקח כשנמלא צו מוס או באונאה, האם המקח בטל מעיקרו או רק מכאן ולהבא, דכתב צנתה"מ סי' רכז ס"ק א' דיש צזה מחלוקת הפוסקים, ועיי' שו"ת רעק"א תליתאי סי' לג דכשהלוקח יכול לחזור ממקחו לא נתקיים המקח עד עתה (ועיי' שו"ת רעק"א תנינא סי' קו דכל מקח טעות הוא מדין תנאי, ועיי' פס"ד ירושלים כרך ג עמ' עא), ועיי' מחנ"א דיני אונאה סי' יב, וצרכת שמואל צ"מ סי' מו אות א, דאם בטל מעיקרו חייב המתווך להחזיר שכרו, אבל אם בטל רק מכאן ולהבא אינו חייב להחזיר (וכצ' הדיין הגר"מ אייכלר שליט"א הוסיף שכן מצואר צשו"ת צאר עשק סי' פה שהציא בדברי גאוניס כלל עב סי' ד שאם ציטול המקח היה תלוי בצוקה, והלוקח יכל לקיים את המקח, חייבין לשלם שכר לסרסור).

וצנידון דידן שלטענת המוכר ג' כלל לא התחילה העיסקה משום שהמקום ראש ע"ש צתו ולא היה לו יפוי כח ממנה למכור לצ', נראה דצכה"ג אם אמת צטענתו של ג', כי אז אין לסרסור כלום, וע"כ יש להמתין לצירור שצין ג' לצ' צנידון.

ו. אילו היה ג' טוען שהרישום צטאצו ע"ש צתו ולא על שמו היה צגלל לורך חוקי (משום שאין לו דירה צצנין שניתן להלמיד אליה את קומת המסד), אבל המקרקעין היו שלו, ולכן נשא ונתן צהן כצשלו, כי אז היה מקום לדון שאין צרישום כשלעלמו הוראת צעלות של הצת, אבל ג' טוען צציה"מ שהמקרקעין אינן שלו אלא של צתו, ומה שא' תיווך לצ' את המקרקעין של ג' וצ' קנה אותן מג', מתצרר שקנה אותן לא מהצעלים הנכונים, ונמלא שלא היה כאן תיווך. לפיכך על א' להוכיח שהיה לג' יפוי כח למכור את הדירה לצ'.

ז. כתב הרמ"א צשו"ע סי' רסד סעי' ז, עפ"י שו"ת הרא"ש כלל קה סי' א: וצשדכנות אין לו אלא שכרו אע"פ שהתנה עמו לתת לו הרצה. וכתב הש"ך ס"ק יד: וכן הדין צסרסור, ודלא כמו שכתב צתשו' דצרי ריבות סי' שנו, וצתשו' מהרי"ן לצ' כתב ג"כ דדוקא שדכן ולא סרסור, דליתא, וק"ל. ע"כ. וכתב צקלוה"ח ס"ק ג' דצשדכנות כיון דרוב פעמים מפסיד השדכן צציטול ימים ושעות עכ"פ פרוטה שהיה יכול להרויח, מגלגלין עליו הכל וחייב לשלם לו כל מה שפסק, אם לא שעה השדכן פעולתו צדיצור צלי שום ציטול זמן צאופן שלא היה לו שום הפסד.

וכתב בנתה"מ ס"ק ח דבגמ' אמרו הטעם שאין לו אלא שכרו משום שיכול לומר לו משטה הייתי כך, אך בשמ"ק ז"ק קטז, וכן בשו"ת פנים מאירות ח"א סי' נז, כתבו הטעם משום דנתאנה, וציאר הנתה"מ דפרסור הוא קבלן שיש בו אונאה, עיי"ש.

ועיי' פס"ד ירושלים כרך י עמ' רנא מהדיין הגר"מ אייכלר שליט"א עפ"י הנתה"מ סי' רכז ס"ק ד, דיתכן אף שיכול לתבוע ממנו בחזרה מה ששילם יותר מהמגיע לו, עיי"ש.

ה. עיי' ז"ק קיח א וש"ע סי' עה סעי' ט דאיני יודע אם פרעתיך חייב, ועיי' נתה"מ שם ס"ק ה דוקא כשהוי ליה למידע, אבל לא הו"ל למידע פטור.

ולכאורה בנידון דידן כשטוען ב' שמא נפרעת עיי' ג', הרי לא הו"ל למידע, ואם כן לנתה"מ הוא פטור. אך באמת נראה דגם אם נכונים הדברים מה ששמע ב' שג' שילס לא' דמי תיווך, אין זה פוטר את מה שנתחייב לו ב', שאין זה מסתבר שג' שילס לא' את חובו של ב' בזמן שכבר היו מסוכסכים, ויותר מסתבר שאם שילס לו שילס עבור עיסקאות אחרות שהיו ביניהם.

אברהם דוב לוין.

## ב

לכאורה אפשר לדון האם הערת אזהרה לטובת ב' על הקרקע של ג' האם הוי איזשהו קנין, אם אין לו בקרקע שום זכות השתמשות וגם לא למנוע שימוש, רק למנוע מלמכור לאחר צלי רשותו, אם כך אין מה לתבוע ממנו שיתן לא' זכות מה שאין לו, רק ביש שיעבוד משכנתא, ולכן כל הודאה לכאורה לא הוי הודאה רק התחייב לתת את תמורת המחסנים, כמצואר ברמ"א בשו"ע סי' שלב סעי' ד, ועיי"ש בקלוה"ח ונתה"מ. ופסק בערוך השלחן סעי' יג: הצטיחו בשכר פעולתו דבר שלא בא לעולם וכן דבר שאין בו ממש, לדעת קלוה"ח חייב ליתן לו שווי הדבר כשיצא לעולם, ולדעת הנתה"מ אי"ל לשלם לו רק כפי מה שישו הפירות בשעת גמר המלאכה דאז חל חיוב השכירות. לפי"ז בנד"ד חייב ליתן שווי המחסנים. רק אפשר לומר שזה הודאה שאת ההערת אזהרה עשה בשביל המתווך, ול"ע.

מרדכי אייכלר.

## ג

הנה בנידון דידן נכנס ב' לעיסקה שתיווך לו א' בידיעה מראש שמדובר בעיסקה מפוקפקת מצחינת המוכר כיון שהמקום ראש עדיין ע"ש הצת של הצעלים הראשונים ולא ע"ש המוכר, והיה זה בגדר הימור מזיד, וי"ל שמשום כך הסכים לשלם למתווך 10%. ובשלמא אם לא היה נותן לו מעולם היינו מסתפקים לומר מאחר שהעיסקה נמלאת בציהמ"ש ב"סכנה" אולי יהיה פטור, אך מאחר שכבר החזיקו במחסן



ממילא כצר שילס דמי התיווך והסכים לכך וחייב להחזיר לו.

ולכן אין מקום לדון כמה שדנו הרבנים שליט"א דהרי בקש סחורה מפוקפקת וקבלה, ולא איכפת לו אם יש מקח או לא ואם חל הקנין. והרי כצר הכנים לקוחות בדירות וודאי הועיל מעשה התיווך.

ומה שדנו על גובה המחיר, אמנם ריח רע יש כאן מדוע נקבע כזה מחיר של 10% והרי זה סכום שאין הדעת טועה [והיה מקום לומר דכללו בזה עוד חוב ישן או כדומה, וזה רק השערה צעלמא, ואף לא כסניף צפסק], מ"מ משום תרתי מגיע לו סכום זה. ומה שהביא האב"ד בלוחות ו מדין משטה, הרי כתב המחבר צסי" רסד סעי' ח: ד"א כשלא נתן לו אצל נתן לו בכל אלו הדברים אינו יכול להוליך מידו, והטעם שהרי אנו רואים שלא התכוין להשטות בו. וכמו שכתב צסי" פא סעי' כו דצהודה לחצירו ולא אמר אתם עדי מה שלא נתן א"ל משטה אני כך ומה שנתן נתן.

ובניד"ד כצר נתן לו. ועיי' צפתח"ח אונאה פ"י הערה כג באריכות האם יש פטור להחזיר דמי אונאה במקום שאין הדעת טועה, וכניד"ד.

ואף אם תימא שיש כאן אונאה, גם משום מש"כ הפוסקים, עיי' ערך שי יו"ד סי' שלו מה שהביא מהרדצ"ו ומה שתמה עליו, הוצא צפתח"ח שכירות פ"ח הערה נט, דכשלא נתן פטור מלשלם מלד משטה אני כך והוא משום דין אונאה, אצל בניד"ד כצר נתן. ובלא"ה בניד"ד אין החזרת אונאה, דכתב המחבר צסי" רכז סעי' לו: הקבלן יש לו אונאה וכו', וכתב הרעק"א: והרש"א והרמב"ן חולקים וס"ל דאין עליו אונאה. ע"כ. ומתווך הוא קבלן ולא פועל, וא"כ כשהמתווך כצר קיבל ומוחזק יאמר קים לי כהראשונים דאין אונאה.

ובלא"ה אינו יכול לתבוע אונאתו דכצר עבר זמן דכדי שיראה לתגר או לקרובו, והוא עפ"י השו"ע סי' רכז סעי' ז, והרי לא היה אנוס לשלם ולקבוע המחיר (עפ"י שו"ע סס), ובשלמא אם לא נתן המעות היה מקום לומר עפ"י הש"ך צס"ק ד דכשלא נתן אין הזמן והשיעור של צכדי שיראה, והש"ך עלמו נשאר צ"ע, וכן הקלוה"ח שם חולק ע"ז, ועיי' צכס"ף הקדשים, וע"ע צשער משפט וצפת"ש ס"ק צ. אך בניד"ד כצר נתן ולכן אין להחזיר האונאה, וגם שלא התנה מראש שרואה אח"כ לתבוע אונאתו, עיי' נתי"מ סי' רכז ס"ק ד.

לסיכום. נראה דמכמה סיבות מגיע לאי כל שכרו: א. משום שנתבקש עיי' צ' להשיג עיסקה שיש בה פקפוקים ועשה עצודתו, ומגיע לו שכרו. ב. כשנתן לו כצר, אף שכר גובה, אין טענת משטה. ג. אין כאן אונאה דהוא יותר מכדי שהדעת טועה. ד. יש לו טענת קים לי דצקבלן אין אונאה. ה. כצר עבר שיעור הזמן של החזרת האונאה.

מרדכי אהרן הייזלר.

בנידון שטר הקנאה צכתב ידו של המתחייב שבו הקנה קרקע מסויימת לחצירו צקנין אודיתא בעוד שבאותו הזמן עדיין לא היתה שלו, נראה דאין כלל מקום לדון בו שיועיל לקנין לאחר שתהיה הקרקע

שלו, משום דטעם דיסוד קנין אודיתא הוא משום דין ההודאה שבו, שהוא משום הלכות עדות דהודאה צע"ד כמאה עדים דמיא, וזאת הן אם טעמו של קנין אודיתא משום שדנים על פיו וכמו שהציא הגאב"ד שליט"א בשם החזו"א, והן אם הטעם הוא דההודאה יצרה אלל המקנה סמיכות דעת להקנאה. וכיון דצניד"ד בשעתה של ההודאה שהיא הודאה צע"ד אותה הקרקע לא היתה של המקנה, נמלא דלא היה כאן צע"ד שהודה, דאז לא היה צע"ד, ואין מקום לדון משום הודאה לקנין אודיתא. ואע"ג דיכול אדם להודות על קרקע שהיא שייכת לו אע"פ שאינה שלו, היינו טעמא דיש כאן הודאה צע"ד שיכולים לדון על פיה, אבל אם עדיין לא קנה את הקרקע הרי שאמירתו איננה הודאה כלל. ולכן אם כתב צכתב ידו על קרקע השייכת לאחר שהיא של חבירו, ומסר את כתב ידו לחבירו, אין על אותו כתב יד שטר בכלל. ולא מיבעיא דאין צו דין שטר קנין שהרי בשעתו לא היה הצעלים ולא נמסר ע"י הצעלים, אלא גם דין שטר ראה אין צו, דכתב יד של מי שאינו צעלים שמודה איננה הודאה צע"ד לא צע"פ ולא צכתב, ואין כאן הודאה כלל, וכיון שגם המקבל מודה שבאותו הזמן הקרקע לא היתה שייכת למקנה, אין מה לדון בזה לצורך האודיתא, וגם שייך בזה טענת משטה הייתי כך.

טוביה גולדשמידט.

### הערה

לפי דברי יודי הדיין הגר"ט שליט"א נמלא שגם בשאר שטרות - כמו בגט אשה - אם הכינו אותם קודם החלות, אי אפשר להשתמש בהם בזמן החלות. וזה כריך ראה, שדוקא בגט פסלו משום שחכר ציווי הבעל וחסר בלשמה, ומהיכי תיחי שייפסק גם בשאר שטרות שאין בהם דין ציווי הצעלים ולשמה. ועי' חו"ב להגר"א גיטין יז.

א.ד.ל.

### תשובה

שאני ניד"ד שמסר את השטר שכתב לקונה לפני שהיתה הקרקע שלו, ואז לא היתה לו שום שייכות ממונית לקרקע, ואין אפשר לדון בו משום קנין? משא"כ בגט בזמן הנתינה היתה זו נתינה מהבעל לאשה כדון.

ט.ג.

### עוד הערה

גם זה כריך ראה מנלן שבשאר שטרות יש "דין מקירה".

א.ד.ל.