

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יחסין

הוצא צו הריסה על דירה שמכר

תיק ממונות מס' 2185-עג

נושא הדיון

א' מכר דירה לב' בטרם גמר לבנות אותה, בידיעה שעדיין אין לה רשיון, ואחרי שב' השקיע מכספו לגמור את בנייתה יצא עליה צו הריסה, והוא תבע את א' בערכאות לפצות אותו ביותר משני מיליון ש"ח. א' טוען שמכיון שהיה כאן מקח טעות משני הצדדים, שהרי שניהם ידעו שאין רשיון על הדירה ושניהם לא ידעו שלבסוף יוצא עליה צו הריסה, הוא מבקש להחזיר לב' את הכסף ששילם לו, ובד בבד תובע מב' שכ"ד עבור 9 שנים שהשתמש בדירה. א' מבקש לעקל עד לדיון בבית הדין את משכורתיו של ב', משום שיש לו חשש מבוסס שב' ישתמט מלבוא לבית הדין.

ב' משיב שמאחר והצדדים דנו בעבר בפני זבל"א, והזבל"א טרם נתן בענין פס"ד סופי, הבוררות עדיין בתוקף, וע"כ הסמכות לדון בענין היא אצל הזבל"א ולא בבית דין זה. א' משיב שהזבל"א דנו בענינים אחרים ולא בבתביעה זו, וע"כ אינו חייב לדון בפניהם.

צו עיקול

בית הדין קבל את בקשת א', והורה לעקל את משכורתיו של ב' עד לדיון.

(-) שמואל יגר

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

א. כתבו בזכרון דברים שהמוכר יגמור את בניית הדירה ויסדר את הרישיון שלה, והמוכר לא קיים, ולא היה תנאי כפול.

ב. האם יכול המוכר לבטל את המקח כשהוא הצד המבטל.

ג. דין המעות שקבל המוכר במקח טעות.

תשובה

א. פסק בשו"ע או"ח סי' תלו סעי' ג עפ"י גמ' פסחים ד' ב: המשכיר בית לחצירו בחזקת צדוק ונמלא שאינו צדוק על השיכר לצדוק ואינו מקח טעות ואפילו במקום שצדוקים בשכר, שהרי מלוא הוא עושה. וברמ"א: וי"א דלריך להחזיר לו שכר הצדקה הואיל והתנה בהדיא שיהיה צדוק. והקשה במג"א ס"ק ז' דהא בחו"מ סי' רלצ סעי' ה פסק דכל מוס שאינו צדוק המקח מנכה לו מן הדמים והמקח קיים, וא"כ מה לריך כאן הגמ' לומר דניחא ליה במלוא, הא בכל דבר הדין כן, וי"ל דהתם מיירי בלא התנה והכא אפילו התנה המקח קיים. וכתב במקור חיים ס"ק ז' דע"כ לא מלינו למימר דמיירי שהתנה בתנאי גמור דזה פשוט דהוי טעות וכמ"ש הפר"ח, ועכ"ל כונתו שהתנה שאמר לו צפירוש שהוא צדוק, ושם מיירי שלא אמר לו צפירוש. ועיי"ש במקור חיים מה שהקשה ומה שיישז.

נמלא לפי דברי המקור חיים שאפילו לא התנה המקח בתנאי מפורש אלא שאמר לו שהצית צדוק ונמלא שאינו צדוק, לולי זאת דמלוא שאני, היה המקח טעות. וגר"ח דה"ה במקח שנכתב עליו חוזה מפורט כל העיפי החוזה נהשזים לתנאים במקח גם אם לא נכתבו בלשון "על מנת", והיינו דהסכמת הקונה לקנות והסכמת המוכר למכור תלויים בקיום כל העיפי החוזה. ואי קיום העיפים שבחוזה אינו רק בגדר אונאה אלא בגדר מקח טעות (ואחד מחכמי בריסק ביאר החילוק בין אונאה למקח טעות, דאונאה היינו במחיר או בחיכות החפץ שקונה, כדאמרינן במשנה ז"ב פג צ יפות ונמלאו רעות הלוקח יכול לחזור בו ולא המוכר, דבאונאה רק ציד הנתאנה תלויה הצרירה, אבל טעות במידה משקל ומנין או ציהוי החפץ מיקרי מקח טעות, כדינא דרבה שס' א. והנפ"מ בין צ' אלו הוא, דצמק"ט המקח אינו חל והוא בטל ומצוטל, משא"כ באונאה המקח חל אלא שאם הנתאנה חוזר צו יכול הוא לבטל עי"ז את המכירה, ועוד נפ"מ לענין קרקעות, ועוד. והא דנסתפקו בגמ' פסחים ד' ב' במכר בית בחזקת צדוק מחמץ ונמלא שלא נצדק, אי השיב מקח טעות, אע"פ שאין זו אלא טעות במעלת החפץ הנמכר, ולכאורה אינו אלא אונאה, הוא משיב דמיירי בהתנה שהצית צדוק, וכדפרש"י שם, ובכל קנין שלא נתקיים התנאי ודאי מיקרי מקח טעות, וספק הגמ' הוא משום דלא אמר בלשון על מנת אלא שמכרו "בחזקת" צדוק).

ועוד עיי' פס"ד ירושלים כרך י עמ' רעו שעלס כתיבת סעיף זה בחוזה נמלא שתיקון הרטיבות מהוה תנאי במקח, ואע"פ שזה לא הותנה במפורש, מ"מ הוי גילוי דעת דהמקח תלוי בזה, וה"ז בכלל מש"כ הטור סי' רז וז"ל: ואין התנאי מצטל המקח אלא התנה בכל דיני התנאי בתנאי כפול ככל משפטי התנאים כאשר פירשתי בספר אבהע"ז, ומיהו יש דבר שאי"ל אפילו להתנות אלא כיון שאומר שלדעת כן מוכר

הו"ל כאילו התנה וכו'. וכתב הפרישה בסעי' ד: שה"ל אפילו להתנות, פ"י וכ"ש שה"ל תנאי ממש ככל משפטי. ע"כ. ויעיין בשו"ת נוצ"ק חו"מ סי' ל אות ג שכ"כ אף באופן שלא התנה כלל אלא שבהכנס שעשו ה"לדים ביניהם מוזכר שם הענין, והצי"א שם דברי הטור ה"ל וגם מ"ש הר"ן בקדושין (דף כא מדפי הר"ן) וז"ל: דכי בעי ר"מ תנאי כפול ה"מ במקום שאין גילוי דעת לריכוך להתנות וכיין שלא כפל יש במשמע אפילו לא יתקיים התנאי יהיה המעשה קיים, אבל בגילוי דעת בלא תנאי הרי הוא כאילו התנה וכפל. עכ"ל הר"ן.

נמצא דאע"פ שאין בחוזה שלפנינו שום התנאה במכירה שתהיה קיימת רק אם יגמור א' את בניית הדירה, מ"מ כיון שבשעת המכירה גילה דעתו שרולה דבר זה הרי הוא כאילו התנה בתנאי כפול.

יעוד, דהרי יש כאן התחייבות בקנין לגמור את הדירה, דהרי התחייבות זו כוללת בתוכה שני דברים: א. התחייבות ממונית - לממן את הבנייה. ב. התחייבות לפעולה - בטיחת הבניה, ובשתי התחייבויות אלו התחייב המוכר בחתימה על החוזה. והנה התחייבות בממון יכול אדם לחייב את עצמו אף במה שאינו חייב, כמש"כ השו"ע סי' מ סעי' א: המחייב עצמו בממון לאחר בלא תנאי אע"פ שלא היה חייב ה"ז חייב. כי"ד, האומר לעדים הוו עלי עדים שאני חייב לפלוני מנה או שכתב לו בשטר הריני חייב לך מנה אע"פ שאין שם עדים וכו' הואיל ואמר בשטר ה"ז כמו שאומר הוו עלי עדים וחייב לשלם וכו'. ע"כ.

יבשמתחייב לעשות פעולה לחצירו, ע"י נוצ"ק חו"מ סי' ל אות ח דאפשר להתחייב לחצירו לעשות לו פעולה בהתימת ידו, ולמד זה מדין קבלן שמתחייב לחצירו בעשיית פעולה. וע"י מנחת פתים בשיירי מנחה סי' רט סעי' ד שהצי"א ראה מהנוצ"ק לכל התחייבות לפעולה שיש בה שיעבוד הגוף. ונראה עוד דיש כאן התחייבות לפעולה תמורת הכסף שנתן הלוקח למוכר, שהרי נתן לו את הכסף תמורת קיום כל התחייבויות שהתחייב לקונה, ובכללם גמר הבניה ה"ל. ובנתה"מ סי' שלג ס"ק א האריך להוכיח דקנין כסף מהני בפועל, וה"ה בכל התחייבות לעשיית פעולה.

ובנידון דידן שנכתב בחוזה שהמוכר יגמור את הבניה, ברור הדבר שהקונה סמך דעתו על סעיף זה כתנאי בעסקה, שהרי לא היה קונה את הדירה בלי זה. וע"כ אם נמצא שהסעיף הזה לא ניתן למימוש, נחשב הדבר למקח טעית.

ב. נראה דכמו שהקונה יכול היה לבטל את המקח בגלל זה, כך גם המוכר יכול היה לבטלו, אך מכיון שהתחייבות היתה בלשון הבטחה לעתיד בלתי מוגדר, אין כאן כל עילה לביטול מקח בגלל עיכוב בקיום ההבטחה. והדיין הגר"מ אייכלר שליט"א כתב בזה: לענין ביטול מקח, ע"י נתה"מ סי' קפב חידושים ס"ק טו כמה חילוקי דינים באם מכר שני דברים יחד מתי אפשר לבטל את המקח, והמוכר ידאי שלא יכול לבטל, ובפרט כאן שאחת התחייבות לתת הרי צי"ד יכריחו את המוכר לתת מה שהתחייב. וע"י בבי' שלג מה שהצי"א הנתה"מ בשם הרשב"א שאחרי שהוא כבר השתמש כך אינו יכול לחזור בו מכל המקח ורק יכול לתבוע לחייב אותו לבנות.

ג. פסק הרמ"א ס"י"ס רלב עפ"י נ"י ריש פרק המוכר פירות: כל מקום דהוי מקח טעות ולריך להחזיר לו דמיו ואית ליה זוזי לריך ליתן לו מעות דהוי כבע"ח, ואם אין לו מעות נותן לו מטלטלין. וכתב הקל"ה"ח ס"י קפג ס"ק א' שתוס' ב"ב לב ב' חולקים על הג"י וס"ל דכל היכא דהוי מקח טעות ה"ל מעות פקדון ומ"מ כל היכא דהנפקד לא יחזירו עד שיתבע אותו בבי"ד ה"ל דבר שאינו ברשותו. ועיי' קל"ה"ח ס"י ס"ק ד עפ"י ש"ך שם ס"ק ח' דכיון דעשה הקנין השייך בו אלא שהדבר הנמכר ליתא במכירה משום שאינו שלו וכיו"ב, זכה הלוקח במקחו וזכה המוכר במעות, אלא שהמוכר אינה את הלוקח במה שמכר דבר שאינו שלו, וכל היכא דהוי מקח טעות הוי מעות הלואה. ועיי"ש בנתה"מ ס"ק ה'. ועיי' קל"ה"ח ס"י שגד ס"ק ד. ועיי' נחל יצחק ס"י פ"א סעי' ו' ענף ב' דדעת ר"ת ור"י בתוס' ובהגמ"י ובש"מ"ק לב"ק מו' דהמעות פקדון, וכן הוצא פלוגתא זו ברמב"ן לב"ב שם ובש"מ"ק לב"ק שם.

והנה בשו"ע אבהע"ז ס"י כח סעי' כב פסק דאם קנה אסוה"כ ולא ידע הלוקח שהם אסוה"כ ולקח המוכר דמיהם וקידש בדמיהם, ספק מקודשת. וכתב הב"ש דהרא"ש והר"ן כתבו דאפי' לא ידע י"ל דהוי כהלואה בידו כיון דדרך מקח וממכר צ"ל לידו, וכתב בדק הבית דדברי טעם הם. ע"כ. ובא"צ"מ ס"ק סג שם כתב דספק זה הוא משום מחלוקת הראשונים במקח טעות אי מעות פקדון או מלוה, ולדינא כבר כתב הרמ"א להלכה בפשיטות דכל היכא דהוי מקח טעות הו"ל בע"ח, וא"כ ה"י אם לא ידע הלוקח הו"ל מעות הלואה. ע"כ. ובמל"מ אישות פ"ה ה"ז כתב עפ"י הירושלמי לחלק בין נמלא המקח אסוה"כ דאין לו דמיס ומה ששילם הלוקח הוי גזל ביד המוכר, לבין נמלא בו מוס ולא ידע ממנו המוכר דאין המעות גזל, שהרי מקח זה דמיס יש לו אלא שבציל המוס אינו שוה כמו שפסק, וא"כ אפשר דצכה"ג אין המעות גזל. ולפי"ז כתב בנחל יצחק ס"י פ"א סעי' ו' ענף ב' דהשו"ע צה"ל קדושין דפסק דצמקח טעות הוי ספק מקודשת היינו באסוה"כ, או באופן שהמוכר ידע מהמוס ונתכוין להטעותו, ולכן לא הגיה הרמ"א כלום, אבל צחו"מ שכתב הרמ"א דדינו כבע"ח היינו בנמלא מוס במקח ולא ידע ממנו המוכר דלא פשע כלל ע"כ אין דינו כגזלן על המעות של הלוקח. ובמחנ"א ה"ל גזילה ס"י כג' כתב דלפי סברת הרא"ש דגזלן הוי, אם הוציא המוכר המעות וגם לית ליה זוזי אחריני כי אם מטלטלין דאמרינן ליה זיל טרח וזבין ואייתי זוזי, 300★ יון דלהולאה נתן לו,