

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

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

מנהל מכירות שמכר ובעל החברה מתנגד למכירה

הנדון

ראובן קנה דירה בשיכון פלוני והיה מעונין לקנות גם מחסן הסמוך לדירתו, וע"י שהיתה מודעה בשכון שהחברה מעונינת למכור את המחסנים, בא בדברים עם מנהל המכירות של החברה שהראה לו את המחסנים ובחר ראובן במחסן הפינתי של 13 מ"מ. ולפי טענת ראובן לא התנה מנהל המכירות שום תנאים בנוגע למכירת המחסן. ואכן, נכנס למחסן ועשה שיפוצים סיוד וצביעה. ומי שמורשה לחתום נתנה לראובן השתתפות בשיפוצים. והתאים מנעול משלו ומנהל המכירות עזר לו לראובן בעצה ומראה מקום לשיפוצים, וגם היה מוכן לעזור לו בהכנסת ארון. ואמר בפירוש למנהל המכירות שאינו מעונין בחוזה מחמת חשבונות שלו, וע"ס קניית המחסן נתן ראובן למורשה צ'ק של יותר מ-900\$ כתשלום ראשון וקבל קבלה על סכום הנ"ל מאת מנהל המכירות ע"ח מכירת המחסן, ועוד כעבור זמן נתן עוד כמה צ'קים ע"ח מכירת המחסן, אבל בפרעונות האחרונים לא רצה מנהל המכירות לקבל תשלום יותר.

וטוענת המורשה למה קבלה הצ'ק הראשון לא בתורת הסכמה על המכירה אלא מחמת הצעקות של ראובן שמפסיד מחמת שינוי התעריפים ומטעם זה נתנה לו 20.000 ל"י לחשבון השיפוצים, מפני שהתביישה מחמת הצעקות של ראובן ועשתה מה שעשתה על אחריותה בלבד.

וטוען מנהל המכירות שזה דבר ידוע שבלי הסכמה של בעל החברה על המכירה אין לאף אחד שום כח להסכים, והיות שבעל החברה היה מעונין למכור את כל המחסנים, ובשום אופן לא היה מעונין למכור רק מחסן אחד, וכשקבלו התשלומים, בדעתם היה אם יצליחו למכור את כולם, יהי ראובן זכאי למחסן הפינתי שבחר בו, ובשום אופן לא אמרו לך חזק וקני, וגם כשראה שראובן התאים מנעול מזה, ומה שעזר לו בעצה ובפועל בשיפוצים הוא מחמת נדיבות הלב וכי היכי דלא לטרדן, כי הי' מטריד אותו כל שעה בענינים שונים בנוגע לשיפוצים. ומה שהחתים את ראובן על החוזה, כך דרכו היה שקודם כל לא יהיו בעיות מצד הקונה, ואח"כ היה

מביא את החוזה לבעל החברה. וקרו מקרים שבעל החברה היה מסרב למכור היו כל הפעולות בטלות. ובמקרה דנן כיון שבעל החברה התנגד למכור רק מחסן אחד, כל הפעולות וההכנות בטלות ומבוטלות. ומנהל המכירות אין לו שום יפוי כח לגמור את המכירה בלי הסכמה מפורשת של בעל החברה. כמוכן שאין כאן שום בעיה על הכסף ששילם ראובן, ולא יפסיד כלום.

השאלות לדיון

א. תוקף קנין כסף בלי חוזה

ב. תוקף מכירה ע"י המנהל נגד הסכמת בעה"ב

המקורות להלכה

א

הנה אף במקום שכותצין שטר אם התנה הלוקח ואמר אם ארצה אקנה בכסף ואם ארצה אקנה בשטר ונתן הכסף על תנאי זה ה"ז קיים ואין המוכר יכול לחזור בו, אין זה אלא צהתנה הלוקח צשעת נתינת הכסף, אבל צלא התנה הלוקח הגם שכתוצת השטר היא לטוצת הלוקח דלא סמכה דעתי, אבל כיון שמנהג המדינה הוא צכתוצת שטר שנותן הכסף סתם על דעת המנהג הוא נותן, דמנהג צמוכות ה"ז כאילו התנה צפירוש. לכן צנידון דידן שהמוכר לא חתם על החוזה ורק הקונה, הוי ודאי פטומי מילי צעלמא, אף אי נימא שאין הוכחה ממה צלא חתם המוכר על החוזה צלא היה צדעתו להחליט את המכירה, מ"מ צמה יקנה הלוקח, הלא לפי מנהג המדינה לא סמכה דעתא דלוקח לקנות צלי חוזה, וראובן הלוקח הלא חתם על החוזה ורצה צחוזה אם דיעצד או לכתחילה.

אלא דראובן טוען שמנהל הענינים צקריה עזר לו צשיפוצים צעשה צמחסן, ולא יהיה מנהל הענינים אלא כשליח צעלמא, ה"ז כרשיון ציעשה חזקה, אלא דצבר פסק צערוך השלחן סי' קצב ס"ק י' דצמקום שהמנהג צלא לקנות צלי שטר אינו קונה צחזקה עיי"ש. אבל מסופקני צנידון דידן אם המנהג הוא לכתוצ שטר או שהמנהג הוא צלא לקנות צלא שטר. דאם המנהג לכתוצ שטר אין זה אלא צכתנית כסף לחוד, אבל אם עשה חזקה אפילו צמקום שכותצין שטר קונה צלי שטר צחזקה לחוד, כמש"כ הר"ן פ"ק דקדושין, אבל אם המנהג הוא צלא לקנות צלי שטר, המנהג הוא כמו תנאי, ואינו קונה צלי חוזה, לא רק צכסף אלא אפילו צחזקה.

ועיי' צשו"ת תורת חסד סו"ס קעט דעת הפוסקים דלא קני צחזקה צאתרי דכתצי שטרא עד שיכתוצ שטר, אם זה דוקא צחזקה דלאלתר, אבל אי החזיק שני חזקה, ומה גס אם הוציא הוצאות צקרקע שהחזיק, איכא למימר דכל כי האי ודאי יש מודעה רצא שגמיר וסמיק דעת הקונה צלא שטר לקנות. וכתצ שאחר העיון נראה פשוט שגס זה לא מספיק לקיים המקח עד שיכתוצ השטר משום דאין המוכר גומר

צדעתו לגמור המקח עד שיכתוב השטר. ע"כ.

והנה מלשון רש"י קדושין כו א' בכסף במקום שכותבין שטר לא קנה, דכתב רש"י דכיון דרגילין בהכי לא סמכא דעתיה דלוקח. משמע דעיקר הטעם במקום שכותבין השטר הוא משום חסרון סמיכת דעת של הלוקח, ואם הלוקח יאמר שצביל השבונות שלי מעולם לא היה צדעתי דוקא על חוזה, ע"ז כתב רש"י דכיון דרגילין בהכי יש לנו אומדנא דבדאי לא סמכא דעתיי דלוקח בלי שטר, ואם יאמר הלוקח שמעתה הוא מוותר על השטר מ"מ יכול המוכר לחזור קודם נתינת השטר, דאם אין גמירות דעת לקנין מלד הלוקח, ממילא אין כאן קנין גם מלד המוכר, דלא יתכן שמלד המוכר יהי גמר קנין ומלד הלוקח אין גמירות דעת.

ומסקנת התורת חסד דזהו"א הולאות צמחסן שהחזיק יש בודאי הוכחה גמורה שסומך צדעתו צרלון גמור לגמור המקח בלי שטר, מ"מ אין המוכר גומר דעתו להקנות בלי שטר, קשה מאד, הא דמקום שכותבין השטר אינו קונה בלי שטר הוא משום חסרון סמיכות דעת הלוקח, אבל כשיש לנו הוכחה ואומדנא ברורה שדעת הלוקח לקנות בכל אופן במה שהו"א הולאות צחזקה זו, מנין לנו שאין המוכר גומר צדעתו לגמור עד שיכתוב השטר, הלא כל עיקר השטר הוא לזכותו של הלוקח, ואם הלוקח מוותר על זכותו אין שום טעם שהמוכר לא יגמור צדעתו.

ונראה דסובר התורת חסד כיון דרגילין בהכי לכתוב חוזה, גם המוכר לא גמר צדעתו להקנות בלב שלם אלא כשיכתבו חוזה, אמנם עיקר היסוד של כתיבת החוזה היא לטובת הלוקח, אבל מכיון שרגילין בהכי גם המוכר לא סמכא דעיי כל זמן שלא כתבו חוזה. וגם צנפל היסוד, דהיינו שצרוור לנו שאין הלוקח מעונין כלל בחוזה, מ"מ כבר לא נגמר המקח מלד המוכר כיון דהרגילות לכתוב חוזה.

לכן נראה צנידון דידן לפי מה שפסק צשו"ע סי' קצב סע"י טז בהג"ה דחזקה קונה אף צמקום שנהגו לכתוב שטר, אבל צמקום שנהגו לא לקנות בלא שטר אינו קונה, ולפי התורת חסד אפילו הו"א הולאות דמלד הלוקח יש לנו אומדנא דמוותר על השטר מ"מ מלד המוכר אין סמיכות דעת על גמר הקנין כל זמן שלא כתבו השטר וחתמו עליו.

אבל מה דמסופקני הוא מה המנהג כנ"ל. ומה שכתוב צחוזה שלא נחתם ע"י המוכר דמה שנכנס הקונה צמחסן שלא יהי צזה תפיסת חזקה, הרי אין לחוזה זה כח שטר ומה שרשום צזה תנאים אין זה אלא חספא צעלמא, דממ"נ אם יש לזה כח שטר הלא צזה לצד קונה.

ב

הנה אם יתצרו שמהל המכירות תפקידו כעין מתווך ושליח של הצעלים רק על התיווך ולא על עצם החלטת המכירה, שזה מסור רק לצעל החצרה, ודאי מה שהחזיק ראובן ומה ששילם כמה תשלומים, אין צזה שום הוראה על קנין המחסן. אבל צעלם אני מסופק צזה שהגביל הצעלים את מנהל המכירות שאין לו שום כח וצשום אופן להחליט על מכירה, כי מסתבר שמהל המכירות יש לו גם כח להחליט על מכירה, ורק מה שמשאיר לו הצעלים כח ההחלטה הוא רק כלפי דייר שלא ידוע מה טיבו, והיות וזוהי חצרה סגורה שלא יכניסו צשיכון זה צני אדם שאינם רלויים, אבל צראובן צצעל החצרה הסכים והחליט שצצרתו רלוייה, לא מסתבר שיש איזה הסתייגות שמהל המכירות וגם המורשה לחתום שלא יוכלו להחליט

צעלמס על עלם המכירה של המחסן, ואין לנו שום אומדנא ושום גלוי דעת דתלו את מכירת המחסן דוקא בהסכמת צעל החצרה, ואף אם אמר מנהל המכירות שרולה דוקא בכתיבת חוזה מפני חשבוניות של המוכר, ובסופו של דבר רק הקונה חתם על החוזה ולא המוכר, הא כיון דהיתה חזקה, פסק הדין סי' קל"ב סעי' טז בשם הר"ן, וכ"כ ההמ"י בשם הרשב"א, דחזקה קונה צלא כסף וצלא שטר אף באחרא דכתבי שטרא, ומכש"כ בחוזה זה דאינו אלא לראיה צעלמא על סעיפים מיוחדים שהמוכר מעונין והקונה לא היה מעונין, ואינו שטר קנין סעי' שטר זה יקנה הקונה, דהקנין היה רק ע"י חזקה וכסף, דאם נחליט שמנהל המכירות הוא מורשה גם להחליט על עלם המכירה, וכן המורשה על החתימה אינה לריכה רשות מיוחדת לחתום על החוזה. ואם צכל זאת צעל החצרה מתנגד למכירה זו של המחסן, אין זה אלא שציטל אחרי המכירה את השליחות של מנהל המכירות.

וראיתי דבר פלא צשו"ת מים חיים סי' יח. הנה נפלה מצוכה גדולה צהני צי רצ צשאלה איך שראובן נתן חפץ לשמעון למכור צפך כ"ז זהוצים ולקח שמעון החפץ מיד ראובן והלך לשוק למכור ומכר החפץ ללוי צפך הנ"ל ממש וקבל מעות מיד לוי ומסר לו החפץ ולא שינה שליחותו כלל, וצתוך כך קדם ראובן ומכר החפץ הלז צביד שמעון ליהודה צפך הנ"ל ג"כ ונתוודע הדבר ע"י עדים צצירור שקדם מכירתו של ראובן ליהודה קודם שמכר שותחו או סרסורו ללוי, לית דין צושש שמכירתו של ראובן הוי כמו ציטל שליחותו של שמעון, ולא ידענו אי מהני צכזה ציטול שליח ונתצטלה שליחותו של שמעון ואין מכירתו ללוי כלום וכוי, או לא מהני צכזה ציטול שליחות כלל וכוי. תשובה. יראה לפע"ד אם לא ידע לוי מהציטול שציטל ראובן שליחות שמעון, אף שמכירתו של ראובן ליהודה היה לפני עדים קודם שמכר שמעון ללוי, אין צריך לוי להחזיר המקח ליהודה, כי אף שיכול ראובן לצטל שליחות שמעון, אם לא הודיעו ללוי ולא לשמעון הציטול לא מהני הציטול כלל, ודמיא להא דאיתא צשו"ע חו"מ סי' קצב סעי' ג שאף שיכול לצטל הרשאה ואפי' אם כתב צהרשאה שהקנה לו הממון אג"ק כמצואר צש"ך ס"ק ט, מ"מ אם לא ידע הנתבע מהציטול אין הציטול נחשב לכלום וכוי. וע"ש צסמ"ע ס"ק ה שהציא בשם הדין והד"מ דאף דיידע השליח שציטלו, אם הנתבע לא ידע, פטור הנתבע וכוי. ועיי' צסי' קכג צסמ"ע וצש"ך שם ס"ק יד. מכל הלין מוכח דאם הנתבע לא ידע מהציטול אינו ציטול כלל, ועיי"ש שהאריך צזה.

והחידוש הזה קשה להולמו. דהנה צציטול יש לפרש צתרי אנפי: אי שמצטל כח השליח שהי' כצעלים, שמכאן ולהבא יהי' כאיש זר, וזר לא יכול למכור חפץ של אחרים. צי' שציטל את מעשה השליח, וכמו שיכול לצטל מה שעושה צעלמו כן יכול לצטל מה שיעשה השליח עצורו. וצמקרה דין אה"נ דכל זמן שלא ידע השליח שציטלו מתורת שליחות עדיין הוא כצעלים על המכירה, אבל ציטול מעשה השליח, מה זה גורע אם לא ידע השליח או הקונה מציטולו של המעשה, דהלל יכול אדם לומר מה שאעשה גירושין מכאן ועד עשרים שנה יהא צטל, כמו שפסק הרמב"ם צהלי גירושין פ"ו, כ"כ יכול לצטל מה שיעשה השליח עצורו, ומה שמדמה לציטול הרשאה, שם משום פסידא דנתבע נגע צזה, ואף שנתחייב המורשה צדין אין המרשה יכול לסתור הדין צטענה שכבר ציטל שליחותי, דמ"מ הא עלול הנתבע להפסיד, משום זה לא מהני הציטול. והגאון צעלמו נגע צזה. וצ"ע.

צנוגע לנידון דיין אין לנו שום הוכחה דציטל השליחות, ואף אם ציטל השליחות ואין להם שום כח דכאיש זר הוא, או שמצטל מעשה השליח, מ"מ הא פסק הגאון מו"ה חיים הכהן רפאפורט זצ"ל דאם הנתבע לא

ידע מציטול השליחות אין ציטולו ציטול כלל. טפי הלא לפי דברי המורשה לחתום וכן מנהל המכירות הלא בעל החברה לא ידע כלל ממכירת המחסן לראובן, ודאי לא ציטל השליחות אלא לאחר שהחזיק, והלא אמר בפירוש שנתוודע הדבר ע"י עדים בצירור שקדם מכירתו של ראובן ליהודה קודם שמכר שלוחו או סרסורו ללוי, וצנידון דידן כלל לא מצורר דבר זה שציטל שליחותם של מנהל המכירות והמורשה לחתום לפני שהחזיק ראובן במחסן.

וגרחה מה שהוזכר שם של המורשה לחתום, אין זה כלל משום שהחזקה הוא סטנדרטי, דהלא בחוזה הזה אין כמה סעיפים עיקריים, היינו הקפדה של יראת שמים גם למי שיצוא אחרי הקונים הללו, ואמרו מפני שהחזקה הוא צביל המחסן, הרי דהתאימו את החוזה באופן מיוחד בצביל המחסן, וממילא מה שהוזכר שם של המורשה בחוזה, הוא בדוקא, כי אין לצעל החברה שום ענין מיוחד במכירת המחסן, ואשר לפי"י מה שקבלה המורשה את התשלום הראשון הוא מפני שהיא היתה המוכרת, ומה שנתנה השתתפות בשיפויים אין זה מפני שלא יכלה לעמוד נגד הנעקות של ראובן, אלא מפני שהיא היתה המוכרת למעשה והסכימה למסור את החזקה לראובן.

והנה כשהחזיק ראובן - והתנה מנהל המכירות שרונה דוקא שיכתבו שטר - והוליא הולאות במחסן שהחזיק, הגם שהקונה סמך דעתו לקנות בלי שטר, אבל המוכר אינו גומר דעתו לגמור המכר בלי שטר, אין חזקה לצד קונה. וכן פסק בתורת חסד ס"י קעט. אלא כיון שגילה לנו מנהל המכירות שכל כוונתו בחוזה הוא מפני הסעיפים שלטובת המוכר, לכן כשחתם הקונה על החוזה הרי הסכים בהסכמה מוחלטת על הסעיפים, ומה שנוגע לקונה הלא כשעשה השיפויים והוליא הולאות מזידו יש כבר סמיכות דעת גמורה ואין לריך שטר, וחזקה לצד קונה.

והנה צפי קפצ סעי' צ עבר השליח על דעת משלחו, לא עשה כלום ודוקא שהודיעו שהוא שליח של פלוני, לפיכך אע"פ שמשך או המשיך אם נמלא שעבר על דעת משלחו בטל המקח ומחזיר וכו', עכ"ל. ובסמ"ע ס"ק ז צמ"צ בעבר על דעת משלחו לא כתב שאם התנה עמו צין לתיקון צין לעוות דלא מזי הדר ציה, דשם מיירי דשם צפיו לעשות כך וכך והוא עבר על דבריו, ותו לא שייך לומר שהתנה עמו צין לתיקון וכו' כיון ששם צפיו לעשות כך וכך עכ"ל. ומה זה נקרא עבר על דעת משלחו שצטל המקח, פסק המחבר שם בצמ"ע ט: א"ל מכור בית סאתים ומכר לו בית סאה, ה"ז מעביר על דבריו ולא קנה הלוקח. עכ"ל. ובסמ"ע: ה"ז מעביר על דבריו, דכיון דא"ל מכור לי בית סאתים גילה דעתו שצריך מעות כדי בית סאתים והשתא דמכר לו בית סאה יצטרך למכור גם בית סאה שנייה ונמלא שירצו עליו שטרות המכירה ולא ניחטא ליי לאינש בזה, משא"כ אם מכרה יחד בפעם אחת דאז הי' מכרם שניהם בשטר אחד. עכ"ל.

ולפי"י דוקא דהוי קפידא משום אפויי שטרא, אבל אם לא מקפיד על אפויי שטרא, כגון צנידון דידן דהמוכר היה מעונין למכור את כל המחסנים לששה או לשבעה אנשים, הגם שנקבל דברי השליח שהמוכר גילה דעתו שצריך מעות כדי ששה או שבעה מחסנים, אין זה נקרא מעביר על דעת בעל הבית אפילו אם ימכור השליח רק מחסן אחד, דאם לא ימכור היום כל המחסנים ימכור בצוא הזמן מחסן מחסן, דמה שיצטרך למכור בית סאה ואח"כ עוד בית סאה בזמן מאוחר יותר והוא הלא זקוק לכסף, אין זה קפידא ולא בטל המקח. ועיי' בדרישה כמה שהאריך ביותר בענין זה, ואנו אין לנו אלא מה שכתב בצמ"ע. אבל צנתה"מ שם סעי' ט בהא דכתב הסמ"ע דהטעם משום אפויי שטרא, כתב דלפי"י צמטלטלין כה"ג

כגון שא"ל מכור לי כור חטים ומכר לתך דליכא משום אפואי שטרא המקח קיים, וזה תימה דהא מצואר צסי' ר סעי' ז בהגהה דמכר לו כור בשלושים שיכול לחזור בו אפילו צסאה אחרונה מטעם שכתב הסמ"ע צס"ק יז כיון שגילה דעתו ואמר כור דודאי צריך היה לכל המעות, וכל זמן שלא נגמר מכירת כל הכור לא נגמר הקנין אפילו עשה משיכה או הגצחה בכל סאה, וכיון שיכול לצטל קנין שעשה המוכר עם הלוקח מהאי טעמא יכול לצטל ג"כ קנין שעשה השליח עם הלוקח צמקנת הכור, דלא עדיף קנין שעשה השליח עם הלוקח מהקנין שעשה המוכר צענמו עם הלוקח, כיון שגילה דעתו צריך למכירת הכור דוקא. עיי"ש צמה שהציא דעת הר"ן דאין מכירת השליח צלתך קיים כי אס כשיכול למכור גם הלתך השני. ולפי"ז אס השליח הוא המוכר ודאי ניחא ליי שימכור יד על יד, ושיהי' קנין ללוקח תיכף, מטעם דאמר צס"ס דטבא לך עבדא לך דאז ממ"נ יהי' לו למשלח טובה, שאס לא ימצא מי שיקנה הלתך השני מ"מ לא יתצטל המקח אף ... (חסר כאן וחבל על דאבדין).