

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

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

### בנידון

נתגלו ליקויים במרצפות הבית שקנה לאחר תום תקופת האחריות

### המקורות להלכה

בחזרה של הקצבן עם הקונה מפורש שכל הקלקולים והפגמים הקצבן אחראי רק אם יתגלו בתוך שנה של החזקה בדירה, אבל כעבור תקופה זו אין הקצבן אחראי. וטוען הקצבן שכיון שהקונה לא הודיע לו בכתב בתוך שנה שהמרצפות מקולקלות הרי לא קבל עליו אחריות על מה שיתגלה אח"כ, והקונה טוען שאמנם לא כתב תלונה זו לקצבן בתוך שנה אבל הודיע זאת למנהל העבודה בעל פה כמה ימים אחרי שכנס לדירה כששטף את הריצפה ומלא שהמרצפות מתפוררות, ומנהל העבודה ניחם אותו שהכל יהי בסדר, וע"ז סמך שלא כתב במכתב.

ונראה שגם לפי החזרה אין הפירוש שהקונה מוחל על זכויותיו כעבור שנה, שהלא אדרבא, אם לא יתגלו הפגמים אלא כעבור זמן, הקונה אינו יודע למחול, וכ"כ הרי"ף והרא"ש בפרק הזהב, הובא בב"י חו"מ סי' רלב, וז"ל: והיכי דזבין אינש מידי לחבריי ולאחר זמן איתגלי דאית ביי מומא דהוה ביי מעיקרא מקמי דליזבני אית ליי לאהדורי למריי, ולא אמריי בכה"ג שהה ליי בכדי שיראה לתגר או לקרובי, דלא אמור רבנן הכי אלא גבי אונאה, אבל גבי מומין מקח טעות הוא, וכל אימת דמגלי ליי אהדר ליי למריי, והכי כתב רב האי גאון ז"ל עכ"ל.

ונראה דסעיף זה בחזרה אמור רק בקלקולים ובפגמים שאין בהם מקח טעות, ורק חיוב תשלומים יש על הקצבן לתקן את הפגמים והקלקולים, לזה בא הסעיף לפטור את הקצבן אחר תקופה של שנה מהחזקה בדירה, דהקצבן לא קבל עליו אחריות על טיב החומרים והעבודות רק עד שנה, אבל אם לא נתגלו בתוך שנה לא קבל עליו אחריות, אבל במום שהוא מקח טעות, כל אימת דמגלי ליי למריי מהדר ליי, כיון דלא חל המקח כלל.

דהנה בב"ק לו ב אמר רב פפא האי מאן דגזל עפרא מחבריי ועבדיי לבינתא לא קני מיטו דהדר משוי ליי עפרא, לבינתא ועבדיי עפרא קני, מאי אמרת דלמא הדר ועבדיי ליי לבינתא, האי לבינתא אחריתי הוא ופניס חדשות באו לכאן. פירוש כשעשה הגזלן מעפר שגזל לבינתא, הרי זה שינוי החוזר לצרייתו, אבל מלבינה כשעשה עפר אין זה שינוי החוזר לצרייתו, דעפר לאו לבינה היא, וכ"פ בחו"מ סי' שס.

ונראה דמרצפות המתישנות בכמה שנים מתפוררות, וזתהליך הזה נקרא עפר, ועפר ומרצפות הם שני שמות עד כדי כך שגזלן קונה בשינוי (ולפי"ז) גזל מרצפות ונמלא שהן מתפוררות, ה"ז שינוי ואינו יכול לומר

עליהם הרי שלך לפניך. ואולי יתכן שגזל כאלה המתפוררות ומה שגזל מחזיר ואומר לו הש"ל. לכן נראה אף אם לא פירט בחוזה שפריך גם לרצף את הדירה במרפאות, ואפילו אם היה כתוב בחוזה מרפאות לפי התקן, זה דוקא אם רינף במרפאות, אבל כשמתפוררות תיכף איגלאי מילתא שאין זה אלא עפר בעלמא, ויתכן מחמת ההתישנות שלא בא במגע עם המים מזה עשרות בשנים, ויתכן שגם הקצבן לא יכל לעמוד על זה, וזה מתברר תיכף בתחילת השימוש. ואכן התברר שבמקום מרפאות נתן לו הקצבן עפר, ולא שייך זה לסעיף של קלקולים ופגמים שפריך להתגלות תוך שנה מיום החזקה בדירה, כיון שלא נתן לו בכלל מרפאות אלא עפר, ומה גם שהקונה לפי דבריו אמר למנהל העבודה בתוך כמה ימים שנכנס לדירה, וגם לבנו של הקצבן, ודאי לא שייך שלא קבל אחריות אלא על הפגמים שבתוך שנה, ופורמאלית של חוזה לא עומד בכגון דא.

והם בטור חו"מ. שאלה לא"א הרא"ש ז"ל ראובן ושמעון היו באשכנז, ויש לראובן בתים בקורדובה ושמעון מכירים הבתים והסכימו יחד שימכור ראובן לשמעון הבתים בסכום ממון, ועשו קנסות שלא יחזרו בהן, ולאחר ג' חדשים נעשה המכר, וזין ההסכמה והמכר באו עכו"ם אנשים לקורדובה וחזרו בבתים ההם וקלקלו בהן מקלות מקומות ועישנו כותלי הבתים מחמת האש שהדליקו בבית, ועקרו מקלות דלתי הבית והחלונות, ורואה שמעון לחזור בו כי אומר שנתקלקלו קודם גמר המקח והוא לא ידע והוא מקח טעות, וראובן אומר שהקלקול הוא דבר מועט כנגד ערך הבתים שהוא ינכה מדמי המכר קלקול הבית עפ"י ערך שמיאין. תשובה. רואה אני את דברי ראובן כי בית מכר לו ועדיין נקרא בית, אם אירע לו קלקול, מוס עובר הוא וצדמים שהוא מנכה לו יחזיר הבית לקדמותו ואין זה מקח טעות. עכ"ל.

שמעון מהרא"ש שני ענינים: חדא מה שנוגע לבית, בעלם הבית אין שום מוס כי בית מכר לו ועדיין נראה בית. מאידך גיסא, על הטענה שהחלונות והדלתות השצורים יגרום מוס בבית, אומר הרא"ש דאין זה אלא מוס עובר, דזה ודאי על המוכר לעשות לו דלתות וחלונות חדשים שממילא יחזור הבית לקדמותו, דמה שנוגע לחלונות והדלתות הרי זה מוס ויתוקן ע"י ניכוי הדמים לעשות חדשים, אבל ברור אם לא יחזור לקדמותו ע"י תיקון הדלתות והחלונות כגון שמטליא טלאים, הרי זה מוס בעלם הבית מחמת החלונות השצורים והדלתות השצורים.

ועיי' צ"י ה' כתב רבינו ירוחם בסוף ניי"א נשאל רב אלפס ראובן מכר חצר לשמעון ודר בו שמעון זמן ארוך ואח"כ תבע שמעון את ראובן ואמר שמלא בחצר מומין שצמטר וכו', ומה ששאלת באיזה מוס יבטל המקח, לא הזכירו רבותינו בחלירות מומין, הלכך כל מידי דקפדי עליי הוי מוס ויבטל המקח ואין לדבר זמן קצוב אלא כל זמן שמתגלה המוס יש לו לתבוע. עכ"ל.

ועיי"ש בדרכי משה אות א שהשלים את תשוי הר"י מיגש וז"ל: ומה שאמר לתקן המומין, אם המומין אינם בגוף הבתים כגון אמת המים העוברת בהם או שיש לאחר תשמיש עליהן, החליפין קיימים, אבל אם הם בגוף הקרקע כגון כותל שלם ונמלא רעוע, או כותל הנראה שהיא של סיד ונמלא של טיט, שפריך לסתור ולחדש, פנים חדשות באו לכאן והחליפין בטלים, דחליפין הרי הם כמכר וכו'. עכ"ל.

ונראה צנידון דידן, מנהג המדינה שרינפה מרפאים במרפאות, לא כמו שהיה נהוג בעיירות הקטנות שבפולניה שהרינפה היתה של עפר. ולכן אם נתגלה שהמוזאיקה מתקלפת מהמרפאות אין אלה מרפאות אלא רק חומר מגובש שממנו מילרים מרפאות, ואין אלו "מרפאות" אלא עפרא בעלמא, וכעין שהביא

הר"י מייגש כשהכותל נראה שהוא של סיד וכמלא של טיט שנריך לסתור ולחדש, ופנים חדשות באו לכאן, דהוי מקח טעות גם על ענף הצית. אמנם לפי מה שביארנו את דברי הרא"ש, יתכן שאין זה מוס בענף הצית כיון שאפשר להחזירו לקדמותו ע"י שיסתור ויחדש מרלפות, ודוקא כשחסר קיר אין זה בית, אבל כשחסר ריבוי אינו מוס בענף הצית כיון דאפשר להחזירו ולחדש את הריבוי, אבל מה שנוגע למרלפות בעלמאן ודאי כיון שמנהג המדינה שריפפה מרלפים במרלפות, חייב הקבלן להרום ולחדש את המרלפות לפי מנהג המדינה. ואע"פ שאין להאשים את הקבלן שבכוונה רצה להונות, כי גם הוא אינו יכול לדעת אם לא מן הנסיון. ואף שלפי החוזה הקבלן אחראי רק עד תקופת השנה מיום החזקה בדירה, אבל זה דוקא בפגמים וקלקולים, אבל במקום מקח טעות כגון צנידון זה במרלפות שרק נראה כמרלפות, חייב להחליפם גם אם נתגלה המוס אחרי שנה.

לחילופין, אם ימכר הקונה צמה שהקבלן יתקן את המרלפות, הגם שלפי דעת המומחים אם יתקן הקבלן את הכעין מרלפות הללו ולא יחליף אותם, הרי ברבות הימים שוב יתפוררו, ואין להם תיקון אלא הריסה, ודאי הקבלן לפנות את הקונה בכסף המשוער בין מרלפות לבין כעין מרלפות.

צנוגע לרשימת הקלקולים שהגיש הקונה בשנה הראשונה: הדלתות, שכפי הנראה הם חלולים בפנים, כיון שלפי החוזה הדלתות עשויים מלצידים, היינו מדיקטים, בפתמא אף אם אינם מלאים בין הדיקטים, ע"ז סבר וקבל, ואין הקונה יכול לטעון שלא מצין פירוש של הסעיף, דע"י בחו"מ סי' מה דבע"ד שחותם על השטר לחייב עלמו בשום דבר, או לפטור חצירו בשום דבר, אפילו חתם את עלמו כשלא קרא את השטר ואפילו ידעו שאינו יודע כלל מה שכתב בשטר ואפילו נכתב השטר בלשון הגויים, והדבר ברור שאינו יודע לקרות ואינו מצין הלשון כלל, מ"מ מתחייב הוא בכל מה שכתב בו, כיון שלא חש לקרותו וסומך עלמו על כאמנות של אחרים הוא גומר לדעתו להתחייב בכל מה שכתב שם, והוא מתשובת הרמב"ן. עיי"ש.

צנוגע לטענה שפועל ערבי שבר מחמת קטטה עם מנהל העבודה את האמצטיה, אין הקבלן חייב לפנות את הקונה, כמבואר ב"ק ד' א' דאמר רב אשי ממשנה דידיים פ"ד מ"ז א"טו עבד ואמה לאו טעמא רבה אית בהו שמא יקניטנו רבו וילך וידליק גדישו של חצירו וכמלא זה מחייב את רבו מאה מנה בכל יום. צנוגע לטענת הרטובות והעובש במרפסת, לא נזכר במיפרט שגם את המרפסת לריכס לבנות בחומר צידוד, ואין לחייב בזה את הקבלן, כי מרפסת אינה בית אלא חצר, כמו שאנינו במעשרות פ"ג מ"ו. צנוגע לתביעה של ברז בגינה, בחוזה כתוב בפירוש לסדר ברז בגינה שלי שום הסתייגות לבעלות של הגינה. ודאי לריך הקבלן לתקן את כל התיקונים והפגמים שהגיש הקונה בכתב בזמן סביר בתקופת השנה הראשונה.