

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

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

### בנידון

קבעה מחיר לדירה שמוכרת עפ"י מה שאמר לה הקונה שאביה הסכים,  
והתברר שלא הסכים

### הנידון

אביה של ש' בירושלים טיפל עפ"י בקשת בתו הנמצאת בארה"ב במכירת ביתה בירושלים, ובלי לשאול הסכמת בתו השקיע בדירה שיפוצים כדי שיקפצו עליה קונים, וראובן הקונה לעתיד, ראה את הדירה אחרי השיפוצים ולא הסכים בשום אופן על המחיר שבקש אביה של ש', ובבוא ראובן הקונה לארה"ב מקום מגורה של ש' הציע לה קרוב ל-\$200.000, ולפי מה שכתבה אמר לה הקונה שאביה הסכים למחיר זה, והסכימו על המקח, וקבעו שיגמרו את המקח בירושלים. כשבא לירושלים כדי לגמור המקח נודע לקונה שיש מי שהוא ממכיריו שרוצה לקנות את הבית במחיר של \$215.000, הלך אליו ואמר לו שלא יתערב בדבר כיון שהוא עומד במו"מ על הבית עם הבת בארה"ב, והוא משך את ידיו. ועכשיו תובעת הבת את הקונה שרימה אותה במה שאמר לה שאביה הסכים על מחיר של הבית ב-\$200.000.

### המקורות להלכה

נראה, דנהי דהאזכא טפל לעומת בתו צעמק זה, דהרי צעלת הצית היא הצת והיא הלא הסכימה למכור במחיר של \$200.000, מה גס שסכום זה יהי לה צצת אחת צלי תשלומים זמניים וגס התשלום יהי צדולרים צארה"צ צמקום שהיא גרה, ודאי ידעה שאציה מצקש סכום יותר גדול, אצל גס זה ידעה שאין קופצים על דירה גדולה כזו צצטח של חמשה עשר חדרים, ומכל הצחינות אפשר לומר דאף אם אמר לה הקונה שאציה הסכים לסכום של \$200.000, לא זה קצע אללה הסכמתה צמכירת הדירה צסכום של \$200.000.

וצרמ"א חו"מ סי' שלצ סעי' ד: צעה"צ שהטעה פועלים ואמר להם עשו עמי צד' כמו שאר פועלים שצכרים, ונמלא שצכרים ציותר, מסיק שס צצ"ק ס"ק טז כצצעה"צ הטעה את הפועלים כיון שצמעו

וקבלו הפחות ועשו מלאכה יוכל צעה"צ לומר אילו לא נתרליתם לשכירותי לא הייתי אוכר אתכם, עיי"ש. אלמלא אע"פ שאח"כ נודע שאמר צעה"צ ד' לא אמרי' דטעות כזה חוזר אלל אמרי' כיון ששמעו ג' וקבלו הפחות ועשו מלאכה דעתם היה אף שיתצבר אח"כ שהצעה"צ אמר ד' לא יקחו אלל ג' ומחלו הד'. וה"ה הכא כיון ששמעו שהצעה"צ אמר הפחות ועשו מלאכה, דעתם היה אף שיתצבר אח"כ שנשכרים ציותר לא יטלו רק הפחות וכו'. עכ"ל.

הרי צרור שטעות כזאת אינו חוזר, ומכש"כ בנידון דידן מאן יאמר דהצת לא היתה מסכימה למחיר שהולע לה צידעה שהצית אין עליו קופליס, וגם כדאי לה להשתמש בהזדמנות זו, כנ"ל.

ואכתי יש לדון בזה, די"ל מה שהצת הסכימה למחיר של הקונה הוא משום דידעה דמוכר שדהו מפני רעתה כיון דלא היו קופליס מחמת שהיה הצית צמלצ של חורצה, אבל לו היתה יודעת שהכניסו שיפוליס צצית לא היתה מסכימה צשו"א למחיר שעמד עליו הקונה, אבל בזה כיון דאין לנו אומדנא דמוכר שגם הקונה היה מסכים להעלות את המחיר, לא די באומדנא מד המחיר, עיי' צ"ק קי צ תוד"ה דאדעתי' וכו' וא"ת אדם שקנה מחצירו שום דבר ונתקלקל יצטל המקח, דאדעתא דהכי לא קנה, וי"ל דהתם לאו צלוקח לחודי' תליא מילתא אלל כמו כן צדעת מוכר, ומוכר אקנה לי' אדעתא דהכי וכו'. וצמקרה דידן הוא ההיפך, דלאו צמוכר לחודי' תליא מילתא אלל כמו כן צדעת לוקח, ולוקח קנה אדעתא דהכי. ואין להעלות על הדעת שהמוכר היתנה צפירוש שמסכים למחיר של הקונה מפני שהצית הוא צמלצ של חורצה, ד"טוצ טוצ" אומר המוכר.

אלל דאכתי לא דמי להא דצ"ק, דהתם נתקלקל אחר חלות הקנין, משא"כ בנידון דידן דהושצח לפני הקנין. ונראה דגם מד המחיר אין לנו שום הוכחה דלא היה מסכים למחיר שהולע עיי' הקונה כיון דהיתרון מה שהקונה אמריקאי ומשלם את כל הסכום צארה"צ מכריע למוכרת שתסכים למחיר שהולע עיי' הקונה. אף כי יתכן שאחרי שהוכנסו השיפוליס היה מקבל סכום יותר גדול ע"מ לשלם צירושלים, כי גם זה צספק, כי דירה גדולה כזו אין קופליס, ולו צאמת אחרי הכנסת השיפוליס שעלו כמה אלפי דולר עלה ערך הדירה צכמה עשרות אלפי דולר, וכי הקונים צכח או מתווכים אינם יודעים מזה? ולמה לא היו קופליס, כנראה שלא המלצ המוזנח של הדירה גרם לזה.

וכיון שקונה זה היה מהפך צחררה, עיי' בזה שיטת ר"ת צתום' צ"צ כא צ וקדושין נט, ודמי להא דאמרו שם שאני דגים דיהצי סיארך דהוי כמאן דמטא לידי' ונמלא חצירו מזיקו, ע"כ מן הדין היה יכול הקונה לסלק את הבא לקנות, ולהעלות צמחירו.

ומה שתוצע תמורת השיפוליס, הם פיטומי מילי צעלמא, וכי צשציל הקונה עשה מה שעשה, הלל צשציל הדירה עשה כדי שיקפלו עליי קונים, והקונה קנה את הדירה כמו שהיא משופלת, ורק משום זה שילם עליה מחיר של \$200,000.

וצבו צי' חו"מ מ"ת סי' כד צאס צבר חפר העליון וצא אח"כ להוליא מן התחתון שיסייע לו מה שכבר חפר, כי בזה צאמת אס הי' לתחתון שדה שלא היה דרכו לצרוע, אך עתה שכבר חפר העליון רולא הוא לחפור יותר שיגיע הנהר גם לשדהו ויצרענה, צאמת אין התחתון לריך לסייע למה שחפר העליון, והרי זה בהנה וזה לא חסר ולא יגרום לו הולאה יתירה עיי' שדה שלו.

לכן מה שהכנים אציה של המוכרת שיפורים בצית עשה מה שעשה לטובת הדירה של המוכרת, ואפילו אם נאמר שהקונה נהנה מהשיפורים, אין זה אלא זה נהנה שלא מחמת חסרון של זה וזה נהנה וזה לא חסר אין לחייבו בשביל ההנאה, דכמו צמה שחפר לטובת השדה שלו לא נקרא חסר צמה שנוגע לתחנות, ה"ה צמה שהוליא הולאות בשביל דירת הצת אין זה חסר צמה שנוגע לקונה. ואפי' אם גלי אדעתי' דניחא ליי חייב אף צזה נהנה וזה לא חסר, עיי' תוס' צ"ק כ צ בעמד ניקף וגדר את הרביעית, נראה בנידון דידן אין לנו גילוי דעת דניחא ליי בשיפורים שעשה אצי המוכרת, דמי יאמר דנהנה מזה, כי לפי הנראה ילטרך הקונה להכנים שיפורים יסודיים בצנין הזה, ומי יאמר שהשיפורים שהכנים אצי המוכרת הם לתועלת של הקונה. בכל אופן גלוי דעת דניחא ליי אין לנו.

סיומא דהאי פיסקא: כיון שאומר הקונה שכל החשבוניות שבאמת היה חייב כבר שילס במלואן, ולא נשאר חייב כלום, אין לנו לחייב את הקונה אלא לצרכם בהלכה.

וכן כל הטירדות שהיי' לאציה של ש', הכל עשה בשביל הצת שלו, ואם ברור שלא מחל לבת יכול לתבוע ממנה, אבל בשו"א אין לו שום כל של תביעה לקונה של הדירה, ואף שהצטיח הקונה \$2,000 ע"ח ההולאות לאציה של ש' המוכרת, כיון שהקונה אינו מחוייב בשיפורים, ההצטחה היא הצטחת סרק, דהלא לא רצה להתחייב, דלא היה קנין על זה.