

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

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון מחילה על תנאי

הנידון

ראובן קנה דירה מיורשים, והיות ולא היה ברור אם בתוך ארבע שנים יוכל ב"כ היורשים להעביר את הדירה בטאבו, הוסכם ביניהם בע"פ שבגלל העיכוב הזה ינכה ב"כ היורשים בהסכמת היורשים סך \$3.000 מערך הדירה. התברר שאין שום עיכוב ומניעה להעביר ולרשום בטאבו, ולכן טוען ב"כ היורשים שבאופן כזה לא וויתרו על \$3.000. הקונה טוען שהויתור היה מחמת שהסכים לקנות, כי בדרך כלל לא קונים דירה על ספק שמא לא יוכלו להעביר בטאבו, כי יתכן שיהיו שעבודים מצד היורשים כל זמן שרשום על שמם, ועל עצם ההסכמה לקנות גם בספק כזה הוזילו לו במחיר \$3.000.

לפני הקנין תבע ראובן מב"כ היורשים שהמוכר ישפץ את הדירה שהיתה מוזנחת, וב"כ היורשים התחייב שאם עד זמן מסויים השוכר שגר בדירה והתחייב לתקנה לא ישפץ ולא יתקן, הוא, ב"כ היורשים ידאג לזה. ואכן השוכר לא שיפץ, והקונה הניש למוכר רשימה מפורטת, וזה עלה לפי טענת הקונה \$2.000, וב"כ היורשים טוען שלא הסכימו על הרשימה המפורטת, כיון שהתחייב רק מה שהשוכר חייב לתקן, אבל בשום אופן לא כל הרשימה, כיון שלפי דעתם אין על השוכר לתקן את הכל, ומוכן לתת רק \$1.000, שזה מעל ומעבר תשלום הגון בעד התיקונים שעל השוכר לתקן.

המקורות להלכה

הנה זה פשוט כיון שהי' קנין בכסף ושטר על הדירה, התחייב הקונה לשלם ליורשים את כל הפסיקה, אלא דאס לא יוכל מחמת סיבה מיוחדת להעביר בתוך ארבע שנים את הדירה בטאבו הוא מוחל לקונה \$3.000, וכיון שמחל דוקא על תנאי זה, יכול לחזור בו, כיון שלא היה קנין על המחילה. כ"כ במשפטי

שמואל סיי סו ושו, הגם שבמחילת חוב אין לריד קנין, אבל אם המחילה היתה על תנאי לריד קנין. ומכש"כ בנידון דידן שבאמת לא נתקיים התנאי, דהלא התברר שב"כ היורשים יכול להעביר תיכף בטאבו, וודאי שאין כאן מחילה.

והנה בכל תנאי, יש לפרש שאימתי חל הדבר כשיתקיים התנאי, וכל זמן שלא נתקיים התנאי אין שום חלות של המעשה, ויש לפרש דתנאי מילתא אחריתא, היינו שבאמת חל המעשה תיכף אלא אי קיום התנאי מצטל את החלות למפרע. בנידון דידן, בין כך ובין כך המחילה בטלה, כיון דלמעשה לא נתקיים התנאי דהרי יכול להעביר תיכף בטאבו, ולכן אף אי המחילה חלה תיכף אלא דאי קיום התנאי מצטל את חלות המחילה, כיון שלא נתקיים התנאי, הרי המחילה בטלה. והמשפטי שמואל שאומר שאם היה קנין על המחילה שאני, הוא דוקא לענין חזרה, אבל אם לא נתקיים התנאי אף בקנין, המחילה בטלה.

ובמה שהתחייב ב"כ היורשים לשפן את הדירה במקרה שהשוכר לא יעשה זאת, יש לדון האם הכוונה שהמוכר ידאג בגבול שהשוכר יי לריד לשפן, או כיון דהשוכר לא משפן משום טעמים משלו - ויתכן משום דמשלם שכ"ד וביתא מיתבא יתיב לא לריד לשלם פחתא, וכ"כ דעת הרשב"א ב"ק לו א הא דעבידא לאגרא, ועיי בחזו"א ב"ק ס"י כ אות א - כל הסעיף הזה המגביל את התיקונים רק בגבול מה שהשוכר לריד לתקן, הוא בטל, כיון שהשוכר לא לריד לשלם פחתא מן הדין, לכן אין המודד מה שאפשר לחייב את השוכר, אלא דזה מובן מאליו כשקונים דירה חדשה ההכרחיות של הדירה לריד להיות צמד.

וכיון שכך, נראה דהוי ספק והמוציא מחזירו עליו הראיה. והיות והיורשים הם המוציאים עליהם להציא רא"י גם על הסכום וגם על התיקונים ההכרחיים.