

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

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

הונאה במכירת בית עם ארונות קיר

הדין

ראובן ואשתו קנו דירה אצל שמעון ואשתו. ביחד עם הדירה קנו גם את הארונות קיר המשומשים שהיו בו, והמוכר הניש לקונה רשימה של החסרונות שישנם בארונות. טוען הקונה כמה טענות: א'. לפני חתימה החוזה הצל העו"ד שאל למוכר אם יש לו "פתק תכלת", שפירושו שישולמו דמי חכירה למשך 49 שנה, והמוכר ענה שודאי יש לו בבית בין כל המסמכים גם פתק התכלת. לבסוף התברר שאין למוכר את המסמך הזה, ולטענתו לו היה יודע שאין למוכר המסמך הזה לא היה מסכים, וזה היה תנאי ופורש בקניית הדירה. ב'. בחוזה שכתוב וחתום, כתוב שערך של הדירה הוא \$64.000, וערך הארונות \$3.000. אמנם ארונות משומשים שוים הרבה פחות, אבל הוגשה רשימה של החסרונות, וסבר וקיבל עוד לפני חתימת החוזה, אבל ישנם חסרונות יותר ממה שרשום ברשימה. ג'. דברו ביניהם שבסכום של הדירה כלול גם מזוזות ספרדיות שעל המוכר להחליף, אבל המוכר הוריד את המזוזות שהיו קבועות ובמקום זה הדביק שלוש מזוזות שלקח בהשאלה. אמנם לא התנו ביניהם לפני חתימת החוזה ע"ד המזוזות, אבל אח"כ דברו ביניהם.

וטען המוכר שבכלל לא היה לו מושג מה פירוש "פתק תכלת", ואם אמר שיש לו בבית עוד מסמכים כיון שלא הבין במה המדובר, חשב שזה יתברר אח"כ. ובעיקר, כיון שבחוזה כתוב מפורש שדמי החכירה על העבר חלים על המוכר, ועל העתיד ישלם הקונה, אין שום ספק בדבר שטענת הקונה ע"ד פתק תכלת או לבן לא תופס כלל. ועל הטענה של הקונה שלא קרא את החוזה, פטומי מילי בעלמא הוא.

ומה שכתוב וחתום בחוזה שערך הדירה הוא \$64.000 והארונות \$3.000, באמת בחוזה הראשון היה כתוב סכום הכולל עבור הדירה והארונות \$67.000, כשתמצי לומר שסכום זה מתחלק ל-\$66.000 בשביל הדירה ו-\$1.000 בשביל הארונות, ואם בחוזה השני עשו את החלוקה, זה היה

רק בשביל חשבונות צדדיים, ובכלל, החלוקה הזאת אינה משקפת את הערך האמיתי לא של הדירה ולא הארונות.

המקורות לדיון

הנה אני נכרך צענין זה, כיון שבשטר מפורש שערך הדירה הוא \$64,000 ו-\$3,000 הוא ערכם של הארונות, היכן מלינו שניתן פירושים בשטר כמה שאין הלשון סובל את זה, ואיך אומדנא יבטל מה שפורש בשטר. ואשר לפי זה כיון דבשיעור של להראות לתגר התגלה ההונאה למה לא יחזיר את שיעור ההונאה.

והנה אם הארונות המה מחוצרים לקירות, הרי הם כמו עלם הצית שאין להם הונאה. דהנה צ"ב סט א צעי רבי אלעזר מלכנות של פתחים מהו היכא דמחצרא צטינא לא תיבצי לך דהא מחצר, כי תיבצי לך דנקט צסיכי מאי תיקו. הרי אם הארונות מחוצרים רק צסיכי ספק הוא אם זה נקרא חלק מהצית, ואולי מסמרים הוי קציעות יתרה יותר מסיכי, ועדיפא מקציעות צצנין כדעת הכ"מ פכ"ו מה"ל כליס ה"א וז"ל; אך מ"ש קצעו צמסמרים וכו' אינו צמסנה אצל נלמד הוא מסברא דעדיף מקצעו צצנין עכ"ל. ועי' צחת"ס צתצוצותיו יו"ד סי' קל"ח צעיקר הי"ב עיי"ש, ולענ"ד דצריו שס תמוהין, דצע"ז לא תלוי כלל אם זה מחוצר או תלוש, דאפילו צצילה אם לא זקפה שאין צה תפיסת יד אדם ולא עשאה אדם הרי היא מותרת, וכן צמחוצר גמור צאילן שנטעו לע"ז הרי זה אשירה של תורה הגם שעכשיו היא מושרשת ומחוצרת, אך כיון שעשאה אדם לע"ז הרי היא ע"ז, ואין להאריך צזה.

וצנידון דידן, עיין ש"ך חו"מ סי' ז"ה ס"ק ח' דכותל צנין ה"ל כתלוש אצל בית הו"ל כקרקע לענין קנין, דצית נקנה צכספ שטר וחזקה כמו קרקע, וגם מיקרי נכסים שיש להם אחריות לענין שיעבוד וקדימה ועישור נכסי וה"ה לענין שורין ושצועה, וכן כתב הרמב"ם והטור לקמן סי' רכ"ז לענין אונאה ועיי"ש. ויש להאריך צזה ואכ"מ.

והמצואר צזה נראה דממ"נ אם הארונות דין קרקע להם אין להם אונאה, ואלא תובע אונאה מפני שארונות דין מטלטלין להם, אם כן אין השטר מועיל כלום לענין קניית הארונות, ומה שכתוב צחזזה ערך של הארונות \$3,000 הרי זה כאלו לא נכתב כלל, דהוא דבר מיותר כיון שהשטר לא מועיל לענין הארונות. ולא שייך ע"ז גם לומר קנין שבטל מקצתו בטל כולו כמצואר גיטין ט' גצי חוזר צנכסים ואינו חוזר צעצד, דרק אם בטל מקצתו, אצל אם על מקצתו לא שייך כלל להשטר ודצרים מיותרים שאין להם שום זיקה להשטר, על מה שהשטר קונה לא מיבטל, וכיון שמה שכתוב בשטר ערך הארונות הם פטומי מילי צעלמא, ובעל פה לא היה שום תנאי שמוכר הארונות צסך \$3,000, ואדרבא המוכר אמר צפירוש שרואה צבציל הדירה \$67,000 וכלול צזה גם הארונות, ולא פירט ערכם של הארונות.

אלא דמסופקני אם יוכל לחזור הקונה מקניית הארונות, ועי' צש"ך סי' קל"ח דאם הקנה לו שניהם כאחד אינו קונה המטלטלין מדין חצר, ועי' צקלוה"ח שס שבש"מ צ"מ כו א צמלא צגל וצכותל ישן מצואר כש"ך. אצל איני נוהק לזה כי התובע לא תבע זה.

והנה לפי המצואר לפי הלד דארונות הן מטלטלין, קנין שטר לא מהני מידי, ומה שנקב סכום של \$3.000 ערך הארונות הוא פטומי מילי בעלמא שאינם שייכים כלל להשטר, לפי"ז כיון דכח השטר הוא רק מה שנוגע לבית והצית הלל כתוב וחתום שערכו הוא \$64.000, ולכאורה מהיכי תיתי נחייבי בסכום הכולל של \$67.000, ומה שטוען המוכר שהתקשר עם העו"ד שמסכים לפרט את הסכומים, היינו \$64.000 סך הדירה ו-\$3.000 ערך הארונות רק אם לא יפסיד כלום, נראה כיון דהתנה כן לפני שחתם על החוזה אין זה פטומי מילי בעלמא, אף אם התנה זה בע"פ כמצואר בתוס' צ"מ ס"ו א' ד"ה פטומי מילי בעלמא הוא, דאם בתחילת הדברים פתח המוכר קני לך שדי וכו' ל"ה פטומי מילי בעלמא אלא תנאי גמור, כי בודאי לא נתכוון ללוקחו אלא באחריות כמו שפתח לו המוכר עיי"ש. הרי אף דשטר כתוב בפירוש שמכר לו שלא באחריות, וכמו שפירש"י שם סה ב וכגון דפריש לי הכי בהדיא בשטרא דאי מסתמא הא מוקמינן לעיל טו ב כרצא דאמר אחריות טעות סופר, ומ"מ אם בתחלת הדברים פתח המוכר דאי טרפו לה מינך, ל"ה פטומי מילי בעלמא אלא תנאי גמור, ה"ה בנידון דידן אף דשטר כתוב ערך הדירה \$64.000, כיון דבתחלת הדברים אמר המוכר לעו"ד שחתם על החוזה המפורט רק בתנאי שלא יפסיד כלום בפירוט זה, הרי זה תנאי גמור וחייב לשלם למוכר את כל הסכום של \$67.000 ומעריכים את הארונות בסכום שלא יהי' בו אונאה, ואם הקונה יבוא לחזור מקניית הארונות מפני שלא היה קנין, דללד זה שהם מטלטלין, הלא מטלטלין אינן נקנים אלא במשיכה או במסירה או בהגבהה, ובארונות האלה לא שייך שלשה קנינים אלה, וגם מתורת חז"ל לא שייך, וכמו שכתוב בש"ך הנ"ל, וכ"ה בהג"א צ"מ כו א וז"ל: הלכך לא זכה אלא בדבר שרלה לקנות וחזירו קנה לו בדבר הבא לחזירו אחרי כן, אבל כאן שהיתה בו מקודם ולא נתכוין לא המוכר למכור ולא הקונה ליקח לא קנה, והציא ראוי וכו' עכ"ל. ושמעתי מפי מו"ר שהסביר דידו של אדם דקונה הוא דיד עושה מעשה ההכנסה לרשותו שיהי' מונח צרשותו, וזהו הקנין של יד מה שעושה מעשה ההכנסה, וה"ה בחזר אם משום יד לריך החזר שלו לעשות מעשה ההכנסה, אבל אם החזר לא עשה מעשה ההכנסה, כיון דהי' מונח מקודם, או משום דבשעת מעשה שהחזר שלו לא עשה מעשה ההכנסה, אין כאן מעשה קנין של חזר. וגם מתורת אגב לא קנה כמו שפסק הרמ"א צסי' רב דאפילו בצבורין אם לא אמר לו קנה באגב אינו קונה.

ואשר לפי זה אה"נ אם ירלה הקונה לחזור בו מקניית הארונות יוכל לחזור בו, אבל לא ינכה לו מסכום של \$67.000 אלא סכום ששה ארונות כאלה בשוק מאה שערים של דברים ישנים, ובאופן כזה ודאי לא כדאי לקונה לחזור בו.

לסיומא דהאי פיסקא נראה דהקונה לריך לשלם למוכר מלא הסכום של \$67.000, ואם כדאי לקונה לחזור מקניית הארונות אין המוכר לריך לנכות מהסכום הכולל אלא ערך ששום ארונות ישנים בשוק של דברים ישנים. הקונה לריך לשלם דמי חכירה כפי שהתחייב בחוזה. בנידון המזוזות, אמנם לא טוב עשה המוכר שהוריד את המזוזות, והוא רחוס יכפר עוון, אבל את הנעשה אין להשיב, והתנאי על ההחלפה היה אחרי חתימת החוזה לכן אין זה מחייב.