

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

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

קנה דירה על סמך שיראה ממנה גוף להרי ירושלים,
ואח"כ בנה הקבלן לידו והסתיר את הגוף

הנידון

ראובן בא בדברים עם קבלן ע"מ לקנות דירה בת ארבעה חדרים בקומה ב' במגרש מס' 6. הקבלן שיבח מקחו מחמת הגוף הנהדר המשקיף על הרי ירושלים. כנראה שזה הכריע אצל ראובן הקונה לקנות במקום זה, למרות המחיר הגבוה של \$76.000. לאחר ימים אחדים הודיע הקבלן לראובן כי הדירה בקומה ב' נמכרה לאחר, וברצונו יכול לקנות ממנו דירת קרקע, ובתור פיצוי יתן לו מחסן גדול עם חלון. אחרי לבטים החליט ראובן לקנות את הדירה בק.ק. מה גם שמ"מ היתרון של הגוף במקומו עומד. בינתיים התברר לראובן שבמגרש הזה לפי התכנית יבנה הקבלן דירות במרחק של עשרה מטר בשיפוע של צלע ההר שזה יסתיר את גוף הרי ירושלים, ולפי דברי ראובן זה היה הפיתוי להסכים לק.ק. ולפי דברי יודעי דבר הגוף הפתוח להרי ירושלים מייקר את ערך הדירה, ועתה כשהגוף מוסתר במידה ידועה הדירה שווה פחות. ב"כ הקבלן טוען שכיון שראובן חתם על החוזה ובחזוה כתוב שהקונה ראה את הנמכר ומוותר על שום תביעה, היה הקונה צריך לברר את כל הפרטים בעיריה ולראות את התכנית והאם עומדים לבנות על המגרש עוד בנינים. משיב ראובן כיון שאמר לו שהדירה שהוא קונה משקיפה על הגוף הנהדר של הרי ירושלים, לא היה צריך לחטט אצל מהנדס העיר כיון שלא הוזכר בחוזה שהקבלן עומד לבנות עוד בנינים מול דירתו.

עוד התברר לראובן שהחלון של המחסן שלו הוא כעין חלון מצרי למעלה העשוי לאויר, אבל אינו חלון צורי. ע"י ב"ב נח. כדי לפצות את הקונה שחשב שהחלון הוא גדול, הבטיח הקבלן שאם יקבל רשיון להפוך את חדר ההסקה למחסן, יתן לו כפיצוי את החדר הזה שהוא שטח יותר גדול מהמחסן.

המקורות להלכה

הנה, הגם שהמוכר הביא בחשבון את יתרון הנוף, ולא הקונה, מ"מ הרי זה תנאי גמור ואין זה פטומי מילי בעלמא, כמש"כ תוס' ורא"ש צ"מ סו א, וז"ל: דוקא הכא שכבר עמדו על סוף לקנות שלא באחריות והיה מלמעלה הלוקח שלא היה מתרצה המוכר למוכרה באחריות, והוא לא הי' רוצה להניח מלקנותה בשביל כך, ולהכי הוי פטומי מילי בעלמא, אבל אם בתחילת הדברים פתח המוכר קני לך שדי דאי טרפי לה מינך וכו', ל"ה פטומי מילי אלא תנאי גמור, כי בודאי לא נתכוון ללוקחו אלא באחריות כמו שפתח לו המוכר וכו'. עכ"ל. לכן בנידון דידן כיון דבתחילת הדברים פתח המוכר ע"ד היתרון של הנוף הנהדר של הרי ירושלים, אין זה פטומי מילי אלא תנאי גמור.

והנה מה שחתם על החוזה שראה את מה שקונה ומתאים לתכניות של הקונה ומוותר על שום תביעה, יש לעיין האם זוהי מחילה על מה שדובר לפני הקניה שעל סמך זה נכנס בעיסקה זו, שהרי מהסכום ששילם במזומן \$76,000 נראה שלולא היתרון של הנוף המרהיב שהי' פיתוי עבור הקונה, לא היה משלם. ואין לנו שום הוכחה שבאמת מחל על התנאי העיקרי הזה בכך שלא חיטט בתכניות אלל מהנדס העיר, כי מלבד הכל נריך מומחה כדי שיוכל לקרוא תכניות, אמנם חתם שאין לו שום תביעות ומוותר עליהן, אינני יודע על מה הוא וויתר כיון שעדיין לא צנה שום דבר ולא ראה שום דבר שיוכל לחול ע"ז וויתור, ואין זה אלא נוסח גרידא שלא מחייב ולא כלום, מלבד התנאים והזמנים ופרטי הצניה, וכשם שעל הפרטים המפורשים לא שייך וויתור כ"ש על הדברים שלא הוזכרו בחוזה לא שייך שיחול עליהם שום וויתור. ואם על תנאי זה של הנוף נכנס בקניית הדירה, אין בחוזה שום מחילה על התנאי הזה. ומ"מ נראה דאין כאן אומדנא דמוכח דמחל לו, ובלי אומדנא דמוכח על המחילה אין זו מחילה. עיי' שער המשפט סי' סח ס"ק א וסי' לח ס"ק א.

והנה עיקר טיעונו של צ"כ הקבלן יכול להיות ממה שפסק בחו"מ סי' מה: צע"ד שחותם על השטר להתחייב את עצמו בשום דבר או לפטור את חצירו בשום דבר אפילו חתם את עצמו כשלא קרא את השטר ואפילו ידענו שאינו יודע כלל מה שכתוב בשטר ואפילו נכתב השטר בלשון הגויים והדבר ברור שאינו יודע לקרות ואינו מצין הלשון כלל, מ"מ מתחייב בכל מה שכתוב בו, כיון שלא חשש לקרותו וסומך עצמו על נאמנות של אחרים הוא גומר צדעתו להתחייב בכל מה שכתוב שם. והוא מתשו' הרמב"ן. ונראה לדייק ממה שכתב דדעתו להתחייב בכל מה שכתוב שם, כיון שסומך על נאמנות אחרים, אבל מה שלא כתוב בו בשטר ודאי אין גומר צדעתו להתחייב, לכן אם בשטר אין שום רמז בדבר תכניות מגרש מס' 6, אינו מוטל כלל על הקונה לחטט אלל מהנדס העיר, כי מי יודע ומי יעלה על הדעת מכל הענינים המסובכים שאולי יש לו לקבלן מסביב למגרש 6, שבמל"ב זה אי אפשר להודיע ולדעת כל הסודות, הכי נאמר שבחתימת החוזה על הדברים המפורשים בשטר, וויתר על כל התסבוכות העלולות לנבוע בזמן מן הזמנים מפעולות הקבלן?

לכן אם בתנאי זה של הנוף נכנס בקניית הדירה, אין בחוזה שום מחילה על התנאי הזה, כי אינו תובע מהקבלן שום תביעה אלא שיקיים את התנאי. ואם לא כדאי לקבלן לקיים את התנאי הגמור, מחמת חשבוניות שלו, כמוצן שרריך לפנות את הקונה פינאי הולם.

והנה המהרש"ד"ס ס"י רלא, הביא תשובת הרי"ף שכתב לא הזכירו רבותינו המומים בחלירות, הלכך כל מידי דקפדי עליו הוי מוס וצטל המקח בכל זמן שיתגלה המוס. לפי"ז, לכאורה אף אם בני המדינה אין מקפידים על זה, אבל הקונה הזה כיון שהוא מקפיד ואף אם לא פירש זאת לפני הקניה שעל דעת זה הוא קונה, מ"מ יש רגלים לדבר שעל דעת כן קנה, הרי זה מוס וצטל המקח, אף אם בחוזה משמע שויתר, אם כתב שיוכל לצנות בשטח, אין זו מחילה, מפני שכל מוחל נריך לידע צפרטות מה שמוחל לו, כמו שנתבאר צסי רכו סעיף כב צמוחל האונאה, וק"ו הדברים ומה בהונאה שאינו חוזר בו רק עד שיראה לתגר, אפי"ה אינו מחילה עד שיפרש כמה היא המחילה, כ"ש צמוס שלעולם חוזר בו, שנריך שיפרש צצירור מה הוא המוס או צכמה הוא המוס. ועיין צערוך השלחן ס"י רלב אות יא.

לכן צנידון דידן אף אם היה כתוב צחוזה שיוכל לצנות על השטח, ואף אם לא היה מפרש לפני הקנייה שע"ד כן קונה, אין זה צרור כלל שמחל הקונה שיצנה צמים צני ד' קומות צמורד, לכן כיון שהוא מקפיד עליו הוי מוס וצטל המקח, אבל אפשר לומר מה שכתב הרי"ף כל מידי דקפדי עליו, היינו צצני המדינה הסכימו שזהו מוס שמחזירין בו, מקח כזה מחזירין, וכל שהסכימו עליו שאינו מוס אינו חוזר בו, ואין צזה אלא דין אונאה, וכמש"כ צערוך השלחן שם אות ז. ואם נאמר דצעל ערוך השלחן ידע מתשובת הרי"ף, ומה שכתב צזה הוא לפרש את תשובת הרי"ף, אפשר לומר הא דאין צני המדינה מקפידים ע"ז, מפני שכדאי להם לותר ע"ז מחמת דחקס, אבל צקונה הזה שלא היה דחוק כלל לקנות צתנאים כאלה, כי היי לו דירה מרווחת ושילס מחיר גצוה מחמת היתרונות, ואם נתגלה שאין צמקוס הזה היתרונות שחשב וודאי הוא מקפיד, וצאופן של קונה כזה היו כולם מקפידים, ממילא הרי זה מקח טעות, ומסתימת החוזה אין לנו צירור שויתר צחתימתו על קפידתו.

ואולי אף אי נימא דאין זה מקח טעות כיון שחתם על החוזה הרי ויתר, מ"מ אם לא פירש המוס שיס צממכרו והלוקח יקבל עליו זה המוס צפירוש, הוי מקח טעות, וכמו צציארנו.

ואשר לפי זה מספקא לי טובא, אם זה מקח טעות מה שהקונה מקפיד, אף שכונ"ע היו מקפידים אם היו צמלצו של הקונה הזה, מ"מ כיון דתלוי צמנהג המדינה וכמו שכתב צערוך השלחן, סוף סוף מנהג המדינה אין כאן שיהי" מקח טעות.

ואולי שיטת הרי"ף היא לא כדעת הערוך השלחן ואין זה מטעם מנהג המדינה, אלא אם צרור לנו שהקונה הזה הוא מן המקפידים הרי זה מוס אללו וצטל המקח. אבל מ"מ גם צערוך השלחן הסכים דאף שאין זה מקח טעות אבל אונאה יש כאן ולריכים שמאין שיעריכו את ערך ההונאה צזה.

צנוגע להנחה כשמשלס צמזומן צשעת גמר המקח, אין צזה שום דיון, כי הלא המוכר מסכים לזה כפי המקובל.

והנה כשלא השלים הקצלן המוכר את הצנין לפי התאריך המוסכם צחוזה, צטענה כיון שאפילו אם היה משלים, לא היה יכול למסור את החזקה צדירה, מחמת שהעיריה לא עשתה את התשתית מה שמוטל עליה, ולפי החוזה אם אין העכוב מלד הקצלן צמסירת הדירה לא חל שום חיוב צגין אי מסירה. והנה אם היה כתוב צחוזה שהמוכר הקצלן מתחייב להשלים ולמסור את החזקה צדירה צתאריך המסויס, כיון שלא השלים, הרי לא קיים את תנאי החוזה, הגם שהתנאי של המסירה אין העכוב מלד המוכר. אבל אם לא כתוב צחוזה אלא שמסירת החזקה נריכה להיות צתאריך המסויס, וכיון שצתאריך המסויס אין העכוב של

אי המסירה מלד הקצבן המוכר אלא בגין עכוב העיריה, אין לחייב את המוכר הקצבן בשום חיובים בגין אי המסירה, אך עדיין יש לומר כיון דהעכוב גם מלד המוכר הקצבן, צמה שלא השלים את הדירה, לא יכול גם מלדו לקיים את התנאי של מסירת הדירה לקונה, אין מה שיפטור אותו מכל החיובים המוטלים על המוכר בגין אי מסירתה של הדירה בתאריך המסוים.

וצרש"א בתשובה ח"צ סי' רכט, במכר לחצירו שדה, והתנה המוכר שאם יחזיר לו דמי המכירה עד זמן פלוני שתצטטל המכירה, וכתוך הזמן הנ"ל צא המוכר להחזיר ללוקח דמי המכירה, ולא רצה הלוקח לקבלם עד שעבר הזמן, פסק הרש"א דכיון דעבר הזמן ולא נתן לו המעות אף שהמוכר הוא אנוס והאנוס צא לו מלד הלוקח, כיון שלא נתקיים התנאי המכירה קיימת, ורא"י ממוכר בית צבתי ערי חומה שגאל רק תוך י"ב חודש וכיון שראה הלל שהלוקח הי' מטמין עצמו תוך י"ב חודש כדי שיהי' הבית חלוט לו, תיקן הלל שיהא המוכר תולש מעותיו צבית הלשכה. נמלא קודם תקנת הלל, אף שהמוכר הי' אנוס מלד הלוקח מ"מ כיון שלא נתן המעות ללוקח, המכר קיים והבית חלוט וה"ה צנ"ד.

ואפילו לדעת הרמב"ן ורמזו צ"י סי' רז אות מב, שנראה שחולק על הרש"א צוה, אפשר דלא פליג רק צנידון דידי' שהאנוס צא מלד הלוקח שלא רצה לקבל המעות ולמה יפסיד המוכר. אבל צנידון דידן אה"נ שהאנוס צא מלד גורם אחר, אבל סוף סוף המוכר שהוא הקצבן לא עמד בהתחייבות שלו וסוף סוף לא השלים את הצנין כדי שיוכל למסור לקונה את הדירה, גם הרמב"ן מודה, דלא קיים את תנאו וחייב בכל ההתחייבויות בגין אי מסירת הדירה לתאריך המסוים.

והנה כתב צרא"ש פ"ה מצ"ק סי' אות לא דאפילו גירש חצירו מביתו ונעל הדלת צפניו אין זה אלא גרמא בעלמא ולא מיחייב אלא כשעת הגזילה. עכ"ל. פירוש אפילו שבר צעה"צ דירה, כיון שאין לו דירה דהלא נעל הדלת צפניו, מ"מ אין לחייב את המגרש בשכר הדירה דאין זה אלא גרמא. ולפי זה לכאורה אם לא השלים הקצבן את הדירה לתאריך שקצב והקונה לריך לשכור דירה, אין זה אלא כמי שנעל הדלת צפניו שאין זה אלא גרמא.

ועיי' במחנה אפרים ה' שכירות סימן כח ד"ה איצרא עוד ראיתי להמרדכי פ' הגוזל קמא שהביא תשובת רבינו יקר, וז"ל ה"ל: וא"ת מ"ש מהא דאמר' צפרק הרבית, האי מאן דיהיב זוזי לחצרי' למיזבן ליה חמרא ופשע ולא זבן דמשלם, י"ל דהתם כגון שקבל עליו צפירוש אם לא אקנה לך אשלים. ומכאן אתה לומד לכל הגרמות, אם יקבל עליו צפירוש לשלם או אם יגרום לו הפסד, שהוא חייב.

ועיי' בתשובת מהר"ם סי' רג שכתב ז"ל: ששאלת על ראובן שאמר לשמעון לא מעירך לדור צעיר פלונית ואני אסייעך בכך וכך, או אמ"ל קנה חפץ זה ואני אסייעך בכך וכך, ואחר שנעקר ממקומו או קנה החפץ חזר צו ראובן, נראה דהיכא דמפסיד ליי כ"כ נותן לו כל מה שהתנה עמו וכו' עכ"ל.

לכן צנידון דידן אף צמה שלא השלים את הדירה ואינו יכול להכנס לתוכה אין זה אלא גרמא, מ"מ בכל גרמות אם קבל עליו צפירוש לשלם, חייב לשלם.

וצריטב"א צ"מ עג צ וז"ל: מיהו לתרווייהו פירוש לא קשיא כלל הא דאקשו הכא, אמאי משלם ליי הא אמרי' המצטל כיסו של חצירו אין לו עליו אלא תרעומות, די"ל דהוא מיירי כשלא התנה עמו, אבל התנה עמו כהאי דהכא ודאי דמשלם ליי. והיינו דמייתי עלה מ"ש מהא דתנן אם אוביר ולא אעביד משלם צמיטב"א שהתנה עמו שישלם אם אוביר, הכא נמי התנה, ומהני תנאיה ואע"פ שאינו אלא דצריס בעלמא

כיון שנותן המעות ומאמין אותו שיעשה מה שאמר לו, דצההיא הנאה דקא מהימן ליי גמיר ומשעבד נפשיה, כדאמריי גבי מתנה ש"ח להיות כשואל וכו'. ונראה דהחיוצ הוא לפי הריטב"א מדין ערב. והנה בנוגע לחלון, ודאי אין לקונה שום תביעה על הקבלן המוכר, כי גם חלון המזרי נקרא חלון, ומה שחשב הקונה כי כוונת הקבלן לחלון גדול, אין כאן אונאה מזד הקבלן, אלא הקונה אונה את עצמו, דע"כ לא אמריי דהוה מקח טעות אלא במכרו לו חומץ בחזקת שהוא יין, אבל אם מכר לו חומץ בחזקת שהוא חומץ אלא דהלוקח הטעה את עצמו דחשב שהוא יין, כיון דהמוכר לא הטעהו, ומותר למכור לו באופן כזה, אלא שהלוקח הטעה את עצמו, אין לו ללוקח על המוכר כלום. ואם בכל זאת הקבלן מעונין לפנות את הקונה אין זה אלא לפניס משורת הדין, אבל בשו"א אין לקונה שום תביעה על הקבלן.