

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

פס"ד בתביעה ממוכר דירה

שלא קיים התחייבותו להתקין בה חשמל וביוב כראוי

תיק ממונות מס' 102-תש"ס

נושא הדיון

ראובן קנה דירה משמעון, ושמעון התחייב בהסכם למסור את החזקה בדירה "כאשר כל מערכותיה תקינים, למעט דוד שמש והסקה". טוען ראובן שלמרות שעברו כמה שנים מיום מסירת החזקה, לא חיבר את הדירה לרשת החשמל. עוד טוען ראובן שהחיבור לרשת הביוב שעשה שמעון, אינו תקיני, משום שהתחבר לצינור של מרזב מי גשמים ולא לצינור ביוב, וגורם לבעיות שונות, גם לו וגם לשכנים אחרים.

שמעון משיב שהחיבור לרשת החשמל לא התבצע בגלל חשש של ניתוק כל הבנין מרשת החשמל בגלל צנרת חשמל שאינה תקינה. כדי להתאים את הצנרת לתקן יש להשקיע כסף רב גם בחלקים אחרים של הבנין, וע"כ לא התחייב מעולם. הוא טוען שכתחליף לחיבור הדירה לרשת הכללית של החשמל, הוא חיבר את ראובן לשעונו ובמשך כמה שנים השתמש ראובן בחשמל מבלי לשלם לו, עד שנותק החשמל עקב חוב מצטבר ואז התחבר ראובן לשעון של חדר המדרגות. בענין החיבור לרשת הביוב, משיב שמעון שהחיבור נעשה לאחר שנמכרה הדירה לראובן, וראובן היה מודע לאופן החיבור.

ראובן משיב שחובו על השימוש בחשמל של שמעון אינו עולה על חובו של שמעון אליו להתקין שעון נפרד, והוא טוען עוד שהוציא הוצאות גדולות כדי להתחבר לשעון של חדר המדרגות. שמעון משיב שההוצאות שהוציא ראובן כדי להתחבר לחדר המדרגות היו מיותרות ראובן טוען עוד ששמעון התחייב להעביר את הדירה בטאבו על שמו, ועד היום נמנע מלעשות כן. שמעון משיב שבטאבו הבנין רשום במושה ע"ש כל בעלי הדירות, וגם לטובת ראובן ישנה הערת אזהרה שם, אלא שחלוקת הדירות בתוך הבנין אינה מתאפשרת, למרות רצונו של שמעון, בגלל דרישת השכנה בקומה התחתונה לצרף לה את החצר, ולזה מתנגדים שאר השכנים.

יש לציין שאף אחד מהצדדים לא העלה טענת מקח טעות.



משפט ח"א עמ' שלא, ולדעתו חלות הקנין היא רק בשעת מסירת החזקה אחרי שהשלים כל התשלומים, אבל לפני כן חסר בגמירות דעת המוכר להקנות. לפי"ז מה שהתחייב המוכר להשלים את השיפולים עד למסירת החזקה לא היתה זאת התחייבות של פועל, אלא התחייבות למכור דבר מושלם, ופעולתו בהשלמת השיפולים היתה בשל עצמו. וכפ"מ אם חזר בו המתחייב לפני שהשלים עצודתו, שאם זו התחייבות של פועל, ראוי לחזור בו בחלי היום, כמו שאמרו בגמ' ב"ק קטז ב, מטעם שנאמר כי לי בני ישראל עבדים וועיי להלן אות ב אם ה"ה כשעשה קנין או שטר על התחייבותו, ואם ראוי לחזור בו ידו של הפועל על העליונה לענין תשלום השכירות, עיי שו"ע סי' שלג סעי' ג. אבל אם אין דינו כפועל אלא שהתחייב למסור לו חזקה דירה מתוקנת, אם מסר לו דירה שאינה מתוקנת, יש לחשב את מחיר התיקון הנלרך בתוך המחיר הכללי של הדירה, וסכום זה עליו להחזיר לקונה. אך מכיון שהקונה השתמש בחשמל של המוכר במשך כמה שנים ללא תמורה, יש לקזז את מחיר החשמל שנוצל מהחוב של המוכר. ומכיון שאין חשבון מדוייק של השימוש שעשה הקונה בחשמל, ולפי טענתו נותר הפרש לזכותו בסך של כ-1000 ש"ח, ולטענת הנתבע אין כל הפרש לזכותו של הקונה, נראה שעל הלהדים למחול אחד לשני אם יש חוב מזה על זה ולהיפך, ושלו' על ישראל.

ומה שהוליא הקונה כדי להתחבר לחדר המדרגות, נראה שאינו יכול לחשב זאת על חשבון המוכר, שהרי גם אחרי הולאות אלה לא התקין כראוי את החשמל לעצמו, ולדברי המוכר היה הקונה יכול לחסוך הולאות אלה, והם היו שלא לאורך.

ב. פסק בשו"ע חו"מ סי' שכ סעי' ב המקבל שדה או פרדם לעבוד אותו וכו'. וזרמ"א שם: ואין כותבין שטר ביניהם אלא מדעת שניהם, שמשנכתב השטר אין יכולין לחזור בו וכו'. ובפת"ש שם ס"א בשם הנוצי"ק חו"מ סי' ל אות ח דע"כ מיירי כאן בלא קנין, רק בשטר לחוד, בין שטר צעדים ובין שטר כתיבת יד הצע"ד ובחתימתו, ואפ"ה אין יכולים לחזור בהם דקבלן בשטר אף בלא קנין אינו יכול לחזור בו. ועיי נו"ב שם בדעת הש"ך סי' שלג ס"ק יד. ועיי מחנ"א הלי שכירות פועלים סי' ב. ולפי"ז בנידון דידן שהתחייב בכתב ובחתימת ידו, אינו יכול לחזור בו, וחייב להשלים עצודתו. ועיי שו"ת חוות יאיר סי' קמ שאף אם ח"א לכפות הפועל שלא לחזור בו אחר שעשה קנין, מ"מ יש ציד בעה"ב לשכור פועלים אחרים לגמור המלאכה, ויקח התוספת ממנו, מכיון שנשתעבדו נכסיו.

ג. בשו"ע סי' שלג סעי' ה: אחד פועל ואחד קבלן אינו יכול לחזור בו אח"כ נאנס כגון שחלה וכו'. וזרמ"א: ומיהו אינו לריך לשלם להם כל שכרם רק מה שעשו וידם על העליונה. ועיי"ש בש"ך ס"ק כד שדינו בכל דבר כדין פועל החוזר. לפי"ז אם נתייקרה המלאכה, אין הפועל מפסיד מכך. ובנידון דידן שחזר בו בגלל שהשלמת העבודה כרוכה בהולאות גדולות שלא התחייב עליהן, נראה שאין זו טענת אונס הפוטרת, וכמש"כ באב"מ סי' קיד ס"ק ב שהמתחייב לזון חזרו אם הוקרו המזונות יוקר שאינו שכיח אין זו טענת אונס הפוטרת, ודלא כהט"ז. וכ"כ בשער המשפט סי' ס ס"ק ד, ועיי פס"ד ירושלים כרך ג עמ'

ק"ח.

אמנם מכיון שנתבאר שחלות הקנין של הדירה היא רק בשעת מסירת החזקה, עד אותה שעה לא היתה הדירה של הקונה אלא של המוכר, ונמצא שאם לא קיים המוכר לתקן את הדירה בשלמות, עליו להחזיר חלק מדמי הדירה לקונה לפי ערך שוים התיקונים החסרים. ובלשון אחרת: מכיון שהסכום שהקונה התחייב לשלם למוכר עבור הדירה כולל השלמת כל השיפולים בדירה, אם לא השלים את כולם אין הקונה חייב לשלם עבור מה שלא קבל, גם אם המוכר לא השלים מחמת אונס שאירע לו, ע"י ש"ך סי' כ"ק ג דאונס רחמנא חייביה לא אמרינן, ומה לי בזה שאירע לחצירו אונס, הרי לא קבל על עצמו חיוב זה אלא על תנאי זה, וכיון שלא קיים חצירו התנאי, אף שהוא מחמת אונס, למה יתחייב הוא. ועיי' גם בנתה"מ סי' רמ"א ס"ק ו. אמנם כבר נתבאר לעיל את א שבנידון דידן על הלדדים למחול אחד לשני על יתרת החוב.

ד. ובנידון דידן שהתחייב לחצר את הדירה לציוב, והתברר שהציוב פורץ מתוך הצינור אלל השכנים בצנין, כנראה בגלל חבלת הפועלים הנכרים בשעת התקנתו, יש לחקור האם מה שהתברר על הקלקול לצינור, מצרר שהמוכר לא קיים את התחייבותו בענין הציבור של הציוב, ולכן עליו לחצר את הציוב לצינור מתוקן במקום הצינור המקולקל. או שלמרות הקלקול לצינור שבגללו דולף הציוב אלל השכנים, יכול המוכר לומר לקונה מה איכפת לי שהצינור דולף אלל השכנים, העיקר שהציוב שלך יש לו לאן ללאת, והוא מחובר לצינור שהיה מיועד מתחילת התקנתו להזרים בו ציוב, ואני לא התחייבתי יותר מכך. אם יש טענות לשכנים, עליך להסתדר אתם. ונראה שכיון שהתברר שהציוב מזיק לשכנים ע"י הצינור שהמוכר חיבר אותו, ה"ז כמי שמכר לחצירו שור לחרישה ונמצא נגחן שפסק הרמב"ם מכירה פט"ו ה"ה ושו"ע סי' רל"ב סעי' כג שה"ז מקח טעות, וביאר הסמ"ע ס"ק נז לפי שאסור לקיימו חי מפני שהוא מזיק ואמנם באו"ש מכירה שם כתב הטעם לפי שצריך לשמרו, ולכן אם ידע הלוקח שהוא נגחן תס ונדע שהוא מועד, אינו מקח טעות), ואין המוכר יכול לומר לקונה מה איכפת לי מהאיסור, השור שמכרתי לחרישה ראוי למלאתו, מכיון שהקונה ישיב לו שהאיסור להשהותו מצרר שהשור אינו ראוי לחרישה. ה"ה לצינור שמזיק לשכנים ואסור לבעל הציוב להזרים בו, ה"ז מקח טעות, ואם המוכר התחייב לחצרו לצינור, כאילו התנה לצינור שיהיה מותר להזרים בו את הציוב. אלא שעדיין יש להסתפק האם בגלל צינור ציוב שיש להחליפו יכול הקונה לטעון מקח טעות, או שנחשב מוס עובר שאפשר לתקנו, שפסק בשו"ע סי' רל"ב סעי' ה: ראובן מכר בתים לשמעון וכו' ונתברר שנכנסו עכו"ם קודם המקח וקלקלו קלת מקומות ועשו הכתלים ועקרו דלתות הבית והחלונות, אין שמעון מצטל המקח מחמת זה שהרי מוס זה עובר שניתן לתקנו. ומקורו בתשו' הרא"ש. וכתב צפרישה שם ס"ק ה ודאי אם היה הקלקול פחת וחסרון גדול בבית היה הדין עם שמעון שיכול לומר אינו רוצה בבית מקולקל אפ"י ע"י ניכוי. ובנתה"מ סי' רל"ג ס"ק ד ליינ למש"כ במקור חיים דוקא אם ראוי לגור בדירה גם בלי התיקון, אבל אם לא ראוי לגור בה בלי תיקון הוי מוס

גמור וזטל המקח. וצנידון דידן י"ל שכיון שאפשר לתקן את הלינור ע"י החלפתו, ה"ז כמו בית שעקרו ממנו דלתות וחלונות שמכיון שאפשר לתקן, אינו יכול לטעון מקח טעות. אך י"ל לאידך גיסא, שכיון שאסור לקונה להזרים ציוב ולהזיק לשכנים, נמלא שאינו יכול להשתמש בדירה, יוכל לתבוע החזרת המקח.

ה. התחייב המוכר לרשום את הדירה הנמכרת בספרי האחוזה ע"ש הקונה, ורשם התחייבות זו בחוזה המכירה, נראה שאע"פ שאין זו הקנאה של דבר מסויים, אלא רק התחייבות לפעולה, הרי זה דומה למי שהתחייב לתת חפץ לחזירו שכתב צנתה"מ סי' לו ס"ק יז שחלה התחייבות על הגזר' המתחייב, ואם צינתיים מכר החפץ לאחרים צי"ד כופין אותו לשלם דמי החפץ שהתחייב עליו כיון שקלקל החיוב. ועיי' נוצי"ק סי' ל אות ט ד"ה ומ"ש הרב, שאם התחייב לחזירו לעבוד לו ונמנע ממנו הדבר, אם בא חזירו לכלל הפסד, חייב לשלם לו. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ב עמ' קכח.

וצנידון דידן, אילו היה ראובן טוען ומוכיח שהוא נפסד מחמת מניעת הרישום של הדירה בטאבו, מן הדין היה לחייב את שמעון לפלומו, אך מכיון שבמקרה זה אין ההפסד מוכח בעין, וזכל אופן אין מדובר על הפסד מידי, שהרי קיימת הערת אזהרה בטאבו לטובת ראובן, ומי שיעיין בספרי האחוזה יראה מיד שיש לראובן בעלות על חלק מהבנין, אלא שהרישום לא הסתיים מכיון שטרם נעשתה חלוקה פנימית של הבנין, וההפסד, אם יהיה, אינו אלא ע"י גרמא, ואין לחייב על כך בבית דין.

ו. פסק הרמב"ם מכירה פי"א ה"ו ושו"ע סי' רז סעי' יג: כל התנאין שמתנין בני אדם ציניהן אע"פ שהן צעדים ובשטר אם יהיה כך או אם תעשה כך אמן לך מנה ואם לא יהיה או אם לא תעשה לא אקנה לך ולא אמן לך, אע"פ שעשה או שהיה הדבר לא קנה, שכל האומר אם יהיה או אם לא יהיה לא גמר והקנה, שהרי דעתו סומכת שמא יהיה או שמא לא יהיה. ומקורו צ"מ סו ב כל דאי לא קנה.

ובענין התחייבות לפינאי במקרה של הפרת חוזה, עיי' פסקי דין ירושלים כרך א עמ' סז עפ"י תוס' צ"מ סו א ורמ"א בשו"ע סי' רז סעי' יד, שאם התחייבו שני הולדים אחד לשני אותה התחייבות, אין צוה חסרון אסמכתא, מה גם שכן מנהג הסוחרים להתחייב במקרה של הפרת חוזה, ומועיל מדין סיטומתא, וכמ"כ בשו"ת חת"ם חו"מ סי' סו עפ"י תוס' צ"מ סס.

אלא שצנידון דידן שהקונה הגיע להסכם עם המוכר על חיבור החשמל שלו לשל המוכר, והשתמש בשלו בלי לשלם, נראה שיש צוה מחילה על הפינאי, ואינו יכול היום אחרי כמה שנים ולתבוע אותו.

ז. פסק בשו"ת אמרי יושר ח"ב סי' נה שכיון שאין המקח נגמר בלי שירשם בספרי המקרקעין, אם קיבל עליו לרשום המכירה בספרי המקרקעין לא הוא חיוב דברים, רק חיוב מכירת השדה, שזאת היא המכירה. ועיי' שו"ת תשורת שי סי' רסד שהגדיר הדברים כהתחייבות לדבר שאינו חייב בו, וכתב דאם התחייב לקונה לרשום הקנייה צרישום המקרקעין אינו יכול לחזור בו כיון שנתחייב לו, שהרי אפי' כשאינו חייב יכול לחייב עלמו. אך עיי' חזו"א חו"מ ליקוטים סי' טז אות ה בענין מכירה בארננו הקדושה

צין יהודי ליהודי, שכתב עפ"י סוגית הגמ' קדושין כז א, שאם מכר לו הדירה אדעתא שירשום לו בטאבו, יכול המוכר לחזור בו מהכתיבה בטאבו, כדין מזכה שדהו לאחר וא"ל כתוב לו שטר, דחוזר בשטר ואינו חוזר בשדה. ואמנם בשו"ת אמרי יושר שם דחה סברא זו וכתבדהא דאמרין דחוזר בשטר היינו דוקא כשנותן טעם לדבריו, אבל בסתם כופין על מידת סדום, וכמש"כ ש"ך סי' ס ס"ק לד בשם הרש"ל, ואם צהלואה כן, כ"ש בשטר מכר.

ונראה שאם התחייב לכתוב הדירה בטאבו לכ"ע אינו יכול לחזור בו, אפי' אם אין הרישום בטאבו חלק מעלם מכירת הדירה, אלא רק שטר ראיה, וכגון שהקונה מוצטח שהמוכר לא יוכל למכור הדירה לאחר ע"י הערת אזהרה וכד', וגם צכה"ג חלה ההתחייבות לרשום, וזה עפ"י מש"כ בשו"ת מהר"י ווייל סי' קמג: ועל מי שכתב לאשתו בשעת הקנפ ויעשה כך וכך לכתובה לצד מלצושיה ולעיפיה, ובשעת החופה לא עשו שטר אחר, נראה דלא זכתה האשה וכו'. אע"ג דיש מרצותינו דפליגי ואמרי דמהני קנין סודר, היינו משום דכיון דקבל עליו בק"ס לריך ליתן ולקיים מה שקבל עליו בק"ס, לריך לעשות לה כתובה כמו שהותנה, אבל כל זמן שלא נתן לא זכתה האשה. ע"כ. וכתב צ"ש סי' נא ס"ק י צביאור דברי המהרי"ו שאפי' אם קנין אהן מהני, היינו דוקא אם הקנה בסודר ליתן לאחד מתנה, דזכה אותו פלוני צמתנה, אבל אם לא עשה קנין ליתן מתנה אלא עשה קנין ליתן שטר מתנה או שטר כתובה לאשתו, אמנם כופין אותו כשהוא חי לקיים הקנין וליתן אותו שטר, אבל מ"מ לא זכה אותו פלוני צמתנה כיון שלא נכתב השטר. וכתב הצ"ש, וכן הצ"ח צתשובה סי' יד, שנראה מהמהרי"ו שלא הכריע צין הדעות אם קנין אהן מהני, ותמה על הרמ"א צשו"ע חו"מ סי' רמה סעי' צ שכתב שמהרי"ו הכריע כדעת הסוצרים דקנין אהן לא מהני. ועי' סמ"ע שם ס"ק צ שמהרי"ו לא כתב כן אלא למ"ד דס"ל דקנין אהן מהני, ואפ"ה כל זמן שלא נתן לא זכתה האשה, ור"ל דאין צידינו אלא להתרימו או לכופו צשוטים אבל לא לירד לנכסיו.

עכ"פ מפורש צמהרי"ו שאם התחייב בשטר לכתוב שטר מתנה או כתובת אשה, כופים אותו לכתוב את אותו השטר שהתחייב עליו. אלא שצזה נחלקו אחרונים צדעתו אם כתב כן דוקא לדעת הסוצרים דקנין אהן מהני, וכמש"כ הסמ"ע, או אף לדעת הסוצרים דקנין אהן לא מהני, וכמש"כ הרמ"א והצ"ש והצ"ח.

וציאור גדר ההתחייבות לכתוב שטר דמהני, י"ל עפ"י מה שפסק הרמ"א צשו"ע סי' קנז סעי' ד כדעת הרא"ש שאם קנו מידו לצנות מחילה לא יוכל לחזור בו, דלצנות לא מיקרי קנין דברים. וכתב צהגר"א ס"ק כז שהוא עפ"י תוס' כתובות נד צ דקנין דברים לא הוי אלא כההיא דריש צ"צ שקנו מידם לחלוק חנר שאין צה דין חלוקה, אבל מה שמשעצד גופו להתחייב צדבר זה משתעצד ואין זה קנין דברים צעלמא. מצואר מהגר"א שהתחייבות לצנות, אע"פ שאינה משעצדת את ממונו, מ"מ מחייבת היא את גופו, ולכן אינה כקנין דברים (ועי' משנת ר' אהרן ריש ה"ל שכנים צהערה ראשונה צביאר דברי תוס' כתובות צע"א, וגם את דעת הרמ"א ציאר שם צארוכה צע"א).

וי"ל שבאופן שהתחייב בחוזה לרשום בטאבו, גם לדעת החו"א הנ"ל חייב לרשום בטאבו, כיון שהתחייב ע"כ בשטר, והחו"א מדבר רק באופן שמכר לו אדעתא דהכי, אבל לא התחייב בשטר. ולפי"ז ה"ה מי שהתחייב בחוזה המכירה להעביר הדירה בטאבו, אע"פ שאין זו התחייבות ממונית ולא חל מחמתו שעבוד נכסים, מ"מ אין זה כקנין דברים כיון שהחיוצ חל על גופו, וה"ז כמו מתחייב לכתוב שטר מתנה או שטר כתובה שפסק המהרי"ו שמחרימין אותו עד שיכתוב. אמנם בניד"ד שמעון המוכר מוכן ורולה להעביר בטאבו כמו שהתחייב, אלא שאין הדבר תלוי בו לצד אלא לריך הסכמת כל השכנים בצנין, והשכנים מלמטה דורשים לעלמס את כל החצר, וזה דבר שאר השכנים מתנגדים לו, א"כ אנום הוא, וא"א להחרימו על שאינו מקיים התחייבותו.

אברהם דוב לויין.

ראיתי מש"כ ידי"ע האצ"ד שליט"א לדון אם מה שהתחייב השיפוטנים בדירה אי הוה דינו כפועל או התחייבות למכור דבר מושלם.

נראה עפ"י מש"כ בחוזה סעי' 19 שהמבוא להסכם והסעיפים 3,4, הם סעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם. ובסעי' 4 נאמר שהמוכרים מתחייבים להשלים השיפוטנים בדירה ולמסור את הדירה כאשר כל מערכותיה תקינים. א"כ ודאי אין דינו כפועל אלא התחייבות למכור דבר מושלם. רק בנידון דידן אין התובע תובע ביטול מקח. אבל ודאי חייב להשלים את כל מערכותיה שיהיו תקינים. עיי' שו"ת נלח ישראל סי' יג דהתחייב להעביר הדירה בשלימות וכ"ז מתנאי המקח, וכל זמן שאינו מוסר לו הדירה בשלימות עדיין לא חל המקח, עיי"ש אות יא, וכ"כ שם באות יט לענין ההעברה בטאבו ודו"ק.

ומש"כ הג' האצ"ד דאם חזר בו מפני שהשלמת העבודה כרוכה בהולאות יתר שלא התחייב בהן, שאין זו טענת אונס, ודימה זה להוקרו המזונות שכתב האצ"מ סי' קיד ס"ק ב והשער המשפט סי' ס"ק ד שאין זו טענת אונס. לענ"ד נראה דאינו דומה, דהתם מה שהתחייב הוקר, ובזה אמרינן דאין טענת אונס, אבל הכא התחייב לחצר החשמל, וזה עלמו לא הוקר, אלא מפני חיבור החשמל יתחייב בהולאות אחרות כגון חילוף חוטים וכד' כדי שיעמוד בתקן חברת החשמל, וזה לא היה בהתחייבותו, וכפי טענתו דלאו אדעתא דהכי נתחייב. א"כ אפשר דהוה אונס ופטור. ועוד, שיכול לומר קיס לי כהט"ז דאף צהוקרו המזונות הוה טענת אונס.

יהושע ווייס.