

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

התחייבות מוכר דירה "שיהיה מחסן לשימוש כל הדיירים"

תיק ממונות מס' 1355-סס

שבין: א' ע"י ב"כ עו"ד ח' נובוגרוצקי
לבין: ב' ע"י ב"כ עו"ד גב' ח' חובב-מייזל

(מהד' כג שבט)

נושא הדיון

א' מכר לב' דירה והתחייב לו בחוזה "כי יהיה מחסן אחד שיהיה מחסן לשימוש כל הדיירים". טוען ב' שא' לא עמד בהתחייבותו ולא בנה מחסן שיוכל להשתמש בו. עוד הוא טוען שכדי להבטיח שב' יקבל שימוש במחסן ללא אפשרות לסלק אותו ביום מן הימים, יש צורך לרשום את הדבר בזמן חלוקת הבנין לדירות, ורישום כזה נעשה ללא איזכור ענין השימוש במחסן. משיב א' שהתחייבותו היתה לתת שימוש לב' במחסן "שיהיה", ועדיין לא נבנה בגלל הפרעות מצד הרשויות, ובינתיים נתן לכל אחד מהשכנים אפשרות שימוש במחסן הפרטי שלו, וכשיבנה את המחסן לשכנים יתן גם לב' אפשרות שימוש בו "לעולם ועד", והוא עומד בהתחייבותו זו. לטענתו, לשון החוזה מוכיח שלא התכוין לתת בעלות לשכנים במחסן שיהיה אלא רק אפשרות שימוש, וגם לא התחייב לרשום את הזכות הזו ברישומים הרשמיים, מה גם שאין אפשרות חוקית לבנות מחסן בחצר, וע"כ אין אפשרות לרשום אותו ברישומים הרשמיים. א' טוען שאם לטענת ב' היה חייב לתת לו מחסן ולא נתן לו, אם כן המקח בטל. טענה שניה טוען ב' שא' לא עמד בהתחייבותו בחוזה "לתקן את כל נקודות הרטיבות שבדירה, לרבות הנזילה מהמרפסת שמעל הדירה" בתוך 90 יום. לטענתו, עדיין יש רטיבות בחדר הילדים וכן מתחת לכיור.

משיב א' שהרטיבות המוזכרת בחוזה כבר תוקנה על ידו מיד, והרטיבות בחדר הילדים היא דבר חדש שקרה בחורף האחרון - שנה וחצי אחרי החוזה - בלי קשר למה שהיה בזמן החוזה, והיא נובעת מסדק בצינור העובר בקיר הבנין, וכבר פנה בענין לקבלן האחראי, אלא שהתיקון מתעכב בגלל סיבה שאינה תלויה בו, וכשיתאפשר הדבר הוא מתחייב לבצע את התיקון (ב' משיב שאמנם יתכן שמדובר בסיבה חדשה, מ"מ האחריות של הקבלן היא גם על זה). באשר לרטיבות מתחת לכיור משיב א' שהענין כבר בטיפול ויהיה מסודר בימים הקרובים.

בתביעה נגדית תובע א' מב' שכשיכנס לגור בדירה יסיר את חבלי הכביסה שהתקין הדייר שגר עכשיו בדירה בשכירות, משום שהם מעל לאויר מרפסת הסוכה שלו, והוא מחמיר כדעת הסוברים שהסוכה מתחת לחבלים פסולה. לטענתו אויר המרפסת הזו עד רום רקיעא שייך לו, והשוכר התקין את החבלים בלי רשותו, וזכותו לעכב על כך. הוא מודה שבתכנית המאושרת של הבנין חבלי הכביסה של כל הדירות ממוקמים בצד הזה של הבנין, וגם חבלי הכביסה של הדירה המדוברת היו אמורים להיות שם לפי התכנית הראשונה, אלא שלטענתו פעל ברשויות לבטל תכנית זו בדירה המדוברת כדי שלא יפריעו לסוכה שלו. א' מודה שלא תבע מהשוכר שהתקין את החבלים ולא מחה בו, אך זאת משום שאין לו אתו "שפה משותפת".

עוד תובע א' מב' לשלם לו הוצאות שהוציא לתיקון הבנין וחומי החשמל של השכנים שניזוקו בשריפה גדולה שנגרמה ע"י מישהו שאין אפשרות לגבות ממנו, ושאר השכנים שילמו את חלקם, רק ב' טרם שילם.

פסק דין

- א. מקבלים את התחייבותו של א' לתת לב' שימוש במחסן "לעולם ועד", וכן לתקן את הרטיבות בהקדם האפשרי.
- ב. באשר לתביעה הנגדית על חבלי הכביסה שמעל הסוכה, קודם כל על א' לתבוע את השוכר שהתקין את החבלים, ולאור טענותיו ידון בית הדין אם ב' חייב להסיר את החבלים.
- ג. באשר לתביעת תיקון נזקי השריפה, על א' להציג הוכחות וראיות על השריפה ועל ההוצאות שהוציא, והם יועברו לב' לתגובה.

(-) שמואל יגר

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. התחייב לקונה התחייבויות שונות בחוזה המכר - בלא לפרש זאת בתנאי כפול - ולא עמד בהם, האם המכר בטל.
- ב. התחייב לתקן את הרטיבות בדירה בתוך 90 יום ממועד חתימת ההסכם, ונתגלתה רטיבות אחרי שנה וחצי שלא היתה בתחילה, האם חייב לתקן מכח הסעיף האמור בחוזה.
- ג. התחייב לקונה "שיהיה מחסן לשימוש הדיירים" ולא עמד בהתחייבותו, האם יכול לתבוע

ביטול מקח.

ד. האם יכול בעל הסוכה למנוע מהשכן העליון התקנת חבלי כביסה - במקום שכולם רגילים להתקין - משום שהוא חושש להחמיר בזה לכשרות הסוכה.

תשובה

א. ע"י פס"ד ירושלים כרך ט עמ' קע"א מקורות ההלכה בזה: פסק בשו"ע או"ח סי' תל"ז סעי' ג עפ"י גמ' פסחים ד' ב: המשכיר בית לחצירו בחזקת בדוק ונמלא שאינו בדוק על השוכר לבדוק ואינו מקח טעות ואפילו במקום שבדקים בשכר, שהרי מלוא הוא עושה. וצ"מ"א: וי"א לר"ך להחזיר לו שכר הצדיקה הואיל והתנה בהדיא שיהיה בדוק. והקשה במג"א ס"ק ז' דהא בחו"מ סי' רל"ב סעי' ה פסק דכל מוס שאינו בגוף המקח מנכה לו מן הדמים והמקח קיים, וא"כ מה לר"ך כאן הגמ' לומר דניחא ליה במלוא, הא בכל דבר הדין כן, וי"ל דהתם מיירי בלא התנה והכא אפילו התנה המקח קיים. וכתב במקור חיים ס"ק ז' דע"כ לא מלינו למימר דמיירי שהתנה בתנאי גמור דזה פשוט דהוי טעות וכמ"ש הפר"ח, ועכ"ל כונתו שהתנה שאמר לו בפירוש שהוא בדוק, ושם מיירי שלא אמר לו בפירוש. ועיי"ש במקור חיים מה שהקשה ומה שיישז.

נמלא לפי דברי המקור חיים שאפילו לא התנה המקח בתנאי מפורש אלא שאמר לו שהצית בדוק ונמלא שאינו בדוק, לולי זאת דמלוא שאני, היה המקח טעות. וגר"ח דה"ה במקח שנכתב עליו חוזה מפורט כל סעיפי החוזה נחשבים לתנאים במקח גם אם לא נכתבו בלשון "על מנת", והיינו דהסכמת הקונה לקנות והסכמת המוכר למכור תלויים בקיום כל סעיפי החוזה. ואי קיום הסעיפים שבחוזה אינו רק בגדר אונאה אלא בגדר מקח טעות וואחד מחכמי צריסק זי"א החילוק בין אונאה למקח טעות, דאונאה היינו במחיר או באיכות החפץ שקונה, כדאמרינן במשנה צ"ב פ"ג ב' יפות ונמלאו רעות הלוקח יכול לחזור בו ולא המוכר, דבאונאה רק ביד הנתחנה תלויה הצרירה, אבל טעות במידה משקל ומנין או בזיהוי החפץ מיקרי מקח טעות, כדינא דרצה שס' א. והנפ"מ צ"ב ב' אלו הוא, דצמק"ט המקח אינו חל והוא בטל ומבוטל, משא"כ באונאה המקח חל אלא שאם הנתחנה חוזר בו יכול הוא לבטל עי"ז את המכירה, ועוד נפ"מ לענין קרקעות, ועוד. והא דנסתפקו בגמ' פסחים ד' ב' במכר בית בחזקת בדוק מחמץ ונמלא שלא נבדק, אי חשיב מקח טעות, אע"פ שאין זו אלא טעות במעלת החפץ הנמכר, ולכאורה אינו אלא אונאה, הוא משום דמיירי בהתנה שהצית בדוק, וכדפרש"י שם, ובכל קנין שלא נתקיים התנאי ודאי מיקרי מקח טעות, וספק הגמ' הוא משום דלא אמר בלשון על מנת אלא שמכרו "בחזקת" בדוק.

ועוד ע"י פס"ד ירושלים כרך י עמ' רע"ו שעלם כתיבת סעיף זה בחוזה נמלא שתיקון הרטיבות מהוה תנאי במקח, ואע"פ שזה לא הותנה במפורש, מ"מ הוי גילוי דעת דהמקח תלוי בזה, וה"ז בכלל מש"כ הטור

סי' רז וז"ל: ואין התנאי מצטל המקח אח"כ התנה בכל דיני התנאי בתנאי כפול ככל משפטי התנאים כאשר פירשתי בספר אבהע"ז, ומיהו יש דבר שאי"ל אפילו להתנות אלא כיון שאומר שלדעת כן מוכר הו"ל כאילו התנה וכו'. וכתב הפרישה בסעי' ד: שאי"ל אפילו להתנות, פי' וכ"ש שאי"ל תנאי ממש ככל משפטי. ע"כ. ויעויין באו"ת נוצי"ק חו"מ סי' ל אות ג שכ"כ אף באופן שלא התנה כלל אלא שצהסכס שעשו הלדדים ביניהם מוזכר שם הענין, והביא שם דברי הטור הנ"ל וגם מ"ש הר"ן בקדושין (דף כא מדפי הרי"ף) וז"ל: דכי בעי ר"מ תנאי כפול ה"מ במקום שאין גילוי דעת לריכין להתנות וכיון שלא כפל יש במשמע שאפילו לא יתקיים התנאי יהיה המעשה קיים, אבל בגילוי דעת בלא תנאי הרי הוא כאילו התנה וכפל. עכ"ל הר"ן.

נמלא דאע"פ שאין בחוזה שלפנינו שום התנאה במכירה שתהיה קיימת רק אם יתקן המוכר את הרטיבות, מ"מ כיון שבשעת המכירה גילה דעתו שרואה דבר זה הרי הוא כאילו התנה בתנאי כפול.

ועוד, דהרי יש כאן התחייבות בקנין לתקן את הרטיבות, דהרי התחייבות זו כוללת בתוכה שני דברים: א. התחייבות ממונית - לממן את התיקון. ב. התחייבות לפעולה - בטירחת התיקון, ובשתי התחייבויות אלו התחייב המוכר בחתימה על החוזה. והנה התחייבות בממון יכול אדם לחייב את עצמו אף בזה שאינו חייב, כמש"כ השו"ע סי' מ סעי' א: המחייב עצמו לאחר בלא תנאי אע"פ שלא היה חייב ה"ז חייב. כ"ל, האומר לעדים הו' עלי עדים שאני חייב לפלוני מנה או שכתב לו בשטר הריני חייב לך מנה אע"פ שאין שם עדים וכו' הואיל ואמר בשטר ה"ז כמו שאומר הו' עלי עדים וחייב לשלם וכו'. ע"כ.

וכשמתחייב לעשות פעולה לחצירו, ע"י נוצי"ק חו"מ סי' ל אות ח דאפשר להתחייב לחצירו לעשות לו פעולה בחתימת ידו, ולמד זה מדין קבלן שמתחייב לחצירו בעשיית פעולה. ועיי' מנחת פתים בשיירי מנחה סי' רט סעי' ד שהביא ראיה מהנוצי"ק לכל התחייבות לפעולה שיש בה שיעבוד הגוף. ונראה עוד דיש כאן התחייבות לפעולה תמורת הכסף שנותן הלוך למוכר, שהרי נותן לו את הכסף תמורת קיום כל ההתחייבויות שהתחייב לקונה, ובכללם התיקון הנ"ל. ובנתה"מ סי' שלג ס"ק א האריך להוכיח דקנין כסף מהני בפועל, וה"ה בכל התחייבות לעשיית פעולה.

ובנידון דידן שנכתב בחוזה שהמוכר יתקן את הרטיבות, ברור הדבר שהקונה סמך דעתו על סעיף זה כתנאי בעסקה, שהרי לא היה קונה את הדירה ללא אחריות. וע"כ אם נמלא שהסעיף הזה לא ניתן למימוש, נחשב הדבר למקח טעות.

ב. עיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' עב שגם אם הגביל בחוזה את אחריות המוכר לפגמים שיתגלו בצית רק לתקופה של שנה, אין הפירוש שהקונה מוחל על זכויותיו כעבור שנה, שהלא אדרבא, אם לא יתגלו הפגמים אלא כעבור זמן, הרי הקונה אינו יודע למחול, וכ"כ הרי"ף והרא"ש שהביא ה"ז סי' רל"ב: והיכא דזבין אינש מידי לחצריה ולאחר זמן איתגלי דאית ציה מומא דהוה ציה מעיקרא מקמי דליזבניה אית ליה לאהדורי למריה, ולא אמרינן בכה"ג שהה ליה בכדי שיראה לתגר או לקרוביו, דלא אמור רבנן

הכי אלא גבי אונאה, אבל גבי מומין מקח טעות הוא, וכל אימת דמגלי ליה אהדר ליה למריה, והכי כתב רה"ג ז"ל. ע"כ.

ובנידון דידן נראה שהסעיף בחוזה המדבר על תיקוני רטיבות מדבר על רטיבות שהיתה קיימת בזמן כתיבת החוזה, והיתה ידועה ללדדים, ולא על רטיבות חדשה שנוצרה שנה וחצי אח"כ, מ"מ כיון שהמוכר ניאות לדרוש מהקבלן אחריות גם על פגם זה, למרות שנתגלה ונוצר רק כעבור שנה וחצי, בית הדין מקבל את התחייבותו.

ג. אם היתה ההתחייבות לתת לקונה שימוש במחסן בלשון שאינה ניתנת לדיחוי, כי אז אם לא עמד המוכר בהתחייבותו, נראה שיכול היה הקונה לזטל את המקח כולו, שהרי המקח של הדירה היה מותנה בנתינת אפשרות שימוש במחסן, וכמו שהקונה יכול היה לזטל את המקח בגלל זה, כך גם המוכר יכול היה לזטלו (ועיי' להלן בדברי הגר"מ אייכלר שליט"א מה שכתב בזה), אך מכיון שההתחייבות היתה בלשון הצטחה לעתיד בלתי מוגדר, אין כאן כל עילה לזיטול מקח בגלל עיכוב בקיום הצטחה.

ד. בספר "חשוקי חמד" על סוכה עמ' ע הביא בשם מרן הגר"ש אלישיב שליט"א שאין התחתון יכול לעכב על העליון מלהתקין סורגים מעל הסוכה שלו, כיון שמעיקר הדין לא פסקין כהצ"ח שהציא שער הליון צסי' תרכו ס"ק כג להחמיר בלצוד, ואם רוצה בעל הסוכה להחמיר על עצמו לחוש לדעת הצ"ח, יניח סכך על הסורגים של העליון. ע"כ.

וה"ה בנידון דידן לענין חצלי הכביסה, ואע"פ שאויר המרפסת של התחתון קנוי לו עד רום רקיעא לאורך הסוכה, הרי דרך העולם להתקין חצלי כביסה בלד הזה של הצנין, ובאופן כזה אינו יכול למנוע מן העליון להתקין שם את החצלים שלו, ועכ"פ כל עוד לא תבע את השוכר שהתקין את החצלים ולא שמענו את טענותיו - ואולי יש לו טענה מדוע ועל סמך מה התקין - אין לחייב את הנתבע להסיר אותם.

אברהם דוב לויין.

ב

לענין זיטול מקח, עיי' נתה"מ סי' קפז חידושים ס"ק טו כמה חילוקי דינים באם מכר שני דברים יחד מתי אפשר לזטל את המקח, והמוכר ודאי שלא יכול לזטל, ובפרט כאן שאחת התחייבות לתת הרי צי"ד יכריחו את המוכר לתת מחסן מדין התחייבות של קבלן. ועיי' צסי' שלג מה שהציא הנתה"מ בשם הרש"צ"א שאחרי שהוא כבר השתמש כך אינו יכול לחזור בו מכל המקח ורק יכול לתבוע לחייב אותו לצנות.

מרדכי אייכלר.