

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

טענת "עוקץ" בעסקת קרקעות ברומניה

תיק ממונות מס' 1471-א

נושא הדיון

א' וב' השקיעו לפני כמה שנים כספים אצל ג' וד' בעסקת קרקעות ברומניה, ולטענתם התברר להם שהכספים הוצאו מהם באונאה, ברמיה ו"בעוקץ", והם תובעים את כספם בחזרה. הם טוענים שנתנו לנתבעים כסף כדי לרכוש קרקע במקום שעומד להתפתח מבחינה כלכלית - כפי שנאמר להם בשיחה בעל פה ע"י הנתבעים - והמחיר ששילמו היה כהתאם, ומתברר שהקרקע באיזור כפרי מרוחק שאינה עומדת להתפתח בשנים הקרובות, ואינה שווה אפילו לא עשירית ממה ששילמו. ועוד, למרות התשלום הגבוה ששילמו הם לא קבלו בעלות בקרקע וגם לא חלק בחברה בעלת הקרקע, אלא רק זכות על יחידת דיור. עוד הם טוענים שהנתבעים החתימו אותם על חוזה עם חברה ברומניה, שכנראה לא היתה אלא חברה "קש" שאי אפשר לדעת מי הם בעלי החברה, ולדעתם, הנתבעים הם אלו שעומדים מאחורי החברה, ולאחר שנטלו את כספי הקונים פירקו את החברה והכסף בכיסם, ואין ממי לגבות, מה גם שהנתבעים התחייבו בחוזה עמם שבאם לא תופשר הקרקע בתוך 12 חודש יחזירו להם הנתבעים את כספם, ולאחד מהנתובעים הוסיפו בחוזה שבמקרה והחברה לא תספק את אישורי הבניה במועדים ובזמנים - המפורטים בחוזה - ובהמשך גם לא תחזיר לרוכש את הכסף, "אני אדאג להחזיר את הכספים בחזרה בהתאם לתנאי החוזה", ועד היום לא החזירו להם הנתבעים כסום ניכר ממה ששילמו למרות שאין אישורי בניה.

הנתבעים משיבים שהקרקע שמכרה החברה באמצעותם הופשרה לבניה כמובטח וגם כיום היא רשומה ע"ש החברה שלתובעים יש בה מניות, כלומר, חלקים מהקרקע כפי שקנו אותה, ולולי המפולת שהיתה בשוק הנדל"ן בעולם היתה הקרקע שרכשו הקונים שווה כיום פי כמה ממה ששילמו, אך בגלל המשבר העולמי אין ביקוש לקרקעות הללו ולכן מחירים ירד. עוד הם טוענים שהקנים חתמו באמצעותם על חוזה הרכישה עם חברה ברומניה לאחר שביררו והתיעצו, ועיכ אינם יכולים לטעון שרימו אותם. בחוזה נכתב במפורש שלא תהיה לקונה תביעה אישית על בעלי החברה אלא רק על החברה עצמה. יתרה מכך, כמה חדשים אחרי שקנו מחברה רומנית

בשם "ברקת", הודיעה להם החברה שנכסיה נמכרו לחברת "אולימפיקס", גם היא חברה רומנית, ועליהם לחתום על חוזה חדש עם החברה החדשה, ובחווה החדש ישנו סעיף מפורש שעם החתימה עם חברת אולימפיקס מבטל הקונה את מלוא זכויותיו בחברת ברקת, והוא מודה שאין לו שום תביעות או טענות כלשהן כלפי חברת ברקת או מי מטעמה.

באשר לטענה שהקרקע לא נרשמה על שם הקונים, משיבים הנתבעים שבחווה נאמר במפורש שלפי החוק הרומני אי אפשר לרשום בעלות בקרקע אלא לאזרחי המדינה, ומי שאינו אזרח רומני יקבל רק אישור על זכות ליחידת דיור ויירשם כבעל זכות במניות החברה בהתאם לגודל השקעתו, וכך היה עם התובעים. הם מציגים את מסמך הרכישה שקבלו הנתבעים שם רשום שהקונה קבל "זכויות ליחיד בפרוייקט" והחברה מאשרת "שרשמנו בספרינו את הזכות ליחיד וכיו". (התובעים טוענים שאין זו שותפות בחברה, ואין ממש ב"זכות" ליחיד הזו, ואדרבא, אם היתה להם שותפות בחברה הם דורשים את חלקם שהיה מגיע להם בעת פירוק החברה). באשר לאיתו קונה שהתחייבו לדאוג להחזיר לו את הכספים אם החברה לא תספק אישורי בניה בזמן, משיבים הנתבעים שאכן היו מוכנים להחזיר לו את כספו, אלא שהוא העדיף להשאיר את העיסקה במקומה (הקונה משיב שאמר כך בתמימותו לפי עצת העויד של הנתבעים, אך היתה זו עצת שקרית). הם מוסיפים שכעבור זמן בקש מהם אותו קונה כסף לצורך דחוף שהיה לו והסכים לחתום להם שאין לו כל תביעות נוספות, והעיסקה נשארה בתוקף, כך שהיום אינו יכול לתבוע אותם עוד (הקונה משיב שחתם באונס כדי לקבל את הכסף שהיה נצרך לו).

התובעים דורשים מהנתבעים לגלות את המסמכים הקשורים לעיסקה, והנתבעים משיבים שהממע"ה, ולא הם צריכים לגלות את המסמכים. בית הדין קבע שעל הנתבעים להציג לבית הדין מסמכים על מיקום הקרקע, שטחה, בעלותה ושמאותה בזמן העיסקה. הנתבעים נענו והציגו מסמכים, ולטענתם, אחרי שהעבירו את בעלות החברה המחזיקה במקרקעין לחברה אחרת, התביעה צריכה להיות מופנית לחברה המחזיקה את המקרקעין ולא להם.

(התרשמות בית הדין ממכלול טענות הנתבעים היא כדלהלן: א. החברה שמכרה את המקרקעין לתובעים היתה שייכת לאחד מהנתבעים או לשניהם. ב. אמנם באופן רשמי "נמכרה" החברה והחליפה את שמה כמה פעמים, מ"מ הכל למראית עין, והבעלים האמיתיים נשארו והיו - גם כיום - הנתבעים. ג. אין ודאות שהמסמכים שהוגשו אמיתיים וניתנים לשימוש).

התובעים טוענים שהנתבעים התחייבו בפני הנר"מ שפרן שליטי"א להחזיר לתובעים את כספם אחרי שאחד מהם הודה בפניו שהחברה שמכרה את הקרקע היתה בבעלותו, והקרקע נרכשה על ידו במחיר של \$1.000 לדונם, ואח"כ שיתף איתו גם את הנתבע השני, ושניהם מכרו לקונים דונם ב-\$60.000; והנר"מ שפרן מוכן להעיד על כך. הנתבעים משיבים שהתחייבות אצל

הגר"מ שפרן היתה כלפי אנשים אחרים ולא כלפי התובעים בתיק זה, ומעולם לא קבלו את הגר"מ שפרן כדיין בתיק זה.

פסק דין ביניים

על הנתבעים למסור לתובעים את מלוא הפרטים של חלקות הקרקע שקנו מהם, להציג להם את האישורים לפיהם יש לתובעים זכויות בחברה המחזיקה במקרקעין, ולאפשר להם להעביר בעלות על חלקות הקרקע שלהם.
אם לא ימלאו הנתבעים דרישות אלו לתובעים, או שיתברר שהמסמכים אינם חוקיים, יחוייבו הנתבעים להחזיר לתובעים את מלוא כספם.

(-) דוד יהושע קניג

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. חוזה עם חברה בע"מ.
- ב. אונאה בקרקע ביותר מפלגא.
- ג. עד מתי תובע אונאה בקרקע.
- ד. מחל מקצת החוב כדי לקבל לכל הפחות מקצתו, האם דינה כמחילה באונס.
- ה. התחייב בפני דיין יחיד להחזיר לחבירו כסף שתובע ממנו, האם חייב.
- ו. מסמכים המצויים בידי הנתבעים ואינם בידי התובעים, האם חובת הנתבעים לגלותם.

תשובה

א. דין חברה בע"מ ע"י צפס"ד ירושלים כרך ח עמ' כז ועמ' נד, וכרך ז עמ' שמד וצמקורות שזוינו ש, שאם יש שט"ח על חברה פירושו של דבר על צעלי החברה אלא שהערבון המוגבל מגביל את הגביה רק מנכסי החברה ולא מאשר נכסים של צעלי החברה. וכ"כ הגר"י קלופט ז"ל צ"הנאמן" מחודש תשרי תשל"ד דאין בהלכה מושג של "גוף משפטי" אשר מגד אחד הס זולטים על הכספים ומאידך אין להם אחריות אישית ולא שעבוד עליהם, וגם בחברה הממון שיך לצני אדם ויש אזה צעלים, זולת הקדש. עיי"ש.

ב. בגמ' ז"מ נז א שפיט ר' אמי אונאה אין להן ביטול מקח יש להם, ר' יונה אמר האקדשות, ר' ירמיה אמר אקרקות, ותרווייהו משמיה דר' יוחנן אמרו אונאה אין להם ביטול מקח יש להן. והביא הר"י שם מחלוקת הראשונים אם ביתר משמות או ביתר מפלגא יש להם ביטול מקח, והר"י פסק דאין הונאה לקרקעות כלל, שכן סבר רב נחמן דהוא בתרא, ואפי' שיה מאה במאתים, וכ"פ הרמב"ם מכירה פ"ג ה"ח ושי"ע ס"י רכז סעי' כט. אבל תוס' כתובות גה א זכס ר"ח ובעה"מ ז"מ שם זכסו (עי' השגות הרמב"ן שם זכסו ר"ח, ועיי' פי' הר"ח ז"מ הול' הגר"ד דומז עמי קיט זכס ס' הגר), ותוס' ז"ק יד ז ויראים ס"י קבו פסקו דאין אונאה עד פלגא, אבל מפלגא ואילך מיקרי ביטול מקח ויש להם. וכ"פ הרא"ש שם ס"י כא, וטור שם זכסו. וכ"פ הרמ"א זשי"ע שם.

ולהלכה הכריע הש"ך שם ס"ק יז וסו"ב בו כהר"י ופיעמו, וז"ין לתשו' רש"ד"ס ס"י נח דהוי ספיקא דדינא, וכ"כ דדרכי משה שם דהממע"ה, וכ"כ מהרש"ד"ס ס"י שנו שאין דבורנו מי שיכריע ומי שתפס אין מוליאין מידו, ועיי' כנה"ג ס"י רכז הגב"י אות לב. אמנס בחי' רעק"א שם זכס מהר"יט ח"ב חו"מ ס"י כ ומהר"י לבית הלוי כלל ו ס"י נז ומהר"ב"ל ח"א ס"י קח, דמספיקא דדינא אוקי אחזקת מרא קמא וזטל המקח (ועיי' שו"ת עטרת שלמה להגר"ש"ק ז"ל ח"א ס"י עד שפסק בענין אונאה בקרקעות יותר מפלגא דמעמידים בחזקת המוחזק, ולא הביא דברי הרעק"א זכס האחרונים דזטל מקח. הערת בני הגר"י שליט"א: בניד"ד שאין לקויס בקרקע אלא הערת אזהרה בלבד אי אפשר לקרוסם מוחזקים, ולכו"ע הולכים אחר מרא קמא שהיא החברה שעל שמה רשומות הקרקעות).

וזכסם ההלכה שאין אונאה לקרקעות כתבו תוס' ז"ב סא ז זכס ר"י שאין הטעם משום דעביד אינש דזבין ארעא ביתר מכדי שויה, דהרי אימעטו גס עבדים ושטרות דלא שייך בהו האי טעמא, אלא דגוה"כ הוא, משום דכתיב מיד עמיתך דבר הנקנה מיד ליד. וכ"כ הרמב"ם מכירה שם. אבל הרמב"ן עה"ת פי בהר כתב מעטו הקרקעות לפי שהאונאה בהם אפילו ביתר משמות מחילה, כמו שהוא מחילה במטלטלין בפחות משמות, וכ"כ בחינוך מ' שלו שדעת הצריות שלא לסבול אונאה יתירה משמות במטלטלין, אבל בקרקע לפי שהקרקע דבר קיים לעולם, דרך הצריות למחול זו כל אונאה אחר שלקחו אותו, וכעין מה שאחז"ל כל דרך ההפלגה שהקרקע דבר השוה כל כסף הוא, ועיי' בהגמ"י מכירה פ"ג אות ד זכסם ההלכה שאין אונאה בקרקע לפי שהקרקעות הוא דבר השוה כל כסף, כדאמר"י ז"ק יד ז ועוד. ועיי' ושם ההן ס"י כה (דף מ ע"א) של"ין בהגהות רעק"א לשו"ע ס"י רה סעי' ד שלפי דעת תוס' מה שאין אונאה בקרקע הוא מלך גוה"כ וגם בקרקע י"ל שאינו מוחל לו, אך לפי דעת הרשב"ם ורבינו יונה מה שמיטעה תורה אונאה בקרקע, טעם יש בדבר משום דקרקע דרך למכור בזיוקר או בזול, ומוחל על האונאה, ועיי' קהלות יעקב זכורות ס"י יא שכן ביאר בהצנת הגוה"כ דאין להן אונאה, שצאמת אין כאן מליאות אונאה כיון דאין להם מחיר קבוע, דגוה"כ הוא דאין מחירס קבוע עפ"י מנהגי השוק אלא כל דמים שפסק עליו הלווקח הזה, זהו דמיו. דאי ס"ד דהגוה"כ הוא שאנ"פ שיש כאן אונאה המקח קיים

וא"ל להחזיר מה שאינה, דא"כ אין הקרקע אזה כל כסף רק שהמוכר יכול לרמות אחרים להשיג בו כל כסף, איני הלוקה יכול לרמות ולהשיג הקרקע בכל כסף ע"י רמאות, אבל אין זה "אזה" כל כסף, אע"כ משמע שכן הוא הגוה"כ באמת ששוויות הקרקע אינו עפ"י מחירי האוק אלא כפי מה שהוסכם בין הלוקה והמוכר (אמנם בתוס' ב"ב ה"ל מבואר דאמנם גוה"כ היא שאין אונאה בקרקעות, מ"מ יש מחיר לקרקע, והדמים ראיה). ועי' ר"ח ב"מ סס (הו"ל) הגרד"ד עמ' קכ) שכתב שא"ת יש להס ביטול מקח בשוה מנה במאחיס, אין אמרו שקרקעות דבר השוה כל כסף, הרי גם הקרקע אינו אזה כל כסף. ומדברי הר"ח נראה שטעם הסוברים שאפ"י שזה דינר צאלף לא בטיל, הוא לפי שהקרקע אזה כל כסף.

ובדעת הרא"ש שצויתר מפלגא יש ביטול מקח, ז"ל דסובר שמה שאמרו שקרקע אזה כל כסף הוא "על דרך ההפלגה" (כלשון החינוך), והכוונה ששוה לצעליה הרבה יותר מערכה, אך מ"מ אם אונה את חבירו בכפול מערכה, חשיב מקח טעות, וכמו שביאר בשערי הגרש"ש ב"מ (הוא"ל שו"ן, עמ' קלה) דביתר מפלגא יש לקרקע מק"ט מזד ע"ס המליחות ולא מדין אונאה, אבל מק"ט שמדין אונאה אין בקרקע, עיי"ש. או שהרא"ש מפרש הטעם כהרמב"ן שהוא מדין מחילה, וסבר הרא"ש שעד פלגא מחיל, יותר מפלגא לא מחיל.

וועי' במהרי"ט שזין הרעק"א שכתב שמשפך בהלכה אם כהרי"ף או כר"ת מעמידים הקרקע בחזקת מרא קמא, ואין מעמידים הקרקע בחזקת המוחזק. ועיי"ש שהקשה כיון דודאי מכר אלא דספק דדינא הוא, לימא ארעא היבא דקיימא תיקוס, שכן ר"ה הרשב"ם לומר דבהיא דפרק חזקת דבהוא דגחין ולחיש ליה לרבא וכו' דאמרין הלכתא כוותיה דרבא בארעא היבא דקיימא ארעא תיקוס ציד המחזיק בה, וכתבו התוס' דלדעתו לרי"ך לחלק בין ספיקא דמונא לספיקא דדינא, ולא נהירא אלא דמרויחהו כי הדדי כינהו ומוקמינן ארעא בחזקת מרא קמא. ועיי"ש שהוסיף: ושמא תאמר הרי אונאה טעמא לביטול המקח ומדין גזל הוא, כדאמר בריש פרק הזהב, טעמא דכתב רחמנא לאו בגזל ולא באונאה, משום דהאונאה מדעתיה יהיב ולא הקפידה תורה אלא אמטלטלין, אבל עבדים קרקעות ושטרות אין בהן אונאה. והשתא מספקא לן אי בפלגא איבא אונאה דכל כי האי לא מחיל איניש, נימא הואיל והקנין קיים ומספקא לן אם נתבטל מטעם אונאה זו לא מבטלינן מכירה מספק וכו', דאין מעשיו מתבטלין אלא היבא דצריך לן אומדנא, הי"ג לא מבטלים מעשה המכירה היבא דלא צריך לן האונאה לומר דאדעתא דהכי לא צדין וכו'. התם טעמא משום דאם איתא הו"ל לפרושי וכל שלא פירש דברים שבלב אינם דברים, אבל היבא דהאומדנא בצורה וידועה אין לרי"ך להתנות ולפרש, דמילי דמוכחי וצריכי הוו דברים וכו'. והכא בני"ד הספק צעיקר המכירה אם נתקיים המקח אי לא נקנה המקח כלל כיון דצדן מאתן במאה, ביטול מקח מההיא שעתא הוי וכו', והעמד קרקע על חזקתו ואמור לא נקנה, ושיניהם יכולים לחזור בהם לאלתר, ע"כ.

ומה שכתב מהרי"ט דסברת הביטול מקח באונאה גדולה הוא משום האומדנא דאדעתא דהכי לא צדין

לכאורה דבריו סותרים למש"כ בחו"א א'זהע"ז סי' נו אות ט דביטול מקח וטענת מומין אינו משום אומדנא דמוכח וחסדי כחנאי, אלא דין הוא בקניינים דבעלים כשיש במקח אונאה גדולה, וראיה מצ"מ זו בדברים שאין להם האונאה אי ביטול מקח יש להם. ועיי' קובץ זכרון יהושע עמ' שנט מהגר"א צורדיאנסקי ז"ל (הערת בני הגר"י שליט"א: הדברים מיושבים עפ"י מה שיסד אדמו"ר ז"ל בסוף "דברי לוי" כלים שיש שני גדרים באונאה, אונאה עד שנות ואונאה יתר משנות, דבאונאה יתר משנות הרי זה ביטול מקח כמו בשני מינים, עיי"ש, וה"ה בקרקע שאין בה אונאה פחות מפלגא אבל יתר מפלגא יש אונאה, הגדר הוא כמו שני מינים). ושמעתי מכב' הגר"ש סלומון ז"ל מרא דאתרא דפ"ת וראש ישיבת נחלת דוד, ש"ל שפצרת החו"א היא בכל האונאה שמצטלת המקח כגון לסברת הגמ' ביותר משנות, שאף בקרקעות שאין להן אונאה, יש בהם ביטול מקח, שאין זה מדין אומדנא אלא דין בקניינים שהאונאה מצטלת המקח, אבל להלכה שאין אונאה בקרקעות אלא באונאה גדולה של מאתיים זמנה, בזה הביטול מקח אינו משום דין בקניינים שבעלים כשיש בהם אונאה, שהרי עד פלגא אין המקח בטל אע"פ שהיתה בהם אונאה, אלא הסברא היא משום אומדנא, דביותר מפלגא לא מחיל, וזו כוונת המהרי"ט ודפח"ח.

ובנד"ד שהקונה טוען שנחאנה פי כמה משווייה של הקרקע, מכיון שהמוכר הליג לו כאילו מדובר בקרקע סמוכה לבוקרשט שמהיה שווה צעמיד פי כמה ממה שמשלם, והתברר לו שמדובר בקרקע בכפר מרוחק שאין סיכוי שיקפלו עליה בני אדם, אם נכונה הטענה והיתה כאן אונאה, אע"פ שאין אונאה לקרקעות, אם נתאנה ביותר מחליה הרי פסק הרעק"א להלכה שמעמידים את הקרקע בחזקת מרא קמא וביטול המקח, אף כאן הי"ה. ולפי מה שהציאו הנתבעים תולאות בדיקת שמאות מיום 12.12.06 (כשנה אחרי המכירה למוצעים) הרי שאו"י כל הנכס כולו היה 7.650.000 יורו (לפי מסמך מיום 5.12.07 סילמה עליו חזרת SHAL 200.000 יורו), ואילו לקונים נמכר כל דונם ביום 13.11.05 במחיר של \$60.000 לדונם. ופסק הרמ"א בשו"ע סי' רכז סעי' ט מהמרדכי כמוצות סי' רז: אמר המתנה שנתנה השער ומתאנה אומר שלא נשתנה, על המתאנה להציא ראיה, דדרך השערים להשתנות תמיד.

ג. פסק הש"ך סי' רכז ס"ק ה עפ"י שו"ת מהר"י צן לצ ספר א' כלל כ סי' קח דבקרקע - אף המוכר - אינו יכול לחזור אחר שיעור דכדי שיראה לתגר וקרובו.

ובנידון דידן שהקונים באו לחזור בטענת אונאה אחר כמה שנים, אינם יכולים לחזור.

ד. פסק הרמב"ם מכירה פ"י ה"ג וא"ע סי' רה סעי' ג שהפשרה כמכר שבעטילה באונם דוקא אם ידעו העדים שהוא מוכר מפני האונם ושהוא אנום ודאי, אבל המחילה כמתנה שאם גילה דעתו קודם המתנה שהוא אנום אינה מתנה.

ובמחילה במקלות, כתב בשו"ת הרא"ש כלל עב סי' ה שהיא כמכירה ולא כמתנה, בדבר ראוץ שטען על שמעון שהפקיד בידו מאה ליטרין הילייש, והשיב שמעון לא הייתי חייב כך כי אם שמונים ליטרין ומתתי לך משכנות עבור סי' ליטרין ובני נתערב עבור ארבעה עשר ליטרין ופטרתי מכל מציעות שהיו לך עלי ומחלת במחילה גמורה ובקנין גמור, ומזה יש לי עדים וכו', וטען ראוץ אנום הייתי ובעל כורחי

הזכרתי למחול כי ירחתי פן אפסיד כל הממון כי אמרת לי אם לא תראה למחול ולהרחיב לי הזמן ולכתוב שטר עליך שאהיה פטור מכל מיני תביעות לא אחן לך אפילו פרוטה כי איני חייב לך, וזה הדבר גיליתי לעדים וכו', תשובה. כ"ל דלאו מודעה היא והמחילה היא מחילה דאמרינן צ"ב מ א אמרי נהרדעי דלא כתיב ביה אן ידעינן ביה צאונסיה דפלוני לאו מודעה היא, וצנידון זה הלז לא הכירו העדים צאונסיה של לראובן דאיכא למימר הדין עם שמעון שלא היה חייב לראובן אלא פי' ליטרין וכו'. ע"כ. וכתב צשו"ת מהרש"ם חו"מ סי' תיט שאין ספק שמחילה - כמתנה - היינו שהנחיל אינו מקבל דבר דאז הוי כמו מתנה, ופשרה דהוי כמו מכר לפי שהמקבל התובע קאת מתביעתו וצבשל זה מוחל לו השאר ואז הוי כמכירה, עיי"ש.

לפ"י צנידון דידן שטוען אחד התובעים שאמנם כתב מחילה לנתבעים תמורת הכסף שקבל מהם, אך היה אנוס לתתם על כך כדי לקבל לפחות את מה שקבל, אין זה אנוס המבטל את המחילה, כיון שקבל קאת מתביעתו.

ה. בגמ' סוף צ"ב קעו צ אמר ר"נ ערב דבי"ד לא צעי קנין דבההיא הנאה דמהימן ליה גמר ומשעבד ליה, ופירש רש"י דבההיא הנאה דקא מהימני ליה בי"ד גמר ומשעבד נפשיה. ויש להסתפק מה הדין כשאייב עצמו בפני דיין יחיד, האם גם צכה"ג אמרינן דגמר ומשעבד נפשיה או לא. ועיי' חז"א צ"ק סי' כא סוף אות ה שכתב: מיהו אין לנו בזה אלא מה שנאמר בגמ' בין בקנין הנאה בין בקנין של גמ"ד, שאין לנו בקיאות בהכרעת דברים אלו.

ו. צשו"ע סוף סי' טז: המוליא שטר על חצירו והלה טוען שיש בו זיוף ושאל שיתנו לו הטפסת השטר כדי לדקדק בו, נותנים לו אע"פ שכתוב בו בלא טפיסת טופס מזה השטר. ומקורו בתשובות הרמב"ם והרא"ש, הביאם הב"י סוף סי' ס. ובסעי' ד צשו"ע שם: האומר לחצירו - אפילו לאיש אחר שאינו תובע שלו. סמ"ע ופתי"ש צסם צשו"י - שטר שצידך זכות יש לי בו אם הלה מודה שיש לזה בו זכות חייב להוליא צבי"ד ובי"ד יעתיקו מה שכתוב בו מזכותו, אבל אם הלה אומר שאין צידו שטר שיהא בו שום זכות לזה אין מחייבין אותו להראות שטר לשום אדם, אבל אם יראה זה להחריס חרם סתם לכל מי שיש צידו שטר שיש לו זכות בו מי שיראנו יחריס, ואם טען זה צודאי שהוא יודע שהשטר שיש לו זכות בו הוא אללו הרי זה נשבע היסת שאינו אלו. ומקורו ברמב"ם טו"י פ"ה.

וצנידון דידן שהתובעים טוענים שהנתבעים שקרינים והעיסקה כלל לא היתה אמת, חובה על הנתבעים להניג מסמכים שצידם כדי להוכיח שהעיסקה היתה אמת.

אברהם דוב לוין.

היכא דקיימא ארעא תיקוס ביד המחזיק בה, וכתבו התוס' דלדעתו לריך לחלק בין ספיקא דממונא לספיקא דדינא, ולא נהירא, אלא דתרווייהו כהדדי נינהו ומוקמינן ארעא בחזקת מרא קמא וכו'. ועוד עיי"ש בסוף התשובה שכתב: הכא אם איתא דוצן מאתן במאה הוי ביטול מקח מההיא שעתא לא נקנה והעמד קרקע על חזקתו ואימור לא נקנה. עכ"ל.

מצואר דהשאלה היתה במוכר שנתאנה, ולכן מלד דין הממע"ה הקרקע עומדת בחזקת המוכר, וזה שכתב המהרי"ט שאין אומרים שכיון שהיה כאן קנין והדיון הוא אם הקנין בטל נאמר ארעא היכי דקיימא תיקוס והיא ביד המחזיק, אלא אמרינן דהמע"ה, וכיון שמספק אין כאן קנין לכן מחזקינן ביד הבעלים הראשונים, והמוליא ממנו עליו הראיה.

והמתבאר מדברי המהרי"ט דאילו היה להיפך ונתאנה הלוקח דהיינו שמכר לו שזה מנה במאמיו, ויש ספק האם אמרינן בטל מקח או לא, ודאי אמרינן הממע"ה והמעוה ישרו בחזקת המוכר, ואין הלוקח יכול להוליא ממנו, דמספיקא לא מפקינן ממונא, וכ"כ להדיא בספר משפט שלום על דברי הגרע"א בסימן דידן דמה שכתב אוקי ממונא בחזקת מרא קמא היינו דוקא כשנתאנה מוכר אבל בנתאנה לוקח אמרינן הממע"ה.

מעשה בניד"ד שנתאנה לוקח אין להוליא ממנו מחזקת המוכר משום דדין אין אונאה לקרקעות ביותר מפלגא הוי ספיקא דדינא.

מרדכי אייכלר.