

דעת  
אתר לימודי יהדות ורוח  
www.daat.ac.il

# בית דין צדק

## שע"י הרבנות הראשית לירושלים

### ביטול מקח בגלל היטל השבחה

(מהד' יט אב)

#### נושא הדין

א' מכר לב' לפני ארבע שנים דירה בת שני חדרים במחיר של \$92.000 עפ"י חוזה שחתמו ביניהם. בחוזה נאמר שהיטל השבחה יחול על המוכר. טוען המוכר שלפני המכירה היה ידוע לו שאין תכנית תב"ע מאושרת על הבנין, ולכן אין עליה היטל השבחה, ומחיר הדירה נקבע בהתאם, וכך אמר גם לקונה במפורש, וכך אמר לו גם המתווך, אבל אח"כ כשבקש אישור מיסים מהעירייה נאמר לו שיש כבר תכנית תב"ע מלפני כמה חדשים המאפשרת להגדיל אותה ב-53% וחל עליה חוב היטל השבחה. המוכר תבע מהקונה שיקח על עצמו את היטל השבחה שהרי מחיר הדירה נקבע על דעת כן שאין עליה היטל השבחה. הקונה טען שאינו חייב בזה שהרי במפורש נאמר בחוזה שהיטל השבחה - אם יהיה - יחול על המוכר, ומה שכתוב בחוזה הוא הקובע ולא מה שדברו ביניהם. המוכר טען שאם כך הוא מבקש לבטל את המקח בטענת מקח טעות, שאילו היה יודע שיש על הדירה תכנית תב"ע מאושרת המאפשרת להגדיל אותה ב-53% לא היה מוכר אותה ובודאי לא במחיר הזה שמכר. הקונה משיב שגם אם היתה טעות במחיר הרי אין אונאה לקרקע, ולשון החוזה מוכיח שהמקח נעשה גם על דעת כן שיחול על הדירה היטל השבחה. הקונה טוען עוד שכיון שהמוכר התחייב להציג אישור מיסים של העירייה לצורך העברה בטאבו ובגלל החוב להיטל השבחה לא קבל אישור זה ומונע את העברה בטאבו, הרי זו הפרת חוזה מצדו של המוכר, ועליו לשלם את הקנס הנקוב בחוזה עבור הפרתו.

המוכר מציע פשרה שהוא והקונה יתחלקו בחוב היטל השבחה (אחרי שהצליח להפחיתו ב-30% ע"י שומה חוזרת). הקונה מוכן לוותר על תביעת הקנסות וההפסדים שהיו לו כתוצאה מהחוב של היטל השבחה שלא נפרע ע"י המוכר עד היום, אך מתנגד לשלם חצי מחוב ההיטל.

## השאלות לדיון

- א. לא כתבו בשטר את מה שדברו בע"פ, האם נוסח השטר קובע.
- ב. מחל המוכר לקונה על היטל ההשבחה משום שסבר שאין חוב כזה, האם מחילתו מחילה.
- ג. מוכר שטוען שאילו היה יודע שניתן להגדיל את הדירה לא היה מוכרה, האם יכול לבטל המקח בטענת מקח טעות.
- ד. טעות במחיר של המקח פחות משיעור אונאה, האם דינו כמקח טעות.
- ה. מתווך שהכשיל את המוכר במחיר.

## תשובה

א. פסק הרמ"א בשו"ע סי' רז סעי' א עפ"י הריב"ש סי' קב: וכן אם התנו תנאי ואח"כ כתבו השטר סתם, ודאי על תנאי הראשון כתבוהו. והביא במשפט שלום שם בשם שו"ת פני יהושע להמגיני שלמה ח"ב סי' ק בדברי השואל שם שצידד לומר דזה דוקא אם נכתב השטר סתם בלא שום תנאי, אבל אם נכתב בו תנאים אחרים ולא נזכר בו התנאי שהתנו מקודם י"ל שמחלו תנאי זה וכו', ובאמת עיקר הטעם מבואר שם (בשו"ת הריב"ש) משום דדרך הגויים בערכאות לכתוב הצדא"ק בסתם בלא תנאים, וא"כ אדרבא מוכח דאם הדרך לכתוב תנאים בשטר ולא כתב מוכח דמחל התנאי וכו', ועי' בפת"ש סי' קיב סוף ס"ק ב בשם החות יאיר סי' רל דבמה שקבל השטר ולא נכתב בו תנאי שדברו בתחילה [להשתעבד למלוה בדאקני] הוי מחילה מדשתק. ע"כ.

ובנידון דידן שהמוכר דבר עם הקונה - לפני כתיבת החוזה - שהמחיר נקבע כפי שהוא משום שאין על הדירה היטל השבחה, אבל אם היה היטל השבחה היה מוסיף אותו על המחיר, ואילו בחוזה לא נזכר מזה כלום, ואדרבא, בחוזה מפורש שהיטל השבחה אם יהיה יחול על המוכר, והמחיר נקבע ללא תנאים, ומדובר בחוזה שרגילים לכתוב בו תנאים, הרי בזה כתבו הפוסקים דכיון שלא הזכירו מה בשטר מוכח דמחל התנאי.

ב. אלא שאם משום מחילה לחוד היינו באים עליו, היה מקום לומר שהיא מחילה בטעות שאינה מועילה, שהרי לפי מה שהיה ידוע למוכר בשעת המכירה, וכפי שנאמר לו גם ע"י המתווך, אין אישור תב"ע להגדיל את הדירה, וע"כ אין עליה היטל השבחה, ואומדנא דמוכח שמה שמחל

על היטל ההשבחה הוא משום שהיה בטוח שאין חוב כזה, אבל אילו היה יודע את האמת שיש היטל השבחה לא היה מוחל, ומחילה בטעות לא הוי מחילה, כמפורש בגמ' ב"ב מא א רב ענן שקל בידקא בארעיה וכו' אתא לקמיה דר"נ א"ל זיל הדר וכו' א"ל והא אחיל דאתא וסייע בנודא בהדאי, א"ל מחילה בטעות היא. וכן פסק בשו"ע סי' קמב סעי' ב ורמ"א בשו"ע סי' רמא סעי' ב (ועי' קובץ שיעורים ב"ב אות קעא עפ"י רש"י שם שרי"ג ס"ל דמחילה בטעות בחוב מהני, כיון דבכל הקנינים איכא הוצאה מרשות לרשות וזה לא מהני בטעות, אבל במחילת חוב ליכא הוצאה מרשות לרשות אלא שנפטר מלשלם, אבל מחילה במכירה לא מהני בטעות, עיי"ש). ועי' שו"ת מהר"ק שורש קיא אודות אחד מן האחים שנתפשר עם שאר אחיו לפטור חלקו מירושת אביו בעבור סך מה כאשר היה סבור שלא היו הנכסים מרובים כאשר היו וכן אמרו לו אחיו שלא היו הנכסים מרובים, ועל זה סמך ופטר את חלקו בשביל דבר מועט לפי המגיע לחלקו, ושוב נודע שהיו הנכסים מרובים ושהיה מגיע לחלקו כמעט כפליים ממה שנתפשר עם אחיו, והשיב המהר"ק: דבר פשוט שאין באותה פשרה ממש שהרי הלכה רווחת היא בישראל דכל קנין וכל מחילה בטעות חוזרים וכו', כיון דאיכא למיתלי דבטעות היה, ואע"ג דהוי מילתא דלא עבידי אינשי למטעי, דמסתמא היה לו לידע וכו', כ"ש הכא שהטעוהו אחיו באמרם שלא היו הנכסים שוים כמעט החצי ממה שהיו שוים וכו', ואע"ג דקביל זווי כ"ש דאומדנא דמוכח הוא שאם היה יודע שהיו הנכסים מרובים כל כך שלא היה מוחל דלא עביד אינש דשקל מגמלי אונא וכו'. עיי"ש.

אך בנידון דידן לא היתה זו רק מחילה על חובו של הלוקח בהיטל ההשבחה, כדי שנאמר שהיתה זו מחילה בטעות, אלא התחייבות מפורשת של המוכר לתשלום היטל ההשבחה, ואינו יכול לטעון שהתחייב בטעות, שהרי ידע היטב על מה הוא חותם, וכך גם החוק מחייב את המוכר בהיטל זה, אלא שלכאורה עדיין יכול לטעון שהתחייבות זו לשלם היטל ההשבחה אם יהיה חוב כזה, היתה באסמכתא, משום שהיה בטוח שלעולם לא יגיע לכלל חיוב, ואסמכתא לא קניא, עי' ב"מ קד ב, אך כבר פסק בשו"ע סי' קלא סעי' י דאם קנו מידו מעכשיו שיתחייב לו בממון זה אם יתקיים התנאי, הכל לפי תנאו, שכל קנין מעכשיו אין בו משום אסמכתא. ובנידון דידן הרי התחייב בחוזה מעכשיו.

ג. באורחות המשפטים ח"א כלל א אות טז הביא בשם שו"ת בר ליוואי חו"מ סי' ט בנידון ראובן שהיה לו למכור פראמעסען היינו שטרי ראייה מבתי מסחרים גדולים בווען ונשאר לו עוד ג', ובא שמעון למשרתו של ראובן אחר השעה המיועד להוצאה וראה את הפראמעסען אשר

הרויחה סך י"ב אלפים ר"כ וא"ל להמשרת מכור לי פראמעסע אחת, ולא ידע המשרת בבירור זמן ההוצאה וסבר שלא היה עוד זמן ההוצאה ונתרצה לו עבור שלושה וחצי ר"כ, ושמעון בעצמו בחר לו הפראמעסע שהרויחה הסך הנ"ל, ותיכף נודע לראובן שהרויחה ובא לחנותו וראה כי אין הפראמעסע ויתחלחל מאד ואמר להמשרת הלא אחר ביאת הנומערין לא היה לך למכור כי אז אין מוכרים עוד, וגם הוא צועק לשמעון למה רימתני כי כבר ידעת שהפראמעסע שוה סך י"ב אלפים. והשיב שעפ"י דין קנה שמעון מיד. ע"כ מספר ארחות המשפטים.

והעירני ידידי הגרא"צ הכהן שליט"א שבשו"ת בר ליוואי גופו כתוב להיפך, וז"ל: אין לך מקח טעות בשעת מכירה גדול מזה ואין במכירתו כלום והדרא זביני, וז"ב לדינא. ע"כ (והעיר ידידי הנ"ל: והרי מזה עוד היזק למה שכתבו שאין לסמוך על ספרי הקיצורים).

אך בנידון דידן ידע המוכר שהוגשה בקשה לתכנית תב"ע חדשה תקופה ארוכה לפני המכירה, אלא שלא ידע שהיא כבר אושרה, ובמקרה כזה התכנית העתידית כבר נלקחה בחשבון בשקלול המחיר של הדירה, ולא היתה טעות במין הנמכר כי אם בחוב של היטל ההשבחה שהמוכר לא ידע ממנו, אין זה עושה את המקח לטעות, ונדחית טענתו זו של המוכר.

ד. צודק הקונה שקרקע אין לה אונאה בשיעור כזה, וממילא אין בה ביטול מקח של טעות מחמת האונאה.

ה. פסק ברמב"ם שכירות פ"י ה"ה ושו"ע סי' שו סעי' ו עפ"י סוגית הגמ' ב"ק צט ב: המראה דינר לשולחני וא"ל יפה הוא ונמצא רע, אם בשכר ראהו חייב לשלם אע"פ שהוא בקי ואינו צריך להתלמד, ואם בחינם ראהו פטור והוא שיהיה בקי שאינו צריך להתלמד ואם אינו בקי חייב לשלם אע"פ שהוא בחינם, והוא שיאמר לשולחני עליך אני סומך או שהיו הדברים מראים שהוא סומך על ראייתו ולא יראה לאחרים. וברמ"א שם: וי"א דאפילו סתמא נמי חייב, ומ"מ הסברא הראשונה נראה עיקר. ע"כ. וכתב בערוך השלחן שם סעי' יג דאם לא אמר לו עליך אני סומך ולא היו הדברים מראים שהוא סומך לגמרי רק על ראייתו, לדעה הראשונה אין לנו לחייב את השולחני מפני שיכול לומר לא ידעתי שתסמוך עלי לבדי ותשאל עוד אצל אחרים, ולכן לא דקדקתי יפה יפה. וי"א דאפילו סתמא נמי חייב, דכל המראה לשולחני מסתמא סומך עליו לגמרי. ובשכר חייב אע"פ שלא אמר עליך אני סומך, דכיון דנוטל שכר וודאי דסמך עליה לגמרי. וחייב זה הוא מדיני דגרמי שיתבאר בס"י שפן. ובשכר הוי חיובו כשומר שכר. ע"כ.

---

ועי' בחזון איש ב"ק סי' א אות ו, ואבני נזר סי' יט, וחלקת יואב סי' יב, וכסאות לבית דוד סי'  
מה. על גדר חיובו אם הוא מדין מזיק או מדין שומר שכר, עי' ברשימות שיעורים להגריי"ד  
מבוססות ב"ק ח"ב עמ' תרו, ו"דרכי משפט" עמ' מ, ו"נזיקין" עמ' 157.

**הרב אברהם דוב לוין, אב"ד**

**דעת**

אתר לימודי יהדות ורוח  
[www.daat.ac.il](http://www.daat.ac.il)