

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

חתם בחוזה שלא תהיינה לו טענת מומין

ונמצא מום נסתר

תיק ממונות מס' 2276-עד

נושא הדיון

כולל א' השכיר דירה לב' לתקופה של 3 שנים, וב' שילם את דמי השכירות מראש. למרות שעברו כמה חדשים מאז, טרם נכנס ב' להשתמש בדירה משום שטען לבעה"ב שאחרי שהוזו הארונות מהקירות נתגלו עובש וריקבון בקירות וכדי להכשיר את הדירה לשימוש יש צורך בתיקון יסודי שעולה הון רב, ובעה"ב טוען שאינו חייב בזה משום שב' חתם בחוזה שראה את הדירה ובדק אותה ולא תהיינה לו טענת מומין מכל סוג. אעפ"כ הוא מוכן להשקיע בתיקון מחצית מהעלות והשוכר ישלם את המחצית השנייה.

ב' משיב שאמנם בדק את הדירה וראה את מצבה, אך לא העלה בדעתו שמאחורי הארונות מסתתר עובש וריקבון, ועל מה שלא ידע לא מחל ולא ויתר, ובעה"ב חייב לשלם את כל התיקון.

פסק דין

מתקבלת הצעת המוכר להשתתף במחצית עלות התיקון.

(-) שמואל יגר

(-) דוד יהושע קניג

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

א. מום שאפשר לתקנו ע"י הוצאות, האם נחשב למקח טעות, ומה הדין כשהתקון לוקח זמן ומעכב את הקונה מלהכנס לדור בבית.

ב. כתב הקונה בחוזה שמוותר "על כל טענת מוס", האם מועילה מחילתו מבלי לפרש יותר.

תשובה

א. הקשה המג"א סי' תלז ס"ק ז על השו"ע חו"מ סי' רלז סעי' ה דכל מוס שאינו בגוף המקח מנכה לו מן הדמים והמקח קיים, וא"כ מה לרי"ך כאן הגמ' [בפסחים ד' ב, גבי המשכיר בית בחזקת בדוק ונמלא שאינו בדוק דלא הוי מק"ט כיון דניחא ליה במלוה] לומר דניחא ליה במלוה, הלא בכל דבר הדין כן, ותירץ המג"א דהתם מיירי בלא התנה והכא מפילו התנה המקח קיים. הביאו צביאור הגר"א לשו"ע שם. אמנם במקור חיים לנתה"מ שם, הוצא בנתה"מ סי' רלג ס"ק ד, הקשה דהא ברמ"א מצואר דאפילו התנה בפירוש, אם המוס אינו בגוף הבית יכול לחזור בו, ובדיקת חמץ אינה מוס בגוף הבית. ותירץ המקור חיים שבשו"ע חו"מ איירי באופן שהבית ראוי לדירה גם בלי התיקון, ולכן כיון שהמוס עוצר ויכול לתקנו, מתקן ומנכה לו מדמי השכירות, אבל בגמ' פסחים כיון שאסור לגור בבית בלי הולאות לבדיקת חמץ הוי מק"ט אע"פ שאם יוליא הולאות הבית יהיה ראוי לדירה. ועיי' מגן האלף על הל' פסח שם ס"ק ו ושער משפט סי' רלז ס"ק ג שאם המשכיר ישלם את הולאות הבדיקה אין זה מק"ט. וכ"כ בשיעורי הגרצ"ד פוצרסקי, למו"ר שליט"א, פסחים אות כד. ובמגן האלף שם כתב שאם שכר בית לגור בו ואי אפשר לגור בו עד שיתקן, הוי מק"ט והמשכיר אינו יכול לומר לו תחכה עד שאתקן ובינתיים אין לשוכר מקום לגור, ודברי השו"ע בחו"מ שם הם באופן שקנה או שכר בית על מנת להשכיר לאחרים וכדומה, ולכן כשהמשכיר רוצה לתקן לא הוי מקח טעות. ועיי' או"ש מכירה פי"ו ה"ט דשאני בית שאינו בדוק שאם לא יודע לשוכר, ידור בו באיסור, בזה לא ניחא ליה למיעל בספק כלל והוי מקח טעות, משא"כ בשו"ע חו"מ הנ"ל לא יתכן שישתמש בבית אם לא שיוודע לו המוס, זה לא הוי מק"ט.

והנה פסק הרמ"א בשו"ע סוף סי' רלג: מכר לו כסף בחזקת כסף לרוף ונמלא כסף סיגים, המקח קיים ומחזיר לו האונאה, דהכל מין כסף. אמנם הש"ך שם ס"ק א פסק דהמקח בטל, ואף דיכול ללרפו ולתקנו, מ"מ הא לרי"ך הולאות, ודמי להא דפסחים במשכיר בית בחזקת בדוק ונמלא שאינו בדוק. ועיי' מחנ"א אונאה סי' ו והגהות אמרי ברוך על הש"ך שם שתירלו קושית הש"ך.

ב. הנה בנידון דידן הלהירו הלדדים בחוזה כי הדירה מתאימה למטרותיו... "ומוותר בזאת על כל טענת מוס וכו'". אף שנראה שיש לסעיף זה תוקף חוקי בדיניהם שהלוקח איבד את זכותו לטעון טענת מקח טעות בגלל מוס שמלא, ואפילו מוס נסתר, מ"מ להלכה תלוי הדבר במחלוקת הרמב"ם והטור. שהרמב"ם מכירה פט"ו ה"ו כתב: הלוקח סתם וכו' או עד שיאמר לו כל מוס שימלא במקח זה הפוחת דמיו עד כך וכך קיבלתי אותו, שהמוחל לרי"ך לידע הדבר שימחול בו ויפרש אותו כמו המפרש בהנייה. ומקורו מתשובת הרי"ף סי' קג. וכתב הטור סי' רלז דזה נוטה ללד דצריי שכתב שאין אדם מקנה לחצירו דבר

שאין לו קלצה. ואני כתבתי למעלה בסי' רז שלדעת ח"א הרא"ש ז"ל יכול להקנותו וה"ה שיכול למחול. ע"כ. וכתב הב"י: ודברי רבינו נכונים דהרמב"ם אזהר לטעמיה דאמר אין אדם מתחייב לחזירו בדבר שאינו קלוצ וה"ה למחילה. אמנם בצדק הצית שם כתב דמדסיי הרמב"ם וכתב כמו המפרש דאונאה, משמע דמטעם דמיון דין האונאה נגע בה, כדברי ה"ה, ולא מטעם מתחייב בדבר שאינו קלוצ שכתב רבינו. ע"כ. ובחי' הגהות לפרישה שם כתב דלריך להגיה בב"י ולומר דדברי רבינו "אינס" נכונים, שהרי בב"ע פסק המחבר כהרמב"ם אע"פ שצנותן דבר שאינו קלוצ לא פסק כוותיה. וכתב הב"ה שם שסברת הטור לחלוק על הרמב"ם גם בדמיון לאונאה, כיון דאונאה אין אדם מוחל כלל מן הסתם, אצל כשאין שם אונאה אלא מוס דיש כמה בני אדם שאין מקפידין במקלת מומין וכו'. וביאר דבריו אולם המשפט שם דאונאה דיש כאן מחילה בדמים, ואין המחילה אלא עפ"י דבורו שאומר שמוחל, אמרינן דלא סמכה דעתיה ולא ידע דמחיל, אצל במוס דלא איירי בפחת דמים אלא משום שאינו רולה במקח, זה דוקא כשמקפיד אצל כשאינו מקפיד אין כאן טעות. והוסיף אולם המשפט: ול"ל דאע"ג דהרמב"ם איירי בהדיא בפוחת בדמים, ס"ל דמה שחולק הטור היינו אמה שנראה מדברי הרמב"ם דהוי ביטול מקח לגמרי, והטור ס"ל דנהי דהדמים לריך להחזיר דלא ידע דמחיל, כמו באונאה, אצל כשמחזיר לו הדמים תו אין כאן קפידא לבטל המקח "וזה מסתבר מאד". ע"כ. ועיי' באחרונים המלויניס בספר המפתח לרמב"ם פרנקל שם, ובעמק המשפט ח"א עמ' רפח.