

סימן א התחייבות מוטעת מכח חתימה על הסכם

- ראשי פרקים
- א. לשון השטר מול כוונת המתחייב.
 - ב. החותם על מסמך וטוען שלא קראו.
 - ג. התחייבות כלפי צד שלישי.
 - ד. שני סוגים של סופרים.
 - ה. מנהל שסמך על מזכירו.
 - ו. כשהסיכום בע"פ שונה מהחתום בשטר.
 - ז. עורך דין שהטעה לקוח.
 - ח. חיוב שליח בגרמא.

מר ג. הקבלן [להלן: "הקבלן"/"המוכר"] מכר למר ש. [להלן: "הקונה"] דירה בבית משותף בן שתי קומות. הדירה שנמכרה ממוקמת בקומה הראשונה, כשמעליה דירה אותה מכר הקבלן ללא תמורה לבתו. הצדדים ערכו ביניהם חוזה באמצעות עו"ד א., וכמו כן ערכו באמצעותו הסכם נפרד בענין תוספות בניה עתידיות.

וז"ל סעיף 21א בהסכם:

"מוסכם בין הצדדים, שבמידה וניתן יהיה להוסיף במהלך הבניה מרפסת או חדר בצד מזרח דרום, בדירת הקונה ובדירה שמעליה, תבוצע הבניה בשתי הקומות באופן מושלם ע"י המוכר, ללא כל התנגדות מצד הקונה."

סעיף 21ב:

"תוספת הבניה תכלול: בניית שלוש קירות, רצפה ותקרה, ריצוף. וכן גימור מושלם, פנימי וחיצוני."

סעיף 3:

"עלויות הבניה של התוספת תחולקנה שווה בשווה בין הקונה לבין הדייר שמעליו. לאמור, הקונה ישלם לידי המוכר מחצית מעלות בניית התוספות של שתי הקומות. על סכום זה יוסיף הקונה

15% "

בדיעבד התברר שהקבלן בנה לקונה תוספת בניה של כ- 9 מ"ר, בעוד שבקומה העליונה, עבור בתו, בנה הקבלן תוספת של כ- 15 מ"ר.

בדו"ד ביניהם תובע הקבלן מחצית מהעלות הכוללת, וזאת בהסתמך

על סעיף 3 בהסכם הנפרד. לטענתו- שתל במתכוין סעיף כזה, מתוך אי

רצון להכנס לחישובי עלויות. מה עוד שלטענתו חלק מהעלויות יש

לחשב באופן שווה. עיקר טענתו- יש לכבד את האמור בהסכם, הנושא את

חתימת הקונה. הקבלן צירף חו"ד מעו"ד א. עורך ההסכם, המאשר את

פרשנות הקבלן לסעיף 3 בהסכם.

הקונה לעומתו טוען שלא העלה בדעתו בשעת החתימה שהקבלן יבנה

בקומה העליונה תוספת הגדולה מהתוספת שלו. הקונה מסכים שהפרשנות

הפשוטה של ההסכם אינה מגבילה את בניית התוספת שבקומה העליונה,

אם היה מעלה זאת בדעתו, היה מבקש להוסיף בהסכם הגבלה, שהאמור

בסעיף 3 מותנה בכך ששטח התוספת בשתי הדירות יהיה שווה, ובמידה

ולא- יחושב חלקו היחסי של הקונה בעלות הבניה.
עוד טוען הקונה, כי עו"ד א. היה אמור ליצג באופן שווה את
האינטרסים של שני הצדדים. כראיה הוא מציג את חוזה המכר, שבו
נאמר בסעיף 24בזה"ל:
"עו"ד א. מיצג את שני הצדדים לצורך עריכת החוזה ולצורך כל
הפעולות המשפטיות הכרוכות במכירת הדירה. במידה ויתגלו
חילוקי דעות בין הצדדים, לא ייצג עו"ד א. את אחד הצדדים
נגד הצד השני."
לטענת הקונה- לא הסביר לו עו"ד א. את משמעות סעיף 3, שמחצית
העלות אינה תלויה בבניית שטח שווה לשתי הדירות. ניכר כיום שעו"ד
א., המיצג בדרך כלל את האינטרסים של הקבלן, עשה יד אחת עם
הקבלן על מנת להוציא ממנו ממון שלא כדין, לא ע"פ אמות מידה של
צדק ויושר. כמו כן טוען, שבשעת עשיית ההסכם נאמר לו שבתוכנית
לבנות עבור כל דירה תוספת של כ- 9 מ"ר אחד ע"ג השני, וממילא
הסיק שיהיה הקבלה בין שתי התוספות, ועל דעת כן התחייב במחצית.
לטענת הקבלן היו אלו דיבורים בעלמא, ולא הבטחה או דיבורים בעלי
משמעות, ובכל ענין הכתוב בהסכם הוא המחייב ולא הדיבורים ע"פ.
במידה ולא ניתן לפרש את סעיף 3 ע"פ הצדק, מבקש הקונה להזמין
לדין תורה את עו"ד א. ולחייבו בנזקים שנגרמו לו, עקב פשיעה -
מכוונת או שוגגת - בעריכת ההסכם.

א. לשון השטר מול כוונת המתחייב

בפנינו עולה לדיון סעיף התחייבות משונה. הקונה התחייב לשלם
לקבלן מחצית מעלות של שתי תוספות, אחת השייכת לו ואחת השייכת
לבית הקבלן. התחייבות זו אינה מוגבלת למציאות של שתי תוספות
שוות. וכי יעלה על הדעת שיבנה הקבלן שתי תוספות, האחת גדולה
בכמות ומפוארת באיכות, ואילו השניה- קטנה בכמות וסטנדרטית
באיכות, שיצטרך בעל התוספת הקטנה לממן מחצית מעלות כוללת ?
ברור ופשוט שלא היה בכוונתו להתחייב אלא על מחצית של תוספות
שוות, למרות שמשמעות לשון ההסכם הינה על התחייבות גורפת יותר.
עלינו לברר הלכתית, האם בכגון זה עלינו לאמץ את כוונתו
הברורה, או לדבוק בלשון השטר, שממנו עולה פרשנות שונה.
איתא בב"ב קלח, ב: ושכיב מרע שאמר תנו מאתיים זוז לפלוני בעל
חובי כראוי לו, נוטלן ונוטל את חובו. והקשתה הגמ', וכי משום
שאמר כראוי לו נוטלן ונוטל את חובו, ודלמא כראוי לו בחובו
קאמר. אמר רב נחמן, אמר לי הונא, הא מני, רבי עקיבא היא דדיק
לישנא יתירה, דתנן (ב"ב סד, א) דהמוכר את הבית לא מכר לו את
הבור ואת הדות, וצריך המוכר, ששייר לעצמו בור ודות, לקנות
מהלוקח דרך, דברי רבי עקיבא, וחכמים אומרים, אינו צריך, ששייר
הבור והדות כוללים גם את הדרך. ומודה רבי עקיבא, כשכתבו בשטר
המכר "חוץ מבור ודות", שאינו צריך לקחת מהלוקח דרך. וכמש"כ שם
הרשב"ם:
"דהא חוץ מאלו לא הוה צריך למימר למעוטי בור ודות, דהא
מסתמא לא קני להו לוקח, אלא לטפויי לו שיור דרך לבור
ודות עצמו נתכוין. ומיהו, רבנן נמי מודו דכל לישנא

יתירה, לטפויי אתי, היכא דאיכא מידי לטפויי ..."

הרי שכל שטר שנכתב בו לשון מיותרת שאינה צריכה, יש ללמוד ריבוי מלשון זו. ולכאורה, דינים אלו של "תנו מאתיים זו לבע"ח", ו"המוכר את הבית לא מכר את הבור ואת הדות", הם מדין הגמרא, וכי כולי עלמא דינא גמירי. אפשר שלא ידע המוכר הנותן הלכות אלו, וממילא מבחינתו לא היה כאן תוספת לשון מיותרת.

מכאן מוכיח הריב"ש (סי' תפ) שיש לדקדק לשון השטר, ולא אמרינן שמא המתחייב הינו עם הארץ ואינו יודע הדין, וממילא לא דייק בלשונו. דאל"כ, לא היתה הגמ' לומדת דין כללי של "לטפויי אתא", גם אליבא דר"ע וגם אליבא דחכמים. אלא ודאי שאין בטענה זו ממש. וכן נפסק בשו"ע חו"מ סא, טו:

"מדקדקין לשון השטר ודנין ע"פ אותו דקדוק, ולא אמרינן האי גברא לא גמיר כולי האי, והיה סבור שהדין היה בענין כך, ומפני כך כתב אותו לשון."

בשני הנידונים בגמרא, וכן בנידון הריב"ש (צוואה שנכתב בה שתיזון אלמנתו כל ימי אלמנותה, יתר על כתובתה), אין לפנינו כוונה מוכחת הסותרת את לשון השטר. אך כיון שהיה מקום לסתור את פרשנות תוספת הלשון, מכח היות הנותן המתחייב עם הארץ שאינו יודע בטיב לשונות חז"ל, קמ"ל שמדקדקין הלשון ואין חוששין לכך. אין היות המתחייב עם הארץ, סותרת את דקדוק לשון השטר. אך במפורש, אין לפנינו כוונה הסותרת את פרשנות התוספת.

מאידיך- מצאנו בראשונים שיש לפרש שטר ע"פ הכוונה ולא ע"פ הלשון. רבינו ירוחם במישרים (נתיב כג חלק ו), כתב וז"ל:

"כתב הרשב"א בתשובה, כי אע"פ שכתב לה במתנה לחוד שתגבה האשה בין בחייו ובין במותו, ודאי יראה שאין נזקקין לדינא, ואין מגבין אותה בחיי הבעל כלל, דלא כתב לה רק להיות קיום וחיוק, שלא יוציאנה כאחת הקלות, ושתבטח נפשה בו, לא שיכתוב לה היום ותגבה למחר. וכלל גדול בידינו, בכל תנאי שאדם מתנה עם חבירו, שאין להלך אחר לשון הכתוב אלא אחר הכוונה לבד, וראיה, דעל מנת שאראך מאתיים זו (קידושין ס, א), דלא נתכונה זאת אלא להראות משלו."

רבינו ירוחם מיירי בהתחייבות למועד גביית כתובה. ואף שהלשון ברורה בתכלית, שיכולה האשה לגבות בחייו, מ"מ כוונתו ברורה ג"כ, שלא היה בדעתו שתגבה האשה כתובתה בעודו בחיים, אלא רצה לתת לה הרגשת בטחון. כוונתו מכרעת את הפרשנות המילולית. וכמו שמצאנו באיש המקדש בתנאי "על מנת שאראך מאתיים זו", שע"פ הפרשנות הפשוטה יכול להראות לה מאתיים זו של אחרים, מ"מ אזלינן בתר כוונתה, שרוצה שיראה לה משלו, וכדאיתא בגמ' שם (ס, ב). וכ"פ המחבר בחו"מ סא, טז:

"יש מי שאומר, שתנאי שאדם מתנה עם חבירו, אין הולכים אחר הלשון הכתוב בו, אלא אחר הכוונה."

וה"ה להתחייבויות שמתחייב אדם כלפי חברו, שאין ללכת אחר הלשון אלא אחר הכוונה. אין דין זה מתיחס דוקא לתנאים שהותנו בתנאי על מנת וכד', אלא לכלל התחייבויות הנעשות בין בני אדם, וכנידון הרבינו ירוחם. וכן נראה מדברי הגר"א בבאוריו לחו"מ (סא, לט), וז"ל:

"... ועיין סי' מג סע' כח דדין לשון השטרות כדין לשון הנדרים.

ושם (מג,כח) מיירי לענין פרוש זמן השטר. לפי עלינו לילך
בפרשנות ההתחייבות אחר כוונת המתחייב, ולא ללמוד מלשון השטר,
הסותרת את כוונת המתחייב.

ב. החותם על מסמך וטוען שלא קראו

אך מנגד - לפנינו מונחת חתימת ידו על ההסכם. הסכם זה נעשה
בפני עו"ד שיצג את שני הצדדים (לכאורה). האם בכגון זה יכול
המתחייב לטעון לא ידעתי את משמעות הכתוב, או שחתימתו מחייבת.
הרמב"ן בתשובות המיוחסות (סי' עז), כתב וז"ל:
"שאלה. הודאה בחתם ידו והשטר בגופן של עכו"ם מהו, כיון
דלא ידעי למיקרי לא מהני, או דילמא דלא איתמר אלא בעדים
דליתנהו בתורת עדות כיון דלא ידעי למיקרי, אבל בהודאת
בעל דין, הא אודי כל מה דכתיב עליה.
תשובה. כל שחתם ידו יוצא עליו, גובים ממנו מבני חורין,
דאפי' לכשתמצי לומר דכשאינו יודע לקרות לא מתחייב, מ"מ
מסתמא אני אומר כל שהוא חותם ודאי קרא ... ועוד אני אומר
לפי עיקר השאלה, שאפי' כשהמלוה מודה לו שאינו יודע
לקרות, אי נמי שיש עדים שחתם עד שלא קראו, מ"מ מתחייב
הוא עתה בכל מה שכתוב בו, כיון שלא חשש לקרותו וסמך על
הסופר, שכל הסומך על נאמנות אחרים הלא הוא גומר בדעתו
להתחייב בכל מה שיאמר מי שהאמין על עצמו, והיינו טעמא
דשליש. וגדולה מזו אמרו; בעל אומר לפקדון ושליש אומר
לגירושין נאמן, וטעמא - כיון שהוא יודע בשעה שהשליש הגט
שהשליש יכול ליתנו לאשה, אף הוא גמר בדעתו וכתבו לשמה
וונתנו לגירושין, אם יאמר הנפקד לגרושין הוא, וכ"ש הכא
שסומך על אחרים, אע"פ שאינו יודע מה שכתבו עליו ולא חשש
לקרותו וחתם בחותם ידו, שהוא גומר בדעתו להתחייב בכל מה
שכתוב בו, והרי הוא חייב בכל אותו חיוב אע"פ שלא לוח,
מדברי יוחנן דאמר בכתובות קא,ב, חייב אני לך מנה - חייב,
כל - אע"פ שאינו חייב לו, וקיי"ל כרבי יוחנן."
היוצא מדברי הרמב"ן, שכשסומך אדם על נאמנות אחרים וחותם בלי
לקרוא מה שכתוב בשטר, הרי הוא גומר בדעתו להתחייב בכל מה שכתוב
אף שאינו יודע את המשמעות המדויקת של תוכנו, ואף אם אינו יודע
כלל מה כתוב בתוכו. עוד מבואר מדברי הרמב"ן, דתוקפה של החתימה
כהתחייבות הגוף של המתחייב, דמהני אף בדבר שלא בא לעולם
ובשותפים, דכיון דבגמירות דעתו מיירי, והוא גומר בדעתו להתחייב
בכל מה שכתוב בשטר, י"ל דגומר בדעתו אף בדבר שלא בא לעולם אם
כך כתוב בשטר, ובאמצעות ההתחייבות שהיא על גופו. ועיין בחו"מ
קעו,ג ברמ"א, ובסמ"ע שם ס"ק ט', לענין התחייבות שותפים, ובחו"מ
רט,ד, ובגר"א שם ס"ק טו.
מעין זה מצאנו בתשובות הרשב"א ח"א סי' תרכט, וז"ל:
"נשאל, ביהודי עם הארץ שבא לגרש את אשתו, ואמרו לו בית
דין שיפרע לה כתובתה, ואמר שלא הבין כשקרא החזן הכתובה
והמתנה ולא הבין התנאים, ואמר כי שאלו את פי הרב מאיר
ז"ל, והשיב דשומעין לו, והוא אומר דאין שומעין לו, דחזקה
שהעידו עדים בעל-פה ועל פיו חתמו בו. ואם אין אתה אומר
כן, לא הנחת חיוב לעמי הארץ ולא על הנשים, דכולן יטענו

כן, ואין אלו אלא דברי תימה. אבל מה אעשה שכבר הורה זקן יושב בישיבה, חכם עם איש שיבה."

מדברי הרשב"א מבואר שאין לקבל טענת "לא הבנתי" ביחס להתחייבויות חתומות ע"י עדים, בניגוד לדעת רבינו מאיר הסובר דשומעין לו. לדעת הרשב"א חזקה שהדבר נעשה כהוגן, ועוד, דאלי"כ לא שייך כמעט היכי תימצא שעם הארץ או אשה יפרעו את התחייבותם. אלא שהרשב"א לא רצה לסמוך על דעתו להלכה. הנפק"מ בין שני הנימוקים תהיה לעני"ד כשחתם המתחייב בעצמו בכתובה. לטעם חזקה שנעשה כהוגן שייך לומר דוקא בעדים דאית להו חזקה שעשו כהוגן, עיין ברא"ש פ"ב דגיטין שה"ב ובחו"מ מה"ה. אולם לטעם השני, שלא הנחת חיוב לעמי ארצות ונשים, הוא הדין והוא הטעם כשחתם המתחייב עצמו. והנה בב"י (אהע"ז סו"ס סו) כתב על דברי הרשב"א, וז"ל: "ואיני יודע למה נחבא אל הכלים משום דחזא גברא, כיון דתיובתא לא חזא. ולענין הלכה נראה לי כדברי הרשב"א, משום דאלי"כ לא שבקת חיי, דכל עמי הארץ יאמרו כן." חזינן מדברי הב"י שנקט לטעם ב לטעם כעיקר. לפ"ז הוא הדין כשחתם המתחייב, אין מקבלים טיעון של אי הבנה, לסתור את התחייבותו. ולזה נוטים דבריו בחו"מ סא, יג:

"מי שטען על כתובת אשתו שהיה עם הארץ, ולא הבין כשקרא החזן הכתובה והתנאים, אין שומעין לו." ולא הזכיר המחבר את חזקת העדים. וכך מתפרשים הדברים בדברי הסמ"ע (שם בס"ק כג) והש"ך (שם בס"ק יח), דהו"ל כקבלה שקבל על עצמו כל מה שכתוב בשטר, ולא הזכירו מענין החזקה. אך מדברי הרמ"א באהע"ז (סו, יג) נראה שנקט עיקר כטעם חזקת העדים. וז"ל הרמ"א שם:

"ולכן עם הארץ שבא לגרש ואמר אח"כ שלא הבין מה שהיה כתוב בתנאים או בכתובה, אינו נאמן, דודאי העדים לא חתמו מה שלא העידו בפניו תחילה על-פה." הרמ"א מזכיר כאן רק את טעם חזקת העדים, ולא הזכיר כלל מש"כ הרשב"א, דא"כ שבקת חיים לכל התחייבויות של עמי ארצות. גם נושאי כליו, הח"מ (שם ס"ק מח) והב"ש (ס"ק כט), לא הזכירו אלא מענין חזקת העדים. וא"כ טענה על אי הבנת מסמך החתום בחתימת ידו, תלויה לכאורה ב"ב הטעמים שהזכיר הרשב"א, ובמחלוקת הב"י והרמ"א. ברם, יש מקום לומר שחזקה זו שחתמו רק אם הבינו, יכולה להאמר גם בבעל דבר עצמו, ולא דוקא בעדים. מקור לכך נמצא בתשובת רבי בצלאל אשכנזי (סי' כד):

"ומ"מ נראה לי ברור דכל שהוא עצמו חתום על הכתב, דלא מצו אמרי אנאמנות לא חתימנא, וכ"ש דלא מצו אמרי דלא ידעו לקרות, דחזקה דכל שהוא חותם ודאי ידע וקרא. ואפילו לדעת הרב רבינו מאיר ז"ל, דס"ל דכל שידוע לב"ד שאינו מבין, שומעין לו, כמו שכתב הרשב"א בתשובה, איכא למימר, דעד כאן לא קאמר אלא בכתובה דעדים הוא דקא מחייבי ליה, ואפשר שהעדים חשבו שהיה מבין מה שקראו לפניו ולכך לא הודיעוהו בעל-פה, אבל כשהוא עצמו חותם, ועל חתימתו אגן מחייבין ליה, הא ודאי דחזקה הוא דלא חתים עד שידע מאי דאיכתוב עליה. אי נמי, דגמר בדעתיה להתחייב בכל הכתוב עליו..." מדברי רבי בצלאל אשכנזי נמצאנו למדים שחזקה זו שנעשה כהוגן, חזקה יותר בבעל דין עצמו מבעדים, שאף רבינו מאיר החולק בחתימת

עדים, יודה שכאשר חתם הוא עצמו, חזקה שלא חתם עד שידע מה שכתוב לפניו. וע"כ לבי' טעמי הרשב"א יש לחייבו לקיים את האמור בשטר בחתימתו, ולא תשמע לפנינו טענה על אי הבנה וכד'.

ג. התחייבות כלפי צד שלישי

מכיון שהבסיס לסילוק טענת אי הבנה מונח בפירוש חתימתו כהתחייבות גמורה, יש מקום לחלק בין חלקי השטר הנוגעים לזוכה [הצד שכנגד- כאשה בכתובתה], לבין ענינים הכתובים בשטר שנפקותם הינה רק לגבי צד שלישי. וכך מבוארים הדברים בדברי התומים (סא, אורים ס"ק כד), וז"ל:

"ומדברי תשי' הרשב"א סי' אלף קנו משמע דוקא בחיוב הנוגע מן המתחייב לזוכה, דאמרינן סביר וקיבל להתחייב בכל, אבל דבר שאין נוגע לזוכה, כגון שעשאהו סימן לאחר בשטר, והוא טוען שלא הבין השטר, אם נראה שכנים דבריו- טענתו טענה, דהא לא שייך סביר וקיבל להתחייב בכל, דהא אין חיוב זה נוגע למזוכה בשטר רק לאחר."

לפי דברי התומים, ע"פ תשי' הרשב"א, אין לקבל את ההתחייבות בשטר כנגד טענה של אי הבנה אך ורק ביחס להתחייבויות הכתובות בשטר לטובת בעל השטר, אך זכויות של צד שלישי הנובעות מפרשנות השטר, אין בהם משום התחייבות, שהרי בשטר זה נוצרה התחייבות רק כלפי בעל השטר, ומשמעויות מכללא אינן בגדר התחייבות.

ברם, בנידונו אין ספק שפרשנות סעיף 3 בהסכם, הינה בגדר התחייבות - גם, ובעיקר - כלפי הקבלן, אף שעיקר השלכתה נוגעת לדייר שבקומה ב' [בנדוד"ד- בת הקבלן]. הן מצד העובדה שתשלום מחצית העלות הוא עיקר בהסכם, והן מצד רצונו של הקבלן לגבות דוקא מהדייר הקונה, לכל הפחות מטענת "אתה נח לי, השני קשה ממך". אף שבנדוד"ד אין טענה זו רלוונטית כלל, מ"מ התחייבות מסוג זה, עקב טענה זו, מכוונת כלפי הקבלן, עקב היכולת לטעון טענה זו, וע"כ אין לראות בה התחייבות כלפי צד שלישי. וע"ע במש"כ בזה החתם-סופר בתשובה (חו"מ סי' ה בד"ה כל זה).

ד. שני סוגים של סופרים

לאמור לעיל התחייבות הקונה הינה מוחלטת ועליו לשלם מחצית מעלויות בנית התוספות, כאמור בהסכם. ברם, עדיין יש לומר דכל זה דוקא כשסמך על סופר אותו שכר לכתוב דבר מסוים אותו אמר לו החותם, אולם כשתפקיד הסופר אינו רק תפקיד טכני של כתיבה, אלא יש בידו גם את הסמכות לקבוע את תוכן המסמך או השטר, עקב היותו מומחה בדיני כתיבת שטרות, והמתחייב סמך עליו מאחר ואין ביכולתו להבין ולהכנס לדקדוקי לשון ולדקדוקי חוק, ולמטרה זו נשכר את המומחה שיכתוב שטר או חוזה שייצג את האינטרסים שלו, בכגון זה אי קריאת השטר וחתימה עליו לא מהווה הוכחה שהאמין לכותב השטר והתכוון להתחייב בכל מה שכתוב בו. שהרי הרשב"א מדמה את נידונו לשליש, ושם בעצם נתינת השטר עם יכולת לגרש, או יכולת לפעולה אחרת, מהווה הוכחה לנאמנות השליש אצל המשליש, שאם לא האמינו מדוע מסר לו את הכח לפעול, אך כשסומך על אומנותו של מומחה מפני שהוא אינו מבין בקריאת המסמך, והמומחה הטעה את המתחייב וכתב -

בשוגג או במזיד - התחייבויות שלא עלה בדעתו כלל להתחייב עליהם, בכגון זה נקבל טענת אי הבנה, כשרגלים מוכיחות שאכן לא היה בדעתו להתחייב בכה"ג.

ואין מקום לדמות נידון זה לסופר כותב שטרות, שהרי סופר כל אומנותו היא כתיבת השטר ולא תוכנו, ועל תוכנו מופקד ואחראי המתחייב, ואם הוא לא קרא את השטר וסמך על הסופר הרי בדעתו להתחייב בכל מה שכתב הסופר, אבל אין זה דומה למומחה לכתיבת שטרות שמומחיותו היא גם בקביעת תוכן השטר, כדוגמת עורך-דין, י"ל שאי קריאת השטר לא חשיב כנאמנות להתחייבות, שהרי חותם השטר אינו מבין באותיות הגדולות או הקטנות של החוזה ולשם כך שכר את העו"ד, ואי קריאת החוזה אינה יכולה להתפרש כרצון להתחייב בכל מה שכתוב, ולמתן נאמנות בלתי מוגבלת. הדבר דומה למי שאינו מבין את לשון השטר וקראו לפניו מתורגמנים, וטעו המתורגמנים והטעו באמנם דברים שאינם כתובים בשטר, ועל סמך התרגום המוטעה חתם המתחייב על השטר, וכי יעלה על הדעת בכה"ג לומר שהוא חייב בכל הכתוב בשטר, אף שהמתורגמנים לא קראו לפניו משי"כ בו. אלא צ"ל שהמתורגמנים הרעו את אומנתם, והוא מחוסר ברירה סמך על אומנות התרגום שלהם, וכי בכגון זה נאמר שהיה בדעתו להתחייב בכל האמור בשטר ?

ה. מנהל שסמך על מזכירו

הגאון הרב שלמה טנא זצ"ל בספרו ברכת שלמה (חו"מ סי' כא) דן בדו"ד בין קונה דירה לחברה קבלנית, כשא' מבלי החברה חתם על החוזה מבלי שקרא אותו, וסמך על פקיד בחברה שערך את החוזה, וכעת טוען החותם כי לא קרא את החוזה, והפקיד הכניס לחוזה סעיף בענין הרישום בטאבו על דעת עצמו. וכתב על כך הגר"ש טנא (שם באות ח), דכל מה דאמרין דהימניה הוא מכיון שמסר לו הדבר וביד השליש לעשות ככל העולה על רוחו, ולכן יוצאים אנו מנקודת הנחה שהאמון מהוה הסכמה מראש לכל מה שיעשה. אולם בחברה שיש בה מנהלים ופקידים, והפקידים נתונים למרות המנהלים, ועל הפקידים למלא בדייקנות ובנאמנות את הוראות המנהלים, כשעליהם איסור גמור וחמור לסטות מהוראות מעבידהם, וסטיה כל שהיא מהוראות המעביד תחשב כמעילה באמון, לא צריך מנהל לעלות על דעתו שפקיד יכין חוזה או מסמך בניגוד לדעת ורצון מעבידו. ואם אמנם הוכן מסמך או חוזה בניגוד לכוונת המעביד, והמעביד חתם עליו מתוך אמון בפקיד, לא מתקבל על הדעת לומר שמנהלי החברה האמינו לפקיד במה שכתב, ושדעתם היתה להתחייב ככל הכתוב במסמך. אדרבה, במקרה כזה הדעת נוטה שהמעביד סומך על העובד שלו, שבודאי ממלא את תפקידו במסירות ונאמנות ולא יעשה דבר בניגוד לרצונו של המעביד. והרי גם העובד מעוניין בשמירת יחסים תקינים של עובד ומעביד. לכן נראה כי בנידון כזה לא נאמרה ההלכה שהחותם סומך על הפקיד שהכין לו את השטר לחתימה, ומתחייב על כל הכתוב בשטר. ומסיק הגר"ש טנא וכותב, דלאור האמור אין בנידונו ההלכה שהחתימה מחייבת, אם לא הבינה הרבנית (אחת ממנהלי החברה הנידונת) את תוכן החוזה כפי שטוענת, אלא הסבירות היא שסמכה על הפקיד שבודאי הכין את החוזה בהתאם להחלטת ההנהלה ללא סטיה כל שהיא. ונראה שבסיס סברתו מונחת בסברא שכתבתי לעיל, והן הן הדברים.

אין הבדל אם האמון שניתן נובע מהיות הפקיד נתון למרותם ולאמונם של מנהלי החברה, לבין עורך-דין הנשכר בכסף מלא ע"י אדם המעונין לערוך חוזה של קניית דירה, שהמתחייב חותם ונותן אמון באומנתו וסומך עליו כי יעשה חוזה צודק ומקובל המיצג את האינטרסים שלו. הגם שעורך הדין מיצג אף את הקבלן, מ"מ סעיף תשלומים הנוגד את הנורמה המקובלת בשוק הבניה, ללא צדק ויושר, הינו סעיף מפלה לרעה, ובודאי נוגד את אחריות עו"ד כלפי לקוחו.

ו. כשהסיכום בע"פ שונה מהחתום בשטר

ובספר מקצוע בתורה על הלי' הלואה למהרא"ל צינץ (מה, ג), לאחר שהביא את מקור הדין מתשובת הרמב"ן, כתב, דלפ"ז אם מודה בעל דין שלא התחייב בפועל, וכל הסתמכותו היא רק על הכתוב בשטר, אף דמצינו דשליש נאמן אפי' כשמשקר, מ"מ לא מסתבר שיתחייב יותר ממה שהתחייב בפועל. והקשה המהרא"ל מתש"י הרשב"א (המובאת בשו"ע ריש הלי' כתובות), בעם הארץ שבא לגרש ואמר שלא הבין מה שכתוב בתנאים דאמרינן מסתמא קראו לפניו, ואמאי לא כתב הרשב"א דהטעם מפני שסמך עליהם והתכוון להתחייב בכל מה שכתוב בשטר. ות"י המהרא"ל דאפשר דשם הטעו אותו וכתבו יותר ממה שהתנה בע"פ, וע"כ צריכים אנו לטעם דמסתמא קראו לפניו, עיי"ש.

העולה מדבריו דהיכא דהתנה בע"פ והטעו אותו, פשיטא דלא התחייב בכל מה שכתוב בשטר, ואף דהמהרא"ל נשאר בצ"ע, כוונתו רק דצ"ע לאוקמי את הרשב"א בכה"ג, אבל בעיקר החילוק נראה דס"ל דלא התחייב.

בנדו"ד טוען הקונה כי בשעת עשית ההסכם נאמר לו בע"פ כי בדעת הקבלן לבנות שתי תוספות של 9 מ"ר כ"א, אחת ע"ג השניה. ואף שהדברים לא נאמרו - לטענת הקבלן - אלא בשיחה בעלמא וכמשיחין לפי תומן, היות ומדובר בשעה שעסקין באותו ענין, יש לראות בדברים מעין הצהרת כוונות ותוכנית פעולה, שעל פיה התחייב הקונה, אף שמשמעות הכתוב בחוזה הינה גורפת יותר.

[וע"ע בדברי-גאונים (כלל קב אות כ) שהביא מהמריא"ז ענזיל (סי' מט) המציב שתי הגבלות לדין הנ"ל של התחייבות ע"י חתימה. א- דוקא חתימה על שטרי התחייבות כגון הלואה וכד', מחייב את עצמו אף שלא ידע, אך בשטרי הקנאה וקנין בעי דעת מקנה, וע"כ בשטרי מכר או מתנה, אם טוען שלא קרא ולא הבין הוי טענה מעליא. חילוק זה לא שייך בנדו"ד, שהרי החוזה הנ"ל הוא בעיקרו שטר התחייבות.

ב- דוקא אם כתב סופר את השטר, שייך לומר דהימניה לסופר בכל מה שכתב אם לא קרא המתחייב, אבל אם הביא המלוה שטר כתוב ולא קרא לפניו רק האמין למלוה, לא היה בדעתו להתחייב בכל מש"כ כיון שהמלוה הוא בעל-דין. והסבר דבריו, דלא שייך הימניה היכא שאנן סהדי דלא הימניה, דלא שייך לומר הימניה אלא בסופר שהוא אדם שלישי שאם לא קרא התכוון להתחייב, מדסמך על הסופר, אך לומר שסמך על הבע"ד, לא מסתבר כלל. גם טעם זה אין בכוחו לבטל את ההתחייבות בנדו"ד, כיון דכאן הימניה לאדם שלישי, אף שלמפרע התברר שיצג רק את האינטרסים של הקבלן.]

לאור האמור לעיל אין לקבל את טענת התובע [הקבלן] ולפרש את ההסכם לפי משמעותו המעוותת. בכגון זה מקבלים אנו את טענת הנתבע [הקונה], וקובעים שאינו צריך להשתתף בעלויות התוספות ביותר מחלקו היחסי.

[הסיבה שחייב הקונה לשלם את חלקו היחסי בעלות הכוללת ולא את עלות התוספת בקומה שלו בלבד, מבלי להתחשב בעלות הכוללת, נובעת מהודאת הקונה שהסכים לצורת תחשיב זו, במידה והיה מדובר בבניית שטח שווה לשתי הקומות, ע"כ יש לחייבו במחצית מהעלות הכוללת.]

ז. עורך דין שהטעה לקוח

בדברים הבאים ברצוני להבהיר את אחריותו של עו"ד העורך הסכמים וחוזים. בנידוננו, לאור הנפקס לעיל, אין נפקות מעשית בכך, שהרי בסופו של דבר איננו מחייבים את הקונה מעבר לצדק וליושר. אך במידה ומסיבות כל שהן היה הכרח לאכוף את סעיף 3 ככתבו וכלשונו, היה בהחלט מקום לדון ולחייב את עו"ד א. בנוזק שגרם ללקוחו. לא מיבעיא אם הנוזק נגרם בפשיעתו, אלא אפילו לא היתה הטעיה במזיד או בפשיעה אלא שלא בצע את מלאכתו כראוי, חייב.

איתא בב"ק צט,ב: אמר רבי יוחנן טבח אומן שקלקל חייב, ואפי"ה הוא אומן כטבחי דצפורי, ומי אמר רבי יוחנן הכי, והאמר רבה בר בר חנה הוה עובדא קמיה דרבי יוחנן בכנישתא דמעון, ואמר ליה זיל אייתי ראייה דממחית לתרנגולים ואפטרך. ותירצה הגמ', לא קשיא, כאן בחנם וכאן בשכר, כי הא דאמר רבי זירא הרוצה שיתחייב לו טבח, יקדים לו דינר. ובהמשך מביאה הגמ': איתמר המראה דינר לשולחני ונמצא רע, תני חדא, אומן פטור והדיוט חייב, ותניא אידך, בין אומן ובין הדיוט חייב. אמר רב פפא כי איתמר אומן פטור כגון דנכו ואיסור דלא צריכי למיגמר כלל, אלא במאי טעו וכו'. ריש לקיש אחוי דינרא לר"א, אמר מעליא הוא, אמר ליה חזי דעלך קא סמיכנא, אמר ליה כי סמכת עלי מאי למימרא וכו'.

ובשו"ע חו"מ (שו,ד), נפסק בזה"ל:

"המוליד חיטים לטחון ולא לתתן, ועשאן סובין או מורסן, נתן קמח לנחתום ועשאו פת נפולין, בהמה לטבח וניבלה, בשכר חייבים לשלם דמיהן, ואם שחט בחנם, אם היה טבח מומחה פטור ואם אינו מומחה חייב."

אך נדו"ד דמי לכאורה לדין השולחני המבואר שם בס"ו:

"המראה דינר לשולחני, ואמר לו יפה הוא ונמצא רע, אם בשכר ראהו חייב לשלם אע"פ שהוא בקי ואינו צריך להתלמד, ואם בחנם ראהו פטור, והוא שיהיה בקי שאינו צריך להתלמד, ואם אינו בקי חייב לשלם אע"פ שהוא בחנם, והוא שיאמר לשולחני עליך אני סומך, או שהיו הדברים מראים שהוא סומך על ראייתו ולא יראה לאחרים. [רמ"א], וי"א דאפי' סתמא נמי חייב, ומ"מ הסברא הראשונה נראה עיקר."

ונראה שנידון דידן תליא בסוגיא זו, שהרי העו"ד היה אומן בשכר שקיבל שכר מקונה הדירה והיה לו לדאוג לאינטרסים של הקונה, לכל הפחות במידה שווה לאלו של הקבלן, ובמידה ולא ניתן היה לעשות כן, היה לו לומר זאת מיד לקונה, וליעץ לו לפנות ליעוץ משפטי. משלא עשה כן, ודאג - בזדון או במשוגה - לאינטרס של הקבלן בלבד,

בהכניסו להסכם סעיף תשלומים מפלה ובלתי הוגן, דינו של העו"ד כאומן בשכר שפשע, ואף יותר מפשיעה כפי שיתבאר להלן. והנה התוס' ק,א (ד"ה אחוי) כתב דאפי' לא אמר חזי דעלך קסמיכנא, הוי מחייב, כמו ר' חייא, דאע"ג דלא אמר ליה הוי מחייב, אי לאו דלא הוי צריך למילף. והוסיף התוס', דדעת רב אלפס דלעולם לא מחייב עד שיאמר חזי דעלך קסמיכנא. ושתי דעות אלו הובאו בשו"ע חו"מ שו,ו במחבר וברמ"א שם. וכתב הרמ"א דסברא ראשונה (סברת הרי"ף והרמב"ם) עיקר. ובש"ך שם ס"ק יב הביא את הרש"ל שפסק כרא"ש וכתוס' שאין צריך לומר חזי דעלך קסמיכנא, ואפי' באומן ס"ל לש"ך כרמ"א דלא כמהר"מ מרוטנבורג שחילק בין אומן ללא אומן, דבאומן אין צריך לומר חזי דעלך וכו', וס"ל לש"ך דאפי' באומן צריך לומר חזי וכו'. אך עיקר סברת המצריכים לומר חזי וכו', מבוארת בדברי רבינו אפרים המובא בהג"א פ"ט דב"ק שהט"ז וז"ל:

"...ופירש, דמראה דינר מיירי בכה"ג שאם האומן אומר טוב, אז צריך לקבלו על כורחו ואינו יכול להשמט, ולכך חייב אפי' לא אמר חזי וכו', אבל משכון ומקח אין לו בעל כורחו ליקח או לקנות."

וכן מבוארים הדברים בדברי המרדכי (ב"ק קטז):

"במראה דינר לשולחני, דוקא דאין לו לאישתמוטי וע"כ יש לו ליקח ע"פ השולחני, דהוי כמו דיין שדן דין וטעה, אבל מראה מקח לתגר או קרובו, וכן משכונות, וכן ההיא דפרק חזקת הבתים והא אית לי סהדי דאימלכית בך ואת אמרת לי זיל זבין וכו', אע"פ שקרקע גזולה והכשילו בעצתו, מ"מ פטורי כולהו מפני שאית להו לאישתמוטי ולא לסמוך על דבריו, והיינו דומיא דפורץ גדר בפני בהמת חבירו, דאמרינן שלא היה לה להזיק, דהתם מודה ר"מ והכא לא שנא. וההוא דמראה דינר רע לשולחני, דוקא שהוא חסר אבל אם הוא אינו כך רע אלא שנפחת צורתו, פטור שולחני, דהשתא אם הוא עושה בידיים אמרינן השף מטבע של חבירו דפטור, ואפי' לרבי מאיר, הואיל ולא חסרו אלא גרם לו ליתן שכר לאומן לתקן צורתו, דהיינו דומיא דזרק מטבע מטבע לים דפטור אפי' לרבי מאיר, דמחמת ממון זה גרם להפסיד ממון אחר, ודמיא לריפוי בהמה, הלכך הואיל ולא חסרו פטור, כ"ש אם הראה דינר לשולחני שנפחתה צורתו שפטור..."

בהסבר דברי המרדכי נראה, שכאשר לא אמר לו חזי וכו', כיון דאינו מחויב לקבל את המקח, אין דינו כברי היזקא, והוי רק כגרמא ולא כגרמי, וכמו שהביא המרדכי ראיה מהפורץ גדר בפני בהמת חבירו, אך כשאומר לו חזי דעלך קסמיכנא, על השולחני לדעת כי במידה ויאמר לו שהמטבע טוב מבחינתו, יהיה זה סוף פסוק והוא ינהג במטבע הנידונת כמטבע טובה, וממילא אם היא מטבע רעה ההפסד ברור ומיידי והוי גרמי, וקיי"ל כר"מ דדאין דינא דגרמי. ברם, כשאינו חייב לקבלו ולא אמר לו חזי וכו', לא היה צריך להיות הנזק ברור, דהא מנא לו למידע דהמראה מטבע יתנהג ע"פ חות דעתו של השולחני, שהרי בהחלט אפשר שבעל המטבע יראה לעוד שולחני ולא יסמוך על שולחני זה, ע"כ אין זה בבחינת "ברי היזקא" והוי גרמא, ואפי' רבי מאיר מודה דפטור.

ובנדו"ד שחתמו על החוזה בפני עו"ד, לא יכול העו"ד לומר מי

יימר לי שיסמוך עלי, אולי יברר אצל עו"ד נוסף, שהרי הצדדים באו לחתום בנוכחותו על החוזה, כשהקונה לא הביא עמו בשעת החתימה עו"ד נוסף שייצג את עניינו. במצב כזה, ברור שהקונה יחתום על החוזה ללא התייעצות בעו"ד אחר. מה עוד שעו"ד א. הצהיר מפורשות שלצורך עשית החוזה והפעולות המשפטיות הכרוכות בעיסקה, הרי הוא מיצג גם את הקונה. כמו כן לא מסתבר לחלק בין החוזה וההסכם הנפרד שנחתם בנוכחותו. הדברים הכתובים בחוזה כוחם יפה לעו"ד גם לגבי ההסכם, אף שנעשה מסיבות משפטיות מובנות כחלק נפרד מהחוזה. בכגון זה לא יוכל העו"ד להסתתר מאחורי טענת מי יימר דעלי קא סמכת, כי היכי דלא להוי ברי היזקא.

יסוד הדבר מבואר בבעל המאור שם (לה, ב - בעמודי הרי"ף):

"ודאמר הרי"ף ז"ל דהדיוט לא מחייב לשלומי עד שמודיע ליה

דעליה סמיך, נ"ל דהני מילי בשאין השולחני רואה המקח

וממכר, אבל בעומד ורואהו, אין צריך להודיע כמו שאין צריך

להודיע בדין את הדין וזיכה את החייב..."

החילוק לדברי בעל המאור - שכאשר לא עומד ורואהו יוכל להסתתר מאחורי הטענה שהיה סבור שלא יסמוך עליו ולא הוי ברי היזקא, אך כאשר מוכח שסומך עליו וברור לו שהדבר נגמר על פיו, כגון בעומד ורואהו, לא יוכל האומן להסתתר מאחורי טענה זו, וחייב. וכן בנדו"ד שראה עו"ד א. כיצד חותם הקונה על החוזה, אין צריך הקונה לומר לו חזי דעלך קא סמיכנא. וכן היא דעת הרמב"ן שם במלחמות: "אמר הכותב: מצאתי בהלכות ספרדים מדוקדקים, ואי מוכחא מילתא דעליה סמיך, לא צריך לאודועי, ע"כ. והיינו בעומד ורואהו ואין אנו צריכים לתוספת."

כל הדברים אמורים לשיטת הרי"ף המצריך לומר חזי דעלך וכו', דאף

לשיטתו היכא דעומד ורואהו חייב, אף אם לא יאמר חזי דעלך וכו'.

ברם, לשיטת התוס' ודעימיה, אין צריך לומר חזי דעלך וכו' בכל

ענין.

וע"ע בחוות יאיר סי' סד, שחלק על דעת הש"ך הנ"ל הסובר כדעת

הרי"ף והרמב"ם שצריך לומר חזי דעלך קסמיכנא, וז"ל:

"...ומש"כ הש"ך לדחות הוכחת הרא"ש, ממש"כ בהגהות אשרי

ובמרדכי, דמיירי במוכרח לקבלו אם זה האומן אומר שטוב

הוא, ומייתי המרדכי ראיה מהא דסי' קמו וקרי לה הש"ך ראיה

נכונה. נ"ל דאינו ראיה, דהרי שם נתן היועץ טעם טוב למה

יעצו והוא לטובת עצמו, ושם לא מיירי בטעות רק שבמרד

ובמעל עשה זה שיעצו.

וני"ל אם המטבע שהראה זה שאמר טובה היא, ניכרת לכל מביני

המטבעות שרע היא, ודאי חייב לשלם דמזיד הוא, כי לא שת

ליבו אליה כלל ואין בזה שום תנאי, וכל שהוא יותר מומחה

כ"ש שחייב..."

העולה מדבריו דפליג אש"ך בדינא, וס"ל דאין יכול לטעון שלא היה

לו לסמוך עליו, וממילא כשהראה לשולחני מומחה מטבע שהיה צריך

להבחין בטיבה ופשע ולא הבחין, חייב לשלם, וכל שהוא מזיד, פשיטא

דחייב, וככל שהוא מומחה גדול יותר, כן חיובו גדול יותר.

ומצאנו לנתיבות שם בס"ק יא שכתב על דברי הרמב"ם והמחבר,

דנראה דדין זה הוא רק ברואה בחינם, אבל בשכר ודאי חייב אפי'

בלא אמר לו, וכתב דזה פשוט, וע"כ נראה פשוט לחייב לעו"ד אף

כשלא אמר חזי דעלך קסמיכנא, וע"ע במש"כ בסי' ט"א.

ח. חיוב שליח בגרמא

החתם סופר בתשי' (חו"מ סי' קמ), לאחר שהביא באריכות את דברי המשאת בנימין שכאשר החזיר שטר פרוע למלוה הו"ל גרמא ופטור, (וכוותיה פסק הש"ך בסי' נה), כתב דדבריו נסתרים מהגמ' בכתובות פה, א בעובדא דאבימי, דלא נטל שליח השטר מהמלוה, דמצי למימר ליה משלח לתיקוני שדרתיך ולא לעיוותי. והקשה, דהרי אפי' היה נטל מהמלוה השטר והיה מחזיר לו היה פטור, דהו"ל גרמא לשיטת המ"ב והש"ך, והשתא דלא שקיל כלל יתחייב, זה דבר תימה. אלא ע"כ דלא נאמרו דיני גרמי וגרמא אלא באיניש דעלמא המזיק לחבירו, אבל מי שבא לידו בתורת שמירה או שליחות חייב אפי' על צד רחוק, וכל פשיעת שומרים ועיוות שליחות אינו אלא גרמא בעלמא, ואפי' חייב. אמנם דבריו קשים מדברי המרדכי ודעימיה שהובאו לעיל, דהא כל חיובו של השולחני הוא מדיני האומנים, שהרי לא שייך לחייבו בפשיעה מדין אדם המזיק, ובכ"ז כתבו הראשונים הנ"ל שכאשר לא אמר חזי דעלך קסמיכנא פטור, לא הוי ברי היזקא, והוי גרמא בעלמא ופטור. ואם נאמר כדעת הח"ס, הו"ל לחייבו גם בגרמא כיון דדינו של האומן כדין השומר ויתחייב אף בגרמא. אך מאידך- אם נאמר לא כח"ס, יש להקשות מהגמ' בכתובות הנ"ל דחייב השליח אף במקום שלא נטל השטר, אף דהוי גרמא בעלמא.

ונראה לעני"ד לישב ע"פ מש"כ בקצוה"ח שו, יא על דברי המרדכי, שכאשר נמחה צורת המטבע ואמר השולחני שהיא טובה שפטור, דלא גרע משף צורתו שפטור [כדעת הרא"ש בפ"ט בב"ק הי"ג, ועיין בחו"מ סי' שפו סוף ס"א ובש"ך שם ס"ק ז]. וכתב הקצוה"ח דמדלא חילקו הפוסקים כחילוק המרדכי, משמע דלא ס"ל כוותיה. והטעם- דיש לחלק בין שף צורתו לשולחני שאומר על צורה לא טובה שהיא טובה, שכאשר שף צורתו הרי לא הזיק למטבע, מפני שיכול להעמיד לו צורה ההולכת במדינה ולא חסרו ולא מידי, ומה שיצטרך אומן לעשות צורה הוי גרמא בעלמא. אך במקום שאמר על מטבע עם צורה טובה שהיא רעה, או להיפך, אין הנידון על הנזק שנעשה למטבע אלא על הנזק שנעשה לחוב או למקח, שנפטרו או נקנו או נמכרו במטבע לא ראוי, וע"כ הוי נזק ממש ולא גרמא.

וא"כ י"ל שה"ה כששילם למלוה מבלי לקחת ממנו את שטר החוב, לא הוי נזק רק באי לקיחת השטר, דהוי גרמא, אלא הוי נזק בצורת פרעון החוב דהוי כנזק בגוף הפרעון והוי מזיק ממש ולא גרמא. וכן ראיתי לנתיבות נח, ב שהקשה כנ"ל, ותירץ דהכא שאני, דכיון ששינה בפריעת המעות מדעת המשלח הוי כפשע והזיק בממון וחייב לשלם, והיינו בגוף מעות הפרעון ולא באי לקיחת השטר.

לאור האמור לעיל:

- א. הנתבע [הקונה] ישלם לתובע [הקבלן] שלושה חלקים מתוך שמונה מהעלות הכוללת של תוספת הבניה, כשעל סכום זה יש להוסיף % 15-כמוסכם.
- ב. לאחר שימוצאו חישובי העלויות ע"י הקבלן, ותקבל תגובת הקונה, יוצא פס"ד סופי.

מסקנות

- א. כשנכתב בשטר לשון מיותרת שאינה צריכה, כגון, מי שמכר את ביתו וציין שאינו מוכר את הבור, אף שממילא נפסק בשו"ע שהמוכר את הבית לא מכר את הבור, יש בתוספת זו משום ריבוי לטובת המוכר.
- ב. אף אם המוכר עם הארץ, ואינו יודע בטיב הלכות מכירה, ואפשר שמבחינתו אין בכך משום יתור לשון, מאחר ואינו יודע את ההלכה, מ"מ מדייקים לשון השטר ואמרינן דלטפויי אתא.
- ג. כשנכתב בשטר סעיף, שברור לנו שלא התכוין המתחייב לכתוב כפשוטו, אזלינן בתר כוונתו ולא אחרי לשון השטר.
- ד. החותם על מסמך מבלי לקוראו, הרי הוא מחייב עצמו בכל הכתוב, ואינו יכול לטעון שלא ידע על מה חתם.
- ה. עדים החתומים על השטר, חזקה שעשו כהוגן והסבירו למתחייב את משמעות השטר.
- ו. גם בעל דין עצמו שחתם על השטר, חזקה שלא חתם עד שידע את כל הכתוב בשטר.
- ז. כאשר יש בשטר זכויות כלפי צד שלישי, אין חתימתו מהוה התחייבות, כאשר ניכר שלא הבין את הכתוב בשטר.
- ח. יש לחלק בין אם נכתב השטר ע"י סופר, שאי קריאה תחשב כנאמנות והתחייבות, לבין אם נכתב השטר ע"י פקיד בחברה הכפוף למנהליו, שחתימת המנהל אינה על דעת התחייבות.
- ט. הוא הדין כאשר שכר החותם עו"ד שינסח חוזה, אין לראות בחתימתו ללא קריאה, כהתחייבות לכל הכתוב.
- י. כאשר בשעת חתימה, כשעסוקין באותו ענין, דברו הצדדים במשמעות מוגבלת מהמשמעות העולה מהכתוב בחוזה, אין לראות בחתימה התחייבות למשמעות הגורפת שבחוזה.
- יא. לדעת המהרי"א¹ ענין-אין לראות בחתימה התחייבות, א- בשטרי מקח ומתנות, ב- כשהשטר נכתב לא ע"י סופר אלא ע"י הזוכה עצמו [המלוה].
- יב. אומן בשכר שלא עשה מלאכתו כראוי- חייב בתשלומי נזק.
- יג. נחלקו הראשונים כשלא אמר לאומן "חזי דעלך קא סמיכנא", אם האומן חייב בפשיעתו. לדעת התוס' - חייב, לדעת הרי"ף - פטור, וכוותיה פסק הש"ך.
- יד. כאשר ניכר שהשואל את האומן יקבל את דעתו ולא ילך לברר אצל אחרים, אין צריך לומר "חזי דעלך קא סמיכנא", כיון שניכר שסומך על דעתו. וכאשר נעשה הדבר במזיד, פשיטא שחייב.
- טו. הוא הדין כאשר רואה עו"ד שע"פ דעתו יחתום הלקוח, חייב לכ"ע, אף בלא אמירת "חזי דעלך קא סמיכנא".
- טז. לדעת הנתניבות- אומן בשכר, גם לרי"ף אין צריך לומר "חזי דעלך וכר".
- יז. לדעת החתם סופר, שליח חייב אף בגרמא רחוקה, ולדעת הנתניבות פטור.