

## סימן ז

### פסקי דין ותש' קצרות

#### נושאים

1. טעות בשטח דירה

2. פרעון בטרם הזמן של חוב צמוד לדולאר

3. שיק שחזר ללא כיסוי, ושניתן בתמורה לחוב צמוד לדולאר

4. שיק שניתן עבור חוב

1. טעות בשטח דירה

ראובן חפץ לקנות דירה, ותוך כדי ברור אצל הקבלן ענה הלה ששטח הדירה הוא כ- 110 מ"ר נטו. ראובן בא לראות הדירה, (שהיתה בשלבי גמר) נו"נ עם קבלן, וסוכם ביניהם על פרטי המכירה, וכן נערך חוזה. בטרם נכנס לדירה, הביא את תוכניות הדירה לאדריכל, והוא העמידו על-כך ששטח הדירה הוא 105 מ"ר נטו. ראובן חפץ לבטל את המקח בטענה של אונאה במידה משקל ומנין (שו"ע חו"מ רלב, א). הקבלן מודה כי אמר לקונה ששטח הדירה כ- 110 מ"ר אך לדבריו הדבר נבע מטעות לא מכוונת. הקבלן מציין כי ראובן קיבל תוכניות וכן ראה את הדירה, כך שיכל לחשב את שיטחה בעצמו ולא להסתתך עליו.

**תשובה** - איתא בב"ב קו, א-ב: רב פפא זבן ארעא מההוא גברא. אמר ליה הויא עשרין גריוי משחיה, ולא הואי אלא חמיסרא. אתא לקמיה דאביי, אמר ליה סברת וקבילת. והתנן פחות משתות הגיעו, עד שתות ינכה. הני מילי היכא דלא קים ליה בגוה, אבל היכא דקים ליה בגוה, סבר וקביל. והא עשרין אמר לי. אמר ליה דעדיפא כעשרין. ועי"ש ברשב"ם (ד"ה א"ל) דכוונת המוכר היתה להשביח את מקחו. ומשמע שאף אם אינה משובחת, מ"מ כיון דקים ליה בגוה, שידע אביי את השדה, אין כאן דין של ניכוי דמים. והנימוק"י (ב"ב נ, ב בעמוה"ר), כתב בשם הריטב"א, וז"ל:

"איכא דמפרשי דדוקא דידע לה דהכי הויא, ולא סגיגא בשמכירה והורגל בה ושנאמר דמסתמא ידע ליה ... וזה אי אפשר, דאי ידע לה, מאי קאמר והא עשרים אמר לי. ומיהו אפשר דהכי קאמר, הייתי סבור שלחשבון עשרים גריוי מכרה לי ..."

לפרוש זה של הריטב"א בעינן שידע בשעת המקח את שטח השדה, ובלא הכי בשתות וביותר משתות (כנדון רב פפא, ועיין ברב המגיד בהל' מכירה כח, יג דאפילו

במחצית הדין (כן) מנכה לו דמים. ותמה על פירוש זה, דא"כ מאי קאמר רב פפא  
”והא עשרים אמרי ליי”, וישב בדוחק. ובמאירי בסוגיא, כתב וז”ל:

”... הואיל וכבר ידעה זה, קבלה עליו כן, הואיל ובשעת מכירה לא  
תלה הענין בכך אלא שלקחה בסמניה ובמצרניה...”

מבואר מדברי המאירי דבעינן נמי שלא יזכיר השטח בשעת הקנין ויתנה המכירה  
בהיות שטח הקרקע כו”כ, אבל בלא”ה כיון שידע את השדה והכירה, אין לו טענה על  
המוכר בזה. ועיין עוד ביד רמ”ה בסוגיא, שפירש דדוקא היכא דשויה כההיא שעורא  
דאמר ליה, ”אבל היכא דלא הוי בה כההוא שעורא לא במידה ולא בדמים, מקח טעות  
הוא”. וכנ”ל מדברי הרשב”ם נראה דאפילו להשביח מקחו אמר כן, מ”מ כיון  
שהלוקח יודע את השדה, אין כאן מקח טעות. והובאה מחלוקת בטור חו”מ סי’ ריח,  
והסכים עם דעת הרשב”ם, וכן הביאה הסמ”ע ריח, מח, ותמה על המחבר והרמ”א שסתמו  
בזה ולא פירשו אם מיירי אפילו שאינה שוה כן, או דוקא בשוה כדאמר ליה. ועיין  
עוד ברמב”ם בהל’ מכירה כח, יג, (וכן בשו”ע חו”מ ריח, טז), שפירש הא דקים ליה  
בגויה: ”שהלוקח יודע אותה ואת מצריה וכבר הורגל בה”. וצ”ל דהכוונה לא רק  
ידיעה אלא ראייה באופן שיכול לאמוד את השטח, דאם הראה לו רק סימניו ומצריו,  
הא קיי”ל במתניתין שם קו, א דעד שתות ינכה. ע”כ י”ל דלא רק שהראה לו מצריו,  
אלא היה רגיל בה באופן שיוכל למדוד ולבדוק.

והנה בנדו”ד נראה דבכל ענין אינו יכול לבטל המקח. ראשית בנדו”ד הוא פחות  
משתות, וכל היכא דהראה לו סימניו ומצריו, בפחות משתות אין כאן ביטול מקח,  
ועיין בזה בטעם הדין ברשב”ם במשנה קו, א (ד”ה פחות משתות). ולא דמי לדין  
טעות במידה משקל ומנין שחוזר אפילו בכלשהו, דכיון שאמר לו סימני השדה, הרי  
זה כאומר דוקא שדה במצריה, ובזה לא הוי טעות. ואף אם הוי יותר משתות, נראה  
דבכגון זה כבר הורגל בה והכירה, וסבר וקיבל ע”פ גודלה שראה. וכן קיבל לידיו  
את תוכניות הדירה, והוי כאומר לו במפורש שמוכר לו את הדירה שראה והדירה ע”פ  
התוכניות שקיבל. עוד נראה לצרף את דעות הפוסקים דבדבר שיכל להבחין לאלתר,  
אין טענת מום, עיין ברב המגיד הל’ מכירה טו, ג, (ועיין מש”כ בח”ב יד, ה). ואף  
לדעות החולקות, מ”מ כבר כתב בשבות יעקב (חי”ג סי’ קסט) דכאשר יכל להבחין  
קודם גמר המקח, בזה אמרינן דמחל, וכן כתב בתרומת הכרי. ואין נראה לחלק בין  
טענת מום לטעות במידה ובמשקל, דמהסברא כל היכא שיכל להבחין, אמרינן דמחל.  
וע”כ גם בנדו”ד שלקח את תוכניות הדירה ויכל לחשב את שטחה, אמרינן דסבר  
וקיבל. אמנם אם בחוזה נכתב במפורש ששטח הדירה הוא כו”כ ונמצא חסר, בזה נראה  
לחוש לדברי המאירי הנ”ל, ונראה דזה הוי כתנאי במקח ובטל המקח, אך לא כך היו  
הדברים בנדו”ד. (אמנם צ”ע בחוזים דידן שהם שטרי ראייה ולא שטרי קנין).

לאור האמור לעיל המקח קיים ואין לקונה טענת ביטול מקח על המוכר.

## 2. פרעון בטרם הזמן של חוב צמוד לדולאר

בחוזה שבין קונה דירה לקבלן פורטו זמני התשלום, כך שבתאריך מסוים היה על  
הקונה לשלם לקבלן סך של כו”כ שקלים צמוד לשער היציג. הקבלן ידע שסכום זה  
(בערך) אמור לבוא מקבלת משכנתא של הקונה. הקונה קיבל את המשכנתא מספר ימים  
לפני מועד הפרעון הכתוב בחוזה, ופנה אל הקבלן עם השיק הבנקאי (שבו הקבלן  
הוא המוטב בלבד) מיד עם קבלתו. הואיל ובאותה תקופה חלו תנודות גדולות בשער  
הדולאר וכבר החל הפיחות, סרב הקבלן לקבל את השיק. הקונה פנה למנהל המכירות  
של הקבלן, והלה שלא ידע שעדיין לא הגיע זמן הפרעון וסרוב הקבלן לקבל את

השיק, נטל את השיק ונתן לקונה קבלה לפי שער הדולאר נכון לאותו יום. הקבלן ששמע על-כך לאחר מספר שעות, צלצל לקונה והודיע לו שיכול לבוא לקחת את השיק מאחר ואיננו רוצה לקבל את הכסף בטרם זמן. כמו-כן הקבלן הפקיד את השיק רק שלשה ימים מאוחר יותר, דהיינו במועד שנקבע בחוזה.

**תשובה** - השאלה הראשונה שיש לברר, אם יכול הלוה לפרוע למלוה בטרם הגיע הזמן, אם קביעות הזמן היא לטובת הלוה בלבד, או גם לטובת המלוה. בעל התרומות (שער ל, ב,א) נשאל במלוה שאינו חפץ לקבל פרעון תוך הזמן, הואיל "וכמה קלקולין ואונסים מצויין במעות בהיותן בעיני". והשיב בעל התרומות, וז"ל:

"... אם לא הגיע זמנו ומצוי לעיניו מיד חלוף המטבעות וגזירת התשחורת, ומפני זה רוצה להקדים פרעון מעותיו להציל עצמו מאותו קלקול ולהכניס בו חבירו, הא ודאי כפריעת מדבר דמיא, ואין לו לפרעו קודם זמנו לקלקלתו של מלוה."

וממשיך בעל התרומות, שאם אין חשש הנראה לעיניו, אע"פ שהמלוה אינו חפץ לקבלם כדי שלא יעמדו באחריותו, בזה יכול לכופו לקבלם, דקביעות זמן הוא לטובת הלוה, שלא יוכל המלוה לכופו לפרוע עד הזמן, ועי"ש מה שכתב באריכות, והביא שכן דעת הראב"ד. ומ"מ בחוב משכונא דקא אכיל מינה המלוה פירות, הוי המלוה כמי שלקח הפירות עד הזמן ואינו יכול לפרעו קודם הזמן. ודברי בעה"ת נפסקו להלכה בשו"ע חו"מ ע"ב.

ומבואר דכל היכא שיש חשש הפסד למלוה בקבלת הפרעון קודם הזמן, שיכול להתנגד לקבלת החוב. לפ"ז לכאורה גם בנדו"ד כיון דיש חשש ששער המטבע יעלה עקב התנודות החזקות באותה עת כלפי מעלה, יכול המלוה להתנגד לקבלת הפרעון בטרם יגיע הזמן. ובדין "מצוי לעיניו מיד..." , עיין בסמ"ע ע"ה, (וכן הביא הש"ך שם בס"ק ז), וז"ל:

"דלאו דוקא קאמר מיד, דהא ברישא בהגיע הזמן כתב העתידיים לבא. אלא הכי פירושו, שניכר וידוע אז מיד שיהיה חילוף המטבע לאחר זמן, משום הכי אין צריך לקבל."

לאמור - שאפילו אם האונס אינו בנמצא אלא נראה שעשוי לבוא בתוך הזמן שבין הפרעון לזמן הפרעון, יכול המלוה להתנגד לקבלת הפרעון קודם הזמן. ועי"ע בתומים ע"ד, מש"כ בפרעון בהגיע הזמן דמיירי שהקלקלה לא נמצאת עדיין אע"פ שממשמש ובא, וא"כ בפרעון קודם הזמן כל היכא שהקלקלה ממשמשת ובאה, הוי קלקלה המצויה מיד.

אלא שבנדו"ד נראה דלא הוי קלקלה המצויה מיד. דהא בשעה שמקבל הקבלן את השיק הבנקאי המשוך מהבנק למשכנתאות, יכול הוא לאלתר לפדות את השיק ולקנות דולארים, דבר שהקונה אינו יכול לעשות, כיון שהקבלן הוא המוטב בלבד בשיק. וע"כ נלענ"ד דבכגון זה יש לחשב את סכום המשכנתא ע"פ שער הקניה של הדולאר נכון לארבע שעות מזמן קבלת השיק, כדי שיוכל הקבלן ללכת לבנק ולרכוש דולארים. והזמן הנ"ל הוא הזמן הסביר בערך, מתוך התחשבות שאין הקבלן חייב לזנוח את כל עסקיו ולרוץ לטפל בקניית הדולארים. [ולאחר מתן התשובה שאל הקבלן אם יש שערים שונים בקניית דולארים, בבנק ובמקומות רכישה אחרים, איזה מהם השער הקובע. ועי"ז השבתי דנראה דהשער הוא השער הקנייה הזול ביותר בין המקומות הרשמיים, ובכל מקום שאין חשש שינוק כתוצאה מקנייה זו, שהרי ודאי גם

בשלו היה קונה במקום הזול יותר. J.

ומה שלא הפקיד הקבלן את השיק בחשבונו אלא ביום הקבוע לפרעון, איהו דאפסיד אנפשיה, דכיון שההפסד לא מצוי מיד, כיון שיכול לקנות מיד דולארים, לא הוי נזק המצוי, כיון שיכול להמנע מהנזק.

והקונה טען דכיון שמנהל המכירות קיבל את השיק ונתן לו קבלה ששילם לפי השער היציג, א"כ הרי הסכים לקבל לפי השער היציג, ומנהל המכירות הוא מוסמך לקבלת הכסף מטעם הקבלן. בזה נראה דכיון שמנהל המכירות לא ידע שעדיין לא הגיע הזמן, והקבלן אמר מפורשות שאינו חפץ בתשלום, א"כ הוי פרעון בעל-כורחו בנזק המצוי לעיניי (אם יוצמד לשער היציג), ולא הוי פרעון.

לאור האמור לעיל יש לחשב את הסכום השיקלי לפי שער הדולאר (קניה) סמוך למועד הפרעון.

### 3. שיק שחזר ללא כיסוי, ושניתן בתמורה לחוב צמוד לדולאר

קונה דירה נתן לקבלן שיק בשקלים, לפי ערך של שער יציג ביום הנתינה. השיק חזר ללא כיסוי. הקבלן תבע את הקונה, וזה אמר שתוך שבוע ידאג לכיסוי ההמחאה. הקבלן אמר מפורש שאינו מסכים ומבקש שיביא לאלתר במזומן לפי השער היציג באותו יום. בין לבין ארע פירות בשער הדולאר ככעשרה אחוזים. הקונה טוען שחייב לשלם רק בשקלים לפי הכתוב בשיק, הואיל ואת החוב הדולארי פרע בשיק, וכעת יש עליו חוב בשקלים כתוצאה מהשיק שחזר. הקבלן טוען שעליו לשלם ע"פ שער היציג ביום התשלום.

**תשובה** - לענין מעמדו של השיק, עיין מש"כ בח"א סי' כא. וזה ברור דלשיטות הסוברות דשיק דינו כהוראת תשלום אך אין כאן כל תשלום עד הפרעון בפועל, שהקונה לא שילם כלום עד אשר יקבל הקבלן את כספו, וא"כ נשאר עליו החוב צמוד לדולאר. גם לשיטות הסוברות דדין השיק כדין ממרני או שטר חוב, י"ל דכל זה כשהשטר כובד ע"י הבנק, אך כאשר השטר לא כובד ע"י הבנק, וזמן הפרעון הוא ודאי חלק עיקרי מהסכמת המקבל לקבל שטר חוב במקום מזומנים, א"כ יכול המקבל להחזיר את השטר חוב לנותן בטענה של אדעתא דהכי לא הסכמתי לקבל את השיק כפרעון, וקם וגם ניצב חובו הקודם. ועוד, דבשעה שהשיק היה חסר כיסוי, א"כ הוי לגבי המקבל חספא בעלמא, ואף שיתכן ותוך שבוע היתה המחאה מכובדת, אך בחוב צמוד לדולאר שיש משמעות לכל יום, פשוט דכיון דביום התשלום ההמחאה לא כובדה, הוי הפרעון כחספא בעלמא וחייב לו את החוב הקודם.

ואף למש"כ דאפשר דדין השיק כמעמד שלושתן ע"י כתב - נחלקו הראשונים אם יכול במעמד שלושתן כשהמחהו אצל שלישי, לחזור על החייב הראשון. עיין בגמ' ב"מ קיב, א, ברי"ף ב"מ (סח, א בעמוה"ר), ברמב"ם בהל' מלוה ולוה ה"ג, ובתש" הראב"ד המובאת בבעל התרומות (שער כח א, ג). לדעת הראשונים הנ"ל, בליכא ערמה, אינו חוזר על הנותן. לדעת ראשונים אחרים - העיטור (אות ה, ערך המחאה), הרא"ש בתש" (סט, ט), מבואר דאינו חוזר על הראשון. ועיין בש"ך חו"מ קכו, לח שאסף כעמיר גרנה את דעות הראשונים והסיק דהוי ספיקא דדינא. ודעת הרמ"א להורות עיקר שיכול לחזור על הנותן.

והנה בנדו"ד שלא היה כיסוי לשיק, אליבא דכ"ע חשיב כערמה, שהרי ידע את

מצב החשבון, והוי ערמה בהמחהו אצל הבנק, ואף לשיטות הסוברות שאינו חוזר, מ"מ בערמה חוזר. ואף אם נתן שיק של אחרים, אף אם ודאי ליכא למיחש לערמה, חוזר בשיק על החוב הראשון ולא הוי חוב חדש, מכח מנהג העולם וחוקי המדינה שיכול לחזור בשיק של צד שלישי על הנותן (אם אינו טוען לאו בעל דברים דידי את, וכנדו"ד שאינו יכול לטעון כן), דבכל מקום שפרע בשיק שלא כובד, ע"פ החוק נחשב החוב כלא פרוע, עיין מש"כ בזה בח"א כא, כו. ע"כ בכל ענין על הקונה לשלם למוכר בשקלים ע"פ השער היציג נכון ליום הפרעון.

#### 4. שיק שניתן עבור חוב

בחוזה לשכירות דירה נכתב שהתשלום יהיה סך כו"כ שקלים צמוד לשער היציג של הדולאר. המשכיר קיבל מהשוכר שיק פתוח שיוכל למלא לפי הני"ל. השאלה אם השער היציג של הבוקר הוא הקובע או השער היציג אחה"צ. כמו-כן מה הדין אם בחוזה נכתב שהמחיר הוא בדולארים ממש, וקיבל ממנו שיק פתוח כני"ל.

**תשובה** - במקרה שהסכום הוא צמוד לשער היציג, הזמן הקובע הוא הרגע הראשון בו יכול המקבל להפקיד את השיק בבנק. ואם השיק בידו בשעות הבוקר, הקובע הוא השער של שעות הבוקר, כיון שכוונת הצדדים היא על שעת הפרעון. ואם המקבל מעכב, איהו דאפסיד אנפשיה. וכיון דע"פ תאריך השיק יכול להפקידו בבוקר (או אפילו ביום הקודם אחה"צ, אך אין נפק"מ לענין השער היציג), הרי שזמן הפרעון הוא תאריך השיק בשעה שניתן להפקידו. וזה בין אם עלה השער אחה"צ או ירד.

אמנם אם ע"פ החוזה התשלום הוא בדולארים ממש, נראה דמועד הפרעון יקבע ע"פ הזמן שבו הוא יכול למשוך את הכסף מחשבון הבנק ושיהיה סיפק בידו לקנות דולארים. דכיון דחובת התשלום היא בדולארים, הרי שהמקבל הוא שליח של הנותן לקנות דולארים, וכל זמן שאינו יכול למשוך את הכסף ולקנות דולארים, עדיין לא נפרע החוב (אא"כ נקבע שהמחיר הוא צמוד לשער הדולאר בשוק, דהוי רק צמוד ולא ממש דולארים). ועיין בזה מש"כ בח"ב סי' לה.

#### מסקנות

1. א. נקב המוכר לקונה את שטח השדה ונמצא פחות, אם הקונה מכיר ויודע את השדה, אין לו טענת אונאה.

ב. למאירי הני"ל הוא דוקא כשלא הזכיר המוכר את שטח השדה בשעת הקנין. נפק"מ אם נזכר השטח בחוזה המכר, אם דין החוזה כדין קנין.

ג. כשראה את הדירה וכן קיבל את תוכניות הדירה, ויכל למדוד את שטחה וכן לחשב ע"פ התוכניות, כיון שיכל להבחין לאלתר, אין לו טענת אונאה.

2. א. נקבע זמן לתשלום והמתחייב רוצה לשלם לפני הזמן, אם קיים חשש להפסד בקבלת הכסף קודם הזמן, יכול המקבל להתנגד לתשלום עד שיגיע הזמן שנקבע.

ב. דין זה אפילו האונס לא קיים עדיין אלא שעשוי לבוא.

ג. כאשר צפוי פחות, יכול המקבל להבטיח עצמו ע"י קניית דולארים.

ד. יש לחשב את הפרעון ע"פ שער הקניה של הדולאר נכון למועד שיכול המקבל לרכוש דולארים (בזמן סביר).

3. א. שיק שחוזר ללא כיסוי וניתן בתמורה לחוב דולארי, על הנותן לפרוע בשקלים לפי החוב הדולארי נכון ליום הפרעון, ולא ע"פ השקלים הנקובים בשיק.

ב. האמור לעיל הינו גם אם דינו של השיק כמעמד שלושתן ע"י כתב.

4. א. נתן המשכיר לשוכר שיק פתוח עבור תשלום שכ"ד שנקבע ע"פ השער היציג של הדולאר, השער הקובע הוא השער הקיים ברגע הראשון בו יכול המשכיר להפקיד את השיק בבנק.

ב. אם התשלום צריך להתבצע בדולארים ממש, השער הקובע הוא המועד הראשון בו יהיה סיפק ביד המשכיר למשוך את הכסף מחשבון השוכר ולקנות דולארים.