

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יחסין

ביטול מקח בגלל בעיות משפטיות הרובצות על הנכס

תיק ממונות מס' 2171-עג

צד א': א', ע"י עו"ד שלמה נתן
צד ב': ב'

נושא הדיון

א' קנה מב' מגרש עם מבנה שטרם הושלמה בנייתו, כדי לשכן בו מחסן בשר להפצה, מיד לאחר שיוכין את המקום. הקניה נעשתה בין א' לב' ללא עורכי דין של אף צד, ולאחר שא' ראה את המקום מבחוץ, והמוכר הראה לו את פנים המבנה בתמונות, וא' התרשם שהמקום טוב עבורו. ב' גם מסר לו את נסח הטאבו של הנכס שם נכתב כי מדובר בקרקע של מינהל מקרקעי ישראל, והבעלות רשומה ע"ש המוכר שמכר לב', ולב' יש הערת אזהרה על שמו, ויש מישכון על הכל לטובת בנק. א' מספר שהיה לחוץ לגמור את הקנין בטרם שהיתה לו שהות לבדוק את המצב המשפטי של המקום, משום שהמוכר אמר לו שלמחר ממתין קונה נוסף שאולי יגמור את העסקה. הקונה מספר שלפני הקנין התייעץ עם הרב שלו, ועפ"י עצתו עשה את הקנין. הצדדים סיכמו על המחיר ועל תנאי התשלום, כאשר א' התחייב לשלם את מלוא המחיר עד לקבלת החזקה, כאשר חלק מהכסף יופקד בנאמנות עד לרישום הסופי ע"ש הקונה.

את הקנין עשו הצדדים בכסף ובשטר שנקרא בכותרת "סוכס", ובסעיף 5 נכתב (השטר נכתב בכת"י המוכר): "הקונה לא בדק את החובות העיקוליים אם יש, ואת המצב המשפטי של הנכס". ובסעיף 6: "המוכר מצהיר כי אין שעבודים או עיקולים על הנכס, ומצבו המשפטי הינו בר שעבוד". הצדדים סיכמו לכתוב חוזה בתוך שבועיים.

לאחר הקנין מסר א' לעו"ד שלו את פרטי העסקה שעשה עם ב', והעו"ד מצא שיש בעסקא פגמים משפטיים שונים שימנעו מא' להשתמש בנכס חדשים ארוכים וממילא העסקא אינה מועילה לו, אלא להיפך, מטילה עליו חובות שלא חשב עליהן ולא רצה בהן. בין הפגמים המשפטיים:

1. לדברי המהנדס המטפל במיבנה, יש בו חריגות בניה שבלי קבלת תב"ע חדשה לא יהיה ניתן להכשירן, והעירייה לא תוכל לתת לו אישור להעברה בטאבו ע"ש הקונה. קבלת תב"ע

חדשה יכולה להתארך במשך חדשים ארוכים, ותצריך הוצאות הכשרה גדולות, כמו הניות וכו'.

2. למיבנה אין עדיין טופס 4 מהעיריה (בגלל חריגות הבלתי מאושרות), ואי אפשר לקבל רשיון עסק, וממילא לא יוכל א' להשתמש בו לעסק שלשמו הוא קנה את הנכס, וללא רשיון עסק לא יוכל לקבל רשיון וטרינרי לבשר המשווק ממקום זה.

3. המינהל אינו מאשר שינוי בעלות בנכס ללא הצהרת המוכר והקונה שאין חריגות בניה במקום, והקונה לא יחתום על הצהרת שקר וממילא לא יוכל לרשום את הנכס על שמו. לאור זאת תובע א' לבטל את המקח בגלל שלא ידע מהבעיות הללו בזמן הקניה, ואילו היה יודע לא היה קונה.

תחילה העיר ב' שלהסכם שחתמו הצדדים איננו אפילו לא זכרון דברים, אלא רישום בעלמא על מה שסוכם בין הצדדים, והראיה, שבסופו נכתב שהצדדים הסכימו לכתוב חוזה בתוך שבועיים. ב' מוסיף שא' התעקש לכתוב את נוסח ההסכם בלשון "קונה" ולא בלשון "יקנה", אך לדעתו אין לכך תוקף קניני.

על טענת מקח טעות של א', משיב ב' שאין זו טעות משום שניתן להשתמש במיבנה לצורך מחסן ושיווק בשר, והראיה, שהוא עצמו השתמש בו כשנה שלימה למפעל בשר ולשיווק - תחילה כשוכר ואח"כ כבעלים - למרות שלא היה לו רשיון עסק וטופס 4, וכך גם המוכר שלו השתמש לפניו במיבנה בלי רשיון, ולכן אינו רואה בעיה שגם א' ישתמש בו למחסן ולשיווק בשר בלי רשיון עסק ובלי טופס 4.

א' משיב שאיננו יודע איך התגבר ב' על הבעיות המשפטיות, הוא עכ"פ איננו מוכן להסתכן עם עבירה על החוק, ולכן אין זה שימושי עבורו אלא לאחר הכשרת המקום, ועל דעת כן לא קנה. ב' טוען שא' ידע בזמן החתימה על ההסכם כי ישנן חריגות בניה, והראיה, שא' הביא עמו נוסח הסכם שכתוב בו שאין חריגות וב' לא הסכים לחתום עליו. א' משיב ששאל את ב' אם יש חריגות, וב' השיב שאינו יודע, אך המוכר שמכר לב' אמר שיש חריגה של 30 ס"מ בגדר, והענין יסודר בתוך שעות, ואם היה יודע שמדובר בחריגות בניה במיבנה עצמו שדורשות הכשרה של תב"ע חדשה, לא היה נכנס לעיסקא. וסעי' 5 יוכיח שאם יתברר לו שיש בעיות משפטיות על הנכס איננו רוצה במקח.

על הטענה שמתברר שצריך תב"ע חדשה הלוקחת חדשים ארוכים, משיב ב' כי התב"ע החדשה נצרכת כדי להכפיל את המבנה, אך במצב הנוכחי אין צורך בתב"ע חדשה אלא רק באישור מקומי שאינו מצריך זמן. א' משיב שנאמר לו ע"י המהנדס שמטפל בכך שהתב"ע החדשה נצרכת גם כדי להכשיר את המצב הנוכחי בגלל חריגות בקו הבנין.

באשר לטענה שאין רשיון עסק למקום, משיב ב' שא' היה צריך להבין זאת מסעי' 6 של ההסכם שהמוכר מצהיר ש"מצבו המשפטי הינו בר שיעבוד", כלומר, המוכר אינו מגדיר את מצבו המשפטי כמקום שיש לו רשיון עסק וטופס 4, אלא רק זאת שהוא בר שיעבוד משום שהמישכון שלו נפרע ואין עליו שעבודים, אבל חוץ מזה יש בעיית משפטיות שצריך לפתרון. א' משיב שאינו בקי בדברים הללו ולא הבין כלום, ואם היה יודע מהבעיות המשפטיות לא היה נכנס לעסקא.

א' תובע להחזיר לו את כל הכסף ששילם עבור העסקא. ב' משיב שבגלל שא' דהף לגמור את העסקא הפסיד את הקונה השני, וא' חייב לשאת בנזק הזה של ההפסד. א' משיב שדהף לגמור את העסקא משום שהשיש להפסיד אותה, ולא מפני שרצה להפסיד לב'.

פסק דיין

המקח בטל ועל ב' להחזיר לא' את כספו.

(-) שמואל חיים דומב

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לויין, אב"ד

השאלות לדיון

- א. קניית קרקע בכסף והסכם בכתב, בטרם נכתב חוזה והעברה בטאבו.
- ב. ביטול מקח בגלל טעות של אי ידיעת בעיות הלכתיות או משפטיות שיש על הנכס המונעות את השימוש בו.
- ג. התברר לקונה שהקרקע משועבדת, והמוכר יכול לסלק השעבוד.
- ד. ידע שיש בעיית חריגה קטנה ולא ידע שיש בעיית חריגה גדולה.
- ה. דין המעות שביד המוכר במקח טעות.
- ו. גרמי כשכיונתו היתה להרוויח לעצמו.

תשובה

א. צענין תוקף חוזה מכירה לקניית מקרקעין צלי רישום בטאבו כתב החוזה חו"מ ליקוטיס סי' טז אות ה דבארצנו אין המלכות מקפדת על עשיית שטרות זולתה ולא על הדיון צבי"ד של ישראל וכו', הלכך כל

קנינס שנעשו צין איש לרעהו לריכיס לדון עפ"י ד"ת אע"ג דדיניהם דלא ליכול ארעה אלא באגרתא דטאצו, מ"מ אין דיניהם על דין שבין ישראל לחצירו וכו'. הלכך אם קנה בכסף והתנה שיקנו לו בלא שטר או שקנה בחזקה או קנין סודר, קנה אע"ג דלא כתבו בטאצו, ולא המוכר ולא הלוקח יכולים לחזור וכו'. יכן אם קנה בכסף באתרא דכתבו שטרא וכתבו לו שטרא בעדים או בחתימת ידו אע"ג דלא כתבו בטאצו קנה וכו'. ואפילו תימא דחשיב אומדנא דמוכר דלא נתרלה הלוקח אלא ע"מ שיכתוב לו בטאצו וכו', מ"מ אם הלוקח מתרלה בלא כתיבת הטאצו אין המוכר חוזר. ע"כ. וכע"ז דדברי מלכיאל ח"ד סי' קמג. וע"י פס"ד ירושלים כרך ז עמ' רג, ועמק המשפט ח"א עמ' קמג בשם כמה אחרונים, שאין הרישוס בטאצו מעכב את הקנין. וע"י קובץ תשובות למרן הגר"ש אלישיב שליט"א סי' רו שהחזיק בלא רישוס בטאצו מועיל מטעם "בעלות שביושר", וע"י ביאורו ד"פסיקת צתיה"ד הרצנייס והחוקיס" עמ' 24, וע"י שם ובקובץ אור ישראל עמ' קנב על פרשנות החוק המלריך רישוס בטאצו.

לפ"ז בנידון דידן שהקרקע עדיין ראומה בטאצו ע"ש הצעלים הראשונים, ולצ' יש רק הערת אזהרה על שמו, ולא ניתן להעבירה בטאצו אלא לאחר שיסודר טופס 4 וכו' וזה מעוכב בגלל חריגות שהיו שם, הרי לפי דעת מרן הגר"ש"א גס לצ' אין בעלות מוחלטת על הקרקע אלא רק בעלות שביושר, ומה מכר ראשון לשני? ובמיוחד שאלל השני, כלומר אלל אי אפילו חוזה טרס נרשם, וע"י פס"ד ירושלים כרך ג עמ' פ דהתימה על זכרון דברים אין זה אפילו סרך קנין, דזכרון דברים בלי חוזה אין זה עדיין שטר, ורק התחייבות לכתוב שטר, ואפילו היה זה בקנין לא היה זה אלא קנין דברים, כ"ש כשלא היה שום קנין, ואם משום דמי הקדימה שנתן, הרי באתרא דכתבו שטרא הדין הוא שאין קנין כסף לחוד כי אם בשטר, וכסף אינו קונה אלא לענין מי שפרע, וגם מי שפרע בקרקע אין אלא כשנתן כל הכסף, אבל אם נתן רק מקצת דמים אין מקבל מי שפרע. וע"י קובץ דברי משפט ח"א עמ' שלא מהגר"ש וזנר שליט"א.

אלל שבנידון דידן התעקש הקונה שזהסכס יהיה כתוב שהוא "קונה" את הנכס, וכנראה משום שרלה להבטיח את עלמו מפני הקונה המתחרה שהמוכר לא יוכל למכור לו, משמע שכוונתו של הקונה היתה שאחרי הסכס זה לא יוכל לחזור בו, ויש לדון האם מועיל ההסכס במקרה כזה שאכן יקנה את הנכס באותו הסכס למרות שטרס נכתב חוזה וטרס היתה העברה בטאצו, שהרי גילה דעתו שסמכה דעתו לגמור הקנין בזה. ואמנם אף אם נאמר שכן, הרי כבעיף אחר בהסכס גילה הקונה דעתו שגמירות דעתו לקנות היא רק משום שמאמין למוכר על המלצ המשפטי של הנכס, אבל אם יתברר לו שהמלצ המשפטי הוא לא כך, בטלה דעתו לקנות, וע"כ יש לדון האם בעקבות מה שנתברר לו על המלצ המשפטי בטל הקנין מעיקרו, ועל כך להלן.

ב. בשו"ת הרא"ש כלל לא סי' ה, הוצא בטור סי' רכז נשאל הרא"ש בענין חלוקת שותפות שנעשתה צבי"ד עפ"י גורל, וגמרו בחלוקה להיות פתח חצר אחד מן החלק השני נפתח למצוי ההוא והמצוי ההוא אינו מפולש, ולא שמו אל לבם שבני מצוי מעכבים בו, ואח"כ נתרעס לוי שאלא בחלקו לפתוח למצוי הזה בטעות

כיון שבני המצוי יכולין לעכב, ושמעון משיב לי שאני השלמתי עם כל בני המצוי, ואם אתה ירא ממערער אנא איקוס ואשפי ואמרוק, והראשון משיב אי אפשי לקנות תגר בפתיחת הפתח אע"פ שאתה מקבל עליך אחריות.

ופסק הרא"ש שזו ודאי טעות כיון שבני המצוי יכולין לעכב כדאמרינן בפ"ק דבתרא י"א ב בני מצוי מעכבין עליו, ואין הצית שיה כלום אם אין לו מהיכן ללאת, ומה שטוען לוי שיכלק ממנו תרעומת בני המצוי, לאי טענה היא כמו שהשיב שמעון, ועוד כיון שבשעת חלוקה טעו הדיונים בזה שחשבו שיכול לפתוח פתח והוא אינו יכול, מעיקרא חלוקה בטעות היתה וצטלה לה. ע"כ. וכן פסק בשו"ע סי' רכז סעי' לט ובסמ"ע ס"ק עב. וכעיי"ז בשו"ת מהרי"ל החדשות סי' קלו (ד"ה וממה שהנכסיה). וכתב בשו"ת מהרש"ס חו"מ סי' קטז עפ"י רמב"ם סנהדרין פ"ו ה"א שגיאחת הדין נקרא טעות לצטל הקנין. ועיי' שו"ת מהרי"ק שורש כ, ושו"ת מהרי"י בן לב ח"ב סי' עג. ועיי' שו"ת אגרות משה אבהע"ז ח"א סוף סי' ק"א בדבר מי שקנה עירות בסטראצין אחר שכבר היה ידוע בצלולק שילאה פקודה מהממשלה לאיסור, פשוט שהוא מקח טעות, וכעיי"ז בכתב חמד ח"א חו"מ סי' יד, הוצא בפעמוני זהב סי' רלב סעי' ה, ושו"ת ישכיל עבדי ח"ו חו"מ סי' ח.

אמנם במנחת פתים חו"מ סי' רח סעי' א דן במי שמכר ס"ת שכתבו לעלמו ועתה טוען כי הוא מקח טעות שלא ידע שיש איסור בדבר למכור ס"ת, והביא משו"ת בית שלמה יו"ד ח"א סי' קל"ה ב' אחד שקנה ע"ז מגוי ולא ידע שיש איסור בדבר והוי זכיה בטעות, וכתב דתלוי במחלוקת הרמב"ם והראש"ד אב"מ פ"א ה"ג במקדיש בע"מ למזבח וכסבור שמותר להקדיש האם הוי הקדש טעות, דהרמב"ם ס"ל דלא הוי טעות כיון דעכ"פ לגוף זה נתכוין רק שסבר מותר הוא, ולהראש"ד הוי הקדש טעות, ואף להראש"ד י"ל דדיקא בהקדש הוי טעות כיון דבעינן גמר בלבד, אבל לענין מכירה לא מיקרי מקח טעות, ועיי"ש שהאר"י ימשיך לדינא דאם הליקח מוחזק ודאי דאין להוליא ממנו, ואם המוכר מוחזק בידו לומר קיס לי דצטל המקח. ועיי' שו"ת אמרי יוסף ח"א סי' קמט ד"ה אך, ושו"ת מהרש"ס ח"ד סי' ס' וח"ב סי' עד וסי' קמה וח"ט סי' קיד, ודעת תורה יו"ד סי' ה ס"ק יד.

ועיי' בשו"ת הרדצ"ז ח"ז סי' יב בדבר ראובן שגירש ע"מ שלא תינשא לשמעון לפי שנטען עליה, והלך שמעון והרלה את ראובן במעות עד שחזר וקדשה וגירשה בלא תנאי, וגזר עליה הרדצ"ז שאינה מותרת לשמעון לעולם, וטוען שמעון שכיון שלא הועילו מעשיו שיחזיר לו ראובן מעותיו דהוי פשרה בטעות, דלא נתפשר עמו אלא בחיובו שיהיה מותר לישא אותה. והשיב הרדצ"ז שאין בדברי שמעון כלום שהרי מה שהיה על ראובן לעשות עשה ואיהו איבעי ליה לאסוקי אדעתיה אם יועילו מעשיו או לא, והי"ל לאתנויי בהדיא. וכעיי"ז באמרי בינה קונטרס דיני קנינים סי' יא, ודיני תרו"מ סי' א. ודברי הרדצ"ז והאמרי בינה נסתרים לכאורה מתשיבת הרא"ש והשו"ע הנ"ל שאי ידיעת ההלכה נחשבת לטעות, ואין אומרים שהיה עליו לזרז את ההלכה לפני כן. ובאמת מלינו בכמה מקומות בש"ס שאמרו שאלם יודע את הדין,

כמי בגיטין מה א' וקדושין מו ז ונו א' וצ"מ טו ז וערכין ל א': אדם יודע שאין קדושין מופסין באחותו וכו', אדם יודע שאין מפרישין חלה קמה וכו', אשה יודעת שאין מע"ש מתחללין על ידה וכו', אדם יודע שקרקע אין לו וכו', יכתב במלחמות לרמזין צ"ק לה ז (דף לג ז מדפי הר"י"ף) שאין בזה נפ"מ בין ת"ח וע"ה, ועיי' שו"ת הרא"ש כלל סט סי' ו' שאין אדם נאמן לומר טעיתי אחרי שכבר נתן הכסף, דאדרבא, מדקדק יפה קודם שיוציא מתחת ידו, ואילו בצדק הבית לצ"י סי' קנד טע"י לח כתב אטו כו"ע דינא גמירי, י"ש מקומית שמסתפקין אם אדם יודע, עיי' מג"א סי' תרנח ס"ק ג, וכהנה רבות. ולריך לחלק בין הנידונים.

יצנידין דידן שהקונה הלהיר מפורש בזמן הקניה שלא צדק את המלצ המשפטי של הנכס, וכן נכתב בהסכס, הלהרה זו אומרת שאם תימלא בעיה משפטית בנכס הוא יוכל לצטל את העיסקה, ולכן לא מיבעיא לשו"ע וסמ"ע סוף סי' רכו יכול הקונה לצטל את העיסקה מדין מקח טעית, אלא גם לרד"ז ושו"ת בית שלמה צדעת הרמז"ס, שטעות צדין אינה מצטלת את המקח, מ"מ כשהלהיר מפורש כפי שהלהיר, ידאי שיכול לצטל את המקח כשנמלאו הצעיות המשפטיות על הנכס.

וכבר כתב הרא"ש בתשובה הנ"ל שגם אם טוען שמעון אינו השלמתי עם כל בני המצוי והתירו לי לפתוח פתח, או שטוען שיפלה את בני המצוי וימחלו לו, אפ"ה יכול הקונה לצטל את המקח (ועיי' משפט שלום סי' רלב טע"י ה שצכה"ג המקח קיים, וזה דלא כהרא"ש, ועיי' שו"ת הר"י מיג"א סי' נא צנידין שיש לאחר זכות לעבור צהרר והמוכר יכול לפלותו שלא יעבור), ה"ה צנידין דידן שטוען צ' שהוא עצד ושיווק צשר מתוך אותו מיצנה גם צלי רשיון עסק, זה אינו מסלק את טענת הטעות של א'.

ג. פסק השו"ע סי' רכו טע"י ה: המוכר קרקע לחצירו ואחר שקנה הלוקח צאחד מהדרכים שקונים צהס, וקודם שהשתמש צה יאלו עליו מערערין, הרי זה יכול לחזור צו שאין לך מוס גדול מזה שעדיין לא נהנה צה וצאו התוצעים, לפיכך יצטל המקח ויחזיר המוכר את הדמים ויעשה דין עם המערערים. וצרמ"א שס: ואם חזר הלוקח מחמת ערעור אע"פ שנתצטל הערעור אח"כ נתצטל המקח, ושניהן יכולין לחזור צו. אם צא ערעור על השדה מחמת שהמוכר היה חייב לאחרים והמוכר אומר שיש לו שצרים על החיצות, מקרי ערעור ויכול הלוקח לחזור צו, ואין לריך לקנות דצר ולשמור שצרו לעולם. ע"כ.

וכתב הסמ"ע ס"ק יצ שאם נתצטל הערעור קודם שנתנו הצי"ד רשות לחזור צו, לא מלי הלוקח לחזור צו. וצנידין דידן שהצבר לקונה צצרישוס צטאצו יש מישכון על הנכס, וטוען למקח טעות צגלל זה, אם יצרה המוכר שכבר פרע את המשכנתא והרישוס לא נמחק צגלל רשלנות, כי אז לא יכול הקונה לצטל את המקח צגלל זה, אך אם יצבר שהמוכר טרס פרע את המשכנתא, הגס שיכול לפורעו אח"כ, זכותו של הקונה לצטל את המקח עכשיו. אלא צצנידין דידן טוען המוכר שהקונה ידע על המשכנתא לפני שעשה את הקנין, שהרי הראה לו את הנכס טאצו לפני כן, ולמרות זאת הסכים הקונה לקנות, אח"כ אינו יכול לצוא עכשיו צטענת מקח טעות צגלל זה.

ד. פסק הרמז"ס מכירה פט"ז ה"ה: המוכר שור לחצירו ונמלא נגחן יכול לומר לו לשחיטה מכרתיו לך. בד"א בשהיה הלוקח קונה לשחיטה ולחרישה אבל אם היה יודע שהוא קונה לחרישה בלבד ה"ז מקח טעות וחוזר. וכתב באו"ש דוקא באופן שלא ידע בו שהוא נגחן, אבל ידע בו שהוא נגחן רק שהיה סבור שהוא תם ולצסוף נודע לו שהוא מועד, תו לא שייך לומר תם זבנית מועד לא זבנית וכו', דאין זה אומדנא להפקיע את המקח. עיי"ש.

ובנידון דידן טוען המוכר ללוקח שידע עוד לפני הקנין שיש חריגות בנכס, אלא שהלוקח משיב שידע על חריגות קטנות בגדר שניתן להכשיר אותן בתוך שעות, ורק על זה הסכים ומהל, אך לא ידע שיש חריגות גדולות שהכשרן מלריך תצ"ע חדשה, ועל כך לא הסכים. ולכאורה לפי האו"ש יוכל המוכר לטעון ללוקח שכיון שהסכים לחריגות קטנות שבלי הכשרן אי אפשר לקבל שם רשיון עסק וטיפס 4, שיב אינו יכול לטעין מקח טעות אם התברר שהחריגות הן יותר גדולות המלריכות הכשר יותר אריך. אמנם נראה שכאן לא החריגה עלמה מהווה את הטעות, ולהיפך, החריגות הוסיפו לנכס, אלא אורך הזמן הנדרש להכשירה, שאם אפשר להכשירה בתוך שעות זה כלל לא מפריע לו, אבל אם לא יוכל לעבוד שם עד שיסדרו תצ"ע חדשה, זה מהווה טעות במקח.

ה.

ו. עיי' שו"ת חות יאיר סי' מד, הוצא צפת"ש סי' שפו ס"ק ב, שאם נתכוין לטובת עלמו ולא להזיק לחצירו פטור מדינא דגרמי, דזה שנתכוין להללת חוצו אינו מחוייב להמנע מחשש הזיק חצירו, יפירוש הדבר שאין זה מזיק כלל.

ובנידון דידן טוען ב' שא' גרס לו להפסיד את הקונה השני בכך שזירז אותו לעשות קנין, וא' טוען שלא התכוין להזיק לו אלא רק לתפוס את העיסקה מפני שחש שמא יקדימונו השני, הרי לפנינו דין ודברים בתציעת גרמי, שלטענת המוכר חייב הקונה בהפסדו מדין גרמי, אבל לטענת הקונה אינו חייב, וטענת הקונה נכונה, מה גם שהמוכר לא הוכיח שהקונה השני אכן היה קונה לולי הראשון.