

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות
בענייני חושן משפט
על הפרשה



גיליון שס"ו, פר' האזינו תשפ"ז



משולחנו של הגאון
רבי מנחם מנדל
פומרנץ שליט"א
ריש מתיבתא 'עוז והדר'

ביטול מכר מחמת השבחת הקרקע שלא נודעה למוכר

אלקנה היה בעליו של מגרש שנרשם כ'שטח חום', אשר טרם הופשר לבנייה. אמנם במשך תקופה ארוכה התנהלו הליכי התכנון והאישור מול הרשויות, אך היה ידוע שתהליך זה עשוי להימשך שנים רבות, ולא ניתן היה לדעת מתי, ואם בכלל, תתקבל ההחלטה הסופית שתאפשר להתחיל בבנייה.

מחמת כך הסכים אלקנה למכור את המגרש לרפאל תמורת ארבע מאות ושבעים אלף שקלים, מחיר שהיה מקובל לקרקע שעדיין אינה זמינה לבנייה. המקח הושלם כדין, התמורה שולמה במלואה, והזכויות הועברו על שם הקונה.

כעבור כשלושה חודשים הופתע רפאל לקבל הודעה כי המגרש אושר באופן סופי לבנייה. לאחר בירור שערך התברר כי כבר בשעת המכירה עבר המגרש את רובם המכריע של האישורים הנדרשים, ולא נותר אלא לקבל את חתימתו של מנכ"ל העירייה. אלא שבאותה עת היו משרדי העירייה בפגרת הקיץ, ומיד עם חידוש פעילותם נחתם האישור הסופי, והקרקע הפכה לקרקע מופשרת הראויה לבנייה באופן מיידי.

משנודע הדבר לאלקנה, פנה אל רפאל וטען כי אילו היה ידוע שבשעת המכירה כבר עמד המגרש בשלב כה מתקדם של הליכי ההפשרה, וכי לא נותר אלא אישור טכני אחרון הצפוי להתקבל בתוך זמן קצר, לא היה מוכר את הקרקע כלל. ולכל הפחות, ודאי שלא היה מסכים למכרה במחיר שנקבע, הנמוך בעשרות אחוזים ממחירה של קרקע מופשרת וזמינה לבנייה.

לטענתו, מאחר ששני הצדדים סברו בשעת המקח שהקרקע עדיין רחוקה מהפשרה, והתברר לאחר מכן כי המציאות הייתה שונה באופן מהותי, יש לראות את המקח כמבוסס על טעות יסודית. לפיכך ביקש לבטל את המכירה, או לכל הפחות לחייב את הקונה להוסיף את ההפרש שבין שווי הקרקע בעת המכירה כפי שהתברר למפרע, לבין המחיר ששילם בפועל.

האם יש ממש בטענת אלקנה, וכידו לבטל

את המקח או לדרוש תוספת תשלום מחמת שהתברר למפרע שמעמדה התכנוני של הקרקע היה מתקדם בהרבה מכפי שסברו הצדדים, או שמא מאחר שהמקח נעשה כדין, והקרקע נמכרה כפי שהייתה באותה שעה, זכה רפאל בעליית ערכה, ואין לאלקנה עוד כל טענה עליו?

תשובה

אונאה בקרקעות

בכל דיני אונאה נפסק להלכה (סימן רכו סעיף כט) שקרקעות, עבדים ושטרות אין בהם דיני אונאה. לדעת השולחן ערוך, דין זה אמור אף במקום שהפער בין שווי המקח למחיר ששולם הוא קיצוני ביותר, כגון שמכר קרקע השווה אלף בדינר, או להיפך קרקע השווה דינר באלף, שלעולם אין בה דין אונאה. אמנם הרמ"א הביא את דעת ה"ש אומרים, שאין הפטור מאונאה בקרקעות אלא כל זמן שההפרש אינו עולה על מחצית השווי, אולם אם מכר ביותר מכפליים משוויו, או בפחות ממחצית שוויו, יש בזה דין אונאה.

מום בקרקע

אף על פי שאין אונאה בקרקעות, אין פירוש הדבר שכל טענה הנוגעת לקרקע נדחת. להלכה נפסק (סימן רלב סעיף ג), שאם מכר אדם לחברו קרקע, עבד, בהמה או מטלטלין, ולאחר מכן התברר שבמקח היה מום שלא היה ידוע ללוקח, הרי זה מקח טעות, והלוקח רשאי להחזיר את המקח אף לאחר שנים רבות.

נמצא, שאף בקרקע, מקום שבו התגלה מום מהותי שהיה קיים בשעת המקח ולא היה ידוע לקונה, אין אומרים שמאחר שאין אונאה בקרקעות יעמוד המקח על מכונו, אלא בטל המקח מדין מקח טעות.

יסוד החילוק

בשו"ת הרדב"ז (חלק א סימן שב) נשאל בדינו של אדם שמכר בית לחברו, ולאחר המכירה התברר שנמצא בו מום. האם יש מקום לבטל את המקח, או שמא מאחר שאין אונאה בקרקעות אין למוכר או לקונה כל טענה.

השיב הרדב"ז, שוודאי יש בקרקעות טענת מום, ואף יותר משאר נכסים, שכן בני אדם מקפידים על מומי קרקע יותר מאשר על מומים במטלטלין. ומה שאמרו שאין אונאה בקרקעות, משום שהתורה מיעטה קרקעות מדין אונאה, שנאמר (ויקרא כה יד) 'או קנה מיד עמיתך אל תונו איש את אחיו', ודרשו חז"ל (בבא מציעא נז.) 'שקרקעות, שאינן נקנות מיד ליד, אינן בכלל דין זה. ומכל מקום, שיערו חכמים שבני אדם מוחלים על תוספת דמים ששילמו עבור קרקע עד כפל, מתוך רצונם לזכות באחיות נחלה, אולם על מום שבגוף המקח אין דרך בני אדם למחול, ולפיכך טענת מום קיימת גם בקרקע.

נמצא לדבריו, שיסוד ההבחנה הוא בין תוספת מחיר, שעליה אדם עשוי למחול כדי לזכות בקרקע, לבין מום במקח, שעליו אין אדם מוחל כלל, ומשום כך שייך בו דין מקח טעות.

אמנם יש לעיין בדבריו, שכן סברא זו, שתלויה במחילת דעתו של אדם, מתאימה בעיקר לשיטת הרשב"ם (בבא בתרא סא: ד"ה בבקעה), הסובר שאין אומרים בקרקע 'הדמים מודיעים', משום שאדם מוכן לשלם סכומים שונים כדי לזכות בנחלה. אולם לדעת התוספות (שם ד"ה שמע מינה), הסוברים שאין אונאה בקרקעות מגזירת הכתוב בלבד, ובאמת אומרים 'הדמים מודיעים' גם בקרקע, אין ההבחנה מבוססת בהכרח על מחילת דעתם של בני אדם. ואם כן, יש מקום לעיין מנין לחלק בין תוספת מחיר לבין מום. אולם למעשה אין בכך נפקותא לדינא, שהרי השולחן ערוך פסק בפשיטות שיש בקרקע דין מקח טעות כאשר נמצא בה מום.

ומעתה יש לעיין בנידון שלפנינו: מחד גיסא, התברר למפרע שהקרקע הייתה שונה באופן מהותי מכפי שסברו שני הצדדים בשעת המקח, שכן הליכי ההפשרה כבר עמדו לקראת סיומם, והייתה קרובה מאוד לקבלת היתר בנייה. ואולי יש לראות את הדבר כמום במקח, שהרי מצבה התכנוני של הקרקע היה שונה באופן יסודי מן המציאות שהניחו הצדדים. מאידך גיסא, הרי אין כאן שינוי בגוף הקרקע אלא בשוויה בלבד. הקרקע

נותרה אותה קרקע בדיוק, ולא התגלה בה כל חסרון או פגם בגוף הקרקע. וכשם שאין אונאה בקרקעות מחמת שינוי במחיר, כך גם כאן אין מקום לטענת מקח טעות.

תשובת המהרש"ם בקרשים שהוכרז עליהם מכס

בשו"ת מהרש"ם (חלק ג סימן קפא) נשאל על ידי הגאון רבי משה קאסטען-בראהן

אמנם בדיני אונאה פשוט הוא שאין חילוק בין אונאת הקונה לאונאת המוכר, וכשם שהקונה יכול לטעון טענת אונאה כך גם המוכר. אולם יש מקום לדון אם כך הוא גם במקום שאין הנידון מצד אונאה, אלא מצד מום במקח, כאשר המום אינו לרעת הקונה אלא לרעת המוכר בלבד

מוויז'ניצא, אודות בני קהילתו שמכרו בחורף כמות גדולה של עצים לסוחרים מרוסיה, אשר התכוונו להעבירם על גבי רפסודות בנהר טשערמיש. לאחר המכירה התברר כי כבר קודם לכן פרסמה הממשלה הרוסית צו חדש המטיל מכס גבוה על הכנסת העצים, בשיעור של כשליש מערכם. בעקבות כך התבטל כל הרווח הצפוי מן העסקה, ואף נגרם הפסד מן הקרן, והקונים ביקשו לבטל את המקח.

השיב המהרש"ם, שאם צו המכס כבר יצא קודם המכירה, אלא שהקונה לא ידע על כך, הרי שהמקח בטל מדין מום במקח ואונאה. לעומת זאת, אילו יצא הצו רק לאחר גמר המקח, היה זה בכלל 'נסתחפה שדהו', ואין בכך כדי לבטל את העסקה.

מבואר מדבריו, שאין צורך שהמום יהיה בגופו הפיזי של החפץ. אף שינוי במצבו המשפטי או הכלכלי של המקח, שהיה קיים בשעת המכירה ונעלם מידיעת הצדדים, עשוי להיחשב כמום במקח ולגרום לביטולו.

לפי דברי המהרש"ם, יש מקום לומר שגם בנידון שלפנינו, מאחר שכבר בשעת המכירה הייתה הקרקע מצויה בשלב מתקדם ביותר של הליכי ההפשרה, ולא נותר אלא אישור פורמלי אחרון, הרי שהתברר למפרע שמעמדה של הקרקע היה שונה באופן מהותי מכפי שסברו הצדדים.

ואף שאין מדובר במום בגופה של הקרקע, מכל מקום יש לראות את מצבה התכנוני כחלק ממהות המקח עצמו, ולא כשינוי במחיר בלבד. לפי זה, אין הנידון שייך לדיני אונאה, שבהם אין אונאה בקרקעות, אלא לדיני מקח טעות, שבהם גם בקרקע שייך ביטול המקח כאשר התברר שהיה בה מום מהותי כבר בשעת המכירה.

מום לטובת הקונה

אלא שעדיין יש מקום לעיין בנידון שלפנינו מצד אחר. אף אם נקבל את ההנחה שהתברר כאן 'מום' במהות המקח, עדיין

אין הנידון דומה לגמרי למקרה שדן בו המהרש"ם. שם היה המום לרעת הקונה, שהרי בעקבות צו המכס התברר שהעצים שונים פחות מכפי שסבר בשעת הקנייה. מה שאין כן בנידון שלפנינו, שמצד הקונה אין כאן כל מום, ואדרבה, התברר שהמקח טוב ומשובח יותר מכפי שסבר, וכל טענת המום היא מצד המוכר, שמכר את הקרקע במחיר הנמוך בהרבה מערכה האמיתי.

אמנם בדיני אונאה פשוט הוא שאין חילוק בין אונאת הקונה לאונאת המוכר, וכשם שהקונה יכול לטעון טענת אונאה כך גם המוכר (סימן רכו סעיפים א-ב). אולם יש מקום לדון אם כך הוא גם במקום שאין הנידון מצד אונאה, אלא מצד מום במקח, כאשר המום אינו לרעת הקונה אלא לרעת המוכר בלבד.

חלפנים שרכשו מטבעות בזול

בספר 'יהושע' (פסקים וכתבים סימן קכא) דן במקרה של חלפנים ששמעו כי יצאה פקודת המלכות המיידית את ערך המטבעות, ומיהרו לנסוע לעיר שעדיין לא הגיעה אליה הידיעה. שם קנו מטבעות מתושבי המקום במחיר שהיה נמוך בהרבה מערכם החדש, מחמת שבני העיר עדיין לא ידעו על עליית ערכם. ונשאל שם, האם יש לראות את העסקאות הללו כאונאה בלבד, או שמא יש מקום לבטלן מדין מקח טעות.

הוכחת ספר 'יהושע' ממכירת הבתים בנהרדעא

תחילה הביא את דברי הגמרא (כתובות צז.), שהסתפקה באדם שמכר את נכסיו כדי להשיג מעות לצורך מסוים, ולאחר מכן התברר שאין עוד צורך באותם מעות - האם בטל המקח. ומביאה הגמרא מעשה שאירע בנהרדעא בשנות בצורת, כאשר מחמת הרעב מכרו בני העיר את בתיהם כדי לרכוש תבואה. לאחר המכירה הגיעה לעיר אונגית תבואה, ופסק רב נחמן שהמקח בטל והבתים חוזרים לבעליהם.

ומקשה הגמרא, והלא בדרך כלל מכירת נכסים אינה מתבטלת רק משום שהתבטלה הסיבה שבגללה נמכרו. ומשיבה, שאין זה דומה לשאר מקרים, משום ששם היה 'זבני' בטעות, שכן למפרע התברר שכבר בשעת המכירה עמדה האונגית בפאתי העיר, ונמצא שמלכתחילה לא היה כל צורך במכירת הבתים.

הרי מבואר, שכאשר מתברר למפרע שכבר בשעת המקח הייתה המציאות שונה באופן יסודי מכפי

שסברו הצדדים, הרי זה מקח טעות והמקח בטל.

ומכאן הוכיח בעל ספר 'יהושע', שהוא הדין במעשה החלפנים. מאחר שכבר בשעת המכירה היה ערך המטבעות גבוה יותר, אלא שבני אותה העיר עדיין לא ידעו מכך, נמצא שהמכירה נעשתה בטעות, ודינה להתבטל.

עוד הוסיף, שאין לפרש שהסוגיא עוסקת בדיני אונאה בלבד, שכן בגמרא נאמר במפורש שהוא משום 'זבני בטעות', ולא הוזכר כלל דין אונאה. ועוד, שהמעשה שם היה במכירת בתים, ובקרקעות הרי אין דין אונאה כלל. ואף לא נאמר שם שהבתים נמכרו בפחות משוויים, אלא כל הדין נסוב על עצם קיומו של המקח, ומבואר אפוא שיסוד הביטול הוא מדין מקח טעות.

מקח טעות אף כשהוא לטובת הקונה

והנה במעשה החלפנים, הטעות הייתה כולה לרעת המוכר, שמכר את מטבעותיו במחיר הנמוך מערכם האמיתי, בעוד שהקונה דווקא הרוויח מן העסקה. ואף על פי כן כתב בעל ספר 'יהושע' שהמקח בטל, משום שנעשה בטעות.

ומבואר מדבריו, שכאשר ביטול המקח אינו מבוסס על דיני אונאה אלא על עצם העובדה שהמקח נעשה מתוך טעות במציאות שהייתה קיימת כבר בשעת המכירה, אין חילוק אם הטעות הייתה לרעת הקונה או לרעת המוכר. כל אימת שהתברר למפרע שהמקח נעשה על יסוד הנחה מוטעית בדבר מהותי, הרי הוא בכלל מקח טעות.

המסקנה

ולפי יסוד זה גם בנידון שלפנינו, מאחר שהתברר למפרע שכבר בשעת המכירה הייתה הקרקע שווה סכום גבוה בהרבה, משום שהקרקע כבר השלימה כמעט את כל שלבי ההפשרה, ונשאר רק אישור פורמלי אחרון, נמצא שהמקח נעשה על יסוד מציאות שלא הייתה נכונה.

ואף שהטעות הייתה לטובת הקונה ולא לרעתו, אין בכך כדי לגרוע מדין מקח טעות. ולפיכך המוכר רשאי לבטל את המקח, או לכל הפחות לדרוש את השלמת ההפרש שבין המחיר ששולם לבין שווייה האמיתי של הקרקע בשעת המכירה.

[כמובן כל זה כאשר היה ברור בין הצדדים שיש לקרקע עדיין לעבור תהליך ממושך ושלבים מהותיים עד להפשרה לבניה, אך כאשר היה גם צד מסוים שהקרקע תופשר במהרה ושוב התברר שהצד הוא התממש, אין בזה כדי לבטל את המקח, שהרי על דעת כן נכנסו למקח והסיכוי הקטן לשבח המהיר גם הוא כלול במהות העסקה שנעשתה ביניהם].

