

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

בס"ד, גליון תרכ"ג, פרשת ויקרא, תשפ"ה

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק

טל: 03-5740046 y.b.daskal@gmail.com

בדין איסור אונאה בקרקעות

ובו יבואר: א. האם יש איסור מהתורה באונאה בקרקעות. ב. האם יש מקח טעות, או טעות במדה ומנין - בקרקעות. ג. מה ההבדל בין אונאה של מטלטלין לאונאת קרקעות. ד. האם בזמנינו יש אונאה במחיר קרקעות. ה. מוכר שאינו יודע על תוספת בקרקע, האם הוא אונאה. ו. האם הקונה צריך לחשוש, שהמוכר אינו יודע על זכויות יתר. ז. מוכר דירה שיודע שיש פגם ביצירה שלא ידוע, האם הוא אונאה. ח. קונה דירה שיודע שיש לו דרך להשביחה על ידי פיצול וכדו', האם יש בזה אונאה. ט. קונה דירה בשיפוע, ויודע שהוא יכול לעשות דירה בחלל, האם צריך להודיע למוכר.

הנידון

"אני במשא ומתן לקנות דירה בקומה שלישית. כל השנים היה אסור בעיר ההיא לבנות על הגג, לא בהיתר, ובודאי גם ללא היתר, היה פיקוח גדול מאד על זה. לפני שנתיים השתנה המצב בעיר ההיא, ואפשר לקבל היתר מהעירייה על בניה בגג. המחיר של הדירה נראה לי נמוך, ואני חושש שהמוכר אינו יודע שיש אפשרות לבנות בגג. נפשי בשאלתי, האם חובתי לגלות למוכר מדין איסור אונאה".

תשובה

אין צריך להודיע למוכר, כי כל מוכר דירה בודק היטב את מחיר השוק, ואם הוא מסכים למכור במחיר הזה, יש לו סיבה. להפך, רצוי לבדוק למה הוא מוכר בזול, אולי יש בעיה. מלבד זאת, היום הכל גלוי, ואין ספק שהוא יודע על הזכויות, אין שום סוד בזכויות מקרקעין היום.

ביאור התשובה

איסור אונאה בקרקעות – שיטת הרמב"ן

על הכתוב (ויקרא כה, יד) "וכי תמכרו ממכר לעמיתך או קנה ממך לעמיתך אל תונו איש את אחיו" ע"כ. כתב הרמב"ן וז"ל:

פשט הכתוב

"(יד - טו) אל תונו - זו אונאת ממון, "במספר שנים אחר היובל". פשוטו של מקרא על אופניו, על האונאה בא להזהיר. כשתמכור או

תקנה קרקע, דע כמה שנים יש עד היובל, ולפי השנים ימכור המוכר ויקנה הקונה שהרי סופו להחזיר לו בשנת היובל, ואם יש שנים מועטות וזה מוכרה בדמים יקרים הרי נתאנה לוקח, ואם יש שנים מרובות ויאכל ממנה תבואות הרבה צריך לקנותה לפי הזמן, וזה שנאמר "במספר שני תבואות ימכר לך", לפי מנין שני התבואות שתהא עומדת ביד הלוקח תמכור לו. ורבותינו דרשו (ערכין כט, ב) מכאן שהמוכר שדהו אינו מותר לגאול פחות משתי שנים, אפילו יש שלש תבואות באותן שתי שנים. ואינו יוצא מפשוטו, מספר שנים של תבואות ולא של שדפון, ומעוט שנים שנים, לשון רש"י. ובאמת שהוא הנכון בישוב המקרא".

העולה מזה: פשט הכתוב שלא יעשה אונאה בקרקעות, וכן פירש רש"י.

מדרש חז"ל

"אבל רבותינו אמרו (בבא מציעא נו, א) שאין אונאה לקרקעות, שנאמר או קנה מיד עמיתך, דבר הנקנה מיד ליד. והמקרא הזה כפי פשוטו ולפי מדרשו לדברי הרב, בקרקעות הוא. אבל על כרחנו נצטרך להטות מקראות מפשוטן, ונאמר שיהיה כל פסוק עומד בעצמו. יאמר, וכי תמכרו ממכר לעמיתך או קנה מיד עמיתך דבר הנקנה מיד ליד אל תונו איש את אחיו, ויחזור ויאמר, במספר שנים אחר היובל תקנה מאתו התבואות וכמספר שני התבואות ימכרם לך, כפי השנים תרבה ותמעט כי על כל פנים תשיבנו לו ביובל. וכל זה אזהרה ביובל שיזהרו בו לעולם, וחזר ואמר ולא תונו איש את עמיתו, בדברים".

העולה מזה: לפי חז"ל שאין אונאה לקרקעות, הפסוק "וכי תמכרו ממכר לעמיתך או קנה מיד עמיתך אל תונו איש את אחיו", מדבר רק במטלטלין. והפסוק הבא "במספר שנים אחר היובל תקנה מאת עמיתך במספר שני תבואות ימכר לך", מדבר בקרקעות.

ביאור הרמב"ן

"ואני חושב עוד סברא, שודאי המאנה את חבירו לדעת, עובר בלאו, בין במטלטלים בין בקרקעות, שבהן דיבר הכתוב אל תונו איש את אחיו במספר שנים אחר היובל, שהוא מזהיר שיקנו וימכרו לפי השנים ולא יונו איש את אחיו. אבל רבותינו חדשו באונאה תשלומים

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

העולה מזה: באמת אין לאו אונאה בקרקעות, אם הונה אותו במחיר. אבל אם הונה אותו במדה או מנין וכדו', בזה יש אונאה גם בקרקעות.

סיכום שיטת הרמב"ן

נמצינו למדים דלפי הרמב"ן, אם הונה אותו במדה של הקרקע או במנין וכדו', יש לאו של אונאה גם בקרקעות. ואם הונה אותו רק במחיר, לפי פירוש ראשון יש לאו בקרקעות כמו בכל מקח, ולפי הפירוש השני אין לאו בקרקעות. אבל לפי כל הפירושים, על פי חז"ל, אם הונה את חבירו בקרקע, אין מחזיר לו את ההונאה.

שיטת המהרש"ל והסמ"ע

אבל הסמ"ע (סימן רכו"ס נא) כתב בדין זה, וז"ל "ודע דמורש"ל ז"ל [בחידישו לטור] כתב דאף דאיתמעטו הני מדין אונאה, מ"מ לא גרעי מאונאת דברים וגניבת דעת, ובכלל לא תונו איש את אחיו הן וכמו שיתבאר ריש סימן רכ"ח, אם לא שהמוכר בעצמו לא ידע מאונאתו" עכ"ל הסמ"ע. מבואר, דהמהרש"ל סובר כפירוש השני של הרמב"ן, שאין איסור הונאה בקרקעות, אבל יש איסור אונאת דברים וגניבת דעת, ולכאורה נפקא מינא בזה הוא, שאם המהנה – או המוכר או הקונה – לא ידע, אינו עובר על לאו דאונאה, מה שאין כן לפי הרמב"ן לפירוש ראשון יש לאו דהונאה גם בשוגג, אבל באמת מדקדוק לשון הרמב"ן מוכח, שרק אם הונה במזיד יש איסור אונאה בקרקעות.

העולה מזה: למהרש"ל, אין איסור הונאה בקרקעות, אבל יש איסור אונאת דברים וגניבת דעת, אבל אם המהנה – או המוכר או הקונה – לא ידע, אינו עובר על לאו דאונאה, וכן סובר הרמב"ן.

שיטת אור החיים הקדוש – יש מקח טעות בקרקעות

והאור החיים הקדוש, גם מקשה קושיית הרמב"ן, איך אפשר לומר שאין אונאה בקרקעות, והרי הכתוב מדבר בקרקעות, ומתיר כשתי הדרכים של הרמב"ן. בתחלה כתב, שהכוונה על טעות במהות המקח, שאין הקונה יודע שהיא חוזרת ביובל וכדו', שזה שייך גם בקרקעות.

וז"ל (ויקרא כה, יד) "ונשאר לנו לחקור זאת לדבריהם ז"ל שדרשו שאזהרת אל תונו אינה אלא במטלטלין, והלא עיקר הכתוב במכר קרקעות נאמר. ונראה כי הגם שרבותינו ז"ל דרשו כן, הוא על פי ההלכות שהיה בידם מסיני סמכום בכתובים, ועל כל פנים יתיישב הכתוב לפי פשוטו על זה הדרך, כי לצד שצוה ה' על הארץ שלא תמכר לצמיתות, צוה שלא יאנה המוכר ללוקח שאינו בקי במשפטי

בשתות המקח, וביטול מקח ביותר משתות, ומזה בלבד מעטו הקרקעות לפי שהאונאה בהם אפילו ביתר משתות, מחילה, כמו שהיא מחילה במטלטלים בפחות משתות, אף על פי שהוא אסור להונות כן לדעת, אבל אין דרך בני אדם לבטל ממכרם מפני אונאה מועטת כזו".

העולה מזה: יש לאו להונאת קרקעות כשהוא מהנהו לדעת, אבל דין חזרת אונאה רק במטלטלין.

ביאור הכתוב

"ודרשו חכמים, מפני שאמר הכתוב וכי תמכרו ממכר לעמיתך או קנה, דבר הנקנה מיד ליד אל תונו איש את אחיו, למדנו שיש באונאה דין מיוחד במטלטלים שאינו נוהג בקרקעות, והוא חזרת הממון, אבל אזהרת הלאו נוהגת בכלן. ולכך אמר "וכי תמכרו ממכר" לשון רבים, למוכר קרקעות ולמוכר מטלטלין, "או קנה מיד עמיתך", היחיד מהם המוכר המטלטלין מיד ליד, ואמר לכולן "אל תונו", וכיון שייחד והפריש המטלטלין ריבה בהן דין אונאה, והיא בחזרת התשלומין. וזה דבר נכון כפי המדרשים שקבלו רבותינו ברמזי התורה. "ואולי יהיה כל זה אסמכתא, כי הלאו אזהרה בין בקרקע בין במטלטלין, וחזרת הממון בידם קבלה במטלטלין ולא בקרקעות כמו שאמרו (ב"ק יד ב) דבר השוה לכל כסף. כי השיעורים כולם בשתות ויתר על שתות כפי דעות בני אדם, ולמה לא יוציאו הקרקעות מן הדין הזה, והם הוציאו ממנו כלי בעל הבית ואמרו (ב"מ נא א) לא שנו אלא בלוקח מן התגר אבל בלוקח מבעל הבית אין לו אונאה, מפני שדרך בעלי בתים שלא ימכרו כלי תשמישן".

העולה מזה: לפי זה פשט הכתוב, "וכי תמכרו ממכר" לשון רבים, בין קרקעות ובין מטלטלין. "או קנה מיד עמיתך" לשון יחיד רק מטלטלין לענין חזרת אונאה. לפי זה, יש לאו מהתורה להונות בקרקעות מהכתוב "וכי תמכרו כו' אל תונו". או שזה אסמכתא והעיקר מה שקבלו חז"ל בעל פה.

עוד פירוש חדש

"וגם יתכן לומר כי הכתוב יזהיר שידעו מספר השנים עד היובל, ולפיהם ימכרו ויקנו ולא יונו בהם איש את אחיו להטעותו במספר, או להטעותו במכירה שיחשוב בה שהיא לחלוטין ויטעהו בכך, אבל ידעו שניהם ויודיעו זה לזה המספר, כי המכירה היא במספר שנים עד היובל. שגם בקרקעות יש אונאה בטועים במדה ובמנין, ואפילו בפחות משתות, וכל שכן במטלטלין".

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

"וכבר כתבתי למעלה כי מקח טעות ישנו אפילו בקרקעות, וכן כתב הרמב"ם בפרק ט"ו מהלכות מכירה וכן המוכר לחבירו קרקע וכו' ונמצא במקח מום שלא ידע בו הלוקח מחזירו אפילו לאחר כמה שנים ע"כ, ופירושו זה כללוהו חז"ל במאמרם שאמרו אל תונו באונאת דברים, שבזה נכלל כל מין אונאה, כי גם המאנה חברו לרמותו בדברי שקר הוא מאנהו, והרי הוא בכלל אונאת דברים" עכ"ל.

הנה מוסיף האור החיים, שבאמת אין הבדל כלל בין קרקע למטלטלין, ויש איסור גמור של אונאה בקרקע כמו מטלטלין, אלא שכיון שקרקעות לפעמים נמכרים במחיר גבוה או זול ביותר - מכל מיני סיבות - לכן לא נתנה תורה משפט זה לבית דין, אלא נתנה זאת לה' בלבד, שאם היה זה באונאה יענישו ה' בלבד.

והטעם שלא הסתפק בפירוש זה, כיון שלמעלה מוכח שיש דין ממש של אונאה קרקע כמו מטלטלין, לכן פירש דהוא במקח טעות. והפירוש הראשון לא מספיק, כי בא ליישב כאן, מדוע כתוב באונאה כאן אני ה', דלפי חז"ל זה אונאת דברים, והאור החיים מסביר, שזה כולל אונאה של קרקעות.

העולה מזה: כתב האור החיים, שבאמת אין הבדל כלל בין קרקע למטלטלין, ויש איסור גמור של אונאה בקרקע כמו מטלטלין, אלא שכיון שקרקעות לפעמים נמכרים במחיר גבוה או זול ביותר - מכל מיני סיבות - לכן לא נתנה תורה משפט זה לבית דין, אלא נתנה זאת לה' בלבד, שאם היה זה באונאה יענישו ה' בלבד.

ספר המצוות סובר כהרמב"ן

ובספר החינוך פרשת בהר, (מצוה שלז) כתב, וז"ל "שלא להונות אחד מישראל בין זכר בין נקבה במקח ובממכר, שנאמר (ויקרא כ"ה, י"ד) וכי תמכרו ממכר לעמיתך או קנה מיד עמיתך אל תונו איש את אחיו. ואמרו זכרונם לברכה בספרא, אל תונו איש את אחיו, זו אונאת ממון. ובגמרא [ב"מ נ"ו ע"ב] אמרו זכרונם לברכה, מיד עמיתך, דבר הנקנה מיד ליד, כלומר מטלטלין. ואין כוונת המדרש שלא יזהיר הכתוב על אונאת הקרקעות כמו כן, אלא הענין הוא לומר שדיני האונאה, כגון החילוקין שאמרו זכרונם לברכה [שם נ" ע"ב] באונאה שהיא חוזרת ביתר משתות, ודיניה בפחות משתות ובשתות אינן נוהגין בקרקעות אלא במטלטלין. ועוד דרשו בזה הכתוב, אם באת לקנות קנה מישראל, שנאמר או קנה מיד עמיתך".

"ואולי זה שדקדקו בכאן להיות דיני האונאה במטלטלין לבד, לפי ששנה הכתוב בלשון זה, שאמר וכי תמכרו ממכר, דמשמע כל ממכר

התורה, כי הארץ תהיה לו ולזרעו עד עולם, ואחר כך יבוא בטענת דבר מלך להחזירה לו, ודבר זה כיוצא באונאה זו יוצדק גם בקרקעות. המוכר קרקע על מנת שאין עליה מערערים, ויצאו עליה מערערים שהוא ביטול מקח, וכאן אין לך מערערים כהוא עצמו, שחוזר לערער על שדהו להחזירו בטענת זכות התורה, לזה צוה ה' ואמר במספר שנים וגו' ימכר לך, אלא במה שאמר הכתוב אל תונו סתם, שכלל כל מין אונאה, זה אינו אלא במטלטלין, כמו שדקדק לומר קנו מיד כדברי רבותינו ז"ל" עכ"ל.

הנה מבאר האור החיים, שדין אונאה יש בקרקעות, באופן שעושה תנאי במכירת הקרקע, שהקונה אינו בקי בתנאי המכירה, ומהנה אותו. כמו במכירת קרקע בזמן שהיובל נוהג, שאם הקונה אינו בקי שהקרקע חוזרת. או אם מוכר לו בתנאי שאין עליה עוררים, ובאמת יש עליה עוררים, וכדו'.

העולה מזה: האור החיים הקדוש מבאר, שדין אונאה יש בקרקעות, באופן שעושה תנאי במכירת הקרקע, שהקונה אינו בקי בתנאי המכירה, ומהנה אותו. כמו במכירת קרקע בזמן שהיובל נוהג, שאם הקונה אינו בקי שהקרקע חוזרת. או אם מוכר לו בתנאי שאין עליה עוררים, ובאמת יש עליה עוררים, וכדו'.

שיטת אור החיים הקדוש – שאיסור אונאה יש גם בקרקעות

ואחרי כן להלן, מבאר עוד יסוד גדול בהונאת קרקעות, וז"ל (ויקרא כה, יז) "ולא תונו וגו'. רבותינו ז"ל דרשו (בבא מציעא נח, ב) שהכתוב מדבר באונאת דברים, ולפי פשוט הכתוב ירצה, כי הגם שאמר למעלה אל תונו, ודקדק לומר מיד להודיע כי באונאת מטלטלים הכתוב מדבר ולא באונאת קרקע, חש הכתוב שיטעה הטועה, כי בקרקעות מותר לאונות, לזה אמר לא תונו וגו', ואמר ויראת מאלהיך פירוש, הגם שאין דין אונאה בהם, הוא דוקא לענין משפט יושבי תבל, אבל לעולם איסור אונאה יש בדבר, וטעם שאמרתי שאין בו אונאה הוא מטעם שהנחתי משפט זה לדון אותו אני, והוא אומר כי אני ה' אלהיכם פירוש שופט אתכם בדבר הזה, לא לצד שמותר לאונות בקרקע, והרבה דינים מצינו בתורה שה' סלק משפטם לבית דין של מעלה, ועיין מה שכתבתי בפרשת משפטים (כ"א י"ב). ומה לפנינו יש טעם בדבר, לצד שימצא אדם מוכר שוה מאה בחמשים או להפך, אין בית דין יכול לעמוד על הדבר לדעת הקנין שהוא לצד הרצון ואת שהוא לצד האונאה, וסלק ה' דינו לבוחן לבות ויודע מחשבות אדם ותחבולותיו".

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

או ביותר מטווח המחיר, יש בזה איסור אונאה. וכל זה דוקא אם המוכר או הקונה אינו יודע, וטועה במחיר, אבל אם המוכר או הקונה יודע את המחירים, ומסכים למחיר זה שהוא לא בטווח המחיר, אין בזה אונאה, ואין היום מי שמוכר קרקע שאינו בודק מחיר קרקע, לכן נראה לי שלא שייך אונאה לעניין מחיר אונאה, ואם הקונה רואה שהמוכר מוכר לו במחיר נמוך מטווח המחיר, בודאי יש סיבה, ורצוי שהקונה יבדוק היטב מה הסיבה, וכן להפך. לכן אם אין הקונה או המוכר רואה שיש איזה פרט נעלם מהשני, ורק המחיר לא בטווח המחירים, אין לו איסור אונאה לקנותו במחיר שמסכים עליו.

העולה מזה: לא שייך בקרקע אונאה לעניין מחיר אונאה, ואם הקונה רואה שהמוכר מוכר לו במחיר נמוך מטווח המחיר, בודאי יש סיבה, ורצוי שהקונה יבדוק היטב מה הסיבה, וכן להפך. לכן אם אין הקונה או המוכר רואה שיש איזה פרט נעלם מהשני, ורק המחיר לא בטווח המחירים, אין לו איסור אונאה לקנותו במחיר שמסכים עליו.

אם הקונה יודע שהמוכר אינו יודע פרט מסויים בשווי הקרקע

יש לברר, מה הדין אם הקונה יודע שהמוכר אינו יודע פרט בקרקע, שמשנה את מחיר הקרקע, כגון אם מוכר לו דירה בקומה שלישית, והגג צמוד בטאבו לבעל הדירה, אבל העיריה לא הייתה מאפשרת לבנות על הגג, והיום השתנה החוק, והקונה יודע שהמוכר אינו יודע פרט זה, ולכן מסכים למחיר, ואם היה יודע לא היה מסכים למחיר זה. או שהמוכר אינו יודע שאפשר לפצל את הדירה ולעשות שני יחידות דיור, או להגדיל את זכויות הבניה בעיריה וכדו'.

ונראה לתת כלל בכל הדברים הללו. אם עכשיו יש תוספת זכויות מאושרות, זה נחשב חסרון ידיעה, אבל רעיונות שיכול הקונה לעשות בדירה, דהיינו לפעול בעיריה שיתנו לו רשות לבנות בגג, או לפצל דירות וכדו', זה כבר השבחה שהקונה ישיב בנכס, ואין זה נחשב חסרון ידיעה אם המוכר לא יודע פרט זה, לכן, אם המוכר מוכר לו דירה שנמצאת בשיפוע ההר, והקונה יודע שהוא יהיה מסוגל לחפור בשיפוע ולעשות לעצמו עוד דירה, ויסתדר עם השכנים, זה השבחה שלא קיימת עכשיו, והוא כח של הקונה, אין זה אונאה.

אבל אם הקונה אומר למוכר שהוא קונה את הדירה, כי הוא רוצה נוף, והמוכר יודע שאושרה תוכנית לבנות מול ביתו, זה ממש אונאה, כי הוא יודע שיש כאן מקח טעות, אבל אם עוד לא אושרה תוכנית, רק יש חשש לזה, אין בזה אונאה. כללו של דבר נראה לי, שאם יש שינוי

בין קרקע בין מטלטל, ואחר כך ייחד האזהרה במטלטל שאמר או קנה מיד, דמשמע דוקא מטלטל שהוא נקנה מיד ליד, למדו מזה לומר שיש במטלטל דין מחודש שאינו בקרקע וזהו חזרת הממון בקצת צדדין שבו".

"אבל עיקר האזהרה בין בקרקע בין במטלטל הוא באמת, שהוזהרנו שלא להונות הבריות לדעת. אבל החילוק שביניהן הוא שאם נמצאת אונאה במטלטל ביתר משתות שיבטל המכר, שדעת הבריות שלא לסבול אונאה יתירה מכן במטלטלין, אבל בקרקע לפי שהקרקע דבר קיים לעולם דרך הבריות למחול בו כל אונאה אחר שלקחו אותו, וכעין מה שאמרו זכרונם לברכה [ב"ק י"ד ע"ב] על דרך ההפלגה שהקרקע דבר השוה כל כסף הוא. והראיה לדברינו אלה, כלומר שאיסור אונאה אף בקרקע, שהרי עיקר אזהרה זו בקרקעות הוא דכתיבא, וכמו שמפורש בפרשה. זהו דעת הרמב"ן זכרונם לברכה בענין זה, וכמו שכתב בפירושו החומש. "עכ"ל

הנה מבואר שיש איסור מהתורה להונות בקרקע. וגם במנחת חינוך שם סובר כן, אלא שמביא את שיטת התוס' שאין לאו.

העולה מזה: לפי ספר החינוך גם כן אין הבדל בין קרקע למטלטלין, אלא שאין החזרת אונאה בקרקעות.

אונאה במחיר בזמן הזה

לאחר הקדמה זאת, נבוא לבאר פרטי אונאה של קרקעות בזמן הזה. והנה, לפי המבואר, יש בקרקעות איסור אונאה כמו מטלטלין, הן במחיר והן במקח טעות והן בחוסר ידיעה, אבל חייבים לדעת שמחירי קרקעות אינם כמטלטלין מהרבה סיבות, לכן ראוי לרדת ולתת כללים מתי יש אונאה בקרקעות, ומתי אין אונאה בקרקעות.

יודגש, שכל דברינו להלן הן לעניין "איסור אונאה", אבל לדין החזרת אונאה, כבר פסק המחבר בחושן משפט (רכז, כט) וז"ל "אלו דברים שאין להם אונאה: העבדים והשטרות והקרקעות וההקדשות; אפילו מכר שוה אלף בדינר, או שוה דינר באלף, אין בהם אונאה. הגה: וי"א דדוקא עד פלגא, אבל יותר מפלגא, כגון שמכר לו אחד יותר משנים, הוי אונאה (טור בשם ר"ת והרא"ש). "עכ"ל.

והנה בזמנינו גם לקרקע יש מחיר, אלא שמחיר קרקע אינו כדברים שיש להם מחיר מדוייק, אבל יש להם טווח מחירים, ולכל קרקע ודירה וכדו' יש טווח מחירים בשעה שהוא נמכר.

וכשם שביארנו בסימן תרכא, שבתוך טווח המחירים של עתיקות אין אונאה, כך הוא גם בקרקעות, אבל אם מוכר בפחות מטווח המחיר,

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

על כל מטר מבונה או לא מבונה כמה הוא עולה באזור זה. יש אפשרות נגישות לדעת בדיוק כל הזכויות שיש, וזכויות שיהיו וכדו', הכל גלוי. לכן למעשה נראה לי שבזמנינו בכלל אין לדון על איסור אונאה בקרקעות, כי הכל גלוי והכל אפשר לברר, ואף אחד לא מוכר מקרקעין בלי לבדוק היטב עד כמה יכול לקבל. אלא אם כן זה דבר נעלם ופרטי, כגון שיש ליד דירתו דירה של אדם אלים מאד, שיש חשש לדור לידו וכדו', בדברים פרטיים כאלה, בזה יש אונאה, אבל זכויות בניה ואפשרויות הרחבה וכדו', הכל גלוי, וכן מחיר דירה, הכל גלוי.

העולה מזה: היום הכל גלוי. יש דיווח מסודר על כל מטר מבונה או לא מבונה כמה הוא עולה באזור זה. יש אפשרות נגישות לדעת בדיוק כל הזכויות שיש, ושיהיו וכדו', הכל גלוי. לכן למעשה נראה לי שבזמנינו בכלל אין לדון על איסור אונאה בקרקעות. אא"כ מדובר בפגם פרטי שבאמת נסתר.

דינים העולים:

א. פירש הרמב"ן, פשט הכתוב, "וכי תמכרו ממכר" לשון רבים, בין קרקעות ובין מטלטלין. "או קנה מיז אמיתך" לשון יחיד רק מטלטלין לעניין חזרת אונאה. לפי זה, יש לאו מהתורה להונות בקרקעות מהכתוב "וכי תמכרו כו' אל תונו". או שזה אסמכתא והעיקר מה שקבלו חז"ל בעל פה.

ב. עוד פירש הרמב"ן, דבאמת אין לאו אונאה בקרקעות, אם הונה אותו במחיר. אבל אם הונה אותו במדה או מנין וכדו', בזה יש אונאה גם בקרקעות.

ג. למהרש"ל, אין איסור הונאה בקרקעות, אבל יש איסור אונאת דברים וגניבת דעת, אבל אם המהנה – או המוכר או הקונה – לא ידע, אינו עובר על לאו דאונאה, וכן סובר הרמב"ן.

ד. האור החיים הקדוש מבאר, שדין אונאה יש בקרקעות, באופן שעושה תנאי במכירת הקרקע, שהקונה אינו בקי בתנאי המכירה, ומהנה אותו. כמו במכירת קרקע בזמן שהיובל נוהג, שאם הקונה אינו בקי שהקרקע חוזרת. או אם מוכר לו בתנאי שאין עליה עוררים, ובאמת יש עליה עוררים, וכדו'.

ה. כתב האור החיים, שבאמת אין הבדל כלל בין קרקע למטלטלין, ויש איסור גמור של אונאה בקרקע כמו

עכשיו בזמן המכירה יש בזה אונאה, אבל אם זה רק דבר עתידי שיכול להיות, אין בזה חסרון אונאה.

העולה מזה: אם עכשיו יש תוספת זכויות מאושרות, זה נחשב חסרון ידיעה, אבל רעיונות שיכול הקונה לעשות בדירה, דהיינו לפעול בעיריה שיתנו לו רשות לבנות בגג, או לפצל דירות וכדו', זו השבחה שהקונה ישיב בנכס, ואין זה נחשב חסרון ידיעה אם המוכר לא יודע פרט זה.

קונה שחושש שהמוכר לא יודע שיש אפשרות לבקש היתר בניה

ובנידון דידן, הקונה חושש שהמוכר אינו יודע שאפשר לבקש זכויות בניה בגג, ויש לדון האם זה אונאה, כיון שהזכויות אינם קיימות עכשיו, אלא יש להשתדל בעיריה. אבל מצד שני אין זה השבחה מיוחדת של הקונה, אלא תהליך פשוט של בקשת היתר, ולא צריך לזה קשרים מיוחדים.

באמת אני מסתפק בזה. אבל למעשה אין שאלה. כיון שאין ספק, שהמוכר בדק את השוק, ואם היה יכול לקבל יותר כסף מקונה אחר, לא היה מוותר על פרוטה אחת, ואם הוא מסכים למחיר זה, כנראה שיש לו סיבה שהוא מסכים, כי אין לך אדם שמוכר דירה שאינו בודק היטב היטב את מחיר השוק לפני כן, ואין שום סודות במחירת דירה, וללא ספק, כל מי שהציע לו מחיר ידע היטב את הזכויות שיש בגג, כי זה לא סוד.

וכל מה שכתבנו, שיש חסרון ידיעה, זה בדברים מסויימים, כגון מוכר בניין מסחרי שאין לו שוק גדול וכדו', אבל סתם מוכר דירה אין צריך לחשוש שלמוכר יש חסרון ידיעה, כי הוא הציע את הדירה בשוק, וזה באמת מחירה, אלא אם כן יש טעות ממש.

העולה מזה: קונה שחושש שהמוכר לא יודע שיש אפשרות לבקש היתר בניה - באמת אני מסתפק בזה. אבל למעשה אין שאלה. כיון שאין ספק, שהמוכר בדק את השוק, ואם היה יכול לקבל יותר כסף מקונה אחר, לא היה מוותר על פרוטה אחת, ואם הוא מסכים למחיר זה, כנראה שיש לו סיבה שהוא מסכים, כי אין לך אדם שמוכר דירה שאינו בודק היטב היטב את מחיר השוק לפני כן.

בזמנינו לא מצוי אונאה בקרקעות

עוד צריך לדעת, שאין דומה כלל זמנינו לזמן ימי קדם. בעבר, לא היה אפשרות לברר שוק מחירים ופרטים. היום הכל גלוי. יש דיווח מסודר

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

לפצל דירות וכדו', זו השבחה שהקונה ישיב בנכס, ואין זה נחשב חסרון ידיעה אם המוכר לא יודע פרט זה.

ט. קונה שחושש שהמוכר לא יודע שיש אפשרות לבקש היתר בניה - באמת אני מסתפק בזה. אבל למעשה אין שאלה. כיון שאין ספק, שהמוכר בדק את השוק, ואם היה יכול לקבל יותר כסף מקונה אחר, לא היה מוותר על פרוטה אחת, ואם הוא מסכים למחיר זה, כנראה שיש לו סיבה שהוא מסכים, כי אין לך אדם שמוכר דירה שאינו בודק היטב היטב את מחיר השוק לפני כן.

י. היום הכל גלוי. יש דיווח מסודר על כל מטר מבונה או לא מבונה כמה הוא עולה באזור זה. יש אפשרות נגישות לדעת בדיוק כל הזכויות שיש, ושיהו וכדו', הכל גלוי. לכן למעשה נראה לי שבזמנינו בכלל אין לדון על איסור אונאה בקרקעות. אא"כ מדובר בפגם פרטי שבאמת נסתר.

מטלטלין, אלא שכיון שקרקעות לפעמים נמכרים במחיר גבוה או זול ביותר - מכל מיני סיבות - לכן לא נתנה תורה משפט זה לבית דין, אלא נתנה זאת לה' בלבד, שאם היה זה באונאה יענישו ה' בלבד.

ו. לפי ספר החינוך גם כן אין הבדל בין קרקע למטלטלין, אלא שאין החזרת אונאה בקרקעות.

ז. : לא שייך בקרקע אונאה לעניין מחיר אונאה, ואם הקונה רואה שהמוכר מוכר לו במחיר נמוך מטוח המחיר, בודאי יש סיבה, ורצוי שהקונה יבדוק היטב מה הסיבה, וכן להפך. לכן אם אין הקונה או המוכר רואה שיש איזה פרט נעלם מהשני, ורק המחיר לא בטוח המחירים, אין לו איסור אונאה לקנותו במחיר שמסכים עליו.

ח. אם עכשיו יש תוספת זכויות מאושרות, זה נחשב חסרון ידיעה, אבל רעיונות שיכול הקונה לעשות בדירה, דהיינו לפעול בעירייה שיתנו לו רשות לבנות בגג, או

