

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות
בענייני חושן משפט

גיליון רפ"א, תשפ"ה



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

מציאה בדירה שנרכשה מירשים

(מאמר המשך משבוע שעבר)

כאשר נכנס שלמה לבית וראה כי הם פונים כעת לפרק את הארון האחרון שנותר, הוא שם לב כי ארון זה חדש יחסית לגבי האחרים ויתכן שתהיה ממנו תועלת, ומשכך הזדרז לבקש מהפועל שיניח לארון זה ויסיים לפנות את פסולת הבית. הלה עשה כדבריו. כעבור מספר שעות, תמה המלאכה. העובדים קיבלו את כספם ועזבו את המקום. חברת ניקיון שהוזמנה למחר, הקדימה את בואה לשעות אחר הצהריים של היום, ולאחר עבודה מאומצת שנמשכה עד לשעות המאוחרות של הלילה הדירה 'נצצה'.

למחרת היום, כשהגיע שלמה אל הדירה החדשה, פתח את הארון היחיד שנשאר בדירה וראה בו מגירה. כאשר ניסה לפתוח את המגירה, נתקל בחוט שהקשה על סגירתה. כשמשיך את החוט, נגרר עמו חפץ מאובק ובלתי מזוהה. ברגע הראשון נרתע בבהלה לאחוריו, אך כשהתקרב לחפץ, גילה כי מדובר בדרכון. הוא רכשנו האישי של בעל הבית המנוח. הוא שפפש בדרכון, ולמול עיניו הפעורות, נשרו משם עשרות שטרות. דולר ויורו. שלמה התכופף לאוספם, וגילה שהם יותר מ'קב בארבע אמות'... סכום כסף גדול, שבמצטבר הגיע לערך 80 אלף שקלים במטבע חוץ.

שלמה התעשת, אסף את השטרות, בדק במגירה ומשש דפנותיה לוודא שנטל את כל השטרות וכי אין שם פריטים נוספים, ויצא את הבית. בשוכו בערב אל המרכז, פנה לבית ההוראה וסיפר את סיפורו הנדיב, כששאלתו בפיו: האם הוא חייב להשיב את הכסף לוורקו ואחיו, או הרי אלו שלו.

ג. מציאת הממון אינה בכלל מכירת הבית

אמנם נתבאר שמצד הפקר וייאוש אין לומר שהמציאה של הכסף שייכת לקונה הדירה, אלא שיש לברר מצד מה שהמוכר מכר את הבית על כל תכולתו, האם לא זכה בקניינו גם בכסף הזה שהיה נחשב לחלק מתכולת הדירה.

פסק השולחן ערוך (סימן רט סעיף ב) האומר לחבירו כל מה שיש בבית זה אני מוכר לך בכך וכך, וכל מה שיש בתיבה זו או בשק זה אני מוכר לך בכך וכך, ורצה הלוקח ומשך, אין כאן קנין, שלא סמכה דעתו של לוקח, שהרי אינו יודע מה שיש בו אם תבן או זהב, ואין זה אלא כמשחק בקוביא. מקור הדברים הרמב"ם (הלכות מכירה פרק כא הלכה ג). ובמגיד משנה ציין שם שכך כתב

כך סברו לחסוך בכח אדם וזמן שיידרש מהם כדי לסלק את הגרוטאות, אלא שוורקו היה נעול על הצעתו, ולא היה נראה כי יש היתכנות למשא ומתן רציני. 'רוצים מצוין, לא רוצים תבוא אחרים', אמר. כל דיבור שהיה קשור למחיר או לריהוט, לא קרב אל אזניו. דומה היה כי הלה לא שומע מאומה מעבר לד' אמות רצונותיו. לאחר התלבטויות ובירורים, ולאחר שהבינו היטב כי אין ערך לחפצים שבבית מלבד היותם 'גורם לממון', הם חישבו בזריזות את עלות פירוק הארונות הכבדים והמסורבלים, והחליטו בכל זאת לסגור חוזה, במקום. עו"ד מקומי הגיע למקום והחווה נחתם בשעה טובה ומוצלחת.

לשאלתם מתי יוכלו להתחיל במלאכת פינוי הדירה ולשפצה שתהיה ראויה למגורים, אמר וורקו כי רק לאחר שישלשלו לידי את התשלום האחרון יקבלו לידיהם את מפתח הדירה ויכולו לעשות בה כחפצם. באמירה שתומה שאינה משתמעת לצדדים: 'אחרי תביא כסף, קח הכל', חסם בפניהם כל אפשרות של לחץ על מסירה מוקדמת.

חודשיים של עבודה מאומצת כדי להשיג המשכנתא, עבודה שכללה לשכנע את השמאי הבנקאי שאותה חורבה אכן שווה את המחיר הנדרש, חלפו להם, האב והבן העבירו את התשלום האחרון וקיבלו את המפתח הנכסף מידי של וורקו שהופיע חגיגתי לטקס המסירה יחד עם אָחיו השותפים לירושה.

חוננו של שלמה, שהגיע גם הוא לדירה, פגש ברחוב הסמוך שלשה בני מיעוטים, שעונים על הגדר, והציע להם עבודה קלה עם הכנסה יפה. הברק בעיניהם הסגיר את להיטותם לעבודה, ומשכך הציע להם שבמידה והם מרוקנים את כל תכולת הדירה עוד היום, כולל נקיון בסיסי יקבלו כל אחד 200 שקלים בסיום העבודה. כבנוס, הודיע להם שככל שהם רוצים לקחת את הרהיטים או חלקם, הם רשאים לעשות זאת. הללו קפצו על המציאה, והחלו מיד בעבודה. בזה אחר זה הושלכו מהחלון שבקומה השניה, שולחנות, כסאות ושאר חפצים שהיו בבית. לאחר מכן פנו לרוקן את הארונות מכל בגדי הצבעונים שהיו שם, עשרות פריטי לבוש, כאשר תוך כדי חגיגת הבגדים החלו לפרק את הארונות עצמם. תחילה בעדינות, אך משלא הצליחו השיג פטיש שבו ניפצו את הארון על כל חלקיו ומגירותיו. ארון אחר אחרון, פינוי אחר פינוי, עד שכל הפסולת מצאה דרכה החוצה מן הדירה.

שבוע שעבר הבאנו את השאלה שנשאלה בבית הדין, עם סיפור המעשה, ותחילת הדיון והמשא ומתן ההלכתי, השבוע נמשיך ונסיים את היוצא להלכה ממה שנפסק בבית הדין, ונזכיר בקצרה שוב את דבר המעשה. השכונה בעיר הרחוקה, מתחדרת והולכת. בית כנסת במקום המתנ"ס הגדול זו כבר עובדה מוגמרת, והפיכת המקום ל'מיני בני ברק' הוא רק ענין של זמן. מצוקת הדיור החריפה, כמו הקושי הכלכלי לרכישת דירה בערים הגדולות, הביאו את הזוגות הצעירים לקחת חסות על העיר הצפונית ולרכוש דירות במחירים שפויים.

בין הבאים לגור במקום, היה שלמה, בן למשפחה חשובה מבני ברק. הקו המשפחתי ששינתף את כל בני המשפחה בתוכניות הדיור של שלמה, הצליח בסייעתא דשמיא להחזיר מודעות לנושא. כמעט באקראי צדה את עיניו של דוד, מודעה קטנה על דירה קטנה, תחת הכותרת 'מוכרים' הוצעה הדירה במחיר 'מצחיק', בתוספת הערה כי הדירה טעונה שיפוץ. הדוד, מיהר להעביר לאחיו יצחק - אביו של שלמה, את המידע, והלה הצפין יחד עם שלמה ליישוב המרוחק.

כפתח הדלת עמד יהודי בן לעדה האתיופית, שהסביר להם בעברית רצוצה, כי דירה זו שייכת לאבא ע"ה שנפטר לפני חודשיים, וכעת הם מוכרים אותה על תכולתה. לתהייתם על האבק שהצטבר בדירה וכיסה כל חלקה טובה, הגיב הבן, שהזדהה בשם 'וורקו', כי בשנתיים האחרונות אבא גר בבית אבות מקומי. 'עכשיו זהו, מוכרים בית והכל', חתם את דבריו.

הם הסתובבו בבית, ה'מרוהט' במיטה נושנה וחלודה, שולחן רעוע ומספר כסאות בסגנון אפריקאי, וריצפה זרועת סחבות וסודרים מזרח-רחוקים בצורות שונות. עוד אי אילו אביזרים לא מזוהים, ושלושה ארונות כבדי-משקל עמוסים עד להתפקע בכגדים אפריקאים.

וורקו אמר להם שהם מוכרים את הדירה ב-425,000 שקלים כולל ה-כ-ל. בעינים בורקות הראה להם את החפצים המיוחדים שיהיו כלולים במחיר הדירה, למן נעלי בית של אבא המנוח, עובר בוילון האמבטיה וקופסאות נעליים עתיקות, וכלה בכוס התה הפלסטיק שפעם היה שקוף, שאבא היה שותה בו - 'כל יום' - הדגיש תוך שהוא מנסה לעורר בהם תחושת אמפטיה.

יצחק האב ושלמה הבן ניסו להתמקח על המחיר ואף הציעו לו שיקח את הרהיטים אליו,

רבינו האי ז"ל בספר מקח וממכר, ודברי טעם הם, אבל אין להם מוצא בגמרא שנוכל ללמוד מהם כן. כתב על כך הסמ"ע (סק"ב) שהרמב"ם לשיטתו (גזילה ואבידה פרק ו הלכה י' עדות פרק י הלכה ד) שהמשחק בקוביא הוא אסמכתא ויש בו משום גזל. ואולם לפי מה שפסק הרמ"א (סימן רז סעיף ג) שמשחק בקוביא אין בו משום אסמכתא, לפי שגמרו בדעתם שניהם להקנות זה לזה, לכאורה קשה מפני מה שתק הרמ"א מלחלוק על המחבר שכתב שלא קנה משום משחק בקוביא.

וביאר הסמ"ע שכאן שהמוכר יודע מה מוכר ורק הקונה אינו יודע מה קנה, גם הרמ"א מודה שיש בדבר אסמכתא, ודוקא כאשר שניהם לא יודעים, אנו אומרים שיש לסמוך על גמירות דעתם ובכוננת שניהם להקנות זה לזה.

הש"ך (שם סק"ב) שהביא את דברי הסמ"ע חלק עליו, וכתב שאין הכוונה כאן לדין משחק בקוביא ממש, שהרי במשחק בקוביא גופא לא ביאר הרמב"ם בשום מקום שהוא אסמכתא, אלא עיקר הכוונה לומר שאין זה מוכר כלל אלא הוא כמי שמשחק בשחוק קוביא, ולכן לא כתב 'דהוי כמשחק בקוביא', אלא נקט בלשון 'שיליה דאין' זה אלא כמשחק בקוביא. וביאר כי הטעם כאן שהוא אסמכתא, כי יש לומר שהקונה היה סבור שיהיה כך וכך כפי אומד דעתו. ועולה מדבריו שכאשר טעה באומד הדעת, אין המקח קיים, אבל אין חילוק אם שניהם יודעים או רק המוכר יודע ולא הקונה.

והנה אע"פ שנידון דין שניהם אינם יודעים מכן שהיה בבית שטרות של כסף, נראה שהדין לא יהיה תלוי במחלוקת הסמ"ע והש"ך אם המכירה בטלה בגלל אסמכתא, וזאת משום שאף לדעת הסמ"ע שסבור שכאן שני הצדדים לא יודעים סובר הרמ"א שאין בדבר אסמכתא, מכל מקום יודה הסמ"ע במכירה שכל כולה טעות, שהמקח לא קיים כלפי הטעות הזו. ואינו דומה לדין השולחן ערוך באומר לחבירו כל מה שיש בבית זה אני מוכר לך בכך וכך, כי שם כוונת המוכר שהוא לא יודע להעריך את כל מה שהבית מכיל, ולכן הוא קבע מחיר מוגדר שיכלול את כל המוצע למכירה, אך בספור אצלנו המוכר כבר שיער את כל המטלטלים והחפצים השונים לכל סוגיהם, והחליט שמחיר הדירה מתאים לו באופן שכולל את כל מה שראוי עיניו, ובוודאי שאם היה דבר ראוי בעיניו לשימוש הפרטי או למוכרו בפני עצמו, הרי שכבר נטלו משם ועשה בו כחפצו, ואולם בוודאי לא העלה על דעתו שבמקום מסוים מוטמנת מציאה רבתית שהצניע האב לימים יבוא, ופשוט כי על כך לא הייתה דעתו מסכמת בשום אופן לכלול את סכום הכסף במכירת הדירה.

ד. המוכר בית על כל מה שיש בו

ואין להקשות ממה שמצינו לגבי מכירת חמץ, שכתב במקור חיים (סימן תמח סק"ט) כי בעת המכירה ראוי לפרש כל מין חמץ שמוכר, שאם לא כן הרי הוא כמוכר דבר שאינו מסוים שלא קנה. ואף אם אומר 'כל חמצי', הרי אין מינו ידוע, והרי זה כדבר שאינו מסוים.

כי כבר מצינו על כך תשובה שערך הגאון רבי עקיבא אייגר (תנינא סימן ז) ללידו רבי משה מק"ק שובין, אודות מי שמכר חדר מיוחד עם החמץ שבו לגוי, ואמר לו שכל חמצו שיש לו במקום אחר הכל יהיה קנוי לו אגב קרקע, ואחר פסח מצא שעורים כתושים בחדר אחר, והורה לו המורה להשליכם למים, לפי שחסר בסמיכות

דעת הגוי, כי אולי לא יהיה לו חמץ יותר, ולכן לא קנאם. והשואל פקפק בפסק המורה, שלפי זה איך מועילה מכירת כתובה, נאמר שלא סמכה דעתה כי שמא תמות קודם, ועל כרחנו מאחר שקונה בטובת הנאה על ספק זו קנאה, ואם כן גם בחמץ שקונה בדבר מועט דיינו בטובת הנאה, יש לומר שקנה.

השיב על כך רבי עקיבא איגר כי חסרון הסמיכות דעת הוא רק כאשר הדבר אינו בעולם או שאינו ברשותו, אבל הדבר פשוט שקנה את החמץ אפילו שלא היה ידוע האם או כמה חמץ נכלל במכירת 'כל חמצי שיש לי במקום אחר', וכמו במי שמוכר לחבירו את כל נכסיו, שקנה חבירו הכל ואפילו בתים עבדים וקרקעות וכל המטלטלים הידועים לו ואפילו תפילין שבראשו הם בכלל המכר (סימן ריח סעיף כד), ולא יגרע מי שאומר כל חמצי שבחדר זה וגם כל חמצי שהוא במקום אחר, ואדרבה כשאומר כן עדיף טפי שיעיל, שהרי הוא דבר מסויים, והסיק שם שהמכירה היתה כדינה. אלא שהקשה על כך, מהדין המבואר במוכר את כל מה שיש בבית זה, שכתבו הרמב"ם והשולחן ערוך שלא קנה, כי לא סמכה דעתו של לוקח, ומאי שנא. והניח בצריך עיון גדול.

ואמנם בערך לחם (סימן רט סעיף ב וסימן ריח סעיף כד) כתב בדרך פשיטות שכאשר מקנה לו כל המטלטלים שבבית זה או בתיבה זו או בשק זה וקנו מידו, קנה אף על פי שלא פירט את המטלטלים, לפי שמינם ידוע שהם מטלטלים. וכן שכאמר לו שמוכר לו כל נכסיו, הרי הכל בכלל נכסים, והרי מינו ידוע. ולא אמרו שלא קנה, אלא באופן שאין הדברים ידועים, וכגון שאמר בדרך כלל שמוכר לו כל מה שבבית, שבוה יש ספק במין אם הוא תבן או זהב.

ולדברי הערך לחם, לא קשה מהדין של האומר לחבירו כל מה שיש בבית זה אני מוכר לך בכך וכך, מאחר ושם אין פירוט בכלל במין הנמכר, משא"כ במוכר כל נכסיו או במוכר כל חמצו, שהקניין מועיל.

ומכל מקום אין זה מועיל לנידון דין, שמציאת המומן הלא צפוי, בוודאי לא נכללה בהסכמת המוכר להיות בכלל הדירה ותכולתה.

ה. האריך מועד תוקף השובר

שאלה דומה הובאה בפנינו. בחור ישיבה שהיה ברשותו 'שובר' - זיכוי לרכישת חליפה באחת מחנויות המותג לרכישת חליפה חסידיית מהודרת. השובר שחולק במסגרת מבצע חתנים מיוחד נשא על גביו שורת הטבעת הבלטה מיוחדת שתוקף השובר הוא עד ר"ח אייר תשפ"ג בלבד. הבחור ששכח להשתמש בו, גילה את השובר באמתחתו מספר חודשים לאחר תפוגתו, ומשכך, השליך אותו לאשפה. חבירו לספסל הלימודים שראה אותו משליך את השובר, מיהר ונטלו וזכה בו לעצמו. עוד באותו ערב פנה הלה לאחת

מחנויות הרשת, וביקש מהמוכר אם יוכל לאשר אורכת זמן לשובר כדי שיוכל להשתמש בשובר שלא מומש. המוכר האדיב, שהבחור נשא חן בעיניו, הסכים על-אתר להחליף את השובר בשובר אחר בר תוקף. כעת, מששב לישיבה וסיפר את סיפורו, בא בעליו של השובר הראשון וטען כי הפקר בטעות היה כאן, כי לא העלה על דעתו שניתן להאריך את תוקף השובר הראשון.

במקרה זה הדין יהיה שונה, כי מלבד מה שיש לדון בעצם האומדנא לטעון טענת הפקר בטעות, בשעה שגם הראשון היה יכול לעשות כמעשה השני, הרי כל עיקר טענת הפקר בטעות כפי שנתבאר לעיל, עוסק בכך שמתברר שהמפקיר לא ידע שהוא מפקיר או לא ידע מה הוא מפקיר, ואילו כאן הרי השובר שהופקר אכן לא היה בר תוקף ולא היה בו שום משמעות בזמן ההפקר. כאשר השני בא וחדש את השובר, הרי חידש בכך דבר חדש שלא היה קודם לכן, שעל ידי מעשיו הביא זיכוי חדש למימוש בחנויות הרשת, ועל כגון זה לא מצינו שיוכל המפקיר לטעון שאילו היה יודע שאפשר לחדש שווי ממוני שלא היה לפני כן, ממילא לא היה מפקיר את הנייר שהפקיר. לשני גם עומדת הטענה שיתכן שרק בגלל נשיאת החן שהייתה לו לפני המוכר, הסכים הלה להאריך את מועד מימוש השובר. ואם אכן עשה פעולות ריצוי ושכנוע כלפי המוכר, בוודאי שטענה זו גם היא נכונה כדי לסלק את טענת הראשון בדבר הפקר בטעות.

וזה דבר המשפט

- המוצא אבידה באשפה, שניכר שלא הגיעה לשם בטעות, מותר לו לקחת.
- הפקר שנעשה מתוך טעות, אינו הפקר. לשיטת הרבה פוסקים יש חילוק בין הפקר בטעות לייאוש בטעות, ייאוש יסודו הוא התרחקות והתנתקות מעשית של הבעלים ממונם, וגם מחשבת טעות שהדבר לא ייצא מביאה להתרחקות זו, אבל הפקר הוא מעשה קנין של הבעלים לוותר על זכותם במומן, וכל קנין בטעות חוזר. המהרש"ג מוסיף כי בהפקר שנעשה בעל כורחו ולא מתוך בחירה, הטעות לא תבטל את ההפקר. ואילו שיטת השואל ומשיב שיש לחלק בין הפקר או ייאוש שלא מצוי שהדבר ישתנה, להפקר או ייאוש בטעות שמצוי שהדבר ישתנה.

- בנידון שלפנינו, אמנם גם המוכר וגם הקונה לא ידעו מה יש בבית, אך מכל מקום מאחר שהמוכר לא העלה על דעתו את המציאה הכספית שהייתה מוטמנת בתוך הבית, פשוט שלא שייך לומר שהתכוון לכלול זאת במכירה. ואינו דומה למכירת חמץ, שהוא מין ידוע, ומועילה המכירה בכל אופן.

- לכן, צריך שלמה להחזיר את המעות ליורשי הדירה.
- במקרה אחר, בו הפקיר בחור שובר זיכוי שעבר תוקפו, וזכה בו בחור אחר והצליח להאריך את מועד הזיכוי, לא יוכל הראשון לטעון שההפקר היה בטעות.

