

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

ת.מ. 386-07-25

תאריך: כט חשוון תשפ"ו 20/11/25

בפני הרב רצון ערוסי אב"ד, הרב חיים קובלר חב"ד, הרב שאול אזולאי חב"ד

בס"ד

תובע 1
תובעת 2
נתבע 1
נתבעת 2
פסק דין

א. רקע דיוני

הצדדים חתמו על שטר בוררות בפני בית הדין, קבלו עליהם בקנין את החלטות בית הדין, טענו את טענותיהם והגישו את ראיותיהם.

ב. עובדות מוסכמות

התובע 1 והנתבע 1 הם אחים ויורשיו של אביהם המנוח ה"ה י.ד.. התובעים הם בני זוג, וכן הנתבעים הם בני זוג.

התובע היה הבעלים על בית ברח' ח., כיום רחוב ה. בר. I. הדירה נבנתה ללא היתר.

הנתבע רכש את הדירה כפי שהיא ללא היתר.

הנתבע מכר את הדירה לתובע כשהיא ללא היתר.

התובעים קיבלו צו הריסה על הבית בגלל העדר היתר בניה וכן בגין עבירות בניה נוספות שבוצעו על ידם בנכס.

ג. טענות התובעים

התובעים טוענים שלא היה ידוע להם שלבית שרכשו אין היתר בניה, וכיון שכך תובעים מהנתבע את ההוצאות שיש עליהם להוציא לצורך הכשרת הנכס.

עוד טוענים התובעים במכתב שנשלח לבית הדין בתאריך 30/10/2025 שהנתבעים ידעו בשעת המכר את החוק בענין בניה לא חוקית.

עוד טוענים התובעים במכתבם מהתאריך הנ"ל שהנתבעים ידעו שהדירה נבנתה ללא היתר.

ד. טענות הנתבעים

לא ניתן לתבוע על המקח לאחר 35 שנה מכח התיישנות התביעה.

עוד טוענים הנתבעים שלא הם בנו את הבית ללא היתר, אלא אביהם המנוח הוא זה שבנה ללא היתר, ואילו הם רק מכרו לאבישי את הבית as is ולכן אין התובע יכול לתבוע מהם דבר.

עוד טוענים שהמקח נעשה עם עו"ד והיה לתובעים לבדוק לפני המקח את מצב הנכס.

עוד טוענים שריבוי הזמן שעבר מוכיח שהנתבעים ידעו את מצבו התכנוני של הנכס ולמרות זאת חפצו בעסקה.

עוד טוענים הנתבעים שעבירות הבניה הרבות שביצע התובע בנכס הם אלו שגרמו לעיריה להוציא צו הריסה, ולכן לא עליהם תלונתו.

ה. דיון והכרעה

ראשית, בעיקר תביעת התובעים הטוענים שהבית ניבנה ללא היתר ולכן המקח הוא מקח טעות וכיון שכך תובעים שיפוי בגין ההוצאות הנצרכות להכשרת הנכס, יש לדון האם יש זכות לתבוע את ההוצאות הנ"ל, או שמא כל זכותם היא רק לתבוע את ביטול המקח בגין העובדה שאין היתר לבית [ובזה מסתמא אינם חפצים].

הנה בטור [סימן רלב סעיף ה] מיייתי לתשובת הרא"ש [כלל צו סימן ו] לענין מכר בתים וקודם המכר באו ליסטים ולכלכו הכתלים, והקונה תבע לבטל המקח משום מק"ט. והשואל ששאל את הרא"ש טען שכיון שהנזק בבתים הוא "דבר מועט" אין לבטל המקח, אלא יתקן המוכר את המום ויתקיים המקח. והרא"ש השיב שמסכים עימו שאין לבטל המקח, אלא יתקן המוכר את המום והמכר קיים. ונימק זאת הרא"ש משום שעדיין שמו עליו "כי בית מכר לו ועדיין נקרא בית".

ובב"י וכן בדרכי משה [אות א] מיייתי לתשובת הר"י מיגאש וכן הוא במרדכי שכתבו ג"כ כעין זה שיש אופנים שאין לבטל המקח משום מום, אלא יתקן המוכר את המום, והמקח קיים. ונימקו זאת שבמומין בגוף הבית מבטלין המקח משום טענת מומין, אך במומין שאינן בגוף הבית המקח קיים, ולכן בנזק כגון "אמת המים העוברת בהם או שיש לאחרים שימוש עליהן" יתקן המוכר את המום והמקח קיים, אך כשנפל הכותל או כשהוא רעוע וכדו' בטל המקח משום המום.

נמצאנו למדים, שיש שלוש הגדרות לאופנים בהם אין לבטל המקח משום המום, אלא יתקן המקח –

א. כשהוא דבר מועט.

ב. כששמו עליו.

ג. כשהמום אינו בגוף הבית.

וברמ"א [סימן רלב סעיף ה] שפסק דין זה, השמיט את ה"דבר מועט" והזכיר רק התנאי ששמו עליו ושאינו בגוף הבית. ובנתיחה"מ [חידושים סק"א] הזכיר את החלוקה אם הוא פנים חדשות ע"י התיקון, או שאינם פנים חדשות ע"י התיקון.

וא"כ לענייננו, אמנם תיקון המום ע"י הוצאת היתר בניה עולה לכדי דמים מרובים, ואינו דבר מועט, מכל מקום, מאחר שלא הביאו הפוסקים את לשון השאלה הזו [ורק הפרישה שם הזכיר זאת], לכן נראה שהעיקר הוא, דתליא רק אם שמו עליו, וכן האם המום אינו בגוף הבית, שהרי הזכירו רק את שמו עליו, ושאינו בגוף הבית. וכן נראה מדברי המרדכי [כתובות סימן רצב] שכתב ללמוד הלכה זו מהמקדש אשה ונמצא בה מום, אך ריפא הרופא את המום, שיכול הבעל לטעון טענת מק"ט מחמת המומין. והתם הרי שמה עליה. ונראה שיכול לטעון מק"ט הואיל והוא מום בגוף האשה, ואינו כאמת המים.

וא"כ העדר היתר בניה הוא לא מום בגוף הבית, וכן נשאר שמו בית. ולכן נראה, דשפיר יש מקום לתביעת התובע לקבל מהנתבע את דמי הוצאת היתר, ואינו מחויב לתבוע את ביטול המקח.

באשר לטענת התובעים, כי הנתבעים ידעו שהבית ניבנה ללא היתר, וסימוכין לכך מוצאים בחוזה המכר שנחתם בין עזרא לנתבע, מן הראוי לצטט את דברי התובעים בזה –

"הנתבעים מציינים כי בכתב הגנתם בסעיף 20 שהם מכחישים בכתב התביעה

"מחוסר ידיעה" שאין הם יודעים על הדירה שהיא בלי היתר בקומה התחתונה",

דברים אלה אינם נכונים, וגם הנתבעים ועו"ד קהה ויצחק מסתירים את האשמה אשר רובצת עליהם כי בתאריך

14/09/81 נחתם הסכם חוזה קניה בין המוכר

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

ת.מ. 386-07-25

תאריך: כט חשוון תשפ"ו 20/11/25

בפני הרב רצון ערוסי אב"ד, הרב חיים קובלר חב"ד, הרב שאול אזולאי חב"ד

ע.ד. ת.ז. 4291026 מרחוב ח.ר.

בין ח.ת. ז. 5154359 וא.ד.ת. ז. רחוב גלוסקה 16 ר.

ובחוזה כתוב סעיף 15 צד א' מצהיר כי הובהר לו ע"י עו"ד שימחוני כי הדירה שצד ב' מעביר לו היא קשורה או הייתה קשורה בהליכים פליליים בגין בניה בלתי חוקית, והוא מצהיר כי הוא מוכן לקבל עליו את כל הסיכונים הכרוכים בכך, פרטי תשלומים, קנסות שיחולו על צד ב' הוא אומר בכוונת מכוון שחיים ואשתו אסתר ידעו ויודעים בתקופה הזאת את החוק והם היו אמורים לבדוק את הדירה לפני שקנו אותה מעזרא האח ועליהם היה חוב לבדוק אם יש היתר לבית או לא ע"י עורך הדין אריאל שימחוני".

אלא שמעיון בחוזה המכר המדובר עולה שקיים ערבוב בטענת התובעים בין הבית ברחוב ג. לבין הבית ברחוב ח. [ה.]. שכן כל מה שהוזכר בחוזה שידוע שהדירה קשורה בהלכים פליליים בגין בניה לא חוקית מתייחס לדירה ברחוב ג. ולא לדירה שברחוב ח. שהיא נשוא התביעה דנן. באשר לטענת התובעים שהנתבעים ידעו בשעת המכר את החוק בענין בניה לא חוקית. ומוצאים לכך תימוכין בחוזה המכר הנ"ל בין חיים לעזרא, סבור בית הדין שטענתם בזה סבירה ומתקבלת. ובאשר לטענות הנתבעים –

לענין טענת הנתבע שיש לדחות את התביעה עקב התיישנות, סבור בית הדין שאין מקום לטענה זו עפ"י המבואר בשו"ע [סימן רלב סעיף ג] "המוכר לחבירו קרקע או עבד או בהמה או שאר מטלטלים, ונמצא במקח מום שלא ידע בו הלוקח, מחזירו אפי' לאחר כמה שנים". דמבואר שבטענת מומין וכן בטענת ביטול מקח טעות לא שייכת טענת התיישנות.

לענין טענת הנתבעים שלא הם בנו את הבית ללא היתר, אלא אביהם המנוח הוא זה שבנה ללא היתר, ואילו הם רק מכרו לאבישי את הבית as is ולכן אין אבישי יכול לתבוע מהם דבר, יעוין בשו"ע [סימן רלב סעיף יח] דנראה דנידון זה תליא במחלוקת הרמב"ם עם הרא"ש והטור וכן במחלוקת המחבר והרמ"א האם יש מקום לטענת מק"ט בכה"ג שאף המוכר לא ידע במום אעפ"י שהיתה לו אפשרות לבדוק זאת, וכדין ספסירא המובא שם.

לענין טענת הנתבעים שעבירות הבניה הרבות שביצע התובע בנכס הם אלו שגרמו לעיריה להוציא צו הריסה, ולכן לא עליהם תלונתו. ועוד הוסיף הנתבע ופרט את העבירות שבוצעו בנכס ע"י התובע והכביר במילים ובתיאורים של העבירות, ובגין כך דרש את סילוק התביעה. סבור בית הדין שאין מקום לטענה זו. ואדרבא לא ברור מה ראה הנתבע לטעון כך, שהרי מאחר וטענת התובע היא טענת מקח טעות, כלומר שיש מום במקח הרי שטענתו היא בגין המכירה שבוצעה ובגינה תובע שיפוי לצורך הכשרת הנכס, כך שהנידון מי גרם לעיריה להזדקק להוצאת צו ההריסה אינה רלוונטית כלל לענינו.

אלא שאעפ"י סבור בית הדין שיש לדחות את התביעה דהנה הרמב"ם [מכירה פט"ו ה"ג] כתב ז"ל "וכן המוכר לחבירו קרקע או עבד או בהמה או שאר מטלטלין ונמצא במקח מום שלא ידע בו הלוקח, מחזירו אפילו לאחר כמה שנים שזה מקח טעות הוא, והוא שלא ישתמש במקח אחר שידע במום, אבל אם נשתמש בו אחר שראה המום הרי זה מחל ואינו יכול להחזיר". ובמ"מ שם כתב ז"ל "יש מי שכתב שאם היה הדבר שהלוקח יכל להבחינו לאלתר כגון שיכולין לנסותו ולטועמו ולא הקפיד לעשות כן והמוכר מכר לו סתם אינו חוזר". והובא דין זה להלכה בסמ"ע [סימן רלב סק"י]. ועפ"י נראה ברור דמאחר ויכל התובע להבחין

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

ת.מ. 386-07-25

תאריך: כט חשוון תשפ"ו 20/11/25

בפני הרב רצון ערוסי אב"ד, הרב חיים קובלר חב"ד, הרב שאול אזולאי חב"ד

במום ע"י בדיקה בלשכת רישום המקרקעין, ויתרה מכך היה מוטל עליו לעשות כן ולא עשה הרי שאין לו לתבוע ביטול מקח.

ואף שבפתי"ש [שם סק"א] מייתי לדברי תשובת מהריט"ץ סי' רכ"ה שחולק, וכן הובאו דבריו אף בתשובת שבות יעקב ח"ג סי' קס"ט ואף בתשובת הראנ"ח ח"א סי' מ' כתב דלהרי"ף [ב"מ ל' ע"ב מדפי הרי"ף] והרא"ש [שם פ"ד סי' ט"ו] והרמב"ם [שם] דפסקו דמום לעולם חוזר ולא מהני אם שהה כדי שיראה לתגר, א"כ אף דיכול להבחינו לא אמרינן שמחל, וחלקו על דעה זו שהביא המגיד משנה.

מכל מקום עיין בפתי"ש שכתב שאם יכל להבחין קודם המקח, לכו"ע אינו יכול לתבוע ביטול מקח. ובנידון דידן ודאי יכל התובע להבחין במום קודם המקח ע"י שהיה מברר זאת בלשכת רישום המקרקעין. ואף לדרך הנתיה"מ שכתב ליישב דברי הסמ"ע בשם המ"מ שלא יסתרו דבריו מדברי הרמב"ם הנ"ל וביאר דהמ"מ והסמ"ע מיירו דוקא בנשתמש לאחר שיכל להבחין במום, א"כ בנידון דידן נמי יכל להבחין בכך ולבדוק בלשכת רישום המקרקעין במשך שנים רבות לאחר המקח ולא עשה זאת, לכן נראה ברור שאין לתבוע כח לטעון וטענת ביטול מקח בגין מום זה.

לגבי טענת הנתבעים שריבוי הזמן שעבר מוכיח שהתובעים ידעו את מצבו התכנוני של הנכס ולמרות זאת חפצו בעסקה. אם כי טענתם מסתברת, מכל מקום אין בידינו ראיה שאכן ידעו התובעים מכך. אך כאמור אין בדחיית טענה זו בכדי לקבל את טענת התובע, שכן טענתו נדחית מאחר והיה בידו להבחין במום ונשתמש במקח לאחר מכן כנ"ל.

ולכן על אף שהיה מקום לטעון להטענת התובע ע"י הנתבע והצגת מצג שוא כאילו לדירה יש היתר בניה, יש לדחות את טענת התובע מאחר ויכל להבחין במום ולא בירר, אלא בחר להשתמש בנכס במשך 35 שנה, הרי שבכך מחל על תביעתו.

ובפרט שיש להוסיף לכך את העובדה שבחווה המכר בין נתבע לתובע לנתבע [נספח 3 בכתב התביעה] נכתב

– "הואיל והמוכר מצהיר כי הינו מחזיק ובעל זכות הבעלות / זכות החכירה בדירה בת 4 חדרים מטבח ונוחיות בקומת קרקע בבית הנמצא ברחוב ח. 38 ר. הידוע כחלקה 76 בגוש 4253, וזכויותיו רשומות בלשכת רישום המקרקעין כבעלים/חוכר של 2/10 חלקים מהנכס בחלקה הנ"ל (להלן : הדירה). והואיל והמוכר מצהיר כי הזכויות בדירה **רשומות/אינן רשומות** בשמו בלשכת רישום המקרקעין".

מבואר שהנתבע הצהיר רק שחלקו בסך החלקה כולה הוא 2/10 ובכל חלקו הנ"ל כלולים חלקו בדירה וכן חלקו במגרש, וכלפי חלק כולל זה הצהיר שזכויות אלו רשומות בלשכת המקרקעין, אך בהתייחסו לזכויות בדירה כתב במפורש שאינו מצהיר שהזכויות רשומות על שמו. עובדה זאת היה די בה בכדי לגרום לתובע לבדוק האם יש היתר לדירה הנ"ל שבגין העדרו לא נרשמו הזכויות על שם הנתבע.

ה. סיכום – מאחר ולתובע היתה אפשרות לבדוק אם קיים היתר לנכס, בין קודם המקח, ובין בשעת המקח או לאחריו במשך 35 שנים ולא עשה זאת, אלא בחר להשתמש בבית, הרי שבכך מחל על טענת ביטול מקח.

ו. הכרעה – בית הדין דוחה את טענת התובע ופוסט את הנתבע מתשלום דמי הכשרת הנכס.

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

ת.מ. 386-07-25

תאריך: כט חשוון תשפ"ו 20/11/25

בפני הרב רצון ערוסי אב"ד, הרב חיים קובלר חב"ד, הרב שאול אזולאי חב"ד

ובזאת באנו על החתום:

הרב שאול אזולאי

הרב חיים קובלר

הרב רצון ערוסי- אב"ד

