



ראובן ואשתו עומדים לעזוב את יחידת האירוח בו גרו במשך השנה הראשונה לנישואיהם, ותוך כדי אריזה – נשען ראובן על הדלת המפרידה בין דירתם לדירת בעה"ב, והדלת נפתחה. לאחר בדיקת העובדות התברר שמאז ומתמיד דלת זו היתה ניתנת לפתיחה ע"י דחיפה קלה. יוצא שבמשך כל השנה היתה להם רק אשליה של פרטיות אמיתית, ובאמת היה ניתן להיכנס לדירתם בקלות מבית בעה"ב (ואפילו לא צריך ללחוץ על הידית, אלא מספיק נענוע קל של הדלת). ראובן טוען שדירה פרוצה אינה ראויה למגורים, ולכן הוא תובע לקבל חזרה את כל הסכום ששילם על הדירה במשך כל שנת המגורים (ולכל היותר – אם יש מחיר לדירה פרוצה – הוא מוכן לשלם מחיר זה, ולקבל החזר על כל ההפרש). האם מגיע לו החזר זה?

- א. טענות הצדדים.....
- ב. מושכל ראשון – התחלפות חפצים.....
- ג. ברכת שמואל: סוגי חזרה במקח.....
- ד. טענה לאונאה במחיר השכירות.....
- ה. טענת השוכר למקח טעות.....
- ו. ביטול מקח לאחר גמור השימוש.....
- ז. החזרת המקח במום שניתן לתיקון.....
- ח. ביטול מקח בהתחלפות מוצרים דומים.....
- ט. מק"ט באיסור דאורייתא ובאיסור דרבנן.....
- י. איסור גברא ואיסור חפצא.....
- יא. מקח טעות למפרע בידיעת המידע בשלמות.....
- יב. סיכום ומסקנות.....

## ד פ י - ע י ו ן

ב

**הערה: הדברים נכתבו לצורך לימוד, ובשום אופן לא להלכה**

### א. טענות הצדדים

**תחילה** נציג את טענות הצדדים **בשפה המדוברת** (ואח"כ "נתרגם" את דבריהם לשפת הטענות ההלכתיות):

- **ראובן השוכר טוען:** שכרתי דירה בהנחה שיש לה פרטיות לשימוש של בני זוג, ושילמתי דמי שכירות 2,500 שקל כל חודש. עתה התברר שקיבלתי דירה שלא היתה לה פרטיות כלל. דירה ללא פרטיות – אינני יודע מי ירצה לגור בה, וכמה יהיה מוכן אדם לשלם עליה, אבל בוודאי מחירה אפסי. אני מבקש **להחזיר לי את כל סכום השכירות ששילמתי** (למעט – אולי – סכום סימלי, כנגד שהיה בדירה פרוצה).
- **בעל הבית טוען:** אני מודה שהיתה תקלה בדלת זו, שניתנה להיפתח בקלות. תקלה זו לא היתה ידועה לי, וברוך השם שלא נודעה גם לזוג הצעיר, ולא היה להם ממנה שום נזק. אם היו באים במשך השכירות ומספרים לי שיש תקלה – בוודאי שהייתי מתקן את התקלה מיידית. ומאחר שהתקלה לא התגלתה, ובפועל היא לא הפריעה לאף אחד – א"כ אבקש לדחות את התביעה, ולא לנסות להוציא ממני כסף ע"י חיטוט אחר תקלות למפרע...

### ב. מושכל ראשון – התחלפות הפצים

**טענת בעה"ב** היא שמה שהיה כבר היה, ולאחר שהשתמשו בבית זה ברמת איכות גבוהה, ולא היו שום בעיות – מה אכפת לנו **המציאות התיאורטית** השייכת להסטוריה?

**ולכאורה** – נראה לומר בשלב ראשון זה, שאיננו מקבלים את טענתו, שכן הדבר דומה לאדם שקנה מוצר סוג א' וקיבל מוצר סוג ב', שבפשטות מגיע לו לקבל החזר על ההפרש.

והנה דוגמה להמחשה:

**אדם קנה עגבניות סוג א' שמחירן 10 שקל לק"ג וקיבל עגבניות סוג ב', שמחירן 3 שקל לק"ג, והוא לא הרגיש ונהנה מאד מהעגבניות**

ג

## ד פ י - ע י ו ן

**שמכרו לו, ורק אח"כ התברר שהחליפו לו שקית – האם לא יקבל את ההפרש בין המחירים?**

**כל בר דעת יסכים שיש להחזיר את ההפרש בין מה שקיבל ובין מה ששילם (אמנם בהמשך השיעור נראה את הביאור ההלכתי לחזרה זו, אם היא משום מקח טעות או משום אונאה, אבל התוצאה במקרה זה בוודאי זהה).**

**א"כ גם בענייננו – אין הבדל בין עגבניות מסוגים שונים ובין מגורים מאיכות שונה, בשניהם אם לא קיבל את המוצר שרצה – לכאורה הרי בשניהם ניתן לטעון מקח טעות.**

[והיה מי שרצה לטעון שאין להתייחס לטענות קטנוניות של מחיצה הראויה להיפתח, שהרי סוף סוף היא לא נפתחה, ולא נגרם שום פגיעה בפרטיות, כפי שטען בעה"ב. יש לענות לו ע"י דוגמא אחרת: אילו המקרה היה שונה במעט, שבסוף השכירות נמצא שהיתה מצלמה נסתרת בדירתם, שדרכה יכול המשכיר לראות כל מעשה בכל פינה של הבית, אלא שהתברר שבמקרה בשנת המגורים הזאת היה המשכיר עסוק במקרים אחרים... – האם גם כאן נאמר שמאחר שלא ראו כלום – הרי המקח קיים כרגיל...].

### ג. ברכת שמואל: סוגי חזרה במקח

**וכדי לדון בטענות הצדדים – עלינו "לתרגם" טענות אלו לשפת ההלכה, לדון בסוגיות הנוגעות, ולהוציא את המסקנה הראויה.**

**הבה נגדיר את מרחב האפשרויות העומדות בפנינו, ונעשה זאת עפ"י חלוקתו המפורסמת של הברכת שמואל (חלק בבא מציעא סימן מ"ו), שחילק את עולם "מקח הטעות והאונאה" לשלושה סוגי טעויות במקח:**

- **טעות של התחלפות החפץ בחפץ אחר** (כגון שקנה מכונת כביסה, והתברר שהגיעה הביתה מכונת תפירה...), שהוא מקח טעות מתחילתו, ומעולם לא היה כאן מקח תקין – הדין הוא שהמקח חוזר, שכן מעולם לא התקיים כאן כל מקח, ואין זה תלוי בדעת הצדדים, שאפילו אם ירצו שניהם לקיים את המקח – לא יוכלו, שכן יש כאן מקח חדש, המצריך קניין מחודש.

## ד פ י - ע י ו ן

T

- **טעות של בעיה בחפץ**, אי התאמה בכמות (שינויים במידה או משקל או מניין), או באיכות (לשון הגמרא: "פות ונמצאו רעות"), או שנתגלה מום בחפץ – הדין הוא שאם הצדדים לא יקפידו על השינוי – **אפשר לקיים את המקח**, אבל אם יש טענה לאחד הצדדים – אפילו חריגה של מידה אחת או מספר אחד מהמתוכנן – יש בזה עילה ל**דרוש ביטול המקח** (מחמת מקח טעות), או להשלמת החלק החסר, כאשר זה אפשרי.
- **טעות של אונאה** (טעות במחיר החפץ בשיטת ומעלה), שאינה טעות בעצם המקח, כיוון שקיבל את החפץ שרצה, אלא **במחירו** המוגזם (וגם כאן הדין הוא שאפשר להחזיר את המקח, במגבלות הזמן והתנאים השייכים להלכה זו, ואפשר גם למחול על הפרש במחיר, ולקיים את המקח, לפי רצון כל אחד מהצדדים).

**ובענייננו** – מרחב האפשרויות העומד בפנינו הוא כדלקמן:

- **לטעון התחלפות המקח**, דהיינו שהתקבלה **זירה אחרת** ממה שסיכמו – קשה לטעון טענה מרחיקת לכת כל כך, ההופכת את כל העיסקה ביניהם לטעות מעיקרא (אפילו אם ראובן לא יטען כלום, כיוון שהתחלפות חפץ מבטלת את הקניין גם ללא טענות הצדדים, וגם בהתנגדות הצדדים...).
- **לטעון מום במקח** – זו אחת האפשרויות העומדת לפני ראובן, והיא תנותח לקמן.
- **לטעון אונאה** – גם זו אפשרות העומדת לפני ראובן, לטעון שערך הדירה שהתקבלה שונה מהערך בשוק, ולכס יש בזה אונאה, וגם בזה נדון לקמן.

**וכבר עסקנו** בנושא זה בעבר, והבדלנו בין סוגי טענות מקח טעות והנפק"מ ביניהם (יעו"ין בספרנו "אוצר העיון" למסכת בבא מציעא סימן כ"ז – "מקח טעות בשל שטח הדירה"), ועתה נלמד ונוסיף את הידע השייך לענייננו.

### ד. טענה לאונאה במחיר השכירות

**ונפתח באפשרות האחרונה** (שינוי הסדר נעשה לצורך נוחות הצגת הנושא), ונדון את דבריו של שמעון השוכר דרך תביעה **בדיני אונאה**.

**ויש להקדים** כמה נתונים מהלכות אונאה, כדלקמן:

## ד פ י - ע י ו ן

- כללי האונאה במטלטלין הם: א. שיעור אונאה הוא "שתות", כלומר עד שישית שגובה יותר ממחיר השוק – אין טענת אונאה. ב. שישית בדיוק – הדין הוא שהמקח קיים ומחזיר אונאה. ג. מעל שישית – יכול המקח להתבטל בטענת אונאה.
- אבל במקרקעין – מבוואר במשנה (במסכת בבא מציעא דף נ"ו.), ונפסק בשולחן ערוך (סימן רכ"ז-ט), שהמוכר קרקע (או דבר המחובר לקרקע, כגון בתים, מחסנים וכו') אין בזה אונאה, ואין המתאנה יכול לבטל את המקח מחמת האונאה.
- אמנם נחלקו האמוראים (שם) אם ניתן לדייק שדווקא אונאה אין לקרקעות, אבל ביטול מקח (במקרה של חריגה מוגזמת מעל המחיר הרגיל) – יש להם.
- תוצאת הוויכוח הוא דין אונאה בקרקעות כאשר הקרקע נמכרה במחיר "עד פלגא" (דהיינו מחיר הגדול בכפליים או קטן בחצי ממחיר שוויה בשוק), שיש בזה מחלוקת הראשונים והפוסקים כדלקמן:
- דעת הרי"ף (במסכת בבא מציעא, דף ל"ב. מדפי הרי"ף) והרמב"ם (בהלכות מכירה יג-ח) שאין אונאה כלל בקרקעות.
- וכך פוסק השולחן ערוך (בסימן רכ"ז-ט): אלו דברים שאין להם אונאה: העבדים והשטרות והקרקעות וההקדשות, אפילו מכר שווה אלף בדינר או שווה דינר באלף – אין בהם אונאה.
- דעת רבנו תם ורבנו חננאל (בתוספות במסכת כתובות דף צ"ח. ד"ה אלמנה, ובמסכת בבא קמא דף י"ד: ד"ה דבר, ובמסכת בבא מציעא דף נ"ז. ד"ה אמר) והרא"ש (במסכת בבא מציעא פרק ד אות כ"א) [וכן גם דעת בעל המאור (במסכת בבא מציעא דף נ"ו, ויעיין בהשגות הרמב"ן שם בדעת הר"ח)], ודעת היראים סי' קכז] שהקונה יכול לבטל את המקח כמו במטלטלין.
- וכך פוסק הרמ"א בדעת "יש אומרים" (בסימן רכ"ז-ט): יש אומרים דווקא עד פלגא. אבל יותר מפלגא (כגון שמכר לו אחד יותר משנים) הוי אונאה.

**ועתה "נתרגם" את טענתו של ראובן לשפת דיני אונאה:** טענתו של ראובן הוא שהמום שנמצא במקח מלמד על סוג המוצר שקיבל, לא כפי שחשב שקיבל מוצר סוג א' (ששמו: דירה מושכרת למגורים, שערכה בשוק הוא 2,500 שקל לחודש), אלא באמת הוא קיבל מוצר סוג ב' (שערכו בשוק קרוב לאפס, ולמרות זאת – הוא מוכן לשלם משהו, כפי שיורה בית הדין, על שימוש בדירה פרוצה).

## ד פ י - ע י ו ן

1

**יודגש** שלפי מהלך זה – אין ראובן טוען כרגע נגד **התחלפות המקח** (שזו טענה נפרדת שתידון להלן) אלא על **המחיר המופרז ששילם** (2,500 שקל) **שאינו מתאים לערכו האמיתי** של שכירות נכס מסוג כזה (סכום אפסי כלשהו). טענה זו היא (כדלעיל) **טענת אונאה**. בקשת ראובן היא לקבל את אונאתו (דהיינו סכום השכירות לכל השנה, למעט משהו מועט בגין מה שהשתמשו בדירה הפרוצה) שהוא **כ-30 אלף שקל** (למעט סכום כלשהו כנ"ל).

**אלא שאם הנושא הוא אונאה** – יש לבדוק את טענתו של ראובן לקבלת החזר, שכן המקרה שבענייננו עוסק **בשכירות נכס שעל גבי הקרקע**, ובקשר לזה למדנו לעיל שיש חילוקי דינים בין המחבר לרמ"א, כדלקמן:

- מעיקר הדין **אין אונאה בקרקעות**, וכך הוא **לפי המחבר** ללא חילוקי סכומים.
- **נמצא** שאם בעלי הדין נוהגים לפי המחבר – טענת האונאה אינה מתקבלת, **וראובן לא יקבל החזר** בגין סעיף זה.
- **ואילו לפי הרמ"א** (הלומד שיש אונאה בסכום שהוא יותר מפלגא) – במקרה שבענייננו החריגה גדולה הרבה יותר מ-200 אחוז, ולכן אם הצדדים נוהגים **לפי הרמ"א** – אם יוחלט ששייך לתבוע כאן אונאה – **טענת האונאה מתקבלת**.
- **וכאשר** אחד הצדדים נוהג כהמחבר והשני נוהג כהרמ"א – **אין אונאה** (כיוון שממה נפשך או אין מי שיתבע או אין את מי לתבוע...).

**אלא שיש להעיר** שבמקרה שבענייננו – **טענת אונאה אינה מתאימה כלל**, שכן לא מדובר על **אותו נכס** שהתכוון לגור, שהחיסרון היחיד בו הוא **הפרזה ממונית**, אלא יש כאן **חפץ שיש לו מום**, ומום זה אינו ראוי ואינו רצוי, על כן אין כאן רק בעיה ממונית של תמחירים אלא **בעיה אמיתית של מום במקח** (ובזה דון להלן).

### ה. טענת השוכר למקח טעות

**ועתה נעבור לאפשרות האחרת** (מתוך האפשרויות שהציג בפנינו הברכת שמואל לעיל), ונבאר את טענתו של שמואל השוכר כלפי דין **מקח טעות**.

**מאחר שראובן השוכר טוען** שהדירה שקיבל לא ענתה על דרישותיו, ובעצם הוא קיבל **דירה שיש בה מום**, **שלא לפי מה שסיכמו** – א"כ טענתו היא **שהמקח שהיה ביניהם הוא בטעות**.

## ד פ י - ע י ו ן

**המקור** לדין **מקח טעות** הוא **ברי"ף** (במסכת בבא מציעא על דף נ, דף ל"א: בדפי ה"ר"ף) שכתב: ...והיכא דזבין איניש מידי ולאחר זמן איגלי ליה דאית ביה מומא דהוה ביה מעיקרא מיקמי דלזבניה, אית ליה לאהדוריה למריה... לגבי מומין מקח טעות הוא, וכל אימת דמיגלי ליה מהדר ליה למריה, **והכי כתב רבינו האי גאון זצ"ל** (דהיינו: במקום שאדם קנה חפץ ואח"כ התגלה שיש בו מום שהיה בו עוד לפי הקניה – יכול להחזירו לבעליו, כיוון שלגבי מום אנו אומרים שיש בו מקח טעות, ויכול להחזירו גם לאחר זמן רב), **וכן כתב גם הרמב"ם** (בהלכות מכירה ט"ו-ג).

**וכן נפסק בשולחן ערוך** (סימן רל"ב-ג): המוכר לחבירו קרקע או עבד או בהמה או שאר מטלטלין ונמצא במקח **מום** שלא ידע בו הלוקח – מחזירו אפילו אחרי כמה שנים שזה **מקח טעות** הוא.

**והביאור** בדין זה הוא, **שכל מקח מבוסס על הסכמה הדדית** של הצדדים, ועל **ידיעתם** את כל מה שנצרך למקח זה. כאשר התברר שהיו **חסרים נתונים**, שידיעתם משפיעה על רצון אחד הצדדים לקיום קניין זה – זו סיבה לומר שהמקח הוא **מקח טעות**, ולבטלו למפרע. במקרה זה – חוזרים כל הדברים שנקנו או שולמו לבעליהם, דהיינו: **החפץ הנמכר חוזר למוכר, והממון ששולם חוזר לקונה**.

**ועתה אפשר לבאר** את טענתו של ראובן השוכר (ה"מתורגמת" לשפת סוגיית מקח טעות): הטענה היא שנמצא **מום במקח** (ביאור לענייננו: שם הנכס – שכירות יחידת דיור, והמום שנמצא הוא שהיחידה אינה יכולה לאפשר פרטיות בגלל הדלת הנפתחת שיש בה), **מום המעכב את העיסקה**, ועל כן הוא מתחרט על פעולת המקח, שכן בטעות יסודה, ומבקש לקבל לידיו את כל התשלומים ששילם בטעות והתבררו לאחר ביטול המקח.

### ג. ביטול מקח לאחר גמר השימוש

**אלא שיש לזכור** שכל מקח טעות כולל שני שלבים (וכרגע אין חשיבות לסדר ביניהם): **א. החזרת החפץ** (שנקנה בטעות) למוכר. **ב. החזרת התשלום** (שולם בטעות) לקונה.

**ובאמת** – אילו היה ראובן מגיע לפני **תחילת השכירות** (או במהלכה) – היה מקום לדון ביכולתו להפסיק את השכירות, ולקבל את כספו.

## ד פ י - ע י ו ן

ח

אבל בענייננו מדובר על תביעה למקח טעות **בנכס מושכר**, תביעה הבאה לאחר זמן השימוש, ואי אפשר לקיים את שני השלבים דלעיל (שבשלמא אפשר להחזיר את התשלום אבל אין אפשרות להחזיר את השימוש), ובמקרה כזה קובעים חז"ל שבביטול מקח שאין סימטריה בין הצדדים – המקח והסיכום בין הצדדים אמנם **מתבטל**, אבל יש לשלם על השימוש לא לפי הסיכום (שהתבטל), אלא **לפי המקובל בשוק** למוצר זה.

**ועל כן גם בענייננו** – אם מבטלים את המקח למפרע – יש לחשב את מחיר השימוש בשכירות דירה זו.

**בהתאם לכך** דורש ראובן **לקבל את ההפרש** בין המחיר המלא ששילם (2,500 שקל לחודש) ובין מחיר הנאה ממגורים במקום שאין בו פרטיות גמורה (וראובן טוען שהוא מחיר הקרוב לאפס, למעט משהו סימלי כדלעיל), ולכן הוא מבקש לקבל החזר של 2,500 שקל ששילם לכל חודש שכירות, דהיינו 30 אלף שקל בחשבון הכולל (בניכוי סכום כלשהו שיורה הבי"ד לשלם על שהות בדירה פרוצה).

### ז. החזרת המקח במום שניתן לתיקון

**למדנו לעיל** שראובן דורש לבטל את המקח עתה, עפ"י אותה יכולת שהיתה לו אילו היה מבחין בתקלה עוד לפני שגר שם, שכן **בזמן אמת היה יכול לבטל את המקח בינו ובין בעה"ב**.

אלא **שיש לפקפק** מעט בהנחה זו (עתה נראה דרך אחת, ובהמשך נראה דרך אחרת לפקפוק זה), ולשם כך הבה נדון **במקרה הבא**:

**ראובן הוא סופר סת"ם, ושכר דירה לכתוב סת"ם. ודרש (וגם כתב כך בחוזה השכירות) שתהיה בתקרה תאורת פלורנסנט חזקה. והנה ביום תחילת השכירות הגיע ראובן לדירה, והנה משתלשלת לה מנורה חלשה בלבד. האם יכול ראובן לבטל את המקח, מחמת תנאי זה, שכתוב בחוזה ולא קויים?**

ישנה הלכה בשולחן ערוך (סימן רל"ב-ה עפ"י תשובות הרא"ש כלל צ"ו-י): ראובן שמכר לשמעון בתים שיש לו בעיר אחרת, וקודם גמר המקח נכנסו עובדי כוכבים בבתים וקלקלו קצת מקומות, ועשנו הכתלים ועקרו דלתות הבית והחלונות, ורוצה שמעון



## ד פ י - ע י ו ן

**לחזור בו**, וראובן טוען שכיון שהוא מום עובר – **ינכה לו מן הדמים** כדי שיחזיר הבית לקדמותו ויקיים המקח, **הדין עם ראובן**.  
ומבאר הרמ"א: **שהרי בית מכר לו ועדיין נקרא בית**.

**ומשמע מהלכה זו שמום שאפשר לתקנו לא נחשב מקח טעות** (ויש להדגיש, שבמקרה שבהלכה מדובר על מקרה קשה של עקירת בתים ועישון כתלים והבית נראה הרוס לגמרי, ובכל זאת – מאחר שניתן לתיקון – נשאר עליו שם בית והמקח קיים).

**ולכן – במקרה הסופר סת"ם** – אם המשכיר יקבל על עצמו להחליף את המנורה החלשה במנורה חזקה לפי ההסכם – **יתקן, והמקח אינו מתבטל**.

**ובענייננו** – מום זה – אילו היה מתגלה בזמן – **היה ניתן לתיקון** (בקלות, ע"י מסמר אחד ניתן להצמיד את הדלת למקומה בקביעות), ועפ"י ההלכה דלעיל – **בוודאי לא היה ניתן לבטל את המקח** בגין מום קל זה (קל לא מבחינת איכותו, אלא מבחינת קלות תיקונו).

**ובזה יש הבדל גדול** בין המקרה שבענייננו למקרה העגבניות (שהבאנו בתחילת השיעור, לגבי התחלפות עגבניות סוג א' בעגבניות סוג ב'):

- **עגבניות אי אפשר לתקן**, ולהחזירן להיות סוג א, ולכן כאן יותר פשוט לומר **שהמקח צריך להתבטל**.
- **דלת פתוחה אפשר לסגור** (ע"י מסמר אחד, כאמור), ולהחזיר את הבית להיות מוגן ופרטי כפי שנדרש. א"כ כאן מובן מדוע **אין הכרח לבטל את המקח**, וניתן להסתפק בתיקון בלבד.

**ונחזור לענייננו**, שמדובר במקח טעות למפרע, לאחר שכבר הסתיימה העיסקה בין הצדדים, ומעתה עלינו לבדוק את **השפעת דין זה** (של אי ביטול המקח בזמן אמת) **לענייננו**, ואפשר לדון בשני אופנים:

- **אין ביטול מקח למפרע**: כל דין ביטול המקח למפרע **יונק את כוחו מביטול המקח** שהיה יכול להיעשות בזמן אמת. ואנו אומרים שמאחר שגילוי המום אירע רק לאחרונה – גם הזכות לבטל את המקח מתאחרת בהתאם, אבל העיקר הוא **שזכות הביטול היום שואבת את כוחה מיכולת הביטול בזמנו**.

## ד פ י - ע י ו ן

7

ומאחר שבזמן אמת **המקח לא היה מתבטל** (כדלעיל, מאחר שניתן היה לתקנו בקלות) – א"כ גם עתה אין כוח לבטל את המקח למפרע. או כלך לדרך זו :

- יש לדון את המום כמו שהוא: אמנם אילו היה המום מתגלה בזמן אמת – היה ניתן לתקן את התקלה, ולהחזיר את המציאות לקדמותה. אבל בפועל – לא היה שום גילוי, והמוצר – שלא תוקן – אכן היה סוג ב' (הגם שסוג זה לא השפיע לרעה על המגורים), א"כ לא אכפת לנו היכולת (התיאורטית) לתקן, אלא נלך אחר המציאות האמיתית, ונאמר שמקח בלתי איכותי כזה הוא מקח טעות, ויש לקבל החזר על שכר הדירה ששולם בגין דירה זו.

### ח. ביטול מקח בהתחלפות מוצרים דומים

ראובן מבקש לטעון מקח טעות במקרה שבעניינינו בגלל שאין פרטיות בדירה כפי שחשבו מראש, ויש לבדוק את טענתו לאור ההלכה, העוסקת בהתחלפות מוצרים כעין זה.

**הרמ"א** (בסימן רל"ג-א): מכר לו כסף בחזקת כסף צרוף, ונמצא כסף סיגים – המקח קיים ומחזיר לו האונאה, שסוף סוף הכל הוא מין כסף.

**הש"ך** (בסימן רל"ג-א) פסק שהמקח בטל, ואף שיכול לצרפו ולתקנו – מכל מקום הרי צריך להוציא הוצאות למעשה זה, ודומה לסוגיית שכירות בית בדוק מחמץ (במסכת פסחים דף ד:), שהתברר שאינו בדוק, שיכול לטעון מקח טעות.

ובמקרה שבעניינינו – לפי הרמ"א נראה שאינו יכול לטעון מקח טעות, כיוון שסוף סוף דירה שכר ודירה קיבל (וכבר למדנו לעיל (במסגרת רשימת סוגי מקח טעות של ברכת שמואל) שאילו היה ראובן טוען התחלפות מקח, שקיבל דבר אחר מאשר מה ששכר – היה המקח בטל מאיליו).

ובמקרה זה יודה גם הש"ך שאין כאן מקח טעות, כיוון שכדי לפתור מום זה אין כלל הוצאות (למעט תקיעת מסמר שערכו פחות מפרוטה כדי לא לאפשר לדלת להיפתח).

## ד פ י - ע י ו ן

### ט. מק"ט באיסור דאורייתא ובאיסור דרבנן

למדנו לעיל שכדי להחזיר מקח – כל צד צריך לחזור מהחלק שלו, באופן סימטרי, דהיינו הקונה צריך להחזיר את המקח למוכר, והמוכר צריך להחזיר את התשלום לקונה.

**במקרה שבענייננו – דורש ראובן השוכר לקבל את התשלום ללא שמחזיר את המקח** (שהרי הוא כבר השתמש בו), והשאלה אם יש בהלכה מהלך שיצדיק החזרה חד צדדית ללא מתן תמורה מהצד השני.

**במשנה** (במסכת בכורות דף ל"ז.) מובאים כמה דינים בעניין **מקח טעות בענייני אכילה:**

- **השוחט את הבכור** (ומכר מבשרו) ונדע שלא הראהו (לחכם, לברר אם יש בו מום שאינו קבוע, שאינו בר שחיטה) – מה שאכלו (הקונים) אכלו, **ויחזיר להם הדמים** (המוכר יחזיר להם את מה ששילמו, וברש"י: **משום קנס**, כיוון שאיסור ספק הוא זה). ומה שלא אכלו – הבשר ייקבר (כיוון שבכור תם אסור בהנאה) ויחזיר את הדמים.
- **וכן השוחט את הפרה ומכרה**, ונדע שהיא טריפה – מה שאכלו אכלו, ומה שלא אכלו – **יחזירו לו את הבשר והוא יחזיר להם את (כל) הדמים.**
- **מכרוהו לעובד כוכבים או הטילוהו לכלבים** – **ישלמו דמי טריפה.**

ולמדנו **מכאן** שאדם שמכר לחברו איסורי הנאה, והלקוח לא ידע ואכלם – הרי זה **מקח טעות**, והכל חוזר לקדמותו.

**ועיקר החידוש** בהחזרת המקח כאן, הוא **שאינו בו הדדיות**, דהיינו שמצד הקונה **החפץ לא קיים** וכבר אין מה להחזיר, ולמרות זאת **אין זה מונע מהקונה לקבל את כספו ששילם**, הגם שהוא אינו מחזיר במקביל את מה שקנה.

**וכך דברי הגמרא:** תנו רבנן, המוכר בשר לחברו ונמצא בשר בכור, פירות ונמצאו טבלים, יין ונמצא יין נסך – **מה שאכלו אכלו ויחזיר להם את הדמים.** ר' שמעון בן אלעזר אומר: דברים שהנפש קצה בהם – **יחזיר להם את הדמים**, ושאינו הנפש קצה בהם – **ינכה להם את הדמים.** ואלו הן דברים שהנפש קצה בהן: נבילות וטריפות שקצים ורמשים. ואלו הן דברים שאין הנפש קצה בהן: בכורות, טבלים ויין נסך.

## ד פ י - ע י ו ן

יב

ובשולחן ערוך (סימן הל"ד-ב-ג) חילק בין איסורי תורה לאיסורי דרבנן, כדלקמן:

- **באיסורי תורה:** (הלכה ב) ... וכך השוחט פרה ומכרה, ונודע שהיא טרפה – מה שאכלו – אכלו ויחזיר להם הדמים, ומה שלא אכלו – יחזיר לו הבשר והוא יחזיר לו הדמים... וכן דין כל המוכר דבר שאיסור אכילתו מן התורה.
- **באיסורי דרבנן:** (הלכה ג) אבל המוכר לחברו דבר שאיסור אכילתו מדברי סופרים – אם היו הפירות קיימים מחזיר הפירות ונוטל דמיו, ואם אכלם – אכל, ואין המוכר מחזיר לו כלום.

**והסמ"ע** (בסימן הל"ד-ד) כתב לבאר את טעם דין זה (המחלק בין איסורי תורה לאיסור מדרבנן) על פי שתי הסיבות שהוזכרו לעיל:

- **משום קנס:** דווקא במכשול ברמה של איסור תורה קנסוהו רבנן, אבל באיסורים דרבנן לא ראו מקום לקנס.
- **משום שנפשו קצה:** באיסור דאורייתא אכילתו של הקונה אינה נחשבת לו הנאה, ואדרבה – יש לו צער על שעבר איסור דאורייתא באכילה, אף על פי שהיה שוגג. אבל באיסור דרבנן – אין צערו רב כל כך.

**משמעות דבריו של הסמ"ע הן, לכאורה, שבאמת המצב הרגיל הוא שלא מחזירים תשלום ללא החזרת המוצר, וכאשר אי אפשר להחזיר את המוצר (כגון בדברי מאכל – לאחר כילוי, וכגון בענייננו בשכירות דירה – לאחר גמר השכירות) – באמת לא מקבלים חזרה את התשלום.** ורק במקרים יוצאי דופן – כגון איסורים דאורייתא – יש סיבה צדדית לשנות מן הסימטריות (או כדי לקנוס את המוכר, על שהאכיל את השני איסור דאורייתא, או מצד לפטור את הקונה, מאחר שנפש האדם קצה באיסור אכילה דאורייתא, ונקרא שלא קיבל כלום).

**א"כ בענייננו – שלא קיימות הסיבות דלעיל (אין מה לקנוס את בעה"ב, כיוון שלא עשה במזיד ולא באונס, ואין מה לפייס את הקונה, שכן סוף סוף הוא קיבל דירה סוג א', ולא חש בשום תקלה בזמן השכירות) – לכאורה אין להחזיר לראובן את דמי השכירות.**

### 2. איסור גברא ואיסור חפצא

**וביותר – לפי הנהגות המשפט** (המפורסם, הנמצא בסוגיה זו, של מקח טעות באכילת בשר טרף) – נראה שאין להחזיר לראובן את דמי השכירות, כדלקמן.

## ד פ י - ע י ו ן

**הנתיבות המשפט** (סימן רל"ד-ג) **חידש חידוש גדול** שאמנם באיסורי תורה היה מקום לומר שהקונה אכל איסור (אפילו בשוגג), וצריך כפרה ותשובה, ולפיכך מוטל על המוכר שהכשילו להחזיר ממון. אבל באיסורי דרבנן – **אין העובר צריך שום כפרה, והרי זה כאילו לא עבר**, וכאילו שאכל ונהנה מדבר כשר לגמרי, ולכן **הקונה משלם את כל דמי הנאתו**, ואין המוכר מחזיר כלום.

[והאחרונים ביארו את דברי הנתיבות, מדוע אין איסור בשוגג באיסור דרבנן, משום דבעצם החפץ אין חילוק בין דבר היתר לדבר איסור מדרבנן, והחילוק הוא משום דחייב לשמוע דברי חכמים, והרי זה איסור גברא ולא איסור חפצא. ממילא שייך איסור זה זה רק כשיודע שדבר זה אסור מדרבנן, אבל כשהוא שוגג – אין כאן שום עבירה, וגם אין "לא תסור" על דברי חז"ל, שנתקן רק כשמתכוון לא לשמוע לדברי חכמים, ולא כשהוא שוגג. א"כ יוצא שמצד החפצא – האוכל אינו אסור, ומצד הגברא – עבר רק בשוגג ואין בזה "לא תסור"].

**יוצא לפי דברי הנתיבות המשפט** שהאפשרות היחידה להחזיר מקח באופן חד צדדי (דהיינו: לקבל כסף ללא החזרת המקח) הוא **כאשר אכל איסור דאורייתא**, אבל אם אכל **איסור דרבנן בשוגג** – התברר שבדיעבד אין זה איסור בחפץ, אלא איסור צדדי בגברא (שבדיעבד איסור זה בטל), ולכן בוודאי שאין כאן מקח טעות, שכן **למפרע אין שום פסול בחפץ זה**.

[ויש רבים שלא אוחזים מחידוש זה של נתיבות המשפט, כהמשנה ברורה (סימן של"ד-עח) בשם כלכלת שבת, וכן בכף החיים (סימן של"ד-קל"ט, ובסימן רס"ה-טו"ב) שכתבו שמי שעובר על איסורי דרבנן בשוגג צריך כפרה, ועוד יעויין בטבעת החושן, במשפט שלום ובמילואי משפט (שהביאו מקורות נוספים לראיה ולדחיית דברי הנתיבות, ואין כאן מקומו)].

**ומכל מקום בענייננו** (הן לפי טעמי הסמ"ע לעיל, שמחזירים חד צדדית בגלל קנס או בגלל שנפשו קצה, והן לפי הנתיבות המשפט, שמחזירים בגלל שהיתה עבירה בחפצא, בניגוד לאיסור דרבנן שאין כלל איסור בחפצא) – אם רוצים לדון מקח טעות למפרע – נראה **שאי אפשר**, שכן אפילו באיסורים דרבנן כבר אי אפשר לקבל החזר ממון ללא השבת המקח, **וכל שכן בענייננו**, שאין כאן אפילו איסור דרבנן, **בוודאי שאי אפשר להחזיר את המקח ולקבל החזר ממוני ללא השבת המקח**

## ד פ י - ע י ו ן

יד

ואמר אחד הדיינים שליט"א שאולי כל חידושו של הנתיבות המשפט לא שייך כלל לענייננו, שכן כאשר הנדון הוא להחזיר את המקח מחמת שאכל איסור – בזה חידש הנתיבות המשפט שבדיעבד אין כאן כלל איסור, ולכן כאשר עסקינן בחפץ (שהתברר שהוא) שלם ותקין ללא מום אמיתי – בזה חידשה התורה שאפשר להחזיר את המקח רק כאשר מחזירים באופן הדדי זה לזה גם את הממון וגם את החפץ. אבל במקרה שבענייננו מדובר על מום במקח, שקיבל מוצר סוג ב' ולא סוג א, וזה חיסרון בחפצא ולא בגברא (ולא מתברר למפרע שאין זה מום...) – כאן אולי יודה הנתיבות המשפט שיכול להחזיר גם ללא הדדיות.

### יא. מקח טעות למפרע בידיעת המידע בשלמות

ויש גדר נוסף, שיש לו חשיבות עליונה במקרה שבענייננו, שכאשר אדם רוצה להחזיר מקח למפרע, ויש לו טענה ש"אילו הייתי יודע את הנתון החסר הזה – הייתי מבטל את המקח כבר באותו זמן", ועל סמך טענה זו הוא מבקש לבטל את המקח למפרע. ואכן – אם הנתונים החסרים לו מעכבים את המקח – באמת תתקבל בקשתו לביטול המקח למפרע.

השאלה היא היאך לדון את המקח למפרע כאשר ברגע הראשון יש סיבה לביטול המקח, אבל במשך הזמן סיבה זו מאבדת מתוקפה ונופלת. האם מסתכלים על הרגע הראשון או על כל התקופה?

ונדגים את השאלה (עפ"י מקרה שנדון בשיעורנו בעבר):

**לראובן נודע שאשתו סבלה ממחלה קשה במשך חמש השנים האחרונות, ונרפאה רק לאחרונה. בזמן נישואיו – לפני כארבע שנים – היתה האשה כבר חולה, וראובן לא ידע מכך כלום. ראובן בא לשאול אם נישואיו אינם מקח טעות.**

הסברה אומרת שאם היינו שואלים את ראובן ברגע הקידושין, אם רצונו לקדש אשה זו, כאשר יודע על מחלתה, ייתכן שהיה עונה בשלילה.

אבל אותה סברה אומרת גם שאילו ראובן היה יודע שכעבור תקופה מסויימת היא תירפא ממחלתה (וכן שבתקופת המחלה לא יודע לו דבר, ולא תהיה השפעה של תקופה זו על

## ד פ י - ע י ו ן

ההמשך) – מסתבר שהיה חוזר בו מסירובו, והיה רוצה לקדשה (ומסתמא חזרה זו היא מעגלית, דהיינו אם אח"כ תחזור שוב להיות חולה במחלה זו – שוב נאמר שקידושין אלו הם מקח טעות, כיוון שלא נרפאה – חוזרת האומדנא שאין רצונו לקדש אשה בעלת מום, וחוזר חלילה).

**הסברה** העומדת מאחורי שינוי דעות זה לכאן ולכאן, היא שאם עוסקים בבירור המקח טעות למפרע – נראה **שצריך לקחת בחשבון את כל הידע**, גם העתידי, ולפי כל **המידע** יש לאמוד מה היתה דעת האדם.

**המקור** ליכולת לחשבן את כל התקופה נמצא בדברי ר' **יעקב מקורביל** על דברי התוספות במסכת יבמות, ונביא את דבריו עפ"י הנקודות הבאות (השייכות לענייננו):

- הגמרא (במסכת יבמות דף ב:) דנה לגבי **ייבום צרת איילונית**, והדין הוא **שמותר לייבם צרת איילונית**, כיוון שקידושי איילונית הם קידושי טעות, וממילא אשה זו **מעולם לא היתה צרת אשת אחיו**, ולכן הצרה עצמה זקוקה לייבום.
- **ומקשים התוספות** (שם דף ב: ד"ה או שנמצאו איילונית) מהגמרא בהמשך המסכת (מסכת יבמות דף ס"א): שקטנה אינה מתייבמת שמא תימצא איילונית. ומדוע – הרי **אפשר לייבם ממה נפשך**: אם קטנה זו, כשתגדל – לא תהיה איילונית – בוודאי שהייבום חל (כמו כל ייבום שבעולם, שכן אין מגבלה לייבום), ואם תימצא איילונית – ג"כ מותרת, כי מתברר עתה שאשה זו מעולם לא היתה אשת אחיו.
- **חידש ר' יעקב מקורביל** (בהגהות על התוספות הגהה אות א) שצריך לקחת בחשבון צד נוסף, שאמנם אילו היה יודע שהיא איילונית – ייתכן שלא היה מקדש אותה, אולם יש להוסיף שאם היה יודע בבירור שימות כשהיא עדיין קטנה – **לא יקפיד** בזמן מועט כל כך אם היא איילונית. וממילא אין כאן מקח טעות, ולכן היא אסורה עליו, כיוון שהיא אשת אחיו שלא במקום מצווה.

**וא"כ בענייננו** – ראובן יטען את טענתו ש"אילו הייתי יודע שיש בדירה זו דלת פרוצה, באופן שכל רגע ניתן להיכנס ולמנוע את הפרטיות – לעולם לא הייתי שוכר דירה זו", והדיינים ישאלוהו: ואם היית יודע בוודאות (ברמה של נבואה) שבמשך כל השנה לא יהיה אפילו מקרה אחד של פתיחת הדלת – גם אז היית מתנגד לשכור דירה זו?

## ד פ י - ע י ו ן

טו

**ומאחר** שהתשובה היא שאם היה יודע את כל התמונה – מסתמא לא היה תובע החזר – א"כ לפי מהלך זה נראה שאין לראובן טענה חזקה על מקח טעות.

**ובשורה התחתונה – מכמה טעמים לעיל – נראה שראובן לא יקבל החזר.**

### יב. סיכום ומסקנות

ראובן מגלה בזמן עזיבת דירת השכירות, שיש דלת בדירה שמעולם לא היתה סגורה, ומחמת זה רוצה לבטל למפרע את השכירות ולקבל את כספו בחזרה. האם יקבל החזר זה? ונאמרו בזה הנושאים הבאים :

- **התחלפות הפצים** מסוג א' לסוג ב' – בוודאי **שמצריכה החזר**.
- **הברכת שמואל** לומד ג' סוגי חזרת מקח : א. התחלפות המוצר. ב. מום במקח. ג. אונאה במחיר המקח. ובנדון דידן שייכות שתי האפשרויות האחרונות.
- **דין אונאה** – לכאורה לא שייך, גם בגלל שאין אונאה לקרקעות (לפי המחבר, ולפי הרמ"א יש ביותר מפלגא), וגם בגלל שעיקר הטענה היא בגלל מום במקח.
- טענת מקח טעות למפרע (לאחר שהחפץ הנקנה כבר התכלה) – יש לחקור אם תלוי בטענת מום בזמן המקח (ובענייננו – לא היו מבטלים את המקח אלא מתקנים בקלות את הדלת, ואפילו לפי הש"ך שהוצאות הן סיבה למקח טעות – בנדו"ד גם אין הוצאות לתיקון זה...), או שיש סיבה עצמית לביטול מקח למפרע.
- חילוק בין מקח טעות באכילת איסור תורה (שמקבל החזר גם ללא השבת החפץ), והוא מדין קנס או כיוון שנפשו של אדם קצה באיסורים אלו, ובין אכילת איסור דרבנן (שהוא רק איסור גברא, ולפי הנהגות המשפט אפילו אין בזה עבירה בשוגג), ולכן בנדו"ד שאין איסור כלל – לכאורה אי אפשר להחזיר ממון ללא השבת המקח (ויש שדחו, שבנדו"ד מדובר על מום ובאיסור דרבנן החפץ חף מכל מום).
- יש כלל (הנלמד בדברי רבי יעקב מקורביל בריש יבמות לגבי יבום איילונית) שאם רוצים לבטל מקח – צריך לקחת בחשבון את כל התמונה (מתחילתה ועד סופה), ולכן גם בנדו"ד – כל התמונה מתבררת למפרע שהיתה דלת לא נעולה, אבל מעולם לא כנסו דרכה.
- ולכן – מחמת כמה סיבות דלעיל – לא מתקבלת טענת מקח טעות.