

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

מום בדירה בבניה קלה שהתגלה אחרי כמה שנים

תיק מ' 1675.

בנידון מוכר דירה עם יח"ד בגג בבניה קלה, ונשאר המוכר לגור בבית בשכירות עוד שנה ושילם שכ"ד לקונה, ובחזרה כתוב שהקונה מוותר על כל טענת מום וכו' חוץ ממום נסתר שלא יכול לבדקו, וכן אם המוכר יודע על מום ומסתירו. ואחר כשנה אירע פיצוץ באמבטיה ביח"ד למעלה, ושטפו המים את הדירה למטה, והתברר שאמנם הקבלן שבנה את רצפת הגג עשה בידוד ואיטום כנהוג, אבל מאיזה סיבה הקבלן שהתקין את חדר האמבטיה ביח"ד הוציא את האיטום משם, ולכן שטפו המים את הדירה למטה בעת הפיצוץ. וטוען הקונה שזה מום נסתר וכמבואר בסימן רלב סעיף ג.

והנה אם זה היה טענה לביטול מקח, הרי כל כסף הרכישה היה נחשב הלוואה ביד המוכר, וכל כספי השכירות נחשבים לריבית קצוצה כל חודש בעד ההלוואה, ויש לקזז את כל השכ"ד מהקרבן עי"ש סעיף טו, וזה הפסד גדול. וסובר הקונה שבעיית איטום היא פרט שניתן לתקנו, ועדיין שמו של המקח עליו ולא מתבטל שמו בעת המום או בעת התיקון, וכמ"ש שם סעיף ה' וברמ"א שם. ולכן התביעה היא רק שיתקן המוכר או ישלם על תיקון האיטום. ולכן אי"ז בטול מקח ואי"ז ריבית מה ששילם שכ"ד. אבל המוכר טוען שכדי לאטום בקטע שתחת האמבטיה א"א להכניס איטום שיהיה תקני אם לא להרים את כל הרצפה כולה בגג, וגם לפרק את קירות היח"ד העשויים כאמור מבניה קלה, מגבס וכיוצ"ב. וכיון שצריך לפרק הכל נחשב לביטול שמו ממנו, ולכן אם הקונה טוען טענת מום לתקן הוא טוען נגדו טענת ביטול כל המקח.

ובעיקר נקודת הויכוח האם מום שזוקק פירוק כל הרצפה וגם פירוק קירות גבס פנימיים הוי ביטול "שמו" של המקח, דהיינו היח"ד שהיא חלק מהדירה. נראה מדברי אמור"א זללה"ה בכרך טו עמ' תכ דשיפוץ קומפלט נחשב לפנים חדשות וכיין ונמצא חומץ שהמקח לא חל עי"ש. אמנם בנידוננו הרי המקח הוא על בית שלם והדירה הגדולה ודאי לא מתבטלת, והמום הוא בה, כי באם אין איטום בתקרה וכשיקרה פיצוץ שוטפים מים

למטה, זה מום בדירה העיקרית, ובה אי"צ שום פירוק ולא הזזת קיר, ובה חייב המוכר לתקן (אמנם ע"י פירוק רצפות וקירות למעלה, אבל הדירה התחתונה שבה המום אינה מתבטלת בזה. הגע עצמך דבית רגיל שאין על גביו עליה וגגו דולף וצריך לתקן האיטום, ה"ז מום בבית ולא מום בעליה). וגם מה שטוען שהיחיד כן מתבטלת משמה בעת התיקון, ויטעון שכל המקח הוא אחד ואם יש ביטול למעלה ממילא הכל מתבטל.

ובאמת שמה שגורם מקח טעות באין שמו עליו מחמת המום, זה בגלל שבשעת המקח לא היה על מה שיחול הקנין כי התברר שאין את מה שדובר שיקנה כגון מכר קיר ונמצא רעוע, אין שמו עליו וגם אם יבנה חדש הרי החדש לא היה קיים בשעת הקנין. וראה בדברי אדמו"ז בפסקי דין כך ז' עמ' צז. ומ"ש הדיינים בכרך יא עמ' שיא ואילך. אבל מה שהיה קיים ושמו קיים בשעת המכר רק שלצורך תיקון מום נסתר יש לפרקו ולהרכיבו מחדש, כיון שבשעת הקנין היה "שמו עליו" שהרי שמו בית או יחיד בגג והם קיימים, וחוסר איטום אינו מבטל שם הבית או היחיד רק זוקק תיקון, ממילא מה שיתבטל זמנית בעת התיקון אינו מפקיע את הקנין למפרע אחרי שחל. ומרן אמור"א זללה"ה הביא בכרך יב עמ' פז את שיטת הנתיב"מ במקור חיים ובחו"מ סי' רלג סק"ד שבית שמחמת המום א"א לגור בו וכן כלי שלא ראוי לשימושו ה"ז מק"ט ובטל הקנין אפילו אם שמו בשוק עליו. ובנידוננו, הרי בפועל גר המוכר בבית כל השנה, כי לא כל הזמן יש פיצוצים למעלה, ולא יכול לטעון שאין הבית ראוי לשימושו בלי איטום מלמעלה. וכ"ש השוכרת של היחיד שגרה שם, ולא ניתן לטעון שהיחיד אינה ראויה למגורים. והרי למי שגר למעלה אין שום היזק או קושי למגוריו בחוסר האיטום, רק שיש חיוב לאטום כדי שלא יקרו נזקים עתידיים, אשר בשלב כלשהו ודאי קורים בכל בית. ע"כ אא"ל שזה מום שמונע מגורים ומבטל המקח.