



תשובות קצרות



1. שעת חיוב הפרשת חלה מבלילה רכה / הרב נתנאל אוירבך

שאלה | מתי עליי להפריש חלה מעוגות בחושות?
תשובה | בלילה רכה שאפאה בתנור חייבת בהפרשת חלה,¹ כשיש שיעור קמח.² ישנו ספק מתי חל חיוב הפרשה בבליילה רכה - אם לאחר עירוב הקמח והמים, כמו בעיסה עבה,³ או לאחר אפייה, משום שבליילה נוזלית אינה מוגדרת עיסה.⁴ לדעת בעלי התוספות, שעת החיוב היא לאחר אפייה,⁵ שכן בהיות הבליילה נוזלית 'לא שייך גלגול'⁶ והיא אינה מוגדרת עיסה. גישה זו התקבלה על הפוסקים והם הוסיפו שלאחר האפייה יש לצרף המאפים.⁷ אומנם יש מי שכתב שבליילה רכה נחשבת לעיסה בעודה רכה, ויש להפריש אז.⁸ ניתן לאמץ דעה זו במאפיות, משום שהפרשה לאחר אפייה מצריכה את

1. שו"ע, יו"ד סי' שכט סעי' ב; רמ"א, או"ח סי' קסח סעי' יד.
2. לדעת הרב אברהם חיים נאה, שיעורי תורה עמ' 45, המשקל המחייב בברכה הוא 1,666 גרם; לדעת חזו"א, זרעים, ליקוטים סי' ה ס"ק א, 2,250 גרם; לדעת הרב מרדכי אליהו, התורה והארץ ח"ה עמ' 58-59, 2,400 גרם. מ"מ הפרשה בלא ברכה היא משיעור 1,200 גרם.
3. רמב"ם, הל' ביכורים פ"ח ה"ב; שו"ע, יו"ד סי' שכז סעי' ג.
4. תורת הארץ, ח"א פ"ד אות צב. על הפרשה לאחר אפייה: ספרי, במדבר שלח פסקא קי; רמב"ם, הל' ביכורים פ"ח ה"ג; שו"ע, יו"ד סי' שכז סעי' ה.
5. ספר הישר, חלק החידושים סי' שמד; יראים, סי' קמח ד"ה תנן; ספר התרומה, הל' חלה סי' פה; תוספות (סנהדרין ו ע"ב ד"ה טחנה; ב"ק צד ע"א ד"ה ואפאה; ב"מ פט ע"א ד"ה יצא; בכורות כז ע"א ד"ה בריש; יבמות מ ע"א ד"ה כיון; פסחים לו ע"ב ד"ה פרט); תוספות רבנו פרץ, ב"מ פט ע"א ד"ה יצא. כ"כ: תוספות הרא"ש, ב"מ פט ע"א ד"ה יצא הלש; ריטב"א, שם ד"ה יצא.
6. ספר התרומה, הל' חלה סי' פה. ראה: שו"ת אבני נזר, יו"ד סי' תיג אות ה; חדרי דעה, סי' שכו סעי' ד.
7. שו"ת אבני נזר, יו"ד סי' תיג אות ד; תורת הארץ, ח"א פ"ד אות צח; שו"ת מנחת יצחק, ח"ח סי' קט; שו"ת שבט הלוי, ח"ח סי' רמד; שו"ת מנחת שלמה, ח"א סי' סח; שו"ת להורות נתן, ח"ז סי' פב אות ה; דרך אמונה, הל' ביכורים פ"ו הי"ג ס"ק קה; שם, פ"ח ה"ד ס"ק כה.
8. שו"ת שארית ישראל (מינצברג), יו"ד סי' מ ד"ה ובעיסה. ראה: ראש יוסף, פסחים לז ע"א ד"ה שם תנו; משנה ראשונה, חלה פ"א מ"ד ד"ה הסופגנין; שם, מ"ה ד"ה עיסה.

צירוף המאפים, וצורך זה יכול להביא לתקלה כשיש מאפים רבים.⁹ הרב משה שטרנבוך¹⁰ כתב להפריש מספק בעוד הבלילה נוזלית ולאחר אפייה, 'וכן בעיה'ק בהכשר העדה החרדית אנו מדקדקין דמזונות שבלילתן רכה להפריש פעמיים'.¹¹ **למעשה**, יש לנהוג כדעת בעלי התוספות ורוב דעות הפוסקים, להפריש לאחר אפייה ולצרף המאפים יחד באופני הצירוף.¹²



2. מכירת קרקע לאיש עסקים מאיחוד האמירויות / הרב אריאל בראלי

שאלה | אני מתווך, וקיבלתי פנייה מאיש עסקים מאיחוד האמירויות לרכוש עבורו מבנה בירושלים, להקמת מלון. בכוונתי לחפש מבנה בבעלות שאינה יהודית, ובכך למנוע ממנו לרכוש מבנה מיהודי. האם זה מותר?

תשובה | איסור 'לא תחנם' בא למנוע מגויים התבססות בארץ ישראל, ועל כן ישנו איסור תורה למכור קרקע לגוי. ואף שאתה אינך אלא מתווך, אתה עובר על איסור חכמים של סיוע לדבר עבירה.¹³ ואולם ההצעה שלך - לדאוג שהעסקה תתבצע עם מי שאינו יהודי, מסירה את איסור 'סיוע לדבר עבירה', משום שמצד הקרקע לא התחדשה בעלות זרה.¹⁴ יש לצרף לכך את השיקול שעדיף שהוא ירכוש באמצעותך מאשר שמתווך אחר יציע לו קרקע של יהודי, והמוכר יעבור על איסור 'לא תחנם'.¹⁵

9. שו"ת להורות נתן, ח"ז סי' פב אות ב.
 10. שו"ת תשובות והנהגות, ח"ב סי' תקנט.
 11. יש להעיר על המשך דבריו: 'וכן העלה להלכה הגאב"ד הגאון הגרי"י וייס זצ"ל'. אולי מדובר על הוראה בע"פ, שכן בתשובתו שו"ת מנחת יצחק, ח"ח סי' קט, כתב להפריש לאחר אפייה.
 12. שו"ע, יו"ד סי' שכה סעי' א.
 13. שו"ע, יו"ד סי' קנא סעי' י, לגבי מעמדו של מוסלמי עיין במאמרו המקיף של הרב איתם הנקין, המעין גיליון 213 (ניסן תשע"ה) על מכירת קרקע לגויים ומכתב הרבנים.
 14. עי' מהרש"א, גיטין מז ע"א: 'הקונה קרקע מגוי בא', מותר לו לחזור ולמוכרה לו; הר' ש"ז מלובלין, מובא בס' זכר שמחה (במברגר) סי' רטו.
 15. חידושי ר' עקיבא איגר לשו"ע יו"ד סי' קפא סעי' ו; שו"ת הר צבי, או"ח ח"א סי' קכה: 'לענין לפני עיוור, שגדר האיסור הוא שנותן מכשול לפני חברו, ואם עי"ז הוא מצילו מאיסור יותר חמור אין זה נקרא מכשול'.

3. חוק החזר מקדמה בשל ביטול אירוע בתקופת הקורונה / הרב אריאל בראלי

שאלה | התקבל חוק חדש: חוק החזר מקדמה בשל ביטול אירוע (נגיף הקורונה החדש) תשפ"א. האם החוק תקף גם בבית הדין לממונות?

תשובה | ישנן כמה סיבות לקבל את חוק המדינה: 'דינא דמלכותא', מנהג, ותקנות הקהל.¹⁶ (א) **מנהג** - מכיוון שהחוק החדש נכנס לתוקף רק עכשיו אין כאן מנהג קיים.¹⁷ (ב) **תקנות הקהל** נצרכות לאישור של 'אדם חשוב',¹⁸ ונחלקו פוסקי זמנינו אם ועדות הכנסת אשר יש בהן גם נציגים של מפלגות דתיות נחשבות לאדם חשוב.¹⁹ (ג) **דינא דמלכותא** - כתב הרמ"א²⁰ שרק חוק שיש בו משום תקנת בני המדינה מתקבל. והנה בבתי הדין נידונו לא מעט מקרים של ביטול אירועים עקב הקורונה,²¹ ולא נראה שישנה בעיה ללא מענה, ועל כן אין בחוק החדש משום תקנת בני המדינה. ואף שהמחוקק פונה לקהלים רחבים אשר לצערנו אינם פונים לדין תורה, אין בכך להשפיע על ההגדרה ההלכתית של צורך כלפי שומרי ההלכה, ועל כן אין סיבה לעזוב את הדין המבואר ב'חושן משפט' ולקבל את החוק.

נוסף על כך, ניתן לראות בפנייה לבית הדין הליך המבטא הסכמה בין הצדדים, ועל כן החוק אינו חל עליו (סעיף 4, ב), שהרי הם ברצונם קיבלו את הבוררים.

מסקנה - ישנה אפשרות שבית דין לממונות לא יקבל את החוק החדש, ואין לו לדיין אלא מה שעניו רואות.²²

4. תשלום עבור פעוטון בזמן הקורונה / הרב אריאל בראלי

שאלה | בהתאם לפסיקת הרבנים²³ אני משלמת בזמן הסגר חצי מהתשלום החודשי למטפלת. רציתי להבין את ההיגיון בכך, שהרי אני לוקה בכפליים, גם משלמת למטפלת וגם לשמרטפית שתשגיח על הילדה בזמן שאני יוצאת לעבודה.

16. ספר כתר א, עמ' 242.
 17. שו"ע, חו"מ סי' שלא סעי' א.
 18. סמ"ע, חו"מ סי' ב ס"ק יד, נבחרו הציבור צריכים אישור של אדם חשוב כפי שצריכים בעלי אומנות הרוצים לתקן תקנה חדשה.
 19. הרב מרדכי אליהו, תחומין ג, עמ' 240, סבר כי תנאי זה אינו מתקיים בכל חוק שנחקק במדינת ישראל, משום שלא עבר ביקורת של אדם חשוב. לעומת זאת בתחומין יג, עמ' 337, מובא בשם הרב הרצוג כי תנאי זה אכן מתקיים בכנסת.
 20. רמ"א, חו"מ סי' שסט סעי' ח.
 21. למשל - אתר פסקים: <https://www.psakim.org/Psakim/File/13270>
 22. סנהדרין ו ע"ב.
 23. פסק בית הדין 'הישר והטוב', אייר תש"פ. אמונת עתיך, 128 (תש"פ), עמ' 133.

תשובה | 'מכת מדינה' היא אירוע יוצא דופן. בדרך כלל מי שאנוס ואינו מקבל שירות, פטור משלם. לכן אדם שהזמין עובד ובגלל דבר שאינו צפוי נאלץ לבטל אותו, אינו משלם לו את שכרו, כי 'מזלו [של הפועל] גרם'.²⁴ לעומת זאת 'מכת מדינה' נתפסת כגזרה כללית הפוגעת בשני הצדדים בשווה,²⁵ והואיל ויש חוזה מחייב ביניכם - עלייך לשלם חצי מהשכר הקבוע (בניכוי העלות שהמטפלת הסכה לעצמה - מגבונים, אוכל וכדומה). כאשר נוצרו יחסי עובד מעביד וקיימת 'מכת מדינה', היא פוגעת בשני הצדדים, ועל כן יש לשלם אף שאין לכך תמורה.



5. מי משלם על נזילה סמויה, השוכר או המשכיר? / משפטי ארץ

שאלה | ראובן שכר דירה משמעון, שהיה בתהליך רכישה של הבית מלוי. ראובן היה אמור לצאת מן הארץ, אך לא היה בטוח שכך יהיה בעקבות הקורונה, ולכן ביקש משמעון להאריך את החוזה כדי לשמור לו את הבית למקרה שלא יוכל לטוס, ואף התחייב לשלם את דמי השכירות שנה מראש. לבסוף ראובן הצליח להשיג אישורי יציאה מהארץ וטס בסוף חודש אוגוסט, לפני ששמעון השלים את הרכישה (העברת הבעלות הייתה בספטמבר). בינתיים ראובן עמד בהבטחתו לשלם לשנה ושילם עבור השכירות של חודש ספטמבר. הוא אף החל לחפש שוכרים שיעביר אליהם את חוזה השכירות שהתחייב לו מול שמעון. לבסוף ראובן מצא שוכרים חדשים (משפחת יהודה), ואלה נכנסו לבית בחודש נובמבר. לפני שהם נכנסו, כאשר הבית היה ריק אך תחת שכירותו של ראובן, הייתה נזילה סמויה, ומשפחת יהודה קיבלה באמצע חודש נובמבר חשבון מים מנופת. בחוזה השכירות השוכר מתחייב להעביר את חשבונות המים, הארנונה, והחשמל על שמו ולשלם את כל החשבונות.

כעת שואלים כולם: על מי מוטלת חובת התשלום לחברת מקורות?

תשובה | א) מום בדירה מושכרת שלא ידע עליו (הנזילה התחילה קודם)

חובת המשכיר לתקן כל דבר בבית שצריך מעשה אומן לתקנו. וכך כתב ה'שלחן ערוך':²⁶ המשכיר בית לחבירו, חייב להעמיד לו דלתות ולפתוח לו החלונות שנתקלקלו... וכן כל כיוצא בזה מדברים שהם מעשה אומן והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות.

24. שו"ע, חו"מ סי' שלג סעי' ה.

25. שו"ע, חו"מ סי' שכא סעי' ו; סמ"ע, חו"מ סי' שכא: 'מסתברא לומר כיון דמכת מדינה היא המשכיר והשוכר שוין בדבר ואין לומר דמזלו דשום אחד גרם... לפחות יהיה ההפסד על שניהן'.

26. שו"ע, חו"מ סי' שיד סעי' א.

אם כן ברור שעל המשכיר לשלם עבור תיקון הצנרת. אך האם שמעון צריך לשלם גם עבור נזקים עקיפים שהתרחשו בדירה כתוצאה מעיכוב בתיקון הנזק? כתב ה'שלחן ערוך':²⁷

הלוקח מקח מחבירו והודיעו שהוא מוליכו למדינה פלונית למכרו שם, ואחר שהוליכו לשם נמצא בו מום... ואם לא היה יודע שהיה בו מום, פטור מהוצאת ההולכה.

מכאן עולה שאין חיוב תשלום על נזקים עקיפים שנבעו ממום במקח, אלא אם כן המוכר או המשכיר ידעו על המום. כך גם במקרה שלפנינו, השוכר קנה מים מחברת המים והניח אותם בצינור שהיה בו מום, וכיוון שמדובר על נזק עקיף שנבע ממום לא ידוע, אין מקום לחייבו. אך במקרה שלפנינו נראה שהמום בשכירות הוא גובה התשלום לחברת המים, ולא מעניין כלל את השוכר אם הצינור תקין, אלא שלא ישלם סכום כזה גבוה מדי חודש, ולכן יש מקום לחייב את המשכיר באופן זה. כמו כן יש מקום לומר שתיקון המום משמעותו החזרת המצב לקדמותו, כלומר שהכול תקין ללא נזקים.

ב) נזילה שהתחילה אחרי תחילת השכירות

במקרה שהנזילה התחילה אחרי תחילת השכירות - החובה לשלם מוטלת על כתפי השוכר. ברור שאם השוכר הוא זה שרשום בעירייה כמי שחייב לשלם, החובה מוטלת עליו, כיוון שכך התחייב לעירייה, והעירייה לא הייתה מקבלת את ההתחייבות שלו לולא היה מקבל עליו לשלם גם את הנזילות. אבל גם אם אינו רשום בעירייה, נראה שהחובה מוטלת עליו, כיוון שזהו ההסכם בין שני הצדדים - השוכר אחראי לכל תשלומי המים. כל זאת על אחת כמה וכמה במקרה שלנו, שבו תבע המשכיר מהשוכר להעביר את הרישום על שמו, הרי מצד ההסכם ביניהם ציפו ממנו לעשות כך, וכשלא עשה כן זה אינו מוריד מחובתו הפשוטה לשלם את כל התשלומים כפי שהתחייב.²⁸

ג) דירה שהושכרה לשוכר א' והשכיר אותה לשוכר ב'

אע"פ שבמטלטלים אין השוכר רשאי להשכיר,²⁹ בדירה השוכר רשאי להשכיר לאחרים אם בני ביתו של השני זהים לבני ביתו של הראשון (מבחינת מספר בני הבית והגילים שלהם).³⁰ גם במיטלטלין - אם המשכיר הסכים לשכירות, ודאי שהשוכר רשאי להשכיר. הרמ"א פסק שבמקרה שבו היה מותר לשוכר הראשון להשכיר (כגון בדירה), והשכר

27. שו"ע, חו"מ סי' רלב סעי' כא.

28. אומנם בספר 'עמק המשפט', שכירות דירה סי' מז, כתב שאם השוכר רשום בעירייה, אז החיוב מוטל עליו, אך אם המשכיר רשום בעירייה, החיוב לשלם לעירייה מוטל על המשכיר, והשוכר פטור כיוון שזה אונס לא שכיח ולא קיבל אותו השוכר על עצמו. אך נראה שהעובדה שהשוכר נמנע ולא רשם עצמו בעירייה היא פרט טכני ולא מהותי, וודאי שעל דעת כן השכירו את הדירה, שיהיה ממש כמו הדין שהשוכר רשם עצמו בדירה. כל זאת בוודאי במקרה שלנו, שדרש זאת ממנו בחוזה, ונראה שלכל הדעות אפילו אם טרם הספיק לרשום עצמו כדייר בעירייה, יש לנהוג כאילו רשם עצמו בעירייה.

29. שו"ע, חו"מ סי' שז, סעי' ד.

30. שו"ע, חו"מ סי' שטז סעי' א.

ששילם השוכר השני היה גבוה יותר מהשכר שמשלם השוכר הראשון למשכיר, ההפרש שייך לשוכר הראשון.³¹ מכאן עולה שזכות השימוש בדירה קנויה לשוכר הראשון, והוא יכול להשכיר אותה לאחרים.³² אעפ"כ ברור שהשוכר הראשון לא קיבל עליו חיובים נוספים, וחיובי התיקונים בדירה הם מול המשכיר ולא מול השוכר הראשון. לכן תיקון של מעשה אומן יוטל על המשכיר ולא על השוכר הראשון. נוסף על כך, אם החוזה החדש נחתם ישירות בין השוכר השני ובין המשכיר, והשוכר הראשון ייצא מהמחויבות שלו, אין לו שום אחריות בנוגע למה שהתרחש לאחר לכתו.

מסקנה

א) את חשבון המים של חודש ספטמבר ראובן (השוכר הראשון) צריך לשלם, כיוון שמדובר על נזילה שהתרחשה אחרי כניסתו לדירה.
ב) את חשבון המים של הנזילה מחודש אוקטובר והלאה צריך לשלם המשכיר (שמעון), כיוון שמדובר על נזילה שהתרחשה לפני כניסת יהודה לדירה, והאחריות חזרה למשכיר הראשון. צריך לשער בכמה מים השתמש יהודה וכמה זרמו כתוצאה מהנזילה.
ג) אם הייתה נוצרת נזילה אחרי כניסת יהודה לדירה, אזי הוא היה צריך לשאת בתשלומים.
בשולי הדברים נזכיר שאם מוכיחים לחברת המים שהייתה נזילה, הם מוותרים על חצי מהסכום.

6. מינוי בית הדין ע"י הנתבע או התובע, וייצוג ע"י עורך דין בבית דין רבני / משפטי ארץ

שאלה | אני נתבע בהליך בבית הדין לדיני ממונות. האם יש באפשרותי לקבוע את הרכב הדיינים בפניו יתנהל הדיון? האם יש באפשרותי להיות מיוצג על ידי אדם אחר מבלי להופיע לדיון, בכפוף לחתימה על ייפוי כוח?

תשובה | א) מינוי בית הדין

הנתבע יכול לומר שאינו רוצה לדון לפני בית הדין שהתובע הציע, ובלבד שיציע בית דין אחר, וכן התביעה צריכה להתרחש בעירו של הנתבע.³³

ב) ייצוג על ידי שליחו או עורך דין

ב'שלחן ערוך'³⁴ מבואר שתובע יכול למנות עורך דין, אך הנתבע אינו יכול למנות שליח לטעון במקומו.³⁵ אעפ"כ האחרונים כתבו שישנו מנהג שאף הנתבע ממנה שליח שיטען

31. רמ"א, חו"מ ס' שסג, סעי' י.

32. ראו בכל זה באריכות בעמק המשפט, שכירות בתים ס' סב.

33. רמ"א חו"מ ס' יד סעי' א. בד"ן זה ישנם פרטים רבים שלא כאן המקום לפרטם.

34. שו"ע, חו"מ ס' קכד.

עבורו.³⁶ בתקנות הדיון של בית הדין הרבני במדינת ישראל נקבעה הזכות הזאת כתקנה גמורה. אולם הזכות למנות עורך דין או שליח שיטען עבור הנתבע אינה מורידה את חובת הנוכחות של הנתבע בדיון.³⁷ אע"פ שמצד המנהג כשלעצמו אין הכרח בכך, מכל מקום כדי לברר את האמת בצורה הטובה ביותר, בתי הדין דורשים לרוב נוכחות של בעל הדין בדיון. וכך כתב 'ערוך השלחן'³⁸ בעניין זה:

וכל זה מדינא אבל עכשיו המנהג בכל בתי דינים שגם הנתבע מעמיד מורשה וכל שכן התובע ובין שהבעלי דינים הם בעצמם בבית דין ובין שאינם בעצמם בבית דין ומכל מקום אם אינם בבית דין והבית דין רואים שע"י המורשים אין ביכולת לברר הדין על הברור שולחים אחריהם ובאים בעצמם לב"ד וכן נכון לעשות.

ג) כיצד ממנים עורך דין?

אם בית הדין יתיר לך לא להופיע כי יחשוב שאין בכך צורך (מה שבדרך כלל לא קורה כאמור), עדיין מינוי השליח או עורך הדין צריך להיעשות בצורה שתקפה מבחינה הלכתית. ניתן למצוא בספר 'דיני ממונות'³⁹ נוסח מתאים.

7. ביטול חוזה שכירות בגין השבון מים גבוה / משפטי ארץ

שאלה | התחתנו לפני שלושה חודשים, ואנחנו גרים בדירה מחולקת. בחוזה נכתב שנשלם מים וחשמל לפי הצריכה שלנו. לאחרונה הגיע חשבון מים לבעל הדירה, והוא חילק את החשבון לפי הנפשות החיות בדירה ולא לפי צריכה, כי אין מונה לכל יחידה. יצא לנו סכום גבוה מאוד, אף שאנחנו כמעט ולא נמצאים בבית, ואף שהיחידה שלנו קטנה מאוד ביחס לכל השאר. האם מותר לנו לעזוב את הדירה מבלי לשלם על הפרת חוזה?

תשובה | א) עזיבת הדירה בהודעה מראש

ישנם שני סוגים של שכירות דירה: (1) שכירות עם חוזה שלא נכתב בו אם יכולים לסיימו לפני הזמן או לא, ובמקרה כזה די בהודעה חודש מראש אם מדובר ביישוב רגיל (להוציא יישובים שבהם קשה למצוא שוכרים).⁴⁰ (2) שכירות עם חוזה שנכתב בו שלא ניתן

35. הסמ"ע מבאר שם את הסיבות לרתיעה מטענות ע"י שליח: חשש שקר; תובע יכול להקנות את התביעה לעורך הדין או השליח אך הנתבע אינו יכול להקנות דבר; התובע עלול להפסיד אם אחר ילך עם ממונו למדינת הים, ולכן תיקנו לו, מה שאין כן הנתבע.

36. ראו ש"ך, חו"מ סי' קכד ס"ק א, ובמקורות רבים נוספים בספר 'סדר הדין הרבני' עמ' 171 הערה 253; וראה תשובת והנהגות, ח"ג סי' תמו, בביאור הסיבה למנהג, וראה בסדר הדין שם עמ' 174-176.

37. תקנה נז מתקנות הדיון.

38. ערוך השלחן, חו"מ סי' קכד סעי' ב.

39. הרב בצרי, דיני ממונות ח"א עמ' רסג.

40. ראו בכל עניין זה באריכות בספר עמק המשפט, שכירות סי' ד אות ד.



לסיימו בהודעה מראש, ובמקרה כזה לא ניתן לצאת מהדירה אלא אם נמצא שוכר אחר המקובל על המשכיר, ואם לא נמצא - יש להמשיך לשלם את השכירות. אני מבין שהדירה שמדובר בה כאן היא מהסוג השני, או מהסוג הראשון במקום שקשה למצוא בו שוכר אחר בזמן הזה.

ב) עזיבת הדירה בגין חשבון המים

לא ניתן לעזוב דירה בגלל חשבון המים הגבוה. הבעיה אינה בדירה אלא בעריכת החשבונות, ואם תצליחו להראות לבעל הבית שהחשבון שלו שגוי, אין שום בעיה בדירה. אם כן, מדובר על בעיה חיצונית לדירה, ואין פה מקח טעות.⁴¹

ג) חישוב נכון של חשבון המים

בנוסף, ידכם על העליונה, כיוון שסיכמתם עם בעל הבית שהתשלום יהיה לפי צריכה, ועליו להוכיח כמה צרכתם ('המוציא מחברו עליו הראיה'). הוכחה טובה לעניין זה תהיה התקנת מונה מים נפרד (הוצאה של כמה מאות שקלים). אם הוא לא מעוניין בכך, אזי ניתן לחלק לפי גודל הדירה או מספר החדרים ולא לפי הנפשות (כך היה החוק במדינת ישראל עד 1955, שלא הייתה חובה להתקין מד מים לכל דירה אלא עשו מד מים אחד לכל הבניין, וחילקו את החשבון לפי מספר החדרים ולא לפי מספר הנפשות). אין לבעל הדירה זכות לקבוע לבדו ועל דעת עצמו שמחלקים רק לפי נפשות.⁴² מובן שאתם חייבים לשלם את מה שצרכתם גם ללא מונה נפרד. לשם כך אתם צריכים לנסות לעשות תחשיב של שימוש בשירותים, מקלחות, מכונת כביסה וכו' (או על בסיס חשבון שקיבלתם בדירה קודמת, או בעזרת חשבון של זוגות צעירים דומים לכם בדירות אחרות), או ע"פ חדרים כמו שהצענו לעיל. כמו כן יש פוסקים האומרים שכדי לצאת ידי שמיים - עליכם להגיע להסדר שירצה גם את המשכיר, ולכתחילה כדאי לחוש להם על מה שכבר היה.⁴³

8. הובת דיווח של המוכר על ליקויים בדירתו / משפטי ארץ

שאלה | מסרתי את הדירה למתווך לצורך מכירה. אדם אחד הביע את רצונו לקנות את הדירה, ואף חתם על זיכרון דברים. אחר כך הביא איש מקצוע שיבדוק אם יש ליקויים בדירה. איש המקצוע כתב דו"ח שלם על ליקויים שיש בה. לדעתי רוב הליקויים הרשומים אינם מהותיים, כלל לא ידעתי עליהם, והם לא הפריעו לנו במשך שבע שנים שבהן אנחנו גרים בדירה. תיקון הליקויים הנ"ל יעלה עשרות אלפי שקלים. 'הקונה'

41. ראו שו"ע, חו"מ סי' שלב סעי' ה-ו.

42. אין זה נוגע לשאלה אם מיסים משולמים לפי נפשות או לפי ממון או לפי קירוב בתים המבוארת בב"ב ז ע"ב, כיוון ששיקולים אלו נכונים בנוגע לשאלת ההנאה וחלוקת המס, ולא בנוגע לשאלה כמה מים רכשתם מחברת המים או מהמשכיר של הדירה שקנה אותם מחברת המים.

43. ראו שו"ע, חו"מ סי' עה סעי' יח; ש"ך, לשו"ע שם ס"ק סז.



החליט בסוף שלא לקנות את הדירה. האם אנחנו מחויבים להודיע ולהראות את דו"ח הליקויים לכל קונה פוטנציאלי שיגיע בעתיד?

תשובה | א) אין להסתיר מום במקח⁴⁴

כתב ה'שלחן ערוך':⁴⁵

אסור לרמות בני אדם במקח וממכר או לגנוב דעתם, כגון אם יש מום במקחו צריך להודיעו ללוקח. אף אם הוא עובד כוכבים, לא ימכור לו בשר נבילה בחזקת שחוטה.

בהמשך נפסק כך:⁴⁶

אין מפרכסין לא אדם ולא בהמה ולא כלים... ולצבוע כלים ישנים כדי שיראו כחדשים...

משמע שאסור לצבוע ישנים שייראו כחדשים, אך מותר לצבוע חדשים שייראו יפים יותר. הסמ"ע בשם הטור ביאר מה ההבדל בין כלים חדשים ובין כלים ישנים לעניין הצביעה:

אין השבח שמשביחין בצבע כמו העילוי שמעלה אותם בדמים, אבל חדשים מותר לצובען כדי ליפותם, שבלא"ה הן חדשים וטובים.

מדבריו ניתן ללמוד שהאיסור לצבוע ישנים הוא רק אם יש הפרש במחיר, והעילוי האמיתי במחיר אינו כפי שהשקיע, אבל אם אין הפרש, ומוכר במחיר הזול - מותר.

הב"ח⁴⁷ הוסיף שישנם דברים שאפילו הוזלה במחיר לא תתיר למכור אותם ללא הודעה על המום:

התם (בכלים צבועים ישנים) ודאי אין דרך להקפיד כל כך על שאינן חדשים כיון שהשבח הוי כמו העילוי אבל בשאר דברים כגון מנעל של מתה וכיוצא בו שמקפידין עליו שלא לקנותו כלל ודאי איכא טעות גמור.

כלומר, כל הטעיה או הסתרת מידע המוריד את ערך הדירה - אסורות, והן בכלל איסור אונאה או גזל. במקרה של הטעיה או הסתרת מידע שאין בו כדי להוריד את ערך הדירה, או שמכר מראש במחיר נמוך - אם דרך האנשים להקפיד על פגם זה, אסור להסתיר את המידע, ואם אין דרך האנשים להקפיד על פגם זה, מותר להסתיר את המידע. לכן עליכם לבדוק את המומים שקיבלתם בדו"ח: אם הם מהסוג שאנשים רגילים מקפידים עליהם, עליכם לספר עליהם בכל מקרה, ואם אנשים אינם מקפידים עליהם אבל הם מורידים את המחיר של הדירה - עליכם להוריד את המחיר, ואז אתם לא צריכים לספר.

44. ראו מאמרו של הרב ד"ר איתמר ורהפטיג, תחומין ג, 'הגנת הצרכן - מקח טעות וגניבת דעת', עמ' 356.

45. שו"ע, חו"מ סי' רכח סעי' ו.

46. שו"ע, חו"מ סי' רכח סעי' ט.

47. שו"ע, חו"מ סי' רכח סעי' ז.



9. האם קיימת חובה בבוררות להעביר פרוטוקול לצדדים / משפטי ארץ

שאלה | האם חלה חובה על בית הדין שדן בבוררות להעביר לידי הצדדים את פרוטוקול הדיון?

תשובה | מעיקר דין תורה אין חובה כלל לרשום פרוטוקול. רישום פרוטוקול מקובל בבתי הדין הרבניים: (א) מכוח תקנה; (ב) מכוח החוק.

(א) תקנה זו לתקנות הדיון קובעת:

(1) מהלך הדיון ודברי בעלי-הדין והעדים יירשמו בפרוטוקול. (2) רישום הפרוטוקול ייעשה בידי סופר בית-הדין או בידי דיין או בדרך אחרת שיקבע בית הדין, בין בידי רושם או קצרו ובין באמצעות מכשיר הקלטה או באמצעים אחרים. התקנה מתבססת על ה'שלחן ערוך':⁴⁸

אם רצו הצבור לתקן שהשני סופרים מקבלים עדות ומגבין על פיהם, וכן אם רצו שאם יפטר העד שהוזמן להעיד עם הסופר שתעלה חתימת הסופר כשני עדים, תקנתם קיימת. הגה: כי בכל דברים כאלה רשות לצבור לתקן בעירם הטוב בעיניהם.

(ב) חוק בתי דין דתיים התשטז-1956 מחייב רישום פרוטוקול. זכות הצדדים לעיין בפרוטוקול מעוגנת גם היא בחוק ובתקנות הדיון. החוק קובע: 'בעל דין זכאי לקבל בתום הדיון או בסמוך לאחר מכן עותק של הפרוטוקול'.



48. שו"ע, חו"מ סי' כח סעי' כג.