סימן מא

מסירת מידע על מצב דירה ע"י השוכר

שאלה:

אנו שוכרים דירה זה כ-3 שנים. בעלי הבית הודיעו לנו שהחליטו למוכרה. והם עתידים להתחיל ולפרסם הדירה. מטבע הדברים אנו מודעים לכל הפגמים והיתרונות שבדירה – גם דברים שאינם נראים לעין... (כגון – רטיבות מאחורי הארון... צורך בהחלפת צנרת בדירה מאחר ואי אפשר לשתות את המים... . וכו' וכו' וכו') יש דברים שהבודק חיצונית יכול לראות לבד ויש שרק אנו נוכל לספר לו.

האם כאשר אדם שבא לבדוק הדירה – ישאל אותנו על הדירה ופגמיה אנו צריכים לספר לו הכל? – גם דברים שהוא לא יכול לגלות בעצמו? הרי בכך אנו מורידים בודאות את ערך הדירה ובעלי הדירה בודאי לא ירצו שנעשה זאת...

האם אנו מחויבים כלפי בעלי הדירה או כלפי הרוכש? מצד שני איננו יכולים לשקר ולהגיד שהדברים תקינים כאשר אינם...

מה עושים?

תשובה:

פשוט שבכל מה ששואלים אתכם אסור לכם לשקר ועליכם להשיב במדוייק.

אכן, יש לדון בשאלה האם עליכם לגלות מיוזמתכם גם דברים שלא שואלים אתכם. כמו כן יש לברר האם כאשר שואלים אתכם באופן כללי על מצבה של הדירה, מותר לכם להשיב באופן כללי שמצבה טוב, או שמא עליכם להכנס לפרטים ולגלות מהם החסרונות שבה.

גניבת דעת

כתב הרמב"ם (הלכות מכירה פרק יח הלכה א)

> אסור לרמות את בני אדם במקח וממכר או לגנוב את דעתם, ואחד עובד כוכבים ואחד ישראל שוים בדבר זה, היה יודע שיש בממכרו מום יודיעו ללוקח, ואפילו לגנוב דעת הבריות בדברים אסור.

מכאן שעל המוכר לגלות אודות מומים שבממכר. בהגדרת מום כתבו הפוסקים שקיימת חובה לדווח על כל פגם שהקונה היה עשוי להקפיד עליו אם ידע על כך קודם הקניה, גם אם מדובר בפגם קטן שאין אפשרות לבטל את המקח מחמתו.[1]

---

1. ספר כתר כרך ג פרק ב.

כל זה ביחס למוכר, שאם מוכר מוצר פגום כאילו הוא מוצר שלם, עובר בכך על איסור גניבת דעת. השאלה איפא האם גם אחרים היודעים מהמום, אך אינם מעורבים בעיסקה, עוברים על איסור כלשהו כשאינם מגלים על המום.

לא תעמוד על דם רעיך

נאמר במדרש[2]:

> ומנין שאם אתה יודע לו עדות אין אתה רשאי לשתוק עליה תלמוד לומר לא תעמוד על דם רעך, ומנין אם ראית טובע בנהר או ליסטים באים עליו או חיה רעה באה עליו חייב אתה להצילו בנפשו תלמוד לומר לא תעמוד על דם רעך.

בבאור המדרש כתב השאלתות שהמדובר גם בעדות ממון, שהרואה אינו רשאי לשתוק וחייב להעיד כדי למנוע הפסד כספי.[3]

אולם בגמרא דרשו פסוק זה בנוגע לחובה להציל נפש:

> מניין לרואה את חבירו שהוא טובע בנהר, או חיה גוררתו, או לסטין באין עליו, שהוא חייב להצילו – תלמוד לומר לא תעמד על דם רעך[4]

ועל פי זה פסק הרמב״ם[5]

> כל היכול להציל ולא הציל עובר על (ויקרא י״ט ט״ז) לא תעמוד על דם רעך, וכן הרואה את חבירו טובע בים או ליסטים באים עליו או חיה רעה באה עליו ויכול להצילו הוא בעצמו או שישכור אחרים להצילו ולא הציל, או ששמע גוים או מוסרים מחשבים עליו רעה או טומנין לו פח ולא גלה אוזן חבירו והודיעו, או שידע בגוי או באנס שהוא קובל על חבירו ויכול לפייסו בגלל חבירו ולהסיר מה שבלבו ולא פייסו, וכל כיוצא בדברים אלו, העושה אותם עובר על לא תעמוד על דם רעך.

פשטות דברי הרמב״ם עוסקים במצב של סכנה, או ספק סכנה בהם מחוייב אדם להציל את חבירו, ולא במצב בו אדם יודע על הפסד כספי שעלול להיגרם לחבירו.

כך ניתן גם להוכיח מפסק הרמב״ם בנוגע לעד היודע עדות ממון לחבירו ואינו מעיד:

> וכן עד אחד שכבש עדותו ולא העיד פטור מדיני אדם וחייב בדיני שמים.[6]

---

2. ספרא קדושים פרשה ב ד״ה פרק ד
3. שאילתות דרב אחאי גאון ויקרא שאילתא סט. וראה שם בהעמק שאלה אות ב.
4. תלמוד בבלי מסכת סנהדרין דף עג עמוד א
5. הלכות רוצח ושמירת הנפש פרק א הלכה יד, וכן הוא בשו״ע חו״מ תכו א
6. רמב״ם הלכות עדות פרק יז הלכה ז

ובשולחן ערוך:

> כל מי שיודע עדות לחבירו וראוי להעידו, ויש לחבירו תועלת בעדותו, חייב להעיד, אם יתבענו שיעיד לו (בב"ד תוס' וב"י), בין שיש עד אחד עמו בין שהוא לבדו; ואם כבש עדותו, פטור מדיני אדם וחייב בדיני שמים.[7]

הרי שבענייני ממון מי שאינו מגלה את הידוע לו, אף שחייב בדיני שמים, מכל מקום אינו עובר על לאו.[8] יתירה מזו, חובתו להעיד היא רק אם חבירו תובע שיעיד, אך אין הוא חייב מעצמו להתנדב לעשות כן.[9]

אולם לדעת הרב אליעזר וולדינברג, דברי הרמב"ם כוללים לא רק מצבים של סכנת נפשות:

> למדנו מדברי הרמב"ם והשו"ע הנז' שבכלל האיסור של לא תעמוד על דם רעך כלול לא רק כשהמדובר על שפיכות דמים ממש, אלא הוא כולל על כל העומד מנגד ונמנע מלעשות פעולה כדי להציל את חבירו מכל רעה שחורשים עליו או מכל פח שטומנים לו, ולאו דוקא רציחה ממש, והוא יכול להצילו מזה הן באופן פיזי, הן על ידי פיוס שיפייס את חושב הרעה, והן על ידי הקדמה להקדים לגלות מזה את אוזן חבירו, ואיננו עושה זאת, בכל אלה הוא עובר על לאו של לא תעמוד על דם רעך.[10]

על פי זה חייב רופא לגלות לחתן על מום הנמצא בכלה העומדת להנשא לו:

> בחורה שלא נמצא אצלה לא נרתיק ולא רחם אלא שחלות בלבד ובנו לה בניתוח פלסטי נרתיק על מנת שתוכל לקיים יחסי אישות, וללדת בטוח שלא תוכל לעולם... לדעתי מחויב הרופא לגלות לבחור ממום הבחורה הגם שלא עולה על דעתו לפנות אליו בשאלה על מצבה מפאת חוסר ידיעה מהחיסרון והגם שהבחורה ביקשה ממנו שלא לספר לו, אין לו לשמוע לה...

אלא שנראה שאין ללמוד ממקרה זה לנידוננו, משום שעוגמת הנפש העלולה להגרם לחתן אם לא יגלו לו על המום קרובה לדיני נפשות, וכלשונו של הרב וולדינברג שם:

---

7. שולחן ערוך חושן משפט סימן כח סעיף א
8. מנחת חינוך רלז אות ג
9. משך חכמה ויקרא יט טז. ואמנם לשון הרמב"ם בספר המצוות (מצות לא תעשה רצז): "שהזהירנו מהתרשל בהצלת נפש אחד מישראל כשנראהו בסכנת המות או ההפסד ויהיה לנו יכולת להצילו... ובאה האזהרה מהמנע להצילו באמרו יתעלה (קדושים יט) לא תעמוד על דם רעך. וכבר אמרו שמי שיכבוש עדות תכללהו גם כן זאת האזהרה כי הוא רואה ממון חבירו אובד והוא יכול להחזירו אליו באמרו האמת... " – משמע שאין הבדל בין ממון לנפשות, אך עפ"י תרגום הרב קאפח לשון הרמב"ם: "כשנראהו בסכנת מות ואבדן" – משמע שהמדובר על נפשות בלבד. – ראה בהערות הרב קופרמן על המשך חכמה שם.
10. ציץ אליעזר חלק טז סימן ד.

> היש לך חרישת רעה וטמינת פח גדול מזה, ממי שרוצה לאמלל בחור להטמין לו פח מראש שלא יוכל להביא תולדות בחיה, ויהא מנוע מלקיים מצות פריה ורביה ולעסוק בבנינו של עולם? והלא בהודע לו לאחר מיכן מזה ילקה בהלם גדול אשר יוכל כתוצאה מזה לחלות בגופו או בנפשו...

זאת ועוד, בשונה מהנידון בדברי הרב וולדינברג, בנידוננו קיימת אפשרות לקונה לבטל את המקח אם ימצא פגם גדול בדירה, ועל כן הנזק שיגרם לו במקרה שלא יודיעוהו מהפגם קטן יותר.[11]

השבת אבידה

בגמרא במסכת בבא מציעא (לא ע״א) נאמר:

> ראה מים ששוטפין ובאין – הרי זה גודר בפניהם. אמר רבא: (דברים כ״ב) לכל אבידת אחיך – לרבות אבידת קרקע.

וכן נפסק להלכה.[12]

עפי״ז פסק הרמ״א:

> י״א שהנשבע שלא לגלות לחבירו דבר שיצילנו מן ההפסד הוה נשבע לבטל מצוה ואינו חל (ב״י בשם הרא״ש כלל י״א). ומ״מ נראה לי דיש להתירה תחלה ואח״כ יגלה לו, דלא עדיף ממה שהוא מדרש חכמים.[13]

הרי שאדם חייב לגלות לחבירו על הפסד העומד להגרם לו. אלא שהמעיין במקורו של הרמ״א יראה שהמדובר כאשר האדם שהפסיד תובע מחבירו שיגלה לו את סכום ההפסד, ועל כך טוען החבר שאינו יכול לגלות מחמת השבועה. וא״כ אין ללמוד מכאן שקיימת חובה לגלות גם כאשר אין תובעים ממנו לעשות כן.

ויש לבאר זאת עפ״י מה שכתב הנימוקי יוסף בטעם פטורו של הכובש עדותו:

> לפי שאין אדם חייב להעיד לחבירו אלא ממדת גמילות חסדים כ״כ הרא״ה ז״ל עכ״ל.[14]

---

11. ואף שגם החתן יוכל לגרש את אשתו, אין זה פשוט, כדברי הרב וולדינברג שם: ״כי לדרוש הפקעת הקדושין אי אפשר דהרי מקדשה וכונסה בסתם ואיננו מתנה שתהא מקודשת לו ע״מ כך וכך (יעוין אה״ע סי׳ ל״ט וסי׳ קט״ז) ויכול לדרוש רק לחייבה בג״פ. אין הדבר כן, כי מלבד שיש כאן עכ״פ חרישת רעה וטמינת פח עד שיודע לו מזה, ומי יודע כמה זמן שיעבור? ומלבד שקשין גירושין לאחר התקשרות בעבותות אהבה עם אשת בריתו, ואסור לגרום לו לכתחילה שיצטרך לבסוף להגיע לידי כך, חוץ מכל זה, לא בנקל יעלה לו הדבר, ומי כמוני יודע כמה קשה הדבר, ועד כמה שהאשה תוכל להשתמט מקבלת הג״פ בכמה וכמה אמתלאות ודרכים נלוזות, ולעגן את הבעל ימים על שנים, ובהרבה פעמים הדבר עולה לבעל בהפסדי סכומי כסף גדולים כדי לפצותה שתסכים לקבל את גיטה. ״
12. רמב״ם הלכות גזילה ואבידה יא כ. שו״ע חו״מ רנט ט.
13. שולחן ערוך יורה דעה סימן רלט סעיף ז
14. נמוקי יוסף ב״ק דף כד ע״א בדפי הרי״ף, הובא בבית יוסף חושן משפט סימן כח.

ולמד מכך הנצי״ב בהעמק שאלה שהעדת עדות אינה בכלל מצוות השבת אבידה.[15]

ואמנם בקצות החושן[16] כתב שקרוב או פסול עדות, אם בעלי הדין קבלו עליהם לעד, אף שאינם נחשבים כעדים לענין חובת העדה, בכל זאת ״מצוה איכא להעיד ומשום השבת אבידה״ – משמע שחולק על הנצי״ב וסובר שהעדת עדות הינה בכלל מצוות השבת אבידה. אך גם הוא עוסק רק בכגון שבעלי הדין בקשו את עדותם, ואין ללמוד מכאן שקיימת חובה להעיד מיוזמתם.

ויש לומר בטעם הדבר, שכל עוד לא בקשו את עדותם אין הדבר מוגדר כאבידה, שהרי הם רשאים להניח שיתכן שאחרים יעידו, או שהעובדות תתבררנה באופן אחר.

זאת ועוד, בנידוננו אין זו אבידה שהרי יוכל הקונה, לאחר שייוודע לו מהפגם, לבטל את המקח ולקבל את כספו חזרה, ואין זה דומה לנהר השוטף את הקרקע שם אין ממי לגבות את הנזק.

כשהקונה אינו שואל

כאמור לעיל, נידוננו עוסק בכגון שהמתעניינים בדירה לא שואלים את השוכר שאלות ספציפיות אודות מצבה של הדירה.

בשו״ת אגרות משה כתב, שכאשר מדובר בפגמים שהקונה יכול היה להעלות על דעתו את קיומם, ויכול היה לשאול עליהם, אך לא שאל – אין המוכר מחוייב לגלות לו על קיומים:

> דכיון דהיה יכול לשאול ולעשות חקירה ודרישה אם היה מקפיד מותר דכשלא שאל מסתמא אינו מקפיד ואם מקפיד ומ״מ לא שאל מחמת שטעה לחשוב שמסתמא הן חדשים איהו הוא דקא מטעי נפשיה דאין המוכר מחוייב לגלות כל זמן שהלוקח אינו שואל כשצריך לשאול...[17]

ואמנם בשו״ת דברי יוסף[18] חולק וסובר שעל המוכר להודיע ולא על הקונה לשאול:

> כי בתוך דבריו הוא אומר שאין המוכר מחוייב לגלות כ״ז שאינו שואל וזהו נגד הדין המפורש ברמב״ם הלכות מכירה פי״ח ה״א, וז״ל: היה יודע בממכרו מום יודעו (יודיעו) ללוקח – הרי שעל המוכר להודיע ולא על

15. העמק שאלה שאילתא סט אות ב. ועי״ש שהוסיף שמה שאמרו שזקן ואינה לפי כבודו פטור מעדות כשם שפטור מהשבת אבידה, ״לא משום דהעדת עדות בכלל השבת אבידה, אלא משום דנ״ל ממונא מממונא״.
16. קצות החושן סימן כח אות ג
17. שו״ת אגרות משה יורה דעה ח״א סימן לא
18. שו״ת דברי יוסף סימן ט, וע״ע בספר כת״ר שם.

> הקונה לשאול... ובודאי יש בענין הכבדים אונאה גמורה... לגנוב את העין שיתראו הישנים כחדשים, ועוד יותר מקפידים הקונים על אונאה במידי דמיכל.

אך כל זה ביחס למוכר, ולא ביחס לאדם אחר שיודע מהמום, ומסתבר שכאשר מדובר באדם אחר שאינו עושה מעשה שיש בו משום גניבת דעת, יודה גם הדברי יוסף שאינו חייב לגלות פרטים שאין שואלים אותו.

אלא שמו״ר הגרז״נ גולדברג שליט״א מבחין בענין זה בין פגמים גדולים שיש בהם כדי לבטל את המקח לבין פגמים אחרים. השוכר חייב לידע על קיומם של פגמים גדולים שיש בהם בכדי לבטל את המקח משם שיש להניח שכל אדם לא היה מעוניין לרכוש בית עם פגמים כאלו. לעומת זאת, כל עוד אינו נשאל, אין השוכר חייב לידע אודות פגמים אחרים המצויים בדירה, שהרי בכל דירה ישנם פגמים ועל דעת כך אדם רוכש את הדירה.

סיכום

שוכרי הדירה מחוייבים לידע מיוזמתם, את המתעניינים ברכישת הדירה בה הם מתגוררים, אודות פגמים גדולים המצויים בדירה, אם יש בפגמים אלו בכדי לבטל את המקח, ובלבד שידייקו היטב במסירת האינפורצמיה. אולם, אין הם מחוייבים לידע מיוזמתם את הרוכשים אודות פגמים אחרים הנמצאים בדירה. אכן, בכל מקרה אם הם נשאלים הם חייבים לענות במדויק על השאלות.