



בס"ד

ראובן הוא חקלאי באיזור לוד, וזקוק מאוד לכסף, ולכן הוא מוכר לשמעון, סוחר הנדל"ן, שני דונם מקרקעותיו החקלאיות, במחיר 200 אלף שקל לדונם. לאחר שעברו כחודשיים מיום המכירה – תובע ראובן את שמעון לביטול המקח, בטענה שקרקעות אלו הופשרו לבניה סמוך לזמן המכירה, ומחיריהם האמירו פי 10 ויותר (מחיר קרקע לבניה באיזור זה עומד על שנים וחצי מליון שקל לדונם), ורק עתה נודע לו על כך. אילו ידע נתונים אלו – לא היה מוכר, ובוודאי לא במחיר זה, ולכן המכירה היא מקח טעות. האם טענתו צודקת?

- א. טענות הצדדים .....
- ב. אונאה או מקח טעות .....
- ג. דין אונאה לקרקעות .....
- ד. שורש המחלוקת בדין אונאה בקרקעות .....
- ה. פשט בגזירת הכתוב "אין אונאה לקרקעות" .....
- ו. קרקע – דבר השווה כל כסף .....
- ז. מו"מ להלכה באונאה עד חצי .....
- ח. ביטול מקח אין אבל איסור יש .....
- ט. סוגיית מקח טעות .....
- י. כתיבת התנאי בחוזה המכירה .....
- יא. עילוי במקח ומום במקח .....
- יב. שינוי משפטי כסיבה למקח טעות .....
- יג. הבדלים בין אונאה ומקח טעות .....
- יד. סיכום ומסקנות .....

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

### א. טענות הצדדים

מה טוען  
כל צד

#### טענת ראובן המוכר:

- שמעון – סוחר הנדל"ן – ידע על ההפשרה, וניצל את חוסר ידיעתי, וקנה ממני ברמאות קרקע לבניה במחיר קרקע חקלאית.
- ואפילו אילו שמעון לא ידע – בין כך ובין כך רצוני לבטל את המקח, שכן יש בזה אונאה, לא רק מעל שתות (שיטת המחיר), ולא רק מעל כפליים מהמחיר, אלא ההפרש הוא למעלה מפי עשרה. בהפרש מחירים כזה בוודאי בטל המקח.
- ועוד שיש בזה גם מקח טעות מצד שם הנכס, שאני מכרתי קרקע חקלאית, והתברר שהיא קרקע לבניה.
- ואפילו אם יוחלט שהמקח אינו חוזר – בוודאי שיש לעדכן את המחירים, ולשלם לי את המחיר האמיתי של הנכס.

#### טענת שמעון הקונה:

טענת  
הקונה

- ראובן המוכר הוא אדם מבוגר, ולא ילד קטן, וחזקה שידע מה הוא עושה. הכל יודעים שבזמן הקניה היה ראובן במצב כלכלי קשה, ונזקק לכסף מזומן רב, ואני הייתי קרש ההצלה שלו, שכן נעניתי לכל דרישותיו: נתתי לו כסף מזומן, הכל שולם בתשלום אחד, ללא משכנתאות, שעבודים, וכו'. במצב זה – אין תימה שהיה מוכן להוריד מחירים למצב נמוך מאד, עד למחירו הקודם של הנכס.
- כן יש לזכור שלא היתה כאן הנחה של אגורה אחת מהמחיר שהיה פחות או יותר נוהג בעשרים שנה האחרונות, ויש לי בזה שתי טענות: א. בוודאי שהוא לא הפסיד כלום, וקיבל את אותו הסכום שהיה מקבל אילו היתה המכירה חלה בחודש הקודם. ב. יש בזה גילוי שידע על המחיר החדש, כי אחרת היאך ייתכן שלא שאל את עצמו מדוע אינני לוחץ אותו למחיר נמוך יותר? אין זאת אלא שידע שכבר נתן הנחה גדולה.
- אינני מאמין שראובן לא ידע על שינוי ייעוד הקרקעות, שכן נושא זה מתוכנן במועצה האיזורית ומדובר בפי כל החקלאים במשך חמש

**השנים האחרונות**, והגיע סוף סוף לידי ביצוע בחודשיים האחרונים. וכי אדם שנכסיו עתידים לזנק פי עשרה מערכם טומן ראשו בחול? **אלא בוודאי שידע**, ועתה הוא מתחרט – זו אינה סיבה לבטל את המקח שנעשה כדת וכדין.

- ולגבי **אונאה** – במשפחתנו, שכולם סוחרי קרקעות וותיקים – אנו יודעים מדור לדור שאין **אונאה לקרקעות**, כיוון שכל מחיר בקרקע הוא נכון ואפשרי.
- א"כ אינני מסכים לבטל את העסקה או לשנות את מחירה.

### ב. אונאה או מקח טעות

שני  
נושאים:  
אונאה  
ומק"ט

**ולאחר** שמיעת טענות הצדדים – נראה שיש כאן **שני נושאים הלכתיים**:

- **דין אונאה**: יש לדון, שהואיל והוויכוח בין הצדדים הוא על מחיר הקרקע, א"כ ייתכן שהנושא שייך לדין **אונאה**, וכפי שנלמד בשיעור זה בס"ד – **במטלטלין** שיעור האונאה הוא **שתות** (שישית המחיר, כלומר 16.66 אחוז למעלה או למטה), דהיינו שאם הטעות היא **מעל שתות** – **חוזר המקח**, ואם הטעות היא שתות בדיוק – המקח קיים, ויש להשלים את ההפרש, ורק אם הטעות היא **בפחות משתות** – **המקח קיים** ללא שינוי. וכל זה במטלטלין. אבל בקרקעות – יש הלומדים (כפי שטען שמעון הקונה) שאין **אונאה כלל לקרקעות**, ויש הלומדים שמחיר **מעל כפליים מהמקור** – **יש אונאה אפילו לקרקעות** (וכל זה – בהמשך השיעור בס"ד).
- **דין מקח טעות**: אפשר לדון, שהואיל והשתנו התנאים וההגדרות של הקרקע – א"כ המכירה לא חלה מצד **מקח טעות**, שהרי לפי טענת המוכר – התגלה שהמוצר הוא **אחר ממה שסוכם** (לא קרקע חקלאית אלא קרקע לבניה). **ומקח טעות תופס אפילו בקרקעות**. אלא שיש מגבלות אחרות לשימוש בטענת "מקח טעות", כפי שנלמד בהמשך בס"ד.

**מהלך השיעור יהיה, איפוא, להגדיר ולדון בכל אחת מהאפשרויות הללו, ולבסוף לבחור בפיתרון המתאים ביותר לענייננו.**

אין  
אונאה  
לקרקע

### ג. דין אונאה לקרקעות

**דין אונאה**, כאמור, הוא **אי התאמה** בין המחיר האמיתי של הנכס לבין המחיר ששולם בפועל, כנפסק **בשולחן ערוך** (סימן רכ"ד-ד) ששיעור אונאה במטלטלין הוא **"שתות"** (דהיינו אם הטעות היא עד שישית – המחיר שגובה יותר או פחות ממחיר השוק – אין טענת אונאה לצד השני), ואם **שישית בדיוק** – הדין הוא שהמקח **קיים ומחזיר אונאה**, ואם הטעות היא מעל שישית – **יכול המקח להתבטל בטענת אונאה כמקח טעות**.

**בענייננו** – נראה, לכאורה, שאפשר להגדיר את הבעיה **בדיני אונאה**, שכן כל הוויכוח בין שני הצדדים הוא על **גובה סכום התשלום**, ולא על **עצם המכירה**. בפשטות נשמע מבין השיטין, שאילו ראובן המוכר היה מקבל את המחיר הנוכחי של הקרקע – נראה שהיה שמח בחלקו, ולא היה רוצה לבטל את עצם המקח, א"כ **כל הוויכוח הוא על כסף ולא על מהות המכירה**, ולכן הנדון שבענייננו שייך לכאורה לדיני אונאה.

**במשנה** (במסכת בבא מציעא דף נ"ו.): אלו דברים שאין להם אונאה: העבדים והשטרות והקרקעות וההקדשות, אין להן תשלומי כפל, ולא תשלומי ארבעה וחמישה, שומר חנם אינו נשבע, ונושא שכר אינו משלם וכו'.

אלו  
דברים  
שאינ  
להם  
אונאה

**מבואר במשנה**, וכן נפסק **בשולחן ערוך** (סימן רכ"ד-כ"ט) שהמוכר **קרקע** (או דבר המחובר לקרקע, כגון בתים, מחסנים וכו') **אין בזה אונאה**, ואין המתאנה יכול לבטל את המקח מחמת האונאה.

**ובהמשך הסוגיה** (במסכת בבא מציעא דף נז.) נחלקו האמוראים אם ניתן לדייק את דברי המשנה (שאין אונאה לקרקעות), שדווקא **אונאה** אין להן, אבל **ביטול מקח** (במקרה של חריגה מוגזמת מעל המחיר הרגיל) – יש להם.

**ותוצאת הויכוח** באה לידי ביטוי בדין **אונאה בקרקעות** כאשר הקרקע נמכרה במחיר **"עד פלגא"**, דהיינו מחיר הגדול **בכפליים** (או קטן בחצי) **ממחיר שוויה בשוק**, ויש בזה מחלוקת הראשונים והפוסקים כדלקמן:

- **דעת הרי"ף** (במסכת בבא מציעא, דף ל"ב. מדפי הרי"ף) **והרמב"ם** (הלכות מכירה יג-ח) **שאין בזה אונאה**, 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.

אין  
אונאה  
כלל

- **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, ויעוין בהשגות הרמב"ן שם בדעת הר"ח), **היראים** ס' קנז] 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 הוי אונאה (ולהלן באות ז' יובאו דברי הפוסקים להלכה בזה).

אין  
אונאה  
עד פלגא

#### **ד. שורש המחלוקת בדין אונאה בקרקעות**

**נאמרו במפרשים** כמה טעמים מה המיוחד בקרקעות, שאין בהם (או שיש רק במצבים קיצוניים) דין אונאה, כדלקמן:

שורש  
מחלוקת

- **אפשרות א' – מחילה: דעת הרמב"ן** (על התורה, פרשת בהר): קרקעות התמעטו מחמת **מחילה**, כמו שהטעם במטלטלין, שאין אונאה פחות משתות, הוא מטעם מחילה.

מחילה

- **והרשב"ם, רבינו יונה, וספר החינוך** (מצווה של"ז) ביארו יותר בכיוון זה, שדעת הבריות אינה יכולה לסבול אונאה יתירה משתות במטלטלין, אבל בקרקע – **לפי שהקרקע דבר קיים לעולם – דרך הבריות למחול בו כל אונאה** אחר שלקחו אותו (וטעם זה לא שייך בענייננו, שכן אצלנו המוכר הוא החוזר בו, וטוען שקיבל תשלום מועט מדי, ואין לו מחילה אלא ההפך – הוא מקפיד יותר בגלל סיבה זו...).

- **ובהגהות מיימוניות** (בהלכות מכירה יג-ד) למד כנ"ל, שאין אונאה בקרקעות, לפי שהקרקעות הוא **דבר השווה כל כסף** (כנלמד בגמרא במסכת בבא קמא דף י"ד: ועוד), הן לחומרא (לטובת המוכר) והן לקולא (לרעתו).

- **אפשרות ב' – גזירת הכתוב: דעת ר"י בעל התוספות** (במסכת בבא בתרא דף סא:) שאין הטעם (שאין אונאה לקרקעות) מהסיבות שלעיל (שהמשותף לכולם הוא שאדם נוהג לקנות קרקע יותר מכדי שוויה), שהרי באותה משנה

גזירת  
הכתוב

## ד פ י – ע י ו ן

**התמעטו גם עבדים ושטרות**, שבהם לא שייך טעם זה. אלא יש לומר שהטעם הוא **גזירת הכתוב**, משום שכתוב **"מיד עמיתך"** – **דבר הנקנה מיד ליד**, למעט הרשימה הנ"ל.

### ה. פשט בגזירת הכתוב "אין אונאה לקרקעות"

**בקהילות יעקב** (במסכת בכורות סימן יא) התייחס לטעם שאין אונאה לקרקעות מטעם **"גזירת הכתוב"** (כפי שלמדו התוספות לעיל), וביאר שיש שתי דרכים להבין מה התחדש בגזירת הכתוב:

- **דרך א': התחדש שאין בקרקעות מציאות של אונאה**, כיון שאין להם מחיר קבוע, שכל מחיר שפסקו עליו הצדדים – זהו המחיר האמיתי.
  - **דרך ב': התחדש שאע"פ שיש כאן אונאה – בכל זאת המקח קיים** ואין צריך להחזיר.
- ובקצרה:** האם החידוש הוא בהגדרת המציאות או בקיום המקח.

ביאור  
גזירת  
הכתוב

אין  
מציאות

יש  
אונאה  
ומקח  
קיים

**והקהילות יעקב** רוצה להביא **ראיה לצד א'**, שהרי הגמרא הגדירה קרקעות כ"דבר השווה כל כסף", ואם נוקטים כצד ב' – הרי אין הקרקע שווה כל כסף, אלא רק שהמוכר יכול לרמות אחרים כדי להשיג בו כל כסף, וכן ההפך – שהקונה יכול לרמות ולהשיג את הקרקע לעצמו בכל כסף ע"י רמאות, אבל אין זה **"שווה"** כל כסף (שמשמעותו הוא שוויון אמיתי במציאות). אלא מוכח כצד א', ששווי הקרקע אינו עפ"י מחירי השוק אלא כפי מה שהוסכם בין הלוקח והמוכר.

שווה  
כסף

### ו. קרקע – דבר השווה כל כסף

**דברי הגמרא** (במסכת בבא קמא דף י"ד:) שקרקע היא **"דבר השווה כל כסף"** – הם בסיס **לקושיית רבנו חננאל** (על בבא מציעא, נדפס בהוצאת הגר"ד דומב, עמוד ק"כ) על הדעה שיש לקרקעות ביטול מקח בשווי הכפול מהמחיר (כשיטת הרא"ש, רבנו תם ועוד, שנפסקו ברמ"א כדלעיל) – הרי משמע מדבריהם שקרקע אינה שווה כל כסף!

"כל  
כסף"  
למה  
הכוונה

**ויש להתייחס לנקודות הבאות:**

- **מוכח מקושיית הר"ח**, שמבין שטעמם של הרי"ף והרמב"ם (שנפסקו בשולחן ערוך), הסוברים שאפילו שווה דינר באלף לא בטיל, הוא **מטעם שהקרקע שווה כל כסף**.
- **ולתרץ את דעת הרא"ש** (שביותר מחצי יש ביטול מקח) אפשר לומר שסובר שדברי הגמרא "קרקע שווה כל כסף" הוא **"על דרך ההפלה"**, (כלשון ספר החינוך), והכוונה ששווה לבעליה הרבה יותר מערכה (ומכל מקום – אם הונה את חבירו בכפול מערכה נחשב כמקח טעות).
- או שנבאר את דעת הרא"ש שלומד **כהרמב"ן**, שאונאה היא מדין מחילה, והסברה היא שעד חצי אדם מוחל, ולא יותר מזה.

"כל" על  
דרך  
הפלה

### ז. מו"מ להלכה באונאה עד חצי

**לאחר שנכחנו** שיש בנושא זה (של אונאה בקרקעות עד חצי) מחלוקת ראשונים ומחלוקת הפוסקים (כאמור לעיל אות ג', בין הרמב"ם והרי"ף מצד אחד וכמוהם המחבר בשולחן ערוך, ובין הרא"ש ורבנו תם מצד שני וכמוהם הרמ"א) – יש לגשת להכרעה **היאך לנהוג למעשה**, כדלקמן:

- **הש"ך** (בסימן רכ"ז, ובסוף סימן ס"ו) נוטה להכריע כהרמב"ם והרי"ף, **שלא להגביל קרקעות בסכום המקח**. אלא שלמעשה שלח לתשובת הרשד"ם (בסימן נח) שכתב שיש בזה **ספיקא דדינא**.
- **המהרי"ט** (חלק ב חושן משפט סימן כ) הראה **שני צדדים** מה לעשות במציאות של ספק, כדלקמן:
- **מצד אחד** אונאה מהווה **סיבה לביטול המקח**, שמקורו הוא מדין גזל (כמוכח במסכת בבא מציעא תחילת פרק הזהב). **ובחידושי הגרע"ק איגר** כתב בשם **המהרי"ט** (הנ"ל), **מהר"י לבית הלוי** (כלל ו סימן נב) **ומהר"י בן לב** (חלק א, כלל כ סימן קח) שבמצב של ספיקא דדינא **מעמידים את הקרקע בחזקת מרא קמא** (הבעלים הראשון, כלומר האחרון שהיה ידוע רשמית כבעל הקרקע) **ובטל המקח**.
- **מצד שני** – כל מה שהקפידה התורה הוא במטלטלין, אבל בקרקעות – שאין בהם אונאה – **הקניין צריך להתקיים**, ואם יש ספק על ביטולו – **משאירים ביד המחזיק**. **ובשו"ת עטרת שלמה** (לגרש"ק ז"ל, חלק א סימן עד) **אכן פסק שמעמידים את הקרקע בחזקת המוחזק**.

ספיקא  
דדינא

ביטול  
מקח

ביד  
המוחזק

**ובענייננו – הואיל ויש צדדים לכל כיוון – לא נוכל לבטל את המקח מדין אונאה, למרות שיש כאן חריגה הגבוהה יותר מכפליים מהמחיר האמיתי.**

### **ח. ביטול מקח אין אבל איסור יש**

איסור  
לא תנו

**הש"ך** (בסימן רכ"ז-נא) כותב בשם **המהרש"ל**, שאמנם נתמעט דין אונאה, שאי אפשר לבטל את המקח כאשר יש אונאה בקרקעות, אבל עדיין נשאר איסור של **אונאת דברים וגניבת דעת**, שהוא בכלל הפסוק (ויקרא כ"ה, י"ד) **"וכי תמכרו ממכר לעמיתך...לא תונו איש את אחיו"**, אלא א"כ המאנה את חבירו לא ידע מאונאתו.

**ובחידושי הגרע"ק איגר** (בסימן רכ"ז שם) הראה שיש בזה **מחלוקת ראשונים**, כדלקמן:

- **דעת התוספות** (במסכת בבא מציעא דף ס"א.), וכן דייק **האבן האזל** (הלכות מכירה יב-א) **ברמב"ם: אין כלל איסור להונות בקרקע.**
- **דעת הרמב"ן** (על התורה, ויקרא כה, יד) **והחינוך** (מצווה של"ז): **אסור להונות בקרקע, אפילו עד כפליים.**

**[ובדברי הרמב"ן, שיש איסור להונות בקרקע למרות שהאונאה אינה מבטלת את המקח, יש להעיר כמה דברים:]**

ביאורים  
ברמב"ן

- **לא ברור מהו השלב שבו מתחיל האיסור להונות בקרקע.** זה פשוט שהאיסור מתחיל רק במחיר שברור וגלוי שהוא יקר. אבל במחיר סביר – אין בזה איסור אונאה, למרות שאפשר להשיג קרקע מסוג זה במחיר זול יותר.
- **בשערי יושר** (שערי הפרק ה) ביאר בדעת הרמב"ן (שחילק בין ביטול המקח ובין האיסור), שהרי עיקר הפסוק על אונאת ממון (שהובא לעיל) נאמר על קרקע, ולכן – אף שנושא "ביטול מקח" אינו עוסק בקרקע – הפסוק מוכיח שחלק ה"איסור אונאה" שייך גם בקרקע.
- **בברכת שמואל** (בקובץ זיכרון נצר מטעי, עמוד ש"ע) דן בדעת הרמב"ן אם האיסור הוא לאו שאין בו מעשה, כמו אונאת דברים, כיוון שאין בו לקיחת ממון, או כיוון שבא ע"י מעשה של קניין מקח – נחשב כלאו שיש בו מעשה].



**ובענייננו** – אע"פ שאולי לא נוכל לבטל את המקח מטעם אונאה, אולם לפי הרמב"ן וסיעתו יש במה שעשה שמעון משום **איסור לאו של אונאה** (אלא א"כ ידוע לנו בבירור שראובן ידע על התעריף החדש ומחל עליו).

יש איסור  
לאו

### ט. סוגיית מקח טעות

**טענתו השניה** של ראובן המוכר היא מדין **מקח טעות**, דהיינו שאם היה יודע על שינוי שער מחיר הקרקע – לא היה מוכר את הנכס, ועל כל פנים – בוודאי לא היה מוכרו במחיר נמוך כל כך (ובדין מקח טעות כבר אין חילוק בין מטלטלין לקרקעות).

טענת  
מקח  
טעות

הדין **בשולחן ערוך** (סימן רל"ב-ג, ומקורו ברמב"ם (הלכות מכירה ט"ו-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 בזה** הוא, שכל קניין נעשה באופן ובתנאי **שני הצדדים גומרים את דעתם** לעשייתו. אבל כאשר אחד הצדדים חוזר בו, וטוען שיש לו התנגדות למפרע לקניין, כיוון שיש באחד ממרכיבי הקניין דבר שלא היה כרצונו – טענתו היא **למקח טעות**.

**וידועים שלושה סוגים** של מקח טעות, כפי שסוכם ע"י **ברכת שמואל** (חלק בבא מציעא סימן מ"ו), ואלו הם:

- **טעות של התחלפות החפץ בחפץ אחר**, שהוא מקח טעות מתחילתו, ומעולם לא היה כאן מקח תקין. החלפה
- **טעות של בעיה בחפץ**, אי התאמה בכמות (שינויים במידה או משקל או מניין), או באיכות (לשון הגמרא: "פוט ונמצאו רעות"), או שנתגלה מום בחפץ. מום
- **טעות של אונאה** (טעות במחיר החפץ בשישית ומעלה), שאינה טעות בעצם המקח, כיוון שקיבל את החפץ שרצה, אלא במחירו המוגזם. מקח טעות זה נדון בדיני אונאה (שכבר דנו לעיל). אונאה

**ובענייננו** – ראובן טוען **למקח טעות מהסוג הראשון**, כלומר התחלפות החפץ (קרקע חקלאית) בחפץ אחר (קרקע לבניה).

### י. כתיבת התנאי בחוזה המכירה

**טענתו של ראובן למקח טעות** מתבססת על דבריו בלבד, שלא ידע משינוי יעוד הקרקעות. ישנם מצבים פשוטים יותר, שהיו מבססים את טענתו, כדלקמן:

- **אם יש תנאי מפורש בחוזה**, כגון שכתבו שהמכירה היא על דעת כן, שהמגרש מוגדר כקרקע חקלאית, באופן זה פשוט **שהתנאי לא התקיים, והמקח בטל**. תנאי מפורש
- **ואם הנתון מוזכר בסתמא בחוזה**, כגון שכתבו בהצגת הצדדים "הואיל והמוכר הוא בעלים על קרקע חקלאית" – גם כאן נראה שיש בזה כעין תנאי, ולפחות ניתן לומר **שהנחת היסוד של החוזה אינה נכונה**, ולכן על דעת זו לא חלה המכירה. הזכרה בחוזה
- **הנתון אינו מוזכר כלל בחוזה**, אלא יש רק **טענתו** של ראובן המוכר, שלא ידע כלל על הפשרת הקרקע, ואילו ידע – לא היה מוכרה. טענת המוכר

**האופן השלישי הנ"ל** – הוא הדיון בסוגייתנו, שהמוכר טוען שאילו היה יודע על הפשרת הקרקע – לא היה מוכר, ובוודאי לא במחיר זה.

### יא. עילוי במקח ומום במקח

**אנו רגילים** לביטול מקח מכוח מקח טעות, ע"י הקונה, שמצא מום במקח. השאלה היא אם באופן סימטרי – יכול גם המוכר לבטל את המקח, בטענה שמצא תכונת **עילוי במקח** (כלומר תכונה טובה, המשנה את החפץ מהותית לטובה, כמו שמום משנה את החפץ מהותית לרעה).

ביטול מחמת עילוי יתר

[יש להעיר שאמנם יש הגיון שכל טענת אונאה תהיה דו צדדית, כשם שהקונה מתאנה ע"י המוכר, כך באותו אופן שייך שהמוכר מתאנה ע"י הקונה. אבל בטענת מום נראה שהסימטריה מופרת, שכן יש משמעות לטענת מום, דהיינו שקיבל רע במקום טוב, אבל אין כל כך משמעות לביטול מקח בטענה שנתן יותר טוב ממה שהתכוון לתת. וכדי לסבר את האוזן: האם שמענו שאבי החתן ידרוש מאבי הכלה חלק גדול יותר בנדוניה, כיוון שהותנה שהחתן יודע את כל הש"ס הבבלי, והנה

יש הגיון באי שוויון

התברר שהוא יודע גם את הירושלמי...? ולכן נדרשת ראייה, שיש הקבלה גם בטענת ביטול מקח מחמת עילוי יתר, כנגד טענת ביטול מקח מחמת מום].

ויש ראייה בשו"ת **ספר יהושע** (סימן קכ"א, הובא במאמרו של הגר"י סילמן שליט"א "שינויים וביטולים בקציצת מקח" בחוברת "הישר והטוב" חלק י'), שדן במקרה הבא:

**מעשה במדינה אחת, שהמלכות ייקרה את שטרות המדינה ("בנק צעטיל"), והמידע על התייקרות זו התפשט בערים ולא בכפרים. סוחרי הערים ניצלו זאת וירדו לכפרים וקנו שטרות במחיר הישן. לאחר שהתברר לאנשי הכפר מה שהפסידו – רצו לבטל את המקח. מה הדין?**

שטרות  
התיקח

**וכתב בעל ספר יהושע את הנקודות הבאות:**

- כיוון שבזמן המקח כבר עלה ערך השטרות, ורק המוכרים לא ידעו מזה – **מקחם בטל**.

- וראייה מסוגיית **בצורתא דנהרדעא** (במסכת כתובות דף צ"ז.) שהיתה בצורת בעיר נהרדעא, וכל הקהל מכר את בתיהם כדי לקנות תבואה ביוקר, ואח"כ הגיעו חיטים והמחיר ירד, ורצו האנשים לבטל את המקח, ופסק רב נחמן שאכן יש בזה **מכירה בטעות, כיוון שהתברר שספינות מלאות תבואה כבר עמדו בעיקול הנהר**. מוכח שכשיש מציאות קיימת, אבל חסרה ידיעת אחד הצדדים – זו כבר סיבה לביטול המקח.

ספינות  
החיתה  
כבר חיט

- אמנם היה מקום לומר שאין הנדון משום מקח טעות **אלא משום אונאה רגילה**. אלא שהלימוד מהגמרא לשטרות (והרי אין אונאה לשטרות) הוא ראייה שמדובר **במקח טעות ולא באונאה רגילה**.

- ולכן גם בעניין שטרי המלכות – אי ידיעת אנשי הכפרים את המציאות מהווה סיבה לביטול המקח.

**ולענייננו למדנו שיש מושג של מקח טעות גם באי ידיעה של שבח ועילוי בחפץ, הגורם לו להיקרא חפץ מסוג אחר, ולהיות סיבה למקח טעות. א"כ אי ידיעתו של ראובן המוכר את הסוג האמיתי של הנכס – הוא בוודאי סיבה למקח טעות.**

חפץ  
אחר גם  
בעילוי

### **יב. שינוי משפטי כסיבה למקח טעות**

**היה מי שטען**, שכאשר עוסקים במקח טעות – הגדרת הטעות צריכה להיות בגוף הנכס עצמו (כגון שהאדמה לא מוציאה יבול כראוי, או לצד שני: שנמצא נפט בקרקע, וכיו"ב). אבל כשהשינוי הוא **במעמד החוקי והמשפטי** לגבי הגדרת הנכסים הללו – שינוי זה אינו יכול להוות סיבה לטענת מקח טעות.

ובשו"ת **מהרש"ם** (חלק ג-קפ"א, הובא בשיעור הגר"י סילמן הנ"ל) הביא את המקרה הבא:

**יהודים מקהילה א' מכרו לסוחרים מרוסיה קורות עץ להסקה, ושלחו אותם ברפסודות על פני הנהר. עד שהגיעו הסחורה – הטילה ממשלת רוסיה מס כבד על סחורה זו, ועתה אין העיסקה כדאית לסוחר רוסיה. האם הקניין ניתן לביטול?**

**והמהרש"ם** תלה את קיום הדין בזמן **ביצוע הקניין**, שאם כבר נעשה הקניין לפני הטלת המס – העיסקה קיימת. ואם המס הוטל קודם לקניין, ורק לא נודע בשעת הקניין – ניתן לבטל את העיסקה כמקח טעות.

**ובענייננו מוכח** שגם מידע חיצוני, שאינו על גוף המקח – גם מהווה סיבה למקח טעות.

[יש להוסיף הערה חשובה שכתב הגר"י סילמן שליט"א בשיעורו הנ"ל, שאם היתה מכירה בעקבות שנודע לקונה מידע חסוי, שהנהלת המקום עומדת לשנות את יעוד הנכס, והמידע הזה לא היה ידוע למוכר, ועתה בא לטעון מקח טעות – יש להבחין בין אם היה כבר תהליך מעשי כלשהו, או שהכל עדיין בגדר של מחשבות, תכנונים, הצעות לדין ולא יותר. כל עוד לא היה משהו מעשי – אי אפשר להתייחס לכך באופן שישפיע על מעמד הנכס, ולהגדירו כמקח טעות מחמת אי ידיעה. רק כאשר הגיעה התוכנית לידי תחילת ביצוע – מהווה הדבר עילה למקח טעות מחמת אי ידיעה].

**יג. הבדלים בין אונאה ומקח טעות**

חילוק  
בין  
מקח  
טעות  
ואונאה

**למדנו** שיש הבדל בין אונאה ובין מקח טעות **במשך הזמן שעבר מהמקח עד לדרישה לביטול המקח**, שבאונאה שיעור הזמן הוא "עד שיראה לתגר או לקרובו", ואילו **במקח טעות** אין מגבלת זמן לטענת מקח טעות (ואם השתמש – בהמשך השיעור בס"ד).

**וחילוק נוסף** הובא לעיל בדף נ. (בשיעור "דפי עיון". "שימוש במיטות של מקח טעות"), ולחבינו – נדון במקרה הבא (הדומה במקצת לענייננו) :

שימוש  
בנכס

**לאחר קניית הקרקע – התברר לקונה שמחיר הקרקע הוזל מאוד, בגלל שנמצא בטווח הטיילים של האויב שמעבר לגבול. עתה רוצה הקונה להחזיר את המקח, אלא שתביעתו בפועל היתה לאחר שהשתמש כשלושים יום נוספים בנכס, גם לאחר שנודעו הנתונים. האם עתה תתקבל טענתו?**

**הריטב"א** (במסכת בבא מציעא דף נז, ד"ה יתר על שתות, והובאו דבריו גם במחנה אפרים הלכות מכירה, דיני אונאה פרק ה', וגם בהגהות גרע"א לשולחן ערוך סימן רל"ב-ג) כתב (והוסיף שכן דעת הרמב"ם בדינים אלו) : **אונאה יתר על שתות הוי ביטול מקח**, פירוש ששניהם חוזרים. ואם השתמש הלוקח במקח לאחר שהכיר באונאה, **קודם שהודיע למוכר – מחל** אונאתו, שאם לא כן – לא היה לו להשתמש בו.

**דעת גליא מסכת** (בסימן י', הובא בפתחי תשובה סימן רל"ב) הטוען שיש לחלק בין דין **אונאה יתר משתות**, ובין **מוס במקח**. תוכן דבריו שבאונאה – החפץ רצוי, אלא שהמחיר גבוה ממה שחשב הקונה. ולכן כשהודיע למוכר על האונאה – **מעולם לא רצה באמת לבטל את המקח**, אלא רק להוריד את המחיר. ומכאן – שאין השימוש מגלה דעת על מחילה, כיוון שייתכן שהתכוון רק **להשתמש בחפץ שלו**, או שיהיה שלו לאחר מו"מ כספי. מה שאין כן **מוס במקח עצמו** – הרי חפץ זה – אין רצונו לקנותו. גם המוכר יודע מזה, שהרי הקונה כבר הודיע לו שאין רצונו בחפץ זה. ואם בכל זאת השתמש בו – בוודאי שיש בכך אות שמחל על טענתו למקח טעות. ובזה מסתבר שיודה גם הריטב"א (ועל דברים אלה של גליא מסכת כתב פתחי תשובה

מחילה  
דווקא  
במוס

שדברי טעם הם, אלא שבספר נחלת צבי – חזר בו מתמיכתו בדעה זו, ולמד כמחנה אפרים להשוות בין אונאה וביטול מקח).

במום  
שימוש  
הוא  
מחילה

**וכן כתב להלכה גם הערוך השולחן** (הלכות אונאה סימן רל"ב-ד), וכך דבריו: ואף על גב דבאונאה כתבנו (בסימן רכ"ז-ח) שאין התשמיש ראיה למחילה אפילו ביתר מכדי אונאה – שאני התם, כיוון דבעצם החפץ לא נתאנה. **אלא במקח** – יכול להיות שהיה סבור שמסתמא ישתוו ביניהם. אבל **במום** – שאין זה החפץ שרצה לקנותו – **מה היה לו להשתמש בו.**

**ובקצרה: באונאה** – החפץ רצוי, והבעיה היא במחיר המופרז. **במום** – עצם החפץ אינו רצוי. ויש נפק"מ בגילוי הדעת, שבאונאה – השימוש הוא **טבעי**, ואינו מגלה על מחילה. ובמום – השימוש הוא **חידוש**, ומגלה על מחילה.

**ולכן בסיפור הנ"ל** (לגבי הקרקע שהוזלה) – אם הטענה היא מקח טעות – לא נקבל את הטענה, **והשימוש הוא ראיה על מחילה**. ואם מדין אונאה – השימוש אינו מהווה ראיה על מחילה, אלא הוא מגלה **רצון להורדת המחיר בלבד**, ולכן אין בשימוש ראיה על מחילה.

**והחילוק העיקרי** (בין אונאה ומקח טעות) – הוא במקרה שבענייננו, שאם נבוא **מדיני אונאה** – **אי אפשר להחזיר את המקח**, ואם נבוא מדין **מקח טעות** – **אפשר גם אפשר לבטל את המקח**.

חזרת  
מקח  
במקח  
טעות

**ובקצרה: יש כמה הבדלים** בין אונאה ובין מקח טעות: א. **משך הזמן** (באונאה – עד שיראה לתגר או לקרובו ובמקח טעות – אין משך זמן). ב. **שימוש בחפץ** **מהווה מחילה** במקח טעות אבל לא באונאה. ג. **בקרעות** – אי אפשר לחזור מצד אונאה, אבל אפשר לחזור מצד מקח טעות.

### **יד. סיכום ומסקנות**

סיכום

אדם מכר קרקע חקלאית, ואח"כ התברר שהיא קרקע לבניה (שמחירה פי עשרה ויותר) – אם אפשר להחזיר את המקח, ונאמרו בזה הנושאים הבאים: - **האפשרויות לדון במקרה זה הן מצד אונאה או מצד מקח טעות.**

- **אין אונאה לקרקעות**, אבל יש מחלוקת הראשונים והפוסקים אם אין בכלל או שאין **עד פלגא** (דהיינו כפליים למעלה וחצי למטה).
- הסיבה שאין אונאה הוא או מטעם **מחילה**, או מטעם **גזירת הכתוב** (שניתנת להבנה או שהתורה גזרה שאין מציאות של אונאה או שגזרה שהמקח קיים למרות האונאה).
- הגדרת הגמרא **"קרקע – דבר השווה כל כסף"** מתפרש או שאין אונאה כלל, או על דרך הפלגה.
- ובמצב של ספק – נחלקו הפוסקים אם מעמידים על **חזקת המחזיק** (שהספק הוא על ביטול הקניין), או על **חזקת מרא קמא** (שהספק הוא על קיום הקניין), ומספק – לא עושים כלום.
- ואפילו אם מספק אין **ביטול מקח**, אבל **איסור אונאה וגניבת דעת** הוא נדון בראשונים, ולפי הרמב"ן וסיעתו **יש איסור אונאה** כיוון שהקונה ידע על ההתייקרות.
- **בעניין מקח טעות**, יש ג' סוגים של מקח טעות: א. מחמת התחלפות חפצים. ב. מחמת **מום בחפץ**. ג. מחמת **אונאה במחיר**. המקרה שבענייננו שייך לכאורה לסוג הראשון.
- **יש מקח טעות** לא רק מחמת **מום**, אלא גם מחמת **עילוי יתר**, ויש לזה ראיה בשו"ת **ספר יהושוע**.
- יש דיון אם **שינוי משפטי** הוא סיבה להגדרת מקח טעות, ופרט לסברה – יש גם ראיה משו"ת **המהרש"ם**.
- ויש **כמה הבדלים** בין אונאה ובין מקח טעות: א. **משך הזמן** (באונאה – עד שיראה לתגר או לקרובו ובמקח טעות – אין משך זמן). ב. **שימוש בחפץ מהווה מחילה** במקח טעות אבל לא באונאה. ג. **בקרקעות** – אי אפשר לחזור מצד אונאה, אבל אפשר לחזור מצד מקח טעות.