

# בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק וחבר בד"צ

בס"ד, גליון תסו, פרשת שמות, תשפ"ב

יעוץ לסכסוכי ממון, אישות, ועריכת חוזים וצוואות על פי ההלכה.

טל: 052-7611435 y.b.daskal@gmail.com

בית דין צדק "בינת המשפט"

## סימן תסו

### שו"ת קצרות

א. בורר שנפסל. ב. נדר צדקה בתנאי שהתבטל. ג. שכר דירה, והכלב שנובח לא נותן לישון. ד. שני שכנים שבנו, ושכן שלישי בנה לאחר הרבה שנים. איך ישתתף בהוצאות.

ובו יבואר: א. קנה דירה והסכים על בורר פלוני ונפסל, האם יכול לדון בדין תורה, או לבטל את העיסקה. ב. נדר צדקה, אם יהיה ש"ץ בברכת כהנים גדולה בחול המועד, ולא בא. ג. שכר דירה והיה הכלב של בעה"ב נובח בלילות, והפריע את שנתו, האם חייב לשלם על הדירה, והאם חייב בעה"ב לסלק את הכלב. ד. שני שכנים שבנו, ושכן שלישי בנה לאחר הרבה שנים. איך ישתתף בהוצאות. האם צריך לשלם להם על הוצאות הפקח ששחדו, והאם צריך לשלם לפי חוזק היסודות שעשו או לא, כיון שהם עשו ממ"ד, ודי לו בבניה רגילה.

א

### בורר פסול בחוזה - האם בטלה העיסקה

#### הנידון

"קניתי דירה מקבלן, ובחווזה המכר של הקבלן היה סעיף, שפלוגי יהיה הבורר על כל סכסוך שיהא בינינו. לאחר שכבר קניתי את הדירה, נודע לי, שהבורר מקבל אחוזים על כל דירה הנמכרת, והינו שותף עם הקבלן, ופסול לדון. הקבלן מודה בזה, והבורר נפסל. לאור זאת אני תובע לכתוב סעיף בחוזה, שכל סכסוך נדון בבית דין [דהיינו שלושה דיינים]. הקבלן טוען, שכיון שהסכמתי לדון בפני בורר יחיד, אינני יכול לחזור מהסכמה זו, אלא לבקש בורר אחר, אבל לא בית דין, האם הוא צודק בטענתו. זאת ועוד, כיון שסמכתי על בורר זה שיהיה לי לעזר על כל סכסוך, והתברר שאינני יכול לסמוך עליו, אני רוצה לבטל את כל העיסקה, בטענה שיש כאן מקח טעות. האם אני צודק בטענתי."

#### תשובה

אפשר לתבוע לדון בבית דין, אבל אי אפשר לתבוע ביטול מקח.

## ביאור התשובה

### הקדמה

יש להקדים, שאין לכופ לדון בפני בורר יחיד, אלא בפני בית דין בלבד, אלא אם כן חתמו בהסכם, שהצדדים מתחייבים לדון בפני בורר יחיד, ובנידון דידן שהסכימו על בורר מסויים, יש לדון האם החתימה כוללת גם הסכמה לדון בפני יחיד.

### הטעם שאי אפשר לכפות לדון בפני בורר יחיד

בתחלה יש לברר, האם יכול הקבלן לכפות על הקונה לדון בפני בורר יחיד. והנה טענת הקבלן היא, שיש בסעיף הבוררות כעין שני דברים: א. הסכמה לדון בפני בורר יחיד. ב. לדון בפני בורר פלוני, לפיכך, אף על פי שפרט זה, לדון בפני בורר פלוני בטל, מכל מקום ההסכמה לדון בפני בורר יחיד קיימת, לכן הוא יכול לכפות על הקונה לדון בפני בורר יחיד.

ונראה, דאין זה נכון כלל וכלל, דאם היה בסעיף הבוררות מפורש שני דברים, כגון שהיה כתוב: "הצדדים הסכימו שכל סכסוך ידונו רק בפני בורר יחיד ולא בפני בית דין. ולבורר יחיד הוסכם לדון בפני פלוני", אז יש לומר שאולי זה שני תנאים, נוגם בזה יש להסתפק, דאולי ההסכמה שלא לדון בבית דין היא רק בגלל ההסכמה על הבורר היחיד], אבל בנידון דידן שיש רק סעיף של הסכמה על בורר פלוני, אין שום התחייבות שלא לדון בבית דין. וזה פשוט ביותר.

העולה מזה: אין לכופ לדון בפני בורר יחיד אלא אם הסכימו על זה, ובנידון דידן שאין סעיף מפורש שלא לדון בבית דין, אלא סעיף לדון בפני בורר פלוני, ונפסל הפלוני, אין שום התחייבות שלא לדון בבית דין, אם הבורר הנ"ל יפסל, ויכול כל צד לתבוע לדון דוקא בבית דין.

### מדוע אי אפשר לבטל את העיסקה

ומה שטוען הקונה לבטל את העיסקה, בטענה שיש כאן מקח טעות, כי הסכים על העיסקה רק בגלל שיש לו בורר פלוני, הנה אפילו שטענה זו נשמעת נכונה מאוד, מכל מקום, כבר ביארנו באריכות בסימן רמח, שאי אפשר לבטל מקח בסתם אומדנא, אלא באומדנא דמוכח, ואפילו באומדנא דמוכח, אם יש להצד השני גם אומדנא דמוכח, לא בטל המקח, וכאן בודאי אין אומדנא דמוכח שלא היה

# בינת המשפט

## עניני ממונות אקטואליים

שיתרום סכום זה. ויש לדון בזה, וצריך עיון. אבל בנידון שמכחיש, אין ספק שפטור.

העולה מזה: נדר אלפיים שקלים לבית הכנסת, אם יהיה ש"ץ בברכת כהנים גדולה בחול המועד, ולא בא בטענה שהגבאי טעה בזמן התפלה, והגבאי מכחיש. פטור משלם, שהמוציא מחברו עליו הראיה, ואם לא בא במזיד - יש לדון אם חייב.

ג

### שכר דירה, והכלב שנובח לא נותן לישון

#### הנידון

"שכרתי דירה לכמה ימים לנוח. לצערי מנוחה לא היתה לי, הכלב של השכן נובח הרבה מאוד בלילות, ולא נותן לישון. האם אני יכול להפחית למשכיר משכר הדירה, או כלל לא לשלם לו, כיון שלא היתה לי כל תועלת בדירה זו. כמו כן אבקש לדעת, האם יש דין של הרחקה נזיקין. דהיינו, האם מוטל על השכן מדין הרחקה נזיקין להרחיק את הכלב, או כיון שבמקום זה רגילים לגדל כלב בבית, אין בזה דין של הרחקה נזיקין".

#### תשובה

אם הכלב היה לפני כן, והיה רגיל לנבוך בלילה, ולא הודיע המשכיר לשוכר מום זה, על המשכיר להפסיד, ויש לשער כמה היה שווה דירה זו במצב זה, ויתכן שפטור משלם, ואין טענה כלפי השוכר שהיה צריך להתרגל לזה, שאין זו טענה למי שאינו רגיל בזה, אבל אם אין הכלב רגיל לנבוך בלילה, או שלא היה שם לפני כן, אין למשכיר כל הפסד, ומזלזל של השוכר גרם.

יש דין הרחקה נזיקין בכל רעש שאינו כרגיל ואינו אומנות, ואם הוא אומנות, יש בזה הרבה מחלוקת, אבל בנידון דידן שאינו אומנות יש דין הרחקה נזיקין.

### ביאור התשובה

#### מום במקח

כלל גדול בדיני מום במקח הוא, שכל מום שנעשה לאחר המקח, הפסיד הלוקח, וכל מום שהיה במקח קודם למקח, הוא הפסד למוכר, כמבואר בחושן משפט (רלב, יב) ובעוד מקומות. והנה אם שוכר בית, ולאחר מכן בא שכן עם כלב, אין למשכיר להפסיד מזה, אבל בנידון

קונה את הדירה אם בורר זה לא היה נעשה בורר, לכן אי אפשר לבטל את העסיקה.

העולה מזה: הטעם שאין לבטל את העסיקה, כיון שאין לבטל עיסקה באומדנא סתם, אלא על ידי אומדנא דמוכח, וכאן אין אומדנא דמוכח שלא היה קונה את הדירה אם הבורר לא היה הבורר שלו.

ב

### נדר צדקה בתנאי שהתבטל

#### הנידון

"השנה חל יום ראשון של סוכות ביום שלישי. בבית הכנסת שלנו החליטו לעשות מעמד של מאה וחמישים כהנים בחול המועד סוכות, ולאחר מכן נותנים סעודה. ביקשתי מהגבאי להיות שליח ציבור במעמד הזה, ובתמורה נדרתי אלפיים שקלים לסעודה שלאחר מכן. הגבאי אמר לי שברכת הכהנים תהיה ביום ראשון. הבנתי שהכונה ביום ראשון בשבוע, שהוא יום חמישי של חול המועד. ביום חמישי – יום שני של חול המועד - שאל אותי הגבאי, מדוע לא באתי לברכת הכהנים שהייתה אתמול, אמרתי לו הרי אמרת ביום ראשון, אמר לי הגבאי אמרתי יום ראשון של חול המועד, שהוא יום רביעי בשבוע, אמרתי לו שאני זוכר שאמרת ביום ראשון. בכל אופן הגבאי תובע ממני אלפיים שקלים, כיון שבגלל לי לא הביאו מישהו אחר ובית הכנסת הפסיד אלפיים שקלים, הגבאי טוען שלהרבה אנשים חזר ואמר את המשפט הבא 'יום רביעי ראשון של חול המועד'. אני מכחיש שאמר לי כך. האם אני חייב לשלם".

#### תשובה

פטור לשלם.

### ביאור התשובה

#### המוציא מחברו עליו הראיה

כיון שהמוציא מחברו עליו הראיה, וטוען ששמע שאמר יום ראשון, אי אפשר לחייבו לשלם נדר צדקה שמכחיש לגמרי. אבל יש לדון, אפילו באופן שהיה מודה ששמע יום רביעי, ולא בא, האם חייב לשלם, כיון שהנדר היה על תנאי שיהיה שליח ציבור. ואף על פי שגרם נזק לבית הכנסת, הני מילי, אם באמת היה להם מישהו אחר

# בינת המשפט

## עניני ממונות אקטואליים

מתקינין". וציין לדבריו הש"ך בחושן משפט (שם, ס"ק ב), וכל זה הוא רק בגלל אומנות, אבל לא מחמת אומנות, בודאי אסור. ויש להוסיף לזה מה שכתבתי במקום אחר, שכל רעש שהוא נגד חוקי העירייה אסור על פי הלכה.

### העתקה מסימן שלו

**"האם חוקי העירייה למניעת רעשים, יש להם תוקף בהלכה**

ויש לעיין, האם חוקי העירייה למניעת רעש יש להם תוקף בהלכה. דהיינו, רעשים שעל פי הלכה מותר לעשותם בביתו כמבואר לעיל, אבל על פי חוקי העירייה אסור לעשות רעש זה, האם על פי תורה יש תוקף לחוקי העירייה.

ונראה לעניות דעתי שיש לזה תוקף על פי הלכה מהטעם דלהלן, דהנה כתבנו בסימן יג, ג-ה שיש תוקף לתב"ע על פי הלכה, כיון שעל דעת כן נשתתפו בני אדם לנהוג על פי חוקי התב"ע, לכן גם נראה פשוט, ועוד יותר מזה, בנידון זה, דכיון שיש כח ביד העירייה לאכוף על חוקי הרעשים לפי חוק שלהם, ממילא כל הדריים במקום זה באו לדור כאן על פי חוקים אלו, ולנהוג על פיהם, אם כן נעשה חוקי העירייה למנהג המדינה שיש לו תוקף הלכתי.

וראיתי שגם הגאון רבי יעקב בלוי זצ"ל בפתחי חושן חלק ה (גניבה ואונאה) פרק טו סעיף א הערה ג, מביא בשם ספר "הזהרו בכבוד חבריכם", שיש להמנע לעשות רעש אחרי השעה אחת עשרה בלילה בביתו, כיון שכך הוא על פי חוקי העירייה ונעשה מזה מנהג המדינה, והסכים עמו הגאון זצ"ל להלכה, וכן נראה לעניות דעתי.

**העולה מזה: חוקי העירייה בענין רעשים האסורים בבית, יש להם תוקף הלכתי, אף על פי שללא חוקי העירייה - על פי הלכה - היה מותר, מכל מקום, כיון שהעירייה יכולה לאכוף על זה, נעשה מנהג המדינה, ועל דעת כן באו לדור במקום".**

ד

## תשלום לפקח ויסודות לממ"ד בהוצאות בניה

### הנידון

"אנו גרים בבניין משותף. לפני שנים רבות השכנים בקומה ראשונה ושניה רצו לבנות תוספת בניה, אני לא רציתי לבנות, והם בנו בקומה ראשונה וקומה שניה, וסיכמתי אתם, שכאשר אני יבנה אשתתף עמם

דידן שבשעה שהשכיר את הבית כבר היה מום זה, בודאי יש למשכיר להפסיד. אבל כל זה רק אם בדרך כלל הכלב היה נובח בלילה, אבל אם תמיד לא היה נובח בלילה, ורק בימים הללו התחיל לנבוח בלילה, אין למשכיר להפסיד.

נמצינו למדים, שאם הכלב היה לפני כן, והיה רגיל לנבוח בלילה, ולא הודיע המשכיר לשוכר מום זה, על המשכיר להפסיד, ויש לשער כמה היה שווה דירה זו במצב זה, ויתכן שפטור משלם, ואין טענה כלפי השוכר שהיה צריך להתרגל לזה, שאין זו טענה למי שאינו רגיל בזה, אבל אם אין הכלב רגיל לנבוח בלילה, או שלא היה שם לפני כן, אין למשכיר כל הפסד, ומזלא של השוכר גרם.

**העולה מזה: אם הכלב היה לפני כן, והיה רגיל לנבוח בלילה, ולא הודיע המשכיר לשוכר מום זה, על המשכיר להפסיד, ויש לשער כמה היה שווה דירה זו במצב זה, ויתכן שפטור משלם, ואין טענה כלפי השוכר שהיה צריך להתרגל לזה, שאין זו טענה למי שאינו רגיל בזה, אבל אם אין הכלב רגיל לנבוח בלילה, או שלא היה שם לפני כן, אין למשכיר כל הפסד, ומזלא של השוכר גרם.**

### הרחקת נזקין

ולענין האם יש בזה דין הרחקת נזקין. בודאי שבעל הכלב יש חובה שלא להזיק בלילה בשעה שאינה רגילה, וידוע שכלב אינו נובח בלילה רק כאשר באים אליו. לכן אם הכלב נובח כמנהג הרגיל, אין טענה עליו, אבל הוא נובח שלא כרגיל, בודאי שיש חובה לסלק את הנזק, ולא התירו לעשות רעש בביתו אלא אומנות, כמו שפסק המחבר (חושן משפט קנו, ב) וז"ל "חנות שבחצר, יכולים השכנים למחות בידו ולומר לו: אין אנו יכולים לישן מקול הנכנסים והיוצאים, אלא עושה מלאכתו בחנותו ומוכר לשוק. אבל אינם יכולים למחות בידו ולומר: אין אנו יכולים לישן מקול הפטיש או מקול הריחים, מאחר שכבר החזיק לעשות כן ולא מיחו בידו. הגה: וי"א דכל מה שעושה בחנותו ובביתו, אפילו לכתחלה אינן יכולין למחות" עכ"ל.

והיינו דוקא בגלל אומנות התירו, כמבואר בשו"ת מהרלב"ח (סימן צז) וז"ל "ואם היה לי רשות לדבר במה שדברו אלו הרבנים גאוני עולם הייתי אומר, דהתנא בעצמו נתן טעם במשנה לזה החילוק, והוא, דמה שאומר דאינו יכול לישן מחמת הקול, לא ברי הזקה, אבל מכל מקום, היכי דאפשר לתקוני מתקינין, ולכן יש לו רשות לעשות מלאכתו בביתו להרויח פרנסתו, ולא איתיה דימחי בידיה ויימר ליה דליזיל מביתיה לעשות מלאכת אומנותו כיון דלא ברי הזיקא כאשר כתבתי, אבל להביא אנשים לביתו למכור להם כליו ומעשה ידיו אין לו רשות, כי יכול לצאת לשוק ולמכור, ובמאי דאפשר לתקוני

# בינת המשפט

## עניני ממונות אקטואליים

### הוצאות יסודות חזקים

ועל מה שטוען שאין צריך לשלם יסודות חזקים שאין צריך ממ"ד, ראיתי מי שכתב (חוברת "חלוקת עלויות בניה" פרק ד, אות סג, בשם הגר"א שטיינברג שליט"א), להביא ראיה מדברי נתיבות המשפט שחייב לשלם, שכתב (באורים סימן קנז ס"ק ז) וז"ל "חייב בכל התוספות. ולכאורה קשה דמאי שנא מהא דסימן קנ"ח סעיף ו' בסמ"ע ס"ק י"ג דלא מהני גילוי דעת כזה אף בבנין העשוי לימשך. וגם קשה, דשם בסעיף ז' מבואר דאם גדר הרביעית בקנים דאין צריך לשלם רק דמי קנים, והכא מדסתם משמע שאפילו בנה כותל קנים כנגדו דחייב לשלם הכל. וגם בש"ס [ב"ב ד' ע"ב] איכא ממ"ד גבי המקיף חבירו פליג (רחב"א) [חייא בר רב] וס"ל דאינו משלם רק דמי קנים בזול אפילו גדרה ניקף, וגבי כותל חצר לא פליג. לכן נראה דכאן מייירי שניכר שרוצה לעשות בנין ולסמוך תקרה על הכותל המשותף, אם כן בודאי רוצה לזכות בחצי הכותל המשותף, דכל זמן שאינו זוכה בו שיהיה שלו אסור לסמוך על כותל חבירו, מה שאין כן במקיף שאינו רוצה רק ליהנות מכתלים של חבירו ולא להשתמש עליהם, משום הכי אין צריך לשלם רק מה שנהנה. וכן משמע מלשון הנימוק"י [ב"ב ג' ע"א מדפי הרי"ף] והרמב"ן [שם ו' ע"א ד"ה הא דתנן] והירושלמי [פ"א ה"ג] שהביא הרמב"ן, דעיקר החיוב הוא משום שרוצה להעמיד עליו תקרה".

"ולפ"ז אם ניכר שאין רצונו לסמוך עליו תקרה גם כן אין צריך לשלם לו רק כפי מה שנהנה, דהיינו אם סמך נגדו רק כותל עצים אין צריך לשלם לו רק דמי עצים, וזהו כמו שסיים בהג"ה שאם נהנה בבנינו, אף על פי שלא עשה שום היכר, שמשלם לו מה שנהנה. ובמרדכי [ב"ב ס"י תס"ו] כתב זה גבי מי שסמך ביתו לכותל בית חבירו, ושם צריך גם כן לשלם לו כפי מה שהן כותלי ביתו. ואף דזה נהנה וזה אינו חסר פטור, ושם אינו משתמש על כותל חבירו וגם אינו משותף לו, צריך לומר דשם גם כן חסר שחרוריתא דאשייתא, כיון דלא שייך טעמא דביתא מיתבא יתיב כיון שסמך כותלו מבחוץ ובעה"ב בעצמו דר בו בפנים, ועיין במרדכי שם "עכ"ל.

הנה מבואר בדבריו, שאם רוצה להשתמש ממש בכותל, ולזכות בו, אינו יכול לטעון סגי לי בכותל פשוט, כיון שזוכה בחצי כותל ששונה במציאות יותר, לכן גם בנידון זה, אם השכנים עשו יסודות חזקים לממ"ד, והוא בונה עליהם וזוכה בחצי כותל, הרי שחייב לשלם חצי כותל, כיון שזוכה ביסודות החזקים. וכל זה דוקא בבניית ממ"ד, שהמהג היום לעשות ממ"ד, ומקור דברי הנתיבות הוא ממקום שכך נהגו, אבל אם אחד בנה יסודות חזקים מאוד, כי רוצה שלא יהיה לו עמוד באמצע, כיון שזה אינו מנהג, אין לחייב, ונראים לי דבריו.

בהוצאות היסודות שבנו בקומה ראשונה ושניה. היום אני מעוניין לבנות ולשלם להם על ההוצאות, אלא שמלבד ההוצאות של הבניה היו לשכנים הוצאות תשלום עבור הפקח בניה, כדי שיעלים עין מהבניה שלהם, היום אין צורך לשלם לפקח, לא בגלל שכבר בנו, אלא שהמצב היום שאין בעיה להוסיף בניה. נפשי בשאלתי האם עלי לשלם להם גם הוצאות התשלום לפקח. כמו כן השכנים עשו יסודות מאוד חזקות עבור חדר ממ"ד, אני לא צריך חדר ממ"ד, האם אני צריך לשלם להם הוצאות של יסודות חזקות, או די ביסודות פשוטות".

### תשובה

אין צריך לשלם הוצאות פקח, אם היום אפשר לבנות בלי הוצאה זו. ואם היום גם צריך הוצאה זו, יש לשלם הוצאות פקח. אבל יש לשלם על יסודות חזקים של ממ"ד, כיון שקונה בעלות ביסודות, ומנהג היום לעשות ממ"ד, וכאשר קונה בעלות ביסודות יש לשלם שווים.

## ביאור התשובה

### הקדמה

אין בדברינו להלן שום היתר לשחד פקח, שיש בזה חשש להרבה איסורים, אלא שאנו רק דנין מדין חושן משפט, האם חייב לשלם לשכנים על מה ששלמו לפקח.

### תשלום על הוצאות הפקח

הנה על הוצאות הפקח, אם היום, כאשר בונים גם היו צריכים לשחד את הפקח, ורק מחמת שכבר בנו שני קומות אין צורך לשחד את הפקח, אם כן בודאי צריך לשלם על הוצאות הפקח, שהרי גם היום היו צריכים לשלם, אבל אם היו בונים היום לא היו צריכים לשלם לפקח הבניה, אין צריך לשלם, כיון שלא נהנה מזה שבנו בעבר. ואף על פי שהם טוענים, שאם לא היו משחדים לפקח לא היו יכולים לבנות אז, אינה טענה, כיון שהיו יכולים לבנות היום כולם יחד בלא הוצאות הפקח. ואם טוענים שאם לא היו בונים אז, לא היו בונים היום, זו אינה טענה, כיון שבמציאות היום בונים בלא הוצאות הפקח, ואז לא בנה עמהם, ולא נהנה אז מהשנים שבנו אז.

העולה מזה: אם היום אפשר לבנות בלי הוצאה זו, אין צריך לשלם הוצאות פקח. ואם היום גם צריך הוצאה זו, יש לשלם הוצאות פקח.

# בינת המשפט

## עניני ממונות אקטואליים

שהגבאי טעה בזמן התפלה, והגבאי מכחיש. פטור מלשלם, שהמוציא מחברו עליו הראיה, ואם לא בא במזיד - יש לדון אם חייב.

ד. שכר דירה לנופש, והיה כלב של בעה"ב נובח, אם הכלב היה לפני כן, והיה רגיל לנבוח בלילה, ולא הודיע המשכיר לשוכר מוס זה, על המשכיר להפסיד, ויש לשער כמה היה שווה דירה זו במצב זה, ויתכן שפטור משלם, ואין טענה כלפי השוכר שהיה צריך להתרגל לזה, שאין זו טענה למי שאינו רגיל בזה, אבל אם אין הכלב רגיל לנבוח בלילה, או שלא היה שם לפני כן, אין למשכיר כל הפסד, ומזלא של השוכר גרם.

ה. יש דין הרחקת נזקין בכל רעש שאינו כרגיל ואינו אומנות, ואם הוא אומנות, יש בזה הרבה מחלוקת, אבל בנידון דידן שאינו אומנות יש דין הרחקת נזקין.

ו. שכנים שבנו, ואחרי כן בנה שכן שלישי, אין צריך לשלם הוצאות פקח, אם היום אפשר לבנות בלי הוצאה זו. ואם היום גם צריך הוצאה זו, יש לשלם הוצאות פקח. אבל יש לשלם על יסודות חזקים של ממ"ד, כיון שקונה בעלות ביסודות, ומנהג היום לעשות ממ"ד, וכאשר קונה בעלות ביסודות יש לשלם שוויים.

העולה מזה: מי שנהנה מבניה של חבירו, ואינו קונה בעלות בבניה, אין משלם אלא לפי הנאתו, אבל מי שצריך לקנות בעלות, כיון שמתשמש ממש בבניה, חייב לשלם שווי הבניה אפילו שאינו נהנה מחוזק הבניה, וכל זה בבניה שנהגו לעשות, ולא בבניה שעשה שלא כמנהג, לפיכך, כיון שנהגו לעשות יסודות לממ"ד, וחייב לקנות חלק ביסודות, שללא זה אינו יכול להשתמש בהם, לכן צריך לשלם שווי של יסודות חזקים של ממ"ד, אבל אם סתם עשו יסודות חזקות, אין צריך לשלם שווי זה.

## דינים העולים:

א. אין לכופ לידן בפני בורר יחיד אלא אם הסכימו על זה, ובנידון דידן שאין סעיף מפורש שלא לדון בבית דין, אלא סעיף לידן בפני בורר פלוני, ונפסל הפלוני, אין שום התחייבות שלא לדון בבית דין, אם הבורר הנ"ל יפסל, ויכול כל צד לתבוע לידן דוקא בבית דין.

ב. הטעם שאין לבטל את העיסקה, בגלל שהבורר נפסל, כיון שאין לבטל עיסקה באומדנא סתם, אלא על ידי אומדנא דמוכח, וכאן אין אומדנא דמוכח שלא היה קונה את הדירה אם הבורר לא היה הבורר שלו.

ג. נדר אלפיים שקלים לבית הכנסת, אם יהיה ש"ץ בברכת כהנים גדולה בחול המועד, ולא בא בטענה

