

קונטרס

מערכי המשפט

פסקי דינים בהלכות המצויות

בדיני שכירות בתים

חיברתי וערכתי בחמלת ה' עלי

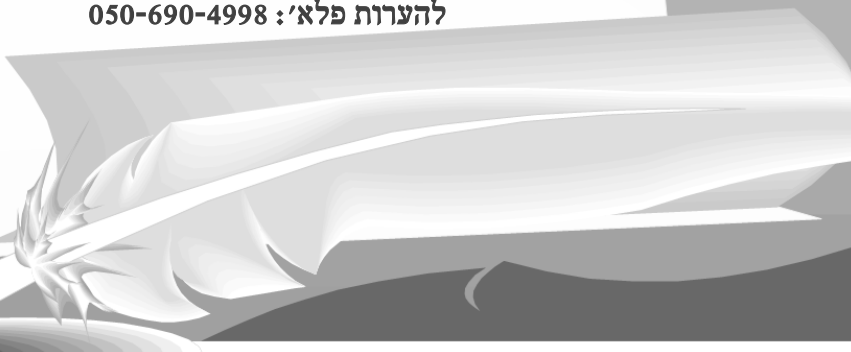
יונתן בורוכוב

רב הקהילה הבוכרית בעיר רחובות

וראש כולל "עטרת שלום"

חשוון תשע"ה

להערות פלא': 050-690-4998



הקלדה ועימוד: 0548-46-5505

תוכן העניינים

- א. דיני שכירות לזמן קצוב ובסתם.....ד
- ב. שוכר האם רשאי להשכיר לאחרים.....יז
- ג. ביטול שכירות מחמת אונס גדול.....כד
- ד. חובותיו של המשכיר והשוכר.....ל
- ה. השכרת דירה לגוי.....מא
- ו. מקח טעות.....מו
- ז. "בל תלין" בתשלומי שכירות.....נד

א.

דיני שכירות לזמן קצוב ובסתם

א. ראובן שכר בית משמעון, ופירשו בחוזה השכירות תאריך לפינוי הדירה, אין המשכיר רשאי לפנותו בתוך זמנו. ואף אם נפל ביתו של משכיר ואין לו היכן לדור אינו רשאי לפנותו.^(א) נקבע מחיר בחוזה שישלם השוכר למשכיר, והתייקרו השערים או הוזלו, אין המשכיר רשאי להעלות כל זמן שלא נסתיימה תקופת השכירות, כמו כן אין השוכר רשאי לבוא בדרישה למשכיר כי יוזיל לו את דמי השכירות.^(ב)

המשכיר, אומר ראובן לשמעון הואיל והגיע זמנו לצאת ואתה כל טענתך עלי על זה שלא הודעתך ואתה אינך מוצא דירה לשכור, אף אני לא ידעתי ואני איני מוצא בית לדור בו, וכי יעלה על דעתך שאדור בחוץ ואתה בפנים? לכן יכול להוציא.

א) מקור דין זה במסכת בבא מציעא בדף קא: "נפל ליה ביתא א"ל לא עדיפת מינאי וכו' כלליה לבריה' חזינן אי הוה אפשר לאודועיה איבעי ליה לאודועיה ואי לא, מצי א"ל לא עדיפת מינאי". פירוש: ראובן השכיר ביתו לשמעון ונפל ביתו של ראובן שהוא

מערכי

שכירות לזמן קצוב ובסתם

המשפט

וכתב הרא"ש (בסימן כד - כה) וז"ל: "וכולה שמעתין איירי בסתם" עיי"ש. פירוש: כל הדין המובא בגמ' שיכול להוציא זה מיירי באופן שכלה זמן השכירות וממילא יכול המשכיר משא"כ כשעדיין לא תמו ימי השכירות הרי השכירות נחשבת כמכר וממילא אינו יכול המשכיר להוציא את השוכר אפילו בנפל ביתו של משכיר. וכן כתב ג"כ הרשב"א (ח"ג סי' ע"ח). אולם המרדכי (בסימן שפ"ג) כתב שדין זה שהובא בגמ' לעיל מיירי בכל גווני בין שכלו ימי השכירות ובין אם נמצאים השוכר והמשכיר בתוך ימי השכירות. וכן היא דעת התוס' (בדף כג: בד"ה "בחזקת שלא נפדה"), וז"ל: "ושוכר נמי ירא להקדים השכר פן יפול הבית או יפול ביתו של משכיר עצמו ויוציאנו וכו'" (עיי' בש"ך בסי' שיז שס"ל שלא מוכרח בדעת התוס' הכי). הרמב"ם בהלכות שכירות (בפרקו הלכה ט) כתב וז"ל: נפל בית המשכיר שהיה דר בו הרי זה יש לו להוציא

השוכר מביתו ואומר לו אינו בדין שתהיה אתה יושב בביתי עד שתמצא מקום ואני מושלך בדרך שאין אתה בעל זכות בבית זה יותר ממני". עכ"ל. וברמב"ם לא מבואר האם דין זה מיירי אף בתוך זמן השכירות אי לא. וכן כתב המגיד משנה בד"ה "נפל הבית", וז"ל: "וכתב הרשב"א ז"ל דוקא בשוכר סתם, שכל שעה זמנו וכו' אבל בשוכר לזמן ידוע אינו יכול להוציאו תוך זמנו וכן מוכח בירושלמי". עכ"ל. וכן פסק הטור: "המשכיר לחברו בית וכו' לזמן קצוב, אינו יכול לחזור בו ולהוציאו תוך זמנו אפילו נפל ביתו של משכיר וכו'". עכ"ל. וכן פסק השו"ע (בסימן שיב סעיף א).

וכן בשו"ת הרמ"א כתב שנשאל על אודות ראובן שהשכיר ביתו לשמעון ונגמר קנין השכירות שלא היה אחד מהם יכול לחזור, וקודם כניסת שמעון לבית חלתה אשתו חולי הקדחת ב"מ,

לו עכשיו לביתו מחלה מדבקת כזאת, והשיב הרמ"א שאחר שנגמר קנין וראובן המשכיר רוצה לעכב בעדו, שהרי לא על דעת כן השכירו שיכניס השכירות אינו יכול ראובן לחזור בו שהרי שכירות כממכר הוא. והביא הרמ"א ראייה שאף טענת אונס אי אפשר לטעון לדעת הרמב"ם הנמ"י והרא"ש ושיטתם ע"פ הירושלמי, אולם הפתחי תשובה (בסימן שיב סק"ו) הביא מדברי השבות יעקב (בח"ג סימן קעט) באחד שהוצרך מאוד למעות להתפרנס מהם והשכיר את ביתו לאחד ועשה עימו תנאי שיתן לו מיד דמי שכירות לכמה שנים והסכים השוכר ונתן לו, ונודע הדבר לבעל חובו של המשכיר והלך ועיקל לו כל דמי השכירות שקיבל, ועכשיו אין המשכיר מוכן להתפנות מהבית בטענה שהואיל ואינו יכול לקבל המעות אינו מוכן להשכיר את הבית ובנוסף טוען המשכיר, שהשוכר הוא זה שהלך לבעל החוב כי שילם למשכיר עבור דמי

הדירה והשוכר מכחיש, וכתב השבות יעקב שפשוט שהדין עם המשכיר, דלא מיבעיא שאם גילה השוכר לבעל חובו של המשכיר ששילם לו שאז השכירות בטילה, אלא אף אם לא גילה השוכר לבעל חובו המשכיר, השכירות בטילה, משום שהרי זה נחשב כאונס, ואין לחייבו לאחרים מחמת אונסן. ולכאורה זה אינו ברור דהרי ברא"ש ובשולחן ערוך נפסק להדיא דאף אם העני בעל הבית אין המשכיר יכול להוציא לשוכר בתוך זמן ימי השכירות, וממילא אף כאן יש לומר דאין המשכיר יכול להוציא לשוכר מן הבית ואף דזה מקרי אונס מ"מ גם בהעני זהו אונס ואעפ"כ אינו יכול להוציא.

ואולי יש לומר שכאן בדין שהביא השבות יעקב, היה בו גילוי דעת מצד המשכיר שמשכיר מחמת שדחוק הוא למעות, ואזי אם אירע אונס יש לומר שבטל המקח. משא"כ בדין הרא"ש והשולחן ערוך שאפילו העני המשכיר

אין השכירות מתבטלת זה מיירי באופן שלא גילה דעתו שמחמת דוחקו משכיר. וכעין זה כתב הרא"ש בכתובות (צז). שישנם דברים שאפילו גילוי דעת לא צריכים כגון הכותב נכסיו לאחרים ולאחר מכן נודע שיש לו בן, שבנו יורשו, אף שכתב לאחרים שהרי כאן אין צריך גילוי דעת שהרי אם היה יודע שבנו חי היה נותן לבנו שהרי זהו מילתא דפשיטא, אך יש פעמים שצריך גילוי דעת בשעה שמוכר, כגון אם מעשה המכירה הוא מפני סיבה, וכלשונו של הרא"ש "דהרבה פעמים אדם מוכר קרקעותיו ואין ידוע למה מוכרן". א"כ הוא הדין בנידון שדיבר השבות יעקב שהסיבה שהשכירות מתבטלת זה מחמת שהמשכיר גילה דעתו שמשכיר מחמת דוחק מעות, ועל כן כאשר מתבטלת סיבת ההשכרה מתבטלת ההשכרה עצמה. ודין זה מפורש הוא ברמ"א שם (בסעיף ט') וז"ל: "מי ששכר בית לחבירו והיה אוהבו ונעשה שונאו אין

יכול להוציאו מן הבית ואם א"ל מתחלה שאינו משכיר לו רק משום שהוא אוהבו ונעשה שונאו יכול להוציאו". הנה לנו מדברי הרמ"א כפי שחילקנו בדבריו של השבות יעקב שהיכא דאיכא אומדנא וגילוי דעת למה משכירו, כאשר מתבטלת הסיבה מתבטלת ג"כ השכירות. הן אמת שעל דין שהביא ברמ"א לא הסכימו כל הפוסקים. דהנה הקצות (בסי' שיט בסק"א) כתב שקשה להוציא השוכר מן הבית ודחה דין זה אף בהשכיר מחמת שהוא אוהבו וכו'. וכן כתב גם הקצות (בסי' שי"ב בסק"ב) שדין זה שכתב הרמ"א הונח אצלו בצ"ע. אולם הנתיבות (בסק"ז) הסכים פסק כהרמ"א ובתנאי שיעשה המשכיר תנאי כפול. (ב) הנה מקור דין זה הוא ברשב"א בתשובה (ח"ב סי' רצ"ד) הביאה הב"י (בסי' שיב) וז"ל: "כל האומר אני משכיר לך בית זה בכך וכך לשנה, כל שיעמוד שם אינו חייב אלא לפי אותו

ב. שוכר שנכנס לדור בביתו של המשכיר ולא עשו ביניהם חוזה שכירות המפרש כמה זמן ידור השוכר בביתו, יכול המשכיר לפנותו אימתי שירצה ובלבד שיודיע לשוכר ל' יום קודם לכן כי ברצונו שיתפנה. וכל זה בימות החמה, אולם בימות הגשמים [מסוכות ועד לפסח] אינו יכול להוציאו גם אם יתרה בו. אך אם נפל ביתו של המשכיר או העני ואין לו היכן לדור יכול לפנותו לשוכר בלי התראה ואף בימות הגשמים.^א

ובשו"ת מהר"מ שיק (באו"ח סי' פב) כתב אודות אדם שהשכיר ביתו לביהכ"נ והוזלו דמי השכירות, שמן הראוי להוזיל, אולם אם היה שם קנין גמור כתב שאף מביהכ"נ אין צריך להוזיל. ע"ש.

ג) דין זה שהובא לעיל בציון א מיירי באופן שקבעו זמן לשכירות וקיי"ל שאינו יכול להוציאו כל זמן השכירות, אולם כשלא קבעו זמן כגון שסיכמו

סך בלבד ואפילו אייקור בתי שלא לשנה אחת בלבד השכירה לו אלא כך אמר ליה כל זמן שתעמוד שם ולא הוציאך משם תעלה לי כך וכך בכל שנה וכו'. עכ"ל. וכן כתב הרא"ש בתשובה (כלל א סי' ו) שאם השכירו לזמן ידוע אינו יכול להרבות ולהעלות את מחיר הדירה אפילו אם נתייקרו שאר הבתים. וכן הוא בר"ן, ובריב"ש (סי' תע"ה) בשם רבינו האי.

ג. אם לא עשו חוזה שכירות ביניהם עד לזמן קבוע, והתייקרו הבתים, רשאי המשכיר לומר לו לשוכר או שתשלם לי כשוויה עתה או שתצא.^(ד)

שיכלה הזמן בתום זמן השכירות. כך כתב הר"ף וכן כתב הרא"ש וכן כתב הרמב"ם (בפ"ו הלכה ו') וכתב המגיד משנה שם שכן מוכח מהגמרא שלנו שלא אמרו צריך להודיעו אלא במשכיר סתם אבל במשכיר לזמן ידוע לא. (ד) בגמ' שם איתא "אמר רב הונא ואם בא להרבות בדמים מרבה" ובגמ' שם "לא צריכא דאייקור בתי". מדברי הגמ' עולה כי כאשר עלו דמי השכירות בשוק, במידה ולא יתעדכנו דמי השכירות יגרם הפסד למשכיר, רשאי המשכיר להעלות את דמי השכירות למחיר גבוה יותר. וכן הוא ברמב"ם בהלכות שכירות (בפ"ו הל"ט) וז"ל: "אף על פי שאין המשכיר יכול להוציא, ולא השוכר יכול לצאת עד

ביניהם שיכנס לביתו ולא פירשו לכמה זמן ועכשיו בא המשכיר להוציא לשוכר הנה בכהאי גוונא צריך להודיע ל' יום קודם שרוצה שיעזוב השוכר את ביתו, וכל זה בימות החמה. ובימות הגשמים אינו יכול להוציא מסוכות ועד פסח. והרמב"ם שם כתב שזמני הודעת המשכיר לשוכר שווים שקודם שרוצה לעזוב צריך להודיע לו ל' יום קודם לכן, ואם לא הודיעו אינו יכול לצאת אלא אם כן משלם שכר אותו החודש או שיעמיד אחר במקומו. ואם שכרו לזמן קצוב יכול להוציא מיד שכלו ימי השכירות ואפילו אם הוא כעת בימות הגשמים והוא הדין אם יצא השוכר מהבית בלי להודיע למשכיר, שהרי ידעו שניהם

ד. משכיר שעשה חוזה שכירות עם השוכר לתקופת זמן של שנה או יותר ובתוך ימי השכירות מכר המשכיר את הדירה לפלוני, אין הקונה רשאי לפנות את השוכר עד תום ימי השכירות. והוא הדין ביורשים שאינם רשאים לפנות לשוכרים שהכניס אביהם בחייו עד מלאות ימי השכירות.^(ה)

כנתייקרו הבתים או לא, והביא מדברי הגינת ורדים (כלל ג' סימן מא') שהמשכיר אכן רשאי להעלות לו לשוכר. והביא ראייה מדברי רש"י שפירש את לשון הגמ' "לא צריכא דאייקור בתי" וז"ל 'הפסידו ניכר' שממנו למדים שלאו דוקא במחירים שהשתנו בשוק רשאי להעלות אלא בכל הפסד שניכר לו למשכיר רשאי להעלות וה"ה בכהאי גוונא. אולם המטה יוסף עצמו חולק על הגינת ורדים וס"ל שהדין עם השוכר ומה

שיודיעו מקודם, אם הוקרו הבתים יש למשכיר (יכול המשכיר) להוסיף עליו ולומר לשוכר או השכר בשווה עד שתמצא, או תצא. וכן אם הוזלו הבתים, יש לשוכר לפחות השכר ולומר למשכיר או השכר לי כשער של עתה, או הרי ביתך לפניך". וכן פסק השו"ע (בסעיף ט').

במטה יוסף דן אודות משכיר שרוצה להעלות דמי השכירות לשוכר לא מפני שעלו מכירי השוק אלא משום שהציעו לו מחיר גבוה יותר, האם גם זה נחשב

ה. רצה המשכיר להוציאו לצורך שיפוצים בדירה ולהכניסו לדירה אחרת, יכול השוכר לסרב, ואף אם אין כל שוני בין הדירה הראשונה לשנייה, ואפילו אם הדירה השנייה נאה יותר מן הראשונה אי אפשר לכופו. אולם מכל מקום מבקשים מן השוכר כי ינהג לפנים משורת הדין.⁽¹⁾

השכירות, אף אתה אינך רשאי. וכן פסק הרמב"ם שם (בהלכה יא). וכן הוא בשו"ע שם (בסעיף יב). (ו) הרמ"א שם (בסוס"א) כתב וז"ל: "המשכיר בית לחבירו, ובתוך הזמן רוצה לבנותו, אין יכול לכופו לצאת אפילו לבית יפה ממנו, גם להכניס פועלים לבית לבנותו. מיהו מבקשים מן השוכר לעשות לפנים משורת הדין. עכ"ל.

הנה מקור דברי הרמ"א הוא במרדכי בבבא בתרא (בסימן תע"ב),

שפירש רש"י 'הפסידו ניכר' פירושו שההפסד גלוי לכל וזה דוקא כשנתייקרו השערים, ולכן אם רוצה להוציאו, צריך להודיעו מקודם. (ה) מפורש הוא בגמ' שם: "זבניה או אורתיה או יהביה במתנה אמר ליה לא עדיפת מגברא דאתית מיניה". פירושו אם מכר המשכיר את ביתו לאחר, או שהוריש, או שנתן במתנה, יכול השוכר לומר לבעל הדירה החדש "אתה אינך עדיף מהבעלים הקודמים" כשם שהם לא יכלו להוציאני טרם תום זמן ימי

שהיה דר למטה לא היה יכול להכנס ולעבור דרך דלת ביתו מבלי להתכופף, פנה התחתון לעליון ואמר בו נסתור את כל הבית ונבנהו מחדש בכדי שאוכל לדור בביתי בנוחות. אמר לו העליון לתחתון אני דר כפי שצריך, כל הבעיה קיימת אצלך אינני חפץ לסתור ולעזור לך לבנות. השיב לו האח שדר למטה, אסתור מכספי אם אינך חפץ בהוצאות, עונה לו האח מלמעלה אין לי מקום לגור בו בזמן השיפוצים ולכן איני מסכים להצעתך. עונה לו האח מלמעלה אשכור לך מקום לדור בו בינתיים ואשלם אני, משיב לו האח אינני חפץ לפנות את חפציי ולטרוח ולהחזיר, לאחר מכן לכאן. משיב לו האח מלמטה ואומר אבל איני יכול לדור בדירתי בגלל העליה שלך, עונה לו האח, תתכופף כשאתה נכנס בדלת עד כריסך ותכנס, וכשאתה יוצא מהבית, ג"כ תתכופף עד כריסך ותצא אך אותי עזוב למנוחתתי אין לי כל עסק

והובאו דבריו בב"י. וז"ל: "וכן הדין... במשכיר בית לחברו לזמן קצוב ובתוך הזמן רוצה לבנותו, שלא יכול לכופף לשוכר לצאת ממנו, ואפילו לבית יפה ממנו, אך מבקשים ממנו לעשות לפנים משורת הדין". עכ"ל. דין זה למד המרדכי מהדין שמופיע בגמ' במסכת בבא בתרא (ו:), ושם איתא: "הנהו בי תרי דהוו דיירי, חד הוה דייר עילאי וחד הוה דייר תתאי, איתבר תתאי, א"ל תתאי לעילאי תא ונבנייה. א"ל אנא שפיר קא דאירנא, א"ל איסתריה אנא ואבנייה, אמר לית לי דוכתא למידר בה, א"ל אנא אוגר לך דוכתא, א"ל לא טרחנא לא קא מתדר לי, שוף אכריסך ועול ושוף אכריסך ופוק".

פירוש: שני אחים ירשו בית מאביהם, אח אחד דר בעליונה והשני בתחתונה, לאחר זמן הכתלים של התחתונה התחילו לשקוע עד כדי כך שרצפת העליונה ירדה מטה, שהאח

1. במה דברים אמורים שאינו יכול לחייבו לצאת או להכניס פועלים, זהו דווקא כשרוצה המשכיר לבצע שיפוצים בדירה. אולם אם נדרש לבצע תיקון בדירה רשאי לכופו שיתפנה. אולם גם בזה יש לחלק בין תיקון שיכול להסב נזק לדירתו של המשכיר אם לא יטפל בו מיד, לבין תיקון שלא יגרום נזק אם לא יטופל.¹

“נראה לי דמ”מ בנתקלקל הבית לגמרי וקרוב הדבר לבוא להיות נפסד כולו, יש לדמותו לההיא דהג”ה ראשונה באם לא יכול לפדותו לעולם, וה”נ דכוותיה”. עכ”ל. ועוד כתב שאם יש חשש לדוגמא שיקרוס קיר אחד מקירות הבית ג”כ רשאי לפנותו לשוכר. והוא פשוט דהרי יש לדמותו לשומר או להשבת אבידה המוטלת עליו. אולם אכתי יש לדון כאשר אומר השוכר למשכיר הניח להישאר ואני אתקן, האם בכה”ג יכול למנוע

עימך מאחר ואצלי אין כל בעיה. מכריעה הגמ’: “אמר רב חמא בדינא קא מעכב” שאכן הדייר למעלה מעכב בדין את התחתון. אולם כל זה בתנאים מסויימים עיין שם בגמ’. וכן פסק ג”כ הגמ”י בשם האביאסף. ומזה למד המרדכי דהוא הדין בשכירות. אולם כל זה כאשר סיכמו ביניהם לזמן קצוב משא”כ כשלא קבעו זמן, טובת המשכיר גדולה יותר, שלו (בסי’ לח’). (ז שו”ת הרשב”ש (סי’ עב’) וכ”כ בספר אולם המשפט (בסי’ שיב’ סק”א) וז”ל:

ז. ראובן השכיר את ביתו לשמעון וחתמו חוזה ביניהם לשנה ובתוך אותה שנה מת שמעון, יש אומרים שמשלמים יורשיו של שמעון את תשלום השכירות עד לתום ימי השכירות וזאת אפילו באופן שאינם חפצים לדור בזו הדירה. ויש אומרים שאינם צריכים להמשיך את ימי שכירות אביהם, אלא אם כן שילם שמעון תשלום מראש בצ'קים וכדומה ואין המשכיר חייב להשיב את התשלום. והעיקר לדינא כדעה הראשונה. כך עולה ממשמעות רוב הפוסקים.⁽ⁿ⁾ אולם, אם חפצים היורשים לומר למשכיר הנח לנו להכניס לדירה שוכר אחר הגון גם כן כמו אבינו, [כפי שיבואר בהמשך הדינים] הרשות בידם ואין בכוח המשכיר למנוע מהם.^(o)

איני רוצה ושכירות איני משלם לך, אלא לפי חשבון שדר בו אבי, והשיב הרשב"א שאינו יכול משום ששכירות ליומא ממכר הוא בין אם יגורו בבית, בין אם לא. דכמו שאין המשכיר יכול להוציא אין השוכר רשאי

השוכר מהמשכיר להוציאו. (ח) הרשב"א בתשובה (בסימן אלף כח') אודות ראובן שהשכיר בית לשמעון לשנה או יותר ומת שמעון אחר שנים או אחר שלושה חודשים שדר בו, אם בנו יכול לומר לו ביתך

לצאת, ואם ירצה לצאת ישלם. וכ"כ התוספות בפרק חזקת הבתים (דף נא': ד"ה 'במתנה' בשם ר"ת) וז"ל: "ואומר רבינו תם דגדול קנינו של שוכר מזה שאפילו מת בתוך הזמן המקום מושכר ליורשיו עד הזמן וכו'". עכ"ל. כל זה הביא הב"י (בסוף סימן שיב בד"ה 'כתוב בתשובות הרשב"א'). [וכן פסק המהרשד"ם (חומ"מ סימן תטו), וכך פסק בשו"ת פרח מטה אהרון (סימן צד), וכך פסק בשו"ת צ"צ (חומ"מ סי' מה), וכן הוא בשו"ת חקרי לב (חומ"מ חלק ב סימן פב), ובחידושי רע"א (חומ"מ סימן שמא סק"ב), ובשו"ת שואל ומשיב (מהד"ב חלק א סימן קכז), וכ"פ בשו"ת עדות ביהוסף (אלמושנינו) (חלק ב' סימן יח'), וכ"ה במנחת פיתים (חומ"מ סימן שלד סעיף א), ובמחנה אפרים (הלכות שכירות (סימן ה')). אולם המרדכי בבא מציעא (בסימן שמה) פליג וס"ל דיכולים לבטל השכירות, וז"ל: "נשאל לרבינו

מאיר, בלאה ששכרה בית ומתה ועתה היורשין אינן רוצים לפרוע למשכיר אלא כפי מה שדרה בתוכה וכו', והשיב בקצרה, אשיבכם מה שנראה בעיני, אם לא נתנה כל השכירות היורשין פטורין מכל מה שלא דרה בו כיון שנאנסה וכו'". עכ"ל עיין שם. וכן פסק מהרא"י בתרומת הדשן (סימן שכט), וכן פסק הרמ"א (בסימן שלד בס"א) אחר שהביא דעת המרדכי הביא ג"כ דעת הרשב"א והכריע וז"ל: "שלכן אם קיבל המשכיר את השכר כולו אין צריך להחזיר כלום". וכן הוא בש"ך כדעת המרדכי, והביא שכן פסק ג"כ הב"ח. טעמו של הש"ך שלא שייך לומר שיתחייבו להשאיר עד תום ימי השכירות מהטעם 'ששכירות ליומיה – ממכר הוא' משום שדין זה נאמר ביחס להונאה. עיי"ש. ט) כן הוא בבית יוסף (בסי' שיב סעיף ז' בד"ה 'ומ"ש ואם לא הודיעו') וז"ל: "והיכא שהשוכר רוצה לצאת ולא

הודיעו קודם לכן, ויש שוכר אחר שרוצה ליכנס לדור בבית שהניח זה, נראה דכיון שאין המשכיר מפסיד כלום, אינו יכול לעכב על ידו, ואפילו היה שכור בידו לזמן קצוב ויצא בתוך הזמן ויש להביא ראיה משוכר את הספינה וכו'". עכ"ל. וכן הוא בשו"ת ראנ"ח (סי' לח). וכ"פ הנתיבות (בסי' שטז סק"ב). ובשו"ת חקרי לב (חור"מ חלק ב ס"ט).

ב.

שוכר האם רשאי להשכיר לאחרים

ח. השוכר בית מחבירו לזמן קצוב רשאי בתוך ימי השכירות להשכיר את הבית לדייר אחר ובלבד שלא יוסיף דיירים יותר ממה שהיה הוא עצמו בתוך הדירה, כגון: אם היו ארבעה לא ישכיר לחמשה. אולם בזמנינו נוסח החוזה מונע מלעשות כן, והכל הולך אחר המנהג.

אלא מטלטלין שהרי אומר לו אין רצוני שיהא פקדוני ביד אחר, אבל בקרקע או בספינה שהרי בעלה עמה אין אני אומר כן, וכו', ויש מי שהורה שאינו יכול להשכירו לאחר כלל ויתן שכרו עד סוף זמנו ולא יראה לי שדין זה אמת. עכ"ל. דין זה למד הרמב"ם מדין השוכר ספינה מחבירו ופירקה בחצי הדרך –

(י) דין זה מקורו הוא ברמב"ם (בהלכות שכירות פרק ה הלכה ה), וז"ל: "מכאן אני אומר שהמשכיר בית לחבירו עד זמן קצוב, ורצה השוכר להשכיר הבית לאחר עד סוף זמנו משכיר לאחרים אם יש בני בית כמנין בני ביתו, אבל אם היו ארבעה לא ישכור לחמשה, שלא אמרו חכמים אין השוכר רשאי להשכיר

בלאו הכי יוכל בעל הבית לחייב את מי שיקלקל ומה לי שוכר ראשון, ומה לי שוכר שכר משוכר. ועוד שאין מצוי היזק בקרקע עד כדי כך שנדמהו למיטלטלין שיאמר בהם אין רצוני שיהיה פקדוני ביד אחר. ובמרדכי ב"ב (סימן שנז) כתב שרשאי השוכר להוסיף דירויין אף יותר ממה שהיה דר בו הוא עצמו. אולם המרדכי בפרק חזקת הבתים סימן תקכט כתב שאינו יכול להשכירו לאחרים כלל, ואם אין חפצו של השוכר לדור שם חייב לשלם לו כל שכרו למשכיר. אולם אם מצא המשכיר בעצמו דיירים שיכנסו, נפטר השוכר מכל חיוב. והבית יוסף שם דחה דבריו. מכל האמור עולה כי רשאי השוכר להשכיר את הדירה לאחרים ואין לו לבעל הבית אפילו לא תרעומת. אולם בנוגע למספר הדיירים שרשאי להכניס, מדברי המרדכי עולה כי רשאי להכניס בה דיירים אף יותר ממה שהיה דר בו

נותן לו שכר כל הדרך ואם מצא שוכר אחר שישכור אותה שוכר ויש לבעל הספינה עליו תרעומת בלבד. (בבא מציעא דף עט ע"ב). וכתב המגיד משנה שם בד"ה 'מכאן אני' וכו' וז"ל: "סברת הרב ז"ל וראיינו בצידה מדין הספינה ולא אמרו שיש לו תרעומת אלא בספינה מפני שיש לו לבעל הספינה לדור עם השוכר ולסבול דעתו אבל בבית אפילו תרעומת אין לו, ונכון הוא טעמו". אולם הראב"ד שם בהשגותיו שם חלק על הרמב"ם וכתב: "א"א יש בדורינו אומרים כן שיש בני אדם שמחריבים הבית בדירתם" עכ"ל. הראב"ד ז"ל השיג על מה שכתב הרמב"ם לעיל כי מה שיש מורים שאין השוכר רשאי להשכיר לאחר, אין זה דין אמת. השיב הראב"ד שטעמם נכון שהרי אותם השוכרים השניים עינינו הרואות כי מחריבים את הבית. וכתב המגיד משנה על דברי הראב"ד, שטענתם היא טענה חלשה שהרי תמיד

ט. אם שכר באלף ורוצה השוכר להכניס בתוך ימי השכירות שוכר אחר וליטול ממנו אלפיים, אם נהג השוכר כפי שביארנו בסעיף הקודם רשאי ליטול את ההפרש לעצמו. אולם אם הוסיף דיירים המותר לבעה"ב.^(א)

י. אם ידוע השוכר השני כאדם שאינו הגון, או שהוא בעל מריבה או אלם, אין לשוכר הראשון רשות להשכיר לו אף שמניין בני ביתו שווה לראשון. ואף אם מניין בני ביתו של

בני ביתו של זה האחר שורת הדין נותנת שיתן מותר השכירות (שהרויח) לבעל הבית דאיך יעשה זה סחורה בביתו של חבריו וכו', ומיהו אם היה רשאי לשוכרה כגון שלא היו בני ביתו של זה האחר אשר שכרה לו מרובים ממנו, נראה שהריוח למשכיר זה (דהיינו לשוכר הראשון) שהרי בשעה ששכרה לו הבעה"ב בסך זה ולא התנה עמו כלום וכו' כך נראה לי" עכ"ל. וכדברי נימוקי יוסף אלו ממש נקט

הוא עצמו, ומדברי הרמב"ם עולה כי אינו רשאי אלא דווקא באותו מניין ועל זה כותב הד"מ כי נקטינן כהרמב"ם משום שזהו ספיקא דדינא ובכל ספיקא דדינא קרקע בחזקת בעליה עומדת. (יא) בנימוקי יוסף פרק כיצד הרגל (דף ט ע"א בדפי הרי"ף) כתב, וזה לשונו: "עוד אני אומר היכא שהמשכיר שכרה מבעלה בזול והוא שכרה לאחר ביוקר, נחזי אנן (נראה אנחנו) אם לא היה רשאי לשוכרה לאחר כגון שהיו מרובין

האלם פחות מן הראשון.^(ב)

יא. אם השוכר הראשון מקבל על עצמו להתחייב לתקן כל נזקיו של השוכר השני, יש מי שאומר שאף אם מנין בני ביתו של השני גדול יותר מהראשון רשאי להשכיר לו.^(ג)

כן אם השכיר יכול המשכיר להוציאאך אם שומע ושתק, שוב אינו יכול למחות. כן כתב המהרי"ק (שורש כד).

ג) כן כתב בכסף הקדושים לבאר מחלוקתם של הרמב"ם והראב"ד זה דוקא בזמנם כשכל תיקון הקרקע היה חל על המשכיר, וזה מחמת שדין השוכר כדין שומר וכיון שאין שמירה בקרקע ממילא אין הוא מתחייב על נזקי הקרקע, ולכן כאשר מנין בני הבית מרובין יותר אין לשוכר להשכיר לאחרים לדעת הראב"ד, ולרמב"ם כאשר מנין בני הבית גדול יותר

הרמ"א לדינא (בסי' שסג סעיף י'), וזה לשונו: "השוכר בית מחבירו וחזר והשכירו לאחרים בענין שנתבאר לעיל סי' שט"ז, המותר הוא שלו. ואם לא היה לו רשות להשכירו, המותר לבעל הבית". עכ"ל. ועיין בקצות שם (סק"ח) מה שכתב בזה. יב) כן כתב הט"ז (בסי' שיב) ששונאו הרי הוא כאינו הגון ובשונאו עיין רמ"א שם (סעיף יז). ועיין עוד בערוך השולחן שכתב שגם הרמב"ם יודה שבכהאי גוונא אסור לו לשוכר להשכיר, שהרי באחד כזה מוחה המשכיר להשכיר לו. והוא פשוט. ועל

יב. כמו כן רשאי השוכר להכניס לביתו אורחים וקרובי משפחה הבאים אצלו להתארח לזמנים מועטים ואין בכך כל חשש של איסור הוספת דיורין, שהרי כל המשכיר בית משכיר לשוכר ולכל הנלווים אליו.^(ד)

יג. על אף שרשאי השוכר להשכיר לאחרים באופן שאינו מוסיף על מניין בני הבית מכל מקום יכול לומר המשכיר לשוכר "למה לך לטרוח ולחפש שוכרים שידורו בביתי? צא, ואני פוטר אותך מתשלום השכירות", ובכך יוכל לכפותו לצאת.^(ט)

מין וז"ל: "וכן המשכיר ביתו לבעל הבית אחד, ואחר כך הביא עמו קרוביו או מיודעיו לשכון עמו כאחד בבית זה, הרי המשכיר מעכב. ואם הם סמוכים על שולחנו, אינו יכול לעכב עליו לא השותף ולא המשכיר".
(ט) מקור דין זה הוא מדברי הרמב"ם (פ"ה מהל' שכירות ה"ה), שכך כתב:

מהשוכר הראשון, אולם כאשר חובת התיקון חלה על השוכר, וכאן השוכר הראשון נוטל אחריות לתקן כל נזק שיגרם, אין כל בעיה גם אליבא דהרמב"ם להשכיר למנין גדול יותר של דיירין כי הרי בלאו הכי יתקן השוכר הראשון מפני שקיבל על עצמו.
(ד) בשו"ע (בסימן קנד בסעיף ב) כתב

י.ד. במה דברים אמורים: כשהשוכר אינו עתיד להרוויח מהשכרת הדירה לאחר, שהרי כפי שביארנו לעיל רשאי השוכר להשכיר לאחרים, אולם אם עתיד להרוויח אין המשכיר יכול לומר לו "למה תטרח, צא".^(טו)

אך אם מרוויח תוספת מכך אינו צריך לשמוע למשכיר האומר לו 'צא ואני אחפש אחרים במקומך' וכ"כ הפתחי תשובה שם (בס"ק א) שכך מבואר מדברי הרמ"א (בסי' שסב סעיף ב) ועוד הוסיף הפתחי תשובה וכתב בשם הרדב"ז (בח"א סי' קלט) שכתב שאם נכנס כבר השוכר השני בלי ידיעתו של המשכיר, אינו רשאי לומר לו 'צא וכו' ' שכל מה ששמעין למשכיר שטוען כך, זהו רק מכח 'לא תמנע טוב מבעליו' משא"כ היכא דאיכא פסידא לשוכר מכך או איזה שהוא ריעותא מכך לא אמרינן 'לא תמנע טוב' עדיפא, ובכהאי גוונא נשאר השוכר באותה דירה ששכר

'וכן אני אומר אם אמר לו בעה"ב לשוכר 'למה תטרח ותשכיר ביתי לאחרים אם לא תרצה לעמוד בו צא הניחו ואתה פטור משכירתו', אינו יכול להשכירו לאחר". עכ"ל. והרב המגיד כתב על דבריו של הרמב"ם שם, וז"ל: 'וכן אני אומר אם אמר לו בעל הבית לשוכר וכו', גם זה נכון אבל אין לזה ראייה מן הגמרא". עכ"ל. וכן פסק השו"ע כדברי הרמב"ם (בסי' שטז סעיף א). וכתב הסמ"ע, שהטעם הוא, משום 'אל תמנע טוב מבעליו'. (טז) כן כתב הפרישה שכל האמור לעיל מיירי דוקא שאין לשוכר כל ריווח מההשכרה שרוצה להשכיר לאחרים,

המשפט

שוכר האם רשאי להשכיר לאחרים

מערכי

הוא מבעה"ב. כ"כ גם המהרשד"ם
וכן הוא בספר שער משפט.

ג.**ביטול שכירות מחמת אונס**

טו. ראובן ששכר בית משמעון לזמן קצוב בחוזה, ובתוך תקופת השכירות נאלץ השוכר מצד איזה סיבה שהיא לעזוב את הדירה, חייב השוכר לשלם מידי חודש עד תום תקופת השכירות, ואף אם נאלץ לעזוב מחמת אונס. כמו כן אם שילם השוכר צ'קים מראש ולא מצא המשכיר מיידית מי שיכנס לדירה במקומו, פורע המשכיר את דמי השכירות מהצ'קים ששילם לו השוכר. ודין זה אם שילם ונתן צ'קים מראש אמורים אף אם נאלץ השוכר לעזוב מחמת אונס, אך אם מצא דייר חלופי אינו רשאי לפרוע את הצ'קים שקיבל. [דין זה נפק"מ לשוכר דירת נופש ונאלץ לעזוב מחמת אונס גדול שנגרם לו, שאם שילם מראש, פסידא דשוכר, אך כל זה בתנאי שלא נמצא מייד דייר חלופי שיכנס במקומו דאם נמצא, חייב המשכיר להשיב דמי השכירות לשוכר הראשון, ופשוט הוא שכל זה מיירי שנאלץ לעזוב מחמת אונס

דידיה, אך אם נאלץ לעזוב מחמת מקח טעות מחויב להשיב המשכיר את התשלום. ואכמ"לן ואף שיש חולקים בדין זה וסוברים שרשאי לפרוע את התשלומים אף אם הכניס אחר כך, מ"מ לא נקטינן הכי.^(ז)

שקיבל מראובן (השוכר הראשון) בתחילת הזמן שהרי קנאו בשעה ששילם לו, ואין יכול לומר כיוון שנתתי השכירות כל ימי השכירות תהא בודדה, יכול לומר לו ולטעון המשכיר לא על דעת כן השכרתי לך שיהא ביתי שומם ומועד לסכנה על ידי שאיה יוכת שער'. והב"י (בסי' שיב בד"ה כתב המרדכי) כתב וז"ל: "ורוב אותם הדברים הם דחויים למתבונן בהם זולת מה שכתב בסוף הדברים וז"ל: "ואין לוי יכול לומר כיון שנתתי השכירות, כל ימי השכירות תהא בודדה וכו'." עכ"ל. ועיין בקצות בדרך שם שדחה

דין זה תלוי במחלוקת שהבאנו לעיל באות ה גבי שמעון שמת בתוך ימי השכירות, שבו נחלקו הראשונים הרשב"א והמרדכי, והב"י פסק כהרשב"א. וממילא ה"ה בכל אונס שבמחלוקת זו יהיה תלוי הדין. וגבי מש"כ שאם נתן צ"יקים מראש והכניס דיירים אינו רשאי לפרוע. הוא מחלוקת הפוסקים דהנה דעת המרדכי דהיכא ששכר ראובן משמעון והפסיק בתוך זמן השכירות והלך לו מהבית לדור במקום אחר ונתן לו ראובן לשמעון מראש כל דמי שכירות הבית, ומצא לאחר מכן המשכיר שוכר אחר אין צריך שמעון (המשכיר) להחזיר מה

טז. אם שילם השוכר תשלומים מראש ונאלץ לעזוב באמצע ימי השכירות אפילו מחמת אונס גדול, כבר ביארנו לעיל, שרשאי בעל הדירה להמשיך לגבות את התשלומים שקיבל. ואם חפץ בעל הדירה להכניס דיירים אחרים, מכניס. ולא יכול השוכר לטעון הואיל ושילמתי אני רוצה שהדירה תישאר ריקה עד לתום ימי השכירות, אך צריך להחזיר לו דמי השכירות ששילם. יח)

יז. ראובן שכר דירה באזור הדרום. אחר משך זמן החלה מתקפת טילים מרצועת עזה, רבים מהתושבים נאלצו לעזוב לאזור המרכז. לאחר שתמו ימי המלחמה פנה ראובן לבעל הדירה וביקש ממנו שינכה לו מסך תשלומי השכירות את

הובא לעיל, וכן פסק הרמ"א (בסי' שטז סעיף א) והטעם שיכול בעה"ב להכניס לדירה בעל כורחו של שוכר, במקרה שעזב שוכר אחר, משום שישנו שד שמזיק את הבתים העומדים ריקים ואין

דברי המרדכי וז"ל: "אבל אם משכירו לאחר בשכר למה ירוויח בכפל השכירות וראוי להחזיר השכירות השני לראשון. עכ"ל. עיי"ש. יח) מקור הדברים הם מדברי המרדכי

אותו חודש שבו לא שהה בדירה, בטענה כי זו הייתה נחשבת 'מכת מדינה'. בדין זה נחלקו הפוסקים, יש אומרים שיחלקו בעל הדירה את אותו החודש, ויש אומרים שגובה ממנו דמי שכירות רגילים. וראשון נראה עיקר.^(ט)

חוץ מביתו, ושאר חצי ישלם לו לפי ששמא יהודי אחר שלא נגזר עליו היה שוכר הבית שהרי מיעוט הקהל נשאר ולא היה נפסד כלום וכיון דאיכא לספוקי יחלוקו". עכ"ל. על דבריו אלו של המהר"ם כתב הקצות (בסי' שכב בסק"א) וז"ל: "והא דאמרינן הכא דאם פשטה המכה ברוב השדות הוי מכת מדינה ולא אזלינן בתר מיעוטא ואפילו כבר הקדים בשכירות צריך להחזיר לו, התם המכה באנשים ולא בבתים וכיון דמיעוט אנשים נשאר אמרינן שהיה שוכרו לזה שלא ברח, אבל הכא דהמכה בשדות

חפצו של בעה"ב שביתו יוזק. (ט) בשו"ת מהר"ם מרוטנבורג (ח"ד בסי' שפח) כתב וז"ל: "ראובן ששכר בית משמעון לשני שנים והקדים ונתן לו השכר של שני שנים ובתוך אותן ב' שנים ברחו היהודים מן העיר מפני פיקוח נפשם וברח גם הוא והניח הבית ריקם ואח"כ חזרו וגם הוא חזר, ורוצה שישלם לו שמעון מה שהיה חוץ לבית, ושמעון משיבו, ביתי היה לפניך ואתה ברכת ואיני משלם לך, ונראה בעיניי טענת ראובן טענה ברורה לפי שמכת מדינה היא, אעפ"כ יחלוקו ההפסד, שמעון ינכה לראובן חצי מה ששהה

יח. במה דברים אמורים בדירת מגורים רגילה ששכר ראובן, אך אם שכר דירת נופש לתקופת בין הזמנים וטרם שנסע עם משפחתו החלה מתקפת טילים, רשאי ראובן לבטל את ההזמנה ואינו משלם לבעל הבית כלום. [נאף בזה אם רצה לבטל יש לחלק בין אונס פרטי לבין מכת מדינה].^(כ)

ממונא בחזקת המוחזק בכסף. אולם נראה שע"ד הפשרה דין המהר"ם דין אמת הוא וע"כ ישלם חלק מאותו חודש שבו לא שהה ובעל הדירה יספוג חלק שני ובכך הכל יבוא על מקומו. וכן כתב החת"ס בדין שכירות פועלים, הביא דבריו הפתחי חושן בהל' שכירות (בפ"ו סקכ"ט). (כ) הטעם פשוט דהרי אם נעייין בסברתו של המהר"ם שסבירא ליה שיחלוקו זה מחמת שיכול בעל הדירה לומר לו שאולי יכול לשוכרו ליהודי אחר שלא נגזר עליו שהרי מיעוט הקהילה נשאר,

וזו השדה נמי נשדפה בכלל הרוב ואם היה משכיר זו השדה לאיש אחר גם כן לא היה משלם כיון דנשדפה. אך דינא דיחלוקו קשה ממה נפשך, אם מספקא לן שמא היה שוכרו יהודי אחר שלא נגזר עליו א"כ כיון דהמשכיר מוחזק שהרי הקדים שכרו אמאי ינכה החצי מספק. עכ"ל. מדבריו של הקצות עולה שאף בהתקפת טילים עכ"פ יש לדונו כספיקא דדינא וממילא אוקי ממונא בחזקת המוחזק ואף שבהגהות אשרי קיי"ל שבכל ספיקא דדינא שהדין נמצא בו בתיקו חולקין, אעפ"כ אוקי

דבר זה לא שייך למימר בדירת נופש, שהרי בזמן שכזה אין מי שיחפש לנפוש במקומות שכאלו וע"כ ממילא הרי זה נחשב כאונס גמור וע"כ על בעל בית הנופש לספוג באופן מלא את הפסד השכירות לאותו הנופש. ועוד שהרי גם מי שגר במקומות כאלה עוזב את ביתו ויורד למקלטים.

ד.

חובותיו של המשכיר - והשוכר

א. שוכר דירה מן הדין פטור על כל נזק שיגרם בגוף הבית ואף אם פשע השוכר בשמירה על הבית, משום שאין שמירה בקרקע. ואף אם ילדיו הזיקו לכתלי הבית, הדין כן. ופשוט הוא כי על השוכר לדאוג לבל תינזק דירתו של המשכיר ולשמור עליה כפי יכולתו. אולם מכל מקום אם הזיק בידיים חייב מדין אדם המזיק.^(א)

דאינן מיטלטלין, ועבדים הוקשו לקרקעות. כמו כן בדיני שטרות לא נאמרו דיני שומרין בהם, כן פסק השו"ע (בסי' שא ס"א) וז"ל: "ג' דינים האמורים בתורה בארבעה שומרים, אינם לא בקרקעות ולא בעבדים וכו'". עכ"ל.

(א) בפרשת משפטים (בפרק כב פסוק ו), מבוארים דיני השומרים וכך נאמר "כי יתן איש אל רעהו כסף או כלים לשמור וגונב מבית האיש וגו'". ודרשו חז"ל בכלל ופרט שצריך שיהיה דבר הדומה לפרט, דהיינו דברים המיטלטלין, יצאו קרקעות

למבינים וכן ראוי לדון". עכ"ל.
 אולם הטור הביא בשם תשובת
 הרי"ף ובשם אביו הרא"ש, שאין דין
 פשיעה כדין מזיק, וקרקע שנתמעטה
 מחיוב שמירה נתמעטה גם כן מחיוב
 פשיעה. ולהלכה פסק השו"ע (בסי' סו
 סע' מ) כדעת הרא"ש וז"ל: "אם היה
 שומר שכר עליהם, ונגנבו או אבדו,
 אפילו בפשיעה, פטור מלשלם, וכו'.
 ויש מחייבים בפשיעה". עכ"ל וקיי"ל
 סתם ויש הלכה כסתם.
 ועיין בנתיבות (סי' שא סק"א)
 שביאר דעתו של הרמב"ם.
 ועיין בש"ך (בסי' סו ס"ק קכו)
 שפסק כדעת הרמב"ם. יש לציין
 כי על אף שכל הנידון בגמ'
 הוא גבי קרקע מ"מ יש לדון הבית
 כקרקע כן הוא ברמ"א להדיא בסי'
 (שא סעיף א) שכתב וז"ל: "השואל
 בית ונשרף, פטור לשלם, דה"ל
 קרקעות". עכ"ל. ועיין בקצות (בסי'
 שלט סק"א).

ובראשונים מבואר כי אין הכוונה
 שנפטר השומר מחיוב על הקרקע אם
 הושכר לשם כך שישמור, אלא נפטר
 במידה ונגרם נזק, משבועה ומתשלום,
 ומ"מ הפסיד השומר את שכרו עד
 שישבע שלא פשע אלא שמר כראוי.
 לפי"ז שוכר ששכר בית מחבירו,
 והוזק הבית על ידי הילדים וכיוצ"ב
 א"א לחייב את השוכר על הנזקים
 שנגרמו בדירה, משום שאין שמירה
 בקרקע. וכל זה כמובן שלא הזיק
 השוכר לקירות הדירה בידיים.
 אולם אם פשע השומר בשמירה על
 הבית, כגון שראה לילדים ששוכרים
 הקירות או גורמים נזק אחר בקירות
 הבית, ושתק, נח' הראשונים מה דינו,
 דעת הרמב"ם (בפרק ב מהל' שכירות
 ה"ג) וז"ל: "יראה לי שאם פשע
 השומר בעבדים וכיוצא בהן, חייב
 לשלם וכו' שכל הפושע מזיק הוא, ואין
 הפרש בין דין המזיק קרקע לדין
 המזיק מטלטלין, ודין אמת הוא זה

ב. נגרם נזק לדירה ברשלנותו של השוכר יש לחייבו כדין מזיק בדידים. כגון: הדליק נר חנוכה במקום שקרוב לוויולון וכיוצ"ב שישנו חשש להתלקחות, ואכן נגרם נזק לגוף הבית, או לארונות מטבח ולמזגן ושאר דברים הקבועים המחוברים לבית או שהשליך מגבונים בבית הכסא ונגרמה סתימה, אזי יש לחייבו מדין אדם המזיק.^(ב) [ונפרט שבזמנינו מתחייב השוכר וחותרם בחוזה כי ישיב את הדירה כפי שקיבלה, ממילא אין השוכר יכול לטעון שמדין תורה אין שמירה בקרקע ואני פטור, עונים לו כיוון שהתחייבת, 'תנאי שבממון תנאו קיים'].

מלבנות של חלונות מהו מי אמרינן לנוי בעלמא הוא דעבידי או דלמא כיון דמחברי מחברי? תיקו. בעי רבי ירמיה מלבנות של כרעי המטה מהו? כל היכא דמיטלטלי בהדה לא תיבעי לך דהא מיטלטלי כי תיבעי לך היכא דלא מיטלטלי מאי? תיקו. "עכ"ל. ובשו"ע (בסי' ריד בסעיף יא) כתב מרן ז"ל: "המוכר את הבית מכר כל הדברים

(ב) גבי מש"כ על דברים המחוברים לבית שדינם כדין הבית שיהיה הדבר תלוי ברשלנותו ע"מ לחייבו ולדונם כחלק מהקרקע ולא כמיטלטלין הוא מדברי הגמ' בבבא בתרא בדף סט. ושם איתא: "בעי רבי אלעזר מלבנות של פתחים מהו? היכא דמחברי בטינא לא תיבעי לך דהא מחבר כי תיבעי לך דנקיטי בסיכי מאי, תיקו. בעי רבי זירא

ג. ראובן שכר בית משמעון ודאג ראובן לבטח את הדירה על חשבוננו, ובתוך ימי ההשכרה נשרפה הדירה. ראובן רשאי לגבות את הכסף מחברת הביטוח ואין שמעון יכול לטעון 'כיצד אתה עושה ריווח מביתי'. אולם מ"מ אם היה בין השוכר למשכיר דין ודברים שישא בעליות תשלום החודשיות לחברת הביטוח והתרצה המשכיר להשתתף וטרם שהעביר לשוכר את השתתפותו נשרף הבית, יש לשלם למשכיר שני שלישי ולשוכר שלישי.²

כקרקע דלא שייך בהם שמירה, לענין שאם נגרם בו נזק שיהיה פטור. לאפוקי אם הזיק בידיים או התרשל, כמבואר בסוף ההלכה. ובנוגע למה שכתבנו שמתחייב השוכר למשכיר לפי מה שנהוג במנהג המקום כן הוא בכסף הקדשים (בסי' שטז סק"א) שכתב דאף באופן שלא סיכמו ביניהם חייב השוכר אף בדברים שלא נגרמו בפשיעתו ורשלנותו

והאצטרוכל ומכתשת הקבועה והתנור הקבועים כגון דלת ונגר ומנעול והכירים והריחים, אם הם קבועים, ואת מלבנות הפתחים המחברים בטיט וכו'". עכ"ל. נמצא א"כ מדברי הגמ' ומדברי השו"ע דדבר המחובר לבית באופן קבוע יש לדונו כחלק מהבית. ועיי"ש בפתחי תשובה (בס"ק ד), לפי"ז עולה כי גם ארונות מטבח מקרי כקבועים לבית ולכן דינם

ד. חובתו של המשכיר להעמיד לשוכר בית ראוי לדירה, והוא, כל דבר שלא ניתן לדור בלעדיו חייב לתקן ולהעמיד. ואין הכוונה שלא ניתן לדור בו כלל אלא אפילו הוא דבר שרוב העולם לא דרים בתנאים שכאלה חייב המשכיר להעמיד לשוכר. ואף אם ראה השוכר כשנכנס לראות את הדירה את החיסרון, ובכל זאת נכנס לדור בה אין אנו אומרים הואיל וראה ושתק משמע שקיבל, אלא סמך השוכר על המשכיר שיתקנו, ולכך שתק.^(ד)

פשוט שכל זמן שלא שילם המשכיר, השוכר נוטל דמי הביטוח, אך לבסוף כתב שמ"מ כיון שהתרצה הרי המשכיר לשלם יש לומר שזכה המשכיר בדמי הביטוח, אך מ"מ הסיק הרב להלכה שיחלוקו השוכר והמשכיר, שהשוכר יטול שלישי והמשכיר שני שלישי. ואם הפיצוי יעלה על שווי הבית יחלוקו ביניהם. וכל מה שכתב שם הרב זהו דוקא באופן ששכר ממנו את הבית

משום שכך הוא המנהג. (ג) הנה דין זה מקורו הוא מדברי השואל ומשיב (מהדו"ב ח"ג סי' קכח) שם דן הרב בשוכר שביטח את הבית ששכר ודרש מבעה"ב לשלם לו את ההחזר. ודחהו כל הזמן בלך ושוב ולא שילם, ונשרף הבית ועכשיו באים לגבות את דמי הביטוח ונשאל השו"מ למי שייכים דמי הביטוח לשוכר או למשכיר, ובתחילת דבריו כתב שנראה

הבית (גללי הבהמות שנכנסו לחצר) ואין לשוכר אלא היוצא מן התנור ומן הכירים בלבד". עכ"ל. ובגמ': "ושוכר חייב לעשות לו סולם לעשות לו מעקה לעשות לו מרזב ולהטיח את גגו". וכ"פ השו"ע (בסי' שיד בסעיף א) שעל המשכיר להעמיד לפני השוכר בית הראוי לדירה, ומוסיף הסמ"ע בס"ק ט שעליו לדאוג עכ"פ לכל דבר שא"א לדור בבית בלעדיו. ומוסיף ערוה"ש שאף דברים שהעולם אינם רגיל לדור בלעדיהם, צריך המשכיר להעמיד לו לשוכר.

לפי זה חייב המשכיר להעמיד לו דלת ראויה לשימוש וחלונות בכל מקום בדירה, שקעים לחשמל מכוסים, וכן הלאה, דברים שהם מעיקר הבית, ואף אם כשנכס השוכר לדירה וראה שחסר את אותם דברים ושתק ולא אמר כלום, מ"מ לא אמריןן שתיקה כהודאה אלא פשוט שהיה סמוך ובטוח כי אכן ידאג המשכיר לתקן אותם התיקונים,

ונתרצה המשכיר לשלם משא"כ כשלא מבקש השוכר מהמשכיר את דמי הביטוח, רשאי השוכר לקבל, והביא הפתחי חושן (בהלכ' שכירות בפ"ו) את דברי מהרי"א הלוי (ח"ב סי' עז) שכתב אודות ראובן ששכר בית משמעון וביקש משמעון שיבטח את הבית וסירב שמעון ולאחר זמן נשרף הבית, שהשוכר נוטל דמי הביטוח. אבל בסוף דבריו כתב הפתחי חושן שבזה"ז אכן יש שכתבו שהמשכיר והשוכר חולקים ביניהם דמי הביטוח כשביטח השוכר את הבית מכספו, אך דעתם של רוב הפוסקים שהשוכר נוטל דמי הביטוח כולו שהרי סוכ"ס הוא המוחזק בכסף ששילמה החברת ביטוח.

ד) הנה במשנה בב"מ (דף קא:) איתא: "המשכיר בית לחבירו, המשכיר חייב בדלת, בנגר, ובמנעול, ובכל דבר שמעשה אומן, אבל דבר שאינו מעשה אומן השוכר עושהו, הזבל של בעל

ה. התקנת מזגן אינה מעיקר צרכי הבית ולכן נראה דאין להוציאו מן המשכיר אלא אם כן התחייב לכך ועל דעת זה נכנס השוכר.

ו. התקנת מזוזה וחקיקת מקום הנחתה הינה חובת השוכר. וכשעוזב השוכר את ביתו של המשכיר אינו רשאי ליטלנה משום סכנה שיש בדבר. אולם ישנם כמה אופנים בהם רשאי השוכר ליטול: א. אם התנה השוכר עם המשכיר. ב. אם השוכרים החדשים הנכנסים לדירה אינם יהודים רשאי לנוטלה ג. אם המשכיר הינו נכרי רשאי השוכר ליטול כשיוצא. כמו כן נחלקו הפוסקים האם רשאי השוכר ליטול תשלום מהשוכרים הנכנסים עבור המזוזות שהשאיר או לא. ונראה מלשון הבית יוסף (יו"ד סימן רצא) שטוב שישלמו לו אך אינו יכול לחייב בדיון. אך פשוט שאי אפשר לו לנוטלם בגין אי תשלום.^(ה)

מפורש בגמ' ב"מ (דף קא:) "האמר רב משרשיא מזוזה חובת הדר היא". וכן

כן כתב והוסיף הרמ"א (שם).
(ה) מזוזה הינה חובת השוכר כן הוא

ז. אם קנה השוכר מזוזות מהודרות ביותר בעלות גבוה ורוצה לנוטלן כי חושש שלא יוכל להשיג מהודרות כאלה, רשאי השוכר לנוטלן לבדיקה ולהניח במקומן מזוזות פשוטות יותר.⁽¹⁾

כתבו וז"ל: "אף על גב דאמר שמואל דמטילין מבגד לבגד, גבי מזוזה אסור לפי שהמזיקין באין בבית שאין בו מזוזה וכשנוטלה כאילו מזיק אותן שידורו בבית". עכ"ל.

נמצא דלדעת התוס' הנוטל הרי הוא כמזיק. אולם דעת הריטב"א הובא בנימוק"י שם וז"ל: "דכיון דחיילא קדושה שכינה בבית זה אין לו לסלקו משם". עכ"ל. משמע דלהריטב"א אם נוטל הרי זה כמסלק השכינה. אולם דעת השאילתות שאם קובען ומעבירן שרי.

(1) יביע אומר (ח"ב סי' יח).

הוא ברמב"ם (בהל' שכירות בפ"ו ה"ג), וז"ל: "השוכר חייב וכו' ולתקן מקום המזוזה משלו". עכ"ל. והטעם שזה חובת הדר ולא חובת בעה"ב כתב השטמ"ק שם, שזהו משום שכתוב בה "וכתבתם על מזוזות ביתך ובשעריך". וביתך פירושו, שיהיה הבית שלו, יצא המשכיר בשעה שמשכיר שאינה שלו. ולענין מש"כ שאינו רשאי ליטול כשיוצא, מפורש הוא בגמ' שם (קב.), וז"ל: "וכשהוא יוצא לא יטלנה בידו ויצא וכו' ומעשה באחד שנטלה בידו ויצא וקבר אשתו ושני בניו". ונח' הראשונים בטעם האיסור. דהנה התוס' שם בד"ה 'לא יטלנה ויצא'

ח. סורגים בחלונות, התקנתם הינה חובת השוכר, מלבד דירה הממוקמת בקומה הראשונה שניתן להגיע אליה בנקל והרי היא כפרצה הקוראת לגנב ובכהאי גוונא נראה שחובת התקנתם חלה על המשכיר שהרי זהו עיקר מצרכי הבית.^ז

ט. מעקה בגג או במרפסת בזמנינו הוא חובת המשכיר. [החוק מחייב כי על הקבלן להעמיד מעקה עד למאה וחמש סנטימטר] כמו כן בבתים שיש בתוכם אפשרות לעלות לקומה השניה [פנטהאוז] חובת התקנת המעקה חלה על המשכיר מפני שזהו מעשה אומן.^ח

דמעקה חובת השוכר הוא, אלא בזמנינו צריך מעשה אומן לשם כך וכן זהו היום עיקר מצרכי הבית. ונראה לומר שכל מה שדובר בגמ' ובשו"ע גבי מעקה לגג נראה שזהו כסוג גג כזה שאינו עולה אצלו תדיר, ולכן כשעושים מעקה שכזה אין משקיעים בו כ"כ ואין עושים אותו כמעשה אומן

ז) כן ראיתי שכתב בספר משפטי תורה וזה אינו מחמת חיוב מעקה שהרי מעקה הוא חובת השוכר (ובזמנינו הדין שונה) כל זה בכדי שלא יבואו גנבים, וע"כ דזהו דווקא שיש חשש כגון בקומת קרקע וכו' וכיוצ"ב. ח) הנה גבי עשיית מעקה, בגמ' וברמב"ם וכן בשו"ע מבואר להדיא

י. אם אחר שנכנס לדור בה התקלקלו ונשברו דברים, כגון: סתימות שנוצרו בבית הכסא, או בצינור המטבח, ובאמבטיה וכיוצ"ב, בזה הולכים אחר המנהג הנהוג באותו מקום ובאותו הזמן ומנהגינו כאן באה"ק שדברים אלו מחובתו של השוכר לתקנם וכל זה כאשר נעשה בהם שימוש החורג מהדרך הרגילה מה שאין כן בבלאי סביר שחובת התיקון על המשכיר, כמו כן אם נגרם פיצוץ בצינור והוא מונח בכותלי הקיר או שאר מיני נזקים שנגרמו ואינם מחמת רשלנותו של השוכר. כגון סדקים שהתגלו בתקרת גג הבית שדרכם מזלפים מי גשמים בימות החורף חובת התיקון חלה על המשכיר.

יא. נתגלו נזקים בדירה שהינם בחובת המשכיר לתקנם, וביקש השוכר מן המשכיר שיזמין איש מקצוע לתקנם, ולא שעה לבקשותיו אחרי שהפציר בו פעמיים או שלוש, רשאי השוכר להזמין הוא איש מקצוע ולהפחית את התשלום לאיש מקצוע מדמי השכירות החודשיים.^(ט)

עולה כי המעות שמשלם השוכר למשכיר משועבדים הם לצורך תיקון הקלקולים שבדירה. וכן ראיתי שפסק בספר משפטי תורה (ח"ב סי' עב סעיף יב) והוסיף שם בביאורים וכתב כי על השוכר לתאם לפני שמזמין עם המשכיר, כי יש פעמים שיש ביטוח על הדירה ויתכן שבאותה הפוליסה מצוין כי חברת הביטוח תשלח טכנאי בכל תקלה שתיגרם, ולכן בשביל לדעת אם יש תנאי שכזה עליו להודיעו כי מזמין ע"מ לא להסב למשכיר נזק.

אולם בגנות המצויות בזמנינו בדירות פנטהאוז וכיוצ"ב נראה שזהו מעשה אומן, ועוד שהרי החוק מחייב להשים מעקה בגובה 105 סמ', וע"כ חובת השמה חלה על המשכיר, כמו"כ מעקה בוולות שיש בהם ב' קומות חובת ההשמה חלה על המשכיר שזהו נחשב כמעשה אומן. (ט) הנה דין זה הובא בנתיבות המשפט (בסי' שיב בס"ק יא) וז"ל: "וממילא מוכח דכ"ש אם דמי השכירות ביד השוכר שיכול השוכר לתקן מדמי שכירותו, אבל להוסיף מביתו אינו חייב לתקן אם לא בבית סתם. וראיה לזה דמשועבדים דמי השכירות לתיקון הבית, מב"מ (דף ק"ב:) בתוס' ד"ה 'בחזקת שלא נפדה', שכתבו דשוכר ירא להקדים פן יפול הבית וכו', והוסיף הנתיבות שה"ה שירא שמא יצטרך לתיקון הבית ולכן מעכב השכירות לצורך התיקון". עכ"ל. מדברי הנתיבות

ה.

השכרת דירה לגוי

א. רבים הם הפוסקים האוסרים להשכיר בית לגוי וכן מפורש הוא בדברי המחבר, ולכן כל אדם שנזדמנה לו עיסקה להשכיר ביתו לגוי, ילך אצל הפוסק ויפשוט לו ספיקו.^(א)

דווקא שמכניס העבודה זרה באופן קבוע, משא"כ בזמנם שלא היו העובדי כוכבים באופן קבוע. ורבינו חיים הכהן הובא תירוצו גם הוא בתוספות שם שכל האיסור זהו דווקא בארץ ישראל משא"כ בית ישראל בחו"ל, לא מיקרי 'ביתך'. והתוספות שם דוחים דברי ר' חיים הכהן. תירוצו שלישי מביא התוספות בשם ר' אלחנן שכל האיסור מהתורה הוא רק למכניס תועבה לבית

(א) בגמ' בע"ז (כא.) איתא: "אף במקום שאמרו להשכיר לא לבית דירה אמרו, מפני שהוא מכניס לתוכו עבודת כוכבים, שנאמר לא תביא תועבה אל ביתך" עכ"ל. ובתוספות שם בד"ה 'אף במקום' כתבו וז"ל: "יש לפקפק על מה היו סומכים בני אדם למכור ולהשכיר בתים לעובדי כוכבים ואף לבית דירה". ומתרצים התוספות: שכל האיסור זה

שהוא דר בו הוא אולם לגרום שהגוי יכניס תועבה [עבודה זרה] לתוך ביתו של הישראל המושכר לו זהו איסור דרבנן, ובחור"ל לא גזרו, וכן כתבו ג"כ הריטב"א והר"ן. ובפסקי הרא"ש שם כתב שמכיון שבדיניהם ששכירות ליומיה ממכר הוא, כל דירה שכורה דינה כמכורה וממילא לא קיים האיסור שבמשנה. והב"ח תירץ (ביו"ד סי' קנא) על פי דברי הראב"ן שהתיר להשכיר בית לגוי שיש עליו תשלום מיסים בקרקע שנחשב הדבר כיד גוי באמצע, וממילא אינו עובר על לאו ד'לא תביא וגו' משום שלא נחשב ממש לבית הישראל, ומוסיף הב"ח עוד וכותב שאינם הדוקים כ"כ בע"ז בלא"ה במקומו, כמו הגויים האדוקים ביוון, שעושים עבודה זרה על פתח בתיהם, והב"ח הסביר שלפי סברת הראב"ן יש להתיר אף באדוקים. להלכה פסק השו"ע (בסי' קנא בסעיף י), וז"ל: "אף במקום שהתירו

להשכיר, לא התירו אלא לאוצר וכיוצא בו, אבל לא לדירה, מפני שמכניס לתוכו עבודת כוכבים בקבע". וכתב הרמ"א: "והאידינא נהגו להשכיר אף לדירה, כיון שאין נוהגים להכניס עבודת כוכבים בבתיהם". והש"ך כתב בס"ק יז שלפי דבריו של הרמ"א עולה כי אם מכניס לביתו בקביעות יש לאסור. ולפי זה יש להקשות מה שנוהגים, אף שמכניסים בקביעות, ותירץ שנראה שסומכים על דברי הראב"ן, לעיל. ועל דברי הרא"ש ורבינו אלחנן ורבינו חיים הכהן שהובאו בתוס' לעיל. ובארץ ישראל לא שייך היתרם של רבינו אלחנן ורבינו חיים, אולם בספר דינא דחיי כתב שאפשר להסתמך על דברי הרא"ש. וכן כתב בשו"ת פני יצחק (יו"ד ח"ב סי' א) שמותר. גם בספר דרכי תשובה (סי' קנא ס"ק לג) מביא דברי השולחן גבוה שמסיק להקל אלא שבסוף דבריו כתב כי יש להחמיר, והוסיף שאלו

ב. יש מי שמתיר להשכיר דירתו לישמעאלי [מוסלמי], והמיקל להשכיר להם במקום שבלאו הכי רוב הדירות באותו איזור מושכרות לישמעאליים, יש לו על מה שיסמוך.⁽²⁾

מדברי השו"ע (ח"מ סי' רמט) דאין לחלק בין מי שעובד עבודה זרה למי שאינו עובד זרה דשניהם אסור. ועיין כל זה באורך בשו"ת יביע אומר (ח"י סי' מא). וכן בשו"ת משיב דבר (ח"ב סי' מז). וכן העלה לאיסור בספר בית יהודה (יו"ד סי' ד). ועוד יש להוסיף את דבריו של הדברי יציב (חאו"ח סי' ד), שאין זה קל כ"כ לדונם שמאמינים בקל אחד, והחמיר לדונם כעובדי ע"ז. ואף שיש חולקים על הדברי יציב מ"מ ידועים דבריו של הריטב"א בפסחים כה שאף שאמנת הישמעאליים שהם מייחדים את ה', מ"מ מי שיעלה בדעתו להתאסלם, ידע שגם זה הוא בכלל מה שנאמר יהרג ואל יעבור. ואין דברים אלו מוכרעים ופשוטים כ"כ אלא אגב

שהשכירו בתיים לגויים ירדו מנכסיהם, ובספר פני יצחק מצדד להקל אלא שאחר שראה דבריו של השולחן גבוה כתב שנרתע מלהקל אולם מכיון שהמנהג הרווח להקל, כתב שגדול כח המנהג. אולם רבו הפוסקים האוסרים כפי שהבאנו לעיל את דעת השו"ע. (ב) הנה בנידון גויים שאינם עובדי עבודה זרה, דנו הפוסקים האם גם לגביהם נאמר איסור לא תחנם או לא. דהנה בספר מזבח אדמה (לר' רפאל מיוחס) כתב שאיסור זה לא נאמר גבי מי שמאמין בקל אחד ואינו עובד עבודה זרה. דהיינו- מוסלמים בזמנינו שאינם עובדים עבודה זרה אין לאסור, וכ"פ הב"ח (בח"מ בסי' רמט). אולם

ג. מעיקר הדין מותר להשכיר ביתו למחלל שבת בפרהסיא, אך כל מקרה יש לדונו לגופו לפי ההתחשבות בדיירים הדרים בסמיכות.^ג

ד. שוכר שנכנס לדור בדירתו של המשכיר ומגלה לתדהמתו כי השכן שדר מולו או מעליו נוקט בכל מיני דרכים של היפך הצניעות כלפי בנותיו וכו' וברצונו לבטל בגין כך את חוזה השכירות, נראה דבכהאי גוונא רשאי לבטל דהרי זה מקרי

ביניהם אפי' ישראל שכן רע שאינו נח להם וכל שכן עכו"ם". עכ"ל. מדבריו עולה שאם אכן מקום המגורים הוא כזה שנוכחות של אדם שאינו שומר תורה ומצוות עלולה להזיק שם נראה דאכן אסור להכירו. (כגון שכונות חרדיות וכיוצ"ב). הא לאו הכי שרי. וכן ראיתי שהעלה גם כן בעמח"ס עמק המשפט בהלכות שכירות בתים (בסי' לו).

נידון השכרת בתים לישמעעלים הזכרנו סוגיא זו. ועייין עוד בפתחי תשובה (סי' קמז) ובחזו"א שביעית (סי' כא), ובספר פרי תואר (יו"ד סי' יט). ג) לענין מה שכתבנו גבי מחלל שבת בפרהסיא הנה ערוכה לפנינו תשובת הגאונים (סי' קיט), וז"ל: "מהו להשכיר אדם ביתו לעכו"ם שאינו אנס (אלים)? ותירץ, סתם עכו"ם הוא אנס ויכולין בני השכונה לעכב מלהושיבו

אונס גדול.^(ד)

כאן שבעתיים שהרי גם היא נתנה עינו בו. וכיון שכן הרי זה אונסא גדול דלא היה לו לאסוקי אדעתיה כי האי ולא תנויי, ואנן סהדי שאם היה יודע היה מרחיק משם כמטחוי קשת וכו'.

(ד) הנה דין זה נידון בספר נופת צופים (סי' שנב) ושם הביא אודות ראובן שיש לו שני דיורין בחצירו אחת דר בה ואחת השכירה לשמעון והבחור בנו של ראובן נתן עינו באשתו של שמעון, והילדה אשתו של שמעון רודפת ג"כ אחרי הבחור וכמו שהעידו עדים מדברי כיעור. וכשמוע שמעון עלה ופינה דירתו מהבית וכו'. וראובן תובעו בפירעון דמי השכירות עבור אותה שנה שעברו ביניהם. ותירץ הרב שם שזהו אונסא וזהו סוג אונס שביה"ד היו מצווים עליו לפנות דירתו משם דחיישינן בהאי לאיסור א"א וכמש"כ מרן באה"ז (בסי' קעח בס' כ), וז"ל: "אשת איש שטוענת על איש אחד שהוא רודף אחריה וכו' יגזרו עליו נדוי, שלא ידבר עמה כלל, ושלא ידורו בשכונה אחת וכו'". והדברים חמורים

ו.

דיני מקח טעות

א. כפי שביארנו לעיל, על המשכיר להעמיד לרשותו של השוכר, בית המתאים למגורים. ולכן אם נכנס השוכר לדור וגילה בה מומין המונעים ממנו להמשיך לדור בה רשאי לבטל את חוזה השכירות.^(א)

ב. במה דברים אמורים שרשאי לבטל, זהו דווקא שהיו קיימים המומין לפני שנכנס לדור בה, אולם אם אירעו המומין אחר שנכנס לדור, אמרינן מזלו גרם לו.^(ב)

שראה, אלא על המשכיר לתקן".
עיי"ש. ועיינן בסמ"ע (שם בס"ק ו) שם
שכתב וז"ל: "פירוש, אלא אמרינן
שסמך על הפשיטות שבית השכיר לו

(א) דין זה מפורש הוא ברמ"א (בסי'
שיד בסעיף א), וז"ל: "ואף על פי
שנכנס שם השוכר וראה שלא היו שם
דברים אלו, לא אמרינן דנתפייס במה

מערכי מקח טעות המשפט

ג. הגדרת מום המבטל חוזה, צריך שיהיה מום כזה שלדעת רוב בני האדם הוא נחשב מום.^ג

ד. ראובן יצא עם משפחתו לדירת נופש באיזור הצפון. וכשהגיע גילה לתדהמתו כי המזגן בדירה מקולקל, והזמן הוא זמן קיץ, ימים חמים עד למאוד. פונה ראובן למנהל דירות הנופש בטענה כי רוצה הוא את כספו חזרה שהרי לא על דעת זה הגיע, שהרי היה משוכנע כי בדירות מעין אלו וודאי יש מזגן פעיל ותקין שזהו הרי דבר בסיסי. מנהל

ג) דין זה מקורו הוא ברמב"ם (בהלכותמכירה בפרק טו הלכה ה), וז"ל: "כל שהסכימו עליו בני המדינה שהוא מום שמחזיר בו מקח זה, מחזירין. וכל שהסכימו עליו שאינו מום הרי זה אינו מחזיר בו אלא אם פירש, שכל הנושא ונותן סתם, על מנהג המדינה הוא סומך". עכ"ל. וכן פסק בשו"ע (בסי' רלב בסעיף ו).

ואין שם בית עליו בלא תיקון כל אלו". עכ"ל.
ב) דין זה מקורו הוא בנתיבות (סי' שי ס"ק ב) שכתב, וז"ל: "ונראה דהוא הדין בשוכר בית ונלקח לאנשי החיל, דאם אפשר לדור עימהם וכו' ומשלם לו שכר הכל, עיי"ש - דאם בא האונס במלאכת השוכר וכו' מזליה דידיה גרם. עכ"ל.

מערכי מקח טעות המשפט

הדירות מצידו טוען שאין שום פגם בעיקר הדירה שהרי הדירה טובה היא, אלא שטענתך כי חם לך, מציע אני לך שתקנה מאוורר ובכך תוכל להקל על חומך ועל חום בני משפחתך, אולם כסף, אינני משיב. הדין עם מי? נראה דבכהאי גוונא דעתו של בעל הדירה נכונה שהרי אין כאן מום בעיקר הבית אלא בדבר הקשור לנוחיות, אולם רשאי השוכר להפחית למשכיר את ההפרש בין דירה כזו המוצעת להשכרה עם מזגן, לבין דירה כזו המוצעת בלי מזגן.^ד

ה. במה דברים אמורים, שאכן היה מזגן תקין בדירה. אולם אם אמר לו בפירוש שהוא מגיע כי יש מזגן וכך אמר לו גם המשכיר שיש מזגן בדירה וכשהגיע לדירה גילה כי שיקר

השימוש בשאר הדירה ויש להפחית את הפער בין דירה כזו המוצעת עם מזגן וכו'. ויש לדמות למה שפסק מרן בסי' שפו גבי מזיק דלא ברי היזקו ונעשה נזק בשגגה בלא כוונה

ד) כן העלה בספר פתוחי משפט (סי' ט) בראובן ששכר דירת נופש וסיכם עם המשכיר שיעמיד לו מזגן וכו'. וכשהגיע גילה להפתעתו כי נתקלקל המזגן, והעלה שיש לשלם עבור הנאת

מערכי מקח טעות המשפט

המשכיר, הרי זה מקח טעות ופשוט שרשאי לבטל המקח.^(ה)

ו. ראובן יצא עם משפחתו לדירת נופש, ובפרסום הופיע תמונת הצימר עם בריכה בחוץ ועוד כל מיני תוספות שונות ומגוונות. וכשהגיע ראובן לדירת הנופש גילה לתדהמתו ולתדהמת ילדיו כי בחצר אכן ממוקמת בריכה אך בריכת ילדים קטנה אמנם לא גיגית אך ודאי שאין זו בריכה למבוגרים. נראה לענ"ד דבכהאי גוונא מקרי מקח טעות ואינו מוכרח לשלם לבעל הדירה כלום, וצ"ע."

ז. ראובן שכר בית, ואחר שנכנס לדור גילה כי באחת הדירות מבצעים שיפוצים נרחבים המטרידים את מנוחתו ומנוחת משפחתו, ונחשב הדבר כשעת הדחק גדולה ביותר.

(ו) דין זה לכאורה פשוט הוא דהוי מקח טעות, ואולי יש לחכך ולומר כי יתכן והיה יוצא השוכר לדירת נופש בלאו הכי ורק מה שראה בתמונה המפורסמת כי יש בה בריכה גרמה לו להתמקד על

תחילה דלדעת מרן פטור. (ה) פשוט הוא דבכהאי גוונא הוי מקח טעות שהרי על דעת זה התנה ואולי יש לומר שיתחייב לשלם לו תוספת פיצוי. (מצד דינא דמלכותא. כנלע"ד).

נראה, שרשאי ראובן לבטל את חוזה השכירות או על כל פנים להפחית למשכיר מדמי השכירות באותה תקופה, וכל זה כמובן שגורם הדבר חוסר מנוחה גדול ביותר לראובן ומשפחתו.^ז

ח. רשאי השוכר אחרי זמן קצר שנכנס לדירה לבטל את חוזה השכירות מחמת שמועה ששמע כי על בית זה שאותו שוכר ישנה קללה שכל מי שדר בה מת בקיצור ימים או חלה ולכן ברצונו לעזוב את הדירה ולקבל את כספו בחזרה, אך

הוא כמקח טעות, וצ"ע. (ז) דין זה השכל מחייבו דהרי כשאדם מגיע ושוכר דירה עושה כן על דעת שיוכל לקבל הנאה מקסימלית במקום אלא בא לדור וכמובן שהכל מבחינתו נלקח בחשבון הסביבה וכו'. משא"כ במכירה כאשר קונה בית בכה"ג וודאי שאינו יכול לטעון טענת מקח טעות שהרי סוכ"ס אין כאן מום בגוף הבית משא"כ בשכירות שזהו דבר המבטל

דירת נופש זו אך לא התמונה היא זו שגרמה לו להחליט לצאת לנופש וע"כ אולי אין זה מקח טעות כי סוכ"ס היה יוצא לדירת נופש ורוב העולם הרי לא מחפשים דירות נופש עם בריכות דווקא, אך מ"מ יש לומר שתמונה זו שפורסמה במודעה מיקדה את השוכר לדירה זו דווקא ושללה בפניו אפשרויות אחרות לשכור ולכן ביחס לשאר הבתים שאין ביניהם הבדל לזו

מערכי מקח טעות המשפט

כל זה בתנאי שאכן אירעו בה מקרי אסון לפחות ג' פעמים.⁽ⁿ⁾

ט. נחלקו הפוסקים האם יכול השוכר לבטל את החוזה מחמת מכת נמלים מקקים עכברים ושאר מרעין בישין הנמצאים בדירה או לא. ונראה לעניות דעתי לחלק בין נמלים ומקקים שמסתובבים בדירה שעל ידי טיפול מונע ניתן לסלקם, לבין נמלים הנמצאים בדירה מחמת צנרת רקובה שבכהאי גוונא וודאי שזהו מום שרשאי בגינו לבטל את החוזה, וכן יתושים המגיעים בתקופת הקיץ באופן חריג וקיצוני נראה שיכול גם בכהאי גוונא לבטל החוזה. [ואף שלכאורה זהו מום שכיח בבתיים עם צנרת ישנה ואולי יש לומר שמחמת זה היה לו להתנות כשנכנס שלא על דעת זה נכנס ושכל החוזה יהיה בר תוקף דווקא בתנאי שהצנרת טובה ואין בה מרעין בישין מכל מקום העיקר כדעת המחבר (בסימן רלב סעיף יד) שמום שכיח כגון סירכות מבטל המקח, והרמ"א פליג].

לחבירו בית, החוזר בו משכירות בית, משום ששמע אח"כ שאיתחזק מקום ההוא בב' בני אדם שחל עליהם חולי,

נוחיות בני הדירים בבית, לדור בה. (ח) הנה דין זה הובא בכסף הקדשים (בסי' שיב סעיף א), וז"ל: "המשכיר

מערכי מקח טעות המשפט

י. ראובן עוסק במלאכת ספרות סת"ם ולשם עבודתו הדורשת שקט וריכוז החליט ראובן לשכור דירת חדר בשביל לבצע בו את עבודתו. מצא ראובן דירה כפי שהיה חפץ ויום למחרת שנכנס לדור בה התחיל לשמוע קידוחים ועבודות מהדירה למעלה והתברר לו כי בתקופה הקצרה לפחות בחודש הקרוב יבוצעו שיפוצים בדירה זו. בדין זה יש לחלק אם החלו את השיפוצים קודם שנכנס לדור או לאחר מכן דאם השיפוצים החלו קודם רשאי לבטל את חוזה השכירות בשונה אם התחילו אחר שנכנס שאזי אמרינן מזלו גרם. אולם גם בזה יש להוסיף ולומר שאם ידע המשכיר כי כל הסיבה שנכנס ראובן לדירה זה בגלל השקט שזקוק לו לצורך עבודתו, נראה שבאופן כזה רשאי השוכר לבטל את השכירות גם אם החלו השיפוצים בפועל אחרי שנכנס לדור בדירה.^ט

ידי זה אך אם לא איתחזק ג' פעמים אף
אם הבריות אומרים שמפחדים, נראה

נראה שיש לומר שזהו כמום במקח
שהבריות אומרים כן ויש להם פחד על

שאינו ממש משא"כ באיתחזק וצל"ע".
עכ"ל.

ט) הנה פשוט שאם החלו בשיפוצים קודם שנכנס הרי זה מקח טעות גמור, ואם החלו אחר שנכנס אזי אמרינן דמזלו גרם כפי שכתב גם הנתיבות כנ"ל (בסי' שי ס"ק ב), אולם אם נכנס על דעת השקט שזקוק הוא, בכה"ג אף אם החלו אחר שנכנס רשאי לבטל, וזה דמי לההיא דאיתא בקידושין (ג.): "ההוא גברא דזבנינהו לניכסיה אדעתא למיסק לארץ ישראל וכו'". וכפי שנפסק גם בשו"ע בסי' (רו סעיף ג).

ז.

בל תלין בתשלומי שכירות

א. נחלקו הפוסקים האם קיים איסור בל תלין בשוכר קרקע או לא. להלכה נקטו רוב הפוסקים, שלא שייך איסור זה בקרקע.^(א)

המשפט סי' שלט ס"ק א) שלדעת הסמ"ג והיראים יש בזה איסור. וכן נקטו גם חלק מהאחרונים כן פסק הח"ח בספרו אהבת חסד (בפ"ט ס' י), וכן היא דעת ערוך השולחן (בסי' שלט ס"ק ב). וכולם דרשו זאת מתורת כהנים פ' קדשים (פ"ב פיסקא ט), וז"ל: "תניא אין לי אלא שכר אדם שכר בהמה וקרקעות מנין, ת"ל לא תלין פעולת שכיר, פעולת כל דבר במשמע." עכ"ל.

א) הנה בדין זה נחלקו רבותינו הראשונים האם קיים איסור "בל תלין" בשכירות קרקע או לא. דעת המהר"ם מרוטנבורג הובאו דבריו בטור (בסי' שלט) דלא אמרינן איסורא בכהאי גוונא, שהרי בפסוק נאמר "כל אשר בארצך" ולא נאמר כל ארצך. וכן היא דעת הרא"ש, וכן פסק השו"ע (בסי' שלט סעיף א), וז"ל: "אבל על שכר קרקע יש מי שאומר שאינו עובר". ויש שלמדו (שער

מערכי בל תלין בשכירות המשפט

ב. נחלקו הפוסקים האם שכירות בית דינו כשכירות קרקע [ששכירות קרקע גופא תלויה במחלוקת הפוסקים] ומחמת חומרת איסור בל תלין נקטינן שאין דינו כקרקע אלא ככלים שבזה וודאי קיים איסור בל תלין במעכב התשלום.^ב

ג. בהמשך להנ"ל ברור הוא שבשוכר דירה עם תכולה, אזי כשמעכב את התשלום היחסי עבור ההשתמשות באותם כלים, שעובר בכך לפי כל השיטות על איסור בל תלין.^ג

גופא תלוי במחלוקת, ובמשנת אהרון (ח"ב סי' עב) כתב, שכשם שהקרקע אין עובדים עימה אלא בה, כמו"כ בבתיים שלא עובדים בהם אלא עימהם וע"כ יש לדונם כקרקעות. (ג) פשוט הוא שהרי דינם ככלים וכפי שנפסק בשו"ע (בסי' שלט בסעיף א): "מצוה לתת שכר שכיר בזמנו, ואם אחרו עובר בלאו. אחד שכר אדם או בהמה או כלים, אבל על שכר קרקע יש מי שאומר שאינו עובר". עכ"ל.

(ב) לגבי שכירות בתים נחלקו הפוסקים האם דינה כשכירות בתים או כשכירות קרקע. דעת הקצות (בסי' שלט ס"ק א), שעובר בבל תלין ואף שדעת הרמ"א (בסי' צה) שבית יש לו דין של קרקע יש לחלק בין איסור לממון שכאן סוכ"ס איסור הוא שהרי ישנו חשש שעובר בבל תלין, ועל כן יש לדון הבית כתלוש (ככלים). ויש החולקים וסוברים שדין שכירות בתים דינו כקרקע שקרקע