



רח' המ"ג 5 ירושלים

www.erezhemdah.org

halachapsuka@erezhemdah.org

ב"ה, עיה"ק ירושלים ת"ו



פסקי דין אקטואליים
בענייני חושן משפט

גליון מספר 37, יח בכסלו תשס"ח

בטאון הלכה פסוקה נוסד כדי לשמש לדיינים במה מקצועית לדיון בפסקי הדין בבתי הדין לממונות. בפסק הדין של הרב ברונר המופיע בגליון זה, נעשה שימוש בפסקי דין ומאמרים שהתפרסמו בגליונות קודמים של הלכה פסוקה. אנו מקווים, שגם דיינים נוספים יראו בבטאון כלי עזר שימושי.

גם מדור 'עת לדון' שנוסד לפני מספר גליונות, נועד לשמש במה לדיון הלכתי בסוגיות אקטואליות של חושן משפט. היות שעיקרו של הבטאון איננו בעצם פרסום פסקי הדין, אלא בדיון סביבם, אנו שמחים על ההערות הרבות שאנו מקבלים מקוראים רבים. חלק מהערות אלו הופך לתגובות המתפרסמות במדור התגובות שלנו. ברוך ה', בגליונות האחרונים, מדור התגובות פעיל במיוחד.

מערכת הלכה פסוקה מזמינה את ציבור הקוראים להמשיך ולהגיב. נשמח לקבל גם תגובות ארוכות ומאמרים בנושאים הקשורים לזוויות הלכתיות-מעשיות של חושן משפט. הגליון הנוכחי עוסק בשכירות בתים, נושא שנדון כבר בעבר בהלכה פסוקה, במספר גליונות. גם השבוע, שניים מפסקי הדין הם מבתי הדין לממונות של רשת גזית - מבית הדין בבית שמש ומבית הדין בצפת.

הגליון הבא יצא בעז"ה שבוע לאחר תום חנוכה.

נשמח לקבל פסקי דין נוספים, על מנת שנוכל לפרסמם בעתיד. תגובות ופסקי דין יש לשלוח

לכתובת halachapsuka@erezhemdah.org

המערכת:

הרב יואב שטרנברג

הרב עידו הבר, הרב אייל פישלר, הרב ניר ורגון

פסקי הדין המתפרסמים ב'הלכה פסוקה' אינם מבטאים את עמדת בית הדין 'משפט והלכה בישראל', וכמו כן אין לראות בפרסומם משום ייעוץ הלכתי או משפטי. מטרת הפרסום היא לעורר דיון הלכתי בין הקוראים למעוניינים לעשות מנוי (חינם) לבטאון, נא לשלוח מייל לכתובת: halachapsuka@erezhemdah.org

רוצים לחתום חוזה לפי ההלכה?

פנו אל: "משפט והלכה בישראל"

טלפון: 02-5382710 פקס: 02-5379626 BEITDIN@ERETZHEMDAH.ORG

העקרונות ההלכתיים העולים מפסקי הדין בגליון

1. סיום פתאומי של שכירות דירה / הרב אליעזר שינקולבסקי

- א. מעיקר הדין, שוכר דירה שלא קצב בחוזה השכירות את משך השכירות, אין המשכיר רשאי להוציאו בימות הגשמים (מסוכות ועד פסח). עם זאת, בחלק מהערים היום, לכל הפחות, אין הדין הזה שייך כיוון שדירות מצויות גם בימות הגשמים.
- ב. במקרה של חוסר הסכמה בין המשכיר לשוכר מה היה משך השכירות שהוסכם עליו מראש, חובת הראיה על השוכר (לגבי שכירות קרקעות).
- ג. גם במקום שאין חובת התראה, מן הראוי שהמשכיר יאפשר לשוכר זמן נוסף במקרה שמחמת אונס השוכר מתקשה לצאת בזמן. בית הדין רשאי להשתמש בשיקול זה לצורך פשרה בין הצדדים.

2. ביטול שכירות עקב אונס / הרב בניהו ברונר

- א. חוזה שכירות שלא נקבעה בו תקופת השכירות, רשאים השוכר או המשכיר להפסיק את החוזה בהתראה של שלושים יום מראש.
- ב. במידה שאין שום סיכוי שהמשכיר יצליח למצוא שוכר חלופי, אף אם תינתן לו התראה של שלושים יום, אין צורך בהתראה זו.
- ג. במידה שהשוכר נאלץ לעזוב את הדירה מחמת אונס, אין צורך בהתראה של שלושים יום.
- ד. שוכר שהמשיך לגור בדירה לאחר תום תקופת השכירות בהסכמת המשכיר ללא עריכת חוזה חדש, הרי הוא כשוכר סתם, ולא כשוכר בשכירות לזמן קצוב.
- ה. עד מומחה שנשכר ע"י בית הדין לצורך אחד הצדדים בלבד, במידה שבלא עדותו אין בסיס לטענת אותו הצד, שכרו של העד ישולם ע"י אותו צד בלבד.

3. החזרת דמי שכירות ששולמו מראש / הרב אליהו בקשי דורון

- א. שכירות קצובה בזמן שהסכימו הצדדים לבטלה, הסכמתם מחייבת גם ללא מעשה קניין.
- ב. על אף האמור לעיל, במידה שדמי השכירות שולמו מראש, ביטולה מחייב קניין.
- ג. במידה שיש צורך בקניין, והשוכר חזר בו בלא קניין, רשאי המשכיר להשכיר בינתים את הדירה לאדם אחר, אף תמורת תשלום. במקרה זה, אם לשוכר היתה מראש זכות להשכיר לאחרים, דמי השכירות שייכים לו, ואם אין לו זכות להשכיר לאחרים, דמי השכירות שייכים למשכיר.

הרב אליעזר שינקולבסקי, בית הדין לממונות גזית בית שמש
אתר www.dintora.org של מכון 'משפטי ארץ'

סיום פתאומי של שכירות דירה

תיאור המקרה

התובע השכיר דירה לנתבע. בשנה הראשונה היה חוזה שכירות מסודר. בשנה השנייה הוארך חוזה השכירות בעל פה – עד סוף חודש אוגוסט. במהלך הקיץ היה התובע צריך לצאת מהארץ למשך זמן לא ברור מראש. הצדדים הסכימו להמשיך את שכירות הדירה עד סוף חודש אוקטובר. בהמשך דיברו הצדדים על אפשרות להארכת השכירות מעבר לאוקטובר.

בכל אופן, הנתבע איננו מעוניין להישאר בדירה אחרי פברואר, שאז הוא עתיד להיכנס לדירה משלו.

התביעה

התובע טוען, שאף שדיברו על האפשרות להאריך את השכירות מעבר לאוקטובר, לא הגיעו להסכמה סופית. התובע הגיע לארץ באמצע אוקטובר, וב-25 באוקטובר, דרש מהנתבע לצאת מהדירה עד סוף החודש.

תשובת הנתבע

הנתבע טוען, שהם סיכמו שישכמו באופן סופי לאחר סוכות. והיות שהתובע יודע שהנתבע צריך לצאת מהדירה אם לא יקבע מועד חדש לסיום השכירות, חובת ההודעה הסופית מוטלת, לדעתו, על התובע. ולכן, שכירות זו דינה כשכירות בלתי קצובה בזמן, ומן הדין הוא זכאי להישאר עד סוף ימות הגשמים.

פסק הדין

בית הדין חייב את הנתבע לפנות את הדירה תוך 17 יום מסוף חודש אוקטובר.

הנימוקים

סדר הדברים לבירור פסק הדין:

א. האם בשכירות סתם היה השוכר רשאי להישאר עד סוף ימות הגשמים?

ב. האם בנדון דידן מדובר בשכירות לזמן או בשכירות סתם?

ג. פשרה בנדון דידן

א. שכירות סתם בנדון דידן

הנתבע טוען, שהשכירות בנדון דידן היא שכירות סתם, שאינה קצובה בזמן. במקרה כזה, טען הנתבע, אין התובע רשאי להוציאו מן הדירה קודם הפסת, זאת על פי האמור בשולחן ערוך (חושן משפט סימן שיב סעיף ה): המשכיר בית לחבירו סתם, אינו יכול להוציאו עד שיודיענו ל' יום מקודם כדי לבקש מקום ולא יהא מושלך

משפט והלכה בישראל | בית דין לענייני ממונות שע"י "ארץ חמדה"

בדרך, ולסוף השלשים יצא. במה דברים אמורים, בימות החמה: אבל בימות הגשמים, אינו יכול להוציאו מהחג ועד הפסח.

בית הדין דחה טענה זו מכמה נימוקים:

1. הסיבה שאין להוציא אדם קודם הפסח היא 'שאינן הדירות מצויות לשכור בימות גשמים' (סמ"ע שם סקס"ז). בעיר שבה נמצאת הדירה המדוברת, מצויות הדירות בין בימות החמה ובין ימות הגשמים.
2. הנתבע עצמו מודה, שמראש הוסכם על כך שיצא בסוף אוקטובר. הרי שהסכים מראש לצאת בימות הגשמים, ולא חש לכך שאולי לא תהיה לו דירה לגור בה. ואמנם, בשכירות סתם, זכאי השוכר להתראה של שלושים יום. אך בית הדין קבע, שהיום שבו הודיע התובע לנתבע על רצונו שהנתבע יצא מיד בסוף החודש, הוא יום ההודעה לעניין זה, ולכן לכל היותר, זכותו של הנתבע להישאר בדירה רק עד ה-25 בנובמבר. עוד יש לציין, שכיוון שלטענת הנתבע, הוא סיכם עם התובע שיודיע לו באופן סופי לאחר סוכות, הרי שהסכים לצאת בהתראה של 24 יום (שהרי סוכות באותה שנה הסתיים ב-7 באוקטובר). יתכן שמשמעות הדברים היא מחילה על הצורך בשלושים יום התראה, והסתפקות ב-24 יום.

ב. האם השכירות בנדון דידן היא שכירות קצובה או לא

בית הדין קבע שאין מדובר כלל בנדון דידן בשכירות סתם. שכן, הצדדים הסכימו על תום השכירות בסוף אוקטובר. ואף שאחר כך דנו באפשרות ההארכה, הרי לא סוכם על כך שום דבר מפורש. אפילו לטענת הנתבע, שעל התובע היה להודיע לו, סוף סוף לא הודיע לו התובע, ואין בכך כדי ליצור התחייבות חדשה. מה גם, שהתובע מכחיש שהתחייב לכך, וידו על העליונה, כמבואר בשולחן ערוך (שם סעיף טז):

בעה"ב שאמר: לזמן השכרתיך, והשוכר אומר: לא שכרתי אלא סתם או לזמן ארוך, על השוכר להביא ראיה; ואם לא הביא, בעל הבית נשבע היסת ומוציאו מן הבית.

לכן, על פי שורת הדין, על הנתבע לצאת מן הדירה בסוף אוקטובר, כפסיקת השולחן ערוך (שם סעיף ח):

אם שכרו לזמן קצוב, כיון שכלה הזמן יכול להוציאו מיד, אפילו כלה הזמן באמצע ימות הגשמים.

במיוחד ראוי לציין את דברי הסמ"ע על אתר (סקי"ג):

והטעם, דהרי ידעו שיכלה הזמן, והוי להו לדבר זה עם זה, או עם אחרים, באופן שידוע מקום דירתם מסוף הזמן והלאה.

וחבל שהצדדים לא עשו כן בנדון דידן.

ג. פשרה בנדון דידן

למרות האמור לעיל, בית הדין קבע שיש להתחשב מעט בנתבע משני נימוקים:

- א. התובע ידע שדובר על כך שיתקשר לאחר סוכות. ואף שאין כאן התחייבות מפורשת שדווקא הוא יתקשר עם הנתבע, מן הראוי היה שגם הוא ייזום פנייה, ולכן אין למצות את הדין עם הנתבע עד תומו.
- ב. בזמן הדיון בבית הדין, הנתבע שירת במילואים, והרי זה בלתי אפשרי כמעט שימצא דירה בעודו במילואים. כעין זה כותב המהרי"ל (שו"ת סי' עז):

אמנם אם אונס גדול הוא לראובן שלא יוכל כלל למצוא בית בימי החורף, נכון ללאה לעשות לפניו משורת הדין, להניחו בבית באחת המקומות, כי זהו הטוב הישר עד אשר ימצא לו בית או עד כלות החורף, ותנסה אם תוכל לדור עמו מחמת אונסו אם האונס מבורר.

היות שהנתבע הסכים מיוזמתו לדחות את הפינוי בשבוע, והיות שהתובע התרשל מעט, כאמור לעיל, קבע בית הדין שעל הנתבע לפנות את הדירה תוך 17 יום מסוף חודש אוקטובר.

הרב בניהו ברונר, בית הדין לממונות גזית צפת
לא פורסם

ביטול שכירות עקב אונס

תיאור המקרה

התובע השכיר דירה לנתבע. תחילת השכירות היתה בחודש אוקטובר, והחוזה היה לשנה אחת. בין הצדדים הוסכם, שהנתבע יכנס לדירה, ובתמורה לחודש שכירות יתקן מספר ליקויים בדירה, כמפורט בחוזה השכירות. לאחר תום חוזה השכירות, המשיך הנתבע לגור בדירה ולשלם שכירות חודשית עד לחודש אוגוסט. בחודש אוגוסט עזב הנתבע את הדירה משום שהדירה המדוברת היא בצפון הארץ, והיתה תחת אש החיזבאללה.

התביעה

התובע טוען שתי טענות:

א. התובע טוען שהנתבע לא ביצע את התיקונים.

ב. התובע טוען, שכיוון שהנתבע המשיך לגור לאחר תום חוזה השכירות, הרי זה כאילו הסכים לגור שנה נוספת - כפי שהחוזה הראשון היה חוזה לשנה. היות שהנתבע עזב את הדירה בתחילת חודש אוגוסט, חודשיים לפני תום המועד, הרי שעליו לשלם שכירות של חודשיים נוספים.

תשובת הנתבע

הנתבע טוען שביצע את כל התיקונים המופיעים בחוזה. לגבי עזיבת הדירה, סבור הנתבע שהוא עזב את הדירה בצדק, ואינו צריך לשלם.

פסק הדין

בית הדין דחה את שתי התביעות.

הנימוקים

סדר הדברים לבירור פסק הדין:

- א. האם חוזה שכירות שהומשך בעל פה ממשיך כחוזה לזמן הראשון, או שזו שכירות שאינה מוגבלת בזמן?
- ב. האם יש חובת הודעה בשכירות סתם, כאשר השוכר עוזב באונס?
- ג. האם הנתבע ביצע את התיקונים הדרושים בדירה?

א. שכירות לזמן קצוב שהומשכה לאחר תום השכירות

בשולחן ערוך (חושן משפט סימן שיב סעיף יד) נפסק:

מקום שנוהגין שיש להם ראש שנה קבוע לשכירות הבתים, וראובן שכר בית משמעון לשנה אחת, ואחר שכלתה השנה נשאר בבית חדש אחד ולא דברו זה עם זה כלום בשכירות שנה הבאה, ורצה ראובן לצאת מהבית ושמעון מעכב על ידו שלא לצאת עד תשלום שנה שניה, הדין עם שמעון.

מתשובת הרא"ש עולה, שהסיבה שהמשכיר יכול לטעון שהשכיר לשנה שלמה היא, שיש 'ראש השנה קבוע לשכירות בתים'. ומכאן, שאם אין זמן קבוע לשכירות בתים, אין המשכיר ממשיד להשכיר לשנה שלמה, וממילא הרי זו כשכירות סתם, שיכול המשכיר או השוכר לסיימה בהתראה של ל' יום. וכן כתב להדיא בערוך השולחן (שם סעיף כד).

לאור זאת, אין מקום לטענת התובע, שהנתבע צריך לשלם לו שכירות עד סוף חודש ספטמבר.

ב. חובת הודעה קודם עזיבה כשיש אונס

על פי האמור לעיל, היה מקום לומר, שהנתבע אינו רשאי לעזוב את הדירה בפתאומיות, אלא מוטלת עליו החובה להודיע לתובע שלושים יום מראש.

בית הדין קבע שטענה זו איננה נכונה משתי סיבות:

א. הסיבה לכך שישנו צורך בהודעה ל' יום מראש היא כדי שהצד השני יוכל להתארגן ולמצוא בית חלופי או שוכר חלופי. בנדון דידן, הרי מדובר באזור מלחמה, וברור שהתובע לא היה יכול למצוא שוכר חלופי, גם לו היה הנתבע מודיע לו ל' יום מראש. על כן, הנתבע לא הפסיד את התובע כלום.

ב. בשולחן ערוך (שם סעיף יא) נאמר:

נפל בית המשכיר שהיה דר בו, הרי זה יכול 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. ודוקא בשוכר סתם, אבל בשוכר לזמן ידוע אינו יכול להוציא תוך זמנו.

דהיינו, שחובת ההודעה ל' יום מראש, מוגבלת בכך, שלמשכיר יש מקום דירה חלופי. בדומה לכך יש לומר, שגם כאשר השוכר נאלץ לעזוב את הבית בעל כרחו, כמו בנדון דידן, אין הוא מחויב בהתראה של ל' יום מראש.

ג. תביעת התשלום עבור התיקונים בדירה

בית הדין הזמין מומחה שיבדוק אם התיקונים בדירה בוצעו. על פי חוות דעתו של המומחה, מסתבר שהנתבע אכן ביצע את התחייבויותיו, ובוודאי שאין ראיות לכך שלא ביצע את התחייבויותיו. על כן, בית הדין דחה את תביעת התובע בעניין זה.

נוסף על כך, בית הדין קבע כי שכרו של העד המומחה מוטל כולו על התובע. בית הדין הסתמך על פסק הדין 'נזקי עשן מארובה' שפורסם בגליון 20 של הלכה פסוקה, ובו נקבע, שאם כל התועלת מהעד המומחה היא רק לצד אחד, עליו לשאת בהוצאות המומחה לבדו. והוא הדין בנדון דידן, שהמומחה נדרש כדי להוכיח את טענת התביעה, ובלי עדותו (וכפי שהתברר, גם עם עדותו), התביעה היתה בגדר 'תביעת סרק'.

הרב אליהו בקשי דורון, בית הדין הגדול, ירושלים
פסקי דין רבניים, כרך יז עמ' 69-78

החזרת דמי שכירות ששולמו מראש

תיאור המקרה

הנתבע השכיר דירה לתובע לשנה, והתובע שילם לו מראש, ואף הפקיד בידו שטר ביטחון. באמצע השנה החזיר התובע את המפתחות לנתבע, ועזב את הדירה. הנתבע השכיר את הדירה לאדם אחר.

התביעה

התובע תובע החזר של דמי השכירות בגין הזמן שלא גר בדירה.

תשובת הנתבע

הנתבע טוען, שביטול שכירות צריך קניין, והיות שלא נעשה קניין, לא התבטלה השכירות, אף אם בפועל לא גר התובע בדירה המושכרת.

פסק הדין

בית הדין דחה את התביעה.

הנימוקים

סדר הדברים לבירור פסק הדין:

א. האם ביטול שכירות צריך קניין?

ב. האם ביטול שכירות ששולמה מראש צריך קניין?

ג. באילו תנאים מותר למשכיר להשכיר דירה, כאשר השוכר יצא שלא כדין?

א. קניין לביטול שכירות

בתשובות הריב"ש (סי' תקי) נאמר:

שאלני: אחד מהם השכיר קרקע לחברו, לזמן ידוע, בקנין ובשטר. ופרע לו השכירות, טרם יחזיק בקרקע, כדי לעשות בנין הצריך לקרקע ההוא. וכן עשה. אחר כך, בקש השוכר מן המשכיר, שימסור לו הקרקע. והמשכיר היה דוחה אותו, וחוזר בו מן השכירות. והשוכר, בראותו כי אין המשכיר חפץ בשכירות, אמר למשכיר בפני עדים: אחרי שאין אתה חפץ בשכירות, החזיר לי מעותי. ועתה, המשכיר רוצה להחזיר המעות לשוכר, כמו שהודה לו השוכר בב' עדים, לקבלם. והשוכר אומר עתה שאינו רוצה במעות, כי אם בקרקע השכור לו. וחוזר בו ממה שאמר למשכיר בפני עדים, ואומר: כי אחרי שלא קנו מידו בזה, לא נסתלק משכירותו, אף על פי שאמר לו זה בפני עדים. הדין עם מי?

תשובתי: שהדין עם השוכר, שכיון שקנה הקרקע לזמן המושכר לו בקנין גמור ובכסף, הרי הוא שלו לזמן ההוא, ואינו יכול להסתלק ממנו בדבור בלבד אפילו בפני עדים, כי אם בקנין גמור. דשכירות, מכירה ליומיה היא...

משמעות דברי הריב"ש היא, שביטול שכירות צריך להיעשות בקניין, ולא באמירה בעלמא. לפי זה, בנדון

דידן, היות שלא נעשה קניין לביטול השכירות, עדיין התובע נחשב כשוכר, וצריך לשלם דמי שכירות. אמנם, כמה אחרונים חולקים על הריב"ש. בשער המשפט (סי' שטו סק"א) כתב, שדברי הריב"ש נאמרו רק כאשר השוכר תלה את ביטול השכירות בדבר אחר, כגון שדרש מהמשכיר שיחזיר לו את דמי הקדימה ששילם, אבל כאשר השוכר הודיע על סיום השכירות בלי לתלות בשום מעשה אחר, הרי זו מחילה שאינה צריכה קניין.

בחכמת שלמה (הגהות לשו"ע חו"מ סוף סי' שיב) כתב, שכאשר השוכר מודה בהודאה גמורה שיצא מהדירה, הרי זה קניין אודיתא, וגם לדעת הריב"ש תועיל הודאה שכזו על ביטול השכירות ללא צורך בקניין נוסף. גם דעת קצות החושן (סי' שטז סק"ג) ובעקבותיו ערוך השולחן (סי' שטז סק"א) שלא כדעת הריב"ש. עוד יש לציין, ששיטת הריב"ש בנויה על ההנחה, ששכירות משמעה קניין של השוכר בגוף הנכס המושכר. כיוון שהשכירות היא קניין של השוכר, הרי שאינה פוקעת אלא בהקנאה חזרה למשכיר. אולם, דבר זה שנוי במחלוקת ראשונים, כמבואר בקובץ הערות לרב אלחנן וסרמן (סי' נג), וישנם ראשונים ואחרונים רבים הסוברים ששכירות היא רק מתן זכות השתמשות לשוכר ולא קניין גמור, ועל זכות ההשתמשות ניתן למחול גם בלא קניין.

לאור זאת, יש מקום לקבל את טענת התובע משני נימוקים:

א. הודעה ברורה של התובע על ביטול השכירות, הרי היא הודאה גמורה, והרי היא מועילה בתורת קניין אודיתא. בפרט כאשר בעקבות הודעה זו, הנתבע הודיע לעירייה שתשלומי הארנונה ישולמו מכאן ולהבא על ידו, והשכיר אותה לאדם אחר.

ב. סוגיין דעלמא בקרב האחרונים, הוא שאין לקבל את שיטת הריב"ש, המצריך קניין לביטול שכירות.

ב. מעמד שכירות שדמיה שולמו מראש

אמנם, בקובץ הערות (שם) כתב שיש לחלק בין שכירות ששילמו עליה מראש לבין שכירות שלא שולמה מראש. בשכירות רגילה, שהחוב הוא לשלם בסוף התקופה, שייכת מחלוקת הראשונים האמורה. אולם, בשכירות ששולמה מראש, לכולי עלמא הרי היא קניין בגוף הנכס, ולכן בנדון דידן, שדמי השכירות שולמו מראש, כולי עלמא מודים לדעת הריב"ש, שביטול השכירות צריך קניין.

ג. השכרת דירה כאשר השוכר יצא שלא כדין

בשולחן ערוך (חושן משפט סימן שטז סעיף א) נאמר:

המשכיר בית לחבירו לזמן קצוב ורצה השוכר להשכיר הבית לאחר, משכיר עד סוף זמנו, והוא שלא יהיה מנין בני בית האחד יותר מבני ביתו... הגה: ואם השוכר רוצה לצאת מן הבית ולהניחו כך בלא דיורין, ורוצה לשלם למשכיר, יכול המשכיר להשכירו לאחרים, דביתא מיתבא יתיב ושאינה יוכת שער.

מדברי הרמ"א עולה, שאם השוכר יצא מהבית קודם זמנו, יכול המשכיר להשכיר את הבית לאחרים, כדי שלא יעמוד הבית ריק. וכתב בנתיבות המשפט (שם סק"ב), שאם אין השוכר יכול להשכיר את הבית לאחרים, הרי דמי השכירות שמשלמים השוכרים החדשים, שייכים למשכיר, ולא לשוכר. בנדון דידן, היה תנאי מפורש בין המשכיר לשוכר שלא יוכל להשכיר את הדירה לאחרים, ולכן בנדון דידן, העובדה שהנתבע השכיר את הדירה לאדם אחר, אינה מהווה ראיה על כך שמחל על דמי השכירות של התובע עד סוף השנה. ממילא, אין לראות בהודעת התובע, שבעקבותיה השכיר הנתבע את הדירה לאדם אחר, כמחילת הנתבע על דמי השכירות מהתובע.

תגובות לפסקי הדין בגליון הקודם

פסק הדין בנושא: שימוש במקרר ללא רשות

1. מתוך פסק הדין מתברר, שאילו המשפחה היתה נחשבת כשואלת, היא היתה חייבת על הקלקול במקרר, כדין שואל שחייב באונסים. לענ"ד, היות שהמקרר יכול להיות מנותק מן החשמל, ואז לא המדחס לא מתקלקל, נמצא שהקלקול במדחס כאשר המקרר עובד הוא בבחינת 'מתה מחמת מלאכה', ולכן גם בתורת שואל היתה המשפחה נפטרת.

2. מאידך, בתורת שואל שלא מדעת, הנחשב כגזלן, חייבים גם במתה מחמת מלאכה. אלא, שמה שהסתמכתם על דברי הרמ"א, שבסיום השימוש חוזר השואל להחשב כשואל, ולא כגזלן תמוה, שהרי הש"ך שם סק"א מציין שדברי הרמ"א תמוהים ביותר, וצ"ע לדינא ואין לסמוך עליו. וא"כ, כיצד מתבסס פסק הדין עליו?!

תגובת הרב בראלי:

אילו המשפחה היתה שואלת מדעת, היה מקום לדון בפטור 'מתה מחמת מלאכה'. אולם, היות שהמשפחה היא שואלת שלא מדעת, לא שייך בה פטור 'מתה מחמת מלאכה', שכן פטור זה נובע, מההסכמה של המשאיל לשימוש לאותה מלאכה.

לגבי ההערה השניה, בפסק הדין המלא התבאר, שהיות שהמשפחה חשבה שמותר לה להשתמש במקרר, יש לה דין של גזלן בשוגג, שאינו נקרא גזלן, ולכן אע"פ שהיא שאלה שלא מדעת, אין לה דין גזלן, שחייב בהשבה מדעת הבעלים.

פסק הדין בנושא: השאלת רכב עם משאבת מים לא תקינה

בית הדין קבע, שבהשאלת רכב עם משאבה לא תקינה, יש משום מקח טעות, ודימה זאת לדין מי שקיבל לשמור דינר כסף, והתברר שהוא של זהב, שמבואר שלא קיבל עליו אחריות, אלא בתורת דינר כסף. לדבריך, גם במקרה של מקח טעות, הלוקח נחשב כשומר שכר (שו"ע סימן רלב סכ"ב). ועל כן, הנימוק שאתה כותב שהיה על התובע להסתכל בלוח המחווניס, נכון, אבל לא מטעם שהדבר מבטל את ה'מקח טעות', אלא שגם בטענת מקח טעות, סוף סוף על יש לשואל דין של שומר שכר.

נמצא, שרק לגבי שאלת מתה מחמת מלאכה יש משמעות לסברא של מקח טעות, כי בכל מקרה אחר, השומר יהיה חייב גם במקרה של מקח טעות, כיוון שהוא עדיין נשאר שומר שכר.

תגובת הרב בראלי:

אכן, ניתן לחייב מדין שומר שכר. בנתיבות (סימן רלב חידושים סק"ל) מובא בשם הסמ"ע (סקנ"א) כי המעמד של קונה כשומר שכר מותנה בכך שהיה לו זמן להודיע למוכר על הפגם. דבר שלא קיים במקרה שלנו. מסיבה זו היינו צריכים לומר, שכיוון שהיה יכול למנוע את התקלה, אין כאן מקח טעות.

מדור 'עת לדון' בנושא: זכותו של מורה ללימודי קודש לשבת

א. הכותב ציין, שבין רבנו יואל ובין המהר"ם החולק עליו לא הביאו בחשבון את השיקול של ביטול תורה, והם דנו רק אם בחזרתו של המלמד בחצי היום יש גדר של דבר האבד או לא. ומכאן הסיק הכותב, שהמלמד אינו משועבד ומחויב לתלמוד תורה של המעסיק יותר מכל שעבוד של פועל למעסיקו.

אינני מבין את כוונת הדברים - היא גופא מה שאומר המהר"ם (וכן פסק הרמ"א בסימן שלג), שחזרת פועל בחצי היום היא דבר האבד, משום שבכל רגע ורגע יש פה ביטול תורה של התלמיד. נכון שאין המלמד מצווה או מחויב בתלמוד תורה זה, אבל בגללו אסור לו לחזור או לעזוב בצורה פתאומית.

ב. למעשה, שביתת מורים איננה חזרת פועלים כלל. שכן, כאשר פועל חוזר בו, בעל הבית יכול להעמיד פועל אחר במקומו. אבל כאן המורים אינם מתפטרים, והתלמיד אינו יכול ללכת ללמוד במקום אחר. במקרה כזה, ברור לי שגם לדעת רבנו יואל, אין היתר למורה להתבטל.

ג. במציאות של היום, שתשלומי ההורים למוסדות החינוך התורניים גבוהים מאוד, ואף עולים פי כמה וכמה על השתתפות המדינה בשכר המורים, חלק מגדול מעלות שכר המורים ממומן ע"י ההורים, והיות שאין למורים טענות כלפי ההורים, הם אינם יכולים לשבות ביחס אליהם. (הרב דן כי טוב)

תגובת הרב ורגון:

א. אמנם, ביטול תורה הוא זה שמגדיר את מלאכת המלמד כדבר האבד. כל כוונתי היתה להראות שאין ביטול תורה משנה את זכויותיו של המלמד, ודינו ככל פועל החוזר במלאכת דבר האבד.

ב. אכן, שביתה אינה דומה לחזרת הפועלים. זכות השביתה מוקנית לפועלים מכוח תקנות הקהל. היות שדין מורה הוא כדין פועל שייכת תקנת הקהל שתאפשר לו לשבות.

ג. במקום שבו ההורים משלמים חלק משכרם של המורים, אכן היכולת לשבות בעייתית גם לאחר תקנת הקהל.

שער לדין

יסודות הדין המהותי

עד כה, עסקנו במסגרת 'שער לדין' בסדר הדין ובדיני הראיות. מגליון זה ואילך, נתחיל את העיסוק בהלכות המהותיות של חושן משפט.

כמבוא לעיסוק זה, נעמוד על עיקרון יסודי בחושן משפט, הנלמד מדיני הקניינים. המשנה בתחילת מסכת בבא בתרא דנה בשותפים בחצר, הבאים לחלוק את החצר. כאשר החצר קטנה, ואחרי שיחלקו אותה בשווה בין שני השותפים, לא יישאר שטח גדול מספיק לשימוש נוח (= 'חצר שאין בה דין חלוקה'). אין אחד השותפים רשאי לכפות את חברו לחלוק את החצר. אולם, כאשר הסכימו השותפים לחלוק את החצר, קובעת המשנה שעליהם לבנות כותל באמצע, בהתאם למקובל באותו מקום. הגמרא (ג.) דנה בשאלה, מאיזה רגע הסכמת השותפים לחלוק את החצר מחייבת:

במאי אוקימתא למתני' בשאין בה דין חלוקה, אי בשאין בה דין חלוקה, כי רצו מאי הוי? נהדרו בהו! א"ר אסי א"ר יוחנן: שקנו מידן. וכי קנו מידן מאי הוי? קנין דברים בעלמא הוא! בשקנו מידן ברוחות. רב אשי אמר: כגון שהלך זה בתוך שלו והחזיק, וזה בתוך שלו והחזיק. רש"י: קנין דברים הוא – ואין חליפין קונין אלא דבר הנקנה או מכר או מתנה או שעבוד קרקעות שהקנין חל עליו או מטלטלין. ברוחות – זה בורר לו חלק מזרחי וזה בורר לו חלק מערבי וקנו מידם. ומעתה נקנה חלק מזרחי לזה ואין לזה חלק בו וכן השני לחבירו. והחזיק – בחלקו, רפק ביה פורתא, וקרקע נקנה בחזקה אחרי אשר רצו בשעת חלוקה.

הגמרא מסבירה, שעצם ההסכמה של שני השותפים לחלוק אינו מחייב אותם, והם רשאים לחזור בהם מהסכמתם. לאחר מכן, הגמרא מציעה, שיתכן שעשיית קניין על ההסכמה תגרום לכך שאי אפשר יהיה לחזור ממנה. הסברא מאחורי הצעה זו היא, שמעשה קניין הוא ביסודו של דבר מעשה המסמל גמירות דעת של הצדדים. אולם, גם הצעה זו נדחית משום שקניין שכזה הוא 'קנין דברים'. רש"י מסביר, שקניין מועיל רק כאשר קונים באמצעותו חפץ או שעבוד ממון, אבל קניין על עשיית פעולה, כגון הסכמה לחלק את החצר, איננו מועיל.

ביד רמ"ה על אתר, מבוארים הדברים עוד יותר:

דלמא מהני קנין אלא היכא דקנו מיניה אגופא דממונא. אבל היכא דקנו מיניה למעבד הקנאה, כיון דלא מקנו ליה לגופיה דממונא, בההוא קנין לא משתעבד לאקנווי ליה, דהוה לי קנין דברים... אבל קנו מידו שחייב לתת כך וכך או לבנות או לזון, מסתברא דלאו קנין דברים בעלמא הוא... אבל קנו מידו לתת כך וכך או לבנות או לזון, כיון שאין הקנין נופל על החיוב ולא על גוף הממון אלא על הנתניה עצמה, והנתניה עצמה אין בה ממש אלא מעשה בעלמא הוא, מצי למהדר ביה.

הרמ"ה מסביר, שקניין מועיל להקנות חפץ, או ליצור התחייבות ממונית. אולם, כאשר הקנין מתייחס לפעולה כגון קניין לתת ממון או קניין למכור חפץ, אין הקניין מועיל משום שהוא קניין דברים. מתוך סוגיית הגמרא ודברי הרמ"ה מתברר, שהסכמה לעשות פעולה מסוימת לכשעצמה, לא זו בלבד שאיננה מחייבת, אלא גם אין דרך להפוך אותה למחייבת במסגרת דיני ממונות. דיני ממונות עוסקים בבעלות על חפצים, בשעבוד של חפצים, ובהתחייבויות ממוניות בלבד (חוב כסף, חוב חפץ וכדומה). עיקרון זה, הוא היסוד הראשון של הדין המהותי בחושן משפט. כל מבנה משפטי שנדון בו, צריך להיות מוסבר במונחים של בעלות, שעבוד או חוב ממוני. מבנה משפטי, שעיקרו חובה לעשות פעולה או להימנע מפעולה, איננו תקף בדרך כלל בעולמו של המשפט העברי (לכלל זה ישנם חריגים מעטים, שנדון בהם כל אחד במקומו). מסיבה זו, הדיון ההלכתי במבנים משפטיים שונים, כדוגמת חיובי שומרים, דיני שכירות,

משפט והלכה בישראל | בית דין לענייני ממונות שע"י "ארץ חמדה"

נזיקין וכדומה, מוקדש להגדרת הזכויות הממוניות והבעלויות הקשורות במבנים משפטיים אלו, והדרך שבה נוצרות זכויות אלו.

לדוגמא, בעיסוק בדיני שומרים, שומה עלינו לשאול את עצמנו, האם השומר חייב לשמור? כיצד נוצר חיוב השמירה הזה, והאם בכלל ניתן לדבר על חיוב שמירה, כיוון שזהו לכאורה חיוב לעשות פעולה ולא חיוב ממוני?

הזווית השנייה שבה נעסוק במסגרת הצגת המבנים המשפטיים השונים, קשורה להיבטים המוסריים של מבנים אלו – מדוע רצתה התורה שהמזיק יתחייב במקרים מסוימים? אילו עקרונות מוסריים עומדים מאחורי החלטת התורה לחייב את השומר לשלם במקרים מסוימים? וכן על זה הדרך.

עת לדון

נזק שנעשה לקונה כתוצאה מפגם במקח

הרב ניר ורגון

השבוע נעסוק, באחריותו של מוכר על מוצר פגום שמכר. ברור שכאשר אדם קונה מוצר והוא מגלה בו פגם, הרי הוא זכאי להחזיר את המוצר למוכר ולדרוש את כספו בחזרה, שהרי זהו מקח טעות. בעניין זה, אין חשיבות לשאלה, האם המוכר ידע על המום במוצר או לא. הדיון שלנו מוקדש לשאלה, האם יהיה זכאי הלוקח לקבל פיצוי מהמוכר על נזק שנגרם לו כתוצאה משימוש באותו מוצר פגום?

נביא דוגמא למציאות זו ממעשה שאירע לאחרונה: אדם מילא דלק, ולאחר כשעה של נסיעה חש רעידות ברכב, אך הוא המשיך עד שהגיע ליעדו. המצב החמיר בנסיעה חזרה, וכשפנה למוסך נאמר לו כי מכל הדלק מלוכלך בבוץ דבר שגרם לו לסתימת המזרקים ולהרס של המנוע. האם יוכל לתבוע את הנזק מחברת הדלק? חברת הדלק מצידה טוענת שלא ידעה על הבעיה, ותחנת הדלק המדוברת, עמדה תחת ביקורת של משרד התחבורה.

הבסיס לדיוננו הוא הדין המופיע בשולחן ערוך (חושן משפט סימן רלב סעיף יח). השולחן ערוך דן במי שקנה מוצר פגום, ועקב השימוש במוצר עם הפגם, התקלקל המוצר לחלוטין. באופן עקרוני, כיוון שהלוקח לא ידע מהמום, הוא פטור מהנזק שגרם למוצר, למרות שכיוון שמדובר במקח טעות, היה עליו להחזיר את המוצר הפגום למוכר. אלא, שנחלקו הראשונים, אם הדין האמור נכון גם כאשר המוכר גם הוא לא ידע על המום. הדוגמא שבה עוסק השולחן ערוך היא של 'ספסר' – אדם הקונה בהמות על מנת למכור אותן, ולכן איננו יודע על הפגמים בבהמות אלו.

לדעת הרמב"ם והמחבר הלוקח מפסיד, ואילו לדעת הרא"ש והרמ"א המוכר יפסיד.

לכן, במסגרת הדיון לגבי מפעילי תחנת הדלק, היות שאפשר לומר שכיוון שעמדו בבדיקות של משרד התחבורה הרי זה כאילו הם ביררו עד כמה שאפשר, וממילא דינם כדין הספסר שבו נחלקו המחבר והרמ"א.

אולם - מה דינה של החברה שסיפקה את הדלק? כאמור, הדיון איננו רק לגבי הדלק שנמכר, אלא גם ביחס לנזקים שנגרמו לרכב כתוצאה מהשימוש בדלק זה. האם ניתן להסיק מכך שהלוקח פטור מהנזק שקרה למוצר של המוכר כאשר המוצר פגום, שגם המוכר יצטרך לשלם אם ייגרם נזק ללוקח?

לשם כך נברר תחילה מדוע במקרה של מוכר שהוא ספסר הלוקח חייב על מעשיו לדעת הרמב"ם והמחבר.

נתיבות המשפט (סי' רלב סק"ז) מסביר:

דחיבו הוא, כיוון דספסרא הוא שמוכר מיד ואי אפשר לו לבדוק, הוי כאילו אמר לו זיל עיין ביה אי אית ליה

ככי ועלך קא סמיכנא... ואם כן דמי למראה דינר לשולחני

כלומר כיוון שהמוכר הוא ספסר ואינו יכול לבדוק את המוצר, הרי הוא כאילו אומר ללוקח, אני סומך עליך שתודיע לי שהבהמה בסדר, ועל סמך זה אני אינני תובע את המוכר הראשון. כיוון שההסתמכות היא על בדיקת הלוקח, חייב הלוקח בתוצאות שתיקתו כדין מראה דינר לשולחני שהארכנו בו בגליונות קודמים.

בדברי נתיבות המשפט יש חידוש, שכן בדרך כלל בדין מראה דינר לשולחני, השולחני מתחייב לדעת השולחן ערוך (סימן שו סעיף ו) רק כאשר ברור שמסתמכים עליו. נתיבות המשפט מחדש, שכאשר המוכר הוא ספסר שאינו יכול לבדוק בעצמו הרי זה נחשב "שהיו הדברים מראים שהוא סומך על ראייתו".

נדמה, שאם ניתן לומר שהספסר המוכר מסתמך על בדיקת הקונה, על אחת כמה וכמה שנוכל לומר שבמקום שאין המוכר ספסר אלא הוא הבעלים, שהוא כמו מומחה שמכיר את החפץ יותר מכל אחד אחר, הלוקח מסתמך עליו ולכן הלוקח פטור כאשר הזיק את המוצר הפגום על סמך שתיקת הבעלים. אם אכן סיבת הפטור של הלוקח היא ההסתמכות על המוכר, הרי שהסתמכות זו יש בכוחה גם לחייב את המוכר כמו במקרה של לוקח מספסר ובמראה דינר לשולחני.

מקרה דומה בו אנו משווים את ההסתמכות על הבעלים למראה דינר לשולחני הוא מה שפסק השולחן ערוך במקום אחר (חושן משפט סימן שח סעיף ז):

הכתף שהוסיף על משאו קב אחד והזק במשא זה, חייב בנזקיו, שאף על פי שהוא בן דעת והרי הוא מרגיש בכבוד המשא, יעלה על לבו שמא מחמת חוליו הוא זה הכובד.

הרמב"ן (בבא מציעא פ' ד"ה הא דאמרינן) מתקשה מדוע חייב הבעלים במקרה שהפועל בר הדעת החליט לסחוב את המשקל העודף:

תמהני, וכי שומר הוא על גופו שישלם לו? ואי בשוכר עבד מחבירו, אף הוא פטור מפשיעה. וא"ת שנוקי אדם הם, תימה הוא, דהא לאו מכחו אתי ליה נזק ואפילו הטעינו הוא.

כלומר חיובי שומרים אין כאן, כיוון שאפילו היה שוכר עבד כנעני מחברו אין חיובי שומרים בעבדים כמו בקרקעות. חיובי נזיקין גם כן אין כאן, שהרי הנזק לא בא מכוח הבעלים אלא מכוחו של הפועל שהמשיך לסחוב.

קצות החושן (שם סק"ב) מביא מהשיטה מקובצת (שם) בשם הריטב"א תירוץ לקושיה זו:

"ל מפני שהוא גרם לו הטעות, שהיה סבור שאמר לו אמת. וכיון שעל פיו ועל סמך שלו ניזוק, הרי זה גיריה, כמראה דינר לשולחני ואמר לו שהוא יפה ונמצא שאינו יפה, וכן כל כיוצא בזה.

דהיינו, שהמעביד חייב מפני שעליו לדעת שהפועל מסתמך עליו גם אם לא אמר לו כן בפירוש.

נראה שניתן לומר, שכשם שהפועל מסתמך על מעבידו בשעת מלאכה, כך הלוקח מסתמך על המוכר כאשר הוא משתמש במוצר שאינו נראה לעין כפגום, ולכן יהיה חייב המוכר בנזקיו של לוקח כשם שהמעביד חייב בנזקיו של הפועל במלאכתו.

לפי דברינו, למוכר יש מחויבות כלפי לקוחותיו המתבטאת לא רק בחובתו לקבל בחזרה מוצרים פגומים ולהשיב את דמיהם, אלא גם בחובה שלו לפצותם במקרה שינזקו כתוצאה מהפגם במוצר. זאת בתנאי שהפגם היה כזה, שהלוקח היה יכול לטעות ולחשוב שניתן להשתמש במוצר ללא חשש. אך במקום שהפגם בולט, לא זו בלבד שלא יוכל לומר שהסתמך על המוכר אלא גם את כספו לא יוכל לדרוש בחזרה, כיוון שנחשב הדבר כאילו ידע ומחל (שולחן ערוך חושן משפט סימן רלב סעיף ג).