

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

בס"ד

כז טבת תשפ"א
11/01/21

ת.מ. 20-06-297

בפני הדיינים: הרב רצון ערוסי- אב"ד, הרב חיים והב- חב"ד, הרב יעקב רועי כהן- חב"ד

התובע: ב.כ.

הנתבע: מ.נ.

פסק דין חלקי

הצדדים הופיעו בפנינו, חתמו על שטר בוררות, עשו קנין וקבלו עליהם את החלטות בית הדין. בשם התובעת הופיע בנה א. והציג בפני בית הדין יפוי כח מטעם אימו. הצדדים טענו את טענותיהם, והביאו עדים וראיות. לאחר שמיעת התביעות ההדדיות וכן בחינת כתבי הטענות והמסמכים שהוגשו, החליט בית הדין כדלקמן:

תמצית העובדות המוסכמות

התובע הינו בעלים של שתי חנויות צמודות בשכונת גאולה בירושלים. בתאריך 15.12.17 נחתם הסכם שלפיו הנתבע שכר חנות אחת ב- 5.000 ₪ לחודש, תקופת השכירות הייתה לשלוש שנים, עם אופציה לשבע שנים נוספות.

בנוסף מוסכם כי השוכר עזב את החנות בסוף החודש של 3.20, כלומר 3 חודשים בטרם סיום החוזה שכירות הרשמי.

טענות המשכיר (על פי הסיכומים)

א. השוכר קיזז 6100 ₪ מדמי שכירות החנות מסיבות שאינן מוצדקות. פירוט כל הסכומים שקוזזו כולל תאריכים נמצא בסיכומי התביעה.

בית דין לדיני ממונות

הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

ב. השוכר חייב לשלם דמי שכירות בסך של 15,000 ₪ (בכתב התביעה כתב 18,000 אך בדיון הראשון תיקן ל- 15,000) עבור חודשים 4.20 5.20 6.20 מאחר והשוכר עזב באופן חד צדדי את החנות כשהוא עדיין בתוך תקופת השכירות, לפיכך עליו לשלם עד למועד שהחנות הושכרה לצד ג'.

ג. תובע תשלום ארנונה לחודש 6.20 בסך 1,326 ₪. (חודשים 4-5 העירייה פטרה)
ד. תובע הוצאות משפט: 300 ₪ עבור תשלום לעו"ד ו- 750 ₪ עבור אגרות בית הדין.

סך כל התביעה 23,476 ₪.

טענות השוכר

א. מכחיש שקיימת יתרת חוב של דמי השכירות, מודה שקיזז, אך לטענתו הקיזוזים היו בהסכמה בגין עבודות חשמל, תיקון מזגן, תיקון רטיבות, וכן קיזוז נוסף בסך של 1,200 ₪ בהסכמת המשכירה, עבור זה שהתברר לשוכר כי הוא שילם למעלה משנתיים עבור החשמל של שתי החנויות, מאחר והמשכירה לא הודיעה לו שהמונה הוא של שתי החנויות. פירוט התקלות והקיזוזים כולל תאריכים מפורטים בכתב ההגנה והתביעה שכנגד.

ב. ביחס לעזיבה בתוך תקופת השכירות, טוען כי העזיבה הייתה מאולצת מאחר והייתה החלטת ממשלה על איסור פתיחת חנויות (סגר עקב מגיפת הקורונה).

בנוסף טוען כי המשכירה קיבלה את המפתח והסכימה להפסקת השכירות.

בנוסף טוען למתווך בשם חיים, שמצא 2 שוכרים ואחת מהם אף הביאה קבלן שיפוצים וכן הסכימה לכל תנאי החוזה שבינו לבין המשכירה, אך בפועל לא שכרה עקב התנגדותו של א. בנה של המשכירה.

תביעה נגדית

א. תובע תשלום עבור ויטרינה ומצלמות שהתקין שנשארו בחנות. ולטענתו תוספות אלו לא כלולות בהסכם שעל פיו השוכר אינו יכול לתבוע את המשכיר בגין שיפוצים בנכס, וזאת משום שתוספות אלו אינם למבנה. סך התביעה 11,578 ₪

ב. תובע בגין נזקים שנגרמו לסחורה בגלל נזילות מתקרת החנות שלא תוקנו, על אף שדרשו את התיקון. סך הנזק 11,330 ₪.

ג. תובע השתתפות בתשלומים ששולמו על ידו לחברת החשמל במשך כל התקופה, מאחר והתברר לו כעבור למעלה משנתיים כי שילם גם עבור החנות השניה. סך כל מה ששילם

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

עומד על 16,000 ₪. שולם 1,200 ₪ על ידי המשכירה ועוד 2,000 ₪ מהשוכר של החנות השניה סך הכל 3.200 ₪, ומאחר וההשתתפות צריכה להיות מחצית דהיינו 8,000 ₪ הרי שיש להשלים 4,800 ₪.
סך כל התביעה הנגדית 27,703 ₪.
יצוין כי הדיון התרחש לאחר תאריך סיום חוזה השכירות, וכי המקום כבר מושכר לאחרים.

החלטת ביה"ד

תביעת המשכיר

- מתוך 6,100 ₪ שקיזז השוכר בית הדין מאשר את הקיזוז של השוכר, למעט 1,000 ₪ שקיזז עבור הרטיבות שלא כדין.
- התביעה בסך של 1,050 ₪ עבור הוצאות משפט, נדחית.
- ביחס לתביעת דמי השכירות עבור חודשים 4-5-6.20 הכרעת בית הדין לחייב סך 13,500 ₪.
- ביחס לתביעת דמי הארנונה עבור החודש 20.6, התביעה לא נתמכה בסימוכין והוכחת הפסד ברורה. במידה והמשכיר ירצה לברר טענתו, ימציא לביה"ד א. אישור תשלום לעירייה. ב. ע"ש מי היתה רשומה החנות. ג. ראיה מפני מה לא ביקש פטור ארנונה, היות ובמקום לא פעלה חנות (ביה"ד ינהל את התביעה בנפרד, ע"פ סדרי הדין המקובלים).

תביעת השוכר

- התביעה לתשלום עבור הויטרינה והמצלמות, נדחית. אולם השוכר רשאי לקחת את הויטרינה והמצלמות ובלבד שיחזיר את המצב לקדמותו.
- התביעה עבור נזקי הרטיבות, נדחית.
- התביעה בגין תשלומים לחברת החשמל, נדחית.

נימוקי ההחלטות בקצרה

- ביחס לתביעות המשכיר על קיזוזים שנעשו בדמי השכירות: קיזוז על ליקוי במערכת החשמל- השוכר קיזז בששת חודשי השכירות הראשונים (תחילת 2018) סך של 500 ₪ לחודש ובסך הכל 3,000 ₪, לטענת השוכר הקיזוז נעשה בגין ליקוי בחשמל שהצריך תיקון בסך האמור

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

ולכן הוא קיזז מדמי השכירות. מנגד טען בנה וב"כ של המשכירה, כי לא הוצגה קבלה על הוצאה כזו.

החלטת בית הדין לאשר את הקיזוז משום: א. השוכר טוען טענת ברי שהיה ליקוי במערכת החשמל והמשכיר אינו מכחיש. ב. הקיזוז היה ידוע למשכיר למעלה משנה וחצי, ואם הייתה חשובה לו הקבלה היה עליו לדרוש בתחילת ולפחות תוך כדי הקיזוז. ג. השוכר מוחזק. **קיזוז עבור תיקון מזגן** - מהטעמים הנ"ל גם הקיזוז שנעשה ב- 18.2.18 עבור תיקון מזגן, מאושר.

קיזוז עבור תשלום חשבון חשמל של החנות הסמוכה - ביחס לקיזוז מתאריך 15.3.19 בגין השתתפות בחשבונות החשמל ששילם עבור החנות השניה, אף שלא ברור שהנימוק הראשון הנ"ל קיים ביחס לחשבון החשמל, משום שאחריות המשכירה לשלם אינה ברורה. עכ"פ לטענת השוכר כשהלין על זה שלא נאמר לו שהמונה משותף, הייתה הסכמה של המשכירה לשלם. המשכירה לא הופיעה בדיון ולא נחקרה על זה, אמנם בנה הכחיש שהייתה הסכמה לקיזוז, והוסיף לטעון (בפרוטוקול מ-א' אב תש"פ עמוד 5 שורה 25) כי רק לאחרונה השוכר העלה טענה זו, אך גרסה זו תמוהה מדוע במשך למעלה משנה לא שאל את השוכר דבר. בנוסף יש לציין שבית הדין בדיון מיום כ' אלול תש"פ שוחח בטלפון (ברמקול) עם י. בן המשכירה ביחס לתשלומים לחברת החשמל וההתחשבות בין החנויות, וגרסתו הייתה לא ברורה (בלשון המעטה), אך כן הייתה בה התייחסות להתחשבות בין החנויות ובעלת הבית בגין חשבון החשמל. אשר על כן גם קיזוז זה מאושר.

קיזוז על רטיבויות בתקרה - ביחס לקיזוז בסך של 1,000 ₪ מתאריך 16.9.19 בגין נזקים מנזילות בתקרה, הרי שהגורם האחראי לנזק הוא הדייר שמתגורר מעל החנות. והשוכר לא רק שלא הוכיח שהמשכירה הסכימה לשלם, אף לא טען כן.

ולכן קיזוז זה לא מאושר. ועל השוכר להשלים את דמי השכירות בסך 1,000 ₪.

קיזוז על תיקון נתיך שנשרף - ביחס לקיזוז בגין הנתיך שנשרף, הנה בנה וב"כ של המשכירה אישר את שריפת הנתיך, אך טען שעלות נתיך/מתג הוא 49 ₪, בנידון זה בית הדין מאשר את הקיזוז, מאחר ועלות החומר אינה כל עלות התיקון, ובודאי שהיה כלול בזה הזמנת חשמלאי שיתקן ויבדוק, והסכום שנדרש הוא בתחום הסביר. (השוכר הציג תמונות שהראו שהייתה שרפה בארון החשמל.) ולכן קיזוז זה מאושר.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

ב. ביחס לתביעה על הוצאות המשפט: התביעה נדחית, מאחר ועל פי ד"ת אין לחייב. (כמבואר חו"מ סימן יד ס"ה וכן בשו"ת הריב"ש סימן תעה)

ג. ביחס לתביעה לתשלום דמי השכירות על חודשים 20.6-5-4: בכתב התביעה וההגנה של השוכר נכתב א. שעזיבתם הייתה מחמת אילוץ עקב הקורונה. ב. נטען כי המשכירה קיבלה לידה את המפתח ויש לראות בזה כהסכמה לסיום השכירות. ג. נטען כי השוכר פנה למתווך מקומי והוא מצא 2 שוכרים, ואחת מהם רצתה לשכור והסכימה לכל תנאי החוזה ואף הביאה קבלן שיפוצים שיתאים את החנות לצרכיו, אלא שבפועל הדבר לא יצא לפועל עקב התנגדות בנה של המשכירה.

בפרוטוקול מ-א' אב תש"פ עמוד 9 שורה 20 "מ.ג.: יש לי הוכחה שמתווך הביא להם שוכר". אמנם בהמשך הפרוטוקול בו ב"כ התובעת טען שרק מ-1.7.20 המתווך הציע לו שוכר. ע"פ הקלטות שהומצאו לביה"ד, התקיימה שיחה בין השוכר למתווך לאחר חודשיים שהשוכר עזב את החנות, ובה נאמר במפורש ע"י המתווך שאכן הוא הציע שוכרים שמוכנים לחתום עם המשכירה, כבר בתוך התקופה הנ"ל, שלא כגרסת ב"כ המשכירה. אלא שמתוך השיחה עולה כי: א. הנתבע לא יצר כלל קשר עם התובעת, אלא רק בחן את מצבו דרך המתווך. ב. מאחר והשיחה עם המתווך הייתה לאחר חודשיים שהוא כבר עזב את החנות, שוב אין מקום לטעון שהוא הביא מישהו חלופי, וזה אף ללא בחינה האם החלופי מתאים לתובעים.

ביחס לטענה של מכת מדינה, בנידון זה יש מו"מ ההלכתי שיובא בהמשך בבירור חיוב תשלומים בשעת 'מכת מדינה' שהרשויות אסרו את הפתיחה, ומתייחס גם למצב שאין איסור על פתיחה אך התושבים אינם יוצאים, מחשש הידבקות. יש לציין כי האיסור על פתיחת החנויות לא היה למשך כל התקופה בה עוסקת תביעתנו, אלא בחלקה. כך שגם הטענה בזה, הינה חלקית.

ביחס לטענה שעצם קבלת המפתח מהווה אישור והסכמה לסיום השכירות. טענה זו לבדה אינה מספיקה, אלא אם במועד החזרת המפתח נאמרו או הובנו דברים ששני הצדדים הבינו שבהחזרת המפתח מסתיימת תקופת השכירות.

לסיכום: לאור טענת מכת מדינה, החלטת בית הדין לחייב מיתרת דמי השכירות, סך של 13,500 ₪.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

ה. תביעת המשכיר לתשלום דמי ארנונה- ביחס לתביעת דמי הארנונה עבור החודש 20.6, האישור תשלום ע"ס 1300 ₪ אינו מהווה ראיה מספקת לתביעה, היות ולא ברור כנגד מה עמד התשלום, וכמו כן לא הובהר במסמך האם התשלום הוא עבור כל השטח הכולל שתי חנויות או כנגד החנות המדוברת בתביעה זו. במידה והמשכיר ירצה לברר טענתו, ימציא לביה"ד א. אישור תשלום לעירייה עבור החנות שהיתה מושכרת לנתבע בלבד. ב. ע"ש מי היתה רשומה החנות בעת התשלום. ג. וטענה מפני מה לא ביקש פטור ארנונה, היות ובמקום לא פעלה חנות.

המשכיר מתבקש לשלוח לבית הדין ולצד השני תוך 14 ימים את כל המסמכים הנ"ל, ולאחר קבלת התגובה של הצד השני שגם היא תינתן תוך 14 ימים, יחליט בית הדין בענין זה.

תביעות השוכר

א. התביעה לתשלום עבור הויטרינה והמצלמות נדחית, מאחר ואין למשכיר כל צורך בהם ואינו חייב לרכוש אותם. ובפרט שבהסכם שבין הצדדים סעיף ג' נכתב במפורש "בסיום השכירות השוכר אינו רשאי לתבוע שכר שיפוץ מבעה"ב" (מודגש במקור). אמנם ברור כי השוכר רשאי לקחת את הויטרינה והמצלמות, ובלבד שיחזיר את המצב לקדמותו.
ב. ביחס לנזקי הרטיבות, נומק לעיל שאין לחייב את המשכיר בנזקי הרטיבות אף אם היו.
ג. באשר לתביעה על חשבון החשמל, הנה גם לטענת השוכר מי שצרך בפועל הוא השוכר של החנות השניה, ומשכך עליו קודם כל לתבוע אותו. ולאחר מיצוי התביעה ועל פי תוצאותיה יש לבחון אפשרות של תביעה של המשכירה.

ולסיכום:

על הנתבע לשלם לתובע 14,500 ₪.

ובזאת באנו על החתום:

הרב רועי יעקב כהן- חב"ד

הרב חיים והב- חב"ד

הרב רצון ערוסי- אב"ד

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

בס"ד

כז טבת התשפ"א
11/01/21

ת.מ.20-06-297

התובע: ב.כ.

הנתבע: מ.נ.

נימוקים בנושא מכת מדינה

יש להקדים כי במידה ובאותם שלושה חודשים בהם השוכר לא שהה בחנות, נכנס המשכיר ועשה שינויים בחנות, או אכסן שם חפצים וכד' או עשה שם שימוש כלשהו, הוא או מישהו מטעמו, ביה"ד דוחה את התביעה לתשלום שכירות עבור החודשים הנ"ל.
אולם במידה והמשכיר רק פנה למתווכים וניסה להשכיר את החנות לאלתר, אין לראות בזה הודאה על הפסקת השכירות של השוכר, מאחר שנהג כן מחמת הספק, למנוע מעצמו הפסד שכירות, במידה ויפסיד בתביעה. כלומר, אדם עשוי להקדים רפואה למכה, כאשר חושש שיפסיד בדין, ולפיכך אין בזה הודאה או בקשה להפסקת חוזה השכירות הקיים מצד המשכיר. ויתכן שהבין מעצמו שאם אכן ישכיר את המקום, עליו לבקש תחילה את רשות השוכר, אך הדברים לא באו לידי כך.
ומעתה פש לן לברורי, במקרה ובאה 'מכת מדינה' ופגעה בשוכר, האם רשאי הוא להפסיק את השכירות ולהיות פטור מלהשלים את התקופה שאליה התחייב בחוזה.

דיון תורני אודות הפרת חוזה שכירות בתקופה מגפת קורונה

מהי שכירות, 'ממכר ליומיה' או 'שיעבוד' של המשכיר לשוכר?
א) הנה ידוע מה שנחלקו הראשונים דין שכירות קרקע, האם דין השוכר כדן קונה קרקע לזמן, וכפי שהוגדר הדבר בלשון "ממכר ליומיה", או שמא אין לשוכר קנין בדבר, וכל השכירות היא התחייבות והשתעבדות המשכיר כלפי השוכר, להעמיד לו את הדבר שמשכיר לו. מצינו בפוסקים הרבה נ"מ בדבר, ולענינו נכתוב כי יש נידון בפוסקים במקום שיש לאון להפסיק את השכירות באמצע, האם על המשכיר לעשות קנין מהשוכר כדי לקנות בחזרה את הזכות להשכיר את המקום לאחר, או שצהסכמה בעלמא ניתן לחזור, והדבר תלוי בחקירה הנ"ל. לזהלד דשכירות הוי 'ממכר ליומיה' אכל השוכר, במקרה הנ"ל יטוהך המשכיר לחזור ולקנות ממנו, אך אם השכירות אינה אלא שיעבוד גברא לגברא, הרי שדי בהסכמה הדדית כדי להפקיע את השכירות. נ"מ זו נוגעת לענינו, שכן במידה והמשכיר לא פעל בתוך המושכר, לאחר עזיבת

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

השוכר, הרי שגם אם יוכח כי היתה מאידו איזו הסכמה או ויתור על השכירות, לא די בכך כדי להפקיע את זכותו וקניינו של השוכר במושכר, ויש להמשיך ולראות את השוכר כמי שמחוייב מכח החוזה.

דעת הרשב"א כשלקה המושכר בתוך תקופת השכירות

ב) הנה ידועה מחלוקת הראשונים היכא שמת השוכר תוך תקופת השכירות, האם כריכין היורשים ליתן מנכסי המת עבור תשלום המשך השכירות, לפי שיט לראות את השוכר כבע"ח, שכבר קנה השכירות לזכותה התקופה, ויש לתלות המחלוקת בחקירה הג"ל. בדבר זה נחלקו המרדכי (פרק האומנין סי' שמ"ה) והרשב"א (תשו' סי' אלף כ"ח), הו"ד צ"י סי' שי"ב, וברמ"א סי' ש"ד. לדעת המרדכי אין כריכין היורשין להמשיך להעלות שכר למשכיר, וטעם הדבר כי היות ושכירות הינה 'שיעבוד', וכיון שמת השוכר פקע השיעבוד. אבל הרשב"א סובר שיכול המשכיר לגבות דמי השכירות מנכסי השוכר, היות ושכירות הינה 'ממכר ליומיה', וכיון שהמושכר קנוי לשוכר עד זמן שקבעו, הרי שצריך להמשיך ולהעלות השכר למשכיר. ולכאורה לפו"ר לדעת הרשב"א צריך לומר דה"ה אם נפל הבית בתוך תקופת השכירות, גם כן יסבור דאכתי צריך השוכר להעלות שכר למשכיר, הואיל והמושכר קנוי לו, יוכל המשכיר לומר לו "מזלך גרים". אכן הריטב"א (צ"מ קג.) בהביאו דעת הראשונים לשכירות 'ממכר ליומיה הוא', כתב לדעת הרא"ה אם נפל הבית אף קודם שנתן דמי השכירות, כיון שר' צו צריך השוכר להמשיך להעלות לו שכר משום דמכורה היא בידו.

אלא שבאמת הרשב"א גופיה כ' בתשו' (ח"ד סי' ג') דנפל הבית אין השוכר צריך להעלות שכר למשכיר על אותם הימים שנפל הבית, עי"ש. ונראה דהטעם בזה משום שכאשר גוף הדבר המושכר אינו בעולם, הרי שההפסד והחסרון בראש ובראשונה נוגע לבעלים, ולא מצו הבעלים למימר "מזלך גרים" דהא מזליה דמשכיר נמי איתרע, ועוד שאין הוא מעמיד דבר להשכיר לשוכר, ולא מצו למימר "הא קאומנא", ולהכי בכה"ג מודה הרשב"א דפטור מלהמשיך לשלם, ואף דבעלמא סתם שכירות הוא 'ממכר ליומיה'.

שיטת השו"ע בשכירות אי הוי "ממכר ליומיה" או "שיעבוד"

ג) והנה השו"ע צ"י צ"ע סי' ע"ב ע"י י"ז כתב דאם נפל הבית, השוכר מנכה למשכיר מדמי השכירות, עי"ש. ועי' בנתיב"מ צ"י ש"ד (סק"ב) שכתב, שאף הרשב"א מודה דאם נפל הבית שוב אי"ל להעלות שכר למשכיר, משום דחשיב כאילו המשכיר נתן לו בית עם מוס, ופקע הקנין למפרע. משא"כ כשמת השוכר לאין המוס בבית, שפיר כריכין היורשין להעלות למשכיר שכר, עי"ש. אמנם לפי המתבאר לעיל, אי"ל לטעמו של הנתיב, דהא שפיר מודה הרשב"א בנפל הבית מהטעם שנתבאר לעיל.

ברם יש לעי' האם השו"ע סובר בדיון נפל הבית, כטעמו של הרשב"א דאע"פ דבעלמא שכירות ליומיה ממכר הוא, נפל שאני כמשנ"ת. או דלמא ס"ל כהמרדכי לשכירות הוי 'שיעבודא', משום דאי נקטו לשכירות ליומיה ממכר הוא שוב אין טעם לחלק בנפל וכמש"כ הריטב"א בשם הרא"ה. ועי' בנתיב"מ סי' שי"ב (סק"ג) שכתב דלעת השו"ע כהמרדכי שאין השכירות ממכר ליומיה אלא שיעבוד דהמשכיר לשוכר, וכיון שפקע השיעבוד ונפל או נשרף הבית אין המשכיר צריך להעמיד לו בית חדש, דמזליה דשוכר גרס, ועל השוכר להמשיך להעלות לו שכר, ודלא כהרשב"א. וכן תתפרש לדעת הנתיב סתימת לשון הרמ"א שהוסיף ע"ד המחבר וכ' "נשרף דינו כנפל", ודין נשרף לסדרת הנתיב אין הרשב"א מודה בו, דלא שייך למימר שנתן לו בית עם מוס ונשרף, וממה שהרמ"א לא נקט בלשון "יש אומרים" כפי שנוהג לומר כשבא לחלוק על המחבר, מוכח מזה דלהבנת הנתיב הרמ"א למד בדעת השו"ע כהמרדכי דהוי 'שיעבוד' ולא ממכר ליומיה, ומש"ה הוסיף על דברי השו"ע ד"נשרף דינו כנפל".

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

אלא ש"ע מדברי הנתי' בסי' ס"י (סק"ב), דיעווי"ש שכתב דאם נלקח הבית ע"י אנשי החיל וא"א לשוכר לדור עמהם, אינו חייב השוכר להעלות שכר למשכיר אלא כפי מה שדר בו, משום דגוף המושכר אבד וחשיב כמאן דמזליה דמשכיר איתרע, וכן מצוהר ברש"א (ב"מ עה). וצ"ל אנגריא. וא"כ ה"ה צריך להיות ב'נשרף' הבית, דכל שאין גוף המושכר קיים אי"ל השוכר להעלות שכר למשכיר, ולמה כ' הנתי' דהרשב"א חולק בזה, וצ"ע.

מאידך ראה בסמ"ע וצבהגר"א ר"ס שי"ב (וכן מדוייק בגר"א סי' של"ד סק"ד ודו"ק היטב) שציארו הדין דהשו"ע שאין המשכיר יכול להוציא את השוכר תוך תקופת השכירות, דטעמא משום ד"שכירות ליומיה ממכר הוא", ולא נקטו דהטעם משום דמשועבד לו, הרי שהבינו דעיקר הטעם הוא כמש"כ הרשב"א ודלא כהמרדכי. וכן נראה שלמד הש"ך (סי' של"ד סק"ב) דלעת השו"ע (הב"י) שנקט כהרשב"א ודלא כהמרדכי (עי"ש במה שהביא מהב"י, אבל הש"ך עצמו נקט לדינא כהמרדכי, וראה מה שהארכנו בזה בשו"ת שלנו ח"ב סי' מ"ט, כנ"ל). וכיון דלעת השו"ע כהרשב"א, בהכרח שהסכים השו"ע למש"כ הרשב"א בתשו' הג"ל דנפל שאני. ואפשר דהרשב"א יודה לדין 'נשרף' ומטעם שכ' לעיל דכל שאין המושכר קיים פקע השכירות, וכמש"כ הרשב"א גופיה בתשו' שהבאנו לעיל לענין נפל הבית. וצ"ע על הנתיחה"מ שלא הבין כן, והוא מפורש בתשו' הרשב"א.

המורס מכל הג"ל, לדינא אין הכרח גמור להכריע דלעת המחבר כמאן ס"ל כהמרדכי או כהרשב"א, והדבר שקול לעני"ד. שו"ר שצחז"א (ב"ק סי' כ"ג אות י"ג, סוד"ה ב"ש"ך) מסיק דהוא ספיקא לדינא.

דעת הרשב"א בבית שחור שנשרף

ד) והנה יש לעיין דלעת הרשב"א דס"ל דשכירות הוי 'ממכר ליומיה', מה הדין אם נשרף המושכר ששכר. דיעווי' צרמ"א (סי' שי"ב סעי' י"ז) שכתב דמי ששכר בית מחצרו ונשרף הוי כנפל הבית. וכבר כתבנו לעיל כי דבריו שם נראין כמי שצאו להמשיך את דברי השו"ע לענין נפל הבית כנ"ל דה"ה בנשרף. ולפי"ד הנתי' הג"ל (סי' של"ד) דמחלק דלעת הרשב"א בין מה השוכר לנפל הבית, ה"ה דאיכא חילוק בין נפל לנשרף, דבנשרף ליכא הך סברא דהוי כמוס בבית, וא"כ נמצא דלהנתי' הרשב"א יחלוק נמי בדין נשרף הבית ויסבור שעל השוכר להמשיך לשלם השכירות [שו"מ בדברי משפט סי' שי"ב סעי' א' שכ' כחילוקו של הנתי' כאן]. ובאמת כי הסמ"ע וגם הנתי' (סי' שי"ב סעי' י"ז) כתבו להדיא דדין זה דנשרף הבית הוי תלי בפלוגתא הג"ל, ולדעת הרשב"א אף אם נשרף הבית יטורח השוכר להמשיך להעלות לו שכר, משום דהוי "ממכר ליומיה". וכן הסכים לזה הט"ז (שם), אבל הכריע לדינא כהמרדכי, עיי"ש. אולם כבר הוכחנו מדברי הרשב"א בתשו' שאין כן דעתו, וכפי שכתב גבי נפל הבית, ולהטעם שנתבאר לעיל ה"ה בנשרף הבית יסבור הרשב"א דאי"ל להעלות לו שכר. וכן מוכח מדין אנגריא דס"ל לרשב"א דאי"ל להעלות שכר, ודו"ק.

שכירות שאירע בה מכת מדינה

ה) והנה יש לעיין היטב ולהבין דלעת הנתי' והסמ"ע מה שהמשיך הרמ"א לומר דאי נשרפו כל בתי העיר חשיב כ"מכת מדינה" והשוכר מנכה למשכיר מדמי שכירותו כנגד מה שלא דר שם, ואפילו כבר הקדים לו שכרו נוטל כנגד מה שלא דר שם. והדברים צ"ב, דבשלמא אי שכירות הוי שעבוד של המשכיר כלפי השוכר, הרי שבמכת מדינה יוכל לומר השוכר למשכיר דמזלך נמי גרים, ולא חשכס מה שלא דרתי בו. אבל אי שכירות הוי "ממכר ליומיה" מאי שנא "מכת מדינה" דאי"ל להעלות לו שכר, הא לא גרע מאם מת השוכר, דממשיך להעלות שכר ביתו. ובאמת כי הנתי' (סי' של"ד סק"א) כתב להדיא דדברי הרמ"א בזה צאו אף

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

להרש"א דבנשרף אינו מעלה לו ש"כ, מ"מ מודה ב'מכת מדינה', וכ"ה בסמ"ע (סי' ש"ב ס"ק ל"ד), וכן היא פשטא דסוגיא דפרק המקבל (קה:): דביב"ב הגהר דהוי מכת מדינה מנכה לו מן חכירותו, ולא אמרי' לכיון דהוי 'ממכר ליומיה' הוי פסידא דשוכר. אלא ל"ע לפי דבריהם מה הסברא בזה, אחר דשכירות הוי ממכר ליומיה למה דין 'מכת מדינה' יגרום לשינוי דין, ולעת עתה לא עלה בידנו טעם ברור בזה.

ש"ר בחזו"א ב"ק סי' כ"ג אות י' (בסוף דבריו) שהרגיש בזה ואחר שהביא לדעת הרש"א כ' וז"ל, וכן יש להסתפק בזה דתנן לקמן ק"ה ב' אם מכת מדינה היא מנכה לו מן חכורו, עכ"ל. הרי שגם החזו"א הבין הדוחק מסברא לדעת הרש"א במכת מדינה. ומה שענה שם די"ל דחשיב כתנאי כאילו התנה עמו שלא ישלם על זמן שאחר המכת מדינה, אינו מחוור, דא"כ למה לא נאמר נמי גבי 'מת השוכר' (שחייב בו הרש"א כל דמי שכירותו) דהוי כאילו התנה השוכר שלא ישלם על זמן שאחר פטירתו.

אולם לאידך גיסא, דלפי המתבאר לעיל בדברינו דאף הרש"א ס"ל דבנפ"ל הבית (וה"ה נשרף) אי"ל השוכר להעלות לו ש"כ, אע"פ דבעלמא שכירות הוי ממכר ליומיה, מ"מ כאלו המושכר אינו קיים פקעה השכירות, ואי"ל להעלות לו ש"כ, הרי שדין 'מכת מדינה' שכתב הרמ"א גבי נשרפו בתי העיר במכת מדינה פשוט הוא, ומה הוסיף הרמ"א בזה לדחש. וז"ל בדוחק דהרמ"א כ"כ אף לדעת הריטב"א בשם הרא"ה, דס"ל דבסתם נשרף כריד השוכר להמשיך להעלות למשכיר ש"כ, ועלה כתב הרמ"א דבמכת מדינה כו"ע מודו, היינו אף הרא"ה, ודו"ק, ועדין ל"ע.

ו) המורס מכל הנ"ל כי במקום שהדבר המושכר אינו קיים, לכו"ע אי"ל להעלות לו ש"כ, כההיא דנפ"ל הבית או נשרף הבית, כיון שגוף הדבר אינו קיים שוב אין לשכירות על מה לחול. ואפילו כשנלקחה באנגריא דס"ל לרש"א שאינו משלם (וכ"כ הנתי' הנ"ל לגבי אנשי החיל), והוה אמינא למימר דא"כ גם אם לא נפגם גוף המושכר, כיון שנמנעה השכירות אין השוכר משלם, זה אינו, דולאי בעי' שיהא גוף המושכר נפגם, וגבי אנגריא נמי היינו משום שגוף הדבר שאתו ש"כ נלקח לשימושן של אחר (אנגריא, אנשי החיל), וכיון שהאנגריא מנכלת את המושכר שהשוכר שילם עליו, הוי חשיב כאילו נפגם גוף המושכר (כמו שבויה ומתה). ומינה נראה דבמקום שאין גוף הדבר נפגם, כגון באופן שגזרו השלטונות שלא להשתמש בבית זה (גזירת שלטון ולא מחמת 'מכת מדינה'), והבית קיים ואין שום אדם לוקח את השימושים בו, אין בידנו לדחש שגם בזה יודה הרש"א ושאר פוסקים דפקעה השכירות ואי"ל להעלות יותר ש"כ, דבאמת לא חשיב כנפגם המושכר אלא מלאכת השוכר נפגמה, וממילא יהא בזה הדין דהוי 'ממכר ליומיה' וכריד להמשיך להעלות לו ש"כ. אבל לדעת המרדכי שהבאנו בפתיחת דברינו, דס"ל דכל שכירות הוי 'שיעבוד', גם בזה לא יאטרך השוכר להעלות ש"כ למשכיר, אף שהשלטונות גזרו שלא להשתמש בבית זה.

יש להדגיש שכל האמור הוא בגזירת שלטון בסתם שלא להשתמש בבית, אבל אם הגזרה באה מחמת 'מכת מדינה' מגפה וכד', דין זה יתבאר לפנינו.

"מכת מדינה"

ז) תנן בפרק המקבל (ב"מ קג:): המקבל שדה מחברו והיא בית השלחין או בית האילן, יבש המעיין ונקאץ האילן אינו מנכה לו מן חכורו (כלומר אין החוכר מנכה לבעה"ב ממה שהתחייב ליתן לו חלקו בפירות שיממין). ושקלי' וטרי' בגמ' היכי דמי, אילימא דיבש נמי הגהר הגדול וא"ל לשום אדם להשקות שדהו, אמאי אין החוכר מנכה לבעה"ב מהחכרתו, הלא הרי זו מכת מדינה. ומוקמי' בשיבש המעיין ויובליו הקטנים של הגהר הגדול, אבל הגהר הגדול בעצמו לא יבש, וכיון שכן אומר לו המחכיר לחוכר עליך לטרוח ולדלות

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

מן בדליים מן הנהר הגדול (אף שטרחה זו אינה מקובלת בחכירות סתם). אבל אם התנה החוכר בתחילה "חכור לי שדה בית השלחין 'זו' או שדה בית האילן 'זה' יבש המעין ונקח האילן מנכה לו מן חכורו", והטעם משום גילה דעתו שאינו שוכר אלא מפני 'מעין זה' או בגלל 'אילן זה', ולכן יכול לנכות לו מן חכורו, אף אם לא היתה פסיקת הנהר מכת מדינה.

והנה יב לעיי מה התחדש בדין זה ד'מכת מדינה' דמנכה לו מן חכורו. ונראה שהדבר יתפרש כב' אופנים התלויים במחלוקת הרשב"א והמרדכי הג"ל. ללדעת הרשב"א אי לאו דהוי מכת מדינה לא היה יכול לנכות לו משכירותו, משום דשכירות ממכר ליומיה, ואי"ז חשיב כאילו נפגם גוף המושכר, וכמש"כ התוס' בסוגיא פס, דאי לא פסק נהרא רבה אע"פ שא"א לאתויי בדוולא, הוי פסידא דשוכר, והטעם כ"ל כי אנו רואים זאת כנזק חיטוני, שהמים הנמצאים ברחוק הם כד חיטוני ולא פגם בגוף השדה, ולא הוי כנפל הבית. וממילא כ"ל להתחדש ב'מכת מדינה' דאפ"ה גם המשכיר מפסיד, והטעם הוא משום שכאשר א"א לעבד את כל השדות, התחדש שאנו רואים זאת כפגם בשדות, או משום דחשיב ד'מזליה דמשכיר נמי איתרע' אע"פ דהוי כקנויה לשוכר ליומיה. וכמש"כ הרמב"ן (הו"ד בשטמ"ק ב"מ קג: וז"ל, כן דין דבחכירות שהוא נותן לו דבר ידוע, אינו דין שיפסיד חוכר לגמרי ובעל קרקע לא יפסיד כלום, כיון דמכת מדינה היא, עכ"ל. ורע"ז כ' הסמ"ע בס' ש"א סק"ו, שמנכה לו מחכורו היינו חולקין בהפסד ביניהם חלי חלי, עי"ש).

ולדעת המרדכי דס"ל דגדר שכירות דהוי כ'שיעבוד', ואף במת השוכר ס"ל דאי"ל להעלות למשכיר שכר, כ"ל דבסוגיית המקביל מיירי שהשדה עומדת בעינה ואפשר לקיים השכירות בדוחק, ולהכי הוי אמינא שצריך לשלם הכל ויש להמשיך לקיים השכירות, קמ"ל דכיון דהוי 'מכת מדינה', ויש קושי לעבוד בשדות כדרך בני אדם, לפיכך הוי פסידא דתרווייהו, וחולקין שיעור ההפסד ביניהם. אבל אה"נ גבי שריפה שכיילתה את כל בתי העיר, שיותר אין הבית משמש מקום למגורים כלל, בזה אה"נ לדעת המרדכי אי"ל להלכות 'מכת מדינה' כדי לפטור את השוכר מהשלום השכירות, וכמו שציאר הסמ"ע הג"ל ושאר אחרונים, ופטור ומלהעלות לו שאר דמי השכירות לגמרי. [אבל אין לומר דב'מכת מדינה' נתחדש שצריך השוכר לשלם למרות שמעיקר הדין הוא פטור (כמו בנשרף הבית), דזה לא מסתבר לחדש].

נמצא אפוא דלהנך ראשונים חלוק דין 'מכת מדינה' שבעקבותיו גזר השלטון על הכלל (ובנידו"ד כגון מגפת ה'קורונה'), מדין גזירת שלטון פרטית. שבגזרת שלטון פרטית כגון שגזרו על בית זה לסגור (כגון מחמת שקבע השלטון שהמצב אינו עומד יותר בתקני הבניה החדשים והוא יאזן לו כו סגירה או כו הריסה), לא חשיב כאילו נפגם הדבר המושכר, ולכן נחלקו בזה הרשב"א והמרדכי אי מעלה לו שכר, ותלי אי שכירות הוי 'ממכר ליומיה' או 'שיעבוד', והעלנו (לעיל אות ו') דהמוחזק במעות יוכל לומר 'קים לי'. אבל ב'מכת מדינה' שהשלטונות גזרו על כל בעלי האולמות והחנויות וכד' שלא להשתמש, הוי כאילו נפגם החפץ המושכר, שזה גופא התחדש ב'מכת מדינה' דפרק המקביל, כמשנ"ת.

אולם לקמן יתבאר שאין דעת הדרכ"מ ככל האמור. וכדי להבין היטב דברי הדרכ"מ יש להקדים בארוכה בדברי המהרמ"פ מתוך הסוגיא, ומה שהדרכ"מ שחולק בזה, ומתוך כך יובנו הדברים לאשורם, והביאור בדרכ"מ יפתח להר חדש בהבנת המרדכי באופן אחר ממה שנתבאר.

כשה'מכת מדינה' אינה מונעת כל התשמישים במושכר

(ח) והנה באופן ש'מכת המדינה' לא פגעה בכל הדבר המושכר, ועדין ניתן להשתמש בו לצרכים אחרים, יש לחקור בפטור ד'מכת מדינה' כה"ג. כלומר, האם פסידא זו נמדדת ביחס לשכירות שעליה סיכמו המשכיר

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ת. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

והשוכר, וכל שהחלט בין האלדים על השכרת המושכר לצורך מסוים, הרי שאם תבוא 'מכת מדינה' בהענין ההוא שסיכמו עליו, אף שעדין ניתן להשכיר את המושכר לצורך עניינים אחרים, מ"מ ניתן 'לחזור' מן השכירות, כיון שניזוק במכת מדינה הענין המסוים שעליו סיכמו להשכיר, ולפיכך אם יחליטו להמשיך השכירות יוכלו להתנות תנאים חדשים בשכירות ולקבוע מחיר כפי ערך המושכר העכשווי. או דלמא כל שלא ניזוק גוף המושכר ואפשר להשכירו בענין אחר או חלקי, אף שהענין שעליו סיכמו להשכיר ניזוק מחמת מכת מדינה, הרי שתוקף השכירות ממשיכה, אלא שצירחם לחלק הנפסד חל דין 'מכת מדינה' ויהיה השוכר צדין 'ניכוי' שמנקה חצי מן השכר לאותו חלק הנפסד. ונראה שהדבר תלוי במחלוקת רבותינו, כמו שיבואר לפנינו.

שיטת המהר"ם פדאוהו ב'מכת מדינה' להנ"ל

ט) בתשו' מהרמ"פ (סי' ל"ט) דן אודות ראובן שהשכיר חנותו לשמעון לצורך עסק הלוואות זריזות לעכו"ם, והיו העכו"ם לווין צב' אופנים. דהיינו, אלו שהיו נאמנים על שמעון היה שמעון מלוה להם באמנה, ואלו שלא היה שמעון מכירם היה מלוה להם על המשכון. ויהי היום והשך גזר שלא להלוות יותר לעכו"ם זריזות באמנה כי אם במשכונות, ומחמת כן נחסר שמעון מעסקיו וניזוק, ושוב לא היה שווה לו להחזיק החנות בגובה דמי השכירות ששילם. אלא שמעון לא מיחה בדבר, עד ששוב לאחר זמן הוסיף וגזר שלא להלוות לעכו"ם זריזות כלל, אף לא ע"י משכון, ושמעון נאלץ לסגור עסקיו בהלוואות ולנעול החנות. ועתה תובע שמעון את ראובן שינכה לו מדמי השכירות למפרע כנגד ט' חודשים ששכר חנותו במחיר הגבוה, אף שכבר לא היה יכול להלוות כבתחילה, ולא היה המקום שווה את גובה דמי השכירות ששילם. והשיב המהרמ"פ דיש להבחין צב' עניינים, שיש לדון ולומר בכל שינוי שנעשה במושכר דמכאן והלאה יהא צדין 'ניכוי', כלומר השוכר ימשיך לדור וינכה מן שכירותו, ומאידך גיסא אפשר דיש לדון צדין 'חזרה', כלומר שאין השוכר יכול להמשיך ולדור בהפחתת דמי השכירות, דאין לו זכות כזו, אלא שאם השוכר יראה יוכל לחזור בו מעיקר שכירותו, אך אם לא חזר הר"ז כמחל על שכירותו ומשלים שכר מלא.

דהנה מחד חזי' בסוגיית השוכר את חמור ומתה או הבריקה (צ"מ ע"ט.), דהשוכר מצי לחזור בו מן השכירות, ולא הוזכר ענין המשך שכירות ע"י 'ניכוי' מן הדמים. מאידך בסוגיא דבית השלחין (צ"מ ק"ג:) חזי' דאחר השינוי ליכא חזרה אלא ממשיך שכירותו ומנכה לו מן הדמים. וכתב המהרמ"פ לחלק, דבאמת בעלמא כל היכא שנשתנה המושכר ממה שהיה בתחילה, ויכול הוא להפסיק השכירות ו'לחזור' בו, אם לא חזר בו הר"ז משלם כפי שפסקו בתחילה, כי מחל על הפסקת השכירות. אבל היכא דא"א לחזור בו, מאלד ההכרח, כגון שיהא לו הפסד מן החזרה, וכההיא דבית השלחין שכבר זרע בשדה, ונשאר קם להכיל מה שאפשר, ככה"ג הר"ז צדין 'ניכוי', ולא דייני' מה שלא חזר בו כהסכמה על המשך השכירות הקודמת, ולפיכך ערך ה'ניכוי' יהיה שיחלקו חצי חצי בערך ההפסד (שאם השכירות היתה שווה אלף זוז, ועתה שווה שמונה מאות, הרי ששולם שכירות תשע מאות, כי חולק ההפסד עם המשכיר), כי אין כאן שכירות חדשה. ולהכי בנידון דהמהרמ"פ שלאחר הגזירה הראשונה היה השוכר צדין 'חזרה', כי יכול היה להפסיק עסקיו בהלוואות שע"י משכון ולהחזיר החנות למשכיר, ומכיון שלא חזר תו לא מצי הד"ר ביה (עד שגזר המושל שוב שלא להשכיר כלל) ונריך לשלם שכרו משלם בלא שום ניכוי. והשתא נמצא לדעת המהרמ"פ י"ל בנידו' ד' דא"א לשוכר לקיים השכירות כלל מחמת מגפת הקורונה, וזו מכת מדינה ממש, הר"ז צדין חזרה, ומצי השוכר לבטל השכירות ומחזיר לו בעל האולם דמי שכירותו.

שיטת הדרכ"מ ב'מכת מדינה' להנ"ל

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

י) אבל הדרכ"מ השיג על המהר"פ, וכתב דולאי זכה"ג דהמהרמ"פ אין השוכר זדין 'חזרה' מהשכירות כלל, אלא מחויב הוא להמשיך שכירותו, ולעולם הוא זדין 'ניכוי' בלבד, וכתב שאין לדמות זין חמור שהזריקה לזין שכירות החנות, דהתם כיון שהשר גזר הוי 'מכת מדינה' וזמכת מדינה אין יכול השוכר לחזור משכירותו, כי מכת מדינה היא דבר שנוגע זין לשוכר וזין למשכיר, אבל גבי חמור שמת לא הוי מכת מדינה לכן אם מת בזמנע הדרכ יכול השוכר לחזור בו מהשכירות ולנכות משכירותו. והביא הדרכ"מ ראה מתשו' מהר"מ (מרדכי פרק האומנין סי' שמ"ג) שכ' זדין זעה"ז ששכר מלמד שילמד עם זנו, ואח"כ גזר השר שהתינוקות לא ילמדו, דא"א לזעה"ז לחזור בו מן השכירות של המלמד, כיון דהוי מכת מדינה. ש"מ דנתחדש ז'מכת מדינה' לזינו זדין 'חזרה' אלא הסכם השכירות ממשיך (ולאחר שתסור מכת המדינה, ימשיך השוכר לשלם שכרו משלם, ולא יוכל לטעון כי ההסכם שכירות פקע זשעת מכת המדינה), ומשו"ה גם זשעת ה'מכת מדינה' השוכר והמשכיר מחוייבים זהסכם השכירות ולקמן נעמוד על זין המהר"ס, שלכאורה מדבריו מזוחר כי גם לענין ניכוי לא יכול זעה"ז לנכות משכר הפועל כלל אף זחוד תקופת 'מכת המדינה', ונענין אם הרמ"א הסכים זפרט זה, כלומר לענין גובה התשלום]. זרם, יך להדגיש כי לא שמענו מדברי הדרכ"מ דאף בזמקום שאין המושכר קיים (כגון נשרף), שהסכם השכירות זיניהם תקף מכת 'מכת מדינה'.

איברא לדברי הדרכ"מ ז"ז, דמחד גיסא הביא ראה מדברי המהר"ס זדין מלמד שגזר השר, זמכת מדינה אין זין 'חזרה' אלא זין 'ניכוי', אבל מאידך גיסא לענין גובה הניכוי הוא מחלק זין קרקע (שמנכה לו מחכירו) משום דקרקע זחזקת זעליה עומדת, ואילו זשכירות פועלים לזריך לשלם לו הכל, ומסתמא ז"ל דהסברא זזה משום דמהר"ס מחשיב את הפועל (מלמד) כאילו כולו זרשותו זעה"ז, ומשו"ה הוי כולו פסידא זעה"ז. וז"ז דאי נימא דאיכא דך חילוק זין קרקע לפועלים, א"כ לימא דה"ה לענין זין 'חזרה' משכירותו, לאולי דווקא זפועלים א"א לחזור משום דהוי כולו זרשותו זעה"ז, אבל זקרקע (חנות דמהרמ"פ) אפשר דשפיר הוי זדין 'חזרה'.

וזביאור הדבר נראה לומר, דיש חילוק מהותי זין זין 'חזרה' לזין 'ניכוי', דחזרה הינה זיטול כל ההסכם זדין השוכר למשכיר, ולפיכך 'חזרה' תיתכן רק כאשר המזיאות זעליה נסמך ההסכם הראשון שדין המשכיר לשוכר השתנתה, שאין ההסכם חואם למזיאות זעליה סיכמו. ולשינוי מזיאות זו, יך לה כמה פנים, שפעמים כל הבית נפל או נשרף, פעמים ניזוקו חלונות וכד' שא"א להשתמש זבית אך אפשר לתקן, ופעמים שהגורם הינו חיצוני דהיינו 'מכת מדינה' (כגון גזירת המושל) שא"א להשתמש זבית. ונראה כי זעוד שלענין נפל ונשרף הבית לכז"ע איכא זדין 'חזרה' (לדעת השו"ע והרמ"א), ולענין נתקלקלו החלונות לכז"ע הוי זדין 'ניכוי' (ראה סי' שי"ז סעי' י"ז), הרי שזדין גזירת המושל דהוי 'מכת מדינה' זינו למחלוקת המהרמ"פ והדרכ"מ, לדעת המהרמ"פ כיון שא"א להשתמש כלל לזורך מה ששכר הוי כשינוי זמזיאות, וכנפל הבית, ושפיר הוי זדין 'חזרה'. אבל לדעת הדרכ"מ כיון שהשינוי ארע עבור כולם, אין זה נחשב כשינוי זמזיאות, אלא כדבר חיצוני, ומשו"ה לא הוי זדין חזרה. ולזאת הביא הדרכ"מ ראה מהמהר"ס דאזע"פ דמזירי זשכירות פועלים מ"מ איכא ראה לזין קרקע, דמדברי המהר"ס למדנו דאף אם זעלמא כל שינוי מחמת האונס הוי שינוי זמזיאות, מ"מ זמקום דהוי 'מכת מדינה' לא חשיב כאילו המזיאות השתנתה, אלא הוי שינוי חיצוני, והסכם השכירות זדיניהם לא ישתנה ולא יופר אלא יותאם למזיאות החדשה של שניהם, ואין השוכר הוי זדין 'חזרה' אלא זדין 'ניכוי'. ולסבר הדבר אפשר"ל דכל שהמזיאות השתנתה לכולם, הרי אנו רואים הדבר כאילו הוא טבע מטבעו של עולם, ואינו זדין שזממת שינוי זה ישתנה ההסכם זיניהם. וזה

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

גופא התחדש בסוגיא דהמקבל, ד'מכת מדינה' לא חשיב כשינוי במליאות הדבר המושכר. ובשונה ממשנ"ת לעיל בדעת הרשב"א והמרדכי, דנתחדש דין 'מכת מדינה' דהוי כאילו נשתנתה מליאותו של הדבר המושכר, ובמליאות החדשה דינה להיות תחת אחריות המשכיר והשוכר.

וומה לדעת הדרכ"מ (והש"ך ר"ס שכ"א) ס"ל דלמהר"ם דמשלם כל שכרו דהמלמד, משא"כ בנשדפה השדה דמתני' דהמקבל דההפסד על שניהם ומנכה מן חכורו, כבר התקשה בכך ההג' אשר"י פרק האומנין, והניח ב"ע.

נמצא עולה לן פלוגתא דרבוותא כיצד להגדיר 'מכת מדינה' במקום שעדין ניתן לקיים השכירות בצורה אחרת ממה שהתנו עליה בתחילה, האם תוקף פטור ד'מכת מדינה' היינו שהתחדשה כאן מליאות חדשה שאינה תואמת להסכם שהתנו ביניהם בתחילה, ומש"ה אפסר לדון זאת דין 'חזרה' (מהרמ"פ) וא"כ לסיבה כלשהי לא היה באפשרותו של השוכר לחזור בו, שאז אנו רואים את השכירות הראשונה ממשוכה, וה'ניכוי' יהיה חזי בהפסד. או ד'מכת מדינה' משמעותה שכלפי ההסכם שכירות אנו רואים הדבר כאילו אין שינוי במליאות, והשוכר והמשכיר נושאים בעול ה'מכה' יחדיו, והשכירות כדקאי קאי (דרכ"מ). ומ"מ בין להמחמ"פ ובין להדרכ"מ דין 'ניכוי' דפרק המקבל היינו שמנכה לו חזי מהשכר הנפסד, אלא דלהמחמ"פ מה ששם הוא דין ניכוי, ולא נאמר שיכול לחזור בו, משום שהשוכר מעונין להישאר בשדה אחר שהשקיע בה. ולהדרכ"מ התם הוא דווקא דין 'ניכוי' ואינו לו זכות לחזור בו, משום דזה גופא חיוב ד'מכת מדינה', שמתחייחם לשניהם. ודלעת הרשב"א נתבאר לעיל, דחידוש הסוגיא דפרק המקבל הוא, דלע"פ שבעלמא אף דשכירות 'ממכר ליומיה' מ"מ אס נפגם המושכר אי"כ להעלות לו שכר, ובזה נתחדש דפרק המקבל דלע"פ שפסק הגהר ל"ה כנפגם המושכר, מ"מ כאשר זה 'מכת מדינה' נחשב שנפגם המושכר לשניהם, וכמשנ"ת לעיל.

ומעתה דרנין בן למימר דלפס"ל דהדרכ"מ הבין שאף המרדכי הג"ל ס"ל נמי הכי, ואדרבא הוליא בן מדבריו, דמאחר דשכירות לא הוי ממכר אלא 'שיעבוד', א"כ מעיקר הדין היה ל"ל דבפסק הנהר ונשתדפה השדה לא היה צריך השוכר להעלות למשכיר שכר, אחר שהמשכיר משועבד להעמיד לו דבר מושכר, ואינו מעמיד, לדעת המרדכי. אלא שאעפ"כ התחדש ד'מכת מדינה' דהפסד זה אינו רק למשכיר, אלא גם השוכר נוטל עול בהפסד. ומה דאיתא התם במשנה 'אם אינו מכת מדינה אינו מנכה לו מן חכורו' היינו היכא שלא היתה המכה באופן שנמנעה החכירות לגמרי, דבכה"ג לא פקע השיעבוד ודלדברי המרדכי מה דאמר רב פפא התם דאם יבש נהרא זוטא מני אמר המשכיר לשוכר איבעי לך לאתויי דוולא, היינו כפשוטו, דכל שאינו יכול לאתויי דוולא הוי מכת מדינה, ודלכא כמו שפי' התוס' שם, ודוק!.

ביאור דעת הרמ"א בנשרפו בתי העיר כיצד מנכין מן השכר

יא) והנה נסתפקנו בדעת הרמ"א (סי' ש"ב סי' י"ז) במש"כ "נשרף כל העיר הוי מכת מדינה ומנכה לו מן שכירותו", ושינה בזה מלשון השו"ע שכ' לעיל מינה גבי נפל הבית ד"מחשב על מה שנשתמש בו ומחזיר לו שאר השכירות", האם כוונת הרמ"א ד'מנכה לו מן שכירותו' ל'ניכוי' דאיתא בהמקבל גבי פסק הנהר הגדול, דהיינו שמחלקים ההפסד חזי חזי, דשניהם נושאים בעול 'מכת המדינה', שכן כל דין תשלומין במכת מדינה. או דלמא "מנכה" דנשרף היינו שאינו משלם כלום משאר השכירות, כיון שאין הבית קיים. בשונה משדה שנשתדפה. שהיא עדיין קיימת ועומדת לפנינו, וכמו שביארנו החילוק בזה לעיל.

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

ונראה לפשוט ספקנו מדברי הנתי' והסמ"ע (סי' שי"ב סעי' י"ז) שהקשו מה התחדש דלין נשרפו בתי העיר במכת מדינה יותר מנשרף הבית לבדו, משמע מקושייתם שהבינו דבתרווייהו "מנכה משכירותו" כלומר אינו משלם כלום משאר השכירות, ולכן הגיהו ברמ"א דמה שכתב דין נשרפו בתי העיר במכת מדינה, היינו לדעת הרשב"א שחולק בנשרף הבית לבדו דממשך לשלם כל שכרו, כנ"ל. וכן מוכח להדיא ממה שהוסיף הנתי' (בסי' של"ד סק"א) להקשות לפי"ז אמאי כ' הרמ"א דבכל מכת מדינה הוא לטובת השוכר, והרי הרשב"א מודה במכת מדינה לאינו משלם כלל, עי"ש. מוכח אפוא דבנשרף הבית "מכת מדינה" ואינו קיים אין דנים כינוכוי' דמכת מדינה דפסק הנהר דפרק המקבל, אלא אינו משלם כלל משאר השכירות, ומאי לחזור בו באם המשכיר לא יקיים את הבית שנשרף לאלתר. ובטעם החילוק שבין נשרפו הבתים במכת מדינה לנשרפו השדות במכת מדינה, ל"ל בהכרח כמשנ"ת שיש לחלק בין היכא שהמושכר ניזוק לגמרי ואינו קיים (נשרף), להיכא שהוא עדיין קיים (כההיא דפרק המקבל).

פלוגתת הרשב"א המהרמ"פ והדרכ"מ לענין מגפת ה'קורונה'

יב) ומעתה לענין נידו"ד, שהחנות עומדת וקיימת, אך א"א לקיים את השכירות כפי סוכס בחוזה, להאמור נמאל כי לדעת המהרמ"פ כל שחל שינוי באופן השכירות שהתנו עליה, הרי השוכר דלין 'חזרה', וספיר יכול השוכר לחזור בו מהשכירות. אבל לדעת הדרכ"מ שבשינוי השכירות אינו דלין 'חזרה' אלא דלין 'ניכוי' כי 'מכת מדינה' משמעותה שהשוכר והמשכיר נושאים בעול ה'מכה', וכיון שהחנות עומדת קיימת ולא היא כנשרפו בתי העיר, א"כ לכאורה יטרכו לחלוק את ההפסד בדמי השכירות, הואיל ואיכא 'מכת מדינה', ולכאורה הוא כההיא דפרק המקבל. ולדעת הרשב"א הג"ל דנתבאר לעיל דנתחדש בסוגיית המקבל דב'מכת מדינה' השיב כאילו נפגם הדבר המושכר, ואעפ"כ מנכה מן חכורו וחולקין ההפסד ביניהם, וזה עולה למעשה בנידו"ד עם דעת הדרכ"מ [אע"פ שחלוקים הן צביאור הסוגיא כמו שכתבנו לעיל].

אלא שבאמת אי"ז דומה לנידו"ד, כי באמת חוץ מאותם ימים שבהם הטילו סגר על החנויות (בכמה ימים שבין פורים לפסח), ההיה באפשר לחנויות לעבוד כרגיל, אלא שמפאת המצב הכלכלי שאנשים הצטמצמו בהוצאות, וכן חששו לטוטט בחנויות מאל המגפה, הרי שאי"ז 'מכת מדינה' שנוגעת לעלם השכירות, והירידה בהכנסות אינה נזקפת לחובת המשכיר. ולא אשכחן לחד מרביותא שיחשיב זאת כמכת מדינה שמגרעת למשכיר. לכן נראה שא"א למשכיר לחזור בו משכירותו, אף לדעת המרדכי, דאין טעם וסיבה לומר שפקע השיעבוד שבין המשכיר לשוכר.

'מכת מדינה' מצד גזירת השלטון, האם נחשב כ'פקע' שיעבודא

יג) איברא, דיך להבחין כי בנידו"ד היו ימים שא"א היה להשתמש בחנות כי השלטונות גזרו שאסור לפתוח, בשונה מההיא דפרק המקבל שאפשר להשתמש בשדה קאת, משא"כ הכא דא"א להשתמש כלל, וכנגד אותם ימים יש לבחון אם היה השוכר צריך להעלות שכר, ולכאורה יהיה הדבר תלוי במחלוקת הרשב"א (שכירות ממכר ליומיה) והמרדכי (שכירות הוא שיעבוד המשכיר), לזהרשב"א כל זמן שלא נפל או נשרף הבית השכירות ממשיכה, ובא דין מכת מדינה וחידש דיחלקו ההפסד, כנ"ל. ולהמרדכי כל שנפגם ה'שיעבוד' היה להשכירות להפסיק, בא דין 'מכת מדינה' וחידש שהשכירות ממשיכה והשיעבוד כההיא קאי, אבל כשבמליאות א"א להמשיך את השיעבוד כלל, אין לשכירות על מה לחול, ופקע השיעבוד המשכיר אף אם היה הדבר מחמת 'מכת מדינה'. ומינה כיון דנראה שהרמ"א הלך בשיטת המרדכי, א"כ גם לדעת הרמ"א י"ל שבנידו"ד

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

יתכן שאי"ש השוכר להעלות שכר למשכיר כלל, לחשיב כ'פקע' שיעבודא. וא"כ יתכן שבזה מודה הרמ"א דב'מכת מדינה' כגון זו אינו בדין 'ניכוי' אלא בדין 'חזרה'.
ומה לחשכון גבי הא למלמד שגזר המלך שלא ילמד, כמובא ברמ"א (ר"ס ש"א) בשם המהר"ם, ללכאורה מצינו שהשלטון מונע את השכירות, ואפ"ה נחשב ללא 'פקע' השיעבוד, ולדעת הסמ"ע משלמים למלמד חצי שכרו כבכל 'מכת מדינה'. ו"ל כמס"כ הנתי' (ר"ס ש"ד), דהתם אכתי חשיב כמי שניתן לקיים השכירות, שיכול המלמד לשמר התינוקות מצלי ללמד, ולכן לא הוא כמי שנפגמה השכירות. אבל היבא שלא ניתן לקיים השכירות כלל, אף אם המניעה מצד גזרת השלטון, חשיב כפקע שיעבודא ומה שחלקו האחרונים על הנתי' הוא מצד שהנתי' הבין שכל השכר ניתן עבור השימור, ובה הוא דפליגי. אך מ"מ מודו לחלק מהשכר ניתן עבור השימור, ואכמ"ל.

יד) אלא לחתי איבא לספוקי, כיון שאין לנו דנים אלא כלפי ימים ספורים בלבד, ואף השוכר היה בדעתו שאם המלך יפסק רובה הוא להמשיך השכירות (וא"כ החנות אינה מניבה רווחים לשיעור רב, שזה כבר ענין שאינו נוגע למשכיר) האם ע"י 'מכת מדינה' כגון זו חשיב נמי כמי שפקע בה השיעבוד שכירות, או לאו, האם שייך לומר שפוקע השיעבוד לכמה ימים, דזה דבר תמוה. ומדברי המהר"ם גבי מושל שגזר שלא ילמדו עם התינוקות, אינו למדים דזה דווקא כשאי אפשר לקיים את השכירות לגמרי, ועם כל זה לא אמרי' ד'פקע' שיעבודא, ואינו בדין 'חזרה' אלא בדין 'ניכוי' וחולקים ההפסד חצי חצי.

אלא לביאור זה יש לעיין מאי שנא מהא דנשפרו בתי העיר דכ' הרמ"א (סי' שי"ב סעי' י"ז) דהוי 'מכת מדינה' שא"א להשתמש כלל במושכר, ואפ"ה הוי בדין 'חזרה', ואילו במלמד הוי בדין 'ניכוי'. ו"ל כמס"כ לעיל דיך חילוק בין נשקף הבית למושל שגזר שלא ללמד, דבבית שנסקף ואינו קיים שוב אין על מה לשכירות לחול, משו"ה הוי בדין 'חזרה', ד'בית זה' השכיר לו, ואינו. אבל גבי מושל שגזר דאי"ז אלא מניעה חיובית, שהיום גוזר ולמחר מצטט גזירתו, והמלמד כדקאי קאי, משו"ה יש עדין להסכם השכירות על מה לחול, ומשו"ה אינו בדין 'חזרה' אלא בדין 'ניכוי'. נמצא אפוא ללמד זה, גזירת השלטונות ד'מכת מדינה' של מגפת ה'קורונה', נידונה כגזירת המושל בנידון דהמהר"ם, שבשניהם אף שלא ניתן לקיים השכירות, עדין נידון הדבר ככל 'מכת מדינה' ולא פקע שיעבודא, ויש לשוכר להשתתף בחצי מערך דמי ההפסד.

תבנא לדינא

להמבואר מכל הנ"ל, הראנו כי נחלקו הראשונים בגדר שכירות, אם הוא 'ממכר ליומיה' או 'שיעבוד גברא', ומאחר שנתראה כי דעת השו"ע והרבה אחרונים נוטה לומר כי שכירות הינה 'ממכר ליומיה' ויכול המשכיר לטעון כי מאחר וקרקע בחזקת השוכר עומדת, וכדי להפקיע מחזקתו על המשכיר לשו"ב ולקבל זכות על המושכר בתוך תקופה השכירות, כגון שיעשה קנין בקרקע לשם קנין, או שישתמש כדרך המשתמשים. לפיכך בנידון שאלחנו, כיון שלא הוכח כי המשכיר חזר ועשה קנין כדי לקבל את החנות לרשותו בחזרה, וגם לא היתה דעתו לכך, הרי החנות בחזקת השוכר עומדת, ועליו להשלים את תשלום דמי השכירות.

ולענין טענת 'מכת מדינה', טענה זו נידונה בפוסקים, והראנו כי רק כאשר ע"י מכת המדינה נפגם גוף המושכר (כגון נפל או נשקף), או שא"א להשתמש בו בפועל כלל (כבשוהו אנשי החיל), רק אז מנכה השוכר מדמי שכירותו. ובאם הדבר נובע מגזירת השלטון שלא לפתוח את המושכר מחמת מגיפה וכו', שעשו כן לטובת הציבור, והיא טובת המשכיר והשוכר וכן טובת הקונים, יש הסוברים שהשוכר והמשכיר חולקין בהפסד. לפיכך בנידון ד'ר"ד ריך השוכר לשלם כל דמי השכירות עד תום, מלבד אותם ימים שהרשויות מנעו

בית דין לדיני ממונות הליכות עם ישראל

מען: ת.ד. 211 קריית אונו 55294
אמייל: bdmamonot@gmail.com

פתיחת חנויות, שכנגד אותם ימים יש לדון שישלם מחלית מסכום השכירות. ברם, מאחר והשלטונות גזרו גם שבאותן הימים אנשים לא יתרחקו מפתח ביתם, מה שגרם שבין כה וכה לא היו באים קונים לחנות, שבזה אין גזירה ישירה על החנות עצמה, אלא על הקונים, הרי שקוב אף אם נסיר את הגזירה על החנות לא היה הדבר מועיל לרווחת השוכר, לכן אין נראה כ"כ שהמכה נחתה על השוכר והמשכיר בשווה, ויש להתפשר קצת והמשכיר ינכה רק שליש משכר הדירה כנגד אותם ימים.