

דעת
אתר לימודי יהדות ורוח
www.daat.ac.il

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

אונאה בשכירות חדר במלון

תיק ממונות מס' 880-80

(מהד' ה שבט)

נושא הדיון

א' פנה לב', סוכן תיירות, כדי לשכור באמצעותו חדרים במלון מסויים לחג הפסח. ב' הודיע לו שבאותו מלון נשארו רק כמה חדרים מהרמה השלישית הפחות משובחים. בדלית ברירה שכר א' את החדרים הללו תוך בקשה שאם יתפנו חדרים יותר משובחים יחליף לו אותם. כמו כן בקש לערוך סדר פסח נפרד למשפחתו תמורת תוספת כסף עבור מלצר מיוחד, והבקשה הובטחה לו. הוא שילם סכום של \$1.500 כתחילת פרעון עבור החדרים ועוד 1.000 ש"ח עבור התוספת של הסדר הנפרד. לאחר כמה ימים הודיע לו ב' שאכן התפנו חדרים מהרמה השנייה הממוצעת, במחיר יותר גבוה, והוא החליף את החדרים. יומיים לפני החג ניבנו שני חדרים מהרמה המשובחת, ולפי בקשתו קבל אותם א' לפי המחיר הגבוה. א' הגיע למלון בערב החג וכשנכנס לחדרים "המשופרים" נדהם לראות שאחד מהם צר וקטן שהכיל בכל רחבו וארכו שני מזרונים על גבי מיטות נמוכות בלבד. גם ארון לא היה בו. ב' לא היה במקום בערב החג, וגם לא היתה לו אפשרות לחזור הביתה, ולא היתה לו ברירה אלא לקבל את החדרים הללו. בליל הסדר נדהם לגלות שהסדר הנפרד שהוכן עבור משפחתו היה באולם הלובי ללא פרטיות.

עם צאת החג נדרש א' לשלם עבור החדרים והוא סרב לשלם את המחיר הנדרש בטענה שאחד החדרים "המשופרים" לא היה ראוי להקרא "משופר" ומחירו פחות בהתאם. גם הסדר הנפרד לא היה בדיוק נפרד, וגם בגלל כך יש להפחית מהמחיר (הנהלת המלון פיצתה אותו על כך והחזירה לו מחצית מהסכום אותו היה חייב לשלם עבור הסדר הנפרד). ב' עמד על כך שעליו לשלם על החדרים כפי שהתחייב, וא' שילם את רוב החוב הנדרש בשני צ'קים דחויים לכמה שבועות, למעט סכום של 1.850 ש"ח. א' טוען שנתן את הצ'קים מחוסר ברירה בגלל ההמולה שנוצרה סביבו בחדר הלובי, והוא שכח שכבר שילם דמי קדימה בסך \$1.500, ואילו היה זוכר לא היה משלם את הצ'ק השני בסך של 10.000 ש"ח (א' אינו מסביר כיצד חופף הצ'ק השני את דמי הקדימה של \$1.500, שהם לא יותר מ-6.450 ש"ח).

ב' תבע את א' בבייד בעירו על יתרת החוב בסך 1.650 ש"ח שטרם שולם, וא' לא הופיע

לביה"ד. ב' הפקיד את הצ'קים של א' לפרעון, הראשון שבהם נפרע והשני לא נפרע משום שב' ביטל אותו, וב' הציג אותו לגביה בהוצל"פ מבלי שבקש על כך רשות בית דין, וביהמ"ש קבע מועד לדיון בענין בין שני הצדדים, מועד שטרם הגיע. טוען ב' שביטול הצ'ק נעשה בעקבות מה שתבע את א' בביה"ד על יתרת החוב. א' משיב שביטל את הצ'ק כשזכר ששילם כבר תחילת פרעון של \$1.500 (א' אינו מסביר מדוע ביטל צ'ק של 10.000 ש"ח תמורת תשלום של 6.450 ש"ח).

ב' תובע את יתרת החוב שלא שולם וכן את הצ'ק שבוטל, ועוד הוצאות משפטיות. א' כופר בתביעות כאמור. ב' טוען עוד כנגד א' על שלא שילם את התמורה מראש כפי שנוהג עם כל המתארחים במלון, וא' משיב שאף אחד לא תבע ממנו לשלם מראש.

פסק דין של פשרה

- א. על א' לשלם לב' - לאלתר - את סכום הצ'ק שביטל בסך 10.000 ש"ח, בתוספת ההוצאות הבנקאיות שנגרמו לב' כתוצאה מביטול הצ'ק.
- ב. כפשרה, אינו חייב לשלם לו את התוספת של 1.850 ש"ח.
- ג. שאר התביעות נדחות.

(-) שמואל חיים דומב

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. שכירות חדר במלון, האם היא כשכירות דירה, או שהיא כשכירות זכות דיור ואירוח בלבד, ונפ"מ אם נחשב כדבר שיש בו ממש וכן לענין אונאה.
- ב. מקח טעות בשכירות.
- ג. זמן חיוב התשלום האם הוא מראש או לאחר האירוח.
- ד. שילם בצ'ק וביטל אותו, דינו.
- ה. האם רשאי מקבל הצ'ק לפנות להוצל"פ עם צ'ק שבוטל, בלי רשות ביה"ד.
- ו. סוכן תיירות המשכיר חדרים במלון, דינו כמשכיר או כשליח וסרסור.

תשובה

א. בגמ' מנחות מד א': הדר צפונדקי בארץ ישראל והאוכר בית צח"ל כל שלושים יום פטור מן המזוזה, מיכן ואילך חייב. אבל האוכר בית בארץ ישראל עושה מזוזה לאלתר משום יישוב דא"י. ופרש"י, פונדק, שלנים זו עובדים ושבים. וכן פסק צו"ע יו"ד סי' רפו סעי' כז. וכתב צו"ע הלוי ח"י סי' קפ שההצדל בין אוכר לפונדק הוא בזה שזה רק דר צפונדק וזה אוכר, דמי שמשלם צפונדק אינו אוכר בית הפונדק דהיינו עלם הבית אלא משלם עבור הזכות לדור בו וללון בו כפי הסכמת בעל הפונדק, ושכירות ליומא הוא כעין מכר, משא"כ פונדקאות שלכו"ע אינו כמכר ולא כעין מכר. ע"כ. וכן מטו משמיה דמרן הגר"י מצריסק שהורה כן לצן אחיו לענין צדיקת חמץ בחדר צמלון ששכר. ועי' פתח"ה שכירות פ"ד הערה מה ומשפטיך ליעקב ח"ג סי' יז ושערי המשפט דיני שכירות לקייט פ"א הערה יד.

ושאלתי את מרן הגר"ש אלישיב שליט"א (ציוס כו תשרי תשס"ז) והשיב שאם לפי החוק אין בעל המלון רשאי להחליף לשוכר את החדר בתוך תקופת השכירות, כי אז דינה של שכירות זו כשכירות דירה, אבל אם רשאי בעל המלון להחליף לו את החדר בתוך תקופת השכירות כי אז אין לאורח כל קנין בגוף החדר אלא רק זכות בעלמא, והשיב דבר שאין בו ממש שאין קנין נתפס עליו. אלא שפירוש דברי הגמ' במנחות הג"ל שהלן צפונדקי בא"י פטור ממזוזה הוא משום שצפונדקי אינו מקיים מצות יישוב א"י (ועי' פרשה סדורה על מס' מזוזה להגר"ק סי' נט דצפונדק שוכרו כל יום וצידו להוליאו כל יום ולא מיקרי לי יום רזופים לעולם דכל יום הוא שכירות חדשה, ובפחות מלי יום לא שייך בו יישוב ארץ ישראל דעד לי יום דרך עראי דר בה). ולדעת מרן חייב בצדיקת חמץ הגם שאין לו קנין בגוף החדר.

ואמנם לפי חו"ד שקבלתי מהנהלת התאחדות בתי המלון החוק אינו מונע מבעל המלון להחליף לשוכר את החדר בתוך תקופת השכירות לחדר אחר, בתנאי שיהיה באותה רמה של החדר הראשון. לפי"ז דינה של שכירות חדר צמלון אינה כשכירות דירה אלא רק שכירות זכות לדור צמלון ולקבל שירותי מלון.

והנה כתב הרמב"ם מכירה פכ"ב הי"ג וצו"ע סי' ריב סעי' א': אין אדם מקנה לא במכר ולא במתנה אלא דבר שיש בו ממש, אבל דבר שאין בו ממש אינו נקנה וכו' לפיכך המקנה לחצירו דירת בית זה או אכילת פירות דקל זה לא קנה עד שיקנה לו גוף הבית לדור בו וגוף האילן לאכול פירותיו. וכתב מחליט השקל או"ח סי' רמד ס"ק יח על דברי המג"א שם ס"ק יח שלשון שכירות ליכא כי אם כשמשכיר דבר שיש בו ממש כגון כלי או קרקע וכדומה, משא"כ צמחם אין דבר שישכיר לו כי אם הורמנא דמלכא וכו'. ועי' מג"א שם שכירות המכס לא הוי שכירות כי אם מכירה. אלא שכבר כתב הגתה"מ סי' שטו ס"ק א' שכיון שמשכיר חובת הגוף היא להעמיד לו המושכר, ע"כ חלה השכירות אף בדשלב"ל אע"פ שאין יכול למוכרו. אך ערוך השלחן שם סעי' ה חולק על הגתה"מ וכותב שאין אדם יכול להשכיר דבר שלב"ל ושאלו בו ממש, עיי"ש.

לפי"ז השוכר חדר צמלון שאין לו אלא זכות לדור ולקבל שירותי מלון אבל אין לו קנין בעצם החדר, לא שייך שיחול עליה קנין שכירות, רק לפי הנתה"מ י"ל שחל עליה דיני קנין שכירות כיון שענינה הוא חובת הגוף של המשכיר להעמיד לו המושכר, זה שייך גם צמלון. אם כי גם לשאר אחרונים יש לדון בזה מלד סיטומתא. עיי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' שמח ואילך, ו"שמרו משפט" סי' כח.

ועוד נפ"מ לענין אונאה, שאם דינה כשכירות דירה כי אז הדין שאין אונאה לקרקעות, עיי' רמב"ם מכירה פי"ג הי"ד וש"ע סי' רכו סעי' לב: כשם שאין לקרקעות הונאה כד שכירות קרקע אין לו הונאה, אפילו שכר טרקלין גדול כדינר בשנה או רפת קטנה כדינר בכל יום אין לו הונאה, ועיי' רמ"א בש"ע סי' שטו סעי' א ובהגר"א ס"ק ב דאונאה דשכירות הוא מטעם מכירה וכו' הלכך נקטינן מהכא דשכירות לענין אונאה כמכירה היא, עיי"ש, אבל אם אינה אלא זכות לדור ולקבל שירותי מלון כי אז אין דינה כקרקע, אם כי יש לדון לענין אונאה שדינה כשכירות שאין להן אונאה כיון שאין גופן מכור ואין גופן קנוי, עיי' צ"מ נו ב. ודוגמא לזה בשו"ת מהרי"ט ח"ב חו"מ סי' יט ד"ה ועוד יש לחקור, הוצא בנתה"מ סי' רכו ס"ק כב, באחד שאין לו בגוף הסחורה רק שנתחייב ליתן לו חלק בריוח דאין בו דין אונאה, דלענין אונאה כתיב כי תמכרו ממכר לעמיתך או קנה מיד עמיתך דבר הנקנה מיד ליד וגופו ממון, לכך ילאו חובות וכו'. עיי"כ. ואילו לדעת הנתה"מ ששכירות ענינה הוא חובת הגוף להעמיד לו המושכר, אם לא העמיד לו כפי שהתחייב הרי זה כפועל שהתחייב לעצוד ועצד פחות ממה שהתחייב שאינו ענין לאונאה, וכמו שכתב הרמב"ן שהביא המ"מ מכירה פי"ג הט"ז.

בנידון דידן נראה לחייב את א' לשלם לב' את כל דמי ה'ק שציטל, משום שזה המחיר של החדרים ששכר, ואף אם היתה אונאה במחיר שלהם אין בזה דין אונאה. אמנם את המוספת שלא שילם בסך 1850 ש"ח נראה - עפ"י כל הנ"ל - לפשר ולפוטרו.

ב. עיי' נתה"מ ריש סי' שי ששכר חמור ונתגלה שהחמור חולה גם אם הוא עדיין ראוי למלאכה בדוחק, כיון שבשעה ששכרו נלא היתה כוונתו לחמור כזה ה"ז מוס צמקה ומקה טעות הוא, וכשם שהמוכר מכירה עולמית אינו יכול למכור לו חמור חולה כד בשכירות שהוא כלוקח פירות לזמן לא קנה חמור חולה, עיי"ש, ועיי' פס"ד ירושלים כרך א עמ' קטז.

ג. אף ששכירות אינה משתלמת אלא לצדוף, כבר כתבו התוס' צ"מ עג ב שהכל הולך בזה אחר המנהג, וכ"כ הרשב"א בתשובה ח"ג סי' שסה על דברי הגמ' צ"מ ע א נהגו בני כופרא אגרא בשעת משיכה, שהיו נותנין שכרה מיד בשעת משיכה, משום שכך נהגו שם. ועיי' רמב"ם מכירה פכ"ו ה"ח ושכירות פ"ו ה"א כלל גדול בשכירות שהכל הולך אחר המנהג.

ובנידון דידן שב' נהג עם לקוחותיו בשכירת המלון לגבות את התשלום מראש, המנהג מחייב את כולם, אלא שטענת א' שלא נתצע לשלם מראש את הכל לא הוכחה עיי' ב'.

ד. על גדרו של ל'ק שנחלקו בו הפוסקים אם דינו כהוראת תשלום או כתשלום צמזמן, עיי' פס"ד ירושלים

כרך ח עמ' כג וכרך ט עמ' קטו, ועיי' כרך ז עמ' כג מאחמו"ר הגרבי"ל ז"ל ל"ק לעולם הוי שט"ח ואין לו דין כסף, דהא אם נשרף ה"ק ויש עדים שנשרף ודאי ינטרך נותן ה"ק לשלם לבעל ה"ק, ומכאן ד"ק אינו כסף, דאם אחד נותן שטרי כסף ונשרף אללו ודאי לא ינטרך לשלם, משא"כ צ"ק אין זה גופו ממון וינטרך נותן ה"ק לשלם למקבל ה"ק כשיש עדים שנשרף. אמנם מרן הגרי"ש אלישיב שליט"א השיב (ציוס ד תשרי תשס"ז) ש"ק נחשב ככסף מזומן, וכשם שצכסף מזומן ששילם למוכר נחשב ששילם אע"פ שהמוכר לא השתמש בכסף, כך צ"ק (וציוס ג שבט תשס"ז נשאל מרן בדבר לזה שפרע חובו למלוה צ"ק והלך המלוה וזייף ה"ק והגדיל הסכום שבו, וכשבא לפדותו צבנק תפסו הזיוף ולא נתנו לו, ואח"כ שב ללוה וצקשו ל"ק חדש, והורה מרן שעל הלוה ליתן לו ל"ק חדש, ואם הלווה תוצע שכ"ט על ה"ק החדש יכול לתצוע רק כמה פרוטות).

ואמנם, גם אם ל"ק אינו אלא הוראת תשלום כיון שכבר מסרו למוכר או לנותן השירות אסור לו לבטל אותו צבנק, שהרי זה כאילו חזר ונטלו ממנו, אלא א"כ המוכר נטל את ה"ק ולא סיפק לקונה את המקח, אבל אם סיפק לו את המקח אלא שיש לקונה על המוכר טענות ותביעות, אינו ראוי לבטל את ה"ק, ואם עשה כן חייב לשלם לו את ההוצאות שנגרמו לו צבנק בגלל ביטול ה"ק. כמוצן שביטול ה"ק שנמלא בידי המוכר, אינו הופך את הקונה המצטל להיות מוחזק צ"ק, אם כי לענין המוחזקות צכסף שטרם נפרע עיי' הצנקה הדבר תלוי במחלוקת הפוסקים הנ"ל, ועיי' פס"ד ירושלים כרך א עמ' קלז וכרך ז עמ' רנה.

ומה שטען א' ששילם ה"ק בטעות משום ששכח ששילם דמי קדימה, וגם שילם תחת לחץ ואונס של בושא מפני הסובצים, אין טענה זו מתקבלת על הדעת, שהרי בדמי קדימה צכף \$1.500 שאינם דבר של מה צכך, ואונס של תשלום כדי להימנע מבושא אלל הסובצים, הוא אונס עלמי, ופסק צש"ע סי' רה סעי' יז דלא הוי אונסא, ועיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' של-של.

ה. עיי' קונטרס "ה"ק בהלכה" בסוף הספר "צ"אר המשפט" עמ' קיג צשם מרן הגרי"ש שליט"א וצשם "תשובות והנהגות" ח"ג סי' תמצ דאסור לפנות להול"פ צלי רשות צי"ד, ואף מי שהתיר לא כתב כן אלא רק באופן שידוע וברור שאין להלוה טענות על עלם החיוב רק שמעכב את התשלום, אבל כשיש לו טענות צודאיי לריך מקודם לדון צדי"ת. אמנם עלם הגשת ה"ק להול"פ, צטרם נשמע ערעורו של בעל ה"ק, אין צה כדי לקונסו מלדון צו צצית דין, ואף שפסק הרמ"א צש"ע סי' כו סעי' א שמי שהלך צערכאות של עכו"ם ונתחייב צדיניהם ואח"כ חוזר ותוצעו לפני דייני ישראל י"א שאין נזקקין לו, אם רק הגיש את התביעה צערכאות והיא עדיין לא התצברה, פסק צש"ע מהרי"ל דיסקין קונטרס מספקות ופסקים סי' כ שעדיין לא עשה מאומה רק קראו ללכת לערכאות של גויים ואין זה אלא דיצורא, וצי"ד חוזרים ודנים צו. ועיי' שו"ת אמרי יושר ח"א סי' לו, ו"סדר הדין" עמ' 173-174 פסקי דין רצניים צזה.

ו. עיי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' עז ועמ' רעה לענין סוכן נסיעות שמוכר כרטיסים של חצרות תעופה אין דינו כספסר אלא כשליח של חצרת התעופה, משום שהסוכן מוסר ללקוח כרטיס שהונפק עיי' חצרת

התעופה והיה נקוב בשמו של הלקוח, והסוכן מעולם לא קנה את הכרטיס לעצמו לפני שמכר אותו ללקוח, אלא העביר הכרטיס מהחברה ללקוח. ודינו כקבלן שמקבל שכר על פעולתו. ולפיכך אם עיוות הסוכן בשליחותו יכול הלקוח לומר לו לתקוני שדרתיך ולא לעוותי.

אמנם בנידון דידן שז' שכר את החדרים מצעל המלון לימי החג, ולא היה רק פרסור ושליח המלון, נראה שדינו כספסר שאם נמלא מוס במקח מחזיר הלוקח לספסר את המקח, וכמו שפסק הרמב"ם מכירה פט"ז ה"ט והי"א: המוכר דבר שיש בו מוס שאינו נראה ואבד המקח מחמת אותו המוס ה"ז מחזיר את הדמים. היה המוכר ספסר שלוקח מזה ומוכר לזה ואינו משהה המקח עמו ולא ידע במוס זה, הרי הספסר נשבע שזועת היסת שלא ידע במוס זה ויפטר מפני שהיה על הלוקח לדקוק השור בפני עצמו ולהחזירו לו קודם שימות והיה הספסר מחזירו על המוכר הראשון וכו'. ע"כ. ועיי' "עיונים במשפט" סי' לב.

אברהם דוב לוי.

ב

כפי מה שנהוג בצ"ד של"ק הוא התחייבות, וכשהוא נתן התחייבות זה הודאה על החיוב שהוא חייב. ומה שטוען שזה היה על ידי לחץ, לא הוצרר מפי הנתבע שזה היה לחץ לטעון אונס. ולכן את זה ודאי חייב. והפשרה לכאורה לריך להיות על החלק התוספת.

מרדכי אייכלר.

ג

ראיתי מש"כ בזה ידידי האב"ד שליט"א והנני להעיר כדלהלן:

א. הנה אף אי נימא דליכא דין שכירות צהשכרת חדרי מלון והארהה, ורק זכות דיור ואירוח, ולא חל ע"ז קנין כיון דהוי דשלצ"ל ודבר שאין בו ממש, מ"מ הא ודאי דאחר ששהה שם והשתמש בזה חל עליו חיוב תשלום ע"ז. ובזה נחלקו א' וצ' אם זכות השימוש היתה "משופרת" ומחירה צהתאם לכך, או שאינה כן, והשימוש והדיור היה צמחיר הרצה פחות. וליכא לדון כאן דאולי השוכר הוי מודה צמקלת, דמ"מ זכות שימוש מיקרי אין גופו ממון דמי לשטרות, וכמו שכתב האב"ד לענין אונאה.

ב. אמנם יש לדון דמ"מ מהני הן מטעם סצרת הנתה"מ סי' שטו ס"ק א שמשכיר חוצת הגוף, והן משום דין אסמכתא, כמו שהעיר בזה האב"ד.

ויש לדון דאי משום סיטומתא הרי דנו בזה האחרונים אי הוי קנין מהמורה או מדרצנן, ראה דבר אצרהס ח"א סי' א באריכות, וללד דהוי דרצנן י"ל דכה"ג דיש בזה אונאה, ולהרצה שיטות ראשונים דאף צפחות

משתות איסורא איכא, איכא אפשר דכה"ג לא תיקנו קנין סיטומתא, דצמקוס איסור לא תיקנו קנין, יעויין חו"מ סי' רח בנו"כ שם שקנין הנעשה באיסור לא הוי קנין, וכאן לדברי השוכר הוי אונאה ולא מהני קנין סיטומתא.

ג. במש"כ לענין חיוב צדיקת חמץ בצית מלון ופונדקי, יעויין באו"ת קנין תורה ח"א סי' קכ וח"ה סי' לג שדן בזה ונקט דפטור, ועיי' מועדים וזמנים ח"ד סי' רפד בהגה שהציא דברי הגרי"ז שפטור, וכו"נ בזה, עיי"ש.

ד. טענת לד' צ' ששכח שילם \$1.500 (שהם צשער שהיה צשעת השכירות 6.700 ש"ח) אינה מתקבלת. זהו סכום די מכוצד שקשה לומר ששכחו ממנו. זאת ועוד. מכיון שהיו לו טענות ולדבריו מגיע לו החזר הן על השרות שלא קבל והן על העגמת נפש שאווי יותר מעשרת אלפים ש"ח, לדבריו, היה מן הראוי שינקוט יוזמה ויתבע לדין את המשכיר. והטענה שהעדיף להיות נתבע מאשר תובע, אינה מסתברת כשמדובר על סכום כזה גבוה. ומשום כך היה נראה דעקרונית הסכים עם מה שכבר שילם, וכל המו"מ ציניהם היה על התוספת של 1.850 ש"ח שדרש המשכיר, ורק אחר שתבעו לד"ת הלך וציטל את הליק.

ה. למעשה נראה לפסוק דמה שכבר שילם, כולל הליק שציטל, חייב הוא לשלם, וכן את ההוצאות שנגרמו ישירות למשכיר עבור הציטול. אולם על הסכום של 1.850 ש"ח שנתבע עליו פטור מלשלם. ואף שלכאורה היה לריד לפשר גם על סכום זה, מ"מ הרי כנגד זה יש לו טענות שגם בשרות עלמו שכבר שילם עליו לא קבל פיצוי מלא, כגון שלא היה ארון, וכן מיטות נמוכות, חוסר נוחיות מגודלו של החדר המדובר. ופעד לזה שבעלי בית הארחה החזירו לו מחצית ממה ששילם עבור הסדר הפרטי. ולכן היה נראה מדין פשרה לפשר רק על אותו סכום שעדיין לא שילם.

שמואל חיים דומב.

דעת

אתר לימודי יהדות ורוח
www.daat.ac.il