

פסקי דין ממו"ר הגאון רבי ברוך יצחק לוי זצ"ל

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

שילם בצ'קים עבור שכירות דירה והתבטלה השכירות

הנידון

ראובן בא לשכור דירה משמעון לשנה ונתן ראובן שלושה צ'קים, וגם כתבו חוזה וחתמו עליו, אלא שעדיין שמעון לא מסר את החוזה לראובן, כי אחרי החתימה דרש שמעון שיתן צ'ק בטחון, וכיון שראובן לא נתן את צ'ק הבטחון, מכיון שלטענתו לפני החתימה לא דובר על כך, עיכב שמעון את מסירת החוזה וגם לא מסר לו את המפתח, ואחרי כמה ימים התקשר שמעון לראובן בטלפון, וראובן הודיע לו שהוא מבטל את הצ'קים וגם את שכירות הדירה. עכשיו תובע ראובן ששמעון יחזיר לו את הצ'קים, ושמעון תובע מראובן שישלם לו שכר דירה עד שיצליח להשכיר את הדירה לאחר.

המקורות להלכה

הנה אם ל'ק נקרא כסף, ע"י ש"ך חו"מ סי' קל ס"ק א' דאם קנה קרקע בשט"ח שיש לו על אחרים לא קנה משום דירא שימחול. ובקל"ה"ח הביא בשם תוס' צ"ב קנז וצ"מ טז ד"ה האי שטרא דזמכר קנה דלא כסיף למיתבעי, וכ"כ בכתה"מ שם. וא"כ ה"ה בל'קים דאף אם יבטל את הל'ק הלא מוכרח לשלם את מלוא הסכום גם מלד הדין של דינא דגרמי, ולא כסיף למיתבעי, לכן הל'ק הוא כסף צין לענין קנין קרקע וצין לשכירות קרקע.

וכיון שקנה את הדירה להשתמש בה ושמעון סגר את דירת ראובן ומנע ממנו להשתמש בה, אין לחייב את שמעון מטעם דגורס לו הפסד, דאין זה אלא גרמא, וכמו שכתב הרא"ש צפ' כ"לד הרגל. ואין לומר דאח"כ דאין לחייב את שמעון צמה שסגר את דירת השוכר ואין נותן לו המפתח, אבל מהיכי תיתי נחייב את ראובן לשלם לשמעון שכר דירה, נראה דשוכר שהוא דר בדירה ששכר אין משתמש בדירת המשכיר, דהשתמשות של הדירה קנה השוכר ובשלו הוא משתמש, אח"כ דגוף הבית הוא של המשכיר אבל קנין פירות הוא של השוכר, ואינו משלם שכר דירה צמה שהוא דר אלא משלם בשביל קנינו שהוא קנה. ואם

אחד קנה בית בקנין המועיל והמוכר סגר את הבית בפני הקונה ומנע ממנו הכניסה לבית, וכי משום כך יבטל המקח, אלא דלינקט פזרא וליתיב, ואם עדיין לא שילם הקונה למוכר את כל הכסף אין מחייבין את הקונה לשלם, דזהו הפזרא דנקט. אבל מה ששילם אין יכול להוליח ממנו.

וה"ה צנידון דידן כיון שקנה השוכר ההשתמשות של הבית, אם המשכיר מונע מהשוכר להשתמש בשלו לנקוט פזרא וליתיב, אבל מהיכי תיתי יוכל השוכר לבטל את השכירות שקנה בכסף, ומה שביטל השוכר את הל"ק חייב לשלם מדינא דגרמי, כמו במחל המלוה שט"ח של אחרים, אבל הקנין שקנה בשט"ח זה שהוא כסף, לא בטל.

וצרשצ"א בתשו' הוצא בש"ך סי' שלד ס"ק ב צדין מת השוכר, שפסק דלריך לשלם כל השכירות, ונתן טעם על זה משום דשכירות ליומא ממכר הוא, והש"ך השיג עליו מתוס' פרק הזהב נו ב. ומבואר אף במקום שהמניעה היא מסיבת השוכר לא מלא הרשצ"א טעם לחייב בכל השכירות אם לא שכירות ליומא ממכר הוא. ועיי' ברא"ש פ"ק דע"ז סי' כב שסותר דברי עלמו בפרק השואל סי' כה דשכירות לזמן קלוב אפילו נפל ביתו של משכיר א"ל השוכר ללאת, וכן פסק בחו"מ סי' שיב סעי' יא.

ועיי' תוס' ערכין כא א ד"ה ה"ק וכו' וז"ל: וי"ל דהא דתניא בתוספתא דאין המשכיר יכול להקדיש היינו כשהקדים לו שכרו, והכא מיירי בשלא הקדים שכרו. וה"נ איתא בירושלמי דמקום שנהגו, המשכיר בית לחצירו ועמד והקדיש הרי זו מקודשת, אימתי בזמן שלא הקדים לו שכרו אבל הקדים לו שכרו הרי זה דר צו בחינם. עכ"ל.

ונראה הא דנתן צ"מ סה א מרבין על השכר כ"ל השכיר לו את חצירו וא"ל אם מעכשיו אתה נותן לי הרי הוא שלך בעשר סלעים לשנה, ואם של חודש בחודש סלע לחודש מותר, כיון דמעכשיו נותן לו אין זה שכירות אלא מכר, דבהקדים לו שכרו הרי זה קנין אף דשכירות ליומא לאו ממכר הוא, דא"נ בשכירות הוא רוצה שנים עשר, אבל בנותן לו מעכשיו אין זה אלא מכר ואזולי הוא דאזיל גביה.

לכן צנידון דידן דנתן לו ל"קים והקדים לו שכרו אין זה אלא מכר, וכשהוא משתמש בשלו הוא משתמש, ולאו שכר דירה הוא משלם אלא קנה ממנו ההשתמשות של החצר, ואם המשכיר סגר הדלת בפני השוכר אין לחייב את המשכיר, דאין זה אלא גרמא. ומשום כך אין לבטל את השכירות אלא דחייב המשכיר חוב לשוכר תמורת הכסף ששילם השוכר, דזוהי הוראה של קנין כסף דלריך תמורת הכסף לתת את החפץ, וכיון דלא נתן לו את החפץ שקנה ממנו לריך לתת לו את התמורה של הכסף, כמבואר בצ"ק ע ב אי תצע ליי קמן צבי דינא אמריי ליי זיל שלים בזה קונה את החפץ.

אבל בעלם הנידון נראה, דהנה פסק הרשצ"א דמת השוכר לריך לשלם כל השכירות משום דשכירות ליומא ממכר הוא, הגם שמלאך המות מונע מהשוכר להשתמש בדירה, והגם דש"ך סי' שלד ס"ק ב השיג מתוס' פרק הזהב נו ב, דלא אמריי שכירות ליומא ממכר הוא, אבל כבר הבאנו מצוכה גדולה בזה, ולא ילאנו מידי ספק צמת השוכר אם ילטרך לשלם כל השכירות, אבל צנידון דידן בהקדים לו שכרו אין אום ספק דעל הסך שהקדים לו הרי זה מכר, וכשמלאך המות מגרש את השוכר מהדירה שכר מונע ממנו השימוש בדירה אין לו לשוכר שום תביעה. ואולי אם הסיבה של מניעת השימוש היא מחמת המשכיר יודה בזה הרשצ"א דאין השוכר לריך לשלם כל השכירות אף בשכירות ליומא ממכר הוא. וז"ע.

ובמחנה אפרים הלי שכירות סי' ג ראוץן שכר צית משמעון לחודש אחד והשאלו ללוי לאותו זמן, וגשרף הצית, וטוען ראוץן שיחזיר לו השכירות מזמן שגשרף הצית ואילך וכו'. לכאורה נראה דראוץן דינא קא מישתעי דקיי"ל ישנה לשכירות מתחילה ועד סוף, וכל שגשרף הצית באמלע הזמן לא זכה המשכיר בשכירות שלא דר צו השוכר או הבא מכוחו ויכול השוכר לתבוע השכירות מזמן שגשרף הצית ואילך. אבל ראיתי להתוס' צ"מ עט צ שכתבו וא"ת מ"מ אס נתן כל השכירות אמאי לא יטול השוכר שכר חלי הדרך שלא הלך, ועוד דשכירות אינה משתלמת אלא לצסוף. וי"ל דכיון שהקדים לו שכרו נתרצה שיהא שלו לאלתר, דאע"ג דשכירות אינה משתלמת אלא לצסוף, לדעת כן נותנו שיהא שלו לאלתר עכ"ד. למדנו מזה דכל שהקדים לו השכר לא שייך לומר ישנה לשכירות מתחילה ועד סוף. ועיי"ש מה שיס להעיר צזה. ועיי' עוד שם צס"י ה' ו'.

מ"מ שמעינן מדברי התוס' בהקדים לו שכרו ונתרצה שיהא שלו לאלתר, הכוונה כמו שהבאנו לעיל מתוס' עירוצין כא דאין זה שכירות אלא קניה שיהא שלו לאלתר. ואין לומר דהשוכר הא אמר אלא קאימנא והמשכיר הוא המעבד, לכן יתכן אף בהקדים לו שכרו יכול לתבוע מהמשכיר מה שלא דר. אבל יותר מסתבר לומר דהלא מנהג המדינה שהשוכר נותן ל"ק בטוחון, ורק משום כך אין המשכיר נותן המפתח, גם השוכר אינו יכול לומר הא קאימנא, וכיון שהקדים לו שכרו אין זה שכירות אלא קנין פירות ולריך לשלם כל מה שהקדים וקנה ממנו.

מ"מ לא ברירא לי אס זה מנהג גם צירושלים שהשוכר נותן שטר בטוחון.

ועיי' שם במחנה אפרים סי' ט צמי שכר צית והחזיק צה ואח"כ נמלך השוכר וא"ל למשכיר איני רואה צה ומסתלק עלמו ממנה אס נסתלק זכות השוכר צדצרים אלו. ודעתו נוטה דצסילוק נפקע זכות השוכר. והציא שם צסם הריצ"ש סי' תעו דסילוק אינו מועיל גצי שכירות. לפיכך צנידון דידן צמה צסילק עלמו השוכר מהשכירות הדין תלוי צמחלוקת הריצ"ש והמחנ"א. דלפי המחנה אפרים דסילוק מועיל בשכירות שנפקע זכות שכירות כיון דגוף הצית הוא של המשכיר ואין לו לשוכר אלא זכות פירות, הגם שזה קנין פירות ומחילה לא מהני, אבל סילוק מועיל אף על קנין פירות, כמו צעצד דהגם דגופו קניו מ"מ סילוק מהני, מהא דגיטין לצ, ועיי"ש צריצ"א דלשון אין לי עסק צך אינו לשון הקנאה אלא לשון סילוק, וגצי צעצד מועיל כיון דסילק עלמו ממנו ממילא זוכה העצד צעלמו אס הוא גדול, ואס הוא קטן זוכין צו צמים. לכן צנידון דידן דהשוכר סילק עלמו מהשכירות נפקע מהשוכר החיוצ צמה שהקדים לו שכרו. אבל לפי הריצ"ש לא מהני כלל מה שהשוכר סילק עלמו מהשכירות ולא נפקע זכות השכירות ולא צטל קניית ההשתמשות של הדירה, וינטרך לשלם כל מה שהקדים, ולא יוכל לתבוע צמה שלא דר.

וצר מן דין נראה ד"צטל הוא" לא דמי כלל ל"אין לי עסק צה", דאין לי עסק הרי זה סילוק, אבל צטל משמע דמצטל מכאן ולהצא את המקח וחוזר צו, וכיון שכבר קנה אינו יכול לחזור צו.

והנה הא דפסק צנתה"מ סי' צה ס"ק ג דאס לקח ממנו חפץ ונותן לו המעות כדי שיתן לו החפץ ואינו רואה ליתן לו החפץ ונתנו לאחרים או מזיקו צידיס יכול לצטל המקח, וכתצ שם דכן מוכח מסי' שיצ סעי' צ. צעניותי לא זכיתי לפרש את דצריו עד כדי להוכיח משס שיכול לצטל את המקח. מ"מ צנידון דידן שהמשכיר לא נותן לשוכר להכנס לצית שהשכיר לו ולא השכירו לאחרים ולא הזיק, מהיכי תיתי יצטל המקח, לנקוט פוצא וליתיצ, הלא הצית קיים לפני השוכר צשלימות, ואפילו שהשכיר המשכיר לאחרים

הלא פסק צסי' שיצ סעי' ז - שעליו סמך הנתה"מ - שחייב המשכיר להשכיר לו בית אחר כמותו אם חזר המשכיר והשכירו או מכר לעכו"ם או אגם שהפקיע שכירות הראשון, אצל אם הבית הנהו כמו שהשכירו אלא דהמשכיר אינו נותן לו להכנס אין לנו שום גילוי שיכול השוכר לצטל את השכירות.