

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

רב ור"מ "מקור חיים"  
מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

### בגידון שכירות שתחול כעבור זמן וביאור גדר שכירות

#### הגידון

ראובן השכיר עצמו בשטר לעבוד אצל שמעון כעבור שלושה חדשים, האם חלה השכירות ונעשה פועל שלו.

#### המקורות להלכה

פסק הרמ"א צו"ע ס"י שלג סעי' ז: מלמד שהשכיר עלמו לשתי שנים והתחיל שנה ראשונה, מיקרי התחלה גם לשנה שניה, וה"ה כל פועל (הגהות מרדכי פרק האומנין). ע"כ. ומבואר דוקא התחיל והשכיר עלמו לשתי שנים, אבל אם לא התחיל אין זו התחלה אפילו לשנה ראשונה. ואולי גם אם שעבד עלמו בקנין ע"י כסף אפילו טרם שהתחיל, כיון שהשכיר עלמו לשתי שנים הרי זה קנין גם לשנה שניה. וכן אם עשו חוזה בשטר. וכאם שזה קנין לשתי שנים כיון שכללן יחד, ה"ה אם הי' קנין ע"י שטר ששכר את הפועל לזמן שלאחר שלושה חדשים, אם נאמר דהתחיל לאו דוקא אלא משום דהתחלה של השכירות עושה את הקנין, אם הי' קנין בכסף או בשטר על זמן שיבוא אחר שלושה חדשים הרי הקנין חל תיכף על זמן הוא כמו שחל על השנה השני' שעדיין לא באה. וה"ה בשכירות קרקע שהשכיר לו בשטר, דשכירות קרקע נקנה בשטר בלא כסף, כדמוכח ברמב"ם פ"א ממכירה, וגם אם כתב בשטר בלי עבר השכרתי, אמרי' שהשכיר לו באופן המועיל כמ"ש הרמ"א בס"י פ סעי' ה וע"ש בנתה"מ סקט"ו.

וצביאור גדר שכירות: הנה בשוכר בית והקדישו המשכיר אמרי' בערכין כא דחל ההקדש, וע"כ דשוכר אין לו אלא קנין פירות, ובשעה שמתמש בגוף של צעה"צ אפילו אי קנין פירות כקנין הגוף דמי דהצעלים על הגוף הוא המשכיר, וודאי שאין צעה"צ יכול למחות בשוכר שלא ישתמש כיון דלזה שכרו, אבל אם הקדישו המשכיר אינו מקדיש אלא את גוף הצית וממילא משתמש השוכר בגוף הצית שהוא של הקדש, ועיי' צ"ב כז צ תוד"ה אסור ליכנס בחצר, וכי קא ינקי משדה הקדש קא ינקי, אבל מה שנוגע לקנין פירות של השוכר, ודאי קנין גמור הוא, ואין זה רק זכויות בצית של המשכיר, אלא קנין גמור

להשתמשות. ומוכרה הדבר אפילו לר"י דקנין פירות כקנין הגוף, מ"מ הגוף הוא של צעה"ב, מעלם דין התורה שזוכר חייב צדיני שומרין, אי נימא דאין לו לבעלים אלא זכות אחרי גמר השכירות שיהי' שלו אבל כל זמן השכירות אין לו למשכיר אלא זכות, אין זה אלא מזיק שעבדו ופטור, וע"כ דהגוף קנוי למשכיר ולשוכר יש לו קנין פירות שהשתמשות היא שלו, אבל מ"מ הוא משתמש בשל צעה"ב, וצתורה לא כתוב דוקא בלא הקדים לו שכרו. וזה פשוט.

ובתוס' צ"ב ה' ב' ד"ה כי היכי וכו': וכן שוכר שמא יפול ביתו של משכיר וינטרף שוכר ללאה. והרשב"א צתוצה והרא"ש פרק השואל סי' כה בשכירות לזמן קלוב אפילו נפל ביתו של משכיר א"ל השוכר ללאה. וכן פסק בשו"ע חו"מ סי' שיב פעי' יא' בלי שום חולק, ואילו תוס' כאן ובהשואל קב' חולקין. והנה הרא"ש שם נתן טעם לדבריו משום דשכירות לזמן קלוב הוי כמכר, אבל בתוס' צ"מ נו' ב' ד"ה והאי כתבו דלא אמרינן שכירות ליומא ממכר אלא גבי הונאה לחוד דכתיב ממכר יתירה לרבות שכירות, אבל בעלמא שכירות לא קניא, וכן הכריע הש"ך חו"מ סי' שיג, ובסי' שלד השיג על הרשב"א צתשו' שכתב ג"כ דשכירות ליומא מכר הוא מדברי התוס' הנ"ל, והרא"ש בעלמא צפסקיו פ"ק דע"ז סי' כב חתר למלאו היתר על מה שנהגו להשכיר בתים לעכו"ם אע"פ שמכנים לתוכו ע"ז, וז"ל: נהי דלדין שכירות לא קניא, כיון שיד האומות תקיפה וצדיניהם שכירות אלימא כמכר ואף אם נפל ביתו של משכיר אינו יכול להוציאו הוה כמכר, עכ"ל. מצואר דלדין שכירות אינה כמכר ואם נפל ביתו של משכיר יכול להוציאו אפילו שכרו לזמן קלוב, דעלה קאי התם, וא"כ הוא סותר דברי עלמו. והסיק באגודת ארזב דעכ"פ ספיקא דדינא הוי, וכיון דקיי"ל קרקע בחזקת בעליה קיימא יכול המשכיר להוציאו.

אמנם הקשה שם באגודת ארזב דאמאי לא פירשו התוס' כפשוטו דחושש שמא יפול אותו הבית עלמו שכר, וכן פי' התוס' צ"מ קב', ולכאורה משמע שדעת התוס' דהכא כדעת הריב"א צתשו' מיימוניות לס' משפטים סי' כז הציאו הסמ"ע סי' שיב פעי' יז' ובסי' שכא דאם אמר לו בית זה אני משכיר לך ונפל מזליי דשוכר גרס ונריך לשלם כל דמי השכירות משלם, לכן אין כאן חשש נפילה שאפילו לא יתן לו עכשיו כשיפול הבית ינטרף לשלם לו אח"כ כל השכירות משלם. וכן משמע קל"ט שם סד' ב' צתוד"ה ולא ישכור, שנריך לשלם כל השכירות ודלא כפסק השו"ע סי' שיב פעי' כ"ז שפסק דא"ל לשלם כל השכירות, אלא שקשה ע"ז מדברי הרשב"א צתשו' שהציא הש"ך צסי' שלד ס"ק ב' צדין מת השוכר דנריך לשלם כל השכירות וטעמו משום דשכירות ליומא ממכר הוא, הרי שאפילו במקום שהמניעה היא מלד השוכר לא מלא הרשב"א טעם לחייב בכל השכירות אם לא דשכירות ליומא ממכר הוא וכ"ש צנפל הבית שכר לדעת הריב"א שמחייב בכל השכירות שאין מקום לחייבו אלא משום הא דשכירות ליומא ממכר הוא, וכיון שכן קשה צממ"נ, דאי ס"ל התוס' כאן דשכירות ליומא ממכר הוא איך כתבו צנפל הבית של משכיר חייב השוכר ללאה אפילו שכרו לזמן קלוב, הלא שכירות ליומא ממכר הוא כמש"כ הרא"ש הנ"ל, ואי ס"ל דשכירות אינה כמכר א"כ ודאי צנפל הבית שכר אין השוכר מתחייב בכל השכירות, וא"כ קשה אמאי לא פירשו התוס' כפשוטן דהחשש הוא שמא יפול הבית שכר, כמ"ש תוס' סוף השואל. ועיי"ש שהרבה עוד להקשות, ומי' דני"מ דאם נפל ביתו של המשכיר אה"נ דיכול לדחוק את השוכר שינא מהבית ונריך השוכר לשלם דמי השכירות על העבר, אבל אם נתיקרו שכירות בתים או שאינו מוצא לשכור בית עד שיוסיף צדמיה מנכה להמשכיר מדמי השכירות שעבר, דצרותי אייקר ורווחא דידי' הוא, וכ"ש שלא יפסיד משלו בצביל אונם

של המשכיר, דלא עדיף כחו של המשכיר אלא בענין הדירה בלבד שלא יהא מושלך בחוץ, אצל דמי השכירות לא אצל השוכר כחו בזה ויכול לנכות לו מדמי השכירות שבעד העבר כפי מה שנתווסף ביוקר הדירה במשך דלהבא.

והשתא שפיר האי חששא שמא יפול ביתו של משכיר, לכן אינו משלם תוך זמנו אפילו על העבר, אצל אם יפול ביתו של שוכר אין שום חשש על השכירות של העבר שבגלל זה לא יפרע תוך זמנו, דאם אמר בית זה ונפל אזדא ליי ואין לשוכר על המשכיר כלום דמזלו גרם, דהא איתא בשו"ע שם דאפילו חזר המשכיר ובנאו אין להשוכר שום זכות עוד בבית, ואפילו רוצה השוכר לצנות משלו מעכב בידו, דמעיקרא לא השכירו כי אם עד זמן שיהי' קיים וכשנפל כלתה זמן השכירות לגמרי, וכ"ש שאין לשוכר על המשכיר בתוספת היוקר שיהי' במשך דלהבא. וכ"ז לשיטת התוס' כאן, אצל לשו"ע בסי' שיד בשכרו לזמן קטוב ונפל ביתו של משכיר אין לריד השוכר לנאת כלל, וא"כ אין חשש אלא שמא יפול ביתו של השוכר.