

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

תיקון בכת"י בחוזה מודפס סטנדרטי
כשאחד הסעיפים אחרי התיקון סותר אותו

תיק ממונות מס' 198-סא

נושא הדיון

הרב א' השכיר את דירתו ל"י עפ"י חוזה מודפס סטנדרטי והצדדים הוסיפו בו הוספות בכת"י וחתמו עליו. בין ההוספות: בסעיף המפרט את מחיר השכירות, נכתב: \$650 לחודש כולל ארנונה. בסוף נוספו עוד כמה סעיפים, ובהם, שהמשכיר מרשה לשוכר להרוס את הקיר המבדיל בין שני חדרים בתוך הדירה כדי לחברם לחדר אחד (השוכר ייעד את המקום לכולל לאברכים ונחוץ היה לו מקום מרווח ללימוד). בין הסעיפים המודפסים המפרטים את חובות השוכר נאמר שהשוכר חייב במים, חשמל וארנונה. וכן שהשוכר מצהיר כי קבל את הדירה במצב תקין, ומתחייב להחזירה בתום תקופת השכירות באותו מצב תקין כפי שקבלה למעט בלאי הנובע משימוש סביר. טוען א' שחוייב לשלם לעיריה סכום של למעלה מחמשת אלפים ש"ח עבור ארנונה שהשוכר לא שילם, עוד הוא טוען שהשוכר קבל את הדירה מסויידת, וע"כ הוא צריך להחזירה מסויידת, ובמצבה כפי שהיא כיום אינה ראויה לשימוש, כמו כן טוען שעליו לבנות מחדש את הקיר המבדיל בין שני החדרים כפי שקבל.

משיב י' שאמנם הסעיף המודפס בחוזה מחייב אותו בארנונה, מ"מ הוסכם ביניהם שהמחיר של \$650 יכול גם את החיוב שלו לארנונה, וכך נכתב בכת"י בסעיף התשלום של השכירות. ואין סתירה בין הסעיפים, שאמנם חוב הארנונה מוטל על השוכר, אך החוב הזה משולם לבעה"ב בתוך תשלום השכירות. א' מודה שאמנם הסכים בתחילה שהמחיר של \$650 יכול את הארנונה, זאת מכיון שבאותו זמן לא היה כלל חוב ארנונה על דירה זו מפני שהיתה רשומה כחלק מדירה אחרת, וכוונת התוספת "כולל ארנונה" היא שכל עוד אין על הדירה חוב ארנונה אין השוכר צריך לשלם עבורה, אבל הוסכם ביניהם שאם תטיל העיריה חוב ארנונה על הדירה, יהיה על השוכר לשלמה. לטענתו זה פירוש הסעיף שאחרי זה המחייב את השוכר בתשלום הארנונה, היינו אם וכאשר יחול חוב כזה על המושכר. י' כופר בטענה זו. לדבריו היה ביניהם מ"מ על מחיר השכירות, כשהשוכר רצה לשלם רק \$500 והמשכיר דרש \$700, לבסוף

התפשרו על \$650 שכללו כאמור גם את החוב הבלתי מוגדר של הארנונה. עוד טוען י' שאם היה א' תובע ממנו את הארנונה בזמן שקבל את הודעת החיוב מהעיריה, היה י' משיג הנחה של 90% בתור עמותה של כולל, וע"כ אינו חייב לשלם את מלוא הארנונה ששילם במקומו המשיכיר. א' משיב שהודיע בזמנו לי' על חוב הארנונה אך י' התכחש לחיובו, וע"כ לא נותרה לו ברירה אלא לשלם זאת במקומו.

על טענת הסיוד במושכר משיב י' שכששכר את הדירה היה צריך לסייד את המושכר מפני שלא היתה מסויידת כראוי, והוא אכן סייד אותה בזמנו על חשבוננו, ע"כ עתה אינו חייב לסייד אותה שוב. למרות זאת הוא מוכן לחזור ולסייד את הדירה שוב, אם יצא זכאי בדין מתביעת הארנונה. בענין הקיר המבדיל בין החדרים טוען י' שכיון שבחווה נוסף סעיף המרשה לו להרוס את הקיר, אינו חייב להחזיר אותו.

במהלך הדיון, טען י' שבתקופת השכירות סבל מקלקולים בדירה שלא תוקנו במשך כמה חדשים, וסבל גם מהשוכרים בדירה הסמוכה, השייכת אף היא להרב א', שהם היו פועלים תאילאנדים שהתנהגותם הפריעה מאד להרב א' ולכולל שלמד במקום. על טענה אחרונה זו השיב הרב א' שאת הדירה הסמוכה הוא לא השכיר לתאילאנדים, אלא לחברה ישראלית המעסיקה את הפועלים, והחברה שיכנה במקום את הפועלים, ולכן לא עליו התלונה.

פסק דין

א. התביעה נדחית.

ב. מקבלים את התחייבות השוכר לסייד את הדירה.

(-) שמואל חיים דומב

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. תוספת בכת"י על גבי חוזה מודפס סטנדרטי, כשאחרי הסעיף המתוקן יש סעיף מודפס הסותר את התיקון הקודם, האם הולכים אחר התיקון, או אחר לשון אחרון שהוא הסעיף הסותר.
- ב. הסכים לוותר על הארנונה משום שלא היה חוב ארנונה, ואח"כ הטילו הרשויות חוב זה, האם יכול לטעון שוויתר בטעות.
- ג. התחייב להחזיר את הדירה לבעליה בתום השכירות כפי שהיתה בזמן שקבל אותה למעט

בלאי של שימוש סביר, והשוכר הרס קיר בדירה בהסכמת בעה"ב, האם חייב לחזור ולבנותו כשמחזירה.

ד. שוכר שנתן מיגורים לגויים בדירה שישכר בירושלים, האם המשכיר עובר באיסור.

תשובה

א. בשו"ע סי' רז סעי' א': המקנה לחצירו בין קרקע בין מטלטלים והתנה תנאים שאפשר לקיימם בין שהתנה המקנה בין שהתנה הקונה אם נתקיימו התנאים נקנה הדבר שהוקנה וכו'. וזרמ"א שם: וכן אם התנו תנאי ואח"כ כתבו השטר סתם, ודאי על תנאי הראשון כתצוהו. וכתב שם במשפט שלום: עיי' בשו"ת פני יהושע להמגיני שלמה ח"ב סי' ק בדברי השואל שם שניידד לומר דזה דוקא אם נכתב השטר סתם בלא שום תנאי, אבל אם נכתב בו תנאים אחרים ולא נזכר בו התנאי שהתנו מקודם, י"ל שמחלו תנאי זה. יעו"ש מ"ש בזה. ועיי' בפ"י קא בתשו' הגאון ז"ל שתמה על דברי רמ"א כאן שמקורם מדברי הר"ש כמ"ש בד"מ, ובאמת עיקר הטעם מצוואר שם משום דדרך הגויים בערכאות לכתוב ה"דא"ק בסתם בלא תנאים וא"כ אדרבא מוכח דאם הדרך לכתוב תנאים בשטר ולא כתב מוכח דמחל התנאי וכו'. ועיי' בפ"י עוד בס"י לו שחוכך בדין אם התנה איזה תנאי בשעת מו"מ אבל בשעת גמר המקח לא הזכירו מזה ולא התנה אותו, וכו"כ בינתיים בפסיקת הדמים וכד', דאפשר וקרוב הדבר שאין התנאי מועיל כלום. ובהגהה שם אות יב הוסיף המשפט שלום וליין לתשו' מהרי"ל סו"ס לו דאם דברו מתחילה מאיזה תנאי ובשעת ההלוואה לא התנו, אם עסוקין באותו ענין לא נתבטל התנאי, אבל אם הפסיקו באמצע ואח"כ הלווה בסתם דינו כהא דסי' רכא דתליא מי שחזר וצא אל חצירו עש"ה. וכ"ה בתשו' הצ"ח החדשות סי' ל' באמצע התשובה. ועיי' תשו' תוע"ר יו"ד סי' כט. ועיי' מהרי"ק שרש קכו באמצע התשובה דפשי" דבהתנה קודם בעילה ע"מ שישאנה ואח"כ בעל סתם דתנאי בטל כיון שלא הזכיר מזה בשעת מעשה וכו'. ועיי' שו"ת זכרון כהונה ד"ח שהאריך בענין כל העושה ע"ד ראשונה הוא עושה וכו', ואם יש סיבה לביטול תנאי הראשון על פי יושר דעת בני אדם וכד', ג"כ לא אמרי' כן וכו'. ועיי' צפת"ש סי' קיב ס"ק ב' בשם החו"י דצמה שקבל השטר ולא נכתב בו תנאי שדברו בתחילה הוי מחילה. עכ"ל המשפט שלום.

ובנידון דידן ששני הלדדים מודים שהסכימו בזמן חתימת החוזה שמחיר השכירות כולל הארנונה, ומה שהוסיפו בכת"י בסעיף התשלומים היה על דעת שניהם, ולא חזרו בהם בהמשך החוזה, אלא שחלוקים ביניהם האם הסכמה זו היתה לשעתה בלבד ועמידה היתה להשתנות אם יגיע חיוב ארנונה נפרד על הדירה, כטענת המשכיר, או שהסכמה זו היתה קבועה ולא היתה אמורה להשתנות, נראה, שגם אם לא היה מוזכר תנאי זה בחוזה, כיון ששני הלדדים מודים בו, בזה פסק הרמ"א דאם התנו תנאי ואח"כ כתבו השטר סתם ודאי על תנאי הראשון כתצוהו, מה גם שתנאי זה שהמחיר כולל ארנונה נכתב בחוזה עלמנו,

אלא שאחריו יש סעיף הסותר אותו, וע"כ אפ"י נדון את התוספת צכתיי כאילו לא נכתבה, אבל מ"מ לא גרעה מתנאי צע"פ שהתנאי קיים אע"פ שלא נכתב צשטר כלל. ואף הפני יהושע להמגיני שלמה לא כתב דמחל התנאי אלא כשדרך לכתוב תנאים צשטר והוא לא כתב משמע דמחל, אבל צנידון דידן הרי כתב בחוזה עלמו שהמחיר כולל ארנונה, וצודאי לא מחל. ומש"כ צזכרון כהונה דאס יש סיבה לצטול תנאי הראשון עפ"י יושר דעת צני אדם לא אמרינן דע"ד ראשונה הוא עושה, צנידון דידן אינו כן, דיושר צני אדם מורה שגם צשעת החתימה צפוף החוזה עמדו על תנאים הראשון.

ב. פסק צשו"ת נצחר מכסף חו"מ סי' לצ שטעות המצטלת מחילה אינה אלא אס היתה קיימת צשעת המחילה אלא שהוא לא ידע ממנה, אבל אס נתחדשה אחר המחילה אין זו טעות המצטלת את המחילה. ע"י פסקי דין ירושלים כרך א עמ' קצב.

ואף צנידון דידן כן, שטוען המשכיר צצזמן הווייתור על הארנונה לא היה קיים חוב כזה, ואילו היה יודע שיהיה ארנונה לא היה מוותר, כיון שהחוב נולד רק כעצור זמן, אין זה צגדר טעות המצטלת את הווייתור הראשון. וה"ה לטענת השוכר שאילו היה יודע שיחוייב צתשלום ארנונה לא היה מסכים להוסיף על דמי שכירות הדירה, והסכמתו היתה צטעות. כיון צצזמן ההסכמה טרם נולדה הטעות אין זו טעות המצטלת את ההסכמה.

ג. "צלאי של שימוש צצציר" שהשוכר נפטר ממנו, נמדד צשימוש המיועד של המושכר. אס זה צית מלאכה הרי הצלאי נמדד לפי השימוש הצציר של אותו צית מלאכה, ואס זה מיגורים לאנשים, הצלאי נמדד צשימוש הנורמלי של צני אדם. והפטור הוא משום שהמושכר משועבד לשוכר לכל מה שנלרך לשימוש, אך מעבר לכך התחייב משום מויק, כמצואר צפס"ד ירושלים כרך ד עמ' סא.

וצנידון דידן השימוש צדירה נועד לכולל שהיה לריך חדר לימודים גדול, ולשם כך הוסכם צין הצדדים שהשוכר יהרום את הקיר המצדיל צין שני החדרים הקטנים, והשימוש צחדר המחוצר היה משועבד לשוכר צאופן זה. וא"כ נמלא שהצלאי שנואר לדירה צכך ש"הוקטנה" לשני חדרים צמקום שלושה שהיו זה כתולאה מחיצור שני החדרים, הוא תולאה ישירה של השימוש הצציר שהשתמש צו השוכר, והוא פטור מתיקון צלאי זה.

צענין התציעה לפיוד הדירה מחדש, מקצלים את התחייבות השוכר לפייד את הדירה מחדש.

ד. צגמ' ע"ז טו א: מתקיף לה רב שישא צריה דרב אידי ושכירות מי קניא, והתנן אף צמקום שאמרו להשכיר לא לצית דירה אמרו מפני שמכנים לתוכו עבודת כוכבים, ואי ס"ד שכירות קניא האי כי קא מעייל לציתיה קא מעייל וכו'. מתקיף לה רב ילחק צריה דרב משרשיא ושכירות מי קניא והא תנן כהן ששכר פרה מישראל אע"פ שמזונותיה עליו לא יאכילנה כרשיני תרומה, ואי ס"ד שכירות קניא אמאי לא יאכילנה, פרה דידיה היא, אלא ש"מ שכירות לא קניא. וצתוס' שס: הכא מסקינן דשכירות לא קניא, וקשה דצפ' הזהב צ"מ נו צ מסיק דשכירות יש לה הונאה מדכתיב וכי תמכרו ממכר לעמיתך ולא כתיב

וכי תמכרו ממכר לעולם, אלמא ממכר קרינן ליה. וי"ל דמאי דממכר קרינא ליה לפי שעה היינו דוקא לגבי הונאה דכתיב ממכר מיותר, מיהו בשאר מקומות אמרינן דשכירות הוא דלא קניא. ע"כ. וכתב בספר התרומה סי' קלט דאע"ג דקרוי ממכר מ"מ אינו קרוי בהמתו וציתו של שוכר, כי אם של משכיר. וכע"ז בחי' הרשב"א (הרמב"ן) כתובות נט א קונטרס אחרון בסופו דהא דמסקינן בפסחים ובע"ז דשכירות לא קניא לומר שאע"ג שהיא שכורה ציתו דמשכיר היא וקרינן ביה לא תציה תועבה אל ביתך, ומיהו שוכר נמי כיון דקני ליה גוף לפירותיו יש לו בקרקע. וכן במאירי ע"ז שם שאין אלו קונים אלא לדיני ממונות להשתמש בהם כל ימי שאלה ושכירות, אבל להפקיע שם בעלים מעליהם לענין איסור לא. ובשו"ת הריב"ש סי' כד ביאר דאע"פ ששכירות ממכר ליומיה, מ"מ כיון שהן חוזרין בעינם לבעלים והיא צרשומה לענין כחשא ויוקרא וזולא אמרינן בתרווייהו דצכלל וכל בהמתך הם לבעלים וכן לענין אכילת תרומה. ובמרבצת המשנה שכירות פ"ז ה"א כתב דהשוכר לא אלים קנייתו שתהא חסוב נגד המשכיר וכו', אבל הא ודאי דשכירות ממכר הוא לכל מילי. ועיי' מערכת הקנינים להגרש"ש סי' יב דקנינו של השוכר הוא ליהנות מהגוף בהנאת הפירות, ובשעת הגעת זמן הנאתו נשלם זכות השוכר ואז הוא נהנה משלו, דזהו קנינו, אבל מקודם אין לו רק זכות בעלמא ליהנות אח"כ, וזכות זו ודאי דלא חסוב חלק בגוף דנימא שהשוכר הוא שותף בגוף, כיון דכל הגוף לא יהיה לעולם שלו.

עכ"פ מפורש בגמ' דלענין איסור הכנסת ע"ז לדירה ע"י השוכר הגוי, וכן לענין איסור האכלת כרשיני תרומה ע"י השוכר, המשכיר עובר באיסור, כיון דגוף הבית והבהמה שלו. וא"כ ה"ה אין נפ"מ אם השכיר הדירה לגוי או שהשכירה לישראל והשוכר שיכן בה גויים שהכניסו בה ע"ז, המשכיר עובר באיסור כיון שגוף הדירה שלו. וה"ה צנז"ד תשובת המשכיר שלא הוא השכיר את הדירה לפועלים התאילאנדיס אלא החברה הישראלית ששכרה ממנו את הדירה, אינה פוטרת אותו מהעבירה, כיון שגוף הבית שלו. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ו עמ' קט על איסור השכרת דירה צירושלים לנכרי.

אברהם דוב לוינ.

ב

א. במש"כ ידידי האצ"ד הגר"ד שליט"א צאות א צ"ס המשפט שלום יש להוסיף בזה דברים. דהנה בשו"ת הרא"ש כלל לג סי' ב כתב: ושאלת רחל תובעת מראובן בעלה לקיים מה שקיבל עליו בשטר הכתובה שכ"ו ושלא יוליאנה ממדינה למדינה וכו', והוא משיב וכו' כי קודם הנישואין התנה עם אביה ואמה לעשות נישואין במקומה ואח"כ תצא אליו ועל תנאי זה נשאתיה וכו', והיא טוענת וכו' שאחר התנאי הזה כשנשאה במקומה קבל על עצמו אחריות כתובתה וכו'. רואה לומר היינו שכתוב בכתובה שלא יוליאנה ממדינה זו בלא דעתה ובאחריות כתובה זו נמחל התנאי הראשון. ואומר אני שלא נמחל תנאי

הראשון כי הכתובה נכתבה כמו שרגילין לכתוב כל הכתובות בארץ הזאת ולא לעקור תנאי שהתנה בפירוש וכו'. נמלא שאחריית כתובתה אינו עוקר התנאי הראשון כלל ואם אינה חפלה לדור עמו במקומו אינו חייב במזונותיה. עכ"ל.

ולפיי"ז בנידון דידן שיש בתחילה תנאי והוספה שהשכירות כוללת גם את דמי הארנונה, אף שאח"כ יש סעיף האומר שהמשכיר חייב בדמי ארנונה, אמרינן שאינו עוקר את התנאי הראשון.

אולם אכתי יש לדון בזה. דהנה הלכה זו הוצאה גם בטור אזהע"ז סי' עה, וצפרישה שם ס"ק א כתב לבאר וז"ל: כי לא נכתב אלא לשופריה דשטרא בעלמא. ולפיי"ז יל"ע בצדו"ד, דנהי דכן הוא בכל נוסחאות הרגילין שלוקחים ממתווכים שדמי הארנונה הם על השוכר, מ"מ לכאוי זה שכותבים כן אינו משום שופריה דשטרא בעלמא אלא היא התחייבות עלמית, וכדי להקל על השוכרים והמשכירים מבינים נוסחאות של שטרות והסכימו על תנאי השכירות מראש, ולא שייך לומר ע"ז שופריה דשטרא בעלמא, וא"כ יש מקום לומר דכיון שיש סתירה בין שני הדברים תפוס לשון אחרון.

אמנם יעויין בכתובות עט א דאמרינן התם: הכי אמר ר' חנילאי בר אידי אמר שמואל: מורה הוראה אני אם יצא שטר מצרחת לידי אקרענו. א"ל רב לר"ג טעמא מאי דלא שציק אינש נפשיה ויהיב לאחריני וכו'. וצ"ש: ולא גמר להקנותו אלא בעוד שהוא דואג מאחרים שלא יחזיקו בהם.

וכתב הר"ן שם וז"ל: וקרעיה ר"ג משום דאומדנא הוא דלא גמרה ואקנייה ולא עשתה כן אלא להצריח נכסיה מצעלה. וכתב רש"י שבשעת מתנה הודיעה לעדים שאין מתנה זו אלא כדי להצריח זכות בעל מהם וכו', כלומר שלא התנה כן בפירוש אלא שגילתה דעתה בכך. ולא נראה וכו', לפיכך נראין דברי הרב בן מיגש ז"ל דגליא דעתה מיקרי כל דאמרה בעינן לאינסובי, ולא גליא דעתה הוא היכא דיהבה סתמא ואנסובה, ואפ"ה לא קנה משום דמוכח מילתא דלא יהבה להו אלא משום דצעי לאינסובי ולאצרוחי מצעל, וקיי"ל כמ"ד מצרחת לא קנה וכו'. ולהלן שם בד"ה הא צולן, כתב הר"ן: ואמרו בשם הרב רא"ה דדינא דמצרחת דוקא בשלא כתבה לו מתנה גמורה, מתנה חלוטה, מתנה עולמית, אבל אם כתבה לו כן קנה לגמרי. וכתב הרשב"א ז"ל שיש לדקדק לפי דבריו "עכשיו שהכל כותבין כן" אם נדון אותו "לשופרא דשטרא" עד שיכתבו וכך אמרה לנו בפירוש כדרך שעושים בתנאי נאמנות ועל הנאמנות בפירוש. ואני למד מדברי מורי הרב ז"ל שכתב בצ"צ מ צ גבי כתובה בשוקא, "דכיון דהכל מורגלין לכתוב כן בזמנינו זה, אינו נריך לומר כן בפירוש", ואילו רצה לנסותה היה מנהו שלא לכתבה צפריהסא ושלא לכתוב בשטר כן, שהרי הוא יודע שכך הם כותבים וכאילו נזה בפירוש כתובה בשוקא הוא, ואפשר לדון כאן כן, "ונראין הדברים שהכל לפי ראות הדיינים" שא"א לומר באשה שתדע בנוסח השטרות שכותבי השטרות מורגלים לכתוב. ועד שיעידו שכך אמרה להם בפירוש לא קנה, ואם רואים שידעה ולא מיחתה אע"פ שלא אמרה להם בפירוש, אפשר לומר שתהא מתנתה קיימת. עכ"ל הרשב"א ז"ל.

הרי דהרשצ"א דן בזה אם דברים "שעכשיו הכל כותבין כן" אם נדון אותם לשופרא דשטרא. וכתב בסוף דבריו "ואפשר לדון כאן כן". ויש להסתפק אם כוונתו לפסוק כן למעשה. ועיי' בשו"ע אבהע"ז סי' ל' סעי' ח ובח"מ ס"ק כו ובצ"ש ס"ק לד שהביאו דברי הרשצ"א הנ"ל בפתמא דאם נוהגין לכתוב כן הוי "שופרא דשטרא".

ברם עדיין יש מקום לומר דכל מה שדנו אם הוא שופרא דשטרא מכיון שרגילין לכתוב כן, כל זה כשהכל כתוב בנוסח של שטר בעלמא ויש שכותבין כן בנוסח השטר ויש שלא, ואם אח"כ הורגלו לכתוב בזה יש לדון. אולם בחוזה שכירות, התחייבות זו של דמי הארנונה היא אינה בנוסח השטר, אלא היא כתובה בנוסח של סעיפים, בזה יש מקום לדון דאינם שופרא דשטרא אלא התחייבות חדשה.

אולם מ"מ צנוד"ד מכיון שלפני כן יש תנאי שהוסיפו בכת"י שהשכירות כוללת דמי ארנונה, וע"ז גם המשכיר חתם בלידי ההוספה, הוי כתנאי צגוף השטר, וא"כ אף שלהלן בסעיף חיובי השוכר נכתב בין כל שאר החיובים גם חיוב ארנונה, וזהו מהנוסח המקובל, אמרינן דהוא שופרא דשטרא.

ועדיין יש לבע"ד לזא ולומר כיון שבאותו סעיף נכתבו גם חיובי מים וחשמל, וכן חיוב ארנונה, לא שייך לומר פלגינן דחלק הוי מחיובי השטר וחלק הוא שופרא דשטרא.

אלא דבזה י"ל דנהי דהכל כתוב באותו סעיף, מ"מ הם התחייבויות שונות, וע"כ יש לומר בזה פלגינן. ויש להאריך בזה בסוגיא דגיטין ח ב עבד שהביא גיטו ובראשונים שם, ואכ"מ.

ואולם צנוד"ד הרי לפי דברי התובע כל מה שכתב בתחילה שזה כולל את הארנונה, הוא משום שלא היה לו עד כעת חיוב ארנונה, אבל אם יהיה בעתיד חיוב הרי בזה קיים הסעיף שכתוב אח"כ שמחייבו, ולפי דבריו אין לכאורה סתירה בין שני הדברים. ומאידך לפי דברי הנתבע יש לכאורה סתירה בין שני הדברים, ועדיף לכאוי' לקבל דברי התובע מאשר דברי הנתבע בכדי שלא תהיה סתירה בשטר.

אמנם נראה דאינו כן, דצמקרה כזה היה מן הראוי שיכתב באותו סעיף שכתוב בו חיובי ארנונה שזה דוקא אם יש חיוב ואם לא אינו חייב, ולא בתחילת השטר כשדובר על גובה שכר הדירה.

זאת ועוד גם הנוסח היה לריך להיות פרטני יותר ומן הראוי היה שיכתב אף אם נכתב בתחילה, והוא שדמי השכירות כוללים את הארנונה בגלל שאין כעת חיוב, ולכך נוסח ותוספת זו שכתוב בה שדמי השכירות כוללים את דמי הארנונה נותנת כח ומשקל לטענת הנתבע שזה היה תנאי ופשרה בין תביעתו ששכר הדירה יהיה \$500 לתביעת המשכיר ל-\$700, והיתה פשרה ל-\$650 כולל דמי הארנונה. וא"כ תוספת זו היא המחייבת, ומה שכתב בסעיף החיובים נלטרך לומר שהוא "שופרא דשטרא", וכמשנ"ת.

ומכיון שכן נראה דהנתבע הוא מוחזק וא"א להוציא ממנו דמי השכירות. וביותר שהרי טוען דאם היה חיוב היה מוציא פטור ע"ז.

והנה כיון שיש לפרש משמעות השטר הן לטובת התובע והן לטובת הנתבע, ואף אי נימא דהמשמעות נוטה קלת יותר לתובע שהוא בעל השטר, דהרי לפי דבריו אין סתירה בין שני הסעיפים, ואילו לדברי

הנתבע יש פתירה, ונלטרך לומר דהסעיף השני הוא "שופרא דשטרא" וכמשנ"ת, וא"כ יש לדון אם צוה אמרינן יד בעל השטר על התחטונה.

והנה צ"י חו"מ סי' מב (יג) הביא צ"ס המהרי"ק שכתב כשהלשון תלוי ומסופק יד בעל השטר על התחטונה, ואפי' כשהלשון משמע קלת כדברי בעל השטר. וראה צ"ס המשפט שם ס"ק ו' שהביא דהכנה"ג כתב צ"ס הרשב"א שרק כשמשמעות השטר שיה לשניהם אז יד בעל השטר על התחטונה, אבל כשמטין דברי השטר לסייע לתובע, אז יד בעל השטר על העליונה. ויעו"ש שהביא ראה למהרי"ק ממנוחת קח א'. וראה גם בלבושי יו"ט חו"מ סי' ה' צוה. ועיי' בצרכת שלמה (להגר"ש טנא) חו"מ סי' יד אותיות ד-יא באריכות בענין לשונות השטר מש"כ צוה.

ב. צמ"כ באות ג יש לדון צוה, שאם בקשת שצירת הקיר היתה מיד בשעת השכירות, ובתוך המו"מ של השכירות, א"כ נחשב ששכר דירה בלא קיר, אולם אם זה נעשה אח"כ ואח"י הוסיפו את זה כסעיף בשכירות שיש לו רשות להרוס את הקיר, א"כ קבל דירה עם קיר ורק ניתנה לו רשות להרוס בגלל נחיות של שימוש, במקרה כזה יש מקום לומר שחל עליו הסעיף האומר שצריך להחזיר את הדירה כצמצם הקודם. ולפי החוזה הרי צ"ס 8 מוזכר שצריך להחזירה צמצם תקין, ולהלן צ"ס 18 הוא הוספה צכת"י שהמשכיר מסכים לשכור את הקיר לעשותו חדר גדול, ואח"כ ישנם עוד שני סעיפים שגם הם הוספה צכת"י, ואחרי זה באה חתימת יד המשכיר והשוכר, הכל נעשה בשעת השכירות. ולפי"י קיבל את הדירה ללא הקיר. וכבר נאמר ע"י הל"דים בדיון שהשוכר שכר את הקיר על חצונו.

אמנם י"ל דאילו היה זה נכתב אח"כ וכתוספת, מן הראוי היה שיכתבו בפירוש שנתן לו רשות להרוס את הקיר ע"מ שיבנהו בחזרה בגמר השכירות, ומדלא נכתב כן יש צוה הסכמה ומחילה, מכיון שבלי הריסת הקיר אינו ראוי לשימוש למטרה שהשוכר. ובאופן כזה אם היה מן הראוי היה לשאול מתווכים איך הנוהג צוה כששוכרים דירה ויש הכרח להרוס קיר אם חלה חובת הבניה על השוכר בגמר השכירות.

ולאחר בירור שנעשה הן אלל מתווך והן אלל עו"ד התברר שהנוהג הוא שאם נותנים רשות לעשות שיפולים "כותבים מפורש" בחוזה שבזמן החזרת הדירה יש להחזיר למצב שהיה לפני השיפולים או התיקונים. ולא מסתמכים על הנכתב כרגיל בשטר השכירות שיש להחזיר את הדירה כתיקונה צמצם השכירות. ולפי"י צניד"ד שלא כתב כן, יד בעל השטר על התחטונה וא"א לחייב את השוכר לצנות את הקיר.

שמואל חיים דומב.

מש"כ ידידי האצ"ד שליט"א דלא שייך לומר הכא מחילה בטעות עפ"י מש"כ הנבחר מכסף שטעות מצטלת מחילה אינה אלל אם היתה קיימת בשעת המחילה והוא לא ידע ממנה, אבל לא כשנתחדשה אחר המחילה. נראה דיש לדון צוה, דצניד"ד טוען י' שאם היה יודע שיש עליו, או שיהיו עליו תביעות כספיות

כל שהן לא היה מיותר, וא"כ אף אי נימא דהתביעה של הארנונה לא היתה קיימת, אצל התביעה לצניית הקיר כשיאל מהדירה היתה אלא שהוא לא ידע ממנה, וא"כ אפשר דלא דמיא למש"כ הנצחר מכסף. ומש"כ עוד שמכיון שהשימוש של הדירה נועד ל"כולל" הרי מה "שהוקטנה הדירה" ע"י הריסת הקיר משלושה חדרים לשנים היא תולאה של השימוש הסביר שהשתמש בה השוכר, והוא פטור מתיקון "צלאי זה". ע"כ. יש לדון בזה ולומר שמטעם זה לא היה פטור, שהרי הציאור המילולי של "צלאי" הינו מה שהדבר משתחק ומתקלקל מחמת השימוש בו, היינו "לאחר השימוש" בו. וצנידון דידן שהוסכם מראש בשעת עשיית החוזה על הריסת הקיר לצורך השימוש בו עבור הכולל, וההריסה היתה קודם שנכנסו ללמוד בו, ודאי לא שייך לומר שההריסה היא "צלאי", שהרי נעשה לפני השימוש בו. אולם יש לפטור את השוכר מלצנות את הקיר מטעם אחר, שמכיון שהוסכם מראש על הריסת הקיר, נמלא שהשוכר קיבל את הדירה ללא קיר, ו"כפי שקבלה" צמקרה זה היינו ללא קיר. כשם שזה פשוט שאם השוכר היה מתנה ומחייב את המשכיר להרוס הקיר מראש, ודאי שלא היה מקום לומר שהשוכר חייב לצנות את הקיר כשיאל מהדירה לאחר גמר השכירות. כך י"ל שה"ה א"ס הוסכם מראש שהשוכר יהרוס את הקיר כדי שיוכלו ללמוד שם ולעשותו לכולל. דההריסה נחשבת עבור המשכיר, וכאילו "קבלה" ללא קיר ומחזירה ללא קיר "כפי שקבלה". ול"ע.

ועוד, מדלא הוסיף תנאי זה שיחזור ויצנה הקיר בחוזה עלמו, אינו יכול לחייבו על כך היום. ועכ"פ מספק אין להוליא ממנו.

יהושע ווייס.