

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

שב"ד שנקבע לפי שער הדולר והזל

תיק ממונות מס' 1273-סח

צד א': א' ע"י טו"ר הרב פישל אדלר
צד ב': ב'

(מהד' יב אב)

נושא הדיון

א' השכיר חנות לב' לפני כ-3 שנים, לתקופה של 10 שנים, במחיר של \$2.500 לחודש. בזמן ההשכרה היה שער הדולר כ-4.5 ש"ח. לפני שנה כשהתחיל שער הדולר לרדת ל-4.30 ש"ח, הסכים ב' לשלם לו את השכירות לפי 4.50 ש"ח לדולר. השנה כששער הדולר ירד עד כדי 3.25 ש"ח, הודיע ב' שהוא חוזר לשלם לפי השער היציג.

טוען א' שמכיון שבזמן חתימת החוזה לא היה צפוי שהדולר ירד כל כך, והחשש היה רק שיפסיק לעלות בהדרגה כפי שהיה עד אז ויעמוד בשערו (כמו שמוכח מסעיף 7א(6) של החוזה שהתנו על מקרה שהשער היציג לא יעלה מעבר ל-5% מהשער היציג שהיה בחתימת החוזה, שאז יהיה המשכיר רשאי להעלות את דמי השכירות כל 5 שנים ב-5% נוספים. א' מקריא סעיפים מהחוזה ואומר שנפלו בו כמה טעויות סופר של חסירות ויתירות וכד'), ע"כ חייב השוכר לפצות את המשכיר על הפסדיו, מה גם שבשנה שעברה הסכים לשלם לו לפי 4.50 ש"ח לדולר, וע"כ עליו להמשיך בכך גם השנה. עוד טוען א' שמכיון שהמושכר משמש חנות למצרכי מזון, והרווחים שם גדלו בעקבות התייקרות המוצרים, באותה מידה יש לייקר גם את השכ"ד, כיון שחישוב העלות של השכ"ד הוא לפי אחוז מסויים מהרווחים של החנות.

ב' משיב שאינו חייב לשלם יותר ממה שכתוב בחוזה, ומה שהסכים לשלם בשנה שעברה לפי 4.50 ש"ח לדולר זה היה בגלל שהיתה זו תוספת של סכום קטן יחסית, ובגלל התחשבות מיוחדת במצבו הקשה של א', אך כיום שההפרש הוא גדול, שוב אינו מוכן להוסיף כל כך הרבה. עוד טוען א' שכבר חדשיים וחצי שב' אינו משלם את שכר הדירה, ולפי החוזה יכול המשכיר לפנותו על עיכוב של 7 ימים. משיב ב' שהצ'קים היו מוכנים אצלו בזמן, אלא שא' סרב לבוא לקחתם אם לא יהיו לפי השער שהוא דורש.

עוד טוען א' שב' הפר את אחד הסעיפים בחוזה שנחשבים כהפרה יסודית שבגללן ניתן לפנות את השוכר. מדובר בסעיף 9 ולפיו השוכר מתחייב כי במשך כל תקופת השכירות יהיו בידיו

כל ההיתרים והרשיונות שידרשו כדין מטעם כל רשות מוסמכת לצורך ניהול עסקיו במושכר, לרבות רשיון עסק, והשוכר לא קיים סעיף זה ואין בידיו רשיון לניהול עסק. משיב ב' שהרבה עסקים אין להם את הרשיון, והם ממשיכים להתקיים, ובכל מקרה ההוצאות והמיסים בגין רשיון העסק יחולו עליו ולא על המשכיר.

פסק דין

- א. תביעת הפינוי של המושכר בגלל הפרת החוזה ע"י השוכר, נדחתה, ואם יהיו חיובים בגין רשיון העסק הם יחולו על השוכר.
- ב. בענין השכ"ד קובע בית הדין החלטת פשרה שכל עוד שער הדולר נמוך מ-4.40 ש"ח, יוסיף השוכר 5% על השער היציג.

(-) שמואל חיים

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

דומב

השאלות לדיון

- א. ירידה בלתי צפויה בשער הדולר לענין שכ"ד.
- ב. פינוי המושכר בגלל עיכוב חד פעמי בתשלום שכר הדירה.
- ג. פינוי המושכר בגלל הפרת סעיף יסודי בחוזה.

תשובה

א. צאו"ע יו"ד סי' קסה סעי' א': המלוה את חצירו על המטבע והוסיפו על משקלו, אם הוזלו הפירות מחמת התוספת, מנכה לו שיעור התוספת וכו'. וצרמ"א: ועיי' צחו"מ סי' עד אימת יוכל להחזיר המטבע שהלוה לו אע"ג דנפסלה. וכתב צחו"ד ס"ק א' (וצנתה"מ סי' עד ס"ק ה) והיינו דוקא שהתנה לתת לו מטבע והמטבע הראשונה נפסלה לגמרי שאז אין שם מטבע עליו כלל והוא התנה לתת מטבע, אבל אם רק פיתחו המלך מכמות שהיתה, כגון שהיה דינר זהב כ"ה דינרים והעמידו המלך על עשרים, ודאי דאין משלם לו רק המטבע שהלוה לו, דהא עדיין שם מטבע עליו רק שהוזל כמו צמ"א וס"א והוזל שאינו נותן לו רק ס"א שהלוהו אף שהוזל, וכן הוא צתשובת לחס רב סי' י. וכן אם הוקר המטבע ע"י שהעלהו המלך

להמטבע, מחוייב לשלם לו המטבע שהלוח אף שהוקר מחמת שהעלהו המלך דאין צמטבע משום הלואת סאה צסאה דהא לויין על שער שצשוק ואין לך ילא השער גדול משער של המטבע קודם שהעלהו המלך. ע"כ. וכ"כ צשו"ת מהרשד"ס חו"מ סי' עה (הוצא צמחנ"א מלוה ולוה סי' כה, ועיי' מחנ"א שס סי' כג-כד והל' רבית סי' כה), ויו"ד סי' רכד וסי' קעו. ועיי' בני שמואל סי' מט שחולק על סבו המהרשד"ס. ועיי' שו"ת הראנ"ח סי' קד, ומהר"י צאסן סי' נח וסי' סה, ושו"ת מהרי"ט ח"א סי' י וח"צ אצהע"ז סי' מ, ותורת אמת סי' נ וסי' קנג, ומהר"ש לצית הלוי סי' לג, ומשפט לדק ח"ג סי' סב, ושו"ת מהר"ס אלשיך סי' עט וסי' קטו וסי' קכט, ושו"ת מהריט"ן ח"א סי' לג, ומעשה חייא סי' ה וסי' יז, ופני משה ח"צ סי' לו, ושו"ת ר"מ גלאנטי סי' פב, ודרכי נועם יו"ד סי' כד, וגיית ורדים חו"מ כלל ד סי' א ואצהע"ז כלל ד סי' כד, ופני אהרן חו"מ סי' ג, ואורים גדולים לימוד קלח, ושמש לדקה סי' יב, ושו"ת רבינו חיים הכהן חו"מ סי' ג, ושו"ת זרע יעקב סי' עד, וקרני ראס סי' קכ, ושו"ת בית אפרים חו"מ סי' ד, ושו"ת חת"ס חו"מ סי' עד.

וכתב צחזו"א יו"ד סי' עד אות ח שנותן לפי ערך ההלואה, וכ"כ צערוך השלחן חו"מ סי' עד סעי' ח. ועיי' או"ת סוף סי' מצ דמבואר בכל הפוסקים דאזלינן בתר זמן ההלואה, ואס צין כך נשתנית המטבע אחר זמן ההלואה אין לו אלא כפי המטבע צשעת ההלואה. אמנס צאו"ש מלוה פ"ד הי"צ כתב דצהול המטבע מחמת גזירת המלך שקלצ המחיר שיהיה המטבע כך בלא פחת צמשקל, כתבו האחרונים דזה הוי כאילו פיחת משקלו שאס הוולו הפירות מחמת זה הוא לריך ליתן למלוה מטבעות צשו"א של עכשיו.

וכבר נחלקו צזה ראשונים. צשו"ת הרשצ"א ח"ג סי' מ כתב שאס לא הוסיפו צמטבע נסכא ולא פחתו, דבר צרור הוא שנותן לו מאותו מטבע כסכום שהלוה בלא תוספת ובלא גרוע. וכ"כ צשו"ת הרא"ש כלל עא סי' ח לענין המטבע שכתוב צשטר מסכום עשרה פשוטין כל זהוב, וצשעת ההלואה היו עשרה קורנאדוס צזהוב, והתייקרו הקורנאדוס, והמלוה טוען שיש לו ליתן כל סכום השטר מקורנאדוס אע"פ שהתייקרו, והשיב הרא"ש שהדין עם המלוה כי המטבע שהיה יולא צשעת הלואה מאותו מטבע יפרע לו קורנאדוס, כי למה יפרע לו פחות ממה שהלוהו, ואין כאן שינוי מטבע, כי גם עכשיו יולאים הקורנאדוס צהולאה. והוצא צטור סי' ד צשינוי לשון. וכ"כ צמרדכי צ"ק סי' קי צסס הראצ"ן המלוה את חצירו על המטבע נותן לו המטבע היולא צאותה שעה ומיירי כשאים החדשים והישנים צמשקלס ואע"ג דזילי פירי צחדשים, הואיל ומחמת חריפותא הוי אין צכך כלום. וכ"כ צשו"ת מהר"ס מפדוואה סי' סא, ויש"ש צ"ק פ"ט סוף סי' טו. אמנס המאירי צ"ק לו צ כתב שהוקר המטבע דינו כמו נפסל שמנכה לו שיעור התוספת.

וכתבו צשו"ת דצרי ריבות סי' תיח וסי' תיט, ושו"ת מהרש"ך ח"א סי' סב וסי' עב וסי' קיא וח"צ סי' נג, ושצות יעקב ח"צ סי' קעה, שיש חילוק צין מי שהלוה לחצירו מטבע צסתס לצין מי שהלוה לחצירו מטבע והתנה שהלוה יפרע לו צמטבע פלונית לפי ערכה צזמן ההלואה, שאס הלוה צסתס אינו חייב כי אס סך הזהובים שלוה או שנתחייב לתת, אצל אס התנה שהפרעון יהיה צמטבע פלונית לפי ערך המטבע צזמן

ההלואה, חייב לפרוע לו לפי ערך היואל בשעת הפרעון שיוכל לקנות בו כמו שהיה יכול לקנות בזמן ההתחייבות.

וצו"ת מהר"ש לבית הלוי סי' נ נשאל בדבר אלמנה שנטלה מחצרתה 3000 לבנים ובעצור זה מכרה לה בית בעד 30 גרוש שהם 3000 לבנים, והקונה התחייבה לחזור ולמכור למוכרת את הבית בעד דמי המכירה שהם 30 גרוש שהם 3000 לבנים, ועתה צעת חזרת המכירה נפל הפרש ציניהן, לפי שצעת המכירה היה שזה הגרוש 100 לבנים, ועתה צעת חזרת המכירה הגרוש שזה 120 לבנים, צאופן שה-30 גרוש הם כיום 3500 לבנים. המוכרת טענה שאינה רואה לתת כי אם 3000 לבנים שהם 25 גרוש, שכך כתוב בשטר המכירה, והקונה טוענת שלכך כתוב בשטר 30 גרוש כדי שתקח 30 גרוש, ומה שכתוב שהם 3000 לבנים היה לטובתה, שאם ירד הגרוש פחות מ-100 לבנים תקח 3000 לבנים, אבל אם יעלה הגרוש יותר מ-100 לבנים תקח 30 גרוש, וכתבו 30 גרוש שהם 3000 לבנים לפי שכן היו באותו הזמן. והשיב מהר"ש הלוי שהמוכרת אם תרצה להוציא הבית מיד הקונה תתן לה 30 גרוש שלמים, שיד בעל השטר על התחונה, ואם יאמר האומר דמחזי כריצית, לזה י"ל דזו היא מכירה ויכולה לומר איני רואה למכור אלא 3-30 גרוש שלמים. אלא שמ"מ פסק שיעשו פשרה שתפרע לה 3300 לבנים כדי לעשות משפט של שלום.

ואם שינוי שער המטבע כפי שהוא לא היה לפוי, נחלקו המהרש"ד"ם והמהרש"ך האם כשלא התנו דינו כאילו התנו, למהרש"ד"ם חו"מ סי' עה כיון שלא היה שייך להתנות שהפרעון יהיה לפי שיווי זמן החיוב, אפילו לא התנו הרי זה כאילו התנו, ולמהרש"ך ח"א סי' סב אע"פ שלא העלו בדעתם שיארע כז שינוי, כל שלא התנו במפורש הרי פורע הלווה למלוה את מה שהלווה לפי מנין. וכתב צו"ת לור יעקב (לר' אברהם יעקב הורוויץ מפראצונא) סי' קה בהלוה זלאטים וקצץ על דאלאר כפי השיווי שהיה אז, והלווים אומרים דהוי אונסא דלא שכיח שיעלה כל כך וחוששין לאיסור רבית, והשיב עפ"י המהרש"ד"ם דבהלוה זלאטים צעת שעמדו על מעמדם הראשון כמו מעת שיאלו צלי שינוי, אז י"ל דלא נתרצה על שינוי כזה, ותלוי הדבר במחלוקת המהרש"ד"ם ושאר פוסקים. וצו"ת יש מאין (לר' אליהו ילוז) סי' ד כתב שאפילו היו המלוה והלוה מתנים בפירוש שהפרעון יהיה במטבע פלוני, צין יעלה צין ירד, אין התנאי מועיל כאשר שינוי ערך המטבע היה צלתי רגיל, כי היוקר צלירות דהאידינא (צשנת תר"פ) משונה בכל דרכיו, משום שבימי תורכיה לא היה המטבע עולה ויורד, וצפרט מטבע זהב, והכל סומכים שאי אפשר לפחות או להוסיף על ערכו, ולולא המלחמה וכו' ודאי דהוי מילתא דלא שכיחא, וצזה גם אם היה תנאי צרור, נאמר שהלוה לא עלה על דעתו צעת התנאי ולא קבל עליו. ע"כ.

ואם הגיע זמן הפרעון והתעכב החייב מלפרוע עד שנפסל המטבע, כתב התומים סי' עד ס"ק יב עפ"י הי"ש"ש צ"ק פ"ט סי' יג שמשלם לו ממטבע החדשה, לפי שבעיכוב התשלום גרם הפסד לתוצע. וכ"כ צו"ת חת"ס חו"מ סי' עד, ושער משפט סי' עד ס"ק ה, וזקן אהרן ח"א סי' קיב וח"צ סי' קלד (אך צסי

קלד פסק בהלוה לתצירו 150 דולר וצתוך הזמן ירד שער הדולר, כיון שלא התנה אין לריך לשלם אלא דולר לפי השער שזוה כעת, ואפילו עבר זמן הפרעון, וחצללת השרון ח"צ חו"מ סי' ג. ועיי' שו"ת מהרשד"ם יו"ד סי' רכד ושו"ת מהר"ם אלשיך סי' עט שכן הדין בנשתנה שער המטבע. אמנם בש"ג צ"ב פרק גט פשוט, ומעשה חייא סי' יז, ושו"ת מהריט"ץ סי' לג כתבו שלעולם נותן לו כפי הזמן שכתוב בשטר.

ובעיסקא, כתב בתשצ"ץ ח"ג סי' שיח שיש לעשות חשבון הרווחים ומהם יטול לפי ערך. ועיי' תשצ"ץ חוט המשולש ח"א סי' כא. ובשו"ת מהר"ם אלשיך סי' קטו כתב שבחלק הפקדון ההפסד כולו על צעל הפקדון, וחלק המלוה תלוי אם הלוהו צמתם או שהלוהו לפרוע במטבע פלונית. ועיי' שו"ת חת"ם חו"מ סי' סג וסי' סה, ושו"ת לחס רב סי' קה, ומהר"י באסן סי' ס, ומשפטים ישרים ח"צ סי' נא, ושו"ת מים שאל יו"ד סי' קסה.

ובנידון דידן שמדובר בשכ"ד, ובחזוה השכירות נכתב שהתשלום יחושב לפי ערך הדולר במועד החיוב, כלומר שהלדדים לקחו בחשבון - בזמן המכירה - שהשער עלול להשתנות לכאן ולכאן והסכימו שהתשלום יהיה לפי ערך של מועד החיוב, ושער הדולר ירד באופן בלתי נפוץ והפירות התייקרו, הדבר תלוי במחלוקת האחרונים אם על דעת כן התנו, ולפיכך יש לפשר בזה.

ב. עיי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' רה עפ"י המצי"ט ח"א סי' קנא שהביא הבאר היטב בחו"מ סי' קעו ס"ק לח, שהפרה חד פעמית של החוזה אינה מצטלת את החוזה כולו.

ג. אמנם בסעיף 16א של חוזה השכירות נרשמה רשימת סעיפים שהפרתם תחשב הפרה יסודית של החוזה, וביניהם גם סעיף 9, וטוען א' שהכוונה גם לסעיף קטן 7 המדבר על רשיון העסק, נראה שלא זו היתה הכוונה, אלא להסעיפים הקטנים האחרים שבסעיף 9, משום שהדבר נראה תמוה ומוזר שהפרת סעיף זה של רשיון עסק תחשב הפרה יסודית של החוזה, שהרי אם יוולר חוב או קנס בגלל חסרון הרשיון לעסק, בין כך הוא יחול על השוכר ולא על המשכיר, כשם שחוב הארנונה חל עליו ולא על המשכיר, ואם יהיה לו סגירה - דבר שאינו לפוי כלל בנסיבות הקיימות - הרי המפסיד יהיה השוכר. ויותר מסתבר שחלה טעות סופר בליון סעיף 9 בין הסעיפים היסודיים של החוזה, או שחסרים בו איזכור הסעיפים הקטנים האחרים של סעיף 9 שהכוונה אליהם, שהרי הוכיח כבר א' עלמו שנפלו בחוזה הזה כמה טעויות סופר של חסירות ויתירות, וע"כ נראה לדחות את תביעת הפינוי בגלל הפרה זו.