

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

## תביעת שכ"ד ותביעה נגדית להחזר השקעה במושכר

תיק ממונות מס' 1474-שע

צד א': א' ע"י ב"כ עו"ד הרב מ' מרדס  
צד ב': ב' ע"י ב"כ עו"ד מ' אוסדייטשר

### נושא הדיון

א' השכיר חנות לב' "לצורך הקמת מסעדה/ממכר מזון מהיר" ל-5 חדשים עם אופציה לעוד 6 שנים, "בכפוף למילוי כל הוראות הסכם זה ע"י השוכר", ועם אפשרות יציאה בכל חצי שנה. שכר הדירה נקבע בס"ה ל-5.500 לחודש (בהסכם עצמו נאמר \$2.200, אך בהסכם נוסף נכתב שס"ה ישלם השוכר 5.500 לחודש, כאשר התוספת בסך \$2.300 היא עבור שכר עבודה של המשכיר בחנות, ועוד. במשך השנתיים הראשונות שילם השוכר 5.500 לחודש, אך קבלה רק על הסכום שנאמר בהסכם הראשון ולא על מה שנאמר בהסכם הנוסף). לפי ההסכם, דמי השכירות ישולמו החל מיום סיום השיפוצים במושכר, ובעבור תקופת השיפוצים בחודש הראשון ישלם השוכר \$900. הוסכם על הצדדים כי השוכר יהא רשאי למצוא בכל עת שוכר חלופי תחתיו אשר יטול על עצמו את כל התחייבויות השוכר עפ"י ההסכם, בתנאי שהמשכיר יתן את הסכמתו לכך מראש ובכתב.

לפני כחצי שנה הודיע ב' לא' שאין ביכולתו להמשיך ולשלם את שכר הדירה, והמשכיר בקש לקבל את המושכר בחזרה כדי לנהל בעצמו את החנות, וכן את חוב השכ"ד שהצטבר, והשוכר תבע לשלם לו את ההשקעה שהשקיע במושכר. המשכיר דחה את התביעה להחזר ההשקעה ואמר לו "טול עצריך ואבניך", הוא הסתמך על סעיף בחוזה השכירות שלפיו "לא תהיה לשוכר תביעה על המשכיר בגין שיפוצים שעשה במושכר, אף לא בתום תקופת השכירות ומימוש האופציה, למעט במקרה של הפרת ההסכם ע"י המשכיר", וכי "כל השיפוצים והתוספות הקבועים במבנה יהיו בתום תקופת השכירות רכושו של המשכיר", והשוכר טען לעומתו שסעיף זה מדבר כשהשוכר ניצל את כל תקופת השכירות האפשרית, שאז היתה ההשקעה כדאית לו, אבל במקרה שנאלץ לעזוב באמצע, על דעת כן לא השקיע כל כך הרבה כסף כדי לעזוב את ההשקעה לבעה"ב (בסיכומי התביעה כתב השוכר שאמנם בחוזה "הלבן" נאמר סעיף

כזה, אך בחוזה "השחור" הוא לא נאמר, והצדדים פעלו לפי החוזה "השחור". א' הודיע לו שמוכן להמשיך אתו את החוזה בתנאי שיעמוד בתשלומים, ולכן מצידו אין כל הפרת חוזה בתוך תקופת השכירות. הצדדים פנו לבד"ץ של העה"ח, ושם הוחלט בתחילה שיקחו שמאי לשום את ההשקעה והמוניטין שהשקיע השוכר, והשוכר חייב לשלם את חוב השכ"ד ולהחזיר את החנות למשכיר. השוכר לקח שמאי שהעריך את ההשקעה והמוניטין, ותבע את המשכיר לשלם לו את ההשקעה והמוניטין בהסתמך על ההחלטה הראשונה של הבד"ץ (המחייבת את א' לשלם לב' עבור השיפוצים והמוניטין שהשקיע ב' בחנות גם אם א' לא יצטרך להם בעתיד), אך המשכיר טען שאחרי ההחלטה הראשונה, נתן הבד"ץ החלטות אחרות שבטלו את ההחלטה הראשונה, והוא אינו חייב לשלם את ההשקעה משום שתכניתו להפעיל שם חנות שלא יהיה בהשקעה של ב' כל צורך, ולהפוך, יצטרכו לעקור הכל, וגם עבור המוניטין אינו חייב משום שיפעיל במקום דבר אחר לגמרי, ואפילו אם יפעיל באותו דבר, מי אומר שהמוניטין הם מחמת ב', הרי כבר לפני שב' הגיע למקום הפעיל שם א' חנות דומה, והמוניטין הם שלו מאז.

הצדדים פנו לערכאות כדי לקיים את פסק הבד"ץ, א' בקש לקיים את ההחלטות האחרונות, וב' בקש לקיים את ההחלטה הראשונה. בביהמ"ש טען ב' שלפי החוזה יש באפשרותו להביא שוכר אחר במקומו לפי אותם התנאים שהוא עצמו שכר, והוא הודיע לביהמ"ש שיש לו שוכר שמוכן לשלם \$5.500 לחודש אך רוצה קבלה על כל הסכום, שאל"כ יחוייב במס יותר גדול, אך א' לא הסכים לתת קבלה על כל הסכום אלא כפי שהיה אצל ב'. בביהמ"ש חייב את ב' בשכ"ד של \$15.000 ולהחזיר את המפתח לא' באותו יום (ב במרחשון תש"ע), וביהמ"ש ביטל בהסכמת הצדדים את כל החלטות הבד"ץ, והעביר את השאלות שנותרו פתוחות לדיון בבית דין זה.

בבית הדין תבע א' מב' שכ"ד - לפי ההסכם ביחד עם הנספח, דהיינו \$5.500 לחודש - עבור כל החצי שנה האחרונה, עד היום, שלמרות שהחזיר לו את המפתח לפני כשבועיים בהוראת ביהמ"ש, מ"מ לא פינה את כל התכולה משם, וגם השאיר חובות ארנונה, מים, חשמל וגז, שבגלל כל זה לא יכל א' להשכיר את החנות. ב' משיב שאחרי שא' קבל בחזרה את החזקה על החנות יכול היה לזרוק את כל הנותר שם (ולטענתו אמר לו זאת בפירוש, אך א' מכחיש ומציג מכתב ששלח לו שבו שאל אותו מה לעשות עם התכולה, ולא קבל תשובה עד לדיון זה), ולהשכיר את החנות, ובדמי השכירות החדשים יכול היה לשלם מיד את כל החובות לארנונה וכו'. הסיבה האמיתית שלא השכיר עד עתה - טוען ב' - היא משום המחיר הגבוה שדורש לפי המחירים שהיו בשוק בזמן שהשכיר לב', אך מאז עד עתה ירדו מחירי השכירות מאד (הוא מסתמך על חווי"ד של כמה מתוכים), ולכן אינו מוצא שוכר, ולכן אינו חייב לשלם לו שכ"ד מרנע שהחזיר לא' את המפתח. הוא עומד על תביעתו להחזר ההשקעה, או לחילופין להביא

במקומו שוכר אחר שישלם \$5.500 לחודש כמו שהתחייב א' לשלם (והוא כבר ישלם לב' עבור ההשקעה שהשקיע, וא' לא יהיה חייב בזה, ובסיכומי התביעה נוקב השוכר כמה שמות של שוכרים חילופיים שהיו מוכנים להכנס במקומו ולשלם לו עבור ההשקעה, אלא שבשעת הדיון עצמו לא פירט דברים אלה וגם בסיכומים לא הביא כל אסמכתא לכך), אלא שהוא דורש קבלה על הכל. א' דוחה את התביעה כנייל.

ב' מבקש להתחשב במצבו הכספי הקשה משום הירידה בהכנסות בגלל המצב הכלכלי החדש, שבגללו לא יכול היה לעמוד בדמי השכירות הגבוהים שנקבעו לפני כמה שנים כשהיה מצב כלכלי יותר טוב, אך כיום ירדו מאד מחירי השכירות, ולמרות זאת חייב אותו א' באותם דמי שכירות שנקבעו. א' מכחיש את ירידת דמי השכירות הגבוהים במקום, וטוען שהם אף יותר גבוהים ממה ששילם ב'.

בינתיים השכיר א' את החנות לאחרים, לדבריו בשכ"ד יותר גבוה ממה ששילם ב', ולפני כן פרע חלק מחובות הארנונה וכו'. טוען א' שב' לא עמד בהתחייבותו לשלם את החובות ולכן נאלץ לשלם בעצמו, והוא תובע את הכל. ב' משיב שאת מה ששילם א' עבור הארנונה וכו' אינו חייב לשלם, ומה שגוהר מהחוב שלו הוא מקזו בתביעת הנגדית שיש לו על א', ובהן: הפסד השקעותיו בשיפוץ החנות ע"י השכרת החנות לאחר ולא לשוכר שהביא ב', שהיה מוכן לשלם לא' את כל מה שהתחייב לו ב', וגם היה משלם לב' עבור השקעותיו. א' משיב שמעולם לא פנה אליו שוכר מטעמו של ב' שהסכים לכל תנאי השכירות של א', ולפי ההסכם השוכר החדש היה צריך לקבל את הסכמתו של א' וזה לא היה כאן. ב' מכחיש וטוען שהשוכר מטעמו דבר עם א' אך א' סירב להשכיר לו.

ב' הביא כמה עדים: עד אחד העיד שהיה במו"מ עם ב' לשכור את החנות במחיר שב' התחייב בשכירות, וכן לשלם לב' עבור ההשקעה. ב' דרש עבור ההשקעה והמוניטין 250.000 ש"ח, אך למרות שעם סכום חד פעמי זה היה יכול להשתוות, לא יכל להסכים למחיר השכירות הגבוה, ולכן ההצעה ירדה מהפרק. הוא אמר שלא דבר כלל עם בעה"ב רק עם ב' (בסיכומי התביעה מביא השוכר עדות זו אך משמיט שני דברים: א: העד לא הסכים בזמנו לשלם את דמי השכירות ששילם ב'. ב: העד לא פנה לבעה"ב לשכור את הדירה, ובעה"ב לא ידע כלל מנכונותו לשכור). עד שני העיד שתיווך לב' שוכר שהיה מוכן לשלם לב' עבור ההשקעה והמוניטין אך לא השתווה עם גובה השכירות (עובדה זו נשמטה מסיכומי השוכר). גיסו של א' סיפר שהציע לב' להמשיך ולשכור את החנות ולהתחלק ברווחים עם ב', אך הוא דחה את ההצעה.

## פסק דין

- א. זכותו של א' לומר לב' "טול עציץ ואבניך", ואינו חייב לשלם לו עבור ההשקעה.
- ב. תביעת המוניטין נדחית משום שלא נלקח בחשבון הפעלת אותה הנות ע"י א' לפני שב' שכר אותה.
- ג. א' לא היה חייב להסכים לשוכר חילופי שיהיה לו הפסד מסכום השכירות או מצורת תשלומי השכירות שלו לעומת השוכר הראשון.
- ד. חוב השכ"ד שחייב ב' הוא עד למסירת המפתח והחזקה לא', וא' יכול לגבות עבור האחסנה והוצאת החפצים מתוך החפצים עצמם.
- ה. ב' חייב לשלם לא' את כל החובות שרצו על החנות בתקופת שכירותו, גם אלו שא' שילם בעצמו.
- ו. בד בבד עם ביצוע התשלום חייב א' להחזיר לב' את הצ'קים שנתן לו לבטחון.

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד                      (-) מרדכי אייכלר                      (-) דוד יהושע קניג

## השאלות לדיון

- א. אומדנא לבטל הסכמה בכתב.
- ב. שוכר שמשקיע במושכר לצורך שימוש.
- ג. הסכים השוכר - בהסכמה בלתי כתובה - לשלם חלק מהשכ"ד בלי קבלה, האם צורת תשלום זו היא חלק מזכויות המשכיר לגבי שוכר חילופי שהביא השוכר הראשון במקומו.
- ד. חוזה שכונתו היתה להעלים מס, האם תקף עפ"י ד"ת.
- ה. החזיר השוכר למשכיר את החזקה במושכר, אך הותיר שם חפצים שלו.
- ו. פורע חובו של חבירו בארנונה וכו'.
- ז. שוכר חילופי שמעמיד השוכר הראשון בתוך תקופת השכירות.
- ח. הוזלו דמי השכירות במקום, האם חייב השוכר להמשיך ולשלם לפי ההסכם.

## תשובה

- א. כשיש אומדנא דמוכח מצוהר בגמי גיטין עג א וצ"צ קמו צ ורמז"ס מכירה פ"ט ה"ח זכיה פ"ו ה"א

ועוד, שקובעים עפ"י האומדנא חפילו אם היא סותרת לכאורה את הלשון הכוזבה בשטר, וכמו שפירש הרשב"ם ב"ב קלז א ד"ה יודע: שאע"פ שלא פירש כמי שפירש דמי.

ובנידון דידן שכתוב בחוזה שאם ישקיע השוכר במושכר לא יוכל לדרוש את ההשקעה מהמשכיר אלא"כ יפר המשכיר את החוזה, וטוען השוכר שאומדנא היא שלא התכוין אלא אם יוכל לסיים את תקופת השכירות, אבל לא אם יוכל לסיים - בין מחמת שהמשכיר מוציא אותו ובין מחמת שחייב ללאת משום שלא היה באפשרותו להפעיל את החנות - כן יוכל לדרוש את ההשקעה משום שעל דעת כן לא התכוין להשקיע לטובת המושכר על חשבון עצמו, ואע"פ שחזוה כתוב למעט רק כשהמשכיר הפר את החוזה, ולא כתוב כשאין השוכר יכול להפעיל את החנות, מ"מ אומדנא היא שגם לזה היתה כוונתו.

נראה שאין זו טענה, שהרי המשכיר אומר לו תמשיך להפעיל ולשכור, והשוכר אנוס מחמת עצמו, ואין כאן אומדנא דמוכח לבטל את החוזה.

ומה שטוען השוכר שהשביח את החנות ב"מוניטין", דהיינו שאחרי שהחנות פעלה על ידו למכירת מזון מהיר בשרי, התרגלו הקונים לברוא ולקנות זה, וכתולאה מכך ימשיכו לקנות בה גם צעתידי כשיבוא במקומו מוכר אחר, ולכן מגיעים לו דמי מוניטין, טענה זו היא בה ממש בשני תנאים: א', שהוא זה שהרגלו את הקונים לקנות בחנות מזון מהיר בשרי. ב', גם להבא תהיה זו חנות למכירת מזון מהיר בשרי. במקרה שלפנינו גם לפני בוא השוכר לחנות, פעלה החנות למכור זה מזון מהיר בשרי, ולהבא תפעל לחנות נעלים, ולפיכך אין כאן תביעת מוניטין.

ב. עיי' פס"ד ירושלים כרך ג עמ' קנו מאחמו"ר הגרבי"ל ז"ל עפ"י גמ' ב"מ קא, דשוכר בית שעשה שער ושביל לבית לתועלת עצמו, יכול צעה"ב לומר לו טול עניך ואבניך, ואינו חייב לשלם לשוכר מה שהשביח, ואם רצה ליטול השער והשביל וצעה"ב השתמש בהם חייב לשלם לשוכר יציאותיו, ואם לא רצה ליטול ונהנה צעה"ב מהם אינו חייב לשלם לו, דזה נהנה וזה לא חסר, כיון שמה שהחסיר היה לתועלת עצמו וזה ממילא קמתהני, עיי"ש וועי' י"דברי יוסף" אצהע"ו ח"ב סי' כה שדן אם שוכר דומה בזה לבעל בנכסי אשתו שמה שהוליא הוליא ומה שאכל אכל, בשו"ע אצהע"ו סי' פח סעי' ז ובצ"ש ס"ק יא, שכיון שיש לו בהן זכות פירות מוחל הוא לאשתו את הולאותיו אע"פ שאכל רק קימעה והוליא הרבה, ואפילו במקום שיש בידה למכור נכסיה לאחרים ולא ישאר לו פירות לאכול, וכמו שכתב הריטב"א כתובות עט ב, עיי"ש.

וה"ה בנידון דידן שלמרות שכתוב בהסכם שנתום השכירות תהיה ההשקעה שייכת למשכיר, מ"מ המשכיר הרשה לשוכר ליטול עציו ואצטיו והשוכר אינו מעונין בכך, במקרה כזה אין המשכיר חייב לשלם לו כלום אפילו אם יהנה מזה אח"כ (ולא כפסק הדין מיום יג אייר ס"ט).

ג. כתב הבי"ם סי' שוב סוף סעי' ח: והיכא שהשוכר רוצה ללאת ולא הודיעו קודם לכן ויש שוכר אחר שרוצה ליכנס לדור בבית שהניח זה, נראה דכיון שאין המשכיר מפסיד כלום אינו יכול לעכב על ידו, ואפילו היה שוכר בידו לזמן קצוב ויאל בתוך הזמן, ויש להביא ראיה משוכר את הספינה וכו', ומיהו אם

השוכר שרואה ליכנס צבית אינו הגון מאד יכול המשכיר לומר אילו הודעתני מקודם הייתי מבקש אדם הגון מאד שישכרנו וכו'. ע"כ.

ונראה צידוין דידן שיש הפסד למשכיר בשוכר החילופי, דהיינו חלק הכסף "השחור", כמו שאינו חייב להסכים לכך עפ"י דין, כך מסתבר לומר שלא הסכים לכך צמה שכתב בחוזה.

ד. לפי חוק החוזים (סעיף 30) אי אפשר לתבוע צבימ"ש עפ"י חוזה שמטרת נקיבתו של הסכום הייתה השתמטות מתשלום מס (ע"א 335/78), וידיהמ"ש אינו רואה להושיט עזרה למי שבא כתובע להסתמך על חוזה שכזה, כי התביעה היא מוקדה מחמת מיאוס, ואין ביהמ"ש מלכלך את ידיי במגע טמא שכזה" (ע"א 1510/53), (ופסיקת ביהמ"ש בתק"ש שלפנינו שצו חוייב השוכר בשכ"ד של \$15,000, התעלמה מכך, שהרי היה גלוי לכולם שמטרת נקיבתו של סכום השכ"ד בהסכם הראשון הייתה לאורך השתמטות מתשלום מס, וא"כ לפי סעיף 30 הסכם זה בטל ואין ביהמ"ש מחייב על פיו).

צידוין דידן נראה שלמרות צבית הדין הזה קבל כח צוררות מדיהמ"ש, כיון שהלדדים חתמו צפניו על שטר צוררות ולא הסתפקו בהחלטת ביהמ"ש, ואח"כ דנו לפניו ישיבות ארוכות, כוחו של בית הדין הדן לפי דיני התורה, יפה יותר ממה שהחוק מרשה, ולפי דין תורה כל תנאי שבמזמן קיים, והחובה הראשון והנספח קיימים ותקפים - למרות הכוונה הפסולה של הוגאת שלטונות המס -

ה. כתב המאירי צ"מ קא צ באופן שיש למשכיר זכות להוציא את השוכר, אם לא רצה ללאת מוכר מן הדברים שהכניס לשם כבדי לשכור פועלים להוציא כל שיש לו צבית ולהשליך בדרך, ובלבד במקום שיש להעלות על לב שיגיע הדבר לאזני הבעלים ויצאו ויזילו וכו', ומ"מ מי שהדין עליו ללאת ולא רצה ללאת קובל עליו צבי"ד ויזילוהו, ואם אינו לשם מודיע צבי"ד והם ישכרו לו מקום מתוך דמי אותם הדברים שיזילו משם ומניחים צבית שהם שוכרים לו. ע"כ.

ו. מקור הלכה זוה נתבאר צפס"ד ירושלים כרך ז עמ' כו ועמ' מז צסם הגרש"ש שבחזו כזה שאילו הנתבע היה משלמו לא היה נהנה מעלם הפרעון אלא רק שהיה נפטר מחובו, ובא אחר ופרע עבורו, צכה"ג חייב הנתבע לשלם לפרוע מדין קמישטראי ליה כמו באגסו בית המלך גרנו אם בחובו חייב לעשר, צגמ' חולין קלא א, ולא אמרו פורע חובו של חבירו פטור אלא בחוב כזה שאילו היה פורע צעלמו היתה לו תועלת צמה שמקיים מצות פריעת צע"ח, וכיון שאחר פרע בצבילו אין לו תועלת של קיום המצוה, דאחר אינו יכול לפרוע חובות של חבירו, אבל חובות של מסים צזה לא היתה לו כל תועלת אילו היה משלם צעלמו, והחוב שהיה משלם למסים הוי כהולך לחיבוד והפסד וצא זה ומלילו מההפסד ה"ז מישטראי ליה. וצנידון דידן שלפי חוקי העיריה מס הארטונה מוטל על מחזיק הנכס בצכירות, והיא איננה מתחשבת צטענת השוכר ששכר את הנכס עבור חברה צע"מ אם אין לו מסמך חתום על כך מטעם החברה, וצמקרה כזה החוב מוטל על השוכר צלמו, וכשפרע צ' את חוב הארטונה שמוטל על א', חייב אב' להחזיר לו את מה ששילם מדין מישטראי ליה.

ז. כתב ה"י"ד סי' שיז סוף סעי' ה: והיכא שהשוכר רוצה ללאת ולא הודיעו קודם לכן ויש שוכר אחר שרוצה ליכנס לדור בצית שהניח זה, נראה דכיון שאין המשכיר מפסיד כלום אינו יכול לעכב על ידו, ואפילו היה שוכר בידו לזמן קצוב ויאל בתוך הזמן, ויש להביא ראיה משוכר את הספינה וכו', ומיהו אם השוכר שרוצה ליכנס בצית אינו הגון מאד יכול המשכיר לומר אילו הודעתני מקודם הייתי מבקש אדם הגון מאד שישכרנו וכו'. ע"כ.

ח. בא"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'. וברמ"א: ועיי' בחו"מ סי' עד אימת יוכל להחזיר המטבע שהלוה לו אע"ג דנפסלה. וכתב בחו"מ סי' 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 שהזול כמו בסאה ובאה והזול שאינו נותן לו רק סאה שהלוהו אף שהזול, וכן הוא בתשובת לחם רב סי' י. וכן אם הוקר המטבע ע"י שהעלהו המלך להמטבע, מחוייב לשלם לו המטבע שהלוה אף שהוקר מחמת שהעלהו המלך דאין במטבע משום הלוואת סאה בסאה דהא לויין על עשר שבזוק ואין לך יאל השער גדול משער של המטבע קודם שהעלהו המלך. ע"כ. וכ"כ בא"ע מהרש"ם חו"מ סי' עה (הובא במחנ"א מלוה ולוה סי' כה, ועיי' מחנ"א שם סי' כג-כד וה"ל רבית סי' כה), ויו"ד סי' רכד וסי' קעו. ועיי' בני שמואל סי' מט שחולק על סבו המהרש"ם. ועיי' שו"ת הרא"ש סי' קד, ומהר"י באסן סי' נח וסי' סה, ושו"ת מהר"יט ח"א סי' י' וח"ב אבה"ע סי' מ, ותורת אמת סי' נ וסי' קנג, ומהר"ש לבית הלוי סי' לג, ומשפט לזק ח"ג סי' סב, ושו"ת מהר"ם אלשיך סי' עט וסי' קטו וסי' קכט, ושו"ת מהר"יט"ן ח"א סי' לג, ומעשה חייא סי' ה וסי' יז, ופני משה ח"ב סי' לו, ושו"ת ר"מ גלאנטי סי' פב, ודרכי נועם יו"ד סי' כד, וגינת ורדים חו"מ כלל ד סי' א ואבה"ע"ן כלל ד סי' כד, ופני אהרן חו"מ סי' ג, ואורים גדולים לימוד ק"ח, ואמש לזקה סי' יב, ושו"ת רבינו חיים הכהן חו"מ סי' ג, ושו"ת זרע יעקב סי' עד, וקרני ראם סי' קכ, ושו"ת בית אפרים חו"מ סי' ד, ושו"ת חת"ם חו"מ סי' עד.

וכתב בחו"מ יו"ד סי' עד אות ח שנתן לפי ערך ההלוואה, וכ"כ בערך השלחן חו"מ סי' עד סעי' ה. ועיי' א"ת סוף סי' מב דמבואר בכל הפוסקים דאוליגין בתר זמן ההלוואה, ואם בין כך נשתנית המטבע אחר זמן ההלוואה אין לו אלא כפי המטבע בשעת ההלוואה. אמנם באו"ש מלוה פ"ד הי"ב כתב דבהזול המטבע מחמת גזירת המלך שקצב המחיר שהיה המטבע כך בלא פחת במשקל, כתבו האחרונים דזה הוי כאלו פיתח משקלו שאם הוזלו הפירות מחמת זה הוא לריך ליתן למלוה מטבעות בשו"א של עכשיו.

וכבר נחלקו בזה ראשונים. בא"ע הראש"א ח"ג סי' מ כתב שאם לא הוסיפו במטבע נסכא ולא פחתו, דבר ברור הוא שנתן לו מאותו מטבע כסכום שהלוה בלא תוספת ובלא גרוע. וכ"כ בא"ע הרא"ש כלל ע"א

סי' ח לענין המטבע שכתוב בשטר מסכום עשרה פשוטין כל זהוב, וזשעת ההלוואה היו עשרה קורנאדו  
 בזהוב, והתייקרו הקורנאדו, והמלוה טוען שיש לו לימן כל סכום השטר מקורנאדו אע"פ שהתייקרו,  
 והשיב הרא"ש שהדין עם המלוה כי המטבע שהיה יולא זשעת הלוואה מאותו מטבע יפרע לו קורנאדו,  
 כי למה יפרע לו פחות ממה שהלווה, ואין כאן שינוי מטבע, כי גם עכשיו יולאיש הקורנאדו בהולאה.  
 והוצא בטור סי' ד זשינו לשון. וכ"כ במרדכי ז"ק סי' קי זשס הראב"ן המלוה את חבירו על המטבע  
 וטמן לו המטבע היולא זאותה עשה ומיירי זששיס החדשים והישנים זמשקלס ואע"ג דיולי פירי זחדשים,  
 הואיל ומחמת חריפותא הוי אף זכך כלום. וכ"כ זש"ת מהר"ם מפדוואה סי' סא, ויש"ש ז"ק פ"ט סוף  
 סי' טו. אמנם המאירי ז"ק אז ז כתב שהוקר המטבע דינו כמו נפסל שמכה לו שיעור התוספת.

וכתבו זש"ת זדרי ריבות סי' תיח וסי' תיט, וא"ת מהרש"ך ח"א סי' סב וסי' עב וסי' קיא וח"ב סי' נג,  
 וזכות יעקב ח"ב סי' קעה, שיש חילוק בין מי שהלוה לחבירו מטבע זפתס לבין מי שהלוה לחבירו מטבע  
 והתנה שהלוה יפרע לו זמטבע פלונית לפי ערכה בזמן ההלוואה, שאם הלוה זפתס אינו חייב כי אם סך  
 ההוצים שלוה או זנתחייב לתת, אבל אם התנה שהפרעון יהיה זמטבע פלונית לפי ערך המטבע בזמן  
 ההלוואה, חייב לפרוע לו לפי ערך היולא זשעת הפרעון שיוכל לקנות בו כמו שהיה יכול לקנות בזמן  
 ההתחייבות.

וזש"ת מהר"ם לבית הלוי סי' נ נאלל זדבר אלמנה זנטלה מזחברתה 3000 לבנים וזעצור זה מכרה לה  
 בית זעד 30 גרוזש שהס 3000 לבנים, והקונה התחייבה לחזור ולמכור למוכרת את הבית זעד דמי  
 המכירה שהס 30 גרוזש שהס 3000 לבנים, ועתה זעת חזרת המכירה נפל הפרש זיניהן, לפי זשזשעת  
 המכירה היה שוה הגרוזש 100 לבנים, ועתה זעת חזרת המכירה הגרוזש שוה 120 לבנים, באופן  
 שה-30 גרוזש הס כיוס 3500 לבנים. המוכרת טענה שאינה רואה לתת כי אם 3000 לבנים שהס 25  
 גרוזש, שכך כתוב בשטר המכירה, והקונה טוענת שלכך כתוב בשטר 30 גרוזש כדי שתקח 30 גרוזש,  
 ומה שכתוב שהס 3000 לבנים היה לטובתה, שאם ירד הגרוזש פחות מ-100 לבנים תקח 3000 לבנים,  
 אבל אם יעלה הגרוזש יותר מ-100 לבנים תקח 30 גרוזש, וכתבו 30 גרוזש שהס 3000 לבנים לפי שכן  
 היו זאותו הזמן. והשיב מהר"ם הלוי שהמוכרת אם תרלה להוליא הבית מיד הקונה תתן לה 30 גרוזש  
 שלמים, שיד זעל השטר על התחתונה, ואם יאמר האומר דמחוי כריבית, לזה י"ל דזו היא מכירה ויכולה  
 לומר איני רואה למכור אלא 3-30 גרוזש שלמים. אלא שמ"מ פסק שיעשו פשרה זשפרע לה 3300 לבנים  
 כדי לעשות משפט של שולם.

ואם שינוי עבר המטבע כפי שהוא לא היה לפוי, נחלקו המהרש"ים והמהרש"ך האם כשלא התנו דינו  
 כאילו התנו, למהרש"ים 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 זדעתם שיאדע כז שינוי, כל  
 שלא התנו זמפורס הרי פורע הלווה מלווה את מה שהלווה לפי מנין. וכתב זש"ת לור יעקב זלרי זחברסה



יעקב הרוויץ מפראצונא) סיי קה בהלוח זלאתים וקאָן על דאלאר כפי השווי שהיה אז, והלוויס אומרים דהיי אונסא דלא שכיח שיעלה כל כך וחוששין לאיסור רבית, והשיב עפ"י המהרשד"ס דבהלווה זלאתים צעת שעמדו על מעמדס הראשון כמו מעת שילאו בלי שינוי, אז י"ל דלא תתראה על שינוי כזה, ותלוי הדבר במחלוקת המהרשד"ס ואשר פוסקים. ובשו"ת יש מאין (לרי אליהו ילזו) סיי ד כתב שאפילו היו המלוה והלוה מתנים בפירוש שהפרעון יהיה במטבע פלוני, בין יעלה בין ירד, אין התנאי מועיל כאשר שינוי ערך המטבע היה בלתי רגיל, כי הוקר בלירות דהאידנא (בשנת תר"פ) משונה בכל דרכיו, משום שזימי תורכיה לא היה המטבע עולה ויורד, ובפרט מטבע זהב, והכל סומכים שאי אפשר לפחות או להוסיף על ערכו, ולולא המלחמה וכו' ודאי דהיי מילתא דלא שכיחא, ובזה 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 סיי עד ס"ק יב עפ"י היש"ש צ"ק פ"ט סיי יג שמשלם לו ממטבע החדשה, לפי צדעיקוב התשלום גרס הפסד לחובע. וז"כ בשו"ת חת"ם חו"מ סיי עד, ושער משפט סיי עד ס"ק ה, וזקן אהרן ח"א סיי קיב וח"ב סיי קלד (אך בסיי קלד פסק בהלוה לתבירו 150 דולר ובתוך הזמן ירד שער הדולר, כיון שלא התנה אין צריך לשלם אלא דולר לפי השער שזוה כעת, ואפילו עבר זמן הפרעון, וחבללת השרון ח"ב חו"מ סיי ג. ועיי שו"ת מהרשד"ס יו"ד סיי רכד ושו"ת מהר"ם אלשיך סיי עט שכן הדין בנשתנה שער המטבע. אמנם בשי"ג צ"ב פרק גט פשוט, ומעשה חייא סיי יז, ושו"ת מהריט"ץ סיי לג כתבו שלעולם נתן לו כפי הזמן שכתוב בשר.

ובעיסקא, כתב בתשב"ץ ח"ג סיי שיח שיח לעשות חשבון הרווחים ומהם יטול לפי ערך. ועיי תשב"ץ חוט המשולש ח"א סיי כא. ובשו"ת מהר"ם אלשיך סיי קטו כתב שחלק הפקדון ההפסד כולו על בעל הפקדון, וחלק המלוה תלוי אם הלוה בנסת או שהלוה לפרוע במטבע פלוני. ועיי שו"ת חת"ם חו"מ סיי סג וסיי סה, ושו"ת לחס רב סיי קה, ומהר"י באשן סיי ס, ומשפטים ישרים ח"ב סיי נא, ושו"ת מים שאל יו"ד סיי קסה.

ובשכירות לכמה שנים ובמשך הזמן הוזלה השכירות או הוקרה, כתב בשו"ת פניי ח"ב סיי נט דאם שכר זה האיש כל השנים צוה בין יתייקר בין יזול, ואין כאן אונאה וזה דרך התגרים ובלתי ספק שהוא כן ולמה נעשם כטועים.

ובנידון דידן שמדובר בשכ"ד, אם היה אמת בטענת השוכר ששכר הדירה ירד באופן משמעותי בגלל מזב כלכלי שלא היה לפי צעת חתימת ההסכם, כי אז היה ממש בטענתו, אך מקרה דידן הוא בנידון הפניי שאין לו טענת אונאה כיון שזה דרך התגרים.