

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

שוכר דירה שאינו משלם את תשלומיו

תיק ממונות מס' 1753-עא

(מחד' טו סיון)

נושא הדין

א' השכיר את דירתו לב' לשנה, עפ"י התנאים שקבעו בחוזה השכירות. טוען א' שב' אינו משלם לו את השכ"ד בחדשים האחרונים וגם חייב לשלם עפ"י החוזה את הארנונה, החשמל והמים וכו', והוא טרם שילם. א' תובע את החוב שהצטבר עד היום, וכן תובע לפנות את ב' מהדירה בגלל הפרה יסודית של החוזה,, וגם אם יפסוק בית הדין שהשוכר ימשיך לגור בדירה ולשלם את חובו, הוא דורש לפנות את הדירה בתום שנת השכירות, משום שאינו מוכן להמשיך ולהשכיר את הדירה לב'.

ב' מודה בחוב השכ"ד של החדשים האחרונים, ומתריץ זאת בגלל שהפסיק לעבוד לאחר שנאלץ לברוח מאימת מבקשי נפשו. הוא מספר שנולד בירדן וחי כמוסלמי קיצוני עד שהחליט להתגייר ועבר לירושלים. את הגיור עשה במינהל הגיור, ולדבריו הוא שומר מצוות ומתפרנס כבנאי. לאחרונה התחיל שוב לעבוד ומהמשכורת שיקבל מהמעסיק החדש הוא ישלם 10.000 ש"ח למשכיר (לדבריו, המעסיק שלו הוא הרב פלוני במקום פלוני. מזכירות בית הדין התקשרה לאותו מקום והתברר ששם הרב הוא אלמוני ולא פלוני, ואין להם עובד בשפ כזה בכלל). כמו כן הוא יתבע בבית הדין "כבר מחר" את המעסיק הקודם שלו שנתר לו חייב 42.000 ש"ח, ומזה ישלם את שאר החובות ("מחר" הגיע ומתברר שב' שיקר גם בזה), ומבטיח שעד גמר שנת השכירות ישלם את הכל.

באשר לחוב הארנונה טוען ב' שכלל לא ידע שחייב, משום שלא זכר שהתחייב על כך בחוזה, ובדרך כלל משלם המשכיר את הארנונה, והוא כלל לא קבל דרישה מהעירייה לשלם את הארנונה. אך עכשיו שרואה את החוזה, הוא מודה שהתחייב על כך, והוא אכן ישלם. א' שואל מה יקרה אם ב' לא יעמוד בהתחייבותו, ובית הדין השיב לו שאז יורשה לממש בערכאות את צ'ק הבטחון שנתן לו ב'.

פסק דין

א. בית הדין מעקל 10.000 ש"ח ממשכורתו של השוכר לטובת המשכיר, ומקבל את התחייבותו של השוכר לשלם את כל חובותיו על המושכר עד סוף שנת השכירות. ובאם לא יקיים את התחייבותו, רשאי יהיה א' לממש בערכאות את צ'ק הבטחון שנתן לו ב'.

ב. על השוכר לפנות את המושכר בתום שנת השכירות.

(-) שמואל חיים דומב

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדין

- א. מי שנתגייר במינהל הגיור, האם מותר להשכיר לו דירה בירושלים.
- ב. קגין שכירות מקרקעין בנכרי.
- ג. חזב הארנונה בדירה מושכרת.
- ד. תביעה מגוי בערכאות.

תשובה

א. עפ"י הוראת מרן הגר"ש"א הגיורים של אותם צתי דין אינם גיורים משום שהדיינים פסולים להיות דייני גיור. עיי' פס"ד ירושלים כרך יא עמ' תרכו. וצפרט במקרה שהגיור היה לאורך "החלפת זכות" מטעמי בטחון, וד"ל.

והנה שינוי בע"ז כ' צ: אין משכירין להם צמים צארץ ישראל וכו' דברי ר"מ, ר' יוסי אומר צא"י משכירין להם צמים וכו', אף במקום שאמרו להשכיר לא לצית דירה אמרו מפני שהוא מכנים לתוכו עבודת כוכבים, שנאמר לא תציא תועבה אל ציתך. וצגמ' שם כ' א' אמר רב יהודה אמר שמואל הלכה כר' יוסי, וכן פסק הרמב"ם ע"ז פ"י ה"ג וש"ע יו"ד ס"י קנא סע"י ח: אין מוכרים להם צמים וצדות צא"י וכו', ומשכירים להם צמים צארץ ישראל וכו'. ומפני מה אין מוכרים להם שנאמר ולא תחנם לא תתן להם חגייה בקרקע, שאם לא יהיה להם קרקע ישיצתן ישיצת ערפי היא. ובהלכה ד: אף במקום שהתירו להשכיר לא לצית דירה התירו מפני שהוא מכנים לתוכה עבודת כוכבים, ונאמר לא תציא תועבה אל ציתך. ובהלכה ו' שם: אין כל הדברים האלו אמורים אלא צמן שגלו ישראל לצין העובדי כוכבים או שיד עכו"ם

תקיפה על ישראל, אבל בזמן שיד ישראל תקיפה עליהם אסור לנו להניח עובדי כוכבים זנינו, ואפילו יושב ישיבת עראל או עוזר ממקום למקום בסחורה לא יעבור בארצנו אלא עד שיקבל עליו שבע מאות שלטנו בני נח, שנאמר לא ישוב בארץ אפילו לפי שעה. וציראים השלם סי' שטו כתב: לא ישוב בארץ, יולרנו יודע לב האדם והזהיר להיות יד ישראל תקיפה שלא יניחו לשבת אנשים רשעים ומחטיאי אדם בארץ ישראל, דכתיב ואלה המשפטים לא ישובו בארץ פן יחטיאו אותך לי, אע"פ שכל הענין אינו מדבר אלא בז' אומות, כיון דכתיב פן יחטיאו אותך לי למדנו שריבה כל המחטיאים, תולדה אמרו חכמים בעירובין סב א ובעובדי כוכבים עד שישיכיר שלא ילמוד ממעשיהם. אך עיי' בהשגות הראב"ד על הרמב"ם שם, וסמ"ג לאוין מט, ורש"י גיטין מה ב, ורמב"ן עה"ת דברים כ י, שאיסור זה אינו אלא בז' עממין. ועיי' תועפות ראם על היראים שם בשם משנת חכמים סי' מג ציבין שמועה שצירא דעת הרמב"ם שהאיסור הוא לאו דוקא בז' עממין.

וברמ"א בשו"ע י"ד סי' קנא סעי' י: והאידנא נהגו להשכיר אף לדירה כיון שאין נוהגין להכניס עבודת כוכבים בבתיהם. ומקורו בתוס' ורא"ש ע"ז שם. ובתירון שני כתב הרא"ש נהי דלדין שכירות לא קניא, כיון שיד אומות תקיפה וצדיניהם שכירות ליומא כמכר, ואף אם נפל ביתו של משכיר אינו יכול להוציאו דהוי כמכר. והוצא תירון זה בש"ך שם, ובציאור הגר"א שם. וכתב הש"ך שלפי דברי הרא"ש מצואר מה שכתב הצי"י שמומר למכור לעכו"ם אפילו לדירה, כיון שקנאו העובד כוכבים ואין לישראל זכות בו, אע"פ שמכניס בו העובד כוכבים אלילים לית לן בה.

ו"ב, שהרי מפורש בשמנה שאסור למכור בית לנכרי משום לא תחנם, ולא משום לא תכניס תועבה אל ביתך, וא"כ מה לי אם נקרא ביתך או לא נקרא ביתך סוף סוף עיי' המכירה נותן להם חנייה בקרקע, ובשכירות גזרו אטו מכירה. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ו עמ' קט ש"ל שהרמ"א והתוס' והרא"ש הג"ל אינם מדברים בא"י אלא רק בחו"ל, ולעולם בא"י אסור למכור להם בית דירה משום לא תחנם, וגזרו שכירות אטו מכירה. ועיי' פס"ד שם כמה פוסקים שאסרו להשכיר דירה בירושלים עיה"ק לנכרי אפילו שאינו מכניס ע"ו לביתו.

ועיי' חו"א י"ד סי' סה שמה שאמרו שאיסור השכרה לנכרי אינו אלא מדרבנן מדובר באופן שאין איסור בהנחתנו ישיבתו בארץ, והיינו לדעת הראב"ד בשאר אומות, או בזמן שאין יד ישראל תקיפה לגרש עובדי ע"ז מארצנו, לדעת הרמב"ם, וכיון שע"כ הוא יושב מותר להשכיר לו בית ושדה, וכבר פירש כן הרמב"ם עלמנו בהלי ע"ז שם.

ולכאורה גם אם גזרו של השוכר פסול משום שהצי"ד המגייר אינו צי"ד, הרי לא גרע מגר תושב שכתב הרמב"ם אס"ב פי"ד ה"ו ולמה נקרא שמו תושב לפי שמוותר לנו להושיבו זנינו בארץ ישראל. אלא שאין צוה די, שהרי גר תושב לרי"ד צ"ל לקבלת שבע מאות בני נח, וכמו שאמרו בצרייתא ע"ז סד ב ורמב"ם מלכים פ"ח ה"י: ורי"ד לקבל עליו לפני ג' חברים, והגדר צוה כמו שצירא מרן הרב מפוניבז' ז"ל בספר

הזכרון מכתם לדוד עמ' קו, דקבלת מלוות של גר תושב היא חלות דין גרות שחלה עליו עיי"ש, ועיי' קונטרסי שיעורים צ"מ סיי יב אות יא שבתה"ב להרשב"א ביה פ"ד מצואר דגר תושב הוי כקטן שנוכל, והיינו משום דחל עליו חלות שם גר במקלאת. ועיי' ריטב"א מכות ט א דגר תושב הוא שקבל צבי"ד של ישראל לקיים שבע מלוות שנלוונו בני נח, וכן נח הוא שלא קבלם צבי"ד אלא דקיס לן שמקיים אותם ממעלמו והוא נדון כם כמי שאינו מלווה ועושה. לפי"ז בזמן שאין היוכל נוהג שאין מקבלין גר תושב אין לו היתר ישיבה צא"י, וצפרט כשהצבי"ד שקבל בפניו אינו צבי"ד. אלא שלדעת הכ"מ עיי" שפ"י ה"ו בדעת הרמב"ם לענין היתר ישיבה בלרן ישראל אין לריך קבלת ז' מלוות בפני צבי"ד, ואף בזה"ז אין מועיט ממנו ישיבה בלרן (ועיי' מנ"ח מ' נד (מהד' מכון ירושלים אות ב), שמהרמב"ם אסו"ב הג"ל משמע דאף לענין ישיבת א"י לריך קבלה בפני צבי"ד. וכ"כ בחזו"א יו"ד סי' סה אות ג דבלא קבלה אין לנו צטוחס צוהירותם ואין לנו בקיאיין צהס. וכן כתב הגר"י"ז בסוף הספר חיי מרן רי"ז הלוי על הרמב"ם, דלענין כל הדינים שגר תושב חלוק בהן משאר צ"כ דלדעת הרמב"ם בשעה שאין היוכל נוהג אין מקבלין גר תושב, וממילא דהרי הוא כצ"כ דעלמא. אך עיי' דברי לוי לאלמא"ר ז"ל על הרמב"ם עיי" שם (בכת"י) עפ"י הרמב"ם ה"ל מלכיס פ"ו דקבלת שבע מלוות אין זה מדין גר תושב אלא דזה מדין תשובה, כמו שפורש בצפרי דברים כ יח למען אשר לא ילמדו אחכס לעשות ככל תועבותם תלמד "שאם עושים תשובה" אין נהרגין, ע"כ, הרי שפורש שקבלת מלוות אין זה מדין גרות אלא מדין תשובה, וזה מדין עבד כדכתיב מחוטב עליך עד שואב מימך לעבדך בצרית שהם נקראים בני צרית, ועיי' רש"י גיטין כג ב).

אמנם בנידון דידן שמדובר בירושלים, הרי כתב הרמב"ם בית הבחירה פ"ו הי"ד דירושלים מקודשת משאר העיירות המוקפות שאין נותנין בה מקום לגר תושב, ומקורו בצפרי דברים כד יד, ועיי' חסדי דוד נגעים פ"ו ה"ב לפי שאינו נוהר מלטמאות או משום קדושת המקום, אך עיי' ברית אברהם על ילקוט דברים שם דהדרשה לא בזה לאסור ישיבת הגר תושב בירושלים רק לומר שלא יכריחוהו לישב בירושלים, ועיי' דברי מלכאל ח"ד סי' נט שאמנם אסור ליתן לו מקום בירושלים, אבל אם יש לו מכבר אין מגרשין אותו כדמוכח מהא דארוונה שכתבו הרלב"ג ומלודות דוד שנתגייר כדי לישב בה, והיינו שנעשה גר תושב, ועיי' לין אליעזר חיי"ג סי' כב שהאיסור הוא דוקא בין החומות.

ב. הנה ישראל ששכר דירה לזמן והמשיך לגור בה אחרי בלא הסכם מפורש אינו אומרים שהשכירות ממשיכה על דעת אותם התנאים, עיי' מאירי צ"מ ק"א ב ד"ה וכן השוכר, כתב ז"ל: ואם הגיע הזמן ולא היה המשכיר חושש להוציאו ולא השוכר חושש ללאת והאריך דירתו לשם יותר מזמנו, הרי הוא דר על תנאי סך השכירות שקדם ומוציאו הלה כשיראה ואף הוא יולא כשיראה. ע"כ. ועיי' שו"ת הרמ"א סי' כ על דברי המרדכי צ"מ סי' שפג שאם נפל ביתו של משכיר יכול להוציאו ממנו את השוכר, די"ל דהיינו דוקא שכבר כלה זמן שכירתו אלא שראה לעמוד שם מטעם שלא הודיעו. ועיי' שו"ת מהר"י בן לב ח"ד סי' כה, הוצא בהסכמה צא"ת הקרי לב חו"מ ח"ב סי' סו, וערוך השלחן סי' צ"ב סע"י כד.

ונראה שגוי ששכר דירה מישראל בשטר לזמן והמשיך לגור בה, אינה קטיה לו לשכירות נוספת בלי שטר חדש, לדעת הפוסקים שאינו קונה בשכירות קרקע אלא בשטר, עיי' רמ"א בשו"ע סי' קלד סעי' א', לפי שאין דעתו סומכת אלא על השטר, ועיי' ט"ז ובהגר"א שם שכן הדין אף במקום ישראל קונה מישראל בשכירות קרקע בכסף.

ג. עיי' פס"ד ירושלים כרך ב עמ' פא-פב מאחמו"ר ז"ל, שהיה פשוט לו שחוב הארנונה חל על מי שמתמש בדירה בקנין פירות, והוא השוכר, בניגוד למס רכוש שחל על מי שקנין הגוף שלו. ובנידון דידן שבחזרה השכירות התחייב השוכר בתשלום הארנונה, טענתו של השוכר שלא נדרש לשלם עיי' העיריה אינה טענה.

ד. בתשצ"ץ ח"ד הטור המשולש סי' ו כתב עפ"י המדרש פרשת אופטים והשאלות דלא התיירו לדון עם העכו"ם בערכאות אלא כשצריך להליל מידם, כשאינו ליית דינא ואינו פורע לישראל עפ"י צ"ד, אבל בלא"ה אסור לומר לעכו"ם לך עמי לערכאות שלכם, שהוא עובר בלאו וכו'.

ובנידון דידן שמתברר שהנתבע הוליד שולל את התובע ואת הבית דין כשאמר על ארגון פלוני ורב פלוני שעובד אללהם וחייבים לו שכר וזוהו ילם חובו, ראשי התובע לפנות לכל מקום כדי להליל מידו.