

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

## שוכר דירה שעזב בתוך תקופת השכירות

תיק ממונות מס' 1877-עב

### נושא הדיון

א' השכיר דירה לב' למשך שנה לפי הסכם שחתמו ביניהם. השוכר שילם שכ"ד לכל חודש בתחילת החודש. במהלך החודש השלישי לשכירות עזב ב' את הדירה בלי הודעה מראש (לפי החוזה יכול כל אחד מהצדדים להפסיק את השכירות ע"י הודעה בכתב שבועיים מראש), והודיע על כך למשכיר בשיחת טלפון מארה"ב. השוכר דרש ממנו לשלם את החובות של הדירה כמו מים, חשמל וכו', וכן שכ"ד עד סוף השנה (בקיוז שכר הדירה ששילם השוכר החילופי), וקנס של הפרת חוזה כפי שמחייב החוזה שביניהם (10.000 ש"ח).

השוכר השיב שאמנם הוא חייב עבור מים וחשמל וכד' בסך כאלף ש"ח, אך כנגד זאת הוא תובע החזר דמי השכירות ששילם משום שהיה זה מקח טעות ולא נהנה מהדירה כפי שחשב (לטענתו הדירה היתה מוזנחת ומלוכלכת וכך גם הגינה הצמודה לה, ואף היו בה עכברים, ונוקק לשכור דירה נוספת עבור אשתו והילדים), וגם המשכיר לא מילא את חובתו להתקין רשת לחלונות הדירה כפי שהתחייב בחוזה.

המשכיר משיב שהשוכר - שהיה בדירה לפני ב' - הודיע לו שניקה וסייד את הדירה כשעזב אותה, וגם ב' כתב וחתם בחוזה שראה את הדירה ומצא שהיא ראויה לו, וע"כ אינו יכול לטעון היום שהדירה לא היתה ראויה לו, מה גם שהשוכר שילם שכ"ד בתחילת החודש השני לשכירות ובתחילת החודש השלישי, ואף פעם לא התקשר אליו להתלונן על בעיות בדירה, משמע שלא היתה כאן טעות (על הרשת משיב א' שמסר את ביצוע ההתקנה מיד לאחר החוזה, אך הענין התעכב ולא בגלל א', מה גם שהתקנת רשת אינה מחובתו של בעה"ב, ומרצונו הטוב הוא התחייב לכך, ואין זה סעיף שעיקוב בקיומו ייחשב להפרה יסודית של ההסכם, משום שאינו מעכב את השימוש בדירה).

עוד טוען א' שב' הותיר את הדירה במצב מוזנח עם רהיטים ומכשירי חשמל ישנים, והיה עליו לפנות ולצבוע את הדירה מחדש, והוצאות אלו הוא תובע מב'. תביעה נוספת היא עבור חודש שכירות עד שמצא שוכר חילופי בשכ"ד מופחת ממה ששילם ב', וא' תולה את זה במועד

העזיבה של ב' שאז אין ביקוש גדול לדירות, והוא תובע מב' את ההפרש בשכ"ד לכל השנה (ב' משיב שמאחר שבתביעה שתבע אותו א' בביהמ"ש לא תבע תביעה זו משמע שמחל על כר).

א' אומר שהיה בידו צ'ק בטחון של ב' והוא הפקיד אותו בבנק כדי לפרוע ממנו את כל החוב, אך הצ'ק חזר ללא כיסוי, ואז פנה בתביעה להוצל"פ, וב' הגיש כתב הגנה לביהמ"ש, אך בפני השופט הסכימו שני הצדדים לבוא לד"ת בבית דין זה (הצדדים חלוקים ביניהם מי זה שדרש לדון בד"ת ומי היה זה שהתנגד בתחילה).

## פסק דין

השוכר חייב לשלם למשכיר עבור הוצאות של חשמל, מים, גז, ארנונה ושמירה סך של 5.215.29 ש"ח. כמו כן חייב לשלם לו עבור הימים שהדירה עמדה ריקנית ללא שוכר, ולהשלים את מה שהפסיד בהשכרה החלופית. שאר התביעות נדחות. התביעות הנגדיות נדחות.

(-) מרדכי אהרן הייזלר

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

## השאלות לדין

- א. שוכר שעזב את המושכר בתוך תקופת השכירות וגרם נזק למשכיר.
- ב. עזב בתוך הזמן, האם צריך השוכר להקנות למשכיר את קנין הפירות.
- ג. כתב וחתם שראה את המושכר ומצא שהוא ראוי לו ואח"כ טוען שלא ראה שיש בו קלקולים.
- ד. מחילה מתוך אי תביעה.
- ה. ברי עפ"י אחר.
- ו. קנט על הפרת חוזה כשלא כתוב בו שנעשה דלא כאסמכתא וכו'.
- ז. השאיר השוכר חפצים בדירה, על מי חלה חובת הוצאתם.
- ח. מודה במקצת מחובות השכירות.
- ט. התחייב המשכיר להתקין רשת בחלונות והתעכב מלקיימו.

## תשובה

א. כתב הרמב"ם שכירות פ"ו ה"ז וה"ח וש"ע ס"י שיב סעי' ה וסעי' ז: המשכיר צית לחזירו סתם אינו יכול להוליאו וכו', כשם שהמשכיר חייב להודיעו כך השוכר חייב להודיעו מקודם וכו' כדי שיבקש שכן ולא ישאר ציתו פנוי, ואם לא הודיעו אינו יכול ללאת אלא יתן השכר. וכתב הב"י ס"י שיב סוף סעי' ה, וכ"כ הרמ"א בשו"ע ס"ס: והיכא שהשוכר רונה ללאת ולא הודיעו קודם לכן ויש שוכר אחר שרונה ליכנס לדור בצית שהניח זה, נראה דכיון שאין המשכיר מפסיד כלום אינו יכול לעכב על ידו, ואפילו היה שכור צידו לזמן קלוב וילא בתוך הזמן, ויש להביא ראיה משוכר את הספינה וכו', ומיהו אם השוכר שרונה ליכנס בצית אינו הגון מאד יכול המשכיר לומר אילו הודעתני מקודם הייתי מבקש אדם הגון מאד שיספרנו וכו'. ע"כ.

וכתב הר"ש ז"ק פ"ב ס"י ו ובש"ת כלל נה ס"י א שאע"פ שמנע מהבעלים מלהשתמש בקרקע שלהן גרמא בניזקין הוא ואינו חייב לשלם לבעלים כלום ולא מחזיר אלא כשעת הגזילה, עיי"ש, ועיי' פלפולא חריפתא ז"מ פ"ו ס"י ב אות ד דאפילו בחלר דקיימא לאגרא דלמא לא משכח מאן דמוגר דהרצה עיכוזים יש לשכור חלר, ועיי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' קסב שנחלקו הפוסקים במקום דברי היוקא אם חייב לשלם אף במניעת הרווח.

והקשה בשער משפט ס"י שיב ס"ק ב, והוצא צפת"ש ס"ק ד, מפשטא דלישנא משמע דאף שילא מהצית חייב ליתן השכר ומוליאין מידו צבי"ד, וקשה טווא מהא דכתב הרב צבי"ד שסג סעי' ו בהג"ה מיהו אם לא היה דר צו אלא שגזלו ממנו פטור לשלם השכירות, והוא מדברי הר"ש. ובע"כ ל"ל דמה שכתב הטור והמחבר אינו יכול ללאת אלא יתן השכר, היינו דאינו יולא ידי שמים עד שישלם ומשמתין אותו על כך, דכל הגרמות משמתין אותו עד דמסלק היוקא, אבל אם ילא מהצית ולא הודיעו אין מוליאין ממנו צבי"ד דאינו אלא גרמא דפטור וכו', וכדומה שהאידנא אין דנין כן, ומה שכתבתי נראה לי עיקר. ע"כ מהשער משפט. וכתב הפת"ש: ולענ"ד לא נראה כן וכו'. ובנחלת לבי לפת"ש כתב: ויותר נראה דמחוייב מדינא לשלם ומוליאין ממנו צבי"ד, ולא דמי כלל להא דס"י שסג סעי' ו בהג"ה, דשאני הכא שירד מתחילה בתורת שכירות, וכמו שכתב בנוצ"ת חו"מ ס"י נו לחלק כה"ג, הוצא צפת"ש ס"י שי ס"ק ב. ע"כ. ובערך שי ס"י שיב סעי' יד כתב שחייב לשלם מדין ערבות ועפ"י הריטב"א ז"מ עג ב דזה שהצטיחו שיקח לו אסמך עליו ונתן לו מעותיו על דשעת כן הרי הוא חייב לשלם לו מה שהפסיד בהצטחתו, דבההיא הנאה דסמך עליה ונתן לו ממונו משתעבד ליה מדין ערב וזה ענין שכירות פועלים שחייבין לשלם לבעה"ב מה שמפסיד כשחזרו בהן דכיון שסמכו זה על זה נתחייבו זה לזה צמה שיפסידו על פיו, וזה דין גדול. עכ"ל הריטב"א. ועיי' ערך שי ס"ס שנחלק עם הדברי גאונים כלל קד ס"י יט שדחה דברי הערך שי צדעת הטור והר"ש. ועיי' שו"ת קנין תורה ח"ג ס"י סז, ופד"ר כרך ו עמ' 113.

ובשכירות לזמן קלוב כתב צו"ת הרשב"א ח"א סי' אלף כח בשם הראב"ד, וח"צ סי' שכח, הוצא צו"ת סי' שיצ ס"ק כז, דכיון ששכר שמעון הצית הרי הוא כמכר גמור ונתחייב צדמים צין ידור צין לא ידור, ואע"ג דקיי"ל ישנה לשכירות מתחילה ועד סוף, מ"מ אין השוכר ראוי ללאת משם בכל יום ויום ולחשוב עמו לשעות אלא מחוייב הוא שלא להניח ביתו לפני זה עד זמנו, ואפילו באומר לו טרח והבא דיורין אחרים, לאו כל כמיניה וכו'.

ובנידון דידן כיון שהתחייב לשלם עבור כל שנת השכירות גם אם לא ידור בדירה, חייב השוכר לשלם עבור הימים שבהם לא היה שוכר אחר, וגם להשלים לו מה שהפסיד מהשוכר השני.

ב. עי' פס"ד ירושלים כרך א עמ' מ שנחלקו הריב"ש והמחנ"א אם כשעוזב השוכר את המושכר בתוך זמן השכירות, האם לריך להקנות לבעה"ב או שקונה ממילא, ועיי"ש ביאור המחלוקת.

ג. הנה בנידון דידן הלהירו הלדדים בחוזה (בסעיף 6א) כי "ראה וצדק את המושכר ואביזריו ועל הלמוד אליו לרבות חלקי הרכוש המשותף ומלאם צמלצ תקין וראוי לשימוש", אף שנראה שיש לפעיק זה תוקף חוקי צדיניהם שהלוקח איבד את זכותו לטעון טענת מקח טעות בגלל מוס שמלא, ואפילו מוס נסתר, מ"מ להלכה תלוי הדבר צמחלוקת הרמב"ם והטור. שהרמב"ם מכירה פט"ו ה"ו כתב: הלוקח סתם וכו' או עד שיאמר לו כל מוס שימלא צמקח זה הפוחת דמיו עד כך וכך קיבלתי אותו, שהמוחל לריך לידע הדבר שימחול צו ויפרש אותו כמו המפרש צהונייה. ומקורו מתשובת הרי"ף סי' קנג. וכתב הטור סי' רלצ דזה נוטה לצד דצ"ו שכתב שאין אדם מקנה לחצירו דבר שאין לו קלצה. ואני כתבתי למעלה בסי' רז שלדעת ח"א הרא"ש ז"ל יכול להקנותו וה"ה שיכול למחול. ע"כ. וכתב הצ"ח: ודברי רבינו נכונים דהרמב"ם אזדא לטעמיה דאמר אין אדם מתחייב לחצירו דבר שאינו קלוב וה"ה למחילה. אמנם בצדק הצית שם כתב דמדסיים הרמב"ם וכתב כמו המפרש דאונאה, משמע דמטעם דמיון דין האונאה נגע צה, כדברי ה"ה, ולא מטעם מתחייב צדבר שאינו קלוב שכתב רבינו. ע"כ. ובחי' הגהות לפרישה שם כתב דלריך להגיה צו"ת ולומר דדברי רבינו "אינס" נכונים, שהרי צו"ת פסק המחבר כהרמב"ם אע"פ שצנותן דבר שאינו קלוב לא פסק כוותיה. וכתב הצ"ח שם שצברת הטור לחלוק על הרמב"ם גם צדמיון לאונאה, כיון דצאונאה אין אדם מוחל כלל מן הסתם, אבל כשאין שם אונאה אלא מוס דיש כמה צני אדם שאין מקפידין צמקלת מומין וכו'. וביאר דצ"ו צאולס המשפט שם דצאונאה דיש כאן מחילה צדמים, ואין המחילה אלא עפ"י דצ"ו שאומר שמוחל, אמרינן דלא סמכה דעתיה ולא ידע דמחיל, אבל צמוס דלא איירי צפחת דמים אלא משום שאינו רולה צמקח, זה דוקא כשמקפיד אבל כשאינו מקפיד אין כאן טעות. והוסיף אולס המשפט: ול"ל דאע"ג דהרמב"ם איירי צהדיא צפוחת צדמים, ס"ל דמה שחולק הטור היינו אמה שנראה מדברי הרמב"ם דהוי ציטול מקח לגמרי, והטור ס"ל דנהי דהדמים לריך להחזיר דלא ידע דמחיל, כמו צאונאה, אבל כשמחזיר לו הדמים תו אין כאן קפידא לצטל המקח "וזה מסתבר מאד". ע"כ. ועי' באחרונים המלוינים צספר המפתח לרמב"ם פרנקל שם, וצעמק המשפט ח"א עמ' רפת.

ד. צ"ק לה צ' אמר רבה צר נתן דטענו חטים והודה לו צשעורים פטור, ופרש"י ותוס' כיון שלא תצעו שעורים מחל לו על השעורים, והרא"ש שם סי' טו הקשה תמיהני על פצרא זו, דמילתא דשכיחא היא שיש לאדם כמה תציעות על חצירו ואינו רוצה לתצעם כולם צצת אחת ותצע אחת מהן, ומשו"ה לא מחל על שאר תציעות, וע"כ פירש הרא"ש דהגמ' איירי כגון שטענו חטין הלויתין צאותו היום וצאותה שעה והלוא אומר שעורים היו, ואם איתא דהלואו שניהם היה טוען על שניהם כיון דצ"א הן, אלא ודאי הודה שלא הלוא לו שעורים (ועיי' מגנזי הגר"ח עמ' קל שחקר האם זו הודאה צעלם החיוב או רק הודאה שאינו יכול לתצוע מהשעורים, עיי"ש). וצ"ש הרמ"ה הביא שפירש הא דפטור מדמי שעורין לאו משום דהודה ולא משום דמחיל אלא משום דהודאתו שהודה צשעורין לאו הודאה היא דנתחייב עלה דיכול לומר משטה אני צך, עיי"ש. וצשו"ע סי' פח סעי' יב כתב דעת הרא"ש צשם י"א, והרמ"א הוסיף דאפילו אם הנתצע יודע שחייב השעורים פטור מלשלם דהוי כאילו מחל לו התצוע. נמלא שיש לנו מחלוקת צין הפוסקים האם כשתצע דצר אחד ולא תצע דצר שני נחשב הדצר למחילה או לא. וכיון שלא הוכרע הממע"ה.

ולפי מה שכתב בקל"ה"ח סי' יב ס"ק א' דמחילה צלצ לא הוי מחילה א"כ הוי צלצו וצלצ כל אדם, ל"ל צדעת רש"י דכשתצע חטים ולא תצע שעורים הוי אומדנא דמוכח שמחל לו על השעורים, ועיי' תמה הרא"ש דמילתא דשכיחא הוא שאינו תוצע כל התציעות צצ"א. ונראה דאף לדעת הרא"ש כשמוכח שלא תצע משום שמחל, אינו יכול לתצוע עוד, כמו שמלינו צכתוצות סח צ ושו"ע אבהע"ז סי' קיג סעי' ז שאם נשאת הצת אחר שגדלה צין נערה צין צוגרת ולא תצעה פרנסתה איצדה פרנסתה. וכן כתב הרמ"א צשו"ע סי' רפז סוף סעי' א, עפ"י נ"י פ"ק דצ"ק (יא צ, דף ה ע"א מדפי הרי"ף): אחד מן האחין שנתן מתנה לאחרים וראו האחין ושתקו, הוי מחילה. וכן נפסק צשו"ע סי' קעו סעי' ט, עיי"ש צנתה"מ ס"ק יט.

ובנידון דידן שהשוכר גר צדירה ולא התלונן על הזנחה ולכלוך רק על הרשת צחלונות, וגם המשיך לשלם שכ"ד מידי חודש צחודשו, גם אם אמת צפיו שהיו שם הזנחה ולכלוך, אין לך מחילה או הודאה גדולה מזו, שאם כן היו שם כדצרים הללו מדוע כשדרש את הרשת לא דרש את הנקיון? ויתירה מכך המשיך לשלם שכ"ד מידי חודש צחודשו!

ומאידך מה שהמשכיר חזר ותצע צצ"ד השלמת דמי השכירות מה שלא קיבל מהשוכר החילופי, וטוען השוכר שכיון שלא תצע את זה צציהמ"ש צצר מחל על כך, לכאורה תלוי הדצר צמחלוקת הרש"י ותוס' עם הרא"ש צדין טענו חטים והודה לו צשעורים אם מה שלא תצעו שעורים הוי מחילה או לא, אמנם נראה דגם להרא"ש אין זו מחילה כיון שלדצרי המשכיר גם כשתצע צציהמ"ש רלה לדון עמו צצית הדין וע"כ י"ל שלא דייק צכל תציעותיו, שאין אדם מגלה טענותיו וכו', וגם מה שחזר ותצע אחרי הדין שישלם לו את כל שכר הדירה עצור כל השנה גם מה ששילם לו השוכר החילופי, משום שצדק ומלא צחוזה שהשוכר התחייב לו גם על זה, ומה שלא תצע צתחילה משום שלא למד את החוזה כפי שצריך, הרי צכה"ג כתבו

הש"ך סי' יז ס"ק טו ונתה"מ ס"ק א דאם טעה בחשבונו מלוא על צי"ד להשיב לו אצידתו, והציאור הוא לפי שלא היתה כאן מחילה.

ה. כתב צו"ע סי' עה סעי' כג: טענו בספק עפ"י העד כגון פלוני אמר לי שנטלת משלי מנה והוא כופר, והציא העד, משציעו שצועה דאורייתא כאילו היה טוענו טענת צרי. וכתב הרמ"א: אבל אם העד אינו לפנינו להעיד לא מיקרי טענת צרי מה שאמר ששמע מפי אחרים, ואין משציעין על טענה זו דהוי טענת ספק. וכתב הש"ך ס"ק פז שכן עיקר להלכה. ומקורו צר"ן שצועות מז צ בשם הרמב"ן עפ"י גמ' צ"ב קלה. וציאר בקובץ שעורים צ"ב אות תס שטעם הנאמנות של צרי אינו מטעם עדות אלא מכח טענה, וטענה לא שייכא אלא בצע"ד ולא באחר, דהוא צתורת עדות. ועיי' קהילות יעקב כתובות סי' יז.

ו. בגמ' צ"מ קד צ: ההוא גברא דקציל ארעא מחצריה, אמר אי מוצירנא לה יהיבנא לך אלפא זוזי, אובר תלתא, אמר רבא אסמכתא היא ואסמכתא לא קניא, ואמרו בגמ' שם דוקא כשמצטיח דרך גוזמא אבל כמשפט לאו אסמכתא היא. ועיי' ש"ך סי' סא ס"ק ו בשם תשובות הרשב"א ושער משפט שם ס"ק צ. ועיי' חזו"א חו"מ לקוטים סי' טז אות יא, וקובץ תשובות להגריש"א שליט"א ח"ב עמ' תטז, לענין אסמכתא בקנסות של ציפול חוזה.

ועיי' פס"ד ירושלים כרך א עמ' לא שיש לבחון אם סך ההתחייבות סביר ביחס לכזק המשוער, שאז מועילה התחייבותו לשלם מדין מזיק, אפילו נזקים שצגרמא, לצין קנס הגדול מהנזק המשוער. ובנידון דידן שהשוכר נתן לאי ליק צטחון, לדעת הסוברים שהמוחזק צליק דינו כמוחזק צכסף, לכאורה י"ל דהוי כתפיסה שמועילה צחיוצ לצי"ש, אלא שכבר כתב הש"ך סי' כח ס"ק צ שהציא דצרי הי"ש צצ"ק פרק הכונס סי' ו דצגרמא צניזקין דאין צו חיוצ מן הדין אלא ללאח ידי שמים פשיטא דאי תפס מפקינן מיניה, ואפילו דצצרים צלי כפיה אין לדוחקו. וכתב הש"ך שם דכ"כ הריצ"ש סי' שלב. ובקלוה"ח סי' כח ס"ק א הוכיח כדצרי הי"ש. וכן הסכים צנתה"מ ס"ק צ. ועיי' פת"ש שם ס"ק ו שכ"כ הש"ך צסי' עה ס"ק כו בשם הרמב"ן, וכ"כ צסי' עו ס"ק יז וסי' קפצ סוף ס"ק א. ושכ"ד צצוי"י ח"א סי' קמו לענין גרמא צניזקין שמן התורה פטור גם צדיני שמים אלא שחכמים אמרו שחייב לצי"ש, צזה אי תפס מפקינן מיניה. והתומים ס"ק ד ונתה"מ ס"ק ו כתבו שצכל חיוצ לצי"ש לא מהני תפיסה.

ז. כתב המאירי צ"מ קא צ באופן שיש למשכיר זכות להוציא את השוכר, אם לא רצה ללאח מוכר מן הדצרים שהכנים לשם צכדי לשכור פועלים להוציא כל שיש לו צצית ולהשליך צדרך, וצלבד צמקום שיש להעלות על לב שגייע הדצר לאזני הצעלים ויצואו ויילוו וכו', ומ"מ מי שהדין עליו ללאח ולא רצה ללאח קוצל עליו צציי"ד ויוציאוהו, ואם אינו לשם מודיע צציי"ד והם ישכרו לו מקום מתוך דמי אותם הדצרים שיוציאו משם ומניחים צצית שהם שוכרים לו. ע"כ.

ובנידון דידן, צדיון שהיה צצית הדין טען המשכיר שאף אחד מהרהיטים שנשארו צדירה אחרי שהשוכר הנתבע ילא ממנה, לא היה צדירה לפני שהנתבע נכנס אליה, והוא הסתמך עפ"י מה אמר לו השוכר

הקודם שהשאיר את הצית בלאתו פנוי ונקי מכל חפץ, וגם על הלהרתו של השוכר הנתבע בחוזה השכירות שמלא את הצית מתאים ללרכיו, ולא התלונן על רהיטים ישנים שנשארו בצית ומפריעים לו, ולאחר הדיון כשהנתבע הוכיח במכתב שהשוכר שקדם לו השאיר בצית חלק מהרהיטים המדוברים, הודה התובע שאכן כך היה, אך נותר בתביעתו לגבי שאר הרהיטים שהשאיר הנתבע בדירה, והנתבע מכחיש בטענת צרי שהחפלים שנותרו אינם שלו והיו בדירה כשנכנס, נראה דאין להוליא ממון מהנתבע כיון שהתביעה אינה בטענת צרי עפ"י עלמו, עיי לעיל אות ה.

ח. בגמ' צ"מ ה א: ולמ"ד הילך פטור אמאי אינטריך קרא למעוטי קרקע משצוה הא כל קרקע הילך הוא, אמר לך אינטריך קרא היכא דחפר בה צורות שיחין ומערות, א"כ היכא דטענו כלים וקרקעות והודה בכלים וכפר בקרקעות. ופסק הרמב"ם טו"כ פ"ה ה"ג ושו"ע סי' לה סעי' ה: טענו כלים וקרקעות, צין שהודה בכל הקרקעות וכפר בכל הכלים, צין שהודה בכל הכלים וכפר בכל הקרקעות, צין שהודה במקלט הקרקעות וכפר במקלתן עם כל הכלים, בכל אלו נשבע היסת.

(ועיי פס"ד ירושלים כרך ו עמ' קה אס תביעת חוב הארנונה עם תביעת הנזיקין דינן כתביעה אחת לענין הודאה במקלת).

ט. הנה צנידון דידן מודה המשכיר שהתחייב בזמן השכירות להתקין רשת בחלונות הדירה המושכרת והתעכב מלקיים את התחייבותו בטענה שהוא מלידו הורה מיד למתקין להתקין את הרשת, והעיכוב הוא מלד המתקין, אבל הוא עלמו אנוס צעיכוב, נראה דאס היה כותב התחייבות זו בחוזה בתורת סעיף עיקרי שהחובה תלוי בו, כלומר שאי קיומו יכול לבטל את החוזה, כי אז יכול היה השוכר לומר למשכיר שאמנס אתה אנוס ואנוס רחמנא פטריה, אבל אנוס רחמנא חייביה לא אמרינן ואינני מחוייב לחוזה, וכמו שכתב הש"ך סי' כא ס"ק ג, אבל כיון שהלדדים לא הכלילו סעיף זה בחוזה צין הסעיפים העיקריים אין דינו כתנאי בקיוס החוזה, ואין החוזה בטל צעיכוב של קיומו (ולזהדיל, כך הוא גם לפי חוק החוזים).

אברהם דוב לוי.

נראה דהשוכר חייב לשלם למשכיר עבור החודש שהדירה הייתה ריקה משוכרים שהרי כך התחייב בחוזה, וכ"כ בשו"ת הרשב"א ח"ב סי' שכת, הובא בגליון השו"ע לרעק"א סי' שמא סעי' ג, דכיון ששכר שמעון הצית ממנו לשנה בסך ידוע וירד בו וקנאו בחוקה, אפילו לא נתחייב על שכירותו צקנין חייב הוא צדמי שכירותו צין דר בו כל השנה צין לא דר בו, דשכירות כמכר ומכור הוא לו לימי שכירותו, עיי"ש. ומה שכתב הפת"ש צסי' שיצ ס"ק ד צסס השער משפט לפקפק צזה, שס איירי צשכירות סתם, אבל צשכירות לזמן קצוב שאז התשלום אינו עבור הפסדים וגרמא אלא עבור קניית זכות מיגורים חייב לשלם הכל. ואין לומר דחייב רק "כפועל בטל", היינו כמה שווה למשכיר שהדירה עומדת ריקה ללא שימוש ולא נגרס לה

בלאי, ובכה"ג נחלקו קלוה"ח ונתה"מ צמ"י שטז, דדירה ריקה שאני, והיא כמו אוכלשי דמחוזא. וחייב  
השוכר לשלם לו ההפרש בין מה ששילם הוא לבין מה ששילם השוכר השני, כדאיתא בשו"ע סי' שלג סעי'  
ב: ואם נשכרים בפחות משלם הפחות. ופשוט הוא.

ואין לומר שהחובה מחייב את השוכר לשלם עבור כל שנת השכירות כאילו דר שם גם צחדשים שהיה שם  
שוכר אחר, דהא קיי"ל אין אדם עושה סחורה בפרתו של חצירו, ולא יתכן שיגבה על הדירה המושכרת  
לשני דמי שכירות מהראשון.

ואין השוכר יכול להפטר מדמי השכירות בזמן שלא גר שם בטענה של אונס, וזה עפ"י מה שטען שהוכרח  
לעזוב את הדירה בגלל ההזנחה והלכלוך והעכרצרים, וכתב בקלוה"ח סי' שטז ס"ק א' דאם נאנס השוכר  
פטור מהשכירות, דצנידון דידן אין זה חשוב אונס הפוטר מתשלום השכירות, שהחמרון לא היה צדירה  
אלא צמי שגר בה, והראיה ממה שהנתבע שילם דמי שכירות מידי חודש בחודשו, א"כ אין לך הודאה  
גדולה מזו שחייב בשכירות. ואכמ"ל.

ונראה דגם לו יזויר שהמשכיר היה תובע מהשוכר הנתבע דמי תיווך על מליאת השוכר השני, היתה  
טענתו נדחית, ואכ"מ.

מרדכי אהרן הייזלר.