

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

שוכר שהשביח את המושכר

תיק ממונות מס' 2101-עג

(מהד' כ טבת)

נושא הדיון

א' השכיר לב' דירה לפי הסכם שכתבו ביניהם. ב' בקש לבנות תוספת לדירה, וא' השיב לו שאין לו צורך בתוספת, אך יסכים לזה אם ב' יתאם אתו את הבניה כדי שאם ירצה בעתיד לעשות שם יחידת דיור, יוכל לעשות זאת. א' התנה שההסכמה שלו צריכה שתהיה בכתב על תכנית אדריכל. למעשה בנה ב' תוספת בלי תכנית אדריכל ובלי הסכמה בכתב של א', ולטענתו א' הסכים לכך בע"פ, ואף יש לו ע"א שמעיד כן, אך א' מכחיש את העדות "ב-95%" (עוד טוען ב' שדרישת הכתב להסכמת בניית התוספת לא היתה כדיני התנאים, ולכן אינה מחייבת).

ב' תובע את מה שהשקיע בבניית התוספת כדין יורד ברשות, וא' טוען שהוא לא הסכים, ולמעשה היה צריך להרוס את התוספת כדי להתאים את הדירה לצרכיו, ע"כ לא מגיע לב' החזר הוצאות, ולהיפך, יש לו תביעות על הוצאות ההריסה וכו'.

פסק דין

כפשרה ישלם ב' לא' סכום מסויים.

(-) שמואל יגר

(-) דוד יהושע קניג

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. שוכר שהשביח את המושכר.
- ב. ע"א שהנתבע ביטל את דרישת הכתב שבחווה.

ג. תנאי בחוזה שלא נכתב כדיני התנאים.

תשובה

א. ע"י פס"ד ירושלים כרך ג עמ' קנו מאחמו"ר הגרצ"ל ז"ל עפ"י גמ' צ"מ קא, דשוכר בית שעשה שער ושציל לבית לתועלת עזמו, יכול צעה"צ לומר לו טול עניך ואצניך, ואינו חייב לשלם לשוכר מה שהשצית, ואם רצה ליטול השער והשציל וצעה"צ השתמש בהם חייב לשלם לשוכר יליאותיו, ואם לא רצה ליטול ונהנה צעה"צ מהם אינו חייב לשלם לו, דזה נהנה וזה לא חסר, כיון שמה שהחסיר היה לתועלת עזמו וזה ממילא קמתהני, עיי"ש ווע"י "דצרי יוסף" אצהע"ז ח"צ סי' כה שדן אם שוכר דומה צזה לצעל צנכסי אשתו שמה שהוליא הוליא ומה שאכל אכל, צשו"ע אצהע"ז סי' פח סעי' ז וצצ"ש ס"ק יא, שכיון שיש לו צהן זכות פירות מוחל הוא לאשתו את הולאותיו אע"פ שאכל רק קימעא והוליא הרצה, ואפילו צמקוס שיש צידה למכור נכסיה לאחרים ולא יאחר לו פירות לאכול, וכמו שכתב הריטצ"א כתוצות עט ז, עיי"ש).

וצנידון דידן שלפי מה שנכתב צחוזה ההסכמה של המשכיר לצניה של השוכר נריכה להיות צכתב דוקא, מכיון שלא היתה ההסכמה צכתב יכול המשכיר לומר לו טול עניך ואצניך.

ב. הנה לפי מה שנכתב צהסכס, אין לשוכר נאמנות לומר שהמשכיר הסכים לו עם צניית התוספת אלא אם היתה ההסכמה כזו צכתב, ולולי הע"א כפירת המשכיר אינה מחייבתו צצועת כופר הכל, אמנס מכיון שיש כאן ע"א שמעיד שאכן המשכיר מחל על דרישת הכתב, והסכים צע"פ לצניית התוספת של השוכר, א"כ חייב המשכיר להצצע צצועת ע"א.

והנה צגדר צצועת ע"א מוצא צסס הגר"ח שחקר האם יסוד הדין הוא שע"א נאמן לממון אלא שלנצצע יש זכות להכחיש את העד כשנצצע, או שהע"א אינו נאמן לממון כלל וכל דינו הוא רק לחייב צצועה (רשימות שיעורים צ"ק נו א עמ' ר"ז). וצשיעורי הגר"מ פינשטיין צצועות מ א (עמ' שכח) חקר האם צצצועת ע"א הצצועה היא להכחיש את הצציעה, דע"י טענה וכפירה היא צאה, או שאע"פ שעל טענה וכפירה היא צאה מ"מ המחייב של הצצועה אינה הצציעה אלא העדאת הע"א, וציאר לפי"ז דצרי הר"י מיגאש סס והרמצ"ס טו"נ פ"ג ה"ו, עיי"ש. וצדצרי לוי משפטים (צכת"י, לאחמו"ר הגרצ"ל ז"ל) כתב על פי יסודו של מו"ר הגרש"י שקאפ ז"ל דמה שאמרה תורה לא יקוס ע"א צאיש לכל עוון ולכל חטאת, לעוון ולחטאת אינו קס אצל קס הוא אצל צצועה, דמה שצריך הצצע"ד ליצצע הוא שיכחיש את העד, ולא משוס צירור ונאמנות לחוד.

ונפ"מ צנידון דידן שרק צגלל העדאה של הע"א יש מקוס לחייבו צצועה, שהרי לולי עדותו לא היה חייב אפילו צצועת כופר הכל, שהרי לפי ההסכס אין לתוצע נאמנות צלי ההסכס כתוצ, ואם צצועת ע"א המחייב הוא הטענה, כאן י"ל שאין צטענה כדי לחייבו, ורק אם הע"א הוא המחייב יש לחייבו. ועוד יש

לדון בזה שהרי המשכיר אינו מכחיש את הע"א באופן מוחלט רק ב-95%, ואם המחייב בשבועת ע"א זה הטענה והכפירה, אולי אין זה "כפירה", ול"ע.

ג. פסק בשו"ע או"ח סי' תלו סעי' ג עפ"י גמ' פסחים ד' ב: המשכיר צית לחזירו בחזקת צדוק ונמלא שאינו צדוק על השוכר לצדוק ואינו מקח טעות ואפילו במקום שבדקים בשכר, שהרי מלוא הוא עושה. וצרמ"א: וי"א דלריך להחזיר לו שכר הצדיקה הואיל והתנה בהדיא שיהיה צדוק. והקשה במג"א ס"ק ז דהא בחו"מ סי' רל"ב סעי' ה פסק דכל מוס שאינו בגוף המקח מנכה לו מן הדמים והמקח קיים, וא"כ מה לריך כאן הגמ' לומר דניחא ליה במלוא, הא בכל דבר הדין כן, וי"ל דהתם מיירי בלא התנה והכא אפילו התנה המקח קיים. וכתב במקור חיים ס"ק ז דע"כ לא מלינו למימר דמיירי שהתנה בתנאי גמור דזה פשוט דהוי טעות וכמ"ש הפר"ח, ועכ"ל כונתו שהתנה שאמר לו צפירוש שהוא צדוק, ושם מיירי שלא אמר לו צפירוש. ועיי"ש במקור חיים מה שהקשה ומה שיישז.

נמלא לפי דברי המקור חיים שאפילו לא התנה השכירות בתנאי מפורש אלא שאמר לו שהצית צדוק ונמלא שאינו צדוק, לולי זאת דמלוא שאני, היה המקח של השכירות טעות. ונראה דה"ה בשכירות שנכתב עליה חוזה מפורט כל סעיפי החוזה נחשבים לתנאים בשכירות גם אם לא נכתבו בלשון "על מנת", והיינו דהסכמת השוכר לשכור והסכמת המשכיר להשכיר תלויים בקיום כל סעיפי החוזה. ואי קיום הסעיפים שבחוזה אינו רק בגדר אונאה אלא בגדר מקח טעות (ואחד מחכמי צריסק ביאר החילוק בין אונאה למקח טעות, דאונאה היינו במחיר או באיכות החפץ שקונה, כדאמרינן במשנה ב"ב פג ב יפות ונמלאו רעות הלוקח יכול לחזור בו ולא המוכר, דבאונאה רק ציד הנתאנה תלויה בצריירה, אצל טעות במידה משקל ומנין או בזיהוי החפץ מיקרי מקח טעות, כדינא דרצה שם ל' א. והנפ"מ בין ב' אלו הוא, דצמק"ט המקח אינו חל והוא בטל ומצטל, משא"כ באונאה המקח חל אלא שאם הנתאנה חוזר בו יכול הוא לצטל עיי"ז את המכירה, ועוד נפ"מ לענין קרקעות, ועוד. והא דנסתפקו בגמ' פסחים ד' ב' במכר צית בחזקת צדוק מחמץ ונמלא שלא נצדק, אי חשיב מקח טעות, אע"פ שאין זו אלא טעות במעלת החפץ הנמכר, ולכאורה אינו אלא אונאה, הוא משום דמיירי בהתנה שהצית צדוק, וכדפרש"י שם, ובכל קנין שלא נתקיים התנאי ודאי מיקרי מקח טעות, וספק הגמ' הוא משום דלא אמר בלשון על מנת אלא שמכרו "בחזקת צדוק).

ועוד עיי' פס"ד ירושלים כרך י עמ' רעו שעלם כתיבת סעיף זה בחוזה הוי גילוי דעת דהמקח תלוי בזה, וה"ז בכלל מש"כ הטור סי' רז וז"ל: ואין התנאי מצטל המקח אלא"כ התנה בכל דיני התנאי בתנאי כפול ככל משפטי התנאים כאשר פירשתי בספר אבהע"ז, ומיהו יש דבר שאי"ל אפילו להתנות אלא כיון שאומר שלדעת כן מוכר הו"ל כאילו התנה וכו'. וכתב הפרישה בסעי' ד: שאי"ל אפילו להתנות, פיי וכ"ש שאי"ל תנאי ממש ככל משפטי. ע"כ. ויעויין בשו"ת נוצ"ק חו"מ סי' ל' אות ג שכ"כ אף באופן שלא התנה כלל אלא שבהסכס שעשו האלדים ציניהם מוזכר שם הענין, והציא שם דברי הטור הנ"ל וגם מ"ש הר"ן בקדושין (דף כא מדפי הרי"ף) וז"ל: דכי בעי ר"מ תנאי כפול ה"מ במקום שאין גילוי דעת לריכין להתנות

וכיון שלא כפל יש במשמע שאפילו לא יתקיים התנאי יהיה המעשה קיים, אבל בגילוי דעת בלא תנאי הרי הוא כאילו התנה וכפל. עכ"ל הר"ן.