

פסקי דין ממו"ר הגאון רבי ברוך יצחק לוי זצ"ל

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

משכיר שהודיע לשוכר לעזוב את המושכר טרם זמנו

המקורות להלכה

ח"מ סי' שיב סעי' ז: כשם שהמשכיר חייב להודיעו כך השוכר חייב להודיעו מקודם שלושים יום צעירות וכו' כדי שיבקש שכן ולא ישאר ביתו פנוי. ואם לא הודיעו אינו יכול ללאת אלא יתן השכר וכו'. ע"כ. דין זה דאם לא הודיע השוכר שלושים יום מקודם דחייב השוכר לתת שכ"ד של שלושים יום, אף אם השוכר ילא מן הדירה ואינו משתמש בדירת המשכיר ומסר לו המפתחות, לו או לבא כוחו. דין זה ודאי קשה מכח מה יתחייב השוכר לשלם שכ"ד, אם לא דימא דתקנת חכמים שידיע לו שלושים יום זה המחייבו בשכר הדירה של שלושים יום הללו. אבל אין לפרש דהחיוז הוא מפני שהמשכיר מפסיד בגללו שלא הודיעו, דאין זה אלא גרמא ואינו חייב ללאת ידי שמים, דהלל אם נעל הדלת בפני צעה"צ וגרשו מציתו וגרס הפסד לחצירו כמפורש ברא"ש צ"ק כ סי' ו דפטור מפני שלא בא לידו כלום מחסרון חצירו. וע"כ דהחיוז הוא לא מחמת שהפסיד לחצירו אלא מפני תקנ"ח. ועי' בשער המשפט שתמה על השו"ע המחייבו לשוכר לשלם עבור השלושים יום.

לכן אם התחייב השוכר בשטר בכ"י דאם לא יודיע למשכיר שלושים יום מקודם יתחייב לשלם עבור השלושים יום, לכו"ע אף לשער המשפט חייב מדינא.

אך בנידון דידן טוען השוכר שבגמר החודש טלפן המשכיר לשוכר שיעזוב את הדירה תיכף, וזוה מודה גם המשכיר, אלא שטוען שאח"כ אמר לשוכר שידור בדירה עוד חודש, והשוכר אומר שתיכף שאמר לגרש אותו מהדירה התקשר עם מתווכים וצאותו הערב גמר על דירה אחרת, וזה היה עפ"י דרישת המשכיר. יש לדון בזה אם זה שגרש אותו המשכיר האם הוא מחילה על ההתחייבות של השוכר לשלם למשכיר עבור השלושים יום.

וצרמ"א סוף סי' שלג וז"ל: מיהו בשאר פועל אם א"ל בפני שנים לך מעמדי פטור בלא מחילה. וי"א אם א"ל דרך כעס שאינו פטור. ע"כ. והוצאו שתי הדעות צרצנו ירוחם נכ"ט סוף ח"ד. ובש"ך ס"ק מח: נפלע"ד בפני שנים לאו דוקא אלא לישנא דש"ס פ"ק דקדושין טז א נקט, ושם נקט לימא ליי באפי תרי זיל, לומר דא"ל שטר אלא אותו הלשון שכתבו הידים בשטר אומר לו צע"פ צפניהם סגי, וכדכתבו התוס' שם, וה"ה אם אמר לו כך צינו לצינו ומודה בכך, הוי מחילה, דלא איברי סהדי אלא לשיקרא. כן נפלע"ד, ושזב מלאתי כן צריצ"ש סי' תעו בשם המפרשים. עכ"ל הש"ך. ושם צ"ק מט פטור בלא מחילה, כלומר

ואע"ג שכבר קבל כל השכירות א"ל להחזיר כלום. עכ"ל. ועיי' בשו"ת תועפות ראס חו"מ סס"י לד שכ' על הש"ך וז"ל: ודע בני כי מ"ש הש"ך וכו' יש בזה חילוק דודאי היכא דאינו דבר האבד דבזה הדין דפועל יכול לחזור בו, א"כ ע"כ הכונה במחילתו שלא ישיב לו השכירות שקבל, דאל"ה ל"ל למחילה דידי' דבלא מחילתו יכול לחזור בו, אבל היכא דהוא דבר האבד שאין הפועל יכול לחזור בו א"כ כשאומר לו סתם לך מעמדי אין ראוי שמחל השכירות שהקדים לו רק שהרשהו לילך מעמו, ודמי לאומר קרע כסותי דכל שלא א"ל ע"מ לפטור אמריי' דלא הרשהו רק לקרעו ולא שיפטור מתשלומין, וה"ה הכא. כנ"ל ברור לדינא. עכ"ל.

ובנידון דידן כיון דלא משועבד לגור אללו, וע"כ מה שאמר לך מעמדי הכונה שהוא מחל לו את השכירות של ה' יום.

אך לפי הטענה של המשכיר שאמר לו לך מעמדי דרך כעס, הלא הי"א סוצרים שאין זה פטור. וכיון שהרמ"א לא הכריע בזה אלא העתיק לשון רבינו ירוחם, הרי זה ספיקא דדינא ואין מוליחין מן המוחזק.

אמנם ברדב"ז ח"א סי' פח בראובן שכר את שמעון לשרתו ג' שנים ונשבע שמעון ע"ז ונכתב ביניהם שטר, ולסוף שנה א"ל ראובן שילא וילא, ואז נתחרט ראובן ותובע את שמעון לקיים שבועתו, אם בדבור לבד נמחל השעבוד והשבועה. ופסק דהגע עלמך שנשלמו הג' שנים כלום היה לריך התרה, ה"נ כיון דא"ל זיל הוי כאילו נשלם הזמן. וא"ת שהרי כתב רבינו מאיר ב"ר ברוך צמי שכר מלמד וא"ל לך שלא נמחל השעבוד באמירה זו ויכול בעה"כ לעכב המלמד, כבר הארכתי בזה בתשובה אחרת והעליתי כי טעם הראשון לאו בר סמכא הוא, ועיקר סמיכתו על הטעם השני, והרי היא כתובה בכלל תשובת הרשב"א סי' תמעג, ועיי"ש במה שדחה את דברי המהר"מ ב"ב, ולא חילק כלל בין א"ל לך מעמדי מתוך כעס או שלא בכעס. מ"מ כיון שהרמ"א העתיק את דברי הרבינו ירוחם וכן הצ"י צמי' שלד העתיקו, אין לנו לפסק הלכה אלא דהוי ספיקא דדינא והמוליא מחבירו עליו הראיה.