

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

מודה במקצת של חובות השכירות
ומוכן לשלם מה שמודה

תיק ממונות מס' A-1486 - שע

(מחד' : סיון)

נושא הדיון

ראש ישיבת א' שכר דירה מב' לפי חוזה שערכו ביניהם. למענתו, הודיע לב' לפני תום השכירות שהוא עוזב את הדירה ובקש ממנו לבדוק את הדירה כדי לתקן בה את התיקונים הנצרכים כפי שהתחייב בחוזה, אך ב' דחה את הבקשה ולא בא לבדוק, ומיד כשעזב את הדירה השכיר אותה ב' לאחרים, ואף גבה כפל שכירות עבור הימים שנותרו עד תום השכירות הראשונה. ראש הישיבה טוען שלפי חשבונו חייב עבור התיקונים סכום מסויים כפי שפרט, וכן עבור פינוי האשפה, ומכיון שהיה מוכן לתקן לפני שעזב - אף שעדיין גם לאחר הודאתו לא שילם - הרי זה כהילך.

ב' מכחיש את הדברים וטוען שראש הישיבה עזב את הדירה לפני תום המועד, בלי להודיע לו כלום, וסכום התיקונים בדירה כפול ומכופל ממה שמודה ראש הישיבה, ועליהם יש לצרף את הזמן שנדרש ממנו לתקן את הדירה ונגרם לו הפסד של שכ"ד. על כך משיב ראש הישיבה שאינו חייב בנגרמת הפסד זה משום שהיה על ב' לתקן זאת מתי שהודיע לו לפני הפינוי (עובדה המוכחשת ע"י ב', כאמור).

כמו כן תובע ב' חוב שכ"ד לחודש האחרון שראש הישיבה שילם בצ'ק ואחייב ביטל אותו. ראש הישיבה טוען שביטל את הצ'ק משום שב' גבה ממנו שכ"ד מיותר עבור החדשים הקודמים בגלל שינויי שער הדולר שמשתכמים אף ביותר מסכום הצ'ק שבוטל. כמו כן תובע ראש הישיבה שב' יחזיר לו את מה ששילם לו עבור הימים שנותרו עד לסיום השכירות שלו, שב' קבל עבורם שכ"ד מהשוכרים האחרים.

ב' תובע מראש הישיבה עבור נזק בריהוט מיטלטל, וראש הישיבה כופר וטוען שעשה טובה לב' כשהסכים להשאיר את הריהוט הזה בתקופת השכירות.

עוד תובע ב' חוב חשמל לפי הוראת תשלום ששלחה חברת החשמל, וראש הישיבה טוען שרק מקצת החוב הוא מתקופת השכירות שלו ואתו הוא מוכן לשלם אחרי שיבדוק כמה הוא, וטוען

קים לי שדינו בזה כהילך. הי"ה בחוב הארנונה שתובע ב', מודה ראש הישיבה במקצת, משום שלטענתו יכול לקבל הנחה בעירייה, ואח"כ ישלם, וגם בזה קים לי שהוא הילך.

פסק דין

- א. בתשובות הנתבע על חלקן יש כפירה בכל ועל חלקן יש הודאה במקצת, אך לא טענת הילך, ובטענות שיש בהן הודאה במקצת יש מחלוקת הפוסקים אם יש עליהן שבועה דאורייתא או שבועת היסת.
- ב. מכיון שיש כאן עסק שבועה, יש לפשר חלף השבועה בסכום מסויים.
- ג. בנוסף, חייב הנתבע לשלם את חובות הארנונה, החשמל והמים שהשתמש בתקופת שכירותו.

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

השאלות לדיון

- א. הודה במקצת על מה שהתחייב בחוזה השכירות, אך עדיין לא שילם את מה שהודה, האם חשיב הילך.
- ב. התחייב "להחזיר את הדירה כפי שקיבלה", ויש נזקים בבית עצמו ובמה שמחובר לו, האם חיובו לתקן הנזקים או לשלם את דמיהם.
- ג. הודה במקצת הנזקים בבית עצמו וכן במקצת החובות הכספיים, וכפר במקצת על נזקים בבית, וכן על נזק של ריהוט מיטלטל ובמקצת מהחובות הכספיים, האם חייב שבועה דאורייתא.
- ד. מודה במקצת שמוכן לשלם, אך צריך לחשב כמה חייב, האם חייב שבועה דאורייתא.
- ה. שוכר שעזב בתוך זמן השכירות והביא אחר תחתיו, מי חייב בדמי השכירות.

תשובה

- א. פסק בשו"ע סי' פז סעי' א': ואינו נקרא הילך אלא אם כן יהא המקלט שהוא מודה לו מוכן צידו צפני צייד ליתנו לו מיד, אצל אם אמר הרי הוא צדיתי ואמננו לך, לא. ע"כ.

ב. התחייבות שמתחייב האוכר לבעה"צ להחזיר הבית במצב שקבל, זה הוא חוב קבלנות לתקן את הנזק, וזה חיובו, בין לרמז"ס ובין לראב"ד, דהנה פסק הרמז"ס טו"נ פ"ה ה"ב ושו"ע ס"י לה סעי' ו: החופר צדדה חבירו צורות שיחין ומערות והפסידוה והרי הוא חייב לשלם, בין שטענו שחפר והוא אומר לא חפרתי או שטענו שחפר שתי מערות והוא אומר לא חפרתי אלא אחת וכו' ה"ז נשבע היסת על הכל. ובהשגות הראב"ד: א"א נראין דברים שחבצו למלאות החפירות ולהשוות החלירות אבל אם חבצו לשלם פחתו ה"ה כשאר תביעת ממון, וכמי שא"ל חבלת צי שמים והוא אומר לא חבלתי אלא אחת. ע"כ. וכתב המ"מ שמקור הרמז"ס הוא סוגיא ד"מ ד ומשם הוליא הרמז"ס שאע"פ שחבצו היא דמים, כיון שהיא מחמת קרקע אין עליה שבעת המורה. ועל דברי הראב"ד כתב המ"מ שחילוקו אינו נראה נכון, שהרי אין ציד התובע להכריח לנתבע למלאות לו החפירות אלא אם רצה משלם לו נזקו והפסדו, הלכך מה לי חבצו למלאות מה לי חבצו דמים, כאן וכאן תביעתו דמים הבאין מחמת קרקע הן. ע"כ.

צנידון דידן שראש הישיבה מודה במקל"ט הנזקים צנוף הדירה, לכאורה צאנו למחלוקת הרמז"ס והראב"ד אם דינו כמודה במקל"ט לחייבו שבעה לאוריימא, כיון שעיקר החיוב הוא נזקי קרקע, ולפי הרמז"ס אינו חייב אלא היסת, אך נראה דחיוב דידן לכו"ע הוא חיוב קבלנות לתקן הנזק.

ג. בגמ' צ"מ ה' א': ולמ"ד הילך פטור אמאי איצטריך קרא למעוטי קרא משבעה הא כל קרקע הילך הוא, אמר לך איצטריך קרא היכא דחפר בה צורות שיחין ומערות, א"נ היכא דטענו כלים וקרקעות והודה בכלים וכפר בקרקעות. ופסק הרמז"ס טו"נ פ"ה ה"ג ושו"ע ס"י לה סעי' ה': טענו כלים וקרקעות, בין שהודה בכל הקרקעות וכפר בכל הכלים, בין שהודה בכל הכלים וכפר בכל הקרקעות, בין שהודה במקל"ט הקרקעות וכפר במקל"טן עם כל הכלים, בכל אלו נשבע היסת. (ועיי' פס"ד ירושלים כרך ו' עמ' קה) אם תביעת חוב הארטונה עם תביעת הנזקין דינן כתביעה אחת לענין הודאה במקל"ט.

ד. צו"ע ס"י פ"ה סעי' כג': אין מודה במקל"ט חייב עד שיטענו דבר שבמדה ובמשקל ובמנין ויודה לו דבר שבמדה ובמשקל ובמנין וכו'. ונחלקו האחרונים אם אם מודה במקל"ט אך אומר שגריף לעיין בספריו ששם כתוב כמה הוא חייב, או שאומר שגריף לשום את הנזק כמה הוא, לפי החזו"א (חומ"מ ס"י יב) כשאומר שגריף לעיין בספריו ששם כתוב כמה חייב, חשיב דבר קלוב, אבל כשאומר שגריף לשום את הנזק לא חשיב מודה בדבר קלוב, ולפי הנהגת"מ גם כשאומר שגריף לשום את הנזק חשיב דבר קלוב, ולפי קלוא"ח צשני הדינים לא היו דבר קלוב.

ה. עיי' רמ"א צו"ע ס"י שצ"נ סעי' א' ובקלוא"ח ונתה"מ שס', שאם עדיין לא שילם הראשון את השכירות כו"ע מודים שמכח לו מה שקבל מהשני.

מרדכי אייכלר.

ב

שאלות נוספות לדיון

- ו. כיצד שמין נזק של ארון ישן.
- ז. גרם להבירו הפסד שכירות דירה, האם חייב.

תשובה

ו. פסק הרמב"ם חובל ומזיק פ"ו הט"ו ושו"ע סי' תג סעי' א': שמין למזיק צידו כדרך ששמין לו אם הזיק ממנו, כיצד הרי שהרג בהמת חצירו או שבר כליו שמין כמה היתה הבהמה אזה וכמה הנצילה אזה, וכמה היה הכלי אזה והוא שלם וכמה אזה עתה, ומשלם הפחת לניזק עם הנצילה או הכלי השבור. ע"כ. ומקורו בגמ' צ"ק יא א'.

וחקרו האחרונים האם החיוב על המזיק לשלם את כל דמי השור והכלי הזיק, ואילו לא גילתה התורה שבעלים מטפלים בנצילה הו"א שעל הניזק לשלם לו כל מה שהיה השור אזה ואת הנצילה יקח לעצמו, כיון שגם צבדי אשוי הנצילה נכנס בכלל הנזק, ומה שנותן הנצילה לניזק הוא בגדר תשלומין, או שנאמר שצבדי הנצילה לא נכנס בכלל הנזק, שהנזק לא היה מעיקרו אלא על הפחת שנעשה בה ע"י הנזק, ע"י אפיקי יס ח"א סי' כא, ודברי יחזקאל סי' מז אות ב, וקהלות יעקב צ"ק סי' י אות ג, וע"י רמב"ן עה"ט שמות כב לו.

ז. כתב הרא"ש צ"ק פ"ב סי' ו ובשו"ת כלל זה סי' א' שאע"פ שמנע מהבעלים מלהשתמש בצרקע שלהן גרמא בניזקין הוא ואינו חייב לשלם לבעלים כלום ולא מחזיר אלא כשעת הגזילה, עיי"ש, וע"י פלפולא חריפתא צ"מ פ"ו סי' ב אות ד דאפילו בחצר דקיימא לאגרא דלמא לא משכח מאן דמוגר דהרצה עיכוזים יש לשבור חצר, וע"י פס"ד ירושלים כרך ח עמ' קסב שנחלקו הפוסקים במקום דברי יחזקאל אם חייב לשלם אף במניעת הרווח.

אברהם דוב לוי.

ג

הנה בשו"ע סי' פז נפסק דהילך חשיב רק מתי שהדבר הנידון מוכן צידו לפני הדיין, משמע דאל"ה לא הוי הילך. ובערוך השלחן שם סעי' ד מחדש דאם אמר המתן ואציאו מציתי לכאן הוה הילך. וזה מחודש.

ונראה מסתימת השו"ע דלא ס"ל כן, אך הנתבע יוכל לומר קים לי כערוך השלחן, דדבריו נכללו בדעת השו"ע. ואיברא י"ל דגם לפי ערוך השלחן זה דוקא שמוכן להציא המעות שבציתו, אבל אמר "אשלים" לפי מה שאעשה החשבון, ולא אמר מיד, לכו"ע לא הוה הילך.

שמשון גרוסמן.

ד

גם אם הנתבע הודה במקלת הנזקים שבצית עלמו אבל כיון שאין חיובו משום דיני נזיקין, שאין התביעה נגדו אישית אלא שהבחורים שביציבתו הזיקו, וגם לא משום דיני שמירה שהרי אין דיני שמירה בקרקע, וכל חיובו הוא רק משום התחייבותו בחוזה להחזיר את המושכר במצב מתוקן כפי שקבלה, וא"כ אין זה אלא התחייבות ממונית בעלמא של קבלנות (ואשר נורת פרעונה בתיקון הקרקע), ואין בתביעה כזו כדי לפוטרו משבועה.

וגם אין לדון משום כפירת שבדוד קרקעות או משום ממון שאינו יכול לכפור משום שאין על החוזה שנערך ביניהם עדים, וא"כ אין לו דין שטר בעדים אלא רק שטר בכתב ידו אשר אין בו שבדוד קרקעות והוא גם ממון שיכול לכפור (ע"י שו"ע סי' פח סעי' כט). וכבר כתב הגר"מ אייכלר שליט"א שבניד"ד אין כאן הילך משום שהמקלת שבו הודה לא היה מוכן בידו בפני בני"ד, וא"כ אין בתביעת תיקון הנזקים סיבה כדי לפוטרו מחיוב שבועת מודה במקלת.

וגם בשאר התביעות של ארטונה, חשמל ומים אע"ג דהתובע הליג חשבוניות אבל כיון שסיבת התביעה היא מכח החיוב שע"י החוזה אשר אינו חתום אלא בכת"י (וא"כ תביעה משום חיוב נהנה וכו') אשר אין בהם שבדוד קרקעות והוא ממון שיכול לכפור, לכן אין בהודאתו במקלת סיבה לפוטרו משבועה.

אמנם לאידך גיסא כיון שהתובע תבע תביעה להחזרת המושכר במצב מתוקן אשר לאמיתו סכום התביעה אינו בגדר ודאי, שהרי המליאות שהתיקון שלו התחייב הנתבע ניתן לבצע גם ע"י אומנים אחרים אשר מחירים שונה, וא"כ בתביעתו לסכום שאינו ודאי אין זה כדי לחייב שבועה [ע"י רמב"ם ריש פ"ד ושו"ע סי' פח סעי' כג-כד].

ולענין שאר התביעות של ארטונה, חשמל ומים אשר בזמן הדיון לא נקב התובע בסכום מסויים, וא"כ לא היה בתביעה של אז כדי להטיל חיוב שבועה, לכן אם עכשיו לאחר שהשיג את החשבוניות מהעירייה ומהחשמל ומגיחון תובע סכום מסויים, אם ישיב עכשיו הנתבע בהילך עדיין יש בידו לפטור את עלמו משבועה.

ומה שהתובע שלח עכשיו לבני"ד את החשבונות, כל זמן שהנתבע לא השיב לסכומים אלו בהודאה במקלת אין עדיין סיבה להטיל עליו חיוב שבועה.

טוביה גולדשמידט.