

# מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות  
בענייני חושן משפט

גיליון רנ"ד, תשפ"ד



משולחנו של הגאון  
רבי מנחם מנדל  
פומרנץ שליט"א  
ריש מתיבתא 'עוז והדר'

## שוכר שהשביח את הנכס

שיואל בטובו לפנות את הדירה והזירה מנוכחותו.

אך זרובבל שידע אל נכון כי לא ימצא בשוק שום דירה כעין זו במחיר הזה, לא זרם עם התוכנית המאולתרת של עמיהוד, ולאכזבתו של עמיהוד הוא עדכן אותו שאם כך הם פני הדברים, יתקין הוא עצמו מזגנים בכל הבית, ועל הדרך גם יצבע מחדש את הקירות בצבע טרי ומדיף ניחוחות. עמיהוד הסכים כמובן, אך הודיע לזרובבל שהוא אינו משתתף בעלויות הנדרשות, ואף בבוא העת לא יוציא מכיסו פרוטה. לפחות יצא מהענין עם רווח של מזגנים, הרהר לעצמו. וכך היה. זרובבל התקין מזגנים בכל חדרי הבית ואף צבע את הקירות בצבע חדש ומרענן.

שנתיים ומחצה חלפו להן ביעף, בינתיים נסקו מחירי השכירות עוד ועוד ועמיהוד הספיק להתחרט ולהשלים פעמים רבות. הוא נשם לרווחה עם סיום תקופת השכירות הארוכה, וכבר שרוב את דירתו בפרסומים הרבים של שוק השכירות. הוא המתין בקוצר רוח לעזיבתו של זרובבל את הדירה. באחד הימים, הופיע עמיהוד בדירה מלווה בלקוח שבא להתרשם. עם סיום הסיוור שהתקיים במתכונת של תיאורים מופרזים חסרי בסיס, בשילוב הדגשה חוזרת ונשנית של איכות המזגנים המעולים שמותקנים בכל חדרי הבית, הגיח זרובבל לצידו של עמיהוד באמרו, את המזגנים שהרחבת עליהם את הדיבור, ממיטב כספי שולמו, ועליך לשלם עליהם או להשתתף חלקית בעלותם.

ארוך טווח לפני כשנתיים ומחצה עם זרובבל קציר, בסכום שהיה הגיוני לאותם זמנים שכוחים ועתיקים, לפני ששילם על בקבוק שמן כמו על חבית מעץ זית שלם, ועתה להמתין עד לסיום השכירות בעוד שנתיים ומחצה כדי להתאים את מחיר השכירות לשוק המבועבוע, או לחכות באותה העת למישהו אחר שיואל להעניף מבט על הדירה המוצעת, שלא עשתה חשק להרבה אנשים לחזור אליה עם סיום סיכוב ההיכרות.

התבשל עמיהוד עם השאלה הנוקבת תקופה קצרה, ואז חלה תפנית מעניינת, בה ראה הזדמנות מצוינת לגרום לזרובבל לנטוש את דירתו למרות המחיר הנמוך יחסית לשוק, וכך למצות את הרווח הפוטנציאלי מן הדירה, ועל הדרך להפוך למפרע את החלטתו משכבר הימים לכדאית. ומעשה שהיה כך היה: זרובבל קציר הגיע למסקנה הבלתי נמנעת שאי אפשר להמשיך להתגורר בדירה שאין בה מיזוג אויר כלל. החום הבלתי נסבל ובעלי הכסף שחדרו אל הבית בהמוניהם עשו את שלהם, וזרובבל בא בדרישה אל עמיהוד להתקין בבית מזגנים.

עמיהוד שש על המציאה, ואמר לזרובבל כהאי לישראל: 'בחווה השכירות לא צוין דבר על התחייבות שלי להתקנת מזגנים, ועל כן, אם אין ברצונך להמשיך ולדור עם הזבובים בכפיפה אחת, לא אקפיד אם תיטוש את הדירה ואיאלץ לתור אחר שוכר אחר'. כך הרצה עמיהוד לפני זרובבל, בו בזמן ששניהם יודעים היטב שלא זו בלבד שלא יקפיד עמיהוד על זרובבל, הוא אף כמה ומשתוקק

ש אנשים שתמיד מרוצים מהחלטות שקיבלו בהיותם בטוחים שהחכמה מצויה תדיר באהלים וכמעט ואין הם טועים בשיקול הדעת. יש אנשים, שבדרך כלל אוכלים את הלב ומתחרטים על החלטות שקיבלו בעבר או לפני דקות מספר ורואים בהם פזיזות וחוסר מחשבה. ויש גם את אלו שעדיין לא החליטו אם להתחרט על ההחלטה ולהטיל דופי בשיקול דעתם, או להיות שלמים עמה ולהאמין ביכולתם ובהשכלתם לקבל את ההחלטה הנכונה והנכונה על כל פנים לשעת קבלתה. וכך הם הולכים ומתייסרים במחשבתם ואין להם מנוח, רצוא ושוב.

כזה הוא עמיהוד גרנביץ. עשרות החלטות שקיבל במשך השנים עדיין גודשות את המרחב הקטן שבין אוזן ימין לאוזן שמאל, מצטופפות בין שלל המחשבות ועומדות שם על גבי סימני שאלה בלתי פתורים. עד עצם היום הזה אין עמיהוד יודע אם טוב עשה בכך שבחר לגור במרכז לצד הוריו והשגשוג ההמוני, או עדיף היה לו לפנות אל הפריפריה אצל חבריו הרבים מן הישיבה. עמיהוד אף עדיין מסתפק ומהפך בדעתו אם כדאי להשקיע את כספי החסכונות בבורסה ובקרנות או בדירה להשכרה, אף על פי שהדירה כבר קנויה ומושכרת מזה כמה שנים.

כשהחלו מחירי השכירות לטפס בצמוד לעליית מדד המחירים הכללי, נוסף עוד הרהור מייסר והשתלט על נתח נכבד מסדר הילוך מחשבתו של עמיהוד; האם ראוי היה לחתום על הסכם שכירות

עמיהוד נדהם מן התעוזה. והלא סיכמו במפורש יחדיו שהוא אינו נושא בתשלומים כלל! רק משום כן, נותר זרובבל בדירה למרות הסכום הנמוך ששילם לו מדי חודש. אולם זרובבל בשלו. לדבריו, עמיהוד ניצל את העובדה שאין לו לאן ללכת, ולא הסכים לשלם על המזגנים, ועל כן נמנע מלהתווכח עמו באותה שעה. אך לאמיתו של דבר, הוא סבור שעל עמיהוד לשאת בתשלום המזגנים ההכרחי, ואם לאו, לא יעביר לו את יתרת החוב של השכירות של שלושת החודשים האחרונים. בטרם יתלהט המשבר, פנו השניים אל בית הדין לברר הדין עם מי.

**נמצאנו למדים כי מי שהוציא הוצאות עבורו ועבור חבריו בדבר שאין ההכרח לעשותו, בפשטות גם באופן כזה חל פסקו של הרמ"א שחייב החבר לשלם, מלבד לפי מהלך הנתיבות בסימן רס"ד שדין זה נאמר דוקא כשיכולים לכפות האחד על השני**

## עיקרי הנושא בהלכה

### א. אחד שהציל עבורו ועבור חבריו

הרמ"א (סימן רסד סעיף ד) הביא את דברי הגהת מרדכי החדשים פרק הגוזל (הגהות שלטי גבורים על המרדכי ב"ק סימן קסב) בשם רבינו יחיאל מפריז, שאדם שהציל ספרי חברו עם ספריו, אין החבר צריך לשלם לו על כך. וכתב על כך הרמ"א שדין זה הוא דוקא באופן שירד בתחילה על דעת להציל את שלו ועל הדרך הציל כבר גם את ספרי חברו, אולם אם מלכתחילה ירד על דעת להציל לשניהם, חייב החבר לשלם לו מה שנהנה שהציל את שלו. וכתב הרמ"א שאמנם אם הוצרך להרבות הוצאות כדי להציל את של חברו, בוודאי חייב לשלם על מה שהוציא (דרכי משה שם אות ב).

את דברי הרמ"א שמחייב לשלם כאשר ירד מלכתחילה על דעת להציל גם עבור חברו, ביאר הנתיבות (סק"ו)

שאע"פ שיש כאן מצב של 'זה נהנה וזה לא חסר', שההלכה היא (סימן שסג סעיף י) שהנהנה פטור מלשלם, וכאן הלא היה מוכרח להוציא את ההוצאות הללו, מכל מקום הדבר נכון כאשר מתחילה ירד להציל עבור עצמו, שבאופן זה אפילו הציל את של חברו אין לו עליו כלום. אבל אם מלכתחילה ירד על דעת שניהם, היות שלא ניתן להציל ללא ההוצאות הללו, יכול כל אחד לכפות על השני להשתתף בהצלת הממון. דין זה אנחנו מוצאים בשיירה שחנתה במדבר ועמד עליה גייס, שאם שילמו ממון לשודדים, יש לכל הקבוצה להשתתף בתשלום הממון, ומשלמים כל אחד בהתאם לכסף שהיה לו (חושן משפט סימן ערב סעיף טו), ומכאן אנו למדים לכל מקום ששניים או קבוצה צריכים להציל את כספם, ויש הוצאות הכרחיות שלא ניתן לחסוך אותם, יכול האחד לכפות על השני להשתתף בהוצאות לצורך הצלת הממון. ואעפ"כ אם ירד רק על דעת עצמו, השני פטור מלשלם לו כדין זה נהנה וזה לא חסר. (ועוד הרחיב הנתיבות להביא ראיות רבות ודוגמאות לחידוש זה בסימן קעח

סי"ק ג עיי"ש).

### ב. הצלת קהילה והצלת בתים משריפה

הגאון רבי יעקב ריישר, שהיה ראב"ד בוורמיזא ופראג וריישא, ובסוף ימיו כיהן כרבה של מ"ץ, עוד בשנת תמ"ט, בעודו מכהן פאר בקהילת פראג, נשאל בידי בני קהילתו (שו"ת שבות יעקב חלק א סימן קנח), לאחר מעשה נורא שאירע עמם שנשרפו כל בנייני הקהילה מלבד בית אחד שהיו בו שלשה בתים ובניינים האחד על גבי השני, וכאשר ראה הדייר העליון שהשריפה מתקרבת מהצדדים עמד ושבר את הגג וכך ניצל כל הבית, וכעת תובע העליון את הדיירים שגרים מתחת לשלם גם הם את הוצאות תיקון הגג, מאחר ושבירת הגג הייתה ההצלה של כולם ולא רק שלו.

השבות יעקב חייב בתשובתו שם את דיירים התחתונים להשתתף בהוצאות תיקון הגג, מאחר שההפסד של בעל הגג

בשבירת התקרה, הציל את כל הבתים. וכתב לבאר במה שונה הדבר מהדין המפורסם של 'מבריא ארי מנכסי חבריו', שהכלל הוא שמי שהבריא ארי שבא לשדה חברו, פטור בעל השדה מלשלם לו על מניעת הנזק (בבא קמא נח.), שבמבריא ארי לא מדובר שהיו לו למבריא הפסדים כספיים לצורך ההברחה. ומה שמצינו שאפילו אם כן היה הפסדים למציל בגלל הפעולה, אם עשה זאת מעצמו אין צריך לשלם לו (סימן קכט סעיף א), זה מדובר באופן שלא היה ברור שיבוא לידי הפסד, למשל אם הארי היה רחוק משדה חברו והוא קדם והבריחו ומנע ממנו מלהתקרב, אבל אם היה קרוב לודאי שיהיה כאן הפסד, וודאי יש לשלם למציל את שכרו. והרי בסיפור השריפה, קרוב לודאי שהאש הייתה מתפשטת ושורפת את כל הדירות למטה, לאחר שכבר שרפה האש את כל האזור, והצלת הגג היא הצלה מצויה כדי שהאש לא תאחז בבניין, לכן חייבים כל השכנים להשתתף בהוצאות תיקון הגג.

עוד כתב השבות יעקב שאין בזה מקום לטענת 'זה נהנה וזה לא חסר', מאחר והכל היו מוכרחים להוציא את ההוצאות הללו לצורך הצלתם. והביא לכך ראיה מתשובתו של המהרי"ק (שורש ד) שנשאל אודות סכנת עלילה שהיתה על ק"ק רעגנשפון"רק (-ראגשענבורג), מה דין כלל ערי המחוז אם מחויבים להשתתף בממון לצורך קהילת רעגנשפורק שלא יהיו לקוחים למות על לא חמס בכפם, והשיב שכל אותם קהילות אשר ראוי לחשוב וקרוב לודאי שגם עליהם היה עובר כוס התרעלה אם לא יהיה הדבר הזה מתוקן, הדין נותן שישאו בעול גם הם, כי הצלת קהילת רעגנשפורק היא הצלתם. על אף שלעת כזאת אין מעלילים עליהם כמו על קהילת רעגנשפורק, מכל מקום סוף סוף הפורענות הייתה מגיע גם להם, על כן נידונים הם על שם סופם וחייבים לסייע בהוצאות קהילת רעגנשפורק.

ביאר שם המהרי"ק שאין לדחות ולומר שאין זה 'ברי היזקא' ואולי לא תתפשט עלילת השקר והכזב בשאר מקומות, שהרי אנו רואים בעוונותינו הרבים את מחשבתם להתנפל ולהתגולל עלינו וה' ברוב רחמיו יצילנו מידם. ובכל מקום מצינו שחששו חכמינו ז"ל לכל דבר שיש בו קצת סכנה ועשאוהו כודאי, וכל שכן סכנה גדולה כזו. מלבד זאת, אף אם נאמר שמדובר בחשש סכנה בלבד ולא ב'קרוב לודאי', הרי הלכה פסוקה (חושן משפט סימן קסא

סעיף א) שהשותפים כופים לבנות בית שער ודלת, וכן בני העיר כופים זה את זה לבנות לעיר חומה דלתיים ובריה (שם) סימן קסג סעיף א), הרי שבכל חשש סכנת גנבים או ליסטים כופים את כל השייכים אל החשש ההוא לסייע בהצלה, כל שכן וכל שכן בחשש גדול ועצום שכזה, שהוא חשש חס ושלום לגוף ולנפש. הרמ"א הביא את דברי המהרי"ק להלכה (סימן קסג סעיף ו). ומתוך כך הוציא בעל השבות יעקב שבאופן שמוכרחים להוציא את ההוצאות, חייבים כולם לשלם, ולא שייך לטעון טענת זה נהנה וזה אינו חסר. אולם, לכאורה יש הבדל חד בין דברי מהרי"ק לדברי הרמ"א לגבי מי שירד להציל ספריו וספרי חברו, שהרי הרמ"א

**אולם, לכאורה יש הבדל חד בין דברי מהרי"ק לדברי הרמ"א לגבי מי שירד להציל ספריו וספרי חברו, שהרי הרמ"א פוסק לחייב רק באופן שמלכתחילה ירד המציל על דעת שניהם, ואילו מהרי"ק נדרש לקהילה שהתמודדה כדי להציל את עצמה בלבד ולא עלה על דעתה להציל את זולתה, ופסק שאעפ"כ שאר הקהילות יבואו לסייע לצד חשש העלילות**

פוסק לחייב רק באופן שמלכתחילה ירד המציל על דעת שניהם, ואילו מהרי"ק נדרש לקהילה שהתמודדה כדי להציל את עצמה בלבד ולא עלה על דעתה להציל את זולתה, ופסק שאעפ"כ שאר הקהילות יבואו לסייע לצד חשש העלילות. כדי שלא יהיו שני הפסקים סותרים, כתב השבות יעקב לחלק בין דבר שנוגע לכלל הציבור, שכל שהוא בכלל ההצלה מלכתחילה יש לכלל הקהילות לסייע ולמנוע את סכנת הציבור, כי אם לא יהיה החיוב ברור על כל הקהילות, הכלל הוא שקדירת השותפים אינה חמה ואינה קרה, כי כל דבר המוטל על רבים ולא ברור לגמרי על מי מוטלת חובת העשייה שוב אינו נעשה כלל, ומזה יש ללמוד שבכל צורכי ציבור וכל שכן במקום חשש פיקוח נפש דרבים שחובת הזהירות מרובה, יש

להטיל חיוב ברור על כל הקהילות לשלם עבור ההצלה, שאם לא כן שמא חס ושלום תתבטל כל ההצלה, וכמו שפסק מהרי"ק, לבין יחיד הדן עם היחיד, שכל שזה נהנה וזה לא חסר אינו חייב אלא אם כן המציל ירד לכתחילה על דעת שניהם, או לפחות שגילה החבר דעתו דניחא ליה בהצלה זו. וכתב ששוב מצא חילוק זה בשו"ת מהר"ם מרוטנבורג (פראג סי' ט).

### **ג. הצלה עבור חבירו באופן שלא ניתן לכפותו**

בהכרעתו לדינא, מסבב השבות יעקב את דבריו עם פסקו של הרמ"א שכל שלא הוצרך להרבות בהוצאות בעבור חברו, תלוי הדבר אם ירד על דעת עצמו או ירד להציל על דעת שניהם. ומכך שלא חילק בשבות יעקב כהנתיבות לתלות הדבר דוקא במקום שיכולים לכפות זה על זה, פשוטות דבריו שיצטרך החבר לשלם באופן שההצלה הייתה על דעת שניהם, אף במקום שלא ניתן לכפות זה על זה, ודלא כהנתיבות. ולמעשה, יש להעיר שהנתיבות עצמו בסימן קעח (סק"ג) מציין כי דברי הרמ"א בסימן רסד לגבי הצלת הספרים וכן יתר דבריו לגבי שנים שנתפסו,

נאמרו באופן שאין האחד יכול לכפות על השני את ההצלה, ושם נראה שהוא סבור שדברי הרמ"א לחייב כשבכוונת המציל הייתה על דעת שניהם, אינה תלויה דוקא באופן שניתן לכפות זה על זה כמו במעשה של השיירה. נמצאנו למדים כי מי שהוציא הוצאות עבורו ועבור חבירו בדבר שאין ההכרח לעשותו, בפשטות גם באופן כזה חל פסקו של הרמ"א שחייב החבר לשלם, מלבד לפי

הנתיבות בסימן רס"ד שדין זה נאמר דוקא כשיכולים לכפות האחד על השני. מעתה בבואנו לברר את הדין בנידון השוכר שהוציא הוצאות והשביח את הנכס, יש לחלק בין בדבר שהוא מוכרח עבור הנכס כמו התקנת מזגן בערים ובמקומות מגורים שהדבר ממש נדרש, שמאחר שהוא עשה זאת לכתחילה גם עבור עצמו וגם בעבור המשכיר שיהנה ממנו בהמשך וגם התכוון לתבוע ממנו את חלקו, יהיה המשכיר חייב לשלם לו, שהרי ירד על דעת שניהם בדבר שהוא הכרחי. [זאת כמובן באופן שהמשכיר מעוניין בהישארות המזגן, כי פעמים שבידו לומר לשוכר אין לו צורך במזגן וראה להשיב את המצב לקדמותו (על כך ראה מכתלי בית הדין חלק א' סימן סב). בתשובתנו עסקינן באופן שיש אינטרס מובהק למשכיר שההשכחה תישאר]. אולם בהוצאות לא הכרחיות, כגון שצבע את הבית בצבע מיוחד, כאן באנו למחלוקת הפוסקים מה הדין בדבר שאינו הכרחי, לפי פשוטות דברי הפוסקים שיטת הרמ"א לחייב נכונה בכל מקרה שהשביח על דעת שניהם, אך לפי שיטת הנתיבות בסימן רס"ד שלא ניתן לכפות זה על זה, לא יהיה המשכיר חייב לשלם לו על כך, אע"פ שהשוכר עשה כן על דעת להשביח את הבית גם לטובת המשכיר.

עם זאת, יש להדגיש, באופן שהשוכר שהשביח את הבית הרבה בהוצאות במיוחד לצורך המשכיר, לדוגמא אם בעבור הנוחיות שלו היה די לו לשפץ קיר בבית בצורה מסוימת, אך מצד רצונו של המשכיר השקיע השוכר להעמיד את הכותל ברמה גבוהה יותר ובהתאמה לכלל הבית, ועשה זאת מתוך הבנה שהמשכיר ישלם לו את תוספת ההוצאות שהשקיע במיוחד לשביעות רצונו, כאן הרי מדובר כבר בגדר של 'זה נהנה וזה חסר', שיש למדוד את שיעור ההנאה ובהתאם לכך לחייב את ה'נהנה', הלא הוא מיודענו המשכיר.

**המשך הדיון והיוצא להלכה נביא בע"ה ובס"ד בשבוע הבא**

