

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות
בענייני חושן משפט
על הפרשה



גיליון שנ"ז, פר' דברים תשפ"ו



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

פלישת עכברים לחנות שכורה

לו בית 'סתם' שחייב לתחזק את הבית, וכפי שיתבאר חילוק זה לקמן בסמוך].

ובהנחות מיימוניות כתב (שם) 'מכאן דחייב לקרותה לו, אפילו אם בעידנא דאגריה לא היה מקורה, לא אמרין כשאמר בית זה אני משכיר לך כמו שהוא עכשיו קאמר, דאנן סהדי דדעתיה דשוכר שיהא ראוי לדירה מפני רוחות ושלגים וגשמים וגנבים שיעלו בפרצות'. ונראה שהבין שיש לתקן לא רק בחלון שכבר קיים ונסתם.

ב. מום שנתחדש לאחר הכניסה

ויש לברר מה הדין באופן שבו בשעה ששכר השוכר את הבית היו מצויים כל אותם דברים שחייב המשכיר להעמיד לשוכר, אלא שלאחר מכן, במשך ימי השכירות, נתקלקלו אותם הדברים, והשוכר בא וטוען כלפי המשכיר שעליו לתקנם ולהעמידם מחדש.

בנמוקי יוסף (בבא מציעא נט. מד"ה ד"ה גמ' המשכיר בית) הביא בשם הריטב"א, שכתב בשם רבו הרא"ה, שאם השכיר אדם בית מסוים לחבירו, הרי בשעה שמכניסו לתוכו חייב הוא להעמיד לו את כל הדברים הנזכרים. אולם מכאן ואילך, אם נפלו ונתקלקלו אותם דברים שחייב להעמיד לו, אודא ליה, ואינו חייב עוד לתקן ולהעמידם. וזהו דוקא כשאמר לו 'בית זה', אבל אם שכר ממנו בית בסתם, אזי חייב להעמיד לו דברים אלו כל זמן השכירות.

וכן פסק הרמ"א (סימן שיד שם), שאם תיקן המשכיר את הדברים הללו, ואחר כך נשברו תוך ימי השכירות, אם אמר לו 'בית זה', אין צריך להעמיד לו בית אחר.

ומבואר, שאף על פי שחייב המשכיר להעמיד לשוכר אותם דברים, מכל מקום אם היו קיימים בשעת המסירה ואחר כך נתקלקלו, שוב אין לשוכר טענה על המשכיר. שהרי המשכיר נתן לשוכר בית שלם כראוי, ולאחר מכן, כשנתקלקל, הפסיד השוכר, ואין על המשכיר עוד חובה ושעבוד להעמיד ולתקן.

אולם המאירי (בבא מציעא קא: ד"ה אמר המאירי הב') חולק על כך, ולדבריו, מה שאמרו שהמשכיר בית לחבירו חייב לתקן את כל הדברים שהם מעשה אומן והם עיקר גדול בישיבת הבתים, אינו מוגבל לשעת הכניסה בלבד. אלא בין אם נכנס השוכר בסתם ולא היו שם דברים אלו, ובין אם היו שם בשעה שנכנס ואחר כך נתקלקלו, בכל אופן חייב המשכיר לתקנם ולהעמידם לשוכר.

לשיטת המאירי, חובת המשכיר היא חובה תמידית, וכל לש שהשכירות קיימת עליו להעמיד את הבית במצב ראוי למגורים לכל אורך תקופת השכירות.

ג. בית שנפל וחמור שמת

במשנה במסכת בבא מציעא (קג.) שנינו, שהמשכיר בית לחבירו ונפל, חייב להעמיד לו בית. ובגמרא שם נבאר, שאם בשעה שהשכיר לו אמר לו 'בית זה', אם נפל אינו חייב להעמיד לו בית אחר, דהא אול ליה.

ופירש רש"י (ד"ה אודא ליה), שמזלו של השוכר גרם, ואין המשכיר צריך להעמיד לו בית אחר. ובמשנה מדובר דוקא כשהשכיר לו בית סתם, שאז נתחייב המשכיר להעמיד לו בית.

והנה במסכת בבא מציעא (עח.) שנינו: השוכר את

בהסכמתו הראשונה כהסכמה למצב הנוכחי. הוויכוח ביניהם החריף, ושני הצדדים, שכל אחד מהם אדם ירא שמים וחפץ לנהוג על פי דין תורה, הציגו את השאלה בבית הדין כדי לברר את ההלכה.

עיקרי הנושא בהלכה

א. חובת המשכיר בכל מה שהוא מעשה אומן

בראשית דברינו יש לברר בעיקר דינו של שוכר בית מחבירו, ונעשה מום בבית בתוך ימי השכירות, אם חובה על המשכיר לתקן את המום, ואם כשאנו מתקנו רשאי השוכר לחזור בו משכירותו.

במשנה במסכת בבא מציעא (קא:) שנינו, שהמשכיר בית לחבירו חייב בדלת, בנגר ובמנעול, ובכל דבר שהוא מעשה אומן, אבל דבר שאינו מעשה אומן - השוכר עשהו.

ובגמרא שם נבאר פירוט הדברים, שהמשכיר חייב להעמיד דלתות, לפתוח חלונות ולחזק את התקרה, ולסמוך קורה שנשברה, ואילו השוכר חייב לעשות סולם, מעקה ומרזב, להטיח את גגו וכן כל דבר שאינו מעשה אומן מוטל על השוכר.

נמצאנו למדים חלוקה ברורה בין צרכי הבית שנדרשים למלאכת אומן שהם חובות של המשכיר, לבין צרכים משניים המוטלים על השוכר.

וכן נפסק להלכה בשולחן ערוך (סימן שיד סעיף א.), שהמשכיר בית לחבירו חייב להעמיד לו דלתות, ולפתוח לו החלונות שנתקלקלו, ולחזק את התקרה, ולסמוך את הקורה שנשברה, ולעשות נגר ומנעול. וכן אם נפחתה המעזיבה והתקרה בארבעה טפחים חייב לתקנה. וכן כל כיוצא בזה מדברים שהם מעשה אומן והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצירות.

והוסיף שם הרמ"א, שאף על פי שנכנס השוכר וראה שלא היו שם דברים אלו, אין אומרים שנתפייס במה שראה, אלא על המשכיר מוטל לתקן.

ומקור הדברים בדברי הנמוק"י (בבא מציעא נט. מד"ה ד"ה ולפתוח לו חלונות) בשם הראב"ד 'זאף על גב דבשעת שכירות נכנס שם שוכר וראה שלא היו שם דברים אלו, לא אמרין ראה ונתפייס, דכיון דלדירה אמר ליה ולא חזיא לדירה אלא בדברים הללו, הרי זה כאילו התנה בפירושו'. וכתב שלכאורה דעת הרמב"ם אינה כן, שכתב הרמב"ם (הלכות שכירות פרק ו הלכה ג) 'ולפתוח לו החלונות שנתקלקלו', ומשמע דדוקא אם יש לפני הקונה חלונות אך הם סתומים יש התחייבות של בעל הבית לתקנם, אך אם אין חלונות כלל, רשאי המשכיר לומר לשוכר הרי ראתה את הבית בעיניך שאין בו חלונות, ולקחת אותו על דעת שהוא אפל. וכן כתב המאירי (ב"ק קא: ד"ה אמר המאירי הראשון) שאם השוכר ראה את הבית בשעת השכירות ואין בו חלונות, אין המשכיר חייב לעשות לו חלון.

אמנם הנמוק"י חזר לומר דשמו גם לדעת הרמב"ם אם הבית אפל חייב לפתוח לו חלונות, ומה שכתב שאם החלונות נסתמו חייב לפותחם, היינו שגם כאשר החלונות נשברו בכל מהלך השכירות חייב בעל הבית לפותחם. [ולשיטתו ביאר שדברי הרמב"ם הם במשכיר

אובן מאיר בלומנפלד, אברך יר"ש, עמל שנים רבות כדי להקים עסק קטן של ייצור ושיווק חלקי מתכת עדינים למכשור רפואי. לאחר חיפושים ממושכים מצא חנות תעשייתית צנועה באזור תעשייה שקט, השייכת לשמעון זאב רוזנברג, יהודי מבוגר ונעים הליכות, הידוע בקרב בעלי העסקים כאדם ישר ומסודר.

החנות התאימה לצרכיו של ראובן: תקרה גבוהה, חיבורי חשמל תעשייתיים, רצפת בטון יציבה, ומיקום נוח לשילוח סחורה. לאחר משא ומתן רגוע נחתם חוזה שכירות לחמש שנים, וראובן השקיע במקום סכומי עתק: מכונות מדויקות שיובאו מחו"ל, מדפים מיוחדים, ומערכת בקרה רגילה במיוחד ללחות ולאבק.

כחצי שנה לאחר תחילת השכירות, הבחין ראובן בליילה אחד בתווה חטופה בפינת החדר. בתחילה חשב שמדובר בחתול, אך עד מהרה התברר לו כי עכברים החלו להופיע במקום. בבדיקה התברר שהם יורדים דרך חור נסתר בתקרת הגבס, במקום שבו התקרה נצמדת לקיר חיצוני ישן.

ראובן פנה מיד לשמעון. שמעון, שלא התכחש לאחריותו, הזמין מדביר, הוצבו מלכודות, ונעשה ניסיון לאטום את האזור הנראה לעין. אולם כאשר הציע איש המקצוע להסיר חלקים נרחבים מתקרת הגבס כדי לאתר במדויק את פתח הכניסה, סירב ראובן לכן בתקיפות, בטענה שהדבר עלול לפגוע במכונות היקרות ובמערכות החשמל והבקרה שהותקנו במקום, והנוק עלול להיות כבד לאין ערוך.

הטיפול בעכברים שיפר במעט את המצב, אך לא העלים אותו לחלוטין. לעיתים רחוקות עוד נראו סימנים, אך העסק המשיך לפעול. ראובן, מתוך שיקול כלכלי ומתוך תקווה שהבעיה תיעלם עם הזמן, בחר להמשיך במקום.

כעבור חמש שנים הסתיימה תקופת השכירות הראשונה. שמעון הציע לחדש את החוזה, וראובן, לאחר התלבטות, חתם על חוזה חדש לחמש שנים נוספות, ללא שינוי מהותי בתנאים. גם בשלב זה ידע ראובן על קיומה של בעיית העכברים, אך סבר כי היא ניתנת לניהול ואינה מצדיקה מעבר יקר ומסוכן.

לאחר כשנתיים מן התקופה החדשה, החריפה הבעיה. העכברים החלו להופיע בתדירות גבוהה יותר, סימני כרסום נמצאו באריזות, וראובן חש איום ממש על תקינות המוצרים ועל שמו הטוב מול לקוחותיו. הלחץ הנפשי והחשש מהפסדים גרמו לו להרגיש שאין ביכולתו להמשיך ולהחזיק במקום.

ראובן פנה לשמעון והודיע לו כי בדעתו לעזוב את החנות לפני תום תקופת החוזה, בטענה שהחנות נגועה במום מהותי שאינו מאפשר שימוש סביר ותקין.

שמעון השיב בתקיפות רגועה אך נחרצת: מאחר שראובן ידע היטב על בעיית העכברים כבר בתקופה הראשונה, ואף על פי כן בחר לחדש את השכירות לחמש שנים נוספות, הרי גילה דעתו שהוא מקבל את המצב ומסכים למום. ואם כן, אינו יכול כעת לטעון לאותו פגם עצמו כדי לבטל את ההסכם.

ראובן מצדו טען כי אמנם ידע על קיום הבעיה, אך סבר שהיא זמנית וברת שליטה, ואילו כעת התברר לו שהיא עמוקה ושורשית יותר, וממילא אין לראות

החמור וחלה, יכול המשכיר לומר לשוכר 'הרי שלך לפניך', אבל אם מת החמור חייב להעמיד לו חמור אחר. ובגמרא (שם עט.) אמר רבה בר רב הונא אמר רב, שאם שכר את החמור לרכוב עליו ומת בחצי הדרך, דינו שנותן לו שכרו של חצי הדרך, ואין לו עליו אלא תרעומת. והעמידה הגמרא שמדובר כשאינו יכול למצוא חמור אחר. ומכל מקום חייב לשלם על מה שהלך, משום שהמשכיר אומר לו, סוסף סוף אילו היה רוצה לבוא לאותו מקום שם מת החמור, היה חייב לשלם לו דמי שכירות החמור עד לאותו מקום, ואם כן אותו שכר שהיה משלם ישלם לו על חמורו.

והקשה התוספות (שם ד"ה ואם יש) מדון בית שנפל, שם למדנו שאם שכר 'בית זה' ונפל אודא ליה, ומדוע לא אמרו שם שאם יש בדמיו ליקח בית אחר, וכמו השוכר את הבית ויקח אחר, כשם שאמרו בחמור.

ותירצו, שבית אינו עומד להימכר אלא להוסיף עליו ולחזור ולבנותו כבתחילה. וכיון שאמר לו 'בית זה' ונפל, אין למוכרו, שהרי אינו עומד לכך אלא לבנין. ובוודאי לא שיעבד הבית לכך, וגם לא קיבל עליו להוסיף הוצאות בבנין בית זה, אלא השכיר לו בית זה כמו שהוא, לדור בו כל זמן שיוכל. לכן, אם נפל הבית, אודא ליה. אבל חמור שמת, אינו עומד אלא למוכרו בדמים, ואם כן הרי שיעבדו לכל ענייני החמור, ואם יש בדמי הנבילה לקנות חמור אחר, יוכל השוכר ליקח בדמים חמור אחר.

ד. בית מסוכן

בשו"ת הרא"ש (כלל לה סימן ו) נשאל על המשכיר בית לחבירו, ואמר לו בשעה ששכרו שהוא משכיר לו 'בית זה', ונמצאו בו קורות נוטות עד שמסוכן לדור בו, אם חייב המשכיר לתקן.

והשיב, שאף על פי שאמרו בגמרא שבהשכיר לו 'בית זה' אודא ליה, מכל מקום כל זמן שהקורות עומדות בו ונוטות, הרי עדיין לא נפל הבית. וכל כמה דלא נפל, יש להסתפק אם דמי לדברים שהמשכיר חייב להעמיד לשוכר, כגון לסמוך לו קורה וכיוצא בזה.

והביא על כך הרא"ש את דברי התוספות הנזכרים, וכתב שמוה"ש י"ל, למדוד, שאם התקלקלו הקורות והתקרה, הרי עדיין לא נפל הבית, ומסתמא עומד הוא לתקן. ושוב לא שייך לומר 'אודא ליה', שהרי עדיין נקרא בשם 'בית', אלא שהוא מסוכן לדור בו. נמצא שביט מסוכן דומה לחמור שמת ונבלתו עומדת למכירה, ויש לחייב את המשכיר לבנותו עבור השוכר. ולא פטור את המשכיר אלא בבית שבית לגמרי, שאז אודא ליה הבית הראשון, וכל מה שיבנה יהיה בית חדש ולא אותו בית שהשכיר לו.

ומבואר מדברי הרא"ש שסבר כהמאירי, שכל שעומד הבית לתקן, חייב המשכיר לתקנו, אף אם בשעה שנכנס השוכר היה הבית מתוקן ואחר כך נתקלקל. וחולק על הנמוקי יוסף.

והנה בטור (סימן ש"ב סעיף טז) הביא בשם הרמ"ה לגבי בית שנפל, שאם יש בעציו ובאבניו כדי לקנות בית אחר יקנה, כמו שציינו בדיון חמור זה. וכתב על כך הטור, שדעת הרא"ש היא שאפילו אם יש בעציו ובאבניו כדי לקנות בית אחר, אינו צריך לתת לו אחר, דהא אודא ליה, וכדעת התוספות. אלא שכל זה נאמר דוקא כשנפל הבית כולו, אבל אם הוא קיים אלא שנתקלקל עד שהוא סכנה לדור בו, חייב המשכיר לתקנו, שהרי באופן זה לא שייך לומר אודא ליה, ומסתמא הוא עומד לתקן, שעדיין נקרא בית, אלא שהוא מסוכן לדור בו. ולפיכך חייב המשכיר לתקנו.

להלכה פסק בשולחן ערוך (סימן ש"ב סעיף ז'), שהמשכיר בית לחבירו ונפל, אם כשהשכיר לו אמר לו 'בית זה', אינו חייב לבנותו, אלא מחשב על מה שנשתמש בו ומחזיר לו שאל השכירות. והוסיף, שיש מי שאומר שדוקא כשנפל כולו, אבל אם הוא קיים אלא שהוא מסוכן לדור בו, חייב המשכיר לתקנו. והיא שיטת הרא"ש.

ה. הספק בפסק ההלכה

ולכאורה יש לעמוד כאן על סתירה בדברי הרמ"א. לגבי שוכר בית שהתקלקל בו דברים, ואפילו דברים שהם עיקר בשיבת הבתים והחצירות, פסק הרמ"א כדעת הנמוקי יוסף בשם הריטב"א, שאין המשכיר צריך לתקנם לאחר שהיו קיימים בשעה ששכרם, וכשאמר לו 'בית זה' אינו משועבד עוד לתקן ולהעמיד לו בית. ואילו לגבי בית שמסוכן לדור בו, מסכים הרמ"א עם שיטת הרא"ש שכל שעומד הבית ועדיין שמו עליו, חייב המשכיר לתקנו, ואין אומרים שאינו משועבד ואין עליו חיוב להעמיד את הבית. ובקצות החושן (סימן שיד סק"א) הניח קושיא זו בצריך עיון.

ואמנם יש לציין, כי הרמ"א עצמו, בסיום דבריו לגבי נתקלקל בתוך זמן השכירות שכתב שאינו חייב לתקנו, חתם בלשונו 'ועיין לעיל סימן ש"ב סעיף ז'. ורמז לדיון שהביא שם בשם הרא"ש, שבעצם הוא חולק על מה שכתב לפטור את המשכיר מלתקן.

ועמד על כך בעל מנחת פתים (ח"מ סימן שיד), וכתב שזו כוונת הרמ"א ברמיזתו, להורות ששם פסק בשם הרא"ש שחייב לתקן, ולפיכך אין כאן הכרעה גמורה, אלא הצבת שתי השיטות זו בצד זו. ותמה על קצות החושן, שסתם בקושייתו ולא ציין שהרמ"א גופא רמז לקיום המחלוקת בנידון.

וכן כתב בערך שי (סימן שיד סעיף א), שבאמת הדבר עומד במחלוקת. ואף הרמ"א רמז לשיטת הרא"ש, ובאמת גם בנידון בית שמסוכן לדור בו (סימן ש"ב סעיף ז') לא הובא הדיון בשולחן ערוך בלשון מוחלטת, אלא בשם 'מי שאומר', ללמד שאין הדבר מוסכם להלכה מכל צד, אלא שנחלקו בו גדולי הפוסקים.

ו. שיטת הפוסקים שדברי הרא"ש

דוקא במקום סכנה

במנחת פתים כתב, שאפשר ליישב ולהעמיד את דברי הרא"ש רק במקום שיש סכנה לדור שם אם לא יתקנו, ובאופן כזה יש לחייב את המשכיר לתקן. וכן כתב בשושנת יעקב (סימן שיד) וביאר החילוק, שכאשר נפגע איזה שימוש בדירה, יש לומר כי מזלו של השוכר הוא שאין שימוש בדירה כמו שהיה בתחילה, אבל כאשר נפגע עצם הדירה עד שסכנה לדור שם, בוודאי הוא מזלו של המשכיר שאין לו דירה לדור בה גם אחרי שהשוכר יצא ממנה.

וכ"כ בצדק ומשפט (סימן ש"ב סעיף ז' ד"ה ותו), וביאר שאין לומר שהדבר תלוי במחלוקת והרמ"א נקט כשיטת הנמוקי יוסף נגד הרא"ש. שדבר זה זר מן השכל, שיתפוס הרמ"א דעת הנמוקי יוסף כנגד אביר הרועים הרא"ש ז"ל, וכל שכן לבני אשכנז.

ועוד הוסיף, כי בתחילת ההגה כתב הרמ"א, שאף על פי שנכנס השוכר וראה שלא היו שם דברים אלו, אין אומרים שהתפייס במה שראה אלא על המשכיר לתקן. ואם נאמר שכוונתו גם באופן שיש סכנה, אם כן מאיזה צד יש לומר שהתפייס השוכר שיפול הבית עליו ויהרגנו.

ועוד, שהדברים שמנה הרמ"א כחובת המשכיר אינם דברים שיש בהם סכנה כלל. ומה שנקט הרמ"א קורה שנשברה, היינו דווקא כשנשברה קורה אחת מהם.

ולפי זה ביאר, שכוונת הרמ"א במה שציין לעיין בדיון בית שנפל, שלא נתפוס דברי הנמוקי יוסף כשפוטם בכל גוונא, אלא לומר שעד כאן לא חייב הרא"ש את המשכיר אלא דוקא כשהתקלקל הבית עד שקיימת סכנה לדור בו. אך בדבר שאין בו סכנה, כמו אותם

דברים שהם עיקר גדול בשיבת הבתים והחצירות, כגון להעמיד דלתות, לפתוח חלונות שנתקלקלו, לחזק את התקרה ולסמוך את הקורה, על כך לא כתב הרא"ש את דבריו, אלא הוא מודה בזה להנמוקי יוסף.

ז. שיטת הפוסקים שכל שכן כשאינו

סכנה

בשו"ת ראנ"ח (סימן לח) האריך לדון אודות חנות שכורה, שנשרף חלק מן הדופן החיצוני שלה, ויצא לברר אם חייבים השוכרים לשלם דמי שכירות בזמן שהחנות היתה מקולקלת, והאם מוטל על המשכירים לתקנה.

וכתב, שכל זמן שלא נפלה החנות מכל וכל, אלא שנתקלקל חלק ממנה, חייבים המשכירים לתקנה, כדברי הרא"ש. כי לא אמרו 'אודא ליה' אלא דוקא כשנפל הבית כולו, ולא אם הוא קיים אלא שנתקלקל עד שהוא סכנה לדור בו. לפיכך בנידון זה, שלא נתקלקל אלא הדופן החיצון, וכל שכן שבשאר חלקי החנות היה אפשר להשתמש, ודאי חייב המשכיר להעמידה ולתקנה.

ממה שנקט בלשונו שמדברי הרא"ש שכתב כשיש סכנה לדור בו, יש ללמוד קל וחומר לנידון שאינו סכנה, מבואר שסבר שאין כוונת הרא"ש דוקא במקום סכנה, אלא אדרבה, רבותא קאמר: אף כשאין אפשר לדור בו והוא סכנה, מכל מקום כל שלא נתקלקל לגמרי, לא אודא ממנו שם הבית וחייב המשכיר להעמידו. וכל שכן במקום שאפשר לדור בו ואינו מסוכן, אלא שנתקלקלו דברים שהם עיקר גדול בשיבת הבתים והחצירות, שחייב המשכיר לתקנם.

וכן כתב בדברי מלכיאלי (חלק ה סימן קלא), שנשאל מידידו הרב החרף והבקי מו"ה חיים שלמה, אודות עיר שעשו בה פרעות בבני ישראל, ושברו הגויים דלתות וחלונות בהרבה בתים השכורים לאחרים. והועלה נידון בין המשכירים לשוכרים על מי מוטל התיקון, ובעיר ההיא היה המנהג שאם נשברו הדלתות והחלונות באמצע השנה, מוטל על השוכר לתקנם.

והשיב, שהמנהג נתמך בדברי הרמ"א, שבמשכיר בית זה ונפל אין המשכיר צריך לתקנו. ואף שקורות ותריסי חלונות נזכרו שם כחובת השוכר, מכל מקום כתב, שנראה שנהגו בזה כדעת הרא"ש, שאם מסוכן לדור בו התיקון על המשכיר. וכתב, שכבר נקטשו המפרשים בסתירת הדינים, והרבה דברים יש לו בזה, אלא שמקוצר הפנאי לא האריך. ורק זאת כתב, שאין לחלק בין מסוכן לדור בו לאינו מסוכן, ואדרבה, כשמסוכן לדור בו היה מקום לומר שדינו כנפל, ואזדא ליה כשאמר 'בית זה'. הרי לנו מדבריו, שסבר כהראנ"ח, שבאופן שמסוכן לדור בו יש יותר חידוש שצריך לתקן, וכל שכן בדברים שאינם מסוכנים, שבדאי שמו עליו וחייב המשכיר לתקנם.

וכן כתב בערוך השולחן (סימן שיד סעיף ג), שלפי מה שנתבאר בדיון בית שנפל, שדוקא אם נפל כל הבית אינו חייב להעמיד לו בית אחר, אבל אם הוא קיים ורק מסוכן לדור בו, חייב המשכיר לתקן אפילו בבית זה, אם כן כל שכן שבתקון דברים אלו שאין בהם סכנה שעל המשכיר לתקן. וגם מדבריו אנו למדים שסבר, כי כאשר מסוכן לדור בו הוא יותר רבותא שהמשכיר צריך לתקן, וכדעת הראנ"ח והדברי מלכיאלי.

ח. סיכום ומנהג העולם

עולה מהדברים בחיוב המשכיר לתקן את הבית המושכר: לפי הקצות החושן יש סתירה בדברי הרמ"א. לפי הראנ"ח, הערך ש"ה הדברי מלכיאלי והערוך השולחן הדבר עומד במחלוקת. ואילו לפי השושנת יעקב המנחת פתים והצדק ומשפט, לדברי כולם המשכיר אינו חייב לתקן אלא אם כן יש סכנה לדור שם.

אמנם כבר כתב הרמב"ם (הלכות שכירות פרק ו הלכה א) 'ובכל אלו הדברים הולכין אחר מנהג המדינה', וכעת נתפשט המנהג שהמשכיר מתחייב להעמיד את הדירה על תיקונה המלא. מלבד התיקונים שמתחדשים בכל עת של שהות בדירה, כמו החלפת מנורות פשוטות, או תיקונים קלים של קלקולים שגרתיים שקשורים למגורי השוכר. (ועוד בענין שבדיני שכירות הולכים אחרי המנהג ראה בערוך השולחן שם סעיף ד).

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

