

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות
בענייני חושן משפט
על הפרשה



גיליון ש"ט, פר' עקב תשפ"ו



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

שכירות שהתבטלה מחמת סכסוך ירושא - מי נושא בהתייקרות הדיור?

לגבות מאותו הבית, חוזר השיעבוד לכל נכסיו. ולפי זה בנידון דידן שהמשכיר ידע שאין זכותו בדירה מוחלטת, ותלויה היא בתשלום לאחיו בתוך הזמן שנקבע בפסק הדין. ובכך שלא השלים את התשלום ולא עמד בהתחייבותו, גרם במעשיו שהשוכר יסולק מן הבית ויאבד את זכות מגוריו, יש לדון ולומר, שכיון שאין זה אונס חיצוני אלא פשיעתו של המשכיר עצמו, הרי דינו כמבואר, שבאופן זה אין הוא נפטר בטענת 'בית זה', אלא יש מקום לחייבו להעמיד לשוכר בית אחר או לשאת בתוצאות ההפסד שנגרם לו מחמת הפקעת השכירות.

גרמא בהיזק השוכר

בדברי משפ"ט (שם סק"א) הביא את קושיית הנתיבות, מדוע חייב המשכיר להעמיד לשוכר בית אחר כאשר אמר לו 'בית זה', והרי לכאורה פקעה התחייבותו עם אובדן הבית. וביאר בזה יסוד אחר בגדר החיוב.

לדבריו, מי שהשכיר בית לחבירו, ובא אדם אחר ומונע את השוכר מלדור בו, בית דין כופין את הגזול להחזיר את הבית לגזול. אלא שאין הגזול חייב לשלם לשוכר דמי שכירות על הזמן שכבר עבר ולא הניחו לדור שם, לפי שאין זה אלא 'גרמא בניזקין', וגרמא פטור בדיני אדם. אולם מכל מקום, אף על פי שאין מחייבים אותו בדיוק בתשלומי נזק, ודאי חובה על בית דין לכופו לכתחילה להסיר את ההיזק ולא להמשיך לגרום נזק לחבירו. ולכן כעוד ניתן להשיב את הבית לשוכר ולאפשר לו לדור בו, כופין את המזיק לעשות כן. מעתה, אם אין אפשרות להשיב את הבית עצמו לשוכר, כגון שהגזול הושיב בו גוי או אנס שאינו מניח לשוכר להיכנס לדור בו, מוטל על בית דין לכופו את הגזול להעמיד לו בית אחר. ואף על פי שכל עיקר הנזק אינו אלא 'גרמא', מכל מקום לכתחילה ודאי אסור לאדם לגרום נזק לחבירו ולהעמידו בלא מקום מגורים.

ולפי זה ביאר הדברי משפ"ט, כאשר המשכיר השכיר את הבית לשוכר ולאחר מכן הכניס לשם גוי או אנס שאינו מניח לשוכר לדור בבית, הרי השוכר יכול לכופו את המשכיר שלא לגרום לו היזק לכתחילה, שהרי במעשיו הוא מונע ממנו את השימוש בבית ששכר. ומשום כך חייב המשכיר להעמיד לו בית אחר לדור בו, כדי להסיר את ההיזק הנגרם לשוכר.

ועל פי זה פירש גם את לשון המחבר שכתב שהמשכיר 'חייב להעמיד לו בית אחר', שהכוונה היא בתוך זמן השכירות עצמו, קודם שחלף זמן ההתחייבות, שאז מוטל עליו למנוע את המשך הנזק הנגרם לשוכר. וטעם הדבר, משום שאסור לאדם לגרום היזק לחבירו לכתחילה.

תיקון ההיזק

מוסיף ומבאר הדברי משפ"ט שמטעם זה כתב הרמב"ם שאם המשכיר עצמו סתר את הבית הוא חייב להעמיד לשוכר בית אחר, אף שאם אדם אחר היה סותר את הבית לא היה המשכיר חייב בכך, והיינו משום שכאשר המשכיר עצמו גרם את ההיזק, הרי הוא בכלל מזיק.

בבית ששכר, אין לחייבו בתשלומין. ואף אם אדם אחר היה מזיק את הבית ומונע מן השוכר את השימוש בו, לא היינו מחייבים אותו להעמיד לו בית אחר. ואם כן, מה היסוד לכך שכאשר המשכיר סתר את הבית או מכרו לאנס, הוא חייב להעמיד לשוכר בית חלופי.

וביאר הנתיבות שם יסוד גדול בדיני שכירות: כל משכיר משתעבד בגופו להעמיד לשוכר את הדבר שהשוכר לו לצורך שימוש. אלא שבמקום שאמר 'בית זה', הרי זה כאפותיקי מפורש, וקיימא לן (סימן קיז סעיף א) שאם נאבד האפותיקי או נשרף - פטור הלוח מלמלת דבר אחר במקומו. אולם כאשר המשכיר עצמו סתר את הבית או מכרו לגוי ואנס, הרי זה דומה לאפותיקי שהלוח עצמו קלקל, שבאופן זה חייב הוא לשלם ולהעמיד תחתיו דבר אחר.

והביא הנתיבות ראייה לדבריו מדין המשכיר חמור לחבירו (סימן שי סעיף ב), שאם אמר לו 'חמור זה' ומת החמור, יכול השוכר למכור את נבלתו ולשכור בדמים חמור אחר. וטעם הדבר, משום שהדמים עצמם משועבדים להעמיד לו חמור לשימוש. אלא שכאשר אמר 'זה', כוונתו היתה שכל עוד החמור הזה קיים - עליו לספקו, אך אם נאנס ואינו קיים עוד - פקעה ההתחייבות. אולם כל זמן שהחמור עומד בעין, אלא שהמשכיר אינו רוצה ליתנו, הרי כל נכסיו משועבדים להעמיד לו חמור אחר, ובית דין יורדים לנכסיו כדי לקיים את חיובו.

ולפי זה כתב הנתיבות, שהוא הדין לענין בית. כל עוד אי אפשר להעמיד את הבית מחמת אונס, נפטר המשכיר כאשר אמר 'בית זה'. אולם כאשר בפשיעתו או במעשיו שלו נגרם שאין השוכר יכול להשתמש בבית, הרי כל נכסיו משועבדים להעמיד לו בית אחר.

וכן מבואר בשיטה מקובצת (כבא מציעא ע"ד"ה אומר לו הרי שלך לפניך), שכתב כי 'חמור זה' דינו כאפותיקי מפורש, ואילו 'חמור סתם' דינו כאפותיקי סתם. ומוכה, שאף כאשר אמר 'זה', עדיין רובץ על המשכיר שיעבוד הגוף, אלא שייחד את אותו החפץ כאפותיקי מפורש, ולכן אם נאנס ונאבד אינו יכול לגבות מדבר אחר. אולם כאשר הלוח עצמו מקלקל את גוף האפותיקי, או שאינו רוצה לתתו, ודאי שגם שאר נכסיו משתעבדים לפרעון החוב. ואם כן, אף כאן יש לראות את המשכיר כמי שהשתעבד להעמיד לשוכר בית, אלא שייחד את אותו בית כאפותיקי מפורש. ולכן אם בפשיעתו נגרם שאין אפשרות לגבות מן הבית עצמו, חוזר השיעבוד לכלל נכסיו.

והוסיף שם, שלפי זה אם מת המשכיר, ולאחר מותו השכירו היורשים את הבית לאחר או מכרוהו לאנס, או שסתורו, כל שהניח אביהם נכסים חייבים הם להעמיד לשוכר בית אחר, שהרי אביהם כבר נשתעבד בכך. אולם אם לא הניח נכסים, אין חיוב מוטל על היורשים עצמם. נמצאנו למדים מתוך דברים, שעיקר חיובו של המשכיר להעמיד בית אחר אינו מצד דיני נזיקין בלבד, אלא מכוח שיעבוד הגוף שחל עליו מעת השכירות להעמיד לשוכר מקום מגורים. אלא שכאשר ייחד 'בית זה', נעשה הבית כאפותיקי מפורש, ולכן אם נאבד באונס פטור, אבל אם בפשיעתו גרם שלא ניתן יהיה

הודה שכר מלוי דירה לתקופה של חמש שנים. לאחר כשבעה חודשים התברר כי הדירה אינה שייכת ללוי לבדו, אלא לו ולאחיו בירושת אביהם. אלא שבשעת ההשכרה החזיק לוי בדירה מכוח פסק בית דין של 'גזר או אגוד', שלפיו התחייב לשלם לאחיו את חלקם בתוך חצי שנה כדי שהדירה תעבור לרשותו הבלעדית.

בפועל, לוי לא עמד בתנאי ההסכם ולא שילם את הסכום שנקבע, ומשכך בטלה זכותו הבלעדית בדירה, והאחים דורשים עתה מיהודה לפנות את המושכר.

יהודה טוען כי מאז ששכר את הדירה עלו מחירי השכירות באופן משמעותי, וכעת לא יוכל למצוא דירה חלופית באותם תנאים. משום כך הוא תובע מלוי למצוא עבורו דירה חלופית לתקופת השכירות שנקבעה, או לכל הפחות לשלם לו את ההפרש שבין דמי השכירות שסוכמו לבין מחירי השוק הנוכחיים.

תשובה בית שנפל

שינו במשנה (בבא מציעא קכ.) שהמשכיר בית לחבירו ונפל הבית, חייב להעמיד לו בית אחר. ובגרמא שם הקשו, שאם מדובר באופן שאמר לו 'בית זה', הרי כיון שנפל הבית - 'אודא ליה', ושוב אין המשכיר חייב להעמיד לו בית אחר.

להלכה נפסק (סימן שיב סעיף ז), שאם שכר אדם מחבירו בית סתם ונפל הבית, חייב המשכיר להעמיד לו בית אחר. אולם אם השכיר לו 'בית זה' ונפל, אינו חייב להעמיד לו בית אחר, לפי שלא התחייב אלא על אותו בית מסוים.

כשהמשכיר הפקיע את השכירות

דין נוסף מצינו בהלכות שכירות (שם סעיף ב), שאם לאחר שהשכיר המשכיר את הבית לשוכר, חזר והשכירו לאחר, או שמכרו לגוי או לאנס שהפקיע את זכותו של השוכר הראשון, חייב המשכיר להעמיד לשוכר בית אחר כמותו.

והביא הנתיבות המשפ"ט (שם סק"ה) את דברי הרמב"ם (שכירות פרק ה הלכה ו'), שכתב לענין בית שנפל, שאם אמר לו 'בית זה' אני משכיר לך' ולאחר מכן נפל הבית מאלי, אינו חייב לבנותו מחדש. אולם אם סתרו המשכיר בדידים, חייב להעמיד לו בית אחר או להשכירו לו כמותו. וכן אם לאחר שהשכירו לראשון חזר והשכירו לאחר, או מכרו לגוי או לאנס שהפקיע את השכירות הראשונה, הרי זה חייב להשכיר לו בית אחר כמותו.

ומבואר מדברי הרמב"ם, שאף במקום שהשכירות היתה על 'בית זה', מכל מקום אם ההפסד והפקעת השכירות באו מחמת מעשהו של המשכיר עצמו, אין הוא נפטר בטענת 'בית זה', אלא חייב להעמיד לשוכר בית אחר.

שיעבוד הגוף של המשכיר

ההקשה הנתיבות, מה טעם חייב המשכיר להעמיד לו בית אחר כאשר אמר לו 'בית זה', הרי מצד עצם הנזק שגרם לו בכך שמנע ממנו את אפשרות המגורים

ואף שלכאורה כל מזיק אינו חייב אלא בתשלומי שווי הנוק, ולא מצינו שיהיה חייב להעמיד לניזק חפץ חלופי ממש, כל זה הוא דוקא במקום שאין אפשרות לתקן את עצם ההיזק. אולם במקום שניתן לתקן את הנוק עצמו, הרי לדעת הש"ך (סימן שפו סק"א), המזיק חייב לתקן את ההיזק כאשר הדבר אפשרי.

ולכן כאן, מאחר שעיקר ההיזק הוא שהשוכר נותר בלא בית לדור בו, תיקון הנוק הוא על ידי העמדת בית אחר במקומו. ומשום כך פסק הרמב"ם שחייב המשכיר להעמיד לו בית אחר, שהרי בזה עצמו הוא מסלק את ההיזק ומתקנו.

והוסיף לבאר אף לשיטות הסוברות שאין חיוב על המזיק לתקן את גוף ההיזק, אלא רק לשלם דמים כפי צורכו של הניזק לתקן את נזקו, שגם לפי זה יש מקום לחייב את המשכיר בתשלום ההוצאות הנדרשות לשוכר כדי להשיג מקום מגורים חלופי, עיין שם.

לפי דרכו של הדברי משפט, יש מקום לדון כן גם בנידון דידן. שהרי מעשיו של המשכיר דומים למי שהושיע גוי בבית ומנע מן השוכר את אפשרות המגורים בו. שכן על ידי פשיעתו ואי עמידתו בהתחייבותו כלפי אחיו, נגרם שהשוכר אינו יכול עוד להחזיק בדירה ולהמשיך לדור בה.

ואם כן, יש מקום לומר שאף אם נחשב את מעשיו כ'גרמא' בלבד, מכל מקום כיון שעל ידו נגרם ההיזק בפועל, מוטל עליו להסיר את הנוק ולא להותיר את השוכר בלא קורת גג בתוך זמן השכירות.

והנה עיקר דבריו של הדברי משפט מחודשים ביותר, כי מה שמצאנו שבית דין כופים אדם שלא להזיק אפילו בגרמא היינו קודם הנוק, אבל אחר הנוק לא מצאנו שיהיה חייב לתקן את הנוק. וגם בנידון שלפנינו אחרי שכבר לא עמד בחוזה והדירה חזרה לידי היושבים, הנוק כבר אירע ובית דין לא מחייבים לתקן נזק שכבר נעשה. [ומה שכתב הדברי משפט שגם חייב לתקן כדעת הש"ך, היינו במזיק גמור ששבר את הבית, ולא בגרמא שלא עמד בהסדר התשלומים על הדירה].

מזלו של מי גרם

והנה המגיד משנה (שם) כתב לבאר את דברי הרמב"ם, שפטר את המשכיר כאשר אמר לשוכר 'בית זה' ונפל הבית מאליו, וחייב את המשכיר שסתור את הבית או מכור לגוי. משום: 'שלא אמרו אלא בשנפל מאליו שאין המשכיר סיבה בנפילתו, אבל אם המשכיר סתור פשיטא שחייב להעמיד לו בית. ובודאי שהשוכר מעכב עליו שלא יסתורו בזמן שכירותו, אבל אם עמד וסתור ודאי חייב להעמיד לו בית ופשוט הוא'.

ונראה כוונתו שעיקר כל מה שהגבילו את השכירות ל'בית זה', שאם יפול הבית יפטר המשכיר מלהעמיד לו בית אחר, היינו כאשר המשכיר לא יהיה סיבת נפילת הבית, אבל באופן שהמשכיר בחוסר הזהירות שלו או שמוכר את הבית לגוי שלא יסכים לעמוד בהסכם השכירות שוב יש לו חיוב להעמיד לו בית אחר. והם הם הדברים שכתב הנהיגות שבכל שכירות של 'בית זה' יש שיעבוד על המשכיר גם להעמיד בית אחר באופן שהוא יפסע.

עוד כתב המגיד משנה, כי לפי מה שכתב רש"י בטעם שבנפל הבית פטור המשכיר, לפי שיכול המשכיר לומר לשוכר 'שמוזלך גרם'. כלומר, כל זמן שהבית נפל מאליו בלא מעשה המשכיר, תולים את האונס במזלו של השוכר, והמשכיר רשאי לומר לו 'הרי שלך לפניך'. מה שאין כן כאשר המשכיר עצמו השכירו לגוי או לאנס, או סתור את הבית בידיים, שאז חייב הוא להעמיד לשוכר בית אחר, לפי שאין כאן אונס חיצוני בלבד, אלא מעשיו של המשכיר הם שגרמו להפקעת השכירות.

ומבואר בדברי המגיד משנה, שעיקר החילוק בין 'נפל מאליו' לבין 'סתור המשכיר' אינו רק מצד דיני גרמא או שיעבודים, אלא מצד עצם ייחוס ההיזק. כאשר הבית נפל מאליו, תולים את הדבר במזלו של השוכר. אולם כאשר ההפסד נגרם מחמת המשכיר, שוב אין בידו לטעון 'הרי שלך לפניך', והוא חייב להעמיד לשוכר מקום אחר.

נגעי בתים

ודרך זו מצינו גם בגמרא (ערכין כז,): לענין המשכיר בית לחבירו ונמצא הבית מנוגע. שכל זמן שלא הוצרך הבית להינתן, אלא רק הוחלט על ידי הכהן, אומר המשכיר לשוכר 'הרי שלך לפניך'. אולם אם הוצרך

הכהן לנתון את הבית, חייב המשכיר להעמיד לשוכר בית אחר.

ופירש רש"י שם (ד"ה 'נמצא'), שטעם הדבר הוא משום ש'מזליה דמשכיר' גרם לכך, שהרי נגעי בתים באים על עון גזל או על צרות הנין, ונמצא שהפוענאות באה מחמת המשכיר עצמו. ומשום כך אין הוא יכול להיפטר בטענת 'בית זה', אלא חייב להעמיד לשוכר בית חלופי.

ובשפת אמת (שם) תמה על עיקר הדין, שהרי מדובר ב'בית זה', ובכל מקום קיימא לן שאם אמר לו 'בית זה' ונפל הבית, אין המשכיר חייב להעמיד לו בית אחר. ואם כן, מדוע כאן חייב להעמיד לו בית אחר כאשר הוצרך הבית להינתן.

וביאר השפת אמת, שנראה שמכאן למד הרמב"ם את דינו, שכתב שאם סתר המשכיר את הבית חייב להעמיד לו בית אחר. והיינו טעמא, שכיון שהתורה חייבה לנתון את הבית, הרי זה נחשב כאילו המשכיר עצמו סתור בידיים. וכשם שבסתרו בעצמו חייב להעמיד לשוכר בית אחר, כך גם במקום שניתן הכהן את הבית מחמת נגעי, נחשב הדבר כאילו נעשה ההיזק מכוחו של המשכיר עצמו, ולכן חייב להעמיד לו בית אחר. והביא שם שה"ר פירש את הסוגיא באופן אחר, שמדובר בבית סתם.

ונראה מדברי השפת אמת, שסבר עיקר טעמו של הדין כדברי המגיד משנה בדעת רש"י, שכל מקום שההפסד בא מחמת המשכיר עצמו, שוב אין לומר 'מזליה דשוכר גרם', אלא אדרבה, 'מזליה דמשכיר גרם', ולכן חייב הוא לשאת בתוצאות ולהעמיד לשוכר בית אחר.

וכדברי השפת אמת כן מבואר במחנה אפרים (שכירות פרק ה הלכה ו) ובמרכבת המשנה (שם). וכן רימזו בבאור הגר"א (סימן שיב ס"ק לא). ולפי דרך זו, יש מקום לדון גם בנידון דידן. שהרי כאן ודאי אין לומר שמזלו של השוכר גרם להפסדו, אלא הכל נגרם מחמת פשיעתו של המשכיר, שלא עמד בהתחייבותו כלפי אחיו ולא השלים את התשלומים שהיה עליו לשלם. ונמצא שכל סילוקו של השוכר מן הבית נעשה מחמתו של המשכיר, ואם כן לכאורה היה מקום לחייבו להעמיד לשוכר בית אחר.

כשהוברר שמעולם לא היתה לו זכות

אמנם נראה שיש לחלק בין נידון דידן לבין הדינים שנתבארו לעיל. שבכל אותם אופנים מדובר היה בבית שהיה מושכר לשוכר כדיו, אלא שלאחר מכן אירע דבר שמנע את המשך השימוש בו, כגון שנפל הבית, או סתור המשכיר, או שהושיב בו גוי ואנס, או שניתן הכהן את הבית מחמת נגעי. ובעצם חל על המשכיר גדר שכירות שבאופן שזה הנוק בפשיעתו אינה מוגבלת רק לבית זה, וחייב להעמיד לו גם בית אחר.

מה שאין כן בנידון דידן, שאין זה בגדר בית שהיה קיים ביד המשכיר ולאחר מכן אבד או נסתלק. אלא שלמפרע נתברר שכל זכותו של המשכיר בבית היתה תלויה ועומדת בקיום התחייבותו לאחיו, ומשלא עמד בה, נמצא שמעולם לא היתה לו בעלות גמורה בבית למשך זמן השכירות שהתחייב עליו.

ונמצא שאין זה דומה למשכיר בית שנפל או נסתור לאחר ההשכרה, אלא דומה יותר למי שהשכיר לחבירו בית שאינו שלו כלל, שבזה לכאורה אין מקום לומר שיתחייב להעמיד לו בית אחר. שהרי מעולם לא חל כאן קנין גמור של שכירות על נכס שבידו להשכירו כדיו, ונמצא שלא היה כאן אלא מצג מוטעה כלפי השוכר.

ולפי זה, על אף שמחמת מעשיו ופשיעתו של המשכיר נגרם שהשוכר אינו יכול להמשיך לדור בבית ששכר, נראה שאין לחייבו להעמיד לשוכר בית אחר לדור בו. גם לדעת הדברי משפט שחידש שבית דין מחייבים את המשכיר לשכור לשוכר בית אחר כדי למנוע את הנוק, הרי בנידון זה מתברר שמעולם לא הייתה כאן שכירות ולא היה לו שום בית שכור שניזוק על ידי המשכיר והוא רק הטעו בדברים, ובאופן

כזה לא מצאנו שחייב לשכור לו בית אחר.

עליית המחירים

ומכל מקום, אף על פי שאין לחייב את המשכיר למצוא לשוכר דירה אחרת באותם תנאי מחיר, וכדין המשכיר בית זה ופשע בבית, וכמו שנתבאר מטעם שמעולם לא נעשה הסכם שכירות בין הצדדים, הרי השוכר בא בטענה קשה, שמחמת שהטעה אותו שהדירה היא לגמרי בבעלותו, על פי דבריו קבע עמו שכירות לטווח ארוך, ואם החוזה היה מתקיים כדינו הוא היה משלם לפי מחירי השכירות של שעת חתימת החוזה, ועתה המחירים עלו באופן דרמטי והוא זקוק לחתום חוזה במחיר גבוה בהרבה, ונמצא שהזיקו בהון רב. ונכון הוא שזהו נזק בדרך של גרמא ואין חייבים על נזקי גרמא, עכ"פ אין ניתן לחייבו בתשלום על החודשים שהוא היה בהם מכח החוזה, כאשר המשכיר לא עמד בהצד שלו בחוזה להעמיד את הדירה לאורך כל התקופה. זאת ועוד, כי מאחר שהחוזה כולו נעשה בטעות ואינו חייב רק כדיו 'נהנה', והרי הוא ניזק בהפסד דמי השכירות, יש להוריד את הנוק מידי החיוב כנהנה.

אם חוזה השכירות מחייב את שאר הירשים

ברם, מה שנטקנו ששאר הירשים אינם מחויבים לעמוד בהסכם השכירות שעליו חתם הירוש שהחזיק בדירה מכוח דין גוד או אגוד, יש מקום לדון בדבר. הרי באותה תקופה שבה הושכרה הדירה, טרם השלים הירושיהקונה את מלוא התשלומים עבור רכישת חלקם של שאר הירשים, ואף היה קיים חשש ממש שלא יצליח לעמוד בהתחייבויותיו. ממילא, מסתבר לומר שאומד דעתם של כלל הירשים היה שהדירה תמשיך להיות מושכרת על ידו בתקופה זו, וכי הירושיהקונה יפעל בעניינה כנציגם וכשלוחם. ואם כן, יש מקום לשאול: כיצד יכולים הם עתה לטעון שהסכם השכירות בטל מחמת שלא נחתם על דעתם.

ובדרך משל, אילו היה הירושיהקונה משכיר את הדירה במחיר גבוה במיוחד, שהיה מועיל לכלל הירשים, וכעת היה השוכר מבקש להשתחרר מן ההסכם בטענה שהתברר למפרע שהמשכיר לא היה בעליה היחיד של הדירה, אין מקום לקבל טענה זו, שהרי כולם ידעו מראש שהשלמת העסקה בין הירשים עדיין לא התחיימה, ואף על פי כן ברור היה שכל עוד הירושיהקונה פועל באופן סביר ומקובל בניהול הנכס, מעשיו נעשים מכוח שליחותם של שאר הירשים, וההסכמים שעליהם הוא חותם מחייבים גם אותם.

אלא שעיקר זכותם של הירשים לחלוק על ההסכם ולדרוש את ביטולו עיימת דווקא כאשר הירושיהקונה חרג מן המסגרת הסבירה של אותה שליחות, ופעל באופן שאין אומד הדעת נותן שהירשים היו מסכימים לו. כגון שהשכיר את הדירה במחיר הנמוך באופן משמעותי ממחיר השוק, או כבנדרן שלפנינו, שהתחייב כלפי השוכר לתקופת שכירות ארוכה במיוחד. במקרה כזה יכולים הירשים לטעון שמעולם לא הסמיכו אותו לכבול את הנכס לשנים רבות, שעה שיתכן שהיו מעוניינים למכור את הדירה לאחר מכן, או אף להשכירה מחדש בתנאים טובים יותר.

ועוד, אף כאשר הכוונה היא להמשיך ולהשכיר את הדירה, בעלי נכסים רבים נמנעים מהתקשרות ארוכת טווח, הן מחמת האפשרות שמחירי השכירות יעלו בעתיד, והן מחמת החשש שהיחסים עם השוכר לא יתנהלו לשביעות רצונם. נמצא אפוא, שהתחייבות לשכירות ממושכת אינה בכלל הפעולות הרגילות והמקובלות שניתן לייחס לשליחותם המשתמעת של שאר הירשים.

ומשכך, יש מקום לומר שהתחייבותו של הירושיהקונה לתקופת שכירות כה ארוכה נעשתה על דעת עצמו בלבד, ולא מכוח שליחותם של שאר הירשים, וממילא אין בכוחה לחייב אותם. לכן דוקא בסיפור שלפנינו אין השוכר יכול לכפות עליהם את הישארותו בדירה.

