

# מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות  
בענייני חושן משפט  
על הפרשה



גיליון של"ט, פ"ר ויקהל תשפ"ו



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

## האם מחזירים ליורשים דמי שכירות?

כשם שאם אדם קנה בית מחברו והבית נפל, ודאי שההפסד חל על הקונה, ואפילו אם עדיין לא שילם למוכר את כל הכסף - חייב לשלם לו, כך גם בשכירות בית לזמן. באותה תקופה הבית נחשב קנוי לשוכר, ולכן גם אם נפל אחר כך, חייב השוכר לשלם. וכן פסק רבי שמשון ב"ר אברהם בתשובות מיימוניות (משפטים סימן כז).

לעומתם, דעת הרמב"ן (ב"מ שם) היא שהשוכר פטור מלשלם כשנפל הבית, ואינו חייב לתת למשכיר אלא את דמי אותם הימים שדר בבית קודם שנפל. וכן פסקו הרמב"ם (שכירות פרק ה הלכה ו) הרא"ש (ב"מ פרק ח סימן לה) הטור (סימן שיב) והשו"ע (שם סעיף יז).

### ביאור הקובץ הערות

הגאון רבי אלחנן וסרמן ביאר בקובץ הערות (סימן נג אות א) את שורש המחלוקת בין הראשונים בעניין תשלומי השכירות. לדעת הרא"ה, השכירות היא קנין גמור, והתשלומים הם דמי המקח עבור קניית הבית לזמן השכירות. לכן, גם אם נפל הבית, כיוון שהקנין כבר נעשה, חייב לשלם את הדמים. לעומתו, דעת הרמב"ן היא שאין כאן קנין ממש כמקח, וחייב התשלומים של השוכר למשכיר הוא עבור ההשתמשות שהשוכר משתמש בביתו של המשכיר.

וכתב (שם אות ד) שהרא"ה (הובאו דבריו בריטב"א נדרים נז). לשיטתו פסק עוד שאם השכיר בית סתם, ונפל אחד מבתי, המשכיר יכול לומר לשוכר שהבית המושכר לו הוא שנפל, וחייב לשלם לו כל דמי השכירות. אבל הרמב"ן (ריטב"א שם) לשיטתו פסק שהשוכר אינו קונה בית לשכירות כדי שנאמר שביתו של השוכר נפל, אלא קונה רק שיעבוד בבית למגורים ומתחייב לשלם בעד המגורים, נמצא שהבית נפל למשכיר שאינו יכול לעמוד בהתחייבות להעמיד את הבית למגורים, והשוכר פטור מדמי השכירות שהרי לא גר בבית.

הסבר נוסף בדעת הרמב"ן (ריטב"א ב"מ קג) מובא בחזון איש (בבא קמא סימן כג סק"ו): אפשר לומר שגם הרמב"ן סובר שיש כאן קנין לזמן, אך מיד כשנפל הבית התברר שלא היה כאן בית לאותו הזמן. אף שהנפילה נעשתה אחר כך ולא שייך לומר שהתגלה למפרע שהבית עמד ליפול והרי זה מקח טעות, מכל מקום לענין קנין זמן נמצא שמכר זמן שאינו קיים כלל. עוד כתב שאפשר לפרש שדעת הרמב"ן היא שיש כאן תנאי מראש שאם יפול

ארבעה דברים וגם אינו חייב על 'טמון' שנשרף. הנימוקי יוסף (בבא קמא י. מדה"ר) הקשה: מאחר שאנו אומרים שאשו משום חיציו, כלומר כאילו שלח חץ ועשה מעשה ההיזק בידיים בשעה שהחץ פגע, אם כן קשה כיצד מותר לאשה בערב שבת עם חשכה להדליק את הנרות כשהדלקתה נמשכת בשבת, שהרי זה אמור להיות נחשב כאילו היא מבעירה בעצמה בשבת, כי פעולת הבעירה במשך השבת מתייחסת כאילו היא עושה זאת בידיים וכמו בחץ, ובפרט שזה כל כוונתה להדליק את הנר כדי שידלק ויאיר בשבת קודש.

ותירץ הנמוקי יוסף שאין זה כאילו מדליק בפועל ממש בכל רגע, אלא חיובו הוא משום זריקת החץ, ובאותה שעה שיצא החץ מתחת ידו נעשה הכל ואין אנו מחשיבים זאת כמעשה מכאן ולהבא. שהרי אם היה נחשב כמעשה מכאן ולהבא, היה עלינו לפטור אותו כי הוא אנוס שהרי אין בידו להחזיר את האש. וכן, ברור שגם אם מת קודם שהספיקה האש להדליק את הגדיש, יוכל הניזק לגבות מאחריות נכסים שהשאר, אף שמת אינו בר חיוב. על כרחנו שאין זה כמי שמדליק עכשיו אלא נחשב כמי שהדליק מעיקרא. וכן הדין לענין שבת, מעשה ההדלקה הוא מערב שבת וכאילו גמר המעשה בידיים באותה שעה.

לאחר הקדמה זו נעבור לברר את גדר החיוב של השוכר בית. באופן כללי בעניין שכירות יש נידון אם אין לשכירות אלא לבסוף או "שנה מתחילה ועד סוף" (קידושין מה.). כלומר, אם חיוב התשלומים חל רק בסוף זמן ההשתמשות על כל התקופה, או שבכל רגע חייב לשלם על מה שהשתמש. בשאלה האם נידון זה קשור לשכירות בית, ומה ההשלכות שיש מכך לנידון דין, אנחנו מוצאים קושיא של הגאון רבי אלחנן וסרמן.

### מחלוקת רא"ה ורמב"ן בשכירות בית שנפל

הראשונים נחלקו בדין אדם ששכר בית ובמהלך תקופת השכירות נפל הבית המושכר, האם חייב השוכר לשלם דמי שכירות על כל התקופה שסוכמה, מאחר ששכירותו היא כקנייה, או שמא כיוון שהבית נפל ואין כאן חפץ מושכר, אינו חייב לשלם.

דעת הרא"ה (הובאו דבריו בריטב"א בבא מציעא קג) מבוססת על הכלל ששכירות היא כמכר לזמן. לפי זה, הרי זה כאילו השוכר קנה את הבית מהמשכיר.

הרב שלמה שטרן, בן השבעים ושתים שנה, שכר דירה קטנה ברחוב מאה שערים מידי הרב אברהם יצחק הלברשטאם. הרב שטרן, שרצה לגור קרוב לבית המדרש בו למד כל חייו, סיכם על חוזה שכירות לשנה שלמה, מא' אלול תשפ"ג עד א' אלול תשפ"ד, בסכום של 4,000 שקלים לחודש ושילם מראש את כל השנה - 48,000 שקלים.

למרבה הצער, לאחר ארבעה חודשים, בחודש כסלו, הרב שטרן נפטר באופן פתאומי. ילדיו, המתגוררים בבני ברק ובירושלים בדירות משלהם, רצו לבטל את חוזה השכירות ולקבל בחזרה את יתרת דמי השכירות ששולמו מראש, 32,000 שקלים עבור שמונת החודשים הנותרים. השאלה שנשאלה בבית הדין על ידי שני הצדדים: האם השכירות ממשיכה להיות תקפה למרות פטירת השוכר, ועל היורשים להמשיך בהסכם עד תומו? או שהיורשים זכאים לקבל בחזרה את דמי השכירות ששולמו מראש עבור התקופה שלאחר הפטירה?

### תשובה

#### חיוב מזיק באש

קודם שנבוא לברר את גדר חיוב השכירות ומתי חל חיוב התשלומים על השוכר, נקדים הקדמה קצרה העוסקת בחיוב מבעיר אש, שקשורה גם לאיסור הבערת אש, שכתובה בתורה בפרשת ויקהל (שמות לה א) 'לא תבערו אש בכל מושבותיכם ביום השבת'.

בעניין אדם שהזיק על ידי אש, מבואר בגמרא (בבא קמא כב.) שפעמים החיוב לשלם על נזקי האש הוא מפני שהאש נחשבת כ'חיציו', כלומר כאילו הזיק האדם בעצמו על ידי חץ, שהרי האש היא כחץ ששלח האדם מרוחק והלך והזיק. באופן זה מתחייב המזיק, מלבד עצם הנזק, גם בארבעה דברים אם הזיק בהם אדם: צער, ריפוי, שבת ובושת. עוד נפקא מינה בזה, אם שרפה האש חפץ שהיה 'טמון', מאחר שחיובו הוא כאדם הזורק חץ הרי הוא חייב גם על 'טמון' כמו כל אדם המזיק, אולם אם 'כלו לו חיציו', כגון שבשעת ההדלקה הייתה חומה גדולה שהייתה אמורה למנוע מהאש לעבור, ואחר כך נפלה החומה והתפשטה האש, אין זה נחשב כ'חץ' שלו וחיובו הוא רק מדין מזיק 'אש' שחידשה התורה, ובאופן זה אינו חייב על

הבית, לא חלה השכירות על הזמן שאחרי הנפילה. וכבר נתבאר כי הרמב"ן עצמו (ר"טב"א נדרים נו.) פירש דבריו משום שהמשכיר קונה רק שיעבוד למגורים, ואם נפל לא גר.

מקשה בקובץ הערות (שם אות יא) על שיטת הרא"ה: אם חיוב השכירות הוא משום הקנין ולא משום ההשתמשות, מה שייך לדון אם אין לשכירות אלא לבסוף או 'שנה מתחילה ועד סוף', והלאו זה כמו כל מקח שכל החיוב חל מיד בתחילה כשנעשה הקנין.

והביא שם כי בקונטרס הספיקות (כלל ז אות ה) כתב שהדיון אם ישנה לשכירות מתחילה ועד סוף או רק בסוף נאמר רק לגבי שכירות פועל, שם התשלום הוא על עשיית המלאכה, והשאלה היא אם כל התשלום חל רק בגמר המלאכה, או שחייב לשלם על כל פעולה ופעולה, אבל השוכר קרקע או מטלטלין קנה את הדבר לשכירות ומתחייב הכל מיד בתחילתו.

## שוכר בית שמת בתוך הזמן

אך דחה זאת (שם ס"ק יא) על פי המובא בתשובת הרשב"א (חלק א סימן אלף כה, חלק ב סימן שכח) שדן בסיפורו של ראובן שהשכיר בית לשמעון, ומת שמעון אחרי שלושה חודשים, ובנו רוצה לבטל את השכירות. הרשב"א מביא שהראב"ד פסק שהדין עם המשכיר, כיוון ששכר שמעון את הבית הרי זה כמכר גמור והתחייב בתשלום בין אם ידור ובין אם לא ידור. וביאר שאף שקיימא לן שישנה לשכירות מתחילה ועד סוף, הרי אין השוכר רשאי לצאת בכל יום ולחשב לפי שעות, אלא מחויב שלא להניח הבית לפני זמנו, כי מיד בשעת הקנין קנה את כל זמן, ולכן גם אם מת ולא גר חייב לשלם, ורק זמן הפירעון אינו לשלם מיד בשעת הקנין אלא בשעת השימוש. ומכאן מוכח שגם בשכירות בתים שייך כלל זה של מתחילה ועד סוף.

ותמה בקובץ הערות שבלאו הכי הדבר קשה מסברא: כיוון שאינו יכול לחזור בו תוך הזמן, בהכרח שכבר קנה והתחייב בתשלום על כל הזמן בשעת קנין. אם כן, איך שייך לומר בזה 'ישנה לשכירות מתחילה ועד סוף', והרי נעשה קנין גמור והתחייב על כל הזמן, וכיצד ניתן לומר שישנה לשכירות מתחילה ועד סוף, והיינו שהחיוב מתחדש בכל יום על השימוש של אותו היום. והניח קושיא זו בצריך עיון.

## השעבוד חל מיד והחוב במשך הזמן

בקובץ שיעורים (בבא בתרא אות שפ) מביא את תשובת הרשב"א (מיוחסות סוף סימן רכג) בעניין מי שלווה בריבית מאה זהובים תמורת מאה ועשרים זהובים לשנה. אף שהתחייב מיד בשעת ההלוואה במאה ועשרים, אין אומרים שמשעת כתיבת השטר זכה בכל העשרים והזמן רק הרוויח לו עד סוף השנה, אלא ישנה לשכירות מעותיו מתחילה ועד סוף, ומרוויח יום יום לפי חשבון.

ואילו בתשובה אחרת כתב הרשב"א (הלק ז סימן קיג) בעניין ראובן ושמעון שהלוו לגוי בזה אחר זה. כשכא המוקדם לגבות קרן וריבית, טען שמעון הלווה השני שלגבי הקרן והריבית שהרוויח לפני הלוואת שמעון - ודאי ראובן קודם, אך במה שהרוויח אחר הלוואת שמעון - שניהם שווים. השיב הרשב"א שאין בדבריו כלום, כי משעת זמן השטר חייב עצמו בכל הריבית שיעשו מעותיו אחר כך.

הרשב"א מביא ראייה מהגמרא (כתובות קא):

שהפוסק לזון את בת אשתו חמש שנים, גובים מזונות אלו ממשועבדים. אף שחיוב המזונות נוצר יום יום ואין חיוב מראש לזמן שאחר כך, השעבוד חל משעה שקיבל עליו את המזונות. לכאורה דברי הרשב"א סותרים זה את זה, שבתשובה הראשונה כתב שהחיוב חל בכל יום לפי חשבון, ואילו בתשובה השנייה כתב שריבית של שמעון נחשבת קודמת אף שלא הגיע זמנה.

וביאר בקובץ שיעורים (אות שפא-שפב) שאף שהחיוב בפועל חל רק בכל יום של זמן ההלוואה, סיבת החיוב היא הקציצה בשעת ההלוואה, ומאז נשתעבדו נכסיו שיוכל לגבות מהם כשיגיע זמן החיוב בפועל. אך אין הנכסים של הגובה בתוך הזמן כיוון שעדיין לא התחייב בפועל.

לפי זה מובנת שיטת הרשב"א: מה שכתב שהמלווה לא זכה בכל מעות הריבית מיד - היינו כי עדיין לא חל החיוב בפועל, ולכן אינו יכול למכור את חוב הריבית שלא בא לעולם, אבל השעבוד על הנכסים חל מיד בשעת ההלוואה, ולכן המלווה הראשון קודם למלווה השני גם בגייית הריבית.

## הראיה מדין זורק חץ

הקובץ שיעורים מיישב (אות שפג) לפי דבריו גם את פסק הרשב"א בעניין שוכר שמת בתוך זמן השכירות, שחייבים היורשים לשלם חוב אביהם מדמי השכירות אף שישנה לשכירות מתחילה ועד סוף, ונמצא שאביהם מעולם לא התחייב עבור הימים שכבר מת ולא השתמש בדירה השכורה, והרי קשה כאמור שמאחר שאינו יכול לחזור בו תוך הזמן, בהכרח שכבר התחייב בשעת הקנין על כל הימים והוא כקנין גמור מתחילה, ומה שייך בזה לומר שהחיוב מתחדש 'מתחילה ועד סוף'.

אולם לפי המבואר הדברים מתיישבים היטב: נכסי השוכר השתעבדו מיד בשעת השכירות לשלם את החוב שיהיה כל יום לפי זמנו. לכן, כיוון שנעשה קנין, הוא משועבד על כל הזמן לשלם בבוא זמנו. זאת מפני ששעבוד נכסים אינו נובע משעבוד הגוף, אלא אותה סיבה עצמה שגורמת לשעבוד הגוף היא שגורמת גם לשעבוד נכסים. לפיכך, אף שמצד שעבוד הגוף הרי הוא כבר מת, מכל מקום שעבוד הנכסים שנעשה בשעת החיוב קיים. ואף שמתחייב לא התחייב בגופו, מכל מקום סיבת החיוב שהייתה בחיוב קיימת, ונשתעבדו נכסיו.

ומביא רבי אלחנן ראייה לדבריו מדין זורק חץ, שגובים מנכסיו כשזרק חץ ומת אף שהכלי נשבר אחר מיתנו, ולא נתחייב בחייו. כיוון שסיבת החיוב - מעשה זריקת החץ - הייתה מחיים, משתעבדים הנכסים מיד, אף שעדיין לא נעשה שעבוד הגוף בפועל. וכך גם בשכירות: אף שבפועל המחייב הוא בכל רגע שמשתמש בחפץ, כי ישנה לשכירות מתחילה ועד סוף, מכל מקום מעשה המחייב הוא שעת הקנין, ואז נוצר החיוב על השוכר.

## מחלוקת הראשונים להלכה

נתבאר דעת הרשב"א שבמת השוכר חייבים יורשיו

לשלם עד סוף זמן השכירות, ונתבאר שאע"פ שהחיוב בפועל מתחדש רק בעקבות השימוש בדירה, והמוריש כבר מת ולא נתחייב, עכ"פ נכסיו התחייבו, וחייבים לפרוע מהם. אמנם דעת מהר"ם מרוטנבורג (פראג סימן אלף ב, מרדכי ב"מ סימן שמה) שאם השוכר מת אין יורשיו חייבים לשלם רק על מה שגר בחייו בבית המשכיר, כי השכירות אינה קניית הדירה לשכירות אלא שיעבוד למגורים, ואם בפועל השוכר מת ולא גר, אין עליו להיות כדברי הרא"ה שחייב אפילו שהבית נפל, כי השוכר כבר קנה את הבית לשכירות וביתו הוא שנפל, וקרובים דברי מהר"ם מרוטנבורג לדברי הרמב"ן והפוסקים שפטור בנפל הבית, כי השוכר קנה שיעבוד למגורים, ואם הבית נפל או השוכר מת ולא גר אין מקום לחייבו על מה שלא גר.

במהר"ם מרוטנבורג (שם) מבואר שמכל מקום אם השוכר שמת שילם מראש על כל זמן השכירות, היורשים אינם נוטלים חזרה את התשלום על הזמן שאחרי מותו, וכן כתב בתרומת הדשן (סימן שט), וביאר על פי דברי התוספות (בבא מציעא ע"ט): שכאשר משלם מראש דעתו להתחייב לשלם דמי שכירות בכל אופן עד סוף הזמן, אלא שצריכים להחזיר לו מה שבפועל לא גר והמשכיר הרוויח שהדירה נשמרה, שהרי דמי השכירות של דירה שאין גרים פחותים מדירה שגרים בה.

הרשב"א לא כתב שיש להפחית ליורשים בחיוב השכירות, כי לדעתו הדירה ממש קנויה לשוכר, ואם מת הנזק הוא של השוכר שקנה ומת, ואינו עניין למשכיר שהרוויח משמים. ורק לדעת מהר"ם מרוטנבורג שהשוכר משלם עבור המגורים, יש להפחית ולהעמיד את דמי השכירות כדירה הנשכרת שלא למגורים.

## ההלכה למעשה

להלכה הביא הרמ"א (סימן שלד סעיף א) בדין מת השוכר את מחלוקת הרשב"א ומהר"ם מרוטנבורג, ופסק שאם עדיין לא שילמו המעות - לא ישלמו, ואם כבר שילמו - אינם יכולים לחזור בהם ואין המשכיר חייב להחזיר להם כלום. מאחר שזהו פסק בדין אנחנו מותירים את המצב על כנו מדין 'המוציא מחברו עליו הראיה'. אמנם הש"ך (שם סק"ב) פסק כדעת מהר"ם מרוטנבורג, ולכן גם אם שילמו יש להחזיר להם מה שלא נעשה שימוש בדירה והיא נשמרה למשכיר.

והנהגה הנתיבות (שם ביאורים סק"ב) שאין לתמוה שכאן חשש הרמ"א גם לדעת הרשב"א ששכירות היא קנין של השוכר, ובסימן שיב (סעיף ז) פסק כדבר פשוט כהרמב"ן שבנפל אינו חייב לשלם כל דמי השכירות, והרי לדעת הרשב"א ששכירות היא קנין של השוכר, הבית נפל לשוכר וכמו שפסק הרא"ה, מאחר ומדובר שם שהבית נפל מחמת ריעותא שבו והוי כמזבזב במקו. ולדברי החזו"א (שהובאו לעיל) יש לחלק עוד, שיש תנאי מראש עם המשכיר שאם הדירה תפול השוכר לא ישלם על זמן שלא גר בבית.

