

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות בענייני חושן משפט

גיליון קצ"ז, תשפ"ג



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

הוספת ילדים לדירת אירוח

צפת. עיר המקובלים, עירו של מרן הבית יוסף, אשר הקדושה שורה בה עד היום ויחד עם אוויר ההרים הצלול הזורם בין סמטאותיה מהווים אבן שואבת למבקשי מנוחת הדעת, הגוף והנפש יחדיו. למשך ארבעה ימים ושלושה לילות בשבוע האחרון שלפני חודש אלול, שכרו אברכי 'אור התלמוד' את דירת הנופש אליה התוודעו ממודעת פרסום כי היא מרווחת בעיבורה של עיר ובסמיכות לכל מקום, והעיקר במחיר סביר. הדירה בעלת חמשה חדרים מרווחים ונאים ומרפסת גדולה הצופה לנוף הרי מירון, הייתה כל מה שנדרש לעשרת האברכים שהצטרפו למיזם בין הזמנים תשפ"ב לצורך החלפת כח לקראת הזמן הממשמש ובא. בגילם, לא דיברו אליהם מסלולי הטיולים הנהדרים של ארץ הגליל, אבל מרפסת מסבירת פנים עם כסאות נוחים, הייתה מושלמת למנוחה, לימוד דברים קלים יותר ושינון על פה של הלמד בעומק העיון במהלך זמן הקיץ. בערבים נהנו מרב-שיח במחשבת ישראל ושאלות השקפה שאין הדעת נתונה להן בעיצומו של זמן, אך חשיבותן גדולה.

בלילה השני, הרגישו כולם שפשוט חבל שלא לנצל את המקום יתוספת ברכה! הם שמעו שלמחרת בבוקר יוצא משכונתם אוטובוס מאורגן מטעם העירייה לתפילה במקומות הקדושים, הביקוש וההרשמה לטיול היו נמוכים, ומאחר שבשעות אחרי הצהריים היה האוטובוס אמור להגיע לכניסה לעיר צפת, ביקש ראובן, אברך בן עליה מהאריות שבחבורה ומי שיזום את המסע כולו, ממארגני הנסיעה במקומות הקדושים, לצרף אליהם בנסיעתם ששה ילדים מעל גיל עשר, מבניהם של האברכים הנופשים.

כשיגיעו לצפת, ימתין לילדים אחד האברכים ויחד יעשו את דרכם אל הדירה. בדירה לא חסרו מיטות וכך יצטרפו הילדים ויהנו ממנעמי המקום בלי השקעה מיוחדת. לאברכים איתנה זו הזדמנות פז, להעניק לילדיהם מעט נופש ואוויר, דבר שנמנע מהם לצערם בהעדר יכולת כלכלית מינימלית.

כיהודים יראי שמים, ניסו ליצור קשר עם בעלי הדירה, ר' זלמן, ולאשר מולו את תוכניתם החדשה. אך משלא נענו פעם ופעמיים, נמנו וגמרו שמאחר שהדירה כולה מושכרת להם ואינה עומדת לשימוש נוסף של המשכיר, המיטות הנוספות קיימות בדירה והשימוש בהן לא יצריך כל מאמץ מצד בעלי הדירה, אין כל מניעה מלהוציא את הרעיון הנפלא לפועל. אמרו ועשו. בצומת הכניסה לצפת, למחרת בשעות הצהריים, ירדו הילדים העולזים ועשו את דרכם אל הדירה. תוכנית מיוחדת הוכנה עבורם, טיול ערב עם האבות בטיילת בהר כנען, ובסיומו,

קומיץ עם שירי נשמה במערה שמתחת למצודה. כשהתקשרו למחרת, מטלטליהם ארוזים בחזית הבית, להודיע לבעל הדירה על פינויה ולסכם עמו היכן להניח עבורו את התשלום. הוא שאל בנימוס מדוע התקשרו אליו ביום האתמול והתנצל שלא מצא זמן לחזור אליהם. כשסיפרו לו לשם מה התקשרו וכי כאשר לא נענו החליטו לבצע את התוכנית בהנחה שלא תהיה לו בעיה איתה. נענה ואמר שאכן אין לו כל בעיה עם התוכנית, ודירתו נועדה בדיוק לשם תוכנית כאלה. אלא שכמובן יש מחיר לכל דבר כזה, זאת היה עליהם לדעת שהרי מלכתחילה הוא שאל אותם כמה נופשים הם, והמחיר ששילמו נקבע לפי מספר המיטות שבשימוש שעליהם הצהירו.

משכן, מאחר שהוסיפו ששה ילדים, בדיעבד מאחר שהוא מבין את מצבם ואת העובדה שלא חשבו מראש על כך שהדבר יהיה כרוך בעלות, הוא יסתפק במחיר רגיל של אמצע השנה וידרוש מהם תוספת של מאה שקלים בלבד למיטה לילה. כך שעלות המיטות כולן עבור הלילה הנוסף תסתכם בתוספת של שש מאות שקלים.

הם, אברכי כולל שבקושי 'גומרים את החודש', לא היו מועלים בדעתם להזמין את הילדים לטיול במחיר כזה. את מחיר הנופש עבור עצמם הסכו פרוטה לפרוטה ובשיתוף עם אחד מתורמי הכולל, שלבו חם לכל דבר שבקדושה וקשוב אל לב תלמידי החכמים וצרכיהם התאפשר העניין כולו. הם ניסו להסביר לבעל הדירה את מצבם, ושהם כלל לא חשבו שהוא יקפיד שישוה בדירה עוד ששה ילדים קטנים, אבל הוא מיהר לקטוע אותם, מתנצל ומבהיר שחלילה לו, האירוח אינו מפריע כלל, לכך נוצרה דירתו, אבל זהו העסק שלו, מקור פרנסתו, ואין כאן מקום להנחות. 'אתם חייבים להבין אותי', סיכם.

כדרכם של יהודים, סיכמו הצדדים לגשת עוד באותו ערב לבית ההוראה ולהגיש את הטענות והמענות, ככל אשר יורו להם, ישמעו ויעשו. ואכן מיד בהגיעם לעיר מגוריהם, ניגשו שנים מבחירי החבורה לבית ההוראה, ובהסכמת כולם חייגו אל בעלי הדירה שיוכל לשמוע את הדיון 'בשידור חי' ושטחו את סיפור המעשה, לדעת את המעשה אשר יעשו.

עיקרי הנושא בהלכה

א. הוספת דיווין בבית שכור

תחילה נבאר את דינו של השוכר בית מחברו, אם רשאי להוסיף דיירים אחרים לדור עמו בבית השוכר. דעת מהר"ם מרוטנבורג (שו"ת סימן תרפ, הובאו

דבריו במרדכי בבא מציעא סימן שנו) שמה שאמרו (בבא מציעא כט:): אין שואל רשאי להשאיל ואין שוכר רשאי להשכיר, מבוסס על הטענה 'אין רצוני שיהיה פקדוני ביד אחר' או 'את מהימנת לי בשבועה' ולכן נאמר רק במטלטלין שאפשר לגנוזם ולהטמינם וקיים חשש שיבואו לדיון כזה. אך בקרקע, אם קנאה באחד מהקנינים שקרקע נקנית בהם, שכירות הרי היא כמכר לכל דבר והבית נחשב של השוכר לתקופת השכירות, וכתב שאין לטעון שעל כל פנים אינו רשאי להכניס אדם זר לבית המשכיר שלו, שהרי כל שוכר יכול להוסיף כמה ואיזה דיורים שירצה, ובהכרח שאין הקפדה בדבר. וזה לשונו: 'שיש להביא ראיה, שאם רצה לוי למלאות כל הבית דיורים הרשות בידו, לרבות לגרי בית מלמד סופרים, ושכירים ותושבים, כדרך כל שוכרי הבית שאין לדבר קצבה כמה בני אדם יכניס', נמצא מבוארת דעתו שכל שוכר יכול להוסיף דיורים, ואין לדבר קצבה כמה בני אדם יכניס לביתו. וכן כתב הגהות מיימוניות (שכנים פרק ה הלכה ט, ס"ק ה) בשם רבו מהר"ם ובשם הרשב"ם. מאידך, מצאנו שנחלקו הרמב"ם והראב"ד (הלכות שכנים פרק ה הלכה ט) לגבי שותפים, שלדעת הרמב"ם יכול שותף אחד לעכב ולמנוע מתכרו להרבות דיורין ואכסנאים ולדעת הראב"ד אינו יכול לעכב על השותף השני מלהוסיף דיירים. והרמב"ם כתב את דינו גם לגבי שוכר שאינו רשאי להוסיף דיירים נוספים עמו, והיה נראה שהראב"ד חולק גם על דין השוכר, ודעתו כרשב"ם ומהר"ם מרוטנבורג שהשוכר רשאי להוסיף דיירים, אלא שכתב שם המגיד משנה שלכולי עלמא, משכיר יכול לעכב על שוכר במצב דומה, מאחר שגוף הבית שייך למשכיר. ומכל מקום, במה דברים אמורים - כאשר מוסיף אנשים זרים שאינם סמוכים על שולחנו, אך ודאי שהשכירות מעיקרה נעשית עבור עצמו ועבור הנטפלים עמו ולכן רשאי שיהיה ביתו פתוח לרווחה לקרוביו ואוהביו ולכולי עלמא שרי. עוד כתב המגיד משנה שגם הרמב"ם לא אסר כי אם להוסיף דיירים שאינם סמוכים על שולחנו, אך דיירים הסמוכים על שולחנו מותר לשותף ולשוכר להכניס לביתם.

נמצא שנחלקו רבותינו בדבר, לדעת הרשב"ם ומהר"ם מרוטנבורג בזמן השכירות, דין השוכר כבעל הבית ואי אפשר לעכב בעדו מלהוסיף דיורין. ולדעת הרמב"ם [ועל פי המגיד משנה כן היא גם שיטת הראב"ד] המשכיר יכול לעכב ולמנוע מהשוכר להכניס דיורים חדשים לביתו.

ב. האם לדעת האוסרין הוא דוקא כשהמשכיר בביתו

רבי אביגדור עזריאל שלח לעיונו של המהרי"ט אלגאזי (שמחת יום טוב סימן כז) פסק דין מחודש

פרי עטו, מפסק הדין עולה שפסיקתו של השולחן ערוך (סימן שטז סעיף א) ששוכר אינו יכול להכניס במקומו דייר אחר שיש לו בני בית מרובים משלו, אינו אלא במקרה שבו המשכיר מתגורר באותה חצר ומשכיר את אותה הדירה לשוכר. לפי סברתו של מה"ר אביגדור עזריאל, כוחו של המשכיר למנוע מהשוכר להרבות בדירון נובע רק מטענתו 'שמרבה עליו את הדרך'. כלומר, שריבוי הנכנסים והיוצאים בחצר פוגע בו מאחר שאינו יכול להיות צנוע במעשי.

מכך עולה, שבמקרה שבו המשכיר אינו מתגורר באותה חצר, אלא השכיר דירה שלמה נפרדת לשוכר, כך שאין הוא נפגע ישיר בעת שימושיו בדירתו מריבוי הדירון בדירה המושכרת, אין בידו לעכב כלל ביד השוכר. במילים אחרות: בשעת השכירות, השוכר הוא בעל-הבית הזמני של הדירה וברשותו להכניס אליה כמה דיירים שתוצאה, ומבלי להתיעץ עם המשכיר על מספרם או זהותם.

לחיצוק לתפיסה זו של מצב הדברים, מצטט מה"ר אביגדור עזריאל גם את דברי המגיד משנה (שכירות פרק ה הלכה ה) שכתב שמה שיש מבעלי הדירות שאומרים לעכב ולמנוע מהשוכר להשכיר את הבית לאדם אחר 'מפני שיש בני אדם שמחריבים דירתם', טענה חלושה היא שהרי אין היזק מצוי בקרקע, ואם יזיקו השוכר יצטרך לשלם. מדברי הרב המגיד עולה, שהטעם היחיד לאסור את השינויים במספר ובזהות הדיירים בדירה השכורה הוא 'ריבוי הדרך' המתקיים רק כאשר המשכיר חי בשטח החופף לדירה השכורה, אבל מצד עצם דיני הבעלות הזמנית, רשאי השוכר לעשות כרצונו והבנתו.

אולם המהרי"ט אלגאזי עצמו (שמחת יום טוב שם סימן כח) כתב שמאחר שמה"ר אביגדור עזריאל שלח בענותנותו את חידושו אליו לחוות דעתו, הרי הוא בא לעשות רצונו ולגלות דעתו שלפי עיונו בסוגיא עיקר הטעם הוא כן משום קלקול הבית, כך שדינו של השולחן ערוך הוא אכן דין כללי שאינו תלוי בשאלה האם המשכיר עצמו גר באזור הדירה המשכרת ונפגע אישית מריבוי הדיירים. אלא יש לו זכות קנינית לעכב ולמנוע מהשוכר שלא יכניס דיירים אחרים במקומו או במקביל אליו בהגדלת כמות הדיירים בדירה.

ג. להלכה הוכרע שאין להוסיף דיורין

להלכה (סימן קנד סעיף ב) הוכרע כדעת הרמב"ם שאין השוכר רשאי להוסיף דיירים בבית השוכר. וכאמור במגיד משנה, פסק זה מסויג לדיירים מקרוביו ומיודעיו שאינם סמוכים על שולחננו, אך ההנחה המוסכמת היא שאם משפחתו של השוכר גדלה הדבר מוסכם מראש בשכירות והמשכיר [או השותף במקרה ששותפים] אינו יכול לעכב. כמובן שכך הוא הדבר גם כאשר החליט השוכר לאמץ ילד וכדומה, והכלל הוא שכל שהדיירים החדשים 'סמוכים על שולחננו' הם נחשבים כחלק מאותו משק בית, ועל דעת כל משק הבית הושכרה הדירה.

בערך ש" (סימן שטז סעיף א) הוסיף הערה לכל העוסקים בנידונים הסובבים סביב הלכה זו, והיא: שסתומת השולחן ערוך ונושאי כליו כדעת הרמב"ם היא קביעת ההלכה, ושוב לא תעמוד ליזכות שוכר עתידי כלשהו, טענת 'קים לי' כשיטת המהר"ם מרוטנבורג שהבאנו בתחילת הדברים, שסובר שבשכירות מקרקעין אין על השוכר כל הגבלה ורשאי הוא להוסיף דיורין כרצונו.

[בפועל, מאריך הערך ש" לבאר שם, שהערה זו אינה מעשית בדיני שכירות, כי גם אם לא הייתה נדחית שיטת המהר"ם מההלכה הפסוקה, לא הייתה עומדת לשוכר האפשרות לטעון 'קים לי' ולהישען על שיטה זו. כי טענת 'קים לי' מבוססת כמובן על

הדין ש'המוציא מחברו עליו הראיה' ולכן עומדת לרשות המוחזק האפשרות להיתלות בשיטה כלשהי בין הפוסקים ולומר ש'קים לי' כשיטה זו וממילא אי אפשר להוציא ממנו. אך 'קרקע ברשות בעליה עומדת' ולכן בכל תוספת שימוש שהשוכר תובע לעצמו, הרי הוא 'מוציא' ולא המוחזק ולכן לא היה יכול לטעון 'קים לי'.

דבריו שם הם גם לשיטת ה'נתיבות' שבמקום שהתגלעה מחלוקת על עצם השכירות אחרי שהשוכר נכנס לדירה, והדיון תלוי במחלוקת הפוסקים, יכול השוכר לטעון 'קים לי'. כי כל מה שחידש ה'נתיבות' הוא שהשוכר מוחזק בדירון עצמו בקרקע מהרגע שנכנס לדירה, אבל גם לדבריו כשכא לרבות דירים חדשים, הרי הוא 'מוציא' מהמשכיר שהוא בעלי הקרקע. ראו שם ראיותיו לדבריו שכך נתפסת השכירות מול בעלות המשכיר על גוף הקרקע.]

לסיכום העולה עד כה בנוגע לדיון שלפנינו: נפסק להלכה כי שוכר אינו רשאי להוסיף דיירים נוספים על אלו שהוכרו מראש בעת השכירות ואינו יכול להסתמך על דעת המהר"ם שהתיר לשוכר להוסיף דיירים ללא קצבה.

ד. תוספת דיורין בדירות שבזמנינו

בכסף הקדשים (סימן שטז סעיף א) מוסיף לדינו של השולחן ערוך סייג משמעותי, שהופך את התמונה בדירות שבזמנינו על פיה. לדבריו אולי כל דין השולחן ערוך נובע ותלוי רק במנהג

שבימיהם שלפיו כל תיקוני הבית בתקופת השכירות היו מוטלים על המשכיר, זאת בהתאם לכלל שאין שומרים בקרקע (סימן שא סעיף א) ויש הפוסקים בקרקע אף כאשר השומר פשע. מאחר שרוב הקלקולים שיוצרים דיירים בדירות הם בבחינת 'מתה מחמת מלאכה', לאור הידיעה הזו, ברור מדוע ודאי שמר המשכיר לעצמו כבר בעת השכירות את הזכות למנוע ריבוי עתידי של הדיירים, שבתורו ירבה את נזקיו.

אבל במדיניות שבהם פשט המנהג, וכך כותבים גם בחווי השכירות, שעל השוכר להחזיר למשכיר את הדירה 'במצבה כמות שהיא בעת הכניסה לדירה', הרי שכל שאין חשש סביר שהמבנה עצמו יתרועע כתוצאה מריבוי הדיורין, כל עיכוב מהנכנסת דיירים רבים לפי רצונו של השוכר אינו אלא מידת סדום. למשכיר אין כל שייכות בדירה ובחצר (באופן שאינו מתגורר באותו בנין או חצר) בתקופת השכירות, והדירה תחזור אליו כמות שהייתה מתוקף האמור בחוזה השכירות, ומכאן ואילך כל תוספת או שינוי דיורין הרי הם ככלל 'זה נהנה וזה א חסר'.

אך כתב הגר"י זילברשטיין (חשוקי חמד בבא בתרא ס.) שכיום למרות שהדברים האמורים נכתבים בחוזה השכירות, המצב התהפך בשנית וחזר לאיסורו. שכן, כפי שהמציאות מראה, המשכירים מקפידים לברר את גודל המשפחה הנכנסת לבית, מאחר שישנו בלאי כללי הנובע ממספר המשתמשים, כמו שימוש בברזים ובצנרת וכיוצא באלו. ומאחר שיש קפיצת דבר מצד המשכיר מעיקרא, ואינה ככלל 'מידת סדום' אלא מחשש אמיתי להפסד, אין להוסיף דיירים יותר מן המוסכם ביניהם.

וזאת יש להדגיש, כי כמבואר בפוסקים כל העיכוב הוא על מי שאינם סמוכים על שולחננו, אך ודאי הדבר מצוי שבתקופת השכירות גדלה המשפחה, כן ירבו, או שאדם מקבל בן לאימוץ או

קרוב משפחה הבא לסמוך על שולחננו, וכל זה בכלל הסמוכים על שולחננו שדירום בדירה הוסכם מראש בעת השכירות ואינם בכלל הוספת דיורין.

ה. החלפה וריבוי בשכירות ובתלמידים

נפנה להביט בסוגיות שונות אך דומות, שאפשר שיש בהן כדי ללמדנו פרטי דינים לגבי החלפת וריבוי דיורין בשכירות בתים.

השוכר מחברו ספינה להובלת יין וטבעה הספינה באמצע הדרך, נפסקה ההלכה (סימן שיא סק"ב) שאם ההסכם ביניהם התייחס לספינה המסוימת הזו, אין המשכיר יכול להעמיד ספינה אחרת ולתבוע מהשוכר את קיום ההסכם ובעצם לתבוע את דמי ההובלה למרות שהיין איננו. אלא יד השוכר על העליונה שיכול לתבוע את כספו בחזרה מאחר שהמשכיר לא העמיד את הספינה המסוימת כפי שסיכמו ביניהם. הסמ"ע (סק"ב) מבאר שמאחר שיש לשוכר רווח מכך שיעמדו בהקפדה על קיום ההסכם המקורי כלשונו, 'מצא מקום לתבוע את תנאו'. ואין המשכיר יכול לכופף אותו לקחת ספינה אחרת ועל ידי כך להיפטר ממנו ולהמשיך להחזיק בכספו.

לאור זאת, כתב בגליון מהרש"א (סימן שטז סעיף א), כאשר אדם שכר דירה עבור משפחה בת עשרה דיירים וכעת נפתחו כמה מבני הבית, כגון שהתחתנו הילדים, ורוצה השוכר לעבור לדירה קטנה יותר ולהכניס במקומו משפחה אחרת בת עשרה נפשות,

בהתאם לאמור, נראה פשוט שכששוכר ידית נופש מזמינים לדירתם חברים לארוחה או מנוחת צהריים קצרה, אין זה דבר שנהוג להשכיר וליטול תמורתו מעות ולכן הדבר נחשב כאירוח ארעי שברשותו של השוכר לעשות. ואולם לינת לילה, שהיא המדד המקובל לתשלום בדירות נופש, בוודאי שאינה נחשבת לאירוח ארעי וזהו אירוח הקבע שעליו מעכב המשכיר בדין ושבגיננו יש לשלם לו עבור כל דייר נוסף

יכול המשכיר למנוע זאת ממנו ולומר שהשכיר את הדירה עבור השוכרים המסוימים שעליהם דובר מראש. ומאחר שהרגילות היא שאדם שוכר דירה למגורים, עבור עצמו ובני משפחתו, כל שלא התנה מראש שעתיד להחליף דיירים אפשר להקפיד עליו ולהיצמד לפירושו הסתמי של דבריו בעת השכירות. דוגמה אחרת שיש לדון בה, אדם סיכם עם מורה פרטי שילמד את בנו במשך שנה, לימים חלה הבן ולא יכול היה עוד לבוא לשיעורים. כעת בא האבא ודורש שהמורה ימשיך ללמד את בנו האחר, או אחיין שלו, באותו שכר ששילם מראש למורה בתחילת השנה. במקרה זה נפסק להלכה (סימן שלה סעיף א) שלמרות שהמורה מקבל את שכרו המושלם עד סוף התקופה המוסכמת, אינו צריך לקבל את התלמיד החלופי. שכן (סמ"ע שם סק"ה) גם אם הוא מוכשר ומהיר תפיסה כראשון, עדיין ישנם הבדלים בין תלמיד לרעהו, וישנם המון פרטים, לא רק משיקולי למידה טהורים, שעשויים להוות שיקול עבור המלמד אם להסכים ללמוד עם תלמיד פלוני. לכן, בהיצמד להסכם המקורי, המורה אינו חייב לקבל תלמיד חלופי.

על דברי הסמ"ע שתלה את הדין בכך שישנם חילוקים בין התלמידים השונים, העיר בגליון מהרש"א (סימן שיא ד"ה אבל ביינן) שלכאורה לפי מה שלמדנו עד כה, מאחר שדיברו במפורש על תלמיד פלוני, אי אפשר לחייב את המלמד ללמד תלמיד

אחר, גם אם אין שום הבדל כלשהו ביניהם. וכתב שלפי דעת הש"ך (שם סק"א) אי אפשר להיתלות בקפיא לקיום ההסכם כלשונו אלא במקרה שבו המבקש לעשות זאת הפסיד בעצמו, ולא רק מבקש לעשות בהסכם קרדום לחפור בו, וכגון במקרה של הובלת היין, רק בגלל שבעל היין הפסיד את יינו שטבע, יכול הוא לתבוע את הדקדוק בקיום ההסכם כדי שלא להפסיד גם את דמי ההובלה. ולפי דבריו אפשר להבין שהמלמד שלא הפסיד כלום אינו יכול לדרוש ללמד דווקא תלמיד פלוני, אם לא שיש הבדל מהותי ביניהם, ואפשר שלכן התנה הסמ"ע את הדבר בכך יש הבדלים רבים בין תלמיד לרעהו.

1. החלפה וריבוי דירון בשכירות לאור הנ"ל

לפי המתבאר, גם בשכירות בית, כל שאין למשכיר הפסד בדבר, לא יוכל לטעון שמקפיד על כך שדווקא השוכר המקורי ומשפחתו יהיו בדירה. ואם הביאור בדברי הסמ"ע הוא כדעת הש"ך, אזי גם לדעת הסמ"ע כך הוא שאינו יכול לומר בסתמא שמקפיד על זהות השוכר המקורי אך ורק בגלל שכך סיכמו מראש.

ואולם, במקרה כמו זה שלפנינו, שבו מראש לא הייתה היכרות מוקדמת ובעלי הדירה אינם יודעים ואינם מעוניינים לדעת מי הם השוכרים, אלא שכרו את דירת הנופש עבור קבוצת נופשים סתמית. נראה שדינם כשוכר ספינה סתם ולא אמר 'ספינה זו', ולכן אין ביד בעלי הדירה לדרוש שדווקא בני הקבוצה המקורית הם שישוהו בדירה. ואכן, כך כתב הסמ"ע (הנ"ל שם) לגבי המורה הפרטי, שאם מראש לא היה

ומכל מקום, מאחר שבעלי הדירה שאל אותם מראש כמה בני אדם הם, אף שלא נקב במחיר לפי מיטה, נראה פשוט שבדבריו הבהיר שהוא משכיר על דעת כמות דיירים מסוימת, ולכן אינם יכולים להוסיף דיירים בניגוד לדעתו

הסיכום ביניהם ללמוד עם נער פלוני, אלא סיכמו עמו שנשכר ללמוד עם נער אחד או חמשה נערים, וזהו הנערים אינה מותנית בהסכם השכירות ואם נער פלוני אינו יכול לבוא ללמוד, אפשר להכניס תחתיו נער אחר ואין המלמד יכול להתנגד לכך. במקרים דומים לזה שלפנינו הדבר קל אף יותר. שגם אם לגבי שכירת דירה למגורים שדרך העולם שאדם אינו מוסר את ביתו לזרים, אפשר לדון אם יכול להכניס אחרים במקום מי שהלך. בדירות נופש שהדבר מקובל להשכיר לקבוצות שונות ואין בעלי הדירה מתעניינים בזהות הקבוצה, לכאורה פשוט שכששוכרים בצורה סתמית יכולים להחליף את הנופשים בדירה כרצונם ואין לבעלי הדירה ענין, וזכות התנגדות, בנושא זה.

2. הוספת דירון הסמוכים על שולחנו בדירת קיט

אף שלמדנו שאין המשכיר יכול לעכב על ריבוי בני ביתו של השוכר הסמוכים על שולחנו. מכל מקום בדירת קיט, הדין כמובן שונה. בעוד בדירת

מגורים, אדם שוכר את הדירה על דעת לאכלס אותה בבני משפחתו והסמוכים על שולחנו. בדירת קיט, הרכב הדיירים אינו זהה תמיד להרכב המשפחה, והכל נקבע לפי מה שסוכם עם בעלי דירת הקיט. לכן ההנחה הפשוטה היא שאדם אינו יכול בדירה כזו להוסיף את כל הסמוכים על שולחנו מבלי לסכם זאת עם בעלי הדירה.

וכל שכן כשצורת ההשכרה המקובלת היא לפי מיטות, והשוכר נשאל מראש בכמה מיטות הוא מעוניין להשתמש ולפי זה חושב התשלום. ודאי שאין משמעות להיות המוזמנים בניו ובני ביתו ואפילו אשתו, אלא יכולים להביא דיירים רק כמנין המיטות ששלמו.

הנידון שלפנינו הוא בקבוצה ששכרה את כל הבית לפי המחיר הנקוב במודעה, ולמרות שהיו בבית יותר מיטות מהנדרש לקבוצה. כאן היה מקום לומר שכאשר הם באים להגדיל את הקבוצה הם אינם צריכים לקבל לשם כך את אישורו של בעל הבית. אף שוודאי אין מקום לומר שיכולים להוסיף עוד קבוצה של אנשים שאינם קשורים אליהם, כי מסברא לא על דעת כן השכיר בעל הבית את המקום.

ומכל מקום, מאחר שבעלי הדירה שאל אותם מראש כמה בני אדם הם, אף שלא נקב במחיר לפי מיטה, נראה פשוט שבדבריו הבהיר שהוא משכיר על דעת כמות דיירים מסוימת, ולכן אינם יכולים להוסיף דיירים בניגוד לדעתו.

ח. עבר השוכר והכניס דיירים בחינם

מעתה נפנה לדון במצב שנוצר 'בדיעבד'. אנשים שכרו דירת נופש מפלוני והכניסו אנשים נוספים, אין זה משנה אם מדובר בסמוכים על שולחנו כבמקרה שלפנינו, או אנשים אחרים לגמרי. לא הייתה להם זכות לעשות זאת, אך האם במצב הנוכחי חובה עליהם לשלם על כך לבעלי הדירה, ואם כן, כמה עליהם לשלם.

סוגיה שלמה היא, 'הדר בחצר חברו שלא מדעתו'. אולם ישנו חילוק בין מקרה זה לנידון בסוגיה. מאחר שבכל שימוש בבית יש קצת הפסד בדריסת הרגל וכדומה, וכתב הרשב"א שכנגד זה מרוויח

הבעלים מאחר שכמבואר בגמרא בית העומד ריקם חשוף לפגיעתם הרעה של מזיקים, וכאשר ישנו דייר בבית, המזיקים אינם באים אליו. איוון זה בין הפסד הבעלים והרווח הבא להם מחמת הדייר הלא-קרוא. מופר במקרה שכבר דרים בדירה אנשים ונוסף עליהם דייר חדש בלי רשות. שכן התועלת של הצלה מהמזיקים נעלמת, שהרי כבר ישנם דיירים אחרים בדירה ומחמתם לא יבואו המזיקים. מדברי הרשב"א נראה ברורות שהדר בחצר חברו שכבר מושכרת לאחר, שלא מדעתו, חייב לשלם. כך לכאורה נראה שנקט ה'נתיבות המשפט' (סימן שסג סק"ט) לגבי שוכר שהעניק לאחר רשות לגור עמו בחינם בניגוד לדעת המשכיר. השיקולים שהועלו בדבריו, דומים. אמנם הבית לא עומד להשכרה כי כבר יש בו

שוכר, אבל כל תוספת דירון מזיקה לבית, ומאחר שכבר יש בו דיירים והבית מיושב, אין לבעלים כל תועלת בישיבתו של הדייר החינמי שהצטרף לדירה, ועליו לשלם לו כדין 'זה נהנה וזה חסר' שמשלם מה שנהנה.

אך לכאורה, במקרה שבו השוכר השכיר את הדירה לאחר (סימן קנד חידושים סק"ז) כתב ה'נתיבות' דברים סותרים. הוא דן ומכריע שהמשכיר לא יכול לתבוע את השוכר מהשוכר, כי הוא עצמו לא יכול היה להשכיר את הדירה לדייר החדש שכן היא מושכרת לשוכר הראשון. לכאורה עולה מסברא זו, שגם כאשר השוכר הכניס דייר בחינם אין המשכיר יכול לתבוע את השוכר מהדייר, ולכאורה עולה סתירה בין פסקיו של ה'נתיבות המשפט'.

על סתירה לכאורה זו, עמד ב'דברי גאונים' (כלל קד סימן לח), אך באבן שהם' (סימן ק) כתב שבמחילת כבודו שגה בזה ואין שום סתירה בין הדינים. כי במקום שבו השוכר החדש שילם שכר דירה לשוכר הראשון, נמצא שאין לו 'הנאה' מידרתו של המשכיר, שהרי תמורת מה שדר בה שילם, ולכן רק במקרה שבו נכנס בחינם לדירה, שייך לדון שמאחר שחיסר קצת את בעל הבית בעצם מגוריו, חייב לשלם לו על הנאתו מהדירה. וכעין דבריו אלו כתב בערך ש"י (סימן קנד סעיף ב) בביאור דברי ה'נתיבות מקושיית שכרו הגאונים.

אבל בערך ש"י חלק על ה'נתיבות' - שאמנם הפרת האיוון שבין שימוש הדייר החדש בדירה ובין התועלת שהסב לדירה (שכאמור, אינה קיימת כאשר כבר יש דייר אחר בדירה) מחייבת את הדייר החדש לשלם על הנאתו. אולם עלינו להביא בחשבון מהיכן הוא קיבל את הנאתו. במקרה של דיון רגיל בין הדר בחצר לבין חברו בעל החצר, אין כלל שאלה, ההנאה היא מן החצר ולפיכך יש לשלם לבעל החצר. אך כאן, הנאת הדיירין של הדירה הזו הייתה מושכרת זה מכבר לשוכר הראשון, ולכן אין סברא לומר שישלם מי שקיבל את הנאה הזו מן החצר, למשכיר. על ההנאה הזו הוא אמור לשלם לשוכר הראשון, שכנורו העניק לו את ההנאה הזו בחינם. כל מה שנשאר לו לשלם למשכיר, הוא אותו פחת של הדירה שנגרם מחמתו ושכנגדו לא העמיד 'פיצוי' בעצם אכלוס הדירה כיוון שכבר הייתה מאוכלסת.

הוסיף עוד הערך ש"י וקבע כי מה שאמרנו לעיל שדעת מהר"ם מרוטנבורג מותרת לשוכר להוסיף דירון כאוות נפשו, נדחתה מהלכה ואי אפשר לומר 'קים לי' כוותיה, אינו כלל מוחלט. ולא נאמר אלא כאשר השוכר נידון כ'מוציא', וכל זה שייך רק כאשר הנידון הוא על הקרקע, האם מותר לו להכניס דייר נוסף. אך כאשר באים לדון על התשלום, ולתבוע מהדייר החדש לשלם, אזי המשכיר הוא ה'מוציא' ושפיר יכול הדייר החדש לטעון 'קים לי' כמהר"ם מרוטנבורג. אך כבר העיר על דבריו בשו"ת אבן שהם (סימן ק בהגה בשולי הדף) שכפי שכתבנו לעיל, כל עיקר ההגנה של 'קים לי' מבוסס על מוחזקות של הנטען, ואף במקרה כזה אמרו כל מפרשי השולחן ערוך, וגם דעת הלבוש היא כך, שהוכרעה ההלכה בנושא זה כהרמב"ם והראב"ד והטור וסיעתם ודלא כהמהר"ם מרוטנבורג. [ויש לעיין, לפי מה שהובא לעיל דברי הערך ש"י עצמו שכתב בסימן שט"ז (סעיף א) שאין כאן אפילו טענת קים לי].

ט. כשהתשלום לפי מיטות

אמנם כאשר התשלום הוא לפי מיטות, או שמספר המיטות



ולכולי עולמא יוכל להחליף נופש את רעהו כל שאין מוסיפים על סך הדירון הכללי.

• נופשים בדירת קיט שנשאלו מראש למספרם, וכל שכן אם התשלום נקוב ממש לפי מיטות, אינם רשאים להוסיף. כאשר מחיר הבית קבוע ולא נשאלו כמה הם, רשאים להוסיף ולא רק את הסמוכים על שולחנם [אך נראה שאסור להוסיף קבוצה אחרת לגמרי].

• עברו והוסיפו דיורים, חייבים לשלם על כך. וכל שכן בדירות נופש כשנשאלו מראש כמה אנשים הם, ועל אחת כמה וכמה כשמשלמים לפי מיטות.

• ומכל מקום כאשר משלמים על דירת נופש לפי לילות וימים, והוסיפו דיירים לארוחה או מנוחה קצרה בצהריים, וכיוצא באלו בדבר שאין נהוג להשכיר וליטול עליו מעות, רשאים ואינם צריכים לשלם על כך.

• במקרה שלפנינו ובמקרים דומים לו: מאחר שהכניסו הילדים ללילה שלם שהדרך לשלם עליו לפי תוספת המיטות, חייבים לשלם. ואולם אם היו באים רק לארוחת ומנוחה צהריים וכיוצא בזה, לא היו מתחייבים.

קצר מדי יום. ואין זה דומה לאירוח אקראי במהותו כמו הזמנה לארוחת צהריים או למנוחה חד פעמית קצרה].

בהתאם לאמור, נראה פשוט שכששוכרי דירת נופש מזמינים לדירתם חברים לארוחה או מנוחה צהריים קצרה, אין זה דבר שנהוג להשכיר וליטול תמורתו מעות ולכן הדבר נחשב כאירוח ארעי שברשותו של השוכר לעשות. ואולם לינת לילה, שהיא המדד המקובל לתשלום בדירות נופש, בוודאי שאינה נחשבת לאירוח ארעי וזהו אירוח הקבע שעליו מעכב המשכיר בדין ושבינו יש לשלם לו עבור כל דייר נוסף.

וזה דבר המשפט

• שוכר אינו רשאי להוסיף דיורין לביתו מעבר לאשר קצב עם בעל הבית מראש, ואף נקטינן שאינו יכול לומר 'קיים לי' כמיעוט החולקים על דין זה.
• ההחליף דייר, בדירה רגילה יתכן שלדעת הסמ"ע יכול בעל הבית לעכב. אך בדירת נופש נראה שהשכירות לפי מספר נפשות ולא לאנשים מסוימים

שבשימוש קבוע את תנאי השכירות מראש, ודאי גם לדעת מהר"ם מרוטנבורג שמותר לשוכר להוסיף דיורים, חלה ההגבלה על השכירות מעיקרה, וכשמוסיף על הדיורין חייב לשלם. שהרי זה כאילו אמר מראש שאינו משכיר לדיורין נוספים ללא תשלום.

העולה מכל הנ"ל לנידון שבפנינו שכאשר הוסיפו דיורים בחינם לבית, חייבים לשלם על הדריים המצטרפים. וכל שכן בדירות קיט שהשכירות בהן נקבעת מראש לפי מספר האנשים, ועל אחת כמה וכמה במקום שמשלמים ממש לפי מיטה, ואינם יכולים לפטור עצמם מלשלם בדיעבד, בטענה שאחרי שכבר הושכרה הדירה שוב אינה עומדת בזמן זה להשכרה, והרי הם בגדר 'זה נהנה וזה אינו חסר', כי יש מעט חיסרון בריבוי הנופשים בדירה, וגם לא יוכלו לטעון שברצונם לשלם רק את החיסרון מועט, כי מאחר ויש מעט חסרון ואין כנגדו תועלת של 'שהיה יוכת שער', שהרי בלאו הכי יש שוכרים אחרים בעת, שוב חייבים לשלם עבור כל השימוש. במקרה שלפנינו, אם כן, חייבים חבתי הכולל, לשלם עבור כל הילדים שנוספו ללילה האחרון לדירה, לפי חשבון.

י. אירוח ארעי בדירת נופש

סייג חשוב לכל האמור עד עתה, הוא שהגם שאסור לשוכר להוסיף דיורין לביתו, מכל מקום מתוך דברי הסמ"ע (סימן קנד סק"ז) בביאור דברי השולחן ערוך עולה שאף כאשר בעל החצר רשאי לעכב ולמנוע הילוך תדיר ותשמיש קבוע בחצר, אין הדבר כן לגבי הילוך בני אדם הבאים לחצר באקראי בעלמא אף כאשר הם באים בשביל בית שנמצא בחצר אחרת. וכתב שזו הסיבה שאסר הרמב"ם למלא את ביתו שבחצר באנשים זרים, כי כך ממלא את החצר בהילוך ותשמיש מרובים בקביעות.

ומן הדברים עולה גם לענין הכנסת אנשים לבית שכור, שכל שהדבר נעשה בדרך ארעי אין בכל איסור. וכך משמעות לשון ערוך השולחן (שם סעיף א) שנקט שאסור למלא ביתו בקביעות. ומשמע שדרך ארעי אין בזה איסור.

וכן מפורשים הדברים בשו"ת בעי חיי (חושן משפט חלק א סימן קנג ובהג"ה שם) אגב דיונו בדין ודברים שבין דודים ואחיינים בדירת ירושה, כתב בצורה ברורה שזהו דבר תימה לומר שאדם אינו יכול להכניס דיורין בדרך ארעי לביתו, לצרכי אירוח או עריכת שמחות [והפכח ח"ו], וכל שאינו עושה זאת בדרך תשמיש ודירה ודאי מותר לו הדבר. וכן כתב האבן האזל (שכנים פרק ה הלכה ט) שאין המשכיר או השותף יכולים לעכב מלהכניס אורחים לבית חברו שהרי מידת סדום היא שלא להניח לאורח לבוא לעיר.

[ויתר על כן מבואר אפילו לגבי שימוש קבוע שאינו נמשך לאורך כל היממה, שגם בזה ליכא קפידיא, ראו בשו"ת אמרי יושר (חלק א סימן צח) לגבי בית מזיגה שהוקם בבית דירות, ויש לעיין אם הדבר דומה למי שמכניס תינוקות ללימוד בדירה ששכר למגורים שגם שם אין השימוש אלא בשעות הבוקר. ואין המקום במסגרת מאמר זה להרחיב בכך. עוד יעויין בשו"ת מהר"ם מלובלין (סימן קצח) בנידון שבו שוכר יהודי השכיר את הבית לגוי אחד, בפועל התברר שהשוכר הגוי חפר את קרקע הבית על מנת להשתמש בו. המשכיר רצה לתבוע את השוכר ונידונה שאלת זכותו להשכיר את הבית לאחר. והמהר"ם נוקט שלמרות שהתשמיש שלצורכו הושכרה הדירה לגוי היה תשמיש שאינו קבוע בלילות ובימים, בכל זאת אפילו דרך אכסנאי בעלמא יש להקפיד, ראו שם. מכל מקום נראה שגם לפי סברתו, כל זה הוא כשמעמיד לרשותו את הנכס בצורה קבועה אף שהתשמיש בפועל יהיה לזמן

חדש! כרך שלישי בסדרה

מאחורי הקלעים של בית הדין

הצגת מרחקת לדינו חובל בית הדין בכל תחומי ההלכה הנמנים לחינו של כל יודי מסתלי בית הדין - מ' משלחת של חסאן רוב מנחם מנדל פומריין שליט"א ראש בית הדין לדיני ממונות 'באר יצחק' וייש מדינתא 'עוז ויהודי' טכנא ע"א | מוקדין פסקי דיני ממונות אקטואליים | קונטרסי דיני ממונות בתקופת הקדושה

אור דיני התורה לישרי לב

מרכז הזמנות: 1800-22-55-66

פריז: 0034-437-1718 | ארצות: 0178-8856-44
להשיג בחנויות הספרים המובחרות