

# בינת המשפט

## עניני ממונות אקטואליים

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק וחבר בד"צ

בס"ד, גליון שפז, פרשת שלח, תש"פ

יעוץ לכל סכסוכי ממון, ואישות. ועריכת חוזים על פי ההלכה.

טל: 052-7611435 y.b.daskal@gmail.com

בית דין צדק "בינת המשפט"

את הבית, הוי מום שאין מקפיד עליו, ואפילו שאמר לבעל הבית שבא לגור בעיר זאת מחשש הנגיף, כיון שלא תבע שיחטא את הבית, אין למשכיר לעשות זאת, שהרי גם המשכיר אינו יודע אם יש בבית הזה נגיף או לא, לפיכך אינו יכול לבטל את המקח בגלל מום זה.

העולה מזה: רק מום שרוב בני אדם מקפידים עליו הוי מום, ולא שמענו ששוכרי בית יתבעו מהמשכיר לחטא את הבית לפני כניסתם, אם כן אין זה מום לבטל המקח.

### מום שניכר במקח

ומטעם אחר גם כן אינו יכול לבטל, דהנה מבוואר בחושן משפט (שם) בכמה מקומות, שכל מום הניכר, אינו מום לבטל את המקח, דהלוקח מחל, שהרי ראה את המום, לפי זה נראה פשוט, דכיון שנגיף זה אינו נראה ואינו ניכר, אבל יתכן שנמצא, הרי זה כמום הניכר, שהרי כל אחד יודע שיתכן שהוא קיים ולא נראה, ואם הלוקח היה חושש מהנגיף, היה צריך לתבוע שיחטא את הבית, ומדלא תבע, מחל על מום זה, ואינו דומה למום של טריפה וכדו' שאינו ניכר, דהוי מקח טעות (שם, סעיף יא), דשם אי אפשר לבטל את הטריפה לפני השחיטה, אבל כאן שאפשר לבטלו, היה ללוקח לתבוע על ביטולו.

העולה מזה: כיון שמום הניכר לפני המקח אינו מבטל המקח, כמו כן מום שידוע שאינו נראה, אינו מבטל המקח, כיון שהיה יכול לבטלו אם היה חושש ממנו.

### המוציא מחבירו עליו הראיה

וכל מה שכתבנו הוא לרווחא דמלתא, באופן שהתברר על פי מומחין שבאמת היה נגיף בבית, ונדבק השוכר מהנגיף בבית המשכיר, אבל באמת, לעולם אי אפשר לדעת מהיכן נדבק. יתכן מאוד שנדבק בדרך לצפת, או בבניין עצמו שבא אליו, ולא מהדירה השכורה וכדו', וכיון שאין שום ראיה, המוציא מחבירו עליו הראיה.

ואין לטעות ולומר דהמשכיר הוא המוציא מהשוכר דמי שכירות ועליו הראיה, דכיון ששכר דירה והתחייב בשכרה, ובא לבטלה מחמת מום, עליו להוכיח שהיה מום כדי לבטל את המקח, והיא הלכה מפורשת בחושן משפט (שם, יא) ד"ל המחבר "המוכר בהמה לחבירו לטבחה, ושחטה ונמצאת טרפה, אם נודע בודאי שהיתה טריפה כשלקחה, כגון שנקבו בית הכוסות והוגלד פי המכה שאז ידוע שיש לו שלשה ימים שניקב, אם קנאה תוך שלשה ימים, הוי מקח

## בדין ביטול שכירות דירה בעניין הקורונה

### שאלה א

#### א – מום בבית השוכר

ובו יבואר: א. איזה מום מבטל המקח. ב. מום שהיה נראה לפני המקח, או שידוע שאינו נראה, האם מבטל המקח. ג. ספק היה מום במקח, ועוד לא שילם, האם משלם מספק על המקח. ד. שכר דירה בצפת להתרחק מהמגיפה, ונדבק בנגיף בבית השוכר, האם חייב שכר דירה.

### הנידון

תושב בני ברק שכר דירה בצפת מחמת המגפה, שהיתה במיוחד בבני ברק, ונדבק השוכר בנגיף בבית השוכר בצפת, ומיד יצא מהדירה. השוכר טוען שנדבק מחמת הבית, ואינו רוצה לשלם לשוכר שכר דירה, לא על הזמן שדר בה, ולא על הזמן שיצא, בטענה שבא לדור בצפת כדי להנצל מהמגפה, ולא להדבק בה מחמת הבית, שהמומחים אומרים שהנגיף יכול להשאר הרבה זמן על מקום של ברזל. האם צודק השוכר בטענתו.

### תשובה

השוכר אינו צודק, וחייב לשלם שכר דירה על כל הזמן ששכר את הדירה.

### ביאור התשובה

#### מום במקח שאין בני אדם מקפידים עליו

פסק המחבר בחושן משפט (רלב, ו) וז"ל "כל שהסכימו עליו בני המדינה שהוא מום שמחזירים בו מקח זה, מחזירין. וכל שהסכימו עליו שאינו מום, הרי זה אינו מחזיר בו, אלא אם פירש, שכל הנושא ונותן סתם, על מנהג המדינה הוא סומך" עכ"ל המחבר. והגר"א מביא ראיה להלכה זו מהא דאיתא בכתובות (עב, ב) דדבר שאין מקפידין בו אנשים אינו קפידא.

והנה מאז שהתפשטה המגפה, לא שמענו ששוכרים יקפידו שהמשכיר יחטא את הבית בחיטוי לנקות מהנגיף שאינו נראה ואינו ניכר, לפיכך, גם בנידון זה, כיון שהשוכר לא התנה שהמשכיר יחטא

# בינת המשפט

## עניני ממונות אקטואליים

### שאלה ב

#### ב – הודיע שיוצא בזמן שלא שוכרים דירה

ובו יבואר: א. שכר דירה בתנאי שיודיע חודש מראש, והודיע בזמן שלא שוכרים דירות, האם יכול לצאת. ב. מתי אומדנא מבטל מקח ושכירות, ומתי לא.

#### הנידון

אחד ששכר דירה לשנתיים, ובחווה מוסכם שהשוכר יכול לצאת בהודעה של חודש מראש. בזמן שהיתה מגפה של הגנף בבני ברק, הודיע השוכר למשכיר שיוצא. טוען המשכיר, למרות שהודעה חודש מראש מספיקה, מכל מקום, הכונה בזמנים שאפשר למצוא שוכר ולא בזמנים כאלה שאף אחד לא שוכר דירה, האם צודק השוכר בטענתו.

#### תשובה

השוכר אינו צודק בטענתו, כיון שצריך להודיע בזמן ששוכרים דירה, אבל בזמן שאין שוכרים דירות - אינה הודעה.

#### ביאור התשובה

#### ביטול מקח ושכירות מחמת אומדנא

בסימן רמח הארכנו מאוד בביאור דיני ביטול מקח ושכירות מחמת אומדנא, וכתבנו שם: "כאשר אנו באים לדון באומדנות, יש לדון אומדנא של שני הצדדים, ואם כוחם שוה, יש להעמיד את הדבר בחזקתו, שאם כבר נמכר או נשכר, אין להוציאו מיד הקונה או השוכר, ואם עוד לא חל המכר או השכירות, לא נוציאו מיד המשכיר או המוכר".

והנה בנידון דידן, הרי הדבר ברור שזה שתבע המשכיר הודעה חודש מראש, הוא כדי שימצא שוכר אחר, לפי זה, דבר ברור שהכונה בזמן שיש שוכרים ולא בזמן של מגיפה שאין שוכרים לדירה. ואפילו אם נאמר שיש כאן ספק, אולי אומדנא הפוכה של השוכר, שרוצה לצאת לעולם בהודעה, ומדלא התנה המשכיר, אפשר שכל הודעה חודש מראש סגי, מכל מקום בספק, נתברר שיש להעמיד הדבר על חזקתו, דהיינו המשך השכירות, וכדי לבטל השכירות חייב להיות אומדנא ביותר לצד השוכר מצד המשכיר, וזה בודאי אינו כן, לכן העמד דבר על חזקתו ואינו יכול לבטל השכירות.

העולה מזה: כאשר אנו באים לדון באומדנות, יש לדון אומדנא של שני הצדדים, ואם כוחם שוה, יש להעמיד את הדבר בחזקתו, שאם כבר נמכר או נשכר, אין להוציאו מיד הקונה או השוכר,

טעות וצריך להחזיר הדמים. ואם לא קנאה תוך ג' ימים, או שקנאה תוך ג' ימים ולא הוגלד פי המכה, דאז הוי ספק אם ניקב תוך ג' אם לאו, על הלוקח להביא ראיה, ואם לא, יפסיד ויתן הדמים אם הם עדיין בידו" ע"כ.

וכתב הסמ"ע (שם, ס"ק כה) וז"ל "אם הם עדיין בידו. איתן הדמים קאי, וקמ"ל דלא מבעיא אם כבר נתן הדמים להמוכר דאין מוציאין מידו, אלא אפילו עדיין בידו דהטבח צריך ליתנם להמוכר, וכן כתב בטור [שם] עכ"ל הסמ"ע. הנה מבואר, שכדי לבטל מקח מחמת מום צריך המבטלו ראיה, וללא זה חייב לשלם.

העולה מזה: כל ספק מום במקח, חייב הלוקח לשלם, ולעולם הלוקח נחשב למוציא, שבא לבטל המקח, וצריך ראיה כדי לבטל המקח.

#### בדין משכיר בית מנוגע

והנה בערכין (כ, ב) תניא "המשכיר בית לחברו ונתנגע, אף על פי שחלטו כהן - אומר לו הרי שלך לפניך, נתצו - חייב להעמיד לו בית" ע"כ, ובטעם דין זה, מדוע אומר לו הרי שלך לפניך, נחלקו רבותינו הראשונים, דרבינו גרשום סובר, שאף על פי שהבית אסור בהנאה, אומר לו הרי שלך לפניך, כיון דהנזק אינו ניכר, שהרי טומאתו תלויה בפסק הכהן, כדין חמץ לאחר הפסח (בבא קמא צו, ב), וכן נראה מלשון רש"י שכתב "הרי הבית שהשכרתי לך קיים". אבל התוס' (שם ד"ה אע"פ) כתבו, דאיירי באופן שאמר לו "בית זה", והרי קיים. ואם נתצו חייב להעמיד לו בית אחר, דהמשכיר גרם לזה בצרות עין שלו, כך פירש רש"י.

מכל מקום יש לדקדק, דכל זה כאשר הנגע בא לאחר שכבר השכירו, כדמוכח מלשון הברייתא, וכן פירש רבינו גרשום, אבל אם היה הבית מנוגע לפני כן, בטל מקח, ואיירי באופן שלא היה ניכר לשוכר, דאם ניכר, לא הוי מום לבטל המקח, ובודאי לא היה ניכר, דאין לך מי ששוכר בית שאסור בהנאה. ומכאן אין להקשות על דברינו דשוכר בית מנוגע בטל השכירות, דכבר ביארנו שנגיף שאינו ניכר הוי כמו שניכר, והיה לו לתבוע מהמשכיר שיבטלו, או שלא מקפידין על זה בני אדם.

העולה מזה: שכר בית מנוגע באופן שלא ראה הנגע, בטל מקח, ואם יתנגע לאחר מכן לא בטל מקח, אע"פ שאסור בהנאה, או מפני שאין ניכר הנזק, כמו חמץ שעבר עליו הפסח, או מפני שאמר לו בית זה. וכל זה אינו שייך לנידון דידן, שהנגיף שאינו ניכר הוי כמו שניכר, והיה לשוכר לתבוע מהמשכיר שיבטלו, או שלא מקפידים על זה בני אדם.

# בינת המשפט

## עניני ממונות אקטואליים

או מפני שאין ניכר הנזק, כמו חמץ שעבר עליו הפסח, או מפני שאמר לו בית זה. וכל זה אינו שייך לנידון דידן, שהנגיף שאינו ניכר הוא כמו שניכר, והיה לשוכר לתבוע מהמשכיר שיבטלו, או שלא מקפידים על זה בני אדם.

ה. שכר בית בצפת ונדבק בנגיף, וטוען שנדבק מהבית השכור, ומחמת זה אינו רוצה לשלם שכירות – אין זו טענה, וחייב לשלם מהטעם המבואר בפנים.

ו. כאשר אנו באים לדון באומדנות, יש לדון אומדנא של שני הצדדים, ואם כוחם שוה, יש להעמיד את הדבר בחזקתו, שאם כבר נמכר או נשכר, אין להוציאו מיד הקונה או השוכר, ואם עוד לא חל המכר או השכירות, לא נוציאו מיד המשכיר או המוכר.

ז. שכר דירה בתנאי שיודיע חודש מראש כשיצא, והודיע בזמן הנגיף, לא הוא הודעה כיון שאינו זמן שכירות, שהדעת נוטה שהאומדנא של המשכיר חזקה הרבה יותר, דצריך הודעה בזמן שאפשר להשכיר את הדירה.

ואם עוד לא חל המכר או השכירות, לא נוציאו מיד המשכיר או המוכר. לפי זה, בנידון דידן, אפילו אם היה אומדנא שוה, אין לבטל השכירות, והדעת נוטה שהאומדנא של המשכיר חזקה הרבה יותר, דצריך הודעה בזמן שאפשר להשכיר את הדירה.

דינים העולים:

א. רק מום שרוב בני אדם מקפידים עליו הוא מום, ולא שמענו ששוכרי בית יתבעו מהמשכיר לחטא את הבית לפני כניסתם, אם כן אין זה מום לבטל המקח.

ב. כיון שמום הניכר לפני המקח אינו מבטל המקח, כמו כן מום שידוע שאינו נראה, אינו מבטל המקח, כיון שהיה יכול לבטלו אם היה חושש ממנו.

ג. כל ספק מום במקח, חייב הלוקח לשלם, ולעולם הלוקח נחשב למוציא, שבא לבטל המקח, וצריך ראיה כדי לבטל המקח.

ד. שכר בית מנוגע באופן שלא ראה הנגע, בטל מקח, ואם יתנגע לאחר מכן לא בטל מקח, אע"פ שאסור בהנאה,

