

# 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'

## תשלום במקרה של ביטול הזמנת דירת נופש

**א** קנין כסף לגבי קנין כסף במכירת קרקע, ההלכה היא (סימן קצ סעיף ב) שהקנין חל מיד עם תחילת התשלום בשהו פרוטה, אף אם לא השלים את מלוא המחיר. ואמנם, קנין זה מועיל בלי שטר רק במקום שהדרך לקנות קרקעות גם בלי שטר, אך במקום שהדרך לקנות בשטר לא מועיל הקנין בכסף בלבד (שם סעיף ז). והטעם מפורש בקידושין (כו. ורש"י ד"ה לא קנה) שכיון שרגילים לקנות בשטר, אין הלוקח סומך דעתו עד שיקבל לידיו שטר, וכל עוד לא קיבל שטר לא חל הקנין בשל כך.

בנקודה זו שונה שכירות ממכירה, והדין הוא (רמ"א סימן קצה סעיף ט) שדי בקנין כסף בלי שטר, גם במקומות שבהם המנהג לקנות בשטר בלבד. ומקורו בחידוש הבית יוסף (שם ס"ק יג) שכתב בטעם הדבר לפי שדווקא במכר אנשים מקפידים ואין דעתם נסמכת במקום שנהגו לכתוב שטר אלא רק בשטר, אך בשכירות אפילו במקום שנהגו לכתוב מאחר שמדובר בקנין לימים קצובים אנשים סומכים דעתם גם בלא שטר, וכתב שכן יש לדייק ברמב"ם (מכירה פרק א הלכה יח). ומזה דיין בשו"ת תשורת ש"י (סימן תד) שאפילו במקום שנהגו לכתוב שטרי שכירות הקנין חל גם בקנין כסף שאנשים סומכים דעתם גם בלי השטר. וכן כתב לדינא בשו"ת בית שלמה (או"ח סימן עג; והרחיב לבאר את הדיוק שברמב"ם הנזכר).

אולם בבית יוסף גופא במקום אחר (סימן קצב ס"ק טו) ביאר הטעם שקנין השכירות חל גם בלי שטר, משום שלא נהגו לכתוב שטרי שכירות, ומשמע שבמקום שנהגו לכתוב שטרות לא יועיל בלא שטר. וכן ביארו הסמ"ע (סימן קצה סק"כ) והגר"א (שם ס"ק לב). ובשו"ת תשובות ש"י (שם) הקשה שאם כל דברי הבית יוסף (סימן קצה) רק מחמת שלא נהגו לכתוב שטרות בשכירות, אז אין דין השכירות שונה מדין הקניה, ומה נצרך הבית יוסף בסימן קצה'ה לחדש דין בקנין השכירות, ומפאת שאלה זו דחק בכוננת הסמ"ע כדבריו עיי"ש.

שכירות לטווח ארוך או קצר

הגאון בעל דברי יחזקאל (שו"ת דברי יחזקאל פרנקל-תאומים סימן ד) שאל את הגאון בעל אבני צדק (אורח חיים סימן נה) על אודות שטר מכירת חמץ שאירעה בו תקלה חמורה. שכחו לרשום את שמו של הגוי הקונה. האם לאחר שעבר הפסח נאסר כל החמץ שבמכירה זו בשל התקלה במכירה.

המשפחה אל הרעיון הקוסם, לנוח שנה אחת בלי טלטולי הנסיעות, להיות ביחד, אבל קרוב. הכי קרוב. בבית שלהם ובשכונת שלהם.

ההורים שראו את התלהבות הילדים, הצטרפו אף הם לרעיון והחליטו להודיע על ביטול לבעלי הדירה במושב הצפוני. הם נברו ומצאו את מספר הטלפון שלו ובאי-נעימות גלויה התקשרו להודיע על ביטול הנסיעה, נכונים לפיצוי כספי אם יידרש.

דני, בעלי הדירה, נדהם לשמוע על הביטול. הוא הסביר שבטווח קצר כל כך הוא לא יוכל להשיג שוכרים אחרים, זאת לאחר שדחה כבר כמה וכמה משפחות במהלך הקיץ, נאמן להזמנה של משפחת קלוגר. שבוע של 'חור' בשיא חופשת הקיץ, למעשה לא מאפשר לו להתקיים מבחינה תקציבית. הוא נתן לרב קלוגר להבין שהעמיד אותו בפני מציאות 'לגמרי לא פשוטה'.

לדעתו, אמר, הם חייבים לשלם לו את מלוא סכום המישה עשר אלף השקלים שהיו אמורים למסור עם הגיעם למקום. כמוכן שאם יובא המקרה לחוות דעתו של דיין מוכר כלשהו ויאמר שהם אינם חייבים לשלם, הוא כפוף לדעת תורה ולדין תורה וימחל להם. אבל, בכל מקרה, נראה לו מובן מאליו שאת דמי המקדמה בסך אלפיים שקלים שהיה אמור לקבל זה מכבר, ורק מסביבות טכניות לא קיבל, הם צריכים להעביר לו. סכום זה כבר 'שלו'.

הם סיימו את השיחה ונפרדו לשלום במילים של פיוס, ר' שמשון הבטיח לגשת לבית ההוראה לענייני ממונות ולהציע את הסיפור כמות שהוא. הוא יחזור ויעדכן את דני לכל המאוחר בעוד יומיים. ואכן, עוד באותו ערב ניגש ר' שמשון לשמוע את דבר המשפט.

### עיקרי הנושא בהלכה

תחילה נדון אם חל קנין כלשהו בעת ההסכמה הטלפונית על שכירת בית הנופש. ומשם נבוא לדון בשאלת אפשרות ביטול הנופש ואם יש לפצות את המשכיר על אובדן ההכנסות המשמעותי שנגרם לו.

### א. קניני השכירות

במסכת בבא קמא (עט.::) נתבאר קניני שכירות מקרקעין: כשם שקרקע נקנית בכסף בשטר ובחזקה, כך שכירות נקנית בכסף בשטר ובחזקה. וכך נפסק להלכה (סימן שטו סעיף א) שקרקע נשכרת באותן דרכי קנין שבהן היא נקנית.

**ב** יתה של משפחת קלוגר הוא בית של תורה וחינוך במלוא מובן המילה. האבא ר' שמשון היה ר"מ ומשפיע בעל מוניטין, וגם האמא הרבנית החלה בשנים האחרונות לחלוק מנסיגה העשיר עם צוותות הוראה בבתי ספר של בית יעקב ברחבי הארץ. תפקידיו הרבים של אב המשפחה וההרצאות של אם המשפחה, הפכו את הנופש המשפחתי השנתי למוצר הכרחי הן עבור הילדים והן עבור ההורים.

ואכן מדי שנה, עשו ההורים מאמץ להשיג דירת נופש במחיר שפוי לשהות של שבוע לפחות, כדי להחליף אווירה בצוותא, והדגש היה על ה'בצוותא', להיות עם הילדים ורק איתם. תפילות משותפות, לימוד משותף, פעילות מנהג בחיק הטבע ואף ארוחות משותפות.

כדי להביא את החוויה לתועלת גדולה ככל האפשר, העדיפו בני המשפחה לשכור דירות במקומות שונים בכל שנה, בכל רחבי הארץ ובעיקר בקצוותיה, אך לעולם לא במקום שבו כבר שכרו דירה בעבר. מכיון שכך, בדרך כלל היו 'חבילות הנופש' נחתמות בעל פה בשיחה טלפונית כמקובל, ולפי המלצת חברים.

כך היה גם השנה כששכרו את ה'אחוזה' של בית 'שלוה בטבע' על מורדות החרמון ממש, בקצה הצפון-צפוני של ארץ ישראל. 'הקמפוס' כפי שכונה הבית כפי בעליו, היה בית גדול בן שלש קומות שהבטיח חדרי שינה מרווחים וחצר רחבת ידיים ובה פינות מרגוע אל מול נוף בראשית הווד קדומים.

בעלי המקום ביקש העברה בנקאית של מקדמה, שנדרשה לו גם לשם הכנת המקום לנופש. בני משפחת קלוגר היו נכונים לעשות זאת אך מאחר שפרטי חשבון הבנק של המשכיר לא היו זמינים לו באותה שיחה ולאחר מכן הייתה זו תקלה במחשבי הבנק שעייכבה את הפעולה ביממה נוספת. הוונח עניין התשלום ובמהלך הקיץ נשכח העניין כולו.

בעוד בעלי ה'אחוזה' מסמנים ביומן האחוזה את השבוע שלאחר תשעה באב כ'תפוס למשפחה מבית שמש', בבית משפחת קלוגר התנהלו העניינים קצת אחרת. ההכנות לקראת חתונת הבת הבכורה היו בשיאן, וכשאחת הילדות חזרה מבית הספר עם רעיון להפוך את הבית ל'צימר' באמצעות אביזרים שונים ובהם כסא נדנדה מיושן שהועלה מהמחסן והריקתו התחרו רק באלו של ה'בוקסה' הצורמנית שניגנה שירי בין הזמנים עליים. נשאבו כל בני

בתשובתו הביא האבני צדק שאלה דומה שנשאל בשנה הקודמת מאת למדן אחד, לגבי שטר מכירת חמץ שהמוכר לא חתם עליו, ופסקו להכשיר את השטר על פי דברי המקור חיים (ביאורים סימן תמח ס"ק ט) שכתב: 'ואם השכיר לו בית, או אין חשש כלל כשנתבטל השטר מכירה, דשכירות קרקע נקנה בכסף'.

טענתו של אותו למדן הייתה, שלמרות שהשטר אינו הכרחי לחלות מכירת החמץ ושכירות הקרקע שעליה מונח החמץ, מכל מקום יש להוכיח מעצם העובדה שטורחים לכתוב שטר למכירת החמץ, שאין סמיכות דעת מבלעדי השטר וכמו שאנו נוהגים להלכה לגבי מכירה במקום שהדרך למכור בשטר דווקא, [וכפי שמדויק בסמ"ע ובג"א שבמקום שנוהגים לכתוב אפילו בשכירות, אין קונים בלי שטר שכירות].

על כך השיב האבני צדק, שאמנם כן הוא לגבי שכירות ארוכת טווח, שבזמננו שמקפידים לבצע חוזה שכירות כאלה בכתב דווקא כדי להבטיח את קיום השכירות, ודאי לא סומכת דעת השוכר בלי שטר ולכן לא נקנית שכירות בכסף בלבד, בשונה מהנפסק בשולחן ערוך. אבל לגבי שכירות קצרת טווח כמו זו של מכירת חמץ, הדבר שונה, כי מאחר שמדובר בזמן קצר וסיבת המכירה ברורה לכל, המוכר לא רוצה שחמצו יאסר בפסח, ממילא הקונה סמוך ובטוח שהמוכר לא יתחרט בתוך הזמן הקצר הזה והשכירות, כי לא ירצה שהחמץ יפול בחזרה לרשותו בזמן האיסור. הסיבה שעושים את המכירה בשטר, היא רק כדי להניח דעתו של המוכר שעשה הכל על הצד הטוב ביותר, אבל אין זה מעכב את סמיכות דעתו של הקונה ולכן הקנין שעשו בכסף מספיק כדי לקיים את מכירת החמץ, ואין כאן חמץ שעבר עליו הפסח ברשות ישראל, והכל מותר. וכעין דברים אלו כתב גם הדברי יחזקאל (שם).

ולדבריו בזמננו שיש הקפדה גדולה להשכיר דווקא אחרי שחותמים על חוזה לשכירות דירה, לא חל הקנין לפני חתימת השטר ומסירתו לידי השוכר, ואין די במה שהעביר השוכר למשכיר מקדמה לתשלום, וכמדויק בסמ"ע ובביאור הגר"א. ואילו כאשר שוכרים דירת נופש וכדומה לטווח קצר, שאין מקפידים לכתוב על זה חוזה, בזה חל גם קנין כסף ודי בתשלום מקדמה כדי שיחול הקנין.

[אם שילמו בפועל בצ"ק, הארכנו בעבר (מכתלי בית הדין חלק ב סימן כט) בגדרו אם נחשב קנין כסף או סיטומתא ובתוך הדברים הבאנו בשם הגרי"ש אלישיב זצ"ל שנקט שצ"ק מועיל במכירת חמץ מדין סיטומתא, ראו שם כל הרחבת הדברים. במקרה שלפנינו לא הייתה מסירת צ"ק או כל תשלום אחר על שכירות הדירה המדוברת].

## ב) קנין שטר

אף שהבאנו שאין דרך לערוך חוזה ושטר שכירות במקרים של שכירות קצרת טווח כמו זו של בתי נופש ומקומות אירוח, אין זה מגרע מכוחו של קנין שטר, ואם אכן חתמו ומסרו שטר כזה, ודאי שנקנית השכירות בקנין גמור וכמו שנפסק בשולחן ערוך (סימן קצא סעיף א) שהשטר קונה בכל מקום. ויש לדון, אגב המקרה שלפנינו, מה היה הדין אם היה המשכיר שולח שטר שכירות באמצעות הדואר האלקטרוני לשוכר, ומלבד זה לא היה ביניהם דבר, לא דיברו ביניהם וודאי שלא נתנו מעות. האם התחייבות כתובה ומתועדת זו, נחשבת כקנין שטר או שמאחר שלא עשו קנין ממש אין כאן קנין.

וזאת יש לדעת, שבספר קצות החושן (סימן קצא סק"א) העלה לדינא שבשטר קנין יש דין מעכב שיהיה השטר בבעלותו של המוכר, ובמעשה הקנין הוא מקנה אותו לקונה וכך נעשה הקנין. ובלא מציאות זו, לא חל כלל קנין שטר. והוא מסיק לדינא שאם קנו בשטר שהגיע מהסופר והקונה שילם על

השטר, לא חל הקנין. לעיקר הדין, הסכים עמו גם הנהיבות המשפט שם (סק"א).

ונמצא לפי זה, שהסכם שכירות שנשלח בדואר האלקטרוני, גם אם הוא מהווה ראייה למה שנכתב בו, מכל מקום היכן שצריכים לעשות קנין, אין אפשרות לדון את הסכם השכירות הזה כמעשה קנין של שטר. זאת מאחר שה'שטר' הדיגיטלי, אינו עומד בתנאי הבסיסי של קנין זה, שיהא 'ספר מקנה' שהבעלות עליו של המקנה.

אין צריך לומר שהדפסת המסמך מהדוא"ל באמצעות המדפסת הביתית של הצדדים, אינה מוסיפה דבר לתועלת הקנין.

ומסיבה נוספת יש לדון ששטר כזה לא יכול (אלא אם נכתב בגוף הודעת הדוא"ל באופן שאפשר להוכיח שפלוגי כתב ושלה אותו ולא למשל אחד מבני ביתו או אורחיו) כי כבר כתבו האחרונים (ראו הגהות רעק"א סימן קצא וקצות החושן סימן מב או קונה, אבל אם אין בשטר את כתב ידו או חתימתו או עדים על קנין שהיה ביניהם באופן שיהיה הקנין מוכח מתוך השטר, לא מועיל השטר לקנין.

ואמנם הדעת נותנת שבמקום שזו הדרך לעשיית עסקה, וכן כשניתן לגשת באמצעות קוד גישה או מספר תעודת זהות, להירשם וללחוץ על כפתור 'לאישור הרכישה או השכירות, וכך מתבצע המסחר בסחורה מסוימת, או שכירות בתי נופש, אפשר שמצד המנהג ייחשב הדבר לסיטומתא ויהיה קנין גמור, לפי שכתבת הפרטים האישיים ולאחריה הלחיצה על המקש המסוים, נחשב כמו ההנחה של היד על החבית המוכרות שמועיל לקנין סיטומתא.

## ג) התחלת שימוש

בקצוה"ח (סימן קנג סק"ג) כתב לחדש שאפילו ששיטת רוב הראשונים שקנין חזקה בקרקעות הוא דווקא בגוף הקרקע ולא באכילת פירות (ראו סימן קצב סעיף יא), מועיל השימוש שעושה בגוף

הקרקע כדי לקנות לו את אותו שימוש בעצמו.

לכן, כאשר הגיעו אנשים והניחו את מזוודותיהם בבית הנופש ומיד יצאו לטייל בסביבה ומצאו בית אחר נוח יותר או זול יותר ורוצים ללכת אליו, לא יוכלו לבטל את המקח שכבר החלו להשתמש ונגמור קנין השכירות שקבעו עם בעלי הבית הראשון.

אמנם במקרה שלפנינו, ביטלה משפחת קלוגר את העסקה כולה מביניה שבבית שמש ולא החלה כלל שום שימוש בבית הנופש. ונמצא שלמעשה לא נעשה שום קנין שעל ידו תחול השכירות.

## ד) סיטומתא

נותר לנו לברר רק האם שיחת הטלפון היחידה שבין הרב קלוגר ובעל 'האחוזה' שבה סיכמו ביניהם על התאריכים והמחיר, נחשבת כקנין מדין 'סיטומתא'. קנין סיטומתא, פירושו שכל דרך שנקבעה בין סוחרים מקום מסוים וסחורה מסוימת כאות על קנין גמור, מקבלת תוקף של קנין גמור מאחר ששני הצדדים סומכים וגומרים בדעתם לקנות בדרך זו. כך למשל, אם הסיכמו סוחרים החביות שבהנחת יד על החבית, מסכים המניח לרכוש את החבית במחיר המוכר, קונה המניח ידו את החבית בלא קנין נוסף.

לפי זה, יש לדון שמאחר שבתי נופש רבים מושכרים בדיוק בדרך זו, שיחת טלפון קצרה בין המשכיר והשוכר - האם אין נחשב הדבר שהיה כאן מעשה קנין גמור?

ואולם נחלקו ראשונים בדבר, שאף שקנין סיטומתא קנין גמור הוא, מכל מקום לא בכל דבר הסיכמו הראשונים שאפשר לעשות קנין זה. כך מבואר מדברי הרא"ש בתשובה (כלל יב סימן ג) שמכל מקום בעיניו שיעשו מעשה כלשהו, אך בדיבור בעלמא, אף שזהו המנהג בין הסוחרים, עדיין אי אפשר לומר שיש בזה גמירות דעת ולכן לא חל קנין. וכך נקט לדינא בכנסת הגדולה (חושן משפט סימן רא הגהות טור אות ה) בשם מעשה חייא (סימן יד) שבלי מעשה כלשהו, לא מועיל סיטומתא ואין זה נחשב קנין.

ונראה פשוט שהפעולות המתלוות לשיחת הטלפון, החיוג והרמת השפופרת וכל כיוצא באלו, אינן חלק ממעשה הסיטומתא בשיחות אלו של סיכום על מחירים ותאריכי נופש. והדבר היחיד שניתן לזקוף כקנין, הוא עצם הדיבור ביניהם. וכמבואר, לדעת רוב הפוסקים אין סיטומתא בדיבור בלבד. [כעין זה מצאנו גם בשער משפט (סימן קכו סק"ה) שדן בחלות ההקנאה ב'מעמד שלשתן' כשאין אחד מהם מכבר לחברו ממון, אלא שאחד אומר לחברו תן מנה לפלוני ואפרענו לך. שההלכה במקרה כזה (שו"ע שם סעיף ב) שלא חל קנין וכל אחד מהם יכול להתנער ממנו, ועל כך דן השער משפט שיחול הקנין כסיטומתא, כשאר מנהגי הסוחרים בקניינים. ותלה זאת במחלוקת הראשונים אם מועיל סיטומתא בדיבור].

ועוד יש לחלק כי קנין סיטומתא התחדש

## מכל מקום, הרי במקרה שלפנינו חזרו בהם בלי שום שינוי שאירע ולא היה ידוע מראש בעת השכירות. הסיבה שבשלה בחרו לבסוף לעשות 'דאצ'ה' בביתם פנימה, הייתה ידועה להם מראש, ובכזה מצב לכאורה לכולי עלמא יש בזה משום 'מחוסרי אמנה' וראוי להם לפייס את בעל הבית

כאשר מעשה שאינו קנין לפי דין תורה, משמש את הסוחרים כדי לקבוע קנין ביניהם, אבל לשיחת סיכום על השכרת דירת קיט אין משמעות של קנין, אלא שמחוסר ברירה נהגו הצדדים להסתפק בשיחת הסיכום כדי לסמוך זה על זה שלא יבטלו, אך מעולם לא נהגו לראות בעצם מעשה השיחה משום מעשה קנין המחיל קניינית את הסיכום שהיה ביניהם. וכל שיש לדון כאן מכח ה'סיטומתא' הוא רק שיהיה דין של 'מי שפרע' ולא שיהיה דין של קנין גמור (ראה חו"מ ס' רא סעי' א).

ואולם, כאמור לעיל, במקום שהדרך לבצע עיסקה מעין זו היא על ידי הזמנה מקוונת, וכן במצב שיש צורך באישור חוזר בדואר אלקטרוני והדבר אכן בוצע, כמו שמצוי הנהוג בעולם לשכור דירות ובתי קיט וכן חדרים מלון באמצעות אתרים מיוחדים העשויים לשם כך, באופן כזה אכן חל קניין סיטומתא, ודין החיוב בביטולים הוא לפי הכללים שנהוגים ומותנים בגין שכריות מעין אלו, כשברוך כלל יש לכך כללים ותקנות מצד ספסרי הנופש או בעלי הדירות עצמם, ובמקרים אלו יש חיוב בהתאם למנהג ולכללים הנהוגים. לסיכום: למדנו מכל הנ"ל שדרכי הקניינים האפשריות לקנות בקנין גמור שכירות במקרה כמו זה שלפנינו, לא נעשו בפועל במקרה זה. ולכן הנידון שעומד לבירור לפנינו הוא היאך דינו של השוכר בית מחברו ובא לחזור בו עוד בטרם עשה קנין.



## ב. חזרה לפני קנין

לגבי שכירות פועלים למדנו (סימן שלג סעיף א-ב) שהשוכר פועל וחזר בו לפני תחילת המלאכה, שהיא הקנין של שכירות פועלים, אין לו אלא תרעומת. אמנם פועלים שהיו יכולים להישכר אצל אחרים בשעה ששכרם וכעת נאלצים לשבת בטל, הוא חייב לשלם את שכרם כשכר פועלים בטלים.

במקרה שלפנינו טוען בעל ה'אחווה' טענה דומה. באמצע הקיץ לא עבר יום שבו לא התעניין מישוה בדירה. שוב ושוב הוא נאלץ לאכזב את המתקשרים ולומר להם שהמקום כבר הושכר. הנוק שנגרם לו כתוצאה מאובדן הלקוחות הוא ברור. במקרה דומה שהיה קורה עם פועלים, היו חייבים לשלם לו. האם גם בנידון דנן הדין זהה? או שדין שכירות בתים שונה לגבי זה.

בטעם שחייב לשלם לפועלים במצב דומה, כבר הארכנו בכמה מקומות (מכתלי בית הדין חלק א סימנים לה-לו, מו; חלק ג סימן מו) והבאנו מדברי הפוסקים כמה טעמים לחיובו אף שלא הזיק את הפועלים בידים, ונסכם עיקרי השיטות בקצרה להבנת הנידון שלפנינו:

א. כשמבטל את האדם עצמו חייבה התורה ב'שבת' ואינו כמבטל כיסו של חברו. ולפי טעם זה כשמבטל את בהמתו של חברו מלעבוד, פטור (קצות החושן סימן שלג ס"ב).

ב. בדעת הסוברים שחייב הפועלים לשלם לבע"ב רק עד כדי שכון, ואף על פי כן בעל הבית חייב לשלם כל הפסד של הפועלים, כתב נתיבות

**טענתו של אותו למדן הייתה, שלמרות שהשטר אינו הכרחי לחלות מכירת החמץ ושכירות הקרקע שעליה מונח החמץ, מכל מקום יש להוכיח מעצם העובדה שטורחים לכתוב שטר למכירת החמץ, שאין סמיכות דעת מבלעדי השטר וכמו שאנו נוקטים להלכה לגבי מכירה במקום שהדרך למכור בשטר דווקא**

המשפט (שם ס"ק ג) שהוא אומדן או תקנת חכמים מיוחדת בשכירות פועלים. וכתב שעל תקנתם אין לשאול מדוע חילקו בין בעה"ב לפועלים. וכתב על כך: 'תדע, דתקנת חכמים היא, דהא ודאי במוכר סחורה ולא קנו מידו, וחזר בו הלוקח, אף שהפסיד הסחור ע"י זה אפילו הכי פטור, וכאן חייב, אלא ודאי דתקנת חכמים היא בפועל'.

ג. במעשה שכירות הפועלים מקבל השוכר על עצמו לפצות מה שיפסידו אם לא יעסיקם (מרדכי בבא קמא סימן קטו).

ד. הפועלים סומכים על המעסיק שימציא להם עבודה בשכר ולכן הוא מתחייב להם כערב, והעובדה שהסכימו לוותר בשבילו על הזדמנויות תעסוקה אחרות, הוא כאילו הוציאו הוצאות על פיו, שזו הסכרה המחייבת את הערב לעמוד בערבותו ולשלם למלווה (ריטב"א בבא מציעא עג; עה:), ולדבריו הן בעה"ב הן פועלים חייבים לשלם את כל הנזקים שסמכו אלו על אלו, דבריו הובאו לדינא בנתיבות המשפט (ס' שו"ק ו; ס' קפג ס"ק א; ס' קעו ס"ק לא) שלמד מזה לחייב כל פועל שנשכר להשביח ולא עשה כן.

## ג. ההבדל בין שכירות פועלים

## לשכירות בתים בחזרה

כפי שנראה, חלק מטעמי הפוסקים שהבאנו בקצרה לגבי חיוב המעסיק בתשלום שכרם של הפועלים ששכר והותרים בטלים, אינם מתאימים במקרה של שכירת דירת נופש והותרתה שוממה. אך בחלקם שייכים גם כאן:

א. החיוב מדין 'שבת' על ביטול פועלים, ודאי לא שייך לגבי 'ביטול בתים'. ביטול בתים דומה לחלוטין למבטל בהמתו או כיסו של חברו ולנועל חנותו, שמונע ממנו את האפשרות לעשות מסחר בנכסיו. ובפרט שמאחר שבעת השכירות היה בדעתו לקיימה, נחשב ההיזק שלו כגרמי בשוגג שפטור (ש"ך סימן שפו סק"א).

ב. תקנת חכמים המיוחדת בשכירות פועלים, לא מצאנו שתקנו חכמים תקנה דומה להגנת משכירי בתים [אמנם לדעת הערך ש"י שנביא להלן, גם בזה תקנו חכמים].

ג. טעם המרדכי מתאים לכאורה גם בשכירות בתים, שמקבל על עצמו לפצות את המשכיר אם יותיר לבסוף את דירתו שוממה, אך מאחר שלא מצאנו כן אלא בשכירות פועלים, אין לנו מקור לחדש חיוב כזה. מה גם שרוב הפוסקים לא נקטו לדינא את טעמו של המרדכי.

ד. טעמו של הריטב"א ודאי שייך גם כאן, שהרי על פי הודעתו של ר' שמשון קלוגר, סירב דני בעלי ה'אחווה' לפנייתם של כל האורחים שהתקשרו מאוחר יותר ולא השכיר להם את דירתו. והרי זה כמי שהוציאו מעות על פיו שחייב גם במניעת רווח.

אך גם בזה, מאחר והפוסקים דנו האם ההלכה כהריטב"א, יכול ר' שמשון קלוגר המוחזק לבא בטענת 'קיים לי' דלא כהריטב"א. (להרחבה ראו: משפט שלום סימן קעו סעיף יד; בית מאיר סימן י; דברי חיים שומרים סימן יח; חזון איש ב"ק סימן כב ס"ק א, וסימן כג ס"ק כב, כג; ולעומת זאת בשו"ת חתם סופר ח"ה סימן קעח; ושו"ת חסד לאברהם (חור"מ סימן מט); משפט שלום שו"ת ח"ה סימן יח; ועוד).

כל זאת ועוד, שהרי בהדיא כתב הנתיבות כסברא פשוטה (ס' שלג ס"ג) שקונה שחזר בו מהקניה והפסיד לבעלים קונים אחרים, אינו חייב, ואפשר שהוא הדין שוכר שמפסיד לבעל הבית שוכרים אחרים, שאינו דומה ליחסי פועל ובעל הבית שמתחייבים זה כלפי זה שלא להזיק זה את זה.

## ד. חיוב המשכיר להודיע מראש על עזיבת הנכס

רק יש לדון לחייב את משפחת קלוגר מסיבה אחרת. שהרי מצאנו (סימן שיש סעיף ז) שהשוכר בית מחברו ורוצה לעזוב את השכירות, חייב להודיע למשכיר שלושים יום מראש ואם לא הודיע, חייב להמשיך לשלם את שכר הדירה. האם דין זה אינו מחייב את משפחת קלוגר במקרה שלפנינו?

השער משפט (שם סק"ב) הקשה בדין זה מהדין המבואר (סימן שסג סעיף ו) במי שגול את חצר חברו אך לא התגורר בה, שפטור מלשלם את השכירות

שיכל הבעלים להשכיר את הנכס בתקופת הגזילה, ולכאורה קשה, למה דינו של השוכר שביטל במפתיע את שכירותו, חמור יותר ממי שממש גזל את הנכס ולא איפשר להשכיר אותו. מכח קושיא זו כתב השער משפט שאכן דין זה אמור רק כאשר בא השוכר ושואל האם מותר לו לצאת ולא לשלם. אך באמת אם יצא ולא שלם, אינו יותר חמור מהגזול את הנכס ואי אפשר לחייבו ממונ על הנזק שנגרם בכך שהדירה לא הועמדה לשכירות בתקופה זו.

מאידך, בנחלת צבי (סימן שיש שם) נקט שחייב השוכר לשלם את דמי השכירות מאחר שמדובר בזמן כזה שהיה ניתן בוודאי להשכיר את הדירה לאחרים. והגולן פטור מאחר שאי אפשר להוכיח את נזקו, שהרבה עיכובים יש בשכירות, וכדי לחייבו צריך לדעת בוודאות שהחצר ראויה להשכרה ושלא ימצאו לה שוכרים. ועוד כתב על פי הנודע ביהודה (חור"מ תניינא סימן נו) שיש אומדנא שהשכירות הייתה מראש על דעת שאם יעכב עוד בידו, יתחייב לשלם כהמשך לשכירות שהייתה ביניהם.

ובערך ש"י (שם סעיף יד) כתב יותר מכך, שכמו שביאר הנתיבות המשפט (הובא לעיל) שתיקנו חכמים לפועלים ששכר בעל הבית, שמתחייב לשלם להם אם יותיר אותם בטלים, כך היא התקנה גם לגבי שכירות בתים, שכששוכר את הבית חייבוהו לשלם במקרה שיעמיד אותו ריק, ולכן דינו חמור יותר מדינו של מי שגזל את החצר, שלא סמך עליו הבעלים מעולם, והנוק שעשה אינו אלא גרמא בעלמא כנועל חנותו של חברו.

ומאחר שנתבררה דעתו של השער משפט שאין לחייב בשכירות בתים את השוכר שביטל שכירותו והותר את הדירה ריקה, אף שנגרם מחמתו נזק במה שלא יכול היה בעל הבית להשכיר את דירתו באותו זמן, נמצא שלא ניתן לחייב את משפחת קלוגר לשלם את דמי השכירות בניגוד לרצונה, שכן יוכלו לטעון דקים להודעת השער משפט. או כיתר טעמי האחרונים הנ"ל שלדבריהם אין חיוב לפצות במקרה כזה בשכירות בתים.

## ה. האם יש כאן חיוב בידי שמים

לכאורה, על אף האמור, ודאי שלא יצא משפחת קלוגר מכלל 'המבטל כיסו של חברו' שהרי בדבריהם מנעו מהמשכיר להשכיר את ה'אחווה' לאנשים אחרים. ולדעת הרבה פוסקים (רדב"ז חלק א סימן פד; שער משפט סימן שיש סק"ב; אבני נזר יורה דעה סימן קלד) דין מבטל כיסו של חברו הוא כאשר מזיק בגרמא שחייב לצאת ידי שמים. ומאידך, באמרי בינה (שו"ת חלק א סימן א) נקט דדעת הרמב"ן היא שפטור אף מלצאת ידי שמים.

וכאן יש עוד טעם לפטור, כי יתכן שביטול זה שלא נתכוונו אליו מעיקרא, נחשב כשוגג. ובמקרה של גרמא בשוגג, דעת הרבה פוסקים

(חזון איש בבא קמא סימן ה סק"ד) שפטור אף מלצאת ידי שמים. והזמן שבו מנעו בני קלוגר את ההשכרה לאחרים היה בזמן שסיכמו שיבואו לנפוש ולא בזמן שהתקשרו לבטל. אמנם מאידך, אפשר לטעון שבזמן שסיכמו לשכור לא מנעו את ההשכרה, שהרי היו אמורים לשכור בעצמם, והנוק בגרמא אירע רק כאשר החליטו שלא לבוא לנפוש בעצמם, והחלטה זו כבר הייתה במודע ובמזיד.

ועוד, שלדעת כמה אחרונים (כתב סופר חור"מ סימן כד; רבנו חיים הלוי חובל ומזיק פרק ז הלכה ד) המזיק את חברו בגרמא חייב לצאת ידי שמים גם בשוגג.



ואם כן, יתכן שיש על משפחת קלוגר חובה לצאת ידי שמים.

## 1. האם ישנה למשכיר תרעומת על השוכרים שביטלו

עוד יש לדון, שלגבי פועל שחזר בו המעסיק לפני תחילת מלאכה באופן שלא נגרם לפועל כל הפסד, כגון שלא היה מוצא מי שיעסיקו בלאו הכי, אין לו על המעסיק אלא תרעומת. תרעומת זו יסודה בטרחה שצריך לחפש כעת מעסיק אחר, וכן להיפך כשהפועל ביטל והמעסיק נאלץ לחפש פועל אחר (טור סימן שלג סעיף א, ע"פ רא"ש בבא מציעא פרק ו סימן ב).

מדברי הרא"ש והטור, העלה הש"ך (סימן שלג סק"א) שבמקום שבו לא נגרמה טרחה יתירה מחמת הביטול, כגון שהפועלים מוצאים בקלות מקום עבודה אחר או שהמעסיק מוצא בקלות פועלים אחרים, אין להם אפילו תרעומת. והביא כך דברים מפורשים בנימוקי יוסף (בבא מציעא מז: מדה"ר ד"ה מתניתין).

מאחר שבמקרה שלפנינו, לא רק שנגרמה טרחה גדולה לבעל האחוזה להשיג שוכרים אחרים ב'רגע האחרון', ובפועל כבר לא הועילה הטרחה, שכן בדרך כלל משפחות ששוכרות בית גדול כמו זה, מתכוננות לכך זמן רב מראש, נמצא שיש לו בדין ובצדק תרעומת על השוכרים שביטלו, בדומה לפועל. [עיקר הנידון של תרעומת כפועלים שביטלו, לגבי שכירות בתים, מצאנו כבר בשו"ת ברית אברהם (חושן משפט סימן לד) בתשובתו אל "איש חמודות מו"ה עזיאל מווארשי בן גאב"ד פלאצק", ראו שם דבריו].

## 2. מחוסר אמנה

מלבד ספק חיוב בידי שמים ותרעומת, יש לדון עוד שאולי נידונים בני משפחת קלוגר בזה חלילה כמחוסרי אמנה [בגדר 'מחוסר אמנה' אם נקרא רשע ומה דינו, הארכנו במקום אחר (מכתלי בית הדין חלק ג סימן יד)].

שהרי הלכה היא בידינו (סימן רד סעיף ז) הנושא ונותן בדברים בלבד הרי זה ראוי לעמוד בדיבורו, אף על פי שלא לקח מהדמים כלום ולא רשם ולא הניח משכון. וכל החוזר בו בין לוקח בין מוכר, אף על פי שאינו חייב לקבל מי שפרע, הרי זה ממחוסרי אמנה, ואין רוח חכמים נוחה הימנו. ע"כ.

ואף שכאשר מצא זול יותר ומחמת כן חוזר בו מבואר מדברי בעל המאור (בבא מציעא כט: מדה"ר, ועי' רא"ש שם פרק ד סימן יד בדבריו) שאינו מחוסר אמנה. אמנם יש מן הראשונים שחלקו וסברו שגם כאשר חוזר בו מחמת שינוי השער הרי הוא מחוסר אמנה. [כך מבואר מדברי רש"י (בבא מציעא מט. ד"ה שלא) וכן מבואר ברשב"א (שם ד"ה וכתב), ראו בית יוסף סימן רד סעיף יא].

להלכה, הרמ"א שם הכריע לחומרא, והש"ך נקט שהוא ספיקא דדינא. ובשו"ת חתם סופר (חושן משפט סימן קב) הכריע שאינו מחוסר אמנה אם התחדשה סיבה כלשהי שהצדיקה את הביטול. ובאבני נזר (חושן משפט סימן יז) הקל בזה יותר, שכשמצא אחר כך מקח או שכירות זולים יותר, אין בו משום מחוסר אמנה.

מכל מקום, הרי במקרה שלפנינו חזרו בהם בלי שום שינוי שאירע ולא היה ידוע מראש בעת השכירות. הסיבה שבשלה בחרו לבסוף לעשות 'דאצה' בביתם פנימה, הייתה ידועה להם מראש, ובכזה מצב לכאורה לכולי עלמא יש בזה משום 'מחוסרי אמנה' וראוי להם לפייס את בעל הבית.

מכל הטעמים הנ"ל (ספק חיוב בידי שמים, תרעומת וחיסור אמנה) ראוי לבני משפחת קלוגר לפצות את בעל האחוזה בסכום נאה שיפייס את דעתו.

## וזה דבר המשפט

• בשכירות לזמן קצר, שאין דרך לכתוב שטר, די במתן מקדמה לחלות קנין. הודעות דואר אלקטרוני אינן נחשבות שטר. אפשרות קנין אחרת היא תחילת שימוש, אף זה לא נעשה במקרה זה.

• מאחר שבמקרה שלפנינו לא היה שום מעשה קנין בין בעל הנכס העומד להשכרה ובין השוכרים המיועדים, הן מהקנינים הידועים והן מקנינים שבמנהג הסוחרים והשוק, אי אפשר לחייב את בני המשפחה שלא לחזור בהם.

• שיחת הטלפון אינה מחייבת קנין מאחר שדעת

הרבה פוסקים שסיטומתא בדיבור אינה קונה. • בניגוד לשכירות פועלים, לדעת רוב הפוסקים השוכר בית וחזר בו אינו חייב לשלם למשכיר. לכן אף אין חיוב לשלם לבעל הבית על העדר הרווחים באותו שבוע, כדין פועלים שחזרו בהם.

• למרות זאת, יש לבעל הבית עליהם תרעומת מדינא, מאחר שחזרו בהם בלי סיבה שנתחדשה. והם מצדם בכלל 'מחוסר אמנה' שלא עמדו בדבריהם. לכן ראוי שיתפייסו בפשרה עם בעל הבית.

• באופן שהזמנת דירת הקיט הייתה על ידי אישור בדואר אלקטרוני או הזמנה מקוונת שיש אישור מקוון, במקומות בהם נהוג שהדבר מחייב, יש בזה קניין סיטומתא, ויש לפעול כמנהג ולפי הכללים הנהוגים בהשכרת דירות אלו.

• עצה טובה למשכירי דירות נופש לגבות דמי קדימה בכרטיס אשראי וכדומה, שאז יחול על השוכרים חיוב דמי השכירות.

**חדש! כרך שלישי בסדרה**

**מאחורי הקלעים של בית הדין**

הצגה מרהיבת לדינוי חובל בית הדין בכל תחומי ההלכה הנטעים לחיינו של כל יחיד מן חלקי בית הדין - טיפולת של הסגן רבו מגישה מגדל סימולין שליטא. האט בית הדין לדיני ממונות "בני יריאל" היט מדינת "עו הודו" מבוט עלאי | מקבץ ספקי דיני ממונות אקטואליים | קונטרסי דיני ממונות בתקופת הקורונה

**אור דיני התורה לישרי לב**

אירוב 437-0054 (718) | אירוב 0178-8856-44-20  
להשיג בחניות הספרים המובחרות

**מרכז הזמנות: 1800-22-55-66**