

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות
בענייני חושן משפט
על הפרשה



גיליון שי"ג, פר' כי תבוא תשפ"ה



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

השכרת נכס לתקופה עתידיה בתוך זמן השכירות

כך. הכלל ש'שכירות ממכר ליומיה הוא' מתייחס לעניינים מסוימים בלבד: לעניין קנין השכירות שדינו כדין קנין קרקע, לעניין התנאים שמתנה בשכירות שדינם כדין התנאים שמתנה במכירה, ולעניין אונאה שדין השכירות בכך כדין מכר. אולם אין משמעות הדבר שהמשכיר

נמצאת במרחק של עשר דקות. עקב כך, ביקש יעקב שטיינברג לחזור בו מהקנין שעשה עם הרב פרידמן, וטען שנסיונותיו השתנו באופן שלא צפה. משכך, פנה ושאלו בפיו, האם הקנין שעשה עם הרב פרידמן חל ומחייב, או שמא עדיין לא חל והוא יכול לחזור בו?

תשובה

שיטת המבי"ט בהשכרה לתקופה עתידיה

המבי"ט בתשובותיו (חלק א סימן שמו) נשאל בדבר ראובן שביתו הושכר לשמעון לזמן מוגבל, ושוב השכיר את הבית ללוי לתקופה שתחל לאחר תום תקופת

השכירות של שמעון, האם המקח שבין ראובן ללוי תקף, והשיב כי השכירות תהיה קיימת לאחר הזמן הנקוב.

המבי"ט האריך בתשובתו כדי להוציא מדעת תלמיד חכם באותה קהילה שטעה בעניין זה. הטעות נבעה מהבנתו את הכלל הקבוע בגמרא (בבא מציעא נו:): 'שכירות ממכר ליומיה הוא', והיה סבור כי על פי זה בשעה שהשכיר את הבית ללוי, הבית לא היה שלו בפועל, ולכן נחשב הדבר כמוכר דבר שאינו ברשותו, וההלכה היא (רמב"ם מכירה פרק כב הלכה ה; חו"מ סימן ריא סעיף א) שאין אדם מוכר דבר שאינו ברשותו. על כן הבהיר המבי"ט כי טעות היא לחשוב

שכונת בורו פארק בברוקלין, באחד הרחוב השקטים שבפאתי השכונה, עומד בית דו-משפחתי ישן שבעליו הוא הרב אליעזר פרידמן, איש עסקים מכובד ובעל תשעה ילדים. בקומה השנייה של הבית מתגורר משה גרינברג, אברך צעיר הלומד בכולל המקומי, עם אשתו ושלושת ילדיהם הקטנים.

משה גרינברג שכר את הדירה מהרב פרידמן לתקופה של שנתיים, בחוזה שנחתם בחודש ניסן תשפ"ג. הדירה, אמנם צנועה, הייתה מושלמת למשפחה הצעירה - שלושה חדרים.

בחודש שבט תשפ"ה, כשלושה חודשים לפני תום תקופת השכירות, פנה אליו יעקב שטיינברג, חבר ותיק מימי הישיבה. יעקב, שזה עתה התחתן והקים בית בישראל, חיפש דירה באותה שכונה כדי להיות קרוב למשפחתו. הוא ביקש ממשה לשכור עבורו את הדירה מהרב פרידמן לתקופה שתתחיל מיד לאחר יציאתו של משה.

משה, שרצה לעזור לחברו ולא ראה בכך כל בעיה, פנה לרב פרידמן וביקש ממנו להשכיר את הדירה ליעקב. הרב פרידמן הסכים בשמחה, ושני הצדדים עשו ביניהם קנין כהלכה.

לאחר מספר שבועות, נודע ליעקב שטיינברג על דירה אחרת - דירה גדולה יותר וחדשה יותר, באותו מחיר. בנוסף, הוריו של יעקב הודיעו לו שהם מעוניינים לעזור לו כלכלית אם ימצא דירה קרובה יותר לביתם. הדירה החדשה שמצא הייתה במרחק של שתי דקות הליכה בלבד מבית הוריו, בעוד שהדירה של הרב פרידמן

המהרשד"ם דן אף בדעת רבינו תם שסובר שאם מוכר 'שדה זו שאירש מאבא' המכירה קיימת כיון שהשדה מוגדרת במפורש, וכתב דבענייננו לגבי שוכר יש לומר שיודה רבינו תם שהדבר לא יועיל, כי דוקא מה שיירש מאביו בשדה זו מועיל, לפי שהבן קרוב אצל האב וסומכת דעתו של המוכר ושל הקונה על כך, אבל אם יאמר 'שדה זו שאקנה מפלוני מכורה לך' אף רבינו תם יודה שלא קנה

לא יוכל להשכיר את הקרקע לתקופה שתחל עם תום השכירות הראשונה. אלא כשם שיכול למכור את הקרקע או להקדישה אפילו בזמן שהיא מושכרת, כך יכול להשכירה לאחרים לתקופה שתחל כשתסתיים השכירות הקיימת. וכן פסק הש"ך (סימן שיב סק"ג).

בין קנין פירות לקנין הגוף

הטעם לדבר טמון בכך שאין לשוכר בקרקע אלא את הזכות לדור בבית, שהם הפירות, בעוד גוף הקרקע שייך למשכיר, ומצאנו במסכת בבא בתרא (קלו.) מחלוקת בין רבי יוחנן לריש לקיש בעניין מי שיש לו קנין פירות בשדה לעניין

ביכורים. לדעת רבי יוחנן, קנין פירות כקנין הגוף, ולכן יכול לומר בקריאת הביכורים 'ועתה הנה הבאתי את ראשית פרי האדמה אשר נתת לי' (דברים כו י). ריש לקיש סבור שקנין פירות אינו כקנין הגוף, ולכן אינו יכול לקרוא 'האדמה אשר נתת לי'. וההלכה בסוגיא זו כשיטת ריש לקיש שקנין פירות אינו כקנין הגוף. [יש לציין שהרשב"ם כתב שם שאף לדעת ריש לקיש חייב בהבאה, שכן נאמר 'אשר תביא מארצך' והרי זה שיעבד לו את יניקת הקרקע לפירותיו].

שיטת המהריט"ץ והנתיבות

גם מהריט"ץ בתשובותיו (ישנות סימן פט) קבע שהמשכיר יכול בתוך זמן השכירות להשכירה לאיש אחר לתקופה שתחל לאחר תום השכירות הראשונה. וביאר שם שאין הקרקע נחשבת לדבר שאינו ברשותו, כי באמת הקרקע שלו רק שהיא מושכרת לאחרים עד זמן מסוים, ולכן יכול להשכירה ולומר 'הרי היא שכורה לך מעכשיו לכשיושלם זמן שכירותו'.

והביא ראיה לכך מלשון הרמב"ם (מכירה פרק כג הלכה ה) שכתב על המוכר גוף הקרקע לזמן קצוב: 'הרי זה מכירה, ומשתמש הלוקח בגוף הקרקע כחפצו ואוכל הפירות כל זמן המכירה, ולבסוף תחזור הקרקע לבעליה'. הרמב"ם דקדק בלשונו שהקרקע 'תחזור' לבעליה, כלומר שאינו צריך לחזור ולמוכרה בסוף זמן הקנייה אלא הקרקע תחזור לבעליה ללא מכירה נוספת, וזאת לפי שלא מכר אלא עד זמן מסוים, ובסוף הזמן חוזרת הקרקע מאליה לבעליה.

אם כן, גם אם אמר בתוך הזמן לשמעון 'כשתחזור הקרקע לידי הרי היא קנויה לך מעכשיו', הרי היא קנויה. אין זה נחשב דבר שלא בא לעולם או דבר שלא בא לרשותו, אלא כבר היא ברשותו ושלו, ויכול למוכרה לאחר מעכשיו לכשיושלם זמן הקנייה של הראשון. ואם במכירת גוף הקרקע לזמן אין זה נחשב שהקרקע אינה ברשותו ויכול למוכרה, כל שכן בשכירות שיכול להשכירה או למוכרה מעכשיו לכשיושלם זמן השכירות.

בנתיבות המשפט (סימן ריא סק"ה, שיב סק"א) גם כתב שיכול להשכיר את הנכס בתוך זמנו מעכשיו לתקופה שתחל לאחר הזמן. וביאר שדבר המחוסר רק זמן, והזמן מגיע ממילא, אינו נחשב כדבר שלא בא לעולם.

העולה מן האמור שלדעת המבי"ט, המהריט"ץ, הש"ך והנתי"מ, יכול המשכיר להשכיר בית העומד בשכירות

תחת ידו של אחר לתקופה שתחל לאחר שתושלם השכירות הראשונה. ובכנסת הגדולה (סימן שיב טור ס"ק יב) כתב שכן גם דעת הרדב"ז, מהרש"ל, מהר"ש יונה, ומהר"א אדרי.

יש לציין שהפתי תשובה (סימן שטו סעיף א) האריך לדון באיזה קנין יועיל הדבר, שהרי חזקה לא תועיל מאחר שאין הוראת בעלות אם השוכר השני ינעול, יגדור ויפרוץ בבית שנמצא תחת ידו של השוכר הראשון. וכן הסתפק המשנה למלך (מכירה פרק א הלכה ח) איזה קנין יועיל במקרה כזה.

שיטת המהרשד"ם

ואולם המהרשד"ם (חושן משפט סימן רפח) פסק שלא יועיל קנין בנסיבות כאלו. לשיטתו, מאחר ששכירות נחשבת כממכר ליומיה, הרי זה דומה למוכר מה שיירש מאביו, שהדין הוא (סימן ריא סעיף ב) שהקונה לא קנה. כיון שהדירה עדיין ביד השוכר הראשון כאשר השכירו השני, נמצא שלא היה אז ביד המשכיר להשכירה.

המהרשד"ם דן אף בדעת רבינו תם (כתובות צא: ד"ה דובנה) שסובר שאם מוכר 'שדה זו שאירש מאבא' המכירה קיימת כיון שהשדה מוגדרת במפורש, וכתב דבענייננו לגבי שוכר יש לומר שיודה רבינו תם שהדבר לא יועיל, כי דוקא מה שיירש מאביו בשדה זו מועיל, לפי שהבן קרוב אצל האב וסומכת דעתו של המוכר ושל הקונה על כך, אבל אם יאמר 'שדה זו שאקנה מפלוני מכורה לך' אף רבינו תם יודה שלא קנה. ועוד כתב שבלאו הכי דעת כל הראשונים שאינו מועיל גם באומר 'שדה זו שאירש מאבא'.

מבואר בדברי מהרשד"ם שלא יועיל שישיכיר המשכיר לאחר כל זמן שהנכס תחת ידו של השוכר הראשון, כיון שזה נחשב כמוכר 'שדה זו לכשתבוא לידי', שהרי סוף סוף אין הקרקע עתה תחת יד המשכיר. [וכן כתב מהרשד"ם חו"מ סו"ס רעז].

חילוק הערך שי בין מכירה לשכירות

הערך שי (סימן שיב) לאחר שהביא את דברי המבי"ט שכתב שיועיל להשכיר לאחר כמו שיכול למוכרו לאחר, העיר שיש לחלק בין מכירה לשכירות. אמנם הוא יכול

למוכרו לאחר, כיון שהגוף שייך למשכיר ולכן יכול למכור את הגוף, ומכח קניית הגוף יהיו הפירות שלו לאחר תום זמן השכירות. אולם להשכיר גוף לפירות, הרי גוף לפירות כבר אינו שלו שהרי השכירו לאחר והפירות תחת יד אחר, ונחשב לדבר שאינו ברשותו. הרי לנו כי גם לדעת הערך שי לא יוכל להשכיר בתוך הזמן.

וכלפי מה שכתב הנתיבות שהדבר נחשב כמחוסר זמן, ומחוסר זמן אינו נחשב כדבר שלא בא לעולם, הביא הערך שי מהמשנה למלך (אישות פרק ד הלכה ז) שבדבר זה נפלה מחלוקת בין רש"י לתוספות (יבמות לד. ד"ה מתוך).

מדן קנין סיטומתא

אלא שהערך שי סיים שם שמאחר שנהגו להשכיר לשוכר אחר טרם שכלתה שכירות הראשון, אם כן נחשב הדבר כמנהג שנהגו, ולהלכה כל מנהג שנהגו הסוחרים לקנות בו מועיל מדן קנין 'סיטומתא' (סימן רא סעיף ב).

ואמנם, בעניין זה יש לעיין מצד שכאן מדובר בדבר שלא בא לעולם, וכבר דנו הפוסקים האם יועיל לקנות בקנין סיטומתא בדבר שלא בא לעולם. לדעת הקצות החושן (סימן רא סק"א) לא יועיל סיטומתא בדבר שלא בא לעולם. והביא שם שכן היא דעת המרדכי (שבת רמזים תעב, תעג), וכן דעת רבינו יחיאל, וכן דעת הרדב"ז (חלק א סימן רעח), וכן כתב בתשובות רבי עקיבא איגר (מהדורא קמא סימן קלד).

לעומת זאת, דעת הרא"ש (כלל יג סימן כ) שיועיל מנהג שנהגו אף בדבר שאינו ברשותו. וכן כתב הנתיבות (סימן רא סק"א) שיועיל בדבר שלא בא לעולם. וכן כתב בתשובות חתם סופר (חושן משפט סימן סו אות ב), וכן הכרעת עוד הרבה פוסקים.

ההכרעה להלכה

מאחר והדבר נתון במחלוקת, אפשר לצרף את הכרעת רוב הפוסקים שיועיל מצד עצם השכירות שמשכיר בתוך הזמן של הראשון לזמן שאחר כך לשני, לשיטת הפוסקים שמועיל קנין סיטומתא בדבר שאינו ברשותו, ולכן אין הצדדים יכולים לחזור בהם מהשכירות ללא הסכמת שניהם.

