

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



# מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות  
בענייני חושן משפט

גיליון רנ"ה, תשפ"ד



## שוכר שהשביח את הנכס

(מאמר המשך משבוע שעבר)

אקפיד אם תיטוש את הדירה ואיאלץ לתור אחר שוכר אחר'. כך הרצה עמיהוד לפני זרובבל, בו בזמן ששניהם יודעים היטב שלא זו בלבד שלא יקפיד עמיהוד על זרובבל, הוא אף כמה ומשתוקק שיואיל בטובו לפנות את הדירה והזירה מנוכחותו.

אך זרובבל שידע אל נכון כי לא ימצא בשוק שום דירה כעין זו במחיר הזה, לא זרם עם התוכנית המאולתרת של עמיהוד, ולאכזבתו של עמיהוד הוא עדכן אותו שאם כך הם פני הדברים, יתקין הוא עצמו מזגנים בכל הבית, ועל הדרך גם יצבע מחדש את הקירות בצבע טרי ומדיף ניחוחות. עמיהוד הסכים כמובן, אך הודיע לזרובבל שהוא אינו משתתף בעלויות הנדרשות, ואף בבוא העת לא יוציא מכיסו פרוטה. לפחות יצא מהענין עם רווח של מזגנים, הרהר לעצמו. וכך היה. זרובבל התקין מזגנים בכל חדרי הבית ואף צבע את הקירות בצבע חדש ומרענן.

שנתיים ומחצה חלפו להן ביעף, בינתיים נסקו מחירי השכירות עוד ועוד ועמיהוד הספיק להתחרט ולהשלים פעמים רבות. הוא נשם לרווחה עם סיום תקופת השכירות הארוכה, וכבר שררב את דירתו בפרסומים הרבים של שוק השכירות. הוא המתין בקוצר רוח לעזיבתו של זרובבל את הדירה. באחד הימים, הופיע עמיהוד בדירה מלווה בלקוח שבא להתרשם. עם סיום הסיור שהתקיים במתכונת של תיאורים מופרזים חסרי בסיס, בשילוב הדגשה חוזרת ונשנית של איכות המזגנים המעולים שמותקנים

כשהחלו מחירי השכירות לטפס בצמוד לעליית מדד המחירים הכללי, נוסף עוד הרהור מייסר והשתלט על נתח נכבד מסדר הילוך מחשבתו של עמיהוד; האם ראוי היה לחתום על הסכם שכירות ארוך טווח לפני כשנתיים ומחצה עם זרובבל קציר, בסכום שהיה הגיוני לאותם זמנים שכוחים ועתיקים, לפני ששילם על בקבוק שמן כמו על חבית מעץ זית שלם, ועתה להמתין עד לסיום השכירות בעוד שנתיים ומחצה כדי להתאים את מחיר השכירות לשוק המבעבע, או לחכות באותה העת למישהו אחר שיואיל להעיק מבט על הדירה המוצעת, שלא עשתה חשק להרבה אנשים לחזור אליה עם סיום סיבוב ההיכרות.

התבשל עמיהוד עם השאלה הנוקבת תקופה קצרה, ואז חלה תפנית מעניינת, בה ראה הזדמנות מצוינת לגרום לזרובבל לנטוש את דירתו למרות המחיר הנמוך יחסית לשוק, וכך למצות את הרווח הפוטנציאלי מן הדירה, ועל הדרך להפוך למפרע את החלטתו משכבר הימים לכדאית. ומעשה שהיה כך היה: זרובבל קציר הגיע למסקנה הבלתי נמנעת שאי אפשר להמשיך להתגורר בדירה שאין בה מיזוג אויר כלל. החום הבלתי נסבל ובעלי הכסף שחדרו אל הבית בהמוניהם עשו את שלהם, וזרובבל בא בדרישה אל עמיהוד להתקין בבית מזגנים.

עמיהוד שש על המציאה, ואמר לזרובבל כהאי לישנא: 'בחווה השכירות לא צוין דבר על התחייבות שלי להתקנת מזגנים, ועל כן, אם אין ברצונך להמשיך ולדור עם הזבובים בכפיפה אחת, לא

**ב**שבוע שעבר הבאנו את השאלה שנשאלה בבית הדין, עם סיפור המעשה, ותחילת הדיון והמשא ומתן ההלכתי, השבוע נמשיך ונסיים את היוצא להלכה ממה שנפסק בבית הדין, ונזכיר בקצרה שוב את דבר המעשה. יש אנשים שתמיד מרוצים מהחלטות שקיבלו בהיותם בטוחים שהחכמה מצויה תדיר באהלם וכמעט ואין הם טועים בשיקול הדעת. יש אנשים, שבדרך כלל אוכלים את הלב ומתחרטים על החלטות שקיבלו בעבר או לפני דקות מספר ורואים בהם פזיזות וחוסר מחשבה. ויש גם את אלו שעדיין לא החליטו אם להתחרט על ההחלטה ולהטיל דופי בשיקול דעתם, או להיות שלמים עמה ולהאמין ביכולתם ובהשכלתם לקבל את ההחלטה הנבונה והנכונה על כל פנים לשעת קבלתה. וכך הם הולכים ומתייסרים במחשבתם ואין להם מנוח, רצוא ושוב.

כזה הוא עמיהוד גרנביץ. עשרות החלטות שקיבל במשך השנים עדיין גודשות את המרחב הקטן שבין אוזן ימין לאוזן שמאל, מצטופפות בין שלל המחשבות ועומדות שם על גבי סימני שאלה בלתי פתורים. עד עצם היום הזה אין עמיהוד יודע אם טוב עשה בכך שבחר לגור במרכז לצד הוריו והשגשוג ההמוני, או עדיף היה לו לפנות אל הפריפריה אצל חבריו הרבים מן הישיבה. עמיהוד אף עדיין מסתפק ומהפך בדעתו אם כדאי להשקיע את כספי החסכוניות בבורסה ובקרנות או בדירה להשכרה, אף על פי שהדירה כבר קנויה ומושכרת מזה כמה שנים.

בכל חדרי הבית, הגיח זורבבל לצידו של עמיהוד באמרו, את המזגנים שהרחבת עליהם את הדיבור, ממיטב כספי שולמו, ועליך לשלם עליהם או להשתתף חלקית בעלותם.

עמיהוד נדהם מן התעוזה. והלא סיכמו במפורש יחדיו שהוא אינו נושא בתשלומים כלל! רק משום כן, נותר זורבבל בדירה למרות הסכום הנמוך ששילם לו מדי חודש. אולם זורבבל בשלו. לדבריו, עמיהוד ניצל את העובדה שאין לו לאן ללכת, ולא הסכים לשלם על המזגנים, ועל כן נמנע מלהתווכח עמו באותה שעה. אך לאמיתו של דבר, הוא סבור שעל עמיהוד לשאת בתשלום המזגנים ההכרחי, ואם לאו, לא יעביר לו את יתרת החוב של השכירות של שלושת

**נמצאנו למדים כי מי שהוציא הוצאות עבורו ועבור חבריו בדבר שאין ההכרח לעשותו, בפשטות גם באופן כזה חל פסקו של הרמ"א שחייב החבר לשלם, מלבד לפי מהלך הנתובות בסימן רס"ד שדין זה נאמר דוקא כשיכולים לכפות האחד על השני**

החודשים האחרונים. בטרם יתלהט המשבר, פנו השניים אל בית הדין לברר הדין עם מי.

### **ד. השאיל שוקת ונשברה והשואל בנה אותה**

מקור נוסף להשבחה שנועדה לטובת משכיר ושוכר, אנחנו מוצאים במסכת בבא מציעא (קג.), אדם ביקש מחבירו להשאיל לו באר מים חיים כדי להשקות את שדותיו, הבאר נפלה והשואל מבקש לבנותה מחדש. מחלק שם רב פפא בין אופן שביקש לשאול באר סתם, לאופן שביקש לשאול באר זו, דהיינו באר מסוימת. אם הדגיש את הבאר אותה ביקש, נפלה הבאר איבד את זכותו, אך אם ביקש באר סתם, רשאי הוא לבנות באר חדשה כדי להשקות את שדותיו.

הלכה זו מובאת בשולחן ערוך הלכות שאלה (סימן שמא סעיף ח), שם פסק השולחן ערוך לחלק בין אדם שהשאיל לחבירו שוקת זו והשוקת נפלה, שאין השואל יכול לבנות את השוקת בחזרה,

לבין משאיל שוקת סתם שרשאי השואל לחזור ולבנותה עד שישקה את שדותיו.

כתב על כך הנתובות (שם ס"ק טו) שמצד הסכם ההשאלה ביניהם, אין המשאיל חייב לחזור ולבנותה בעצמו, אלא רק זה שהשואל יכול לחזור ולבנותה אם ירצה. ואין זה דומה לשוכר בית סתם, שההלכה היא (סימן שיב סעיף יז) שהמשכיר צריך לתת לו בית אחר, מאחר ובשוכר בית נכסי השוכר משועבדים למשכיר ולפיכך המשכיר התחייב להעמיד לו בית, מה שאין כן בשואל מהיכי תיתי שיתחייב המשאיל בחיוב הגוף להשאיל לו, ואין השואל קונה במשיכה או בחזקה רק הדבר שהשאיל לו ועשה בו חזקה או משיכה. ואולם אם השואל מימש את זכותו ובנה את השוקת, כאשר יסתיימו ימי ההשאלה יהיה

המשכיר חייב לשלם לו את הוצאות הבנייה שהיו לו, מאחר שאף המשאיל זקוק לשוקת ונהנה ממנו, כמו בכל דבר שיש בו הנאה לשני הצדדים שהשותפים יכולים לכפות זה על זה, וחייב הנהנה לשלם. ויש בדבריו חידוש, שהרי מלכתחילה השואל לא יכול לכפות את המשאיל לבנות לו שוקת,

ומכל מקום אחר שבנה את השוקת, ברגע שהמשאיל נהנה, הוא צריך לשלם את ההוצאות שהיו לשואל בשל כך.

### **ה. כשהמשכיר הודיע שאין בכוונתו לשלם**

לאור האמור שכל שהשבחה הייתה הכרחית לצורך הבית, וכן באופן שהשוכר ריבה בהוצאות במיוחד עבור המשכיר, יהיה המשכיר חייב לשלם על כך, יש לדון בסיפור שלפנינו שבו אמר המשכיר מפורשות לשוכר שאיננו מתכוון לשלם לו דמי הנאה גם אם הוא מרבה בהוצאות בעבורו, וכעת למרות גילוי דעתו של המשכיר, בא לו השוכר לאחר זמן ותובע את המשכיר בטענה שסוף סוף הרי הוא נהנה מהפעולות שביצע.

בשו"ת פרי תבואה (סימן נח) נשאל אודות ראובן שתבע את שמעון עשרה זהובים, ושמעון הודה על החוב, אך טען שברצונו לקזז מהחוב חמשה זהובים בעד תשלום מיוחד ששילם לפני מספר ימים עשרה זהובים לגויים ששכר כדי להציל

תיבות מלאות מפני הדליקה. המעשה שהיה, שפרצה שריפה כמה ימים קודם לתביעה, שמעון מצידו שכר גויים להציל שתי תיבות מלאות מביתו לרחוב העיר, ומסר להם עשרה זהובים שכר הצלה, אלא שבבואם לביתו גילו שכבר הצילה אשתו תיבה אחת, ומכיון שלא הסכימו להחזיר חמשה זהובים, הציע להם שמעון להציל במקום זאת תיבה אחרת מביתו של ראובן שכנו, וכאשר הגיעו לביתו של ראובן, הוא טען שהרי ממילא אין להם כוונה להחזיר את הכסף, אם כן ראוי שיעשה לו טובה זו בחינם להציל את תיבתו, אך שמעון החזיק בסברתו שהצלת התיבה של ראובן תהיה בעד חמשה זהובים שהגויים מעכבים אצלם, וכעת רוצה לקזזם מהחוב.

הרב השואל שם חשב להצדיק את טענתו של ראובן, כי מאחר שהגויים לא אבו להשיב את כספו של שמעון, נמצא שסיפור זה הוא בגדר זה נהנה וזה אינו חסר, וקיימא לן שכופין על מדת סדום. ואף על פי שביורד לשדה חבירו, אומדים כמה אדם רוצה ליתן על ההשבחה וכך נוטל היורד מבצל השדה (סימן שעה סעיף א), וכן פסק הרמ"א (סימן רסד סעיף ד) שאם ירד מתחילה להציל גם את של חבירו אף שלא הוצרך להרבות הוצאות בשבילו חייב לתת לו מה שנהנה, סבר הרב השואל שבסיפור הזה הדין שונה, היות שראובן גילה את דעתו מתחילה שאינו מעוניין לשלם.

אך בפרי תבואה דחה את הדברים, וכתב שלא שייך לומר שהיה מן הדין לכופ את שמעון להציל את תיבתו של ראובן מטעם זה נהנה וזה לא חסר, שהרי היה יכול שמעון להביא את הגויים לבית של איש אחר להציל שם ולהשתכר את החמשה זהובים, נמצא שיש להחשיב זאת כ'זה נהנה וזה חסר'. ומה שהעלה לטעון שכיון שגילה דעתו מתחילה שאינו חפץ בדבר אינו חייב, אין זו טענה באופן שיש הנאה ברורה בפעולה זו, ואין ספק שחייב לשלם לו.

עוד הוסיף והביא את דברי הש"ך (סימן שלה סק"ג) לגבי ההלכה (סעיף ב) שמי שלמד עם בן חבירו, חייב חבירו לשלם לו אף אם לא סיכם עמו מתחילה, שדין זה הוא דוקא כשאמר לו ללמוד עם בנו וגילה את דעתו שהוא מעוניין בכך ולכן יש לו לשלם מה שנהנה, ולכאורה היה מקום ללמוד מכך גם באופן ההפוך שבו ראובן גילה דעתו שאינו רוצה לשלם שלא יצטרך לשלם. מיישב זאת בפרי תבואה

שאינן דמיון בין הדברים, כי הש"ך לא כתב את דבריו אלא בעניין אחד שלומד עם בן חברו, שבעצם אין זה נחשב להנאה, ולכן רק אם גילה האב דעתו ש'ניחא ליה' הוא יהיה נחשב ל'נהנה' וחייב לשלם, אבל באופן שיש הנאה ברורה כמו בהצלת תיבתו של ראובן, אין לנו בכלל לעיין ולברר אם גילה דעתו שישלם או לא, ובכל עניין חייב לשלם על הנאתו.

אמנם בבית יעקב (מצויזמיר, סימן קמח, הובאו דבריו גם בפתחי תשובה סימן רסד סק"ד) דן במי שהושיבו אותו בתפיסה והוא מוחה שלא להוציא עליו להצילו, כי הוא רוצה לקדש את השם ולא השגיתו בדבריו ועשו הוצאות עד שהצילו אותו, אם הוא מחוייב לשלם

**אולם, לכאורה יש הבדל חד בין דברי מהרי"ק לדברי הרמ"א לגבי מי שירד להציל ספריו וספרי חברו, שהרי הרמ"א פוסק לחייב רק באופן שמלכתחילה ירד המציל על דעת שניהם, ואילו מהרי"ק נדרש לקהילה שהתמודדה כדי להציל את עצמה בלבד ולא עלה על דעתה להציל את זולתה, ופסק שאעפ"כ שאר הקהילות יבואו לסייע לצד חשש העלילות**

להם ההוצאות. והביא שם תשובת מהר"ם (סימן לט) בנידון מי שנטבע בנהר, שכתב שדבר פשוט הוא שאפילו אם עומד וצווח שלא יצילוהו, ודאי מחוייב להצילו ואחר כך חוזר ומוציא ממנו את ההוצאות שהוציא עבורו (חושן משפט סימן תכו), וכתב שזה דוקא בהצלת גופו שיש עליו חיוב להצילו ולא בהצלת ממונו, כי בממון יכול החבר למחות שלא להוציא, ואז אינו חייב לשלם לו. אמנם בבית יעקב סיים כי מראית מהר"ם נראה שגם בממון אפילו אם מיחה שלא יצילוהו, אם הצילוהו חייב לשלם על הצלתו, עיין שם. ובדברי גאונים (כלל סב אות ג) כתב כי מסקנת הבית יעקב כדיוק העולה משו"ת מהר"ם. אבל בפתחי תשובה (שם) כתב שדעת הבית יעקב, שכל שמיחה שלא יוציאו הוצאות עבורו, אין חייבים לשלם לו מה שהוציאו לו.

בסיפור שלפנינו, שהשוכר הוציא הוצאות והמשכיר מיחה בידו שלא יוציא עבורו כי אין בכוונתו לשלם כך, הדבר עומד לכאורה במחלוקת הבית יעקב (לדעת הפתחי תשובה) והפרי תבואה, ואם כן השוכר שהוא מוחזק במעותיו שלא שילם עדיין למשכיר עבור שלושת החודשים האחרונים, יוכל לטעון 'קים לי' כדעת הפרי תבואה שהמשכיר חייב לשלם לו את הוצאותיו אף שמיחה בו שלא יוציאם. אלא שיש לחלק כי כל דברי הבית יעקב, הוא דווקא באופן שמיחה שכלל אינו רוצה בהצלת ממונו, לכן אם הציל ממונו אינו חייב לשלם לו, שהרי הוא רצה להפסיד את ממונו ואינו נחשב 'נהנה'. אבל כאשר הוא רוצה בהצלת ממונו, אלא שהוא רוצה לקבל את ההצלה בחינם בטענה שהשני ממילא מוציא הוצאה זו לעצמו, גם לפי הבית יעקב יהיה חייב לשלם שהרי הוא נהנה, וכדין המבואר בפרי תבואה. [ואינו דומה למה שמצאנו לגבי חודש העיבור, שההלכה היא שהקרקע עומדת בחזקת בעליה (סימן שיב סעיף טו), מפני שלגבי שכירות חודש העיבור, הספק נולד מעיקרא, וההכרעה

היא בעצם השכירות שאין מגיע לו לגור מספק, שהמוציא מחברו עליו הראיה, ומאחר שאין מגיע לו לגור מספק, הרי השוכר חייב לשלם ולא מסייע

בידו מה שכבר גר בבית, מאחר שהדבר דומה לתפיסה לאחר שנולד הספק שאינה מועילה אחר שכבר הוכרע שמספק המוחזק ראשון הוא הבעלים. משא"כ בנידון דידן הספק הוא בדבר אחר, ומועילה תפיסה בכל החפצים של בעה"ב, ככל ספק שמועילה תפיסה מנכסי הספק חייב]. יש להוסיף

ולציין שכל הנידון כאן לגבי חיוב המשכיר בדמי הנאה על השבחת הנכנס הוא באופן שהשבחה היא בגוף הנכס ואין השוכר יכול לומר אטול את מה שהשבחתי, אולם באופן שיכול לומר אטול את עצי ואבני שהוספתי, על כך כבר כתבנו ב'מכתלי בית הדין' (חלק א סימן סב).

## וזה דבר המשפט

- אחד שהציל חפציו וחפצים של חברו והיו לו הוצאות לצורך ההצלה, אם היה צריך להרבות בהוצאות בשביל הצלת חפציו חברו, על חברו לשלם את התוספת. ואם לא הרבה בהוצאות, תלוי הדבר אם מלכתחילה ירד על דעת להציל גם לחברו, שאז יש לחבר לשלם את חלקו, לאופן שמלכתחילה ירד להציל עבור עצמו, שפטור החבר מדין זה נהנה וזה לא חסר. לדעת הנה"כ (סימן רסד סק"ו) גם כשירד על דעת להציל לשניהם, החיוב הוא דוקא באופן שיכולים הצדדים לכפות זה על זה להציל את הדבר (ובנתיבות סימן קעח ס"ק ג לא משמע כן).

- קהילה שנמצאת בסכנה, כתב מהרי"ק שיש לקהילות מסביב לסייע ולהשתתף בממון להצילם, מפני שקרוב לודאי שגם הן עלולות לעמוד בסכנה אם לא יצילו את הקהילה, ועוד שבהצלת ציבור יש להשתתף גם כשביחיד פטורים מדין זה נהנה וזה לא חסר.

- שוכר שהשביח את הנכס המושכר, כשהוציא הוצאות נוספות לטובת המשכיר והוא נהנה מכך, יש לו לשלם את הנאתו. גם כאשר הוציא את ההוצאות עבור שניהם, יש למשכיר

לשלם את חלקו לפי הנאתו. אך אם גילה המשכיר דעתו והודיע שלא ישלם על ההוצאות הללו, נחלקו הפוסקים אם צריך לשלם דמי הנאתו, ולכן המוציא מחברו עליו הראיה והמוחזק יוכל לטעון קים לי. אמנם אם המשכיר נהנה מההוצאה, אלא שהוא מבקש לקבלה בחינם בטענה שגם בלאו הכי השוכר צריך להוציא הוצאה זו עבור עצמו, נראה שחייב לשלם מדין נהנה.

