



הרב שלמה אישון

ביטול הזמנת אולם שמחות עקב מגפת הקורונה

הקדמה

עקב התפשטות מגפת הקורונה אסרה הממשלה קיום אירועים באולמות השמחות, והגבילה את מספר המשתתפים בחתונות ל-20 איש בלבד. כתוצאה מכך נבצר מבעלי השמחות לקיים את האירועים באולמות שהזמינו מראש, והחתונות נערכו בבתים ובחצרות פרטיים.

יש לדון אם במצב כזה חייבים מזמיני השמחה לשלם על האירוע שבוטל, וא"כ כמה עליהם לשלם, ולחלופין אם הם זכאים להחזר המקדמה ששילמו מראש לבעל האולם.¹

א. ביטול שכירות בית עקב אונס

נחלקים הראשונים בשאלה אם שוכר שנאנס, וכתוצאה מכך אין לו עוד צורך בנכס ששכר - חייב להמשיך ולשלם את דמי השכירות עד סוף תקופת השכירות. מחלוקתם של הראשונים היא במקרה שבו אדם שכר בית ונפטר בתוך תקופת השכירות, והיורשים אינם מוכנים לשלם דמי שכירות על התקופה שלאחר הפטירה. לדעת הרשב"א² היורשים חייבים לפרוע את מלוא דמי השכירות: 'דכיון ששכר שמעון הבית הרי הוא כמכר גמור ונתחייב בדמים בין ידור בין לא ידור'. לעומת זאת לדעת המהר"ם מרוטנבורג המובא במרדכי³ אם לא שילמו עדיין את כל דמי השכירות, פטורים היורשים מלשלם על התקופה שלאחר פטירת השוכר: 'אם לא נתנה כל השכירות היורשין פטורין מכל מה שלא דרה בו כיון שנאנסה'. המהר"ם מסתמך על דין שכירות פועלים שבו נפסק שכאשר בעל הבית שוכר פועלים להשקות את השדה, וכתוצאה מגשם שירד מתברר שאין עוד צורך בעבודה, אם בעל הבית היה אנוס ולא יכול היה לדעת מראש שלא יהיה צורך בעבודה - פטור מלשלם לפועלים את שכרם.⁴ הטעם לכך הוא שהיות שהן בעל הבית הן

1. גילוי נאות: שאלה זו נגעה גם לנו אישית בהקשר לנישואי בנו שיחי' שנערכו בתקופת הקורונה.

2. שו"ת הרשב"א, ח"א סי' אלף כה; שם, ח"ב סי' שכת.

3. מרדכי, בבא מציעא פ"ז סי' שמה.

4. בבא מציעא עז ע"ב; שו"ע, חו"מ סי' סעי' א. נחלקים הראב"ד והרמב"ן בשאלה אם דין זה הוא רק כאשר הפועלים עדיין לא התחילו במלאכתם או גם כאשר כבר התחילו, ע' נמוקי יוסף, ב"מ דף מו ע"ב בדפי רי"ף. מדברי המרדכי שהביא את המהר"ם עולה לכאורה שסובר כרמב"ן, שגם אם התחילו במלאכתם, לא מקבלים שכר. אלא שאם כן זה סותר את דבריו במסכת גיטין פ"ז סי' תלא, שם כתב

הפועלים אנוסים - הפועלים מפסידים, משום ש'המוציא מחבירו עליו הראיה', וידם על התחנתונה.⁵

המהר"ם מוסיף שאם שולמו כבר מראש כל דמי השכירות, לא יקבלו היורשים חזרה את מלוא הכסף על התקופה שלאחר הפטירה, אך הם רשאים להכניס לבית שוכרים אחרים הדומים לשוכר שנפטר. אם לא ימצאו, יקבלו בחזרה חלק מהסכום על התקופה שלאחר הפטירה, שבה עמד הבית ריק:

ואם [*לא] ימצאו יחזרו ליורשים כפי חשבון כמה אדם רוצה ליקח פחות כשלא היתה דרה בו כדאשכחן כעין זה בתלמוד בכמה דוכתי כפועל בטל...

להלכה הביא הרמ"א את שתי הדעות ופסק שידו של המוחזק על העליונה, וזו לשונו: מי ששכר בית לדור בו, ומת בתוך זמן השכירות, אין צריך לשלם לו רק מה שדר בו, דבעל הבית הוי כפועל והוי ליה להתנות (מרדכי פרק האומנין). מיהו יש חולקין (בית יוסף בס"ס שי"ב בשם תשובת רשב"א אלף וכו"ח ובשם תוספות פרק חזקת ות"ה סי' שכ"ט, וכן משמע תשובת רשב"א שהביא הב"י סימן של"ה). לכן אם קבל השכר כולו, אין צריך להחזיר כלום, כן נראה לי.⁶

מדברי הרמ"א משמע שהבין שלדעת המהר"ם אם כבר שילמו את דמי השכירות, על המשכיר להחזיר את דמי השכירות של התקופה שלאחר פטירת השוכר,⁷ אלא שלמעשה הכריע שידו של המוחזק על העליונה מחמת שיטת הרשב"א. ולפי מה שהבאנו לעיל, גם המהר"ם עצמו סובר שידו של המוחזק על העליונה. הש"ך⁸ כתב שהעיקר להלכה כמהר"ם שהשוכר פטור מלשלם, אך אם כבר שילם, לא יקבל את דמי השכירות בחזרה: 'דכיון דנתן לו שכרו נתרצה לו שיהיה שלו אפי' יארע אונס'.⁹

בכל הנוגע לתשלום דמי קדימה, נראה שיש נפקא מינה להבדל בין טעמו של הרמ"א לכך שאין המשכיר צריך להחזיר את דמי השכירות שקיבל לבין טעמו של הש"ך לכך: לדעת הרמ"א בכל מצב אין מוציאים מהמוחזק, ולכן אין זה משנה אם הסכום שקיבל הוגדר כדמי קדימה או כתשלום מראש של דמי השכירות. לעומת זאת, לדעת הש"ך נראה שרק אם מדובר בתשלום מראש של דמי שכירות יש מקום לומר שכוונת המשלם

שהפסד הפועלים הוא רק כאשר עדיין לא עשו דבר ולא נכנסו לשדה. וע' בפד"ר, חלק ו עמוד 189, שהביאו מהחכם צבי לחלק בין מקרה שבו בעל הבית לא נהנה כלל, שאז פטור מלשלם גם כאשר הפועל התחיל במלאכתו, לבין מצב שבעל הבית קיבל אותה הנאה שהיה אמור לקבל מהפועל אך בלא טרחת הפועל, שאז אם הפועל התחיל במלאכתו מקבל את שכרו. עפ"ז מובן שבמקרה של ירידת גשם, אם התחיל הפועל במלאכתו יקבל את שכרו, משום שבעל הבית קיבל בפועל את אותה הנאה שהיה אמור לקבל מהפועל, ואילו במקרה של שוכר שמת לא יקבל בעל הבית את שכרו על התקופה שלאחר הפטירה, אף שהשוכר כבר נכנס לגור בבית, משום שהשוכר לא קיבל הנאה כלל על תקופה זו.

5. טור, חו"מ סי' שלד; סמ"ע, חו"מ סי' שלד ס"ק א.
6. רמ"א, חו"מ סי' שלד סעי' א.
7. ר' באור הגר"א, חו"מ סי' שלד ס"ק ה, שלדעת הרמ"א הטעם שהפועל מפסיד הוא שהיה עליו להתנות, בין הוא מוחזק בין אינו מוחזק.
8. ש"ך, חו"מ סי' שלד ס"ק א.
9. ומקורו בתוספות, בבא מציעא עט ע"ב ד"ה אי.



הייתה שבכל מקרה יישאר הכסף אצל המשכיר, אולם דמי קדימה מטרתם העיקרית שונה: דמי קדימה נועדו להבטיח שהמזמין יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ולא יחזור בלא סיבה מוצדקת, ואין כוונת הנותן דמי קדימה לכך שהם יישארו בכל מקרה אצל המשכיר. בספר 'ערך שי' (חו"מ סי' שלד) כתב שהסברה היא 'שכיון שנתן לו שכרו נתרצה לו שיהיה שלו אפילו יארע אונס', והיא קיימת רק כאשר היה בידו של השוכר שלא לשלם מראש ובכ"ז בחר לשלם, אך אם המשכיר לא רצה להשכיר אם לא יקבל את התשלום מראש, לא שייך לומר שבכך גילה דעתו שמתכוון שבכל מקרה יישאר הכסף אצל המשכיר.

תשלום מקדמה נעשה בדרך כלל על פי דרישת המשכיר, בלא שיש לשוכר אפשרות להימנע מכך. על כן נראה שלדעת הש"ך במקרה של אונס יהיה על המשכיר להחזיר לשוכר את דמי הקדימה ששילם.

ב. ביטול הזמנת אולם

בשו"ת 'ביע אומר'¹⁰ למד מדין ביטול שכירות בית עקב אונס, גם לדין הזמנת אולם. הוא נשאל בדבר המקרה הבא:

באו לפני האברך... לדין תורה עם מנהל האולמות לשמחות במלון המרכז ירושלים, וחתמו על שטר בוררות, (בין לדין בין לפשרה), וטען ר' שלמה, בהיות והוא שכר האולם ליום כלולותיו מלפני יותר מחודש ימים, בסך עשרים ושבעה אלף ל"י, ושילם הכסף מראש, אך לדאבון לב, יומים לפני החתונה נלב"ע מר אביו... ומיד הודיע להנהלת המלון שלא יוכל לקיים החופה בתוך שבעת ימי האבל, ולכן השכרת האולם מבוטלת מצדו, ובעלי האולם לא מצאו חתן לאותו יום בתקופה כל כך קצרה, וכשרצה... לשכור אולם לאחר שבעה ושלושים כבר היו האולמות של המרכז תפוסים עד לאחר החגים, שבכל יום ויום התקיימו חופות, כן ירבו. ונאלץ... לשכור אולם במקום אחר, וכעת הוא תובע את כספו חזרה. והם טוענים שהרי הפסידו את אותו היום, ולכן אינם חייבים להחזיר לו.

בתשובתו מביא את דברי הרמ"א והש"ך דלעיל, וכן את דברי ה'חכמת שלמה' המבחין בין מקרה שהשוכר כבר נכנס לגור בבית לבין מקרה שטרם נכנס. וזו הכרעתו להלכה: ...ועכ"פ לפי מ"ש הרמ"א והש"ך שאם הקדים ושילם לו מראש, א"צ להחזיר, לכאורה גם כאן שכר הקדים ושילם שכירות האולם, א"צ להחזיר לו כלום. אולם הגר"ש קלוגר בחכמת שלמה (בח"מ סי' שלד) כתב, שבתשובה לחו"מ העלה, שזהו דוקא אם כבר דר בבית שעה אחת, אבל אם עדיין לא דר בו כלל, צריך להחזיר. ע"כ. אולם מאחר שמתשובת הרשב"א ח"ב (סי' שכח) לא משמע כן, וכ"כ בספר דברי משפט, הורתי לפשר ביניהם, ומכיון שבעל האולמות של המרכז מוחזק בכסף, ששולם לו מראש, יש להורות לו, שיחזיר שלישי לאברך התובע, שיש

10. שו"ת יביע אומר, ח"ט חו"מ סי' יא.

לצרף ג"כ בזה מה שנהנו בעלי האולם, שבאותו יום שנשאר האולם פנוי, לא הוצרכו להכינו ולסדר בו הכסאות של הקרואים, ולנקותו לאחר מכן. ולענ"ד צ"ע במה שהשווה את דין הזמנת האולם למחלוקת הראשונים בעניין שכירות בית, וזאת משלוש סיבות:

(א) אומנם אכן, כפי שהביא ב"ביע אומר', מתשובות הרשב"א וכן מספר 'דברי משפט' משמע שדעת הרשב"א שעל השוכר לשלם את דמי השכירות במלואם גם אם עדיין לא גר כלל בבית, אלא שכל זה רק אם נעשה מעשה קניין על השכירות, וכפי שכתב הרשב"א להדיא:

דכיון ששכר שמעון הבית ממנו לשנה בסך ידוע וירד בו וקנאו בחזקה אפילו לא נתחייב על שכירותו בקנין חייב הוא בדמי שכירותו בין דר בו כל השנה בין לא דר בו.¹¹

אך בהזמנת האולם לא נעשה כל קניין על שכירות האולם, ומשום כך נראה שאף לשיטת הרשב"א יהיה מזמין האירוע פטור מלשלם במקרה של אונס.

(ב) הרשב"א מבסס את דבריו על כך ששכירות כמוה כמכר. כל זה ניתן להיאמר כאשר מדובר בשכירות בית, אך לא כאשר מדובר בהזמנת אולם לאירוע. בהזמנת אירוע אין למזמין האירוע כל בעלות על האולם. מזמין האירוע מקבל את הזכות ליהנות מהאולם וכן מקבל התחייבות של בעל האולם שבאותו מועד לא תינתן זכות הנאה מהאולם לאדם אחר, אך אין כאן כל קניין בגוף האולם. אשר על כן אין לדמות זאת לקונה אשר חייב לשלם על מה שקנה, אם ייחנה ממנו ואם לאו.

הבחנה מעין זו מצאנו בדבריו של 'נתיבות המשפט' בהסבר מה שנפסק ב'תשובות מיימוניות' על אודות בית שהושכר ונשרף בתוך תקופת השכירות:¹²

אף אני לאיש אשר שאלני... אשר שכר בית מאשה אחת והקדים לה ד' דינרים ונשרף תוך ח' ימים וחוזר ושואל ממנה אותם ד' דינרים והיא משיבה לפועלי הבית נתתי ד' דינרים או ה' ולא באו לידי וגם לא ידעתי מה נתת... כאן איכא למימר מזלו גרם מידי דהוה אמשכיר בית לחבירו ונפל דתנן פרק השואל (קג א) דחייב להעמיד לו בית ופריך בגמרא היכי דמי אי דא"ל בית זה ונפל אזדא לה פי' למה חייב להעמיד לו בית ומדפריך הכי ש"מ דאינו חייב להחזיר השכר דקודם שנפל לכל הפחות, ומסתברא אפילו הכל חייב לשלם השוכר, דברשותו נפל, דכל ימי שכירות הבית ברשותו. וגם בקונטרס פירש מזלו גרם, ואפילו לא נתן למה לא יתן אפילו שכר דלאחר נפילה. ואל תתמה דכיוצא בה מצינו בספינה סתם ויין זה דפירש הקונטרס דמשלם הכל אפילו דלאחר טביעה אלמא לא מצי למימר הב לי בית דאנא קאימנא. ויש סברות הרבה לחלק בין בית לספינה ובין ספינה לחמור שמת בחצי הדרך...

11. שו"ת הרשב"א, ח"ב סי' שכח.

12. תשובות מיימוניות, משפטים סי' כז.



ב'תשובות מיימוניות' פוסק א"כ כרשב"א, שעל השוכר לשלם את מלוא דמי השכירות גם על התקופה שלאחר שהבית נשרף, שהיות שבתקופה זו היה הבית ברשותו או אומרים שמזלו גרם.¹³ בדבריו הוא מבחין בין שכירות בית שנפל או נשרף לבין שכירות חמור שמת: בבית שנפל או נשרף משלם השוכר את מלוא דמי השכירות, ואילו בחמור שמת בחצי הדרך משלם השוכר רק שכר חצי הדרך.¹⁴ את טעם החילוק אין הוא מבאר, ורק כותב: 'ויש סברות הרבה לחלק בין בית... לחמור שמת בחצי הדרך'. את טעם החילוק מבאר 'נתיבות המשפט' הכותב שבשונה מבית שהושכר, את החמור לא ניתן לראות כקנוי לשוכר:

ולפענ"ד נראה לחלק, דבחמור לא שייך לומר כשאמר זה דשכירות ממכר הוא, דבחמור זה משועבדת הנבילה אם מת החמור לשכור חמור אחר, ועיין בשיטה מקובצת פרק האומנין (ב"מ ע"ח ע"א ד"ה אומר לו) דחמור זה כאפותיקי מפורש דמי, וכיון דעל שעבוד ואפותיקי מפורש עמו לא שייך לומר ממכר הוא, רק כפועל שיש עליו חיוב הגוף דמי, ולכך פטור הבעה"ב באונסין, משא"כ בבית זה דאם נפל אזדא ואין על הבעה"ב שום שעבוד, אמרינן שפיר דממכר הוא וכל האונסין חל על הלוקח.¹⁵

בספר 'נתיבות המשפט' מבחין בין שכירות 'בית זה' לבין השכרת 'חמור זה'. ב'בית זה' אין על בעל הבית כל שעבוד, ומשום כך רואים את הבית כקנוי לשוכר לכל תקופת השכירות, ועל כן יש לומר שמזלו גרם. בהשכרת 'חמור זה' משועבד בעל הבית להעמיד מדמי הנבלה חמור חדש, ולכן לא ניתן לראות את החמור כקנוי לשוכר, וממילא לא ניתן לומר שמזלו של השוכר גרם. הרי שהחיוב לשלם את מלוא דמי השכירות במקרה של אונס הוא רק כאשר ניתן לראות את השכירות כמכירה ממש, ולא כאשר העסקה מוגדרת כשעבוד של המשכיר כלפי השוכר. אין ספק שעסקה של הזמנת אולם לאירוע אינה עסקה של מכירה, אלא היא דומה יותר לעסקה של שעבוד, וממילא גם לדעת הרשב"א אין מקום לחייב את השוכר בתשלום כאשר מחמת אונס לא יכול היה לקיים את האירוע.¹⁶

ג) למרות הכלל ש'דברים שבלב אינם דברים', כאשר קיימת 'אומדנא דמוכח' בנוגע לכוונת הצדדים, מתחשבים בה אף אם לא נאמרה או נכתבה במפורש בחוזה.¹⁷ אלא

13. והמהר"ם, לשיטתו, חולק וסובר שבמקרה שנשרף הבית, אין המשכיר חייב לשלם על התקופה שלאחר השרפה, ואף אם שילם - יקבל בחזרה את כספו (בשונה ממקרה שבו מת השוכר, שם פסק המהר"ם שאם שילם - לא יקבל את מלוא כספו חזרה). את דברי המהר"ם מביא המרדכי הכותב: 'פסק רבינו מאיר דהמשכיר בית לחבירו ונשרף בתוך הזמן דמי לספינה זו ויין סתם ואם פרע כל שכרו צריך להחזיר לו שהרי השוכר קאי ויכול לקיים תנאו ובעה"ב אינו יכול לקיים וגם לא שייך אם יש בדמיו לשכור דדוקא גבי חמור כדפי' לעיל'.

14. בבא מציעא, עט ע"א.

15. נתיבות המשפט, סי' שיב ס"ק יג.

16. מרדכי, בבא מציעא פ"ו סי' שנה.

17. שו"ע, חו"מ סי' רז סעי' ד, ברמ"א; ואין לומר שזה חולק על הרשב"א, משום שהרמ"א עצמו הביא גם את דין אומדנא דמוכח וגם את דינו של הרשב"א.

שבנידון של הרשב"א אין אומדנא דמוכח ששכירות הבית הייתה על דעת שרק הוא יגור שם, שהרי ייתכן ששכר את הבית על מנת שישתמשו בו גם בניו אחריו, ועל כן סובר הרשב"א שגם היורשים חייבים להמשיך ולשלם את דמי השכירות גם לאחר מותו, וכן כתב הרשב"א שם להדיא וז"ל:

שזה לא מחמת דירתו שלו ממש מתחייב לו אלא מפני שזה מכר לו ביתו לשנה. שאם ירצה לדור בו הוא או הבא מכחו יעשה. ואם ירצה לסגור הדלת בעדו ובעד ביתו ושלא ידור שם לעולם יעשה. ואילו קנה בית ונתחייב בדמיו ומת קודם שידור שם הנטען בזה טענת אונס ונאמר זה באמת לא קנה בתים אלו אלא כדי שידור בהם. או שאמר כן קודם שיקנה הנאמר בזה הרי נאנס ולא דר ונתבטל המכר. וכענין שאמרו באדעתא למיסק לא"י. אלא שזה קנה כדי שישתמשו בהן הוא ובניו אחריו וכן זה.

שונה הדבר באולם אירועים, שם מזמין האולם אינו שוכר את האולם סתם לכל תשמיש שהוא, אלא מזמין אירוע של חתונה וכדו', וא"כ קיימת אומדנא דמוכח שאם מחמת אונס החתונה לא תוכל להתקיים, אין בכוונת מזמין האירוע להשתמש באולם. אומנם כאשר מדובר באונס פרטי של מזמין האירוע, ייתכן וקיימת גם אומדנא שבעל האולם מעוניין לקבל בכל מקרה את כספו, שהרי אם לא יתקיים האירוע יישאר האולם ריק באותו ערב, והוא יפסיד את הרווחים שיכול היה להרוויח ממנו, אך מכל מקום אין זה דומה לנידון בתשובת הרשב"א.¹⁸ מכאן שכאשר מחמת אונס שלא ניתן היה לצפות אותו מראש, נבצר ממזמין אירוע לקיים את האירוע שהזמין, הוא יהיה פטור מלשלם על האירוע הן לשיטת המהר"ם הן לשיטת הרשב"א. כל זה כאשר לא הייתה בחוזה התייחסות ספציפית למקרה של אונס. אם הייתה בחוזה התייחסות ספציפית - יש לנהוג כפי הכתוב בחוזה. האמור עד כה עסק באונס פרטי שאינו 'מכת מדינה'. אין ספק שמגפת הקורונה היא 'מכת מדינה', ויש לדון א"כ אם בזה יהיה הדין שונה.

ג. 'מכת מדינה'

מחמת מגפת הקורונה אסרה הממשלה על קיום חתונות בנוכחות של יותר מ-20 איש. כמו כן הורתה הממשלה על סגירת אולמות האירועים. נמצא א"כ שהייתה כאן מכת מדינה שפגעה הן בבעלי השמחה, שנאסר עליהם לקיים את האירוע שתכננו, הן בבעלי האולמות, שנאסר עליהם להפעיל את האולם. הבאנו לעיל את מה שנפסק ב'תשובות מיימוניות' על אודות בית שהושכר ונשרף, שהשוכר חייב לשלם את מלוא דמי השכירות - כשיטת הרשב"א. בסוף דבריו שם, הוא מבחין בין מקרה זה לבין 'מכת מדינה':

18. ר' ש"ך חו"מ סי' שלד ס"ק א, שהקשה על הרשב"א שגם במכר ישנם מקרים שבהם אנו אומרים שהיה על המוכר להתנות, ואם לא התנה הפסיד. וצ"ל שהרשב"א סבור שבמקרה של שכירות בתים לא היה על המשכיר להתנות מהטעם שאמרנו, אך אין ללמוד מכאן לאולמות אירועים.



ומיהו הכא כיון דנשרפה העיר הויה ליה מכת מדינה ותנן (ב"מ קה ב) המקבל שדה מחבירו ואכלה חגב אם מכת מדינה היא מנכה לו מן חכרו וקפסיק ותני בין הקדים לו חכרו בין לא הקדים.¹⁹

הרי שבמקרה של 'מכת מדינה' יהיה השוכר פטור מלשלם, ויהיה זכאי להחזר על מה שכבר שילם - אף לשיטת הרשב"א. הטעם לכך הוא שבמקרה זה לא ניתן לראות את האונס כמזלו של השוכר, כפי שנפסק לגבי מי שקיבל שדה בחכירות, שאם מחמת 'מכת מדינה' השתדפה השדה - פטור הוא מלשלם את דמי החכירות.²⁰ וכן פסק הרמ"א:

נשרף הבית, דינו כנפל (מרדכי פרק האומנין ותשובת מיימוני דמשפטים סימן מ"ז). (נשרף כל העיר, הוי מכת מדינה ומנכה לו מן שכירותו מה שלא דר בו, בין הקדים לו שכרו או לא) (שם במרדכי ושם בתשובת מיימוני דמשפטים).²¹

'מכת המדינה' שעליה מדובר כאן פוגעת בגוף הנכס המושכר. יש לדון אם כך יהיה גם בסוגים אחרים של 'מכת מדינה'. בספר 'מחנה אפרים' (הל' שכירות סי' ז):

והיכא דשכר בית לזמן ואחר כך ברחו מחמת המגפה. לכאורה נראה כיון דהוי מכת מדינה יפסיד המשכיר, וכ"כ ראב"ן ז"ל בס"י צ"ח אלא שכתב עוד דא"צ להחזיר המשכיר כל השכירות שלקח אלא כל א' יפסיד מחצה מדמי השכירות הזמן אשר ברחו משום דהכא הגזירה היתה על שניהם על הבתים להיות נדודים ועל האנשים להיות גולים עכ"ד.

הרי שלפי הראב"ן ב'מכת מדינה' שבה הגזירה היא הן על המשכיר הן על השוכר - פטור השוכר מלשלם, אבל אם כבר שילם, יפסיד מחצית מדמי השכירות. על כך חולק שם ה'מחנה אפרים' ומביא מהירושלמי שאם השוכר שילם מראש - יפסיד הכול: 'דכיון דהקדים לו השכירות נתרצה השוכר שיהא שלו לאלתר'. על כל פנים לגבי דמי שכירות שעדיין לא שולמו מסכים ה'מחנה אפרים' שבמקרה זה, שבו מחמת המגפה אין כל אפשרות להשתמש בבית - פטור השוכר מלשלם.²² וכן כתבו הט"ז והש"ך שאם מחמת דבר שיש בעיר ברחו ממנה רוב השוכרים - הרי זו 'מכת מדינה' ופטורים מלשלם את דמי השכירות.²³ אומנם 'ערוך השלחן'²⁴ חולק וסובר שפטור השוכר במקרה של 'מכת מדינה' הוא רק כאשר 'מכת המדינה' פוגעת בבעל הבית בלבד, וממילא במקרה שבו הבית קיים אלא שהשוכר נאלץ לברוח מחמת הדבר יהיה חייב לשלם, אך נראה שאין

19. תשובות מיימוניות, משפטים סי' כז.

20. בבא מציעא קה ע"ב; שו"ע, חו"מ סי' שכב סעי' א.

21. רמ"א, חו"מ סי' שיב סעי' יז.

22. זאת בשונה ממקרה שבו ניתן להשתמש בבית אך לשימוש אחר מהשימוש שבו השוכר מעוניין - שבו לא יהיה דין מכת מדינה, כמו שכותב שם המחנה אפרים בהמשך: 'ראובן ששכר חנות בשוק הקאזאזים לזמן שתי שנים ובתוך הזמן גזר המלך שלא ישבו קאזאזי' באותו השוק... יש להעמיד השכירות ולחייבו לשוכר כיון דלא נשתנה החנו' מכמות שהיה וראויה היא לאומנות אחר' אלא שלזה השוכר אינה ראויה כה"ג לא שייך לומר מזליה דמשכיר גרם'.

23. ט"ז, חו"מ סי' שלד ס"ק א; ש"ך, שם ס"ק ג.

24. ערוך השלחן, חו"מ סי' שלד סעי' י.

הלכה כמותו,²⁵ ובכל מקרה לא ניתן יהיה לחייב את השוכר לשלם, שהרי יוכל לטעון 'קים לי' כדעת הט"ז והש"ך.

העולה מן הדברים שאף לסוברים שבאונס רגיל חייב השוכר לשלם את מלוא דמי השכירות, ב'מכת מדינה' הדעה הרווחת היא שהוא פטור, אם מדובר ב'מכת מדינה' שפגעה בגוף הנכס המושכר ואם מדובר ב'מכת מדינה' אשר מנעה באופן אחר את אפשרות השימוש בנכס זה. לכך יש להוסיף מה שהזכרנו לעיל, שבשכירות אולם קיימת 'אומדנא דמוכח' שמזמין האירוע לא היה מתכוון לשלם במקרה של ביטול האירוע מחמת אונס. ואומנם כפי שכתבנו שם, כאשר מדובר באונס פרטי, ייתכן וקיימת גם אומדנא הפוכה שבעל האולם אינו רוצה להפסיד את הרווחים שיכול היה להרוויח באותו ערב, אך זה לא קיים ב'מכת מדינה' שבה בכל מקרה לא היה בעל האולם להפעיל את האולם.

סיכום

- א. מגפת הקורונה מהווה 'מכת מדינה' שפגעה הן בבעלי האולמות הן בבעלי השמחה.
- ב. מי שהזמין אולם לצורך אירוע, וכתוצאה ממגפת הקורונה נאלץ לבטל את ההזמנה, פטור מלשלם לאולם על האירוע שהזמין.
- ג. לגבי מה שכבר שילם: אומנם מצאנו לגבי שכירות בתים שיש האומרים ששוכר אינו מקבל בחזרה את כספו, מחמת האומדנא שכאשר שילם מראש התרצה שיהיה שלו אפילו במקרה של אונס, ואפילו ב'מכת מדינה', אך אין ללמוד מזה לגבי הזמנת אירוע באולם: הזמנת אירוע אינה שכירות, וממילא ברור שהתשלום נעשה על דעת כך שהאירוע יתקיים.
- ד. על כן נראה שהשוכר זכאי גם להחזר הסכום ששילם מראש, ובוודאי זכאי להחזר המקדמה ששילם על פי דרישת בעל האולם, באשר היא נועדה להבטיח את קיום החוזה על ידי הצדדים, ואין בה גילוי דעת שהמזמין מתרצה שתישאר אצל בעל האולם גם במקרה של אונס.²⁶



25. בערוך השלחן ביאר כך את שיטת מהר"ם טיקטין; אולם הט"ז והש"ך דחו את דברי מהר"ם טיקטין, ולדעתם גם הרמ"א חולק עליו; וע' מנחת אשר ח"ב סי' קכ, שכתב שהעיקר להלכה כדעת הט"ז והש"ך ולא כערוך השלחן.

26. ומ"מ אף שזו שורת הדין, נראה שיש מקום, מדין ועשית הישר והטוב, להתפשר עם בעל האולם בנוגע למקדמה שכבר שולמה, מתוך התחשבות במצב הכלכלי הקשה שנקלע אליו, וכך אנחנו נהגנו במקרה שלנו.