

**מסקנות**

- ב. ציבור אינו צריך קנין, ומתוך כך יש ספק אם ציבור יכול להקנות גם דבר שלא בא לעולם.  
ג. מיכסות ייצור הן זכויות ערטילאיות, ומכירתן היא מכירת דבר שלא בא לעולם.

א. במכירת נכס, יכול אדם למכור את כל זכויות הממון הכלולות בו, ואין בכך משום דבר שלא בא לעולם; מה שאין כן במכירת זכויות ללא מכירה של הקרקע עצמה.

**סימן צח****קנין בשכירת דירה לנופש****ראשי פרקים**

שאלה

- א. הצעת מצעות כקנין שכירות  
ב. קנין ע"י פתיחת הדלת ונעילתה  
ג. קניה שלא היה בה צורך  
תשובה  
מסקנות

**שאלה \***

מפעיל מרכז נופש ביקש מאחד מתושבי המקום את דירתו לצורך השכרתה לנופשים בפסח, תמורת תשלום. הנופשים סירבו להשתמש בדירה בגלל המרחק שבינה לבין שאר שירותי הנופש, ולכן מרכז הנופש לא השתמש בדירה. המפעיל הכין אותה לשימוש ע"י הבאת כלי מיטה לשם; אך הוא לא הציע את המיטות ולא עשה שום דבר נוסף.

האם המפעיל נחשב לשוכר הדירה, וחייב לשלם למשכיר את דמי השכירות? והשאלה הנשאלת היא: האם נעשה כאן מעשה קנין על השכירות?

**א. הצעת מצעות כקנין שכירות**

שכירות של מקרקעין נקנית בכסף, בשטר ובחזקה (ב"ק ע"ט ע"א), וחזקה היא צורה של שימוש.

\* סיון תשמ"ו.

במסכת ב"ב (נ"ג ע"ב) נאמר שהמציע מצעות בנכסי הגר שמת ואין לו יורשים – קנה. ועל כך כתבו בתוס' (ב"ב שם ד"ה המציע):  
ודווקא הציע, אבל הלך בבית או שכב – לא קנה...  
דחזקה חשובה בעיניו.

ואפילו הצעת מצעות, שקונה בנכסי הגר – נחלקו הפוסקים בדינה לשאר קניינים: בשו"ע (תו"מ סי' קצ"ב סעי' ט') נפסק שהוא הדין לכל קנין, לא רק לנכסי הגר. והסביר בב"י (ד"ה ואם) שהדבר מועיל מקל וחומר, שהרי בנכסי הגר אין דעת מקנה. אך הגר"א (ס"ק י"א) מסביר שהרמב"ם (הל' מכירה פרק א') והטור (סי' קצ"ב) השמיטו את הדין הזה, כי יש לחלק בין נכסי הגר לסתם קנין (וכך משמע מדברי הרמב"ם בהל' זכיה ומתנה, פ"ב ה"ג"ה"ד); ובקנין רגיל הצעת מצעות לא תקנה. ומסיק הגר"א שדברי הב"י אינם מוכרחים.

וצ"ע למה לדמות קנין שכירות, לקנין בנכסי הגר או לקנין רגיל? כי יש מקום לומר שקנין בנכסי הגר הוא פעולה חלשה במיוחד, מפני שבקנין רגיל יש שתי פעולות: הוצאה מידי המוכר, והכנסה לידי הקונה; בעוד שבזכיה בנכסי הגר יש רק הכנסה. שכירות, אין בה הוצאה גמורה מידי המקנה, ואף לא הכנסה גמורה לידי הקונה. ולכן יש מקום להסתפק איזה סוג קנין נחוץ לשכירות; כי גם בשכירות אין הוצאה גמורה מרשות הבעלים ולא הכנסה

וא"כ בנד"ד, לפוסקים הסוברים שקונה בנעילה לבד גם בלא פתיחה – קנה, כיון שנהג כבעלים, אע"פ שלא עשה מעשה המוכח שהחזיק לשם קנין. אך לשיטת הרמב"ם והשו"ע, שבעינין מעשה המוכיח בעלות – צ"ע אם כאן היה מעשה כזה. ומסתבר יותר לומר שלא היה כאן מעשה קנין.

מיהו יתכן שמסירת המפתח נחשבת לקנין: לדעת הרשב"ם (ב"ב נ"ג ע"א ד"ה והשתא), מסירת המפתח נחשבת לקנין. ולדעת הר"י (מובא בתוס' ב"ק נ"ב ע"א ד"ה כיון) אינה נחשבת קנין. והיא כנראה מחלוקת בין הבבלי (ב"ק נ"א ע"ב) והירושלמי (קידושין פ"א ה"ד, ועי' ב"ח חו"מ סי' קצ"ב ד"ה ורשב"ם).

ואע"פ שלהלכה נפסק בשו"ע (סי' קצ"ב סעי' ב') שמסירת מפתח אינה קונה, דומה שמנהג העולם הוא להתייחס למסירת מפתח כקנין. וא"כ מדין "סיטומתא" יש לומר שמסירת מפתח קונה, וצ"ע. וא"כ יש כאן ספק אם נעשה מעשה קנין.

### ג. קניה שלא היה בה צורך

עוד יש לומר שאף אילו היה כאן קנין ודאי, הוא לא היה חל. ויש להוכיח זאת ממה שנאמר במסכת כתובות (צ"ז ע"א):

ההלכתא: זבין ולא איצטריכו ליה זוזי – הדרי זביני. וכן יש להוכיח ממסכת קידושין (מ"ט ע"ב) שאם אדם אמר בשעת המכר שהוא מוכר את שדהו רק משום שהוא רוצה לעלות לארץ ישראל – הדין הוא שאם לא יכול היה לעלות, המכר בטל (ועי' תוס' ד"ה דברים). וכך נפסק להלכה (שו"ע סי' ר"ז סעי' ג').

מי שמכר חצרו או שדהו, ופירש בשעת המכירה שהוא מוכר כדי לילך למקום פלוני או מפני המטר שנמנע כדי לקנות חטים בדמיו – הרי זה כמוכר נעל תנאי. לפיכך אם ירד המטר אחר שמכר או באו חטים והרזלו או נמנע הדרך לעלות לאותה הארץ... – הרי זה מחזיר לו הדמים ומחזיר לו

גמורה לרשות השוכרים. אך בכל זאת יש הכנסה והוצאה. מיהו לדידן אין נפק"מ, כי בלאו הכי לא היתה כאן הצעת מצעות.

### ב. קנין ע"י פתיחת הדלת ונעילתה

אך יש לומר שהיה כאן קנין ע"י פתיחת הדלת ונעילתה, והרי זה בכלל "נעל, גדר ופרץ".

במסכת גיטין (ע"ז ע"ב) משמע שפתיחת דלת ונעילתה קונה במקרקעין. וכן כתבו התוס' (ב"ב נ"ג ע"א סד"ה נעל), שנעילת דלת קונה. וחלקו על הרשב"ם (שם ד"ה והשתא), הסובר שרק קביעת מנעול קונה.

כדעת התוס' נפסק להלכה בשו"ע (חו"מ סי' קצ"ב סעי' ג').

נעל כיצד? מוכר או נתן לו בית או חצר, והיה הפתח פתוח ונעל הלוקח את הפתח וחזר ופתחו – קנה.

מדברי השו"ע משמע שדווקא שהיה הפתח פתוח, שאז ע"י סגירתו הוא מראה שהוא בעה"ב, ומתקן את הבית שלא יהיה פרוץ. אך מי שמקבל בית נעול ומפתח לפותחו, והוא פותח וסוגר אותו, מי אמר שהנעילה תחשב לתיקון ולהוכחת בעלות? ובפרט כשהמדובר בבית מרוהט בריהוט של המשכיר, הרי מפעיל מרכז הנופש היה חייב לנעול את הבית כדי לשמור על הריהוט שבו שלא יינזק. וא"כ סגירת הבית לא היתה לשם בעלות כלל אלא לשם שמירת הריהוט, והיא דומה למבריא ארי, שלא קונה (ב"ב נ"ג ע"א); ובמיוחד כשהנעילה נעשתה בשליחותו של בעל הבית, כדי לשמור על רכושו (עי' בי"ד ד"ה וי"א).

עוד יש להעיר, שהסמ"ע (ס"ק ה') הביא את קושיית המפרשים על פסק השו"ע (שמקורו ברמב"ם הל' מכירה פ"א ה"ח), שצריך לנעול את הדלת ולפתחה, מדוע צריך לפותחה? והסמ"ע מביא את תירוצו של הב"י (ד"ה וי"א) שהדבר נדרש כדי שהחזקה תהיה ניכרת שנעשתה לשם קנין; ואילו במי שנועל ופותח לצורך כניסה בעלמא – אין כאן הוכחה שהחזיק לשם קנין.

הקרקע; שהרי פירש שאינו מוכר אלא לעשות דבר פלוני, והרי לא נעשה. וכן כל כיוצא בזה. וכאן הרי היה ברור למשכיר שהדירה נשכרה רק על-מנת להכניס אליה נופשים. וא"כ אף אם היה קנין – הדין הוא ש"הדרי זביני". ולכן, אף אם נאמר שמסירת המפתח נחשבת כקנין מצד מנהג העולם, כ"סיטומתא" – כאן הדין שונה, מפני שהיה ידוע שמרכז הנופש שכר את הדירה רק כדי לשכן בה נופשים, והם לא רצו לבוא; ולכן השכירות בטלה.

#### תשובה

מכל האמור עולה שיש לכל היותר ספק אם היה כאן קנין שכירות, ולכן יש לומר שהשכירות עוד לא התחילה, ומפעיל מרכז הנופש פטור מלשלם.

אמנם היה מקום לחייב את מרכז הנופש מדיני שמים, מדין "מבטל כיסו של חברו" (עי' שו"ע סי' שס"ג סעי' ו', מחנ"א גזילה סי' י"א). אבל בתקופה זו של השנה הדירות ביישוב אינן עומדות להשכרה, ועל כן לא נגרם לשוכר שום נזק כספי כתוצאה מהעיסקה שבטלה. ומשום חסרון אמנה (עי' ב"מ מ"ט ע"א), מעיקר הדין אין לחייב את מפעיל מרכז הנופש. שהרי הוא שכר את המקום על דעת כן שיבואו אורחים, והם לא באו. וחסרון אמנה בדברים

הוא רק כאשר מדבר אחת בפה ואחת בלב; אך כשחוזר בו בגלל סיבה שנוגדת אח"כ – יכול לחזור בו (עי' תוס' ב"מ מ"ט ע"א ד"ה מודה, שכתבו שיכול לחזור בו ביקר הול). ועי' ערוה"ש (סי' ר"צ סעי' ח') שכתב שממדת חסידות לכו"ע מן הראוי שלא יחזור בו. וא"כ הוא הדין בנד"ד, שלא היה צריך לדירה, מצד הדין יכול היה לחזור בו, אך ממדת חסידות מן הראוי שלא יחזור בו, ויפצה את המשכיר בסכום כלשהו.

ואף שמפעיל מרכז הנופש אינו אדם פרטי אלא שכיר המייצג חברה ציבורית, אין בכך כדי לפטרו ממידת חסידות. אדרבה, ברבים יש לחייב יותר, מפני שברבים הקנין נגמר אפילו בדברים בלבד (עי' שו"ע סי' ר"ד סעי' ט' ובהגר"א ס"ק י"א. ועי' לעיל סי' צ"ז אות ג').

ולמסקנה יש לומר איפוא, שהמפעיל יפצה את המשכיר בסכום כלשהו.

#### מסקנות

- א. הצעת מצעות אינה קונה בית אלא בנכסי הגר שמת ואין לו יורשים.
- ב. פתיחת דלת ונעילתה קונות רק באופן שמבטא בעלות, ולא כאשר הדבר נעשה רק לשם כניסה ויציאה בעלמא.
- ג. מסירת מפתח, מעיקר הדין אינה קונה. אך יש להסתפק אם היא קונה כיום מדין "סיטומתא".