

# שכר ושכירות ביישובי קו העימות

הרב מיכאל ימר, ראש ישיבת שעלבים

## פתיחה

מציאות המלחמה המתמשכת בה נמצאת מדינת ישראל בחודשים האחרונים הן בדרום והן בצפון משפיעה רבות גם על החיים האזרחיים במדינה. יותר מכולם מרגישים זאת רבבות תושבי 'קו העימות' בצפון ותושבי 'עוטף עזה' בדרום הנמצאים מחוץ לביתם מזה תקופה ארוכה ושוהים בתנאים מורכבים.

מציאות חיים זו מולידה שאלות הלכתיות ייחודיות עליהן יש לתת את הדעת. תחום מרכזי ומשמעותי בו נוגעות שאלות אלו הוא שאלת העמידה בהסכמי שכר, כאשר העבודה או הדבר עבורו ניתן השכר לא בא לידי מימוש מחמת המציאות המורכבת.

מפעלים רבים מושבתים ונבצר מהעובדים להגיע אל מקום עבודתם, בתי ספר ומוסדות לימוד אינם פעילים - מי לגמרי, ומי לכל הפחות לא בצורה פרונטלית ומלאה; האם במצב זה פטורים המעסיקים מלשלם את שכר עובדיהם, שהרי סוף סוף לא עשו את עבודתם ולא מילאו את חלקם בהסכם השכר, או שמא הואיל ונבצר מהם לעשות את מלאכתם מחמת אונס, מחויב המעסיק לתת את שכרם, הגם שלא מילאו את חלקם בהסכם.

שאלה זו נכונה הן בשכירות פועלים, והן בשכירות בתים - תושבים רבים המתגוררים במקומות אלו אינם בעלי הדירות, אלא שוכרים אותן מבעליהן. כעת, כבר מספר חודשים שהבתים עומדים ריקים מיושביהם. אמנם חפציהם ורכושם נשאר בבית, אך הם אינם מתגוררים בו.

נשאלת השאלה, האם במצב זה על השוכרים להמשיך ולשלם את שכר הדירה בכפוף להסכם השכירות, או שמא יכול הוא לטעון שהואיל ואינו מתגורר בדירה אינו צריך לשאת בתשלום.

שאלות אלו התעוררו מידי פעם בפעם לאורך שנות קיום המדינה - במלחמות

השונות, בתקופת הקורונה ועוד. במאמר שלפנינו ניגע בסוגיות אלו וננסה לשרטט את קווי היסוד של ההתנהלות הנכונה במצבים אלו לאור ההלכה.

## א. 'אונס פרטי' בשכירות פועלים

טרם שנזקק למעמדו ודיניו של 'אונס ציבורי', מכת מדינה, נדון תחילה במעמדו ודיניו של אונס פרטי: האם פועל שנבצר ממנו למלא את מחויבויותיו למעסיקו מקבל את שכר עבודתו?

שאלה זו מופיעה בדבריו של רבא בגמ' בבא מציעא (עז, א):

ואמר רבא: האי מאן דאוגיר אגורי לדוולא [= ששכר פועלים לדלות מים מן הנהר] ופסק נהרא בפלגא דיומא [ואין ביכולתם להשלים את מלאכתם - מ.י.], אי לא עביד דפסיק פסידא דפועלים. עביד דפסיק - אי בני מתא פסידא דפועלים, לאו בני מתא פסידא דבעל הבית.

מבואר מדברי הגמ', שכל אונס המונע את ביצוע המלאכה שלא היה על הפועלים ובעל הבית להעלות על דעתם, הפועלים הם שסופגים את ההפסד ואינם מקבלים שכר.

בטעם הדבר, כותב הרא"ש במקום (ו, ג):

דכל אונסא דלא איבעי לאסוקי אדעתיהו לא פועל ולא בעל הבית... פסידא דפועלים, דהמוציא מחבירו עליו הראיה וידו על התחתונה.

לשון הרא"ש טעונה ביאור. 'המוציא מחברו עליו הראיה' זהו כלל שנאמר בדרך כלל במצבי ספקות, האם אכן הכרעת הדין במקרה זה היא מחמת הספק? ואם כן - מה שורשו?

שתי הבנות לפנינו בביאור פסקו של הרא"ש:

**(1) על המוציא להתנות** - ניתן להסביר את הדברים על פי המופיע במרדכי (רמז שמה) בשם רבו של הרא"ש, רבנו מאיר (המהר"ם מרוטנבורג). המהר"ם דן במקרה בו אשה שכרה דירה ונפטרה באמצע תקופת השכירות. בעל בית תובע מיורשיה להמשיך ולשלם את השכירות, ואילו הם מצידם מסרבים. על כך הוא משיב:

בקצרה אשיבכם מה שנראה בעיני - אם לא נתנה כל השכירות היורשין פטורין מכל מה שלא דרה בו, כיון שנאנסה כדאמרין פרק האומנין האי מאן דאגר אגירא לדוולא ואתא מיטרא פסידא דפועלים פי' כיון דהבעל הבית אניס ולא צריך לאתנויי.

בדומה, כותב תרומת הדשן (סי' שכט) בתשובה העוסקת בתשלום לפועל שמחמת אונס שאירע לא יכול היה להשלים את מלאכתו, ועתה תובע המעסיק את המקדמה שנתן לו בחזרה:

והיה נראה דאפילו בנ"ד שקבל שכרו אח"כ היה לומר דפסידא דפועלים וצריך להחזיר, כדפרישנא לעיל הטעם משום **דהוה ליה לאתנויי** הואיל והוא צריך להוציא. וא"כ כיון דלא אתני בתחילה השכירות איהו דאפסיד אנפשיה מעיקרא.

מבואר בדברי המהר"ם מרוטנבורג ותרומת הדשן שבכל התקשרות ממונית בין שניים, מצופה ממוציא הממון להתנות בעת ההתקשרות שגם אם יארע אונס יקבל את שכרו, ובאם לא התנה הפסיד.

בדרך זו ניתן להסביר את כוונתו של הרא"ש - על הפועל להתנות שיקבל את שכרו גם במצב בו לא יוכל למלא את חובתו מחמת אונס, ובאם לא התנה - ידו, כמוציא, על התחנתו.

להסבר זה, הסיבה שאין הפועל נוטל את שכרו אינה מחמת הספק, והכלל ש'המוציא מחברו עליו הראיה' נאמר כביטוי מושאל המבהיר שעל המוציא להתנות.

2) **ספק** - מדברי הגר"א (ח"מ שלד, ה) מבואר שהבין שכוונתו של הרא"ש היא למשמעותו הפשוטה של הכלל 'המוציא מחברו עליו הראיה'. להבנתו, מחמת הספק אין בכוחו של הפועל להוציא ממעסיקו את דמי המלאכה.

מהו הספק? ניתן לבאר שהספק עליו רומז הרא"ש הוא ספק הלכתי, מיהו הגורם שנדרש להתנות - המעסיק או הפועל. אולם אפשר שכוונתו היא שישנו ספק מזלו של מי גרם לאונס שיבוא - האם מזלו של המעסיק או של הפועל, ומספק איננו מוציאים ממון ואומרים אנו ש'המוציא מחברו עליו הראיה'.

במקרה בו סוכם בין הצדדים שהפועל יקבל את שכרו מראש טרם עבודתו, לשתיהם ההבנות ברא"ש לא נוציא מידי - להבנה הראשונה מחמת שלא עליו היה להתנות הואיל והכסף בידו, אלא על המעסיק, ולהבנה השנייה מחמת שכעת הוא המוחזק בממון והאחר מוציא, ואין להוציא מידי מספק.

לעומת זאת, במקרה בו לא סוכם ביניהם שיקבל את שכרו תחילה, אלא שלאחר מכן בחר המעסיק לתת את שכרו, יפול לכאורה הבדל בין ההסברים בדעת הרא"ש:

להסבר הראשון, יהיה על הפועל להשיב את הדמים למעסיק, שהרי כדי לקבל את

השכר היה עליו להתנות ולא התנה. אולם להסבר השני, שהפועל אינו נוטל רק מחמת הספק, במצב זה בו הפועל הוא שמוחזק, המעסיק הוא המוציא, ולכאורה לא ייקבל את כספו בחזרה.

למעשה, הרמ"א (ח"מ שלד, א) מביא להלכה את דברי תרומת הדשן שעל המוציא להתנות ובלא זה אינו נוטל מדינא, ועל כן פועל שנאנס ולא עשה את מלאכתו, אינו נוטל את שכרו בכל מקרה (וגם אם נתן לו המעסיק את שכרו עליו להשיבו).<sup>1</sup>

אכן, הגר"א (שם) מציין להבנה השניה ברא"ש שהפועל אינו נוטל מספק, מדין המוציא מחברו עליו הראיה, וכותב שלפיה בהנתן שהקדים המעסיק את שכרו של הפועל, המעסיק הוא המוציא, ועליו הראיה.

## ב. תשלום מראש בצ'קים

מטפלות פרטיות רבות מתנות את קבלת הילד לפעוטון בכך שיקבלו לידן שנים עשר צ'קים עבור תשלום חודשי השנה. האם הורי הילדים צריכים לשלם את שכרה גם במקרה בו אירע אונס 'פרטי' שמנע ממנה לטפל בילדים במהלך חודשי עבודתה?

אם ניתן לה התשלום מראש, אינה צריכה להשיבו הן על פי פסקו של הרמ"א כתרומת הדשן, והן על פי הבנת הגר"א ברא"ש, הואיל וההורים הם המוציאים ועל כן עליהם מוטלת חובת ההתניה / אינם יכולים להוציא מספק.

נותר לברר האם נתינת צ'קים מוגדרת כתשלום או לא, ונציין בקצרה:

הרב יצחק אייזיק הלוי הרצוג הסתפק (פסקים וכתבים ט, לא) האם הצ'ק הרי הוא כשטר חוב, וזאת משום שעל פי חוקי המדינה היחס לצ'ק הוא כנתינת ממון מיידית על תנאי שימסרוהו לבנק עד זמן מסוים ובתנאים מסוימים, או שמא הצ'ק הוא ציווי לבנק, מעין מינוי שליחות בכתב לתת כסף לפלוני, אך אין בו התחייבות ממונית; ובלשונו:

והנה היה רצוי לברר דינו של צ'ק כזה... לפי דינא דמלכותא מה דינו, אם יש לו דין של שטר חוב גמור והוא משמש כראיה ביד המוציא או שפלוני חייב לו כסף או אין לזה דין שטר חוב כי הוא יכול לומר אינני חייב לך כלום ומתנה נתתי לך ועליך להוכיח אם אני חייב לך כסף.

הרב הרצוג עצמו לא מגיע להכרעה, וכותב - "לא הספקתי לברר את הדבר ונדון

1 ביחס לשכירות בתים, יודה גם הרמ"א למעשה שאם הקדים השוכר ושילם את דמי השכירות אין להוציא מהמשכיר מחמת הספק, וזאת מחמת ספק הלכתי הנוגע לדין שכירות נכסים.

בענין שלפנינו לפי שני הצדדים". אולם, משמעותם של שני צדדים אלו לענייננו רבה, שהרי לצד השני, שהצ'ק הינו מינוי שליחות גרידא ובכוחו של כותב הצ'ק לבטלו בכל רגע נתון (לפני הפרעון), אינו מוגדר כממון עד שעת הגביה בפועל.

גישה שלישית בזה, מצינו בשם הרב שמואל הלוי וואזנר.<sup>2</sup> לדבריו, הצ'ק מוגדר כשטר התחייבות שניתן לבטלו. משמעות הדברים היא שהוא אינו מוגדר כממון בפועל עד שעת הגבייה.

לכאורה הגדרת המטפלת כמוחזקת בעקבות קבלת צ'קים מראש נכונה רק על פי ההסבר הרואה בצ'ק שטר חוב שהוא נתינת ממון מיידית.

אמנם, הרב צבי יהודה בן יעקב<sup>3</sup> שליט"א מציג שני כיוונים נוספים, הרואים בנתינת הצ'ק קנין של ממש: האחד מדין 'סיטומתא' - מנהג הסוחרים, והאחר מדין קנין 'במעמד שלשתן'. לפי כיוונים אלו ודאי שמקבל הצ'ק הוא המוחזק.

אולם גם לולי הגדרתו זו סבור הרב בן יעקב<sup>4</sup> שמקבל הצ'קים מוגדר כמוחזק. לדבריו, על אף שמהלכות וגדרי מוחזק הרגילים אין המחזיק בצ'ק נחשב למוחזק, לעניין השאלה על מי חובת ההתניה הוא מוגדר כמוחזק ועל נותן הצ'ק להביא ראיה. נימוקו הוא שמקבל הצ'ק יכול להפקידו ללא צורך באישור נוסף מצד הנותן, ובמצב זה מצופה מהנותן להביא ראיה.<sup>5</sup>

## ג. 'מכת מדינה' בשכירות פועלים

דברנו עד עתה נסבו על 'אונס פרטי'. כעת יש לשאול, מה יהיה הדין במכת מדינה? תחילה, נשוב לסברות שאמרנו בדעת הרא"ש. בהסתכלות ראשונה נראה, ששתי הסברות שהועלו אינן שייכות ב'מכת מדינה'.

לסברה הראשונה, שהטילה את אחריות ההתניה על המוציא, נכון הדבר באונס שהיה צריך להעלותו על דעתו, אולם אונס משמעותי וכולל כ'מכת מדינה', לא היה צריך להעלות על דעתו, ומדוע שיספוג את הנזק.

לסברה השנייה, שתלתה את הספק בשאלה מזלו של מי גרם, במקרה זה שמדובר על

2 הובא בשמו בספר מכירת חמץ כהלכתו (פרק ח הערה יט).

3 במאמרו בתחומין יג, 'השיקים - תוקפם והליכותם', עמ' 425, עי' שם בדבריו באריכות, ואכמ"ל.

4 במאמרו בתחומין יב, 'תשלום לגן ילדים ששבת בזמן מלחמה', עמ' 210.

5 נציין, שהרב אשר וייס שליט"א בספרו מנחת אשר - קורונה (עמ' תצט) נוקט בצורה החלטית שיצ'ק אינו מגדיר את המחזיק בו כמוחזק.

'מכת מדינה' שאינה נוגעת רק להם, אין לתלותה במזלו של אחד מהם. לפי כיוון זה, שניהם צריכים היו לשאת בשווה בהפסד הבא בעקבות ה'מכת מדינה'.

אולם המהר"ם פדואה בתשובותיו (סי' פו) כותב:

בענין שאלתך על מלמד שברח תלמידו מעירו כאשר החל הנגף בויניזייה אם חייב התלמיד לתת שכר משלם או לנכות ימי הביטול הלא אהובי דבר פשוט הוא והלכה רווחא בישראל מפרק האומנין שכל אונסא דמקרי למלמד או לפועלים לבטלם ממלאכה אז הוי פסידא דפועל דהמע"ה ונאמר שמזל הפועל גרם ונידון דידן דומה ממש להא דזה שברח מאימת הנגף יקרא אונס בודאי ושניהם שוים בידיעה המלמד והתלמיד ואשר מרי דעובדא תלה זיינא בהגהה דאשרי דבמכת מדינה נותן לו כל שכרו לא שמיע לי ר"ל לא סבירא לי לכנות נידון דידן מכת מדינה.

מבואר בדבריו של המהר"ם שישנו הבדל בין 'אונס פרטי' אז המוציא סופג את מלא הנזק, לבין 'מכת מדינה', אז על בעל הבית לשלם את שכרו!

מעין דברים אלו כותב הרמ"א (ח"מ שכא, א) בשם המהר"ם פדואה:

וכל מקום שמנכה לו אין חילוק במה שעבר או להבא. וכן פסק מהר"ם על מלמד שגזר המושל שלא ילמוד, דהוי מכת מדינה וכל ההפסד על בעל הבית.

אולם כאמור, טעם הדבר צריך ביאור, מדוע ידו של הפועל על העליונה ואינם שוים? ואכן הסמ"ע (שכא, ו; ועי' שלד, ב) השיג על דבריו:

וסברא זו לא מצינו בשום מקום, ואדרבה מסתברא לומר כיון דמכת מדינה היא המשכיר והשוכר שוין בהדבר ואין לומר דמזלו דשום אחד גרם.

במענה לקושיה זו, הט"ז (שכא, א ד"ה וכן פסק) הסביר שבמכת מדינה אומרם אנו שמזלו של בעל הבית השוכר את שרותיו של הפועל גרם שלא יתאפשר להוציא לפועל את מלאכתו.<sup>6</sup>

6 בערוך השולחן (ח"מ שלד, י) כתב לחלק בין מצב בו הפועל מצידו עומד ומוכן לתת את שירותיו, למצב בו הפועל מצדו מנוע גם הוא לתת את שירותיו, כמקרה בו הוא היה צריך להימלט למקום אחר.

לדבריו, במצב כמו המלחמה הנוכחית בו גם המטפלת מנועה מצידה לתת את שרותיה הואיל וגם היא פונתה מהעיר, ידה לא תהיה על העליונה.

נמצא למעשה, ששאלת הגביה במכת מדינה נתונה במחלוקת הפוסקים כמפורט  
בטבלה לפנינו:

| מכת מדינה = אונס פרטי (סמ"ע)  |                                    | מכת מדינה שונה<br>מאונס פרטי<br>(מהר"ם פדואה)   | הופקד<br>הצ'ק       |
|---|------------------------------------|---|---------------------|
| צ'ק לא יוצר מוחזקות   | צ'ק יוצר<br>מוחזקות                |   |                     |
| תרומת הדשן - ההורים לא ישלמו<br>והגנת תחזיר את התשלום כי לא<br>התנתה<br>גר"א - ההורים ישלמו כי הגנת<br>מוחזקת       | ההורים ישלמו,<br>כי הגנת<br>מוחזקת | ההורים ישלמו, כי<br>במכת מדינה בעל<br>הבית משלם |                     |
| תרומת הדשן - ההורים<br>לא ישלמו כי הגנת<br>היתה צריכה להתנות<br>גר"א - ההורים לא<br>ישלמו כי הם מוחזקים<br>ולא הגנת | ההורים<br>ישלמו                    | ההורים ישלמו, כי<br>במכת מדינה בעל<br>הבית משלם | לא<br>הופקד<br>הצ'ק |

### הדין למעשה

החתם סופר<sup>7</sup> מצדד למעשה לעשות פשרה, בעקבות הדעות החלוקות, וסבר שעל  
המלמדים שהפסידו את עבודתם בעקבות מכת מדינה לקבל רק מחצית משכרם:

ורבו עתה המלמדים והתלמודים אשר שאלו לנפשם מה לעשות בדין זמן  
זמנים שבטלו מלמודים [=עקב מלחמה] אם יתחיבו שכרם משלם או לא.  
ואני בעיני אמרתי: דין תורה לא ידעתי, ואני משלם לשכירים שלי שכרם  
משלם בלי נכוי כלל ואתם תבצעו הדין ע"ד הפשר לשלם חצי ויפסיד  
המלמד חצי. וטעמי ונימוקי כי ברור הוא שהוא כדין מכת מדינה, וידוע  
אריכת ד' הסמ"ע סי' שכ"א ודעתו שיפסיד המלמד כולה.... והנה הש"ך  
שם חלק עליו... אך הדבר קשה מאד בעיני, מ"ט להוציא ממון מבעה"ב  
כיון שהיא מכת מדינה ומזל שניהם שוה בו? ואין לומר שמזלו של זה גרם  
טפי ממזל של זה... על כן הואיל ומסברא נראה דמזל שניהם גרם על כן  
עשיתי פשר מרצון שניהם וחפצם שיהיה ההפסד של שניהם. אבל דין  
תורה לא ידעתי עד יבוא מי שליבו יותר שלם ויוציא דין לאמיתו.

7 דברי החתם סופר בספר הזיכרון שלו (ד"ה וידל ישראל עמ' נא), הוב"ד בספר אורחות המשפטים  
(ח"א כלל ז עמ' פה), כאשר נאלץ לגלות עם בני קהילתו מהעיר לתקופה בעקבות הכיבוש הצרפתי.

הרב אשר וייס שליט"א בספרו מנחת אשר על מגיפת הקורונה (עמ' תמח) סבור שהואיל ונוח לעובדים לא לעבוד ולקבל תמורה פחותה יותר, העובדים יקבלו אף פחות ממחצית משכרם. אולם סכום ההפחתה הינו פעוט, הואיל ולא נוח לעובדים להפחית משכרם לתקופה ארוכה - דבר המביא לפגיעה ברמת החיים שלהם. על כן הוא פסק למעשה (שם): נראה בדרך פשרה הקרובה לדין שיש לשלם לגננות ולמטפלות קרוב לחמישים אחוז משכרן.

נציין, שהפחתה זו מדין נתינת שכר כ'פועל בטל', אינה נכונה ביחס לכל העובדים, וזאת משום שישנם שנהנים בעבודתם ושמחים בה, כפי שכותב הרשב"א בתשובה (א, תרמג): בראובן ששכר מלמד ללמד בניו ובני חבריו והודה לו לפרוע חלקו, ואחר כך בחצי הזמן קם חברו ושכר אחר. והשיב דחייב לפרוע לראובן... ולעניין הפרעון תלוי בראיית הב"ד; **אם מלמד זה נהנה בלימודו יותר מהיותו בטל נותן לו שכרו משלם**, ואם לאו נותן לו שכרו כפועל בטל באותה מלאכה דבטל ממנה, וכדאמרינן התם ב"מ עז. אינו דומה הבא טעון לבא ריקם עושה מלאכה ליושב בטל.

על כן, ר"מים המלמדים מתוך שליחות ושמחים בעבודתם (וכן באותה מידה אם מדובר על גננות המלמדות מתוך תודעה זו), אמורים הם לקבל שכרם משלם. על כן במקום שעושים פשרה הם יקבלו את מלוא חמישים האחוזים ללא הפחתה.

## ד. שכירות בתים

דברנו עד עתה עסקו ב'שכירות פועלים' - שכרם של העובדים בעת מלחמה. אולם כפי שציינו בראשית הדברים, המציאות המורכבת של המלחמה משפיעה על תחומים נוספים, וביניהם גם על שכירות בתים. דירות רבות, מושכרות, עומדות כעת ביישובי הדרום וב'קו העימות' ללא שימוש. המשכירים מעוניינים לקבל את שכר הדירה, ואילו השוכרים טוענים מצידם שאינם משתמשים בדירה באונס, ואינם צריכים לשאת בנטל שכר הדירה. האם דיני שכירות בתים שווים ומקבלים לשכירות פועלים, או לא? כדי להשיב על שאלה זו, עלינו להעמיק תחילה בגדרה של שכירות בתים.

### שכירות - 'מכירה לזמן'?

הלכה היא במקח וממכר, שבמקרה בו אחד מהצדדים הונה את חברו עד שתות - קנה ומחזיר אונאה, יותר משתות - בטל המקח. המשנה בבבא מציעא (נו, א) מונה



דברים ש'אין בהם אונאה', כשבכללם מונה גם 'קרקעות'.

הגמ' (ש.ס.ב) מסתפקת מה דינה של שכירות קרקע לענין זה:

בעי רבי זירא שכירות יש לו אונאה או אין לו אונאה? 'ממכר' אמר רחמנא אבל לא שכירות, או דלמא לא שנא? אמר ליה אביי: מי כתיב 'ממכר לעולם'? 'ממכר סתמא' כתיב, והאי נמי ביומיה מכירה היא.

תשובתו של אביי היא ששכירות הרי היא כמכירה גמורה לענין אונאה, ומוגדרת כממון שבא לידו של השוכר.

אם כנים הדברים, ושוכר הרי הוא כקונה לזמן, מסתבר שגם אם יארע אונס שימנע ממנו להשתמש בדירה, יהיה עליו לשלם את דמי השכירות - כשם שלא יעלה על הדעת שהקונה מחברו חפץ ונאנס החפץ לאחר המכירה, לא יצטרך לשלם למוכר את מלא הדמים.

ואכן, כך פוסק הרשב"א בתשובותיו (א, אלף כח):

בראובן שהשכיר בית לשמעון ומת שמעון אחר שנים או שלשה חדשים שדר בקרקע. אם בנו יכול לומר לו ביתך איני רוצה ושכירות איני משלם לך אלא לפי חשבון שדר בו אבי? והשיב: שהראב"ד פסק שהדין עם המשכיר, דכיון ששכר שמעון הבית הרי הוא כמכר גמור ונתחייב בדמים בין ידור בין לא ידור. ואף על גב דקיימא לן ישנה לשכירות מתחלה ועד סוף. מכל מקום אין השוכר רשאי לצאת משם בכל יום ויום ולחשוב עמו לשעות. אלא מחויב הוא שלא להניח ביתו לפני זה עד זמנו.

אולם, התוס' במקום (ד"ה והאי) סבורים ששכירות מוגדרת כמכירה רק לענין אונאה, וזאת מחמת ייתור המופיע בפרשת אונאה, אולם ליתר העניינים לגביהם לא נאמר ייתור - שכירות איננה כמכירה אלא הרי היא זכות שימוש בעלמא.

הם מוכיחים את דבריהם מהגמ' בעבודה זרה (טו,א) שנקטה בצורה החלטית ששכירות אינה קונה:

מתקיף לה רב יצחק בריה דרב מרשיא: ושכירות מי קניא? והא תנן: ישראל ששכר פרה מכהן - יאכילנה כרשיני תרומה, וכהן ששכר פרה מישראל, אף על פי שמזונותיה עליו - לא יאכילנה כרשיני תרומה. ואי סלקא דעתך שכירות קניא, אמאי לא יאכילנה? פרה דידיה היא! אלא שמע מינה, שכירות לא קניא!

לאור זאת, דינה של שכירות שוה לדינו של פועל, ועל מוציא הכסף (במקרה שלנו - המשכיר), להתנות, ובלא זה אין לחייב את השוכר בתשלום במצבים חריגים שהתחדשו. ואכן, אם נעיין בשאלה בה עסקת תשובת המהר"ם (המובאת במרדכי) שהובאה בראשית הדברים, נראה שעוסקת היא בשכירות קרקעות, ובכל זאת התייחס אליה רבנו מאיר כדיני שכירות פועלים, ולא כדיני אונס לאחר מכירה:

ונשאל לרבינו מאיר בלאה ששכרה בית ומתה ועתה הירשין אינן רוצין לפרוע למשכיר אלא כפי מה שדרה בתוכה או להושיב בה דיורין שהן רוצין עד סוף הזמן.

הקדמת השכר - נציין, שהקהילות יעקב (בבא מציעא ס' מו) מחדש שבשכירות חפצים או קרקעות, להקדמת השכר ישנה השפעה מכרעת על מעמדה של השכירות. לדבריו, הקדמת השכר כמוה כ'קניית זכות ההשתמשות בדבר המושכר', ועל כן גם אם יארע אונס כל שהוא לא יקבל השוכר את שכרו בחזרה "כיון שעבור זכות קניית ההשתמשות שילם, ואותו זכות הא קנה כבר על כל הדרך... [ו]ממונא דידיה נאנס".

לדבריו, גם ביחס לשכירות בתים יש מקום לחלק בין מקרה בו ניתנו תשלומים מראש לבין מקרה בו לא ניתנו תשלומים מראש אלא השוכר משלם למשכיר מידי חודש בחודשו.

לשיטתו ישנה השפעה מכרעת על שאלת תשלומי השכירות בקו העימות, זאת נוכח המנהג המקובל להפקיד ביד המשכיר שנים עשר צ'קים מראש עבור כל תקופת השכירות. אם נניח שצ'קים מוגדרים כתשלום (כחלק מהשיטות הנ"ל), נמצא שהתשלום ניתן למשכיר קודם השכירות, ולדברי הקהילות יעקב, במצב זה השוכרים יצטרכו להמשיך ולשלם את שכרו של המשכיר מידי חודש בחודשו, גם כאשר הדירה אינה בשימוש מחמת ה'אונס'.

מכל מקום, למעשה נמצא ששאלת תשלום שכירות בתים נתונה במחלוקת הרשב"א והמרדכי. הרמ"א (ח"מ שלד, א) מביא את שתי הדעות ופוסק שהמוציא מחברו עליו הראיה:<sup>8</sup>

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 שיב בשם תשובת רשב"א אלף וכ"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.

## ה. הדין במכת מדינה' - מכאן ולהבא

**הדין במכת מדינה** - החילוק העקרוני בין 'אונס פרטי' לבין 'מכת מדינה' ביחס למקבל נכס מחברו לשימוש, מופיע כבר בדברי התנא במשנה בבבא מציעא (קה, ב):

המקבל שדה מחבירו ואכלה חגב או נשדפה אם מכת מדינה היא מנכה לו מן חכורו אם אינה מכת מדינה אין מנכה לו מן חכורו, רבי יהודה אומר אם קיבלה הימנו במעות בין כך ובין כך אינו מנכה לו מחכורו.

מבואר, שחלוק דין מכת מדינה ממכה פרטית, ובמכת מדינה אין החוכר אמור לשלם ולשאת בעלויות המלאות של החכירה.

נציין כי המהר"ם פדואה בתשובותיו (סי' לט) מחדש, שכל השוני בין מכת מדינה למכה פרטית הוא רק לגבי תשלום על השימוש שעבר - שם טרח הלה ללא שהשיג כל רווח. אולם מכאן ואילך, הרי יכול החוכר לבטל את ההסכם ולצאת, ואם בכל זאת החליט להמשיך ולחכור את הקרקע, עליו לשאת בתשלום המלא, וכך כתב:

ראובן השכיר לשמעון חנות לשם עסקי הלוואות ברבית. בשעה שנחתם ההסכם השכירות לא היו יותר משנים ושלש חנויות שעסקו בתחום זה והפרנסה היתה בריווח. אך זמן מה לאחר מכן נתוספו כמה וכמה חנויות מה שהקשה על פרנסתו של שמעון. שוב גזר המושל שלא יזדקקו הערכאות כלל לחובות של הגויים ליהודים, ושבר על שבר הושבר כאשר עוד גזר המושל שהיהודים לא יתנו הלוואות אלא תמורת משכונות, וגזירות אלה כמעט מוטטו את העסק של שמעון. בעקבות כל אלה דרש שמעון שינוי והפחתה בדמי השכירות....

**אכן בעיני נראה שאין זה מקומו ומקור דינו כלל** כי הענין ההוא מיירי במכה שקבלו **על העבר** דהיינו כגון אכלה חגב ונשתדף השדה שנתקלקלה התבואה ולחנם טרחו וחרשו וזרעו וכן נקצץ האילן ויבש המעיין אם אי אפשר לתקנו ולהחזירה ע"י טורח אם יחזרו בהם מכאן ולהבא, אם כן לשוא טרחו בשעבר ולזה אין תקנה כי אם בניכוי ומחלק בין מכה מדינה למכה פרטי אבל היכא דהקלקול הוא **להבא** כנדון דידן אשר כל שאלתכם הוא על להבא **בדין חזרה קאי** במי ששוכר בהמה או בית ונפל ביה מום

וקלקול מה ואין מחלק בין מכה מדינה או מכה פרטית ושאר חלקים דשמעתא דהמקבל רק מאחר דנשתנה ונפל ביה מום **יוכל לחזור** ואם אינו חוזר הוא חפץ בשכירתו [וממילא עליו לשאת בתשלום המלא - מ.י.].

מחדש המהר"ם פדואה, שמשמעות דין מכת מדינה אינה הפחתת תשלומים גורפת, אלא הפחתת תשלומים ביחס לעבר, ויכולת חזרה מהחווה מכאן ולהבא. אך בהנתן שיחליט הלה להמשיך את החווה למרות מכת המדינה המונעת להשתמש בנכס בצורה תקינה, יהיה עליו לשלם את מלוא תשלום השכירות.

לדבריו, שוכרי דירה בקו העימות, שמותירים את חפציהם בדירה השכורה ומעוניינים 'לשמר' את הדירה לשימושם יצטרכו לשלם את תשלומי השכירות במלואם.

אכן, דבריו של המהר"ם פדואה אינם מוסכמים: הדרכי משה (ח"מ שכא, א) סבור, שגם ביחס לעתיד - מכאן ואילך (אחרי שהתברר האונס) החווה ממשיך אלא שמנכה לו מן חכורו, וכך הכריע למעשה בהגהת השולחן ערוך (שם, א):

ויש חולקין וסבירא להו דמכאן ולהבא בדין חזרה קאי... ואם לא חזר איהו דאפסיד אנפשיה ומחל (מהר"ם פאדוואה הנזכר לעיל). **והסברא הראשונה נראה לי עיקר.**

ועל כן, במקום מכת מדינה, ימשיך אמנם החווה ללא יכולת לבטלו, אך השוכרים לא יצטרכו לשלם את מלוא התשלום.<sup>9</sup>

## 1. ביטול החווה מחמת הנזק לבעל הבית

בראשית תקופת הקורונה זוגות צעירים מבני חו"ל שעלו לארץ ושכרו דירה בירושלים, נסעו לחג הפסח להוריהם המתגוררים בחו"ל. לאחר החג, לאור נהלי הקורונה המחמירים נמנעו אותם זוגות לשוב לארץ תקופה ארוכה, משום שהחזרה לארץ כרוכה היתה בשהות ארוכה במלונית. נמצא, שבמשך תקופה ארוכה עמדו הדירות השכורות ללא שימוש.

9 נציין, שדבריו של המהר"ם פדואה נאמרו גם ביחס לשכירות פועלים (יעו"ב בדרכ"מ שכא, א, ובפסקו של הרמ"א שכא, א הנזכר בגוף הדברים) - והיינו, שבמקום 'מכת מדינה' בעל הבית יכול לבטל מכאן ולהבא את ההסכם שלו עם השכיר- המטפלת וכדו'. אולם אם אינו מבטל (לדוג' - מעוניין לשמור את המקום אצל המטפלת ועל כן משאיר את החווה על כנו), לכאורה יהיה עליו לשאת במלוא שכרו של הפועל אף ב'מכת מדינה', ללא קשר לאמור לעיל בחלקו הראשון של המאמר. אכן, כאמור לעיל, דבריו לא התקבלו להלכה.

יש לדון האם מציאות זו מוגדרת כ'מכת מדינה', שהרי רוב האוכלוסיה בארץ, ואף רוב שוכרי הדירות בארץ המשיכו להתגורר בדירות השכורות, ורק פלח מאוד מסויים באוכלוסייה - זוגות צעירים שומרי מצוות שעלו מארה"ב לארץ, סבל מ'מכת מדינה' זו.

שאלה זו הגיעה לפתחו של הרב אשר וייס שליט"א ומופיעה בספרו מנחת אשר על מגפת הקורונה (סי' קל) למרות הנ"ל, הוא מניח בתשובתו, שמציאות זו מוגדרת כ'מכת מדינה'. על כן, לאור הנאמר, הוא פוסק שהם אינם צריכים לשלם את מלוא סכום השכירות. מאידך, הם אינם פטורים מכל התשלום, משום שהבית משמש להם כמחסן לרהיטיהם וחפציהם, והם נהנים ממנו בכך, ועל כן יש לאמוד את ערכו של שימוש זה ולשלם עליו.

לכאורה היה מקום לומר שהמשכירים יכולים לדרוש מהשוכרים לעזוב את הדירה, הואיל ושהותם בה מסיבה להם נזק, או לחילופין 'לשפות' את הנזק שנוצר להם ולשלם את מלוא הסכום. אכן, דעתו של הרב וייס שאין לקבל טענה זו בצורה מוחלטת, ויש להנהיג פשרה ביניהם בנוגע לתשלומים:

והנה לכאורה אם יתבע השוכר להפחית את דמי השכירות יאמר המשכיר אני רוצה לבטל את הסכם השכירות ותפנה את הדירה, וכיון שהמשכיר יודע שאין השוכר יכול לעשות כן, שהרי רוב השוכרים השאירו בבית את כל החפצים האישיים, ואף אם ימצאו מי שמוכן לעשות את הפינוי וההובלה, וגם ימצאו שטחי איחסון, מכל מקום שום אדם לא יכניס לביתו זרים שיפנווהו כאשר כל חפציו האישיים נמצאים בבית, נמצא שהמשכיר מנצל את מצוקת השוכר כדי לאלצו לשלם את מלוא השכירות.

ונראה לענ"ד דכל כהאי גוונא כופין על מדת סדום, וכיון שאין המשכיר יכול להשכיר את הבית לעת כזאת כאשר אין דורש ואין מבקש, יש להפחית את שכר הדירה כנ"ל, ואין לקבל את טענת המשכיר לבטל את ההסכם ולדרוש את פינוי השוכר וגם לא שייך כאן להתחשב במצבם הקשה של בעלי הדירות שמשלמים משכנתאות וחובות, דהלא מאידך גם שוכרים רבים נמצאים במצוקה קשה וצריכים לשלם שכר דירה במקומות מושבם העכשווי, וגם מאלה שמתארחים אצל ההורים, או שהוריהם משלמים השכירות שלהם רבים מהם נמצאים במצוקה כלכלית בזמן תהפוכות זה, ואין בידינו לדעת מצוקתם של מי גדולה משל חברו, ולפיכך נראה לענ"ד שיש להתפשר על כחמישים אחוז משכר הדירה.

## ז. נכס שאינו ראוי לשימוש

במציאות עליה נסובה תשובתו של הרב אשר וייס, הדירה ראויה לשימוש, אלא שישנו אונס המונע מהשוכרים להשתמש בה. אכן, במציאות בישובי קו העימות, שהמדינה אינה מאפשרת מגורים סדירים בתחומי העיר או היישוב המדוברים, ייתכן והדבר מגדיר את הנכס המושכר כאינו ראוי לשימוש.

במצב בו הנכס אינו ראוי לשימוש, המשכיר - שאינו מעמיד את שהתחייב לשימוש הוא שסופג את הנזק במקום מכת מדינה, כפי שנפסק ברמ"א (ח"מ שיב, יז):

נשרף כל העיר, הוי מכת מדינה ומנכה לו מן שכירותו מה שלא דר בו, בין הקדים לו שכרו או לא.

ואכן, הרב אריאל בראלי שליט"א נוקט<sup>10</sup> שדירה הנמצאת בעיר שפונתה בעקבות המלחמה, מוגדרת כאינה ראויה למגורים לאור הוראת המדינה, ועל כן השוכר אינו צריך לשלם את דמי השכירות.

אכן, גם לדבריו על השוכר לשלם חלק מהסכום, הואיל והדירה ראויה לשימוש כ'מחסן משודרג' לחפציו (שהרי המדינה לא הורתה לפנות את הרהיטים והחפצים מהעיר, ורוב ככל אנשי העיר השאירו את תכולת ביתם במקומה), ועל כן פסק שעל השוכר לשלם דמי שכירות מחסן משודרג בעיר זו (בין 30% ל-50% ממחיר שכירות דירה).

## ח. תשלומים כאשר השוכר מקבל פיצויים מהמדינה

במלחמה הנוכחית, תושבי 'קו העימות' שפוננו מבתיהם קבלו מימון מלא מהמדינה לשהות בבתי מלון, או לחילופין תשלום יומי למימון פתרון דיור חלופי. האם העובדה שלשוכר יש פתרון מגורים הולם מחייבת אותו לשוב ולעמוד בחלקו בחוזה ובחיובו כלפי המשכיר?

נראה, שאף שמקבל הלה את הפיצויים מהמדינה, אין לראות בהם 'השלמת הדיור', אלא הרי הם פיצוי חיצוני שאינו קשור למגוריו בדירה - מעין מה שמצינו בדברי הפוסקים ביחס ל'ביטוח דירה':

דנו הפוסקים ביחס לאדם ששכר דירה וביטח את הדירה המושכרת בה מתגורר על ידי חברת ביטוח. בעת השכירות עלה הבית באש, ונשאלה השאלה מי יקבל את דמי

**הביטוח - השוכר או המשכיר?**

**האור שמח (שכירות ה, ו) נזקק לשאלה זו, ואומר:**

נשאלתי, מי ששכר בית מחבירו, והוא דר בה, והבטיח את הבית בחברת אחריות משריפה אם ישרף, ונשרף הבית, מי יקח תשלום הביטוח... ונראה... כגון הדמים שנותן לחברת האחריות הוא רק כדי שישלמו אם ישרף הבית, ועל זה יהיב הדמים להם, אין מן הסברא לומר שלבעל הבית יהיה שייך הדמים, זה יהיב דמי וזה שקיל, אטו על זה קא יהיב דמי הבטחון?! כן נראה.

**וביתר ביאור מופיעים הדברים בדבריו של המהרש"ם בתשובה (ד, ז) אודות השורף בית חברו שהיה מבוטח בידי חברת ביטוח, האם חייב לשלם לו או לא, ומשיב:**

ומה ששאל בדין מי ששרף בית חבירו שהיה מבוטח ושלמו לו בעלי הביטוח בעד ביתו שנשרף, אם חייב השורף לשלם לו? והשורף טוען: הלא לא גרמתי לך היזק וזה טוען שתשלומין הללו באים מצד אחר מחמת שנתן מעות תשלומי הביטוח כנהוג. ומלבד כל אלה הדבר פשוט בעיני מסברא שאין להשורף שום זכות במה שעשה זה לעצמו מסחר עם הביטוח והוא ריוח של מסחר והלא גוף הבית הוא של הבעל הבית, והוא שורפו, ואיך יעלה על הדעת שהוא ירויח על ידי שזה עשה לעצמו מסחר מבחוץ וגובה דמי ההיזק גם מאחרים שיופטר השורף על ידי זה! ולכן לענ"ד גם מסברא פשוט דהשורף חייב לשלם להבעה"ב אם עבור עצמו ואם עבור חבורת הביטוח.

**בדומה, הפיצויים אותם משלמת המדינה לתושבי היישובים המפונים, אינם קשורים לחוזה שבין השוכר למשכיר. על כן, הואיל והדירה של המעסיק אינה ראויה לשימוש, אין השוכר צריך לשלם לו דבר.**

**[אמנם היה מקום לדון מצד אחר, והוא, שלולי שהשכיר לו המשכיר את דירתו ביישוב זה, לא היה הלה מקבל את הפיצויים, ואם כן נמצא שבאו מחמת הנכס שלו. אכן, אין זו אלא גרמא רחוקה, ועל כן נראה שאינו מחויב מעיקר הדין<sup>11</sup>].**

11 הן שאלה זו והן הקודמות אינן שייכות היום לאור חוקי המדינה. בימינו לא ניתן לבטח חפץ שאינו שלו, ולכן חברת הביטוח תתבע את השורף ותוציא ממנו את הכסף.

12 אכן, לפני משורת הדין מן הראוי שהשוכר יישלם את שכר הדירה למשכיר הואיל ולא נגרם לו כל נזק (וכך גם פסק הרב בראלי שם).

## ט. עובד המקבל פיצוי לשכרו מהמדינה

נכון הדבר לכאורה גם ביחס למטפלת או כל בעל מקצוע ששבת ממלאכתו, באופנים בהם הוכרע שעל המעסיק לשלם את שכרו. במצב זה, אף אם תפצה המדינה את העובד, תשלום זה אינו קשור למחויבויותיו של המעסיק כלפי העובד, והלה יצטרך להמשיך ולשלם את שכרו.

אכן, אחר המחשבה נראה שיש לחלק בין תשלומי שוכר אחר קבלת הפיצויים לשכרה של המטפלת.

הכיסוי אותו נתנה המדינה לשכרם של העובדים בישובי קו העימות, נועדו לתחזק את המשק ולסייע לאזרחים - מעסיקים ושכירים כאחד, ועל כן ודאי שכוונת המדינה היתה לתת את התשלום תחת המעסיק ולא בנוסף לתשלום שלו.

לעומת זאת, פתרונות הדיור או הפיצוי שניתן כנגדם, ניתנו כפתרונות לבעיית הדיור של תושבי היישובים המפונים, ולא כדי לסייע כלכלית לבעלי הדירות. ועל כן, העובדה שהשוכר קיבל פתרון דיור מהמדינה, אינה מחייבת אותו לשלם למעסיק.

ועל כן, מטפלת המקבלת פיצוי לשכרה מהמדינה אינה מקבלת שכר נוסף מהמעסיק, ואילו שוכר המקבל פתרון דיור מהמדינה, עדיין אינו חייב בתשלומי שכר הדירה במלואם, כאמור לעיל.