

## הרב דוד שטיינמץ

# שוכר שנשאר בנכס לאחר תום השכירות<sup>1</sup>

### הצגת המקרה

אדם שכר דירה לשנה מפני שחשב שיוכל להיכנס לביתו החדש שבהליך בנייה, תוך שנה. משהגיע סוף השנה והבית החדש לא היה מוכן הוא ביקש מהמשכיר שייתן לו לדור בדירה עוד חודש. בעל הדירה אמר שאינו מוכן מפני שהוא רוצה להשכיר לאחרים והוא רוצה שתהיה פנויה, והוא מוכן להשכיר לשוכר את הדירה רק אם הוא ישכור אותה לשנה שלמה. השוכר אמר שאיננו מסכים לתנאים של המשכיר אך נשאר בדירה עד לסיום החודש. בעל הדירה דורש שישלם לו שכירות עבור שנה שלמה ואילו השוכר מוכן לשלם רק על החודש שדר שם, בטענה שגם תשלום זה הוא לפנים משורת הדין כיוון שלמעשה לא היה לבעל הדירה שוכר אחר להכניס לשם, כך שהשוכר לא גרם לו שום הפסד. א. האם השוכר אכן צריך לשלם על החודש הנוסף שדר בדירה, או שמא הוא פטור משום 'זה נהנה וזה לא חסר' כיוון שאין כאן שוכר אחר שרוצה לשכור את הנכס? ב. גם אם נניח שעל החודש הנוסף הוא חייב לשלם, האם הוא יהיה חייב לשלם על כל החודשים עד שיימצא שוכר חדש? ג. מה הדין במקרה בו המשכיר מבקש דמי שכירות מוגזמים, האם השוכר יהיה מחויב לשלמם?

### א. קרקע אינה נגזלת

ראשית יש לברר מה דינו של השוכר, והאם הוא יכול לטעון שדינו כגזלן ופטור מלשלם שכירות? במטלטלין שייכים דיני גזלה, לכן מי שנטל מטלטלין המיועדים להשכרה ללא רשות, אם התכוון לשכור אותם צריך לשלם דמי השכירות, ואם התכוון לגזולם פטור מלשלם דמי שכירות, אך הם עומדים ברשותו ובאחריותו וחייב לשלם אם ניזוקו ואפילו היה זה באונס. קרקע, לעומת זאת אינה נגזלת, והיורד אליה שלא ברשות לא יכול לומר 'ירדתי לתוכה על דעת לגזלה ולכן אני פטור מלשלם'.<sup>2</sup> השאלה היא האם חיובו לשלם הוא מפני שנהיה שוכר בעל כורחו, או שאין אדם נעשה שוכר ללא הסכמתו, וחיובו הוא רק מדין 'נהנה'. נפקא מינה: אם דר אדם בדירה שלא ברשות ופשע בשמירתה, למשל נוצרה נזילה בתקרה, מים נכנסו לנכס וגרמו לנזק, והדייר שנכנס שלא ברשות לא דיווח על התקלה, כך שנוצר בדירה נזק בלתי הפיך. אם דינו כשוכר הרי ששוכר הוא שומר

1. תודתי נתונה לגיסי, הרב בנימין רוקח, שהרבה מהדברים שנכתבו התלבנו לי מתוך הדיון בינינו.  
2. ראה ערוה"ש, חו"מ סי' שסג סעי' יג.

שכר, ולפי כמה דעות הוא חייב אם פשע בשמירה על נזקי הדירה,<sup>3</sup> אך אם משלם רק משום שנהנה אין דינו כשומר, ופטור אף אם פשע בכך שלא דיווח.

## ב. הדר בחצר חברו שלא מדעתו

בסוגיית הדר בחצר חברו שלא ברשותו דנה הגמרא<sup>4</sup> בשלושה מקרים. הראשון, דייר שלא עשוי לשכור וחצר שלא מיועדת להשכרה, ובזה פטור הדייר משום 'זה נהנה וזה לא חסר'. השני, חצר המיועדת להשכרה ודייר שעשוי לשכור, במקרה זה הדייר חייב לשלם כיוון ש'זה נהנה וזה חסר'. השלישי, חצר שלא מיועדת להשכרה ודייר שעשוי לשכור, בזה נחלקו דעות האמוראים, ולהלכה פטור מלשלם כיוון ש'זה נהנה וזה לא חסר'.<sup>5</sup> המקרה הרביעי שאינו מופיע בגמרא, הוא בחצר העומדת להשכרה ודייר שלא עשוי לשכור. הרי"ף<sup>6</sup> כותב שבמקרה זה השוכר חייב לשלם מפני שחיסרו ממון.<sup>7</sup> רבנו יהונתן<sup>8</sup> כתב שחסרון הממון נוצר מכך שאחרים נמנעים מלשכור את החצר מפני שסוברים שהיא כבר מושכרת, והוא חייב לשלם אף שהוא בעצמו לא נהנה מכך, כדן הזורק ארנקו של חברו לים שחייב לשלם אף על פי שאין לו שום הנאה מממון חברו. הרמב"ם (הל' גזלה ואבדה פ"ג ה"ט) פוסק כרי"ף ומחייב את הדייר לשלם כאשר החצר מיועדת להשכרה גם אם הדייר לא עשוי לשכור מפני שגרם הפסד לבעל הנכס:

ואם החצר עשויה לשכר אף על פי שאין דרך זה לשכור צריך להעלות לו שכר שהרי חסרו ממון.

לעומת זאת, הרא"ש (בבא קמא פ"ב ס' ו) סובר שלא ניתן לחייב על הנזק הזה מפני שהוא מוגדר כ'גרמא':

פר"י דה"ה נמי בחצר דקיימא לאגרא וגברא דלא עביד למיגר דפטור כיון דלא נהנה אף על פי שגרם הפסד לחבירו דאפילו גירש חבירו מביתו ונעל הדלת בפניו אין זה אלא גרמא בעלמא ולא מיחייב אלא כשעת הגזילה... ורב אלפס ז"ל כתב אבל בחצר דקיימא לאגרא צריך להעלות לו שכר ואף על גב דלא עביד למיגר דהא חסריה ממונא... ומיהו כבר הוכחתי שעל החסרון אין חייב דלא הוי אלא גרמא בעלמא ואי איכא לחיוביה מהאי טעמא איכא לחיוביה משום שאכל חסרונו של זה ולא דמי לנועל ביתו של חבירו ולא דר בו או המוביר שדה של חבירו שלא בא לידו כלום מחסרון חבירו אבל זה אף על גב שלא נהנה שהיה מוצא דירה אחרת בחנם מ"מ השתא מיהא קאכל מה שחבירו נפסד וכ"נ.<sup>8</sup>

הרא"ש מביא את דעת ר"י החולק על הרי"ף וסובר שכאשר הדייר לא עשוי לשכור הרי שגם אם החצר עומדת להשכרה אין הדייר חייב לשלם, מפני שחיוב תשלומים הוא רק עבור ההנאה ודייר כזה שאין לו הנאה מהחצר (כגון שיש לו דירה משלו באותו המקום)

3. שו"ע, חו"מ ס' שא סעי' א.

4. בבא קמא כ ע"א.

5. שו"ע, חו"מ ס' שסג סעי' ו.

6. רי"ף, בבא קמא ח ע"ב.

7. רבנו יהונתן, על הרי"ף בבא קמא ט ע"א בדפי הרי"ף.

8. רא"ש, בבא קמא פ"ב ס' ו.

פטור מלשלם, ואף שגורם הפסד ממון למשכיר בכך שמונע ממנו להשכיר לאחרים, הרי זה בגדר 'גרמא' והדייר פטור מלשלמו. הרא"ש מסכים באופן עקרוני לדברי ר"י שמניעת רווח מהנכס נחשבת 'גרמא' והוא פטור, ולכן לדעתו מי שינעל דלת חצר חברו וימנע ממנו מלהשכירה יהיה פטור מלשלם. אף על פי כן כותב הרא"ש שבמקרה זה הרי"ף צודק ודייר שדר בחצר חברו העומדת להשכרה אף שאין לו הנאה חייב לשלם, מכיוון שכאשר הוא עצמו דר בנכס הרי זה נחשב כאילו אוכל את חסרונו של חברו ולכן אין זה מוגדר 'כגרמא'.

### 1. 'האוכל חסרונו של חברו' - האם נחשב 'גרמא' או 'נהנה'?

באחרונים חקרו בדברי הרא"ש מדוע חייב כאשר אוכל חסרונו של חברו, האם אף על פי שאין הנזק ישיר הוא מוגדר כ'גרמא' ולא כ'גרמא'<sup>9</sup> וחיובו הוא מדין מזיק, כיוון שזהו נזק ברור. או שכאשר אוכל חסרונו של חברו חייב מדין 'נהנה', אף שיש לו בתים אחרים לגור בהם, כיוון שסוף סוף גופו נהנה מחצר חברו. הרי"ש שקאפ כתב שכשאוכל חסרונו של חברו חייב משום מזיק, ומזיק חייב גם כשאין לו מכך הנאה. הוא מדמה זאת למי שאוכל פירות חברו שחייב גם אם אין לו חוש טעם וכלל לא נהנה מהפירות, כך גם כאן השימוש בחצר הוא הפירות, ופירות אלו ניתן היה למכור לאחרים ואותו אחד בא ואוכל את הפירות, לעומת זאת מי שרק ימנע מבעל הנכס את השימוש בדירתו כיוון שהוא עצמו לא משתמש בדירה ולא אוכל את פרותיה הרי זה 'מבטל כיסו של חברו'<sup>10</sup> ופטור משום 'גרמא', כיוון שמעשיו לא יצרו נזק אלא רק מנעו רווח, וזו לשונו:

וביאור הענין נלענ"ד דאף שפטור אם סגר הבית משום דהוי מבטל כיסו של חברו, דכל ענין פירות הוא דבר הבא בהמשך הזמן ובשעה שעשה המעשה לא איבד הפירות רק גרם שלא יבואו לאח"ז והוה כמונע ריוח, אבל אם דר ביה הרי אוכל כל שעה ושעה את פירות חברו והוה מזיק ממש שחייב אף על פי שלא נהנה.<sup>11</sup>

לעומת זאת ב'ברכת שמואל' (בבא קמא ס' יד אות א) כתב שחיובו מדין 'נהנה' כיוון שבפועל גופו נהנה מדירת חברו יצטרך לשלם גם אם אין זה נחשב נהנה כיוון שיש לו בית משלו לגור בו, כיוון שבעל הדירה טוען כלפי הדייר 'ממוני אצלך'. וזו לשונו: משום דיש לו הנאת הגוף, וביאור הדברים. דע"י דאכלית חסרוני ע"כ גם הנאה כזו בת תביעה היא, ואינו רק מזיק לחוד, אלא דחשיב נהנה משל חברו דמה שנהנה הנאת הגוף מחסרונו של חברו הויה ג"כ בת תביעה דממוני גבך ע"י דאכלית חסרוני.<sup>12</sup>

נראה שכוונתו לומר שהדייר יכול לומר 'לא נהניתי ולכן אני פטור' דווקא כאשר בעל הנכס אינו מפסיד משהייתו בנכס, אך כאשר בעל החצר מפסיד מחמתו הרי שדי במקצת הנאה כדי לחייבו על כל ההנאה. ייתכן שיש נפקא מינה בין שני ההסברים במקרה שדייר אחד יכניס את בהמת חברו שיש לה היכן לדור, לחצר המיועדת להשכרה בעל כורחו של בעל הנכס, שלדעת ר"ש שקאפ יהיה חייב מפני שזה כמי שלוקח פירות חברו ומאכיל

9. להבדלים ביניהם ראה אנציקלופדיה תלמודית, ח"ו עמ' תסא ערך 'גרמא בניקין'.

10. ראה ירושלמי, בבא מציעא פ"ה ה"ג.

11. חידושי ר' שמעון שקאפ, כתובות ס' נב אות ב.

12. ברכת שמואל, בבא קמא ס' יד אות א.

בהם את בהמת חברו שיהיה חייב, לעומת זאת לפי דברי ה'ברכת שמואל' ייתכן שמכניס הבהמה פטור משום שהוא לא נהנה משהייתה ואת בעל הבהמה לא ניתן לחייב מפני שהוא כלל לא נהנה והוא אף לא זה שגרם את ההפסד לבעל הנכס שהרי לא הוא הכניס בהמתו לשם. ה'שלחן ערוך' פסק כר"ף וכרמב"ם שבחצר העשויה להשכרה חייב הדייר לשלם אף שאינו עשוי לשכור, מפני שחסרו ממון.<sup>13</sup> לעומת זאת, הרמ"א (חו"מ סי' שסג סעי' ו) בהתייחסו לדין חצר העשויה לשכור אף על פי שאין דרך הדייר לשכור הביא את טעמו של הרא"ש, וזו לשונו:

מיהו אם לא היה דר בו, אלא שגזלו ממנו, פטור לשלם השכירות (טור ס"ו בשם הרא"ש ולאפוקי מהרמ"ה).

כלומר לדעת הרמ"א הדייר חייב לשלם רק אם דר בנכס, אך אם רק גזל את הנכס מבעליו פטור מלשלם גם אם גרם לבעל הנכס הפסד ממון מפני שבמקרה זה לא אוכל את חסרונו של חברו והרי זה 'גרמא'.

## 2. הנכנס לדירה שמיועדת להשכרה

אם נשליך מדין זה למקרה שלנו הרי שהנכנס לדירת חברו המיועדת להשכרה אם ברור שמנע ממנו להשכיר את הדירה לאחרים שהיו יכולים לשכור את הדירה לכל השנה, בוודאי חייב לשלם שכירות על הזמן שדר בנכס. אמנם לגבי שאר חודשי השנה עד שימצא דייר אחר בזה לכאורה יש מחלוקת בין הר"ף והרמב"ם לבין הרא"ש. לר"ף ולרמב"ם שטעם החיוב מפני שמחסר את חברו ממון הרי כיוון שהיה יכול להשכיר אותו לשוכר שמתחייב לכל השנה הרי שזה מה שהדייר חסרו ולכן יהיה חייב לשלם את כל החיסרון. לעומת זאת לדעת הרא"ש שחיובו מפני שאוכל חסרונו של חברו לכאורה חייב רק על מה שהוא אוכל אך לא על מה שהוא לא אוכל ואם כן חיובו יהיה רק על הזמן שדר שם אך לא על הזמן שלא דר שם שאותו אין הוא אוכל. הסבר זה בוודאי נכון בדברי הרא"ש לפי הסברו של ה'ברכת שמואל' שחיובו הוא מדין 'נהנה', אך גם לדעת הר"ש שקאפ שחיובו מדין מזיק הרי חייב רק על מה שאכל והזיק משל חברו אך לא על מה שלא אכל. אמנם במקרה שלנו המשכיר מודה שלא פנו אליו אחרים לשכור את הדירה אם כן לכאורה גם לדעת ה'שלחן ערוך' לא ניתן לחייב שכירות על שאר חודשי השנה כיוון שהדייר לא הזיקו. אך מסתבר לומר שלדעת ה'שלחן ערוך' יכול המשכיר לטעון שלא פנו אליו אחרים מפני שהדייר שהה שם ולכן חשבו שהדירה לא מיועדת להשכרה כפי שכתב רבנו יהונתן בהסבר דעת הר"ף. לגבי השאלה האם היורד שלא ברשות אחראי במקרה שפשע בשמירת הנכס, נראה מסוגיית היורד שלא ברשות שלכל הדעות הדייר שנכנס ללא רשות אין דינו כשוכר ואם יפשע בשמירת הנכס יהיה פטור מלשלם, מפני שהיורד ללא רשות דינו כמזיק או כנהנה אך לא כשוכר ואפילו אינו כגזלן שחלים עליו חיובי שמירה מפני שקרקע אינה נגזלת.

13. שו"ע, חו"מ סי' שסג סעי' ו.

## ג. משכיר שדורש דמי שכירות גבוהים מהמקובל

עד כאן ראינו שבעל נכס יכול לדרוש מהדייר דמי שכירות ובפשטות שמים זאת לפי המקובל בשוק. השאלה היא האם יכול בעל נכס לדרוש מהדייר מחיר גבוה יותר מהמקובל, בטענה שאת דירתו הוא היה מציע להשכרה במחיר זה. הגמרא<sup>14</sup> אומרת שבבית העומד להשכרה, אם יהודה שכר בית מראובן והתברר שהבית שיך בכלל לשמעון צריך השוכר לשלם את דמי השכירות לשמעון. ה'נימוקי יוסף'<sup>15</sup> טוען שאם יהודה שכר במחיר גבוה מראובן, יהודה צריך לשלם לשמעון את המחיר המקובל בשוק ולא את המחיר שראובן דרש ממנו כיוון שאין שום תוקף להסכם ביניהם, ומה שמחייב בתשלומים הוא המחיר המקובל בשוק. עוד טוען ה'נימוקי יוסף' שגם אם שמעון בעל הבית אומר שהוא לא היה משכיר אותו במחיר השוק אלא רק במחיר הגבוה יותר וכפי שדרש ראובן מיהודה, יהודה ישלם רק את המחיר המקובל בשוק, אמנם אם המעות כבר באו לידי של שמעון, מספק אין להוציא ממנו. יש לברר מה כוונת ה'נימוקי יוסף', מהו הספק? אפשר לומר שזהו ספק בדין כיצד דנים במקרה שאדם משכיר במחיר גבוה במחיר השוק ונכנס לשם דייר שלא ברשות, ומפני הספק מעמידים את הממון בחזקתו. אמנם נראה יותר לומר שזהו ספק במציאות שאף שבעל הנכס אומר שלא היה משכיר בפחות אולי אין זה נכון ובאמת היה מוכן להשכיר גם בפחות. ואם כן אם בעל הנכס יוכיח שהוא אכן מעולם לא השכיר את הנכס במחיר פחות ממה שדרש הרי שיהודה הדייר יצטרך לשלם את המחיר הגבוה גם אם שמעון לא תפס את המעות. ואפשר להסביר שגם אם ברור שבעל הנכס לא מוכן להשכיר את הנכס במחיר השוק, אלא רק במחיר גבוה יותר, עדיין ספק אם היה מצליח להשכיר במחיר כזה. נראה שדברי ה'נימוקי יוסף' ייתכנו רק לפי שיטת הרי"ף והרמב"ם שחיובו של הדר ללא רשות הוא משום שמחסר ממונו של בעל הנכס ולכן טוען ה'נימוקי יוסף' שאם בעל הנכס טוען שהפסדו גדול מפני שדרכו להשכיר לאחרים במחיר גבוה מהמקובל הרי יש כאן ספק מהו הנזק שנוצר לו, ואם תפס את התשלום מספק אין מוציאים ממנו. אמנם לפי שיטת הרא"ש לכאורה לא ניתן לחייב מעבר למחיר השוק מפני שזה מה שהדייר אכל ואין הדייר צריך לשלם לו על כל מה שחיסרו. דברי ה'נימוקי יוסף' הובאו להלכה ב'שלחן ערוך'.<sup>16</sup> ומכאן נלמד למקרה שלנו בו בעל הדירה טוען שלא היה משכיר לאחרים אלא אם כן היו מתחייבים לקחת אחריות על כל השנה, הרי שכיוון שברור הוא שכן הוא דרך כל המשכירים וכך מקובל בשוק נאמן בטענתו וגם אם אינו מוחזק בתשלום יצטרך השוכר לשלם לו לפי דברי ה'נימוקי יוסף' וה'שלחן ערוך'. נראה שלדעת הרא"ש והרמ"א שפסק כמותו יהיה פטור גם כשברור שאכן לא היה משכיר לאחרים מבלי שהיו מתחייבים לקחת אחריות על כל השנה.

14. בבא קמא כ"א.

15. נימוקי יוסף, בבא קמא ט"א.

16. שו"ע, חו"מ סי' שסג סעי' י.

## ד. כשבעל הנכס אומר לדייר לצאת

עד כאן ראינו שלרוב הפוסקים אם הנכס מיועד להשכרה חייב הדר שם בלא רשות לשלם, ואם הנכס אינו מיועד להשכרה, הדר שם פטור. אמנם ב'שלחן ערוך' הוסיף וכתב שההבחנה בין חצר המיועדת להשכרה לבין חצר שאינה מיועדת להשכרה היא רק במקרה שבעל הנכס לא אמר לדייר לצאת, אך אם אמר לדייר לצאת, הדייר חייב לשלם גם אם זו דירה שאינה מיועדת להשכרה, וזו לשונו: 'הדר בחצר חבירו שלא מדעתו, שאמר לו: צא, ולא יצא, חייב ליתן לו כל שכרו'.<sup>17</sup> וב'בית יוסף' (חו"מ סי' שסג אות ו) כתב שזהו דין פשוט, ומקורו ברבנו יונה המובא ברבנו ירוחם:

ומה שאמר רבינו פירוש שרואהו שדר בו ולא אמר ליה כלום שאם אמר ליה צא ולא יצא ודאי חייב ליתן לו כל שכרו וכו'. **פשוט הוא.** וכן כתב רבינו ירוחם בנתיב "ב חלק א' (מב.) בשם ה"ר יונה.

יש לשים לב שבחצר שלא מיועדת להשכרה כאשר בעל הבית אומר לדייר לצאת הדייר צריך לשלם שכירות לא מהטעם 'שהרי חסרו ממון', שהרי באמת לא חסרו ממון כי אין החצר מיועדת להשכרה, אלא מן הטעם הפשוט כפי שכתב ה'בית יוסף', שזכותו של אדם לדרוש שכר על שימוש בממונו גם אם הממון הזה לא מיועד להשכרה. ואף על פי שכשאומר לדייר 'צא' הוא בכלל לא מתכוון לומר לדייר שישלם, שהרי הוא רוצה שיצא, אלא שבכלל דבריו שני עניינים, האחד 'צא מכאן' והשני 'אם אינך יוצא שלם דמי שכירות'. נראה שדברי ה'בית יוסף' קשורים למחלוקת ראשונים אחרת. הריצב"א<sup>18</sup> כתב שזכותו של אדם למנוע מאחר לדור בחצרו גם אם זו חצר שלא מיועדת להשכרה אף על פי שיש כאן 'זה נהנה וזה לא חסר'. ואילו לדעת 'אבי העזרי'<sup>19</sup> שכאשר החצר אינה מיועדת להשכרה 'כופין על מידת סדום', ויכול הדייר להיכנס לשם גם בעל כורחו של בעל החצר למרות שבעל הנכס כלל לא רוצה להשכיר את דירתו. ר"י<sup>20</sup> חולק על 'אבי העזרי' וסובר ש'כופין על מידת סדום' הוא רק במקרה שאילו היה רוצה להשכיר לא היה יכול להשכיר מפני אונסים חיצוניים, אך אם במקרה בו המשכיר כלל לא רוצה להשכיר לא כופים אותו להשכיר בניגוד לרצונו. אם כן לכאורה מצינו מחלוקת משולשת: לדעת הריצב"א בכל מקרה יכול אדם למנוע מאחר להיכנס לחצרו, לדעת 'אבי העזרי' בחצר שאינה עומדת להשכרה ועומדת ריקה יכול דייר להיכנס לחצר אף בניגוד לדעתו של בעל הבית, ובוודאי אם זו חצר העומדת להשכרה ומפני סיבות שונות לא ניתן כעת להשכירה. דעת ר"י היא דעה ממוצעת, לדעתו אם הבית אינו עומד להשכרה מפני שאין בעליו מעוניינים להשכירו אין דייר יכול להיכנס בעל כורחו של בעל הנכס, אך אם הבעלים מעוניינים להשכירו ורק שכעת מסיבות חיצוניות אין אפשרות להשכירו, יכול הדייר להיכנס אף בעל כורחו של בעל הנכס. כעת ניתן להבין שמה שכתב ה'בית יוסף' שזו סברה פשוטה שכשבעל הבית אומר 'צא' יהיה חייב הדייר לשלם מבוסס על דעת

17. שו"ע, חו"מ סי' שסג סעי' ו.

18. ריצב"א, מובא בתוס' בבא בתרא יב ע"ב.

19. אבי העזרי, מובא במרדכי בבא קמא פ"ב רמז טז.

20. ר"י, מובא במרדכי שם.

הריצב"א שכיוון שבעל הנכס יכול למנוע מהדייר להיכנס לנכס הרי שהוא יכול לדרוש גם שכר על השימוש בנכס, כך נראה שהבין הסמ"ע (ח"מ סי' שסג ס"ק יד), וזו לשונו: כיון דגילה דעתו דלא ניחא ליה ביה, ואין אומרים בכה"ג כופין על מדת סדום וכמ"ש בסמוך [בהג"ה].

אמנם המהרש"ל (ים של שלמה, בבא קמא פ"ב סי' טז) כתב שהטעם הוא שכאשר בעל הבית אומר 'צא' הופך הבית להיות עשוי לשכירות ולכן גם כאן חל דין 'שהרי חסרו ממון', וזו לשונו:

הדר בחצר חבירו שלא מדעתו (כ' ע"א). ופי' התו' לאו דוקא שלא מדעתו. אלא ה"ה מדעתו, רק כשנכנס היה נכנס שלא ברשות. אלא אורחא דמילתא נקט. וכן פי' הטור סי' שס"ג. וז"ל, שרואהו שדר בו, ולא אמר לו מידי... דהא כשמוחה בו הוי לגביה כבית דעביד למיגר. לכן דברי הטור עיקר.

נראה שכוונת המהרש"ל שכאשר מוחה הבעלים הוא כאילו אומר לדייר 'שלם לי כאילו זה בית העומד להשכרה שהרי בידי בכל רגע להפוך את הבית לעומד להשכרה'. נפקא מינה בין הסבר הסמ"ע להסבר המהרש"ל: כאשר לא ניתן להשכיר את הנכס מסיבות שונות, כגון שפרצה מלחמה ואין כעת שוכרים. לדעת הסמ"ע בכל מקרה שגילה רצונו שאינו רוצה שהדייר יהיה כאן, יהיה הדייר חייב לשלם, ואילו למהרש"ל שסובר שכאשר מוחה הופך את הבית לכזה שעשוי להשכיר הרי כשאין שוכרים גם אם המשכיר רוצה שהבית ייעשה ראוי להשכרה, השוכר לכאורה פטור מלשלם כי בפועל הבית לא מיועד להשכרה. יתרה מזאת, המהרש"ל (שם) פוסק במפורש כדעת ר"י שכאשר החצר מיועדת להשכרה ומסיבות שונות לא ניתן להשכירה כעת, לא יכול בעל החצר למנוע מדייר להיכנס לחצר כיוון ש'כופין על מדת סדום'. ואם כך אכן פשט ה'שלחן ערוך' הוא כדברי הסמ"ע, ולכן בכל מקרה כשאומר 'צא' יכול לדרוש תשלום גם בבית שמוגדר כלא מיועד להשכרה, ואילו לדעת המהרש"ל אם זוהי חצר המיועדת להשכרה ולא ניתן להשכירה מסיבות חיצוניות לא יוכל בעל הנכס לומר 'צא' ולא יוכל גם לדרוש אחר כך תשלום, כיוון ש'זה נהנה וזה לא חסר'.

## ה. דעת הרמ"א במקרה שאומר לדייר לצאת

גם הרמ"א (ח"מ סי' שסג סעי' ו) פסק כדעת ר"י שכאשר אדם אינו רוצה להשכיר את חצרו אין אחר יכול לדור בה בעל כורחו:

ודוקא שכבר דר בו, אבל לא יוכל לכופו לכתחילה שיניחנו לדור בו, אף על פי דכופין על מדת סדום במקום שזה נהנה וזה אינו חסר, הני מילי בדבר דאי בעי ליהנות לא יוכל ליהנות. אבל בכי האי גוונא דאי בעי בעל חצר ליהנות ולהרויח להשכיר חצירו היה יכול, אלא שאינו רוצה, אין כופין אותו לעשות בחנם (מרדכי ונ"י פרק הנ"ל).

ומשמע מדבריו שהוא סובר כמהרש"ל שכאשר בעל הבית אומר לדייר לצאת, הדייר אינו חייב לצאת ואף אינו חייב לשלם אם זו דירה העומדת להשכרה ולא ניתן להשכירה כיוון ש'זה נהנה וזה לא חסר'. בנוסף ה'שלחן ערוך' (ח"מ סי' שסג סעי' ו) כתב שהדר בחצר

שלא מיועדת להשכרה ללא רשות פטור מלשלם, והרמ"א הוסיף שגם אם הדייר הוציא את בעל הבית מביתו וגר שם במקומו פטור מלשלם, מפני שזו חצר שאינה מיועדת להשכרה, וכך כתב: 'ואף על פי שהוציא את בעל הבית בעל כרחו מן הבית והוא דר בו (מרדכי פרק כיצד הרגל)'. 'ערוך השלחן' הקשה מדברי ה'שלחן ערוך' על דברי הרמ"א: אם כשאומר לו 'צא' חייב הדייר לשלם כל שכרו אם כן מדוע כשמוציא את בעל הבית בעל כורחו מהבית פטור מלשלם? ולכן כותב 'ערוך השלחן' שהרמ"א פוטר מתשלום רק כאשר בעל הבית לא מוחה, אך אם הוא מוחה, צריך לשלם.<sup>21</sup> ודבריו קשים וכי יכול להיות שיוציאו אדם מביתו בעל כורחו והוא לא ימחה? על פי הציון בדברי הרמ"א מקור דבריו הוא המרדכי (בבא קמא פ"ב רמז טו) שהביא את ר"י שחולק על דעת הרא"ש דלעיל, ופוטר מתשלומים גם אם הבית מיועד להשכרה כיוון שהדייר לא עשוי לשכור, וכן כתב:

וכן פירש ר"י דאפילו אם תקף חבירו והוציאו בע"כ ודר בו אין זה אלא גרמא בעלמא ומשלם כשעת הגזילה.

אך לכאורה ראינו לעיל שהרמ"א לא פסק בעניין זה כר"י שפטר מתשלום מפני שזה 'גרמא' אלא כדעת הרא"ש שחייב בתשלום כיוון שאוכל חסרונו של חברו, ואם כן מדוע הרמ"א כאן מביא את דברי ר"י? לכן נראה להסביר שהרמ"א פטר כשהוציא את חברו מביתו וגר בו רק בחצר שאינה עשויה לשכר ואף על פי שהם דברי ר"י הסובר שזהו הדין גם בחצר שעשויה לשכר כיוון שהשוכר לא עשוי לשכור, הרמ"א בזה לא סובר כמותו. להסבר זה הרמ"א חולק על דברי ה'שלחן ערוך', ולדעתו בחצר שאינה מיועדת להשכרה גם אם בעל הבית אומר לשוכר 'צא', פטור השוכר מלשלם, מפני שהרמ"א סובר כרא"ש והחיוב של הדייר הוא רק בדירה העומדת להשכרה, מפני שאוכל חסרונו של חברו, ואם לא אוכל חסרונו, פטור. ואף על פי שהרמ"א מודה שיכול למנוע ממנו להיכנס כיוון שמרצונו לא מעוניין להשכיר הדירה, אם הדייר בכל אופן נכנס פטור מלשלם. וכן סובר 'נחלת דוד'<sup>22</sup> שר"י המובא במרדכי חולק על הראשונים הסוברים שכשאומר 'צא' חייב הדייר בתשלום גם אם החצר לא עומדת להשכרה וגם אם הדייר לא עשוי לשכור. ולדעת ר"י אין שום הבדל אם בעל הבית אומר 'צא' או שלא אומר 'צא' ובכל מקרה כשהחצר לא עומדת להשכרה או שהדייר לא עומד לשכור פטור מלשלם. הרמ"א מסכים עם העיקרון של ר"י שאין משמעות לאמירת 'צא', אך לדעתו בחצר העומדת להשכרה הדייר יהיה חייב לשלם גם אם אין הוא עשוי לשכור מפני שהוא אוכל חסרונו של חברו. אם כן במקרה שלנו אף שמדובר בדירה שלא נמצאו לה כעת שוכרים אחרים כיוון שזו דירה העומדת להשכרה ותיאורטית בכל רגע יכול להגיע שוכר הרי שלדעת ה'שלחן ערוך' יכול בעל הדירה לומר לדייר לצאת מהדירה ויכול לומר שהוא משכיר את הדירה רק באופן המקובל כלומר התחייבות לדמי שכירות של השנה כולה עד שימצא שוכר חדש. אמנם נראה שהרמ"א חולק על הדין הזה וסובר שחיוב התשלומים הוא רק מצד שאוכל חסרונו של חברו כפי שכתב הרא"ש ויהיה חייב לשלם רק על מה שנהנה, כלומר על החודש שדר שם.

21. ערוה"ש, חו"מ סי' שסג סעי' טז.

22. נחלת דוד, בבא קמא כא ע"א.

## ו. בעל דירה שדורש שכר גבוה על כל יום שהדייר לא יוצא

יש לשאול בדירה העומדת להשכרה כשאמר בעל הבית לדייר לצאת והדייר לא יצא, האם יכול בעל הבית לדרוש סכום גבוה מאוד על כל יום שהוא בבית ולא יוצא או שהדייר חייב לשלם רק את מחיר השוק? כאמור, לפי שיטת הרמ"א אין משמעות למה שבעל הבית אומר וחיובו של הדייר בתשלום הוא רק מפני שאוכל חסרונו של חברו ואם כן בוודאי צריך לשלם שכירות רק כמחיר השוק. אמנם לדעת ה'שלחן ערוך' יש לשאול האם כשאומר 'צא', יכול הוא לדרוש כל סכום שירצה או דווקא מחיר השוק? ונראה שגם לדעת ה'שלחן ערוך' הדייר יהיה חייב לשלם רק את מחיר השוק מפני שגם אם מדובר בדירה שלא מיועדת להשכרה או שמיועדת להשכרה ומסיבות שונות לא ניתן להשכירה, אין הדייר הופך להיות שוכר בעל כורחו ולא ניתן להחיל עליו הסכמי שכירות אלא דינו כמזיק הגורם הפסד לחברו וגם אם הפסד איננו ממוני מפני שהדירה לא מיועדת להשכרה הרי אנו מרחיבים ואומרים שנחשיב את הנזק כנזק ממוני, ואם כן אי אפשר לחייב מעבר לנזק שהוא היה יכול לגרום אילו הדירה הייתה מיועדת להשכרה, אך לחייבו סתם כפי אוות נפשו של בעל הנכס זה לא מסתבר. אמנם על פי דברי ה'נימוקי יוסף' שראינו לעיל אם זו דירה המיועדת להשכרה ויכול בעל הדירה להוכיח שלא היה משכירה אלא במחיר גבוה ממחיר השוק לכאורה יוכל לדרוש זאת, וכן אם ממון הדייר בידו מספק לא נוציא ממנו. וכן כתב בשו"ת 'אבני שיש'<sup>23</sup> שגם שכשהתרו בדייר לצאת ולא יצא אין לחייב את הדייר לשלם אלא את הסכום המקובל בשוק לשכירות של אותה הדירה ולא מעבר לכך. ואם כנים דברינו, ל'שלחן ערוך' כל מה שהיה יכול לדרוש משוכרים אחרים יוכל לדרוש כשאומר לשוכר 'צא', גם בחצר המיועדת לשכור שכעת יש אונס שבגללו לא ניתן להשכירה.

## ז. האם בית נחשב עומד להשכרה למרות שאין שוכר

יש לשאול האם בית המיועד להשכרה ובזמן מסוים אין לו שוכרים נחשב כעומד להשכרה או שאינו עומד להשכרה. ה'מרדכי'<sup>24</sup> מביא בשם ראב"ן שכל הבתים בזמן הזה נחשבים 'קיימי לאגרא', ובפשטות משמע שגם אם אין כעת שוכר די בכך שהבית מיועד להשכרה כדי שייחשב עומד להשכרה. אמנם אם גורם אלים השתלט על הבית ומונע מבעליו להשכירו, נחשב הבית כלא עשוי להשכרה. אמנם ב'תרומת הדשן'<sup>25</sup> כתב שחצר תיחשב לא 'קיימא לאגרא' כאשר אין שוכרים מצויים כלל, ונראה שלדעתו אם מצויים שוכרים לחצר אך לא באופן מידי היא נחשבת 'קיימא לאגרא'. גם אם נאמר שיש מחלוקת בין הראב"ן לבין 'תרומת הדשן', הרמ"א (חו"מ סי' שסג סעי' ו) קיבל את דעת הראב"ן, וכך כתב:

23. שו"ת אבני שיש, ח"ב סי' כא.

24. מרדכי, בבא קמא פ"ב רמז טז.

25. שו"ת תרומת הדשן, סי' שיז.

וסתם בתים בזמן הזה קיימי לאגרא ואף על גב דעדיין לא השכירו מעולם (מרדכי פרק כיצד הרגל והגהות מיימוני פ"ג דגזילה ועיין בת"ה סימן שי"ז).

הרמ"א כתב לעיין ב'תרומת הדשן' ונראה שהבין שאין מחלוקת בין 'תרומת הדשן' לראב"ן, ואם לא מצויים שוכרים כלל אכן נחשבת החצר כלא קיימי לאגרא, אך במציאות רגילה נחשבת 'קיימי לאגרא' גם אם אין כעת מיד שוכר. בנוסף יש להעיר, אין זה סביר שדירה המיועדת להשכרה ואין כעת שוכרים שמעוניינים לשכור אותה תיחשב כאינה עשויה להשכרה, ובכך יתאפשר לכל שוכר להיכנס אליה ולטעון שכיוון שאין אחרים שמעוניינים לשכור גם הוא לא יצטרך לשלם.

## סיכום

נחלקו הראשונים במקרה שדייר נכנס לנכס חברו המיועד להשכרה ללא רשות וגרם לו נזק בכך שלא יכול להשכיר לאחר, מאיזה דין חייב הוא לשלם. לדעת הרי"ף והרמב"ם וכן דעת ה'שלחן ערוך' חיובו הוא מפני שגרם חיסרון לחברו, וחייב לשלם את כל החיסרון. לדעת הרא"ש והרמ"א חיובו מפני שאוכל את חסרון חברו בכך שגר בנכס.

א. במקרה שבו אנו דנים לכל הדעות הדייר חייב לשלם על הזמן שנמצא בנכס לפי הסכום המקובל באותו המקום. לגבי אחריות על הזמן שהוא לא גר בנכס, לדעת ה'שלחן ערוך' חייב הוא לשלם עד שיימצא שוכר אחר, ולדעת הרמ"א פטור.

ב. במקרה שלנו בעל הנכס אמר לדייר לצאת או לקבל אחריות על כל השנה, לדעת הרמ"א אין משמעות לדרישת בעל הנכס ולכן כאמור חייב הדייר רק על מה שדר שם. לדעת ה'שלחן ערוך' כאשר אמר לדייר לצאת, חייב הדייר לשלם על כל חיסרון שנגרם מחמתו כאילו זו דירה המיועדת להשכרה וגם אם אין שם שוכרים אחרים כלל, יהיה חייב לשלם גם על הזמן שלא גר שם עד שיימצא שוכר אחר. לפי ה'שלחן ערוך' כל מה שסביר שהיה בעל הנכס דורש משוכר אחר יכול הוא לדרוש מהדייר שנכנס לשם כשאמר לו 'צא'.

ג. גם כשאינן שוכרים אחרים הדירה נחשבת 'עשויה לשכר' כל עוד אין אונס חיצוני גדול הגורם לכך שאין כלל שוכרים.

למסקנה: השוכר יצטרך לשלם רק על הזמן שנמצא שם ועל שאר הזמן עד שיימצא שוכר אחר פטור מלשלם מספק, אך אם בעל הנכס מוחזק בממון של השוכר יכול הוא לגבות משם שכירות עד שימצא שוכר אחר, ואין מוציאים מידו.

