

# מאורות תורת המשפט

## תשובות אקטואליות בדיני ממונות

אבישי נתן מייטליס

כב באייר תשע"ז נשלח זיננס מידי שבועיים, להצטרפות: [meorothamishpat@gmail.com](mailto:meorothamishpat@gmail.com) גליון מספר 53

### שוכר עשה שיפוץ והתקין מזגן

האם בעל הדירה מחויב לשלם לשוכר על השבחת הדירה

#### המקרה:

משכיר השכיר דירתו למשך תקופה ארוכה, במהלך תקופה זו השוכר ערך כמה שיפוצים קלים בדירה (צבע, החליף שיש במטבח, דלת, תאורה וחדר שירותים) לנוחיותו בעלות של 15,000 ₪, וכן התקין בה מזגן מבלי ליידע את המשכיר. בסיום תקופה זו, פינה השוכר את הדירה וביקש מהמשכיר לשלם לו את עלות השיפוץ שהשביח את ערך הדירה (מתווך העריך שהדירה הושבחה בכ-25,000 ₪) והנעים את השהות בה, וכן את עלות המזגן שהתקין (הוא דרש קצת פחות מהמחיר ששילם, כיון שהשתמש בו תקופה מסוימת).

**טענת המשכיר:** מודה שבזכות השיפוץ קל יותר למצוא שוכרים לדירה, אבל גם במצבה הקודם היתה הדירה יכולה להחטף בשל מיקומה. השוכר ערך את השיפוץ לנוחיותו ועל דעתו, מבלי להתייעץ איתו תחילה, והוא לא יכול כרגע להוציא סכום כזה על שיפוץ הדירה, שאינו מעלה את מחיר השכירות שהוא דורש.

**טענת השוכר:** אומנם הוא לא התייעץ עם המשכיר, אולם השביח את הנכס שלו, ועליו לשלם על השבחת הנכס.

#### תשובה

אם על פי חוות דעת של מתווכים היו שוכרים נמנעים מלשכור את הדירה במצבה הקודם, הרי מוגדרת הדירה כמיועדת לשיפוץ, ועל המשכיר לשלם לשוכר עבור שירות זה שעשה למענו, אף שלא התבקש לכך ולא נועץ עימו תחילה. נוסף על ההוצאות הכרוכות בכך, 'יהא זכאי השוכר לקבל שכר טירחתי כקבלן'. דין זה 'יהא נכון גם אם ערך הדירה לא עלה בשל השיפוץ הזה. אומנם, אם המשכיר טוען שלא מעוניין בשיפוץ, פטור משלם.

אולם אם הדירה היתה נשכרת גם במצבה הקודם, והמשכיר טוען שלא היה עושה שיפוץ זה, הרי מוגדר כמקום שלא מיועד לעבודה זו, ולא 'יהא השוכר זכאי לתשלום על שעשה. אולם אם אכן הושבחה הדירה בשל כך (מסתבר שהצבע לא הוסיף במאומה להשבחת הדירה), 'יהא השוכר זכאי לקבל את דמי ההוצאות שהוציא לצורך זאת בסך 5,500 ₪', מלבד המזגן שהשוכר יכול לקחת את שהשביח אליו בשל חוסר עניין של הבעלים.

#### נמוקי הדין

##### שכר היורד לשדה חבירו שלא ברשות

הגמ' בב"מ בדף קא. הביאה ברייתא בדין הנכנס לנכס חבירו ומשביחה ללא ידיעת הבעלים: 'איתמר, היורד לתוך שדה חבירו ונטעה שלא ברשות, אמר רב שמין לו, וידו על התחתונה. ושמואל אמר אומדין כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו לנטעה. אמר רב פפא ולא פליגי, כאן בשדה העשויה ליטע, כאן בשדה שאינה עשויה ליטע'. וכן פסק הרמב"ם בהלכות גזלה ואבדה פ"ה ה"ד: 'היורד לתוך שדה חבירו שלא ברשות ונטעה, אם היתה שדה העשויה ליטע, אומדין כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו ליטעה, ונטל מבעל השדה. ואם אינה עשויה ליטע, שמין לו וידו על התחתונה'. ונפסק דין זה בשו"ע בס' שעה סע"א.

עד כה השמיעו לנו דין מי שהשביח מקום ללא שהתבקש מתחילה על כך, והבעלים שמח בעבודה זו, והעבודה שהושקעה במקום היתה מתבקשת, שכן זו 'שדה שעשויה ליטע', או שאומנם 'אינה עשויה ליטע', אבל בעלי המקום שמח משירות ועבודה זו. ובמציאויות אלו, יש לשלם לפועל את שכר על מלאכתו, וכפי שרוב פפא באר שאם עבד בשדה שעשויה ליטע יש לאמוד כמה אדם רוצה לשלם על עבודה זו, ובשדה שאינה עשויה ליטע' תהא יד הפועל על התחונה.

שתי שיטות נאמרו בראשונים בהגדרת 'ידו על התחונה' וכן בהגדרת 'אומדין כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו';

**א.** רש"י, הרי"ף, הרמב"ם והרא"ש בארו שהכוונה שידו על התחונה היא, שבשדה שאינה עשויה ליטע' יטול או את דמי ההוצאות או את השבח – את הנמוך מביניהם. ואילו בשדה 'העשויה ליטע' תהא ידו על העליונה, ויטול כשכר שתלי העיר גם על טירחתו, כשכר פועלים שבשוק.

**ב.** בעל המאור הקשה על שיטתם: 'היכן מצינו יורד שלא ברשות ב"ד ושלא ברשות בעלים, שיהא נוטל בשבח היתר על ההוצאה. וכן מי עשאו לזה אריס או שתלא'. ועל כן סבר כרב האי גאון שלעולם לא יקבל היורד לשדה חברו אלא רק את ההוצאות בלבד. אלא שבשדה 'שאינה עשויה ליטע', ישומו לו את הוצאותיו עפ"י פועלים זולים, ובשדה 'העשויה ליטע', ישומו את ההוצאות על פי פועלים טובים ויקרים.

הריטב"א בשיטה מקובצת שם יישב את קושיית בעל המאור מדוע יטול הפועל שכר כמנהג פועלי המדינה, והא מעולם לא התבקש ע"י הבעלים לעשות עבודה זו, והשיב: 'ויש לומר, דכיון דשדה העשויה ליטע וידעו הבעלים ושתקו ודאי ניחא להו במאי דעבד וכאלו ירד מדעתם דמי', וכ"כ הרמב"ן והנמו"י ב"ב ד:'. כלומר, כיון שמקום זה היה צפוי לעשות עבודה זו, וכל שדה מעבדים ומניבים ממנו פירות, מניחים שהבעלים שמח מעבודה זו, והסכים לתהליך זה הגם שלא נתן על כך אישור רשמי.

ניתן להגדיר, שבשדה שאינה עשויה ליטע', לכו"ע התשלום הינו רק בשל ההנאה שנהנה ממנו הבעלים. אך בשדה 'שעשויה ליטע', סברו בעל המאור ורב האי גאון שיש לשלם ליורד לשדהו רק בשל ההנאה שהשקיע בשדה, ואילו הרמב"ן והריטב"א היורד לשדה זו נחשב כשליחו של הבעלים. וצ"ב מדוע נדרשו הרמב"ן והריטב"א ליסוד שליחות בכדי לחייבו. צ"ל, שסברו שבכדי לחייב בשכר טירחה צריכה להיות איזה הסכמה ביניהם ושליחות, ובהעדר סיכום מראש אין לשלם ליורד לשדהו אלא הוצאותיו. ונראה לקמן נפק"מ להבנה זו.

דין זה מצאנו בשו"ע ב"ד בס"י רצא, שם הובא דין שאין השוכר יכול ליטול את המזוזה שקבע בבית מפני המזיקין כפי שנמקו הראשונים (תוס' ב"מ בדף קא: בד"ה 'לא יטלנה', תוס' בשבת בדף כב., הנמוק"י בב"מ בדף קב.), והביא על כך הב"י דעת ה"ר מנוח: 'שאם הראשון מקפיד על דמיה, טוב לשלמה לו, אבל אין מוציאין'. הרי שיש לבעלי המקום לשלם על תוספת שהשקיע בבית ונהנה מהן הדר במקום, ופסק כן הרמ"א שם סעי' ב. הב"ח שם כתב שחייב לשלם, והברכי יוסף סק"ד דייק מדברי רבנו מנוח שרק טוב שישלם. ובאג"מ י"ד ח"ד ס' מד יישב, שבזמננו לא היתה עלות המזוזה גבוהה, ולכן כתב רבנו מנוח 'אם מקפיד על דמיה', ובסתמא מוחל לו על המזוזה. נמצא שאם אין סברת מחילה, מחוייב לשלם לו על השבח שבביתו. וכן כתב הריטב"א בב"מ קב. להדיא: 'אפשר ששני חייב לשלם לו'. וכ"כ בשטמ"ק בשם רבנו יהונתן: 'לא יטלנה בידו, אלא ימכרנה לו בדמים שהיא שוה', וכ"כ בשאלות פרשת שלח ס' קנו. והברכי יוסף הביא לשון הריטב"א: 'אית דבעי למימר דמצי ליטול אעפ"י שאינו צריכה לו, וכל כמה דלא יהיב ליה דמים, הוא נוטלה ויוצא'. דהיינו, אם לא מקבל דמי המזוזה, יטלנה עימו ביציאתו.

אומנם לו היה פועל על פי בקשת הבעלים או בהסכמתו, אף שלא נקבו מחיר לעבודה זו, היה נוטל מבעלי הנכס כגובה שכר שתלי העיר. השכר המוכר בשוק לעבודה זו. ולדעת הרמב"ן והר"ז"ה, הפועל יקבל הוצאותיו בנוסף לשכר טירחה, ולא כשכר פועל במדינה.

## **הבעלים דוחה מלקבל את העבודה שהושקעה**

הגמ' שם דנה במציאות שהבעלים דוחה את טענת השבחת הנכס וטוען שאינו חפץ בהשבחה שנעשתה בנכס שלו, ואומרת הגמ' שהוא נאמן בטענה זו אם היא כנה, וישלם רק כשדה שאינה עשויה ליטע: 'דהוא דאתא לקמיה דרב, אמר ליה זיל שום ליה. אמר ליה לא בעינא... לסוף חזייה דגדרה וקא מנטר לה. אמר ליה, גלית אדעתך דניחא לך - זיל שום ליה, וידו על העליונה'. הרי שקיבלו את טענתו שלא מעוניין בהשבחה שנעשתה, ופטור מלשלם על שנעשה, אלא משהתגלה כי אכן הוא נהנה מהשבחה,

הרי חייבוהו לשלם כפי שמשלמים למי שירד לשדה ברשות, ויקבל הפועל שכר על מלאכתו כמנהג פועלי העיר, כפי שבאר רש"י שם בד"ה 'גלית אדעתך'.

כמו כן ישנה אפשרות גם לפועל ליטול את שהשקיע בכנס חבירו, ואינו מחוייב להשאירו במקום בעת שיוצא משם: 'איתמר, היורד לתוך חורבתו של חבירו ובנאה שלא ברשותו, ואמר לו עזי ואבני אני נוטל, רב נחמן אמר שומעין לו, רב ששת אמר אין שומעין לו... רבן שמעון בן גמליאל אומר: בית שמאי אומרים שומעין לו, ובית הלל אומרים אין שומעין לו. מאי הוי עלה. אמר רבי יעקב אמר רבי יוחנן: בבית שומעין לו, בשדה אין שומעין לו. בשדה מאי טעמא - משום ישוב ארץ ישראל. איכא דאמרי, משום כחשא דארעא (רש"י בד"ה 'משום': 'שכבר הכחישו הנטיעות את השדה שניקו ממנה'). מאי בינייהו. איכא בינייהו חוצה לארץ (רש"י בד"ה 'איכא בינייהו': למאן דאמר משום כחשא דארעא - ממונא אפסדיה, ואפילו בחוצה לארץ נמי אין שומעין לו!). הרי שיכול הפועל לדרוש את שהשקיע ועבד בחזרה, ולקחת את האביזרים שהשקיע במקום, אלא שבשדה מנוע הפועל מליטול את שנטע משום ישוב ארץ ישראל ובחול"ל משום כחשא דארעא, ולדעת הראב"ד בהלכות גזילה ואבידה פ"י ה"ה אף בעלי הקרקע אינו יכול לבקש לעקור האילן בארץ ישראל משום מצוות ישובה.

### בעל הבית טוען 'טול עציך ואבניך'

בגמ' לא נזכרה אפשרות טענה של בעל הבית 'טול עציך ואבניך', כפי שהעיר הר"ף, אלא רק אפשרות שהפועל יטעון כן. ונחלקו הראשונים בהאי דינא, אם בעל הבית יכול לטעון כן.

זוה לשון הר"ף שם בדף נח: בדין זה: 'ואי אמר ליה בעל הקרקע טול עציך ואבניך, דלא בעינא בנין, הא מילתא ליתא בגמרא בהדיא. ושדרו ממתיתבא, דכי היכי כד א"ל בעל בנין עצי ואבני אני נוטל שומעין לו, הכא נמי אי א"ל בעל קרקע טול עציך ואבניך שומעין לו... והאי טעמא טפי עדיף ומסתבר מההוא טעמא דכתב' בספר מקח וממכר, דלא יהא אלא ספק. הא קי"ל דספק ממונא חומרא לתובע וקולא לנתבע, וכל שכן דטעמא דמסתבר הוא'. הרי שרב האי גאון סבר שבעל הקרקע אינו יכול לטעון כן, אך שלחו לו מהשיבה שבעל הבית זכאי לומר כן שיטול את שהשביח.

בעל המאור פסק כרב האי גאון, שכן 'אין לנו לחלוק אלא במה שחלקו בו בגמרא', ואין לנו לחדש טענה זו מעבר למה שהזכירה הגמ' שיכול הפועל, בעל הנטיעות לטעון. אך הר"ף צידד בדעת חכמי השיבה, משום שמסתבר לו טעמם, וכן משום שכל ספק ממונא לקולא, ואין צריך לשלם.

הרמב"ן בב"מ שם סבר שבעל הבית יכול לטעון זאת רק בשדה 'שאינה עשויה ליטע', אך בשדה 'העשויה ליטע', לא יוכל לטעון כן: 'וכן דעת רבינו הגדול, דלמריה ארעא שומעין לו אם אמר טול עציך ונטיעותיך ואבניך בין בבית בין בשדה דליכא למיחש לכחשא דארעא ולא לישוב א"י, שאם בא לקוץ אין ממחין בידו לפיכך שומעין לו בכלן, ומיהו בשדה העשויה ליטע אין שומעין לו, דכמאן דגדרה ומנטר לה דמי'. ואילו הרא"ש פ"ח ס"ו כ"ב סבר שיכול בעל הבית לטעון זאת גם בשדה 'שעשויה ליטע': 'אבל אם אינו רוצה לקיים אומר לו קח נטיעותיך ולך אפי' בשדה העשויה ליטע. לפי שיכול לומר, לדידי ניחא לי טפי בשדה לבן', הרי שיכול לטעון זאת גם בשל 'סיבות הפרטיות שלו', כלשון החזו"א בב"ב ס"ב אות ג.

יסוד מחלוקתם הינה, כפי שמבאר הדרישה סק"א אם המעשה שהיה בפני רב, היה בשדה שעשויה ליטע, ואזי יכול לטעון 'טול' אף בהכי, או רק שאינה עשויה ליטע. אומנם לדעת החזו"א שם, אין כאן מחלוקת, ולכונ"ע יכול לטעון 'טול' גם 'בעשויה ליטע', אלא שלרמב"ן צריך סיבה נכרת לטעון זאת בשדה 'שעשויה ליטע'.

כפי שבארנו לעיל, לשיטת בעל המאור ורב האי גאון די בכך שבעל הבית יאמר שלא נהנה מהעבודה, בכדי לפוטרו מלשלם ליורד לשדהו, אולם סבר בעל הבית לא נאמן לומר שלא נהנה מהעבודה בשדה 'העשויה ליטע', ולעולם יהא חייב לשלם לפועל. אולם לרמב"ן והריטב"א צריך בעל הבית לבטא את חוסר העניין שלו מהעבודה בכדי שיחשב שלא פעל מטעמו ואינו כשליחו. ובשדה 'העשויה ליטע' אינו נאמן לומר שאינו נהנה ממנו, וחייב לשלם לו, אך אם 'אינה עשויה ליטע' יכול לומר שאינו מעוניין בשליחות זו ופטור מלשלם. ובניגוד לכך, הרא"ש סבר שגם בשדה 'העשויה ליטע' יכול לומר שלא נהנה, ודי בכך להפטר מלשלם לו.

בשיטת הרמב"ם נפלה מחלוקת. וכך כתב רמב"ם בהלכות גזלה פ"י הלכה ד: 'היורד לתוך שדה חבירו שלא ברשות ונטעה אם היתה שדה העשויה ליטע אומדין כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו ליטעה ונוטל מבעל השדה, ואם אינה עשויה ליטע שמין לו וידו על התחתונה'. ובהלכה ה כתב שם: 'אמר לו בעל השדה עקור אילנך ולך שומעין לו, אמר הנוטע הריני עוקר אילני אין שומעין לו מפני שמכחיש את הקרקע'.

הכס"מ והסמ"ע בס"י שעה סק"ד סברו שדברי הרמב"ם בהלכה ה' נסבים על הלכה ד', כלומר שאף בשדה 'העשויה ליטע' יכול בעל הבית לטעון 'טול עציך ואבניך'. ברם המ"מ סבר שהלכה ה' אינה נסיבה על שדה 'העשויה ליטע', וכרמב"ן שלא יכול לטעון כן אלא 'באינה עשויה ליטע'.

השו"ע בס"י שעה סעי' ב' סתם כלשון הרמב"ם שיכול בעל הבית לומר 'טול עציך ואבניך', ואזי לא ישלם לו על שהשביח בנכסיו. ומסתבר שפוסק כדבריו בכס"מ שגם 'בעשויה ליטע' יאמר 'טול'. אולם הסמ"ע ס"ק יד הבין בדעת הרמ"א, כשיטת הרמב"ן, ורק 'באינה עשויה ליטע' יכול לטעון 'טול'.

יש לציין, שדרישה מעין זו של בעל הבית צריכה להיות כנה ואמיתית, ואם מסתבר לבית הדין שבעל הבית פועל מתוך נקמנות או להריע למשקיע, לא תתקבל טענתו, כן כתב הרא"ש בב"מ פ"ח ס"ח כג' והובא בטור בס"י שעה: 'וא"א הרא"ש ז"ל כתב, מסתברא טעמיה היכא שלא היה משתמש בחורבתו ויש לו משלו שראוי לבנות בנין כזה בלי קיפוח פרנסתו דאז ודאי תואנה הוא מבקש כדי להפסיד לבעל הבנין, ואין שומעין לו. הא לאו הכי, שומעין לו'.

נמצא, שכל אחד מהצדדים יכול לבטל את העיסקה הלא כתובה שלא סוכמה מעולם, אלא שבשדה מנוע הפועל מליטול את שנטע משום ישוב ארץ ישראל ובחול"ל משום כחשא דארעא, ולדעת הראב"ד בהלכות גזילה ואבידה פ"ה ה"ה אף בעלי הקרקע אינו יכול לבקש לעקור האילן בארץ ישראל משום מצוות ישובה. אולם אם לא ביקש בעל המקום ליטול את שהשביח, מחוייב לשלם על ההשבחה שנעשתה ונהנה ממנה.

### **טול את הצבע, ואת השיש במטבח**

אם בעל הדירה טען שלא מעוניין בשיפוץ ובתוספות שהשוכר השקיע בדירתו, יש להבדיל בין שני מאפייני עבודות של השוכר. פריטים ותוספות שהשוכר השקיע במקום ויכולים להנטל ולקחת מהדירה, השוכר זכאי לקחתם, ולא יוכל לדרוש עליהם תשלום מבעל הדירה. אולם שיפוצים שנבנו בבית כצביעה או שיש למטבח או ארונות שנבנו לפי מידת המקום, השוכר לא יכול לקלף את הצבע מהקיר, ואין לו מה לעשות עם השיש שישבור, ואין לו כל שימוש בארון שמתאים לפי מידת מיקומו הייחודי – יש לדון אם יצטרך בעל הבית לשלם לו על הוצאותיו, כפי שנראה.

בנתי"מ בס"י קמח סק"א כתב ששווי חפץ נאמד לפי ערך ששווה להמכר בשוק, ואם אין לו ערך להמכר, אין חיוב על המזיק אותו בתשלום נזקו. ולכן במסכת כתובות בדף ל': לגבי מי שתחב לו חבירו לבית הבליעה, דן התוס' שאין למאכל שבפיו שנמאס שווי להמכר בשוק. ולדידינו היה מקום לומר שהמשכיר לא יחייב לשוכר מאומה, שכן אין השיש והארון שווה להמכר בשוק, ואין הצבע שעל הקיר שווה לאיש, ואין לו שווי להמכר. אולם החזו"א בס"י וסק"ג כתב באר, שהכוונה שיש לאמוד את שווי ערך החפץ לפי היכולת שלו להמכר לבעליו. כלומר, בכמה בעלי החפץ היו קונים אותו, וזה מגדיר את שווי של החפץ.

לגבי יכולת בעל הבית לטעון 'טול את הצבע', כתב הנתי"מ בס"י שעה בביאורים סק"ב: 'נראה דדוקא בכה"ג שיכול ליקח האילנות... ולכך יכול לומר לו איני רוצה בהנאה זו, ואיני רוצה ליהנות מזה. אבל כשאינו יכול ליקח הדבר ההוא, כגון שצבע לו בגד ואי אפשר להעביר הצבע, מחוייב לשלם לו'. נמצא, שבעל הדירה לא יוכל לטעון 'טול' את השיפוץ שאין יכול השוכר ליטול. ולכן יש לו לשלם על הצביעה (אם לא היה חייב בכך השוכר ממילא, עפ"י החזו"א ביניהם), שיש המטבח, השירותים והארונות שהשביח השוכר. אך על המזגן והדלתות, יוכל לטעון 'טול' לשיטת הרמב"ן ודעימיה, אם שדה שאינה עשויה ליטע, ולשיטת הרא"ש אף בעשויה ליטע יטען כן.

אולם הקצוה"ח בס"י שו"ס חלק, וסבר שיכול בעל הבית לומר לצובע שלא ברשות ליטול את הצבע. והנתי"מ שם סק"ז חלק ע"כ עפ"י שיטתו, שאין יכול לומר 'טול' על דבר שאינו יכול ליטלו.

החזו"א בב"ק ס"י כב סק"ז הקשה על הנתי"מ, שהרי גם באביזרים שיכול הפועל ליטול, הרי לא יוכל להשיב לעצמו את הטירחת שהשקיע. נמצא שלעולם יהא מידה מסויימת שלא יכול להחזיר לעצמו, ויפסד. כמו דין הצבע. אומנם הסכים החזו"א, שאמירה זו 'טול' יכולה להחשב כמצחק עליו, שכן אינו יכול ליטלו. וכוונתו באומרו 'טול' צריכה להבחן. החזו"א בב"ב ס"י ב' סק"ג כתב כי אם לא מעוניין בעל הבית בצביעה, אף בשל מצבו הכלכלי, ולא נראה שניחא לי, אינו יכול להוציא ממון. וכ"כ החת"ס בב"מ בדף טו: 'בדבר שלא שייך טול עציך ואבניך, כגון צבע וכדומה... אין לכופ לנגזל לשלם לו מאומה'.

וכן עולה מפסק הרמ"א בס"י שעה סעי' ז שהביא דין זהה בעניין צביעת הבית בשם תשובת הרא"ש: 'ראובן שהיה לו בית רעוע ויצא מן העיר, ובא שמעון ודר בו והוציא הוצאות להציל הבית מן הנפילה וסיידו וכיירו, כל מה שהיה לצורך שלא יפול צריך ראובן להחזיר לשמעון, אבל א"צ ליתן לו מה שסיידו וכיירו, כי יוכל לומר: איני צריך לזה (בתשובת הרא"ש המובאת בטור, נזכר טעם שונה: 'זה עשה להנאת עצמו'). להדיא פסק הרמ"א שיכול בעל הבית לומר לו 'טול את הצבע', כשמגלה דעתו שלא ניחא ליה בכך (אזיל הרא"ש לשיטתיה, שגם בשדה העשויה ליטע יכול לומר לו 'טול' את שלך. וכבר העיר הסמ"ע ס"ק יג, בסתירת פסקי הרמ"א בעניין).

**לסיכום:** דעת הנתיחה"מ שלא יכול בעל הבית לומר לפועל 'טול' את הצבע, כיון שאינו יכול ליטלו, ויש לו לשלם לפועל, הוצאות או שבה, ולדעת הרמ"א, הקצוה"ח, החת"ס והחזו"א רשאי לטעון שיטול את הצבע כשמגלה דעתו שלא ניחא ליה כלל בעבודה זו (פרט למציאות, שצביעה זו שעשה השוכר, חסכה לבעל הדירה צביעה).

## שיפוץ הבית

כפי שראינו ישנה חלוקה ברורה בין מקום שעשוי ליטע, כלומר שהעבודה היתה אמורה להתבצע ממילא במקום זה, שכן לשם כך נועד השטח, לבין מקום שלא נועד להשבחה זו. ויש לבחון כל מקרה לגופו, אם היה מקום זה עשוי ליטע, ובהתאם לכך, יש לחייב לשלם לפועל.

בנוגע לשיפוץ דירה, כתב הרמב"ם בהלכות גזלה פ"י ה"ו: 'החצרות הרי הן ראויות לבנין, ולהוסיף בהן בתים ועליות, לפיכך הורו הגאונים שהבונה בחצר חבירו שלא מדעתו, הרי זה כנוטע שדה העשויה ליטע ושמין לו כמה אדם רוצה ליתן בבנין זה לבנותו, והוא שיבנה בנין המועיל הראוי לאותה חצר כמנהג אותו מקום'. הרי שכל שיפוץ סביר ומקובל במקום זה נחשב כהשבחה בשדה 'שעשויה ליטע', ומותר לפועל ליטול שכר טירחתו ככל פועל. אומנם, מצבו הכלכלי של המשכיר, יכול להחשיב את המקום שאתר 'שאינו עשוי ליטע', כן מבואר ברא"ש שהטור הביא (הבאנו את לשונו לעיל: 'בלי קיפוח פרנסתו'), והביאו הסמ"ע ס"ק יג.

הגר"א בס"י שעה ס"ק יז כתב הערה מיוחדת בביאור דין זה: 'בעשויה, הרי זיכה לו מיד, וא"י לחזור, שחצרו קנתה לו'. כלומר, כיון שאמדין שבעל הבית מעוניין בעבודה בשדה 'שעשויה ליטע', זוכה בעל הבית באשר נבנה לאלתר, ולא יוכל לטעון הפועל ש'טול' את שהשביח, וכן הבין הלבוש שם סעי' ו. וצ"ע לפ"ז, אם יהא מותר לשכור לקחת מה שהשביח הנכס בטרם שידעו בעלים בשבח שזכו בו. ומסתבר, שמעולם לא יצא מידי השוכר, כל עוד מעוניין בו.

נמצא שאם מתווך דירות יעיד שלא יוכל למצוא דיירים לשכור דירה זו במצבה הקודם (צ"ע בהגדרת הערכה זו, שכן המצב השכיח, שיכול למצוא שוכרים רק אחר זמן מה, והתפשרות על תנאים מסויימים), הרי 'יהא זכאי השוכר לדמי ההוצאות ושכר הטירחו שהשקיע במקום. אולם אם יכלה הדירה להשכר גם קודם, הרי מוגדרת כמקום שלא מיועד לשיפוץ, ולא יהא זכאי השוכר לדמי טירחה. אך לגבי ההוצאות שהשקיע במקום, כיון שבעל הבית אינו מעוניין בהם, יוכל לקחתם השוכר לעצמו. אך שיפוץ שנבנה במקום ולא מטלטל והשוכר אינו יכול ליטול עימו – אם אכן הושבחה הדירה בסיוע השיפוץ (למעט הצביעה, שלא מסתבר שהיא השביחה את ערך הדירה), יוכל לגבות את ההוצאות מבעלי הדירה. ולכן ארון מטבח ושיש שמתאימים למקום שבו הותקן, ולא יכול השוכר לקחתו לבית אחר, יתן לו המשכיר את דמי הארון והשיש, המשומש מכבר. ובכל זאת, אם בעל הבית יטען שלא מעוניין בשיפוץ זה ולו מהסיבה הכלכלית, לדעת השו"ע יוכל לטעון 'טול' את השבח, ופטור מלשלם לו.

הגר"ר הרב נפתלי נוסבוים בחוברת הישר והטוב ח"ד עמ' ל כתב שאם השוכר דר במקום למשך שנים ארוכות, ועשה את השיפוץ לעצמו, לא יוכל לדרוש מבעלי הדירה את ההוצאות, מכיון שזה נהנה וזה לא חסר, ולא סבר להשביח לבעלי הבית. וצ"ע על דבריו, מכך שיכול לדרוש דמי המזוזה, הגם שהעמידה לעצמו.

יש לציין, שהשוכר לא יוכל לדרוש השתתפות בהשבחת הדירה (גם לו היתה במצב קשה ומוגדרת כעומדת לשיפוץ), שכן ערך הדירה שעלה שייך לבעלי המקום ולא לפועל שהשביחה. וכי לקבלן ולפועל שבונה בית יש זכויות בשווי שהבית מוערך בסיום עבודתו.