

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

הרב יצחק בירך דסקל

לקבלת הגליון במייל: טל: 052-7611435 | y.b.daskal@gmail.com

דאם לא שכר את חדר העגלות, בודאי אינו זכאי לשכר הדירה. ואפילו אם נאמר שיכול לעכב את דיירי הבנין להשכיר את חדר העגלות, בטענה, שהמשכיר נתן לו להשתמש גם בחדר העגלות, מכל מקום אין זה אלא כמתנה, אבל אין לו חלק בפירות הבאים מחדר העגלות, כי אינו בכלל השכירות.

והנה בפתחי חושן (חלק ד, שכירות, פרק ד, הערה א) כתב וז"ל "ועיינן בסימן בחושן משפט סימן ריד, בדין מוכר בית, איזה דברים נמכרים עמו. ומשמע מדברי הפוסקים, ובפתחי תשובה (שם, ס"ק ב) דהוא הדין בשכירות, ולפי המבואר (שם, סעיף יא) שכל המחובר לבית נמכר עמו, הוא הדין בשוכר. ועיינן עוד בסימן שיג (סעיף א) בדין תשמישי הבית המושכרים עם הבית, וסיים שם, שבכל אלו הדברים הולכים אחר המנהג, ואין להאריך בזה. ונראה שבזמננו, שנהוג שהדיירים משתמשים בגג או בשאר החצרות לתלית כביסה ושאר תשמישים, גם זה בכלל השכירות, אלא אם כן התנו אחרת" עכ"ל. הנה מבואר בפשיטות, שכל מה שמשתמש בהם, הוא בכלל השכירות, ולפי זה אם היו באים השוכרים מותרים להשתמש בדין בחדר העגלות, ומוכח שהוא שכור לשוכרים. ולפי זה יש לבאר, האם דמי השכירות מחדר העגלות, דהיינו פירות השכירות, האם שייכים לשוכרים.

העולה מזה: השוכר בית, שוכר עמו גם את הדברים הקבועים בבית, ויש ללכת בזה אחר מנהג העולם. ונהוג בזמננו, שהשוכרים משתמשים בגג ובחצר, והכל בכלל השכירות. ולפי זה גם חדר העגלות שכור לשוכרים.

השוכר רשאי להשכיר בית המושכר

עוד יש לבאר, האם השוכר דירה מחבירו, מותר לו להשכירה לאחר ללא רשות בעל הדירה. והנה פסק המחבר (חושן משפט שטז, א) וזה לשונו: "המשכיר בית לחבירו לזמן קצוב, ורצה השוכר להשכיר הבית לאחר, משכיר עד סוף זמנו, והוא שלא יהיה מנין בני בית האחד יותר מבני ביתו". ומקורו מדברי הרמב"ם (שכירות ה, ה) וז"ל "מכאן אני אומר, שהמשכיר בית לחבירו עד זמן קצוב, ורצה השוכר להשכיר הבית לאחר עד סוף זמנו, משכיר לאחרים אם יש בני בית כמנין בני ביתו, אבל אם היו ארבעה לא ישכור לחמשה, שלא אמרו חכמים אין השוכר רשאי להשכיר אלא מטלטלין, שהרי אומר לו אין רצוני שיהא פקדוני ביד אחר, אבל בקרקע או בספינה, שהרי בעלה עמה אין אומר כן" עכ"ל הרמב"ם.

בס"ד, גליון רעט, פרשת במדבר, תשע"ח

בית דין צדק "בינת המשפט" בני ברק

שכר דירה בבניין משותף, והושכר חדר העגלות. מי זכאי לקבל את השכר, שוכר הדירה, או המשכיר

ובו יבואר: א. השוכר בית, מה נכלל בשכירות מלבד הבית. ב. מחלוקת ראשונים אם השוכר רשאי להשכיר את הבית המושכר. ג. באיזה אופן להלכה אסור להשכיר את הבית לאחרים, ומתי מותר ומה הטעם. ד. אונאה בשכר דירה, מהכנסה שלא ידעו מראש.

הנידון

"אני 'ועד הבית' של בנין משותף בן עשרה דיירים. בבניין יש חדר עגלות שהיה בשימוש במשך כל השנים. כשדיירי הבניין היו צעירים היה החדר בשימוש רב, היום חדר העגלות כמעט לא בשימוש, למעט כאשר מגיעים נכדים. אנו השותפים בבניין החליטו להשכיר את חדר העגלות למחסן. בכל חודש אנו מקבלים אלף שקלים דמי שכירות, שמתחלק בין כל השכנים. נפשי בשאלתי, בבניין יש שלוש דירות שמושכרות לאחרים. למי עלי לשלם את שלוש מאות השקלים של דמי השכירות, ששייך לשכנים הללו: לבעלי הבית, או לשוכרים. בעלי הדירה טוענים, שכל שבח מהבניין שייך להם, ושוכרי הדירות טוענים, שכיון ששכרו את הדירה, ועמה שכרו שימוש בחדר העגלות, אם כן שכר שכירות דמי העגלות שייך להם".

תשובה

אין השוכר יכול ליטול שכר הדירה של חדר העגלות ללא הסכמת המשכיר. שאף על פי שהשוכר יכול להשכיר את המושכר, וליטול שכר הדירה. ואף על פי שחדר העגלות גם מושכר לשוכר - מכל מקום, כיון שבשעה שהשכיר לשוכר את הדירה, לא היה חדר העגלות מושכר, אם יטול השוכר שכר דירה מחדר העגלות, יהיה שכר הדירה גבוה יותר, ויש כאן אונאה במחיר שכר הדירה.

ביאור התשובה

מה נכלל בשכירות

בראשית יש לברר, האם זה שהשוכר משתמש בחדר עגלות, הוא מחמת ששכר לו החדר העגלות, בכלל הבית ששכר. או שנותן לו רשות תשמיש, אבל אינו שכור לו ממש. ונפקא מינא, אם השכיר השוכר את חלקו בחדר עגלות, האם זכאי השוכר לדמי השכירות.

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

העולה מזה: השוכר בית, רשאי להשכירו לאחר, אם אינו מוסיף במנין הדיירים. ואם טוען המשכיר שהשוכר הוא אלים ומחריב דירות, עליו להביא ראיה.

אונאה בשכר הדירה

אבל אף על פי כן נראה, שאין השוכר יכול ליטול עצמו שכר חדר העגלות. דהנה, דבר פשוט וברור, שהמשכיר בית לחבירו, ויש לבית המושכר הכנסה כספית צדדית בנוסף לדירה ששוכר, הכנסה זו מייקרת את מחיר שכירות הדירה, כשם שהקונה דירה, ובנוסף עמה קונה מחסן מושכר, מחיר הדירה הרבה יותר יקר.

והנה מחיר דירה להשכרה, כשיש שם חדר עגלות שאינו מניב שכר, או כשיש שם חדר עגלות שמניב פירות, אינו שוה. דבודאי מחיר שכר הדירה של דירה שיש לה הכנסה גבוה יותר, וכשקצץ המשכיר שכר הדירה, לא עלתה על דעתו שיהיה לשוכר הכנסה כספית מחדר העגלות.

לאור זה יש למשכיר טענה גדולה, שמחיר הדירה המשוכרת עולה יותר לאור הכנסה זו, אם כן היתה כאן טעות במחיר השכירות. שאף על פי שאין אונאה לקרקעות, הני מילי כשלא טעה במדה ובמנין, אבל כאן טעה בהכנסה חדשה שלא היתה לפני כן, וזה כטעות במדה ומנין.

לאור זה נראה לי, דדוקא את ביתו ששכר יכול להשכיר ולקבל שכר, שאינו מעלה בזה את שכר הדירה, אבל אין השוכר יכול להשכיר חדר עגלות ולקבל שכר ללא שיוסיף בשכרו דירה למשכיר.

ולא מיבעיא אם כבר הסתיים החוזה, או שממשיך לדור בו על דעת החוזה הראשון, דבודאי יכול המשכיר לדרוש שכר הרבה, אלא אפילו באמצע זמן השכירות, אנן סהדי שמחיר השכירות לא היה אלא מפני שהמשכיר לא ידע שיש הכנסה חדשה. לפי זה, אף על פי שבאמת שכר חדר עגלות מגיע לשוכר, אבל יש כאן דין אונאה על שכר הדירה ששכר, לכן צריך המשכיר להסכים לזה, ולהגיע עם השוכר להסכמה על גובה שכר הדירה, ואז יהיה השוכר זכאי לשכר דירה מחדר העגלות.

העולה מזה: כיון ששכר דירה שיש לה הכנסה מחדר עגלות, גבוה יותר, יש כאן אונאה במחיר שכר הדירה, שאף על פי שאין אונאה לקרקעות, כאן הוי כטעות במדה ומנין.

והטעם לחלק בין מטלטלין למקרקעין מבואר בסמ"ע (שם, ס"ק א) וז"ל "ולא אמרו [גיטין כ"ט ע"א, ב"מ כ"ט ע"ב] דאין השוכר רשאי להשכיר, כי אם במטלטלים שמא יבריחם שומר השני ויאבדם, וגם בשדה משום שמא יכחישנה וכמו שכתבתי בסימן רי"ב [סקט"ז] ולעיל בסמוך סימן שט"ו [סק"ה], מה שאין כן במשכיר, ביתו דיכול להראות לו כל פרטי עניניו ביתו, ויתנה עמו שיחזירנו כן בשלימותו" עכ"ל.

הנה מבואר ברמב"ם ובמחבר, שאף על פי שאמרו חכמים שאין השוכר רשאי להשכיר, דטוען בעל הבית "אין רצוני שיהא פקדוני ביד אחר", הני מילי מטלטלין, אבל קרקע מותר להשכיר, כי אינה ביד אחר, שהיא קבועה ועומדת, ושכר רק את השימוש בה, וכיון שהשימוש שלו, יכול להשכירה לאחר, אלא אם כן יש חשש שיקלקל את הבית, לכן התנה הרמב"ם שיהיו בני הבית כמנין בני הבית ששכרו את הדירה. וכן בקרקע שמא יכחישנה.

והנה הרמב"ם מסיים שם וכתב וז"ל "ויש מי שהורה שאינו יכול להשכירו לאחר כלל, ויתן שכרו עד סוף זמנו, ולא יראה לי שדין זה אמת" עכ"ל. והראב"ד מבאר שיטתם, שם, וז"ל "אמר אברהם, יש בדורינו אומרים כן, שיש בני אדם שמחריבים הבית בדירתם עכ"ל", הנה חולק הראב"ד על הרמב"ם, וכתב, שאפילו אם בני הבית שרוצה להשכיר להם אינם מרובים ממנו, אסור להשכיר להם, כיון שיש בני אדם שמחריבים דירות של אחר, לכן אוסר הראב"ד להשכיר לאחר אפילו בית. ולפי זה לכאורה לשיטתם אסור להשכיר.

מכל מקום כתב בערוך השולחן (חושן משפט סימן שטז, ב) שבאופן זה שידוע שהשוכר השני יחריב את הבית גם הרמב"ם אוסר, ולא התיר הרמב"ם אלא באופן שאין הוכחה שהשוכר השני יקלקל את הבית, אבל בעל הבית טוען שחושש שהשוכר השני יקלקל את הבית בלא ראייה, על זה פסק הרמב"ם שאין נאמן בעל הבית אלא אם יוכיח כן, אבל היש מורין סוברים שתמיד נאמן לטעון כן. וז"ל "והנה, בזה ודאי גם הרמב"ם מודה, שאם ידוע שזה האיש שרצונו להשכירו הוא מחריב דירות, או שהוא אדם או בעל מריבות, או אינו מתנהג בנקיות וכיוצא בזה, ודאי שהמשכיר מוחה בו מלהשכיר לזה. אמנם המשכיר אינו נאמן לומר שהוא כן בלא ראייה משכני האיש הזה" עכ"ל. ולא הביא המחבר את היש מורין הללו.

מכל מקום בנידון דידן לכל הדעות לא מתקלקל חדר העגלות מהשכירות, והכל מודים שמותר למשכיר להשכירה וגם המחבר לא הביא את היש מורין הללו. ולפי זה, שרשאי השוכר להשכיר ולקבל דמי שכירותו, לפי זה לכאורה זכאי השוכר לקבל דמי שכירות מחדר העגלות.

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

ג. כיון ששכר דירה שיש לה הכנסה מחדר עגלות, גבוה יותר, יש כאן אונאה במחיר שכר הדירה, שאף על פי שאין אונאה לקרקעות, כאן הוי כטעות במדה ומנין.

דינים העולים

א. השוכר בית, שוכר עמו גם את הדברים הקבועים בבית, ויש ללכת בזה אחר מנהג העולם. ונהוג בזמנינו, שהשוכרים משתמשים בגג ובחצר, והכל בכלל השכירות. ולפי זה גם חדר העגלות שכור לשוכרים.

ב. השוכר בית, רשאי להשכירו לאחר, אם אינו מוסיף במנין הדיירים. ואם טוען המשכיר שהשוכר הוא אלים ומחריב דירות, עליו להביא ראיה.

גליונות משך חכמה וגליונות איש חסד היה

מלבד גליון בינת המשפט, אנו מפרסמים בכל שבוע גליון עם ביאור על המשך חכמה, וכן גליון עם סיפורים מדהימים של איש החסד.

לקבלת הגליונות חינם: y.b.daskal@gmail.com