



כ"ב אייר תשע"ג

02 מאי 2013

תיק 73045

פסק דין

בעניין שבין

התובע (משכיר)

לבין

הנתבע (שוכר)

תמצית פסק הדין

הנתבע ביטל את הסכם שכירות הדירה, עקב ביטול נישואיו. השאלה היא, האם עליו לשאת בעלויות השכירות עד למועד בו נמצא שוכר אחר על ידי המשכיר. להלן תמצית פסק הדין:

א. בית הדין קובע, שיש תוקף להסכם השכירות.

ב. בעניין הזכות לביטול ההסכם בשל שינוי הנסיבות – שאלה זו היא חלק מסוגיה רחבה כמפורט בנימוקי פסק הדין: ישנם מצבים בהם על פי ההלכה, עסקה בטלה לאור שינוי נסיבות גם אם הצדדים לא התנו על כך במפורש. במצב בו ברור שאחד הצדדים לא היה נכנס לסיכון של ביצוע העסקה אילו היה מעלה על דעתו את הסיכון – העסקה בטלה. במצב של עסקה דו צדדית, וכאשר הסיכון של שני הצדדים דומה – העסקה אינה בטלה גם בשינוי נסיבות, אלא אם כן הצדדים התנו את העסקה במפורש.

ג. בנדון דידן הסיכון של שני הצדדים דומה ולא היה תנאי, על כן השוכר מחוייב להסכם השכירות.

ד. חישוב התשלום: מחיר השכירות עמד על 1,900 ₪ לחודש. הדירה היתה פנויה במשך חודשיים וחצי. אומנם, בנסיבות דידן יש לחייב את השוכר רק עבור חודשיים (סה"כ 3800 ₪). אין לחייב את השוכר עבור מחצית חודש דצמבר, כיוון שלפי הסכמת שני הצדדים לא היה זה חלק מעיקר השכירות אלא תוספת תשלום על כניסה מוקדמת לדירה לצורך הכנתה, מה שלא קרה בפועל. כמו כן, השתמע שהתובע לא ציפה למצוא שוכר אחר לפני זמן זה.

ה. בנוסף, מחיר השכירות החלופית גבוה ב-200 לחודש (למשך 5 חדשים), נמצא שההפסד מביטול השכירות הצטמצם ב-1,000 ₪ ועומד על 2,800 ₪.

ו. בנוסף, הנתבע ישתתף במחצית אגרת בית הדין בסך 250 ₪.

ז. סה"כ ישלם הנתבע לתובע סך 3050 ₪ תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.

והאמת והשלום אהבו

הרב סיני לוי

הרב דניאל מן, אב"ד

הרב עדו רכניץ



נימוקי פסק הדין בהרחבה

א. רקע מוסכם

התובע משכיר יחידת משנה (להלן, הדירה).

הדירה שבבעלות התובע הוצעה להשכרה במהלך סתיו שנת תשע"ב. הנתבע פנה לתובע בתאריך 20.11.12 וביקש לשכור את הדירה לקראת החתונה שלו ב- 13.01.13. הצדדים חתמו על חוזה שכירות בתאריך 01.12.12. בחוזה נקבע כי שכר הדירה יעמוד על 1900 ₪ לחודש וכן שמועד הכניסה לדירה יהיה בתאריך 15.12.12.

הצדדים דברו ביום שישי 14.12.12 וסיכמו להיפגש במוצ"ש בביתו של התובע. אולם, במוצאי שבת, 15.12.12, הודיע הנתבע דרך אחיו לתובע, כי החתונה התבטלה ולכן אין צורך בדירה.

מאז לא היו הצדדים בקשר רציני. הנתבע הפנה את התובע לרב שלו, וזה הציע שהנתבע ישלם 500 ₪ כפיצוי על ביטול החוזה. התובע סירב לקבל את ההצעה.

התובע שב לפרסם את הדירה, ולאחר שמצא שוכרים חדשים חתם עימם חוזה שכירות חדש החל מתאריך 01.03.13.

ב. טענות התובע

התובע התרעם על כך שהנתבע לא יצר איתו קשר מיום ביטול החתונה ועד למועד הדיון. לדבריו, אחיו של הנתבע אמר שהתובע יטפל בהשכרת הדירה ואם יהיו בעיות, האח ידאג לפתרון.

לדבריו, בעת שחתם על החוזה עם הנתבע, היה לו שוכר אחר שרצה את הדירה מתחילת ינואר.

לאור כל זאת, הוא תובע לקבל פיצוי על הזמן בו הדירה עמדה ריקה מ- 15.12.12, עד 31.02.13, סה"כ חודשיים וחצי, ע"פ 1900 ₪ לחודש, ובנוסף הוצאות משפט ללא פירוט.

הוא טוען שכעת הדירה מושכרת תמורת 2100 ₪ לחודש.

ג. טענות הנתבע

הנתבע טוען שהחתונה התבטלה בשבת 15.12.12. במוצ"ש אחיו הודיע לתובע על ביטול החתונה, ושהנתבע לא צריך את הדירה.

הנתבע הסביר, שהוא לא ענה לטלפונים בגלל מצבו הנפשי בעקבות ביטול החתונה. אחיו והרב שלו אמרו לו שהם מטפלים בעניין.

הוא טוען שהוא פטור מכמה סיבות:

1. היה סיכום בע"פ שהמפתח יינתן לפני המועד הכתוב בחוזה. אולם, כאשר התובע הגיע בתחילת

השבוע (שבסופו התבטלה החתונה) התובע לא היה בבית ולא נתן לו את המפתחות. כיון שכך, הרי



שהתובע הוא שלא עמד בסיכומים ולכן החוזה בטל (התובע הסביר ששהה אז בחו"ל ולא קיבל התראה שהנתבע רצה להגיע אז). בהמשך אמר הנתבע שהוא מחל לתובע על אירוע זה.

2. לא נעשה מעשה קניין בעל תוקף על הדירה – לא ניתן מפתח או תשלום.

3. אילו התובע היה פונה אליו ואומר שהדירה ריקה, הנתבע היה דואג להשכיר אותה אפילו במחיר מופחת כדי לצמצם את הנזק. הנתבע נקב בסכום 400 ₪ פחות לחודש, דהיינו 1,500 ₪ לחודש.

ד. נושאים לדיון

1. תוקף חוזה השכירות.

2. ביטול הסכם עקב התנייה מכללא או אונס.

ה. תוקף חוזה השכירות

בחוזה השכירות (סעיף 2) נקבע:

המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר מהמשכיר את הדירה.

חוזה בלשון זה מועיל כ"שטר קניין", שמועיל לקנות נדל"ן לשכירות (שולחן ערוך, חושן משפט סי' קצה סעי' ט; ראו עוד: משפט השכירות (טולידאנו) ב, ג שכתב שחוזה שכירות מועיל בימינו גם אם לא שולם כסף).

בהמשך חוזה השכירות (סעיף 20) נכתב כי נעשה קניין "מעכשיו", ולכן אין לפקפק בחלות הקניין למרות שתאריך השכירות לא היה מיד בשעת הקניין (עיין רמ"א, חושן משפט סי' קצא סעי' ג, ועוד).

כמו כן, החוזה נעשה עם הנתבע ועם ארוסתו "ביחד ולחוד", ולכן ניתן לתבוע מהנתבע את כל הסכום.

לפיכך, אנו קובעים כי הסכם השכירות חל בעת חתימת החוזה והוא מחייב את הנתבע.

ו. ביטול הסכם עקב התנייה מכללא או אונס

השאלה המרכזית העומדת לפתחנו היא: האם ביטול השכירות עקב ביטול החתונה היא סיבה מספקת לביטול הסכם השכירות וחובות השוכר הכלולות בו. בבסיס שאלה זו מונחת השאלה **האם מדובר על עסקה מותנית**. וביתר הרחבה השאלה היא: האם למרות שלא נאמר במפורש ששכירות הדירה מותנית בקיום החתונה, הרי ששני הצדדים הבינו שישנו תנאי כזה, שכן ידעו שניהם שמטרת השכירות היא לגור בדירה לאחר הנישואין. ואם כן, לאחר ביטול החתונה התבטל גם הסכם השכירות. שאלה מעין זו עולה במספר סוגיות.¹

¹ ראו עוד: נחום רקובר, תרופות בשל הפרת חוזה, "הפרת חוזה או סיכולו: אונס או סיכול", בכתובת:

http://www.mishpativri.org.il/researches/hafara18.htm#_ftnref138



1. המוכר את רכושו ותכלית המכירה לא התממשה

בגמרא כתובות (צז, א) נפסק: "והלכתא: זבין ולא איצטריכו ליה זוזי, הדרי זביני". כלומר, מי שמכר את רכושו, ואחר כך התברר לו שאינו זקוק לכסף – העסקה בטלה. ומכאן, שלמרות שלא היתה התנייה מפורשת הרי שמדובר בעסקה שמוותנית בכך שהמוכר יזדקק לכסף שקיבל, עבור עסקה אחרת. ולכן, אם העסקה השנייה (המתוכננת) התבטלה – גם המכירה הראשונה התבטלה.

התוספות דנו האם ומתי יש חובה להתנות במפורש, וכתבו (שם, ד"ה זבין):

וכגון שגילה דעתו בשעת המכר דאמר דלזבן תורי קא זבין להו דאי שתק הוו להו דברים שבלב. וכן בפרק ב' דקידושין (דף מט:): גבי ההוא גברא דזבין נכסיה אדעתא למיסק לארעא דישראל התם נמי בדגלי דעתיה.

ויש דברים שאינו מועיל בהם גילוי דעת עד שיתנה, כגון אם היה מוכר מלבושיו אדעתא למיסק לארץ ישראל דזהו דבר שאין רגילין למכור אדעתא דהכי, התם ודאי אין מועיל גילוי דעת. שאם לא תאמר כן מעכשיו אין צריך לשום תנאי אלא גילוי דעת בעלמא. ובכל מקום בעינן דומיא דתנאי בני גד ובני ראובן תנאי כפול אלא ודאי גילוי דעת במילתא שאין רגילות לעשות כן לא מהני עד שיתנה.

ויש דברים דאפילו גילוי דעת אין צריך כגון שטר מברחת דלעיל פרק האשה שנפלו (דף עט. ושם) וכן ההיא דבפרק מי שמת (ב"ב קלב. וקמו): דתניא הרי שהלך בנו למדינת הים ושמע שמת בנו ועמד וכתב כל נכסיו לאחרים ואח"כ בא בנו רבי שמעון בן מנסיא אומר אין מתנתו מתנה בידוע שאם היה יודע שבנו קיים לא היה כותב, מ"ר.

מדברי התוספות עולה שיש שלושה סוגים של מקרים:

1. במקרים מסוימים, די בכך שאדם **יגלה את דעתו** שהוא עושה את מעשה על דעת תנאי מסוים, כדי להגדיר את העסקה כמותנית. זהו המקרה עליו מדובר כאן בסוגיה בכתובות.
2. במקרים אחרים יש צורך **בתנאי כפול** ובשאר דיני התנאים כדי להפוך עסקה למותנית.
3. יש מקרים שבהם אפילו אין צורך באמירה כדי להבהיר שמדובר בעסקה מותנית, כיון שהדבר ברור לכל. לדוגמא, אדם שנתן את כל נכסיו כיון ששמע שמת בנו, והתברר שבנו חי – המתנה בטלה.

תוספות מזכירים דוגמא נוספת לסוג הראשון והיא זו העולה מהגמרא במסכת קידושין (דף מט עמוד ב) נאמר:

ההוא גברא דזבין לנכסיה אדעתא למיסק לארץ ישראל (רש"י: ונאנס ולא עלה), ובעידנא דזבין לא אמר ולא מידי; אמר רבא: הוי דברים שבלב, ודברים שבלב אינם דברים.

כלומר, אדם מכר את ביתו כדי לעלות לארץ ישראל ולא הזכיר את מטרת המכירה בשעת המכר. לפיכך, למרות שבסופו של דבר לא עלה לארץ מחמת אונס – העסקה אינה בטלה, כיון שדברים שבלב אינם דברים.



מכאן הסיקו תוספות שאילו המוכר היה מצוין שהוא מוכר את הקרקע כדי לעלות לארץ ישראל, העסקה היתה מותנית בכך שיצליח לעלות (וראו תוספות כאן, קידושין דף מט עמוד ב, ד"ה דברים, שחזרו על החלוקה המשולשת בשם ר"י).

גם הר"ף (כתובות דף נו עמוד א-ב) קשר בין הגמרא בכתובות לגמרא בקידושין, וכן פסק גם הרמב"ם את שני המקרים באותה הלכה (רמב"ם מכירה יא, ח):

מי שמכר חצירו או שדהו, ופירש בשעת המכירה שהוא מוכר **כדי לילך למקום פלוני** או מפני המטר שנמנע **כדי לקנות חטים** בדמי חצירו הרי זה כמוכר על תנאי, לפיכך אם ירד המטר אחר שמכר, או באו חטין והזלו, או נמנע הדרך לילך לאותה הארץ, או שלא נסתייע לו להעלות או לקנות חטים, הרי זה מחזיר אותן הדמים ותחזור לו קרקע, שהרי פירש שאינו מוכר אלא לעשות דבר פלוני והרי לא נעשה, וכן כל כיוצא בהן.

וכן נפסק בשולחן ערוך (חושן משפט סימן רז, סעי' ג). יש לשים לב, שעילות הביטול כוללות לא רק מצב בו לא ניתן לממש את העסקה (כגון, פטירה) אלא גם עילות שבעטיין העסקה הופכת להיות מיותרת או לא כדאית (כגון, ירידת מחיר החיטה).

בהקשר הנדון כאן, הנתבע אמר למשכיר שהוא שוכר את הדירה כדי לגור בה לאחר שיתחתן, ולכן לכאורה, ההשכרה היתה מותנית בקיום החתונה, ומשהתבטלה החתונה התבטל גם חוזה ההשכרה.

אלא שהראשונים והאחרונים הגבילו דין זה למקרים מסוימים, וכעת יש לבחון האם במקרה הנדון אכן מדובר בעסקה מותנית.

2. הגבלות בהתאם לנכס שבו עוסקת העסקה

הרמ"א (חושן משפט סימן רז, סעי' ג) כתב על פי הטור:

הגה: ודוקא במוכר קרקעותיו, אבל במוכר מטלטלים לא מהני גילוי דעתו, עד שיתנה בדיני תנאי.

הטור (חושן משפט, סימן רז) ביאר את ההבדל בין קרקע למיטלטלין:

פירש רש"י דדוקא במוכר קרקעותיו לפי שאין דרך בני אדם למכור קרקעות שהוא מתפרנס מהם אם לא שהיה דעתו לעקור דירתו מכאן. אבל מכר כל מטלטליו אפילו אי אמר בשעת המכר על דעת לילך לא"י ולא הלך – המקח קיים אם לא שהתנה, לפי שפעמים אדם מוכר מטלטלין אפי' אם דעתו לישראל כאן.

כלומר, רק במכירת קרקע ברור שהעסקה היתה מותנית ולא היה לה מקום ללא קיומו של התנאי ולכן היא תלויה בתנאי. לעומת זאת, במוכר במיטלטלין אין וודאות כזו.

נתיבות המשפט (סימן רז, ס"ק ג) כתב שגם בקניית דירה, אם התברר לקונה שלא יוכל להשתמש בה – העסקה בטלה. אולם, בספר פתחי תשובה (חו"מ סימן רז, ס"ק ו) הביא את דעתו של החתם סופר (שו"ת חתם סופר חו"מ, ע) שאין לבטל עסקה לקניית מקרקעין "דניחא ליה לאינש למיקני קרקע אפילו כל



דהוא". כלומר, אדם מעוניין להשקיע ברכישת קרקע מטעמים שונים, וזאת בשונה ממכירת קרקע שאדם מוכר רק לצורך מסוים.

אחרונים אחרים כתבו שגם במיטלטלין, כאשר ברור שהעסקה היתה מותנית – הרי שהיא תלויה בקיומו של התנאי. כגון בתלמיד חכם שמכר את ספריו, או אדם שמכר את תפיליו (ראו פתחי חושן קניינים פרק כ, הערה נו, ד"ה כתב במשפ"ש).

ערוך השולחן (חושן משפט סימן רז, סעי' יד) העיר על כך הערה כללית:

ובקרקעות שאמרו חז"ל דהולכין אחר גילוי דעת ואומדנא זהו מפני שמכירת ולקיחת קרקע אינה מדרך המסחר אלא כשצריך להקרקע לוקחה והמוכר מוכר ג"כ מפני איזה סיבה. **אבל בקרקע שעושים בה מסחר** כגון הלוקח יערות לחטוב מהן עצים להוליכן ברפסודות למקום רחוק ודאי ג"כ אף כשנתהוה איזה סיבה שאין ביכולת להוליכם או הוזלו שמה הסחורה המקח קיים וכל בעלי מסחר עושין כן ומימינו לא שמענו שיתבע הלוקח את המוכר בטענה כזו.

לדבריו, יש להבחין בין עסקה בעלת אופי מסחרי שאיננה נתנת לביטול כיון ששני הצדדים מודעים לכך שיתכן והעסקה תסתיים בהפסד. לבין עסקה לצורך שימוש עצמי שניתנת לביטול כאשר התברר שהתנאים השתנו.

סוגייה נוספת הקשורה לעניין זה היא המחלוקת המובאת בטור (חושן משפט, סימן רל):

וכתב ה"ר יונה ז"ל אבל הלוקח יין מחבירו אף על פי שאמר דעתי להוליכו למקום פלוני והוזל קודם שהגיע לשם המקח קיים שהרי מקחו מקח גמור. אף על פי שהמוכר על דעת לעלות לארץ ישראל ולא יכול לעלות מכרו בטל. **במוכר בלבד** אמרינן שהמוכר מתוך אונס הוא מוכר והרי נודע הדבר שלא מכר זה אלא מפני שעלה בדעתו דבר שיהא צריך למכור.

אבל ר"ח ז"ל כתב שאין חילוק בין מוכר ללוקח. וכ"כ הרמ"ה ז"ל אלא שחילק דוקא שהתנה שלא יתן הדמים עד שיוליכנו למקום פלוני דכיון שקנה על דעת שלא ליתן הדמים עד שיוליכנו לאותו מקום שנמכר שם ביוקר וקודם שהגיע לשם הוזל יכול להחזירו דמסתמא דעתו היה על מנת שימצא שם השער ביוקר כמו שהורגל וכיון שהוזל קודם שהגיע שמה הוי כאילו התנה על שום תנאי ולא נתקיים התנאי ע"כ.

כאן מדובר באדם שקנה יין על מנת למוכרו, ולבסוף התברר שמחיר היין ירד. בעניין זה יש שלוש דעות:

רבנו יונה כתב שהעסקה אינה בטלה, וחילק בין מוכר וקונה.

רבנו חננאל כתב שאין הבדל בין מוכר וקונה, ולכן ובשני המקרים העסקה בטלה.

הרמ"ה כתב שהעסקה אינה בטלה אלא אם כן סוכס שהתמורה עבור היין תשולם רק כאשר היין יגיע למקום בו יימכר.

במקרה הנדון לפנינו מדובר על שכירת דירה (קרקע). במקרה זה לא עסקו הראשונים והאחרונים, אולם, הדעת נותנת שהשוכר לא היה שוכר את הדירה אילולא היה מתחתן. זאת, כיון שמדובר באדם רווק וצעיר,



שאכן לדבריו לא שכר דירה לפני החתונה, וגם לאחר ביטול החתונה אינו שוכר דירה. כמו כן, לא מדובר על השכרה לצורך מסחרי אלא לשימוש אישי. נתונים אלה היו ידועים למשכיר שמן הסתם הבין שללא חתונה אין צורך לנתבע בדירה.

ולכן, על פי ההגבלות הקשורות לאופי הנכס, אכן מדובר בעסקה מותנית שלכאורה אמורה להתבטל עם ביטול החתונה.

3. אומדן דעת הצדדים

בגמרא (כתובות מז, א-ב) מובאת דעתו של רבי אלעזר בן עזריה במשנה, שאם אדם שאירס אשה והתחייב לה תוספת כתובה מעבר לחובתו על פי דין, ונפטר לפני החתונה – הכלה אינה מקבלת את תוספת הכתובה כיון "שלא כתב [=התחייב] לה אלא על מנת לכונסה". כלומר, הבעל התכוון להתחייב את תוספת הכתובה בתנאי שבני הזוג יתחתנו. במקרה זה הבעל לא הזכיר את התנאי בדבריו, ובכל זאת מתחשבים בכוונתו.

תוספות (כתובות מז, ב, ד"ה שלא) דנו בהקשר זה בשאלה מתי מתחשבים בכוונה ומתי לא:

שלא כתב לה אלא על מנת לכונסה - אין לתמוה בסברא זאת דבכמה מקומות בש"ס מצינו כן. ואם תאמר אם כן כל אדם הלוקח פרה מחבירו ונטרפה או מתה אן סהדי שלא על מנת כן לקחה? וי"ל דהתם אן סהדי שבאותו ספק היה רוצה ליכנס, ואפילו אם אומר לו: 'אם תטרף יש לך לקבל הפסד' היה לוקחה. אבל הכא לא כתב כלל כי אם ע"מ לכונסה ואין דעתו כלל להכניס עצמו בספק וכן הוא דזבין ולא איצטריכו ליה זוזי.

כלומר, תוספות שאלו מדוע במקרה שאדם קונה פרה לשחיטה, והתברר לאחר השחיטה שהיא טרפה הקנייה איננה בטלה. הרי ברור שאילו היו שואלים את הקונה הוא היה אומר שהעסקה מותנית בכך שהפרה כשרה? תוספות השיב שיש לחלק בין המקרים: לגבי בעל שנפטר לפני החתונה ברור לכל ("אן סהדי") שההתחייבות שלו לאשתו מותנית בחתונה. תוספות מציינים שמקרה זה דומה ל"הוא דזבין ולא איצטריכו ליה זוזי", כלומר, במקרה שהובא בגמרא כתובות שבו פתחנו את הדיון. לעומת זאת, מי שקנה פרה מוכן היה לקחת על עצמו את הסיכון שהיא תימצא טרפה.

תוספות מבהירים שהדרך לדעת מה היתה דעתם של הצדדים היא לבחון מה היה קורה אילו הדברים היו מסוכמים במפורש בעת ביצוע העסקה. וכאן תוספות מניחים שלגבי קונה פרה אילו היו מדברים על הסיכונים במפורש היה הקונה מסכים לעסקה ללא תנאי כיון "שבאותו ספק [=שהפרה טרפה] היה רוצה ליכנס". לעומת זאת, לגבי תוספת כתובה, החתן היה עומד על כך שההתחייבות שלו תהיה מותנית.

בהמשך תוספות (שם) הקשו ממקרה נוסף, וחילקו בין שני סוגים של מקרים:

הואיל ואינו תלוי אלא בנותן יש לנו ללכת אחר דעתו וכיון שבו תלוי ודאי אינו רוצה ליכנס בשום ספק. ולא דמי ללוקח חפץ ואירע בו אונס דלא אמרינן דאדעתא דהכי לא קנה ומבטל המקח דאינו תלוי בדעת הקונה לבדו דהא איכא נמי דעת מקנה שלא היה מקנה לו לדעתו אם לא יפרש...



תוספות מבחינים בין עסקה חד-צדדית, כגון, מתנה, שבה יש ללכת אך ורק אחר דעת הנותן. לבין עסקה דו-צדדית, כגון מכר, שם יש ללכת אחר אומדן דעתם של שני הצדדים. רוצה לומר, בעסקה דו-צדדית, כל שלא הזכיר את התנאי, אין לבטל את העסקה.

כבר כעת חשוב להדגיש כי מדברי התוספות עצמם עולה שיש מקרים בהם גם עסקה דו-צדדית היא מותנית. שהרי התוספות כתבו כאן שתוספת הכתובה מותנית בחתונה, וכן השוו די זה למוכר את נכסיו "ולא איצטריכו ליה זוזי". בשני המקרים האלה מדובר על שני צדדים: חתן וכלה, מוכר וקונה, ובכל זאת העסקה מותנית. וכך כתב בשו"ת נודע ביהודה (יורה דעה סימן סט) בשיטת התוספת:

נמצא שיש ג' חלוקים בדבר:

דבר שהוא אומדנא שאינו רוצה לכנוס באותו ספק כלל אפילו תליא בדעת שניהם אזלינן בתר אומדנא דחד לבטל אפילו מעשה שכבר נעשה, כמו **זבין ולא איצטריכו ליה זוזי** וכן נתן מעות לחתנו ומתה בתו בעודה ארוסה.

ובדבר שיש סברא לומר שהיה מכניס עצמו בספק אף שיש ג"כ אומדנא שאם היה יודע בודאי שיארע דבר זה לא הי' עושה אם היה הדבר תלוי בדעת שניהם אי אפשר לבטל הדבר והיינו **המוכר פרה** וכדומה.

ואם הדבר תלוי בדעת חד שפיר גם בזה אזלינן בתר אומדנא.

בדברי הנודע ביהודה, חשובה ההבחנה בין שלושה סוגים של מקרים:

א. מצב בו הסברה היא שאחד הצדדים היה מוותר על העסקה אילו היתה סופית – במקרה כזה העסקה מותנית גם כאשר היא דו-צדדית.

ב. מצב בו שני הצדדים היו מוכנים להיכנס לעסקה סופית למרות ה**סיכון**, שהיא בטלה רק בעסקה חד-צדדית (למרות שברור שאילו אחד הצדדים היה יודע את ה**עתיד לקרות** היה מוותר על העסקה)

ג. במצב השלישי בו אין שני צדדים, די בכך שההנחה שעל דעת כן לא היה עושה את הדבר, כדי לבטל את המעשה.

לגבי הסוג הראשון לכאורה קשה, הרי בוודאי שצריך להתחשב בכך שיש צד שני, ומניין שהצד השני היה מסכים שהעסקה תהיה מותנית? ונראה שסברתו הוא, שיש מצבים בהם לצד אחד התנאי חשוב מאד, ואם העסקה איננה מותנית הוא יוותר על העסקה. לעומת זאת, לצד השני אין נזק גדול בכך שהעסקה תהיה מותנית ולכן הוא מוכן לוותר ולהסכים לעסקה מותנית מאשר להפסיד את העסקה כולה.

לדוגמה, ברור שאדם לא היה מוכר את נכסיו אילו היה מעלה על דעתו את האפשרות שלא יצליח לעלות לארץ ישראל. לעומת זאת, הקונה אינו ניזוק באופן משמעותי מביטול העסקה במקרה כזה. ולכן, הרי שגם אילו היו הצדדים מעלים את הנושא להכרעה בשעת המקת, היה הקונה מסכים לכך שהעסקה תהיה מותנית, מאשר לאבד את העסקה.



לעומת זאת, במצבים בהם ההערכה היא שאדם כן היה מוכן לקחת את הסיכון שיארע לו אונס העסקה סופית ולא מותנית (אף שאילו היה יודע את העתיד לקרות – שהאונס אכן אירע – בוודאי לא היה מבצע את העסקה).

בעקבות התוספות הציעו האחרונים קריטריונים לזיהוי מקרים בהם ברור שהעסקה מותנית.

4. העסקה מותנית רק כשלא יגרם נזק לצד השני מהביטול

בספר משנה למלך (הלכות זכיה ומתנה פרק ו, הלכה א):

”זבין ולא אצטריכו ליה זוזי” הלוקח לא מפסיד מידי אי הדר ביה דזוזי דיהיב קא שקיל. וכיון שהוא אינו מקפיד סמכינן אאומדנא דמוכר שאין הדבר תלוי אלא בדעתו. וכל מקום שאיכא למימר שאין הדבר תלוי אלא בדעתו ודאי אגן סהדי שאינו רוצה להכנס בשום ספק וסמכינן אאומדנא כיון שאין שכנגדו מקפיד במה שיארע אח”כ. אבל כל היכא דהוי דומיא דלוקח חפץ דאע”ג דאיהו לאו אדעתא דהכי עבד הא איכא דעת מוכר דבכל ענין מכר לא סמכינן כלל לאומדנא דאיך דאדעתא דהכי עבד.

לדבריו, יש להבחין בין מקרה שבו התניית העסקה על ידי צד אחד לא תגרום נזק לצד השני, שבה הולכים רק אחר דעתו של הצד הראשון והעסקה מותנית. לבין מקרה שבו תליית העסקה בתנאי אלא ידי צד אחד תגרום נזק לצד השני – שם יש ללכת אחר דעתם של שני הצדדים ואז העסקה היא סופית.

דוגמא למקרה הראשון היא מי שמכר את נכסיו והתברר שאינו זקוק לכסף, במקרה זה לדברי המשנה למלך, הקונה לא הפסיד דבר כיון שיקבל את כספו בחזרה. במקרה זה יש ללכת רק אחר דעתו של המוכר והעסקה היא מותנית. לעומת זאת, לגבי פרה שנמכרה ונמצאה טרפה – הפיכת העסקה למותנית לטובת הקונה, תגרום נזק למוכר. ולכן יש להתחשב בדעתם של שני הצדדים, ולכן העסקה סופית. דבריו הובאו גם בספר נתיבות המשפט (ביאורים סימן רל, ס”ק א),² וברוח זו כתב גם בשו”ת נודע ביהודה (יורה דעה סימן סט) “דמסתמא אין המוכר מתרצה לזה שאם יתקלקל החפץ יבוטל המקח, דאטו בשופטני עסקינן שיתרצה לזה שהוא רק טובת חברו”. כלומר, לא יתכן שצד אחד יסכים לשאת בכל הסיכונים כדי להגן על הצד השני.

בשו”ת מנחת שלמה (תנינא, ב-ג, סימן קלד) חלק על סברת המשנה למלך:

וגם בעיקר הסברא של זוזי יהב זוזי שקל לא מובן, דמשכחת שהלוקח מפסיד, כגון שעכשיו נתיקרו הבתים או שערך הכסף ירד. ויותר פלא הוא דאיך חדשו סברא מעצמם שאין לזה שום רמז בתוספות.

² ראו גם ב”ח (ח”מ סימן שיח) שכתב שבמקרה של נזק לצד השני העסקה אינה מותנית, ובמקרה של מניעת רווח העסקה מותנית. אלא שלפי דברי משנה למלך נראה שמניעת רווח ברור דינה כנק, כיון שהצד השני לא יסכים להפסיד רווח ברור (כגון, שכר דירה) כדי למנוע מהצד השני הפסד.



לטענתנו, גם במוכר נכס שחזר בו יכול להיגרם נזק לקונה. מדבריו עולה שעצם קיומו של נזק לצד השני אינו מלמד בהכרח שהעסקה היא סופית, אלא הדבר תלוי בשיקולים של הצדדים. כך למשל כאשר מדובר בצד אחד שחושש מנזק גדול מקיום העסקה, לעומת צד שני שחושש לנזק קטן מביטול העסקה – הרי שמן הסתם הסיכום היה על עסקה מותנית. כיון שהצד השני מבין שאם העסקה לא תהיה מותנית היא לא תתבצע בכלל.

כאמור, לפי סברת המשנה למלך, במקרה של ביטול הסכם השכירות שפוגע במשכיר, וגורם לו לאובדן רווח ברור – העסקה איננה מותנית, כיון שאילו היו הדברים מסוכמים במפורש לא היה המשכיר מסכים לתנאי שיגן על השוכר ויחייב אותו לשאת בכל הסיכונים.

גם לפי סברת המנחת שלמה, במקרה של שכירות, הנזק לשוכר והנזק למשכיר – כמעט שווים. כיון שהנזק לשוכר הוא בתשלום על דירה שאינו זקוק לה עד שיימצא שוכר חלופי. והנזק למשכיר הוא בכך שהדירה תעמוד ריקה עד שיימצא שוכר חלופי. במצב כזה לפי המשנה למלך והמנחת שלמה העסקה אמורה להיות סופית. כך אמור להיות במשכיר דירה שחייב להשכיר לשוכר לפני חתונה: כיון שהסיכון על שני הצדדים שווה, העסקה סופית.

לאור כל זאת, במקרה שלפנינו, בו לשני הצדדים הפסד דומה בביטול העסקה מחמת הסיכון העסקה סופית.

5. כאשר נמסרה החזקה העסקה אינה מותנית

כתב בספר נתיבות המשפט (ביאורים סימן רל, ס"ק א):

נראה לפענ"ד, דהתוספות לא הקשו כלל במוכר פרה ונטרפה או מתה שיהיה המקח חוזר אפילו אחר שנשתמש וחרש בהפרה, דהא ודאי ליתא, דכי קנה הפרה שתחיה לעולם... ולא עוד, דנראה לפענ"ד דאף אחר שהיה ראוי ליהנות בהן ההנאה זו שקנה עבורו, ג"כ לא אמרינן אומדנא... וכן בבית או פרה, כיון שקנה אותן להיות ראויין להדבר ההוא שקנה עבורו, כלתה הנאת הקנין...

כלומר, לאחר מסירת החזקה בנכס לקונה ומתן האפשרות ליהנות ממנו – העסקה כבר אינה ניתנת לביטול. סברתנו היא שלאחר העברת החזקה כבר נהנה הקונה מהעסקה ולכן הוא גומר בדעתו שהעסקה היא סופית ובלתי מותנית. סברה זו כתב בספר ערוך השולחן (ח"מ סימן שלד, סעי' יא). חשוב להדגיש שהעברת החזקה נעשית לאחר העברת הבעלות, והיא משפיעה אך ורק על גמירות דעתם של הצדדים.

גם בשו"ת מנחת שלמה (תנינא, ב-ג, סימן קלד) הזכיר סברה דומה לגבי חיוב תוספת כתובה במקרה שהחתן מת קודם לחתונה:

בכה"ג שמצד הסברא בלא"ה לאו כלום הוא כגון מתה מן הארוסין או שמת הוא, הרי מצד השכל לא נגמר הדבר עד לנשואין אלא שמצד הדין ה"ז מהני משעת אירוסין בכה"ג מהני אומדנא לבטל, והיינו מ"ש הנתיבות הנ"ל דלאחר שלקחה לביתה לא מהני אומדנא כיון שכבר נגמר הדבר והוכיח כן מנכנסה לחופה ולא נבעלה דמשום חיבת חופה גמר ואקני אף על גב דאנן סהדי שאם הי' יודע



שימות לפני ביאה לא היי מתחייב אפי"ה חיבת חופה עושהו כגמר, והיינו כי אין זה שייך למקח טעות כיון שנולד רק אח"כ ורק מחמת תנאי, וכיון שנגמר ולא עשה תנאי אין מועיל.

במצב בו העסקה כבר התממשה, אין כל דרך לבטל את העסקה לאחר מעשה מחמת אונס. אך לפני שהעסקה התממשה "מצד השכל", דהיינו, מצד הבנת הצדדים, עדיין הדברים אינם גמורים, אף שכבר נעשה מעשה קניין. במצב זה עדיין מועילה אומדנא וגילוי דעת, אף בלא תנאי מפורש כדי שהעסקה תהיה מותנית (הגם שיש שני צדדים לעסקה).

לסיכום, גם כאשר מדובר בעסקה מותנית, לאחר מסירת החזקה – העסקה הופכת להיות סופית.

במקרה הנדון השוכר לא קיבל את החזקה בנכס, ולכן אין לסברה זו השלכה למקרה זה.

6. עסקה בעל אופי אישי

מקרה נוסף שקשור לעניינינו הביא הרמ"א (חושן משפט סימן שיב סעי' ט):

מי ששכר בית לחבירו, והיה אוהבו ונעשה שונאו, אין יכול להוציאו מן הבית. ואם אמר ליה מתחלה שאינו משכיר לו רק משום שהוא אוהבו, ונעשה שונאו, יכול להוציאו.

קצות החושן הסתפק בעניין הסיפא של דברי הרמ"א, שכאשר המשכיר גילה דעתו הוא רשאי לסלקו (קצות החושן סימן שיט, ס"ק א):

א"כ שכירות בתים לא גרע ממכירת מטלטלין דאע"ג דמפרש בשעת מקח אדעתא דלילך למקום פלוני דלא מהני אלא א"כ התנה בדיני תנאי ומשום דדרך למכור מטלטלין, וא"כ שכירות בתים דקיימא לאגרא הרי הוא כמטלטלין ולא מהני מפרש בשעת שכירות. ולכן נראה לענ"ד דקשה להוציא השוכר מן הבית תוך זמנו.

קצות החושן כתב שבנוגע למשכיר יש צורך בעמידה בדיני התנאים כדי שהשכירות תהיה מותנית. יש לשים לב לכך שקצות החושן הסתפק בשאלה האם ניתן להוציא את השוכר מהבית, אולם במקרה שהתברר שהשוכר הוא שונאו לפני כניסתו לדירה, יתכן שקצות החושן יודה. הבחנה זו מקבילה להבחנה בין ביטול לפני העברת החזקה – שאפשרי, לבין ביטול לאחר העברת החזקה – שאיננו אפשרי.

אמנם, נתיבות המשפט הסביר בשיטת הרמ"א (נתיבות המשפט ביאורים סימן שיב ס"ק ז), שמדובר במקרה מיוחד:

לפענ"ד [נראה] דכאן ג"כ מיירי דוקא שהבית לא היה עומד אצלו להשכיר, רק לזה השכיר משום שהוא אוהבו, גם גילה דעתו שמשכיר לו רק משום שהוא אוהבו, אז יכול להוציאו דדמיא להא דסימן ר"ז סעיף ג' דאיכא אומדנא דמוכח... אבל בסתם משכיר בית שעומד להשכירו, אפילו אם אומר בפירוש מחמת שהוא אוהבו, ואפילו אמר תנאי בפירוש, לא מהני עד שכופל לתנאי...

כלומר, כאשר מדובר בבית שעומד להשכרה, רק התנייה בתנאי כפול בכך שמדובר באוהבו, תביא לביטול העסקה כאשר הפך לשונאו. אבל בבית שאינו עומד להשכרה, והושכר אך ורק בגלל שמדובר באוהבו, השכירות בטלה כאשר נעשה שונאו גם אם לא היה תנאי מפורש.



הסברה היא שאילו הדברים היו מסוכמים באופן ברור מראש היה המשכיר אומר שהוא כלל אינו רוצה להשכיר את הבית והוא עושה זאת רק בגלל שמדובר באוהבו. במצב כזה היה השוכר נאלץ לקבל את התנאי או לוותר על ההשכרה, כיון שלמשכיר לא היתה שום סיבה לוותר.

סברה זו משתלבת בדברי ערוך השולחן שהובאו לעיל, שכתב שכאשר מדובר בעסקה בעלת אופי מסחרי היא איננה מותנית. ומכאן שיש שלוש דרגות:

1. עסקה בעלת אופי אישי – מותנית בקיומם של קשרים אישיים.

2. עסקה רגילה – יכולה להיות עסקה מותנית (בהתחשב בכללים אחרים שכבר הוזכרו).

3. עסקה בעלת אופי מסחרי – בדרך כלל איננה מותנית.

במקרה זה לא מדובר על עסקה בעלת אופי אישי עבור שני הצדדים ולכן שיקול זה אינו רלבנטי כאן.

7. ביטול שכירות עקב פטירת השוכר

הרמ"א הביא מחלוקת ראשונים במקרה של שוכר שמת במהלך השכירות (רמ"א חו"מ שלד, א):

מי ששכר בית לדור בו, ומת בתוך זמן השכירות, אין צריך לשלם לו רק מה שדר בו, דבעל הבית הוא כפועל והוא ליה להתנות. מיהו יש חולקין. לכן אם קבל השכר כולו, אין צריך להחזיר כלום, כן נראה לי.

הדעה הראשונה היא דעתו של המהר"ם מרוטנבורג, הסובר שמותו של השוכר מבטל את חוזה השכירות ופוסט את היורשים ממנו. הדעה השנייה היא דעת הרשב"א שסובר שמותו של השוכר אינו מבטל את ההסכם. הרמ"א הכריע שרק אם דמי השכירות שולמו מראש ההסכם לא בטל.

מקרה זה שונה מהמקרים הקודמים שנדונו, בהם אחד הצדדים אמר שהוא עושה את העסקה מתוך הנחה מסוימת. כאן השוכר לא אמר דבר.

הרשב"א הסביר את עמדתו בכך (שו"ת הרשב"א חלק ב סימן שכח):

אלא מפני שזה (=המשכיר) מכר לו ביתו לשנה. שאם ירצה לדור בו הוא, או הבא מכחו, יעשה. ואם ירצה לסגור הדלת בעדו, ובעד ביתו, ושלא ידור שם לעולם, יעשה. ואילו קנה בית, ונתחייב בדמיו, ומת קודם שידור שם, הנטען בזה טענת אונס?

כלומר, שכירות דינה כקנייה לזמן למשך תקופת השכירות, וכשם שכאשר אדם קנה נכס ואח"כ נפטר אין בכך עילה לביטול הקנייה, כך אין לבטל את השכירות.

המהר"ם לא התייחס בהקשר זה לשאלה העקרונית מהי מהות השכירות, אולם, השי"ך (חו"מ שלד, ב) כתב שדעתו של המהר"ם מבוססת על ההנחה ששכירות איננה קניין של השוכר במושכר, אלא התחייבות של



השוכר ושל המשכיר (וזו אכן שיטת הש"ך לגבי שכירות באופן עקבי, ראו למשל: ש"ך חו"מ שלג, ח"ג). אולם, אם הכסף שולם מראש "נתרצה לו שיהיה שלו אפי' יארע אונס", ולכן ההסכם איננו בטל. סברת הש"ך מובנת מאוד: כאשר מדובר בחיוב אישי, הרי שכאשר החייב נפטר – נפקע גם החיוב, לעומת זאת, כאשר מדובר בקניין, כאשר הקונה נפטר הנכסים והחיובים המוטלים עליהם עוברים ליורשיו.

הבחנה דומה בין חיוב וקניין כתב בהקשר אחר בשו"ת נודע ביהודה (מהדורה קמא - יורה דעה סימן סט):
דמה שלא נעשה עדיין אלא שיש עליו חיוב לעשות מהני אומדנא לפוטרו מהחיוב אפי' במאי דלאו בדידה לחוד תליא מלתא.

אלא שבספר מחנה אפרים (ה'י שכירות סימן ה) העיר שמהר"ם עצמו (שו"ת מהר"ם מרוטנברג חלק ד, דפוס פראג, סימן שפה) כתב ששכירות פועלים דינה כמכר (דהיינו, שהמעסיק קונה את הפועל לזמן מסוים), ולכן גם אם הפועל חלה המעסיק חייב לשלם לו את מלוא השכר. ולכן, כתב שיש לחלק בין נזק למושכר (אז העסקה אינה מתבטלת) לבין ביטול תכלית השכירות (אז העסקה מתבטלת).

לדברי מחנה אפרים, שדעתו של מהר"ם ששכירות בתים דינה כמכר לזמן. אם כן, המחלוקת בין מהר"ם ורשב"א איננה בשאלת מהות השכירות, אלא בשאלה האם למרות שמדובר במכר יש זכות לבטל את העסקה. טעמו של מהר"ם ככל הנראה הוא שהשוכר עשה את העסקה על דעת זה (דהיינו, בתנאי) שיוכל להשתמש במושכר. ולכן, כאשר השוכר נפטר התנאי בטל ולכן גם העסקה התבטלה. זאת, למרות שהדבר כלל לא נאמר.

כאמור, הרמ"א הכריע שרק אם השכר שולם מראש העסקה אינה בטלה, וכן פסקו הש"ך (שם) והב"ח (חו"מ שיב), וכך משמע מערוך השולחן (חו"מ שלד, יא) שכתב שאין להוציא מידי המוחזק, וכך הכריע גם בשו"ת משפטים ישרים (ב, קצג). אולם, אחרונים אחרים (מחנה אפרים שכירות סימן ה; מנחת פתים שלד, א; שו"ת שופריה דיעקב חו"מ ב, ד) הכריעו כדעת הרשב"א שגם באונס צריך לשלם.

יתירה מזו, בספר פתחי חושן (שכירות ו, הערה כד, ד"ה ובדברי) כתב שרק פטירה היא עילה לביטול הסכם שכירות, ולא כל אונס אחר⁴. אמנם, בספר מחנה אפרים (שכירות, סימן ה) כתב "כי מת השוכר או חלה שאינו יכול לדור שם". מניסוח זה עולה, שלדעתו גם מחלה היא עילה לביטול⁵.

³ אמנם הש"ך כתב שם שדברי המהר"ם נכונים גם אם שכירות דינה כמכר.

⁴ בפסק דין בתיק 70073 (לא פורסם) פסק בית הדין בדעת הרוב, כי גירושין של שוכר דירה, שמחמתם הוא כבר אינו זקוק לדירה גדולה כל כך, הם בגדר אונס. כפי שאפשר לראות, יש החולקים על כך.

⁵ ראו בשו"ת דבר חברון, חושן משפט סימן נו, שם כתב שמחלה איננה עילה לביטול שכירות.



המשותף לפטירה ומחלה הוא שבשני המקרים מדובר במצב בו השוכר אינו יכול להשתמש בדירה, לעומת המקרה הנדון בו לשוכר אין צורך בדירה. כך גם במקרים שהובאו בגמרא בכתובות ובקידושין שם התבטלה תכלית העסקה, כך שלא היה בה צורך, אף שניתן היה לבצע את העסקה.

לכאורה, קשה מדוע יש מחלוקת במקרה זה, הרי הוא דומה מאד למי שאמר שהוא מוכר את ביתו כדי לעלות לארץ ישראל, שם העסקה מותנית. ערוך השולחן (ח"מ סימן שלד, סעי' יא) תירץ זאת כך:

ואף על גב דבמכר גופא כשנתהוה אונס בטלה המכירה זהו כשעדיין לא החזיק הלוקח בהמקח אבל כשכבר החזיק ונתקיים המקח אין האונס שאח"כ מבטלו.

כלומר, כיון שהחזקה כבר הועברה יש מחלוקת האם אונס גדול כזה שאינו מאפשר את מימוש העסקה מבטל אותה.

הרב עובדיה יוסף (שו"ת יביע אומר ט, חו"מ סימן יא) דן במקרה של ביטול הזמנת אולם חתונות, עקב ביטול החתונה (לאחר פטירת אביו של החתן). הוא דן במחלוקת הראשונים לגבי שוכר שמת שהובאה לעיל, ומסקנתו היא:

לכאורה גם כאן שכבר הקדים ושילם שכירות האולם, אי"צ להחזיר לו כלום. אולם הגר"ש קלוגר בחכמת שלמה (בח"מ סי' שלד) כתב, שבתשובה לחו"מ העלה, שזהו דוקא אם כבר דר בבית שעה אחת, אבל אם עדיין לא דר בו כלל, צריך להחזיר. ע"כ. אולם מאחר שמתשובת הרשב"א ח"ב (סי' שכח) לא משמע כן, וכ"כ בספר דברי משפט, הורתי לפשר ביניהם, ומכיון שבעל האולמות של "המרכז" מוחזק בכסף, ששולם לו מראש, יש להורות לו, שיחזיר שלישי לאברך התובע, שיש לצרף ג"כ בזה מה שנהנו בעלי האולם, שבאותו יום שנשאר האולם פנוי, לא הוצרכו להכינו ולסדר בו הכסאות של הקרואים, ולנקותו לאחר מכן. (וע"ע בתשובת מהר"ם ד"פ ס"ס שפת, ובש"ך שם סק"ב בשם מהר"ם). וכן נעשה מעשה בהסכמת שני הצדדים. ושלום על ישראל.

כלומר, מצד אחד, השוכר שילם עבור השכירות מראש, ובמקרה זה הרמ"א כתב שהעסקה איננה מותנית, מה גם שהמשכיר מוחזק בכסף. מצד שני, השוכר קיבל את החזקה ולמשכיר נחסכו גם ההוצאות הכרוכות בקיום האירוע. ולכן למעשה הוא הציע פשרה שהצדדים הסכימו לה.

במקרה בו הוא דן השוכר לא יכל לבוא לאירוע בגלל האבלות, ולכן הדבר דומה לפטירת שוכר או למחלתו. אמנם, יש כאן נזק לבעל האולם, ולכן לפי מה שהוזכר למעלה, במקרה כזה בעל האולם ככל הנראה לא היה מסכים מראש לשאת בכל הנזק כתוצאה מביטול האירוע.

נכדו של הרב עובדיה יוסף הרב עובדיה יוסף טולדנו (משפט השכירות סימן יז, הערה ח) לאחר שהביא את דברי זקנו, העלה סברה אחרת:

הרי שהרשב"א ס"ל שמה שבשוכר שמת לא בטלה השכירות... מכל מקום לא הוי כתנאי כלל אלא כאונס שנוולד לאחר השכירות... משא"כ כששוכר בית למטרה מסוימת ויש אונס בעצם המטרה שודאי הוי תנאי בשכירות...



כלומר, לדבריו כאשר מדובר במטרה מסוימת שסוכלה – העסקה מותנית, ואילו כאשר מדובר באונס כללי – העסקה אינה מותנית. אולם, למסקנה קיבל את דברי זקנו הגדול כפי שכתב "ולדינא, מי יהרהר אחרי המלך".

ונראה שצדק כאשר חזר בו. גם בשוכר שמת מטרת השכירות ברורה: לגור בדירה. ולכן לכאורה כאשר השוכר נפטר סוכלה מטרת השכירות. אלא שכיון שיש נזק לצד השני בביטול ההשכרה – העסקה איננה מותנית.

8. סיכום הסברות

להלן סיכום תמציתי של הסברות שעלו מהמקורות:

- הגבלות בהתאם לנכס שבו עוסקת העסקה – כאן הוזכר שרק מכירת בית וקרקע היא מותנית (טור ורמ"א חו"מ רז, ג) אמנם, נתיבות המשפט (ביאורים רז, ג) כתב שיש מקרים שברור שגם קניית קרקע מותנית. כמו כן, רבנו יונה כתב רק קניית מיטלטלין היא מותנית (הובא בטור חו"מ רל) לא מצאנו התייחסות ישירה לשוכר דירה.
- עקרון מרכזי שעלה מהתוספות (קידושין מז, ב, ד"ה שלא) הוא שיש להעריך מה היו הצדדים מסכמים ביניהם אילו הדברים היו מתייחסים לאפשרות של ביטול העסקה.
- עקרון מרכזי נוסף שעלה מהתוספות (שם) הוא ההבחנה בין עסקה חד צדדית, שתלויה רק בדעת צד אחד, לבין עסקה דו צדדית שתלויה בדעתם של שני הצדדים. כאשר בעסקה דו צדדית יש מקרים בהם העסקה מותנית ויש מקרים שלא.
- הבחנה בין עסקה שביטולה גורם נזק לצד השני לבין עסקה שביטולה אינו גורם נזק לצד השני – כך כתבו המשנה למלך (הלכות זכיה ומתנה פרק ו, הלכה א), נתיבות המשפט (ביאורים רל, א) והנודע ביהודה (יורה דעה סימן סט). הגרשז"א (שו"ת מנחת שלמה תנינא, ב-ג, סימן קלד) חלק על כך שסברה זו היא השלטת, וטען שיש לבחון את שיקוליהם של הצדדים.
- הבחנה בין עסקה שהתממשה לעסקה שלא התממשה – גם עסקה שחלה על פי דין נשאר תלויה ועומדת עד למימוש, כגון, העברת החזקה (נתיבות המשפט ביאורים רל, א; ערוך השולחן חו"מ שלד, יא; מנחת שלמה תנינא, ב-ג, סימן קלד).
- הבחנה בין עסקה בעלת אופי אישי (שמותנית בקיומם של קשרים אישיים – נתיבות המשפט ביאורים שיב, ז), לבין עסקה רגילה (שדינה תלוי בהבחנות האחרות שהוזכרו כאן), לבין עסקה בעלת אופי מסחרי (שבדרך כלל איננה מותנית – ערוך השולחן חו"מ רז, יד).
- לגבי שוכר שמת במהלך השכירות עלתה ההבחנה בין חיוב וקניין – אדם שהתחייב ונאנס פטור, לעומת זאת, לא ניתן לבטל קנייה בגלל אונס במימוש הנכס (ש"ך חו"מ שלד, ב, לגבי שוכר שנפטר; נודע ביהודה מהדורה קמא - יורה דעה סימן סט). הבחנה זו היא היחידה שאיננה מנתחת את גמירות דעתם של הצדדים, אלא את מצבם על פי הדין.

עמוד 15 מתוך 17



ז. הכרעה לגבי המקרה שלפנינו

במקרה שלפנינו מדובר על שוכר דירה לקראת נישואיו שביטל את העסקה בשל ביטול האיירוסין. השוכר הוא רווק שמעוניין לשכור דירה לרגל נישואיו. ברור שללא החתונה הוא לא היה שוכר את הדירה והיא היתה מיותרת עבורו, אלא היה נשאר לגור אצל בני משפחה או בישיבה (כפי שהוא טוען שהוא עושה היום).

בנדון דידן, תכלית העסקה סוכלה, שכן ברור וגם הובהר על ידי הנתבע שהוא שוכר את הדירה על מנת לגור עם אשתו לאחר החתונה. כמו כן, העסקה טרם יצאה לפועל מן הבחינה המעשית, כיוון שהנתבע לא קיבל את החזקה בדירה. בשני מרכיבים אלו, דומה הדבר למי שמכר על מנת לעלות לארץ ישראל, ולא עלה.

אך, בשונה ממוכר קרקע, שם הפגיעה במוכר חריפה ואילו בקונה מתונה, בנדון דידן הפגיעה בשני הצדדים היא שווה. על כן, כיוון שמדובר בעסקה לה שני צדדים, והצד השני ייפגע מביטולה של העסקה, אין בסיס לבטל את העסקה, והשוכר מחוייב לעמוד בהתחייבותו.

אין לקבל גם את טענתו של השוכר, שאילו היה יודע שלא נמצא לדירה שוכר חלופי, היה משכיר לחבר במחיר נמוך ביותר. זאת, כיון שלא פעל, לא הוא ולא שלוחיו, לברר את מצב ההשכרה של הדירה.

אמנם, מסתבר שלא היה מקום לאכוף על השוכר לשלם על כל חודשי השכירות עד שימצא בעצמו שוכר אחר, אלא רק עבור פרק זמן סביר שנדרש עד שהמשכיר ימצא שוכר אחר. זאת, כיון שאילו היה הנושא היה עולה במו"מ מסתבר מאד שכך היה מסוכסם (בחוזים רבים ניתנת לשוכר אפשרות לעזוב את הדירה בהתראה של כמה חודשים מראש). יתירה מזו, מסתבר שהמשכיר בודאי היה מסכים לא לאכוף את הסכם השכירות במקרה שהשוכר יקבל על עצמו לפצות אותו על כל נזק (קרי, מניעת רווח של שכירות) הנובע מהביטול, ולכן עלינו לחשב מהו היקף נזק זה.

במקרה זה המשכיר פעל (כראוי) לצמצום הנזק והשכיר את הדירה תוך חודשיים, ולכן על השוכר לשלם עבור התקופה בה הדירה היתה ריקה. אמנם, מלכתחילה דובר על השכרה מתחילת ינואר, ורק לבסוף השכירות הוקדמה לאמצע דצמבר לבקשת השוכר. כמו כן מכיון התובע אמר ששקל להשכיר את הדירה לשוכר אחר מתחילת ינואר. ולכן נראה שאין לחייב את הנתבע על חצי חודש דצמבר, והדבר מתקבל על הדעת לפחות כפשרה הקרובה לדין.

ומכאן, שהנזק שנגרם מביטול העסקה היה תשלום על חודשיים (ינואר-פברואר) כפול 1900 ₪ לחודש, סה"כ 3800 ₪.

עם זאת, מן הראוי להפחית במקרה זה גם את מה שהמשכיר הרוויח מביטול הסכם השכירות. שהרי התברר שההפסד שלו עקב ביטול החוזה קטן יותר. כפי שסיפר המשכיר, הוא מצא שוכרים בשכר דירה גבוה יותר (2100 ₪ במקום 1900 ₪). ומכאן שעל כל חודש השכרה שבוטל הוא הרוויח 200 ₪. סה"כ על חודשים מרץ-יולי: 1000 ₪. סה"כ לחיוב 2800 ₪.

ח. החלטה

1. הנתבע ישלם לתובע 2800 ₪.



2. הנתבע ישלם לתובע סך 250 ₪ עבור חצי אגרת בית הדין.

3. סה"כ ישלם הנתבע לתובע סך 3050 ₪ תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.