



בס"ד, י"ט בתמוז תשע"ט
22 ביולי 2019
תיק 79017

פסק דין - ביניים

בעניין שבין:

הנתבע-השוכר
שוכר דירה

התובע-המשכיר
בעל דירה

א. הקדמה

התובע הנו בעלים של מבנה ביישוב (להלן: **הישוב, הבית**). הוא השכיר את הבית לנתבע. התביעה כללה שני עניינים: א. דרישה מהנתבע שיפנה את הבית. ב. תביעה ממונית, על חובות שנצברו בתקופה שהנתבע היה בבית.

ב. עובדות מוסכמות

הבית של התובע מורכב מכמה חלקים: חלק אחד שהגיע ממשרד השיכון לבקשת התובע, וחלקים נוספים שהתובע הוסיף וחיבר למבנה. סה"כ המבנה הוא בן כ- 150 מ"ר. בניסן תשע"ד שכר הנתבע את הבית. נחתם חוזה שהורד מהאינטרנט (החוזה אינו לפנינו). דמי השכירות עמדו על 2000 ₪. במשך תקופה מסוימת השכירות שולמה כסדרה, אך אח"כ היו חודשים ארוכים שלא שולמו דמי השכירות, וגם חלק מהשיקים שהנתבע נתן חזרו. בשנת תשע"ז היתה שריפה בבית, ובחסידי שמים לא היו נפגעים בגוף. הבית נפגע מהשריפה קשות ונזקק לשיפוץ. השריפה נחקרה, ומסקנת החקירה היתה שהגורם לשריפה היה נרות השבת (היו 20 נרות על שולחן עץ). לאחר השריפה הבית שופץ ע"י הנתבע, ומאז הוא מתגורר בו, אך אינו משלם דמי שכירות לתובע.

ג. טענות ותביעות התובע

הנתבע חייב לפנות את הבית מיידית:

- התובע דרש את פינוי המושכר כבר בתמוז תשע"ו, ולפי החוזה היה על השוכר לפנות את הבית תוך שלושה חודשים מרגע הדרישה, ועד היום לא עשה כן.
- דו"ח חוקר השריפות קבע שהגורם לשריפה היה הנרות, לכן לא היה מוטל על התובע לשפץ עבור הנתבע את הבית. בנוסף, התובע אמר לנתבע בצורה ברורה שהוא לא מרשה לו לשפץ בלי אישור שלו (=של התובע).
- הנתבע לא שילם לו שכירות במשך רוב התקופה, והוא תובע את תשלום דמי השכירות הללו.

עמוד 1 מתוך 17

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
580120780 טל' 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax
www.erezhemdah.org
beitdin@erezhemdah.org

ע"ר חס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ד. טענות ותביעת נגד של הנתבע

1. למרות שחוקר השריפות קבע שהשריפה נגרמה בגלל הנרות, לדעתו היא נגרמה בגלל חיבורי חשמל פירטיים בבית. לטענת הנתבע הוא התרה בפני התובע על הסכנה בחיבורים אלו. לדבריו יש לו מומחים שמאששים את טענתו.
2. מאז השריפה הוא התגורר בקראוון של שני חדרים עם שבע נפשות, ולכן לא היתה לו ברירה אלא לשפץ ולחזור לבית. לדברי הנתבע, הוא הביא את המבנה למצב הרבה יותר טוב ממה שהיה כאשר קיבל אותו.
3. הוא אמנם מודה שזכותו של המשכיר להוציא אותו מהבית, אבל הוא דורש שיפצה אותו על השיפוץ, ואח"כ הוא יצא.
4. לטענתו סכום השיפוץ הוא 150 א' ש"ח (לסכום זה לא הביא הנתבע אישור משום סוג).

ה. נקודות לדיון

1. מי אשם בשריפה?
2. מי חייב בתשלום על השיפוץ?
3. האם יש הצדקה להישאר בבית בגלל טענה לחוב?

ו. מה הגורם לשריפה?

הנתבע טען שהשריפה נגרמה בגלל קצר חשמלי, ולכן האחריות לשריפה היא מוטלת על כתפי בעל הבית - התובע. מטעם זה, לטענתו על התובע להחזיר לו את הכספים שהשקיע בשיפוץ הדירה. לבית הדין הוגשה חוות הדעת של חוקר השריפות, ל' (להלן: **החוקר**). הוא חקר את המשפחה, ובתשובה לשאלה של החוקר ענה הנתבע שלדעתו השריפה נגרמה מהנרות או מקצר. החוקר דחה שלל אפשרויות כגורמות לשריפה, והגיע למסקנה: **"תבנית הבעירה מצביעה על השידה בה היו נרות דולקים"**. לאמור, חוות הדעת של חוקר השריפות תומכת בכך שהאשמה בדליקה מונחת על כתפי הנתבע.

לא הוגשה לבית הדין חוות דעת אחרת הסותרת את חוות הדעת של הגורם האחראי. חוות דעת זו, הינה אובייקטיבית, ולא הוזמנה ע"י מי מהצדדים. היא נעשתה ע"י גורם מקצועי ביותר, שבכל תביעות ביטוח ורשלנות סומכים על חוות דעתו.

אכן לפי ההלכה, ישנן דעות לכאן ולכאן לגבי במידת הנאמנות של מומחה, אך מסתבר שלחוות הדעת יש לכל הפחות נאמנות של "רוב", והיא מועילה למוחזק להמשיך להחזיק בממון (עין אנציקלופדיה הלכתית רפואית כרך ה ערך נאמנות הרופא, במיוחד עמ' 14-15).

במקרה זה, הנתבע כבר שיפץ את המבנה, ולגבי כספי השיפוץ הוא המוציא. לאור חו"ד החוקר הוא לא יוכל להוציא ממון מהתובע בטענה שהשריפה נגרמה כתוצאה מליקויים בחיבורי החשמל.



יתירה מזאת, במקרה זה יש אומדנא ברורה לפי המימצאים בשטח כדעתו של המומחה, וכל עוד לא הוגשה כל חוות דעת אחרת, נראה שניתן גם להוציא ממון על סמך חוות הדעת, ולא יוכל הנתבע לתפוס מדמי השכירות, על סמך טענותיו שהנרות לא היו הגורם לשריפה.
אשר על כן, בית הדין מקבל את חוות הדעת של חוקר השריפות, לפיה השריפה נגרמה כתוצאה מנרות שבת שהונחו על שידת העץ.

ז. מידת האחריות של הנתבע לשריפה

גם אם האש נגרמה מנרות השבת, אין הכרח לומר שהאשמה מוטלת על הנתבע. כתוב ברמב"ם הלכות נזקי ממון פרק יד הלכה ב:

הדליק בתוך רשותו צריך להרחיק מסוף המצר כדי שלא תעבור הדליקה לשדה חבירו, וכמה שיעור ההרחקה הכל לפי גבהה של דליקה, ואם לא הרחיק כראוי ועברה האש והזיקה חייב לשלם נזק שלם, הרחיק כראוי ועברה והזיקה פטור שזו מכה בידי שמים היא.

כלומר לא כל נזקי אש מחייבים את המצית, אלא רק אם לא הרחיק כראוי. דו"ח הדליקה רק כתב שמוקד האש היה הנרות. אבל אינו עוסק בשאלה אם השריפה היתה כתוצאה מרשלנות, ואולי היתה זו מכת שמים?
מקור דברי הרמב"ם בסוגית הגמרא (בבא קמא דף סא עמוד ב) -

מתני'. המדליק בתוך שלו, עד כמה תעבור הדליקה? ... ר"ש אומר: שלם ישלם המבעיר את הבערה - הכל לפי הדליקה.

גמ'. ולית ליה לר"ש שיעורא בדליקה? (=כלומר, הגמרא סברה שרבי שמעון התכוין לומר שתמיד ישלם בין אם הדליקה הגיעה קרוב בין אם הגיעה רחוק).

והתנן: לא יעמיד אדם תנור בתוך הבית - אלא אם כן יש על גבו גובה ד' אמות, היה מעמידו בעלייה - עד שיהא תחתיו מעזיבה שלשה טפחים, ובכירה - טפח, ואם הזיק - משלם מה שהזיק; ר' שמעון אומר: לא נאמרו שיעורין הללו, אלא שאם הזיק פטור מלשלם! (=אם כן גם רבי שמעון מסכים, שאם הרחיק כמו שצריך פטור מלשלם).

אמר רב נחמן אמר רבה בר אבוא: הכל לפי גובה הדליקה (=כלומר - אין כוונת רבי שמעון שתמיד נחייב אותו, אלא "הכל לפי הדליקה" לפי גובה הדליקה, שאם הדליקה גדולה וגבוהה הרי היא מתפשטת למרחוק, ואז אפילו עברה את השיעורים שנאמרו במשנה הרי הוא חייב).

אמר רב יוסף אמר רב יהודה אמר שמואל: הלכה כר' שמעון. וכן אמר רב נחמן אמר שמואל: הלכה כר"ש.

הרי"ף (בבא קמא דף כה עמוד ב) הקשה -

ואי קשיא לך מ"ש התם גבי תנור דקא יהבי רבנן שיעורא ואפ"ה אם הזיק משלם מה שהזיק ומאי שנא הכא דפטור



לא תיקשי לך הכא דלפי צורך שעה מדליק וקא מרחיק כשיעורא וקא עברה הדליקה יתירא משיעורא וקא מזקה אנוס הוא דמאי הוה ליה למעבד הלכך מכה בידי שמים היא ולפיכך פטור דלא יכול לאהדורה והתם גבי תנור כיון דתדיר הוא מדליק איבעי ליה לעיוני אי איכא היזקא לחבירו נסליק היזקא וכיון דלא עביד הכי פושע הוא ולפיכך חייב תדע דהא רבנן פליגי עליה דר' שמעון בתנור דקא יהיב שיעור לפטור והכא אינהו גופיהו קא יהבי שיעורא לפטור

כלומר, אם מדובר באש שאדם מדליק באופן תדיר כמו הדלקת תנור, הוא צריך להיות זהיר יותר, ואפילו אם הרחיק כראוי צריך לשלם.

לפי זה, גם בהדלקת נרות, שעושים כל שבוע, צריכים להיות זהירים יותר, וחייבים לשלם גם אם הרחיק.

קצות החושן (קנה, א) מיישב קושיית הרי"ף באופן אחר –

ולולי דברי הרי"ף נראה לענ"ד דהכא שיעורא דתנור אינו אלא שלא יפחות משיעורא, דבפחות משיעורא הוי היזק ודאי ואינו רשאי להזיק על מנת לשלם, ולכן צריך להרחיק שלא יזיק בידיים על מנת לשלם, אבל גם בהרחקת השיעור שהוא ד' אמות אכתי אינו מן הנמנע שלא ילך האש ומש"ה צריך לשלם מה שהזיק, אבל בהאי דפרק הכונס דאמרו הרחיק כראוי, והיינו לפי שיעור הדליקה, והתם מייירי בהרחיק כראוי באופן שהוא מהנמנע שילך האש לגדיש חבירו, ומש"ה הו"ל אונס גמור ומכה בידי שמים ופטור מלשלם.

לדעת קצות החושן, הפטור מתשלום על ההיזק הוא רק אם הרחיק באופן "שמהנמנע שילך האש לגדיש חבירו", כלומר הפטור הוא כאשר השריפה התפשטה באופן יוצא דופן מאד. במצבים אחרים, אף שמותר להדליק אש כחלק מההתנהלות הנורמאלית של החיים, אם נוצרה שריפה מדליק חייב בתשלום.

בנדון דידן מדובר בשריפה כתוצאה מהדלקת נרות רבים על גבי שולחן העשוי מחומר דליק, מצב בו היווצרות שריפה אינה "באופן שהוא מהנמנע" ואינה "אונס גמור ומכה בידי שמים". לכן למרות שמותר היה להדליק כדי לאפשר חיים נורמאליים, אבל עדיין המדליק חייב בתשלום.

אם כן, בין לרי"ף ובין לקצות החושן במקרה כשלנו צריך השוכר לשלם על נזקי השריפה.

מסקנה: השריפה לא היתה 'מכת שמים', והנתבע אחראי על תוצאותיה.

ח. חיוב מדין אש

בפרוטוקול (עמ' 3 שורה 25) נאמר כך:

אב"ד: אז אתה דוחה את מסקנות החקירה. אילו היינו מקבלים את דו"ח החוקר פה באופן תיאורטי, מה היית אז אומר? שאתה אחראי על השיפוץ?
נתבע: ברור, אם אני אשם יש לי אחריות, ואני משפץ את הבית, וצריך לשלם הכול.

אם כן לאחר שקבענו שהנתבע הוא האשם בשריפה, הרי שגם לדעתו הוא חייב בשיפוץ.



מבחינת הגדרת אב הנזק, נראה שמדובר על תשלום מדין "אדם המזיק" מדין "אש"י¹. שכן, הנתבעים הדליקו נרות בבית וכתוצאה מכך קרתה השריפה, כפי שקבע חוקר השריפות. בנזקי "אש"י אין פטור של קרקע, לכן כאשר כתוצאה מהדלקת אש נשרף הבית המדליק חייב בנזק. אלא שבמקרה דנן יש לדון בחיוב כאן מכמה צדדים:

1. אישה שהזיקה

מנהג ישראל שהאישה מדליקה את הנרות, וכך היה גם במקרה דנן (כפי שהעידו נשות המשפחה בפני חוקר השריפות), ואם כן האישה היא שהזיקה ולא הנתבע. בפשטות, במקרה שאשת איש הזיקה, אין להטיל את האחריות על הבעל, אלא על האשה. כך מבואר בשולחן ערוך חושן משפט (תכד, ט) -

העבד והאשה, החובל בהם חייב; והם שחבלו אחרים, פטורים אבל משלמים לאחר זמן שאם נתגרשה האשה או נתאלמנה או נשתחרר העבד:
הגה: יש לה נכסי מלוג או נכסי צאן ברזל מוכרת אותו לאחרים בטובת הנאה ומשלמת לנחבל.

ואם כך דומה הדבר מבחינת הנתבע, כאילו נשרף מעצמו, ויש לדון בו רק משום פשיעה בשמירה וכדלקמן.

אך נראה שכיום מנהג בתי הדין לדון את בני הזוג כשותפים בנכסים, ולכן מדובר על אישה שיש לה נכסים ואין לבעלה רשות בהם, שצריכה לפצות מיד על הנזק שגרמה (הרב יעקב אריאל שליט"א 'הלכה לימינו' עמ' 222; עיין גם פתחי חושן נזיקין פרק י הערה קיח)².

2. רבים שגרמו לדליקה

במקרה שלנו, לא רק אשת הנתבע הדליקה נרות, אלא גם האורחות שהתארחו אצל המשפחה באותה השבת הדליקו נרות. נשאלת השאלה, האם ניתן להטיל את כל האשמה על הנתבע ואשתו אם גם נשים אחרות הדליקו? הרי אם דרך משל, אשת הנתבע הדליקה ראשונה, היא יכולה לטעון

¹ על הסמכות לדון בדיני אש בזמן הזה עיין במאמרו של הרב דניאל כץ אמונת עתיך גליון 105

² יש מקום לדון בסיבות נוספות לחיוב גם את הבעל במקרה דנן: במסכת בבא קמא (כג, א) הגמרא מסיקה שלכל הדעות "אשו משום ממונו", כלומר גם לפי ההלכה, ש"אשו משום חציו", כלומר שאש שהדליק והזיקה כמוה כחץ שלו, חייב המדליק גם משום ש"ממונו" הזיק, ולכן אפילו אם לא הדליק את האש, אך האש יצאה מרשותו, אם היתה פשיעה בשמירה מפני האשר - הוא חייב בכך משום אש. כך נפסק בשו"ע (ח"מ תיח, ו) -

נפלה דליקה בחצרו, ונפל גדר שלא מחמת הדליקה, ועברה הדליקה בחצר אחרת, אם היה יכול לגדר הגדר שנפל ולא גדרו, חייב; למה הדבר דומה, לשורו שיצא והזיק, שהיה לו לשומרו ולא שמרו.

אם כן, במקרה דנן, שהיתה כאן פשיעה בהדלקת הנרות, יתכן שיש לחייב את הבעל משום אש. בנוסף, הרי גם הבעל הוא מחוייב בהדלקת נרות שבת ויום טוב, והאישה מדליקה בשליחותו, אם כן גם הבעל חייב בתשלומים על הנזק שנגרם בגין הדלקת הנרות (האשה שליח הבעל להדלקת הנרות - שו"ת ציץ אליעזר חלק יב סימן כז; עולת שבת סי' רס"ג סק"א; שולחן ערוך הרב אורח חיים קונטרס אחרון סי' רסג). אלא שיש להקשות על כך שכלל נקוט בדינו ש"אין שליח לדבר עבירה", ואם כן אם ההדלקה נעשתה בצורה רשלנית, וגרמה נזק, הרי שלענין זה היא לא שליחה של בעלה! שתי תשובות בדבר: א. יש אומרים שבאשתו - יש שליח לדבר עבירה, כיוון שאשתו כגופו (אבני שהם מעילה פרק ז, בתוך ספר תהלה לדוד חלק ב, בסוף. וכן בדף על הדף ב"מ ח, א בשם חכמת התורה). ב. דין 'אין שליח לדבר עבירה' ממדד לפי המעשה, אם יש בו עבירה, אך אם בזמן המעשה אין בו עבירה, ורק אח"כ נגרם נזק, השליחות לא בטלה.



שלא ההדלקה שלה עשתה את הנזק, אלא האורחות שהדליקו אחריה גרמו לאש הגדולה שגרמה לשריפה, גם השניה שהדליקה יכולה לטעון אותו דבר, וגם האחרונה שהדליקה יכולה לטעון שלא היא גרמה לנזק, והנזק היה נגרם גם בלעדיה.

כתבו הטור חושן משפט הלכות נזקי ממון סימן תיח, והשו"ע (ח"מ תיח, י)

עשה אחד האש ובא אחר והוסיף אם יש במה שעשה הראשון כדי שתגיע

למקום שהלכה הראשון חייב ואם לאו הראשון פטור והאחרון חייב.

אם כן, ניתן לחייב את הראשון בתשלום רק כאשר גם ללא התוספת של השני האש היתה גורמת את הנזק. מה הדין במקום ספק?

כתוב בערוך השולחן חושן משפט סימן תיח סעיף ל

ואם יש ספק בדבר שניהם פטורים דיכול כל אחד לומר להניזק הבא ראיה שאני

הזקתי.

אם כן במקרה שלנו לא ניתן לדעת אלו נרות גרמו לדליקה, וכולם פטורים.

אלא שערך השלחן הוסיף בסוף: **"וחייבים בדיני שמים"**. כלומר במקרה של ספק מי גרם את הנזק, שניהם חייבים בדיני שמים. אם לדעת בית הדין נראה שהיתה כאן רשלנות מיוחדת, יש בסמכותו לחייב גם כאשר כל החיוב הוא בדיני שמים. יתירה מזאת, בערוך השלחן (שם כט) כתב **"שנים שהדליקו כאחת שניהם חייבים"**. מה הכוונה הדליקו כאחת? האם הכוונה באותה רגע ממש, הרי אפילו אם "אפשר לצמצם", מסתבר שלא בזה מדובר, אלא מסתבר שמדובר שהדליקו בסמיכות, באופן שכל אחד ידע מהשני. כלומר המדליק הראשון ידע שמיד אחריו יבוא עוד מדליקים, בכהאי גוונא כולם נחשבים לשותפים במעשה השריפה.

וכן כתב בספר תורת חיים וחסד (ח"א עמ' קפב) –

אכן יש לדון את הדלקת השוכרים כמזיקים בידיים, מכיון והיה להם להעמיד

שומר שישמור על האש במקום שיש תוספת נרות הגורמים חמימות בצריף עץ,

ואע"פ שבשעה שהראשון הדליק עדיין לא היתה חמימות גדולה, והשני ג"כ,

והשאר מסופקים אם בשעת הדלקתם כבר הגיע שיעור החמימות, מ"מ הרי

הראשון ידע שאחריו ידליקו עוד א"כ גם הוא מזיק בידיים, וא"צ למיחת לגדרי

אש אלא מדין אדם המזיק ששורף ביתו של חבירו הוא.

אם כן מצד זה האחריות לתשלום על הנזק מונח על כתפי הנתבע ואורחיו.

מסקנה: הנתבע חייב לשלם, מצד דיני נזיקין.

ט. חיוב מדיני שמירה

על פניו, יש מקום לומר שמלבד החיוב מדין אדם המזיק, "אש", ישנו יסוד נוסף לחיוב, שהנתבע שכר את הנכס, ולכן הוא חייב בשמירתו מדיני שומרים.

אלא שלפי ההלכה הדבר טעון בירור. שכן נפסק בהגהת שולחן ערוך (שא, א) -

השואל בית ונשרף, פטור לשלם, דה"ל קרקעות.



כמובן דין זה נכון גם לגבי שוכר, שכן זה פטור כללי של שומרים מנזקים שאירעו לקרקעות. אמנם בדין בית ישנה מחלוקת, שכן כל בית מורכב ממטלטלין (עצים ואבנים וכד') וביחד מחברים אותם לקרקע. בלשון ההלכה "תלוש ולבסוף חברו בקרקע". הרמ"א (חושן משפט צה, א) הביא שתי דעות בשאלה אם בית נחשב כקרקעות, שעליהן השומר פטור מתשלומים, או כמטלטלין, שעליהם הוא חייב -

"א דתלוש ולבסוף חברו בקרקע לאו כקרקע דמי (טור בשם עיטור); ויש חולקין. ולכן אם שאל בית, ונשרף, פטור מלשלם (מרדכי פרק הדיינים).

מדברי הרמ"א משתמע שעל בית פטורים מתשלום כאשר הוא נשרף רק לשיטת "יש חולקין", שיטת המרדכי. אבל לשיטה הראשונה, שיטת בעל העיטור, שתלוש ולבסוף חברו נחשב כמטלטלין - חייבים על שריפת בית.

הש"ך שם (ח) חולק על הרמ"א, וסובר שלכל הדעות בית שלם הרי הוא כקרקע ששומרים פטורים עליו -

אבל לפעד"נ דהבעל העיטור לא קאמר אלא כותל בנין, אבל בית הו"ל כקרקע... תדע, דהא משמע בכל דוכתי דבית נקנה בכסף ושטר וחזקה כמו קרקע, וגם מיקרי נכסים שיש לו אחריות לענין שעבוד וקדימה ועישור נכסי ושאר כל מילי דממונא, והוא הדין לענין שומרין ושבועה...

הבית עליו מדובר במקרה שלנו מורכב מחלקים שונים. חלקו בית קבוע, שכאמור לרוב הדעות דינו כקרקע, וחלקו מורכב מקראוון. שני החלקים נפגעו, אם כי הפגיעה המרכזית היא בחלק הבית. מסתבר שהחלק של הקראוון אינו נחשב כמחובר, ודינו כמטלטלין (וכ"כ הרב ישראל יעקב ליכטנשטיין בתוך קובץ שערי צדק א מעמ' 104), ועל הנזקים שנגרמו בחלק זה ודאי שחייב. אך בכנסת הגדולה (סימן שמ בהגהב"י אות א) מסתפק מה כוונת הרמ"א בדבריו ששואל פוטר אם הבית נשרף: אם הטעם משום שמדובר בשריפה באונס, ושואל פטור על האונסין בקרקעות. אבל אילו היה מדובר בשריפה בפשיעה השואל יהיה חייב, כדעת הרמב"ם שפושע נחשב כמזיק, וחייב בפשיעה בקרקעות. או שלדעתו פטור בין אם השריפה היתה באונס ובין אם היתה בפשיעה, וחולק על הרמב"ם שמחייב בפשיעה בקרקעות.

השו"ע (חוי"מ סו, ב) הביא את שתי השיטות בענין חיוב שומר שפשע בשמירת קרקעות, אך נראה שהכריע שלא כמו הרמב"ם, וכן הכריע הרמ"א שם (ועיין סימן שא סעיף א). אך הש"ך שם (קכו) הכריע כשיטת הרמב"ם שכאשר הנזק נגרם בפשיעה חייב אפילו בקרקעות. במקרה דנן, נראה שהיתה כאן רשלנות ופשיעה בהעמדת כל כך הרבה נרות במקום שיכולה להיגרם שריפה, ובכל זאת נראה שלא נוכל לחייב את השוכר על הנזק, כפסק השו"ע בסימן צה ובסימן סו.

(בהמשך פסק הדין נעסוק גם בדינו של שוכר שהתחייב לשלם אם ייגרם לבית).

מסקנה: מצד דיני שומרים, הנתבע פטור מתשלום על חלק הבית הקבוע, וחייב בשיפוץ הקראוון. אין בכך כדי לגרוע ממסקנתנו לעיל על החיוב מדין "אש", שהנתבע חייב כמזיק.



י. החיוב לשפץ את הבית לטובת השוכר

במקרה שנשרף הבית ואין חיוב תשלומים על הנוק מצד השוכר, נשאלת השאלה האם המשכיר חייב לחזור ולבנות את הבית, בכדי שיעמוד בהתחייבותו לשוכר שיעמיד לו את הבית כשהוא ראוי למגורים.

נבחן את הנושא ממקורותיו.

בית מושכר שנפל: בשאלה זו ההלכה (שו"ע חו"מ שיב, יז) מבחינה בין אם כאשר השכיר לו את הבית השכיר לו בית ספציפי או שהבטיח לו בית "סתם" –

אם מעצמו נפל, אם אמר לו: בית זה אני משכיר לך, אינו חייב לבנותו (ואפילו בנאו המשכיר יכול לומר שלא ידור בו) (ב"י מדברי הרשב"א), אלא מחשב על מה שנשתמש בו ומחזיר לו שאר השכירות. (ואפילו השוכר אומר: אבננו משלי, אין שומעין לו) (ב"י).... ואם אמר לו: בית סתם, ונפל, חייב לבנותו או יתן לו בית אחר.

מדברי השולחן ערוך אנו למדים, שכאשר היה בית מסוים שהושכר, ונפל הבית, אזי המשכיר לא חייב לבנות מחדש את הבית, וגם אינו חייב להעמיד לשוכר בית אחר. אף שהבית לא נפל באשמת השוכר. אם השוכר כבר שילם שכירות על תקופה זו, הוא יקבל בחזרה את יתרת התשלום לתקופה שאחרי נפילת הבית, אבל גם במקרה זה המשכיר לא צריך לבנות מחדש את הבית.

הרמ"א מדגיש שתי נקודות: א. גם אם המשכיר מחליט לבנות מחדש את הבית, אין זכות קדימה לשוכר לגור שם. ב. לשוכר אין זכות לדרוש שהוא יבנה מחדש את הבית על חשבונו.

בית מושכר שנשרף: בהמשך הסעיף הדגיש הרמ"א שנשרף הבית דינו כנפל הבית, אם כן גם בנשרף הבית, המשכיר אינו צריך לחזור ולבנותו לטובת השוכר, וגם לשוכר אין זכות לבנותו.

הערך ש"י (שיב, יז) מגיה בדברי הרמ"א במקום "נשרף הבית דינו כנפל" צ"ל "נשרף הבית אינו כנפל", והכוונה, שאם נפל, כאשר השוכר כבר נתן דמי שכירות, המשכיר צריך להחזיר לו דמי השכירות היתרים, אך במקרה שנשרף המשכיר פטור מלהחזיר. הסיבה לכך היא שבמקרה שנפל, מסתבר שהבית היה רעוע ולא מתוחזק כמו שצריך, לכן יש כאן אשמה כלשהי של המשכיר. אבל בנשרף, הרי שמזלו של השוכר גרם לו, ולכן המשכיר פטור מלהחזיר לו את דמי השכירות.

בית שניזוק אך לא נהרס כליל: הטור (חו"מ שיב) הביא דברי אביו הרא"ש, שכתב שלפעמים המשכיר חייב לשפץ עבור השוכר את הבית שניזוק –

וא"א הרא"ש ז"ל כתב... ודוקא כשנפל כולו בהא אמרינן כיון דנפל אזדא ליה אבל אם הוא קיים אלא שנתקלקל עד שהוא סכנה לדור בו חייב המשכיר לתקנו דהשתא לא שייך למימר אזדא ליה דמסתמא הוא עומד לתקן שעדיין נקרא בית אלא שהוא מסוכן לדור בו הילכך חייב המשכיר לתקנו עד כאן ואם המשכיר סותר הבית חייב ליתן לו אחר.

לדבריו, במקרה שהבית לא נפל לגמרי, מוטלת על המשכיר חובה לחזור ולבנותו. השו"ע (חו"מ שיב, יז) הביא שיטה זו בשם "יש מי שאומר", אך הוסיף בו תנאי -



**ויש מי שאומר דדוקא בשנפל כולו, אבל אם הוא קיים אלא שהוא מסוכן לדור
בו, חייב המשכיר לתקנו אם יש בידו שכירות מוקדם.**

כלומר לדעת השו"ע, גם לפי שיטת הרא"ש, החיוב של המשכיר לחזור ולבנות את הבית אם הוא
עדיין עומד, הוא דווקא אם יש בידי המשכיר דמי שכירות שנתן לו השוכר מראש.
אמנם הסמ"ע (לב) דחה את הצורך בתשלום מראש –

**ומ"ש המחבר אם יש בידו שכירות מוקדם, אין זה כתוב שם בטור, וגם ברמב"ם
בסוף פ"ה דשכירות לא מצאתיה. ונראה דמ"ש אם יש בידו כו', לאו דוקא
שהוא עדיין בעין בידו, אלא ר"ל אם כבר קיבל שכירות יותר מלפי ערך הזמן
שדר בו, חייב המשכיר לתקנו מדמי אותה שכירות, משא"כ אם לא
קיבל יותר דהיה יכול המשכיר לחזור בו ולומר צא ושכור לך בית אחרת. מיהו
אין לו טעם כ"כ, דלכאורה כיון דשיעבד נפשו להשכיר לו בית זה ועדיין שמו
עליו, עליו לתקנו.**

כלומר, לדעת הסמ"ע, אם המשכיר מחויב להמשיך את השכירות בגלל שקיבל כבר דמי שכירות
על העתיד, או מסיבה אחרת (כגון שקבעו זמן מראש) – אזי במקרה שהבית לא נהרס לגמרי צריך
המשכיר לתקנו.

לפי נתיבות המשפט (ביאורים סימן שיב יא) החובה של המשכיר לתקן היא רק עד גובה דמי
השכירות הנמצאים בידי המשכיר –

**ולפענ"ד נראה שכונתו דאינו מחוייב להוסיף מביתו דהא רק בית זה שיעבד לו,
רק מ"מ דמי השכירות מבית זה משועבד לו דבכלל בית זה הוא דמבית זה
אתי...**

יש להוסיף, שהרבה פוסקים סבורים שדעה זו שכתב השו"ע בשם "יש מי שאומר" לא נפסקה
להלכה. עיין ערך ש"י (תחילת סימן שי"ד, ואכמ"ל בדיון בסתירה בין הנאמר בסימן שיד לנאמר
כאן).

ועתה נחזור למקרה שלפנינו.

כאמור, במקרה שלנו הבית לא נפל, וגם לא נשרף כליל. גם לאחר השריפה הבית עמד על תילו,
אלא שלא היה ראוי למגורים. לכן, לכאורה, לדעת הטור התובע היה מחוייב לשפץ את הבית עבור
הנתבע.

אלא שלטענת התובע, הוא דרש מהנתבע שיפנה את הבית. הנתבע הכחיש זאת בתחילה, אך
בהמשך הדיון תיקן דבריו, שייתכן שנאמר לו לפנות, אך לא זכור לו. נוסף על כך, לטענת התובע
הוא מחה בפני הנתבע במפורש שלא ישפץ את הבית (בהמשך נדון במשמעות מחאה זו).

כמו כן, הצדדים הסכימו כי בזמן השריפה הנתבע כבר היה בחוב גדול כלפי התובע. שבעה חודשים
שלא שולמה שכירות כלל (הודאת הנתבע בפרוטוקול דיון 2 עמ' 2 שורה 22). בנוסף 8 שיקים חזרו
(הנתבע לא הכחיש, שם שורה 25). די בכך כדי לקבוע שהתובע לא היה צריך לשפץ את הבית עבור
הנתבע.



בנוסף, מסתבר שבמקרה שלנו, למרות שהבית עמד על תלו, כיוון שבכדי לתקנו היה צריך לפרק את הבית ולהרכיבו מחדש, נחשב הדבר כנפל. ורק כאשר ניתן להמשיך לדור בבית, אלא שיש בדבר סכנה, אז נחשב הדבר שהמשכיר עדיין משועבד לתיקוני הבית (וכן דעת אולם המשפט סימן שיב). נמצא שדינו של הבית הוא כדין "בית שנפל" או "בית שנשרף", ולא כדין "בית שניזוק אך לא נהרס כליל".

במקרה זה, דברי הערך ש"י מתאימים ביותר, בגלל שדו"ח חוקר השריפות קבע שהשריפה נגרמה בגלל הנרות, אם כן ודאי שלא ניתן לחייב את התובע לשפץ הבית עבור הנתבע. וכל הספק אם המשכיר מחוייב לבנות במקרה שהבית נשרף הוא כאשר הבית לא נשרף בפשיעתו של השוכר, אבל אם היתה פשיעה של השוכר, ודאי שהמשכיר פטור מלחזור ולבנות לטובת השוכר.
מסקנה: גם אילו הנתבע לא היה חייב בתשלום על נזקי השריפה, הנתבע לא היה חייב לשפץ את הבית עבור הנתבע.

יא. חיוב תשלומים מחמת החוזה

לעיל הראינו צדדים שונים לחיוב השוכר בתשלומים על הבית שנשרף. ראינו ספיקות האם ניתן לחייב אותו מצד דיני השמירה. אך כל זה במקרה שלא הותנו בין הצדדים תנאים מיוחדים. כמובן, אם הותנו בין הצדדים תנאים המחייבים את השוכר בתשלומים גם מעבר לדין תורה, התנאי מחייב, שכן קיימא לן "כל תנאי שבממון קיים" (שו"ע אבן העזר סט, ו).
וכן פסק השו"ע (ח"מ שא, ד) במפורש לענין פטור שומרים בקרקע: "כל אלו, אם קנו מידם להתחייב באחריותם, חייבים", וכך גם נפסק (שטו, ב): "כשם שמתנה אדם כל תנאי שירצה במקח, כך מתנה בשכירות", הרי שגם בקרקעות מועיל תנאי בקנין להתחייב על מקרים שיש בהם פטור.

הסמ"ע (שטו, ג) הדגיש שאין צורך בקנין מיוחד על התנאי, אלא הקנין על השכירות מועיל גם לתנאי השכירות שנלוו אליו.

בדיון השני (עמ' 1 שורה 23) נאמר ע"י התובע, ולא הוכחש, שלצורך חתימת חוזה, הורד חוזה סטנדרטי מהאינטרנט. בכל החוזים שמצאנו באינטרנט נאמר בלשון זו או אחרת שעל השוכר להחזיר את הבית במצב בו הוא קיבל אותה, למעט בלאי טבעי הנובע מהחיים בבית. בקובץ תשובות של הגר"ש אלישיב זצ"ל (ח"מ רט"ז) פטר שוכר מתשלום נזקי דליקה בבית בגלל שבחיובי שמירה פטור מנזקי קרקע. אך בסוף דבריו כתב –

והנה כאן בארץ נוהג שבחובה שכירות שבין שוכר למשכיר כותבים סעיף בחוזה שעל השוכר להחזיר את הבית באותו המצב שמצא את הבית כשנכנס בו, וכל מה שכתבנו הוא במקרה ובכלל לא כתבו חוזה, או שלא כתוב שם הסעיף הנ"ל.



אמנם נראה שאין בתנאי זה בכדי לחייב את השוכר גם בתשלומים על אונס גמור³, ואכמ"ל, אך במקרה שהיתה פשיעה כלשהי, כגון במקרה שלנו, שהניחו נרות רבים על שולחן עץ, אפילו אם יש צדדים לפטור את הנתבע, הרי שיש בכח התנאי שבחווזה לחייבו.
מסקנה: הנתבע חייב לשלם על נזקי השרפה גם בגלל התנאי שנכתב בחווזה.

יב. תביעה נגדית של הנתבע

הנתבע טען בדיון שהוא מודה שעליו לצאת מהבית כפי שדרש התובע, אך נמנע מלצאת בגלל החוב של התובע כלפיו.

כך כתוב בפרוטוקול הדיון השני (עמ' 6 שורות 25-20).

אב"ד: אתה אומר שיש לו זכויות. למה אתה לא יוצא?

נתבע: שיחזיר לי את מה שהוצאתי ואני אצא מהבית.

אב"ד: אני מתרגם, אני לא יוצא מהבית כי לדעתי הוא חייב לי כסף. כשהוא

ישלם לי אני אצא. הרי הוא ביקש ממך מזמן לצאת. כדי להגיד את זה אתה

חייב להגיד כמה כסף אתה חייב לי?

נתבע: אני אביא.

טוען: ביי"ד ביקש כבר חודשיים את ההוכחות הללו.

גם לאחר הדיון בית הדין קצב זמן להגיש מסמכים וראיות, הנתבע לא הגיש כל מסמך. הנתבע הגיש בקשה להארכה, ובית הדין נענה לבקשתו, ובכל זאת הנתבע לא הגיש כל מסמך שיכול להוות ראיה כלשהי לתביעתו. אם כן בית הדין דוחה טענה זו.

מעבר לנצרך נדון בטענה שעלתה בדבריו. הנתבע טען שבגלל שהוא שיפץ את הבית וכעת הבית במצב טוב יותר ממה שהיה קודם, התובע צריך לפצות אותו.

אכן במקרה שראובן הביא תועלת לחבירו שמעון, שמעון חייב לשלם לראובן, אף אם שמעון לא ביקש דבר מראובן. כך נפסק בשולחן ערוך (חושן משפט הלכות גזילה סימן שעה סעיף ו) על סמך סוגיית הגמרא (בי"מ קא, א) -

היורד לתוך חורבתו של חבירו ובנאה שלא ברשות, שמין לו וידו על התחתונה.

ואם אמר בעל הבנין: עצי ואבני אני נוטל, שומעין לו. אמר ליה בעל הקרקע:

טול מה שבנית, שומעין לו. הגה: ודווקא אם החורבה אינה עשויה לבנות; אבל

אם עשויה לבנות, או במקום שסתם חורבה עומדת לבנות, דינו כמו חצירות,

שיתבאר בסמוך.

כלומר אפילו אם המקום לא עומד לכך, אם הביא תועלת הוא זכאי לפיצוי מינימלי של הוצאות.

³ עיין שרי"ת מנחת אשר ח"א סי' קז



אך דין זה נכון רק אם אכן הביא תועלת בצורה ברורה, אבל אם מקבל ההנאה הבהיר מראש שאין לו תועלת בכך או שלא ברור שיש לו הנאה מכך, הוא פטור מלשלם. כך כתב בשו"ת הרשב"א חלק ו סימן קיא -

ולענין הבנין שבנה בו יהודה כל שצווח ראובן וגלה בדעתו שאינו חפץ בו אינו חייב לו.

ובדומה הביא הטור (חושן משפט הלכות גזילה סימן שעה) בשם אביו -

שאלה לא"א הרא"ש ז"ל ראובן היו לו בתים והלך מעירו ובא שמעון ודר בהם וראה שהיה הבית רעוע ונטוי ליפול ובנה בו והחזיקו והצילו מסכנת נפילה וסיידו וכיידו וכשבא ראובן הוציא לשמעון מביתו כי אמר שבתחלה נכנס שלא ברשות אם חייב ליתן לשמעון השבח כי אילו לא בנאו היה נופל או אם אין לו אלא הוצאה תשובה כיון שהיה רעוע וקרוב ליפול אין ראובן יכול להוציא עד שיתן לו כל יציאותיו שהוציא להחזיק הבית ולהצילו מנפילה אבל מה שבנה שלא היה צורך לבנות כגון שבנה חדרים וסייד וכייד זה עשה להנאת עצמו ואין ראובן חייב לפרעם לו אלא אומר לו טול עצך ואבניך ושומא זו תהיה על פי בנאין שיראו מה שהיה צריך שמעון מחמת נפילה להוציא וישימו אותו וכשראובן נותן לשמעון זה אז יצא שמעון מבית ראובן.

כלומר, למרות שעל החלק הברור שהביא תועלת, כגון שלולא מעשי המתקן הבית היה קורס, הנהנה חייב לשלם. אבל על תוספות שלא ברור שהביאו תועלת, אינו חייב לשלם. וכן הביא שם הטור בתשובה נוספת מהרא"ש -

תשובה כל בנין שאינו סכנה שהבית היה יכול להתקיים ולעמוד ולהשמר מנפילת קלקול למה נחייב לבעל הבית לפרוע יכול לומר איני רוצה להוציא מעותי בו כיון שהבית היה יכול להתקיים בלי אותו בנין אם בנית להנאתך טול עצך ואבניך:

וכן פסק הרמ"א (חושן משפט הלכות גזילה סימן שעה סעיף ז) -

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, וכשיתן ראובן מה שחייב ליתן לשמעון, יצא מן הבית (טור ס"ח בשם הרא"ש).

כלומר ניתן לחייב את בעל הבית רק על מה שוודאי הביא לו תועלת, אך על מה שיכול לומר שלא הביא לו תועלת ומשמע אפילו אם לא אומר במפורש, אינו חייב לשלם. במקרה שלנו, הרי קבענו שעל מה שהיה נצרך להחזיר את הבית לקדמותו, הנתבע עצמו היה חייב, וכל תביעתו היא על התוספת. אם כן הראינו לדעת שעל זה התובע פטור. אילו התובע היה חוזר לבית, ונהנה מהתוספת, זכותו לומר לנתבע, טול עצך ואבניך, כלומר, איני זקוק למה שהוספת, ואתה יכול לקחת אותם, אלא שאם לא ניתן לקחת את הדברים, כי הם כבר



חלק מהמבנה, אם ניתן להוכיח שהוא נהנה מהתוספת, הרי שהוא חייב לשלם, אך אם היה אומר שאינו נהנה מהתוספת, לא ניתן לגבות ממנו, רק שהוא חייב להישבע על כך שבועת היסת שבאמת לא ניחא ליה.

כך כתב החזון איש (ב"ב ב, ו) -

הבונה ביתו של חברו... והיכי דבאמת לא ניחא ליה בבנין כגון שאין ידו משגת לבנות, אם טוען טול את עציך ואבניך כופין אותו ליטול... אם בעל הבית נכנס לבית, הרי חזינן דניחא ליה, ומחייבין אותו לשלם, ואם ניחא ליה לגמרי מתחייב כדין ידו על העליונה, ואם ניחא ליה רק בדיעבד משלם כדין ידו על התחתונה.

ושבחה דאי אפשר להסירו כמו צבע, נמי העיקר תלוי בניחותיה של הבעלים, ואם יש מעשה מוכיחה על ניחותיה דיינינן ליה כעשויה ליטע, ואם ניחותא דידיה רק דיעבד, הוי כאינה עשויה ליטע. ואם בעל הבית טוען שאינו נהנה כלל ואין רצונו בזה, והדבר ספק בעיני הבי"ד, נשבע היסת דלא ניחא ליה ומפטר.

יתירה מזאת, במקרה זה נראים הדברים שהסיבה שהנתבע השקיע והביא את הבית למצב טוב יותר מאשר היה לפני השריפה, היא שהבית במצבו הקודם היה לדעתו לא ראוי, והוא רצה לתקן כדי שיהיה יותר נעים לחיות בו. במצב כזה נראה שאין חיוב על בעל הבית לפצות את הבונה. כך כתב הרמ"א (רסד, ד) -

ואם נראה לב"ד שלא הוצרך להרבות בהוצאות בשבילו, דאפילו בשבילו לבדו היה צריך לכל הוצאות אלו, אינו חייב ליתן לו כלום, דזה נהנה וזה אינו חסר.

אמנם נקודה זו יש להסתפק, כיוון שיש מקום לומר, שכאשר שיפץ את המבנה, אכן דעתו היתה לצורך עצמו, אך חשב גם על טובת התובע שיהיה לו בית טוב יותר. ואם זה נכון, הרי שבעל הבית צריך לשלם על התיקון. כך סיים שם הרמ"א -

ונ"ל דווקא שירד תחלה להציל שלו, אלא שהציל גם כן של חברו עמו. אבל אם ירד על דעת שניהן, חייב ליתן לו מה שנהנה, מאחר שהציל של חברו, וכמו שנתבאר, כן נ"ל.

אבל כאמור, זה דווקא אם לבעל הבית יש צורך באותה תוספת, ובמקרה דנן, בעל הבית אומר בצורה מפורשת שאין לו צורך בכך.

יג. מחה בו שלא יתקן

נקודה נוספת שיש לברר, מה הדין במקרה שהביא תועלת לבעל הבית, באופן שבעל הבית חייב לשלם, אך לפני שעשה את התיקון בעל הבית מחה בו ואמר לו במפורש שהוא לא מעוניין בתיקון, האם גם באופן כזה הוא יהיה מחוייב לשלם על התיקון?

בשאלה זו נחלקו האחרונים כפי שהביא בשו"ת ציץ אליעזר (חלק טו סימן סז) -

גם בגילוי דעת מפורש שאינם חפצים בסרסור סובר בספר שו"ת פרי תבואה סימן נ"ח (מובא גם בפ"ת חו"מ סי' רס"ד סק"ג) שבכל זאת צריכים לשלם לו,



וכה לשונו הצריך לעניננו: היכא דהוי ודאי הנאה לא איכפת לן במה שגילה הנהנה דעתו שאינו רוצה לשלם לו....

אמנם בשו"ת מהרי"א הלוי ח"ב סימן קנ"א כותב להשיג על דברי הפרי תבואה בזה, אבל בשו"ת מהר"ש אנג'ל ח"ג סימן ט"ו כותב לסתור דברי המהרי"א, ודעתו להלכה כדעת הפרי תבואה, דשפיר יש לומר דאף אם אמר לו שלא יתן לו שכר סרסור אפ"ה מוכרח ליתן לו עיין שם.

אך נראה שהראשונים כתבו כדברי מהרי"א הלוי. בחידושי הרמב"ן (בבא בתרא ד, ב) כתב - ולדידי לא קשיא שהרי זה דומה במקצת ליורד לתוך שדה חברו ונטעה שלא ברשות, שאלו מתחלה בא לימלך ומיחה על ידו אינו רשאי ליגע בה ואפשר שאינו חייב לו כלום אלא יטול עציו ואבניו וישלם כחש קרקעו של זה, ואפילו בשדה העשויה ליטע...

וכן כתב הרמ"ה (ב"ב ד, ב) באותה סוגיה -

ודוקא היכא דלא גלי אדעתיה מעיקרא [דלא ניחא ליה בהאי גדר הוא דמחייבין ליה אבל גלי אדעתיה מעיקרא] דלא ניחא ליה בהאי גדר לא מחייבין ליה, דמקיף הוא דאפסיד אנפשיה דשמע דלא הוה ניחא ליה בהאי גדר ואקפיה ולא כל כמיניה לאהנויי על כרחיה אדעתא לחיוביה ממונא. הא למה זה דומה ליורד לתוך שדה חברו ונטעה שלא ברשות או לתוך חורבתו של חברו ובנאה שלא ברשות, דאע"ג דלכתחילה לא מחייבין ליה לאיניש למיטע ארעיה ולא למבני חורבתיה, אי אתי איניש דעלמא ונטע לה או בני לה שלא ברשות שיימינן ליה שבחיה, ואי הוה מגלי אדעתיה מעיקרא דלא הוה ניחא ליה בהאי בנין ובהני נטיעות לא הוה מחייבין ליה ולא מידי עד דמגלי אדעתיה דניחא ליה.

החזון אי"ש (ב"ב ב, ו) בתחילה כתב כפרי תבואה, שלמרות המחאה צריך לשלם, אך הביא את הרמב"ן שנסתפק בזה -

נראה דדין העשויה ליטע הוא אפילו אם מיחה בו בעל השדה שלא יטע, כיון דאינו טוען עכשיו טול נטיעותיך או שידענו דניחא ליה, ולא דמי להא דכתב הטור סימן קנ"ח במקיף את חברו דאם אמר לו מקודם לא אתן לך כלום אינו נותן לו אלא דמי נטורא, דהתם גם אח"כ לא נראה ניחותא דידיה. (אח"כ ראיתי ברמב"ן ב"ב ד שנסתפק בזה וכתב דאפשר דבירוד שלא ברשות ומיחה בו קודם שירד אף בעשויה ליטע אינו נותן לו כלום וצ"ע כיון דהשתא ניחא ליה למה לא ישלם.)

אך כל ספקו של החזון איש הוא כאשר מקבל ההנאה גילה דעתו אח"כ שהוא מעוניין בתוספת, אך אם אין לנו גילוי דעת כזה, ודאי שמחאתו מועילה לפטור אותו מתשלום. במקרה שלנו טען התובע נמרצות שאמר לנתבע במפורש שלא ישפץ את הבית. הנתבע הגיש מסמך לבית הדין בו סיכום טענותיו. בענין הדיון בינו לבין התובע על השיפוץ הוא כתב כך -



הייתי בביתו של התובע 4 פעמים והתקשרתי מס פעמים לתובע (יש לי שיחות מוקלטות כהוכחה), דנתי איתו על עניין הבית, שאלתי אותו אם מתכוון לשפץ, ואולי כי מכירים אותו יוכל להשיג תרומות לשיפוץ, הוא מבחינתו אמר לי שויתר על הבית ולא מתכוון לשפץ, אך דעתו השתנתה משיחה לשיחה, ולא היה ברור מה בדיוק מחליט, פעם טען שמוותר על הבית וזה רצונו של ה', ופעם אומר שאני יכול לשפץ אם אני רוצה, ופעם אומר לי להמתין כי עוד לא החליט.

מהדברים ניתן ללמוד שלא היה ברור לו רצון המשכיר. ולפחות פעם אחת הוא אמר לו (ולפי מה שכתב, זו האמירה האחרונה של התובע) שלא יבנה בינתיים.

בדיון עצמו בתחילה הכחיש לגמרי (עמ' 6 שורות 30-35) –

אב"ד: האם אתה זוכר שהוא אמר אל תשפץ בלי הסדר.

נתבע: לא.

אב"ד: האם עדכנת אותו שאתה משפץ?

נתבע: הוא לא הופיע בזמן השיפוץ!

אב"ד: למה יבוא אם אינו יודע?

תובע: אני התקשרתי ביום שנודע לי.

נתבע: הוא לא אמר לי כלום. למה לא בא לבית, למה טלפונים?

כלומר, בתחילה הכחיש שהתובע מחה בידו, אבל אח"כ לא הכחיש שהיה טלפון, אלא שלדבריו המחאה היתה צריכה להיעשות פנים בפנים. בית הדין לא מקבל טענה זו, ואין סיבה שמחאה לא תועיל גם בטלפון.

בהמשך הדברים (עמ' 7 שורות 24-25) גם חזר בו מההכחשה הגמורה שלו ואמר שכוונתו שהוא לא זוכר –

נתבע: יכול להיות שלא זכור לי אני אגיע לבית ואעשה חשבון נפש. לא אומר

שלא, יכול להיות שמה שהוא אומר זה נכון. כשאמרתי לא הכוונה לא זכור לי.

כלומר, אין כאן הכחשה ודאית נגד דברי התובע שהיתה מחאה שלא יבנה. ואם כן כל תביעתו של הנתבע היא תביעת שמא, שהרי על הצד שהתובע מחה בו, כאמור, התובע פטור מתשלום על התוספת, אם כן ודאי שהתובע פטור מתשלום, שאין תביעה בשמא, ואפילו שבועה אינו חייב, שאדם לא צריך להישבע בכדי להכחיש תביעת שמא.

מסקנה: התובע פטור מתשלום על התוספת, ואין הצדקה כלשהי להישארותו של הנתבע בבית.

הערה: כיוון שהפטור של התובע לשלם על התוספת נובע מכך שהוא לא נהנה ממנה, הרי שאם בעתיד הוא ינהה ממנה, כגון שישכיר במחיר גבוה יותר בגלל התוספת, או שהוא עצמו ינהה ממנה, עליו יהיה לפצות את הנתבע על אותה תוספת.

יג. התנהלות הנתבע מול היישוב

הנתבע טען בדיון שממוסדות היישוב אמרו לו להישאר בבית ולשפץ אותו. בית הדין לא קיבל שום מסמך או ראיה או עדות התומכת בכך שהיישוב הוסמך מטעם גורם הטוען לבעלות על המבנה.

עמוד 15 מתוך 17

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Jerusalem P.O.B 8178 Brurya St. **Main Office:**

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר חס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לנתבע יש חוזה מול התובע, ועל כן בכדי להיפטר מתשלום למשכיר, יש צורך בהוכחות לכך שהתובע אינו הבעלים ואינו זכאי לתשלום. בהיעדר ראיות כאלו בית הדין דן רק על פי החומר והדיון שהיה לפניו.

י. התביעה הכספית

את תביעת השכירות של התובע ניתן לחלק לארבע. נציג את טענות הצדדים וההכרעה בטבלה:

טענות התובע	טענת הנתבע	דיון והכרעה
א. מתחילת השכירות עד קיץ תשעו – במשך שבעה חודשים לא שולמו דמי שכירות כלל (7 * 2000 = 14000 ₪).	מודה (עמי' 2 שורה 22).	כלל ידוע הוא שהודאת בעל דין חייב. אם כן ודאי שעל שבעת החודשים הללו הוא חייב 14000 ₪.
ב. ששה חודשים שניתנו שיקים אבל לא נפדו (6 * 2000 = 12000 ₪).	לא יודע, השיקים של הבן.	בתקופה זו של טרום השריפה, ודאי הנתבע התחייב לשלם. אם כן מקרה זה הוא "איני יודע אם פרעתיך" שמבואר בשולחן ערוך (חושן משפט עה,ט), שחייב לשלם. בנוסף, היתה אפשרות לנתבע לברר אם השיקים נפדו, והוא לא עשה כן, לכן מתקבלת טענת התובע. אם כן חייב על תקופה זו 12000 ₪.
ג. מהשריפה תשעו עד ניסן תשעז, שהנתבע לא גר בבית.		נראה שעל תקופה זו הנתבע פטור. לטענת התובע בתקופה זו כבר אמר לנתבע לפנות את הבית, כך שלא ניתן לומר שהוא היה שם תחת חוזה. הוא אמנם חייב לשלם על הנזקים כפי שהבאנו לעיל, אך הוא חייב בדמי שכירות רק אם הוא היה מחוייב לחוזה.
ד. בכתב התביעה כתב התובע שמתמוז תשעו עד היום לא		כיוון שפטרנו את התובע מלשלם על השיפוץ, ממילא

עמוד 16 מתוך 17

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר חס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



הנתבע צריך לשלם דמי שכירות על התקופה בה התגורר בביתו של התובע. עד אוגוסט 2019 – 30 חודשים, כלומר 60000 ₪.		שולם שכירות כלל. בבית הדין אמר התובע שלא שולם מאדר תשעז.
---	--	--

מסקנה: על הנתבע לשלם לתובע 86,000 ₪ דמי שכירות.

י. הוצאות

בענין הוצאות מנהג בית הדין שאם הצדדים נהגו כשורה אין חיוב בהוצאות. במקרה שלנו הנתבע לא נהג כשורה, הוא לא הגיע לדיון הראשון, ובכך הצריך דיון נוסף. כמו כן הוא לא הגיב למכתבי בית הדין ולהודעותיו ועוד. ולכן יש מקום לחייבו בחיוב הוצאות. לפני משורת הדין בגלל מצבה הבריאותי של אשת הנתבע, איננו מחייבים אותו בהוצאות בשלב זה. אך אם בהמשך הנתבע לא ישתף פעולה עם בית הדין, בית הדין ישקול להטיל הוצאות גם על השלבים שכבר היו.

טו. החלטה

1. על הנתבע ומשפחתו לפנות את בית התובע תוך שלושים יום מקבלת החלטה זו.
2. הנתבע חייב לשלם לתובע 86,000 ₪ תוך שלושים יום מקבלת החלטה זו.
3. אם הנתבע ינצל את הארכה שבית הדין נתן לו לפנות את הבית, עליו לשלם על כך 2000 ₪ עבור החודש הנוסף. אם ינצל חלק מהזמן, עליו לשלם לפי חלק החודש בו השתמש בבית.
4. אם הנתבע ירצה לפרוס את התשלומים, עליו להגיש לבית הדין בקשה מפורטת.
5. אם התובע ינהג מהתוספת של הבית, עליו לשלם על כך לנתבע.
6. בשלב זה אין חיוב להוצאות, בהמשך – בכפוף לאמור בגוף הפסק.

פסק הדין ניתן ביום יט בתמוז תשע"ט, 22 ביולי 2019

בזאת באנו על החתום

הרב נתן חי

הרב חיים בלוך, אב"ד

הרב עמוס ראבילו