

# בינת המשפט

ענייני ממונות אקטואליים

בס"ד, גליון תרנג, פרשת וירא, תשפ"ו

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק

טל: 03-5740046 y.b.daskal@gmail.com

## סימן תרנג

### שאלות ותשובות קצרות

**ובו יבואר: דיני שכירות, יחידות דיור נפרדות, ומתוך כך גם דיני תיווך ושכר סרסור: א. השכרת דירה שכורה בימי נופש: ב. סתירה בלשון שטר שכירות: ג. יחידת דיור קטנה בטאבו נפרד: ד. מתווך שלא החתים את הצדדים – האם זכאי לשכר.**

א

### השכרת דירה שכורה בימי נופש

"אני דר בדירה שכורה. המשכיר תבע להכניס סעיף שאוסר עליי להשכיר את הדירה לשוכר אחר בימי הנופש. המחירים באזור שלי מאוד גבוהים, ואני יכול להרוויח הרבה אם אפנה את הדירה להשכרה. צלצלתי וביקשתי ממנו שיסכים שאשכיר את הדירה. הוא הסכים, אך בתנאי שעשרים וחמישה אחוזים ממה שאקבל אשלם לו. נפשי בשאלתי: האם הכוונה היא מהנטו או מהברוטו, כלומר, יש לי הוצאות כאשר אני משכיר את הדירה לנופש – ניקיון, חשמל, מים וכדומה. אני מסתפק האם אני צריך לשלם לו מהסכום שאקבל וכל ההוצאות יהיו עליי, או מהנטו – לאחר הפחתת כל ההוצאות – את הרבע מהתמורה נטו שיתקבל".

### תשובה

**יש לתת לו רבע מהסכום הברוטו שיתקבל, כיון שהלשון שאמר בעל הבית – "שייתן רבע ממה שיקבל" – משמעה מהברוטו.**

### ביאור התשובה

### שוכר שמשכיר לאחרים

בכל הסכם בין בני אדם, הלשון היא העיקר. וכיון שהמשכיר אמר שמסכים בתנאי שייתן לו רבע ממה שיקבל – משמע מהברוטו. נראה שאפילו באופן שיש ספק בהסכם, יד בעל הבית על העליונה, כיון שפסק הרמ"א (חושן משפט סימן שסג, י): "השוכר בית מחבירו וחזר והשכירו לאחרים ביותר ממה ששכרו – אם היה לו רשות להשכירו לאחרים בענין שנתבאר לעיל סי' שט"ז – המותר הוא שלו.

ואם לא היה לו רשות להשכירו – המותר לבעלים". מבואר שאם אין רשות להשכיר – כל הרווח של בעל הבית. וכיון שבנידון דין אין לשוכר רשות להשכיר אלא בתנאי שישלם רבע לבעלים, הרי שהבעלים מוחזקים בכל הרווח, והמוציא מחבירו עליו הראיה. קל וחומר בנידון דין, שהלשון משמעה כך במפורש.

**העולה מזה: לפי ההלכה, כשאין רשות לשוכר להשכיר – כל הרווח לבעלים. כאן הרשות ניתנה בתנאי תשלום רבע, ולכן התשלום הוא מהברוטו.**

### זהירות מהפסדי ממון

ראוי להזהיר אנשים שכאשר המשכיר מבקש להכניס סעיף שאוסר להשכיר, לסכם מראש מה יהיה בזמן החופש. יש לערוך הסכם מסודר שימנע חילוקי דעות ועגמת נפש. ייתכן שהמשכיר יסכים לוותר לשוכר אם יעמוד על שלו, כיון שגם המשכיר רוצה להשכיר – ואז זה הזמן לתבוע תנאים ולא לאחר מכן.

**העולה מזה: יש לקבוע מראש בהסכם את תנאי ההשכרה בימי נופש, כדי למנוע מחלוקות עתידיות.**

ב

### סתירה בלשון שטר שכירות

### הנידון

"שכרתי דירה לשנה. בסעיף י' שבהסכם שכירות כתוב שיש לי אפשרות להאריך את השכירות בעוד שנה על ידי הודעה בכתב למשכיר. ובסעיף כ' כתוב שעל השוכר להודיע למשכיר חודשיים לפני סיום השכירות על סיום השכירות. בעוד חודש מסתיימת השכירות, ואינני רוצה להאריך את השכירות. אמרתי למשכיר שאני יוצא, והמשכיר תובע ממני תשלום על חודשיים, בטענה שצריך להודיע חודשיים לפני סיום השכירות. אני טוען שכיון שכתוב שאי אפשר לתבוע המשך שכירות אלא עם הודעה בכתב על המשך השכירות לעוד שנה, ממילא השכירות מסתיימת בסוף הזמן. מי צודק"

### תשובה

**המשכיר צודק בטענתו, ואין סתירה בלשון השטר, כמבואר בפנים.**

# בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

## ביאור התשובה

### דין סתירה בשטר בין עליון לתחתון

כאשר יש סתירה בלשון שבשטר בין מה שכתוב למעלה לבין מה שכתוב למטה, מבואר בשולחן ערוך (חושן משפט, סימן מב סעיף ה), שאם אפשר לפרש את שתי הלשונות באופן שלא תהיה סתירה ביניהן – יש לפרש כך. ואם אי אפשר להשוות בין הלשונות, ועל כרחך יש סתירה ביניהן – הולכים אחר הלשון התחתון שבשטר, ומפרשים שחזר בו ממה שכתב למעלה. ואם יש דוחק ליישב את הלשון העליון והתחתון, כתב הסמ"ע (שם, ס"ק י) בשם הדרכי משה, דאפילו בדוחק יש ליישב שלא תהיה סתירה, כיון שאין דרך הבריות לחזור בהם תוך כדי דיבור. אבל הש"ך (שם, ס"ק ט) כתב שאין כוונת הדרכי משה לפרש בדוחק, אלא כוונתו שיש ליישב הלשונות גם אם כתובים ברחוק זה מזה, וכל שכן כשהם סמוכים, שאין דרך אנשים לסתור דבריהם תוך כדי דיבור. ומסיים הש"ך: "אבל כשאי אפשר ליישבם אלא מדוחק – זה לא שמענו".

**העולה מזה, כשיש סתירה בין לשון עליון לתחתון בשטר: אם אפשר לפרש הלשונות יחד ללא דוחק – יש לפרש כך, כי אין דרך אנשים לחזור מדבריהם. אם אי אפשר לפרש – הולכים אחר התחתון. אם אפשר לפרש בדוחק – לסמ"ע יש לפרש אפילו בדוחק, ולש"ך אין לפרש כן אלא הולכים אחר התחתון.**

### נידון דידן

בנידון דידן יש סתירה בהסכם השכירות. בסעיף י' כתוב שרק הודעה בכתב מאפשרת להמשיך את השכירות, ומבואר שאם השוכר לא מודיע בכתב – השכירות מסתיימת מעצמה בסוף הזמן. ובסעיף כ' כתוב שצריך להודיע חודשיים קודם לכן, ומשמע שאם לא מודיע – השכירות ממשיכה גם ללא הודעה בכתב.

ונראה לתרץ, שלשון השטר מתפרש על שני עניינים: להאריך את השכירות לעוד שנה – צריך הודעה בכתב, וללא זה אין לשוכר אפשרות לתבוע המשך שכירות לעוד שנה. מכל מקום, ההסכם ממשיך תמיד לעוד חודשיים, עד להודעה חודשיים קודם לכן שהשוכר יוצא. זאת אומרת שגם בסיום השנה הראשונה צריך להודיע חודשיים קודם לכן, כדי שהמשכיר יוכל לחפש שוכר חדש. ולפי זה – המשכיר צודק שתובע עוד חודשיים שכירות לאחר סיום השנה הראשונה. ואין זה דוחק לפרש כך את לשון ההסכם, ולכן לכולי עלמא יש לפרש כן.

**העולה מזה: כדי ליישב את הסתירה בלשון ההסכם יש לפרש שאין כוונת ההסכם לאפשר לשוכר לתבוע הארכת שכירות לשנה נוספת בלא הודעה בכתב. אך מכל מקום, סיום הזמן אינו מתיר לשוכר לצאת בלא הודעה מוקדמת של חודשיים, וההסכם מתחדש מעצמו לעוד חודשיים כל פעם, עד להודעה.**

ג

### יחידת דיור קטנה בטאבו נפרד

**ובו יבואר: א. האם רישום בטאבו נפרד של יחידת דיור קטנה מועיל כאשר אין לכך זכות תכנונית. ב. מה דין הקונה יחידה זו בתמימות. ג. מה אחריות המוכר כאשר נתברר שהרישום נעשה שלא כדין.**

### הנידון

מעשה באדם שקנה יחידת דיור קטנה של חדר וחצי הרשומה בטאבו כדירה נפרדת, וסבר כי מצא מציאה גדולה. בירור בעירייה העלה שבבניין יש זכות לשנים עשר יחידות דיור בלבד, ארבע בכל קומה. אחד השכנים קנה שתי דירות וחייבן לדירה אחת גדולה, ומתוך כך סברו שנשארה "זכות עודפת" לרישום דירה נוספת, ובזה נרשמה יחידה קטנה בטאבו. הקונה, שלא ידע את הרקע, רכש יחידה זו בתמימות, ועתה התעוררה השאלה אם אכן יש בידו זכות בעלות אמיתית.

### תשובה

**רישום בטאבו אינו יוצר בעלות הלכתית כאשר אין מאחוריו זכות ממשית. הזכות לפיצול דירה נוספת שייכת לבעל שתי הדירות, ואין לומר שנשארה "זכות הפקר". ממילא יחידה הרשומה בניגוד לכך – אינה נחשבת כדירה כדין, ומכירתה בטלה.**

### ביאור התשובה

### רישום בטאבו אינו מפקיע זכות קניין

העיקר הוא, שאין בעלות נקנית לאדם אלא במה ששילם עליו וקנה כדין. אותו שכן שרכש שתי דירות ושילם מחיר מלא – הרי הן קניינו, גם אם רשם אותן בטאבו כדירה אחת. הטאבו אינו כלי בירוקרטי להסדרת זכויות, אך אינו יכול להפקיע זכות ממונית קיימת. לפיכך

# בינת המשפט

## עניני ממונות אקטואליים

### זהירות מהפסדי ממון

ומכאן הדרכה מעשית: כל הרוכש יחידה קטנה הרשומה בטאבו נפרד – עליו לבדוק היטב בעירייה ובטאבו מה מקור הזכות לפיצול. אם אין ידו משגת להבין, עליו לשכור מומחה הבקי בנדל"ן שיבדוק עבורו. מוטב להוציא הוצאות מוקדמות על בדיקה, מלבוא לידי הפסדי ממון גדולים ולסבול דיני דברים עם שכנים.

העולה מזה: חובת זהירות מיוחדת בקניית יחידות קטנות הרשומות בטאבו נפרד, והוצאה מוקדמת על בדיקות משפטיות ותכנוניות מצילה את האדם מהפסד ממון ומכשול גזל.

## ד

### מתווך שלא החתים את הצדדים – האם זכאי לשכר

#### הנידון

"אני מתווך, הצעתי לראובן דירה בתיווך. לאחר גמר העסקה טוען ראובן שכיון שלא חתם על שטר טרחה – הוא פטור מלשלם, שכך הוא מנהג המדינה, ודינא דמלכותא דינא. האם הוא צודק"

#### תשובה

ראובן לא צודק, וחייב לשלם שכר תיווך כפי שהבטיח.

#### ביאור התשובה

#### חוב שכר תיווך ללא החתמה על שטר טרחה.

בתחילה נבאר מהו המקור לחיוב תשלום למתווך שלא עשה קניין עם הצדדים. כבר עמד בזה בשו"ת מהרשד"ם (אבן העזר סימן רי"ב) בדין שדכן שלא עשה קניין – האם חייבים לשלם לו שכרו. וז"ל:

"תשובה: זיל קרי בי רב הוא, ששמעון חייב לשלם לשדכן כל מה שנדר לו, כיון שהיה שליח. וכתב הרמב"ם, והביאו הטור חושן משפט סימן קפ"ב: האומר לשלוחו 'צא ומכור לי קרקע או מטלטלין' – הרי זה מוכר ולוקח ועושה שליחותו, וכל מעשיו קיימין, ואין העושה שליח צריך קניין ולא עדים, אלא באמירה בעלמא בינו לבין חברו, ואין צריך עדים אלא לגלות הדבר אם כפר אחד מהם. וכן כתב הריב"ש בתשובה (הובאה בב"י חו"מ סימן של"א): כל מה שאדם נודר בשכירות, אפילו בעל פה ובלא שום קניין, יש לו להשלים כל מה שהנשכר עשה מלאכתו. וגדולה מזו כתב הרשב"א (הובאה בב"י

אין לומר שנשארה "זכות עודפת" לפיצול נוסף, אלא כל הזכויות בבניין נחלקות בין בעלי הדירות לפי מה ששילמו בפועל. מי שרושם יחידה נוספת על סמך פורמליות – אינו אלא גוזל.

העולה מזה: עצם הרישום בטאבו אינו יוצר זכות קניינית אם אין מאחוריו תשתית של קניין ממוני אמיתי, וכל יחידה הרשומה על חשבון אחר – אינה אלא גזילה.

### אין אדם מקנה מה שאינו שלו

יש לעיין גם בדינו של הקונה, שרכש יחידה זו בתמימות גמורה. אף שאינו מתכוון לגזול, מכל מקום אין בידו קניין מועיל, שהרי כלל גדול בדינו: אין אדם מקנה דבר שאינו שלו. ואם המוכר מכר נכס שלא היה שלו – המכירה בטלה, גם אם הצדדים האמינו ברישום. נמצא שהקונה אינו גולן במעשהו, אך ממונו ירד לטמיון. וכאשר יבוא בעל שתי הדירות לדין תורה, יחייבו בית הדין לאחד את הטאבו ולהחזיר את המצב לקדמותו.

העולה מזה: קונה בתמימות יחידה הרשומה שלא כדין אינו נחשב גזלן, אך אין בידו בעלות אמיתית, ונמצא מפסיד ממונו.

### אם המוכר פשט את הרגל

עוד יש לברר טענת הקונה, שהמוכר פשט רגל ואין עם מי לדבר. אין זה פוטר אותו מן ההפסד, כיון שאין זו סיבה להפקיע זכותו של הבעלים. הלכה פסוקה היא שאין גזילה נפקעת לעולם, אלא בהשבתה לבעלים. גם אם המוכר אבד או פשט רגל – החפץ נשאר שייך לבעליו, ולא יועיל דבר להפקיע זכותו.

העולה מזה: פשיטת רגל של המוכר או חוסר אפשרות לגבות ממנו – אינה מקנה זכות לקונה, אלא הבעלות נשארת ביד הנגזל.

### ההבדל בין אחד שאיחד שתי יחידות

ואם יביא הקונה ראיה ממקרה אחר שבו יחידה קטנה נרשמה בטאבו כדין, הרי יש לחלק: פעמים שהמוכר עצמו קנה שתי דירות ואיחדן, ואז בידו זכות מלאה לפצול מחדש. במצב זה הרישום תקף ואין בו חשש גזל. מה שאין כן כאן, שהפיצול נלקח שלא כדין, שכל הזכות נשארת בידי בעל שתי הדירות ששילם עליהן.

העולה מזה: יש הבדל מהותי בין פיצול כדין, כשהבעלים עצמו איחד ויכול לחלק מחדש, לבין פיצול בגזילה, כשהזכות נלקחת שלא כדין.

# בינת המשפט

## עניני ממונות אקטואליים

### דינים העולים:

- א. לפי ההלכה, כשאין רשות לשוכר להשכיר – כל הרווח לבעלים. ואם נתן רשות בתנאי תשלום רבע, התשלום הוא מהברוטו.
- ב. יש לקבוע מראש בהסכם את תנאי ההשכרה בימי נופש, כדי למנוע מחלוקות עתידיות.
- ג. כשיש סתירה בין לשון עליון לתחתון בשטר, אם אפשר לפרש הלשונות יחד ללא דוחק – יש לפרש כך, כי אין דרך אנשים לחזור מדבריהם. אם אי אפשר לפרש – הולכים אחר התחתון. אם אפשר לפרש בדוחק – לסמ"ע יש לפרש אפילו בדוחק, ולש"ך אין לפרש כן אלא הולכים אחר התחתון.
- ד. עצם הרישום בטאבו אינו יוצר זכות קניינית אם אין מאחוריו תשתית של קניין ממוני אמיתי, וכל יחידה הרשומה על חשבון אחר – אינה אלא גזילה.
- ה. קונה בתמימות יחידה הרשומה שלא כדין אינו נחשב גזלן, אך אין בידו בעלות אמיתית, ונמצא מפסיד ממונו.
- ו. פשיטת רגל של המוכר או חוסר אפשרות לגבות ממנו – אינה מקנה זכות לקונה, אלא הבעלות נשארת ביד הנגזל.
- ז. יש הבדל מהותי בין פיצול כדין, כשהבעלים עצמו איחד ויכול לחלק מחדש, לבין פיצול בגזילה, כשהזכות נלקחת שלא כדין.
- ח. חובת זהירות מיוחדת בקניית יחידות קטנות הרשומות בטאבו נפרד, והוצאה מוקדמת על בדיקות משפטיות ותכנוניות מצילה את האדם מהפסד ממון ומכשול גזל.
- ט. חיוב תשלום שכר פועל הוא גם ללא קניין, וקל וחומר מתווך ושדכן – שהם גם פועלים וגם מביאים תועלת – שחייבים בשכרם גם ללא קניין.
- י. פסק הרשב"א שאין שייך דינא דמלכותא בחוקים של ערכאות, שאם כן – בטלה תורת ישראל.

סי' של"א): בני חבורה ששכרו חכם לדרוש להם בכל שבת, ועכשיו חזרו בהם – השיב שאינם רשאים, וחייבים ליתן לו כל שכרו משלם. כל שכן וקל וחומר בנידון דידן – שכר שדכנות שחייב ליתן, ואין צריך קניין ושבועה אלא באמירה בעלמא שהיה בינו לבין חבריו, והאריכות בזה מותר גמור. "עד כאן לשוננו.

הנה מבואר ששדכן ומתווך הם כפועלים, וכל תנאי של פועל אינו צריך קניין. ומה שכתב מהרשד"ם "כל שכן וקל וחומר בנידון דידן" – היינו משום ששדכן וכן מתווך לא רק שחייבים להם מדין פועל, אלא גם מדין התועלת שהביאו. כמו שיבואר להלן: שאפילו לא שלחו לעשות שידוך או תיווך – חייבים בשכרם. וזה עומק כוונת מהרשד"ם. נמצא שעל פי ההלכה חייב לשלם לשדכן, והוא הדין למתווך – ששניהם סרסורים – גם בלא קניין.

העולה מזה: חיוב תשלום שכר פועל הוא גם ללא קניין, וקל וחומר מתווך ושדכן – שהם גם פועלים וגם מביאים תועלת – שחייבים בשכרם גם ללא קניין.

### דינא דמלכותא לא שייך בזה

ומה שטען ראובן שכיון שעל פי חוק המדינה אין חיוב תשלום ללא החתמה – הוא פטור, מדין "דינא דמלכותא דינא" – זה אינו נכון.

כמו שפסק בשו"ת הרשב"א (חלק ג סימן ק"ט): "ולענין דינא דמלכותא דינא שאמרת – בודאי לא אמרו אלא במאי דאיכא הרמנא דמלכא, ובדברים שהם מדיני המלכות. דדינא דמלכותא אמרו, דינא דמלכא לא אמרו. אלא כמו שאנו יש לנו משפטי מלוכה, כמו שאמר להם שמואל לישראל – דמלך מותר בו, כך בשאר האומות – דינין ידועים יש למלכים, ובהם אמרו דדיניהם דין. אבל דינין שדנין בערכאות – אין אלו ממשפטי המלוכה, אלא הערכאות דנין לעצמן, כמו שימצאו בספרי הדיינים. שאם אין אתה אומר כן – בטלת חס ושלום דיני ישראל. וכבר בא לידך, ואמרתי כן. "עכ"ל. והביאו הבית יוסף להלכה בחושן משפט סוף סימן כ"ו. הרי מבואר שאין שייך דין "דינא דמלכותא" בחוקים של ערכאות.

העולה מזה: פסק הרשב"א שאין שייך דינא דמלכותא בחוקים של ערכאות, שאם כן – בטלה תורת ישראל.