

# זהירות מהפסדי ממון

מתוך סיפורים בעיני ממונות אקטואליים

בס"ד, מאמר א, פרשת חיי שרה, תשפ"ו  
מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק  
לשמייעה בקול הלשון: בטלפון 073-2951374 : 1-4-3 באתר : [לחץ כאן](mailto:y.b.daskal@ybdaskal.com) טל: 052-7611435 [y.b.daskal@ybdaskal.com](mailto:y.b.daskal@ybdaskal.com)

## מאמר א

### השכרת דירה (א)

**השואל:** אני רוצה להשכיר יחידת דיור שבניתי להשכרה. ממה יש לי לחשוש?

**הרב:** החשש הגדול הוא, שהשוכר לא ישלם, או שההמחאות יחזרו.

**השואל:** מדוע יש לחשוש לזה, אני מכיר את השוכר, הוא אדם ישר, והגון?

**הרב:** דע לך, הפסדי ממון אינם דוקא בבני אדם שאינם הגונים. גם אדם הגון ביותר יכול להיקלע למצב כספי קשה - מכל מיני סיבות שאינם תלויות בו, בשוגג או באונס.

מלבד זאת, לפעמים השוכר אדם הגון, אבל הוא הוא שוכר את הדירה עבור ילדיו בשותפות עם המחנות, ויתכן שהמחנות לא ישלם את חלקו, והאדם "ההגון" שאתה מכיר, לא יהיה מסוגל לעמוד בנטל הזה, לשלם גם את חלקו של המחנות.

**השואל:** ומדוע יש כל כך לחשוש מזה. אם הוא לא ישלם, אני אתבע אותו לדין תורה, ואני יוציא אותו מהדירה, שהרי הוא נותן לי תשלום חודש מראש, ויש לי חודש זמן להוציא אותו מהדירה?

**הרב:** הדבר לא פשוט כל כך. אף על פי שעל פי הלכה אפשר להוציא, הרבה מאוד עגמת נפש יש בזה. אבל יש עוד בעיה, שעל פי החוק אי אפשר להוציא דייר כשלא משלם, ויש והרבה בתי דין פוסקים שחוק זה יש לו תוקף בהלכה, לכן יש לכתוב סעיף זה: "הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") על כל תיקונו שיהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרים להגנה על דיירים, לרבות חוק או תקנה שהותקנו על פי חוק הגנת הדייר או מכוחו, לא יחולו על המושכר ו/או על שכירת המושכר על-ידי השוכר על-פי הסכם זה, והשוכר איננו, ולא יהיה, דייר מוגן, וכן לא יהא זכאי לאיזו שהיא זכות הנובעת מהחוקים האמורים".

**השואל:** ממה עוד יש לי לחשוש?

**הרב:** על פי ההלכה, מי שאינו מזיק בידים נזק ממש, אלא גורם נזק, אינו חייב לשלם מעיקר הדין. כיון שהתורה לא חייבה אדם לשלם אלא נזק ממש ולא גרם נזקין, לפיכך יש לחשוש שהשוכר יגרום נזקין בדירה שהינם רק בגדר גרם נזק ולא נזק ממש, ובדין תורה לא תוכל להוציא ממנו הפסד זה.

**השואל:** מה נחשב נזק ממש, ומה נחשב גרם נזק?

**הרב:** באמת זה נושא רחב מאוד, ואין כאן מקומו, רק צריך לדעת שלא כל נזק אדם חייב, בכל זאת אתן לך דוגמא מציאותית מאוד, אם השוכר הניח את נרות שבת במקום שאינו כל כך בטוח, ולא עלינו, נשרף הבית. פעמים רבות בית הדין לא יחייב את השוכר, למרות שגרם הפסד של עשרות אלפי שקלים לדירה.

**השואל:** ומה אפשר לעשות כדי למנוע הפסד זה?

**הרב:** יש לכתוב בחוזה השכירות, שהשוכר התחייב לשלם את כל הנזקין, אפילו על ידי גרם נזק.

# זהירות מהפסדי ממון

מתוך סיפורים בענייני ממונות אקטואליים

## כללים משפטיים

### סיכון באיתשלוש דמי שכירות

גם כאשר השוכר ידוע כאדם אמין וישר, קיימת אפשרות שייקלע למצוקה כלכלית בלתי צפויה — עקב מחלה, תאונה, פיטורים או נסיבות חיצוניות אחרות. מצב זה עלול להביא לאיתשלוש דמי השכירות במועד, בין במזיד ובין שלא במזיד. חוזה שכירות צריך לכלול סעיפים ברורים להתמודדות עם מצב של איתשלוש, לרבות קביעת מועדי פינוי והליכי גבייה.

### שכירות לצד שלישי ומעורבות צדדים נוספים

לעיתים השוכר הרשום בחוזה אינו המשתמש בפועל בנכס אלא משכיר-משנה או צד נוסף (כגון "מחותן"). צד זה עלול שלא לשלם את חלקו, והשוכר הראשי עשוי שלא לעמוד בנטל הכספי הכולל. יש לדרוש זיהוי מלא של כל הגורמים הנהנים מהשכירות, ולוודא שהם צדדים לחוזה או ערבים לו.

### מגבלות פינוי לפי חוק הגנת הדייר

בהתאם לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, קיימות הגנות המגבילות את פינוי השוכר, גם במקרה של איתשלוש. בתי דין רבים מכירים בתוקף החוק ומחילים אותו. יש להכניס לחוזה סעיף הקובע במפורש שהוראות חוק הגנת הדייר, לרבות כל תיקוניו, אינן חלות על ההתקשרות, והשוכר אינו דייר מוגן ואינו זכאי לזכויות מכוחו.

### הגבלת אחריות לנזקין – גרם נזק

על פי עקרונות דיני הנזיקין בהלכה, מי שגרם נזק בעקיפין (גרם נזק) ואינו מזיק ישיר, אינו חייב בפיצוי מעיקר הדין. הדבר עשוי לכלול נזקים מהותיים — כגון שריפה שנגרמה מהנחת נרות במקום מסוכן. יש לקבוע בחוזה שהשוכר אחראי לכל נזק שייגרם לנכס, לרבות נזקים עקיפים או שנגרמו בעקיפין (גרם נזק), ויהא מחויב בפיצוי מלא.

### חיזוק אמצעי זהירות

מומלץ לכלול בחוזה סעיפים המרחיבים את אחריות השוכר, קובעים ערובות ובטחונות מתאימים, ומאפשרים פינוי מיידי במקרים של הפרת התחייבויות יסודיות. חוזה השכירות יהווה מסמך משפטי מקיף, המאגד את כל הסיכונים הידועים מראש, ומעניק למשכיר כלים משפטיים יעילים לאכיפת זכויותיו.

## בינת המשפט

שוכר שאינו משלם — לכאורה אפשר לומר, שכיון שהשוכר עשה קניין וקנה את שימוש המושכר לזמן מסוים, נקנה לו המושכר לשימוש ואי אפשר להוציאו, אלא שחייב רק כסף. אבל מבואר בשו"ת מהרי"ט (חלק א סימן קיג) שיכול להוציאו שעל דעת כן לא השכיר לו, וכן פסק הגאון רבי חיים פאלאג'י בספר חוקות חיים (חושן משפט סימן עז), והביא כן גם בשם בתי כהונה, וכן פסק בפעמוני זהב סימן שיב.

האם "חוק הגנת הדייר" חל גם על פי הלכה — בשו"ת אגרות משה פוסק שחוק הגנת הדייר ישד לו תוקף בהלכה כיון שמסתמא על דעת כן עשו ביניהם את הסכם השכירות. וכן פוסק בדובב מישרים (א, עז) וכן הביא בשו"ת עטרת שלמה (א, פח) בשם מרן החזון איש.

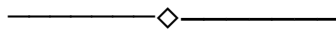
# זהירות מהפסדי ממון

## מתוך סיפורים בעיני ממונות אקטואליים

האם בזמנינו יש חוק הגנת הדייר – החוק בוטל. והוא קיים רק על דירות שהושכרו לפני 31 בינואר 1968, ונשארו תחת ההסדר הישן. מכל מקום, גם על פי חוק המדינה אי אפשר להוציא דייר ללא תביעה לבית משפט. זמן ההליך הוא בערך חמשה חודשים.

אם שוכר חייב בנזקין מחמת גרמא – בבינת המשפט סימן תקכד, א מבואר ששוכר פטור בנזקין של גרמא, דלא גרע מכל אדם דקיימא לן דגרמא בנזיקין פטור (חושן משפט סימן שפו, ועוד). וביארנו שם מה הדין בשוכר שלא מנע נזק לדוד שמש, ובבינת המשפט סימן עב ביארנו מה הדין בראובן ששכר דירה ללא ריהוט, והכניס בה מייבש כביסה, ונגרם קצר חשמלי ששרף את הבית, האם חייב השוכר לשלם.

האם אדם יכול להתחייב לשלם נזק של גרמא – שיטת המרדכי בב"ק פרק י סימן קטו דמהני קבלה להתחייב בגרמא, ומובא בשו"ת דברי חיים חלק א חושן משפט סימן לא, וכן בערך ש"י סימן שלג סעיף א מחייב הבעל הבית שגרם הפסד לבעל עגלה מטעם דברי המרדכי, וכך פסק בספר כסאות לבית דוד.



## שאלות ותשובות לסיכום

ש: ממה על המשכיר לחשוש בעיקר

ת: מאיתשלום דמי שכירות או המחאות חוזרות.

ש: האם גם שוכר הגון עלול לא לשלם

ת: כן, עקב מצוקה כלכלית בלתי צפויה.

ש: מה הסיכון בשכירות עם צד שלישי (כגון מחותן)

ת: ייתכן שהצד השלישי לא ישלם והשוכר לא יעמוד בנטל.

ש: האם אפשר להוציא שוכר שאינו משלם

ת: בהלכה כן, אך החוק מגביל, ובתי דין רבים מחילים את החוק.

ש: מה הפתרון למגבלת החוק

ת: לכלול בחוזה סעיף שהחוק אינו חל והשוכר אינו דייר מוגן.

ש: מה ההבדל בין נזק ממש לגרם נזק

ת: נזק ממש – חיוב ודאי; גרם נזק – לרוב פטור בהלכה.

ש: מה הפתרון לנזקי גרם נזק

ת: לקבוע בחוזה חיוב השוכר גם על נזקי גרם נזק.

