

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

בס"ד, גליון תרצז, שבת ראש השנה תשפ"ו מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומו"ץ

טל: 052-7611435 [להורדת כל ספרי בינת המשפט חינם לחץ כאן](mailto:y.b.daskal@ybdaskal.com) דואר אלקטרוני: y.b.daskal@ybdaskal.com

שכר דירה במחיר זול מאד, כי המשכיר לא ידע את המחיר, האם יש איסור אונאה

ובו יבואר: א. האם יש אונאה לקרקעות. ב. האם יש איסור אונאה לקרקעות. ג. מי שעבר איסור אונאה בקרקעות, האם חייב להחזיר את האונאה. ד. האם יש אונאה בשכירות כמו בממכר. ה. האם דין אונאה לשכירות מקרקעין. ו. האם יש אונאה למקרקעין ביותר מפלגא. ז. האם יש אונאה לשכירות מקרקעין ביותר מפלגא. ח. האם תלוש ולבסוף חברו כגון בית, הוי כקרקע לענין אונאה. ט. שכר דירה שנים רבות, והמשכיר לא ידע שהמחיר עלה בהרבה, האם צריך להודיע למשכיר. והאם צריך להחזיר את האונאה.

הנידון

"לפני שנים רבות שכרתי דירה של ארבעה חדרים בירושלים במחיר אלף ושמונה מאות שקלים לחודש. המחיר היה מאד זול, כיון שהיה בשכונה ההיא מחלוקת בין החילונים והחרדים, ואף אחד לא רצה לגור שם. לימים המקום נהיה חרדי והמחירים עלו מאד. כבר חמש שנים שהמחיר הוא שמונה אלף שקלים. בעל הבית עשה איתי חוזה שמתחדש בכל שנה מחדש. הוא גר במקום רחוק ואינו יודע את המחירים. אני חושש מאיסור אונאה. נפשי בשאלתי, האם אני צריך להודיע לו שהמחיר הרבה יותר יקר, והאם אני חייב להחזיר לו את ההפרש על השנים שעברו".

תשובה

נחלקו הפוסקים אם יש איסור אונאה בקרקעות ואם חייב להחזירה, ואף ביותר מפלגא הוי ספיקא דדינא. לכן למעשה אין לחייבו בהחזרת האונאה, ובפרט בשכירות. אולם מכאן ולהבא ישלם כמחיר השוק, והרוצה לצאת ידי שמים גם על העבר, יבקש מבעל הבית שימחל לו בקניין על ההפרש.

ביאור התשובה

דין איסור אונאה בקרקעות והחזרת האונאה

בסימן תרכג הארכנו בביאור דין איסור אונאה בקרקעות, ומתמצית דברינו שם:

פירש הרמב"ן, פשט הכתוב, "וכי תמכרו ממכר", לשון רבים, בין קרקעות ובין מטלטלין. "או קנה מיד עמיתך", לשון יחיד, רק מטלטלין לענין חזרת אונאה. לפי זה, יש לאו מהתורה להונות בקרקעות מהכתוב "וכי תמכרו כו" אל תונו". או שזה אסמכתא, והעיקר מה שקבלו חז"ל בעל פה.

עוד פירש הרמב"ן, דבאמת אין לאו אונאה בקרקעות, אם הונה אותו במחיר. אבל אם הונה אותו במידה או במניין וכדו', בזה יש אונאה גם בקרקעות.

למהרש"ל אין איסור הונאה בקרקעות, אבל יש איסור אונאת דברים וגניבת דעת. אבל אם המאנה, או המוכר או הקונה, לא ידע, אינו עובר על לאו דאונאה, וכן סובר הרמב"ן.

האור החיים הקדוש מבאר, שדין אונאה יש בקרקעות, באופן שעושה תנאי במכירת הקרקע, שהקונה אינו בקי בתנאי המכירה, ומאנה אותו. כמו במכירת קרקע בזמן שהיוכל נוהג, שאם הקונה אינו בקי שהקרקע חוזרת. או אם מוכר לו בתנאי שאין עליה עוררים, ובאמת יש עליה עוררים, וכדו'.

כתב האור החיים, שבאמת אין הבדל כלל בין קרקע למטלטלין, ויש איסור גמור של אונאה בקרקע כמו במטלטלין, אלא שכיון שקרקעות לפעמים נמכרות במחיר גבוה או זול ביותר, מכל מיני סיבות, לכן לא נתנה תורה משפט זה לבית דין, אלא נתנה זאת לה' בלבד, שאם היה זה באונאה יענישו ה' בלבד.

לפי ספר החינוך גם כן אין הבדל בין קרקע למטלטלין, אלא שאין החזרת אונאה בקרקעות.

נמצינו למדים שיש מחלוקת אם יש איסור אונאה בקרקעות, בפרט כאשר לא התכוון להטעות אלא שהמוכר טועה. יש אומרים שאין איסור אונאה, והכל מודים שאין דין חזרת אונאה. וכל זה במכירת קרקע.

העולה מזה: יש מחלוקת אם יש איסור אונאה בקרקעות, בפרט כאשר לא התכוון להטעות אלא שהמוכר טועה. והכל מודים שאין דין חזרת אונאה. וכל זה במכירת קרקע.

אונאה בדירה

אבל נידון דידן אינו קרקע אלא דירה, ויש לדון האם דירה נחשבת מחובר, כי זה תלוש ולבסוף חיברו, והוי מחובר. דהרמ"א בסימן צה סעיף א הביא ב' דעות בזה לענין חיוב שבועה, ויש לדון מה הדין

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

שהרמב"ם למד זאת מהגמרא הנ"ל, והמחבר העתיק את דבריו בחושן משפט (רכז, לב). נמצינו למדים דאין אונאה לשכירות קרקע.

העולה מזה: יש אונאה בשכירות שהיא כמכר. וכשם שאין אונאה בקרקעות, אין אונאה בשכירות קרקע.

אונאה ביותר מפלגא

אבל כיון שבנידון דידן היא אונאה ביותר מפלגא יש לברר האם יש אונאה, דהנה נחלקו הראשונים בזה. המחבר פסק שאין אונאה לקרקעות אפילו ביותר מפלגא, והרמ"א פוסק שיש אונאה בפלגא, וז"ל (חושן משפט רכז, כט) "אלו דברים שאין להם אונאה: העבדים והשטרות והקרקעות וההקדשות, אפילו מכר שוה אלף בדינר, או שוה דינר באלף, אין בהם אונאה. הגה: וי"א דדוקא עד פלגא, אבל יותר מפלגא, כגון שמכר לו אחד יותר משנים, הוי אונאה (טור בשם ר"ת והרא"ש) ע"כ. ולהלכה פסק רבי עקיבא איגר חושן משפט (סימן רכז סעיף כט) וז"ל "[הגה] הוי אונאה. נ"ב ומספיקא דדינא אוקי אחזקת מרא קמא ובטל המקח. מהרי"ט ח"ב חח"מ סי' כ'. מהר"י לבית הלוי כלל ו' סי' נ"ב. מהריב"ל ח"א סי' ק"ח. ועיין תשו' מור"ם לובלין סס"י ה': עכ"ל. מבואר שהוא ספיקא דדינא.

העולה מזה: באונאה בקרקע יותר מפלגא, נחלקו הראשונים אם יש אונאה, ולמעשה הוא ספיקא דדינא.

מדוע הרמ"א לא הביא בשכירות קרקע שיש אונאה ביותר מפלגא

אבל יש לתמוה טובא, דהנה המחבר העתיק לשון הרמב"ם וכתב בחושן משפט (רכז, לב): "כשם שאין לקרקעות אונאה כך שכירות קרקע אין לו אונאה, אפילו שכר טרקלין גדול בדינר לשנה, או רפת קטנה בדינר בכל יום, אין לו אונאה." עכ"ל. ודבר פשוט שטרקלין בדינר זו אונאה ביותר מפלגא, ומדוע הרמ"א לא הגיה על דברי המחבר כלום.

והסמ"ע (סימן רכז ס"ק נח) תירץ וז"ל: "בדינר לשנה. המחבר אזיל לטעמו דפסק לעיל [סעיף כ"ט] אפילו שוה אלף בדינר אין בו אונאה, אבל ליש אומרים הנ"ל [שם] דוקא עד פלגא, וכ"כ הטור [סעיף מ"ג] בהדיא." עכ"ל הסמ"ע.

וז"ל הטור (סימן רכז, מג) "כשם שאין אונאה לקרקע כך אין אונאה לשכירות קרקע, שאפילו שכר טרקלין גדול בדינר או רפת בקר במאה דינרין אין בו דין אונאה, ולר"ת דוקא עד פלגא" עכ"ל. הנה מבואר

לעניין אונאה. וכבר עמד בזה בנחלת צבי (סימן רכז סעיף לב) לעניין אונאה בבית, כיון דהוי תלוש ולבסוף חיברו, וז"ל "דעת הרמ"א נראה עיקר כדעת היש חולקין שם שהביא באחרונה דדינו כקרקע, וכן סתם הרמ"א ז"ל בסימן ש"א סעיף א' בהגה, והמאי טעמא בסימן רכ"ז סעיף ל"ב שכתב בשו"ע כשם כו' אפילו שכר טרקלין כו' שתק להמחבר ולא הגיה ליש אומרים דאין דינו כקרקע, וכ"כ פני יהושע ח"ב סי' ק"ו שדעת הרמ"א כן הוא ע"ש, ובפרט דהש"ך כתב בסימן צ"ה שם סק"ח דגבי בית לכו"ע דינו כקרקע, וכן הסכים בתומים ואורים סקי"א ע"ש" עכ"ל.

וכן הביאו בפתחי חושן (חלק ד, פרק ד הערה ט), וז"ל "ובנחלת צבי (לסימן רכז) כתב תשובה ארוכה בענין אונאה בשכירות בתים אם יש בהם דין קרקע, שהשואל מצדד לומר דהוי תלוש ולבסוף חיברו שהביא הרמ"א (סימן צה סעיף א) ב' דיעות בזה, והנח"צ האריך לדחות סברת השואל והעלה שדינו כשכירות קרקע, ועי' משמרת שלום (שם סעיף כד) עכ"ל. וכוונתו שבמשמרת שלום כתב דהוא ספיקא דדינא, והמוציא מחבריו עליו הראיה. מכל מקום, לנידון דידן פשיטא דאין צריך להחזיר את האונאה, שהרי לפי הנחלת צבי הוא מחובר, ולפי המשמרת שלום הוא ספיקא דדינא.

העולה מזה: בית שהוא תלוש ולבסוף חברו, נחלקו אם הוא קרקע לענין אונאה, ולמעשה בנידון דידן פשיטא דאין צריך להחזיר את האונאה, שהרי לפי הנחלת צבי הוא מחובר, ולפי המשמרת שלום הוא ספיקא דדינא.

אונאה בשכירות בית

עוד יש לעיין שבנידון דידן לא קנה בית אלא שכר בית, ויש לברר האם הא דאין אונאה לקרקעות זה גם בשכירות או רק בקניית קרקע. אבל הוא גמרא מפורשת בבבא מציעא, דשכירות לעניין אונאה היא כמו קנייה, דז"ל הגמרא בבבא מציעא (נו, ב): "בעי רבי זירא: שכירות יש לו אונאה או אין לו אונאה, ממכר אמר רחמנא, אבל לא שכירות, או דלמא לא שנה, אמר ליה אביי: מי כתיב ממכר לעולם, ממכר סתמא כתיב, והאי נמי ביומיה מכירה היא" ע"כ. מבואר שיש דין אונאה בשכירות כמו בקנייה.

ועכשיו יש לברר האם גם בשכירות קרקע אין אונאה, כשם שאין אונאה בקניית קרקע. אבל מבואר ברמב"ם (מכירה יג, יד) שאין אונאה לשכירות קרקע, וז"ל "כשם שאין לקרקעות הוניה כן שכירות קרקע אין לו הוניה, אפילו שכר טרקלין גדול בדינר בשנה, או רפת קטנה בדינר בכל יום אין לו הוניה" עכ"ל. וכתב הרב המגיד

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

שלום הוא ספיקא דדינא. לפיכך למעשה יש להקל שאין צריך להחזיר את האונאה. אבל מכאן ולהבא, כדי שלא יעבור איסור אונאה לפי הרבה פוסקים, ראוי לצאת ידי שמים ולשלם מחיר מלא. אבל כיון שיש פוסקים שאינו חייב, לפיכך אם רוצה לצאת ידי שמים לגמרי גם על העבר, יכול לבקש מבעל הבית שימחל לו בקניין את כל מה ששילם, לצאת ידי שמים.

העולה מזה: השוכר מקרקעין באונאה של יותר מפלגא, אין לחייבו להחזיר את האונאה, דהוי ספיקא דדינא, והמוציא מחבירו עליו הראיה. אולם מכאן ולהבא ראוי שישלם מחיר מלא, ואם רוצה לצאת ידי שמים גם על העבר, יבקש מבעל הבית שימחל לו בקניין על הפרש התשלום.

דינים העולים:

א. יש מחלוקת אם יש איסור אונאה בקרקעות, בפרט כאשר לא התכוון להטעות אלא שהמוכר טועה. והכל מודים שאין דין חזרת אונאה. וכל זה במכירת קרקע.

ב. בית שהוא תלוש ולבסוף חברו, נחלקו אם הוא קרקע לענין אונאה, לפי הנחלת צבי הוא מחובר, ולפי המשמרת שלום הוא ספיקא דדינא.

ג. יש אונאה בשכירות שהיא כמכר. וכשם שאין אונאה בקרקעות, אין אונאה בשכירות קרקע.

ד. באונאה בקרקע יותר מפלגא, נחלקו הראשונים אם יש אונאה, ולמעשה הוא ספיקא דדינא.

ה. לפי הסמ"ע על פי הטור, לפוסקים שיש אונאה בקרקע יותר מפלגא, הוא הדין בשכירות קרקע, אבל הנחלת צבי מחדש דבשכירות קרקע מודה הרמ"א שאפילו יותר מפלגא אין אונאה.

ו. השוכר מקרקעין באונאה של יותר מפלגא, אין לחייבו להחזיר את האונאה, דהוי ספיקא דדינא, והמוציא מחבירו עליו הראיה. אולם מכאן ולהבא ראוי שישלם מחיר מלא, ואם רוצה לצאת ידי שמים גם על העבר, יבקש מבעל הבית שימחל לו בקניין על הפרש התשלום.

בסמ"ע דאין הבדל בין שכירות קרקע לקניית קרקע, ולפי הרמ"א, דהיא שיטת רבינו תם, יש ביותר מפלגא אונאה גם בשכירות קרקע.

ובנחלת צבי (חושן משפט שם) ירד לחדש שהכל מודים ששכירות מקרקעין, אפילו ביותר מפלגא, אין אונאה.

וז"ל: "לזה קאמר המרדכי ואין משיבין את הארי ר"ל לרבינו ברוך משום די"ל הא דתניא כו' זה לענין חזרה דוקא, שאין אחד מהם יכול לחזור בו, בזה שוה שכירות למכר גם גבי קרקע, אבל לענין אונאה אין דינו כמכר גבי קרקע, אלא דאפילו ביותר מפלגא לית ביה אונאה כן נ"ל פירוש דברי המרדכי בזה, ועל פי זה אפשר ג"כ לישב דברי הרמ"א ז"ל בחו"מ סימן רכ"ז סעיף ל"ב, דכתב המחבר כשם כו' אפילו שכן טרקלין גדול בדינר כו', ולכאורה תמוה מדוע לא הגיה הרמ"א ז"ל דלפי היש אומרים שהביא לעיל סעיף כ"ט דוקא עד פלגא וכדאיתא בטור וכמ"ש באמת הסמ"ע ס"ק נ"ח בזה, ולפי הנ"ל י"ל דהרמ"א סמך עצמו על דברי המרדכי בשם רבינו ברוך הנ"ל, שכתב דדוקא בשכירות מטלטלי, וביארנו דר"ל דוקא במטלטלי אמרינן שכירות דינו כמכר, משום דכתיב ממכר מיותר, אבל לא בקרקעי ולא כתיב ממכר מיותר, אמרינן דדוקא במכר יש אונאה בפלגא, אבל בשכירות אין דינו כמכר ואין אונאה לעולם, משו"ה לא הגיה הרמ"א כאן כלום גבי שכירות, כן אפשר לישב דברי הרמ"א בזה, וצ"ע לדינא עכ"ל נחלת צבי.

העולה מזה: לפי הסמ"ע על פי הטור, לפוסקים שיש אונאה בקרקע יותר מפלגא, הוא הדין בשכירות קרקע, אבל הנחלת צבי מחדש דבשכירות קרקע מודה הרמ"א שאפילו ביותר מפלגא אין אונאה.

הלכה למעשה בשכירות מקרקעין באונאה יותר מפלגא

והלכה למעשה בנידון דידן, ששכר מקרקעין באונאה של יותר מפלגא, האם צריך להחזיר את האונאה. הנה כבר נתבאר שדין החזרת אונאה במקרקעין תליא באשלי רברבי, ולכן אין צריך להחזיר. ויש אומרים שאם מחזיר לא מתקן את הלאו, דהוא רק מתנה בעלמא. ואף על פי שבנידון דידן יש אונאה ביותר מפלגא, כבר פסק רע"א דדין יותר מפלגא הוא ספיקא דדינא, והמוציא מחבירו עליו הראיה. ואף על פי שבנידון דידן הוא לא קרקע ממש אלא תלוש ולבסוף חיברו, כבר נתבאר שגם בזה יש פוסקים דהוא כקרקע לגמרי, ולפי המשפט

