

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק וחבר בד"צ

בס"ד, גליון שמ, פרשת בלק, תשע"ט

יעוץ לכל סכסוכי ממון, ואישות. ועריכת חוזים על פי ההלכה.

טל: 052-7611435 y.b.daskal@gmail.com

בית דין צדק "בינת המשפט"

לא הוי מקח טעות, כדאמרינן בריש פסחים (ד:): ניהא ליה לאיניש למעבד מצוה בין בגופיה בין בממוניה "עכ"ל.

אבל באמת אינו דומה דין זה לנידון דידן, דהתם איירי ששכר "בחזקת" שיש מזוזה, ועל זה אמרינן שניחא ליה לאיניש למיעבד מצוה בממוניה, ואם לא היה מזוזה, היה שמח לקבוע מזוזה למיעבד מצוה, לכן לא הוי מקח טעות, אבל אם עשה תנאי שבעל הבית יקבע מזוזה, הרי הוכיח השוכר שאינו רוצה במצותה, וכיון שהתנה, בודאי חייב המשכיר לקבוע מזוזה, ואם אינו קובע הוי מקח טעות, דאינו יכול לדור בה.

וסברא זו כתב הפרי חדש באורח חיים (תלז, ג), בשוכר בית לפסח בחזקת שהוא בדוק מחמץ, דכתב המחבר שם, שאם לא היה בדוק לא הוי מקח טעות, דניחא ליה לאיניש למיעבד מצוה, ואף על פי כן כתב בפרי חדש שם, שאם עשה תנאי עם בעל הבית שיהיה הבית בדוק מחמץ, הוי מקח טעות, מהטעם המבואר כאן. וכן כתב בפשיטות בנתיבות המשפט בספרו מקור הלכה על אורח חיים (שם), ובביאור הלכה (שם) כתב שהוא מחלוקת הראשונים אם באופן שעשה תנאי מפורש שיהיה בדוק הוי מקח טעות, ומסקנת דבריו, שהוא צריך עיון לדינא.

ונראה לעניות בזה, דבזמנינו, הכל מודים שאם עשה תנאי מפורש שהבית ששוכר יהיה בו מזוזה, דהוא מקח טעות, כיון שכבר נהגו בכל המקומות, כפי שיבואר להלן, שבעל הבית קובע מזוזה, ואין הדריים בשכירות קובעים מזוזה, אם כן הכל מודים בזה שהוא מקח טעות, ובנוסף, שכיון שהפרי חדש והמקור חיים פוסקים כן לעולם שהכל הולך אחר התנאי, לפיכך בזמנינו בודאי הוי מקח טעות.

העולה מזה: התנה בפירוש שהמשכיר יקבע מזוזה, חייב המשכיר לקבוע בה מזוזה, ואם אינו קובע הוי מקח טעות.

היתה מזוזה בבית, וכשבדקה נמצאה פסולה

עוד יש לעיין, מה הדין בשוכר בית שיש בו מזוזה, ולא עשה תנאי מפורש שיהיה בו מזוזה, ולאחר שנכנס בדקם ומצא שהן פסולות, האם יכול לתבוע מהמשכיר לקבוע מזוזה כשרות. ונראה פשוט בזה דינו כשוכר דירה בחזקת שיש בה מזוזה, ונמצא שאין בה מזוזה, דאין זה מקח טעות, דחזקה ניהא לאיניש למיעבד מצוה בממוניה, ואין זה כמו שעשה תנאי שיהיה בה מזוזה דהוי מקח טעות. וכיון

בדין מזוזה בדירה שכורה - ב

ובו יבואר: א. שכר דירה על תנאי שהמשכיר יקבע מזוזה, והמשכיר לא קבע מזוזה, האם הוי מקח טעות. ב. ואם קבע בה השוכר מזוזה - למרות ההסכם - האם נוטל דמיה מבעל הבית. ג. נכנס לדירה שכורה שיש בה מזוזה, ונמצאו פסולות, האם יכול בעל הבית לתבוע מהשוכר שיקבע מזוזה כשרות, או יתן דמים לקנותם. ד. בעל הבית שקבע מזוזה בדירה שמשכיר, האם יכול לתבוע דמיה מהשוכר. ה. שוכר שקבע מזוזה בדירה שכורה, ולאחריו בא שוכר אחר לדירה, האם יכול לתבוע מהשוכר השני דמיהם.

הנידון

"שכרתי דירה שיש בה מזוזה, והמשכיר לא אמר לי שהמזוזה נקבעו על ידי השוכר שדר בה עכשיו. חתמנו חוזה שכירות לשנה. וכשנכנסתי לדירה, תבע אותי השוכר הראשון על דמי המזוזה. האם צודק התובע בטענתו".

תשובה

אין השוכר הראשון יכול לתבוע מהשוכר השני דמי המזוזה בנידון זה, אלא מבעל הבית, כיון שנכנס לדור על דעת שאין נותן דמים על המזוזה.

ביאור התשובה

[ראוי לציין, שסימן זה, הוא המשך לסימן שלט, וראוי ללמוד קודם סימן שלט, שעל פי יסודותיו, נכתב סימן זה]

עשה תנאי שבעל הבית יקבע מזוזה, המשכיר לא רוצה לקבוע מזוזה

ויש לעיין מה הדין באופן שכתב בהסכם שכירות, שהמשכיר יקבע מזוזה, והמשכיר אינו רוצה לקבוע מזוזה, האם יכול לבטל את המקח.

ולכאורה הלכה פסוקה היא במחבר דאינו מקח טעות, דכתב הרמ"א ביורה דעה (רצא, ב) וז"ל "ואפילו שכר הבית בחזקת שיש לה מזוזה, לא הוי מקח טעות" ע"כ. ומקורו בבית יוסף שכתב (שם), וז"ל "וכתב ה"ר מנוח, ומסתברא שאפילו השכירו בחזקת שיש לו מזוזה, ואין לו,

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

וכתב המגן אברהם (שם ס"ק ו) דבמזוזה, אם שכר בית בחזקת שיש בה מזוזה, ולא היה מזוזה וקבע השוכר מזוזה, גם לפי הרמ"א אין ליטול דמים, כיון שאינו דומה לבדיקת חמץ, דבמזוזה אינו מפסיד דמים, ששוויה קיים, וכשיצא נוטל דמיה, מה שאין כן בבדיקה שהוא הפסד ממון. אבל הבית הלל [בן דורו של המגן אברהם] פסק ביורה דעה (שם), שגם במזוזה יכול ליטול דמיה, דאף על פי שאינו מקח טעות, היינו לבטל המקח, אבל דמים יכול לתבוע כמו בחמץ לסוברים שבחמץ יכול לתבוע דמים.

והנה להלכה פסק המשנה ברורה (שם), שבשוכר שבדק חמץ, אין להוציא ממון, שהוא מחלוקת בין המחבר לרמ"א, ואין הכרעה בדין זה. אם כן בנידון דידן, בודאי אין להוציא ממון מבעל הבית, כיון דאפילו בחמץ אין מוציאין ממון.

העולה מזה: שכר בית בחזקת שיש בו מזוזה, ולא היה מזוזה, השוכר קובע בה מזוזה, ואינו יכול ליטול דמים מבעל הבית

נכנס לדירה שבעל הבית קבע בה מזוזה, האם יכול לתבוע דמיה מהשוכר

ויש לעיין, מה הדין בעל הבית שקבע מזוזה לדירה שמשכיר, ולאחר שהשוכר נכנס לדירה, תובע בעל הבית מהשוכר דמי המזוזה, בטענה, שכיון שחיוב קביעת מזוזה הוא על השוכר, אם כן, כשם ששוכר שקבע מזוזה, כשיוצא תובע דמים מהשוכר השני או מבעל הבית, כמבואר בסימן שלט, כאן, שבעל הבית קבע מזוזה, תובע בעל הבית מהשוכר דמיה. ואף על פי ששכרה בחזקת שיש בה מזוזה, כבר נתבאר שאפילו אם שכרה בחזקת שיש בה מזוזה, ונמצא שאין בה מזוזה, אינו יכול לתבוע את בעל הבית דניחא ליה לאיניש למיעבד מצוה בממוניה וישלם דמיה, וכיון שבעל הבית לא היה חייב לקבוע מזוזה, וקבע מזוזה, אולי יכול ליטול דמיה מהשוכר.

ונראה פשוט שאין בעל הבית יכול ליטול דמים, דלא אמרו שיטול דמיה אלא השוכר, שאין זה ביתו, אבל בעל הבית שהוא ביתו, אפילו שהוא משכירה, מכל מקום, כשאין בעל הבית שוכר את הבית, הוא ביתו, וביתו חייב במזוזה, והוא נהנה מהמזוזה בביתו, בודאי לעצמו הניחה, ולא אמרו שיטול דמיה אלא השוכר שקבע מזוזה בבית השכור, שאינו אלא רק על הזמן שדר בה, לכן כשיוצא נוטל דמיה, דהיה ראוי שיטלה עמו, אלא שתקנו שלא יטול, לכן נוטל דמיה ממי שמרויח, והרי כבר ביארנו בסימן הקודם, שאם אין שוכר שני נוטל דמיה מבעל הבית, אם כן קל וחומר כשבעל הבית בעצמו קבע מזוזה שאינו נוטל דמיה, דלעצמו קבעה, אלא אם כן עשה תנאי מפורש עם השוכר שיטול ממנו דמיה.

שאמרו חז"ל שניחא ליה לאיניש למיעבד מצוה בממוניה, אין המשכיר חייב לקבוע בה מזוזה, אלא השוכר קובע מזוזה.

וראתי מי שכתב, דלא אמרו חז"ל שהשוכר קובע מזוזה, אלא בשוכר דירה ריקה, אבל השוכר דירה עם רהיטים, מוכח שכונתו לשכור דירה לדור בה ולא להוציא הוצאות עליה, בזה חייב המשכיר לקבוע לו מזוזה, ועל פי זה פסק, שאם שכר דירה מרוהטת ונפסלו המזוזה חייב המשכיר לקבוע מזוזה.

ולעניות דעתי הוא דבר תימה, דרבינו מנוח כתב שאם שכר בית בחזקה שיש בה מזוזה, ולא היה בה מזוזה אין המשכיר חייב לקבוע מזוזה, דניחא ליה לאיניש למיעבד מצוה בממוניה, וכיון שהקובע מזוזה בפתחו הוא דבר גדול, אנן סהדי שרצונו בזה, ואפילו אם הוא אינו כזה, בטלה דעתו אצל בני ישראל הכשרים הרוצים למיעבד מצוה בממוניהו, לפיכך לעולם אין יכול לתבוע מבעל הבית לקבוע מזוזה, אלא אם כן התנה בפירוש עם בעל הבית שיקבע מזוזה בדירה.

העולה מזה: נכנס לדירה שהיה בה מזוזה, וכשבדקה מצאה שהיא פסולה, אם לא התנה בתחלה עם בעל הבית שיקבע מזוזה, אין חייב בעל הבית המשכיר לקבוע לו מזוזה חדשה, אלא השוכר יקבע מזוזה, וכשיצא, יטול דמיה. ואין הבדל בין שוכר דירה עם רהיטים או שוכר דירה בלא רהיטים.

שוכר שקובע מזוזה, האם נוטל דמיה מהמשכיר

עוד יש לעיין, השוכר בית בלא מזוזה, והשוכר קבע מזוזה, האם יכול השוכר לתבוע מבעל הבית המשכיר דמי המזוזה. והנה מדינא דגמ', על השוכר לקבוע מזוזה, ולכן אינו יכול לתבוע דמיה רק כשיוצא, כפי שביארנו בסימן שלט, אבל אם היה חזקה שיש בהם מזוזה, או שאמר לו המשכיר שיש מזוזה, דפסק הרמ"א (שם), דאף על פי כן לא הוי מקח טעות, וחייב השוכר לקבוע מזוזה, יש לעיין האם יכול ליטול שכר מבעל הבית.

והנה בדין שוכר בית בחזקת בדוק ולא היה בדוק, דפסק המחבר באורח חיים (תלז, ג) וז"ל "המשכיר בית לחבירו בחזקת בדוק ונמצא שאינו בדוק, על השוכר לבדוק ואינו מקח טעות; ואפילו במקום שבודקים בשכר, שהרי מצוה הוא עושה. הגה: וי"א דצריך להחזיר לו שכר הבדיקה הואיל והתנה בהדיא שיהיה בדוק. (המגיד פ"ב ומשמע לעיל סי' י"ד) ע"כ. הנה מבואר, שאם שכר בית בחזקת בדוק לפסח מחמץ, ונמצא שלא היה בדוק, ובדק השוכר את הבית, לפי המחבר אין השוכר נוטל שכר בדיקה מבעל הבית, ולפי הרמ"א נוטל שכר בדיקה מבעל הבית.

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

ומה שכתב הרמ"א שהשוכר תובע מהשוכר השני, איירי רק באופן ששוכר שני יודע שמזוזה הבית אינם של בעל הבית, ולא נכנס לדור על דעת שלא ישלם דמי המזוזה, וזה פשוט.

העולה מזה: מי ששכר בית שיש בו מזוזות, ולאחר מכן התברר שהן של שוכר ראשון, אין שוכר ראשון יכול לתבוע מהשוכר השני דמיה, אלא מבעל הבית, שזה נכנס לדור בבית על דעת שיש בו מזוזות ואינו נותן דמיה.

דינים העולים:

א. התנה בפירוש שהמשכיר יקבע מזוזה, חייב המשכיר לקבוע בה מזוזה, ואם אינו קובע הוי מקח טעות.

ב. נכנס לדירה שהיה בה מזוזה, וכשבדקה מצאה שהיא פסולה, אם לא התנה בתחלה עם בעל הבית שיקבע מזוזה, אין חייב בעל הבית המשכיר לקבוע לו מזוזה חדשה, אלא השוכר יקבע מזוזה, וכשיצא, יטול דמיה. ואין הבדל בין שוכר דירה עם רהיטים או שוכר דירה בלא רהיטים.

ג. שכר בית בחזקת שיש בו מזוזה, ולא היה מזוזה, השוכר קובע בה מזוזה, ואינו יכול ליטול דמים מבעל הבית.

ד. בעל הבית שקבע מזוזה בבית שמשכיר, אינו יכול לתבוע דמיה מהשוכר. שאע"פ שאמרו שהשוכר קובע מזוזה, מכל מקום, כיון שקבע בעה"ב, להנאתו קבעה. ועוד, שדרך העולם שלא ליטול דמיה, ועל דעת כן נכנס השוכר.

ה. מי ששכר בית שיש בו מזוזות, ולאחר מכן התברר שהן של שוכר ראשון, אין שוכר ראשון יכול לתבוע מהשוכר השני דמיה, אלא מבעל הבית, שזה נכנס לדור בבית על דעת שיש בו מזוזות ואינו נותן דמיה.

ועוד טעם, והוא העיקר בזה, דכיון שנהגו בזמנינו דרובא דרובא בעלי בתים קובעים בעצמם מזוזה לבית שמשכירים, לפיכך פשיטא שכשראה את הבית עם מזוזה, על דעת כן נכנס לדור בה, שלא יתבע ממנו בעל הבית את דמיה, כיון דרובא דרובא אין תובעים את דמיה, וקובעים בעצמם מזוזה לביתם שמשכירים, אם כן אין יכול להוציא ממון אחרי שהשוכר נכנס על דעת כן שיש מזוזה בבית, ואינו צריך לשלם דמיה.

העולה מזה: בעל הבית שקבע מזוזה בבית שמשכיר, אינו יכול לתבוע דמיה מהשוכר. שאע"פ שאמרו שהשוכר קובע מזוזה, מכל מקום, כיון שקבע בעה"ב, להנאתו קבעה. ועוד, שדרך העולם שלא ליטול דמיה, ועל דעת כן נכנס השוכר.

נידון דידן

ולאחר שביארנו כל זאת, נבוא לבאר נידון דידן, מה הדין בשוכר דירה שיש בה מזוזה, ולאחר שנכנס תובע ממנו השוכר הראשון שישלם לו דמיה כפי פסק הרמ"א, שאם השוכר קבע בה מזוזה כשיצא תובע דמיה מהשוכר השני הבא אחריו, האם חייב שוכר שני לשלם לו.

ונראה בזה, דהנה כבר ביארנו שאם בעל הבית קבע מזוזה בבית ששוכר, אינו יכול לתבוע דמיה מהשוכר, דעל דעת כן נכנס לדור בה שלא יתן דמיה, אם כן פשיטא, שכיון שבעל הבית לא גילה לו שמזוזה זו היא של שוכר ראשון, הרי נכנס על דעת ששוכר בית עם מזוזה ואינו צריך לתת דמיה, אם כן אין יכול השוכר הראשון לתבוע את השוכר השני, אלא את בעל הבית.

הגה בעצמך, מי שעשה תנאי מפורש עם בעל הבית, שבעל הבית יקבע מזוזה, ועל דעת כן נכנס לדור בבית, והיה שם מזוזות משוכר ראשון, וכי שוכר ראשון יכול לתבוע את השוכר השני לשלם דמיהם, הרי בעל התחייב תחתיו לשלם את דמי המזוזה, הכא נמי בנידון דידן, הרי נכנס לדור בבית על דעת שאינו משלם דמי מזוזות, לפיכך אין שוכר ראשון יכול לתבוע משוכר שני דמיה.

