

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות בענייני חושן משפט

גיליון רצ"ג, תשפ"ה



משולחנו של הגאון רבי מנחם מנדל פומרנץ שליט"א ריש מתיבתא 'עוז והדר'

תוקף שכירות ארוכת טווח מול שינויי מחירים (מאמר המשך משבוע שעבר)

שבוע שעבר הבאנו את השאלה שנשאלה בבית הדין, עם סיפור המעשה, ותחילת הדיון והמשא ומתן ההלכתי, השבוע נמשך ונסיים את היוצא להלכה ממה שנפסק בבית הדין, ונזכיר בקצרה שוב את דבר המעשה.

המעשה התרחש בחנות מפוארת בת שתי קומות, אשר שימשה במשך עשרות שנים כחנות בדים של משפחת אייזנבך. לאחר פטירת הסבא, ר' יעקב זאב אייזנבך ז"ל, החליטו היורשים למכור את הנכס לר' וואלף גרינשפן, יהודי אמיד בעל נכסים רבים, שהיה ידוע כמשקיף גדול מצליח בשכונה.

ר' יששכר דב (בערל) הורביץ, סוחר ותיק בתשמישי קדושה, שהחל את דרכו כסוחר צנוע בדוכן קטן בשוק מאה שערים, ראה בחנות זו הזדמנות להרחיב את עסקיו. מיקומו האסטרטגי, בצומת המרכזי של השכונה, היה אידיאלי עבור חנות תשמישי קדושה. "כאן", חשב לעצמו, "אוכל להציע לציבור מבחר עשיר של ספרי קודש, טליתות משובחות וכלי כסף מפוארים".

בפגישתם הראשונה, התרשם ר' וואלף לטובה מאישיותו של ר' בערל. "רואה אני שאתה איש ישר דרך", אמר לו, "ומבין בעסקים". הם ישובו שעות ארוכות בבית המדרש המרכזי של השכונה, שם נהגו סוחריו השכונה להתכנס בין מנחה למערב. באווירה הקדושה של בית המדרש, דנו השניים בפרטי ההסכם, וסיכמו על סך 7,000 ש"ח דמי שכירות חודשית.

כעבור שלושה חודשים, הגיע ר' וואלף לחנות כשפניו נפולות. "שמע נא ר' בערל", אמר בקול מהוסס, "התברר לי שאני נדרש לשלם מס משמעותי על הנכס". הוא הציג מסמכים המעידים על חיוב של 1,200 ש"ח חודשי, וביקש להעלות את דמי השכירות בהתאם.

ר' בערל, שכבר השקיע בשיפוץ החנות והתחיל לבנות מוניטין במקום, הביע התנגדות נחרצת. הסכסוך הגיע לפתחו של רב השכונה, שלאחר שמיעת טענות הצדדים, הציע פשרה של תוספת 800 ש"ח חודשית, והצדדים קיבלו את הכרעתו.

בשלוש השנים שחלפו, הפכה החנות לשם דבר בקרב הציבור. ר' בערל השקיע בשיפוץ מקיף, הוסיף תאורה יוקרתית ומדפי עץ מגולפים, והקפיד להביא סחורה מובחרת מהארץ ומחול. במיוחד התפרסם בזכות אוסף הפרטים המפוארים שהביא מוינה, וכן בשל יחסו האישי והחם לכל לקוח.

באביב תשפ"ד, כשהגיע מועד חידוש החוזה, נפגשו השניים שוב בבית המדרש. "תראה", אמר ר' בערל, "השקעתי כאן את כל כולי. הלקוחות מכירים את המקום, יש לי קשרים עם ספקים, העסק פורח ברוח השם". הוא שלף ממיסו רשימה של מחירי שכירות באזור, להוכיח שהמחיר שהוא משלם הוא הוגן. "אני מבקש יציבות", הסביר, "עשר שנים שבהן אוכל להתמקד בפיתוח העסק בלי דאגות". ר' וואלף הנהן בהסכמה, ואף הסכים לתת לו להשתמש גם במחסן פנוי שהיה לו בחצר האחורית, "הוא יעזור לך עם המלא".

ר' בערל כבר החל בתוכנית הרחבה. הוא שכר את שירותיו של ר' יחזקאל פריד, המעצב הנודע מבני ברק, לתכנן את הרחבת החנות למחסן הסמוך. "נפתח מחלקה

מיוחדת לתשמישי קדושה מהודרים", תכנן בהתלהבות, "אולי אפילו נביא אומן סת"ם שיעבוד כאן".

אולם כעבור חמישה חודשים, גילה ר' וואלף כי מחירי הנדל"ן באזור האמירו משמעותית. במיוחד צרם לו כששמע שר' שלום בער רוזנצווייג, בעל חנות דומה ברחוב הסמוך, משלם כמעט פי שניים דמי שכירות. סוחרים מתחרים הציעו לו תוספת של 3,000 שקלים חודשי עבור המקום.

כשהגיע ר' וואלף לחנות עם דרישתו להעלות השכירות, פרץ ויכוח סוער. "איך אפשר לשנות הסכם באמצע?", זעק ר' בערל, "הרי הארכנו את החוזה בהסכמה מלאה שתהיה בתוקף למשך עשר שנים. ואף מסרת לי מפתח למחסן נוסף, דבר שכמוהו קנייני מחודש לשכירות". ואילו ר' וואלף השיב בתקיפות: "וכי מישוה העלה על דעתו שהמחירים יעלו כך? זה לא הגיוני שאפסיד אלפי שקלים כל חודש!".

הוויכוח גלש גם לעניין המס. "שילמתי לך תוספת שלוש שנים על מס שכלל לא היית חייב בו", טען ר' בערל, "זה הונאה של ממש!". ר' וואלף מצידו הסכים עם הדברים, שאכן כסופו של דבר לא הוצרך לשלם את המס נוסף, אך טען כי הדברים נעשו בידיעתו הגמורה של השוכר. ר' בערל, שאף היה בסוד העניינים וסוכם עמו על דרך תשלום מסוימת, כך שמצידו הסכים לשלם את התוספת שהושגה באותה פשרה. סבר וקיבל. סבר ומחל.

בבואם לבית הדין, פתח הטוען של ר' בערל בטיעון שמעשה מסירת המפתח של המחסן יש בו קניין גמור שמחייב גם את השכירות לעשר שנים ללא אפשרות לדרוש בתוספת מחיר, מלבד מה שלדבריו ההסכמה הברורה על הארכת החוזה, יש בה משמעות של המשך הקניין הראשוני של השכירות, ומשכך אי אפשר לדרוש מהשוכר שום שינוי למשך כל אותן עשר שנים.

מנגד, טען בא כוחו של ר' וואלף כי המנהג הוא לחתום חוזה, וככל שההסכמה להאריך את תנאי החוזה על פני שנים נוספות, הייתה בעל פה ולא בכתב, וגם זאת בהתבסס על דבריו של השוכר בדבר מחירי השוק, הרי שהוא הותיר פתח לאפשרות שיוכל להעלות את מחירי השכירות במידה ומחירי השוק ישתנו באופן דרמטי, מה שאכן קרה.

מתוך שלל הטענות שעלו בבית הדין, צפו השאלות הבאות: א. האם הסיכום בעל פה והקניין שנעשה על השכירות ל-10 שנים מחייבים, או שמא יכול המשכיר לטעון כי אין תוקף להתחייבות כה ארוכת טווח במחיר קבוע? ב. האם שינוי משמעותי במחירי השוק מהווה עילה לביטול או שינוי הסכם השכירות? ג. האם השוכר זכאי להשבת התוספת ששילם עבור המס, אם אכן יתברר שהמשכיר לא נדרש לשלמו? ד. האם מסירת מפתח המחסן מהווה ראיה נוספת להסכמת המשכיר להשכרה ארוכת הטווח?

ז. האם בחזקה מועיל בלי שטר?

לאחר שהתברר שדעת רוב הפוסקים שלא מועיל קניין כסף במקום שכתובים את השטר, ובמקרה שכושר למן רב שמנהג כל המקומות לכתוב שטר, וכמו בנידון שלנו ששכרו לעשר שנים לכולי עלמא לא חל קניין כסף

משום שאין סמיכות דעת בלא שטר, נבאר כעת איך הדין בקניין חזקה כשלא כתבו שטר.

הרשב"א (קידושין נו). כתב שיש אומרים (רמב"ן ריטב"א שם) שהוא הדין לחזקה שאינו קונה עד שיכתוב את השטר, אך יש אומרים (רשב"ם ב"ב נג. ד"ה שלא בפניו) שאין לאחר חזקה כלום ואפילו בלי ששילם גם כן קנה והדמים אצלו חוב, אלא אם כן פירש במפורש או שנכנס ויצא בגלל הכסף. והביא שכן דעת רבותינו הצרפתים וכן כתב רב האי גאון בתשובה, שמועיל קניין חזקה אף בלא שטר.

והרא"ש (קידושין פרק א סימן לו) כתב גם כן כדעת רב האי גאון ורבותינו הצרפתים שהביא הרשב"א, שאף במקום שכותבים את השטר, אף על פי שכתב לא קונה, בכל זאת חזקה קונה. וביאר הטעם, לפי שחזקה מחזקת את כוח הקניין, משום שעשה מעשה בגוף הדבר, בדומה למשיכה שקונה בלא כסף.

הטור (סימן קצב סעיף יד) פסק כדעת הרא"ש, שאפילו במקום שנוהגים לכתוב שטר אין המעות לבד קונות, בחזקה קונה. וכך גם פסק בשולחן ערוך (סימן קצב סעיף טז) שאף שלגבי כסף במקום שכותבים את השטר אין קונים בכסף בלא שטר, מכל מקום לעניין קניין חזקה החזקה קונה לבדה ואין צריך שטר, ואפילו במקום שכותבים את השטר. ובסמ"ע (ס"ק יט) הביא את הטעם שכתב הרא"ש, שחזקה עדיפה מכסף, כיוון שבקניין חזקה הרי בשעה שמחזיק עושה מעשה בגוף הקרקע.

[המהר"ט (חלק ב חושן משפט סימן סה) נשאל על מקרה שבו ראובן קנה בית משמעון. הם סיכמו על המחיר, חלקו בסחורות וחלקו במזומנים. לאחר שהגיעו להסכמה על שווי הסחורות והכסף, ערכו קניין והשביעו זה את זה על קיום המכירה. אחרי שראובן העביר את הסחורות לביתו, והסכימו לתת את הכסף המזומן לאדם שהבית היה משועבד לו, הלכו העדים וכתבו את השטר וביקשו מהמוכר לחתום עליו.

באותו רגע התנחן המוכר שיניחו לו שלא לחתום, בהסכירו שפרץ ריב גדול עם אחיותיו בעניין מכירת הבתים, ואם ידעו שחתם כעת יריבו איתו, אך כוונתו לפייסן מאוחר יותר. העדים אמרו לו שאם הוא חוזר בו מהמכירה, עליו להחזיר את הכסף. שמעון טען בפניהם שאינו חוזר בו מהמכירה ועומד בדיבורו, ואדרבה אם הקונה יחזור בו, לא ישיב לו את הכסף ויתבע אותו על קיום המקח מכח שבועתו. בעקבות זאת חתמו העדים על שטר המכר ומסרו אותו למוכר, אך לאחר מכן הלך המוכר ומכר את הבית לאשתו, לשתי אחיותיו ולבעליהן.

המהר"ט האריך בתשובתו, והביא את ההלכה שבמקום שנוהגים לכתוב שטר, אין קונים בכסף עד שייכתב השטר, אלא אם כן פירשו אחרת. הוא דן בסוגיית קניין כסף ללא שטר, והביא את מחלוקת הראשונים המובאת ברשב"א במקרה של קניין בחזקה ללא שטר, שיש אומרים שכוח קניין החזקה חזק עד כדי כך שאפילו בלי תשלום הדמים קונה. ודן שם בהרחבה אודות אופן החזקה ששקמו בה הראשונים. במסוף דבריו, הביא מה שדן מהר"ן בן לב (חלק א ס"ו פב, חלק ג ס"ו סג) שמא הגם שבקניין חזקה

לבדו נחלקו הרמב"ן והרשב"ם האם מועיל במקום שנהגו לכתוב את השטר, אבל כאשר יש שתיים - גם קניין סודר וגם דמים - כל הראשונים מודים שסמכה דעת הלוקח גם בלי שטר. ודעת המוכר סומכת למכור בלי דמים, כשיש שני דברים אחרים שטר וקניין.

וציין מהר"ט (שם) כי מתשובת הרשב"א משמע שבלי דמים לא מועיל לדעת המוכר אף באופן שהיו שניים - שטר וקניין. והוא הדין לקניין סודר ודמים כשלא כתב שטר, שכיוון שדמים לבד לא מועילים, גם שניהם לא יועילו. אמנם בקניין סודר וחזקה כשלא כתב שטר יש לומר שמועיל, ולא משום ששני קניינים הם, אלא משום שבכל אחד מהם יש לומר שמועיל לבדו - חזקה לבדה מועילה לדעת רשב"ם, ואם תאמר שלא מועילה כדברי הרמב"ן, הרי יש קניין סודר שלמי שאומר שמועיל במקום דמים, כל שכן שמועיל במקום שטר. אמנם דברים אלו כתב בדעת מהר"ן בן לב שסבר בכל מקום שבספק ספיקא מוציאים ממון מן המחזיק, אבל הכרעת הפוסקים שגם בספק ספיקא אין מוציאים ממון, ויש להעמיד הקרקע בחזקת המשכיר שנחשב למחזיק.

ח. דעת מהרש"ג להלכה שבמקום שכותבים שטר גם חזקה לא מועילה

המהרש"ג (חלק ג סימן קטו) נשאל מיידו הרב ישראל זינדל סג"ל לנדא על מעשה שבו ראובן רצה לעבור לגור בעיר אחרת ומכר את ביתו והצירו לשמעון. שמעון נתן לו מקדמה וגם עשו קניין סודר, וגם קיבל מסמך באידיש. לאחר מכן המוכר רצה לחזור בו באומרו שאינו רוצה לעבור לעיר אחרת. השאלה הייתה אם המקח בטל במקרה כזה, ואם כן, האם הוא חייב לפחות לקבל על עצמו 'מי שפרע'.

המהרש"ג האריך בתשובתו, וכתב שלגבי הטענה שהקניין לא נגמר כיוון שהקרקע לא נרשמה בטאבו ולכן לא סמכה דעתו של הלוקח, ושכן העלה בשו"ת תועפות רא"ם (סימן יג), יש לומר שאנו רואים שהעם כל מהג כדעתו. הוא מביא ראיה משטרי מכירת חמץ בפסח או היתר עשיית מלאכה בבת, שבהם פעמים רבות מוכרים לגוי שדות ובתים ששויים אלפים באמצעות שטר מכירה בלשון הקודש, ומוחשיבים זאת לקניין גמור אף שלא נעשה רישום בטאבו על שם הגוי הקונה, ואין מי שמערער על כך. אפילו המערערים על שטרי מכירות אלו, טענתם היא רק מצד ההערכמה הגדולה, שרואים שהיהודי המוכר עדיין מתעסק בעסק ומחשיב הכל כשלו, אבל לא מצד שלא נגמר הקניין בגלל חוסר רישום בטאבו.

הוא מבאר שאף שההלכה היא שבמקום שכותבים שטר אין קונים בכסף בלי שטר, ושהאחרונים העלו שאף בקניין חזקה אין קונים בלי שטר, וציינו שכן ראה שפוסקים בבתי דין שכל הקניינים אינם מועילים במקום שכותבים שטר בלי כתיבת השטר, כי אפילו בספק מחלוקת אי אפשר להוציא מיד המוכר. אולם במקרה שלהם יש לומר שכיוון שכתבו שטר בלשון הקודש או באידיש, די בכך לסמיכות דעתו, כי כל שהוא שטר שבו אינו יכול לכפור במכירה סומך דעתו ונעשה הקניין. ועוד שהרי יכול לתבוע את המוכר בערכאות לקיים את חוזה המוכר, והם יכפו את המוכר להעביר את הרישום בטאבו כדי לעמוד בחוזה, ונמצא שבוודאי סמכה דעת הקונה מכח החוזה גם כאשר אין עדיין רישום בטאבו.

ט. האם יש המשך לקניין הראשון?

אמנם דבריהם נסובים על קנייני קרקע לגבי מכירה, אך כבר נתבאר שגם בשכירות קרקע אם נהגו לכתוב שטר אין סמיכות דעת בלא שטר, ולכן מחלוקת הראשונים לגבי מכירה היא קניין חזקה מועיל גם במקום שנהגו לכתוב שטר, נכונה לגבי שכירות קרקע, ועל שניהם כתב מהרש"ג שלהלכה לא מועיל קניין חזקה בלי שטר, ושכן מנהג בתי הדין לפסוק, וגם בלא הכי בכל ספק המחזיק הוא המשכיר שהוא בעל הקרקע. ובנידון דין, מה שטען השוכר אודות הסמכת השימוש במחסן ומסירת המפתח, זה פשוט שאינו בגדר קניין מחודש להמשך תקופת השכירות לעשר שנים,

וקניין כזה בוודאי אינו מועיל במקום שטר, דהיינו במקום חוזה מסודר, מלבד מה שאינו נוגע לחזקה בחזקת עצמה עליה אנו דנים כעת מצד הקניין הראשון. וזוהו מצאנו שנחלקו הפוסקים אם הקניין הראשון שעשו בעת עריכת וחתימת הסכם השכירות לראשונה, נחשב כמתחדש גם בשעה שמשכמים ביניהם כדיבור להמשיך לשנים נוספות.

הרדב"ז (סימן אלף קצב) כתב לגבי השוכר בית מחברו וחזר ומכרו לו, שאם חידש בו דבר שאין דרך השוכרים לעשותו בלי רשות בעל הבית, והוא רואה ושותק, התגלה שנוח לו שיקנה, אבל אם עשה דבר שדרך השוכרים לעשותו, אין כאן גילוי דעת ולא קנה. ואע"פ ששכירות נקנית בכסף, בשטר ובחזקה, והרי בשעה ששכר קנה באחד מדרכי הקניין, ואם כן מדוע לא תועיל חזקתו הראשונה לקנות עתה, מבאר הרדב"ז שכיוון שהתמצו זה למכור וזה לקנות, התבטלה השכירות ברצון שניהם, וממילא התבטלה החזקה הראשונה, וצריך קניין חדש.

דברי הרדב"ז אמורים לגבי אחד שגר בשכירות וכעת רוצה לקנות את הבית, ועל כך כתב שלא מועילה החזקה הראשונה בנכס, כיון שהתבטלה החזקה הראשונה שנועדה לשכירות ולא למכר. ואולם באופן ששכר דירה לשנה אחת, ובאמצע השנה החליטו להמשיך את השכירות לשנה נוספת, נראה בדבריו שאין צריך קניין מחדש, ואנו אומרים שהקניין הראשון מועיל גם להמשך המגורים.

אלא שבמחנה אפרים (הלכות שכירות סימן יג) הבין מדברי הרדב"ז שגם במקרה של המשך שכירות הוא מצריך קניין חדש. המחנה אפרים דן לגבי אדם שהשכיר בית לחברו לשנה אחת, ובתוך השנה הסכימו השוכר והמשכיר שידור שם שנה נוספת, ואחר כך חזר בו המשכיר בטענה שלא היה קניין בדבר אלא דברים בעלמא. וכתב להוכיח מדברי הגמרא במסכת בבא מציעא (סז:): ועל פי ביאור הריטב"א (שם ד"ה פשיטא) שאין צריך קניין חדש, וציינו כי בכך הוא חולק על הרדב"ז שהצריך קניין חדש, ומזה נראה שהבין כי הרדב"ז לא חילק בין מכר לשכירות. ובקריית מלך רב (מכירה פרק א הלכה ח) תמה על אביו המחנה אפרים שהרי הרדב"ז כתב בהדיא שכדי להמשיך השכירות אין צריך קניין חדש. ולפי זה, דעת שניהם שאם בא להאריך את חוזה השכירות די במה שממשיך לדור בה, לרדב"ז משום שכלל אין צריכים קניין נוסף ולריטב"א משום שהמשך השימוש הרגיל נחשב גם הוא כקניין.

ואולם בשו"ת מהר"ם מינץ (סימן לט (א)) כתב ממש כמו שהבין המחנה אפרים ברדב"ז שאם בא לשכור לשנה נוספת צריכים קניין חדש ושלל יתן לקנות בקניין חזקה בתוך השנה הראשונה, כיון שהשוכר משתמש מכח זכותו. וזה לשונו: 'ועוד הכא כיון דהבית בלאו הכי של הר"ג (-השוכר ר' גומפכין) זהו גריעותא של הר"ג, ודומה כאלו אמרו לו לך ועשה חזקה בבית דידך כדי לקנות בית זה, דבלאו הכי איתא בידו לנעול ולגדור כאשר יטב בעיניו, אם לא שעשה דבר חדש שלש קנייה'.

ובשו"ת בית שלמה (הושן משפט סימן קטו - בהגהת בן המחבר אות ה) כתב שכיוון שהרדב"ז (כפי הבנת המחנה אפרים) ומהר"ם מינץ כתבו כן בפשיטות, יש לנו לפסוק הלכה כמותם, והוסיף שכן נראה גם מדברי הבית יוסף (סימן קצב).

גם האבני נור (חושן משפט סימן יא) דייק כן בבית יוסף הנזכר, שנדרש לברר הדין באופן שהמשכיר והשוכר הסכימו בתוך תקופת השכירות שידור עוד שנה, וקודם שהסתיימה השכירות הראשונה רצה אחד מהם לחזור בו, והכריע שהמשכיר יכול להוציא את השוכר בסוף השנה הראשונה, כי מאחר שנחלקו הפוסקים האם השימוש שעושה

בדירה בזמן שכבר קנוי לו נחשב חזקה או לא, המשכיר נחשב מוחזק, ויכול לטעון 'קים לי' כדעת הבית יוסף וסיעתו שלא מועיל. ומדברי המחנה אפרים ובן מחבר ספר בית שלמה והאבני נור (שם) נראה שסברו בשיטת הבית יוסף והרדב"ז, שבכל אופן צריך השוכר קניין חדש, ואין די בחזקה שעשה בדירה בשנה הראשונה, ולא כמו שכתב הקרית מלך רב בדעת הרדב"ז שדי בקניין הראשון שנעשה על השנה הראשונה.

י. בנידון דין אין תוקף להסכמה בעל פה ללא שטר

בנידון דין לדעת השוכר הייתה הסכמה על הארכת משך זמן השכירות לעשר שנים, ונעשה על כך קניין חזקה במה שהמשיך להשתמש לאחר כלות זמן השכירות הראשון, וקניין כסף במה ששילם על החודש הראשון של השכירות, אך לא נעשה על כך קניין שטר, שהרי לא נכתב חוזה הארכת שכירות, ונתבאר דעת הפוסקים שבשכירות ארוכה שהכל נוהגים לכתוב חוזה שכירות, החוזה מעכב ולא נסמכת הדעת בקניין כסף לבדו, ואע"פ שלדעת כמה ראשונים בקניין חזקה לבד יש סמיכות דעת, הרי דעת ראשונים אחרים שגם קניין חזקה לא מועיל במקום שנהגו לכתוב שטר, ולא זו בלבד שנידון דין לא עדיף ממחלוקת הפוסקים בכל ויכוח שיש בין המשכיר לשוכר לגבי הארכת משך זמן השכירות, שעל זה הכריע האבני נור לטובת המשכיר הנחשב מוחזק בנכס, אלא שנתבאר מנהג בתי הדין שהשטר מעכב ואין די בקניין חזקה.

ובפרט שבענייניו אף הוברר מתוך הרחבת טענות הצדדים בבית דין, כטענת המשכיר שלא הייתה שום כוונה שקניין כזה יוכל להימשך בלא החוזה. ונכון שהשוכר המשיך לדור שם ולהפעיל את חנותו ועסקיו, עם כל זאת מצד המשכיר לא הייתה כוונה של הסכמה שהקניין ימשך על פני תקופה כה ארוכה, אלא לכל היותר שיהיה לזה דין של סתם שכירות עם חיוב הודעה מראש של חודש או י"ב חודש, בהתאם למושכר ולמנהגי המקום והזמן.

ולכן למרות שהשוכר מצידו הצהיר לאחר שלש השנים ר' הוא מעוניין להמשיך את תקופת השכירות על פני עשר שנים, אין ספק שיש כאן אומדנא ברורה, שכל עוד שלא כתבו וחתמו ביניהם שהשכירות תימשך על פני עשר שנים במחיר זה שנתן לו לפני שלש שנים, אזי לא הייתה לו כוונה כזאת להשכיר במחיר זהה גם אם מחירי השכירות יכפילו או ישלשו את עצמם, ורק ניהא ליה כעת שלא להוציא מן המקום ולהמשיך את השכירות, ופשוט שהייתה כוונתו שאם יעלו הרבה מחירי השכירות, אף הוא יעדין את התעריף כיתר חבריו המשכירים בעת הזו. הגבלה כה חריפה על המשכיר שלא יוכל להעלות את המחיר, צריכה שתהא כתובה וחתומה בתוספת דברים בחוזה כמנהג הברור כיום שיש לסמוך אך ורק על המופיע בהסכם.

ומה שהוסיף ר' בערל וטען על כך שכבר בתחילת השכירות הוא נאלץ להוסיף על הסכום הראשוני שסוכם, וזאת בעקבות פשרה שהושגה ביניהם מחמת מה שהציג בפניו ר' וואלף חיוב מס גבוה, ולמפרע התברר שלא נזקק לשלם זאת, הנה מאחר ור' בערל הודה בפני בית הדין, שכבר מלכתחילה הוא ידע שר' וואלף הסתדר עם חישובי המס בדרכים אחרות, והוא אף שיתף את ר' בערל ודרש ממנו צורת תשלום מסוימת כדי להתחמק מהחיוב ההוא, נמצא ברור שר' בערל מחל לו על התוספת ההיא, וזו הייתה גם חלק מהפשרה מתוך תוספת שהשכירות אכן מצדיקה את הבטת התשלום ההיא, ואין אחר המחילה ולא כלום.

המשך הדין והיוצא להלכה נביא בע"ה ובס"ד בשבוע הבא.

