

בתקופה זו יש הרבה דין ודברים בין משכירים שהשכירו את דירותיהם לשוכרים שנסעו לחוץ לארץ אחרי פורים ולא חזרו לארץ עקב מגבלות הקורונה, ויש ביניהם דו"ד האם וכמה צריך השוכר לשלם על שכירות הדירה בזמן שלא שוהה בדירה. והנה כפי שביארנו ב'הרחב דבר' לא שייך לתת בזה פסק דין כללי לכל הציבור מכמה סיבות, אבל בכל אופן נבוא כאן לדון בדרכה של תורה על כמה נקודות שיש ללבן בענין הזה.

ובעז"ה במאמר הבא נרחיב לדון על עוד ענינים בזה.

## ----- ד ב ר -----

### הקדמה

א] בתקופה זו ישנם הרבה דו"ד בין משכירים שהשכירו את דירותיהם לשוכרים שנסעו לחו"ל אחרי פורים ולא חזרו לארץ עקב מגבלות הקורונה, ויש ביניהם דו"ד האם וכמה צריך השוכר לשלם על שכירות הדירה בזמן שלא שוהה בדירה. והנה ראיתי ושמעתי פסקי דין שפירסמו כמה רבנים חשובים בענין הזה – והרי זה ברור שלא היתה כונתם לתת פסק דין המחייב את כל אחד, מאחר שיש בזה הרבה פרטים, והנושא גם משתנה מאחד לשני, וברור שלא שייך לתת בזה פסק דין כללי, ובהכרח שגם הם לא באו רק להעיר בנושא.

ויתירה מזאת שהרי אסור לדיין לתת פסק דין לפני ששמע את ב' הצדדים בפניו ואחרי הסכמת הצדדים ע"י קבלת קנין – וגם אם נכתב בין השוכר למשכיר בחוזה שילכו לכל ברור לרב פלוני והוא יכריע בענין, ודאי לא היתה כונתם לתת לו יכולת הכרעה בלי לשמוע את ב' הצדדים כדין.

ובכל אופן אין לשום דיין סמכות של בית דין הגדול לתת פסק דין מדין או פשרה עבור כלל הציבור. ויעוי' בשו"ע (חו"מ רלא, כח) שכותב "רשאים בעלי אומנות לעשות תקנות בענין מלאכתם כגון לפסוק ביניהם שלא יעשה אחד ביום שיעשה חבירו וכיוצא בזה, וכל מי שיעבור על התנאי יענישו אותו כך וכך". אך כמובן זה לא מועיל להפסיד אחרים רק אותם בעצמם, אא"כ יש חכם חשוב ממנה על הציבור (יעו"ש בשו"ע וברמ"א; ובמאירי ב"ב ת, ב ד"ה כשאינן גדר של חכם).

וזכורני לפני מספר שנים, בעת שרצה רב אחד לעשות תקנות בשכונה אחת בירושלים שמתגוררים שם הרבה תושבי חו"ל ששוכרים דירות – ולקנוס שוכרים שישלמו יותר מהשכירות שקבעו הרבנים, דבר שפגע קשות בבעלי הדירות. וכשהצעתי הדבר קמי מרן הגריש"א זצ"ל אמר, שאין שום סמכות לרב או לקהילה לעשות תקנות כאלו באופן שצד אחד מרויח וצד השני מפסיד.

בכל אופן באנו כאן להעיר ולהעמיד כמה נקודות ומראי מקומות שיש לדון בהם בענין הנ"ל של שכירות בתים בתקופה זו שהשוכר לא נמצא, וכאמור לא באנו להורות בזה הלכה או פס"ד – גם לאלו שרשמו את שמי כבורר בחוזה השכירות שלהם. ולדעתי מוקדם מידי לתת פס"ד מוחלט בענין, עד שנדע כל שוכר מתי הוא יכול לחזור לדירה שלו (וכבר עתה יש יכולת לחזור לדירה מצד הרשויות – אם כי ברור שהדבר לא קל) או לחילופין אם מחליט סופית שאינו חוזר חזרה.

### מכת מדינה

ב] בשו"ע (שכב, א) מובא ע"פ סוגית הגמ' בב"מ (קה, א): "החוכר או השוכר שדה מחבירו, ואכלה חגב או נשדפה, אם אירע דבר זה לרוב השדות של אותה העיר, מנכה לו מחכירו הכל, לפי ההפסד שאירעו".

ובקצות החושן (שכב, א) מביא מש"כ בתשובת מוהר"מ בר ברוך מרוטנבורג (סי' שפח), אודות ראובן ששכר בית משמעון לשני שנים והקדים ונתן לו השכר של שני שנים, ובתוך אותן ב' שנים ברחו היהודים מן העיר מפני פיקוח נפש וברח גם הוא והניח הבית ריקם, ואח"כ חזרו וגם הוא חזר ורוצה שישלם לו שמעון מה שהיה חוץ מביתו, ושמעון משיב ביתי היה לפניך ואתה ברכת ואיני משלם לך.

ומכריע: "נראה בעיני טענת ראובן טענה ברורה לפי שמכת מדינה הוא, אעפ"כ יחלוקו ההפסד שמעון ינכה לראובן חצי מה ששהה חוץ מביתו ושאר חצי ישלם לו, לפי ששמה יהודי אחר שלא נגזר עליו היה שוכר הבית, שהרי מיעוט הקהל נשאר ולא היה נפסד כלום, וכיון דאיכא לספוקי יחלוקו" עכ"ל.

וכותב עלה הקצוה"ח: "אך דינא דיחלוקו קשה ממה נפשך, אם מספקא לן שמא היה שוכרו יהודי אחר שלא נגזר עליו, א"כ כיון דהמשכיר מוחזק שהרי הקדים שכרו אמאי ינכה החצי מספק. מיהו בהגהת אשר"י (ב"מ פ"ב סי' ח) כתב דהיכא דאין הדיין יכול לידע מחמת שעלתה הלכה בתיקו פירש ר"ח דהוי ספק וחולקין ע"ש, א"כ נראה דזה הא נמי טעמא דמוהר"מ שכתב כיון דאיכא לספוקי והיינו דאין הדיין יכול לידע חולקין. וא"כ לדידן דק"ל כל היכא דקיימא ממונא תיקום ואפילו בספיקא דתיקו, א"כ ה"נ אין המשכיר צריך להחזיר כלום".

ומוסיף הקצוה"ח שם: "והא דאמרין הכא (בשו"ע הנ"ל) דאם פשטה המכה ברוב השדות הוי מכת מדינה ולא אזלינן בתר מיעוטא ואפילו כבר הקדים בשכירות צריך להחזיר, התם המכה באנשים ולא בבתיים וכיון דמיעוט אנשים נשאר

אמרין שהיה שוכרו זה שלא ברח, אבל הכא דהמכה בשדות וזו השדה נמי נשדפה בכלל הרוב ואם היה משכיר זו השדה לאיש אחר גם כן לא היה משלם כיון דנשדפה".

ומבואר מדבריו שבאופן שהמכה באנשים ולא בשדות – יש טענה לומר שהיה יכול להשכיר למישהו אחר [וכאמור הקצוה"ח מכריע בזה שהממע"ה ואם כבר שילם השוכר א"צ המשכיר להחזיר לו].

וממילא בנידו"ד לא שייך לדון מצד מכת מדינה – שהרי לא היה לו שום הכרח לעזוב את הדירה, ואדרבה המצב בא"י הוא הרבה יותר טוב מאשר בחו"ל ב"ה, ורוב האנשים נשארו בבתיהם, ואלו שעזבו לא עזבו מחמת הקורונה אלא כדי להיות עם משפחתם בחג הפסח כמו שרגילים כל שנה לנסוע לחו"ל. והדירות קיימות ובעל הבית יכול לומר הרי שלך לפניך. ובכלל יש לציין בזה מש"כ הערוך השולחן (חו"מ שכא, יב): "אבל בשוכר דבר לבלי לאכול פירותיה אלא חמור לרכוב עליו עד מקום פלוני ובית לדור בה עד זמן פלוני דאין בזה עסק מסחר, אין דנין בזה דין מכת מדינה, דאף כשאינה מכת מדינה כיון שנתקלקלו יכול לחזור בו להבא".

#### אונס

ג] אלא שעדיין יש ביד הדין לטעון, שהן אמנם לא עזבו בגלל הקורונה אבל לא היו יכולים לחזור בגלל זה, ויש כאן טענת אונס. ויעוי' בשו"ת מהר"ם מרוטנבורג (ד, תסו) שכותב: "השוכר את הבית אם ישב בו חצי זמנו ויצא אם [יכול] לטעון טענת אונס [שמחמתו] יצא יתן חצי השכירות דאונס פטור בכל מקום". ומבואר שבאופן שהשוכר שכר לתקופה מסויימת (הן בכתב או בע"פ), שטענת אונס פוטרתו.

אולם בנידו"ד קשה להגדיר את המצב כמצב אונס, שהרי כל אלו שדיברתי עמהם לפני שעזבו ידעו שיש סיכוי גדול שלא יוכלו לחזור חזרה אחרי פסח לזמן קצת כמו בכל שנה [ומחמת זה היה ר"מ אחד בשיבת מיר שהמליץ להם לא לעזוב מאחר ולא יוכלו לחזור], וממילא ל"ש בזה טענת אונס דאיהו עביד לנפשיה ואדעתא דנפשיהו נסעו. וכמובן ל"ש לדון בזה מצד מכניס עצמו לאונס או תחילתו בפשיעה וסופו באונס, שהכל היה יודע מראש ואדעתיה דהכי נסעו (ופשוט שאינו דומה לא לאונס בתפילה – או"ח סי' קח ובמג"א שם ס"ק יא, ולא לנדרי אונסין ברמ"א יו"ד רלב, יב, וקצוה"ש סי' נה ושאר מקומות).

ומה גם עתה בעת הזו שכבר יש יכולת לחזור חזרה, ובעז"ה אנו תקוה לקב"ה שהמצב ימשיך להיטיב וככל שעוברים הימים יש יותר יכולת להגיע, ולכן קשה להגדיר אותם במצב אונס.

#### ביטול החוזה

ד] ועוד יש להעיר בזה – שבנידו"ד יש חיסרון לשוכרים שעדיין מחזיקים את המפתח בידם, ויש להם חפצים בדירה באופן שהמשכיר לא היה יכול להשכיר את הדירה לאדם אחר, ונמצא שהם באמת מעכבים את בעל הדירה להשכירו לאחר. והרי יש יכולת ביד השוכר לבקש לבטל את החוזה אלא שהוא באמת לא היה מעוניין בכך, וממילא כל זמן שהשוכר לא מודיע על ביטול החוזה, הרי החוזה ממשיך. ולמשל לגבי חודש ניסן הרי הם לא באים במח"מ לא לשלם בעבור זה – כי גם כל שנה הם רגילים לנסוע ומשלמים בעבור זה, דהיינו שגם הם לא התכוונו לבטל את החוזה.

ובעז"ה במאמר הבא הרחיב לדון על אפשרות לבטל את החוזה שסוכם לתקופה – בין אם החוזה היה בכתב או בע"פ.

#### מחירי הדירות ירדו

ה] ואם יבואו השוכרים לטעון שיש להוזיל להם בדמי השכירות מאחר שמחירי השכירות כעת ירדו, הרי כותב בשו"ע (שיב, י) "במה דברים אמורים, שהשכירו סתם. אבל אם השכירו לזמן ידוע, אף על פי שנתייקרו הבתים או הוזלו, אינם יכולים לא להוסיף ולא לגרוע" – והדברים אמורים בין על המשכיר ובין על השוכר.