

עלון המשפט



ביה"ד "נתיבות חיים" שע"י מוסדות מענה שמחה י-ם
בנשיאות הגאון הרב נפתלי נוסבוים שליט"א
פנים מאירות 1 י-ם טל: 02-5023637, פקס: 02-5023655

גליון חודש כסלו ה' תש"ע גליון מס' 27

בית דין לענייני ממונות ובית הוראה

בית הוראה לענייני ממונות "נתיבות חיים"
שע"י כולל חושן משפט "אוהל יוסף"

בית ההוראה מיועד לביורר עניינים הקשורים לענייני ממונות, ניתן להתייעץ עם חברי בית הדין "נתיבות חיים" בענייני ממונות, וכן ניתן לקבל סיוע בעריכת חוזים צוואות וכדו' ללא צורך בקביעת תור. ניתן לקבל תשובות גם באידיש, באנגלית ובצרפתית.

בית ההוראה פתוח בימים א - ה בין השעות 15:30-13:40, 13:00-11:00
וביום ו' בין השעות 13:00-11:00. עם הגאון הרב נפתלי נוסבוים שליט"א

ניתן לפנות בשעות אלו גם בטלפון: 02-502-3637
או כל היום בפקס: 02-502-3655

דוא"ל: E-mail: beisdin@neto.net.il

כמו"כ ניתן לקבוע תור לדיונים בביה"ד "נתיבות חיים"
בפני: 052-7642-346

Questions related to monetary issues
can be addressed to the institute via our
website: www.institutefordayanim.com

חדש: ניתן לקבל מענה לכל שאלה בדיני ממונות
באתר: www.institutefordayanim.com

תוכן העניינים

- א. פסקי דינים – הלכות צדקה – חלק ו' –
למי ראוי להקדים לתת צדקה – חלק ב'
 - ב. דייר הבונה על הרחבה קיימת, כמה משלם?
 - ג. קלקול שאירע בדירה מושכרת
חלק א – על מי מוטלת חובת התיקון

פסקי דינים – הלכות צדקה – חלק ו' למי ראוי להקדים לתת צדקה – חלק ב'

הרב יוסף פליישמן שליט"א

1. אדם שיש לו מספר קרובי משפחה הזקוקים לצדקה צריך לתת צדקה לפי סדר זה¹: אביו ואימו, בניו ובנותיו, אחיו ואחיותיו² ואחר כך שאר קרוביו. קרוב משפחה שהוא רחוק יותר מכן דוד אינו נחשב לקרוב³.
2. בניו ובנותיו עד גיל שש קודמים לאביו ולאמו, מאחר שהאב חייב לפרנסם מן הדין⁴, כמו כן, אין האב מקיים מצוות צדקה כשמפרנסם, מאחר שהוא פורע את חובו⁵. ילדים מעל גיל שש אינם קודמים לאביו ואמו מדינת דגמרא. אמנם, יש שכתבו שבזמנינו חייב האב לפרנס את ילדיו עד שיתחתנו או עד שיוכלו להתפרנס משל עצמם⁶, ואם כן הרי הם קודמים להורי האב. כמו כן, הוצאות חיוניות לנישואי הילדים קודמים לפרנסת הוריו⁷.

1. המקור שיש סדר קדימה אף בין הקרובים עצמם הוא בספרי דברים פיסקא קטז "אחיך, זה אחיך מאביך כשהוא אומר מאחד אחיך, מלמד שאחיך מאביך קודם לאחיך מאמך". וכן נפסק ברמ"א סי' רנא סעיף ג "יקדים פרנסת אביו ואמו, אם הם עניים, והם קודמים לפרנסת בניו. ואחר כך בניו, והם קודמים לאחיו, והם קודמים לשאר קרובים". ובביאור הגר"א שם סק"ד מביא לשון תנא דבי אליהו בתחילת פרק כז "כיצד יעשה בתחילה יפרנס את אביו ואמו ואם הותיר יפרנס את אחיו ואחיותיו ואם הותיר יפרנס את בני משפחתו", וצריך עיון למה דילג בתנא דבי אליהו על פרנסת בניו ובנותיו. 2. בשו"ת גבעת פנחס סי' סב הוכיח שאין קירבה לענין צדקה קשורה עם דיני ירושה, ולכן אה אחות שווים, אף שאה יורש ואחות אינה יורשת. שהרי היסוד לקדימת קרובים נאמר בפסוק (ישעיה נח ז) 'ומבשרך לא תתעלם' ואחותו גם נקראת בשרו, כמו שמצינו במרים 'ויאכל חצי בשרו'. וכן מוכח בספרי שהובא בהערה הקודמת שאחיו מאביו קודם לאחיו מאמו, ומשמע שרק אחיו מאביו קודם אבל בן אחיו מאביו אינו קודם לאחיו מאמו, אף שכן אחיו יורש אותו ואחיו מאמו אינו יורש. וכיון שמצד הקירבה אין חילוק בין איש לאשה, יש להקדים אשה לענין מזונות, כסות וצרכי נישואין, כמו שנפסק בשו"ע יו"ד סי' רנא סעיף ח "איש ואשה שבאו לשאול מזון מקדימין אשה לאיש וכן אם באו לשאול כסות". אמנם לענין הצלה ממיחה וכגון צרכיהם הוצאות רפואה להצלת חייהם, האיש קודם לאשה כמו ששינו בהוריות דף יג ע"א, ואם איש ואשה בשבי דינו מבואר בשו"ע סי' רנב סעיף ט סעיף י. 3. דין זה אינו מפורש בשו"ע ובספר ברור הלכה בפירושו לסי' רנא סעיף ג הסתפק בזה. אמנם בשו"ת חתם סופר חו"מ סי' קיב הוכיח שרק על קרובים שהם פסולים לעדות נאמר 'ומבשרך לא תתעלם', וכפי שהבאנו בהערה הקודמת מהגבעת פנחס גדר קרוב בצדקה נלמד מפסוק 'ומבשרך לא תתעלם' ואם כן אין דין קרוב רק למי שפסול עדות. וכן יש להוכיח ממה שכתב החתם סופר שם "דגדר קרובה עד פסולי עדות", וכתב שם שסתם קרוב בתורה הוא רק מצד האב שהוא פסול לעדות מן התורה, ולכן הוצרכו חז"ל לרבות אחיו מן האם לענין צדקה מפסוק 'מאחד אחיך'. 4. כן כתב האור החיים הק' בפירושו ראשון לציון על יו"ד סי' רנא סעיף ג, וטעמו היות שאדם חייב לפרוע את חובותיו לפני שיתרום צדקה, והאב חייב לזון את בניו עד גיל שש, כמבואר בכתובות דף מט ע"ב. החכמת אדם כלל קמה סעיף א כתב בלשון זה "ואחר כך (אחר פרנסת אביו ואמו) פרנסת בניו ובנותיו אף שהם יותר מבני שש שנים", ולכאורה לפי דברי הראשון לציון היה לו לכתוב "רק אם הם יותר מבני שש", שפחות מבני שש קודמים לאביו ואמו, ואפשר שכונתו שאף יותר מבני שש קודמים לשאר קרוביו. 5. ואינו יכול לפרנס את בניו עד גיל שש מכספי מעשר, שאינו יכול לפרוע חובו מכספי מעשר. אבל ילדים שהם יותר מבני שש מבואר בכתובות דף נ ע"א שהמפרנס מקיים מצוות צדקה, אמנם הט"ז בסי' רמט סק"א סובר שאף על פי כן אין האב רשאי לפרנס מכספי מעשר, והראשון לציון שם חולק עליו. ולפי מה שיבואר בהערה הבאה שיש סוברים שבזמנינו מוטל חיוב לפרנס אפילו יותר מגיל שש, אין האב רשאי לפרנס מכספי מעשר לכל הדיעות, וכן כתב בספר צדקה ומשפט פ"ו הערה יב. 6. כן חידש בשו"ת אגרות משה יו"ד ח"א סי' קמג ואה"ע"ז ח"א סי' ק"ו, וטעמו שהמנהג הוא שהאבות מפרנסים את ילדיהם, כל עוד שהילדים בבית האם, והיות שהבעל מתחייב לאשתו בשעת הנישואין כפי המנהג, על כן כל אחד שמתחתן חייב לנהוג כן. כמו כן בארץ ישראל ישנה תקנה של הרבנים הראשיים מקדמת דנא שחייבים לזון את הילדים עד גיל חמש עשרה ולאחר מכן הרחיבו את התקנה עד לגיל שמונה עשרה וכיום הנהיגו עד גיל עשרים ואחד. עיין בספר אוצר הפוסקים אה"ע"ז סי' עא סעיף א ס"ק יב אות א. טעם נוסף לחיוב את האבות לפרנס את ילדיהם הגדולים, בזמנינו שיש בהרבה מדינות חוק חינוך חובה, ואם לא יזון האב את ילדיו ולא ישלח אותם ללמוד במוסד תורני, יקחו השלטונות את ילדיו למוסד חילוני ויצאו לתרבות רעה ח"ו, והאב מחויב לחנך את בניו ואת בנותיו לתורה ולמצוות. ולכן כתב בשו"ת אגרות משה יו"ד ח"א סי' ק"ג שבזמנינו אסור לשלם שכר לימוד עבור הבנות מכספי מעשר, מאחר שחייב זה מוטל על האב כדי שלא תצא בתו לתרבות רעה ח"ו, ועיין שם שיש חיוב מיוחד על האב לחנך את בנותיו, ולא רק מדין קרוב. 7. מפני שהאב מחויב לחתן את ילדיו, כמו ששינו בקידושין דף ל ע"ב ולמדו כן מהפוסק (ירמיה כט ו) "וקחו לבניכם נשים ואת בנותיכם תנו לאנשים". ולכן דינו כפרנסת ילדים עד גיל שש. ולכאורה לפי זה היה אסור לחתן ילדים מכספי מעשר, וכדין כל חוב שאסור לקיימו מכספי מעשר, אמנם בשו"ת מהרש"ם ח"א סי' לב פסק שאפשר לחתן מכספי מעשר. ויש ליישב שמירי שם מנדוניא שניתן להתחתן גם בלעדית, אבל הוצאות שמוכרחות לחתן את הילדים הן חיוב על האב, וכמו שאמרנו בגמ' שם שהאב חייב להלביש את בנותיו באופן שאנשים ירצו להתחתן איתן. ועיין ברמב"ם הלכות אישות פ"כ הלכה א שהחיוב הוא שיעור מועט.

6. נחלקו הפוסקים אם ראוי לנהוג בדיני קדימה בכל כספי הצדקה שברשותו, או רק בחלקם. יש אומרים שיש לתת לעניים שיש להם דין קדימה עד שיהיו להם כל צרכיהם, ורק לאחר מכן לתת לאחרים²⁰, ויש אומרים שיפריש סכום גדול עבור אלו שיש להם דין קדימה וסכום קטן לאחרים²¹, ויש אומרים שיחלק את כספי הצדקה לשני חלקים שווים חציו יתן לקרוביו וחציו לעניים אחרים²². ואף על פי שמצד הדין נראה שהעיקר כדעת הפוסקים שיש לתת לקרובים עד שיהיו להם כל צרכיהם, יש מן האחרונים שכתבו שראוי לנהוג להפריש חלק מהכסף לעניים אחרים כדי שיוכל לתרום לעניים שמצבם הכלכלי דחוק יותר משל קרוביו²³.

7. אסור לאדם לתת כל כספי הצדקה שלו לעני אחד באופן קבוע²⁴, אבל מותר לתת כל פעם את כל הצדקה לעני אחר²⁵. ומכל מקום עדיף לחלק כל פעם את הצדקה בין הרבה עניים שהם באותה דרגת קדימה מאשר לתת למספר מצומצם של עניים²⁶, אם לא שעושה כן לצורך מטרה מיוחדת²⁷. דוגמא למטרה מיוחדת: אם יש לו סכום כסף גדול, שאם יחלקם לעניים מועטים יוציאם מגדר עניות, ואם יחלקם בין עניים רבים לא יוציאם מגדר עניות, עדיף לתת לעניים מועטים.

8. על אף האמור בדין הקודם יש אומרים שאם יש לו קרוב עני אחד, רשאי לתת לו את כל כספי הצדקה ואפילו באופן קבוע²⁸. ויש אומרים שעדיף לחלק חלק מהכסף לעניים אחרים כדי שלא יחשדוהו שאינו נותן צדקה כלל²⁹. ויש אומרים שאם הוריו עניים, חייב ליתן להם כל כספי הצדקה שלו עד שיצאו מגדר עניות³⁰.

1 זילבא פניא

18. כן כתב בספר צדקה ומשפט פרק ג הערה כג וכן נראה ממשמעות לשון ההגהות מרדכי (מובא בהערה 16), אבל מלשון הרמ"א לא משמע כן. 19. כמבואר בשו"ע סי' רנא סעיף ג. 20. כן משמע בתנא דבי אליהו רבה ריש פרק כז (הובא בביאור הגר"א סי' רנא סק"ד) "כיצד יעשה בתחילה יפרנס את אביו ואמו, ואם הותיר יפרנס את אחיו ואחיותיו, ואם הותיר יפרנס את בני משפחתו, ואם הותיר יפרנס את בני המבוי שלו מכאן ואילך ירבה צדקה עם שאר בני ישראל". וכן נראה ממה שכתב בריקאנטי סי' סג "הפריש אותה (הצדקה) בסתם ולא הזכיר עניי העיר או עניי עולם, וכו' קרוביו בכלולה, דכל הנותן צדקה לדעת התורה נותנה, והתורה אמרה עניין קודמין לעניים אחרים". וכן כתב האור זרוע בהלכות צדקה סוף סי' כב כלשון הריקאנטי ומוסיף: "ועוד הואיל והוא עשיר קרובים העניים אינם מוטלים על הגבאי שבעיר לפרנסם כי אם עליו כדפרישית לעיל נמצא שזו הצדקה שלהם היא הלכה הם זכו בה". ודבריו הובאו בהגהות מרדכי ב"ב סי' תרט ובבית יוסף סי' רנא וכן פסק הרמ"א שם בסעיף ה. וכן יש להוכיח מדברי שו"ת מהר"ם מינץ בריש סי' ז וז"ל: "לעשות סיוע קרוביו תחילה כפי אשר תשיג ידו ואם הוא אמיד די סיפוקם צריך ג"כ לפרנס קרובי אשתו". וכן פסק בשו"ת מהרש"ם ח"א סי' לב ובח"ד סי' קה (הראשון) אחר שהביא את שתי הדעות בענין. 21. בשו"ת מהר"ם זסקינד סי' יט נשאל באחד שיש לו קרובים עניים וגם קרובי אשתו עניים. ולפסק שיש ליתן שלושה רבעים לקרוביו ורבע אחד לקרובי אשתו. וכן פסק הרמ"א מינץ סי' ז שהובא בהערה הקודמת (דברי מהר"ם סובלים כמה פירושים וכמו שכתב המגיה שם). והטעם שקרובי אשתו שוים במעלה לעניי עירו שיש להם רק מעלה אחת יותר מעניי עולם, וקרוביו קודמים לעניי עולם בשלוש דרגות (עניי עירו, שכונתו וקרוביו), לכן יש ליתן לקרוביו פי שלוש מלקרובי אשתו. וכן בשו"ת גבעת פנחס סי' סד (דבריו מובאים גם בספר מנחת פתים סי' רנא סעיף ג) כתב "גם נראה בעיקר ענין הקדימה, אין ליתן לו כל מתנותיו ולעזוב לגמרי הבא אחריו, אלא להרבות במתנותיו ביתר שאת. וכל הדברים הללו צריכים חקירה והמבין יבין לפי שכלו לכלכל מתנותיו לפי הענין". וכן כתב הערוך השולחן בסי' רנא סעיף ו "יקדים בהצדקה הקרוב קרוב קודם, כלומר דמחוייב ליתן לכולם רק להקרובים נותנים חלק היותר גדול, ודבר זה צריך אומדן הדעת ואי אפשר לבאר בפרטיות כמובן". 22. בספר דרך אמונה הלכות מתנות עניים פ"ז ס"ק ק' כתב "מעוט מעשר שלו יכול ליתן לקרוביו, וראוי ליתן מחצה לקרוביו ומחצה לשאר עניים". ובציון ההלכה ס"ק רמז מציינים את המקור (בין היתר) פתחי תשובה סי' רמט ס"ב בשם שו"ת חתם סופר יו"ד סי' רלא שנשאל על אחד שהתחייב לזון את בנו שש שנים, ואחר כך ירד מנכסיו, וביקש לקיים את ההתחייבות מכספי המעשר. ופסק החתם סופר שאם בשעת ההתחייבות היתה דעתו ליתן מכספי מעשר רשאי לעשות כן, "ומכל מקום נראה לי, דמהיות טוב יחלק המעשר שלו ויתן חציו לעניים דעלמא וחציו לבנו". אמנם יש להעיר על הדרך אמונה שבמקרה שנשאל החתם סופר היה האב מפרנס את בנו בכל מקרה, אלא שביקש לנכות כל פרנסת הבן מחשבון המעשר, ואין מכל זה ראייה שיש ליתן מחצה מכספי המעשר לאחרים, אם לא יהיה לקרוביו די מחסורם. עוד יש להקשות שבשו"ת חתם סופר יו"ד סי' קלד כתב שאף שיש קדימה לעניי ירושלים על עניי עיר אחרת בארץ ישראל, אין זה אלא כששניהם במצב כלכלי דומה, ולא כשיש להם מים לעניי ירושלים ולעניי ארץ אף זה, ולפי זה לא צריך ליתן מחצה לקרוביו ולמחצה לשאר עניים". ובציון ההלכה ס"ק רמז מציינים את שיש לחלק לעולם את הצדקה לשנים. [ועיין הערה 8 לענין אביו ואמו ובני ביתו]. מקור נוסף מציינים שם ספר חכמת אדם כלל קמה סעיף ה, והמעייני שם יראה שהעתיק שם דברי האור זרוע שהובא לעיל שאם נדר בסתם יש ליתן רק לקרובים, ורק בהתנה לתת לעניי עולם כתב שצריך לחלק בין הקרובים והרחוקים, ואם כן, אדרבה, מדבריו מוכח שלא שהדרך אמונה. עוד הביא מה שכתב המהרש"ם בספר דעת תורה בשם האבקה ריכל ובשם שו"ת גבעת פנחס (שהובא לעיל) שאין ליתן כל הצדקה לקרובים, אמנם המהרש"ם עצמו בשו"ת ח"ד סי' קה (הראשון) הביא דברי שו"ת גבעת פנחס ודחה את דבריו. ולכאורה נראה שיש להכריע בפשיטות כדעת האור זרוע, מהר"ם מינץ והרמ"א שהובאו בהערה 20, ובפרט שכן המשמעות בתנא דבי אליהו. 23. בציון ההלכה שהובא בהערה הקודמת מביא עובדא מהחזון איש שאמר לחלק המעשרות וחציים למשפחתו וחציים לשאר צרכים. ומסתבר שהטעם בזה הוא שלא יחלק את כל הצדקה בין הרבה עניים שיש להם קרובים עשירים יהיה להם כל צרכיהם ועניים אחרים ימותו מרעב. בדומה למה שכתב הערוך השולחן בסי' רנא סעיף ה לענין קדימת אנשי עירו לאנשי עיר אחרת. ואפשר שטעם זה השמיט בספר דרך אמונה את דעות הפוסקים שיש ליתן הכל לקרובים עד שיהיו להם כל צרכם. ועיין מה שכתבנו בהערה 29 בשם האגרות משה שיש לחוש לחילול השם אם יתרום רק לקרוביו. 24. בעירובין דף גז ע"א "כל הנותן מתנותיו לכהן אחד מביא רעב לעולם, שנאמר (שמו"ב כ כז) 'עירא היארי היה חזק לדוד', לדוד הוא דהוה כהן לכולי עלמא לא, אלא שהיה משגר לו מתנותיו, וכתוב בתריה ויהי רעב בימי דוד". וזוהו למדו המרדכי בב"ב סי' תקב והאור זרוע בהלכות צדקה סי' כד שהוא הדין לעניין צדקה וז"ל: "מכאן שיתן אדם כל צדקותיו לקרובו אחד ולהניח שאר קרובים וגם לא לאדם אחד ולהניח שאר בני אדם". וכן פסק בשו"ע סי' רנז סעיף ט' שלא יתן רק לעני אחד, ובש"ך שם ס"ק יט מוסיף "וא לקרוב אחד ולהניח שאר הקרובים". 25. כן פסק בשו"ת מהרש"ם ח"א סי' לב ד"ה אבל בגוף הענין ובחכמת אדם כלל קמה סעיף א. 26. כתבו התוספות בכתובות דף כו ע"א ד"ה אין ובקידושין דף כז ע"א ד"ה המפרש על המעשה המובאת בגמ' שרבן גמליאל היה בספינה והוצרך לחלק תרומות ומעשרות ונתן המעשר ראשון לרבי יהושע בן חנניה והמעשר עני לרבי עקיבא, אף שהיה יכול לתת אף את המעשר עני לרבי יהושע בן חנניה, לא רצה לעשות כן, כדי שלא לתת כל תרומותיו לעני אחד. ובביאור הגר"א סי' רנז ס"ק ט"ז ציין דברי התוספות כמקור לאיסור לתת לעני אחד. ולכאורה היה אפשר להוכיח מדברי התוספות שאפילו באופן חד פעמי אסור לתת הכל לעני אחד, ושלא כדעת המהרש"ם שהובאה בהערה הקודמת. אמנם יש לדחות שלא כתבו התוספות שיש איסור בדבר אפילו באופן חד פעמי, אלא שלכתחילה עדיף לחלק כל פעם בין כמה עניים. אבל מקור האיסור שנלמד מדוד היה באופן קבוע. סיבה נוספת להעדיף לחלק את הרבה עניים כגם הרמב"ם בפירושו המשנה אבות פ"ג משנה טו 'והכל לפי רוב המעשה', שעל ידי שיתן פעמים רבות תגבר בו מידת הנייבנות. בדומה לזה מסביר המגן אברהם בסי' תרצה ס"ק יב שחז"ל תקנו לתת מתנות לאביונים לשני עניים ומשלוח מנות רק לאחד משום שלעניים מצוה לחלק בין רבים. בשו"ת מנחת יצחק ח"ו סימן קב מפרש שהדין המבואר בשו"ע שאסור ליתן לעני אחד נאמר אפילו באופן חד פעמי, ותמה על היעב"ץ בספר לחם שמים על אבות שחולק על הרמב"ם וסובר שעדיף ליתן לעני אחד. ולפי דעת המהרש"ם אינו קשה שהדין המבואר בשו"ע אינו רק באופן קבוע. 27. כן כתב בספר צדקה ומשפט פ"ג סעיף טז, על פי דעת שהורה בשו"ת חתם סופר ח"ו לקוטים סי' ט לציבור שהיה מגיע לידם כל שנה סכום כסף שהיה ראוי לפרנס בו תלמידי חכמים שיוכל ללמוד בלי דאגה פרנסה, שעדיף לעשות כן ולא לחלק את הכסף בין הרבה עניים. 28. כן משמע מהמרדכי (מובא בש"ך ס"ק יט) "שלא יתן אדם כל צדקותיו לקרובו אחד ולהניח שאר קרובים וגם לא לאדם אחד ולהניח שאר בני אדם". ומשמע שמותר לתת לקרוב אחד ולהניח שאר בני אדם. וכן כתבו בשו"ת מהרש"ם ח"א סי' לב, בשו"ת אגרות משה יו"ד ח"א סי' קמד ובספר צדקה ומשפט פ"ג הערה כ. 29. בשו"ת אגרות משה שם מקשה שהרי מקור האיסור הוא מדוד שהיה אסור עליו ליתן כל מתנותיו לעירא היארי, ועירא היה רבו של דוד, ויש לו דין קדימה כמו שנפסק בשו"ע סי' רנא סעיף ט, וכתב ליישב בדוחק, ומסיק שאין ראוי לנהוג כן, שגורם חילול השם, שאחרים לא ידעו שהוא נותן הרבה לקרובו וילמדו ממנו שלא לתת צדקה בכלל. אלא הנכון הוא שיתן חלק גדול לקרוב וישאר חלק קטן יותר עבור מטרת אחרת. ומסתבר שאף הפוסקים שהובאה בהערה אלא אינם חולקים על מקרה שיש חילול השם, אלא מייירי במקום שאין אחרים היודעים הנתנותיו בעניי צדקה. 30. בשו"ת חתם סופר יו"ד סי' רכט שנשאל על אחד שחשב היה עני מוכוב ומתבייש ליטול מקופת הצדקה, האם מותר לו לתת כל הצדקה עבור פרנסת אביו, או שיש לחוש מהאיסור ליתן כל צדקותיו לעני אחד. והשיב שלא רק שהוא רשאי אלא חייב לפרנס את אביו עד שיהיו לו כל צרכיו. וראייתו מדברי התוספות שהובאו בהערה 13, שמוכיחים שכופין את הבן לזון את האב מהירושלמי, ולא הוכיחו כן מהבבלי בכתובות דף מט ע"ב שכופין על הצדקה, והדין הוא שקרוב קרוב קודם. אלא בהכרח שתוספות מוכיחים שכופים ליתן כל צדקותיו לאביו ושלא יתן לאחרים, וזה יש להוכיח רק מן הירושלמי שסתם שכופין הבן לזון האב ולא מן הבבלי. והטעם הוא שיש דעה בגמ' שכיבוד אב משל בן, ואף שאנן קיימא לן משל אב, אין זה אלא במקום שיש לבן הפסד, אבל בכספי צדקה שאין הבן מפסיד רק טובת הנאה, כופין את הבן שיתן לאביו מדין כיבוד אב. אמנם ראיית החתם סופר קשה כי התוספות לא

**דייר הבונה על הרחבה קיימת, כמה משלם?
שיעור שנמסר ביום העיון שהתקיים ביום כט אב תשס"ט**

שאלה: דייר תחתון הרחב דירתו, לאחר מספר שנים רוצה גם הדייר העליון לבנות מעליו ולהשתמש בתקרה של התחתון כרצפה, האם העליון חייב להשתתף בהוצאות שהיו לתחתון לבנות את התקרה, ובאיזה שיעור.

תשובה: העליון חייב להשתתף בחצי מהוצאות בניית התקרה, כפי שהיו ההוצאות בפועל כשבנה התחתון.

מקורות

כותל למעלה מד' אמות

בב"ב דף ע"א שנינו "כותל חצר שנפל מחייבין אותו לבנותו עד ארבע אמות... ולמעלה אין מחייבין אותו, סמך לו כותל אחר אף על פי שלא נתן עליו את התקרה מגלגלין עליו את הכל". ופירש רש"י "מחייבין אותו לבנות עד ד' אמות – דבהכי סגי להיזק ראייה... סמך לו כותל אחר – לאחר שבנאו האחד למעלה מד' אמות הרבה ולא רצה האחר לסייעו בהגבהתו סמך השני כותל אחר כנגד כותל זה כדי לסמך ולתת עליו תקרה מכותל לכותל אע"פ שלא נתן עליו עדיין התקרה. מגלגלין עליו את הכל – דגלי דעתיה דניחא ליה בהגבהה דהיאך. הרי שאף שמלכתחילה אין לחייב שותף לבנות כותל גבוה יותר מארבע אמות, מכל מקום אם האחד בנה על חשבונו, ובית דין רואה שהשני מתכנן להשתמש במה שהראשון בנה, מחייבים את השני להשתתף בכל הוצאות הבניה.

זה נהנה וזה לא חסר – דעת התוס'

ובתוספות שם כתב וז"ל: "אף על גב דזה נהנה וזה לא חסר פטור (וכפי שנפסק בשו"ע סי' שסג לענין הדר בחצר חבירו שלא ברשות), מכל מקום כיון דגלי דעתיה דניחא ליה בהגבהה חייב. וכן משמע נמי בכיצד הרגל (ב"ק דף כ ע"ב), דקאמר טעמא דניקף הא מקיף פטור/מבואר שאם יש לאחד שדה סביב שדה חבירו, והחיצון גדר משלושה כיוונים והפנימי הוסיף וגדר את הכיוון הרביעי, חייב הפנימי להשתתף בכל מה שבנה חברו, ומדייקת הגמ' שאם החיצון גדר מארבעה כיוונים הפנימי פטור אף שהוא נהנה שיש לו גדר מכל הצדדים), שמע מינה זה נהנה וזה לא חסר פטור, ואפילו הכי כשעמד ניקף חבירו, כן נראה לי. אי נמי הכא זה חסר הוא שגורם לו שהגביה הכותל למעלה מד' אמות כדי שלא יהיה לו היזק ראייה בשום ענין ממנו".

בשו"ת נודע ביהודה הקשה על התירוץ הראשון בתוס', איך אפשר לחייב את הפנימי שגדר מכיוון אחד להשתתף בגדות מכל הכיוונים, הרי הוא יכול לטעון שלא משתלם לו להוציא עבור גדר מכל הכיוונים, ורק לאחר שכבר היה גודר משלושה כיוונים השתלם לו להוציא עוד מעט כסף כדי לגדור את הכיוון הרביעי. וכיצד מוכיחים מכך שהוציא הוצאה מועטת שניחא ליה בהוצאה מרובה. ומחדש הנודע ביהודה שהתירוץ הראשון בתוס' גם מסתמך על התירוץ השני, וכדי לחייב את הנהנה אחר שגילה דעתו שניחא ליה בהוצאה מועטת צריך שהוא יגרום לתוספת בהוצאות, ורק אם הנהנה גילה דעתו להדיא שניחא ליה בכל ההוצאה אפשר לחייבו אף אם לא גרם שום הוצאה. אמנם פשוט לשון התוס' נראה שכל שגילה דעתו שניחא ליה בהוצאה חייב אף אם לא גרם את ההוצאה

דעת הנימוקי יוסף שהנהנה נעשה שותף בכותל

הנימוקי יוסף בדף ג ע"א (מדפי הרי"ף) מתרץ קושיית התוס' מיזה נהנה וזה לא חסר? בדרך אחרת. שכהשותף בנה כותל למעלה מארבע אמות על הגבול שבין החצירות התכונן להקנות חצי הכותל לשותף השני כשירצה להשתמש בכותל, והשותף השני אסור לו להניח קורות על הכותל ללא רשותו של הבונה עד שיקנה חצי הכותל, הן מדין שאין כופין על מידת סדום לכתחילה, והן מצד שהבונה חסר קצת בהנחת הקורות כיון שהקורות מכבידים על הכותל. ולכן אומרים שניתן שהשותף השני בונה כותל אחר ממול, וגילה דעתו שהוא מתכנן להניח קורות על הכותל, הרי הוא מתכוון לזכות בחצי הכותל, והבונה כבר התכוון למכור לו כשירצה להשתמש, וזכה השני מיד בחצי הכותל בקנין חצר, ושוב בית דין מחייב אותו על חצי הכותל שקנה, ובה לא שייך לומר "זה נהנה וזה לא חסר" שהרי הבונה מפסיד בעלות על חצי הכותל.

נמצא שנחלקו התוס' והנימוקי יוסף מאיזה טעם חייבה המשנה את השותף השני להשתתף בהוצאות הכותל, לדעת התוס' מכיון שהוא נהנה מהכותל, ולדעת הנימוקי יוסף מכיון שהוא קנה חצי הכותל.

נפקא מינה לנידון דיין

בנידון דיין, שהעליון בונה חדר ומשתמש בתקרה של התחתון כרצפה, אין התחתון חסר כלל מהעליון, שבזמנו אין הבניה של העליון מכביד כלל על התחתון, כפי עדות המומחים. ואם כן, לפי פשוטת התירוץ הראשון בתוס' מכיון שהעליון גילה בדעתו שניחא ליה להוציא

הוצאות עבור חדר זה אפשר לחייב אותו בהוצאות של התחתון אף אם התחתון לא חסר כלל. אבל לפי מה שכתב הנודע ביהודה בדעת התוס' שגילוי דעת שניחא ליה בהוצאה מועטת אינו מחייב לשלם הוצאות יותר מהגילוי דעת רק בצירוף הסברא שהנהנה מחסר למהנה, אם כן בנידון דיין שהתחתון אינו חסר כלום, יכול העליון לטעון שלא משתלם לו לבנות חדר רק באם יש כבר רצפה, ואין ההוצאות שהוציא על בניית החדר מוכיחים שהיה מעוניין להוציא הוצאות אף לבניית רצפה. ובפרט אם בונה מרפסת מעל תקרת התחתון, ואינו מוציא רק מעט הוצאות, לא ניתן להוכיח שהיה מעוניין להוציא הוצאות עבור יציקת הרצפה.

אבל לדעת הנימוקי יוסף הרי הוא נעשה שותף בתקרה מכיוון שהוא משתמש בו. ואינו רשאי להשתמש בתקרה מבלי לקנות את חציה.

נפקא מינה אם נשתנו המחירים

נפקא מינה נוספת לדינא, כשמחירי הבנייה השתנו מאז שבנה התחתון עד שבנה העליון. לדעת התוס' שהחייב הוא מצד שנהנה מהוצאות של התחתון יש לשום את ההנאה לפי עלות הוצאות כהיום. ולדעת הנימוקי יוסף שהחייב הוא מצד שהוא שותף בכותל, יש לשלם כפי המחיר בשעת הבניה, שהרי האומדנא היא שבשעת הבניה הקנה לו חצי הכותל לכשירצה להשתמש, וכן כתב החזון איש ב"ב סי' ג אות א.

נפקא מינה כשהבונה השני מסתפק בכותל זול יותר

נהנה יש להסתפק, בדין המשנה, אם הראשון בנה כותל בגובה שש משלם לפי מה שבנה בכותל שמנגד, ואינו מחלק בין אם היה השני צריך לכל אותו גובה ובין אם לאו. והנתיבות שם סק"ז הקשה שלא נתפרש בשו"ע איך יהיה הדין אם השני יבנה את הכותל שכנגד מעץ, האם ישלם על כותל השותפים, שהוא של אבנים, כמחיר כותל של אבנים, או כיוון שבנה הכותל שכנגד משל עץ עליו לשלם רק מחיר של עץ כמו שגילה דעתו שהוא חפץ. ומעיר הנתיבות שבסי' קנח לענין מקיף את חבירו משלוש רוחות מחלק השו"ע בין אם גדר הניקף את הרביעית בעץ, שאז משלם על שלוש הרוחות מחיר של עץ, ובין אם גדר באבנים שמשלם מחיר של אבנים, ובסי' קנו לענין כותל שבין שני שותפים אין השו"ע מחלק באיזה דרך בנה השני את הכותל שכנגד. ומסביר הנתיבות על פי סברת הנימוקי יוסף שבכותל שבין שני שותפים אין חילוק כיצד בנה השני את הכותל שכנגד, וז"ל: "לכן נראה דכאן מייירי שניכר שרוצה לעשות בנין ולסמוך תקרה על הכותל המשותף, אם כן בודאי רוצה לזכות בחצי הכותל המשותף, דכל זמן שאינו זוכה בו שיהיה שלו אסור לסמוך על כותל חבירו, מה שאין כן במקיף שאינו רוצה רק ליהנות מכללים של חבירו ולא להשתמש עליהם, משום הכי אין צריך לשלם רק מה שנהנה". ולפי דברי הנתיבות צריך לומר שהשו"ע סובר כדעת הנימוקי יוסף.

דוגמה נוספת שלכאורה תלויה במחלוקת התוס' והנימוקי יוסף. מעשה שהובא לבית הדין, בשני שותפים בגג, ואחד מהשותפים בנה תוספת לדירה בחלקו עם קירות מבודדות. לאחר זמן בא השותף השני לבנות, ומשתמש בקירות שבנה הראשון כדי להפריד בין דירתו לדירת הראשון. הראשון תובע מהשני לשלם חצי מעלות הקיר, והשני טוען שקיר פנימי הוא יותר זול, וכיון שהוא אינו זקוק לקיר מבודד, אינו חייב לשלם רק מחצית עלות בניית קיר פנימי.

והנה אף שלפי התוס' היה מקום לומר שמשלם רק מה שנהנה, ואינו חייב לשלם רק לפי עלות קיר פנימי, מכל מקום היות שהנתיבות דייק מדברי השו"ע שחייב לשלם עלות הקיר המשותף כמות שהוא, אף שהוא לא היה זקוק לקיר יקר כל כך, וכסברת הנימוקי יוסף שאינו רשאי להשתמש בכותל חבירו מבלי לקנות את חציו, אם כן על הבונה השני לשלם מחצית קיר מבודד.

דוגמה נוספת שלכאורה תלויה במחלוקת התוס' והנימוקי יוסף. כשהתחתון דורש מהעליון להשתתף בהוצאות בניית הקירות וציפוי אבן ירושלמי וכדומה, בטענה שבבלי הבניה שלו לא היה העליון יכול לקבל ירושלין מהרשויות עבור מה שבנה, שבניה של העליון בלבד מכערת את הבנין, והעליון אינו רוצה להשתתף מאחר שאינו משתמש ישירות בקירות ובציפוי האבן לצורך הבניה שלו. לפי דעת התוספות ניתן לדרוש אף השתתפות בהוצאות אלו, מכיון שהעליון נהנה מהן בעקיפין וניחא ליה בהוצאות, אבל לפי דעת הנימוקי יוסף, אין העליון חייב לרכוש חלקים אלו, ופטור מלשלם עליהם מדין כופין על מידת סדום ביזה נהנה וזה לא חסר.

¹ כן מבואר בנתיבות המשפט סי' קנו סק"ז שאין השותף השני חייב לשלם חצי הכותל רק אם בדעתו לסמוך את הקורות על הכותל, אבל אם רוצה ליהנות מהכותל מבלי להשתמש בו, כגון שישמון את קורותיו על קירות אחרות, אינו חייב לשלם רק כשעור הנאתו. אמנם הנימוקי יוסף שם כתב שאף אם אינו סומך את התקרה על הכותל חייב, ויש ליישב ואכמ"ל.

קלקול שאירע בדירה מושכרת
חלק א – על מי מוטלת חובת התיקון

שאלה:

נשאלנו רבות, מה דינו של שוכר דירה לתקופה ארוכה או קצרה ואירע קלקול בדירה, ואי אפשר להשתמש בה כראוי, האם המשכיר חייב לתקן. וכשלא תיקן, האם השוכר צריך לשלם את מלוא דמי השכירות או שיכול לנכות, מכיון שלא היה יכול להשתמש בה כראוי. שאלה זו קיימת הן כשהמשכיר לא תיקן דברים שהיה יכול לתקן, והן כשלא היה יכול לתקן, וכגון שהיתה נזילה של מי גשמים לדירה ולא התאפשר לתקן זאת עד שעברו ימי הגשמים. וכן במקרים שהשוכר סבל ממפריעים מבחוץ, כגון שהשכנים בנו והרחיבו את דירתם והשוכר סבל מרעש, לכלוך וכדומה.

במאמרנו זה נתמקד בשאלה מה מוטל על המשכיר לתקן ומה אינו מוטל עליו. במאמר הבא נתמקד בס"ד בשאלה אם השוכר יכול לנכות מדמי השכירות אם נשאר לגור בדירה כמות שהיא, או אם ראשי לצאת מן הדירה בתוך תקופת השכירות.

תשובה:

- א. בזמנינו המנהג שהמשכיר מתקן כל קלקול שהדרך לתקנו על ידי בעל מלאכה מקצועי, ושלא נגרם בפשיעת השוכר או בני ביתו, ושרוב בעלי הדירות (שמתגוררים בהן) היו מתקנים קלקול כזה בהקדם.
- ב. במקום שאין מנהג ברור, נחלקו הפוסקים אם ניתן לחייב את המשכיר לתקן, ואם דמי השכירות עדיין בידי השוכר הרי הוא ראשי לתקן מכסף זה.
- ג. אף אם הקלקול היה בתחילת השכירות והשוכר ראה אותו כשבדק את הדירה, חייב המשכיר לתקן במקרה שלא שייך לגור בדירה בצורה סבירה מבלי לתקנה.
- ד. שוכר שהמשיך לגור בדירה לאחר שראה בה קלקול, עדיין יכול לדרוש מהמשכיר בכל עת לתקן, ולא אומרים שמחל על זכות זו.

הדברים שהמשכיר חייב להעמיד בדירה

בב"מ דף קא ע"ב שנינו "המשכיר בית לחבירו, המשכיר חייב בדלת, בנגר ובמנעול, ובכל דבר שמעשה אומן, אבל דבר שאינו מעשה אומן השוכר עושהו". ובגמ' "תנו רבנן המשכיר בית לחבירו משכיר חייב להעמיד לו דלתות, לפתוח לו חלונות, לחזק לו תקרה, לסמוך לו קורה. ושוכר חייב לעשות לו סולם, לעשות לו מעקה, לעשות לו מרזב ולהטיח את גגו". וכן פסק הרמב"ם בהלכות שכירות פ"ו הלכה ג' ומוסיף כלל לדברים שהמשכיר חייב לתקן וז"ל: "וכל כיוצא באלו מדברים שהן מעשה אומן והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות". בשו"ע חו"מ סי' שיד סעיף א' העתיק לשון הרמב"ם.

בערוך השולחן שם סעיף א' מוסיף לבאר את כללו של הרמב"ם וז"ל: "והם דברים שדרך לעשות אותן בהבתים והחצרות אבל מה שאינו דרך רוב בעלי בתים לעשות אף שעשירים עושים זה אין המשכיר מחוייב לעשות לו אם לא פירשו מפורש". ובסעיף ד' שם כתב: "בכל מקום ומקום לפי מנהגו חייב המשכיר לתקן דברים הקבועים כמו במדינתנו לעשות חלונות כפולים בימי החורף ולתקן תנורי בית החורף עם כל השייך להם ולהטיח הכתלים מבחוץ בימי הסתיו ולשפוך עפר סמוך לכתלים שלא יכנוס הקור להבית וכל כיוצא בזה, והמנהג אצלנו שאם נתקלקלו דברים כאלו במשך ימי השכירות מתקנם המשכיר אם לא שהיה בפשיעת השוכר או אחד מבני ביתו דאז אין על המשכיר לתקן".

נתקלקלה הדירה באמצע תקופת השכירות

והנה כל הנידון בשו"ע הוא בתחילת השכירות כשהשוכר שוכר את הבית והבית יש בו קלקול והשאלה היא מה אמור להיות כלול בסתם דירה, אבל אם השוכר כבר דר בבית ואחר כך נתקלקל הבית מצאנו נידון בפוסקים בזה וכדלהלן.

הרמ"א שם העתיק לשון הנימוקי יוסף (ב"מ דף נט ע"א בדפי הרי"ף) שכתב בשם הריטב"א וז"ל: "תקן המשכיר דברים אלו, ונשברו תוך ימי השכירות, אם אמר ליה בית זה, אין צריך להעמיד לו אחר, אמר לו בית סתם, צריך לתקנו כל ימי השכירות".¹ הרי שהרמ"א פוסק שבשכירות רגילה (בזמנינו לא שכיח כלל שכירות בית סתם, וכל שכירות היא של בית זה) אין המשכיר חייב לתקן מה שנתקלקל באמצע השכירות.

אמנם בסימן שיש סעיף יז לאחר שהביא המחבר את הדין שאם השכיר בית זה ונפל הבית אין המשכיר צריך לחזור ולבנותו, כתב וז"ל: "ויש מי שאומר דדוקא כשנפל כולו, אבל אם הוא קיים אלא שהוא מסוכן לדור בו, חייב המשכיר לתקנו אם יש בידו שכירות מוקדם". מקור דין זה הוא מתשובת הרא"ש בכלל לה סי' ו', וראייתו מדין השוכר את החמור ומתה בחצי הדרך שמבואר בב"מ דף עט ע"א שאם יש בדמי הנבלה לקנות או לשכור חמור אחר יקנה או ישכור בדמי הנבלה. ודקדק ר"י מאי שנא משוכר בית זה ונפל, שהפסיד השוכר ואין אומרים שיקנה או ישכור בית אחר בדמי האבנים. ותיירץ שחמור שמת, עומד להימכר ומצוי וראוי שיהיה לו חמור כבתחלה, הילכך, אם יש לשכור, ישכור בדמי הנבלה חמור אחר. אבל בית שנפל, העצים והאבנים אינם עומדים להימכר, אלא מוסיף דמים ובונה בית אחר. וכיון שאמר המשכיר

בית זה, לא התחייב להוסיף דמים לבנות את הבית מחדש. ומה יש ללמוד, שאם נתקלקלו הקורות והתקרה, מסתמא עומד הוא להיתקן, ולא שייך למימר אזדא ליה, שעדיין נקרא בית אלא שמשוכן לדור בו, ודומה לחמור שמת, לכן חייב המשכיר לתקן. וכתבו הסמ"ע שם סי"ק לב ובביאור הגר"א סי"ק לה שלפי הדין אין חילוק בין אם מעות השכירות ביד המשכיר ובין אם לאו, ומבואר שאף אם נתקלקל באמצע תקופת השכירות חייב המשכיר לתקן.

דעת הקצות והערוך השולחן, תיקון הדירה – ספיקא דדינא

והקשה הקצות החושן בסי' שיד ששני דינים אלו סותרים זה את זה, שבשו"ע סי' שיש פסק המחבר כרא"ש והרמ"א אינו חולק עליו, ובסי' שיד פסק הרמ"א כהריטב"א, ולכאורה נראה ששני פסקים אלו הם תרתי דסתרי. והנה אם נאמר שבאמת חולקים הרא"ש והריטב"א, אם כן בכל מקום שיש קלקול במשך תקופת השכירות, מספק לא נוכל לחייב את המשכיר לתקן שהמוציא מחבירו עליו הראיה. ואם דמי השכירות עדיין ביד השוכר, ראשי השוכר לתקן את הקלקול מדמי השכירות. וכן פסק בערוך השולחן סי' שיש סעיף ג' שדין זה הוא ספיקא דדינא, והמוציא מחבירו עליו הראיה.

דעת הנתיבות – דמי השכירות משועבדים לתיקון הבית

אמנם הנתיבות בסי' שיש סק"א שמה שכתב המחבר "אם יש בידו שכירות מוקדם" בדוקא הוא, וכתב לפרש וז"ל: "ולפענ"ד נראה שכונתו דאינו מחוייב להוסיף מביתו דהא רק בית זה שיעבד לו, רק מכל מקום דמי השכירות מבית זה משועבד לו דבכלל בית זה הוא דמבית זה אתי, ולזה כתב דאם כבר הקדים השכר על המשכיר לתקן מדמי שכירותו שקיבל, וממילא מוכח דמכ"ש אם דמי השכירות ביד השוכר שיכול השוכר לתקן מדמי שכירותו, אבל להוסיף מביתו אינו חייב לתקן אם לא בבית סתם".

הנתיבות חולק על הסמ"ע והגר"א והקצות שכתבו שלשון המחבר לאו דוקא, אלא סובר שלשון המחבר בדוקא, ובא המחבר להשמיענו שרק דמי השכירות משועבדים לתיקון הבית, ואין המשכיר צריך להוסיף כסף מכיסו אם דמי השכירות אינם מספיקים לתיקון הדירה.

ובשו"ת תשורת שי קמא סי' תקטז כתב שרק דמי השכירות המגיעים עבור התקופה שעדיין לא דר השוכר משועבדים לתיקון הבית, אבל דמי השכירות עבור התקופה שכבר דר השוכר הם נכסי המשכיר ממש ואינם משועבדים לתיקון הבית. ומשמע בדבריו שאף בדברי הנתיבות אפשר לפרש כן.

בערוך השולחן שם הביא את דעת הנתיבות ומוסיף וז"ל: "ואף אם יאמר השוכר אשכור ממך עוד על משך זמן ואקדים לך מעות שיהיה די לתקנה, יכול לומר אין רצוני להשכירה יותר מעל זמן שקבעתי לך אז".

יישוב שני פסקי השו"ע

ולפי דברי הנתיבות אפשר ליישב הסתירה שבין שני פסקי השו"ע, שבסי' שיש חייב המשכיר לתקן רק מדמי השכירות, אבל בסי' שיד מדובר כשדמי השכירות אינם מספיקים לתיקון, והמשכיר יצטרך להוסיף מביתו, ועל זה פסק כהנימוקי יוסף שיש חילוק בין בית זה לבית סתם.²

¹ הנימוקי יוסף שם מציין שמלשון הרמב"ם שכתב "ולפתוח לו החלונות שנתקלקלו" משמע שאף אם נתקלקל באמצע תקופת השכירות חייב המשכיר לתקן לו את הקלקול, ומתיר שדברי הרמב"ם אמורים רק במקרה שהשכיר לו בית סתם, שאז חייב לתקן לו אף באמצע השכירות.

² כן הסביר הגר"נ נוסביום שליט"א בשיעור שמסר בבית מדרשונו ביום העיון כט ניסן תשס"ט.

השתמשו כראוי, כגון שאירעה סתימה בביוב מחמת שזרקו לצינור חפצים גדולים וכדו' אין המשכיר חייב לתקן, ואין שום מנהג לחייב את המשכיר בזה.

האם החיוב לתקן הוא גם כשהשוכר ראה את הקלקול
הרמ"א שם מביא דין נוסף בשם הנימוקי יוסף "ואף על פי שנכנס שם השוכר וראה שלא היו שם דברים אלו, לא אמרין דנתפייס במה שראה, אלא על המשכיר לתקן". דין זה בנוי על פי מה שמבאר הנימוקי יוסף את הברייתא שהמשכיר חייב לפתוח חלונות, שמדובר בבית אפל שזקוק לאור, ולכן אף שבשעת השכירות ראה השוכר שאין בו חלונות, לא אמרין שנתפייס, אלא אמרין שסמך על המשכיר שיפתח, מכיון שאמר שהוא שוכר את הבית לדירה, ובית ללא חלונות אינו ראוי לדירה, הרי הוא כאילו התנה בפירוש שיפתח חלונות.

לדרוש לתקן לאחר שהשתמש בדירה
ובספר פתחי חושן פ"ו הערה ז כתב שדברי הנימוקי יוסף אמורים רק בשוכר שראה את הקלקול ועדיין לא נכנס לדירה, אבל אם נכנס לדירה והשתמש בה ודאי מחל. וכפי שנפסק בשו"ע סי' רלב סעיף ג בלוקח שקנה דבר שיש בו מום שיכול לחזור בו כדן מקח טעות כל זמן שלא השתמש, אבל לאחר שהשתמש בו אינו יכול לחזור בו. ושהשימוש מהווה הוכחה שמחל על המום.
אמנם שמעתי מהגר"י נוסבויים שליט"א שחולק על חידוש זה, ולדעתו משמעות לשון הנימוקי יוסף והרמ"א משמע שבכל ענין לא אמרין שנתפייס. והחילוק בין דין זה לדין מקח טעות במכר פשוט, שיהי הטעם שכשנשתמש הלוקח אין יכול לחזור בו הוא, שאם חלה רוצה לחזור בו הרי אין החפץ שלו ואסור לו להשתמש בו, וכיון שנשתמש גילה דעתו שמחל על המום. וכל זה במכר שאין הלוקח יכול לדרוש לתקן את המקח, ואין לו רק זכות ביטול מקח. אבל שוכר דירה שיכול לדרוש מהמשכיר לתקן, אין שום הוכחה מזה שנתממש בדירה שמחל לו על חיוב התיקון, שהרי אף לאחר שיתקן המשכיר יוכל להשתמש בדירה. (ולפי זה הוא הדין במקח שיש בו מום עובר שאינו בגוף הבית, ומבואר בסי' רלב סעיף ה שהמכר רשאי לתקן, ואין הקונה יכול לבטל את המקח, יוכל הקונה לדרוש את התיקון אף לאחר שנשתמש בו, ולא נאמר שמחל על זכות דרישת התיקון.) וכן כתב הנהיבות בסי' רלב סק"א לענין אונאה שתות שדינו קנה ומחזיר אונאה, שהקונה יכול לדרוש שיחזירו לו האונאה אף לאחר שהשתמש במקח, מכיון שאף לאחר החזרת האונאה המקח שלו. וכן כתב בשו"ת מהרי"ל דיסקין פסקים אות רח ששוכר שהשתמש בדירה שהיתה בה קלקול אינו יכול לחזור בו מהשכירות, ואף על פי כן כתב שיכול לדרוש כסף עבור התיקון שלא נעשה. הרי שאין השימוש בדירה מהווה מחילה על תיקון הדירה.

בספר מנחת פתים סי' שיד סעיף א ובשו"ת חבצלת השרון חו"מ סי' ל מיישבים שני פסקי השו"ע שיש חילוק בין סתם קלקול לבית שאין המשכיר חייב לתקן, לבין קלקול שהבית מסוכן לדור בו על זה כתב הרא"ש שהמשכיר חייב לתקן את הבית.
אמנם בשו"ת דברי מלכיאל ח"ה סי' קלא הקשה על תירוץ זה שאין סברא לחלק כן, ואדרבה כשמסוכן לדור בו יותר יש לדמותו לנפל הבית שהפסיד השוכר. וכן משמע בערוך השולחן סימן שיד שאדרבה אם מסוכן לדור יש יותר סברא לפטור, שכתב וז"ל: "ולפמ"ש בסי' ש"יב סעיף ל"ג דדוקא בנפל כל הבית אבל אם הוא קיים רק שמסוכן לדור בו חייב המשכיר לתקן אפילו בבית זה כל שכן שבתקון דברים אלו על המשכיר לתקן".

המנהג בזמנינו
בזמנינו המנהג הוא שהמשכיר מתקן אף בתוך תקופת השכירות כל הקלקולים שהם בגוף הבית ונתקלקלו מחמת בלאי ושימוש רגיל, שכיון שלא נעשו בפשיעתו של השוכר הרי זה כאילו התקלקלו מעצמן והמשכיר חייב לתקן, וכן כתב בערוך השולחן בסי' שיד סעיף ד "והמנהג אצלנו שאם נתקלקלו דברים כאלו במשך ימי השכירות מתקנם המשכיר אם לא שהיה בפשיעת השוכר או אחד מבני ביתו דאז אין על המשכיר לתקן". וכן נוהגים בני הדין לפסוק בזמנינו.
ואם אירע אונס שלא שכח שאין ידוע אם יש מנהג בזה לכאורה לא יצטרך המשכיר לתקן, אמנם בשו"ת חבצלת השרון חו"מ סי' ל כתב שבזמנינו המנהג שהמשכיר מתקן הכל, אם כן כל שכירות של בית זה נעשה כבית סתם, ובכל ענין חייב המשכיר לתקן, ואין צריך לדון על כל קלקול בנפרד אם יש מנהג בזה.
ולכן אין אירע פיצוץ בצנרת המים לאחר שהשוכר השתמש באופן רגיל בדירה, והמשכיר מאמין על כך, חייב המשכיר לתקן, אף שבזמנינו כל שכירות בית הוא בית זה, מכיון שכך המנהג. ולפי דברי הנהיבות חייב אף מעיקר הדין כנגד דמי השכירות. כמו כן אם התקלקלו תריסים, חלונות, ארונות מטבח או ברזים שלא בפשיעת השוכר, חייב המשכיר לתקן, כמו שהיה חייב לספק מתחילה כל הדברים האלו שהם עיקר גדול בישיבת הבתים בזמנינו. כמו כן אם התרבו חרקים בדירה אשר מפרעו לשימוש כראוי, ויש צורך בהדברה מקצועית, חייב המשכיר לממן את ההדברה.
וכל זה בדברים שהם מעשה אומן, אבל תיקונים שרוב בני אדם עושים בעצמם אף בזמנינו נוהגים שהשוכר מתקן. וכיון החלפת נורת פלורוסנט, נעיצת מסמר או ריסוס שאינו מקצועי. וכן דברים שבעלי דירות בעלהם אינם מתקנים מיד, אין המשכיר חייב לתקן. כמו כן אם הקלקול אירע מחמת שהשוכר או בני ביתו לא

9. הדין להקדים קרובים מוטל רק על התורם עצמו, אבל אסור לגבאי צדקה להעדיף את קרוביהם³¹, וחייבים לחלק בין כל העניים לפי גודל הצורך ולפי סדרי העדיפויות שבהלכות צדקה³², אם לא שהגבאים פרסמו שיש להם כללי קדימה אחרים³³. וכן אין זכות קדימה לקרובי התורמים³⁴, אם לא שהתורמים התנו כן כשתרמו את הכסף³⁵.

הזכירו כלל האיסור לתת כל צדקותיו לעני אחד. וכן קשה שאף שיש להוכיח מן הבבלי שכופין על הצדקה ושיש מצוה להקדים לקרובים, אבל מנלן שכופין להקדים לקרובים, ולכן הוצרכו התוספות לראיה מן הירושלמי. 31. כן נפסק בשו"ע סי' רנו סעיף י "המחלק צדקה צריך לזוהר שלא ירבה לקרוביו יותר משאר בני אדם", מקורו הוא מהמרדכי ב"ב סוף סי' תקב ובאור זרוע הלכות צדקה סי' כד "המחלק צדקה צריך לזוהר שלא ירבה לקרוביו יותר משאר בני אדם כההיא דפרק כל כתיבי (שבת ק"ח) דאמר ר' יוסי יהא חלקי מגבאי צדקה ולא ממחלקי צדקה, ופירש"י שהמחלק מרבה לקרוביו וגודל שאר עניים (בגמ' שלנו הגירסא ברש"י שונה קצת)". ומסתבר שרש"י אומר על המחלק שהוא גודל שאר עניים, מצד שיד הגבאי כיד העניים, כמבואר בב"ב דף לו ע"ב, ומיד שהגיע הכסף ליד הגבאי זכו כל העניים, וכשמחלק הגבאי בצורה בלתי שוויונית או שלא ככללי חז"ל או תקנות הקופה, הרי גודל זה זה שהיה אמור לקבל את הכסף על פי האמת ונותן לשני, וכן כתב בשו"ת אגרות משה יו"ד ח"א סי' קמד. בבבאור הגר"א שם ס"ק יז מביא מקור נוסף משבת דף כג ע"א "בשביל ארבעה דברים אמרה תורה להניח פיאה בסוף שדהו, מפני גזל עניים... שלא יראה בעל הבית שעה פנוייה ויאמר לקרובו עני הרי זו פאה". וכן פסק החפ"ץ חיים בספר אהבת חסד כלל ו סעיף יג שאסור למנהל גמ"ח להעדיף קרוביו על פני עניים אחרים, וז"ל: "וכל שכן דקרובי זה הגבאי אין להם שום יתרון". 32. כן כתב בשו"ת נודע ביהודה חו"מ תניגא סי' נ "והוא מחלק קופות הצדקה לפי ראות עיניו על פי דיני צדקה", וכן כתב באגרות משה שם "דין על הקהל לעשות בהם הטוב בעיני אלקים ואדם כדאיתא שם והגבאים הם הממונים מהקהל עליהם נאמר דינים להקדים ליתן מתחלה להנחין יותר ושלאלכילה קודם לכסות וכדומה". 33. שאם פרסמו הגבאים שהם נוהגים על פי תקנון מסוים, הסכימו התורמים שיזכו הגבאים לעניים על פי תקנון זה. 34. שמיד שהגיע הכסף ליד הגבאי אין כבר זכות וטובת הנאה לתורם. ואין נפקא מינה בין גבאי צדקה קבוע או שנתמנה על ידי התורם באופן חד פעמי לחלק את הכסף כפי הנראה לו או לפי הלכות צדקה. וכן כתבו הנודע ביהודה והאהבת חסד שהובאו בהערה 31. וכן כתב הסמ"ע בחו"מ סי' פז ס"ק צט שמיד שנתן התורם ליד הממונה, אין לו טובת הנאה ואינו יכול לחזור בו. 35. שבמקרה כזה הגבאי אינו רק שליח למסור את הכסף ליעד שהתבקש.

כוס תנחומין

המומים ושבורים בהלקח מעמנו בחטף חבירנו, מיוחדים עמלי התורה, מופלג במידת חסד והנתינה מתוך צניעות וענוה
הרה"ג ר' נועם נפתלי ב"ר מיכאל פייסט זצ"ל

גודלך ביסורים מרים וקיבלם באהבה. נפטר בשב"ק י"ג מרחשוון

תנחומינו למשפ' החשובה: הקב"ה ירפא שברם ויעלה מזור למכתם ומחה ה"א דמעה מעל כל פנים

הקדשות והנצחות לעלון הבא תתקבלנה בברכה עד ליום כ' כסלו
בטלפון: 02-5023637 או בפל': 052-7642-346