

היכל המשפט

גיליון 12 – מנחם אב תשפ"ד



היכל המעשה ~

מתוך שיעורי הפרקטיקה של רבני בית הדין שליט"א

פניו שוכר שלא משלם

יום אחד השוכר הפסיק לשלם האם ניתן להוציא מהדירה ■ ומה קורה כאשר השוכר נסע לחו"ל האם ניתן להוציא את בני הבית ■ מה קורה כאשר נשארים בדירה על סמך החוזה הישן ■ האם יש חילוק בין דירה ליחידה לזו"צ.

שוכר שאינו משלם, האם בטלה השכירות

מה יום מיוממים שואל חיים את יוסי החברותא המיתולוגית שלו, שמחה זו מה פשרה תמה הוא למראה הכיבוד שהביא יוסי לחברי הכולל, ברוך ה' לאחר כחצי שנה בה עמדה דירתו ריקה, הצלחתי למצוא שוכר לדירה, ואתמול בלילה חתמנו חוזה, השוכר הביא לי 12 צ'קים כמקובל, וברוך ה' מעתה ואילך אוכל לשבת ללמוד מבלי לדאוג את דאגת המחה.



חודשיים תמימים עברו חלפו להם ושוב הגיע יוסי לכולל כשדאגה נסוכה על פניו, 'דאגה בלב איש ישיחנה' פנו אליו ידידיו לספסל הלימודים, מה אומר ומה אדבר נאנח יוסי ופתח את סגור ליבו, לא די שחצי שנה אני במרדף אחר שוכר פוטנציאלי לדירה, כעת מסתבר איפא שתקופה זו הייתה התקופה היותר טובה, לאחר חודשיים שהצ'קים חוזר פניתי לשוכר על מנת שזה ישלם בדרך זו או אחרת את תשלום השכירות, מבלי לחשוב פעמיים עונה לי השוכר בפשטות 'אין לי', מה חשבת כששכרת את הדירה שאלתיו, לא יודע, לא חשבת ענה לי השוכר, לאחר מספר ביוורים הגעתי למשכיר הקודם של שוכר זה, ומה שמסתבר שכבר שלוש שנים מתגורר הוא בדירתו מבלי לשלם שכירות, ורק כעת כשהדירה הקודמת הייתה צרה מלהכיל את משפחתו הברוכה נאלץ הוא לעבור דירה.

שאלות כאלו ואחרות הינם מנת חלקם של משכירי דירות ושאלתם בפניהם, מה ניתן לעשות כאשר השוכר מחליט יום אחד להפסיק לשלם, האם ניתן להשליכו החוצה מהדירה, בדיון אחד שהתנהל בבית הדין טען השוכר לתומו, שאמנם ברצונו לשלם את תשלומי השכירות אלא שמכיון שישנם רבים וטובים שהוא חייב להם כסף, ימתן המשכיר עד שיפרע להם ולאחר מכן יפרע לו, טענתו הייתה שאף שאינו משלם לו כרגע מכל מקום אחר שכבר חלו קנייני השכירות, הרי שהדירה בבעלותו עד לסיום ההתקשרות בחוזה, והתשלום אינו אלא כאשר חוב בעלמא, ומשום כך אין באפשרות המשכיר להוציא מהדירה.

לסיטואציות שכאלו כבר מצינו התייחסות בספרי הפוסקים, ובשו"ת מהר"ט (ח"א סי' קי"ג) כתב בתוך דבריו 'הא למה זה דומה וכו' והרי הוא עני שאין סיפק בידו וכו' ולא יוכל לומר לו צא מביתי דע"מ כן לא השכיר לו אלא ע"מ שישלם לו חודש בחדשו'. והמבואר בדבריו דטענת השוכר שכבר חל הקניין ואין המשכיר יכול לסקלו אינה טענה כלל ועיקר, וכן מבואר בפעמוני זהב (ס' שיב).

דירת דמי מפתח

השימוש בדירות דמי מפתח כבר החל בתקופת השלטון הבריטי בארץ ישראל, היה זה כאשר מנהיגי השלטון ניסו להויל את מחירי הדירות שהיו גבוהים באותה תקופה, ולאחר עליית אלפי עולים לארץ הקודש גם שאר השלטונות עודדו את השימוש בדמי מפתח בכדי לספק קורת גג לעולים הרבים שהגיעו לארץ, ולא היה סיפק בידם לרכוש נכס במחירו המלא. ולמרות שמבחינה הלכתית, הדיעה הרווחת מקרב פוסקי זמנינו כי דירת דמי מפתח דינה כדירה בשכירות, ועל אף שהשוכר משלם דמי

שכירות מוזלים, עדיין אין זה הופך להיות נכסיו, שהרי כשמת לא עובר ליורשיו, (ובמקרים בודדים הצליחו היורשים לשמור את החוקה בדירה לאחר פטירת המתגורר בדירה), במקרים אלו נקרא הדייר דייר מוגן ומקשה על המשכיר להוציא בכוח מהדירה גם אם אינו עומד בתשלומי השכירות.

ערבות לתשלום השכירות

עם הבטחות לא קוננים במכולת אומר הפתגם, לא ינכנס לחובה ההלכתית לקיים הבטחות (יעו' בגמ' ב"מ מט., ובשו"ע חו"מ סי' רד, ח, וברמב"ן ורא"ש, ב"מ

מט.), סמ"ע רד, יב.), אך מה קורה כאשר השוכר מבטיח שמה שהיה היה, אך מעתה ואילך הוא יעמוד בתשלומים הבאים, ובפרט שפעמים הוא גם מביא ערב לכך, האם זה מונע מאתנו להוציא אותו מהדירה, למעשה כהמרה"ט הנ"ל משמע שגם באופן שכזה יכול הוא לבטל את השכירות, אך בפעמוני זהב (שיב, ה) מסתבר שאינו יכול להוציא, שהרי הוצאתו מהדירה לא תפטר את החיוב שעבר, וזה רק פיתרון לעתיד ומכיון שמתחייב מעתה ואילך לעמוד בתשלומים הרי שאין בכוח המשכיר לפנותו מהמושכר, ונראה מדבריו שאין כאן ביטול מוחלט של השכירות, שמאחר וכבר חל קניינו א"א להוציא, דשכירות ליומיה ממכר הוא, אלא יש לו רק זכות תשלומין.

גם בכסף הקדשים (סוף סי' שטו) כתב שאם לא שילם כל החדש ואין ממה לגבות יכול המשכיר להשכירו לאחר במקום השוכר הראשון וגובה את מה שמגיע לו מאותם דמים, כלומר שנחשב שהשוכר הראשון הוא המשכיר אלא שהמשכיר גובה את המעות ממנו. וצריך להעשות כב"ד. ולכן כתב שאם הצליח להשכיר ביותר יקר מהשכירות הרי היתרה הולכת לשוכר. הרי מבואר מדבריו שאין זה ביטול כהמרה"ט אלא הוא אמצעי גבייה להכריח אותו לשלם. וכיון שיש לשוכר קנין פירות אלא שהמשכיר יכול להשתלט ע"ז מ"מ יהיה הריחוק שייך לשוכר. ומ"מ נראה כי המשכיר יוכל לגבות מעות אלו תמורת החוב על העבר.

בספר חוקי חיים על שכירות מביא שיש הסוברים ששכף הקדשים אינו חולק על מהר"ט, אלא מהר"ט דן

העקב העליון

- דבר העורך
- היכל המעשה
- מהנעשה והנשמע
- שואל בעניין
- היכל הצדק
- שו"ת עם רבני בית הדין
- מכתבים למערכת

דבר הורג ~

חופשה וחורבן הבית

הגמ' במסכת בבא מציעא (דרף ל:) מביאה את דברי ר' יוחנן כי לא חרבה ירושלים אלא על שדנו בה דין תורה ומבארת הגמ' כי הטענה הינה שהעמידו דיניהם על דין תורה ולא עשו לפני משורת הדין, והשאלה צפה ועולה מאליה כיצד יתכן שדווקא בשל העובדה שהצדדים באו לדון דין תורה משום כך חרב הבית, ומה איפה התביעה עליהם שלא נהגו לפני משורת הדין.

הגאון הגדול רבי צבי ברוומו שליט"א התייחס באחד משיעוריו במסגרת שיעורי השימוש לנושא הכאוב של 'סכסוכי שכנים', כיצד מוכן אדם בשביל סכומים שאינם גדולים להרוס לעצמו את החיים, איוה הרגשה היא להיכנס לבניין המגורים כאשר את השכן מקומה למעלה אסור לך לפגוש אפילו במקרה, ועם השכנים מקומה למטה גם לילדים אסור לדבר.

אנשים מוציאים מידי שנה בשנה מאות ואלפי שקלים על חופשה כזו או אחרת בכדי לשנות אורה, לו חכמו ישיכלו שלא להעכיר את האוירה בבניין או בעסק המשותף ובכך יחסכו לעצמם הרבה מנות סבל.

גם אם אתה מרגיש שהחבר השותף השכן גנב אותך או הזיק לך תקח בחשבון כי בסופו של דבר לכל מטבע יש שני צדדים.

במסדרונות בית הדין ניתן לפגוש כל מיני סגנונות של אנשים, פעמים נקבעים דיונים כאשר שני הצדדים באים לדיון מתוך הבנה והסכמה לדעת את הדרך אשר ילכו בה, פעמים קיים בין הצדדים כעס מצטבר ואמוציות, המחנה המשותף כמעט בכל הדיונים הוא כי שתי הצדדים בטוחים בהן צדקם כי הצדק איתם, במקרים בודדים אנו מוצאים אדם שעשה עוול ביודעין ובא לדיון כשה תמים ומציג עצמו כנעשק, אך לא כך ברוב המקרים.

לא פעם בין כותלי בית הדין אנו עדים לשנים של מריבות, לדורות של סכסוכים שמסתיימים להם באמירה אילו הייתי יודע שכך הם פני הדברים לא הייתה המריבה מתחילה. סכסוכים רבים מתחילים ברגע קטן של אי הבנה.

למען מנוחת הנפש רגע אחד לפני שאנו כועסים על הצד השני ננסה להיכנס לראש שלו להבין מה המניע שלו, לו היה לכם אומץ לשאול אותו ישירות מדוע הוא עשה את מה שעשה, בטוחני כי תהיו מופתעים מהתשובה.

העורך

שלו רב

בקהילה שלנו פרסמו על מיזם חדש של גמ"ח קהילתי בו כל חבר מפקיד מידי חודש בחודשו סכום מסויים ובבוא עת דודים יהיה הוא שכאי לקבל סך הלוואה מסויים עבור כל יחידת הלוואה, כלומר חבר הגמ"ח נדרש להפקיד סכום מסויים עבור כל ילד ולפי כמות היחידות כך יהיה זכאי לקבל הלוואות, בנוסף כל חבר משלם דמי חבר חודשיים, בכדי לכסות את הלוואות ובכדי למלאות את קופת הגמ"ח.

היו דיבורים על כמה חששות ריבית שישנם בהתנהלות שכזו מצד הלוויני ואלוהך, אשמח לשמוע את דעת הרבנים בעניין.

תשובת הרבנים

כבודו נגע בנקודה אשר מצד אחד מאוד רגישה, ומצד שני מאוד מסועפת, כשאנו באים לסקור את נושא הגמח"ים, ברוך ה' אכשר דרא, כלל ישראל מקיים את מצוות 'אם כסף תלווה וגו', וכיום ישנם מאות גמח"ים לעזרה הדדית בסיוע כלכלי בעת הצורך, עד שישנם כל מיני גורמים אשר עיניהם צרה ומנסים להצר את צעדי הגמח"ים בכל מיני חוקים והגבלות, אך מצד שני צריך רחמי שמים מרובים בזהירות מאיסורי ריבית, ובפרט כאשר מדובר בהלוואות שיכולים להגיע לאיסורי תורה ממש, על אף שמטרת הגמ"ח הינה לשם שמים.

לגופו של עניין קשה מאוד ביריעה קצרה זו להקיף את כל נושא הגמח"ים, ישנם כיום מאות גמח"ים וכל גמ"ח יש לו את התנאים והכללים שלו, ואין דומה התנהלות גמ"ח זה למשנהו, ואף שפעמים רבות על פניו נראים הדברים זהים, המציאות הוכיחה כי בסופו של דבר, בשטח המעשי ישנם הבדלים מהותיים.

ולכן דבר ראשון חשוב לוודא כי מאחורי כל גמ"ח שכזה ישנו רב שלוקח אחריות אקטיבית על התנהלות הגמ"ח, אדגיש כי לא די בכך שתקנון הגמ"ח אושר על ידי רב או אפילו נוסח על ידי רב, אלא צריך רב שיקח אחריות על ההתנהלות השוטפת.

פעמים שעל אף שתקנון הגמ"ח נוסח באופן שאין בו חשש ריבית, אך בהתנהלות השוטפת ישנם גם ישנם כאשר ניתן לרכוש יחידות ועוד כיוצא בהנה.

ומן המותר לציין כי אין להעתיק כללים והוראות מגמ"ח אחד למשנהו, והמכשלה בזה רבה שמסתמכים על כל מיני היתרים בשם רבנים כאשר ההיתר ניתן בסיטואציה מסויימת ומעתיקים זאת למקרים אחרים שההקשר ביניהם הינו כרחוק מזרח ממערב.

דחוק. עוד ציינו הפוסקים שגם לשוכר איכא דרכי נועם שלא יצא, כדאמר כתובות כ"ח. דטלטולי דגברא קשה. ועוד מי יאמר שהוא ריוח, דאחרי שנה יצא השוכר ויבא אחר שישלם לו בזול. ובמטה יוסף הקשה דאייקור בתי הוא דוקא באופן ששמעו זאת מקודם והיה יכול להתארגן. ולכן לדינא יש לעיין כל מקרה לגופו ואין לו לדיין אלא מה שענינו רואות, ומ"מ אם יכול לומר צא פשיטא שיכול לייקר לו.

אלא שכל הפוסקים חולקים עליו והקשו עליו שאין זה נחשב הפסדו ניכר דאינו ניכר לכל העולם, ועוד למה הוצרכה הגמ' לתרץ דאייקור בתי ולא תירצו דאיכא מאן דיהיב ליה טפי, ועוד שכל הפוסקים בס' ש"ב ס"ט דהמשכיר אומר לשוכר או שכור בשייה או צא, ומבואר שמה שיכול לייקר הוא מפני שזה השווי האמיתי. ועוד שבשו"ת הרא"ש כלל א' סי' ו' כתב דיכול לייקר אם הוקרו כל הבתים, ואף דדחקו דלאו דוקא הוא

ההתקשרות ביניהם לאחר שכבר פקע תוקף החוזה עליו הודיע למשכיר פרק זמן סביר בכדי שיוכל למצוא שוכר חלופי, שבזמנינו יחידות דיור היום ככרכין, אך בדירות גדולות די בחודש, בין בקיץ בין בחורף, כאמור.

תקופת בין הזמנים והחגים

לפני כשנה פנה יהודי לבית הדין בתביעה כנגד המשכיר שלו, בדיון התברר כי השוכר מתגורר בדירה כשנה וחצי אלא שהחווה פג כחצי שנה לפני הדיון, והשוכר המשיך להתגורר בדירה מבלי לחתום חוזה חדש, ובהגיע ימי סוכות פנה אליו המשכיר בדרישה כי מאחר ובימים אלו ניתן להשכיר את הדירה במחירים מופקעים לתושבי חו"ל, הרי שהברירה בידו או לעזוב את הדירה או לשלם לו את מה שיכל לקבל על הדירה בתקופה זו, בשו"ת גינת ורדים (חו"מ כלל ג' סי' מא) מצינו שכתב דאפילו אם כל הבתים באזור לא התייקרו ובא אחד ואמר לדידי שוויא לי שתשכיר לי ביוקר, והמשכיר אומר לשוכר צא או שלם ביוקר, הדין עם המשכיר, שהרי גם כאן הפסדו ניכר, ועוד כי על פי המבואר בגמ' מצד הדין יכול להוציא אלא שתיקנו תקנה, וממילא אינו מחויב להפסיד בשבילו, ועוד דדרכי דרכי נועם ולא תיקנו היכן שיש לו הפסד.

כשאין לו כסף והרי הוא מסלקו לגמרי, והכסף הקדשים דן כשמתפשרים ביניהם שישלם לו ע"י שישכיר לאחר, אך באופן שאינו מסדר לו כלל מודה למרה"ט שבטלה השכירות לגמרי.

נסיעה לחו"ל

שאלה נוספת מצויה לצערנו, אדם הנוסע לחו"ל לסבב על פתחי נדיבים והמשכיר בא לתבוע כספו, והבעל אומר שכבר יחזור וישלם, האם נאמן לו או שנחשוש שאינו יכול לחזור. גם בזה דן בכסף הקדשים, וכתב שאולי יכול לדחותה להוציאה מהבית שכן דרך השכירות שצריך להיות בטוח על הממון. אך למעשה בזמנינו אין המדינת הים שווה, וגם יש עסקנים הטורחים להחזיר את השוכר וכו', ולכן נראה שא"א לבטל השכירות בכל אופן, ואפילו אם נראה שאינו רוצה לשלם מ"מ האשה תשלם, ואפילו אם אינו בטוח אינו יכול לסלקה. שהרי שכירות הוא קנין גמור.

מועד פינוי

פעמים שוכר אדם דירה מבלי לסכם ברור על מועד הפינוי ועל אורך זמן השכירות, בעיקר מצוי הדבר לאחר פקיעת חוזה השכירות כאשר הצדדים אינם מחדשים את החוזה [במאמר מוסגר נציין כי בהמשך של חוזה ישן, ישנם אופנים בהם נאמר על דעת ראשונה הוא עושה ובאם החוזה היה לשנה וממשיך להתגורר לאחר סיום השנה, הרי שנחשב כחתימה לשנה נוספת, ויעו' בס' ישיב, יד שכתב הגר"א (סקבג) שמן הסתם ע"ד ראשונה נשאר שם, וכנ"ל ס"ט ובס"י רכא בהגה"ה. ויעו' עוד בשו"ך סי' שיש סק"י מה שכת' בשם ספר העיטור בשם רב האי גאון, ויש לדון כל מקרה לגופו], מקרים מעין אלו עולים על שולחן בית ההוראה חדשות לבקרים, כאשר אחד הצדדים רוצה בפתע פתאום לסיים את ההתקשרות, ומאיך הצד השני זועק כי עליו הודיע פרק זמן סביר לפני כן, כמו כן פעמים המשכיר רוצה להעלות את מחיר השכירות והשוכר בא בטענה כי לא ניתן להעלות את מחיר השכירות תוך כדי השכירות.

ואשר על כן עולה השאלה מאליה מהו אכן פרק הזמן הסביר לכך, ולמעשה יש לחלק בין העלאת מחיר הדירה לבין פינוי המושכר, באופן שידוע שמחירי הדירות התייקרו מותר למשכיר להעלות את מחירי הדירה במידית כל עוד אין חוזה או סיכום ברור בין הצדדים על זמן שכירות מסויים, (ב"מ קא: וברש"י שם הטעם, וכן בשו"ע חו"מ סי' שיש, ה, ח, ט). בעניין פינוי המושכר דעת הגרי"א שבוזמנינו אין חילוק בין ימות החמה לימות הגשמים, ובימינו די בהודעה מראש של 30 יום, במקרים של דירת מגורים, ובשלושה חודשים כשמדובר בחנויות [דזהו תקופת האשראי המצוייה], בדירות קטנות מה שמכונה כיום יחידות דיור לזוגות צעירים, שתלוי בתקופות של חתונות, ולא בנקל למצוא שוכר בזמנים בהם אין חתונות, כגון בספיה"ע ובימי בין המצרים ובחלק מקהילות ישראל אף בחודשי אלול תשיי חשוון, ומאיך גם כשיש חתונות א"א לשכור מהיום להיום, מסתבר שבאם השוכר רוצה לסיים את



מדור זה עוקב אחרי סכסוכי שבנים, ומטרתו להציג בפניכם את שני צידי המתרס, ולהביא תמונת מצב מרתקת ונקודת מבט שונה.

שינה בשבת תענוג או שירה בשבת תענוג

כבר שנים רבות שאנו מארחים לשבת בחורי ישיבות לסעודות שבת, הדבר מאוד מקובל בעיר מגורינו בפלטרין של מלך תובב"א הבחורים באים אלינו בלי הזמנה מיוחדת, כך שאין לנו צפי מראש לדעת כמה בחורים יגיעו, יתכן שגיעו עשר ויתכן שלושים.

לאחרונה בשל התרחבות המשפחה, ועוד כל מיני סיבות הוצרכנו לעבור דירה לדירה יותר גדולה, חיפשנו זמן רב דירה מתאימה באזור מגורינו בכדי שנוכל להמשיך במנהגנו זה, לאחר חיפושים ארוכים סוף סוף נמצא הדירה המתאימה בגודלה לארח מידי שבת בשבתו עשרות בחורים.

כבר בשבת השנייה לשהותנו בדירה החדשה פנו אלינו השכנים שהינם זוג מבוגר, בטענה כי השירה והתכונה הרבה מפריעה להם את שנת מנוחתם ובפרט בשבתות הקיץ שהסעודה נמשכת מטבע הדברים עד השעות הקטנות של הלילה. לא הצלחתי להבין את טענתם הרי בכוונה שכרנו דירה גדולה, וכי מה עלה בדעתם כאשר קנו דירה מתחת לדירה גדולה שכזו, ברור שמפחה עם ילדים שעושים רעש

קטן שהזיק

בעניין השאלה על קטן שהזיק והיו להוריו חובות אחרים האם מותר להם לשלם את הנזק, צורך הבעל בטענתו שאין להם זכות לשלם חוב שאינם חייבים אם זה על חשבון חובות אחרים שהגיע זמן פרעונם ולא שולמו מחמת שאין להם כסף אבל אם עדיין לא הגיע זמן הפרעון או שיש סידור חובות בצורה של תשלומים וכדו' שכעבור זמן מה באם יעמדו בהסדר יצליחו לגמור אם כל החובות מותר להם לשלם את נזק בנם ויש בזה עניין לנכות נשמת בנם מהנזק הרובץ על נשמתו (עפ"י ספר חסידים). וכמו שכמוכן לכל שאם יש לאדם משכנתא הוא לא ימנע מלתת צדקה כי יש לו חובות קדומים ...

חוב של עו"ד בגין רשלנות

אל מעכ"ת הדיינים שליט"א שלום וברכה.

פורסם בגליונכם (כסלו תשפ"ד במדור היכל המעשה),

על אדם שמכר דירה, והקונה לא עמד בתשלום, וסרב לשלם את הקנסות הקבועים בחוזה משום איסור ריבית.

ואף שבדי"כ מוסיפים בכל חוזה שכל התשלומים בכפוף להית"ע, בנד"ד לא הוסיפו.

ודנו הדיינים אם חייב העו"ד על רשלנותו שלא הוסיף שהכל בכפוף להית"ע.

ולכאוי יל"ע בעצם הענין מ"ט הוא ריבית,

דהנה בכל הסכם מכר מופיע שהעברת החזקה תעשה בתשלום האחרון, ועד למועד התשלום האחרון אין לקונה שום חלק בדירה,

מתוך כתלי בית ההוראה

החלפת דירות

כמידי שנה בשנה בעשור האחרון, גם השנה לקראת ימי בין הזמנים קיבלנו שיחת טלפון ממשפחת פ. מצפת, אם תשאלו מה למשפחת ע. (יוצאי עדות המזרח) מאופקים הדרומית, עם משפחת פ. (יוצאי אירופה) מצפת, לא מדובר כאן בקרבה משפחתית, ואף לא בחברות משייבה.

הכל התחיל לפני כמה שנים שבשביל כמה הרפתקאות שנפלו עלינו הוצרכנו למוזמנים, והדרך היותר מציאותית הייתה לעזוב את ביתנו לתקופת בין הזמנים, ולהשכיר את דירתנו הצנועה. וכך מצאה משפחת מ. מצפת את דרכה לביתנו, לאחר מספר ימי מנוחה שנהנו ומיצו את עצמם, הביעו את רצונם לנפוש בביתנו גם שנה לאחר מכן, הסברנו להם שבעיקרון דירתנו אינה עומדת להשכרה ורק השנה מחמת אילוץ נאלצנו להשכיר את הדירה.

שאלת סנין

שאלה ששמעתי לאחרונה, ומיני אז מטרידה את מנוחתי אשמח לשמוע את דעת הרבנים בנושא.

המדובר על אברך (ראובן) שעלה לאוטובוס ושמר מקום לחברו (שמעון) שאמור לעלות בתחנה האחרונה, לאחר מספר תחנות כאשר נתפסו כל מקומות הישיבה באוטובוס מלבד המקום השמור עלה אברך (לוי), וכאשר ראה את המקום פנוי התיישב בו, ראובן העיר את תשומת לבו של לוי לעובדה כי מקום זה שמו לחברו שמעון.

למרות הכל התיישב לוי במקום וסירב לקום גם כאשר עלה שמעון לאוטובוס, טענתו הייתה כי אין בזכותו של ראובן לתפוס מקום ללוי, ויש בזה משום חב לאחריני.

בניסיון להקים את לוי מהמקום ביקש שמעון מלוי באם יוכל למכור לו תיקוף בכרטיס הרב קו, כשלאחר מכן אמר שמעון ללוי שבאם רצונו לקבל את כספו עבור התיקוף יועיל הוא לקום מהמקום, שמעון שהעניין הפך אצלו לפרנציפ סרב לקום מהמקום.

לקראת סוף הנסיעה עלה פקח לאוטובוס, שמעון ציין בפניו כי לוי תיקף בכרטיסו גם עבודו, אלא שלוי מצידו הכחיש כל קשר לעניין, ובשל כך קיבל שמעון קנס.

השאלה היא האם לוי אמור לשלם את הקנס או לא.

תשובות למדור זה ניתן לשלוח במייל המערכת (ולציין עבור שואל כעניין)

heychalhamishpat@gmail.com

וא"כ כשמשלם קנסות כ"ש על איחורים, לעולם אי"ז על מעות שממתינות ברשותו, ששייך לומר שיש בזה איסור ריבית, שהרי כל איסור ריבית הוא על המתנת מעות, וכאן לא קיבל הקונה מן המוכר מאומה ששייך לומר שמשלם על המתנתו, ולכאוי כל הנידון ששייך לומר שיש בו משום ריבית, הוא רק במקום שהמוכר לא עמד בדבריו ולא העביר את הדירה במועד שסוכם, ששייך לומר שהקנס שמשלם הוא על כך שהיו מעות של הקונה בידו,

בברכה"ת מנחם שכטר

תגובת הרבנים:

שאלה יפה שאלת ואכן ישנם רבים וטובים הסוברים כי עיקר הבעיה בחתימת חוזה מול קבלן היא תשלום הקנסות, בו בזמן שיתכן מאוד שעיקר הבעיה היא דווקא התשלום במועד משום פסיקה שחוסך את ההצמדות, (ואולי.... אף פסיקה בהזולה שחוסך את הקנסות).

אך עכ"פ לעניין מעשה זה מאוד תלוי בניסוח החוזה האם התשלומים מוגדרים רק כהתחייבות לרכוש את הנכס ואז באמת אין חוב אמיתי ואדרבה התשלום בזמן הוא תשלום מוקדם שהרי הדירה איננה עוברת לרשות הקונה רק לבסוף, או שישנה התחייבות קניינית לשלם את התשלומים ואז זה הופך לחוב אמיתי שתשלום קנס על איחורו יש בזה משום איסור כמובאר בשו"ע (שגם בקנס המתרבה יש איסור).

אחד המטרות שלנו בשיעורי הפרקטיקה היא לשלב את ריבית עם חושן משפט, וזהו אחת הדוגמאות לחשיבות הרבה של העניין.

ואז נפל הרעיון שהיות וילדינו כבר גדלים וכשם שכגדלים בגיל, כך גם גדל הצורך בתעסוקה במהלך כל ימי בין הזמנים, כמובן לאחר תפילה וסדר לימוד קפדני, התלהבנו דווקא מרעיון לשנות את האווירה ולעבור להתגורר מספר ימים בעיר הצפונית בדירת משפחת פ. והם ידרימו ויתגוררו בדירתנו, וכך יצאו כולם מרווחים. חופשה נעימה וצבירת כוחות מחדשים לקראת זמן אלול ללא הוצאות מיותרות, גם כך ההוצאות מרקיעות שחקים.

כיום יש כבר תיווכים וגמח"ים המציעים החלפת דירות במקומות שונים בארץ, אך אז לפני עשור זה עדיין לא היה נפוץ כל כך, וכיוון שלשנה אחרת הילדים נהנו גם כן, וכמובן שאנו החורנו את דירתם ראוייה למגורים, וכך גם קיבלנו את דירתנו, הרי שהעניין הפך להיסטוריה, ומיני אז ועד עצם היום הזה מידי שנה בשנה לקראת ימי בין הזמנים אנו מנסים למצוא זמן מתאים לשתי המשפחות לנדוד זה לדירתו של זה.

כבר בשנה שעברה ידענו שהשנה יהיה קצת בעיה בנושא, השנה חוגגים אנו בעז"ה בר מצווה לבנינו, וגם הם חוגגים בר מצווה לבנם, אך מה שיוצא שבתחילת בין הזמנים יש לנו אירוע משפחתי קבוע ומיד לאחר מכן אנו חוגגים בר מצווה לבנו, והם חוגגים לקראת אמצע סוף בין הזמנים, ומשכך להם מתאים לנפוש בתחילת בין הזמנים, ולנו דווקא לקראת הסוף, ולכן כבר בשנה שעברה תכננו שכל משפחה תחשוב במשך השנה על רעיון לבעיה שנוצרה.

השבוע כשראינו את מספר הטלפון של משפחת פ. על צג הטלפון, או אז נזכרנו שעלינו למצוא פתרון לבעיה הסכוכה, לוותר על החופשה או לנסות למצוא משפחה אחרת לא עלה על דעתנו כלל, וגם לא על דעתם, ובפרט בשנה שכזו עם הטרדות הרבות לנסות למצוא משפחה אחרת, ומי יודע איך נקבל את הדירה הזרה, כך או כך הרמנו את השפופרת בצפייה ותקווה שאולי הם מצאו פתרון, לאחר דין ודברים הגענו למסקנה שהיות ובשל האירוע המשפחתי אנו צריכים לשהות מחוץ לעירנו בתחילת בין הזמנים, הרי שהם יבואו אל ביתנו באותה השבת, ואנו נבוא אל ביתם לקראת סוף בין הזמנים והם כבר ימצאו היכן להתאכסן באותם ימים.

גסי ששמע על הפתרון שנמצא עורר אותנו לחשוב שמה יש כאן חשש ריבית שהרי דירתם גדולה יותר וגם שכירות דירה בתקופה זו בצפת יקר יותר ממחיר דירה דומה באופקים, ומאחר והם נמצאים בדירתנו בתחילת ימי בין הזמנים ופורעים את חובם לאחר זמן בתוספת הרי שיש כאן משום ריבית, כמבואר בתוספתא (בב"מ פ' ו' אומר אדם לחבירו ילך חמורי עמך היום ושלך עמי למחר תחרוש פרתי עמך היום ושלך עמי למחר אבל לא יאמר לו חמורי עמך היום למזרה ושלך עמי למחר במערב תחרוש פרתי עמך היום במזרח ושלך עמי למחר במערב ואם היה שכן שוה ה"ז מותר, ע"כ. הרי מבואר שכל שאין שכן שווה אסור וכן נפסק בשו"ע גבי עידור וניכוש (יו"ד ק"ס ט', קע"ו ז').

שאלה זו הופנתה לבית ההוראה לענייני ריבית שם הובאר לי כי אכן שאלה נפוצה מאוד ולא דווקא בהחלפת דירות אלא גם בהחלפת משמרות בעבודה, ואף בשני אחיות ששומרות אחת על ילדי אחותה כגון בב' ימי ראש השנה ואחת יש לה שתי ילדים ואילו לאחותה יש שלשה ילדים וכדו', ועוד דוגמאות רבות.

חשוב לפרסם את הדברים היות ויש חוסר ידיעה גדול בזה, והכללים בזה מאוד ברורים. כשהחלפה נעשית בזמן חופף, אין שום איסור היות ואין כאן שום המתנה. באופן ששתי הדירות שוות בגודלן ובמחירן, אין שום חשש.

בינוס לדיינים ורבנים בדיני ממונות ואבן העזר 'העמידו דבריהם על דין תורה'

ואיך נוגע אלינו הרפורמה בחברת החשמל, לאחר מכן מתוכננת הרצאה מיוחדת בנושא חוק הבוררות הנצרך לכל דין היושב על מדק, הרצאה תימסר על ידי עו"ד הרב נתן רונבלט שכבר נודע שמו לתהילה בסיועו לזיור במגזר החרדי.

במרכז הכינוס יתקיים בסיועו דשמיא פאנל מרהיב מיוחד ומרתק עם אב"ד על בתי הדין הפרטיים בהנחייתו של הרה"ג רבי מיכאל רטמן שליט"א.

לקראת סיום הכינוס יביא הרב אברהם איזנבר מראשי חברא קדישא בבית שמש, עדויות מתוך התופת, ביהוי חללים במחנה שואה, הרב איזנבר יעלה שאלות אקטואליות שהועלו תוך כדי עבודת הקודש.

על פי המתוכנן הכינוס יחל בשעה 18:45 וימשך עד לשעות הערב המאוחרות, הציבור הקדוש מתבקש לשמוע להוראות הסדרנים במקום לכבודה של תורה.

התרגשות רבתית לקראת הכינוס המוכן בעולם המשפט, הכינוס יתקיים בעד'ה ביום ד' ג' מנחם אב, באולם שעל ידי בית הכנסת הגדול בבני ברק, לכינוס החמנו דיינים רבנים וקהל רב העוסק בלימוד חושן משפט ואבן העזר, מטרת הכינוס הוא לתת לציבור הרבנים והעוסקים במלאכת הקודש ערך מוסף בענייני השעה והזמן.

הכינוס יפתח במבחן מקיף ויסודי לחברי ורבני מרכז השימוש שעל ידי בית הדין היכל המשפט' כשמיד לאחר מכן יפתחו השערים לקהל הרחב שמוגיע מכל הארץ להשתתף ביום העיון שעומד בסימן 'העמידו דבריהם על דין תורה' יום העיון יפתח בשיעור מרתק בענייני חזים בשיעור יורחב משמעותו של החחה מזה הם הנקדות עליהם הרבנים אמורים להתעכב בסאם לבדוק חחה, כיצד מתנהלים בחתימת חחה מול עורך הדין בחתימת חחה דירה במחיר למשתכן



הודעה חשובה לציבור שוחרי המשפט

הרכבים דיוני בית הדין החוב ריביל 28 בית שמש

~ הרכב יום ה' ~
בראשות הגאון הגדול רבי שלמה זעפרני שליט"א

~ הרכב יום ד' ~
בראשות הגאון הגדול רבי עמרם פריד שליט"א

~ הרכב יום ג' ~
בראשות הגאון הגדול רבי צבי פלדזיים שליט"א

~~~~~

**הרכב בבית הדין 'מאורי אור' רחוב יהודה הנשיא אשדוד**

בגישאות מורינו הגר"א שטרן שליט"א

~ הרכב ~  
בראשות הגאון הגדול רבי אלעזר שטרן שליט"א

~~~~~

הרכב חדש בגני צרק

~~~~~

להזמנת דיונים ובוררות  
0733831747 שלוחה 2

לשיאלות בהושג משפט ודיבית 0733831747 שלוחה 1

בבית הדין רחוב רבי נפתלי נטמכים שליט"א

## לומד חושן משפט

### ומרגיש שאין לך היכן להתקדם

בימים אלו נפתחה ההרשמה לקבוצות השימוש המעשי להכשרת דיינים מוצי"ם ובוררים בדיני ממונות שעל ידי בית הדין ובית ההוראה 'היכל המשפט' בנשיאות הגאון הגדול רבי נפתלי נוסבויס וגדולי הדיינים שליט"א

שיעורים מיוחדים ומרתקים בהנעשה בבית הדין שיעורים בפקרטיקה המעשית מתוך עולם בית הדין על ידי רבני ודייני בית הדין שליט"א ומומחים בתחומים שונים

**דגש על נושאים אקטואליים**  
פקרטיקה בשער חרמ חלק ג והלכות ריבית

דיני חזים - דיני צוואות וירושות - הלכות דיינים - נזקי שכנים - אונאה - שכירות פועלים - נזיקין - שכירות - ערבות ועוד - עריכת חזים וניסוחם - הבנת חזים - נזקי בניה - נזק לרכוש מבוסס - תאונות דרכים ותאונות עבודה - הלשנת על מאכעריים - זכויות יוצרים - הסכמי שיתוף - פירוק שותפות - צווי בית משפט - פירעון חוב על ידי הירשים - ביטול צוואת אב על ידי האם - מנהל עזבון בקיום צוואה - בנים מאומצים - שינוי אזור השליטה - סדר חלוקת נכסים - הרכבי בית דין ודין יחיד - דיונים שאינם מצריכים דיונים משפטיים - נסיון גישור - טענת פסלות דין ועילות הפסילה - מעמדו של טוען רבני - ייצוג בעלי דין בקבוצות רכישה - סרבני בית דין, שוק ההון - כרטיסי אשראי - מערכת הבקאות - עסקאות ברטר - צייגנים - נמחים - היתר העסקא - פינוי שוכר - תאריך עברי ולועזי - מוניטין בחנות - אונאות בנילין - שביטות עובדים ועוד.

השיעורים יתקיימו אחת לשבוע למשך קרוב לשלוש שנים • חומר עיוני ומסכם • עבודה מעשית בתיקי דיונים • מעגנת מתוך עולם בתי הדין • בסיום המתור ולפי החלטת הרבנים ישובצו הלומדים כרבנים ובוררים בבית הדין ובית ההוראה היכל המשפט ויכתרו בכתר תעודת 'דין ידיו' על רוב שו"ע חזים • ותעודת 'יורה יורה' לפרטים והרשמה: 055-671-2282



י"ל על ידי בית הדין ומרכז הבוררות היכל המשפט + טלפון 0733831747 + מייל: heychalhamishpat@gmail.com + לתרומות והוצאות יש ליצור הישר 0527463727

### הוצאות הגיליון נתרמו

מה גם אתה שותפות קבועה בהפצת הגיליון

לתרומות והוצאות  
0527163727

|                                                                      |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| נתרם לעילוי נשמת רבן של ישראל יצחק טוביה וייס זצוק"ל מרא זארגא קדישא | נתרם על ידי בני החבורה לרגל הולדת הבן להרב להרב יהודה שטרן |
| נתרם לעילוי נשמת הרה"ח ר' ישראל משה ברה"ח ר' אלכסנדר סנדר זצוק"ל     | ברכת מזל טוב להר"ר שמואל וייס לרגל השמחה השוויה במעונו     |



קונטרול פי. דיפוס שנתון אומק

נתרם לע"נ האישה הצדקנית אסתר בת ר' יהודה כט תמוז נתרם על ידי החפץ בעילום שמו לע"נ האישה חנה מירל ב"ר מאיר זצ"ל

תנצבה