

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

שוכר דירה שהשכירה לחג לאדם שלישי ויש ריווח למי הוא שייך

תיק מ' 1325.

תשובה בענין דירה שכורה שהושכרה ליו"ט למי הרווח

טענות ומענות: מב' הצדדים כא': הקדש א' השכיר דירה ללינה לקבוצת בחורים מישיבת ב' לשנה. בחוזה השכירות הותנה שאסור לשוכרים להכניס שוכרים לדירה ללא רשות בכתב מהמשכיר. בימי החגים שב"בין הזמנים" הבחורים לנים בבתיהם, ומאידיך יש ביקוש גדול לדירות ללינה באיזור המושכר, ומחירי השכירות ליו"ט גבוה פי כמה משכירות חודש רגיל. ביקשו השוכרים להשכיר את הדירה ליו"ט כאשר בלאו הכי הם משלמים שכירות על דירה שהיא ריקה, המשכיר הסכים להם להשכיר את הדירה לאורחים הנזקקים לאיזור זה ליו"ט על מנת שישאלו אח"כ רב למי מגיע כסף השכירות.

השאלה למעשה: למי מגיע כסף השכירות העודף ויתר על דמי השכירות הרגילים, האם לבחורים שהדירה הושכרה להם מכבר והם השיגו את השוכרים ליו"ט, או להקדש שהוא הבעלים על גוף הדירה.

נפסק הדין: בנידו"ד, מצד אחד הדירה הושכרה לשנה שלמה ושכירות ליומי' ממכר, דהיינו ששייך לבחורים השוכרים, והגם שהוא תלוי בפלוגתת הפוסקים אם אמרינן ממכר ליומי' לכל מילי או רק לאונאה, מ"מ כיון שהנ"מ כאן אינו לאפוקי ממונא ודאי שאמרינן שכירות ליומי' ממכר. ואילו לא היה תנאי בחוזה שאסור לשוכרים להכניס שוכרים אחרים, היתה כל השכירות מגיעה לבחורים, ובלבד שלא יהיו יותר נפשות ויותר ילדים מהשוכרים הראשונים, וכמבואר בהל' שכירות בתיים. ולא אמרינן ע"ז כיצד הלה עושה סחורה בפרתו של חברו, כי בתקופה הנקובה זו פרה שלהם.

ומצד שני, הלא הותנה ביסוד השכירות שאין רשות לשוכר להשכיר לאחרים בלי רשות המשכיר, ע"כ השוכרים לבד לא היו יכולים להוציא לפועל את הריווח הזה. וגם המשכיר לא היה יכול להשכיר לאורחים ליו"ט מאחר שזה כבר הושכר לבחורים בתוך התקופה שקנוי להם.

על כן ככל עסק שהרויח בין שנים, שאף אחד לבדו לא היה יכול להגיע לרויח ורק ע"י שותפות שניהם הרוויחו, אם לא סיכמו מראש את אחוזי הרויח שיהיה לכל צד, ההלכה היא שחולקים כשותפים מחצה ומחצה. וכן הדין כאן כי נזקקו זל"ז

לבעלות ולרשות להשכיר ולהרוויח את ימי החגים, מן הדין שיחלקו את העודף שווה בשווה.