

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 דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

ביטול צימר ברגע אחרון אם חייב לשלם וכמה

תיק מס' 2475.

טענות ומענות בעובדא שזוג צעיר שכרו בתיאום בטלפון דירת נופש במירון לשב"ק והמארח המשכיר השקיע בניקוי הבית בנקיון מיוחד שיתאים לאירוח וכן התפנה הוא ומשפחתו להתארח אצל אחרים ואולי עלה להם גם כסף נסיעה למקום האירוח שלהם, וגם הוציא כסף ל"פינוקים" של ממתקים וכדומה לאבזר את הדירה כראוי לדירת אירוח. ובערש"ק אחר שהגיעו הזוג לכתובת לפני שעלו לבית התקשרו להוריהם ואז ציווה עליהם אחד ההורים לחזור על עקבותיהם מפחד טילים, היות והמצב הבטחוני רעוע ומירון היה הרבה פעמים יעד למתקפה ח"ו. ואכן שמעו בקול ההורים והתקשרו למשכיר ואמרו שלא נכנסו לבית והרי הוא מוכן להם בחזרה לשהות בביתם בשבת.

וחזר הדין האם וכמה צריכים הזוג לשלם. י"א את הוצ' הנקיון המיוחד והנסיעה למקו"א וי"א גם את הוצ' רכישת הכיבוד, וע"ז יש לדחות כי הכיבוד נשאר בשלמות ולא נהנו מזה, ומי שיאכלנו שיישא בתשלום.

ונפסק הדין שהנחת המוצא היא שכשם ששכירות קרקע נקנית בכסף שטר וחזקה וסודר כך היא נקנית בסיטומתא. והיות ולפני שכירות דירה לנופש אי שם במרחק בדרום או צפון לשבת אחת או ימים ספורים בבין הזמנים, לא נפגשים המשכיר והשוכר ולא עורכים חוזה ולא פונים לעו"ד ולא מבקשים צ'ק ערבון מראש וכו' וכו' ומספיק להם סיכום בטלפון, ה"ז קנין סיטומתא. וכך נוהגים אלפי אלפי אנשים בכל שנה ושנה לפחות כבר 30 שנה. אף אחד לא נוסע לעשות קנין, ולא מעבירים חוזה בפאקס, ולא משלמים דמי קדימה, רק סיכום בטלפון. (וגם בשנים האחרונות שבתי מלון סוגרים הזמנה רק עם העברת מס' אשראי, עדיין הצימרים והיחי"ד הפרטיות מזמינים ושוכרים בטלפון בלבד, ואדרבה בכל מקום של פרטיים שאינו בית

עסק אנשים חוששים ומקפידים לא לתת את כל פרטי האשראי שלהם). וממילא כבר נקנתה הדירה למזמינים באותו טלפון, והביטול אחרי שכבר נקנה להם מחייב את כל התשלום במלואו, ולא רק ההוצאות. ואדרבה על ההוצ' לחוד נראה שהם בגדר גרמא בלבד. (וכמדומה שכך פסק אמור"א זללה"ה).

ושידמה השוכר אשר ביטל ברגע האחרון, מה היה טוען וזועק אילו היה ציור הפוך, שבבואם למירון היה מתברר שכל משפחת המשכיר עודנה שם ולא רוצים לצאת ואין להם מקום לשבות. הרי היה טוען נכון, שכרתי את הבית בטלפון. א"כ כן הדין גם כעת.

והק' בני רב"י שליט"א מדברי הרא"ש שכתב בתשובה יב אות ג שלא התחדש דין קנין סיטומתא בדיבור אלא רק במעשה. דהיינו אף אם נהגו בזה הסוחרים לא יהיה לזה דין סיטומתא. וכידוע זה מחלוקת הפוסקים (דמהר"מ ורבינו יחיאל במרדכי בב"ב המובאים בב"י יור"ד סימן רסד פליגי ע"ד הרא"ש) ובכה"ג יש דין קים לי והמע"ה. ונראה דלמעשה סוברים הרבה פוסקים דסיטומתא בדיבור מהני, וכ"מ בש"ך ביו"ד שם סק"ז והגהת רע"א בשם יש"ש, וכ"כ בתשובת מהרש"ך. ולכן בשכירות ל"א אירוח" סוגרים את המקח בטלפון. אבל ידידי הדיין הגרש"י בעל "שערי המשפט – הלכות שכירות לקייט" (שי"ל בשנת תשס"ו בהסכמת אמור"א זללה"ה) אמר לי שטלפון לבד ל"ה קנין ויש לבצע "העברה" בנקאית על חלק מהסכום כדי שיהיה סיטומתא, או מסירת מס' אשראי. וכן נהוג בדירות קייט המושכרות בקרית צאנז בנתניה שמבקשים העברה ראשונית בבנק כדי שיהיה קנין. ובלי זה נשאר בגדר דברים שבעל פה, ואם מגיע שוכר ע"ס סיכום בטלפון בלבד, זה על דעת ספק, שמא ימצא שהמשכיר מצא שוכר אחר בנתיים שנכנס לפניו.

והנה בנידון השאלה היה מקום לתלות בבירור הפרטים האם הנקיון שנעשה ע"י בע"ה ויציאתו עם משפחתו למקו"א לפני האירוח, זה למען האורח, או למען המארח. האם חלק מהתשלום המדובר מראש זה על הנקיון וההכנה, או שמסכמים על דירה בלבד, וכל מה שכלול בה היינו המצעים הנקיים והנקיון הכללי זה בשביל שהאורח יהנה וירצה לבוא שוב ויצא שם טוב לדירה הזאת וכדומה, דהיינו ענין של המארח בשביל עצמו והצלחת הכנסותיו. ונפק"מ בין הצדדים היא, דאם העבודה והפעולות נעשות עבור האורח, א"כ באותו הזמן המארח נחשב לפועל שלו, ומגיע לו שכר על זה אפילו אילו היה לבד, ושכירות פועל אי"צ קנין רק חלה בתחילת מלאכה שאחר האמירה כמבואר בסימן שלג, ותחילת מלאכה אינה דברים בעלמא וממילא יחול גם ההשכרה של הבית עצמו, וחיוב תשלום על הכל. אבל אם

המארח עושה את זה מצד עצמו, ולא בתור קיום בקשת האורח, נשאר הכל בגדר "דברים".

וא"כ היה לברר האם בשיחת הסיכום ביקש השוכר מבע"ה שיהיה נקי חזק, ושיוסיף ריח טוב או מגבות וכדומה, מעבר לסיכום על הדירה כמקובל, ואז המשכיר מצידו הבטיח שיעשה מאמץ לשביעות רצונו וכדומה, דבזה חל דין פועל שנגמר בדיבור בלי קנין ומחייב התמורה.

אך יש לעיין על סברא זו דהתרומת הדשן בסימן שי"ח (והובא להלכה ברמ"א סימן רכ"ז סעיף לג) לגבי שכר פועל עם סוס, פוסק דמחלקים בין שכר הפועל לשכר הסוס לענין אונאה, ולא אומרים שכל הקנין כאחד ומקבל דין אחד. ובמחנה אפרים בפרק יא מגזילה כתב לגבי שבת דכלי ואדם בחדא מעשה, כגון דהדקי' לאדם יחד עם הכלי ועי"ז לא הוא עבד ולא השתכר בכלי שבו היה רגיל להשתכר, שהיות ונעשה במעשה אחד, אפילו שאין שבת בכלים מ"מ שבת דאדם חשיב כולו וכו' והכל שכר אדם קא חשיב ולפי"ז נראה לפשוט מכאן דמי שנשכר עם סוסו למלאכתו של חברו דאין להם אונאה כלל דהכל שכר אדם קא חשיב, ועי' ת"ה סי' שיח וכו' עכ"ל. א"כ לפי המחנ"א ודאי שסברתנו נכונה שבקנין הפועל דהיינו בעל הבית, נקנה גם הבית לענין שא"א לחזור בו וחייב לשלם הכל, אם שייך להגדיר את הסיכום כפעולה בעד תשלום.