

י" אייר תש"פ

תשלום דמי שכירות ע"י משפחות שחזרו לחו"ל בפרוץ מחלת הקורונה

לשאלת רבים מבני חוץ לארץ שנטשו את ביתם שבארץ ישראל וחזרו לארצות מוצאם בפרוץ מגיפת הקורונה ואין בידם לחזור ארצה, וברצונם לבטל את חוזי השכירות של הבתים ששכרו בארץ ישראל, או לפחות להפחית את סכום השכירות באופן דרסטי. בעלי הבתים לעומתם טוענים שחוזי השכירות נחתמו לתקופת שנה ואי אפשר לחזור בהן באמצע התקופה. ומה עוד שלהדיא מפורש בחוזה השכירות שגם במקרה של אונס אין השוכר יכול לחזור בו.

טרם נבוא לדון בדין מכת מדינה, יש לציין שאף בכל אונס בעלמא שבגללו אין השוכר יכול להנות מן המושכר נחלקו אם השוכר צריך להמשיך ולשלם את דמי השכירות עד סוף הזמן. וכתב הרמ"א (של"ד ס"א) שנחלקו הראשונים בשוכר שמת תוך תקופת השכירות די"א דאין צריך לשלם אלא בעד התקופה שגר בבית, וי"א שצריך לשלם עד סוף הזמן, ולפיכך המוחזק ידו על העליונה ואם עדיין לא שילם פטור הוא, ואם הקדים למשכיר את השכר אי"צ להחזיר, ועיי"ש בש"ך (סק"ב) דאף שחולק על טעמו של הרמ"א הסכים לעיקר הפסק מטעם אחר, אלא שכתב שהמשכיר צריך להחזיר לו כפועל בטל כיון שבידו מעתה להשתמש בבית, עיי"ש.

ויש לעיין בנידון דידן אם יש כאן טענת אונס, דהלא אף אחד לא אנס את השוכר לעזוב את הדירה, אך מאידך טוענים שוכרים רבים שעתה אין בידם לחזור משום שהמדינה אינה מאפשרת כניסה אלא לאזרחי הארץ.

והנה אף אם הותנה מפורשות בשטר השכירות שבשום אופן וענין אין השוכר רשאי לחזור בו מן השכירות אף במקרה של אונס, מכת מדינה שאני, דכל כהאי גוונא לא הו"ל לאסוקי אדעתיה, ועוד דשורת הדין והשכל הישר מחייבים דשאני **אונס של השוכר** כגון חולי או מות ח"ו ושאר מקרי ופגעי הזמן, ממכת מדינה שאינה קשורה לשוכר. ובהרבה חוזים נכתב להדיא **דבכח עליון** (מכת מדינה) השוכר רשאי לחזור בו, ואף אם לא נכתב במפורש, כך הלכה פשוטה.

ואם כן היה נראה ששוכרי הדירות שחזרו לארצותיהם ואין בידם כלל לחזור ארצה אף אם רצו בכך, כל כהאי גוונא לכאורה זכאים הם לחזור בהם מחוזי השכירות.

אלא שיש לעיין בשני תחומים ושתי שאלות:

א. האם מקרה דידן אכן הוי בכלל מכת מדינה או לא, ויש כמה נפ"מ בין אונס למכת מדינה

כפי שיבואר לקמן.

ב. האם זכותם של בעלי הדירות רק לבטל את הסכמי השכירות, ואזי יצטרכו לפנות מיד את הבתים, דהלא פשוט דאם חזרו בהם מן השכירות אין להם רשות להשאיר את חפציהם בדירה אפילו לשעה מועטת, או שמא זכותם אף להפחית מן השכירות, מכיון שאין בידם לגור בבתים.

ונחזה אנן, על ראשון ראשון ועל אחרון אחרון.

הנה מקור הלכה זו דמכת מדינה בשתי סוגיות בב"מ.

במשנה (ק"ג ע"ב) איתא :

"המקבל שדה מחבירו והיא בית השלחין או בית האילן, יבש המעין ונקצץ האילן - אינו מנכה לו מן חכורו".

ובגמ' שם אמרו דאם יבש נהרא רבה הוי מכת מדינה והחוכר זכאי לנכות מן החכירות.

ובמשנה (ק"ה ע"ב) איתא :

"המקבל שדה מחבירו ואכלה חגב או נשדפה, אם מכת מדינה היא מנכה לו מן חכורו, אם אינה מכת מדינה אין מנכה לו מן חכורו".

הרי לן מפורש במשנה דאם הוי מכת מדינה מנכה מן החכירות, ובגמ' שם אמרו :

"היכי דמי מכת מדינה, אמר רב יהודה כגון דאישדוף רובא דבאגא. עולא אמר כגון שנשתדפו

ארבע שדות מארבע רוחותיה".

וברמב"ם (הלי שכירות פ"ח ה"ה) וכן בשו"ע (שכ"ב ס"א) נפסק כרב יהודה דכל דאישתדוף

רובא דבאגא הוי מכת מדינה, עיי"ש.

הרי שכל עיקר גדר מכת מדינה תלוי ברוב.

ובשו"ת מהר"ם פאדוואה (סימן פ"ו) דן במלמד דרדקי ורבים מבני העיר ברחו מחמת

המגיפה, האם עליהם לשלם למלמד, דהלא בפועל שבטל ממלאכתו מחמת אונס ההפסד לפועל

כמבואר בב"מ (ע"ו ע"ב) ובמכת מדינה פסק מהר"ם מרוטנבורג (מרדכי ב"מ ס"י שמ"ג) דההפסד

לבעל הבית, וכ"ה ברמ"א (שכ"א ס"א) וכתב מהרמ"פ דכיון שלא כולם ברחו מן העיר אין זה בכלל

מכת מדינה, אלא ככל אונס דעלמא ופטורים ההורים מלשלם למלמד את שכרו.

והרמ"א (סימן של"ד ס"א) הביא את דברי מהרמ"פ, והש"ך (שם סק"ג) דייק מלשונו דרק

אם כולם ברחו הוי בכלל מכת מדינה, ותמה עליו מדברי הגמ' בב"מ שהדבר תלוי ברוב, ואם כן

מסתבר דאם רוב בני העיר ברחו הוי בכלל מכת מדינה, עיי"ש.

ובקצות החושן (שכ"ב סק"א) כתב לחלק בין אונס בגוף הדבר כגון הני סוגיות בב"מ שגוף

השדה והיבול נפסדו ובזה סגי בפגיעה ברוב השדות, משא"כ באונס שאינו בגוף הדבר או הנכס, צריך

כולו, עיי"ש. ואף שחילוק יש כאן, לא ברור מה סברא יש לחלק בזה, דממה נפשך אם מכת מדינה

תלוי ברוב, מה לן במהות האונס.

ואני בעניי כתבתי במק"א דכאשר בני אדם בורחים מפני המגיפה, לא תמיד יש הצדקה

בבריחה זו, ולפעמים יש נפש מבוהלה ללא הצדקה, והעובדה שרוב בני האדם ברחו אינו קובע

בהכרח שאכן צריכים היו לברוח, ולפיכך אין זה מכת מדינה, אך אם כל בני העיר היו בורחים, אכן

ניתן להניח דבאמת ראוי היה לברוח משום סכנה, ומשום כך הוי בכלל מכת מדינה.

(ובאמת מצינו במקורות רבים דבשעת מגיפה ראוי לברוח מן העיר, עיין במגן אברהם (סימן

תקע"ו סק"ג) בשם השל"ה דבשעה שאבעבועות פורחות חייבים להבריח את התינוקות מן העיר ומי

שלא עשה כן מתחייב בנפשו).

אך אי בדידי תליא הוי אמינא שלא עלה על דעת מהר"ם פאדוואה לחדש דרק אם ברחו כולם

הוי מכת מדינה, ולית מאן דפליג שאם ברחו רוב בני העיר מחמת המגיפה הוי מכת מדינה, אלא

שבנידון דידיה לא ברחו אלא מעט אנשים, ובדרך הפלגה כתב דכיון שלא ברחו כולם לא הוי מכת

מדינה, עיי"ש היטב בלשונו שכתב "וכי כל הדורים בויניציה ברחו... הלא **מיעוטא דמיעוטא** ברחו",

ועוד שם "שלא ברחו כולם **רק המיעוט**".

ואכתי צ"ע בדקדוק לשונו. אך את הנראה עיקר לעני"ד כתבתי.

אך מ"מ ברור דרק אם רוב השדות שבבקעה נשתדפו הוי מכת מדינה וכן אם רוב בני העיר ברחו, וכדו' בכל תחום.

ולכאורה היה נראה בנידון דידן דרק אם רוב בני חו"ל עזבו את הארץ אפשר לדון דין מכת מדינה ואנוכי לא ידעתי, הלא יושב אוהל אני מעודי ולא אדע אם רוב בני חו"ל חזרו לארצות פזוריהם, ובאמת פשוט שרוב שוכרי הדירות ודאי נשארו בבתיהם, אך לפי מה שנאמר לי רוב המשפחות הצעירות מבני חו"ל עזבו את הארץ וחזרו לארצות מוצאיהם, ובפרט בשכונות מסויימות שבהם רוב שוכרי הדירות הם זוגות צעירים בני חו"ל. ויש לעיין האם יש לדון עליהם בפני עצמם, וא"כ הוי כמכת מדינה, או שמא אין לדון אלא על רוב בני העיר שוכרי הדירות.

ומסתבר דכיון שמדובר בעיקר בשכונות מוגדרות ומסויימות, ושכונות אלה הוי כשוק בפני עצמו, וכמעט כל שוכרי הדירות בהם הם בני חו"ל, יש אכן לדון בהם בפני עצמן, וכעין מה שאמרו בגמ' (שם ק"ה ע"ב) דאם רוב השדות שבבקעה נשתדפו הוי מכת מדינה, אף אם שאר השדות שבמדינה לא נפגעו.

אך מ"מ יש לתהות אם יש להגדיר נידון דידן כמכת מדינה כאשר התברר שהמצב בכל המדינות שאליהם נסעו משפחות אלו קשה שבעתיים מהמצב בארץ קדשנו, בחמלת ה' עלינו שארץ אשר עיני ה' אלוקינו בה מראשית שנה עד אחרית שנה נפגעה פחות מאשר רוב מדינות העולם.

ובאמת נראה שרבים נסעו לחו"ל כדי להיות עם ההורים בחג הפסח אלא שהקדימו את הטיסות מחשש לבאות. אך עדיין יש לדון במה שאינן יכולים לחזור ארצה על פי החלטת הממשלה דהוי מכת מדינה. ובאמת מסתבר דהוי מכת מדינה, כיון שגזירה זו על כל מי שנמצא בחו"ל נמצא שכל אלה בכלל, והוי מכת מדינה.

ולכאורה יש להוכיח דאכן יש להגדיר מכת מדינה כל שמדובר במכה או גזירה כללית על הציבור או על ענף שלם אף אם הוא מוגבל ומצומצם עד למאוד. שהרי במהר"ם פאדאוה מבואר דגזירת המושל על ישראל המלווים ברבית הוי מכת מדינה ולא נחלקו ר' קלמן ור' זלמן ומהר"ם פאדאוה אלא בפרטי הענין, אך לכו"ע אין מניעה מלהגדיר גזירה זו כמכת מדינה אף שאין מדובר אלא בענף מסחרי מוגבל מאוד, ולא יפלא לומר שהחלטת המדינה למנוע כניסתם של בני חו"ל הוי מכת מדינה.

ולא תימא דאין דין מכת מדינה אלא במקום הפסד ממון ממש כגון הני תרי מתניתא דמס' ב"מ שהחוכר יוצא נפסד, אבל מהיכי תיתי לקפח את המשכיר כאשר אין השוכר מפסיד, דבאמת כשאין השוכר יכול להנות ולעשות שימוש במושכר הרי זה כהפסד, וראיה מדברי הפוסקים לגבי גזירת המושל שלא ילמדו שדנו אם הורי התלמידים צריכים לשלם את שכר המלמד במכת מדינה, אף שאין הורי התלמידים מפסידים ממון, וע"כ דכל שאינו מקבל את השירות שתמורתו שילם הרי זה כהפסד, ואין בין הורי התלמידים שמשלמים למלמד שאינו יכול ללמד משום גזירת המושל, לשוכר דירות שמשלמים שכירות על בתים שאין בידם לדור בהם משום גזירת המושל.

ב. ועוד נחלקו הפוסקים בהנחה שאכן הוי מכת מדינה, אם יש רשות לשוכרים לדרוש הפחתה בשכר הדירה או רק לבטל הסכמי השכירות מכאן ולהבא, ואבאר.

הנה איתא ברמ"א (סי' שכ"א ס"א):

"וכל מקום שמנכה לו אין חילוק במה שעבר או להבא. וכן פסק מהר"ם על מלמד שגזר המושל שלא ילמוד, דהוי מכת מדינה וכל ההפסד על בעל הבית (מרדכי פרק האומנין). ויש חולקין וסבירא להו דמכאן ולהבא בדין חזרה קאי, כמו דאמרין לעיל סימן ש"י לענין השוכר חמור ומת,

ואם לא חזר איהו דאפסיד אנפשיה ומחל (מהר"ם פאדוואה הנזכר לעיל). והסברא הראשונה נראה לי עיקר".

ומקור מחלוקת זו בשו"ת מהר"ם פאדוואה (סימן ל"ט) ובו נדרש מהר"ם להכריע בין שני תלמידי חכמים מוה"ר קלמן ומוה"ר זלמן לגבי דין מכת מדינה בשכירות בתים.

ראובן השכיר לשמעון חנות לשם עסקי הלוואות ברבית. בשעה שנחתם הסכם השכירות לא היו יותר משנים ושלוש חנויות שעסקו בתחום זה והפרנסה היתה בריווח. אך זמן מה לאחר מכן נתוספו כמה וכמה חנויות מה שהקשה על פרנסתו של שמעון. שוב גזר המושל שלא יזדקקו הערכאות כלל לחובות של הגויים ליהודים, ושבר על שבר הושבר כאשר עוד גזר המושל שהיהודים לא יתנו הלוואות אלא תמורת משכונות, וגזירות אלה כמעט מוטטו את העסק של שמעון. בעקבות כל אלה דרש שמעון שינוי והפחתה בדמי השכירות.

ונחלקו שני החכמים הנ"ל אם לדון בזה דין מכת מדינה, לדעת ר' קלמן הוי מכת מדינה וכשם שהחוכר מנכה לבעל השדה מחכירותו כך גם השוכר למשכיר, ולדעת ר' זלמן אין זה מכת מדינה כיון שיש דרך להערים על המושל ולכלול את הרבית בקרן כאילו אין זה הלוואה ברבית ושאר טצדקי.

וכתב מהר"ם פאדוואה דאי משום הא ודאי הוי מכת מדינה, אלא שחידש דכל עיקר ההלכה שהחוכר מנכה מהחכירות לא נאמרה אלא בחוכר שדה דכאשר יבש הנהר או נשתדפה השדה ואכלה חגב מתברר שכל הוצאות החוכר ועמל כפיו ירדו לטמיון למפרע ולפיכך זכותו לנכות מן החכירות, אבל בשכירות החנות אין זכות השוכר אלא לבטל את הסכם השכירות באמצע הזמן ולפנות את החנות אבל אין בידו לנכות מן השכר, ואם לא תבע לבטל את הסכם השכירות, סבר וקיבל ואין לו טענה ומענה.

ואלה הם שתי השיטות שהביא הרמ"א והכריע כשיטה ראשונה, דגם זה הוי בכלל מכת מדינה שמנכה לו מחכירותו.

והוא הדין בנידון דידן, נראה עיקר להלכה דאכן יש כאן דין מכת מדינה, ומשו"כ השוכרים שרוצים לבטל את הסכמי השכירות יש בידם לעשות כן, אך רק לאחר שיפנו את כח חפציהם שבדירה ויחזירו את הדירות למצב שבו אמור להיות כשמסתיים הסכם השכירות, וכדין כל מי שמחזיר דירה שכורה למשכיר, אך אין בידם לבטל את השכירות כל עוד רהיטיהם וחפציהם בדירה. ואלה שרוצים להפחית משכר הדירה, יש הצדקה בתביעתם, כיון שאין הם דרים בתוכם ואין בידם לחזור לבתים משום מכת מדינה, אך קשה לקבוע בזה סכום התפשרות, שהרי מצד אחד עדיין חפציהם בדירה ואין בעל הדירה יכול לעשות שימוש בבית (וממילא לא שייך בו דין פועל בטל שכתב הש"ך סימן של"ד ס"ק ב'), ומאידך גיסא אין השוכר דר בבית. גם אגן סהדי שגם אילו היה מפנה חפציו מן הדירה ברוב המקרים אין ביד המשכיר להשכיר את הדירה לאחרים כי דירות אלה מיועדות לבני חו"ל שכעת כולם בחו"ל.

והנה לכאורה אם יתבע השוכר להפחית את דמי השכירות יאמר המשכיר אני רוצה לבטל את הסכם השכירות ותפנה את הדירה, וכיון שהמשכיר יודע שאין השוכר יכול לעשות כן, שהרי רוב השוכרים השאירו בבית את כל החפצים האישיים, ואף אם ימצאו מי שמוכן לעשות את הפינוי וההובלה, וגם ימצאו שטחי איחסון מ"מ שום אדם לא יכניס לביתו זרים שיפנוהו כאשר כל חפציו האישיים נמצאים בבית, נמצא שהמשכיר מנצל את מצוקת השוכר כדי לאלצו לשלם את מלוא השכירות. ונראה לענ"ד דכל כהאי גוונא כופין על מדת סדום, וכיון שאין המשכיר יכול להשכיר את

הבית לעת כזאת כאשר אין דורש ואין מבקש, יש להפחית את שכר הדירה כנ"ל, ואין לקבל את טענת המשכיר לבטל את ההסכם ולדרוש את פינוי השוכר.

וגם לא שייך כאן להתחשב במצבם הקשה של בעלי הדירות שמשלמים משכנתאות וחובות, דהלא מאידך גם שוכרים רבים נמצאים במצוקה קשה וצריכים לשלם שכר דירה במקומות מושבם העכשווי, וגם מאלה שמתארחים אצל ההורים, או שהוריהם משלמים השכירות שלהם רבים מהם נמצאים במצוקה כלכלית בזמן תהפוכות זה, ואין בידינו לדעת מצוקתם של מי גדולה משל חברו, ולפיכך נראה לענ"ד שיש להתפשר על כחמישים אחוז משכר הדירה.

ועוד רגע אדברה, בתחום שכירות של בתי עסק ומסחר, חנויות ומשרדים שנסגרו עפ"י החלטת המדינה ובעלי העסקים לא יכולים לעמוד בתנאי השכירות מכיון שהמסחר נפסק לחלוטין ואין להם כל הכנסות.

ופשוט דזה ודאי הוי מכת מדינה ודין השוכרים כדין החוכר שמנכה מן החכירות, וזכות השוכרים לא לשלם את דמי השכירות, אך נראה דהשוכר יצטרך לשלם דמי איחסון של תכולת החנות, דמהיכי תיתי לחייב את המשכיר לאחסן את חפצי השוכר ומלכולתו חנם אין כסף. אלא שיש לעיין אם המשכיר דורש את פינוי החנות האם הדין עמו. דלכאורה לפי פסק הרמ"א (שכ"א סוף ס"א) לא זו בלבד שהשוכר יכול לבטל את ההסכם השכירות, אלא הוא אף זכאי לנכות את שכר הדירה מבלי לבטל את עיקר ההסכם.

וכן נראה גם בנידון דידן, זכות השוכר לקיים את השכירות בעינו עד יעבור זעם על אף שלא ישלם כל דמי השכירות על התקופה שבה החנות היתה סגורה ומסוגרת עפ"י החלטת המדינה.

ובכל עיקר שאלות אלה והדומות לה, יש לעשות השתדלות גדולה שכל בתי הדין, ופוסקי ההלכה שמורים הלכה לרבים, יסכימו לדעה אחת ולפסיקה אחת, שלא תהא עדת ה' כצאן אשר אין להם רועה וכל אחד יעשה דין לעצמו, וישאל רב שיפסוק בדרך הנוחה לו ויתחלל שם שמים, ופעמים רבות תופעה זו הביאה אנשים לפנות לערכאות חלילה.

אבינו מלכנו מנע מגפה מנחלתנו.

אשר וייס

