מסכת בבא מציעא דף קא עמוד ב

משנה. המשכיר בית לחבירו בימות הגשמים - אינו יכול להוציאו מן החג ועד הפסח. בימות החמה - שלשים יום. ובכרכים, אחד ימות החמה ואחד ימות הגשמים - שנים עשר חדש. ובחנויות, אחד עיירות ואחד כרכים - שנים עשר חדש. רבן שמעון בן גמליאל אומר: חנות של נחתומים ושל צבעים - שלש שנים.

גמרא... אמר רב יהודה: להודיע קתני. והכי קאמר: המשכיר בית לחבירו סתם - אין יכול להוציאו בימות הגשמים מחג ועד הפסח אלא אם כן הודיעו שלשים יום מעיקרא. תניא נמי הכי: כשאמרו שלשים וכשאמרו שנים עשר חדש - לא אמרו אלא להודיעו. וכשם שמשכיר צריך להודיע - כך שוכר צריך להודיע. דאמר ליה: אי אודעתן - הוה טרחנא ומותיבנא ביה איניש מעליא. אמר רב אסי: אם נכנס יום אחד בימות הגשמים - אינו יכול להוציאו מן החג עד הפסח. והא אנן שלשים יום קאמר! - הכי קאמר: אם נכנס יום אחד בימות הגשמים מהני שלשים יום - אינו יכול להוציאו מן החג ועד הפסח. אמר רב הונא: ואם בא לרבות בדמיה - מרבה. - אמר ליה רב נחמן: האי לנקטיה בכובסיה דלשבקיה לגלימא! - לא צריכא, דאייקור בתי.

פשיטא, נפל ליה ביתא - אמר ליה: לא עדיפת מינאי. זבניה או אורתיה או יהביה במתנה - אמר ליה: לא עדיפת מגברא דאתית מיניה. כלליה לבריה, חזינן: אי הוה אפשר לאודועיה - איבעי ליה לאודועי, ואי לא - אמר ליה: לא עדיפת מינאי.

**הודעה על סיום שכירות**

**א.אמר סתם**

רב יהודה הסביר שהמשנה מדברת על הזמן בו יש להודיע מראש על סיום השכירות. רב יהודה דן במשכיר 'סתם'. מסביר הרמב"ן[[1]](#footnote-1): "כגון ששכרו בדינר זהב לכל חדש וחדש סתם". המאירי[[2]](#footnote-2) הוסיף

 "התנה בשכירותו לחשבון מנה לשנה". אם השכיר סתם, מבלי להזכיר- סכום שלוש דעות באחרונים:

1. "נראה דהאי 'סתם' לאו דוקא קאמר, דא"כ **אחר יום אחד או פחות יכול להוציאו** כשיאמר המשכיר ש(אין) דעתו היתה על יותר, דקרקע בחזקת בעליה עומדת.. וראיה לזה ממ"ש מור"ם בהג"ה ריש סימן רי"ב דהאומר ידור פלוני בבית זה ולא קצב לו זמן, אפילו שעה אחת במשמע [[3]](#footnote-3)".
2. "אין משם ראיה, דהתם נתן לו מעצמו. אבל בשוכר מחברו סתם לדירה, מסתמא **אינו שוכר פחות מל' יום**[[4]](#footnote-4)".
3. "אם לא אמר כלום רק: 'אני משכיר לך בית זה', מסתמא **אדעתא דמנהגא באותה העיר** השכיר לו, וה"ל כקוצץ זמנו קבוע[[5]](#footnote-5)".

**ב.חוזה לזמן קצוב**

"האומר אני משכיר לך בית זו בכך וכך לשנה... כך אמר לו: 'כל שתעמוד שם ולא אוציאך משם- תעלה לי כך וכך בכל שנה ושנה'. ולא עוד אלא אפילו בא להוציאו משם משנה ראשונה ואילך- אינו רשאי, אלא אם כן הודיעו זמן קצוב[[6]](#footnote-6)". "משמע שבתוך השנה אינו יכול להוציאו גם כשמודיעו[[7]](#footnote-7)". רש"י[[8]](#footnote-8) כתב: **"כלו** ימי השכירות בימות הגשמים - אינו יכול להוציאו משום דלא שכיחי בתי, אלא אם כן הודיעו בימות החמה שלשים יום, שלא ירחיב לו הזמן משיכלה זמנו". הרי שלדעתו, גם בחוזה לזמן שכירות קצוב, יש לתת התראה בעוד מועד. אולם הרי"ף כתב:

"אם השכירו לזמן ידוע והגיע זמנו אפי' בימות הגשמים- מוציאו מיד. מ"ט? ידע דזמניה בטבת או בשבט הוא[[9]](#footnote-9)". הלכה זו מוסכמת על רוב הראשונים, כמו גם הרמב"ם[[10]](#footnote-10), הטור והשו"ע. הריא"ז[[11]](#footnote-11) מנסה לומר שרש"י אינו חולק בזה.

הרא"ש מוסיף בשם מהר"ם מרוטנבורג, שתשלום מראש מגדיר תקופת שכירות לזכות השוכר:

"אם הקדים לו שכר אפי' לזמן מרובה, אינו יכול להוציאו עד שיכלה זמן כל השכירות שהקדים לו. והביא ראיה מירושלמי דפ' מקום שנהגו המשכיר בית לחבירו ועמד והקדישו- הרי זה דר בתוכו ומעלה שכר להקדש. אימתי? בזמן שלא הקדים לו שכרו. אבל הקדים לו שכרו- ה"ז דר בתוכו חנם[[12]](#footnote-12)". "רי"ץ גיאת כותב שבמקום שמצויים בתים לשכירות בימות הגשמים כמו בימות החמה, וכן בכרכים שמצויים בהם בתים להשכרה- אין המשכיר צריך להודיעו, אלא רשאי להוציאו מתי שירצה, ומוסיף שעושים כפי המנהג[[13]](#footnote-13)". כך פוסק השו"ע, והרמ"א מוסיף:

"ואפילו לא קצב לו זמן, אפילו הכי מסתמא שכרו נגד מעותיו (בית יוסף)[[14]](#footnote-14)". הסמ"ע[[15]](#footnote-15) סבור שגם כשקצבו זמן ישנו חידוש בכך שמאחר שכבר שילם לבעל הבית הראשון "אין הלוקח יכול להוציאו עד שיכלה זמנו, אף שאין נותן שכירות להלוקח כלל". נחלקו הש"ך וקצות החושן על דברי הרמ"א, ושורש מחלוקתם הוא יישום של דין 'הדמים מודיעים'. הש"ך סבור שבשכירות בסתם, גם אם שילם מראש ניתן להוציאו לאלתר.

"דהא אמרי' בריש פ"ק דר"ה (דף ז ע"ב) המשכי' בית לחברו לשנ' מונה י"ב חדשים מיום ליום ואם אמר לשנה זו אפי' לא עמד אלא בא' באדר, **כיון** **שהגיע יום אחד בניסן עלתה לו שנה** וכתבו התוספו' שם וז"ל **ולא אמרינן הדמים מודיעים** והרי הוא המעות מתנה[[16]](#footnote-16)". חולק עליו בעל קצות החושן. לדעתו "רק היכא דהלשון סותר אין הדמים ראיה.. אבל הכא בלא קצב זמן דאין הלשון סותר- הרי מבואר מדברי רשב"ם.. דכה"ג הדמים מודיעין וזה ברור[[17]](#footnote-17)". בערוך השולחן[[18]](#footnote-18) מוסיף:

"ועוד דשכירות לא דמי למכר, דבמכר שצריך לשלם מיד וכיון שנתן לו יותר- הוי המעות מתנה. דאל"כ, למה נתן לו יותר? אבל בשכירות שאינה משתלמת אלא לבסוף ונתרצה להקדים לו השכר- א"כ מאי חזית לומר שלא נתן לו אלא לשנה? והרי גם בעד שנה לא היה צריך ליתן לו עתה ועכ"ז נתן לו, א"כ נימא שנתן לו על שנים רבות".

**ג.ימות החמה**

1.רש"י מבאר את פירושו של רב יהודה למשנה: "המשכיר בית לחבירו: כלו ימי השכירות בימות הגשמים - אינו יכול להוציאו משום דלא שכיחי בתי, אלא אם כן הודיעו בימות החמה שלשים יום, שלא ירחיב לו הזמן משיכלה זמנו והיינו מט"ו באלול צריך להודיעו, שלשים יום קודם החג, וממילא שמעינן, אם כלו לו ימי שכירותו בימות החמה - אינו יכול להוציאו עד שלשים יום משהודיעו". הרמב"ן הביא פירוש המשווה בין ימות החמה לימות הגשמים:

2."יש מפרשים בימות החמה נמי צריך הוא להודיעו קודם הפסח ל' יום, ואם לא הודיעו אינו יכול להוציאו עד החג, שאין אדם מוצא לשכור אלא בפרוס הפסח או בפרוס החג. **ולאו מילתא היא**, דהא במתני' ימות הגשמים תנן, ודוקא תנן. מדקתני סיפא בין בימות החמה בין בימות הגשמים". על כן דעתו כרש"י. כך פוסקים גם הרמב"ם[[19]](#footnote-19) והשו"ע[[20]](#footnote-20).

3. כתב שיטה מקובצת בשם הראב"ד: "בימות החמה יכול להוציאו בסוף החדש, אף על פי שלא הודיעו מתחלה משום דשכיחי בתי". 4.הרשב"א שם מסייג קמעא: "כל שהוא קודם חצי אלול דשכיחי בתי, אבל מט"ו באלול ואילך לא". 5.הרי"ף כותב שבימות חמה הדיין יקבע לפי ראות עיניו במקום ובזמן[[21]](#footnote-21).

**ד.הודעה של השוכר**

בגמרא נאמר: "כשם שמשכיר צריך להודיע - כך שוכר צריך להודיע". בפשטות, דין שוכר ומשכיר זהה, שכן כשקל לשוכר למצוא דיור חליפי, קל למשכיר למצוא דייר חלופי. הרמב"ם פסק:

"כשם שהמשכיר חייב להודיעו כך השוכר חייב להודיעו מקודם ל' יום בעיירות, או מקודם שנים עשר חדש בכרכים כדי שיבקש שכן ולא ישאר ביתו פנוי, ואם לא הודיעו אינו יכול לצאת אלא יתן השכר[[22]](#footnote-22)". לא התבאר דין חנויות של צבעים למשל. לדעת המגיד משנה זמני ההתראה הנחוצים זהים לגמרי למשכיר. הב"י מסתפק לגבי חנויות:

"והיה נ"ל דכיון דטעמא די"ב חודש בחנות לא הוי אלא משום שבאים לפרוע הקפותיו על פתח חנותו כמו שנתבאר, א"כ כשהשוכר מניח החנות א"צ להודיעו י"ב חודש קודם, דהא לא שייך ביה האי טעמא[[23]](#footnote-23). ויותר נראה לומר דהכי נמי שייך האי טעמא שהמשכיר לא ימצא מי שיניח חנותו ויקח שלו אא"כ יניחנו י"ב חודש קודם שיגבה הקפותיו וגם כדי שיודיע לבעל החנות שלו שרוצה לצאת[[24]](#footnote-24)". אולם המאירי כתב:

"שוכר.. אין בו חלוק בין ימות החמה לימות הגשמים ולא בין חנויות לשאר בתים, אלא כל שהשוכר רוצה לצאת ולהניח לזה ביתו בעיירות צריך להודיעו שלשים יום קודם יציאתו ובכרכים שנים עשר חדש". והוסיף: "אם הוזלו קרקעות יש לשוכר לומר או קבל מכאן ואילך כשער של עכשו או אצא ואפטר", כשם שיכול המשכיר לומר במקרה של התייקרות. סייגים לכך בשולחן ערוך:

"אבל אם עמדו בסתם, מסתמא דעתם היה על השכר הראשון. הגה: וכן אם שכרו לזמן קצוב, אף על פי שנתייקרו הבתים או הוזלו, אינן יכולין לשנות רק כפי שהתנו (הרא"ש כלל א')[[25]](#footnote-25)".

האור שמח תמה כיצד לא יהנה השוכר מן ההוזלה:

"מורה ברור דאף הוזלו בתים צריך ליתן לו כפי פסיקה הראשונה, וכן מוכח מלשון רמ"א שסמוך לו.. וכן כתב הש"ך בפירוש בסק"י. ותמה תמה אקרא איך אשתמיט להו תשובת אביהן של ישראל רב האי גאון המובאה בעיטור.. ז"ל: וכן בתר משלם שתא ליכא שכר קצוב, ובעירעור ארעא **יד שוכר על העליונה**, ואם שכר יותר שוה מקצבת הדמים- אין על השוכר אלא לפי הקצבה, **ואם הוא פחות מן הקצבה נותן לו כמו ששוה שכר באותה שנה ובאותו מקום**[[26]](#footnote-26)".

כתב הריא"ז: "אם הוא מוצא אחר להשכירה לו יכול לומר לו השוכר: 'השכירה לזה', ואין לו למשכיר שום הפסד דבר, ואם לאו אניש מעליא הוא -יכול לומר לו המשכיר שאיני רוצה לסמוך עליו, והיה לך להודיעני מתחלה והייתי מוצא אניש מעליא[[27]](#footnote-27)". הבית יוסף הביא את הדברים להלכה[[28]](#footnote-28).

1. ד"ה וקשה לי. [↑](#footnote-ref-1)
2. ד"ה וכן השוכר. [↑](#footnote-ref-2)
3. סמ"ע חו"מ סימן שיב ס"ק ו. [↑](#footnote-ref-3)
4. ש"ך חושן משפט סימן שיב ס"ק ז. [↑](#footnote-ref-4)
5. ט"ז חושן משפט סימן שיב ס"ק ה. [↑](#footnote-ref-5)
6. שו"ת הרשב"א חלק ב סימן רצד. [↑](#footnote-ref-6)
7. בירור הלכה דף קא עמוד ב ציון ב אות א. [↑](#footnote-ref-7)
8. ד"ה להודיעו. [↑](#footnote-ref-8)
9. דף נט עמוד א. [↑](#footnote-ref-9)
10. רמב"ם הלכות שכירות פרק ו הלכה ו. [↑](#footnote-ref-10)
11. ראיה ז. [↑](#footnote-ref-11)
12. סימן כה. [↑](#footnote-ref-12)
13. בירור הלכה סוף אות א. [↑](#footnote-ref-13)
14. שולחן ערוך חו"מ סימן שיב סוף סעיף א. [↑](#footnote-ref-14)
15. חו"מ סימן שיב ס"ק ב. [↑](#footnote-ref-15)
16. ש"ך חו"מ סימן שיב ס"ק ד. [↑](#footnote-ref-16)
17. קצות החושן סימן שיב ס"ק ב. [↑](#footnote-ref-17)
18. חו"מ סימן שיב סעיף ב. [↑](#footnote-ref-18)
19. רמב"ם הלכות שכירות פרק ו הלכה ז. [↑](#footnote-ref-19)
20. שולחן ערוך חושן משפט הלכות שוכר סימן שיב סעיף ה. [↑](#footnote-ref-20)
21. תשובות הגאונים הרכבי סימן תסד מובא בבירור הלכה סוף אות ג. [↑](#footnote-ref-21)
22. רמב"ם הלכות שכירות פרק ו הלכה ח. [↑](#footnote-ref-22)
23. כך הבין הב"ח (סוף אות יג) בדעת הטור. [↑](#footnote-ref-23)
24. בית יוסף חו"מ סימן שיב אות ז. [↑](#footnote-ref-24)
25. שולחן ערוך חו"מ הלכות שוכר סימן שיב סעיף ט. [↑](#footnote-ref-25)
26. חידושי ר' מאיר שמחה. [↑](#footnote-ref-26)
27. קונטרס הראיות ראיה ח. [↑](#footnote-ref-27)
28. בית יוסף חושן משפט סימן שיב אות ז. [↑](#footnote-ref-28)