

סוגיה יב: האם בית בארבעה עשר בחזקת בדוק? והאם בית שאינו בדוק מהוה מקח טעות?

רקע

הגמ' ממשיכה בדין משכיר ושוכר, ודנה בשתי שאלות נוספות בדין זה - שאלה אחת בדין איסור והיתר, ושאלה אחת בדיני ממונות. שים לב למשפט: "למאי נפקא מינה לישיליה" - למשפט זה השלכות הלכתיות רבות.

מקורות

- א. ד-ד: "בעו מיניה מרב נחמן בר יצחק המשכיר בית לחברו בארבעה עשר... בממוניה"
ב. ר"ן א: באלפס ד"ה גרסינן
רא"ש סי' ג
ג. תוס' ד"ה המשכיר; ר"ן א: באלפס ד"ה המשכיר בית לחבירו בחזקת
ג. רמב"ם הל' חמץ ומצה פ"ב הי"ז
ד. ריטב"א ד"ה דליתיה קמן דנישיליה
ה. שו"ע סי' תלז סע' ב-ג ומשנה ברורה [במיוחד: ס"ק ט, טו]

ריטב"א ד"ה דליתיה קמן דנישיליה
דליתיה קמן דנישיליה. יש למדין מכאן שאין סומכין על החזקות כל היכא דאפשר למידע קושטא. כגון ראה אחד ששחט או בדיקת סכין לאחר שחיטה. וכתב הרי"ט ז"ל ולדברינו שכתבנו שם בס"ד דסמכין אחזקה יש לומר שאין כל החזקות שוות, וכן האמת עד כאן.

הסבר הסוגיה

"המשכיר בית לחברו בארבעה עשר חזקתו בדוק או אין חזקתו בדוק". [גמ' ד.]

הגמ' מסתפקת האם חזקה שכולם בודקים חמץ כהלכה, ואף השוכר מעם הארץ יכול לסמוך שבדק כהלכה, ואינו צריך לבדוק מספק, או שאין חזקה שכולם בודקים כהלכה, והשוכר מעם הארץ צריך לבדוק מספק.

הגמ' אינה פושטת את הספק, אבל רוב הראשונים מכריעים שחזקתו בדוק. הכרעת הראשונים לקולא היא משתי סיבות: 1. בדיקת חמץ מדרבנן, ולכן יש לפשוט את ספק הגמ' לקולא [רא"ש סי' ב]. 2. רב נחמן בר יצחק פשט לקולא. אכן ראייתו נדחתה, אבל דינו אינו נדחה [ר"ן ד"ה גרסינן]. המהר"ם חלאוה [ד"ה ולענין פסק הלכה] חולק על רוב הראשונים ופושט לחומרא. לדעתו ספק דרבנן לקולא הוא רק במקום שלא ניתן לתקן את האיסור, אבל כאן שניתן לבדוק אזלינן לחומרא.

תוך כדי דיון בשאלה זו אומרת הגמ' משפט אגבי שיש לו השלכות גדולות למעשה: "למאי נפקא מינא לישיליה, דליתיה להאי דלשיליה, לאטרוחי להאי מאי". הגמ' אומרת שאף במקום שניתן להכריע ספק על פי הכללים ההלכתיים [רוב חזקה וכדו'] יש להשתמש בהם רק כשאין ברירה, אבל כשניתן לברר בודאות יש לברר ואין לסמוך על החזקות. דין זה עולה גם מדברי הרי"ף במסכת חולין ג: [באלפס], האומר שניתן לסמוך על הכלל "רוב מצויין אצל שחיטה מומחין הן" רק כשהשוחט אזיל לעלמא, משמע שאם השוחט לפנינו צריך לברר האם הוא בקי בשחיטה.

הרמב"ן [במלחמות חולין ג: באלפס] והר"ן [שם ד"ה והיכא] מחלקים בין מקרה שיש מיעוט מצוי לבין מקרה שאין מיעוט מצוי. אם יש מיעוט מצוי יש לחשוש לכתחילה למיעוט, וצריך לברר את המציאות. אם המיעוט זניח, אין צריכים לחשוש לו כלל, ואין צורך לברר אפילו כשהדבר אפשרי¹.

"איבעיא להו המשכיר בית לחבירו בחזקת בדוק ומצאו שאינו בדוק מהו מי הוי כמקח טעות" [ד:].

הגמ' מסתפקת האם קבלת בית שמוחזק שהוא בדוק ונמצא שאינו בדוק מהוה עילה לביטול הסכם השכירות בטענת מקח טעות. נחלקו הראשונים בהסבר הגמ':

א. תוס' [ד"ה המשכיר]: ספק הגמ' הוא לגבי משכיר בשלושה עשר בניסן בלבד, אבל אם שוכר בארבעה עשר בניסן - ודאי הוי מקח טעות. כששוכר בארבעה עשר בניסן מצות בדיקה מוטלת על המשכיר ולא על השוכר, ולכן כשהמשכיר אינו מקיים את מצותו, הוי מקח טעות. ספק הגמ' הוא רק כששוכר בשלושה עשר בניסן, ואז מצות בדיקה מוטלת על השוכר. אמנם השוכר עשה הסכם ממוני עם המשכיר, שהמשכיר יבדוק את החמץ, אבל אי קיום הסכם זה אינו מהוה מקח טעות, כיוון שניחא ליה לשוכר לקיים מצוה בממוניה.

ב. ר"ן [א: באלפס ד"ה המשכיר בית לחבירו בחזקת שהוא בדוק] בשם אחרים: ספק הגמ' הוא במשכיר בארבעה עשר בניסן, ספק הגמ' האם אי קיום מצות בדיקה על ידי המשכיר מהוה מקח טעות או אינו מהוה מקח טעות, אבל ודאי שהמשכיר חייב לשלם לשוכר את דמי הבדיקה, כיוון שחובת בדיקה מוטלת על המשכיר ולא על השוכר [הסבר שיטה זו הוא על פי חדושי אנשי שם (אות ב)].

ג. ר"ן [שם]: ספק הגמ' הוא במשכיר בארבעה עשר, ואף על פי כן מגיעה הגמ' למסקנה, שהמשכיר אינו חייב לשלם לשוכר עבור הבדיקה. אכן המשכיר לא קיים את חובתו, והשוכר היה צריך להוציא ממון עבור קיום חובה זו, אבל כיוון שהמשכיר לא קיבל הנאה מהבדיקה, הוא אינו חייב בתשלומין לשוכר.

¹ הראשונים (חולין שם) והפוסקים (שו"ע יו"ד סי' א סעי' א, ונו"כ, בי"ח או"ח סי' תלו ד"ה סוד"ה המשכיר בית מחבירו, מג"א סי' תלו סק"ד וחתם סופר שם, בינת אדם שער רוב וחזקה אות ט) מאריכים בדין זה, ע"ש.

לדעת התוס' סברת "ניחא ליה לאיניש לקיומי מצוה בממוניה" נכונה רק כשהמצוה שלו, אם שכר בארבעה עשר המצוה של המשכיר, ולא ניחא ליה לאיניש לקיים מצוה של חברו בממונו. הר"ן והאחרים המובאים בר"ן סוברים שאין חילוק בין מצוה שלו למצוה של חברו, ובשני המקרים נוח לאדם לקיים מצוה, ואין הוא יכול לטעון טענת מקח טעות. הר"ן ו"האחרים" נחלקו בנקודה אחרת. לדעת "האחרים", אין לשוכר טענת מקח טעות, אבל יש לו תביעה ממונית, על הבדיקה שהוא "סיפק" לו, ודינו ככל מהנה את חברו, שיכול לדרוש את עלות ההנאה. הר"ן חולק, ולדעתו מצוה אינה מהוה "הנאה", ולכן אין לשוכר תביעה ממונית על המשכיר.

סיכום

בסוגיה זו מתחדשות כמה הלכות בדיני בדיקה בבית שכור:

- א. לרוב הראשונים בית בארבעה עשר הוא בחזקת בדוק, ואין השוכר בזמן זה צריך לבדוק.
- ב. השוכר יכול לסמוך על החזקה רק כשאינו יכול לברר, אבל אם הוא יכול לשאול את המשכיר, חובה לשאול אותו².
- ג. שוכר שקיבל בית לא בדוק בזמן שחזקתו בדוק אינו יכול לטעון טענת מקח טעות. נחלקו הראשונים בדין זה. לדעת תוס' רק שוכר בשלושה עשר אינו יכול לטעון מקח טעות, אבל שוכר בארבעה עשר יכול לטעון מקח טעות. לדעת הר"ן בשם אחרים אינו יכול לטעון מקח טעות, אבל יכול לדרוש את דמי הבדיקה. לדעת הר"ן עצמו אין לשוכר שום תביעה ממונית.

הלכה

השו"ע [סי' תלז סע' ב] פוסק שבית בארבעה עשר חזקתו בדוק, ואם המשכיר אינו בעיר, מבטלו בלבו ודיו.

השו"ע [שם סע' ג] פוסק כר"ן, שקבלת בית שאינו בדוק בזמן שחזקתו בדוק אינה מהוה עילה לביטול המקח, ולא לקבלת דמי הבדיקה. הרמ"א פוסק שיכול לדרוש את דמי הבדיקה. המשנה ברורה [סקט"ו] מפרש שלדעת הרמ"א יכול לדרוש את דמי המקח רק כשהתנה בפירוש שיקבל בית בדוק [לא כשיטת הר"ן בשם אחרים], והוא פוסק כדעת השו"ע, שהמוציא מחברו עליו הראיה.

² המושג "יכול לברר" אינו ברור, כמה טרחה הוא חייב לטרוח בשביל לברר? [עיי' מהר"ם חלאווה (ד"ה ולענין פסק הלכה) הסובר שבדיקה של כל הבית מוגדרת "יכול לברר"].