

Shulchan Aruch Choshen Mishpat 334

(א) השוכר את הפועל להשקות השדה מזה הנהר, ופסק הנהר בחצי היום, אם אין דרכו להפסיק, או אפילו שדרכו לפסק והפועל יודע דרך הנהר, פסידא דפועל ואין בעל הבית נותן לו פלוג, אף על פי שגם בעל הבית יודע דרך הנהר. אבל אם אין הפועל יודע דרך הנהר, ובעל הבית יודע, נותן לו שכרו כפועל בטל. הגה: וכן בכל אנס שארע לפועל, בין ששניהם היו יודעין שדרך האנס לבא או ששניהם אינו יודעין, הוי פסידא דפועל. אבל אם בעל הבית יודע והפועל אינו יודע, הוי פסידא דבעל הבית (טור ס"ב). ואם הוי מכת מדינה, עין לעיל סימן שב"א. מי ששכר בית לדור בו, ומת בתוך זמן השכירות, אין צריך לשלם לו רק מה ששכר בו, דבעל הבית הוי כפועל והוי לה להתנות (מרדכי פרק האמנין). מיהו יש חולקין (בית יוסף בס"ס שי"ב בשם תשובת רשב"א א"ל ו"ח ובשם תוספות פרק חזקת ות"ה סימן שכ"ט, וכן משמע תשובת רשב"א שהביא הב"י סימן של"ה). לכן אם קבל השוכר בלו, אין צריך להחזיר בלום, כן נראה לי. אם ברחו מחמת שנוי אזור, הוי כשאר אנס, והוי פסידא דפועל או המלמד (תשובת מהרי"ל סימן מ"א ומהר"ם פדוואה סימן פ"ו).

Shulchan Aruch Choshen Mishpat 321

(א) החוכר או המקבל שדה מחברו, והוא בית השלחין או בית האילן, ויבש מעין בית השלחין ולא פסק הנהר הגדול, אלא אפשר להביא ממנו בדלי, או שנקצץ האילן של בית האילנות, אינו מנכה לו מחכירו. ואם מפת מדינה היא, כגון שיבש הנהר, מנכה לו מחכירו. הגה: אבל בקבלנות אינו מנכה לו בלום, אלא חולקין במה שנמצא כפי תנאם (המגיד פרק ח' דשכירות ונ"י ר"פ המקבל). והא דאמרין אם מפת מדינה הוא מנכה לו מן חכירו, הוא הדין בכל כיוצא בזה, דכל מקום שנפסד הענין לגמרי והוי מפת מדינה, מנכה לו משכירותו. ואם אפשר לתקנו על ידי טרח ותחבולות, אינו מנכה לו (מהר"ם פדוואה סימן ל"ט). וכל מקום שמנכה לו, אין חלוק במה שעבר או להבא. וכן פסק מהר"ם על מלמד שגזר המושל שלא ילמד, דהוי מפת מדינה וכל ההפסד על בעל הבית (מרדכי פרק האמנין). ויש חולקין וסבירא להו דמבאן ולהבא בדין חזרה קאי, כמו דאמרין לעיל סימן ש"י לענין השוכר חמור ומת, ואם לא חזר איהו דאפסיד אנפשה ומחל (מהר"ם פדוואה הנזכר לעיל). והסבירא הראשונה נראה לי עקר.

Taz CM 333 (1)

מצאתי כתוב בקובץ ישן וז"ל כ' בהג"ה היכא דאמרי חכמים דנוטל כפועל בטל היינו חצי השכירות וכן נמצא בתשו' רש"י וכן מיייתי הר"ח א"ז בשם רבינו חננאל. ושוב מצאתי בתשו' שנית וז"ל מקובלני מרבתי מאי לפועל בטל פלגא דאגרא:

Rav Osher Weiss – Corona Responsa (III)

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, מכת 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.

הוא הדין בנידון דידן, נראה עיקר להלכה דאכן יש כאן דין מכת מדינה, ומשום כן 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 שמהזיר 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 אנן 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 חבירו, ולפיכך נראה לענ"ד שיש להתפשר על כחמישים אחוז משכר הדירה.

Shulchan Aruch Choshen Mishpat 334

(א) השוכר את הפועלים והטעו את בעל הבית, או בעל הבית הטעה אותם, אין להם זה על זה אלא תרעמות. הגה: ויש אומרים דאם משך בעל הבית כלי אמונת שעושה בהם מלאכה, אין הבעל הבית יכול לחזור בו, ולא הפועל אם הוא קבלן (טור בשם ר"ת); אבל אם הוא שכיר יום, יכול לחזור כמו שנתבאר (תוס' והרא"ש ריש פרק ה'הב). מיהו, יכול לעבד כלי אומנותו ולשכר אחרים (מרח"ב פרק האמין ונ"י בשם תלמידי רשב"א והמגיד פרק ט'). במה דברים אמורים, בשלא הלכו. אבל הלכו החמרים ולא מצאו תבואה, פועלים ומצאו שדה פשהיא לחה, או ששכרם להשקות השדה ומצאוהו שנתמלא מים, אם בקר בעל הבית מלאכתו מבערב ומצאה שצריכה פועלים, אין לפועלים כלום, ומה בידו לעשות; ואם לא בקר, נותן להם שכרן כפועל בטל (פרוש, ששמין מי שהשכיר עצמו למלאכה זו וכן חמר שהשכיר חמור להביא משאוי, כמה היה רוצה לפתח משכרו ולישב בטל ולבא ריקו), שאינו דומה הבא טעון לבא ריקו, ועושה מלאכה לבטל.