

בענין כופין על מידת סדום

פ' לך לך תש"ע

#1 בראשית יג:ג - וְאִנְשֵׁי סְדֹם וְחַטָּאִים לְה' מְאֹד

#2 משנה מס' אבות ה:י - ארבע מדות באדם האומר שלי שלי ושלך שלך זו מדה בינונית ויש אומרים זו מדת סדום שלי שלך שלך שלך עם הארץ שלי שלך שלך חסיד שלי שלי ושלך שלי רשע:

#3 מס' בבא בתרא יב: - ההוא דזבן ארעא אמצרא דבי נשיה, כי קא פלגו, א"ל: פליגו לי אמצראי; אמר רבה: כגון זה כופין על מדת סדום. מתקיף לה רב יוסף, אמרי ליה אחי: מעלין ליה עלויא כי נכסי דבי בר מריון! והלכתא כרב יוסף. תרי ארעתא אתרי נגרי - אמר רבה: כגון זה כופין על מדת סדום. מתקיף לה רב יוסף, זמנין דהאי מדויל והאי לא מדויל! והלכתא כרב יוסף. תרתי אחד נגרא - א"ר יוסף: כגון זה כופין על מדת סדום. מתקיף לה אביי, מצי אמר: בעינא דאפישי אריסי! והלכתא כרב יוסף, אפושי לאו מילתא היא.

#4 רש"י מס' כתובות קג. - מדת סדום - זה נהנה וזה לא חסר לא היו עושין טובה.

#5 מס' בבא קמא כ. - הדר בחצר חבירו שלא מדעתו, צריך להעלות לו שכר או אין צריך? היכי דמי? אילימא בחצר דלא קיימא לאגרא וגברא דלא עביד למיגר, זה לא נהנה וזה לא חסר! אלא בחצר דקיימא לאגרא וגברא דעביד למיגר, זה נהנה וזה חסר! לא צריכא, בחצר דלא קיימא לאגרא וגברא דעביד למיגר, מאי? מצי אמר ליה מאי חסרתיתך, או דלמא מצי אמר הא איתהנית?

#6 תוס' שם ד"ה הא איתהנית - אפילו למ"ד בפ"ק דב"ב (דף יב:) כופין אותו על מדת סדום ויהבינן ליה אחד מצרא שאני הכא שהיה יכול למונעו מתחילה מלדור בביתו...

#7 ספר אור זרוע ח"ג פסקי בבא קמא סימן קכב - ויש אומרים דכפינן ליה לבעל החצר שיניח את זה לדור בו דכיון דלא קיימא לאגרא כגון זה כופין אותו על מדת סדום כדאמרינן בפ"ק דב"ב גבי תרתי ארעתא שיש להם לחלוק על חד נגרא ואחד מהם קנה קרקעות אצל האחת. כגון זה כופין על מדת סדום דכיון דאחד (מהם) ניגרא נינהו שתיהן שוות וכפינן את זה שיניח ויתן לו הקרקע שאצל הקרקע שקנה. הכא נמי כפינן לבעל החצר שיניח לדור בחצירו לזה הראשון שבא לדור בתוכו:

#8 שם ס' קכג - ויש אומרים שאני התם דאפילו אי הוה שקיל חד קרקע אצל הקרקע שקנה זה לא היה מרויח כלום דשתיהן שוות ואפי' בעי לארווחי (ו)לא מצי לארווחי ולא מידי. הילכך כגון זה כופין על מדת סדום. אבל הכא אי בעי בעל חצר לאוגרי לעלמא הוה מרווח. השתא כי נמי לא אוגר ליה לא כייפינן ליה: וכן כתב רבינו שמשון בר אברהם זצ"ל בשמעתתין דרך פשטיה שיכול למונעו מלדור בביתו. ואי חצר דקיימי לאגרא הוא צריך להעלות לו שכר ואפי' בגברא דלא עביד למיגר דהוה ליה זה חסר וזה לא נהנה...

#9 נימוקי יוסף ב"ק ח: (בדפי הרי"ף)

ויש כותבינו פ' האוכף (ט) וכן ה"ט וקיימו מנהגתו ונטו נחפסותיה עגון זבונה מיניה חטיף דנח דר ביה חייב ומופניו נמקן דנח דחין דינח דגרמי וכל שכן למאן דדאין ע"כ: מאי הוה עלה כתב הרא"ה ז"ל * אע"ג דק"ל בעלמא [נ"ב דף יב:] דזה נהנה וזה אינו חסר כופין אותו על מדת סדום הני מילי בקרקע של שניהם שאין משתמש בשלו כלל אלא שיכול לכופו ממדת הדין שלא לעשותו וכגון זבונה כנגד חלוט של חבירו והלה מסכב עליו שלא לכתום אורה שלו והלה רוצה לעשות לו חלוטות במקום אחר שלא יפסיד מן האורה כלל כגון זה אמרינן ספין אבל להשתמש בשלו כלל לא אמרו שאם אי אהה אומר קן אין לך אדם שלא יכוף את חבירו על כרחו ע"כ וכן דעת הרא"ה ז"ל והדיעב"ד ז"ל דכה"ג לא אמרינן ספין אותו על מדת סדום: אמר רב כהנא וכו'. [והכי] ק"ל דאין צריך להעלות לו שכר דזה נהנה וזה אינו חסר. (בב"ב פ"ג ה"ג) - אלא שיהיה לראיה ויחזיקו לטובה דל"מ חסר. רמב"ם פ"ג דאין אומרים שיהיה חסר זה דר

#10 הגהות אשרי מס' ב"ק פ"ב ו:ב - וכן כתב מהרי"ח וגם מתחלה יכול לעכב על ידו שלא יכנס בביתו אע"פ שאינו חסר כלום ואין בזה משום מדת סדום אלא במה שכבר דר אין צריך להעלות לו שכר אע"פ שדר שם בע"כ

#11 טור חו"מ הל' גזילה שסג - הדר בחצר חבירו שלא מדעתו פירוש שרואהו דר בו ולא א"ל כלום שאם א"ל צא ולא יצא ודאי חייב ליתן לו כל שכרו

#12 שו"ע חו"מ הל' גזילה שסג:ו - הדר בחצר חבירו שלא מדעתו, שאמר לו: צא, ולא יצא, חייב ליתן לו כל שכרו. ואם לא אמר לו: צא, אם אותה חצר אינה עשויה לשכר, אינו צריך להעלות לו שכר. ואף על פי שהוציא את בעל הבית בעל כרחו מן הבית והוא דר בו (מרדכי פרק כיצד הרגל). ואפילו היה רגיל להשכיר, רק שעכשיו לא עביד למיגר, בתר האי שעתא אזלינן (נ"י פי הנ"ל), אף על פי שדרך זה הדר לשכור מקום לעצמו, שזה נהנה וזה אינו חסר. הגה: ודוקא שכבר דר בו, אבל לא יוכל לכופו לכתחילה שניחנו לדור בו, אע"פ לכופין על מדת סדום במקום שזה נהנה וזה אינו חסר, הני מילי בדבר דאי צעוי ליהנות לא יוכל ליהנות. אבל כפי האי גוונא דאי צעוי בעל חצר ליהנות ולהרויח להשכיר חצירו היה יכול, אלא שאינו רוצה, אין כופין אותו לעשות חסר (מרדכי ונ"י פרק הנ"ל).

#13 סמ"ע שם ס"ק יד - שאמר לו צא כו'. בכה"ג בכל ענין אפילו בחצר דלא קיימא לאגרא וגברא דלא עביד למיגר צריך לשלם לו כל שכרו כיון דגילה דעתו דלא ניתא ליה ביה, ואין אומרים בכה"ג כופין על מדת סדום וכמ"ש בסמוך [בהג"ה]:

כלומר, בכל מקרה שאדם משתמש בקרקע או במה שמחובר לקרקע כמו בית וכדו', בניגוד לדעת בעה"ב, מכיון שקימ"ל שקרקע אינה נגזלת, נמצא שהמשתמש לא קנה בקנייני גזילה את הקרקע או את הבית שמשתמש בו, אלא גם בשעת השתמשותו הסעדיין ברשות בעה"ב. לפיכך אם בעה"ב מודיע מראש שהוא מקפיד שלא ישתמשו בביתו שלא ברשות, ונכנס אדם בע"כ והשתמש בביתו וברכשו, אפילו במקרה שבעה"ב לא נחסר ממון מחמת המשתמש לשלם לו שכר מלא כפי המקובל באותו מקום לשלם עבור השתמשות כזאת.

לפי זה מבואר בנידון של שתי השאלות, מכיון שידוע לכל שהשתמשות של לינה בשטח המלון הינה רק תמורת תשלום, ולשם כך יש בכניסה למלון פקיד מיוחד הממונה ע"י הבעלים לגבות תשלום מכל אדם הבא ללון שם, וגם בפרוודורים של המלון אין הבעלים מסכימים שילוונו בחינם, והדבר ידוע לכל באי המלון. וכך נהוג גם בכניסה למוזיאונים השונים, גני חיות, בריכות שחיה וכדו' שגם במקומות אלו נחשב המבקר כמשתמש בקרקע ובמחובר לה, כי גם בשעת השתמשות הגנב, הם נמצאים עדיין ברשות הבעלים, ומאחר וגם שם בעלי המקום מקפידים שלא ישתמשו ברשותם ללא תשלום, ולשם כך הם מעמידים פקיד בכניסה לגבות דמי כניסה לאתר הנ"ל מכל אדם, לפיכך נחשב הדבר שבעה"ב אומר מראש למי שבא להשתמש בחצירו או בביתו שלא ישתמש ברשותו ללא תשלום, כלומר הגדר של חיוב התשלום עבור הכניסה למוזיאון וכדו' הוא, מדין שכירות המקום לזמן הביקור. ולכן אם בכל זאת השתמש שם – חייב המשתמש לשלם לבעלים כשווי ההשתמשות, אף אם בעה"ב לא נחסר מאומה מחמת השתמשותו כמו שנתבאר בשו"ע (סי' שסג, ו).

מה שאין כן בנכנס לדירה העומדת להשכרה, הנכנס לשם וכן כל אדם אחר, לא עוכב ולא הוזהר ע"י בעה"ב או פועליו שלא להכנס לדירה הנ"ל, וגם בעל הדירה לא גילה דעתו שאינו מסכים שיכנסו לדירתו גם באופן שלא יגרם לו נזק. נמצא שאע"פ שהנכנס עשה שלא כדין בזה שנכנס מבלי לבקש רשות מבעה"ב לדור בדירתו, אולם כעת שבעה"ב בא לתבוע ממנו תשלום עבור השתמשותו בעבר, אם בעה"ב לא נחסר ממון מחמת ההשתמשות של הנכנס לרשותו, מבואר בגמ' שפטור המשתמש מלשלם לבעה"ב עבור מגוריו שם.

נסכם בקצרה, עיקר החילוק בין המקרים הוא, שבבתי מלון וכדו' הבעלים גילו דעתם מראש שאינם מרשים להשתמש בחינם בנכסיהם גם באופן שאינם חסרים ממון. משא"כ בדירה העומדת להשכרה, אין גילוי דעת של הבעלים שלא ישתמשו בדירתם אם הם לא חסרים ממון מחמת זה. לפיכך בדירה אי אפשר לחייב כעת עבור ההשתמשות שלפני כן אם הבעלים נחסרו ממון.

2. אמנם בנידון השאלה הראשונה, מסתבר, שאם היו באים לכתחילה לבעל המלון בהצעה לשלם פחות מהמחיר הקבוע בכפוף לתנאים שהיו להם, כגון, שישתמשו רק בכלים ובסדינים שלהם וישאירו למחרת את החדר כפי המצב שהיה לפני שנכנסו לשם, ובפרט שהם באו בשעות הלילה המאוחרות שלא סב"ר שיבואו תיירים נוספים באותו לילה לישון בקומה הריקה וכו', יתכנו מקרים שבעלי המלון היו מסכימים מראש להשכיר להם את החדרים הנ"ל במחיר מוזל, ואם כן נמצא שזה המחיר שבעל המלון מקפיד עליו שישלמו לו לפני כניסתם לחדרים. לכן, גם כעת כשבאים לשלם לו לאחר הקשתמשות הנ"ל, יהיה עליהם לשלם רק כפי המחיר המוזל הנ"ל. לכן מספק ראוי לצדדים להתפשר על המחיר שישלמו כעת המטיילים הנ"ל לבעל המלון.

אמנם אין במקרים אלו כלל קבוע, והדבר תלוי בסוג בית המלון. כלומר, במלון יוקרתי או שהמלון שייך לרשת בתי מלון יוקרתיים ברחבי העולם, ידוע שברוב המקרים בעלי המלון יעדיפו כדי לשמור על שמם היוקרתי, להשאיר את חדרי המלון ריקים ולא להשכירם בחצי מחיר למטיילים כמו בנידון השאלה. לפיכך, במקרים אלו חייבים המטיילים לשלם את מלוא המחיר המקובל במלון זה עבור הלינה, אם בעל המלון לא יסכים להתפשר עמם. ונראה ג"כ שלא יחייבו את המטיילים לשלם רק כפועל בטל וכו' כמו שמבואר בב"מ (עו:), כי בנידון דנן מחמת שבעלי המלון מקפידים על שמם היוקרתי, דבר הגורם לכך שלא יסכימו להפחית במחיר, לפיכך דינם כמו הסבלים דמחוזא שמבואר שם בגמ' (עו:). שיקבלו שכר מושלם, וע"ש בגמ' חו"מ (סי' שלג, וסי' שלה, א).