

## הרב יעקב הילדסהיים

# ביטול הזמנת חדר במלון, במקרה ששולמה מקדמה עבורו

## הקדמה

אדם הזמין בטלפון חדר בבית מלון או בצימר לנופש, ושילם מקדמה בהעברה בנקאית. כשבועיים לפני המועד שהיה אמור לנופש, מצא מקום אחר זול יותר, ולכן הוא רוצה לבטל את הזמנתו ולקבל את כספו בחזרה. טענתו היא שיש זמן סביר שבו יוכלו בעלי המלון או הצימר למצוא אדם אחר שישכור את המקום, ואז לא יהיו להם הפסדים. לעומת זאת בעל בית המלון או הצימר טוען שלאחר שכבר הוזמן החדר, אם בוטלה ההזמנה צריך המזמין לשלם מלבד המקדמה גם תשלום עבור שאר הימים שהזמין. בנוגע לטענה שאפשר למצוא שוכר חלופי, טוען בעל המקום שאין הוא צריך לטרוח בעבור מציאת שוכר אחר. השאלה היא עם מי מהם הצדק מבחינה ממונית, ומה ההלכה למעשה במקרה זה.<sup>1</sup>

## א. הגדרת שכירות חדר במלון ותשלום דמי קדימה

יש לעיין לגבי חלות הקניין בנדון זה. השאלה היא מהי ההגדרה הממונית של שכירת חדר במלון: האם היא מוגדרת שכירות רגילה, כלומר קניין המקום לזמן כלשהו, או שמא הגדרתה היא קבלת זכות שימוש במקום תמורת תשלום, בלי כל בעלות על המקום. אם שכירת חדר במלון היא שכירות רגילה, אז כיוון ששילם מקדמה על שכירות החדר, חל הקניין, ושוב אי אפשר לו לחזור בו. אם שכירת חדר במלון היא רק קבלת זכות שימוש בו, זהו דבר שאין בו ממש, שלא חל עליו קניין<sup>2</sup>, ולכן המזמין יוכל לחזור בו אף על פי ששילם. גם אם שכירות חדר במלון נחשבת שכירות גמורה, מכל מקום יש לברר אם

1. אם טרם שילם מקדמה, נראה שיש כאן משום 'מחוסר אמנה' אם חוזר בו. זאת כיוון שעל פי פסק שו"ת חתם סופר, חו"מ סי' קפ, מהמבואר ברמ"א, חו"מ סי' רד סע' יא, בתרי תרעי רשאי לחזור בו, והוא הדין שכל שינוי בלתי צפוי, שנחשב מחמתו כמו אנוס ביחס לידיעה על השינוי, נחשב לתרי תרעי. אבל בנדון דידן שמצא מקום זול יותר, אין זה נחשב דבר בלתי צפוי שמחמתו ייחשב כמו אנוס, לכן אינו רשאי לחזור בו, כיוון שבזה הוא ייחשב 'מחוסר אמנה'. אולם אם ארע דבר בלתי צפוי לחלוטין, כגון שזכה בנופש חנם, נראה על פי המבואר שם, שבכה"ג יוכל לחזור בו, ולא ייחשב 'מחוסר אמנה'.

2. עי' שו"ע, חו"מ סי' ריב סע' א, וז"ל: 'אין אדם מקנה, לא במכר ולא במתנה, אלא דבר שיש בו ממש. אבל דבר שאין בו ממש, אינו נקנה. לפיכך המקנה לחבירו אכילת פירות דקל זה או דירת בית זה, לא קנה עד שיקנה גוף בית זה לדור בו וגוף אילן לאכול פירותיו'.



תשלום המקדמה עבור שכירות עתידית נחשב ל'דבר שלא בא לעולם', שלא חל עלינו בניין ולכן יוכל לחזור בו.

## ב. מחלוקת ראשונים בגדר שכירות בית

כדי להגדיר שכירות חדר במלון, יש להקדים ולברר את גדרי שכירות בתים, ומצאנו בזה מחלוקת ראשונים: הריטב"א בחידושו (ב"מ קג ע"א) הביא מחלוקת ראשונים בנוגע למשנה (שם): 'המשכיר בית לחבירו ונפל, חייב להעמיד לו בית'. ומבואר בגמרא שאם אמר לו 'בית זה אני משכיר לך' ונפל, הפסיד השוכר. השאלה היא האם השוכר צריך לשלם דמי שכירות. דעת הרא"ה שחייב השוכר לפרוע את כל דמי השכירות, אפילו אם עדיין לא נתנם, אבל הרמב"ן ז"ל כתב שאין לו לפרוע שכר אלא על מה שדר בו, ואפילו כבר נתן, מחזירים לו.

יש מחלוקת נוספת בין הרא"ה לבין הרמב"ן, והיא מובאת בריטב"א (נדרים נו ע"א). המחלוקת היא בנוגע לאמור בגמרא (שם) שאם היו למוכר כמה בתים, וכתב לקונה בשטר 'בית בביתי אני מוכר לך', ואחד מהבתים שלו התמוטט, יכול להראותו לקונה ולומר לו שזה הבית שהוא קנה, ולכן הקונה הוא הנפסד. כתב הריטב"א (נדרים שם) שהרא"ה הקשה על זה, כיצד ייתכן שיש חילוק בין מכירה להשכרה? במכירה, כשמוכר לו בית סתם ונפל, מראהו נפול,<sup>3</sup> ואילו בהשכרה נאמר (ב"מ קג ע"א): 'המשכיר לחברו בית סתם ונפל חייב להעמיד לו בית'. מחמת קושיה זו סבר הרא"ה שיש חילוק בין 'בית בביתי' לבין 'בית סתם'. מוכר 'בית סתם' אין מראהו נפול, ומה שנאמר בגמרא במנחות ש'מראהו נפול', נאמר רק במקרה שאמר 'בית בביתי' שהוא לשון גרועה. הרא"ה הביא שם שדעת הרמב"ן היא שגם מוכר 'בית סתם', אם נפל אחד מהבתים שלו לפני שנכנס לתוכו - מראהו נפול. ולגבי הקושיה, מה ההבדל בין מכירה לבין שכירות, שבשכירות חייב להעמיד לו בית אחר, כתב כך:

...שכירות שאני, דכיון דלא זכי שוכר בגופא דארעא אלא דירה בלחוד דאית ליה, כי אגר בית סתם לאו גופא דביתא אגר אלא דירה... אבל מוכר או מקבל מתנה דזכו בגופא דזביני, מיד חיילי זבינא אחד מבתי...

ב'קובץ הערות' (סי' נג ס"ק ג-ה) בואר שהמחלוקת הכפולה בין הרא"ה והרמב"ן, בבבא מציעא ובנדרים, מיוסדת על עניין אחד, וזו לשונו:

...ומבואר דדעת הרא"ה דחייב תשלומין של השוכר הוא בשביל הקנין, ולא בשביל ההשתמשות, ודעת הרמב"ן דחייב תשלומין [של] השוכר הוא בעד ההשתמשות... דהרא"ה סובר דכמו דמוכר בית ונפל, מראהו נפול, ה"נ במשכיר, ולא אמרו חייב להעמיד לו בית אלא בבית סתם, אבל בבית בביתי, דין שכירות כדין מכירה, דשכירות ליומא ממכר הוא. והרמב"ן ס"ל דבשכירות, לעולם חייב להעמיד לו בית,

3. שהרי לכאורה מסתבר שאין הבדל בין 'בית בביתי' לבין 'בית סתם', וכשם שב'בית בביתי' מראהו נפול, הוא הדין ב'בית סתם'.

ולא דמי שכירות למכירה, וכן בשוכר בית זה ונפל אין השוכר צריך לשלם רק בעד הזמן שדר בו. ודעת הרא"ה דיש לשוכר קנין בגוף הבית, וע"כ בשוכר בית זה ונפל, צריך לשלם כל השכירות, דברשותו נפל...

להלכה פסקו הטור והשו"ע (חו"מ סי' שיב סעי' ז) כשיטת הרמב"ן, שאין השוכר צריך לשלם אלא עבור השתמשותו בדירה. אם כן לפי ביאור ה'קובץ הערות' במחלוקתם של הרא"ה והרמב"ן, יש ללמוד שאין לשוכר קניין בגוף הדירה, והשכרת בית נחשבת 'דבר שאין בו ממש'.

## 1. מחלוקת הפוסקים בגדר שכירות בית

מצאנו בנידון זה מחלוקת בין גדולי הפוסקים, כדלקמן. ב'שו"ת מהרשד"ם' (חו"מ סי' רפח) נכתב ששכירות נחשבת 'ממכר ליומיה', ולכן אין המשכיר יכול להשכיר את הבית המושכר לשוכר שני, בזמן שהשוכר הראשון נמצא שם. ודימה זאת למי שאומר 'מה שאירש מאבא מכור לך' - דלא קנה. דבריו הובאו ב'כנסת הגדולה' (סי' קצב הגה"ט אות ב) ובשו"ת 'בעי חיי' (סי' קמ). אבל המב"ט (ח"א סי' שמו) פסק שיכול המשכיר להשכירו לאחר בתוך הזמן ששוכרו האחד, לכשיגיע הזמן. וטעמו: אמנם שכירות בית הוי 'ממכר ליומיה', אבל משמעות הדבר היא שלשוכר יש זכות לדור בבית השכור, וזכות הדיור נחשבת כמו קניין פירות, שאינו כקניין הגוף. דברי המב"ט הובאו להלכה בש"ך (חו"מ סי' שי"ב סק"ג). וכיוצא בזה נכתב גם ב'ערוך השלחן' (חו"מ סי' ריא סעי' ז), שהמשכיר בית לחברו יכול להקנותו או להשכירו עכשיו לאחר, ואין המשכיר יכול לחזור בו מהמכירה והשכירות, דהבית ברשותו של משכיר לכל דבר. וביאר 'ערוך השלחן' (שם) שמה שנכתב ששכירות 'ממכר ליומיה' הוא, אינו אלא בנוגע לפרטים כלשהם, כגון אונאה וכהאי גוונא, אבל עיקר הבית נחשב לגמרי של המשכיר, דשכירות לא קניא.

נמצאנו למדים שיש אומרים שיש לשוכר קניין בגוף הבית השכור, יש אומרים שאין לו אלא קניין פירות, ויש אומרים שיש לו רק זכות דיור בלא כל קניין. הנפקא מינא בין דעות אלו היא בשאלה אם שכירות בית נחשבת קניין על דבר שיש בו ממש. לפי שתי הדעות הראשונות זהו קניין שיש בו ממש, ולפי הדעה האחרונה - אין בו ממש.

## 2. שיטת הסמ"ע - 'ממכר ליומיה'

נפסק בשו"ע (חו"מ סי' שי"ב ס"א):

המשכיר לחבירו בית או חצר או מרחץ או חנות לזמן קצוב, אינו יכול לחזור בו ולהוציאו תוך זמנו, אפילו נפל ביתו של משכיר שאין לו מקום לדור בו, ואפילו העני וצריך למכרו לאחר, אינו יכול להוציאו, והמקח קיים, ולוקח צריך להניחו ביד השוכר עד שישלים זמנו...

וביאר הסמ"ע (שם סק"א):

המשכיר לחבירו בית כו'. שכירות קרקע נקנה בין בכסף בין בשטר בין בחזקה בין בקנין סודר, כדין מכר... ולאחר שנעשה לו אחד מהקנינים הוי ליה כמכר, דשכירות



ליומא ממכר הוא, משום הכי אינו יכול להוציאו בשום צד, עד שיכלה לו הזמן שהשכיר לו בקנין.  
לפי האמור לעיל, אפשר לבאר את דברי הסמ"ע בשני אופנים: או כמהרשד"ם, שיש לו קניין גמור, או כמב"ט, שיש לו קניין פירות.

## ג. הזמנת חדר במלון - שכירות או זכות שימוש

### 1. חיוב מזוזה בבית מלון

יש לברר מה גדר שכירות חדר במלון, האם הוא כמו שכירות בתים לצורך מגורים, כפי השיטות דלעיל, ולכן שכירתו נחשבת דבר שיש בו ממש לסוברים כן, או שמא אינו כמו שכירות בתים ולכן לכולי עלמא, נחשבת שכירתו כמו דבר שאין בו ממש. לצורך הברור יש לעיין בשאלה האם חלה חובת קביעת מזוזה בדירה מושכרת.  
מובא במסכת מנחות (מד ע"א):

...תניא נמי הכי הדר בפונדקי בא"י, והשוכר בית בח"ל - כל שלשים יום פטור מן המזוזה, מיכן ואילך חייב, אבל השוכר בית בא"י - עושה מזוזה לאלתר, משום יישוב דארץ ישראל.

וכן נפסק בשו"ע (יו"ד סי' רפו סעי' כב).

השאלה היא מהו החילוק בין שוכר בית בארץ ישראל, שחייב במזוזה מיד, לבין הדר בפונדקי, שאינו חייב במזוזה עד ל' יום. רש"י (שם ד"ה פונדק) פירש - 'שלנים בו עוברים ושבים'. וכן מובא שם (מנחות לב ע"ב, עם פי' רש"י):

תניא נמי הכי, תלאה (למזוזה על הפתח) במקל, או שהניחה אחר הדלת (שקבעה בכותל אחורי הדלת) - סכנה (מן המזיקים, שאין הבית משתמר בה עד שיקבענה בצורת הפתח כהילכתה) ואין בה מצוה. של בית מונבז המלך היו עושין בפונדקותיהן כן, זכר למזוזה.

ופירש רש"י (ד"ה היו עושין בפונדקותיהן כן):

פונדק היינו בית שלנין בו עוברי דרכים בדרך, ואין חייבין במזוזה, דלאו דירת קבע הוא, כדתניא לקמן בהתכלת, הדר בפונדקי בארץ ישראל כל שלשים יום פטור מן המזוזה. ושל בית מונבז המלך, כשהיו מהלכים בדרך נושאים מזוזות עמהם ותולין אותן בפונדק במקל עד הבקר זכר למזוזה, לפי שלא היו דרין לעולם דירת קבע אלא הולך היה מעיר לעיר במלכותו.

מבואר שפונדק הוא מקום לינה שאין בו קביעות, וזו הסיבה הפוטרת אותו ממזוזה.

### 2. הבדל בין דירה מושכרת לבין חדר במלון

צריך ביאור מדוע שוכר - נחשבת דירתו דירה, ואילו לן בפונדקי - אין דירתו נחשבת דירה.

בביאור החילוק בין שוכר לבין דר בפונדקי, נכתב בשו"ת 'שבט הלוי' (ח"י סי' קפ):

...מי שמשלם בפונדק, אינו שוכר בית הפונדק דהיינו עצם הבית, אלא משלם עבור הזכות לדור בו וללון בו כפי הסכמת בעל הפונדק, ושכירות ליומא הוא כעין מכר כמבואר במק"א באורך גם אם קיי"ל שכירות לא קניא, משא"כ פונדקאות שלכו"ע אינו כמכר, ולא כעין מכר, וא"כ מי ששוכר דירה, אפילו ודאי אין דעתו להשתקע, אם זה ככל דיני שכירות גזרו חז"ל חיוב מזוזה.

מבואר בדבריו שהשוכר קונה את עצם הדירה ואילו הדר בפונדקי מקבל זכות לגור אבל אינו קונה את עצם המקום. ונראה בביאור דבריו שחילוק הדינים בין שכירות דירה ללינה בפונדקי נובע מעצם הייעוד של המקום. דירה מיועדת למגורי קבע, לכן אם שוכרים אותה לזמן קצר, מכל מקום נחשב שגר בה מגורים רגילים, ולכן המקום קנוי לו לזמן. אבל פונדקי, וכיוצא בו בית מלון או צימר, אינם מיועדים שאנשים יגורו בהם בקביעות, אלא רק לזמן קצר, זה יוצא וזה בא. לכן בפונדק, צימר או בית מלון, כל זכותו של השוכר היא להשתמש במקום, אבל שכירתו אינה נחשבת קניין בעצם המקום.<sup>4</sup> וכיוצא בזה נפסק שם (ח"י סי' סח) בנוגע לחיוב בדיקת חמץ של שוכר חדר בבית מלון: ...ע"כ מסברא ודאי נראה דשכירות חדר במלון ויש לו זכות השתמשות שלם בו ושילם ע"ז, די בשכירות זו לחייבו בבדיקה עם ברכה... מבואר שרק בנוגע לחיוב בדיקה בברכה סגי בשכירות זו, אבל אין לו קניין במקום אלא רק זכות שימוש.

### 3. קניין בהזמנת חדר במלון

נכתב בספר 'פתחי חושן' (שכירות, פ"ד הע' א):

ויש לדון בשכירות חדר במלון, שלכאורה נראה שאין משכירים גוף החדר, אלא זכות ללון או לדור בו, והוי כדירת בית (= ר"ל שקנה את הזכות לדור בבית, שאין בקנין זה ממש). ולא מיבעיא כשמזמין חדר סתם ואינו קובע איזה, פשוט שאין כאן דבר מסויים שיחול עליו דיני קנין, אלא אפילו כשמייחד לו חדר מסויים, נראה שאין זה קנין בגוף החדר, אלא לדור בו, וא"כ נדון בזה מכח סיטומתא.<sup>5</sup> ועוד נכתב שם (הערה מה):

ולכאורה נראה שגם הדר בבית מלון אינו אלא כזכות לדור ולא זכות בגוף החדר, דומיא דאכסנאי...

וב'פסקי דין - ירושלים' (חי"א פס"ד בעמ' שעז) דנו בעניין השכרת חדר בבית מלון, וכתב על כך הרב אברהם דב לוין:

4. שבט הלוי, שם, דחה את דעת השואל, שהחילוק הוא שבפונדק אין דעתו להשתקע ואילו בשכירות דעתו להשתקע. ולפי זה רצה השואל לפטור ממזוזה את השוכרים דירה לזמן קצר, ואילו לפי מה שכתב שבה"ל, בכה"ג הם חייבים, כיוון שדרים במקום המיועד לדירה ולא רק ללינה.

5. במה שכתב שיש לדון מכוח 'סיטומתא', יש לציין שנידון זה נתון במחלוקת הפוסקים, אי מהני 'סיטומתא' לדבר שלא בא לעולם, שיש שפסקו שמהני, ונראה שהם גם יסברו שמהני 'סיטומתא' לדבר שאין בו ממש. לעומת זאת יש שנשארו בזה בספק, וא"כ הוא הדין שלדידם יש ספק אי מהני 'סיטומתא' בדבר שאין בו ממש.



...ושאלתי את מרן הגרי"ש אלישיב שליט"א (ביום כו תשרי תשס"ז) והשיב שאם לפי החוק אין בעל המלון רשאי להחליף לשוכר את החדר בתוך תקופת השכירות, כי אז דינה של שכירות זו כשכירות דירה, אבל אם רשאי בעל המלון להחליף לו את החדר בתוך תקופת השכירות, כי אז אין לאורח כל קנין בגוף החדר אלא רק זכות בעלמא, וחשיב דבר שאין בו ממש שאין קנין נתפס עליו... ולפי חו"ד שקבלתי מהנהלת התאחדות בתי המלון, החוק אינו מונע מבעל המלון להחליף לשוכר את החדר בתוך תקופת השכירות לחדר אחר, בתנאי שיהיה באותה רמה של החדר הראשון. נמצא שלפי פסק מרן, דינה של שכירות חדר במלון אינה כשכירות דירה, אלא רק שכירות זכות לדור במלון ולקבל שירותי מלון.

יש לעיין האם יש בעניין זה מחלוקת בין הפוסקים הנ"ל. נראה שבנוגע למציאות הרגילה, שבה יש לבעל המלון זכות להעביר את המתאכסנים בו מחדר לחדר, כפי שנכתב לעיל, אין מחלוקת. אלא ש'שבט הלוי' כתב את הסיבה לכך שאין המזמין חדר במלון זוכה בגוף החדר, ואילו הגרי"ש נקט בסימן לדבר. הסיבה לכך היא שאין החדר במלון עומד לדירה, והסימן לכך הוא שאפשר להעביר את המתאכסן מחדר לחדר, ונמצא שאין לו בעלות על המקום.

ולפי זה נראה שגם במקום שבו אין אפשרות העברה, כגון שמדובר באכסניה קטנה שמיועדת למשפחה אחת בלבד, מכל מקום אין הדבר נחשב לשכירות במקום, כיוון שעקרונית אפשר היה להעבירם. אבל כמובן, אם תהיה הגבלה בחוק, ובתנאים מסוימים לא יוכל בעל המקום להעביר את השוכר מהחדר ששכר, אז יהיה חילוק בדין בין הפוסקים: לפי 'שבט הלוי', אף על פי כן לא תהיה לשוכר בעלות, כיוון שמכל מקום, המקום אינו מיועד לדירי קבע; ואילו לפי המובא מהגרי"ש אלישיב, באופן זה תהיה לשוכר בעלות על חדרו במלון, כיוון שאי אפשר להעבירו ממקומו.

אם כן שכירות חדר במלון אינה קניין בגוף החדר אלא רק זכות שימוש בחדר במשך הזמן שמתאכסנים שם. מכך עולה לכאורה שכיוון שזכות השימוש היא דבר שאין בו ממש, אם כך לא חל עליו קניין, ולכן יוכל לחזור בו מהזמנת חדר במלון.

### שעבוד הגוף של המשכיר

בספר 'נתיבות המשפט' (ביאורים סי' שיב סק"ה) נכתב: '...ונראה דכל משכיר יש עליו שעבוד הגוף להעמיד לו לדבר המושכר לדבר שצריך לו...'. לפי חידושו שבכל השכרה יש שיעבוד הגוף מצד המשכיר, הרי גם המשכיר חדר במלון, אף על פי שלא קנה בעצם המקום, מכל מקום קנה שעבוד הגוף מצדו. אם כך שכירת החדר במלון היא דבר שיש בו ממש ולכן לא יוכל לחזור בו מכך. אבל 'ערוך השולחן' (חו"מ סי' שטו סעי' ג) חלק על 'נתיבות המשפט', ועולה מדבריו שאין המשכיר משעבד גופו לשוכר.

### 'סיטומתא' בדבר שאין בו ממש או בדבר שלא בא לעולם

יש להוסיף על הנאמר את פסק 'ערוך השולחן' (חו"מ סי' ריב סעי' ג): מדינא דמלכותא או ממנהג הקבוע במדינה מועיל גם קנין לדבר שאין בו ממש,

כמו שהמנהג פשוט במחזיקי חכירות בשר כשר שמשותים עם אנשי הישוב שישלמו כך וכך בכל שנה ויכול לשחוט כרצונו בלי תשלום מכל ליטרא כפי החוק, וזהו דבר שאין בו ממש, ולא ראינו מי שיערער בזה, וכן כל כיוצא בזה בשארי הענינים, ועמ"ש בסי' ר"א סעיף ג'. וכן מועיל לדבר שלא בא לעולם ולדבר שאינו ברשותו ועמ"ש בסי' ר"ט סעיף ט"ז.

**לסיכום,** אמנם מעיקר הדין, אין בתשלום דמי שכירות קניין בעצם המקום המושכר, אבל בכל זאת חל קניין, הן בגלל שבשכירתו חל קניין שעבוד בגוף המשכיר, והן בגלל שבתשלום דמי קדימה, קונה המשכיר שכירות במקום, על פי הנהוג כיום, ולכן אין המשכיר רשאי לחזור בו.

## מסקנה

אדם שהזמין בטלפון חדר במלון או בצימר ואחר כך רוצה לחזור בו - אם שילם מקדמה, כבר קנה את השכירות, ואינו יכול לחזור בו, ואינו יכול לחייב את בעלי המקום לטרוח אחר שוכר אחר. לכן, נוסף על כך שאין לו זכות מן הדין לקבל את כספו בחזרה, הוא צריך גם לשלם עבור כל הימים שהזמין.

