אוניברסיטת בר-אילן
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת בר אילן

מערך הקליניקות
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת בר-אילן

הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי
The Civil Legal Aid Clinic in Jewish Law Tribunals

ממון ודין

פסקי דין של בתי דין לממונות
Law and commerce: Jewish Law Tribunals decisions

ביטול שכירות דירה

ניסן תשע"ח, מרץ 2018 | גיליון מס' 7 |

מירון, בן ציון ופריבס
עורכי דין ונוטריונים
Miron, Bension&Prywes
Advocates & Notaries

פרסום זה התאפשר הודות לתרומתו הנדיבה של עו"ד יצחק מירון העומד בראש משרד מירון, בן ציון ופריבס, עורכי דין ונוטריונים.
This publication was made possible through the generous support of Adv. Itzchak Miron, head of Miron, Bension & Prywes, Advocates & Notaries.

ממון ודין

פסקי דין של בתי דין לממונות
Law and commerce: Jewish Law Tribunals decisions

ביטול שכירות דירה

גיליון מספר 7, ניסן תשע"ח, מרץ 2018

הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי
The Civil Legal Aid Clinic in Jewish Law Tribunals

הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר-אילן

פרסום זה התאפשר הודות לתרומתו הנדיבה של עו"ד יצחק מירון העומד בראש משרד מירון, בן ציון ופריבס, עורכי דין ונוטריונים.

This publication was made possible through the generous support of adv. Itzchak Miron, Head of Miron, Bension & Prywes Advocates & Notaries.

מערכת ממון ודין:

עורכים ראשיים: **ד"ר יעקב חבה, הרב אריאל בראלי**
עורכת, מנהלת ומפיקה: **ד"ר שפרה מישלוב**
חברי מערכת: **אריאל גולדמן, אורלב גז, נעמי דמרי, ליעד רוזינקוביץ**
עריכה לשונית: **רוני בן-חורין ברוק**
עיצוב וביצוע גרפי: **סטודיו כרמל**

כתובת המערכת:

הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי,
הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר-אילן, רמת גן 5290002,
טל': 03-5318105 פקס: 03-7384044

Postal Address: Jewish Law Clinic – Faculty of Law,
Bar-Ilan University, Ramat Gan 5290002, Israel
E-mail: Jewish.law@biu.ac.il, Law-clinics.biu.ac.il

ראשי תיבות:

אב"ד - אב בית דין
ביה"ד - בית הדין
ד"ה - דיבור המתחיל
הרא"ה - רבי אהרון הלוי
חו"מ - חושן משפט
יו"ד - יורה דעה
מהרי"ט - רבי יוסף מטראני
מהר"מ אלשקר - רבי משה אלשקר
מהרש"ך - הרב שלמה בן אברהם הכהן
מהרש"ל - רבי שלמה לוריא
מהרש"ם - רבי שלום מרדכי הכהן שבדרון
סמ"ע - ספר מאירת עיניים
ס"ק - סעיף קטן
פס"ד/פסה"ד - פסק הדין
ראב"ן - רבי אליעזר בן נתן
ראנ"ח - רבי אליהו בן חיים
ריב"ן - רבי יהודה בן נתן
ריב"ש - רבי יצחק בר שֵׁשֶׁת
ריטב"א - רבי יום טוב בן אברהם אשבילי
רמ"ך - הרב כלפון משה הכהן
שו"ע - שולחן ערוך
שו"ת - שאלות ותשובות
ש"ך - שפתי כהן, לרבי שבתי כהן

תוכן העניינים:

ביטול שכירות בשל אילוצי השוכר 2
ביטול שכירות בגין פגמים בדירה ובגין מחיר השכירות 9
ביטול שכירות על ידי המשכיר 15

אין במובא כאן משום תחליף לייעוץ משפטי
© כל הזכויות שמורות

דבר המערכת

הסכמי שכירות דירה הם מההסכמים הנפוצים ביותר בהיותם נחלת כלל שְׂדרות החברה, ולא המגזר העסקי בלבד. עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות העצימה את השכירות כאפשרות מגורים מועדפת על-ידי צעירים אך גם מבוגרים, למשך שנים רבות. מִטְבָּע הדברים יחסי שוכר-משכיר מְזַמנים לא מעט חיכוכים בין הדייר המבקש לקבל מגורים נוחים בעלות מופחתת ככל האפשר, לבין בעל הבית המבקש למקסֵם את רווחיו בכמה שפחות השקעה והתעסקות בשימור הנכס.

לפני חודשים ספורים התקבל בכנסת תיקון לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971, אשר נועד להסדיר באופן מפורט יותר את היחסים בין שוכר למשכיר בכלל ושכירות דירות בפרט, ולדאוג שהפער ביחסי הכוחות בין הצדדים לא יוביל לשלילת זכויות יסוד מהשוכר. כך לדוגמה נקבעה חובה לערוך חוזה בכתב אשר יכלול פירוט הנכס ותנאי ההתקשרות; צורף חוזה מצוי שנקבע כי יחול מקום שלא נכרת חוזה אחר; הוגדרה חובה למסור את הנכס ראוי למגורים; נקבע כי לשוכר הזכות לתקן על חשבון המשכיר פגמים בנכס אשר לא תוקנו תוך זמן סביר; הובהר כי אם העביר המשכיר את הזכויות בנכס לאחֵר יישמרו כל זכויותיו של השוכר, גם אם הרוכש לא ידע על קיום חוזה השכירות ועוד. על רקע תיקון זה, אנו מביאים בפניכם, קהל הקוראים, את עמדותיהם של ההלכה והפוסקים בשאלת האיזון בין הצדדים במסגרת יחסי השכירות, כפי שהן באות לידי ביטוי בפסקי דין הלכה למעשה.

שכירות דירה נדונה לא מעט בהלכה. ראשונים בעקבות הגמרא התלבטו בשאלת הגדרת השכירות, אם היא נחשבת קניין לזמן (רשב"א בתשובה המובאת בסוף סי' שיב בבית יוסף) או זכות שימוש בלבד ולא קניין (תוספות 'והאי', על ב"מ נו, ע"ב). למחלוקת זו השפעה מכריעה על זכות הצדדים לבטל את הסכם השכירות ועל השלכות הביטול בנוגע לתשלום דמי השכירות וחובות נוספות של הצדדים זה כלפי זה.

בגיליון שלפניכם בחרנו למקד את העיסוק ביחסי שוכר-משכיר למקרים של ביטול חוזה, וזאת עקב ריבוי פסיקה של בתי דין לממונות העוסקת במגוון רחב של סוגיות המלוות את יחסי השכירות מתחילתם ועד לסיומם, ואי היכולת להקיף את מגוון הנושאים בגיליון אחד. ייתכן שנקדיש גיליונות נוספים בהמשך להיבטים אחרים של נושא זה. בגיליון זה תמצאו פסיקות עקרוניות הדנות במצבים של ביטול הסכם השכירות עקב אילוצים שונים של השוכר: גירושין, מחלה, ביטול נישואין ועוד; ביטול הסכם השכירות בשל מצבו הירוד של המושכר ובשל מחירו וכן ביטול ההסכם על-ידי המשכירים מעילות שונות כדוגמת אי עמידת השוכרים בתנאי השכירות ועוד.

אנו מקווים שתמצאו את גיליון זה כקודמיו מעניין ומעשיר, ותורם לעולם ההולך ומתפתח של יישום משפט התורה בדיני ממונות בזמן הזה. נשמח לקבל מכם פסקי דין שטרם פורסמו כדי לתת להם במה, לשתף אותם בשיח הרחב בסוגיות אלה ולהביא אותם באמצעותנו לידיעת דיינים, רבנים, שופטים, עורכי הדין, משפטנים וכלל הקהלים המגוונים המנויים על הגיליונות שלנו.

קריאה מהנה!

ביטול שכירות בשל אילוצי השוכר

1. ביטול שכירות עקב ביטול נישואין

בית דין ארץ חמדה-גזית, ירושלים
הרב דניאל מן, אב"ד
הרב עדו רכניץ, דיין
הרב סיני לוי, דיין

העובדות:

התובע הציע להשכרה דירה בבעלותו. הנתבע פנה אליו וביקש לשכור את הדירה לקראת חתונתו. הצדדים חתמו על חוזה שכירות ונקבע כי מועד הכניסה לדירה יהיה כחודש לפני תאריך החתונה. אולם בתאריך הכניסה המיועד הודיע הנתבע דרך אחיו לתובע, כי החתונה התבטלה ולכן אין צורך בדירה. טענת התובע היא כי הנתבע לא יצר אתו קשר מיום ביטול החתונה ועד למועד הדיון. לדבריו, בעת שחתם על החוזה היה לו שוכר אחר שרצה את הדירה ולכן הוא זכאי לדמי שכירות בגין חודשיים וחצי שבהם הדירה עמדה ריקה. הנתבע הבהיר כי לא ענה לטלפונים עקב מצבו הנפשי בעקבות ביטול החתונה. לטענתו הוא פטור מכמה סיבות: 1. סוכם כי המפתח יינתן לפני המועד הכתוב בחוזה, אך כאשר הגיע לקחת את המפתח התובע לא היה בבית. מכאן שהתובע לא עמד בהסכמות בין הצדדים. 2. לא נעשה מעשה קניין בעל תוקף על הסכם שכירות הדירה - לא ניתן מפתח/ תשלום. 3. אילו התובע היה אומר שהדירה ריקה, הנתבע היה דואג להשכירה אפילו במחיר מופחת כדי לצמצם את הנזק.

נפסק:

תוקף חוזה השכירות - בחוזה השכירות נקבע: "המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר מהמשכיר את הדירה". חוזה בלשון זו מועיל כ"שטר קניין", שמועיל לקנות נדל"ן לשכירות (שו"ע, חו"מ סי' קצה, ס' ט). בהמשך חוזה השכירות נכתב כי נעשה קניין "מעכשיו", ולכן אין לפקפק בחלות הקניין למרות שתאריך תחילת השכירות לא היה מייד בשעת הקניין.

ביטול הסכם עקב התנייה מכללא או אונס - השאלה המרכזית בענייננו היא אם ביטול השכירות עקב ביטול החתונה הוא סיבה מספקת לביטול הסכם השכירות וחובות השוכר הכלולות בו. בבסיס שאלה זו מונחת השאלה אם מדובר על עסקה מותנית. שאלה מעין זו עלתה בכמה סוגיות הלכתיות:

א. <u>המוכר את רכושו ותכלית המכירה לא התממשה</u> - בגמרא כתובות (צז, א) נפסק: "והלכתא: זבין ולא איצטריכו

ליה זוזי, הדרי זביני". כלומר, מי שמכר את רכושו, ואחר כך התברר לו שאינו זקוק לכסף, העסקה בטלה שֶׁכֵּן למרות שלא הייתה התנייה מפורשת מדובר בעסקה המותנית בכך שהמוכר יזדקק לכסף שקיבל, עבור עסקה אחרת. התוספות (שם, ד"ה 'זבין') מציינים שלעיתים אף אין צורך באמירה כדי להבהיר שמדובר בעסקה מותנית, כיוון שהדבר ברור לכול.

על כל פנים, בנדון דידן, הנתבע אמר למשכיר שהוא שוכר את הדירה כדי לגור בה לאחר שיתחתן, ולכן לכאורה ההשכרה הייתה מותנית בקיום החתונה, ומשהתבטלה החתונה התבטל גם חוזה ההשכרה.

ב. <u>הגבלות בהתאם לנכס שבו עוסקת העסקה</u> - הרמ"א והטור (חו"מ רז, ג) קבעו כי רק **מכירת** בית וקרקע היא מותנית. אומנם נתיבות המשפט (ביאורים רז, ג) כתב שגם **קניית** קרקע מותנית, אך הפתחי תשובה (חו"מ סי' רז, ס"ק ו) הביא את דעתו של החתם סופר (שו"ת חתם סופר חו"מ, ע) לפיה אין לבטל עסקה ל**קניית** מקרקעין "דניחא ליה לאינש למיקני קרקע אפילו כל דהוא". כלומר, אדם מעוניין להשקיע ברכישת קרקע מטעמים שונים, וזאת בשונה ממכירת קרקע שאדם מוכר על פי רוב רק בשל היזקקותו לכסף. ערוך השולחן (חו"מ סי' רז, ס' יד) מבחין בין עסקה בעלת אופי מסחרי שאיננה ניתנת לביטול כיוון ששני הצדדים מודעים לכך שייתכן והעסקה תסתיים בהפסד, ובין עסקה לצורך שימוש עצמי שניתנת לביטול כאשר התברר שהתנאים השתנו.

המקרה שלנו אומנם שונה מהמקרה בו עסקו ראשונים ואחרונים אלה, שֶׁכֵּן מדובר בשכירות דירה ולא במכירתה וקנייתה, אך ניתן להשליך ממנו לענייננו. מדובר בעסקה בעלת אופי אישי, שלא הייתה מתרחשת אילולא הנתבע תכנן להתחתן כיוון שמדובר ברווק צעיר, שלדבריו לא שכר דירה לפני החתונה, וגם לאחר ביטול החתונה אינו שוכר דירה. כמו כן לא מדובר על שכירות לצורך מסחרי אלא לשימוש אישי. נתונים אלה היו ידועים למשכיר שמָן הסתם הבין כי ללא חתונה אין צורך לנתבע בדירה.

ג. <u>אומדן דעת הצדדים</u> - בגמרא (כתובות, מז) מובאת דעתו של רבי אלעזר בן עזריה במשנה, שאם אדם אירס אישה, התחייב לה תוספת כתובה מעבר לחובתו על פי דין ונפטר לפני החתונה, הפלה אינה מקבלת את תוספת הכתובה כיוון "שלא כתב (=התחייב) לה אלא על מנת לכונסה". כלומר, כדי לשאת אותה. במקרה זה הבעל לא הזכיר את התנאי בדבריו, ובכל זאת מתחשבים בכוונתו. בדומה לכך, עקרון מרכזי שעולה מהתוספות (קידושין מז, ב, ד"ה 'שלא') הוא שיש להעריך מה היו הצדדים מסכמים ביניהם אילו היו מתייחסים לאפשרות של ביטול עסקה באופן מפורש. הם מבחינים בין עסקה חד-צדדית, שתלויה רק בדעת צד אחד ובין עסקה דו-צדדית שתלויה בדעתם של שני הצדדים. בעסקה דו-צדדית, כבמקרה שלנו, יש מקרים שבהם העִסְקה מותנית ויש מקרים שלא. משו"ת הנודע ביהודה (יו"ד סי' סט) הדן בשיטת התוספות, עולה הבחנה בין שלושה סוגים של מקרים:

1. מצב בו הַסְּבָרָה היא שאחד הצדדים היה מוותר על העסקה אילו ידע שהיא מחייבת אותו בכל מצב - במקרה כזה העסקה מותנית גם כאשר היא דו-צדדית.
2. מצב בו שני הצדדים היו מוכנים להיכנס לעסקה למרות הסיכון שלא יוכלו לבטלה, אף אם ברור שאילו אחד הצדדים היה **יודע** את העתיד לקרות היה מוותר על העסקה - במקרה כזה העסקה מחייבת.
3. המצב השלישי שמדובר על התחייבות חד-צדדית, די בכך שההנחה היא כי על דעת כן לא היה עושה את הדבר, כדי לבטל את המעשה.

לגבי הסוג הראשון לכאורה קשה, שהרי ודאי שצריך להתחשב בכך שיש צד שני, ומניין שהצד השני הסכים שהעסקה תהיה מותנית? נראה שסברתו היא, כי יש מצבים שבהם לצד אחד התנאי חשוב מאוד, ואם העסקה איננה מותנית הוא יוותר על העסקה. לעומת זאת לצד השני אין נזק גדול בכך שהעסקה תהיה מותנית, ולכן הוא מעדיף לוותר ולהסכים לעסקה מותנית מאשר להפסיד את העסקה כולה.

במקרה שלנו נראה כי מתקיימות נסיבות הדומות למקרה הראשון, לפיו הגם שהעסקה דו- צדדית, **הרי שמותנית היא**, שֶׁכֵּן אם הנתבע היה יודע מראש שהעסקה מחייבת באופן מוחלט, היה מוותר על העסקה. כמו כן נראה כי למשכיר אין נזק גדול מכך שהעסקה מותנית וגם אילו היו הצדדים מעלים את הנושא להכרעה בשעת המקח, הוא היה מסכים לכך שהעסקה תהיה מותנית ובלבד שלא יאבד את העסקה.

ד. <u>העסקה מותנית רק כשלא ייגרם נזק לצד השני מהביטול</u> - לפי המשנה למלך (הלכות זכייה ומתנה פ"ו, ה"א), נתיבות המשפט (ביאורים רל, א) והנודע ביהודה (יו"ד סי' סט) יש להבחין בין מצבים שונים. במקרה שבו התניית העסקה על-ידי צד אחד לא תגרום נזק לצד השני, הולכים רק אחר דעתו של הצד הראשון והעסקה מותנית. במקרה שבו התליית העסקה בתנאי על-ידי צד אחד תגרום נזק לצד השני, יש ללכת אחר דעתם של שני הצדדים ואזי העסקה היא סופית. הרב שלמה זלמן אוירבעך (שו"ת מנחת שלמה תנינא, ב-ג, סי' קלד) הבין כי יש לשקלל גם את הנזק הנגרם לצדדים. לדבריו, עצם קיומו של נזק לצד השני אינו מלמד בהכרח שהעסקה היא סופית, אלא הדבר תלוי בשיקוליהם של הצדדים. כך למשל כאשר מדובר בצד אחד שחושש מנזק גדול מקיום העסקה, לעומת צד שני שחושש לנזק קטן מביטול העסקה, הרי שמָן הסתם הסיכום מראש היה על עסקה מותנית, כיוון שהצד השני מֵבִין שאם העסקה לא תהיה מותנית היא לא תתבצע כלל. על פי שתי הדעות הרי

שבמקרה שלפנינו, בו לשני הצדדים הפסד דומה בביטול העסקה מחמת הסיכון (כיוון שהנזק לשוכר הוא בתשלום על דירה שאינו זקוק לה עד שיימצא שוכר חלופי, והנזק למשכיר הוא בכך שהדירה תעמוד ריקה עד שיימצא שוכר חלופי), העסקה סופית.

ה. <u>הבחנה בין עסקה שהתממשה לעסקה שלא התממשה</u> - גם כאשר מדובר בעסקה מותנית, אם כבר התממשה, כגון שכבר נמסרה החזקה בנכס, הרי שלא ניתן לבטלה, שֶׁכֵּן הרוכש כבר נהנה מהעסקה וגמר בדעתו שהיא סופית ובלתי מותנית (נתיבות המשפט ביאורים רל, א; ערוך השולחן חו"מ שלד, יא; מנחת שלמה תנינא, ב-ג, סי' קלד). אלא שבמקרה הנידון השוכר לא קיבל את החזקה בנכס.

ו. <u>עסקה בעלת אופי אישי</u> - יש המבחינים בין סוגים שונים של עסקאות: 1. עסקה בעלת אופי אישי, יש ספק לגבי ביטולה בהיותה מותנית בקשר אישי בין הצדדים (קצות החושן סי' שיט, ס"ק א; נתיבות המשפט ביאורים שיב, ז), 2. עסקה רגילה שדינה תלוי בהבחנות האחרות שהוזכרו לעיל והיא יכולה להיות מותנית. 3. עסקה בעלת אופי מסחרי שבדרך כלל אינה מותנית (ערוך השולחן חו"מ רז, יד).

במקרה דנן לא מדובר בעסקה בעלת אופי אישי עבור שני הצדדים.

שכירות, התחייבות או מֶכֶר - לגבי שוכר אשר מת במהלך השכירות עלתה ההבחנה בין חיוב וקניין. אדם שהתחייב ונאנס - פטור, לעומת זאת לא ניתן לבטל קנייה בגלל אונס במימוש הנכס (ש"ך חו"מ שלד, ב, לגבי שוכר שנפטר; נודע ביהודה מהדורה קמא - יו"ד סי' סט). לדברי המהר"ם מרוטנבורג מותו של שוכר מבטל את חוזה השכירות ופוטר את היורשים ממנו. דעה זו מבוססת על ההנחה ששכירות איננה קניין של השוכר במושכר, אלא התחייבות של השוכר ושל המשכיר (חו"מ שלד, ב). אלא שבספר מחנה אפרים (הלכות שכירות סי' ה) מובא שמהר"ם עצמו (שו"ת מהר"ם מרוטנברג ח"ד, דפוס פראג, סי' שפה) כתב ששכירות פועלים דינה כמֶכֶר, ולכן גם אם הפועל חָלָה המעסיק חייב לשלם לו את מלוא השכר. מכאן מסיק המחנה אפרים כי דעתו של המהר"ם היא שגם שכירות בתים דינה כמכר לזמן. ממילא חייבים לבָאֵר שטעמו של המהר"ם לאפשרות לבטל שכירות בְּמוֹת השוכר אינה משום ששכירות לא נחשבת מכר, אלא כיוון שהשוכר עשה את העסקה בתנאי שיוכל להשתמש במושכר. לכן, כאשר השוכר נפטר התנאי בטל ולכן גם העסקה בטלה.

הרב עובדיה יוסף (שו"ת יביע אומר ט, חו"מ סי' יא) דן במקרה של ביטול הזמנת אולם חתונות עקב ביטול החתונה בשל פטירת אביו של החתן. הוא פוסק כי כיוון שכבר הקדים ושילם את שכירות האולם, אין בעל האולם צריך להחזיר לו כלום, ובכל זאת יש להורות לו שיחזיר שליש, שֶׁכֵּן החתן לא השתמש באולם כלל (ודעת החוכמת שלמה היא שהשוכר חייב רק אם דר בבית לפחות שעה אחת - חו"מ, סי' שלד), וכן באותו היום לא הוצרכו להכין את האולם, לסדרו ולנקותו. במקרה בו הוא דן, השוכר (בן הנפטר) לא יכל לבוא לאירוע בגלל האבלות, והדבר דומה לפטירת שוכר או למחלתו.

סיכום:

תכלית עסקת השכירות סוכלה, שֶׁכֵּן ברור כי הנתבע שכר את הדירה כדי לגור בה עם אישתו לאחר החתונה. מנגד, אין בסיס לבטל את העסקה לגמרי, והשוכר מחויב לעמוד בהתחייבותו ולשלם עבור התקופה שבה הדירה הייתה ריקה כיוון שמדובר בעסקה לה שני צדדים, והצד השני ייפגע מביטולה. אין לקבל את טענת השוכר שאילו היה יודע כי לא נמצא לדירה שוכר חלופי היה משכיר לָחָבֵר במחיר נמוך ביותר, וזאת כיוון שלא פעל לברר את מצב ההשכרה של הדירה. כיוון שהמשכיר הודה שבמקביל למשא ומתן עם הנתבע שָׁקַל להשכיר את הדירה לשוכר אַחֵר רק מתחילת ינואר, נראה שיש לחייב את הנתבע רק ממועד זה, ולפטור אותו על חצי חודש דצמבר שבו תכנן כבר להיכנס לדירה. ראוי גם להפחית את מה שהמשכיר הרוויח מביטול הסכם השכירות, שהרי התברר שההפסד שלו עקב ביטול החוזה קטן יותר, שֶׁכֵּן הודה כי מצא שוכרים בשכר דירה גבוה יותר.

תיק מספר 73045
ניתן בתאריך כ"ב אייר תשע"ג, 2 במאי 2013
פורסם באתר 'ארץ חמדה- גזית':
http://www.eretzhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/783-sFileRedir.pdf

2. ביטול שכירות בגין עבודה חדשה

הרב ברוך שרגא, דיין

העובדות:

הנתבעים שכרו מהתובע וילה לתקופה של שנה + אופציה. הם התגוררו בה שלוש שנים, ובתחילת השנה הרביעית שילמו את דמי השכירות עבור שלושה חודשים מראש, אך לאחר שלושה שבועות מהתשלום הראשון הודיעו לתובע שהם מעוניינים לְפַנּוֹת את הבית. התובע טוען כי הנתבעים הסכימו בעל פה על הארכת ההסכם לשנה נוספת מעצם זה שהמשיכו לגור בבית בפועל, ומאחר שביקשו לשכור את הבית גם לשנה הרביעית הוא דחה כמה פניות משוכרים פוטנציאליים. משכך הוא תובע דמי שכירות עד סוף השנה מאַחַר שביישוב אין אפשרות להשכיר דירות באמצע השנה.

הנתבעים טוענים כי לאחר תום תקופת ההסכם החוזי (שנחתם לשנתיים), הודיע להם התובע כי בכוונתו למכור את הדירה, ואם ותימכר יהיה על הנתבעים לפנותה בהתראה של

60 יום. הנתבעים הסכימו לתנאי זה ובלבד שהזכות לעזוב את הדירה בהתראה שכזו תהיה הדדית. לאחר שהֶחֱלָה תקופת השכירות הרביעית קיבל הנתבע הודעה על מינויו כרב בית כנסת בשכונה בירושלים, תפקיד המחייב העתקת מקום המגורים. הקושי למצוא שוכרים חלופיים פוטנציאליים נובע ממחיר השכירות הגבוה ולכן יש לדחות את התביעה.

נפסק:

שוכר שעוזב את המושכר באמצע הזמן - המשכיר בית לחברו בימות הגשמים - אינו יכול להוציאו מאמצע החורף ועד פסח, בימות החמה - צריך להודיעו 30 יום מראש (ב"מ קא, ע"ב). מְפֻרָשֶׁת הגמרא שמדובר במשכיר ללא זמן מוגדר.

בשו"ע (חו"מ סי' שיב, ס' ז) נפסק שכשם שהמשכיר צריך להודיע מראש, כך גם על השוכר להודיע מראש - 30 יום בעיר קטנה ו-12 חודשים בעיר גדולה. אם לא הודיע משלם על כל השנה.

בענייננו, היה על השוכרים להודיע למשכיר כי הם לא ממשיכים את השכירות בתחילת השנה. לטענת התובע לא הייתה הודעה כזו אלא הנתבעים המשיכו לדור בדירה 3 חודשים נוספים. כתב השו"ע (שם ס' יד) כי במקום שנוהגים שיש תאריך קבוע לשכירות בתים, ואדם שכר מחברו בית לשנה אחת ובתום השנה נשאר בבית חודש נוסף, הרי שעל אף שלא התנו דבר לגבי השנה הנוספת והוא מעוניין כעת לעזוב, חייב לשלם על כל השנה. הסבר לכך כתב הטור, שבמקום שרגילים לשכור לתקופה קבועה, לא יהיה כעת מי שישכור את הדירה. משלא הודיעו השוכרים על סיום השכירות הם הטעו את המשכיר שסמך עליהם שיגורו לכל התקופה, וחייבים בתשלום דמי שכירות לכל השנה.

נכנס לחצר חברו - מנגד, שער המשפט מקשה מדברי הרמ"א (בסי' שסג ס' ו) ומדברי הרא"ש (בפרק כיצד הָרֶגֶל) אשר פסקו כי במקרה שבו אדם נכנס לחצר, וסוגר לבעל הבית את הדלת כך שמונע ממנו להיכנס - פטור משכירות. זאת משום שהוא רק מונע ממנו רווח שהוא נזק בגרמא ופטור. אולם אם **גר** בדירה, חייב לשלם מדין 'הנהנה מחצר חברו', וכן פסק הטור (שם).

בהשוואה למקרה הזה, משלא הודיעו השוכרים מראש שהם מבקשים לצאת מהבית, ומחמת זה הפסיד המשכיר שלא יכל להשכיר לאחרים, לכאורה דומה הדבר למי שנכנס לדירה ומונע מבעל הבית להיכנס, והרי הוא פטור מלשלם כיוון שזהו גרמא.

את דברי הטור והשו"ע המחייבים במקרה של שוכר שעוזב את הדירה לפני תום התקופה בלי להודיע מראש אפשר לפרש כך שזה הדין מלכתחילה, שאסור להזיק בגרמא, אבל בדיעבד אם יצא פטור מדיני אדם וחייב רק מדיני שמיים, ואף מנדין אותו על כך (הרמ"א סי' ז, ס' א, ובסי' קעה, ס' ג).

אלא שנראה שיש לְחַלֵּק, כי מי שמלכתחילה לא נכנס לחצר בתורת שכירות ומנע מבעל הבית להשכיר אפשר לחייבו רק מדין מזיק, ומכיוון שרק מנע ריווח זהו גרמא ופטור. אבל, מי שנכנס מלכתחילה לבית בתורת שכירות, וכיוון שנשאר בבית חודש נוסף המשכיר לא יכול להשכיר לאחֵר, אם לא הודיעו בתחילת השנה שרוצה להישאר רק עוד חודש הרי הוא כמי ששכר לכל השנה.

כן מתפרש מדברי המאירי (ב"מ קא, ע"ב) שאם יצא תוך הזמן משלם לכל השנה, וכן כתב בנימוקי יוסף, שאם לא הודיע חייב ליתן שכרו מן החג ועד הפסח. וכן כתב באור זרוע (ב"מ פ"ח, אות שכז) ובמשפט שלום למהרש"ם (בהלכות שותפין סי' קעו, ס' יד באמצעו) שהמשכיר סמך על השוכר ובגלל זה לא השכיר לאחֵר, לכן כיוון שלא הודיע צריך לשלם.

תשלום הפרש השכירות מדין שבת - הכלל הוא שאם התבטל ממונו של אדם או בהמתו אין תשלום שבת, ואדרבה נאמר כי מי שמונע רֶווח מחברו פטור מדיני אדם. אולם כתב בנודע ביהודה תנינא (חו"מ, סי' נו), בהתייחס לדברי הש"ך (סי' שז) שאם ביקש לשכור את בהמת חברו והתחרט וביטל מלאכה פטור משום שאין משלמים שבת בבהמה, לכן במקרה בו קיבל את הבהמה בשכירות לא מחייבים אותו אומנם מטעם שבת, אבל הוא חייב מדין שכירות. אם כן, בנדון דידן, שלאחר שלושה חודשים החזירו השוכרים את הדירה למשכיר, לכאורה יש לדון בהפסד ממונו רק מדין שבת ולא מדין שכירות, ואין שבת בממון. אך כיוון שהמנהג הוא ששוכרים לכל השנה הרי הם נחשבים כשוכרים לכל השנה וחייבים מדין שכירות, ואם הם טוענים כנגד המנהג עליהם להביא ראיה, כמבואר בש"ך (דיני מיגו אות ב).

חיוב מדינא דגרמי - גם אם נאמין לשוכרים שכוונתם הייתה לגור חודש אחד בלבד ולא כל השנה, דעתם אינה משנה שֶׁכֵּן אם היו מודיעים למשכיר שיישארו רק חודש אחד ודאי לא היה נותן להם להישאר כיוון שכך יפסיד את האפשרות להשכיר לשוכרים אחרים, שֶׁכֵּן יש מוֹעד קבוע לשכירויות. אם כן, השוכרים חייבים מדינא דגרמי. גם אם השוכרים לא נהנו מהבית אין זה משנה למשכיר כלל ואדרבה זה לרעתו של המשכיר שהם לא גרו בבית שנאמר "שאיה יוכת שער" (ישעיה כד, כב; ב"ק דף כא, ע"א) כלומר, לא טוב שבית יישאר ריק. אומנם בקצות החושן (ס"ק ב) הביא מחלוקת הגאונים אם יש לחייב את הפועלים שהתבטלו ממלאכתם משום גרמי - שמנעו מבעל הבית עבודה ליום, ויש הסוברים שאין גרמי בחיוב שבת, אך גם הם מחייבים מכוח תקנת חז"ל.

חיוב מדין עָרֵב – לפי סברת הריטב"א, כיוון שהמשכיר סמך על השוכרים, חייבים מדין ערב, שעל-ידי זה שסמך עליהם לא השכיר את הבית לאחרים, לכן חייבים גם בגרמא וגם בזה שמנעו ממנו רווח. יש לומר כי כיוון שתיקנו חז"ל שמחויב להודיעו מקודם מפני תיקון עולם שלא יבוא המשכיר להוציאו בעל כורחו, תיקנו שחייב לשלם גם בדיעבד אם יצא, שאם לא כן מה הועילו בתקנתם.

על מי חלה חובת ההוכחה כשיש הכחשה בין הצדדים - בנידון דידן יש מחלוקת בין השוכרים למשכיר. השוכרים טוענים שהיה הסכם הדדי על הודעת עזיבה שישים יום מראש, והמשכיר מכחיש. בגמרא (ב"מ דף קג, ע"א) נאמר שהמשכיר בית לחברו לעשר שנים וכתב לו שטר ואמר לו סיכמנו על חמש שנים, המשכיר נאמן. וכתב רש"י שהוא נאמן כי קרקע בחזקת בְּעָלֶיהָ עומדת. כן נפסק בשו"ע (חו"מ סי' שיז, ס' ב) שהמשכיר בית לחבירו בשטר לעשר שנים ואין תאריכים, והשוכר אומר שעברה שנה והמשכיר אומר שעברו עשר שנים, על השוכר להביא ראיה. אם לא הביא, מאמינים למשכיר הנשבע בשבועת היסת.

אולם כתב הש"ך שָׁם בְּשֵׁם הדברי מרדכי (נזכר בראב"ן דף צח, ריש ע"ג) שבמחלוקת בין השוכר למשכיר על גובה דמי השכירות - מאמינים אומנם למשכיר משום שקרקע בחזקת בעליה קיימת. אבל אם יש מחיר קבוע, ועבר זמן השכירות - השוכר נאמן בשבועה כי המשכיר רוצה להוציא מהשוכר את הכסף, לכן הוא זה שצריך להוכיח.

בנידון דידן, מאחר שהשוכרים לא שילמו עדיין על יתרת תקופת השכירות, הם מוחזקים בכסף, והמשכיר נקרא מוציא מחברו, ועליו להביא ראיה. כיוון שיש ויכוח ביניהם אם סוכם על הודעה הדדית מוקדמת של 60 יום בשל כך שהמשכיר רצה למכור את הדירה, לא ניתן להוציא את הכסף מהשוכרים.

סיכום:

כאשר עזב השוכר את דירתו בלי שיודיע למשכיר על עזיבתו, והמשכיר לא מצא דייר חלופי, על השוכר לשלם את מלוא דמי השכירות עד סוף השנה מדין עֲרֵב או מתקנת חז"ל. במקרה שלנו השוכרים טרם שילמו את מלוא דמי השכירות לשנה, ולטענתם סוכם בין הצדדים כי הם יכולים לצאת בהודעה של שישים יום מראש. לכן על השוכרים לשלם רק על שישים ימי ההודעה מראש, ולא על השנה כולה.

פורסם ב'והיה העולם', חושן משפט, סימן מא, עמודים רסג-רסח

3. ביטול שכירות עקב מלחמה

בית הדין לממונות ארץ חמדה-גזית, צפת
הרב בניהו ברונר, דיין יחיד

העובדות:

התובע השכיר לנתבע דירה בצפון הארץ למשך שנה, החל מחודש אוקטובר. בין הצדדים הוסכם שהנתבע ייכנס לדירה, ובתמורה לחודש שכירות יתקן כמה ליקויים בה. לאחר תום תקופת השכירות המשיך הנתבע לגור בדירה ולשלם שכירות חודשית. בראשית חודש אוגוסט עזב הנתבע את הדירה בשל פריצת מלחמה באותה עת, והיות האזור נתון תחת אש החיזבאללה. התובע טוען שהנתבע לא ביצע את התיקונים בדירה כפי שסוכם, וכן כי כיוון שהמשיך לגור בה לאחר תום חוזה השכירות הרי זה כאילו הסכים לגור במשך שנה נוספת, לפיכך עליו לשלם דמי שכירות של חודשיים נוספים - עד סוף חודש ספטמבר. הנתבע טוען שביצע את כל התיקונים המופיעים בחוזה, הוא עזב את הדירה כדין ואינו צריך לשלם.

נפסק:

שכירות לזמן קצוב שנמשכה לאחר תום השכירות - בשו"ע (חו"מ סי' שיב, ס' יד) נפסק: "מקום שנוהגין שיש להם ראש שנה קבוע לשכירות הבתים וראובן שכר בית משמעון לשנה אחת, ואחר שֶׁכָּלְתָה השנה נשאר בבית חדש אחד, ולא דברו זה עם זה כלום בשכירות שנה הבאה, ורצה ראובן לצאת מהבית ושמעון מעכב על ידו שלא לצאת עד תשלום שנה שניה, הדין עם שמעון".

מתשובת הרא"ש כפי שהובאה בערוך השולחן (חו"מ סי' שיב, ס' כד) עולה כי הסיבה שהמשכיר יכול לטעון שהשכיר לשנה שלמה היא, שיש "ראש השנה קבוע לשכירות בתים". מכאן, שאם אין זמן קבוע לשכירות בתים אין המשכיר ממשיך להשכיר לשנה שלמה, והרי זה כשכירות סתם, שיכול המשכיר או השוכר לסיימה בהתראה של ל' יום מראש.

לאור זאת, אין מקום לטענת התובע שהנתבע צריך לשלם לו שכירות עד סוף חודש ספטמבר.

חובת הודעה קודם עזיבה כשיש אונס - הסיבה לכך שנקבע בהלכה שיש צורך בהודעה ל' יום מראש היא כדי שהצד השני יוכל להתארגן ולמצוא בית או שוכר חלופי. בנדון דידן, הנתבע לא גרם הפסד לתובע שהרי מדובר באזור מלחמה, וברור שהתובע לא היה יכול למצוא שוכר חלופי גם לו הנתבע היה מודיע מראש.

נוסף על כך בשו"ע (חו"מ שיב, ס' יא) נקבע כי אם נפל ביתו של המשכיר ואין לו בית שיכול לגור בו, הוא יכול להוציא את השוכר מביתו (במקרה שמדובר בשוכר סתם, ולא בשוכר לזמן ידוע). כלומר, אם למשכיר אין דירה חלופית הוא אינו חייב בהודעה מראש. בדומה לכך יש לומר שגם כאשר השוכר נאלץ לעזוב את הבית בעל כורחו, כמו במקרה שלנו, אין הוא מחויב בהתראה מראש.

תביעת התשלום עבור התיקונים בדירה - בית הדין הזמין מומחה שיבדוק אם התיקונים בדירה בוצעו. על פי חוות דעתו של המומחה הסתבר שהנתבע אכן ביצע את התחייבויותיו, ולכן נדחתה תביעת התובע בעניין זה. עלות המומחה הוטלה על התובע בלבד, שֶׁכֵּן המומחה נועד להוכיח את טענת התביעה, ובלי עדותו היא הייתה בגדר 'תביעת סרק'.

סיכום:

בית הדין דחה את שתי התביעות וקבע כי הנתבע היה רשאי לצאת מהדירה טרם סיום שנת המגורים הנוספת ללא הודעה מראש, שֶׁכֵּן אין במקרה זה מועד קבוע לתחילת השכירות השנתית, וכן הנסיבות היו כאלה שהודעה של שלושים יום מראש לא הייתה מיטיבה את מצבו של המשכיר והייתה מחויבת בשל אונסו של השוכר. כן נקבע כי הנתבע ביצע את התיקונים כמוסכם.

פורסם באתר 'ישיבה':
https://www.yeshiva.org.il/midrash/6602

4. ביטול שכירות בשל מחלת השוכרת

בית דין לענייני ממונות, קריית ארבע
הרב דב ליאור, דיין

העובדות:

התובע השכיר לנתבע דירה בקומה רביעית לתקופה של שנה. הנתבע רוצה להפסיק את השכירות לפני תום הזמן הקבוע בחוזה משום שלאישתו מחלת לב אשר לדבריו אינה מאפשרת לה לעלות לקומה הרביעית, כך שבפועל היא כלואה בדירה. טענת התובע היא שהנתבע צריך לשלם לו עבור כל התקופה שהוסכמה בחוזה שֶׁכֵּן כעת קשה לו להשכיר את הדירה למישהו אחר.

נפסק:

טענת חולי כהצדקה לביטול השכירות - נפסק להלכה (שו"ע חו"מ סי' שיב, ס"ק א) שאם אדם השכיר דירה לזמן קבוע מראש ובאותו זמן נהרסה דירתו של המשכיר כך שאין לו מקום אחר לגור, עדיין הוא אינו יכול להוציא את השוכר מהדירה.

המהר"ם (מובא במרדכי ב"מ סי' שמה) והרשב"א נחלקו מה הדין אם אירע אונס לשוכר, כגון שֶׁמֵּת בתוך זמן השכירות. לדעת המהר"ם היורשים אינם צריכים לשלם את השכירות עד סוף זמן החוזה, ואילו לדעת הרשב"א ששכירות לזמן נחשבת מְמָכָּר, חובה לשלם עד סוף הזמן (שו"ע סי' שלד, ס"ק א ברמ"א).

הש"ך (סי' שלד ס"ק ב) מכריע כמהר"ם, ואילו המחבר בבית יוסף סוף סי' שיב, מכריע כרשב"א.

הרמ"א מחלֵק, כך שאם השוכר שילם דמי שכירות מראש, המשכיר לא חייב להחזיר את שכר הדירה על הזמן שבו השוכר לא השתמש בדירה, ואם לא שילם מראש, היורשים אינם חייבים לשלם על יתרת הזמן.

הפגם אינו בגוף הדירה - מדובר בחולי של השוכר שאינו מאפשר לו להשתמש בדירה בלי שיש פגם בדירה עצמה. הדבר דומה לדין המובא בערוך השולחן (סי' שלד ס"ק יב) בנוגע למקום שבו הייתה מַגֵּפָה וכל השוכרים ברחו מהעיר. אף על פי כן הם חויבו בתשלום עבור כל הזמן מעת שברחו, מהנימוק שמי שעזב עשה כן מחמת עצמו, בשל כך שאינו יכול להשתמש במושכר, ולא בגלל סיבה התלויה במשכיר. הדבר אינו דומה לדעה האומרת שאם מת השוכר פטור, כי אותו אדם אינו בחיים כדי שיתבעו אותו, ובתביעת היורשים טענתם תהיה שאינם צריכים את המושכר. הדבר דומה למקרה שנשכרו פועלים ונבטלה המלאכה (שו"ע, חו"מ שלג, ס"ק א).

סיכום:

השוכר חייב לשלם את דמי השכירות עד סוף הזמן הנקוב בחוזה, אלא אם כן יביא דייר אחר במקומו המקובל על המשכיר בתנאים סבירים.

פורסם בדבר חברון, חושן משפט, סימן ע"ו

5. ביטול שכירות עקב גירושין

בית דין ארץ חמדה-גזית, ירושלים
הרב משה ארנרייך, אב"ד
הרב סיני לוי, דיין
הרב דניאל כ"ץ, דיין

העובדות:

התובע השכיר את ביתו לנתבע ולמשפחתו. באמצע השנה הרביעית עזב הנתבע את הבית, והבית נשאר ריק עד לתום תקופת השכירות (במשך כשבעה חודשים). רק חודש לאחר תום תקופת השכירות נמצא שוכר חדש. התובע טוען שעל פי החוזה הנתבע מחויב לשלם את כל תקופת השכירות אף אם הוא עזב את הדירה. הנתבע טוען שהוא נאלץ לעזוב את הבית עקב גירושין מאישתו והודיע מראש על העזיבה. לדבריו, כך מקובל בבית שגרים בו בשכירות כמה שנים. הוא הבהיר כי אף שחתם על החוזה הוא לא קרא אותו וחשב שמדובר בחוזה רגיל שבו אין חיובים מיוחדים. לטענתו אפשר היה להשכיר את הבית בתוך זמן קצר אילו התובע היה דורש מחיר סביר עבור השכירות.

נפסק:

תשלום דמי שכירות לשוכר שעזב באמצע תקופת השכירות - יש לחלֵק בין שוכר בית בלא זמן ובין שוכר בית לזמן קצוב. בענייננו מדובר בשוכר בית לזמן קצוב, ולכן על פי פוסקים

שונים כדוגמת המאירי (ב"מ קא, ע"ב) והרא"ש (א, ז, מובא בטור שיב), כאשר סוכם על זמן מוגדר לשכירות השוכר אינו רשאי לצאת ולהניח לו ביתו תוך הזמן, ואם עשה כן פורע שכרו משלם (ב"מ קא, ע"ב). כך ניתן לראות בדברי השו"ע (חו"מ שיב, ז) בעניין זה: "כשם שהמשכיר חייב להודיעו, כך השוכר חייב להודיעו... ואם לא הודיעו, אינו יכול לצאת, אלא יתן השכר. הגה: או יעמוד לו אחר במקומו. ואם רוצה להעמיד אדם שאינו הגון, אין המשכיר צריך לקבלו (בית יוסף)". בספר שער משפט (שיב, ב) דן ממה נובע חיוב התשלום במקרים אלו, וקובע כי מדובר בחובה לצאת ידי שמיים כמו בכל גרמא. הפתחי תשובה (שיב, ד) מביא את דבריו וחולק עליו. לדעתו במקרה שנגרם הפסד וַדַּאִי, השוכר חייב משום גרמי. במקרה של שוכר שעוזב ללא אונס כולם מודים שהשוכר חייב לשלם את כל התקופה, ולדעת רוב הפוסקים הרי זה חיוב מן הדין ומשתי סיבות: 1. השוכר נחשב כקונה הבית לזמן (על פי הדעות ששכירות כְּמֶכֶר (רמב"ם, הלכות שכירות פ"ו, ה"ח). 2. השוכר ירד לשכירות והתחייב לשלם עליה ועליו לעמוד בהתחייבותו (לפי דעת התוספות (ב"מ נו, ע"ב ד"ה 'והאי'; ע"ז טו, א ד"ה 'והשתא') ששכירות אינה כְּמֶכֶר).

ניכוי "כפועל בטל" - שאלה נוספת שעולה בהקשר לכך היא אם לנכות מן החודשים שבהם הבית עמד ריק דמי "פועל בטל". המהר"ם (שו"ת ד"פ תתרב, מובא במרדכי ב"מ, וכן דעת הרשב"א, שלד, ד והש"ך, שלד, ב) גורס כי גם במקרה שהשוכר שילם מראש, עזב את הבית ולא מצא שוכרים אחרים במקומו, מנכים מדמי השכירות סכום מסוים, כפי השווי לבעל הבית שהבית עומד בטל ללא דיירים (אפילו אם השוכר שילם דמי שכירות מראש). קצות החושן (שטז, א) חולק על כך וסובר שאין לנכות מדמי השכירות שֶׁגֵּן עדיף לבעל הבית שהבית יהיה מיושב מאשר פנוי, אלא אם כן הוא עצמו נהנה מהבית ואז מנכה מסכום השכירות (לדעתו למקרה זה התכוון גם המהר"ם).

הפסקת השכירות מחמת אונס - לדעת הרשב"א (שו"ת ח"ו, רכד) אפילו אם השוכר נפטר לבית עולמו, חוב השכירות עומד על מְכוֹנוֹ, שֶׁגֵּן שכירות היא מְכִירָה לכל דבר ואי אפשר לבטלה בטענת אונס. לדעת המהר"ם השוכר פטור במקרה של אונס והמשכיר מפסיד ואינו יכול לטעון לשוכר "הא ביתך קמך" (הרי ביתך לפניך). הוא מבסס את דבריו על סתירה בין שתי הלכות: מחד גיסא השוכר אדם כפועל ואירע אונס שבעקבותיו אין צורך בעבודתו, הפועל ("המשכיר") מפסיד למרות שמוכן למלא את חלקו (חו"מ שלד, א). מאידך גיסא במשכיר ספינה "סתם" לשוכר שיתן בספינה "יין זה" וטבעה הספינה עם היין, נפסק שמשכיר הספינה מקבל את כל שכרו כיוון שטוען לשוכר "הבא ייך לספינתי" (חו"מ שיא, ג). מהדין בספינה עולה שבמקרה אונס עומדת לטובת המשכיר הטענה שהוא מצידו מוכן למלא את תנאו - להעמיד ספינה לצורכי העברת היין. אולם המהר"ם מביא את ריב"ן המתרץ שאכן בדרך כלל המשכיר מפסיד גם אם הוא יכול למלא את חלקו, אך במקרה של ספינה כיוון שהמשכיר הפסיד את ספינתו הדין נוטה לטובתו. פוסקים רבים כדוגמת הש"ך (שלד, ב), שו"ת משפטים ישרים (ב, קצג) ועוד מכריעים להלכה כדעת מהר"ם, בעוד שפוסקים אחרים כדוגמת המחנה אפרים (שכירות סימן ה) חולקים על המהר"ם וסבורים כי לא ניתן לטעון טענת אונס בְּמֶכֶר, וכי שכירות כמכר היא ועל כן היא תקפה לכל התקופה. נראה אפוא שבמקרה של אונס כגון מות השוכר קשה להוציא ממון כנגד הפוסקים הסוברים כדעת המהר"ם, לפחות במקרה בו השוכר הוא המוחזק בכסף.

האם גירושין נחשבים כאונס? - בשו"ת תרומת הדשן (שכט; ועיינו על כך בעמק המשפט שכירות ח, ב) נקבע שמחלת אישתו של הפועל היא אונס המצדיק הימנעות של פועל מלהגיע לעבודתו. לעניין שכירות בית, נראה לדעת רוב הדיינים שגירושין נחשבים כאונס, משום שיש כאן שינוי נסיבות המביא לכך שצורכי השוכר משתנים באופן מהותי.

הדין במקרה שיש חוזה מפורש - במקרה דנן נחתם הסכם בנוסח הבא: "כל זמן שאחד השוכרים בחיים, והנכס ראוי למגורים סבירים חייבים השוכרים בכל התחייבויותיהם, גם אם הם יעזבו את הנכס מחמת אונס לפני תום תקופת השכירות". לכאורה כיוון שהתנו ביניהם מלכתחילה שחיוב השכירות יתקיים גם במקרה של אונס, התנאי מחייב כפסיקת השו"ע (חו"מ שטו, ב) - "כשם שֶׁמַּתְנֶה אדם כל תנאי שירצה במקח, כך מַתְנֶה בשכירות". אך האם הסכמה זו מחייבת גם ב"אונסא דלא שכיח"? כלומר, במקרים שאף אדם לא ישער כי יקרו? בבאר היטב (רכה, ז) פירט את השיטות השונות והעלה בשם מהר"מ אלשקר (לב) שרק בניסוח חד-משמעי כדוגמת התחייבות מפורשת שלא יוכל לטעון שום טענת אונס בעולם, ניתן לכלול גם אונס "דלא שכיח". השו"ע (רכה, ג-ד) על פי הגמרא בגיטין (עג, ע"א) ופסיקת הרמב"ם (הלכות מכירה פ"יט, ה"ו), סבור כי במקרים של אונס שאינו מצוי ולא עלה על לב המוכר בעת שהתנה - הרי זה פטור. במקרה שלנו, שאין בהסכם בין הצדדים נוסח השולֵל כל טענת אונס בעולם, חוזר הדין למקומו שאין להתחשב באונס בלתי שכיח.

האם גירושין נחשבים כאונס שכיח? - דעת הרוב היא שיש לראות אונס מחמת גירושין בציבור הדתי כאונס שאינו שכיח. על פי דעת המיעוט לא הוכח במקרה זה שהאונס הוא אונס גמור, הן מבחינת חומרת האונס (הנתבע, או אשתו וילדיו היו יכולים להמשיך להתגורר בדירה, והעובדה שעלויות המשפחה גדלות לא יכולה להיות מוגדרת 'אונס גמור') הן מבחינת שכיחותו (החוזה בוטל 4 חודשים בלבד לאחר חידושו, וגירושין אינם אירוע שמתרחש בְּן רגע). מסתבר שבעת חידוש החוזה היה הנתבע מודע למצבו המשפחתי המעורער, ולא ניתן לטעון שמצב זה כלל לא עלה על דעתו.

סיכום:

לדעת הרוב, גירושין נחשבים כאונס גמור שאינו שכיח ושלא ניתן היה לצפות אותו בעת החתימה על החוזה. לכן הנתבע

היה רשאי לעזוב את הבית עם הגירושין, ואין לחייבו עבור החודשים לאחר שעזב את הבית. לדעת המיעוט, גירושין אינם נחשבים אונס שאינו שכיח ולכן היה מן המקום לחייב את הנתבע במלוא תשלום דמי השכירות עבור החודשים שבהם הבית עמד ריק, או בהפחתה של סכום מסוים מדמי השכירות בשל כך שהמשכיר לא התאמץ למצוא שוכרים חלופיים.

תיק מספר 70073
ניתן בתאריך ז' אדר ב' תשע"א, 13 במרץ 2011
פורסם באתר 'פסקים':
http://www.psakim.org/Psakim/File/1275

ביטול שכירות בגין פגמים בדירה ובגין מחיר השכירות

6. שוכרים שעזבו דירה לפני תום השכירות בגלל עובש בקירות

בית דין לממונות קרני שומרון
הרב שמואל הבר, דיין
הרב ציון כהן, דיין
הרב משה רוזנבאום, דיין

העובדות:

התובע השכיר דירה לנתבעים לשנה וחצי. כשלושה חודשים לפני סיום החוזה הודיעו לו הנתבעים שהם מתכוונים לעזוב את הדירה, ולאחר כשבועיים עזבו. לטענת התובע, היה על השוכרים ליידע אותו 60 ימים מראש כפי שהוסכם בחוזה, ולכן עליהם לשלם עבור כל 60 הימים מיום הודעתם על רצונם לעזוב. לטענת הנתבעים, הם עזבו את הדירה משום שקירותיה התמלאו בעובש שהתפשט לחפצים שהיו בדירה, אותם נאלצו לזרוק, ובנוסף בריאותה של האשה שהייתה בהיריון באותה העת נפגעה. הסיבה שהם עזבו רק בשנה השנייה לשכירות היא משום שהחורף בשנה זו היה חזק יותר והבעיה החריפה. לטענתם, הם ניסו בעצמם לטפל בעובש, ולמרות שהם יידעו את בעל הבית על אודותיו, הוא ראה אותו ולא תיקנו ובכך הפר את החוזה הפרה יסודית. לטענת התובע האחריות לטפל בעובש מוטלת על הנתבעים, אשר לא דאגו לחמם את הבית ולאוררו כפי שנדרש מהם, דבר אשר היה מונע את העובש.

נפסק:

שימוש במקח לאחר שנודע המום - פסק השו"ע (חו"מ סי' רלב, ס"ג) בעקבות הרמב"ם (הלכות מכירה פט"ו, ה"ג), שאם השתמש הקונה במקח לאחר שנתגלה המום, אינו יכול לבטל המקח. עם זה ביחס לשכירות כותב הרמ"א (חו"מ סי' שיד, א) שידיעה מוקדמת על קלקול במושכר אינה מהווה מחילה, כאשר מדובר בקלקול שעל המשכיר לתקנו.

בביאור היחס שבין שתי הלכות אלו נחלקו הפוסקים: דעת שו"ת ראנ"ח (סי' לט, ובחלק מההוצאות סי' מא) היא שיש להשוות בין שכירות למקח, ובשניהם שימוש לאחר ידיעת המום מהווה מחילה. לדבריו, צריך לבאר שיכולתו של השוכר לדרוש את תיקון הדירה, אף שנכנס אליה לאחר שידע על המום, היא דווקא בשעת הכניסה, אך אם נכנס לגור והשתמש בדירה בלי לטעון דבר, יש בכך משום מחילה.

לעומת גישה זו מבאר שו"ת תשורת ש"י (רבי שלמה יהודה טאבאק, מהדורה קמא סי' רפד, בחלק מההוצאות סי' רפה) שיש לחלֵק בין מֶכֶר לשכירות. במכר, אם השתמש לאחר שנודע המום ברי שהתכוון למחול, שאחרת המקח בטל ונמצא שהוא משתמש בדבר שאינו שלו ונקרא גזלן. אך בשכירות יש לו זכות להשתמש, שהרי הוא משלם עבור השימוש, מכאן שאין כוונתו למחול, ואף אם חוזר בו מכאן ולהבא, השכירות לשעבר קיימת ומשלם עבורה.

נוסף על כך אפשר להסביר כי היות שהדירה נשארה בבעלות המשכיר, השוכר מצפה שהמשכיר יעמוד בהתחייבותו להעמיד לו דירה גם לאחר שנכנס לגור. מה שאין כן במכר, שלאחר המכר המוכר מסתלק מהמקח, והברירה ביד הלוקח לבטל את המקח או למחול ולקבלו. כפי שמשתמע מלשון הסמ"ע (סי' שיד ס"ק ו) שמדובר בצפייה של השוכר ביחס לעתיד, כלשונו: "...ואין שם בית עליו בלא תיקון כל אלו".

בענייננו, אף שהשוכרים המשיכו להשתמש במושכר גם לאחר שנודע להם מהמום, נראה שלכל הדעות אין לראות בהמשך שימושם מחילה, כיוון שהתנהגותם מוכיחה שהם לא מחלו על הנזק. לאורך הזמן הם המשיכו ליידע את בעל הבית על הנזק, וכן ניסו להתמודד איתו בדרכם.

אין מחילה במום יסודי - נוסף על האמור, כאשר מדובר במום יסודי בדירה, שהלך והתגבר עם הזמן, אין לטעון לגביו טענת מחילה. בדומה לכך, נמצא לגבי נזקי שכנים שישנם נזקים חמורים שלגביהם אין דין מחילה, כגון נזקי עשן וריחות שאינם נעימים (ב"ב כג, ע"א) וכן פסק השולחן ערוך (חו"מ סי' קנה, לו). כך נפסק בבי"ד לדיני ממונות ירושלים (קובץ פסקי דין ירושלים דיני ממונות ובירורי יהדות, ו עמוד מב) שבעיית רטיבות בקירות הבית הגורמת למחלות, על בעל הבית לתקנה. כל עוד בעיה זו לא נפתרה, הדבר מהווה סיבה מוצדקת לעזיבת השוכרת את הדירה בתוך תקופת השכירות, כי במצב זה אין הדירה ראויה למגורים. המשך מגורים אחרי שנודע המום בדירה לא מוכיח מחילה על המום, כי אין מחילה במום יסודי כזה.

עם זה במקרה בו דן המכתם לדוד (חו"מ, סי' י), דָּבַר על בית שהושכר לשנה ובהיות הבית חדש הקירות היו לחים ואי אפשר היה לדור בו בלי להדליק אש. כבר בלילה הראשון התעלפו השוכרים ונאלצו לצאת מהבית. המקרה חזר על עצמו כמה פעמים עד שהשוכרים עזבו את הבית. בתשובתו

הגדיר המכתם לדוד מום זה: "אין לך מום גדול מזה..", ובכל זאת מסקנתו היא שאין לבטל את השכירות, אלא שזכותו של השוכר לדרוש מבעל הבית לתקנו, או שיתקן השוכר בעצמו וינכה את דמי התיקון משכר הדירה. זאת על פי דברי הרא"ש בתשובה שאם לאחר שנתקלקל הבית עדיין שם "בית" עליו, והקלקול הוא מום עובר, אין זה מקח טעות, ולא ניתן לבטל את העסקה.

יש לציין כי יש החולקים על השוואתו של המכתם לדוד בין מכר לשכירות בנידון זה (ראו ספר נתיב השכירות פרק יא, ס' ט ובהערה שם). לדעתם, מאחר ששכירות עניינה יכולת השימוש בתקופת השכירות, הרי שעל אף שאפשר לתקן, לעיתים השוכר לא עושה זאת ויש בכך הפרה יסודית של הסכם השכירות. זאת בשונה ממקח שנעשה לטווח ארוך.

חוסר כנות בעזיבה פתאומית - המשכיר חושד שסיבה אחרת הניעה את השוכרים לעזוב בפתאומיות, כגון מציאת דירה זולה וטובה יותר ולא טענתם לעובש. בנידון דומה דנו בביה"ד הרבני בת"א-יפו (הובא בפס"ד רבניים כרך א עמ' 8 ואילך) בעניין אישה שביקשה להתגרש מבעלה בטענה שהוא עקר והיא רוצה ללדת. על אף שטענה זו בלבד מזכה את האישה לתבוע גט, היה חשש שהיא מבקשת להתגרש דווקא מטעמים אחרים. עם זה נפסק שפוסקים על פי הטענה גם אם הסיבות האחרות הן העיקר אצלה.

סיכום:

אין לראות את המשך המגורים של השוכרים כמחילה על הקלקול בדירה. גם אם עיתוי העזיבה נקבע משיקולים של מציאת דירה אחרת, אין לראות זאת במנותק מהבעיה המרכזית בליקויים החמורים בדירה. לכן לשוכרים יש טענה צודקת המאפשרת להם עזיבה מיידית.

פורסם באתר 'דין תורה':
www.dintora.org/assets/files/31411429020982.pdf

7. שוכר דירה שעזב בתוך תקופת השכירות

בית דין ירושלים לדיני ממונות ולבירור יוחסין
הרב אברהם דוב לוין, אב"ד
הרב מרדכי אייכלר, דיין
הרב מרדכי אהרון הייזלר, דיין

העובדות:

השוכר עזב את הדירה בחודש השלישי מתוך שנה שהתחייב בחוזה השכירות, בלי להודיע על כך למשכיר בכתב ושבועיים מראש, כמוסכם בין הצדדים. המשכיר דורש ממנו לשלם את החובות השוטפים של הדירה ואת שכר הדירה עד למועד בו מצא שוכר חלופי, את עלות צביעת הקירות, את הקנס שסוכם ביניהם בגין הפרת חוזה ואת ההפרש בין שכר הדירה שסוכם ביניהם ובין שכר הדירה של השוכרים החדשים שהוא נמוך יותר, וזאת עד סוף שנת השכירות. השוכר תובע מנגד החזר דמי השכירות ששילם בטענת מקח טעות, שֶׁכֵּן לא נהנה מהדירה כפי שחשב. לטענתו הדירה הייתה מוזנחת והמשכיר לא התקין רשת לחלונות הדירה כפי שהתחייב בחוזה, ולכן הוא נאלץ לשכור דירה נוספת. המשכיר טוען כי השוכר הקודם הודיע לו שניקה את הדירה, ונוסף על כך השוכר חתם בחוזה כי הדירה נמצאת ראויה לו. הוא ציין כי השוכר שילם שכר דירה ומעולם לא התקשר להתלונן על ההזנחה, ולכן אין כאן מקח טעות. לגבי הרשת טען כי הדבר התעכב מגורמים שאינם תלויים בו, ונוסף על כך ההתקנה אינה מחובתו של בעל הבית, ולכן זו אינה הפרה יסודית של ההסכם.

נפסק:

שוכר שעזב את המושכר בתוך תקופת השכירות וגרם נזק למשכיר - כתב הרמב"ם (הלכות שכירות פ"ו, הלכות ז-ח) וכן השו"ע (חו"מ סי' שיב, ס' ה וס' ז), שיש חובת הודעה מראש על יציאה לפני תום זמן השכירות, ואם לא הודיע אינו יכול לצאת בלי לשלם את דמי השכירות. לפי הבית יוסף (סי' שיב סוף ס' ח) והרמ"א בשו"ע (שם), אם ישנו שוכר חלופי המשכיר אינו מפסיד כלום, ואם כך אינו יכול לעכב את השוכר ולחייבו לשלם את דמי השכירות. אומנם כתב הרא"ש (על ב"ק ב, סי' ו ובשו"ת כלל צה, סי' א) שאף על פי שמנע מהבעלים מלהשתמש בקרקע שלהם, גרמא בנזיקין הוא ואינו חייב לשלם לבעלים כלום, ולא מחזיר אלא "כשעת הגזילה" (מושג הלכתי שמשמעותו היא כי על הגזלן להחזיר את ערכו של הנכס הנגזל כפי שהיה בעת שגזל אותו). הרמ"א (שסג, ו) פסק על פי זה שאם לא דר בנכס, אלא רק מנע מאחרים לגור שם, פטור מלשלם את השכירות. אחרונים שדנו בדברים אלה של הרא"ש שהובאו ברמ"א (שער משפט סימן שיב ס"ק ב; פתחי תשובה ס"ק ד; סימן שי ס"ק ב; ערך שי סימן שיב סעיף יד) ניסו להגדיר באלה מקרים הם חלים, ומסקנתם שהיום אין דנים כדעת הרא"ש כאשר לא מדובר בגֶזֶל קרקע, אלא בחוזה שכירות. זאת בהתבסס על הריטב"א (ב"מ עג, ע"ב), שהשוכר מחויב מדין עֲרֵב, שהבטיחו שייקח את הנכס וסמך עליו, והרי הוא מחויב לשלם לו מה שהפסיד בהבטחתו. וכן בהתבסס על הרשב"א (ח"א, סימן אלף כ"ח, בשם הראב"ד) ששכירות בית היא כְּמֶכֶר גמור וחייב לשלם בין ידור בו בין לא ידור בו.

במקרה שלנו, מאחר שהשוכר התחייב לשלם עבור כל תקופת השכירות גם אם לא ידור שם, הוא חייב לשלם עבור הימים שבהם לא היה שוכר חלופי, וכמו כן להשלים לו את מה שהפסיד מהפער בין גובה השכירות ששילם השוכר ובין מה ששילמו השוכרים שלאחריו.

נכתב ונחתם בחוזה שהשוכר ראה את המושכר ומצא שהוא ראוי לו – השוכר הצהיר בחוזה כי בדק את המושכר והצמוד אליו, ומצאם במצב תקין. אף שיש לסעיף זה תוקף בדין המדינה, להלכה תלוי הדבר במחלוקת הרמב"ם והטור. לפי הרמב"ם (הלכות מכירה פט"ו, ה"ו) המוחל על מום במקח חייב לדעת בדיוק על מה מוחל ולפרש אותו. לעומת זאת כתב הטור (סי' רלב) על יסוד הרא"ש שיכול למחול עליו גם אם לא מפרש בדיוק על מה מחל. האחרונים דנו בשאלה אם דעת הרמב"ם נובעת מדעתו הכללית ש"אין אדם מקנה לחברו דבר שאין לו קצבה" (כפי שסבר הטור בדעת הרמב"ם), או על השוואת מקח טעות לדין אונאה (ה'בדק בית' על הטור, שם). הבית חדש שם מבהיר שהטור חולק על הרמב"ם גם בעניין השוואת מום במקח לאונאה, שבאונאה אין אדם מוחל כלל מן הסתם. אבל כשלא מדובר באונאה אלא במום, יש אנשים שאינם מקפידים במקצת מומים (להרחבה בדין זה ראה אולם המשפט, שם ועמק המשפט ח"א, עמ' רפח).

מחילת השוכר מתוך אי מחאתו על הזנחת המושכר – בחודשי מגוריו של השוכר במושכר הוא התלונן על אי התקנת הרשתות, אך לא התלונן על כך שהנכס מוזנח. בב"ק לה, ע"ב אומר רבה בר נתן: "דטענו חיטים והודה לו בשְׁעוֹרִים פטור". נשאלת השאלה אם כשתבע דבר אחד ולא תבע דבר שני, נחשב הדבר למחילה אם לאו. לדעת רש"י ותוספות, כשתבע חיטים ולא שְׁעורים, הרי ברור שמחל על השְׁעורים. לדעת הרא"ש שם (סי' טו), דבר שכיח הוא שאדם שיש לו כמה תביעות על חבירו לא רוצה לתבוע אותן בבת אחת, ולכן אין בכך משום מחילה (לדבריו, רבה בר נתן התכוון למצב שבו המלווה טוען שמדובר בחיטים, הלוֹוה טוען טענה נגדית שמדובר בשְׁעורים, והמלווה לא עונה לו וטוען שהלווה לו גם חיטים וגם שְׁעורים). בשו"ע (חו"מ סי' פח, ס' יב) הביא את שתי הדעות (את דעת הרא"ש הביא בשם "יש אומרים"). מאחר שיש מחלוקת פוסקים שלא הוכרעה בעניין זה, והשוכר שילם כבר, אי אפשר להוציא כסף מהמשכיר ולהפחית מחובו של השוכר כלפיו מהטעם של הזנחת הדירה, וזאת על פי הכלל 'המוציא מחברו עליו הראיה'.

אומדנא דמוכח על המחילה - על פי דברי קצות החושן (סי' יב, ס"ק א) שמחילה שבלב לא הוי מחילה, צריך להבין את דעת רש"י שמי שתבע שְׁעורים ולא תבע חיטים הרי נחשב שמחל, שֶׁכֵּן יש לנו אומדנא דמוכח שמחל בעצם זה שלא תבע את הדבר הנוסף. ועל כך חולק הרא"ש וטוען שאין בכך אומדנא דמוכח, משום שדבר שכיח הוא שאנשים לא תובעים הכול יחד, אבל נראה שגם הרא"ש יסכים שאם יש אומדנא דמוכח שלא תבע בגלל שמחל, לא יוכל לתבוע עוד. כמו שמצאנו ברמ"א (שו"ע סי' רפז, סוף ס' א) שאחד מן האחים שנתן מתנה לאחרים וראו האחים ושתקו, ייחשב הדבר למחילה.

בנידון דידן, שהשוכר גר בדירה, ושילם את שכר הדירה מִדֵּי חודש בחודשו ללא תלונות על הזנחת הבית, פרט לרשת בחלונות, הרי שגם אם אמת בפיו שהייתה הזנחה, יש כאן אומדנא ברורה שמחל עליה.

השוכר טוען שטענה זו ניתן לטעון גם לגבי תביעת המשכיר להשלמת דמי השכירות עד סוף השנה, שֶׁכֵּן בבית המשפט המשכיר לא תבע זאת, ורק כשהגיעו לבית הדין הוסיף זאת לתביעה. לכאורה תלוי הדבר במחלוקת רש"י תוספות והרא"ש כפי שנאמר לעיל. אומנם נראה לומר שלדעת שתי השיטות אין זו מחילה, כיוון שלדברי המשכיר גם כשתבע בבית המשפט רצה לדון עם השוכר בבית הדין ולכן לא דייק בכל תביעותיו, ונוסף על כך לאחר מכן בדק ומצא שהשוכר התחייב לו בחוזה לשלם עד סוף השנה. באופן כזה נפסק כבר בש"ך (סי' יז, ס"ק טו) וכן בנתיבות המשפט (ס"ק א) שאם התובע טעה בחשבונו מצווה על ביה"ד להשיב לו אבידתו, ולא הייתה כאן מחילה.

קנס על הפרת חוזה כשלא כתוב בו שנעשה דלא כאסמכתא – בגמרא ב"מ קד, ע"ב מדובר על התחייבות גבוהה לקנס אם הלוקח שדה לא יחרוש אותה, ואומר רבא שהתחייבות זו לקנס היא אסמכתא (התחייבות על תנאי, שכשאדם מתחייב בה מְשַׁעֵר בדעתו שלא תחול) ולכן אין לה תוקף. מבהירה הגמרא שדווקא כשמדובר בהתחייבות דרך גוזמא היא אינה חלה, אולם אם היא התחייבות סבירה, הרי שאינה בגדר אסמכתא וחלה. אחרונים דנו רבות בתוקף קנסות על ביטול חוזה (ש"ך סי' סא ס"ק ו; חזון איש חו"מ, לקוטים סי' טז אות יא ועוד). בפסקי דין ירושלים ח, עמ' צא, נקבע שיש לבחון אם סך ההתחייבויות סביר ביחס לנזק המשוער, שאז מועילה ההתחייבות לשלם את הקנס מדין מזיק.

המשכיר מחזיק בשֶׁק ביטחון הכולל את דמי הקנס – לדעת הסוברים שהמוחזק בשֶׁק דינו כמוחזק בכסף, לכאורה התפיסה של המשכיר בשֶׁק מועילה לו כי ישנו חיוב על השוכר לצאת ידי שמיים בנזיקין ותפיסה מועילה. אלא שלדברי הש"ך (סי' כח, ס"ק ב) ואחרונים רבים נוספים, בגרמא בנזיקין שאין בו אלא חיוב לצאת מידי שמיים, גם אם הניזוק כבר תפס את הכסף, מוציאים אותו ממנו.

מודה במקצת מחובות השכירות - המשכיר הודה שלא התקין את הרשתות על החלונות כפי שהתחייב, והרי הוא כ'מודה במקצת' (שדינו נזכר בגמרא ב"מ ע, ע"א, ונפסק להלכה ברמב"ם (הלכות טוען ונטען פ"ה, ה"ג) ובשו"ע (חו"מ סי' צה, ס' ה). אולם לטענת המשכיר הוא מצידו הורה למתקין להתקין את הרשת מיד בתחילת השכירות, והעיכוב הוא מצד המתקין והרי הוא אנוס בעיכוב. אם היו מגדירים התחייבות זו בחוזה כסעיף עיקרי שאי קיומו יכול לבטל את החוזה, אז יכול היה השוכר לטעון שאונסו של המשכיר לא מחייב אותו והוא פטור מקיום החוזה, אך לא כך התנו הצדדים.

הרב מרדכי אהרון אייזלר:

שכירות כמֶכֶר - ההתחייבות בחוזה מחייבת את השוכר לשלם עבור החודש שבו הדירה עמדה ריקה. כמו כן זו דעת הרשב"א (שו"ת ח"ב, סי' שכח) שֶׁכֵּן שכירות כמֶכֶר. אומנם מה שכתב הפתחי תשובה בסי' שי"ב ס"ק ד לפקפק בזה, זה

רק בשכירות סתם, אבל לא בשכירות לזמן קצוב, שבמקרה כזה התשלום אינו עבור ההפסדים בגרמא, אלא עבור קניית זכות המגורים.

טענת אונס - השוכר אינו יכול להיפטר מדמי השכירות בטענה שהוכרח לעזוב אותה מחמת אונס בגלל הזנחתה (כדעת קצות החושן סי' שטז, ס"ק א - שאם נאנס השוכר פטור מהשכירות), שֶׁכֵּן העובדה שהמשיך לשלם את דמי השכירות מִדֵּי חודש בחודשו מעידה 'שהחיסרון לא היה בדירה אלא במי שגר בה'.

סיכום:

על השוכר לשלם למשכיר עבור הימים שבהם הדירה עמדה ריקה ללא שוכר וכן עבור הוצאות חשמל, מים, גז ארנונה ושמירה, ולהשלים את מה שהפסיד בהשכרה החלופית. שאר התביעות נדחו.

תיק מספר -1877עב
פורסם באתר 'דעת':
/http://www.daat.ac.il/daat/vl
pdrjerdl/pdrjerdl394.pdf

8. שוכר שפינה דירתו לפני הזמן

בית הדין הרבני האזורי חיפה
הרב שמואל א' פלדמן, דיין

העובדות:

התובע, בעל דירה, השכיר את דירתו לכמה שותפים לתקופה של שישה חודשים. במסגרת הסכם השכירות התנה המשכיר שאם ימצא קונה לדירתו, הרשות תהיה בידו להוציא את השוכרים אף לפני תום תקופת השכירות. השוכרים לא התנו מפורשות כי גם להם הזכות לצאת מהדירה לפני תום השכירות. לאחר כחודש מתחילת השכירות מצאו השוכרים דירה חלופית, זולה יותר, ויצאו מן הדירה. הדירה נשארה ריקה כל שאר תקופת השכירות בלי שֶׁיָּדוּר בה איש. המשכיר תובע מהשוכרים את דמי השכירות לתקופה המוסכמת. הנתבעים טוענים כי על אף היעדר התנאה מפורשת מצידם, היה ברור להם שהתנאי של המשכיר הוא דו-צדדי, וכשם שהמשכיר יכול לסיים את השכירות טרם סיום התקופה, כך גם השוכרים. עוד טענו הנתבעים כי המשכיר הסכים לעזיבתם ועל כן מחל להם, ולחלופין התייאש מהתשלום.

נפסק:

חיוב דמי שכירות של שוכר שיצא לפני תום תקופת השכירות - בעניין דר בחצר חברו שלא ברשות, נפסק בשו"ע (חו"מ סי' שסג, ס"ו) שבחצר דקיימא לאגרא (שעומדת להשכרה) אף דלא עביד למיגר (אף אם אינו זקוק לה למגורים) חייב לשלם. הרמ"א שם כתב שחייב דווקא אם גר בה, אבל אם רק גזל את החצר בלי להתגורר בה - פטור. הרא"ש (ב"ק, פרק כיצד ס"ו) כתב שהטעם לכך הוא שאם דר בה אזי אכל את חסרונו של הבעלים, אך אם רק גָּזַל הרי לא אכל, ואף שחברו נפסד הרי זה רק גרמא בנזיקין ועל כן פטור. שער המשפט הִקְשָׁה לפי זה על פסק השו"ע במקום אחר (חו"מ ס' שיב) שהשוכר חייב להודיע למשכיר על עזיבתו שלושים יום מראש, ואם לא הודיעו אינו יכול לצאת אלא ייתן שכר, ולכאורה גם כאן יש לומר שהשוכר רק גרם לנזק ויהיה פטור. על כן הסיק שער המשפט שההבנה הנכונה של השו"ע היא שאכן גם במקרה זה פטור מתשלום בדיני אדם, אלא שהדבר אסור, ולכן מלכתחילה אינו יכול לצאת. כיוון שיש כאן נזק בגרמא חייב בדיני שמיים. הנחלת צבי חָלַק על הבנת שער המשפט בשו"ע, והבהיר שכיוון שהנוהג היה לשכור בתים רק בתחילת שנה, נמצא שאם עוזב השוכר באמצע שנה הרי ש'ברי הזיקא' (הנזק ודאי), והרי זה נזק שמוגדר כגרמי שעליו חייבים. מעבר לכך, גם על עיקר הדין נחלק הנחלת צבי, שֶׁכֵּן לדעתו חיוב השוכר בתשלום אינו משום מזיק אלא משום קניין השכירות שנתחייב בו, וחיוב זה הוא לכל תקופת השכירות.

תנאי חד-צדדי - רק מי שהתנה שיכול לחזור בו הוא שיכול לעשות שימוש בתנאי, ולא אומרים כי כיוון שהמשכיר שייר או התנה לעצמו אזי גם השוכר יכול לחזור בו מהשכירות. אף אם נתעלם מקביעה זו, במקרה דנן השוכרים אינם יכולים לחזור בהם מטעם אחר, והוא שהתנאי של המשכיר לא עסק בשעבודו לשכירות. כלומר, הוא לא התנה שיוכל לחזור בו מן השכירות, אלא שאם ימצא קונה לדירה יוכל להוציאם, אבל מעצם השכירות לא יוכל לחזור בו. כל זמן שהדירה מושכרת המשכיר משועבד לשוכרים אלו ואינו יכול להחליפם, ועל כן גם השוכרים משועבדים למשכיר זה ואינם יכולים להתחלף עם אחרים. המשכיר יכול לחזור בו כשימצא קונה - זכות היא שֶׁשַּׁיָּיר לעצמו שאינה קשורה לזכויות השוכר.

מחילת משכיר לשוכר - קצות החושן (ס' שט"ז ס"ק ג) הביא מהמהרי"ט כי משכיר שמחל על דמי שכירות לשוכר יכול לחזור בו כל עוד השוכר נשאר בדירה. טעם המהרי"ט הוא משום שלא מסתבר שהמשכיר התכוון לייפות את כוחו של השוכר שיוכל להישאר בדירה ולא לשלם, אלא אומד דעתו של המשכיר הוא שהתכוון שאם יצא השוכר אזי דמי השכירות מחולים לו, אבל כל עוד נשאר בדירה לא מחל לו עדיין ועל כן יכול המשכיר לחזור בו. עוד הביא קצות החושן את דעת הריב"ש על פיה שוכר שמחל למשכיר יכול לחזור בו, כיוון שלא היה קניין, ומכאן שהבית לא חזר למשכיר. על אותו משקל גם משכיר שמחל לשוכר יכול לחזור בו, שֶׁכֵּן הבית עדיין עומד ברשות השוכר. עם זה באמרי בינה (הלכות דיינים סי' כ, אות טז) כתב שמשכיר אינו יכול לחזור

בו ממחילתו, כיוון שמחילה אינה צריכה קניין. כמו כן עולה מדברי הרמ"ך (המובא בשיטה מקובצת ב"מ קי"ז) בעניין כותל שנפל לגינת חברו, שאם אמר בעל הכותל לבעל החצר שהוא מוחל לו על האבנים, שוב אינו יכול לחזור בו. על כן, עקרונית, יכולים השוכרים לטעון 'קים לי' כשיטת האמרי בינה והרמ"ך שאין המשכיר יכול לחזור בו ממחילתו, אם הייתה כזו.

בעלות הנכס השכור והשלכה על תשלום דמי השכירות – המחנה אפרים (הלכות שכירות ס"ט) כתב שהשוכר יכול להסתלק מהבית בדיבור בעלמא, בלי קניין, כיוון שגוף הבית שייך למשכיר. בב"מ ק"ג נאמר שהמשכיר בית לחברו ונפל הבית, אם ההסכם היה על הבית המסוים המשכיר אינו חייב להעמיד לשוכר בית חלופי. בשיטה מקובצת שם הביא את מחלוקת הרא"ה והרמב"ן, שלפי הרא"ה השוכר חייב לשלם את מלא דמי השכירות כיוון ששכירות דומה למֶכֶר, ועל כן הרי זה כמו "נסתחפה שדהו" (ראו כתובות יב, ע"ב). לפי הרמב"ן השוכר פטור, כיוון ששכירות היא זכות שימוש בלבד וכיוון שהבית אינו קיים, אין כאן שימוש. בשו"ע (חו"מ סי' שי"ב, ס' י"ז) פסק שאם נפל הבית אין המשכיר חייב לבנותו, "אלא מחשב על מה שנשתמש בו ומחזיר לו שאר השכירות". הרי שהשו"ע סובר כדעת הרמב"ן, שהשכירות במהותה היא זכות שימוש ולא מֶכֶר. מכאן ניתן להסיק גם לגבי מחילת המשכיר על דמי השכירות שכיוון ששכירות אינה כמכר, המשכיר אינו יכול לחזור בו מהמחילה שֶׁכֵּן הבית כבר ברשותו.

מחילה מתוך כעס – המהרי"ט בסי' קי"ח כתב שמחילה בכעס אינה מחילה, וכן פסק הרמ"א בסי' של"ג "ויש אומרים דאם אמר לו דרך כעס, שאינו פטור". האמרי בינה (דיני דיינים סי' כ, ס' ק"ה) כתב שאומנם לדעת כולם מחילה בכעס אינה מחילה, אך כיון שהרמ"א כתב בלשון "יש אומרים" משמע שיש מי שחולקים על זה, ועל כן ייתכן שֶׁמְּפֻקָּק לא מוציאים מיד המוחזק. אלא שלהלכה צריך עיון אם ניתן לסמוך על שיטתו זו של האמרי בינה, שֶׁכֵּן הרמ"א הביא את רבנו ירוחם כמקור להלכה זו, ושם אין אזכור של שתי שיטות, אלא כתב רק שמחילה בכעס אינה מחילה בלי להזכיר דעה חולקת. רק התורת חיים סובר אחרת (ריש פרק גט פשוט) ודחו אותו כל האחרונים (ראו פתחי תשובה ס' קי"ז). במקרה שלנו אין לומר שהמחילה הייתה בכעס כי המשכיר הפציר בשוכרים לצאת מן הדירה במשך שבועיים ימים, ואין להניח שהיה שרוי בכעס כל אותו הזמן.

ייאוש בטעות - מסגנון דבריו של המשכיר עולה שהוא לא מחל אלא התייאש מכך שישלמו לו: "מה שאמרתי לצאת, חשבתי שאין ברירה". המשכיר לא ידע שיש אפשרות לברר את הנושא בדין תורה, ולכן התייאש מכך שישלמו לו. מכאן שיש כאן ייאוש בטעות שיש לברר את דינו. הג"א (סי' לב על ב"מ ס"ו), חילק בין מחילה לקניין, שמחילה בטעות הוי מחילה (נחשבת מחילה), לעומת קניין בטעות שלא הוי קניין. בדבריו מבואר טעמו, שהנמחל זוֹכֶה מדין ייאוש בעלים. עוד מבואר בדבריו חילוק חשוב והוא שהמחילה או הייאוש תקפים אף בטעות אם המוחל יודע שנותן לו משלו, רק שהנתינה היא בטעות. אבל אם המוחל כלל אינו יודע שנותן לו משלו, ומגלה בסוף שנתן משלו, במקרה כזה אין מחילתו מחילה ואין ייאושו ייאוש, כיוון שלא באמת התייאש שהרי חשב שאין לו ממה להתייאש. נראה שהרמ"א מסכים גם הוא לחילוק הזה של הג"א, שֶׁכֵּן בחו"מ, סי' ר"ז ס"י הביא שתי דעות בשאלה אם ייאוש בטעות נחשב ייאוש, ואילו בסי' רמ"א כתב "כל מחילה בטעות יכול לחזור בו אפילו קנו מיניה". נראה שבסי' ר"ז מדובר שידע שנותן, רק הנתינה הייתה בטעות ובזה יש מחלוקת. ואילו בסי' רמ"א מדובר שֶׁכְּלָל אינו מודע לכך שנותן, ובזה לכל הדעות אין ייאושו ייאוש.

סיכום:

עקרונית השוכרים אינם יכולים להסתלק מהשכירות ולצאת לפני הזמן בלי לשלם את יתרת דמי השכירות, כיוון שהיחס לחיוב על התקופה הנותרת איננו כאל היזק בעלמא שנגרם מעזיבתם את הדירה, אלא כאל יחידת זמן שלגֶּיה נעשה קניין שכירות שהתחייבו בו. השוכרים גם אינם יכולים לטעון שהתנאי של המשכיר בדבר יכולתו לחזור בו מהשכירות חל גם לגביהם, כי הם לא התנו כך מפורשות. אולם בית הדין הסתפק לגבי טענת השוכרים כי המשכיר מחל על דמי השכירות של התקופה בה נותרה הדירה ריקה או לחלופין התייאש מהם. ספק אם התבטאויותיו של המשכיר כי לא ידע על האפשרות להזמין לדין תורה מהוות מחילה מן הסוג שידע שנותן אך בטעות נתן, שאזי מחילתו שנויה במחלוקת, או שמא הן מהוות מחילה מן הסוג שגם לא ידע שנותן, שאזי אין מחילתו מחילה ואין ייאושו ייאוש. מאחר שיש ספק בדין, אין מוציאין מידי המוחזק, והשוכרים פטורים מלשלם את שארית תקופת השכירות.

פורסם בשורת הדין ב, עמ' רמב-רנז

9. החזרת דמי שכירות ששולמו מראש

בית הדין הרבני האזורי, ירושלים
הרב אליהו בקשי דורון, אב"ד
הרב אברהם דוד הורוביץ, דיין
הרב שלמה דיכובסקי, דיין

העובדות:

הנתבע השכיר לתובע חנות לשנה והתובע שילם לו מראש. באמצע השנה החזיר התובע את המפתחות לנתבע ועזב את החנות. לאחר כמה חודשים השכיר הנתבע את החנות לאדם אחר. התובע תובע החזר של דמי השכירות בגין הזמן שלא השתמש בחנות. ביה"ד האזורי קבע שהחזרת המפתח וקבלתו על-ידי הנתבע מהוות הסכמה של שני הצדדים להפסיק את השכירות, ולכן יש כאן מחילה של הנתבע על

דמי השכירות והוא צריך להחזירם לתובע. הנתבע מערער על פס"ד זה וטוען שביטול שכירות צריך קניין, והיות שלא נעשה קניין, לא התבטלה השכירות.

נפסק:

הרב אברהם דוד הורוביץ:

כדי שהמושכר יחזור למשכיר בתוך תקופת השכירות יש צורך בקניין כמו שנעשה בעת הקניית השכירות, משום 'דשכירות הוי מכירה ליומיה' (שכירות נחשבת כממכר לזמן). מסירת המפתח למשכיר אינה נחשבת כקניין בשכירות לפי דעת רוב הפוסקים (פרט לרש"ו), ויכול המשכיר לומר 'קים לי' כדעתם, שהרי הוא המחזיק בכסף ומכך מובן שלא מחל. אם השוכר לא היה משלם את דמי השכירות מראש היה מקום שהמשכיר ימחול לו עליהם.

הרב שלמה דיכובסקי:

בתשובות הריב"ש (סי' תק"י) פסק שביטול שכירות צריך להיעשות בקניין, ולא באמירה בעלמא. אומנם כמה אחרונים חולקים על הריב"ש. כך בשער המשפט (סי' שטו סק"א) כתב שדברי הריב"ש נאמרו רק כאשר השוכר תלה את ביטול השכירות בדבר אחר, כגון שדרש מהמשכיר שיחזיר לו את דמי הקדימה ששילם, אבל כאשר השוכר הודיע על סיום השכירות בלי לתלות זאת בשום מעשה אחר, הרי זו מחילה שאינה צריכה קניין.

בחוכמת שלמה (הגהות לשו"ע חו"מ סוף סי' שיב) כתב שכאשר השוכר מודה בהודאה גמורה שיצא מהדירה, הרי זה קניין אודיתא, וגם לדעת הריב"ש תועיל הודאה שכזו על ביטול השכירות ללא צורך בקניין נוסף. דעת קצות החושן (סי' שטז סק"ג) ובעקבותיו ערוך השולחן (סי' שטז סקי"א) שלא כדעת הריב"ש.

ממקורות אלה עולה כי לדעת רוב הפוסקים מחילת שכירות אינה צריכה קניין. בנדון דידן החזיר התובע את המפתחות לנתבע. אומנם מסירת מפתח אינה קונה, אבל (לפי הנפסק בשו"ע סי' קצ"ב, ב) נחשבת המסירה ל'לך חזק וקני' (שהחזקה עושה קניין), ואז אין נפקא מינה איך המפתחות הגיעו לידיו, ובפועל הוחזרה החנות לבעליה. כמו כן אפשר לומר שנעשה קניין אודיתא, בהודעה ברורה של התובע על ביטול השכירות, ובפרט כאשר בעקבות הודעה זו הנתבע הודיע לעירייה שתשלומי הארנונה ישולמו מכאן ולהבא על ידו, והִשְׁכִּיר את החנות לאדם אחר.

הרב אליהו בקשי דורון:

השכרת דירה כאשר השוכר יצא שלא כדין - מדברי הרמ"א (חו"מ סי' שטז, ס' א) עולה, שאם השוכר יצא מהבית קודם זמנו יכול המשכיר להשכיר את הבית לאחרים כדי שלא יעמוד הבית ריק. וכתב הסמ"ע (שם ס"ק ג') שאם המשכיר כבר קיבל את דמי השכירות מראש אינו צריך להחזירם לשוכר, אבל אם עדיין לא קיבל את דמי השכירות מהשוכר ומשכירו לאחר, מנכה לשוכר מדמי שכירותו. נתיבות המשפט וקצות החושן חלקו על הסמ"ע, ולשיטתם דמי השכירות שמשלמים השוכרים החדשים שייכים לשוכר, מהטעם שיש זכות לשוכר להשכיר לאחרים. בנדון דידן, היה תנאי מפורש בין המשכיר לשוכר שהלה לא יוכל להשכיר את הדירה לאחרים. אם כן גם לדעת נתיבות המשפט השכר שייך למשכיר בלבד.

אומנם לדעת קצות החושן כיוון שהשוכר קנה השכירות אין השכר שייך למשכיר ש"לא יעשה סחורה בפרתו של חבירו". אבל, לדעת כולם זכותו של המשכיר להיכנס לחנות ולהשכירה לאחרים, אף על פי שמקבל כל דמי השכירות. על כן קבלת המפתח והעובדה שהנתבע השכיר את הדירה לאדם אחר אינן מהוות ראיה על כך שמחל על דמי השכירות של התובע עד סוף השנה, שהרי מותר למשכיר להשכיר לאחרים משום "שאיה יוכת שער", ואף לקבל על כך דמי שכירות.

האם יש לשוכר קניין בגוף הבית או זכות שימוש - שיטת הריב"ש בנויה על ההנחה ששכירות משמעה קניין של השוכר בגוף הנכס המושכר. כיוון שהשכירות היא קניין של השוכר, הרי שאינה פוקעת אלא בהקנאה חזרה למשכיר. אולם רבים סוברים ששכירות אינה קניין בגוף הבית לשוכר, אלא רק זכות שימוש, ולכן כיוון שגוף הבית שייך למשכיר הוא יכול לעשות סחורה בפרתו שלו, ואין זה נחשב פרה של חבירו. שאלה זו שנויה במחלוקת אצל הראשונים, כמבואר בקובץ הערות לרב אלחנן וסרמן (סי' נג). ישנם ראשונים ואחרונים רבים הסוברים כי שכירות היא רק מתן זכות שימוש לשוכר ולא קניין גמור, ועל זכות השימוש ניתן למחול גם בלא קניין.

דמי השכירות שולמו מראש - בקובץ ההערות האמור נכתב על פי דברי הירושלמי והראשונים כי יש חילוק בין מי שנתן את דמי השכירות מראש למי שעדיין לא נתן. אם עדיין לא שילם, הוא חייב רק אחרי שישתמש, ואם אַחֵר משתמש הרי זה במקומו, ואינו חייב לשלם על השימוש. כך כתב הקהילות יעקב (ב"מ סי' מ"ו) שכאשר הקדים ושילם דמי השכירות מראש הרי זה נחשב קניין בגוף הנכס מהטעם שבתשלום מראש קנה בפועל את הזכות להשתמש. לכן בנדון דידן דמי השכירות שולמו מראש, כולם יודו לדעת הריב"ש שביטול השכירות מצריך קניין ולא מספיקה מחילה, היות והמשכיר מוחזק בדמי השכירות.

סיכום:

השאלה אם ביטול השכירות מצריך קניין תלויה במחלוקת ראשונים - האם לשוכר יש קניין בגוף הבית ששכר? אם יש לו קניין הגוף, ביטול השכירות מצריך קניין ולא מספיקה מחילה, אך אם נאמר שלשוכר אין קניין בגוף הבית אלא יש לו רק זכות שימוש, אין צורך בקניין לביטול השכירות ומספיקה מחילה.

אם השוכר שילם את דמי השכירות מראש יכול המשכיר להשכיר את הדירה לאַחֵר ואינו חייב לקזז לו מדמי השכירות שקיבל מהשוכר השני. אך אם השוכר הראשון לא שילם מראש, צריך המשכיר לנכות מדמי השכירות את מה שקיבל מהשוכר השני. יש אומרים שאפילו אם שילם לו מראש חייב להחזיר לפי מה שקיבל מהשני. בשל המחלוקת הקיימת בסוגיות אלה הערעור התקבל בחלקו, והמשכיר חויב להחזיר חלק מדמי השכירות עבור התקופה שבה השוכר לא השתמש בחנות.

תיק מספר מב-981
פורסם בפסקי דין רבניים, כרך יז עמ' 69-78

ביטול שכירות על ידי המשכיר

10.מת המשכיר תוך זמן השכירות

בית הדין הרבני האזורי, חיפה
הרב צבי יהודה בן יעקב, דיין יחיד

העובדות:

בין המשכיר לשוכר נחתם חוזה שכירות לשנה עם אופציה לשנה נוספת. כחצי שנה אחרי תחילת השכירות מת המשכיר ויורשיו מעוניינים שהשוכר יצא מהדירה עוד לפני תום תקופת השכירות. השוכר טוען כי היורשים לא יכולים למנוע ממנו זכות שניתנה לו על ידי המשכיר, וכי הוא זכאי להישאר בדירה גם לשנה נוספת על פי סעיף האופציה.

נפסק:

שכירות ליומא ממכר הוא - הגמרא (ב"מ נו, ע"ב) דנה בשאלה אם שכירות נחשבת מכירה לעניין דין אונאה, ואביי קובע כי שכירות לזמן נחשבת גם היא כמכירה. התוספות שם (ד"ה 'והאי') מבארים כי שכירות נחשבת "מְמָכָּר" אף שאין בה קניין בגוף הנכס אלא רק מֶכֶר של זכות המגורים בו. התוספות למדו זאת בין השאר מדברי התורה: "וכי תמכרו ממכר לעמיתך" (ויקרא כה, יד) - לרבות כל ממכר ולאו דווקא מְכִירה במובנה הפשוט שהיא העברת בעלות. הים של שלמה (ב"ק ה, לג) מגיע למסקנה דומה, אם כי הוא סבור שאפשר ללמוד את הדבר גם בלי לבסס זאת על הפסוק האמור: "...ומה שכתבו התוספות דילפינן מיתורא דממכר, לא נראה לי... אלא מאחר דשכירות ליומא ממכר הוא, פירוש - ההנאה ששכר ממנו שיש לו רשות להשתמש בו... ". כלומר הממכר מתייחס להנאה שיש לשוכר מזכות השימוש בנכס. מכאן יוצא שאביי לא התכוון ששכירות ומְכִירה הן מהות אחת, והחילוק ביניהם הוא רק לעניין הזמן, אלא ששכירות היא מהות אחת, ומכירה היא מהות אחרת. מכירה היא מכירת הגוף עולמית והמסתעף ממכירת הגוף, ואילו שכירות היא מכירת השימוש לזמן.

זכות הדיירים כמֶכֶר - יש לדון בנפקא מינא שיש בין דעת התוספות לשאר הראשונים בעניין היקף הזכויות המוגנות מכוח הגדרת השכירות כממכר, אם רק לדיני אונאה (כדעת התוספות, לפי חלק מהפירושים עליהם), או גם לשאר עניינים (כדוגמת הר"ן לב, א בעמודיו, שו"ת הריב"ש, שנה). המסקנה להלכה ששכירות מוגדרת כממכר אלא שבמכירה נמכר גוף הנכס, ולכן המכירה היא עולמית, ואילו בשכירות נמכר רק השימוש בנכס, ולכן המכירה היא רק לזמן מוגדר.

בעניין זה נחלקו הראשונים אם חצר מושכרת קונה מציאה לשוכר או למשכיר. המחלוקת נדונה בש"ך (חו"מ שיג, א). לדבריו, לשיטת הרמב"ם החצר קונה למשכיר. לדעתו אין לפרש שהרמב"ם חולק בכך על ההנחה ששכירות נחשבת ממכר ומַקְנָה בעלות על זכות השימוש בה, אלא שלדעתו חצר קונה מציאה רק למי שבעלים על גוף החצר, ולא למי שבעלים על השימוש בה. ראשונים אחרים כדוגמת הרא"ש חלקו על הרמב"ם, וסברו שהחצר קונה מציאה למי שיש לו את זכות השימוש בפועל, היינו לשוכר, ודבריהם מקנים משנה תוקף לקביעה שזכות השימוש בנכס מוגדרת כמכר.

מכאן עולה כי כיוון שזכות הדיור לאותו הזמן מכורה לשוכר, הרי כשם שבמכר אי אפשר לחזור מהעסקה במות המוכר, הוא הדין גם בשכירות. מות המשכיר לא מאפשר חזרה ממנה במשך הזמן שנקבע לשכירות, מכיוון שקְנאה לזמן הקבוע לדור בה.

מת <u>השוכר</u> בתקופת השכירות - נחלקו הראשונים במי ששכר בית לשנה ומת בתוך השנה, אם משלם רק מה שדר בפועל, או שמא יורשיו חייבים לשלם עבור כל השנה. דעת הרשב"א (סי' אלף כ"ח) היא ששכירות כמֶכֶר, ועל כן משלם על כל הזמן ששכר. דעת הרמ"א היא שאין להוציא מהמוחזק (חו"מ שלד, ב). דעת המרדכי (ב"מ שמה) והמהר"ם (הובא בש"ך) היא שיש לשלם רק על התקופה שדר בנכס. הש"ך מבאר כי דברי הרשב"א נובעים מהכלל 'שכירות ליומא ממכר היא', אך דוחה את דבריו, למרות פסיקת הבית יוסף כמותם. הוא סבור כי הכלל 'שכירות ליומא ממכר היא' תקף רק לגבי דיני אונאה ולא לשאר דברים, כפי ההבנה הפשוטה בדברי התוספות האמורים. אולם ניתן להבין את דברי התוספות אחרת ממה שהבינם הש"ך, ולהסביר ששכירות אכן אינה נחשבת כמכירה רק לעניין הונאה, ולכן היה צריך לימוד מיוחד כדי להחיל דיני הונאה גם בשכירות, אבל בשאר עניינים השכירות נחשבת כמכירה גם לדעת התוספות.

האם בשכירות קונה גוף הבית? - נחלקו הראשונים בשאלת המשכיר בית לחברו ונפל תוך זמן השכירות (ב"מ קג, ע"א), אם השוכר צריך לשלם עבור הזמן שלא דר בו. דעת הרא"ה, שחייב לשלם גם עבור הזמן שלא דר בבית (וכן מבואר בתשובות מימוניות, משפטים סי' מז, ועיין סמ"ע סו"ס שיב), והרמב"ן חולק (מחלוקתם הובאה בריטב"א ב"מ קג, ע"א). יש התולים גם את מחלוקת ראשונים זו בשאלה מה היקף

הקביעה ש'שכירות ליומא ממכר היא'. אם שכירות נחשבת כמכר רק לעניין דיני הונאה, או שמא גם לשאר דברים, מכוח היותה הקניית הזכות לשימוש זמני. לדעתם, דעת הרא"ה היא שבשכירות השוכר קנה את זכות השימוש לכל הזמן ששכר, ודינה כמכר גם אם אין שימוש בפועל. דעת הרמב"ן לעומת זאת ש'שכירות ליומא ממכר' הוא רק לעניין מה שמשתמש השוכר בפועל. רבי אלחנן וסרמן לעומת זאת הבין את המחלוקת באופן שונה. לדידו, מחלוקת הראשונים בעניין מקרה שהבית נפל אינה נוגעת לשאלת הגדרת השכירות כמכר, אלא לשאלה אם החיוב בתשלומים הוא על הקניין או על השימוש (קובץ הערות, סי' נג). לכן לדעתו אין הרמב"ן והרא"ה חלוקים על עצם ההגדרה של שכירות כממכר, לא רק לעניין הונאה. גם החזון איש (ב"ק כג, ע"י) הבהיר את דעת הרמב"ן באופן שאינו מחייב להבינו כמי שמפקיע דין מֶכֶר משכירות. לדבריו, למרות ששכירות נחשבת ממכר, הרי שכשנפל הבית תוך זמן השכירות "חשיב שלא היה לבית זמן רק עד הנפילה", כלומר שמכר לו את זכות השימוש לזמן שלא היה בעולם, ולכן פטור מתשלום.

לכן, כיוון שלדעת רוב רובם של הפוסקים עצם השכירות נחשב כמכירה, הרי שכאשר מת המשכיר תוך זמן השכירות לא יוכלו היורשים להפסיק את השכירות ולהוציא את השוכר, ורשאי השוכר להתגורר בבית עד כלות זמן השכירות.

קיום התחייבות המוריש על-ידי היורשים - יורשים אינם חייבים לקיים נֶדֶר שנָדַר המוריש (המרדכי ב"ב, סי' תרכה), אולם אופציה לשכירות שונה מדין נדר, שכן היא תנאי מתנאי השכירות. כבר בעצם קניין השכירות הקנה המשכיר לשוכר את האופציה לשנה נוספת, וכשם שאינו יכול לחזור מתנאים אחרים של השכירות, כך אינו יכול לחזור בו מתנאי זה. זאת משום שייתכן והאמת כדברי השוכר שלא היה שוכר את הדירה לולא האופציה, ולא היה מעביר חפציו למשך שנה אחת בלבד כשאין לו אפשרות לכל הפחות לשנה נוספת. על כן, על היורשים לקיים את סעיף האופציה בחוזה השכירות שעשה מורישם, המשכיר (דבר זה נלמד גם מתשובת הריב"ש סי' רנז במקרה דומה).

סיכום:

לדעת רוב הפוסקים השכירות נחשבת כמכירה (ואף לדעת התוספות ניתן לומר כן, אלא אם כן נקבל את פירוש הש"ך האמור). מכאן שכאשר מת המשכיר תוך זמן השכירות לא יוכלו היורשים להפסיק את השכירות במשך הזמן שנשכר הבית, ורשאי השוכר להתגורר בו עד כלות זמן השכירות.

כמו כן אין בידי היורשים למנוע מהשוכר את מימוש זכות האופציה שמהווה תנאי מהותי מתנאי השכירות. השוכר רשאי להאריך את זמן השכירות בשנה נוספת אם יחפוץ בכך גם בעל כורחם של היורשים, בכפוף לחוזה השכירות שבינו לבין אביהם ז"ל, המשכיר.

פורסם במשפטיך ליעקב, כרך ד סימן ט"ו

11.תביעת בר מצרא על-ידי שוכר

בית דין ירושלים לדיני ממונות ולבירור יוחסין

העובדות:

התובעים שכרו חנות מהנתבע. הנתבע השתמש בזכותו על פי החוזה שסוכם בין הצדדים, והודיע על סיום תקופת השכירות 6 חודשים מראש. בכוונת הנתבע להשכיר את החנות לראובן, שהוא שוכר של חנות הצמודה למושכר. התובעים טוענים כי יש להם זכות להמשיך ולשכור את החנות מדין 'בר מצרא' (תקנת חכמים המעניקה זכות קדימה בקרקע בגין סמיכות לה). הם מבקשים מבית הדין להוציא צו מניעה בגין השכרת החנות לראובן, ומודיעים שיהיו מוכנים לשלם עבור השכירות את הסכום שסוכם בין הנתבע לראובן.

נפסק:

בר מצרא - נחלקו השו"ע והרמ"א בעניין זה. לדברי השו"ע (חו"מ סי' קעה, ס' סג): "השכיר ביתו לאחד ואחר כך מְכרה לאחר אפילו אינו בן המצר אין השוכר יכול להוציאו מידו". מכאן שלדעת השו"ע לשוכר אין דין 'בר מצרא', והוא אינו קודם לקונה או לשוכר אחר. לעומת זאת דעת הרמ"א, כפי שפורשה על-ידי הסמ"ע שם, היא שהמשכיר והשוכר נחשבים כמעין שותפים בקרקע, ולכן השוכר קודם לרוכש/שוכר אחר, ואף אם הלה מצרן (גר צמוד) לנכס. עם זה נכתב בשו"ת מהרש"ל סי' מ"ג, שאם כבר נמכר הנכס לאחרים, אין המשכיר יכול להוציאו מידם.

כדעת מי פוסקים - נשאלת השאלה אם התובע שהוא ספרדי יכול לטעון 'קים לי' כדעת הרמ"א. התשובה היא שבדיני ממונות "הדיין הוא זה אשר עושה את הדין" (הרב נסים קרליץ, חוט השני, הלכות נידה, סי' קפח), דהיינו פסק בית הדין הוא הקובע, ולכן מוטל על הדיין לפסוק כדעת רבותיו שלו, ולא כדעת רבותיהם של המתדיינים.

לכן, במקרה זה שהדיינים אשכנזים יש לפסוק על פי הרמ"א, ולמרות שגם לראובן יש דין 'דבר מצרא' כי הוא שוכר של החנות הצמודה ורצונו לחבֵּר את שתי החנויות, מכל מקום לתובעים יש דין קדימה כיוון שלדעת הרמ"א דינם כשותפים.

מקור הסמכות להוציא צווי מניעה - הרא"ש (ב"ק פ"ק, סי' ה; שו"ת הרא"ש כלל צז, סי' ד) ביאר שסמכות בית הדין להוציא צו מניעה נובעת מהחובה להציל עשוק מיד עושקו מתחבולות שיכולים לעשות לו. אומנם המהרש"ך (ח"ג סי' נח) מביא שלא כל בית דין מוסמך לדון בעניינים שמֵעֵבֶר לנושא הדיון עצמו אלא אם כן הוא בי"ד חשוב ומוחזק בחוכמה, אך להוציא צו עיכוב יכול כל דיין או בית דין, אף אם אינו מומחה, לפי שמעשה העיכוב אינו ככל מעשה בי"ד הדן לחייב את החייב מעצם הדין, אלא מעשה על פי הלכה מיוחדת להציל עשוק מיד עושקו (ראו הרחבה בפסקי דין רבניים ב עמ' 73).

מכאן שהדיין רשאי ואף חייב להציל העשוק גם במעמד צד אחד בלבד, עד לבירור הדין בבי"ד.

סיכום:

בית הדין השתמש בסמכותו והוציא צו מניעה לנתבע כנגד השכרת הנכס לראובן, בשל כך שהתובעים נחשבים כשותפים בנכס ולכן קודמים לו בזכותם לשכור את החנות.

תיק מספר 1302סח פורסם באתר 'דעת':
http://www.daat.ac.il/daat/vl/pdrjerdl/pdrjerdl240.pdf

12.דרישה לפינוי מושכר

בית דין ארץ חמדה-גזית, ירושלים
הרב יוסף כרמל, אב"ד
הרב דניאל כץ, דיין
הרב סיני לוי, דיין

העובדות:

התובעים השכירו דירה לנתבעים. לטענתם חל עיכוב של ארבעה חודשים בתשלומים, ושני תשלומים לא שולמו כלל. לטענת הנתבעים במהלך התקופה התגלו בבית תקלות רבות. התקלות אומנם תוקנו על-ידי המשכירים, אך חלף זמן עד שהתיקונים נעשו לפי דרישות החוזה ולשביעות רצון השוכרים.

לטענת התובעים האיחור ואי תשלום דמי השכירות פעמים רבות מהווים הפרה של החוזה בין הצדדים, ויחד עם תקשורת לקויה בין הצדדים בנושא התיקונים שנדרשו בבית, מהווים עילה לביטול ההסכם והבאת השכירות לידי סיומה.

הנתבעים מעוניינים להמשיך בחוזה וסוברים שאין עילה לביטולו. לטענותיהם, העיכובים בתשלומים ששולמו הם בגבול הסביר, ובחוזה נקבע שרק עיכוב של 60 יום מהווה עילה לביטול השכירות. לגבי החודשיים שלא שולמו, הם מבהירים כי הדבר נבע מרצונם לקבל פיצוי עבור תקופות שבהן הבית לא היה ראוי למגורים סבירים, ובגין הפסדים שונים שהיו להם בעטיים של התובעים, כמו שכירות משנה שביקשו להרוויח מהנכס בזמן שיצאו מהדירה לחופשה ארוכה ועוד. הם מבקשים מבית הדין להורות על הסכום אותו יש להפחית מדמי השכירות שאותם הם חייבים.

נפסק:

ביטול השכירות - כותב הרמ"א (חו"מ שיב, ט) כי מי שמשכיר בית לאוהבו ולאחר מכן נעשה שונאו, אינו יכול להוציאו מן הבית, ואם התנה מראש שהוא משכיר לו רק משום שהוא אוהבו ונעשה שונאו, יכול להוציאו. אולם קצות החושן חולק וסובר שרק אם הדבר נעשה על פי כל דיני התנאים (בהלכה ישנן הגבלות שונות כדי שתנאי יחול - תנאי קודם למעשה, תנאי כפול וכו'), יכול להוציאו. כלומר, כדי לבטל חוזה שכירות צריך להיות ברור שאכן נעשה עוול גדול על-ידי צד אחד, או אי קיום חמור של אחד מתנאי החוזה.

לענייננו הטענה לאיחור בתשלום אינה מצדיקה ביטול, על אף שמדובר במעשה בלתי ראוי. שני איחורים בתשלום עמדו על ימים בודדים, ואיחור אחד גדול שהיה בתשלום נגרם בעקבות עיכוב גדול של המשכירים בתיקונים.

יש לציין כי לפי כמה שיטות, בתשלום שכירות בתים יש משום קיום מצוות עשה של "ביומו תתן שכרו", ובהלנת תשלום השכירות עובר השוכר על איסור חמור (ראו שו"ע סי' של"ט, ס' א, ובהגהות הגר"א).

פיצוי בגין ליקויים במושכר - במקרה של בית שנפל או התקלקל לגמרי נחלקו הפוסקים. דעת רבים מהראשונים היא שהשוכר משלם רק על התקופה שגר בבית, ולא על הזמן שנפל שאז לא ניתן היה לגור בו (השו"ע, חו"מ שיב, יז). לעומתו הרמ"א, לפי ביאור הסמ"ע (חו"מ שיב, לד), מביא דעה שלפיה השוכר צריך לשלם על כל תקופת השכירות (שֶׁכֵּן בהשכרת הבית לתקופה מסוימת כאילו קנה את הבית לכל התקופה). לדעת הנתיבות משפט (חו"מ שיב, יג), אם התשלום מראש היה תנאי לשכירות, על השוכר לשלם הכול לכל הדעות. לפי האמור, לכאורה גם במקרה שחלק מהדירה ניזוק וממילא ההנאה פחתה, הדין יהיה תלוי במחלוקת זו.

הדין בבהמה שחלתה - השו"ע (חו"מ שי, א) ועוד פוסקים רבים (הרמב"ם, הלכות שכירות פ"ה, ה"א; הטור, חו"מ ש"י; המאירי, ב"מ עח, ב) סוברים כי בהמה שׂכורה שחלתה ואינה מתפקדת כפי שהיתה ראויה, השוכר משלם שכר מלא, כי יש עוד אפשרות לשימוש חלקי או עתידי בה. הראב"ד (מובא בשיטה מקובצת ב"מ עח, ע"א) והרשב"א (ב"מ עח, ע"א) חולקים על כך וסוברים שמנכים למשכיר את החיסרון שנגרם בגין מחלת הבהמה. הגר"א (הובא בשו"ת חבצלת השרון חו"מ, ל) גם הוא הכריע כשו"ע כי כל עוד אפשר להשתמש בחפץ שכור באופן חלקי, צריך השוכר לשלם על השכירות שכר מלא.

עם זה בענייננו נראה שצריך לנכות מהשכירות מהטעמים שיפורטו להלן:

הימצאותם של ליקויים עוד קודם תקופת השכירות - חלק גדול מהתקלות היו בדירה עוד קודם תחילת השכירות. מחובתו של המשכיר להעמיד בית מתוקן, וכיוון שלא עשה זאת עולה מהריטב"א (ב"מ עח, ע"ב) ופוסקים אחרים (המאירי, שם עח, ב; נתיבות משפט שי, א), שיש לשוכר זכות להפחית משווי השכירות את החיסרון. במקרה כזה הליקוי גורם גם לשוכר הטרדה מיידית, ולכן המשכיר לא יכול לומר לו כמו שאומרים לשוכר פרה שחלתה "מזלך גרם".

כשהשוכר התחייב לתקן, עליו להעמיד בית תקין בכל תקופת השכירות - כיוון שעל פי ההסכם בין הצדדים וכפי הנוהג בימינו על המשכיר חלה חובה לתקן ליקויים שמתחדשים בדירה, דומה הדבר לבית שהושכר בסתם (ללא קציבת זמן) שאם נפל

צריך המשכיר להעמיד לשוכר בית אחר (שו"ע, חו"מ סי' שיב, ס' יז). לכן, אם הנכס לא הועמד להם על פי ההסכם, השוכרים יכולים לדרוש הפחתת שכירות. מכאן כי אף שהשוכרים ראו את המקום וקיבלו על עצמם את השכירות, זמן תיקון הליקויים היה חריג מדי, ולכן נראה שיש לנכותו מסכום השכירות.

הערכת הסכום שאותו יש להפחית – בית הדין דן באופן הערכת הסכום שיש להפחית מהשכירות בגין הליקויים בדירה מכוח הפְּשרה שניתנה לו בשטר הבוררות. בית הדין דן גם בטענתם של הנתבעים כי התובעים גרמו להם הפסד בכך שתכננו להשכיר את הדירה לתושבי חוץ במשך חופשתם, ולאור משך השיפוצים הארוך שלא בהתאם למתוכנן נמנעה הכנסה זו מהם. בית הדין קבע כי הפגיעה באפשרות ההשכרה נבעה מחוסר תיאום בין הצדדים, ובעיקרה נגרמה על-ידי השוכרים, והביא את יסודות הפסיקה הדנים בסוגיית מניעת רווח בשכירות נכס (עיין שם ובטענות נוספות של הצדדים שאין כאן המקום לפרטן).

סיכום:

בית הדין דחה את תביעת התובעים לביטול חוזה השכירות וסיומה. יחד עם זה הוא קבע כי העיכוב בתשלום דמי השכירות, למרות שאינו מהווה עילה לביטול הסכם השכירות, מהווה פגיעה חמורה במשכירים, וחלה על השוכרים החובה ההלכתית והמשפטית לשלמם. הוא חייב את הנתבעים לשלם עבור חודשיים דמי שכירות, וקבע כי אין לחייב את המשכירים לפצות את השוכרים בשל כך ששיפוץ הדירה מנע מן הנתבעים להשכירה בשכירות משנה. בשל הליקויים במושכר שגרמו לאי נוחות במגורים בו למשך תקופה ארוכה, בית הדין הורה על קיזוז עשרה אחוזים מעלות שכר הדירה למשך חודשיים.

תיק מספר 70072
ניתן בתאריך ט טבת תשע"א, 16 בדצמבר 2010
פורסם באתר 'ארץ חמדה-גזית':
http://www.eretzhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/733-sFileRedir.pdf

13. משכיר שחזר בו מיוזמתו לסיים השכירות

בית הדין לממונות גוש קטיף
הרב יהודה זולדן, דיין

העובדות:

התובע, המשכיר, פנה לנתבע, השוכר, לְפַנּוֹת את הדירה משום שמצא שוכר חלופי שמוכן לשלם דמי שכירות גבוהים יותר. השוכר הסכים, ולמחרת חתם עם משכיר אַחֵר לשכירות דירה ביישוב, אך המעבר לדירה השנייה היה רק בסוף החודש. בינתיים העִסְקה של המשכיר עם השוכר החדש לא יצאה אל הפועל, ועל כן טוען התובע שהשוכר חייב להישאר בדירה ולחלופין למצוא לו שוכר אחר, שֶׁכֵּן אי אפשר להפסיק את השכירות לפני סיום החוזה.

נפסק:

מחילתו של משכיר להפסיק את השכירות – שו"ת מהרי"ט (חו"מ סי' קיח) דן במקרה בו המשכיר כועס על השוכר ואומר לו לְפַנות את הבית, והשוכר מסכים ורוצה להיפטר לגמרי מדמי השכירות. כותב המהרי"ט, שכל זמן שהשוכר מחזיק בדירה רשאי המשכיר לחזור בו, אך לא לאחר שפינה השוכר את הדירה. הדבר דומה למי שהסכים לחברו לקרוע את בגדו בלי שיצטרך לשלם, אך עד שלא קרע הוא יכול לחזור בו. קצות החושן (סי' שטז ס"ק ג) מוסיף שעל פי דברי הריב"ש השוכר לא נפטר מדמי השכירות כל עוד לא היה קניין, אבל במקרה שהיוזמה היא של המשכיר אין צורך בקניין אם זה ברור שהוא מוחל לשוכר על התחייבותו.

עניין דומה נדון בביה"ד בירושלים (פסקי דין – ירושלים דיני ממונות ובירורי יהדות, ד, עמ' נז ואילך). במקרה זה השוכר התחייב בחוזה לשלם על כל השנה, אך חודש לפני סוף תקופת השכירות המשכיר כעס על השוכר וביקש ממנו לפנות את הדירה. השוכר עזב ומסרב לשלם עבור החודש הנותר. נפסק שאין לחייב את השוכר עבור החודש הואיל ושכר דירה אחרת על פי דרישת המשכיר. זאת על אף טענת המשכיר שחזר בו והסכים שהשוכר יגור בדירה עד סוף התקופה. במקרה זה, המשכיר אף לא טרח להודיע לשוכר שהוא חוזר בו מיוזמתו להשכיר את הדירה לאחר.

השוכר החלופי – במצב שבו המשכיר הוא שיזם את הפסקת השכירות, אין כל היגיון שעל השוכר יוטל למצוא שוכר חלופי רק בשל העובדה שהעסקה עם הדייר החלופי לא יצאה אל הפועל.

על אף שהשוכר הסכים לעזוב, הוא לא יכל לעמוד בלוח הזמנים הצפוף שהציב בפניו המשכיר. אם הדבר לא היה מקובל ונוח למשכיר, היה עליו להודיע לשוכר מיידית שעקב כך העִסְקה עם הדייר החלופי לא יכולה לצאת אל הפועל, ולכן הוא חוזר בו מהצעתו. משלא עשה כן, ואִפְשר לשוכר לשכור דירה אחרת ולהתחייב לבעליה, עליו לשאת בתוצאות והוא לא יכול לחזור בו מיוזמתו.

משך זמן הפינוי – גם בחוזים שבהם מסכימים הצדדים כי ניתן לפנות דירה מושכרת מצידו של השוכר או המשכיר באמצע תקופת השכירות, מקובל בדרך כלל להודיע לפחות 30 יום מראש. משך זמן זה מקובל גם בהלכה (ראו רמב"ם הלכות שכירות פ"ו, הלכות ז-ח; שו"ע חו"מ סי' שיב, ז). בנדון דידן, ניתן לשוכר פרק זמן של מחצית חודש בלבד לפנות את הדירה, שהוא פרק זמן קצר מהמקובל.

סיכום:

צודק השוכר לפיו יש לראות את מועד סיום תקופת השכירות שבא מיוזמתו של המשכיר ביום מעברו לדירה השנייה, ולכן על השוכר לשלם דמי שכירות רק עד תאריך זה.

טרם פורסם

הפקולטה למשפטים

הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי