

דעת  
אתר לימודי יהדות ורוח  
www.daat.ac.il

## בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

### שכירות סתם אחרי שכירות מפורשת

תיק ממונות מס' 872-10

(מהד' כ אלול)

#### נושא הדיון

גב' א' השכירה דירה למר ב' כמה פעמים כאשר כל שכירות היתה לתקופה של שנה. השכירות האחרונה הסתיימה ביום 15.2.06. מאז נמצא השוכר בדירה ללא חוזה כתוב והמשכיר המשיך לקבל ממנו את דמי השכירות כפי שנקבעו בחוזים משנים שעברו. טוענת א' שב' חייב לה דמי שכירות עבור שלושה חדשים, וב' מודה במקצת: רק חדש וחצי. ביום 11.5.60 הודיע לו ב"כ הגב' א', כי היא מכרה את הדירה למר ג', ועל ב' לפנות את הדירה כדרישת הקונה ג' "לא יאוחר מיום 10.8.06". מאז עברו כמה חדשים וב' טרם פינה את הדירה. טוען ב' שההודעה לפנות את הדירה היתה של ג', אך מאחר ובינתיים ביטל ג' את העסקה והדירה חזרה לבעלותה של גב' א', אינו חייב לפנותה, מכיון שלדבריו דבר אתה לפני כחודש והיא הסכימה שישאר בדירה.

ב"כ של גב' א' מכחיש דברי ב' כאילו הסכימה מרשתו שב' ישאר בדירה, ואדרבא, היתה שמחה אם היה מפנה אותה מיד בגלל הבעיות שהיו ביניהם, ולפי החוזים הקודמים היה המשכיר זכאי לפנות את השוכר מהדירה על אתר אם יתאחר מלשלם שכ"ד במשך 3 ימים. הוא טוען שגב' א' אינה דוברת עברית והוא משמש לה מתורגמן, וברור שהיתה אי הבנה בשיחתה עם א'. עוד הוא טוען שאמנם העיסקה עם ג' בוטלה אך זה קרה בגלל תביעת בר מצרא, שבינתיים כבר שילם כמה עשרות אלפי דולרים עבור הדירה, ונמצא שכשג' קנה את הדירה היה זה בשליחותו של הבר מצרא, ואם כך הודעת ג' לא' לפנות את הדירה, שרירה וקיימת כאילו ניתנה בשם הבר מצרא. טוען ב"כ הגב' א' שעיקוב הפינוי של ב' מהדירה גורם לו הפסדים ונזקים כבדים.

ב' מבקש כמה חדשים להתארגן ולמצוא דירה אחרת. ב"כ א' מוכן לעזור לו בכך.

## פסק דין

בנידון זה שהשוכר דר במושכר בשכירות סתם ללא חוזה, די בהודעה מוקדמת של שלושים יום שעל השוכר לפנות את המושכר, וגם אם ההודעה בשם הקונה שקנייתו בוטלה אינה נחשבת, יש להחשיב את פתיחת התיק בבית הדין כהודעת פינוי, ועל השוכר לפנותה לאחר שלושים יום מאותו יום.

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

(-) יהושע ווייס

(-) מרדכי אהרן הייזלר

## השאלות לדיון

שכירות סתם אחרי שכירות מפורשת, האם על דעת הראשונה היא גם לענין תקופת השכירות.

## תשובה

המאירי ז"מ קא' צ' ד"ה וכן השוכר כתב וז"ל: ואם הגיע הזמן ולא היה המשכיר חושש להוליאו ולא השוכר חושש ללאת והאריך דירתו לשם יותר מזמנו, הרי הוא דר על תנאי סך השכירות שקדם ומוליאו הלה כשיראה ואף הוא יולא כשיראה. ע"כ. משמע שמוליאו אף צלי הודעה מוקדמת של שלושים יום, והיינו משום שדר צו צלי הסכם, ואינו אפילו כשכירות שאינה קלוזה. וכ"כ צו"ת מהר"י צן לצ' ח"ד סי' כח, הוצא בהסכמה צו"ת חקרי לצ' חו"מ ח"צ סי' סו.

אמנם בערוך השלחן סי' שיב עיי' כד כתב שאם בכלות שנתו דר צו עוד זמן מעט ולא דצרו זה עם זה ציכולת השוכר ללאת קודם כלות השנה השניה, וגם ציכולת המשכיר להשכירו לאחר, רק שיודיעו זה לזה שלושים יום מקודם כדין שוכר סתם. וכן מצואר צו"ת הרמ"א סי' כ' על דצרי המרדכי צ"מ סי' שפג שאם נפל ביתו של משכיר יכול להוליאו ממנו את השוכר, די"ל דהיינו דוקא שכבר כלה זמן שכירותו אלא שראה לעמוד שם מטעם שלא הודיעו. מצואר מהרמ"א שגם אחר שכלה זמן שכירותו צריך להודיעו.

ואם המשיך לשבת צו עוד שצעה חדשים ולא דצר עמו מאומה, עיי' צו"ת מהרשד"ם חו"מ סי' רלו דאינו יכול להוליאו לפני תום השנה, לפי שזה השוכר שראה שהניחו שנה אחת ופרע לו ועבר שצעה חדשים ולא דצר מאומה שפמך שרולה שאצ צצתיים כמנהגו. ועיי' צו"ת תשורת ש"י מהדו"ק סי' תריג, וצו"ת מהר"ש ח"ד סי' כ' ס"ק א'.

ובנידון דידן, כיון שהשוכר לא חתם על חוזה שכירות מאז שתמה תקופת השכירות האחרונה, מה שהמשיך לדור שם בהסכמה שצתיקה, או אפילו בהסכמה שצדיצור, אינו נחשב כשכירות מחודשת צתנאי השכירות הקלוזה הקודמת, ואם צא להוליאו תלוי צמחלוקת המאירי וערוך השלחן אם יכול להוליאו צלי הודעה מוקדמת של שלושים יום, ולפי הכרעת ערוך השלחן צריך להודיעו שלושים יום מראש. ואף לפי המהרשד"ם שאם המשיך לדור צצתם רוצ השנה אינו יכול להוליאו לפני תום השנה, צנידון דידן הרי השוכר נצצקש לפנות את המושכר קרוצ לתחילת השנה. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' קלו.