

פסקי דין ממו"ר הגאון רבי ברוך יצחק לוי זצ"ל

רב ור"מ "מקור חיים"

מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

שוכר שמבקש לפנות את המושכר לפני המועד

הנידון

שוכר דירה השייכת לשייבה כשהגיע סוף זמן השכירות בקש מבעה"ב להאריך את השכירות בעוד כמה ימים, ובעה"ב הסכים. וכעבור שלושה שבועות בקש לעזוב. בעה"ב דורש שישלם גבו עבור השבוע הנותר, משום שלפי החוזה יש אפשרות להאריך את השכירות בחודש שלם נוסף, וע"כ עליו לשלם עד סוף החודש. משיב השוכר שלא האריך בחודש אלא בימים ובעה"ב שתק, ולו היה שומע מבעה"ב שעומד על כך שהשכירות מוארכת בעוד חודש, היה מקדים לעזוב בחודש הקודם, והיה מסתדר בצורה אחרת. בעה"ב טוען שברגע ששמע מהשוכר שרוצה להאריך את החוזה לימים לא היה החוזה לפניו ולא דייק במה שכתוב בחוזה, ולכן לא הניב, אבל לא היתה מחילה מצידו על המשמעות של החוזה. משיב השוכר שגם הוא לא זכר מה היה כתוב בחוזה ולא ידע את משמעותו, אבל אפילו אם היה יודע שלפי החוזה עליו להאריך את השכירות בחודש נוסף ולא פחות, היה מבקש מבעה"ב שיאריך לו לימים, אם היה מסכים מה טוב, ואם לא היה מסכים לא היה מוכן לזרוק את כספו לחינם.

עוד טוען השוכר שהתברר לו שצריכת המים עולה פי שנים ויותר משום שהדירה רשומה כשייבה ולא כמגורים, דבר שלא ידע עליו בשעה שנכנס לדירה, וגם בעה"ב לא העיר את תשומת לבו לכך. וע"כ הוא דורש שבעה"ב ישא בתשלום של התעריף המוגדל. בעה"ב משיב שהענין לא היה ידוע לו, ועכ"פ השוכר ידע שהדירה שייכת לשייבה, וידע שהשייבה צריכה להרויח ולא להפסיד כספים בגלל שום טענות. עוד הוא טוען מדוע כעבור חצי שנה שנודע לשוכר שהתעריף מוגדל מפני שהדירה רשומה ע"ש ישיבה לא עשה חוזה מים עם העירייה על שמו הפרטי, ואח"כ היה תובע מבעה"ב החזר עבור הוצאת החוזה הנפרד. משיב השוכר שלפי החוזה הוצאה זו חלה על המשכיר, ולא הוא היה צריך לטפל בזה.

המקורות להלכה

בח"מ סי' שיז סעי' ז פסק כשם שהמשכיר חייב להודיעו כך השוכר חייב להודיעו וכו' ואם לא הודיעו אינו יכול ללאת אלא יתן השכר עכ"ל. ובסעי' יד פסק המחבר: מקום שנהגו שיש להם ראש השנה קבוע לשכירות הצמים וראובן שכר בית משמעון לשנה אחת ואחר שכלתה השנה נשאר בצית חודש אחד ולא דברו זה עם זה כלום בשכירות שנה הבאה ורצה ראובן ללאת מהצית ושמעון מעכב על ידו שלא ללאת עד תשלום שנה שניה הדין עם שמעון. ע"כ. וז"ל הטור: דכיון דרגילין לשכור הצתים לשנה כבר שכרו כל השוכרים ולא ימלא להשכירו והיה לו להודיעו אינו רוצה לדור בציתך כי אם חודש וכיון שלא הודיעו סמך האחר עליו שידור ציתו כמנהג העיר ששוכרים הצתים לשנה ונתחייב בשכירות שנה אחת. עכ"ל. ובתשו' הרא"ש כלל א סי' ז וז"ל: מ"מ צנידון זה כיון שרגילין לשכור הצתים לשנה אחת, וזה נכנס חודש או יותר לשנה השניה, נתחייב בשכירות כל השנה, כי כבר שכרו כל הצתים ולא ימלא למי להשכירו, דצכה"ג ודאי צריך להודיעו אינו רוצה לדור זה אלא חודש או צ' חדשים, השכירהו לאחר, ומדלל הודיעו ודאי סמך עליו שידור צית שנה כמנהג ששוכרים לשנה וכו', עכ"ל. וצביאור הגר"א פירש דמסתמא ע"ד ראשונה נשאר שם, פירוש כיון שהמנהג ששוכרים לשנה שלמה. והראה לעיין גם בסעי' ט ובסי' קס"ה צה"ה מיהו וסי' רכ"א צה"ה. ובכל המקומות הללו ע"ד ראשונה צפתם, ואין הטעם כמו שכתב הרא"ש כי כבר שכרו הכל צתים ולא ימלא למי להשכירו כיון שרגילין לשכור הצתים לשנה אחת, אלא שכן תקנו חכמים שישלם כל הלי' יום, או צימות הגשמים כל ימות הגשמים, ואם שכר לשנה ודר השוכר יותר איזה זמן ודאי ע"ד הראשונה דר, והוי קנין על להצא ויתחייב צתשלומים.

צד"א כשלא הודיע השוכר שרוצה לשכור הדירה לחודש נוסף, אצל כשהודיע השוכר שרוצה לשכור את הדירה לחודש נוסף ולא יותר, דלא שייך בזה טעם הגר"א דע"ד ראשונה הוא גר, ודאי אין צריך לשלם יותר מאשר החודש הנוסף. וגם לפי הרא"ש כיון שאין רוצה לדור צו אלא חודש נוסף ולא יותר והשכירהו לאחר, אין למשכיר שום תביעה כספית על השוכר, ואפילו אם לא מלא המשכיר למי להשכיר כיון דכבר שכרו הכל צתים, אין זה אלא גרמא ומצטל כיסו של הצירו, וכ"כ הרא"ש צ"ק כ א צחנר דקיימא לאגרא ואחד הוציאו מציתו וסגר הדלת והוא לא דר צו כלל פטור מלשלם השכירות דהוי כמצטל כיסו של הצירו דאינו אלא גרמא ואין לו עליו אלא תרעומת. ודוקא כשהמוציא דר צו חייב לשלם אף שהוא גברא דלא עביד למיגר ולא נהנה צו, מ"מ אכל חסרונו של זה. ואף שבשער המשפט סי' שיז פסק לעיקר דגם בלא הודיעו ויאל אין חייב לשלם יותר מאשר דר צצית, אצל צזה כבר הקשה עליו צנחלת לצי לצעל פתחי תשובה וכן מלאתי בגליון השער המשפט שצראותי הגהה מהגאון הגדול צעל עמודי אש הגאב"ד דראסיין שהרצה לתמוה על הפסק של השער המשפט (ועיי' צפס"ד צנידון שוכרת דירה שעוצה צתוך הזמן), אצל הדברים אמורים דוקא כשלא הודיע, אצל אם הודיע אף אם לא הסכים אין לו למשכיר שום תביעה עפ"י הדין.

לכן צנידון דידן זמן חודש הוא כמו שנה ואין רגילות לשכור דוקא מיום מסויים צחודש, אלא צמקרה הנתצע שכר צאותו יום מסויים, ודאי לא שייך טעם הרא"ש שכבר שכרו הכל צתים ולא ימלא למי להשכירו, אף אם לא הודיע השוכר למשכיר שצראונו לדור צצית עוד כמה ימים, אין השוכר חייב צשלומי

כל החודש, ומכ"ש צנידון דידן שהודיע השוכר למשכיר שרולה לדור עוד כמה ימים נוספים, אפילו אם המשכיר היה מתנגד לזה, בין לפי הטעם של הרא"ש ובין לפי הטעם של הגר"א, אין על השוכר לשלם אלא לפי הימים הנוספים, ומכ"ש שהמשכיר לא מחה אלא רק אחרי שנודע לו שהתאריך הכתוב בחוזה הוא שבוע אח"כ, וע"כ אף שיתכן שלפי החוק נריך לשלם עד היום המסויים הכתוב בחוזה, מ"מ לפי ההלכה אין לחייב את השוכר אלא עבור הימים שגר בדירה, וזה ברור ופשוט.

ובנידון תעריף המיס המוגדל, נראה כיון שבסעיף 13 של החוזה כתוב: המשכיר ידאג וכו' וכן להתקנת שעון מים וחיבור המים לדירה, אין לנו להוסיף פירוש על מה שכתוב בחוזה, וכיון שיד בעל השטר על התחבונה אין להוליא ממון מיד המוחזק כמו דקיי"ל המוליא מחזירו עליו הראיה. ע"כ אין בעה"ב חייב לשלם הפרשי התעריף המוגדל עבור המים.