

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

שכירות עם אופציה לשוכר
כשהמשכיר צריך הדירה לעצמו

תיק ממונות מס' 1138-סח

שבין: א', ע"י ב"כ טו"ר הרב פישל אדלר, צד א'

לבין: הרב ג'.

(מהד' יד חשון)

נושא הדיון

א' שכר דירה מב' למשך שנה עם אופציה לשנה נוספת בתוספת שכ"ד מסויים. א' הודיע לב' במועד על רצונו לממש את האופציה כמוסכם. בהסכם נאמר שזכויות השוכר יישמרו לו גם אם ימכור ב' את הדירה לאחרים, שאז יהיו הבעלים אותם רוכשים וחיוב השכירות יהיה כלפיהם. בינתיים מכר ב' את הדירה לג', וג' הסכים לחתום עם א' על אותו הסכם, אך הודיע לו שהוא עצמו נצרך לדירה בגלל שזה מקום עבודתו (עיקר עבודתו של ג' היא כדיין בביה"ד בת"א, שם גר עד עכשיו, ועכשיו עומד לעבור לביה"ד בירושלים. עבודתו השניה היא רב שכונה במקום שהדירה שקנה נמצאת בו, ולצורך כך היטלטל יום יום מת"א לירושלים), ולכן אע"פ שהוא חותם לו על הסכם האופציה מ"מ מבקש ממנו למצוא דירה חלופית, והוא עצמו יעזור לו למצוא דירה כזו. וא' הסכים והתרצה שאם ימצא דירה חלופית לטעמו ושתתאים לצרכיו יפנה את הדירה הנוכחית לג'.

טוען ג' שהציע לא' כמה דירות כאלו לפי תנאיו וצרכיו, אך א' מסרב להתפנות מהדירה. לטענתו, זכותו לפנותו מהדירה משום שכל חתימתו על הסכם האופציה היתה מותנית בהתפנותו של א' מהדירה, וכיון שאינו מתפנה החתימה בטלה.

א' משיב שכלל לא נזקק לחתימתו של ג' על הסכם האופציה משום שכבר חתם עליו עם ב' כשהיה הבעלים של הדירה, וג' קנה את הדירה עם זכויות השכירות שהיו לו, וחתימת ג' על ההסכם היתה לפי בקשתו של ג'. לטענתו, הדיבורים על מציאת דירה חלופית היו לאחר חתימת ג', ולא באותה שעה, ולא היו תנאי בחתימה. וגם אם היו באותה כיון שלא נכתבו בהסכם, וההסכם נכתב סתם, אינם יכולים לבטל את ההסכם. לדבריו, מעולם לא התחייב להתפנות מהדירה אלא הסכים להתפנות אם ימצא דירה חלופית שתתאים לטעמו ולצרכיו וצרכי משפחתו, וזו לא נמצאה, וגם אם היתה נמצאת כזו כעת אין זה הזמן לעבור דירה בגלל מצבה

האישי של אשתו.

עוד טוען ג' שזכותו לפנות את א' מהדירה בגלל איחור בתשלום השכ"ד של א' בחדשיים, ולפי הסכם השכירות איחור בתשלום השכ"ד דינו כהפרה יסודית של ההסכם, מה גם שהוא עייל ונפיק אזווי, ששלח לו שלושה מכתבים ובהם דרישה לתשלום השכ"ד ואף דרישת פינוי, ומצייין לפס"ד ירושלים כרך א עמ' קד שבאופן כזה ההסכם בטל. משיב א' שהתשלום המדובר היה עבור שלושה חדשים מראש, כשבאותם ימים סבר שימצא דירה חילופית ויתפנה מהדירה, ואף עסק בחיפושים אחר דירה חילופית, אך כעבור 12 יום כשלא מצא דירה חילופית רצה לשלם לג' את השכ"ד ולא הצליח למסור לו משום שג' היה באמצע שיעור וכד', ואח"כ ניסה להעביר לו את התשלום באמצעות העו"ד שלו אך העו"ד סרב לקבל את התשלום בהוראת ג'. לטענתו, המכתב הראשון ששלח - אם שלח - לא הגיע אליו, ורק המכתב השני הגיע, ואז גם דאג להעביר לו את התשלום ולא הצליח. ומ"מ עיכוב חד פעמי בתשלום שכ"ד אינו מצדיק פינוי השוכר. עוד הוא טוען שלפי ההסכם היה על ג' למסור כתובת להעברת התשלום, אך עד היום לא מסר ג' כתובת כזו, ולכן א' אינו חייב לחפש אותו.

עוד טוען ג' שא' הפר את החוזה בכך שהתקין בבית מזגן ללא רשותו. א' מכחיש שהתקין מזגן בקירות הבית, וטוען שכבר לפני 3 שנים הניח בחלון מזגן חלוני, ולא פגע בקירות הבית. דיון זה לא הגיע לכלל סיום בגלל שהתובע הסתלק מהדיון בטרם סיום.

השאלות לדיון

- א. היה המשכיר צריך את הדירה המושכרת לגור בה בעצמו משום שאין לו היכן לגור, האם יכול להוציא את השוכר בתוך תקופת השכירות.
- ב. כשיש ספק על זכויות השוכר בדירה, מי המוחזק, המשכיר או השוכר.
- ג. הציע המשכיר בית חילופי לשוכר, והשוכר אינו מתרצה וטוען שאינו יכול לטרוח בהחלפת הדירה.
- ד. הסכם שכירות עם אופציה, מקורה.
- ה. לא שילם השוכר את השכ"ד במועד, האם השכירות בטלה.

תשובה

- א. בגמ' צ"מ קא ז: פשיטא נפל ליה ציתא ח"ל לא עדיפת מינאי. ופרש"י: הואיל והגיע זמנו מוילאו וח"ל

הלא אינך בא עלי אלא מחמת שלא הודעתך ואתה אינך מולא בית לשכור, אף אני לא היה לי להודיעך שלא ידעתי שיפול ביתי ואני איני מולא בית לשכור, ולא טוב שתדור אתה צפנים ואני בחון. ע"כ. ופסק הטור סי' שיב סעי' י: נפל בית המשכיר שהיה דר בו יכול להוציאו לסוף שלושים אע"פ שלא הודיעו לו. ובשו"ע שם סעי' א': המשכיר לחצירו 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 למוכרו לאחר אינו יכול להוציאו והמקח קיים ולוקח צריך להניחו ביד השוכר עד שישלים זמנו. וצרמ"א: ואם היה מושכר בענין שלא היה יכול לפדותו לעולם אם לא מכרו, יכול למכרו ולהוציאו מיד (הרא"ש ומרדכי פרק השאלה). ע"כ. וביאר הסמ"ע ס"ק א' דכיון דשכירות ליומא ממכר הוא משו"ה אינו יכול להוציאו בשום נד עד שיכלה לו הזמן שהשכיר לו בקנין.

והנה במרדכי שם (שהוא מקור דינו של הרמ"א הנ"ל) סי' שפב ושפג הביא דברי הירושלמי צ"מ פרק השאלה ופרק מקום שנהגו (עם תיקוני הלשון של המרדכי): המשכיר בית לחצירו ורואה למוכרו אמר ר' אמי לא עלה על דעתו [ר"ל של משכיר] שימות ברעב. ור' זירא ור' אילא תרוייהו אומרים מ"מ קנוי הוא לו אלא דו א"ל שבקיה דשרי עד דימלו אונקלאה דידי. אתא עובדא קומי ר' יסא ולא קביל. מה פליג, אמרי ביתא דמשכיר הוה ממשכנה גבי חד רומי צגין צן הורי בר אמי. ופירש רבינו מאיר דה"ה המשכיר בית לחצירו ורואה למוכרו, פי' למזונות, אלא דו א"ל שבקיה כו', פי' זה יאמר לו לקונה הניחהו לרשותו לדור בו עד שימלא זמנו. אתא עובדא קומי ר' יסא ולא קביל, פי' לא ראה לקבל דברי ר' זירא ורבי אילא. מה פליג, פי' וכי יהא חולק ליהם, אמרי ביתא דמשכיר הוה ממשכנה, פי' לא פליג על ר' זירא ור' אילא דהכא דלריך למזונות לא ימכור אלא קבלו הלוקח עליו להניח השוכר לדור בו עד דמלי אונקלאה, ואם אין מולא שיקנה כך לא יפסיד אלא יחזר על הפתחים עד מישלם ימי שכירותו, ועובדא דר' יסא דלא קבל ואמר לשוכר ללאת מיד מיירי שהיתה ביתו של משכיר שהיה דר בו ממושכנת לרומי עובד כוכבים או שלקחו בחובו או באנפריות ואם לא היה פודהו מיד העובד כוכבים היתה נחלעת לו ולא היתה חוזרת למשכיר לעולם והולך למכור הבית שהשוכר דר בו ולפדות הבית השני ולא ימלא שיקנה אותם אם לא יאלא השוכר מיד, וכל כה"ג מודה אפילו ר' זירא ור' אילא דלריך השוכר ללאת, דהו"ל כמו נפל ביתיה דמשכיר דאמר הכא בגמ' דידן דא"ל לא עדיפת מיניה, דאי אפשר לדור ברחוב, אכל בשביל מזון אין לו למכור כדי להוציא ואי לא משכח יחזר על הפתחים כר' זירא ור' אילא. ע"כ.

והקשה צנתה"מ סי' שיב ס"ק ג' דהמרדכי מדמה ליה לנפל הבית דא"ל לא עדיפת מינאי, ואנן קיי"ל דבזמן קבוע אפילו נפל הבית אינו יכול להוציא השוכר מהבית, דלא כרש"י. ואפשר דהמרדכי ס"ל כדעת רש"י שם, וא"כ מהיכי תיתי למיפסק בדין זה שיהיה יכול להוציאו, כיון דהמרדכי מדמה לנפל, ובנפל קיי"ל להיפך וכו'. ואפשר דהרא"ש והמרדכי מחלקין בין נפל הבית שאין למשכיר דירה רק משך זמן השכירות, ובין כשאין יכול לפדות שהו ליה הפסד רב וגם אין לו בית דירה לעולם. ול"ע מנין לו זה.

ע"כ.

והנה כתבו בתוס' ז"מ קצ סוף ע"ז ז ד"ה בחזקת, ותוס' ז"ז ה ז ד"ה כי היכי, דשוכר נמי ירא להקדים השכר פן יפול הבית או יפול ביתו של משכיר ויוליאו דא"ל לא עדיפת מינאי כדאמרינן לעיל. ע"כ. וכתב בהגהות הגר"א שם ס"ק ז: אבל רא"ש בס"י כה כתב דבתוך זמנו או הקדים לו שכרו אינו יכול להוליאו אף זכה"ג. ע"כ. וכ"כ צצהגר"א על השו"ע ס"י קיז ס"ק ה שהמרדכי סבר כהתוס' קצ ז.

ופסק הרמב"ם שכירות פ"ו הי"א: מכר את הבית או נתנו או הורישו אין השני יכול להוליאו עד שיודיעו מקודם שלושים יום או מקודם שנים עשר חודש, שהרי השוכר אומר לו אין כוחך יתר מכח זה שזכית בבית זה מחמתו. וכתב בהגמ"י אות ז: פירוש רבינו יואל הלוי דהיינו דוקא צסתם שלא הזכיר שי"א, אבל אם אין הלוקח רונה לקנות אם לא ירא זה מן הבית, ירא בעל כרחו, ואפילו יש ללוקח בית אחר, דלא עלה על דעתו שימות ברעב כדפרשינן לעיל, והא לך גירסת הירושלמי המשכיר בית לחצירו וכו'. ע"כ. וכ"כ דעת הראנ"ח במים עמוקים ח"ז ס"י עו דעת הרא"ש שאם לא הקדים לו שכרו (או שהמשכיר מוכן להחזיר לו את כספו), חייב השוכר להתפנות מהדירה. ולכך נוטה גם המהרש"ל בשו"ת מהרש"ל ס"י לח דעת הרמב"ם. ועיי' שו"ת הרדב"ז ח"ג ס"י אלף ריד דעת רבינו יואל, ועיי' אגודת ארז (מגנון) על הטור ס"י ע"ז.

כמלא לדינא שאם נזקק המשכיר לדור בדירה בעלמו משום שאין לו היכן לגור, כגון שנפל ביתו, או שצריך את הדירה לבנו שהתחתן, לדעת השו"ע אינו יכול להוליאו את השוכר מן הבית בתוך תקופת השכירות, אבל לדעת המרדכי שהציא הרמ"א, ושכן דעת התוס' לפי הגר"א, יכול המשכיר להוליאו אפילו בתוך זמנו. וכ"ש לפי דעת הגמ"י כשקנה הלוקח והזכיר בפירוש שרונה שהלוקח ירא מן הדירה, שי"א בעל כרחו, וכ"כ דעת המהרש"ל דעת הרא"ש.

ובנידון דידן שגם השוכר מודה שהלוקח הזכיר לו בפירוש - עוד צטרם שנכנס לשנת האופליה - שמעונין להכנס לדירה משום שצריך לגור בירושלים שכאן עבודתו, ואין לו דירה אחרת בירושלים, וצקשו לנאת לדירה אחרת, גם אם נגיד שזה דומה לנפל הבית של המשכיר, הרי פסק השו"ע שאין לצעלים זכות להוליאו בתוך זמן השכירות. מה גם שיש לפקפק במקרה כזה אם זה דומה לנפל הבית, וזכה"ג לבו"ע אינו יכול להוליאו בתוך זמן השכירות.

ב. עיי' פת"ש ס"י קלח ס"ק א צסס עבודת הגרשוני ס"י קכא שהדין תלוי במחלוקת הגדולה האם שכירות ליומא ממכר הוא והבית קנוי לשוכר, או שאין לו צו אלא שעבוד. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' קמד במחלוקת הראשונים והאחרונים בזה.

ג. כתב הרמ"א בשו"ע ס"י ע"ז סעי' א: המשכיר בית לחצירו וכתוך הזמן רונה לצנותו, אין יכול לכופו לנאת אפילו לבית יפה ממנו. וכתב הסמ"ע ס"ק ג דמ"ז למימר לא בעינא למטרח בי"אה וכניסה.

ד. בשו"ת הריב"ש ס"י רנו, הוצא ברמ"א בשו"ע ס"י טזו סעי' א: ראובן השכיר ביתו לשמעון לחמש שנים

בסך פלוני, ובשטר כתב לו ואחר עצור כל השנים הללו אם ירצה שמעון הנזכר והצאים מכחו להשאר ולדור צצתים הנזכרים בסך הזה עלמו עד תשלום עשר שנים רזופות, לא אוכל אני והצא מכחי להוציאו משם ולמחות זידו בשום טענה וענין בעולם, ולא בשום דין ומנהג כי אם ללורך עלמי ודירתי. וצינתיים מכר ראוזן הנזכר הצתים ההם ללוי וכו'. עיי"ש.

וראה "משפטיך ליעקב" ח"ב סי' טו, ו"עמק המשפט" ח"ה עמ' רנד עפ"י דיניהם, שאם לא הזכירו את משך תקופת האופליה אזי תקופת האופליה תהיה זהה לתקופה של השכירות המקורית.

ה. אם השוכר היה נוהג לאחר את התשלומים של השכירות צמועדס, הרי לפי החוזה זכותו של המשכיר להוציאו מהדירה גם צתוך תקופת השכירות, ועל השוכר להציא רחיה ששילס צמועד. אך צנידון דיין שמדובר צפיגור תשלומים חד פעמי, וגם לזה יש לשוכר הסצר משכנע מדוע התעכב מלשלס, וע"כ נראה לדחות את תציעת המשכיר לפינוי השוכר צגלל זה.