

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

"אופציה להארכת שכירות" מבלי לפרש זמנה

תיק ממונות מס' 1146-סח

(מהד' ט כסלו)

נושא הדיון

א' שכר דירה מב' ביום כא כסלו תשס"א למשך שנה עם "אופציה להארכת השכירות", ולא פורש זמנה של האופציה. עם תום השנה הראשונה המשיך א' את השכירות על פי זכות האופציה, וכך נמשכה השכירות בהסכמת המשכיר עד יום ח' אלול תשס"ז, שבו הודיע לו המשכיר בכתב שהוא מבקש לפנותו מהמושכר בתום שלושה חדשים "כפי מה שנאמר בחוזה, שהשוכר יפנה את הדירה בהודעה מראש של שלושה חדשים", והאופציה לא היתה לשנה שלימה כמו השכירות עצמה, אלא זמן בלתי קצוב שסימו תלוי בהודעת המשכיר שלושה חדשים מראש. לטענתו, המשך השכירות אחרי תום השנה הראשונה הוא כולו במסגרת האופציה. המשכיר דורש איפוא מהשוכר לפנות את הדירה ביום ח' כסלו תשס"ח, שאז ייתמו שלושת החדשים מההודעה, מה גם שזכותו לפנותו מהדירה בגלל הפרות שהפר א' את החוזה, א': משום שלא שילם לו את השכ"ד בר"ח חשון כפי שהיה חייב. ב': השוכר השכיר את המחסן בלי רשות בכתב מהמשכיר. ג': הוא השכיר גם את הדירה כמה פעמים בלי רשות בכתב מהמשכיר, בניגוד למפורש בחוזה שאסור לו להשכיר בלי רשות בכתב. על שתי ההפרות האחרונות הוא גם תובע להחזיר לו את דמי השכירות שקבל השוכר.

ב' טוען בבית הדין שהראה את חוזה השכירות לדיין הרב ס' מב"ב וטען לו את טענותיו, והרב ס' "פסק" לו (מבלי לשמוע את הצד השני) שאופציה בלי לפרש לה זמן פירושה שהיא תסתיים לפי הודעה מראש שמשכיר. עוד הוא "פסק" לו שהוא יכול לאלץ את א' לצאת מהמושכר בגלל הפרת החוזה שלא שילם שכ"ד בזמן, ולשם כך רשאי לנתק את החשמל והנאו בדירה עד שא' יצא ממנה.

א' טוען שהאופציה גם אם לא נקצב לה זמן פירושה אותה תקופה כמו השכירות הראשונה, דהיינו עוד שנת שכירות ועוד אופציה. וכל שנה שממשיך לשכור את הדירה בסתם, על דעת שכירות הראשונה היא. ולכן לא מסתיימת השכירות לפני כא כסלו תשס"ח. כל זה אילו לא היה המשכיר משנה את תנאי השכירות בתוך השנה, אבל במקרה זה שהמשכיר שינה את תנאי

השכירות בהעלאת דמי השכירות בתוך השנה, הרי מאותו יום של השינוי התחילה תקופה חדשה של שכירות, ויש לחשב שנת שכירות מאותו יום. עוד הוא טוען שאם אכן צריך לפנות את הדירה בחודש הקרוב הוא דורש החזר דמי השכירות עבור אותם חדשים שגר בדירה בלי גאז וסבל בגלל הבניה בבנין.

פסק דין

א. התביעות ההדדיות לתשלום דמי השכירות שקבל השוכר מהשכרת הדירה והמחסן, ומנגד החזרת דמי השכירות עקבל המשכיר עבור החדשים שהגאז היה מנותק ועבור החדשים שהשוכר סבל בגלל הבניה בבנין, מתקוות זו בזו.
ב. על השוכר לעזוב את המושכר עד ליום כא כסלו תשס"ח, ועליו לשלם את דמי השכירות עד למועד הפינוי.

(-) שמואל יגר

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

השאלות לדיון

א. "אופציה" מקורה ופירושה.
ב. האם רשאי המשכיר להעלות את דמי השכירות בתוך תקופת האופציה או בתוך תקופת הארכת השכירות בסתם.
ג. לא שילם השוכר את דמי השכירות במועד פעם אחת, האם יכול המשכיר להוציא את השוכר מהמושכר בגלל הפרת חוזה.
ה. האם מותר לדיין לפסוק לצד אחד מבלי לשמוע את הצד השני.

תשובה

א. צו"ת הריב"ש סי' רנז, נזכר ברמ"א צו"ע סי' שטז סעי' א': ראובן השכיר ביתו לשמעון לחמש שנים בסך פלוני, וצ'טר כתב לו ואחר ע'צור כל השנים הללו אם ירצה שמעון הנזכר והצ'אים מכחו להשאר ולדור צ'צתים הנזכרים צ'סך הזה עלמו עד תשלום עשר שנים ר'אופות, לא אוכל אני והצ'א מכחי להוציאו משם ולמחות צ'ידו צ'אוס טענה וענין צ'עולם, ולא צ'אוס דין ומנהג כי אם ללורך עלמי ודירתי. וצ'ינתיים

מכר ראובן הנזכר הצתים ההם ללוי וכו'. עיי"ש.

וראה "משפטיך ליעקב" ח"צ 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.

ונראה שאם המשיכו את השכירות צסתם לאחר תום תקופת האופליה, המשך השכירות אינו שייך לאופליה, אלא שהסכימו צסתם להמשיך את השכירות עלמה צעוד תקופה הזהה לשכירות הראשונה.

ב. המאירי צ"מ ק"א צ ד"ה וכן השוכר כתב וז"ל: ואם הגיע הזמן ולא היה המשכיר חושש להוליאאו ולא השוכר חושש ללאה והאריך דירתו לשם יותר מזמנו, הרי הוא דר על תנאי סך השכירות שקדם ומוליאאו הלה כשירלה ואף הוא יולא כשירלה. ע"כ. משמע שמוליאו אף צלי הודעה מוקדמת של שלושים יום, והיינו משום שדר צו צלי הסכס, ואינו אפילו כשכירות שאינה קלוצה. וכ"כ צשו"ת מהר"י צן לצ ח"ד סי' כח, הוצא צהסכמה צשו"ת חקרי לצ חו"מ ח"צ סי' סו.

אמנם צערוך השלחן סי' שיצ סעי' כד כתב שאם צכלות שנתו דר צו עוד זמן מעט ולא דצרו זה עס זה ציכולת השוכר ללאה קודם צלות השנה השניה, וגם ציכולת המשכיר להשכירו לאחר, רק שיודיעו זה לזה שלושים יום מקודם כדין שוכר סתם. וכן מצואר צשו"ת הרמ"א סי' כ על דצרי המרדכי צ"מ סי' שפג שאם נפל ציתו של משכיר יכול להוליא ממנו את השוכר, די"ל דהיינו דוקא שכצר כלה זמן שכירותו אלא שרלה לעמוד שס מטעם שלא הודיעו. מצואר מהרמ"א שגס אחר שכלה זמן שכירותו לריך להודיעו.

ואם המשך לצצת צו עוד שצעה חדשים ולא דצר עמו מאומה, עיי' שו"ת מהרשד"ס חו"מ סי' רלו דאינו יכול להוליאאו לפני תום השנה, לפי שזה השוכר שראה שהניחו שנה אחת ופרע לו ועצר שצעה חדשים ולא דצר מאומה שסמך שרולה שאצצ צצתים כמנהגנו. ועיי' שו"ת תשורת ש"י מהדו"ק סי' תריג, ושו"ת מהר"ש ח"ד סי' כ ס"ק א.

והוא הדין כשהוקרו השכירות של הצתים צשוק והמשכיר תוצע העלאת דמי השכירות מכאן ולהצא, לדעת המאירי כיון שיכול להוליאאו מיד צלי הודעה מוקדמת, זכאי גס להעלאה מידית של השכר, אך לדעת ערוך השלחן שלריך להודיעו שלושים יום כדי להוליאאו, אף להעלות לו שכר אינו יכול לפני עצור שלושים יום משהודיעו.

ואם דורש העלאת השכר למפרע אחרי שכצר דר צו צסתם, פסק הש"ך סי' שיצ ס"ק י וסי' שלג ס"ק מד עפ"י הריצ"ש סי' תעה צסס תשו' הרצ"א ח"צ סי' רלד, שאם שכרו לזמן ודר צו אחר הזמן צסתם, אעי"פ שנתייקר או הולז אינו יכול לשנות צעד מה שדר יותר מהזמן כפי היוקר. אמנם המחנ"א הלי שכירות סי' יא ודצרי משפט סי' שיצ סעי' ט ס"ק צ כתצו דדוקא שהשכירוהו צשנה שניה ומסתמא על דעת תנאי הראשון היה, אצל לא השכיר לו צפירוש רק לשנה אחת אף דדר צו אח"כ צשתיקה, אם נתייקרו הצתים לריך להוסיף על השכירות, ודלא כהש"ך. ועיי' לין אליעזר ח"ה סי' ל. ואילו צחיי רצינו מאיר שמחה צ"מ ק"א צ ד"ה ואגלה, כתב עפ"י דצרי רה"ג שהציא העיטור ערך שכירות שיש חילוק צין הוקרו הצתים לצין

הוזלו הצתים, שאם הוקרו והמשכיר לא תצב מיד את היוקר מסתמא דעתם היה על השכר הראשון, אצל אס הוזלו הצתים אע"פ שהשוכר לא תצב מיד להוזיל את השכירות אינו חייב לשלם יותר מדמי השכירות שצבוק.

ובנידון דידן שהשוכר המשך לדור צבית צהסכמה שצשתיקה, או אפילו צהסכמה שצדיצור, אינו נחשב כשכירות מחודשת צתנאי השכירות הקלוצה הקודמת, ואס צא להוליאו תלוי צמחלוקת המאירי וערוך השלחן אס יכול להוליאו צלי הודעה מוקדמת של שלושים יום, ולפי הכרעת ערוך השלחן לריך להודיעו שלושים יום מראש. וה"ה לענין העלאת שכר מכאן ולהצא כפי יוקר השוק. ואס דורש העלאה למפרע, כצר הכריע רצינו מאיר שמחה שאינו יכול לדרוש זאת. ועי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' קלד ואילך.

ג. אס השוכר היה נוהג לאחר את התשלומים של השכירות צמועדס, הרי לפי החוזה זכותו של המשכיר להוליאו מהדירה גס צתוך תקופת השכירות, ועל השוכר להציא ראייה ששילס צמועד. אך בנידון דידן מדובר צאיחור חד פעמי, וגס לזה יש לשוכר הסצר מדוע התעכצ מלשלם, וע"כ נראה לדחות את תציעת המשכיר לפינוי השוכר צגלל זה.

ד. עי' סנהדרין ז צ ושצעות לא א ורמב"ס סנהדרין פכ"א ה"ז וש"ע סי' יז סעי' ה. ומאחר שהדצרים ידועים לכל צר צי רצ אין לריך לפרשס.

אברהם דוב לוי.

ב

השאלות לדיון

- א. העלאת דמי השכירות בתוך תקופת האופציה.
- ב. שכר לשנה ואח"כ המשך השכירות בסתם לעוד כמה שנים, האם הוי שכירות לזמן קצוב.

תשובה

- א. מש"כ האצ"ד שליט"א צענין העלאת דמי השכירות צתוך תקופת האופציה, הנה לפי המצואר לעיל שתקופת האופציה הינה תקופה זהה לתקופת השכירות הקודמת, א"כ משעה שהתחילה תקופת האופציה הרי שזה שכירות לזמן קלוצ, וכן צסתס, וכצר כתצ צחכמת שלמה סי' שיצ ס"א דכשעמדו כמה שנים צסתס ולא פירשו כלום ה"ז שכירות לזמן קלוצ ומתחדשת השכירות מדי שנה, וכ"כ המהרשד"ס חו"מ סי' רלו (הציאו האצ"ד שליט"א כאן צדצריו).

אמנם בשו"ת בית המלך חו"מ סי' ח חולק על המהרשד"ם ומקשה עליו דמאי ראייה מדברי הרא"ש דאירי שיט מנהג לשכור לשנה שלמה ולכן סובר הרא"ש דאינו יכול להוליאו בתוך השנה, משא"כ אי ליכא מנהג יכול להוליאו גם בתוך השנה, ועיי"ש שהאריך והציא ראייה לדבריו מדברי המהר"י בן לב, ומטעם זה מסיק דצמקום שאין מנהג לשכור רק לשנה שלמה אס דר בדירה לך אחר תוס תקופת השכירות לא אמרינן ששכר לשנה נוספת. וכדצריהם כתב גם בארח משפט חו"מ סי' שיז הגה"ט אות טז.

ולמעשה נראה כיון דהוי פלוגתא אין להוליא את השוכר כיון דהוא מוחזק, וכדברי המשל"מ שכירות פ"ז ה"ב שהציא שם חבל פוסקים הסוברים כהרש"ם צ"ב לב ב ד"ה הלכתא כותיה, דצמפיקא דפלוגתא נחשב השוכר למוחזק, זולת ר"י בעל התוס' החולק עליו ויחידאה הוא, עיי"ש.

והגם דהדרכי משה סי' שטז ס"א והש"ך סי' שיז ס"ק טו חולקים וסוברים דגם בפלוגתא דרבוותא קרקע בחזקת בעליה עומדת והרי היא בחזקת המשכיר, וכן פסק בשו"ת אבני נזר חו"מ סי' יא, עכ"פ, כיון דנחלקו הפוסקים מיהו המוחזק ע"כ אין להוליא מיד השוכר, דשב ואל תעשה עדיף ואין מוליאין ממנו, וכמו שכתב להדיא בנידון זה בשו"ת לחס רב סי' קנד דמוקמינן ארעא בחזקת מי שהוא בעת ההיא. עיי"ש.

שו"ר צ"עמק המשפט" ח"ה סי' כ דיש לחלק בין עובדא דהחכמת שלמה דאירי ששכר שנים רבות את הדירה ורק בשנה הראשונה עשו שטר ציניהם ולאחר מיכן צממך כמה שנים דר השוכר ללא שטר ונתחדש מאליו אותו הסכס שסיכמו צראשונה, ולכן סובר דכן הוא גם בשנה זו דאין להוליא את השוכר באמלע השנה, משא"כ בנידון המהרשד"ם דאירי שדר בו רק שנה ושצעה חדשים ללא הסכס ציניהם, יתכן לומר דלכן חולקים עליו הכי פוסקים הנ"ל. ולפ"י נראה דנידון דידן שהשוכר כבר נמלא בדירה זו כמה שנים ללא הסכס, ידו כו"ע דאין להוליאו בתוך שנת השכירות המסתיימת בכ"א כסלו.

אך עדיין יש לעיין בזה, דהמעייין בשו"ת מהר"י בן לב ח"ד סי' כח יראה שסובר דצמקום שאין קביעות של ראשי שנים לשכירות, אפילו אס דר השוכר כמה שנים יכול המשכיר להוליאו מתי שירלה.

העולה לנו דאף אס נאמר דגם בנידון זה נחלקו הפוסקים, עכ"פ מידי ספיקא לא נפקא, וא"כ הדרא הלכה לדוכתא דאזלינן בתר המוחזק, וכדברי המשל"מ צמס הרבה פוסקים דבנידון זה השוכר מוחזק ואין להוליאו קודם שיכלה שנת השכירות. ואף דנחלקו הפוסקים מי הוא המוחזק, מ"מ אין להוליא את השוכר, וכמו שנתבאר.

ודאתינא להכי, א"כ שכירות זו הוי שכירות לזמן קלוב, וה"ז צכלל דברי המחצר שם סי' וז"ל: צד"א שהשכירו סתם אצל אס השכירו לזמן ידוע אע"פ שנתייקרו הצתים או הוזלו אינס יכולים לא להוסיף ולא לגרוע. עכ"ל. וכ"כ הרמ"א שם סעי' ט צמס תשובות הרא"ש, וז"ל: וכן אס שכרו לזמן קלוב אע"פ שנתייקרו הצתים או הוזלו אינן יכולין לשנות רק כפי שהתנו. עכ"ל.

שמואל יגר.