

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

חוזה שכירות עם אופציה

תיק ממונות מס' 991-02

(מהד' כו מנ"א)

שבין: א', ע"י ב"כ הר' מנדל
לבין: ב', ע"י ב"כ הרב אש

נושא הדיון

א' שכר דירה מב' לשנה עפ"י חוזה שערכו ביניהם. לטענת א', לסעיף 2 בחוזה, המדובר על תקופת השכירות, ישנה תוספת בכת"י שבה נאמר: "ואופציה כמפורט בנספח", ובנספח סעיף 1.1 נאמר שלשוכר תהיה הזכות להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת של שנה אחת. ומכיון שהשוכר הודיע על רצונו בהארכת תקופת השכירות בשנה נוספת, הרי שהשכירות נמשכת, והוא כבר הפקיד את הכסף לשלושת החדשים הבאים בחשבון הבנק של המשכיר.

ב' טוען שמלכתחילה לא הסכים לתת לשוכר את האופציה, ועל כן הוסיף בכתב ידו - בנספח לחוזה - סעיף 2.5 שבו נאמר: "הדירה מושכרת לתקופה של 12 חדשים בלבד, דהיינו מיום 15.7.06 עד 15.7.07. תינתן אפשרות לשוכר להשאר שבועיים נוספים עד תאריך 31.7.07 אך ורק אם תינתן רשות מפורשת מהמשכיר בכתב ידו שאכן אין דייר שדורש הדירה בתקופה זו. אך במידה ויידרש מהמשכיר (?) לעזוב את הדירה בזמן דהיינו בתאריך 15.7.06 (?) עקב כניסה או דרישה של דייר אחר הרשות לא תינתן לעבור את התאריך הנקוב ל-12 חדשים בלבד דהיינו עד תאריך 15.7.06 (?)". על הסעיף הזה חתם השוכר בחתימת ידו והחזירה למשכיר בפאקס. ב' טוען שהיתה לו טעות סופר מוכחת בסיפא כשכתב שנת 06 במקום 07, ויש לתקן בהתאם. לטענתו של ב' סעיף זה גובר על מה שמודפס קודם לכן בסעיף 1.1 של הנספח שיש לשוכר אפשרות אופציה לשכירות של שנה נוספת, עפ"י ההלכה של "הולכים אחר התחתון", וגם אם זה ספק, הרי המוחזק בדירה לשנה הנוספת הוא המשכיר, ויד בעל השטר על התחתונה. עוד הוא טוען שמכיון שהשוכר לא עמד בתנאי החוזה, גם לא בעיקריים שבהם, כגון תשלומים מסודרים בתאריכים שנקבעו, שעל חודש אחד לא שילם עדיין, וכמה פעמים איחר את התשלומים בכמה ימים, וכן באי מסירת שט"ח ע"י ערב, אפשרות להראות את הדירה לשוכרים פוטנציאליים, ועוד, זכותו של המשכיר להפסיק את השכירות גם באמצעה. עוד הוא טוען שמכיון שמחירי השכירות עלו בזמן האחרון, זכותו - לפי דעת כמה פוסקים - לשנות את

מחיר השכירות גם באמצע השכירות. למרות כל זאת הוא מוכן להשכיר את הדירה לשוכר בשכירות חדשה עם תנאים חדשים, לפי המחירים הנהוגים כיום בשוק. על הפקדת הכסף בחשבון הבנק שלו לשלושת החדשים הבאים מניב המשכיר שאינו מקבל את הכסף עבור החדשים הבאים.

א' חולק על הפירוש שנותן ב' לסעיף שנכתב בכתב ידו של המשכיר, וטוען שפירושו מתאים עם מה שנאמר קודם לכן על זכות האופציה של השוכר לשנה נוספת, והתוספת מדברת רק אם לא יבקש השוכר אופציה לשנה נוספת אלא לשבועיים בלבד. עוד הוא טוען שבסעיף שהוסיף המשכיר בכתב ידו, נכתבו תאריכים בלתי מציאותיים, שתוקנו ע"י הכותב אחרי החתימה של השוכר, דבר שיש בו משום "זיוף", וע"כ אין להתייחס לסעיף זה. על הטענה שלא שילם עדיין עבור חודש אחד משיב השוכר שזה היה בהסכמה עם המשכיר שיתקן וישפץ על חשבון דמי השכירות. על הטענה שאיחר בתשלומים משיב השוכר שהוא העביר בזמן את כל התשלומים למתווך כדי שזה יפקיד אותם בבנק, ויתכן שחל עיכוב קצר עד שהמתווך הפקיד אותם בבנק. עוד הוא טוען שמכיון שהמשכיר לא תבע עד היום ביטול השכירות בגלל הפרות אלו משמע שמחל, וכך מוכיחה גם הסכמתו להשכרה חדשה לאותו שוכר.

ב' משיב שמעולם לא מחל על ההפרות ויעידו על כך המכתבים שתבע אותם.

עוד תובע ב' שא' יחזיר לו כמה אלפי ש"ח שפרע לעצמו מחוב השכירות בנין שהות כמה ימים בבית מלון, בגלל קלקול בצנרת המים בדירה השכורה. טוען א' שעוד בטרם היתה שהות לב' לבדוק את נכונות הדברים על הקלקול בצנרת, ובטרם היתה לו שהות לתקן את הקלקול, עשה א' דין לעצמו ושכר בית מלון יקר על חשבון דמי השכירות. א' משיב שהקלקול קרה בער"ש ולא יכל להשאר בשבת עם הקלקול.

א' הציג את אישורי הבנק על התשלומים שהפקיד לטובת ב', והוכח שאכן א' לא עמד במועדי התשלומים, וגם קיזז לעצמו מההוצאות שהיו לו לתיקונים, בניגוד לחוזה.

פסק דין

א. תביעת המשכיר לפינוי המושכר אם לא יחתום השוכר על חוזה שכירות חדש לפי המחירים הנהוגים כיום בשוק, מתקבלת.

ב. תביעת המשכיר להחזר דמי השכירות שנוכו ע"י א' לצורך שהייה בבית מלון יקר, מתקבלת, אך יש לנכות מדמי השכירות את אותם ימים בהם נאלץ השוכר לשהות מחוץ למושכר.

(-) שמואל חיים דומב

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. "אופציה להארכת שכירות", האם יש לה מקור בהלכה.
- ב. סתירה בין שני סעיפים בשטר, מה מכריע.
- ג. לא עמד השוכר במועדי התשלומים, האם זכאי המשכיר להפסיק את השכירות.
- ד. עלו דמי השכירות בתוך תקופת השכירות, האם חייב השוכר להעלות את דמי השכירות.
- ה. התקלקל המושכר באופן שהשוכר נאלץ לצאת ממנו למשך כמה ימים עד לתיקון, האם חייב השוכר בדמי השכירות עבור אותם ימים, והאם חייב המשכיר לשלם לשוכר עבור דירה חלופית לאותם ימים.

תשובה

- א. צו"ת הריצ"ש סי' רנז, הוצא ברמ"א צו"ע סי' שנו סעי' א': ראובן השכיר ביתו לשמעון לחמש שנים בסך פלוני, ובשטר כתב לו ואחר עבור כל השנים הללו אם יראה שמעון הנזכר והצאים מכחו להשאר ולדור צבתים הנזכרים בסך הזה עלמו עד תשלום עשר שנים רגילות, לא אוכל אני והצא מכחי להוסיא משם ולמחות זידו צסום טענה וענין צעולם, ולא צסום דין ומנהג כי אם לצורך עלמי ודירתי. וצינתיים מכר ראובן הנזכר הצתים ההם ללוי וכו'. עיי"ש.
- ואם נחצת השכירות של השנה השניה שכירות אחת עם הראשונה, עיי' שו"ת בית שלמה חו"מ סי' קטו ומנחת פתים סי' שנו סעי' א', ואמרי יושר ח"א סי' קג אות ב, ושו"ת אבן שהם חו"מ סי' קיט.
- ב. צמשנה צ"צ קסה ב: כתוב צו מלמעלה מנה ומלמטה מאתים, מלמעלה מאתים ומלמטה מנה, הכל הולך אחר התחתון. א"כ למה כותבין את העליון, שאם תמחק אות אחת מן התחתון ילמד מן העליון. ופסק צו"ע סי' מצ סעי' ה: היה כתוב צו מלמעלה דבר אחד ולמטה דבר אחר ואיפשר לקיימם (שניהם) מקיימים אותם, אבל אם הם סותרים זה את זה, כגון שכתוב למעלה מנה ולמטה מאתים או איפכא הולכים אחר התחתון וכו'. צד"א שהולכים אחר התחתון כשאין הא תלוי בחצירו אבל אם היה כתוב צו מאה שהם מאתים או מאה אינו גוצה אלא מאה שהוא הפחות שצשניהם דיד צעל השטר על התחתונה. ונחלקו הסמ"ע והש"ך כשאפשר לקיימם צדוחק, לדעת הסמ"ע ס"ק ה מקיימים אותם, ולדעת הש"ך ס"ק ט אין מקיימים אותם. וכתב צכנה"ג הגצ"י אות ה צסם מהריצ"ל ס"א כלל ד דף סד ב, שלא כתבו ההגהות דהיכא דאפשר לקיים שני הלשונות מקיימין אותן אלא היכא דלא הוי ליכא יתירא (ועיי' פת"ש ס"ק ג צסם חוט השני סוף סי' לט דיט להסתפק אם דין זה אמור צכל מילי או דוקא צמנה

ומאיתים, שאפשר שאינו שייך אלא בזמנה ומאיתים שיש בכלל מאיתים מנה, אבל אם כתב למעלה חזית של יין ולמטה של שמן, אפשר שהוא פסול).

והנה בנידון דידן הוסיף השוכר זכתיי בגוף החוזה שעל זמן השכירות יש אופליה כמפורט בנספח, ובנספח נכתב בסעיף 1.1 שיש לשוכר אופליה של שנה נוספת, ובסוף הנספח, הוסיף המשכיר סעיף נוסף בכתב ידו תחת המספר 2.5 ובו הוא כותב שהדירה מושכרת לתקופה של 12 חדשים בלעד "עד ליום 15.7.07" עם אפשרות לשוכר להשאר שזועיים נוספים ברשות המשכיר. סעיף זה סותר את הנאמר למעלה הן על סיוס תקופת השכירות, והן על אופליה לשנה נוספת, שהרי למעלה כתוב שהשכירות מסתיימת ב-31.7.07, ולמטה כתוב שהיא מסתיימת ב-15.7.07, ובענין האופליה, למעלה כתוב שיש לו אופליה לשנה, ולמטה נכתב שיש לו אפשרות להשאיר את השוכר שזועיים נוספים ברשות המשכיר. ואי אפשר ליישם גם לא בדוחק, והרי זה כמו מאיתים ומנה שהלך אחר התחנות. וגם אם היה אפשר ליישם בדוחק, הרי כתב הכנה"ג שיש מהרי"ב"ל שאם כתב ליסנא יתירא אין מיישצין הלשון, וכאן הרי כתב ליסנא יתירא בכך שפירט את היום שבו מסתיימת שנת השכירות, דבר שלא היה לריך.

זאת ועוד. מכיון שהסעיף האחרון נכתב זכתיי, והסעיף הראשון מודפס, התוספת בכתב יד מהווה הוכחה שצאה להכריע ולקבוע, ולא רק לפרש, וע"כ יש לילך אחר לשון אחרון.

ג. אם אמת נכון הדבר שהשוכר לא שמר על מועדי התשלומים של השכירות ושילם באיחור של כמה ימים, הרי לפי החוזה זכותו של המשכיר להוציאו מהדירה גם בתוך תקופת השכירות, ועל השוכר להציג ראיה ששילם במועד.

ומה שטוען השוכר שכיון שהמשכיר איפשר לו להמשיך בשכירות ולא תבע את הוצאתו מיד משמע שמחל, עיי' שו"ת בית שלמה חו"מ סי' קטו.

ד. פסק בשו"ע סי' שיב סעי' י: זד"א שהשכירו סתם, אבל אם השכירו לזמן ידוע אע"פ שנתייקרו הזתים או הוזלו אינם יכולים לא להוסיף ולא לגרוע. וכתב בהגר"א ס"ק כא דשכירות ליומיה ממכר הוא.

ה. פסק בשו"ע סי' שיב סעי' יז: המשכיר צית לחזירו לזמן וכו' אם הוא קיים אלא שהוא מסוכן לדור צו, חייב המשכיר לתקנו אם יש צידו שכירות מוקדם. וציאר בנתה"מ ס"ק יא דאינו מחוייב להוסיף מציתו דהא רק צית זה שעבד לו, רק מ"מ דמי השכירות מצית זה משועבד לו, דככלל צית זה הוא, דמצית זה אתי, ולזה כתב דאם כבר הקדים השכר על המשכיר לתקן מדמי שכירותו שקבל, וממילא מוכח דמכ"ש אם דמי השכירות ציד השוכר שיכול השוכר לתקן מדמי שכירותו, אבל להוסיף מציתו אינו חייב לתקן אם לא בצית סתם. ועיי' אולם המשפט ומנחת פתים שם ותשורת שי קמא סי' תקטו.

והנה צסי' שיד סעי' א כתב הרמ"א: תקן המשכיר דצרים אלו ונשצרו תוך ימי השכירות אם אמר לו צית זה אין לריך להעמיד לו אחר. והקשה בקלוה"ח שם ס"ק א דזה סותר לפסק השו"ע צסי' שיב הנ"ל דחייב המשכיר לתקנו, ואע"ג שכתב בשו"ע אם יש לו שכירות מוקדם, כבר כתב צסמ"ע שם דלאו דוקא, ונשאר

צ"ע. ועיי' שו"ת חצלת השרון חו"מ סי' ל, וערך שי סי' שיד סעי' א.

וצנידון דידן שהשוכר טוען שנתקלקלו הליטורות בער"ש ולא יכול היה לתקן אותם באותו יום, ונאלץ ללאת מן הבית לכמה ימים ושכר מלון, וניכה את דמי המלון מהשכירות, מתקבלת טענת המשכיר שלא היה לו לעשות זאת על דעת עצמו, כי מי קבע שהקלקול צלגרת נגרם בגלל מזלו של המשכיר ועליו היה לתקנו, אולי היה זה בגלל השוכר שהשתמש בצלגרת שימוש שקלקל אותה, וגם אם היתה זו חובתו של המשכיר לתקן, מי הרשה לשוכר ללכת לבית מלון יקר על חשבון המשכיר. אך מאידך, אם יוכח שהקלקול נגרם בגלל מזלו של המשכיר ועליו היה לתקנו, אין לחייב את השוכר בדמי השכירות עבור אותם ימים שבהם נאלץ ללאת מן הבית בגלל אותו קלקול.

אברהם דוב לוי.

ב

בדבר השאלה שטוען המשכיר שצטלה זכות האופליה שנתן לשוכר משני טעמים, א, משום שהוסיף סעיף בכת"י לכספח לחוזה, וצו כתב שהשכירות נגמרת בתאריך 1517 ויוכל להאריך בשצויעיים עד 3017. סעיף זה לטענתו מצטל את זכות האופליה. ב, היות וצחווה היה מפורט את סדר התשלומים והיה מפורש שאם לא יפקיד הכסף הרי זה הפרת חוזה, וצנוסף היה תנאי מפורש צחווה שאין צשתיקת המשכיר כל מחילה, ועכשיו טוען שלא הפקיד הכסף צמועדו. והשאלה על מי מוטלת חובת ההוכחה.

תשובה: בדבר הסתירה שיש לכאורה צחווה, שמלכתחילה כתוב שיש לשוכר אפשרות לאופליה, וצנוסף יש דו"ד לגבי השצויעיים. הנה נראה שכל שלא נכתב צמפורש צהוספה בכת"י ססעיף זה מצטל את האמור לעיל שיש לו זכות אופליה, נראה שאפשר לקיים את שניהם, דהיינו שזכות האופליה לפי המצואר צחווה היא מתאריך 18107 עד תאריך 3117108, וסיום תקופת השכירות היא צ-1517107, וע"כ נתן לו אפשרות להאריך את השכירות בשצויעיים גם צאופן שלא מימש את זכות האופליה.

ומקור לדברינו מדברי הש"ך סי' מצ ס"ק לו, וצזה י"ל כיון שמנהג המקום לכתוב וזה לא כתב נראה שלא נשתעצד אלא כדין הש"ס, אלא"כ היה יודע צתקנתן של גאונים, ועוד האריך צזה עיי"ש. וא"כ היות וכהיום נוהגים כשרוזה לצטל את האמור לעיל כתב כן צפירוש או שמעציר קו על הכתב, אצל צאופן שיש לייצב הסתירה אין כל הוכחה לחזרה מהאמור לעיל, ופיר קיימת אפשרות האופליה.

ואולם לגבי השאלה השניה, על השוכר מוטלת חובת ההוכחה שקיים תנאו ושילס צזמנו, ואם אין צידו להוכיח יכול המשכיר לטעון שיש כאן הפרת חוזה. וזה עפ"י המצואר בכתה"מ סי' מו ס"ק נו: שנתקיים התנאי, ודוקא תנאי שהוא צקוס ועשה על צעל התנאי להציא רחיה שקיים תנאו, אצל תנאי שהוא צשצ וא"ת הרי הוא צחזקת שלא עשה עד שיציא רחיה שעבר על תנאו [ש"ך ס"ק קז]. ודוקא צתנאי דלהצא אצל צתנאי דלעבר לעולם נריך המלוה לצבר שנתקיים התנאי, אפילו שהוא צשצ ואל תעשה [ציאורים ס"ק כג]. ואין לראות צשתיקתו טענת מחילה היות וכתוב להדיא צחווה כן.

מרדכי אייבלר.