

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

## חוזה שכירות לשנה והשוכר טוען שהסכימו על שנתיים

תיק ממונות מס' 1172-סח

(מהד' כד אד"ב)

### נושא הדיון

א' שכר דירה מב' בחוזה שכירות. בחוזה נאמר שזמן השכירות הוא לשנה אחת החל מיום י"ב אב תשס"ו. בתנאי החוזה נאמר שבסוף זמן השכירות מתחייב השוכר לפנות את המקומות השכורים על ידו ולמסור את המפתחות להמשכיר, ואם לא יפנה "בזמן הקבוע בחוזה" ישלם סך \$50 מחיר השכירות העתידה בעד כל יום של איחור, מלבד מה שצריך לשלם למשכיר תמורת הנזקים שגרם ע"י איחור פינוי הדירה. ואם השוכר רוצה לחדש את החוזה עליו להודיע להמשכיר בכתב 2 חדשים קודם כלות זמן גמר החוזה לחתום על חוזה חדש לפחות חודש אחד קודם כלות זמן החוזה, ואם היתה הסכמה "בכתב" בין בעל הבית והשוכר, אז נחשב השוכר לדייר לעתיד, ואם השוכר לא עשה זאת רשאי בעה"ב להשכיר את הדירה לאחר.

בתום שנת השכירות תבע המשכיר מא' לפנות את המושכר, אך הסכים שא' ישאר בדירה עוד מספר חדשים. כעת תובע המשכיר מהשוכר לפנות את הדירה לאלתר, וא' טוען שהיה מוסכם על שני הצדדים בעת כתיבת החוזה שהשכירות תימשך שנתיים, וכהוכחה לכך הוא מביא מהחוזה עצמו שם נכתב שבמקרה והבניה של התוספת לדירה [שבעה"ב מתכנן לעשות במהלך שנת השכירות] תפריע, "פינוי יהיה מידי", כלומר שהיה ידוע לשוכר שהמשכיר עומד לבצע בניה של תוספת לדירה שתפריע למיגורי השוכר במקום, והאם יעלה על הדעת שהשוכר יסכים להתענות ולסבול כמה חדשים במהלך השנה, מבלי שתהיה לו אפשרות לגור במקום שנה נוספת? תמה א', ומוכיח מכך שהיתה הסכמה מראש על שכירות לשנתיים. לטענתו, ב' תובע את פיננוי משום שרוצה לחלק את הדירה לשתיים ולהשכירה בתור שתי דירות.

ב' מכחיש וטוען שלא היתה הסכמה מראש על שכירות לשנתיים, אלא רק מה שנכתב בחוזה, ודובר ביניהם שבסוף השנה אם ירצה השוכר להאריך את משך השכירות ידברו אז.

עוד טוען ב' שא' לא עמד בתנאי החוזה לשלם את דמי השכירות מידי חודש בחודשו, ותמיד פיגר בתשלומים כמה שבועות, ועדיין לא שילם כלום עבור החדשים האחרונים את שכר הדירה בסך \$660 לחודש, ולפי סעיף א בחוזה אם לא שילם תשלום אחד בזמנו הקבוע בחוזה זה, הרי

זו הפרת חוזה והרשות ביד המשכיר לדרוש את פינוי הדירה מיד. ע"כ הוא דורש לפנות את המושכר לאלתר גם בגלל סעיף זה, ותובע את חוב השכירות עד היום.

משיב א' שלאחר שסבל כמה חדשים מהבניה שביצע ב', ואף היה צריך לפנות חדר בגלל הריסת הקיר החיצוני שלו, פנו הצדדים לרב שיברר ביניהם האם וכמה חייב א' לשלם את השכ"ד בתקופת הסבל, והבורר פסק שישלם עבור תקופה זו \$420 לחודש בלבד, ומכיון שעדיין סובל מהבניה בגלל נזילת מי גשמים ואינו יכול להשתמש בחדר אחד, הוא אינו חייב לשלם אלא \$420 לחודש.

ב' משיב שתקופת הבניה ארכה חדשים בלבד (למרות שלפי המובטח לו הבניה היתה אמורה להסתיים בשבועיים), וע"כ עם תום הבניה על א' לשלם את מלוא השכירות, וטענת א' על נזילה טופלה כבר על ידו ותטופל עוד, אלא שאין לו אפשרות לבצע תיקון יסודי בגלל העלות הגדולה, אך עכ"פ אין זה ענינו של א' משום שעליו להתפנות מהדירה לאלתר.

א' הבטיח להציג לבית הדין את פסק הבוררות ומסמכים שונים, וב' יציג מסמכים המוכיחים את משך זמן הבניה.

עוד תבע ב' מא' שישלם את חוב הארנונה עד היום שטרם שילם, וא' הבטיח לשלם בהקדם, אך טוען שאינו חייב לשלם ארנונה עבור החדר שלא יכל להשתמש מתחילת הבניה.

## פסק דין של פשרה

א. על הנתבע לשלם את חוב הארנונה עד היום בניכוי סך מסויים עבור חמישה חדשים בהם נערכו השיפוצים בדירה.

ב. על הנתבע לשלם עבור שכ"ד מתום חמשת חדשי השיפוצים עד היום סך מסויים כפשרה.

ג. מהיום ולהבא על השוכר לחתום על חוזה שכירות לפי תנאי המשכיר, ואם לא יחתום על כך בתוך שבוע יהיה המשכיר רשאי להוציאו מן הדירה לאחר חג הפסח.

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד                      (-) יהושע ווייס                      (-) מרדכי אהרן הייזלר

## השאלה לדיון

בעה"ב ושוכר שחלוקים ביניהם על משך זמן השכירות שהסכימו ביניהם.

## תשובה

פסק הרמב"ם שכירות פ"ז ה"ד וסו"ע ס"י שיז סעי' ב עפ"י גמ' ז"מ קג א': המשכיר צית לחצירו צטר לעשר שנים ואין צו זמן, השוכר אומר עדיין לא עבר מזמן השטר אלא שנה והמשכיר אומר כבר שלמו שני השכירות ושכנת עשר שנים, על השוכר להציא ראיה, ואם לא הציא ראיה ישבע המשכיר הסת ויוליאו. וכתב הרמ"א עפ"י מרדכי סו"פ השואל: וה"ה לשאר טענות שביניהם. ופרש"י זגמ' שם שלכך המשכיר נאמן כיון שקרקע בחזקת בעליה עומדת. ועי' שו"ת שו"מ רביעאה ח"ב סי' ט על קושית קונטרס הספיקות צסופו, כלל ט אות ג, על דברי הש"ך סי' מצ ס"ק טז דלא מהני תפיסה בפירות קרקע משום דקרקע בחזקת בעליה עומדת, והרי בקרקע גופה היה מועיל תפיסה לולי שאי אפשר לשומטה, ותירץ השו"מ דכל שהקרקע בחזקת בעליה ממילא הפירות ג"כ שלו ולא דמי לשאר תפיסה שאינו תלוי בדבר אחר, עיי"ש.

והא דלריך להשבע היסת, כתב צשו"ת אצקת רוכל סי' קסז כיון שהשוכר טוענו ודאי. ועי' שו"ת פעולת לדיק ח"ב סי' קא שכופר הכל שרולים להוליא ממנו חייב להשבע צצועת היסת.

וצשו"ת נטעי נעמנים (לר' ינחק אייזיק רבינוצין, אב"ד שאוול) חו"מ סי' נט נשאל בדבר משכיר שטוען שלא השכיר לשכן לחלוטין למשך שנה, רק שהרשה לו לדור בדירה עד עת שיזדמן לו שכן שיסכור הדירה ויתן לו מעות דמי הדירה מקודם ואז יהיה מחוייב לעקור מדירתו, ועתה הזדמן לו שכן כזה וטוען על שכן הדר אללו שיעקור דירתו כפי המדובר. והשכן טוען ואומר ששכר אללו הדירה לחלוטין עד משך כלות שנה.

וכתב שם: הנה צזה הדין פשוט צצה"צ הוא המוחזק מטעם שקרקע בחזקת בעליה עומדת, וכמש"כ צשו"ע סי' שיב, וישבע שכדצרו כן הוא שלא השכיר לו הדירה עד כלות השנה רק עד שיזדמן לפניו שכן שיתן לו דמי הדירה מקודם, ואזי כשישבע יהיה מחוייב השכן לעקור דירתו משם.

ואשר חקרנו לדעת לאשר שהד"ת היה צעשי"ת שאז אין נצבעין כמש"כ הרמ"א צאו"ח צדין עשי"ת, וא"כ איך נדיינא להאי דינא. הנה אם צאנו לומר שהדין יהיה מעוכב עד אחר עשי"ת, הנה הצעה"צ טוען ואומר צאם שלא יעקור הדר לעת עתה מדירתו יעבור הזמן וישכור לו השכן החדש דירה צמקום אחר ויהיה לו הפסד מזה, כי לא ישיג שכן אחר.

ויאל הפסק שהדין עם צעה"צ ויניח צטחונות על קיוס הפסק עד אחר יו"כ והשכן מחוייב לעקור דירתו תיכף ומיד ואין לו לטעון ולומר כל זמן שאין צעה"צ נצבע אין לו לעקור כי אולי לא ישבע וזה לו הפסד לילך לשכור דירה צמקום אחר צאמלע שנה ומה לו לעקור דירתו כל זמן שאין צעה"צ נצבע. זה אינו, דהא צעה"צ טוען הלא מלדי לא צלר שרלוני להשבע רק שהצ"ד אין מניחין לי ליצבע צעשי"ת ואין העיכוב מלדי. והרי זה דומה למ"ש תוס' צ"מ ה"ד"ה שכנגדו קאמינא וכו', אבל הכא הוא צרלון ישבע אם נניחנו ולכך לא ישלם, עיי"ש שכתבו כן גבי חשוד. וה"נ דכוותיה ופשוט. עכ"ל.

והנה צשו"ת הרשב"א ח"ו סי' קכו נשאל צמי שדר צחלר חצירו ואומר שכורה היא אללי עד זמן פלוני, וזה אומר לא כי אללא שאולה עד זמן שארלה, מי נאמן. תשובה. צעה"צ נאמן כל שלא החזיק שם שני חזקה, שאילו החזיק שני חזקה היה נאמן צמיגו דאי צעי אמר לקוחה היא צידי, הלא"ה לא דקרקע בחזקת

בעליה עומדת. ע"כ. מצואר דאס יש לדר מיגו דלקוחה היא בידי נאמן לומר שכורה היא בידי עד זמן פלוני. ול"ל דאס לא היה שטר שכירות וע"כ יש לו מיגו דלקוחה, אבל כשיש להם שטר שכירות הרי אינו יכול לומר לקוחה היא בידי, וכמו שאמרו בגמ' ז"מ קג א.

וכשיש שטר שכירות ואין לז' מיגו דלקוחה היא בידי, ובעה"כ מוחזק בקרקע, נאמן בעה"כ להוליח את ז' מהדירה בטענה שהשכירות נגמרה כבר בתחילת השנה וצדדים האחרונים דר ברשות רק עד שינטרף להכניס שם את השוכר החדש. ואע"פ שאין לנו משציעין אותו, והרי כתב הרמב"ם והשו"ע שקודם נשבע היסת ואח"כ יוליח את השוכר, כבר כתב הנטעי נעמנים שכיון שהמניעה לשבועה היא מלד הבי"ד אין בעה"כ מפסיד מכך, כמש"כ תוס' לגבי חשוד, ומוליחין את הדר בטענת בעה"כ בלי שבועה. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ט עמ' רח.

ובנידון דידן שכתבו חוזה שכירות וצחזה נכתב שאם ירלה השוכר להאריך את השכירות מעבר לזמן שכתוב צחזה, ינטרף לבקש זאת בכתב, "ואם היתה הסכמה בכתב" צין בעה"כ והשוכר אז נחשב השוכר לדייר לעתיד, מפורש שהלדדים הסכימו שהסכמה בעל פה אינה מספיקה ולריך שתהיה הסכמה בכתב, וכזו לא היתה גם לטענת השוכר, ע"כ אין לנו אלא מה שכתוב צחזה, ועל השוכר להתפנות לאלתר כדרישת בעה"כ, אך כפשרה יוכל השוכר להשאר עוד חודש בדירה כדי למלוא לעלמו דירה חלופית, ואם יגיע להסכמה - בכתב - עם המשכיר על שכירות נוספת בתנאים שיקבעו ביניהם, מה טוב.