הרב עדו רכניץ והרב עוה"ד יוסף רוזנברג

דיני שכירות מקרקעין

הקדמה

הריא"ה הרצוג קרא 'להכין חומר שישמש עזר לעיבוד תחוקה וספר משפטים ע"פ התורה במדינה היהודית'.[1] מאז נעשו כמה ניסיונות חשובים ללכת בדרך זו,[2] אולם דומה שעד כה הדברים שנכתבו לא הפכו ל'כלי עבודה' של ממש בקרב הציבור הרחב, גם לא בקרב ציבור המתדיינים ומייצגיהם בבתי הדין לממונות.

בעבודה זו הלכנו בדרכם של קודמינו, אולם בשינוי משמעותי. קודמינו החליטו לכתוב את דין התורה בהקבלה מלאה לחוק הקיים (במקרה זה, חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971). דא עקא, החלטה זו חייבה אותם שלא להתייחס לסוגיות הלכתיות משמעותיות שאין להן הקבלה בחוק הקיים. כמו כן, לעיתים יש תוצאה נוספת להחלטה זו, והיא שלא לרכז במסמך אחד את ההלכות הנוגעות לאותו עניין, אם אין לכך הקבלה בחוק. בניגוד אליהם, החלטנו להשתחרר מחבלי ההקבלה המלאה לחוק הקיים, לכלול הלכות וסוגיות שאינן מופיעות בחוק, ולרכז במסמך אחד הלכות הנוגעות לעניין, גם אם אין להן הקבלה בחוק. זאת מכיוון שלעיתים בהלכה עצמה יש הלכות ייחודיות לתחום מסוים, וממילא מתבקש מאליו לרכז הלכות אלו צמוד להלכות האחרות העוסקות בתחום. נוסף על כך סברנו שיש לפעול בדרך שתקל על הקורא למצוא במסמך אחד את כל ההלכות הנוגעות לאותו עניין. אומנם במקום שבו יש דין המשפיע על תחומים רבים בהלכה (כגון דין אסמכתא, ריבית או אונאת ממון), הפנינו אליו מבלי להרחיב בו.

שאלה כבירה שעמדה לפתחנו הייתה כיצד להכריע במחלוקות, הן במחלוקות שלחן ערוך ורמ"א הן במחלוקות של נושאי כליהם. בשאלה זו התהלכנו בדרך זהירה, ובמקום שבו יש מחלוקת, היא צוינה בהערת שוליים. אומנם במקרים שבהם המנהג הוא כאחת הדעות בהלכה, הבאנו דעה זו בגוף המסמך.

מסמך זה נכתב הודות לשיתוף פעולה מבורך בין המכונים משפטי ארץ, עפרה ובית אריאל, ירושלים. במיוחד ראוי להזכיר את הרבנים יוסף מלכא, משה פינדר וניסים דהן מכולל הדיינות בבית אריאל, אשר נטלו חלק חשוב בכתיבה.

אנו מקווים שמסמך זה יועיל לציבור הרחב, ונשמח לשמוע כל הערה על תוכנו.

---

1. תחוקה לישראל על פי התורה ב', עמ' 233.
2. ראו בהקשר דיני שכירות: ד"ר מיכאל ויגודה, שכירות ושאלה, סדרת חוק לישראל, ירושלים תשנ"ח; הרב יאיר פרנק, 'חוק השכירות והשאלה לישראל', חוקי ישראל: חוקי המכר, המתנה, השכירות והשאלה, הוצאת המכון לחקיקה הלכתית, ירושלים. בעבודה זו נעזרנו גם בעבודתם המצוינת. תודתנו להם, אף שהאחריות המלאה עלינו.

הגדרות

1. שכירות במקרקעין היא זכות שימוש מוגבלת במקרקעין תמורת תשלום.[3]

2. שאלה במקרקעין היא זכות שימוש מוגבלת במקרקעין ללא תמורה.[4]

3. תקופת השכירות היא משך הזמן שבו השוכר רשאי להשתמש במושכר.

4. הלכות אלו יחולו כאשר אין מנהג[5] או הסכם אחר, מפורש או מכללא, בין הצדדים.[6]

א. חלות שכירות

5. שכירות חלה במעשה קניין.

6. מעשי הקניין המחילים שכירות במקרקעין הם מעשי הקניין המחילים קניין במקרקעין:[7] תשלום כסף, מתן שטר, מעשה חזקה, ועל פי המנהג גם חתימת הסכם.

7. במקומות ובזמנים שבהם נהוג לכרות הסכם בכתב לשכירות מקרקעין, תחול השכירות רק בחתימה על הסכם בכתב.[8]

מעשה קניין חל אף על נכס מושכר או מושאל

8. מעשה קניין מחיל שכירות אף על נכסים המוחזקים בשכירות או בשאילה על ידי אדם אחר. במקרה כזה יקבל השוכר את זכות השימוש במושכר רק עם סיום השכירות או השאילה הקודמים.[9]

פרטים שלא נקבעו בהסכם שכירות

9. פרטים שלא נקבעו בהסכם שכירות - יהיו לפי הנוהג שהצדדים להסכם הסכימו עליו בעסקאות קודמות שביניהם, ובאין נוהג שכזה - לפי הנוהג המקובל בעסקאות מאותו סוג.[10]

10. יש לקיים כל חיוב או זכות הנובעים מהסכם שכירות בדרך המקובלת.[11]

---

3. רמב"ם, הל' שאלה ופיקדון פ"א ה"ה.
4. שם.
5. שלחן ערוך, חו"מ סי' רלב סעי' יט.
6. שלחן ערוך, חו"מ סי' רצו סעי' ה.
7. שלחן ערוך, חו"מ סי' שטו סעי' א. אומנם יש אומרים ששכירות קרקע אינה נקנית בקניין סודר (שלחן ערוך, חו"מ סי' קצה סעי' ט בשם יש אומרים, מקורו בתוספות קידושין כז ע"א, ד"ה ומקומו), אבל נראה יותר שקניין סודר מועיל (מגן אברהם או"ח סי' תלז סעי' א, והעתיקו דבריו במשנה ברורה שם, ס"ק ב; סמ"ע סי' שיב ס"ק א; באר היטב חו"מ סי' שיב ס"ק א).
8. ערוך השלחן, חו"מ סי' קצה סעי' יג; פתחי תשובה חו"מ סי' קצ ס"ק ה.
9. ש"ך, חו"מ סי' שיב ס"ק ג, מעשה קניין במקרקעין מושכרים חל אף על בית לא מסוים ('בית סתם'), כגון הזמנת חדר במלון (פתחי תשובה חו"מ סי' שטו ס"ק א).
10. שו"ת ריב"ש, סי' תעה; שלחן ערוך, חו"מ סי' שיב סעי' ט; רמ"א חו"מ סי' קסג סעי' ה; שם סי' שלג סעי' ח.

ב. חובות המשכיר

העברת החזקה במושכר לידי השוכר

11. על המשכיר להעביר את החזקה במושכר לידי השוכר במועד הקבוע לכך בהסכם.[12]

מצב המושכר בעת מסירת החזקה

12. בתחילת תקופת השכירות, חייב המשכיר להבטיח כי הנכס המושכר יהיה ראוי לשימושים המיועדים למטרת השכירות.[13] לפיכך חייב המשכיר לתקן פגם הקיים במושכר בטרם תחל השכירות, אם יש בו כדי לפגוע באופן מהותי בשימוש במושכר.

13. הוראות סעיף 12 לא יחולו, והמשכיר יהיה פטור מלתקן את הפגם האמור, בהתקיים אחד מאלה:

א) השוכר ראה את הפגם במושכר אך החל לעשות בו שימוש מבלי שהעיר על הפגם בפני המשכיר.[14]

ב) לאחר שהחל השוכר להשתמש במושכר, היה יכול להבחין בקלות בפגם שהיה קיים בטרם החלה השכירות, ולא העלה את עניין הפגם בפני המשכיר בהזדמנות הראשונה.[15]

נזק או תקלה במושכר

14. אירע פגם לאחר החלת השכירות במושכר שלא באשמת השוכרים או מי מטעמם, חייב המשכיר לתקן את הפגם בהתקיים כל אלה:[16]

א) המשכיר קיבל דרישה על כך מאת השוכר;[17]

ב) הפגם פוגע באופן מהותי בשימוש השוכר במושכר, ותיקונו דורש בעל מקצוע.[18]

---

11. ככל פרט שלא סוכם במפורש בין הצדדים לעיל סעיף 4. לפיכך לא ישלם השוכר למשכיר בשווה כסף, אף שיש פוסקים כי הדבר אפשרי לפי שורת הדין (פתחי חושן שכירות פ"ט סעי' ב, הע' ג).
12. נתיבות המשפט, סי' שיב ס"ק ה.
13. בבא מציעא קא ע"ב, וכן פסק בשלחן ערוך, חו"מ סי' שיד סעי' א.
14. הרמ"א, שם, סעי' א, פסק ששתיקה אחרי ראיית הליקוי לפני התחלת השכירות אינה נחשבת למחילה. לעומת זאת, נימוקי יוסף, בבא מציעא נט ע"א, כתב שנחלקו בזה הראב"ד והרמב"ם. לפי דבריו, השלחן ערוך, חו"מ סי' שיד סעי' א, שסתם דבריו כדעת הרמב"ם, פסק שראייה כמחילה. בספר פתחי חושן, שכירות פ"ו סעי' ב, הכריע כדעת הרמ"א, וכתב שאם השתמש בְשתיקה לאחר שראה את הליקוי - מחל (שם הע' ז). יש להעיר כי מקובל לכתוב בחוזים שהשוכר בדק את המושכר ומצא אותו מתאים לצרכיו. אם נכתב כך בהסכם, לא יוכל השוכר לדרוש תיקון של ליקוי גלוי שראה ולא העיר עליו.
15. פתחי חושן, שכירות פ"ו הע' ז.
16. בבא מציעא קא ע"א. בהשכרת נכס מסוים ('בית זה') נחלקו הפוסקים: יש אומרים שעל המשכיר לתקן בהתקיים שני התנאים הנוספים, ויש אומרים שהמשכיר פטור מלתקן את הפגם, אלא אם היה הפגם קיים בעת החלת השכירות. נימוקי יוסף, בבא מציעא נט ע"א בדפי הרי"ף, הביא את שיטת הריטב"א שבהשכרת נכס מסוים המשכיר אינו חייב לתקן, וכן פסק הרמ"א, חו"מ סי' שיד סעי' א. לעומת זאת, קצות החושן, שם ס"ק א, והגר"א, סי' שיד ס"ק ו, דייקו מדברי השלחן ערוך, חו"מ סי' שיב סעי' יז, שהוא חלק על כך וסבר שצריך המשכיר לתקן. אולם ברור שהמנהג הוא שעל המשכיר לתקן ליקויים אף בהשכרת נכס מסוים.
17. שהרי אם השוכר לא פנה למשכיר, הוא מחל בזה על הליקוי (פתחי חושן, שכירות פ"ד הע' ז).

15. לא תיקן המשכיר במועד פגם שעליו לתקן, רשאים השוכרים לתקן את הפגם ולנכות מדמי השכירות כגובה עלות תיקון הפגם.[19]

16. לא תיקן המשכיר במועד פגם שעליו לתקן, זכאי השוכר להפחתת דמי השכירות על התקופה שבה המושכר לא היה תקין.[20]

ג. דמי השכירות

דמי השכירות שלא סוכמו מראש

17. לא קבעו השוכר והמשכיר את גובה דמי שכירות, לא יהא תוקף להסכם השכירות.[21]

18. לא נקבעו דמי שכירות והשתמש השוכר במושכר - ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות כשיעור הנמוך המקובל למושכר דומה.[22]

קנסות

19. הסכימו השוכר והמשכיר על עלייה משמעותית בשיעור דמי השכירות במקרה שבו ייוותר השוכר במושכר לאחר תום תקופת השכירות, יחול תנאי זה, ואין בו משום איסור ריבית.[23]

20. הסכימו השוכר והמשכיר על תשלום קנסות למיניהם בגין איחור בתשלום כלשהו, יחולו על קנסות אלו דיני ריבית[24] ואסמכתא.[25]

אין אונאה בשכירות מקרקעין

21. דין אונאת מחיר בהשכרת מקרקעין כדינה במכר מקרקעין.[26]

---

18. שני התנאים עולים מלשון השלחן ערוך, חו"מ סי' שיד סעי' א, שכתב: 'וכל כיוצא בזה מדברים שהם מעשה אומן, והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות'. נתיבות המשפט, סי' שיב ס"ק יא, כתב שחובת המשכיר לתקן היא עד גובה התשלום בעבור כל תקופת השכירות, וכן כתב מנחת פיתים, סי' שיב סעי' יז. לעומת זאת, תשורת שי קמא, סי' תקטו וערוך השלחן, חו"מ סי' שיב סעי' לג, פסקו שהמשכיר חייב לתקן רק בעלות שעד גובה דמי השכירות שקיבל על התקופה שבה השוכר טרם התגורר בדירה. ראו עוד בעניין זה: פתחי חושן, שכירות פ"ו הערה לח. בניגוד אליהם, מהסמ"ע, סי' שיב ס"ק לב, משמע שחייב לתקן את הדרוש ללא הגבלה, וכך הכריע ע"פ המנהג בספר עמק המשפט ה: שכירות בתים, סי' לד, עמ' שפ.
19. פתחי חושן, שכירות פ"ו סעי' ב.
20. פתחי חושן, שכירות פ"ו סעי' טו הע' לט.
21. ע"פ שלחן ערוך, חו"מ סי' ר סעי' ז.
22. ע"פ שלחן ערוך, סי' שלב סעי' א.
23. עמק המשפט, שכירות סי' כב, עמ' רפו.
24. תורת ריבית, ו, ח.
25. פתחי חושן קניינים כא, ד.
26. יש אומרים שאין אונאת מחיר במקרקעין (שלחן ערוך, חו"מ סי' רכז סעי' לב), ויש אומרים שדיני אונאה חלים אם המחיר כפול מהמחיר המקובל בשוק (רמ"א שם).

תשלום חל לפי טיבו

22. כל תשלום אשר טיבו לחול בגין הבעלות במושכר יחול על המשכיר, וכל תשלום אשר טיבו לחול בגין השימוש במושכר יחול על השוכרים,[27] ובכלל זה:

א) דמי שכירות לפי חוזה השכירות למגורים;

ב) מיסים החלים על המחזיק בדירה, לרבות ארנונה;

ג) תשלומים בעד צריכה של שירותים שוטפים הניתנים לשוכר בדירה למגורים, ובכלל זה מים, חשמל, גז וחימום;

ד) תשלומים לצורך אחזקה שוטפת המשולמים לנציגות הבית המשותף או למי שנכרת עימו חוזה לניהול ולאחזקה שוטפת של הבית המשותף.[28]

ד. חובות השוכר

תשלום דמי השכירות

23. קבעו המשכיר והשוכר את אורך תקופת השכירות, חייב השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות לאורך כל תקופת השכירות, אף אם הוא אינו משתמש[29] במושכר.[30]

מועד תשלום דמי השכירות

24. נקבעו דמי השכירות בסכום מסוים לתקופות קצובות, ישלם אותם השוכר בראשית כל תקופה כנהוג, למרות שעל פי שורת הדין יש לשלם בסוף כל תקופה.[31]

שמירת המושכר

25. על השוכר לשמור על מצבו של המושכר כמקובל וכנהוג, לפי נסיבות השכירות.[32]

השוכר מושכר ישיבנו כמצבו בתחילה

26. השוכר מושכר, ישיבנו למשכיר כמצבו בעת מסירת המושכר לשוכר.[33]

---

27. פתחי חושן, הלכות שכירות פ"ו סעי' א הערה ה, בסופה. יש להעיר שהנוהג הוא שתשלומי ארנונה חלים על השוכר.
28. הרשימה מתוך סעיף 25(ט)(א) לחוק השכירות והשאלה.
29. חזון איש, בבא קמא סימן כג, אות י; פתחי חושן, שכירות פ"ה סעיף טז. וכן יש לדייק מדברי השלחן ערוך חושן משפט סימן שיא סעיף ו, שכתב 'ואם מצא השוכר מי שישכירו' שהחובה מוטלת על השוכר, וכפי שכתב בשו"ת אבני נזר, חו"מ סי' נב, מחודש ו. לעומת זאת, בנתיבות המשפט, סי' שטז ס"ק ב, פסק שבמקרה שבו שכיח למצוא שוכרים, יוכל השוכר לעזוב את המושכר ולפסוק מלשלם שכירות.
30. לגבי שיעור התשלום נחלקו האחרונים (קצות החושן, סי' שטז ס"ק א; ונתיבות המשפט, סי' שטז ס"ק ב) אם יש לנכות מדמי השכירות את חסכון המשכיר בגין היעדר הבלאי ('כפועל בטל'). בספר פתחי חושן (הלכות שכירות פ"ד הל' טז) כתב שהולכים אחר המוחזק, ובספר עמק המשפט, ח"ה סי' ח, עמוד קנב-קנג, כתב שהכול לפי הנסיבות וראות עיני הדיין.
31. על פי ההלכה דמי השכירות אמורים להיות משולמים בסוף כל תקופה (בבא מציעא סה ע"א; רמ"א חו"מ סי' קצב סעי' יג), אך זה שנים רבות המנהג הוא לשלם בתחילת כל תקופה (מחנה אפרים, שכירות סי' לא; חכמת אדם, סי' קלו סעי' י).
32. פתחי חושן, שכירות פ"ו סעיף ד.
33. ע"פ המנהג.

שוכר אינו רשאי לבצע שינויים במושכר

27. לא יהיה השוכר רשאי לבצע שינויים בגוף המושכר, אף אם דעתו להשיב את מצב המושכר לקדמותו בתום השכירות ובהתאם להוראות סעיף 26.[34]

שימוש למטרות השכירות בלבד

28. הסכימו השוכר והמשכיר על שימוש מוגדר למטרת השכירות, לא יהיה השוכר רשאי לחרוג מהמטרה המוסכמת. סעיף זה יחול אף אם הבלאי במושכר הנובע מהשימוש החורג הוא פחות מהבלאי הנובע מהמטרה המוסכמת.[35]

29. לא הסכימו השוכר והמשכיר על שימוש מוגדר למטרת השכירות, יהיה רשאי השוכר להשתמש במושכר בכל שימוש רגיל וסביר בהתאם לנוהג.[36]

בדיקת המושכר ותיקונו על ידי המשכיר

30. על השוכר לאפשר למשכיר בכל עת סבירה לבדוק את מצב המושכר ולבצע בו תיקונים כפי שנדרש.[37]

ה. תקופת השכירות וסיומה

תקופת שכירות שסוכמה מראש

31. קבעו המשכיר והשוכר את משך תקופת השכירות, תסתיים תקופת השכירות בתום תקופה זו.[38]

אופציה להארכת תקופת השכירות

32. סיכמו הצדדים שלשוכר תינתן האפשרות להאריך את תקופת השכירות בתנאים מסוימים ('אופציה'), רשאי השוכר להחליט על הארכת השכירות ללא צורך בהסכמתו של המשכיר, ובלבד שהוא קיים את תנאי האופציה.[39]

הארכת שכירות על פה

33. הסכימו השוכר והמשכיר על פה על הארכת תקופת השכירות, תוארך תקופת השכירות בהתאם להסכמתם, ללא מעשה קניין נוסף.[40]

---

34. שו"ת מהרשד"ם, חו"מ סי' רפב.
35. שלחן ערוך, חו"מ סי' שכד סעי' א; פתחי חושן, שכירות פ"ב סעי' יא.
36. שו"ת מהרש"ם ח"א סי' ק.
37. ע"פ המנהג.
38. שלחן ערוך, חו"מ סי' שיב סעי' ח; סמ"ע, לשו"ע שם ס"ק יג.
39. ע"פ קידושין כו ע"א.
40. כפי שמשמע מהסמ"ע, סי' שיב ס"ק יג, בסופו: 'דהרי ידעו שיכלה הזמן והוי להו לדבר זה עם זה...'.

תקופת שכירות שלא סוכמה מראש

34. לא קבעו השוכר והמשכיר את משך תקופת השכירות, תימשך תקופת השכירות כלהלן:

א) שילם השוכר מראש דמי שכירות למשכיר, תימשך תקופת השכירות בהתאם לדמי השכירות אשר שולמו מראש.[41]

ב) לא שילם השוכר דמי שכירות למשכיר מראש, תימשך תקופת השכירות לתקופה שלא תפחת משלושים יום מיום תחילת השכירות.[42]

המשך השכירות לאחר תום תקופת השכירות

35. קבעו המשכיר והשוכר את משך תקופת השכירות, אך השוכר נותר במושכר, מבלי שמחה בידו המשכיר, ישלם השוכר דמי שכירות על פי תנאי ההסכם שתקופתו הסתיימה,[43] וכל אחד מהצדדים רשאי לסיים את השכירות ללא הודעה מוקדמת.[44] אולם, בהסכם שכירות אשר מקובל לקבעו לתקופות מזעריות מסוימות, תימשך תקופת השכירות עד למועד סיום השכירות המינימלי המקובל הבא.[45]

חובת הודעה מראש על סיום השכירות

36. קבעו המשכיר והשוכר את משך תקופת השכירות, תסתיים השכירות בתום התקופה המוסכמת, כאמור בסעיף 29 לעיל, ללא כל הודעה מראש.

37. לא קבעו השוכר והמשכיר את משך תקופת השכירות, חייב כל צד להודיע למשנהו לפחות שלושים יום מראש על רצונו לסיים את השכירות.[46]

38. במקומות או בנכסים הידועים כקשים למציאת משכירים או שוכרים לפי העניין, תימסר ההודעה מראש, תקופה המספיקה למציאת מושכר חלופי או שוכר חדש, לפי העניין ובהתאם לנסיבות המקום והנכס.[47]

39. צד המודיע למשנהו על סיום השכירות בתום התקופה המוסכמת, לא יהיה רשאי לחזור בו מהודעתו.[48]

---

41. רמ"א, חו"מ סי' שיב סעי' א; סמ"ע, קצות החושן ופתחי תשובה שם; ערוך השלחן, שם סעי' ה.
42. סמ"ע, סי' שיב ס"ק טז (בניגוד למה שכתב שם ס"ק ו); ש"ך, שם ס"ק ז; נתיבות המשפט, שם ס"ק ח, וערוך השלחן, שם סעי' יב.
43. ש"ך, חו"מ סי' שיב ס"ק י.
44. פתחי חושן, שכירות פ"ה הערה ט.
45. שם, פ"ה סעי' ה.
46. שלחן ערוך, חו"מ סי' שיב סעי' ז; ערוך השלחן, שם סעי' יג.
47. שלחן ערוך, חו"מ סי' שיב סעי' ו. מה שנפסק שם על פי המשנה בבא מציעא קא ע"א, שאי אפשר להוציא שוכר בחורף אלא אם הודיע לו שלושים יום לפני חג הסוכות, ובכרכים שנה מראש, נראה שכבר לא שייך בזמנינו ובמקומנו, מאחר שמקובל לעבור דירה גם בחורף, והוא הדין והטעם בעניין כרכים.
48. פתחי חושן, שכירות פ"ד הערה ז, ד"ה וכל זה.

אימתי רשאי משכיר לסיים את השכירות ללא הודעה מוקדמת?

40. לא קבעו השוכר והמשכיר את משך תקופת השכירות, והמושכר דרוש לשימושו של המשכיר, בלי שהיה ניתן למשכיר לצפות זאת מראש, רשאי המשכיר לסיים את השכירות ללא כל הודעה מראש,[49] אולם לא יהיה רשאי המשכיר לסיים את השכירות אם טרם עברו 30 יום מיום תחילת השכירות.[50]

41. האמור בסעיף 31 לעיל לא יחול בשכירות לצרכים עסקיים, ולא יהיה המשכיר רשאי לסיים שכירות עסקית ללא הודעה.[51]

כיצד פוקעת שכירות?

42. שכירות מסתיימת באחד מאלה:

א) בסיום תקופת השכירות אשר סוכמה מראש;

ב) בטרם הסתיימה תקופת השכירות אשר סוכמה מראש, בהסכמה בין הצדדים על סיום השכירות, עם עשיית מעשה קניין של המשכיר במושכר לקנותו מחדש.[52]

ג) בשכירות ללא תקופה מוגדרת, בהתאם למפורט בסעיפים 35-40.

ו. העברת המושכר, השכירות ושכירות משנה

העברת המושכר

43. המשכיר רשאי להקנות לאחר את זכותו במושכר (בסעיף זה - '**הרוכש**') במעשה קניין החל במקרקעין (סעיף 5 לעיל); עשה כן המשכיר, יבוא הרוכש במקומו של המשכיר לעניין כל הזכויות והחובות של המשכיר על פי הסכם השכירות ועל פי כל דין.[53]

מציאת שוכר חלופי

44. על אף הוראות סעיף 23, רשאי השוכר למצוא שוכר חלופי אשר ייכנס תמורתו במושכר וישלם הוא את דמי השכירות, בהתקיים כל אלה:

---

49. שלחן ערוך, חו"מ סי' שיב סעי' יא-יב: 'אינו בדין שתהיה אתה יושב בביתי עד שתמצא מקום ואני מושלך בדרך'.
50. סמ"ע, סי' שיב ס"ק טז. אם השוכר משלם דמי שכירות חודשיים, המשכיר אינו יכול להוציאו לפני סוף החודש (ט"ז, חו"מ סי' שיב סעי' יא).
51. כיוון שלשוכר יש הפסד בגלל הקושי שלו לגבות חובות מלקוחות, ולמשכיר לא משנה אם ישתמש בחנות שלו או בחנות אחרת - ערוך השלחן, חו"מ סי' שיב סעי' כ, וגם לא שייך כאן הטעם שהמשכיר יהיה 'מושלך בדרך' (פתחי חושן, שכירות פ"ה הערה מו).
52. בשו"ת הריב"ש, סי' תקי, הובא בסמ"ע, סי' שטו ס"ק ב, כתב שמשכיר שאמר שהוא מוותר על השכירות יכול לחזור בו. אולם, בספר שער המשפט, סי' שטו, חלק עליו. בשו"ת ראנ"ח, ח"א סי' לח, כתב שיש תוקף לוויתור של המשכיר כיוון שהוא מוחל על חוב, ואילו לוויתור של השוכר אין תוקף, כיוון שהוא מוותר על זכות קניינית. בספר קצות החושן, סי' שטז ס"ק ג, פסק כדעת הריב"ש והסמ"ע (למקורות נוספים ראו: פתחי חושן שכירות פ"ד סעי' ב הע' ז).
53. שלחן ערוך, סי' שיב סעי' א.

א) לא יהיה רשאי השוכר הראשון להכניס למושכר שוכר חלופי אשר מספר הדיירים מטעמו גבוה ממספר הדיירים של השוכר הראשון.

ב) הגינותו ונאמנותו של השוכר החלופי אינן פחותות מאלו של השוכר הראשון.

45. מצא השוכר הראשון שוכר חלופי כאמור, יראו את השוכר החלופי כבא במקומו של השוכר הראשון לכל דבר ועניין, והשוכר הראשון יהיה פטור מתשלום דמי השכירות.[54]

46. מצא השוכר שוכר חלופי אשר משלם פחות מדמי השכירות המוסכמים, ישלים השוכר הראשון את גובה דמי השכירות למשכיר.[55]

עזיבת מושכר עקב אונס

47. נאלץ השוכר לעזוב את המושכר מחמת אונס בטרם הסתיימה תקופת השכירות, או ללא הודעה מוקדמת של שלושים יום לפי העניין, פטור השוכר מלשלם דמי שכירות למשכיר כל עוד אנוס הוא מלהשתמש במושכר. דין זה יחול רק[56] בהתקיים אחד מאלה:

א) האונס הוא מכת מדינה, כגון שנאלצו רבים מתושבי העיר לעזוב את אזור מגוריהם עקב אירוע אשר הפך את האזור לבלתי ראוי[57] למגורים.[58]

ב) אירע פגם במושכר שלא באשמת השוכר, באופן ההופך את המושכר לבלתי ראוי למגורים.[59]

48. אירע לשוכר אונס פרטי, אשר בגינו אין הוא יכול להשתמש במושכר, ישלם השוכר את דמי השכירות למשכיר, אלא אם ימצא שוכר חלופי, כמפורט בסעיף 440.[60]

שכירות משנה במקרקעין

49. כל עוד לא סוכם אחרת, רשאי השוכר להשכיר את המושכר בשכירות משנה,[61] והרווחים מכך יהיו של השוכר,[62] בהתקיים כל אלה:

א) שכירות המשנה אינה פוגעת במשכיר;

ב) התנאים האמורים בסעיף 0 (א-ב).[63]

---

54. בית יוסף, חו"מ סי' שיב סעי' ז; עמק המשפט ה: שכירות בתים, סי' ח, עמ' קמו-קמז.
55. ע"פ שלחן ערוך, חו"מ סי' שלג סעי' ב; עמק המשפט ה: שכירות בתים, סי' ח, עמוד קמח.
56. כשלא מדובר באונס אינו יכול לחזור בו, נלמד מדין משכיר, שלחן ערוך, חו"מ סי' שיב סעי' א.
57. ברמ"א, חו"מ סי' שלד סעי' א, נפסק כך לגבי שכירות פועלים, ומסתבר כי הוא הדין לגבי שכירות מקרקעין.
58. יש מי שכתב שגם במכת מדינה, אם האונס משפיע על השוכרים בלבד, כגון מגֵפה, ולא על תנאי המגורים, חייב השוכר לשלם בעבור כל תקופת השכירות (קצות החושן, סי' שטז ס"ק א בשם תשובת מוהר"ם; מחנה אפרים, הלכות שכירות סי' ז; ראו גם: שמרו משפט, ח"ב סי' נב, ושו"ת ראנ"ח, סי' לח).
59. שלחן ערוך, חו"מ סי' שיב סעי' יז. על פי הבנת הסמ"ע שם, ס"ק לד הרמ"א חולק על כך ומחייב את השוכר במלוא דמי השכירות. אך נראה שהדין והמנהג כדעת שלחן ערוך, וכן פסק ערוך השלחן, שם סעי' לו.
60. נראה שכך המנהג. בפוסקים יש מחלוקת בעניין זה, רמ"א חו"מ סי' שלד סעי' א, ונושאי כלים שם.
61. שלחן ערוך, חו"מ סי' שטז סעי' א.
62. רמ"א, חו"מ סי' שסג סעי' י.
63. שלחן ערוך, חו"מ סי' שטז סעי' א; רמ"א חו"מ סי' שיב סעי' ז.

50. השכיר השוכר את הנכס בשכירות משנה בהיעדר אחד מהתנאים האמורים בסעיף 490 לעיל, לא תחול שכירות המשנה. במקרה זה יהיו הרווחים הנובעים משכירות המשנה של המשכיר.[64]

51. למשכיר המקרקעין זכות קדימה לשכור מהשוכר בשכירות משנה.[65]

שותפים במקרקעין

52. שותף במקרקעין אינו רשאי להשכיר את חלקו במקרקעין לאדם אחר, ללא הסכמת יתר השותפים במקרקעין.[66]

ז. מקח טעות בשכירות

מקח טעות בשכירות עקב פגם

53. מצא השוכר פגם במושכר לאחר שהחלה השכירות ולא התקיים האמור בסעיף 13, יחולו דיני מקח טעות על שכירות זו, ויהיה השוכר רשאי לבטלה למפרע בהתקיים כל אלה:

א) לא ניתן לתקן את הפגם תוך תקופה סבירה;[67]

ב) הפגם היה קיים בטרם החלה השכירות;

ג) הפגם הוא כזה שמקובל לבטל בגינו את השכירות.[68]

64. רמ"א חו"מ סי' שסג סעי' י.
65. שלחן ערוך, חו"מ סי' שטז סעי' א, כדינא דבר מצרא (הגר"א שם ס"ק ג).
66. שלחן ערוך, חו"מ סי' שטז סעי' ב.
67. ע"פ שלחן ערוך, חו"מ סי' רלב סעי' ה.
68. כדין מקח טעות בכל עסקה, שלחן ערוך, חו"מ סי' רלב סעי' ה.