

מאורות תורת המשפט

תשובות אקטואליות בדיני ממונות

אבישי נתן מייטליס

כא בסיון תשע"ז נשלח זיננס מידי שבועיים, להצטרפות: meorothamishpat@gmail.com גליון מספר 55

להעלות שכר דירה באמצע שנה, כשלא חידשו את החוזה

המקרה:

שוכר דירה חתם על חוזה שכירות לשנה אחת, ובסיום השנה ביקש להמשיך את השכירות לתקופה נוספת, כך שגר במקום במשך שנתיים וחצי שנים נוספות.

המשכיר נוכח שהשוכר אמין מאוד בדיבורו והתנהלותו, ושילם במועד את תשלומי השכירות, על כן לא טרח לבוא מחוץ לעיר בכדי לחתום על חוזה, ובטח באימון ובסיכום שבעל פה.

באמצע השנה הרביעית דרש המשכיר לעלות את דמי השכירות, בעקבות התייקרות מחירי השכירות באיזור.

טענת השוכר: בחוזה הראשון היה מוסכם כי השכירות נקבעה לשנה, וכאשר המשיכו את השכירות נעשה הדבר על סמך חוזה זה, ומשהתחיל שנה נוספת, הינו זכאי לדור שנה נוספת על פי התעריף שהיה עד כה, ואין יכולת למשכיר להעלות את שכר הדירה באמצע השנה.

טענת המשכיר: כיון שהדייר גר במקום ללא חוזה שכירות, יכול הוא להציב תנאים חדשים לדייר, או לדרוש ממנו לפנות את הדירה לאלתר, ללא הודעה מוקדמת.

תשובה

בהעדר חידוש חוזה והסכמה מפורשת בעל פה על טווח זמן השכירות, אין כל צד מחוייב לתקופה כל שהיא, ובהודעה של חודש מראש, יכול להפסיק את השכירות, או להציב תנאים חדשים, כולל גובה שכר הדירה. נמצא, שעל החודש הקרוב יש לשוכר לשלם לפי התעריף הישן, ומחודש הבא, יהיה חייב לשלם עפ"י דרישה העדכנית של בעלי הדירה, בהנחה שמעוניין לדור שם.

שאר תנאי השכירות והחייבים ההדדיים, מחוייבים הצדדים לתנאים המצויים בחוזה הראשוני.

נמוקי הדין

חובת התראה לפני דייר

בגמ' בב"מ בדף קא: הובאה תקנת חכמים שנועדה להגן על השוכרים שיוכלו להערך בעוד מועד ולהעתיק מגוריהם לדירה המתאימה לצרכיהם, ותקנו שבעל הבית אינו יכול להוציא דייר ללא התראה תחילה, וכתבה הגמ' שאורך זמן ההתראה משתנה לפי מאפייני המיקום והעונה בשנה, כפי שסיכם זאת הרמב"ם בהלכות שכירות פ"ו ה"ז: 'המשכיר בית לחבירו סתם אינו יכול להוציאו עד שיודיעו שלשים יום מקודם, כדי לבקש מקום ולא יהיה מושלך בדרך... בד"א בימות החמה, אבל בימות הגשמים אינו יכול להוציאו מן החג ועד הפסח... בד"א בעיירות, אבל בכרכים אחד ימות החמה ואחד ימות הגשמים צריך להודיעו י"ב חדש מקודם'. וכן פסק השו"ע בס"י שיב.

בספר עמק המשפט הלכות שכירות סי' ד אות ד הביא את דעת הגרי"ש אלישיב זצ"ל, שעל פי המציאות בימינו, גם בחורף ניתן למצוא דירות, ודי בהודעה מוקדמת של שלושים יום בכדי לפנות דייר. ומסתבר, שיש לבחון ולבדוק כל מציאות לגופה עפ"י מתווכים המצויים בעיר, אם ניתן להשיג דירה הולמת בנקל ובמחיר סביר.

מנגד הציץ אליעזר ח"י סי' נב סק"ג כתב שאף בזמנינו יש לערים דין כרכים, שיש להודיע י"ב חודש: 'בכרכים גם בבית צריך להודיעו שנים עשר חדש מקודם, וירושלים שהוא מקום העסק הנידון בודאי דין כרכים

לה... שהרדב"ז ז"ל בתשובותיו סי' אלף קי"א כבר בזמנו השיב כי ירושלים נקרא כרך לענין השוכר בית שצריך להודיעו י"ב חדש קודם, בנמקו שהרי באין לה מכל הלשונות מסוף העולם ע"ש. ומינה דעל אחת כמה בזמנינו בודאי ובודאי שנחשב כרך גם לפי מספר תושביה בלבד כ"י. ופשוט'.

אולם אם נערך הסכם על הזמן שקצבו ביניהם, יוכל המשכיר לדרוש לצאת עם סיום החוזה, בלא התראה נוספת. שהרי ידע השוכר על המועד שקבע לפינוי הדירה, והיה לו להערך בהתאם. וכך פסק השו"ע שם בסעי' ה' עפ"י הירושלמי שהובא ברי"ף בדף נט. וברא"ש בהשואל בס' כד – כה והרמב"ם בהלכות שכירות פ"ו ה"ו: 'אם שכרו לזמן קצוב, כיון שכלה הזמן, יכול להוציאו מיד, אפילו כלה הזמן באמצע ימות הגשמים'.

התייקר שכר הדירות

הגמ' בב"מ שם הביאה את דינו של רב הונא העוסק שמצב שבו התייקר שכר הדירות במקום, ובעל הבית מעוניין להעלות את שכר הדירה: 'ואם בא לרבות בדמיה – מרבה (רש"י בד"ה 'אם בא': 'בעל הבית, להרבות לו בדמי השכר - מרבה משיגיע זמנו, אפילו לא הודיעו'). אמר ליה רב נחמן: האי לנקטיה בכובסיה דלשבקיה לגלימא. לא צריכא, דאייקור בתי (רש"י בד"ה 'דאייקור בתי': 'שהפסדו ניכר'). הרי שזכאי בעל הדירה לשנות ולהציב תנאים חדשי לשכירות, אם מחירי הדירות עלו, בסיום זמן השכירות.

הראשונים הבינו, שאם ישנו חוזה ביניהם, בעל הבית אינו רשאי להעלות את שכר השכירות, ורב הונא מיירי כשאין חוזה זמן ביניהם. וכן הורה הרמ"א שם סעי' ט עפ"י תשובת הרא"ש: 'אם שכרו לזמן קצוב, אע"פ שנתייקרו הבתים או הוזלו, אינן יכולין לשנות רק כפי שהתנו'.

אולם גם אם היה פג תוקף החוזה, או שהיה סיכום בעל פה על זמן השכירות והוא הסתיים, והשוכר המשיך לגור במקום, לא יוכל לדרוש שכר גבוה יותר למפרע על התקופה הנוספת ללא תיאום עימו תחילה, כיון שאומדים שדעתו של השוכר להמשיך את השכירות על פי התנאים והסיכומים שהיו עד כה. וכן כתב הר"ן: 'מיהו דוקא דאתנו הכי קודם הזמן ואע"פ שעבר זמן הודעה, הא אם עמדו בסתם, מסתמא דעתם היה על השכר הראשון'. רק כשלא קבעו שכר תחילה, יוכל לגבות כשכר השוק העדכני.

כן כתב בבדק הבית בב"י בס"י שיב, בשם הריב"ש ורב האי גאון, והביא לשון הרשב"א בתשובה ח"ב ס' רצד: 'כל האומר אני משכיר לך בית זה בכך וכך לשנה, כל שיעמוד שם אינו חייב אלא לפי אותו סך בלבד. ואפילו אייקור בתי, שלא לשנה אחת בלבד השכירה לו, אלא כך אמר ליה כל זמן שתעמוד שם ולא אוציאך משם, תעלה לי כך וכך בכל שנה. ולא עוד אלא אפילו בא להוציאו משם משנה ראשונה ואילך, אינו רשאי, אלא אם כן הודיעו הזמן הקצוב בגמרא בימות החמה ובימות הגשמים'.

וכך פסק השו"ע שם סעי' ט: 'אם הוקרו הבתים יש למשכיר להוסיף עליו ולומר לשוכר, או שכור בשוויה או תצא... מיהו דוקא דהתנו הכי מקודם הזמן, ואע"פ שעבר זמן הודעה. אבל אם עמדו בסתם, מסתמא דעתם היה על השכר הראשון'. וברא"ה הסמ"ע שם בס"ק יד שבעל הבית יכול להציב לשוכר בסיום תקופת השכירות, שיפנה דירתו מיידית או שישכור במחיר גבוה, אך אם כבר החל תקופת שכירות ללא התראה קודמת, אינו יכול להעלות את שכר הדירה: 'פירוש, שהבעה"ב יאמר להשוכר מכאן והלאה אם תרצה לדור בביתי צריך אתה ליתן לי כך וכך לחודש כפי מה שנתייקרו הבתים, ואם לא תרצה ליתן כל כך צא מיד, ואין צריך ליתן לו זמן ל"יום... אבל אם כבר דר בו אין יכול להוציאו מידו כפי היוקר דלמפרע'.

הש"ך שם סק"י כתב, שלא יוכל לדרוש מהשוכר שכר כשעת היוקר על התקופה שדר בה ללא חוזה: 'שאע"פ ששכרו לזמן ודר בו אחר הזמן בסתם אע"פ שנתייקרו או הוזל א"י לשנות ליתן בעד מה שדר יותר מהזמן כפי היוקר', שכן הוא גר שם על סמך הסיכום הקודם.

המשיך לגור ולא חידש את החוזה, האם יכול כל צד להפסיק את ההתקשרות

בהגדרתו של שוכר שלא חידש את החוזה, מצאנו ג' שיטות ברבותינו הפוסקים;

א. השוכר גר שלא ברשות, ויכול המשכיר להוציאו מיידית:

העיטור אות ש שכירות מביא תשובת רב האי גאון באחד ששכר בית בסך מסוים לשנה ולא סיכמו על מספר השנים, והשוכר גר בבית שנה ושלושה חודשים ורוצה להמשיך עד סוף השנה השניה, ופסק שהמשכיר רשאי להוציאו מיד. שאם קובעים סך מסוים לשנה אין בזה התחייבות להשכיר יותר משנה אחת. משמע שכל שכן אם סוכם במפורש על שנה אחת בלבד והשוכר גר שנה ושלושה חודשים, שהמשכיר רשאי להוציא את השוכר מיד. דברי רב האי גאון הובאו בשו"ת הריב"ש סי' תעה, בבית יוסף סי' שיב ובש"ך שם סק"י.

כן הוא לשון המאירי בב"מ דף קא: 'ואם הגיע הזמן ולא היה המשכיר חושש להוציאו ולא השוכר חושש לצאת, והאריך דירתו לשם יותר מזמנו, הרי הוא דר על תנאי סך השכירות שקדם, ומוציאו הלה כשירצה ואף הוא יוצא כשירצה'. וכן כתב בשו"ת מהר"י בן לב ה"ד ס"י כה שרשות ביד המשכיר להוציאו בכל שעה שירצה.

לדבריהם, כיון שיכול המשכיר להוציא את הדייר שגר בהסכמה ללא חוזה באופן מיידי ובלא התראה כלל, אזי יוכל המשכיר לדרוש העלאת שכר מיידי.

ב. השוכר גר ברשות, וכמי ששכר ב'סתם', ויש להתרות בפניו שלושים יום לפני מועד הפינוי: הערוך השולחן שם סעי' כד כתב: 'שכר ממנו לשנה וכו' וככלות שנתו דר בו עוד מעט זמן, ולא דברו זה עם זה ביכולת השוכר לצאת קודם כלות השנה השניה, וגם ביכולת המשכיר להשכירו לאחר, רק שיודיעו זה לזה ל' יום מקודם כדין שוכר'. הרי משפג תוקף החוזה, מוגדר השוכר כשוכר בסתם.

כן פסקו בחידושי רבינו מאיר שמחה בב"מ דף קא: עמו' קפ, הציץ אליעזר ח"ה ס"ל, ל, וכ"כ בפסקי דין ירושלים כרך יא עמ' קסד ועמ' רפ.

ג. השוכר חידש את החוזה הראשוני, ואין אפשרות להוציאו באמצע התקופה החדשה: החכמת שלמה על גליון השו"ע שם הביא מעשה שארע שהדייר עשה הסכם לגור שנה בדירה, והמשיך לגור שנים נוספות, וארע שריפה בדירת המשכיר והוציא את הדייר, בטענה שאינו מחוייב להשכיר לו בעדר חוזה בר תוקף. והחכמת שלמה כתב שנהג שלא כדין, כיון שהחוזה הראשוני היה למשך שנה, השכירות המתחדשת הינה לשנה על פי החוזה ההוא. נמצא שהשוכר הינו בעלי המקום למשך שנה, מכוח החוזה הראשוני.

בספר שורת הדין כרך טו עמ' עב הביא אומנם את דעת החכמת שלמה שסבר שכיון שהשוכר ממשיך בהסכמה לגור במקום, מתחדשת השכירות לשנה כפי החוזה הראשוני, אך לא נראה שקבעו לדינא, וסבר שנחשב כשוכר סתם, ורשאי המשכיר להוציא לאחר התראה כנדרש.

בשו"ת המהרשד"ם חו"מ בס"י רצו קיבל את סברת החכמת שלמה למחצה, וסבר שאם השוכר המשיך לגור תקופה ארוכה לאחר החוזה, בשתיקת הבעלים, הינו ממשיך את החוזה הראשוני. כלומר, לא בכל מצב, מגדירים שהתקופה שבחוזה מתחדשת, ורק אם דר תקופה ארוכה בהסכמת הבעלים. ולדבריו, יוכל הבעלים למחות בו לאחר תקופה קצרה.

המשיך שכירות ללא חוזה - האם ישנם חיובים הדדיים

השו"ע שם סעי' יד הביא מצב כזה שישב השוכר במקום ללא חידוש החוזה, וסבר שיש להתייחס לשכירות הנמשכת עפ"י תנאי השכירות הראשונה: 'מקום שנוהגין שיש להם ראש שנה קבוע לשכירות הבתים, וראובן שכר בית משמעון לשנה אחת, ואחר שכלתה השנה נשאר בבית חדש אחד ולא דברו זה עם זה כלום בשכירות שנה הבאה, ורצה ראובן לצאת מהבית ושמעון מעכב על ידו שלא לצאת עד תשלום שנה שניה, הדין עם שמעון'. חידד הסמ"ע שם סק"כ זאת, וכתב על פי תשובת הרא"ש כלל א ס"ז: 'נראה דלאו דוקא חודש אחד, אלא אפילו יום אחד, שכל שנכנס בשנה השניה קצת זמן מה חייב לשלם לו השוכר בעד כל השנה. אלא שמעשה כך היה'.

נמצאנו, שהשכירות החדשה מבוססת על החוזה הראשוני, ועל מי המוסכם מתחילה. וכן באר הגר"א שם ס"ק כג: 'דמסתמא ע"ד (על דעת) ראשונה נשאר שם'. ואזי כל החיובים הקיימים בחוזה הראשוני חלים ומחייבים אף משהמשיך את השכירות, וכן כל ההגבלות שקיימות בחוזה ההוא ממשיכות.

יסוד זה שבהעדר סיכום ברור, ממשיכים את המוסכם עד כה, למד הגר"א מפסק הרמ"א בס"י רכא עפ"י הנמוק": 'היה בתחילה קציצה ביניהן, וחזר אחד, וחזרו ומשכו סתם, אמרינן ודאי על קציצה הראשונה קנו', הרי שאם סיכמו המוכר והקונה על מחיר ולאחר מכן הלך הקונה ומשך את החפץ, הינו חייב לשלם את המחיר שסוכם. הרי שכל שלא דיברו על שינוי בתנאים, ממשיכים התנאים הראשונים.

הנה פסק השו"ע מוסב על מציאות שהיו משכירים לתקופות של שנה, ועל כן משנכנס בהסכמה ליום נוסף, מוגדר כמי שנכנס לדור במקום למשך שנה. אך, אם לא היה מנהג להשכיר לשנה בלבד, נמצא שבהעדר חוזה מעודכן, אינם מחוייבים למשך שנה שלימה (הגם שיתר תנאי החוזה, ממשיכים כפי שהיה בתקופה שהיה החוזה בתוקף), וכן כתב בשו"ת בית יצחק (שמלקס) חו"מ ס"י עה אות א. נמצא שדר השוכר, ללא חוזה של זמן,

אבל עם אותם תנאים שהיו מוסכמים בתחילה. ויהא רשאי המשכיר לדרוש מהשוכר לפנות את הדירה בהתראה של שלושים יום בקיץ, ובימות הגשמים רק לאחר הפסח, ולפי הגר"ש אלישיב לפי תנאי המקום ולדעת הציץ אליעזר יהא צריך להמתין י"ב חודש. ומאידך, השוכר מחוייב להודיע בפרקי זמן אלו שמבקש לצאת מהמקום, ולא יצטרך להמתין עד סוף שנה.

כדברים אלו כתב ובחידושי רבינו מאיר שמחה ב"מ דף קא: עמ' קפ שאין בעל המקום מחוייב להשכיר לו לתקופה של שנה נוספת כפי שהיה החוזה הראשון, אלא יכול להוציאו לאחר התראה כדין. ודחה את הטענה שמתבססת על הגהת הגר"א שכל שלא פירשו אחרת, התנאים הקודמים ממשיכים, שכן גדר זה אמור רק על תנאי מסוים שיכול להמשיך, אבל אם התנאי הראשון עצמו אינו יכול להמשיך וכמו בשכירות לזמן מסויים שהזמן הראשון כבר חלף ועבר, אין אומרים שהתנאים יהיו דומים לקודמים. ולכן כיון שהשנה הראשונה שעליה סוכם חלפה ועברה, אין אומרים שהמשך השכירות יהיה על שנה שלימה אחרת. וכן פסק הציץ אליעזר ה"ה ס"ל ל שהמשכיר יכול לדרוש העלאת שכר המקום בהעדר חוזה בר תוקף. וכך כתב בערוך השולחן שם סע' כד.

אומנם בספק עמק המשפט בס"כ הביא דעת מהר"י בן לב ה"ד ס"י כה שסבר שרשאי להוציא את השוכר מיידית אף בלא התראה כלל. אלא, שיש לדון בדבריו, שכן דן את הדייר כמי שדר במקום לאחר תקופת השכירות, ובמקרה מעין דידן, הוא הגיע להסכמה עם המשכיר לגור במקום, ולא גרע מכל שוכר בסתם שיש להודיע לו שלושים יום. וצ"ת.

בניגוד לכך, החכמת שלמה על גליון השו"ע שם סבר שהשוכר הינו בעלי המקום למשך שנה, מכוח החוזה הראשון, ואזי החוזה מתחדש מיד עם התחלה תקופה חדשה, ועימו כל תנאי החוזה ופרטיו.

אופן התנהלות הצדדים מלמדת על כוונתם

בית הדין בחן את מידת הבנת הצדדים והפרשנות שנתנו להתקשרות שביניהם. שכן אם בעל הדירה פנה בסיום כל שנה לשוכר, ושאל אותו לגבי המשך הדיור בשנה הבאה, הוי אומר שהבין שהשכירות נועדה לשנה, ולפיכך לא פנה אליו כל חודשיים. וכן לאידך גיסא, אם השוכר כל חודשיים היה פונה למשכיר ומבקש להשאר במקום, היה בכך כדי ללמד שהוא סבור שאינו זכאי לגור למשך שנה.

אלא שהמציאות היתה, כפי שרווח במצבים מעין אלו, שהשוכר הביע סיפוק מההתקשרות ביניהם, וביקש מהבעלים להשאר בדירה עד להודעה החדשה, וכך נקפו השנים, מבלי שנוצר דו שיח ביניהם על טווח הזמן שברצונו לשהות בדירה. וכפי שראינו ישנה מחלוקת הפוסקים בכך, ורבו הסוברים שנחשב כשוכר סתם, שתקופת שכירותו לשלושים יום. שכן לא נהוג בזמננו לשכור דירות במועד מסויים בדווקא, שאז היה נכון להבין שהתקופה המושכרת הינה עד המועד ההוא.