

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק וחבר בד"צ

בס"ד, גליון תכ, פרשת בשלח- שבת שירה, תשפ"א

יעוץ לסכסוכי ממון, אישות, ועריכת חוזים וצוואות על פי ההלכה.

טל: 052-7611435 y.b.daskal@gmail.com

בית דין צדק "בינת המשפט"

לא יחול קנין השכירות, שאין שכירות בלי קנין של השוכר, ואין אדם קונה בעל כורחו אפילו שדר בבית, ולפי זה צודק השוכר.

או דלמא, כיון שלשנה אחת בודאי היה קנין, והמשכיר אמר לשוכר בתוך השנה הראשונה שאינו משכיר לשנה השניה, הרי שאין משמעות לביטול רק בסוף השנה, והחזרה היא רק דברים בעלמא, שהרי הקנין יתחדש לאחר שנה הבאה, וכיון שהשוכר עשה קנין לשנתיים, ורק המשכיר יכול לביטל את הקנין, והוא לא ביטלו בסוף השנה, הרי שמתחדש הקנין לשנה הבאה, לפי זה המשכיר צודק. אלו הן צדדי הספק.

העולה מזה: משכיר שעשה תנאי עם השוכר, שאם ירצה תבטל השכירות לאחר שנה, והודיע המשכיר שרוצה לביטול, ושוב חזר בו, וחזר בו שוב מהחזרה והשוכר רוצה לביטול לאחר שנה, יש סברא לומר שהשוכר צודק, שכיון שהמשכיר ביטל את השכירות לשנה הבאה, צריך קנין חדש לשכירות לשנה הבאה, וכיון שהשוכר לא רוצה לשכור לשנה הבאה, לא חל הקנין לשנה הבאה. ויש סברא לומר שהמשכיר צודק, כיון שהקנין לשנה הבאה יחול רק בשנה הבאה, וכיון שהמשכיר חזר בו מהחזרה לפני שהסתיימה השנה, הרי שביטל את חזרתו, והקנין לשנה הבאה חל מעצמו, שהרי לא נתן המשכיר לשוכר אפשרות לביטול שלא יחול הקנין לשנה הבאה.

ביטל קנין אופציה וחזר בו, האם מועיל חזרתו מהחזרה והנה בסימן רפד הארכנו בביאור גדר חלות קנין שכירות באופציה, והיינו שעושה השוכר תנאי להאריך את השכירות בעוד שנה, ונתבאר שם, שאין הקנין חל מחדש בכל שנה, אלא אנו אומרים שהקנין שעשה היה קנין שכירות לשנתיים, אלא שהשוכר עשה תנאי, שאם ירצה, יבטל את הקנין שיהא רק לשנה, אם כן לפי זה הוא הדין באופציה מצד המשכיר, הקנין הוא קנין לשנתיים, אלא שביד המשכיר האפשרות לביטל את הקנין שיהיה רק לשנה. כלומר השוכר עשה קנין, שזמנו תלוי בדעת המשכיר, אם המשכיר ירצה שישכור בעוד שנה, התברר למפרע שהיה הקנין לשנתיים. ואם המשכיר לא ירצה, התברר למפרע שהיה קנין רק לשנה.

ולפי זה, מיד שהמשכיר אמר שאינו רוצה להשכיר את הבית לעוד שנה, התברר מיד שהקנין שעשה השוכר היה קנין לשנה ולא לשנתיים, וכדי לחדש את קנין השכירות לשנה השניה, צריך השוכר

חזרה מביטול מימוש אופציה בשכירות

ובו יבואר: א. עשה חוזה שכירות באופציה, ואמר, שאינו מעוניין לממש את האופציה, וחזר בו, האם יכול לביטל את חזרתו. ב. איך חל, ואיך מתבטל, קנין שכירות באופציה.

נידון

השכיר דירה לשנתיים, ועשה המשכיר תנאי עם השוכר, שאם השוכר ירצה שהשוכר יצא מהדירה לאחר שנה, עליו להודיע לשוכר חודש-חודשיים מראש. כלומר, הפוך מאופציה שעושה השוכר, כאן עשה המשכיר, דהיינו השכירות היא לשנה. ועוד שנה תלויה ברצון המשכיר, ולא ברצון השוכר. חודשיים לפני סוף שנה ראשונה, הודיע המשכיר שאינו מעוניין להמשיך להשכיר את הדירה לאחר השנה. לאחר שבוע התחרט המשכיר, ואמר לשוכר שמעוניין להשכיר עוד שנה, להפתעתו אמר לו השוכר שאינו מעוניין להמשיך בשכירות, וטען השוכר, שכיון שהמשכיר ביטל את השכירות, הוא אינו חייב להמשיך לשכור את הדירה. המשכיר טוען שיכול לחזור מהחזרה, והשוכר טוען שאינו יכול לחזור. מי צודק בטענתו.

תשובה

השוכר צודק. שכיון שהמשכיר הודיע שאינו מממש את האופציה, התברר, שהקנין היה רק לשנה, וכדי לחדשו, צריך דעת שוכר, ואינו יכול לכופ עליו לשכור לעוד שנה.

ביאור התשובה

ביאור צדדי הספק

בתחלה נבאר צדדי הספק. מצד אחד נראה שהשוכר צודק, דהנה, המשכיר השכיר את הדירה לשנתיים, ותלה תנאי בזמן השכירות, שאם המשכיר לא יסכים יהיה קנין השכירות רק לשנה, אבל השוכר אינו יכול לשנות את זמן הקנין, וכשאמר המשכיר לשוכר שאינו רוצה להמשיך את השכירות לעוד שנה, פקע הקנין לשנה השניה, וחל הקנין רק לשנה אחת, ולאחר שחזר בו המשכיר ותבע מהשוכר לשכור עוד שנה, לא יחול קנין השכירות לשנה הבאה מעצמו, שהרי כבר ביטל המשכיר את הקנין לשנה הבאה, וצריך השוכר לעשות קנין חדש לשנה השניה, וכיון שהשוכר לא רצה לעשות קנין לשנה השניה,

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

דינים העולים:

א. משכיר שעשה תנאי עם השוכר, שאם ירצה לתבטל השכירות לאחר שנה, והודיע המשכיר שרוצה לבטלה, ושוב חזר בו, וחזר בו שוב מהחזרה והשוכר רוצה לבטל לאחר שנה, יש סברא לומר שהשוכר צודק, שכיון שהמשכיר ביטל את השכירות לשנה הבאה, צריך קנין חדש לשכירות לשנה הבאה, וכיון שהשוכר לא רוצה לשכור לשנה הבאה, לא חל הקנין לשנה הבאה. ויש סברא לומר שהמשכיר צודק, כיון שהקנין לשנה הבאה יחול רק בשנה הבאה, וכיון שהמשכיר חזר בו מהחזרה לפני שהסתיימה השנה, הרי שביטל את חזרתו, והקנין לשנה הבאה חל מעצמו, שהרי לא נתן המשכיר לשוכר אפשרות לבטל שלא יחול הקנין לשנה הבאה.

ב. קנין אופציה הוא קנין לזמן עד סוף האפציה, עם תנאי שאפשר לבטלו, שהתברר שהיה לזמן קצר יותר. הוא הדין כאן, מיד שהמשכיר אמר שאינו מסכים לשכירות לעוד שנה, התברר שהקנין היה רק לשנה, וכדי שיהיה קנין לשנה השניה, צריך קנין חדש, וכיון שהשוכר אינו רוצה, לא יחול קנין חדש לשנה הבאה.

ג. שוכר באופציה לעוד שנה, והודיע למשכיר שאינו ממשיך לשכור, וחזר בו, לא מהני חזרתו מהחזרה, דצריך קנין חדש, ואם המשכיר אינו רוצה, אינו יכול לשכור ממנו בעל כורחו של המשכיר.

לעשות קנין חדש לעוד שנה. ובאמת אין צריך קנין ממש בשנה השניה, רק בזה שהמשכיר מסכים, והוא דר בו, הוא קונה בחזקה. אבל אם אינו רוצה, אין קנין בעל כורחו. וכיון שמיד שהמשכיר לא הסכים לשכירות לעוד שנה, השוכר גם לא הסכים לעוד שנה, כבר בטל השכירות לשנתיים, ואין המשכיר יכול לכוף על השוכר לשכור לעוד שנה כנגד רצונו. לפיכך נראה לדינא, שאין המשכיר יכול לכוף על השוכר להמשיך בשכירות אחר שביטלה.

העולה מזה: קנין אופציה הוא קנין לזמן עד סוף האפציה, עם תנאי שאפשר לבטלו, שהתברר שהיה לזמן קצר יותר. הוא הדין כאן, מיד שהמשכיר אמר שאינו מסכים לשכירות לעוד שנה, התברר שהקנין היה רק לשנה, וכדי שיהיה קנין לשנה השניה, צריך קנין חדש, וכיון שהשוכר אינו רוצה, לא יחול קנין חדש לשנה הבאה.

שוכר באופציה שחזר בו, ומיד חזר מחזרתו

ולפי המבואר עולה, שלא רק בביטל המשכיר את האופציה אינו יכול לבטל חזרתו, אלא הוא הדין בשוכר שעשה עם המשכיר אופציה להמשיך לשכור לעוד שנה, אם יודיע בתוך זמן מסויים לפני סיום השנה, והודיע השוכר למשכיר שאינו רוצה להשכיר לשנה הבאה, ושוב חזר בו, דלא תועיל חזרתו. כיון שמיד שהודיע שאינו ממשיך בשכירות לעוד שנה, כבר התברר שהקנין היה רק לשנה, וכשמבטל את החזרה, צריך דעת משכיר שיסכים שישכור ממנו לעוד שנה.

העולה מזה: שוכר באופציה לעוד שנה, והודיע למשכיר שאינו ממשיך לשכור, וחזר בו, לא מהני חזרתו מהחזרה, דצריך קנין חדש, ואם המשכיר אינו רוצה, אינו יכול לשכור ממנו בעל כורחו של המשכיר.

