

# תורת המשפט

בירורי הלכות בשאלות המצויות בעניני חוזים והסכמים

גליון מס' 16

## חובת הודעה מראש על סיום תקופת שכירות בית

### תמצית הנושא

במאמר זה נדון במקור הדין ובטעם שצריך להודיע מראש על סיום השכירות מצד המשכיר ומצד השוכר. וכן נדון בענין שוכר שעזב לפני הזמן האם הוא צריך לשלם על כך וכמה, והסיבה לכך. ובענין המנהג בימינו ביחס לזמן הגמרא. והמלצה לכתוב בחוזה מפורש על זמן פינוי הדירה.

### הרחבת הנושא

יהא מושלך בחוצות, שמהתורה כל שאין תנאי מפורש בשכירות יכול להוציאו מביתו בכל עת שירצה. וכן מבואר באמרי יושר (שו"ת ח"ב סי' קנב אות ב) שבתוך דבריו כתב מצאנו שחששו חז"ל ועשו תקנה להודיע מקודם לשוכר. וכן במהרש"ם במשפט שלום (סימן קעו ס"ד) כתב שחז"ל תקנו שמחויב להודיעו מקודם משום תקה"ע [תיקון העולם] שלא יבא המשכיר לידי הפסד.

#### סכום התשלום שמשלם השוכר שעזב לפני הזמן

**מבואר** בקצות החושן (סי' שטז סק"א) ובנתיבות המשפט (שם ביאורים סק"ב) שגם בשוכר בית שיצא בתוך הזמן, והבית עמד ריק בלא שוכרים אחרים, שהדין שמשלם דמי השכירות, אין הכוונה שצריך לשלם את כל השכירות במלואה, אלא יכול לנכות מה שנהנה הבעל הבית שהבית עמד ריק, וכך הבית נשמר טוב. וכל זה כאשר השוכר ביטל את השכירות מחמת אונס, אבל אם ביטל את השכירות ללא טענת אונס, בזה סובר הקצות החושן שמשלם את כל השכירות, והנתיבות חולק וסובר שגם באופן זה מנכה לו מה שנהנה שהבית ריק.

#### קושיית האחרונים מ"ש מנעל ביתו של חבירו שפטור

**והקשה** בשער המשפט (סי' שיב ס"ב, הובא בפתחי תשובה סק"ד) ממה שנפסק בשו"ע (הו"מ סי' שסג ס"ז) שאם נעל אדם ביתו של חבירו, באופן שלא יוכל לדור בו שפטור מלשלם את הנזק, וא"כ מה שונה שוכר שלא הודיע למשכיר שיוצא מהבית, ומחמת כן היה למשכיר הפסק שלא יכל להשכיר את הבית לשוכרים אחרים, שחייב השוכר לשלם.

#### תירוץ האחרונים בהסבר וטעם החיוב לשלם

**השער** המשפט (שם) מבאר שמה שנפסק בשו"ע שצריך לשלם את כל השכירות, אין זה חיוב בדיני אדם, רק שאינו יוצא ידי שמים עד שישלם ומשמתין אותו על כך כמו כל הגרמות שמשמתין אותו עד שמסלק את ההיזק, אבל אין בית דין מוצאים ממנו.

**הנחלת** צבי (סי' ז, לבעל הפתחי תשובה) סובר שמן הדין חייב לשלם, כיון שירד מתחילה בתורת שכירות, והרי השכירות נמשכת מתחילה לעוד

#### מקור הדין לתשלום בזמן "חובת ההודעה"

**נפסק** בשו"ע (הו"מ סי' שיב ס"א) המשכיר בית לחבירו לזמן קצוב, אין המשכיר יכול לחזור בו ולהוציאו תוך זמנו, ואפילו אם העני המוכר וצריך למכרו לאחר, אינו יכול להוציאו מהבית, אבל המקח קיים, והלוקח צריך להניחו ביד השוכר עד שישלים זמנו, וכשם שהמשכיר אינו יכול להוציא את השוכר מהבית, גם השוכר אינו יכול לצאת מהבית תוך זמן השכירות, ואם יצא מהבית בתוך הזמן צריך לשלם למשכיר את כל דמי השכירות כנפסק בשו"ע (סי' שטז ס"א).

**והנה** בבעל הבית ששכר פועל לעשות לו מלאכה, וחזר בו באופן שאינו רשאי לחזור בו, הדין שצריך לשלם לו את כל שכרו, ומבואר בשו"ע שיכול בעה"ב לנכות לו כפועל בטל, דהיינו כמה שהפועל היה מוכן להתבטל, ולא לעשות מלאכה ולקבל שכר מועט זה הסכום שמשלם לו.

#### חיוב לשלם שיצא בתוך זמן ההודעה

**נפסק** בשו"ע (סי' שיב ס"ז) שכשם שהמשכיר חייב להודיע לשוכר, כך השוכר חייב להודיע למשכיר שלשים קודם שיצא מהבית, ואם יצא ולא הודיעו חייב לשלם את דמי השכירות.

**המבואר** שאם השכיר בית לחבירו בלי שסיכמו מועד ותאריך לסוף זמן השכירות, רק שסיכמו ביניהם שכל חודש ישלם לו כך וכך, אבל לא סיכמו כמה חודשים תימשך השכירות, אזי מעיקר הדין יכולים לסיים את השכירות באופן מיידי, רק שתקנו חז"ל "חובת הודעה", דהיינו שאין אחד מהצדדים יכול לסיים את השכירות ביום בהיר, אלא עליו להודיע לצד השני לפחות שלושים יום קודם כדי שיוכל להתארגן, זה למצוא דירה אחרת, וזה למצוא שוכר אחר.

#### מקור וטעם לתקנת "חובת הודעה"

**מקור** הדבר שזהו תקנה הוא מדברי הט"ז (סי' שיב ס"א) שכתב בתוך דבריו דההודעה היא תקנה. וכן מבואר בגינת ורדים (שו"ת הו"מ כלל ג' סימן מא) וז"ל שכל עיקר זכותו של שוכר שיש לו בבית דירה זו, אינו מן הדין, רק מצד התקנה שתיקנו חכמים ז"ל דיהבו לו זמן לשוכר שלא

שלושים יום של זמן ההודעה, ולא דומה לנוהל ביתו של חבריו שהוא רק מזיק בגרמא, והביא דכן כתב הנודע ביהודה (שו"ת תנינא הו"מ סי' נו).

### חידוש הריטב"א בגדר החיוב לשלם

**בערך** שי (סי' ש"ב ס"ד) ביאר לפי דברי הריטב"א (בסוגיא דזולשפט ב"מ עג: ד"ה האי. והובא בנתיבות כמה פעמים, בס' קפג סק"א, קפו ס"ק לה, שד סק"ב, שו סק"ו) [שמבואר שם בגמרא שמי שהביא כסף לחבירו שיקנה לו יין בזול בזמן הבע"ז, ופשע ולא קנה את היין, הדין שמשלם כמו המחיר שנמכר בזולשפט ששם נמכר ביקר, ומקשים הראשונים למה חייב לשלם מ"ש ממבטל כיסו של חברו שהוא פטור מפני שזהו גרמא] שמבאר (בתיורצו השני בשם מורי הרב) שבשכירות פועלים החיוב של הפועלים לשלם לבע"ז ממה שהפסיד, וכן בחיוב הבעל הבית לשלם לפועלים ממה שחזר בו, הוא מדין ערבות, שכמו שערב אמר למלוה שילווה ללוה והוא ערב הרי הוא מתחייב לשלם מדין ערב, גם כאן אפשר לומר שהמשכיר סמך על האדם ששכר את הבית שלא יחזור בו, ולא חיפש שוכר אחר להשכיר לו את ביתו, ולכן מחוייב השוכר בדמי השכירות מה שהפסיד בזה.

### השיטות החולקים על חידוש הנתיבות

**אמנם** הראשונים שם בסוגיא (הריטב"א בתי"א, רא"ש רמב"ן נימוק"י) שהקשו שם את הקושיא [הובא לעיל] שע"ז הריטב"א תירץ את תירוצו. והראשונים (ה"ל) תירצו שמדובר שמסר לו את המעות שישלם אם לא יקנה, ומפורש בדבריהם שאם לא קבלו עליהם לשלם את ההפסד, המוכח שלא סבירא להו כשיטת הריטב"א שחייב משום ערב.

### הכרעת הפוסקים דלא כשיטת הריטב"א והנתיבות

**במשפט** שלום (סי' קעו ס"ד) הביא מראה פנים שכתב וז"ל ולא מצאתי לו חבר לסברא זו וכל הפוסקים סתמו דבריהם בדין זה וכתבו שאין לו עליו אלא תערומתו. וכן נפסק לדינא בבית מאיר (סי' יז). ובדברי מלכיאל (שו"ת ח"ה סי' רב) אחר שהביא את שיטת הריטב"א כתב שדברי הריטב"א הם לא להלכה כיון שבכל הראשונים לא נמצא מפורש כן. והחזו"א (ב"ק סי' נב סק"א) הביא שהראשונים חלקו על הריטב"א. אמנם החת"ס (הו"מ סי' קעח) כתב לדינא לא יחלוק שום אדם הריטב"א, ומ"מ הואיל ולא מצאתי כן להדיא, על כן כשיבא לידי אראה לפשר ולבצע. [ויש בזה אריכות גדולה, ובעז"ה נאריך בזה בשכירות פועלים].

### בעל דירה שמשכיר שמכר את הדירה בתוך זמן השכירות

**נפסק** בשו"ע (סי"ג) שאם הבעה"ב מכר או הוריש את הבית המושכר, תוך זמן השכירות אין הלוקח והיורש יכולים להוציא את השוכר, עד שיודיעו שלושים יום קודם לכן, שהרי השוכר אומר לו, אין לך כח יותר מבעה"ב שמכוחו זכית בבית.

**באופן** שהשוכר רוצה לצאת מהבית בתוך זמן ההודעה, ועל ידי כך יש הפסד לקונה שאינו מוצא שוכר שישכור את הדירה, ולכאורה דין זה תלוי בסברת המחלוקת לעיל בטעם החיוב שהשוכר חייב לשלם באופן שעזב את הבית בתוך זמן ההודעה.

**לשיטת** השער המשפט שאינו חייב אלא בדיני שמים כיון שזה נחשב גרמא, גם כאן חייב רק בדיני שמים שאין הבדל אם ההפסד נגרם למשכיר או למישהו אחר.

**אבל** לשיטת הנחלת צבי וכן הנודע ביהודה שסוברים שזמן ההודעה נחשב מימי השכירות, אפילו שאולי יש לומר שלגבי הקונה ימי ההודעה לא נחשבים מחלק השכירות, כיון ששכר רק מהמשכיר, אבל באמת שכיון שלגבי המשכיר נחשב כחלק מהשכירות, כך גם הקונה קנה את כל זכויות המשכיר, ובתוך זה גם קנה את השכירות

למשך זמן ההודעה, ולכן הדין שבאופן שהקונה יצא טרם זמנו, צריך לשלם לו את השכירות עד סוף הזמן.

**אבל** לשיטת הריטב"א, וכן פסק הנתיבות כמה פעמים (הובא לעיל המ"מ) שזהו מדין חיוב ערב שהתחייב, ולכאורה אפשר לומר שהחיוב הוא רק כלפי המשכיר שמסך עליו, אבל לקונה שלא ה' לו איתו דין ודברים עד כעת לא סמך עליו ולא התחייב. ובפרט אם נומר שכל החיוב הוא הוא רק מתקנת חכמים, אין לנו לחדש רק מה שתיקנו וזה לגבי המשכיר בעצמו, אבל לגבי הקונה אין לחדש.

**ולכאורה** אפשר לומר שאי אפשר לחייב את בתשלום על שיצא מהבית לפני הזמן כיון שהקונה יכול לומר קים לי כשיטת הפוסקים הפוטרים לשלם. רק אולי חייב לשלם מדין כל גרמא, אבל בית דין אין מחייבים.

### ביטול שכירות שלא קבעו זמן

**איתא** במשנה (ב"מ קא:) וכן נפסק בשו"ע (הו"מ סי' ש"ב ס"ה, ח, ט) שבאופן שהשכיר לו סתם דהיינו שלא סיכם על זמן קצוב, הדין שאינו יכול להוציאו מיד אלא צריך זמן מסויים שיוכל השוכר למצוא דירה אחרת, וכן השוכר אינו יכול לצאת מהבית אא"כ הודיע למשכיר קודם לכן כדי שהמשכיר יוכל למצא שוכר אחר, ומבואר שיש חילוק בזה שבימות החמה שאפשר למצא דירות אחרות בקלות מספיק להודיע שלושים יום קודם, אבל בימות הגשמים שהדירות פחות מצויות אינו יכול להוציאו רק אחר הפסח, ובכרכים שקשה למצוא דירות, צריך להודיע לו שנים עשר חודש קודם שרוצה להוציא, ובחניות צריך להודיע שלש שנים קודם. אבל אם מחירי הדירות התייקרו רשאי המשכיר להעלות את מחירי השכירות בהתאם למחיר אפילו בתוך זמן ההודעה, ואם השוכר אינו מעונין לשלם את המחיר היקר עליו לצאת מהדירה.

### המנהג בזמנינו לגבי חובת הודעה

**והנה** בעמק המשפט (ה"ה סי' ד אות ד) הביא בשם מרן הגרי"ש אלישיב זצ"ל שבזמנינו נתפשט המנהג שזמן ההודעה היא שלושים יום בין בימות החמה ובין בימות הגשמים. וההסבר לכך הא שבזמנינו [בזמן הגמרא] היה קשה הטלטול והעברת המשאות בזמן הגשמים, אבל בזמנינו אין הדבר כן. רק שהביא שמרן הגרי"ש זצ"ל הוסיף שיש מקום לדון שזמן ההודעה בזמנינו נקבע לפי החוק.

**וכן** מבואר באיש מצליח (שו"ת ח"א הו"מ סי' ט) שכתב שבכרך גדול כמו ניו יורק שמצויות דירות רבות בכל שכונות העיר, ומתורתו של הבית יוסף שחילק בבדק הבית לפי זמנו, גבי חנויות של נחתומים וצבעים. מוכח מזה שכל הדינים האלו הם לא הלכות קבועות, רק משתנים לפי הזמן.

**ולכאורה** במקומות שבמציאות אי אפשר להשיג סוג דירות אלו, בזה צריך המשכיר לתת הודעה זמן מספיק מראש כשיעור הזמן הנדרש להשיג דירה. ומאותו סיבה שמעתי מאחד מגדולי הדיינים שאם יש באיזור זה ביקוש גדול לדירות, בזה הדין שצריך לשלם רק כזמן שאפשר להשיג שוכר חדש, ולא דווקא שלושים יום, רק כל מקום כפי המציאות, ועדיין יש לדון בסברא זו.

### המלצה למעשה

**לאור** מה שנכתב, מומלץ ורצוי לסכם מראש בחוזה תקף הלכתית [גם חוקית שיוכלו לבצע ברשויות ככל ויצטרכו] שמסכמים את כל פרטי ותנאי השכירות ובו גם סעיף לגבי תקופת זמן סיום השכירות, שבזה הדין שהמשכיר רשאי לדרוש פניו שהגיע הזמן, גם בימות הגשמים, ואינו צריך לתת הודעה מוקדמת, וכן השוכר יכול לעזוב בזמן שסוכם ללא הודעה מראש.

## נכתב ונערך ע"י הרב משה פלדמן שליט"א

דיין בבית דין צדק - 'עמלים' • בורר מומחה לעניני מקרקעין, שותפויות, הסכמים וצוואות

שירות עריכה ובדיקת חוזים, והתייעצויות

טל: 052-7119617 • אימייל: F7119617@gmail.com להערות והארות • הצטרפות לקבלת הגליון באימייל: th830830@gmail.com

