

# תורת המשפט

בירורי הלכות בשאלות המצויות בעניני חוזים והסכמים

גליון מס' 20

## דיירות מוגנת - דמי מפתח בהלכה [ב]

### תמצית הנושא

כהמשך למאמר הקודם בו הובא בקצרה רקע חוק הגנת הדייר, ועיקרי החוק, והגדר של דינא דמלכותא דינא, במאמר זה נביא בקצרה את דיון גדולי הפוסקים בענין תוקפו של החוק, עיקר הנדון התעורר בדירות שנשכרו בטרם שנחקק חוק זה, ותוך כדי זמן השכירות נחקק חוק הגנת הדייר, ושכשהמשכיר רצה להוציא את השוכר, טוען השוכר שמבחינת החוק יש לו אפשרות להשאר בתנאים מסוימים, ודנו הפוסקים האם החוק שלמעשה מגרע את זכות בעל הדירה - המשכיר, מחייב את בעל הדירה. אמנם באופן שהדירה נשכרה לאחר שנחקק החוק והתפשט לנהוג כן, נמצא שכל עוד שלא סוכם ונכתב במפורש שלא חל דמי מפתח, הרי החוק מחייב כיון שכן הוא מנהג המדינה, וכל שכירות הוא לפי מנהג המדינה.

### הרחבת הנושא

שם כמה פוסקים שנחלקו בזה, ולהלכה למעשה הנתיות המשפט בכללי תפיסה (סק"י) סתם להלכה דבספיקא דדינא השוכר מוחזק, ובנידון דידן זה בקרקע ולתקנת בני המדינה כולה, ולדעת רוב הפוסקים דינא דמלכותא דינא, ואפשר שגם הש"ך (הני"ל) מודה שכיון שהקרקעות שלהם אף שאינן נוגע למיסים, ומביא שם כמה מקורות בענין כח תקנת חז"ל. לכן מכריע שאין להוציא את השוכר בדמי מפתח.

**הביא** דברי החת"ס (שו"ת חו"מ סי' מד) שבכהאי גוונא מצינו בש"ס תקנות שלא יפסקו לחיותם של הסוחרים, בזה אמרינן לכו"ע דינא דמלכותא דינא כעין תקנה. וכן בנידון שידוע שהתקנה גדולה מאד בזמננו שלא יהיו בני אדם מושלכים בחוצות, על כן בזמנינו אמרינן דינא דמלכותא דינא שלא יוכל המשכיר להוציא.

**אך** יש לדון שכיון שהדירות נתייקרו, עכ"פ יוכל המשכיר להעלות בדמים כפי מה שהוקרו עתה הדירות, כמו שמבואר (בסי' שיב) לענין זמן ההודעה, ונהי דמדינא דמלכותא גם לענין זה עשו תקנה, רק מכל מקום כיון שחז"ל לא חששו בכהאי גוונא, יש לומר דלא משגיחין בדינא דמלכותא. אמנם נראה שעל כל פנים אי אפשר להוציא את השוכר, דבזה דינא דמלכותא דינא, רק הספק הוא לענין העלאת דמים. דהא להסוברים דדינא דמלכותא דינא ובפרט בקרקעות שהוא שלהם, ודאי אינו יכול להעלות בדמים, וכיום דעכ"פ להוציא את השוכר מהבית אי אפשר, אבל לענין העלאת דמים דהוי ספיקא דדינא אם דינא דמלכותא דינא, ובזה יש לומר שהשוכר מוחזק כיון שאין הספק רק לענין דמים.

**המבואר** מדבריו שהעלה שהאם השוכר יכול להשאר מהדירה לאחר סיום זמן השכירות, בזמן שנכנס לדירה לפני תחילת החוק, היא מחלוקת הפוסקים וזהו ספיקא דדינא, ולנתיות בכללי התפיסה נקט שהשוכר נחשב למוחזק, ולכן מכריע שכיון שלרוב הפוסקים יש בקרקע דינא דמלכותא דינא, ושיטת הנתיות שהשוכר נקד מוחזק בספק, ולכן המשכיר אינו יכול להוציא את השוכר.

### זכות המשכיר לפינוי המושכר

**באופן** שאדם משכיר דירה או כל נכס אחר, נפסק בשו"ע (חו"מ סי' שיב סי"ה) אם שכרו לזמן קצוב כיון שכלה הזמן יכול להוציא מיד אפילו כלה הזמן באמצע ימות הגשמים, וכתב הסמ"ע (שם סי' יג) שהוא הדין שגם השוכר יכול לצאת מיד בלי הודעה להמשכיר, והטעם דהרי ידעו שיכלה הזמן והוי להו לדבר זה עם זה או עם אחרים באופן שידעו מקום דירתם מסוף הזמן והלאה. ולכן שמשכירים דירה וכותבים במפורש שזה לפי חוק דמי מפתח, או אפילו שלא כותבים במפורש אבל אם בשעת ההשכרה כבר נחקק החוק וחל גם על השכרה זו, הדין שזה נחשב כמנהג המדינה שמחייב, כל עוד שלא סוכם במפורש אחרת.

### שיטת הגאון ר' מאיר אריק בענין תוקפו ההלכתי של דייר מוגן בשכירות שבתחילת ההשכרה טרם נחקק החוק

**גדולי** הדור לאחר מלחמת העולם הראשונה כבר ישבו על מדוכה זו, שהחוק ה' בארה"ב ובאירופה וכן בתקופת המנדט הבריטי, עד שחוקקו חוק מסודר בישראל, וכיום מגמה זו פוחתת והולכת. {והארכת באריכות בענין זה בגליון 19}.

**ראשון** המדברים הוא הגאון ר' מאיר אריק (שו"ת אמרי יושר ח"ב סי' קנב אות ב) הביא מהשואל שהשכיר דירתו לזמן, ובכלות הזמן שרוצה המשכיר להוציא, וע"פ דינא דמלכותא אין המשכיר יכול להוציא [מחמת חוק הגנת הדייר] ובאמת תקנה זו נעשה לתקנת בני המדינה, אך מדברי הש"ך (סי' עג ס"ק לט) נראה דגם זה אינו מועיל רק במיסים, אבל לא בשאר דברים, ובקרקע תלוי במחלוקת הראשונים אי אמרינן דינא דמלכותא דינא, והמשכיר נחשב למוחזק כנפסק בשו"ע (חו"מ סי' שיב סי"ט) דקרקע בחזקת בעליה עומדת.

**השיב** שמה שפשיטא ליה שהמשכיר נחשב מוחזק אינו ברור, והביא

## שיטת החבצלת השרון שאם השוכר נכנס לדירה טרם נחקק החוק אי אפשר לכופף את המשכיר לנהוג כפי חוק הגנת הדייר

**החבצלת השרון** (ח"מ ס' ה) כתב שעומד על משמרתו, ואין בחוק זה [-הגנת הדייר] משום דינא דמלכותא דינא, ומה שהרב מטאראנא [הגאון ר' מאיר אריק] כתב זאת, זה ה"ב בשעת מלחמה שאז היה באמת עת לחץ ודוחק גדול, והוצרך להפך בזכותם של השוכרים. אבל עכשיו השכל גוזר להיפך שזה עוול גדול נגד בעלי בתים שמתקיים בהם שורך טובו וכו' וזרים שולטים ברכושם ואין להם מושיע, וגם להשוכרים אין זה תקנה, רק להשוכרים הישנים, אבל הרי בכל יום מתרבים אנשים חדשים שצריכים לשכור דירות, ולהם התקנה הוא קלקלה שעל ידי זה מתייקרים הדירות ביותר ואין למצוא דירה מה שלא היתה זאת קודם המלחמה, ובפרט שידוע לנו שעיקר החזקת החוק הוא בא על ידי איזה נבחרים חפשיים שיש בהם דיעות ושיטות הקאמוניסטען [-קומוניסטים] וסאציליסטען [-סוציאליסטים] ללחוץ את העשירים ולקחות ממונם, שכל אלו השיטות הם נגד דעת תורה, וחלילה לומר בזה שזה יהיה מקרי דין גמור על פי דין תורתנו הקדושה, ואף שכבר נהגו כן, אין זה מנהג וותיקים, רק משום שאין יד בית דין תקיפה, וגם האנשים היראים רגילים עד היום להתפשר שלא להעמיד הכל על החוק, לכן איני זז מדעתי בזה, עכ"ל.

**המבואר** מדבריו שסובר שחוק הגנת הדייר זה נגד דעת תורה, אבל יש לציין ששיטתו רק בשוכר שנכנס לגור בדירה טרם נחקק החוק, ובזמן שגר בדירה נחקק החוק. אבל מי שנכנס לגור בדירה לאחר שנחקק החוק פשוט שיש לנהוג כפי החוק שנוהגים על פיו, שבשכירות הולכים אחר מנהג המדינה.

## שיטת האבני חפץ שזה תקנה הכרחית שנהפך למנהג המדינה שמחייב

**באבני חפץ** (ש"ת ס' מ אות ב להגר"א לוי - אבד"ק רישא) כתב שכבר נתפשט המנהג שנותנים לחוק של שמירת השוכרים [-הגנת הדייר] תוקף ועוז גם בדיני ישראל, כי באמת החוק הזה נחוץ מאוד והכרחי לתיקון המדינה [בזמניהם]. ואלמלא הוא, היו האנשים מושלכים כדומן על פני חוצות ורבתה השערותיה אשר עלולה להמיט שואה על הארץ ויושביה, וזכור אזכור שבעת עלה החוק על שולחן בית המחוקקים, הרבו בעלי הבתים תעמולה להניע אותי שהייתי כבר אז בין צירי העם וחבר בית המחוקקים, ואת יתר הצירים היהודים להצביע כנגד החוק, ולא שמענו להם, כי החוק הזה הוא כתריס בעד השלום הפנימי של המדינה ויושביה, ובלעדו מי יודע כמה חללים היו נופלים, אילו היה בכוח כל בעל בית להוציא השוכרים של הדירות כטוב בעיניו בלי שום הגבלה, עכ"ל.

## שיטת החזון איש שדייר שנכנס לדירה טרם נחקק החוק ואינו מעוניין לצאת בגין החוק נחשב כגזלן

**העטרת שלמה** (ס' פח, להגאון רבי שלמה קרליין) הביא שדיבר עם דודו החזון"א והשיב לו שמי שנכנס לדירה בלי דמי מפתח, אסור לו לדרוש אף חלק ממה שמשלם הדייר החדש, מפני שהדירה שייכת לבעל הבית, וכל פרוטה שמוציא מבעה"ב מהכסף שקיבל עבור הדירה, או מבעה"ב עצמו הרי זה גזל גמור.

**מכל מקום** למעשה הבעה"ב לא יכול להכריח את הדייר שיצא מהדירה וכו'. דבזמן שקשה להשיג דירה אין לו לבעה"ב להוציא הדייר ממקום מגורו, וכיון שבזמן המנדט הבריטי היה קשה להשיג דירה בלי דמי מפתח, והמחירים היו גבוהים מאד שאין אדם רגיל יכול לשאת אותם, וכיון שכן היו הרבה אנשים לעשרות ולמאות מושלכים לרחוב לכן אין המשכיר יכול להוציא מהדירה. וכמו בימות הגשמים. אלא שאע"פ כן

יכול המשכיר לדרוש מהשוכר דמי שכירות גבוה יותר ממה ששילם עד עכשיו, וכפי מה שמשלמים בשוק בשביל דירה כזאת. אמנם זהו רק באופן שדייר יושב בדירה בלי קביעות זמן, או ששכר סתם ומשלם מדי חודש בחודשו. אבל אם שכר דירה למשך שנה והמשכיר דורש שיצא אח"כ, עליו לצאת מיד אחרי השנה, כמבואר בשו"ע (סי' ש"ב ס"ה) שאפילו בימות הגשמים צריך לצאת אף שקשה להשיג דירה אחרת.

**והנה** עד עכשיו דברנו כשהשוכר נכנס לפני שנקבע החוק להגנת הדייר ובלי דמי מפתח. אמנם כשאחד שכר דירה ושילם דמי מפתח, ואח"כ תובע בעה"ב שיצא מהדירה כשנגמר זמן השכירות, דהיינו שהשכירות נעשתה אחרי שיצא החוק, שלכאורה החוק הוא נגד דין תורה להפקיע רכוש של המשכיר, וכשיכריחו את המשכיר להשאיר את השוכר בדירתו בניגוד לרצונו, ואין כאן דינא דמלכותא דינא.

**דעת הגאון חזון איש** מאחר ששכר הדירה כשיש חוק כזה, א"כ על דעת זה שכר, דמאחר שיכול להכריח לפי החוק, היה צריך המשכיר לחשוש, ועל כרחק "השכיר על דעת זה כפי החוק, על כל זכויותיו ועל כל חובותיו", מדלא התנה שהשכירות תלו בדעתו הבלעדי, אשר לפי זה אין יכול המשכיר להוציא את השוכר למרות שהשכיר לו לזמן מסוים, אבל לא דבר בשעת ההשכרה שזה בלי הגנת הדייר, ולפי זה לא יכול לדרוש ממנו דמי שכירות גבוהים לאחר זמן השכירות, אלא א"כ מה שהחוק מרשה לגבות דמי שכירות, מאחר שכן היה השכירות על דעת זה. ובאופן זה אף שלא אמר לו המשכיר בזמן שנגמר השכירות הראשונה, שרוצה מכאן ולהבא דמי שכירות גבוהים ממה ששילם עד עכשיו, ואף שעבר כמה חדשים שלא דבר עמו כלום, אלא הא צריך לשלם כפי מה שנקבע בחוק, מאחר שעל דעת זה השכיר לו. ואף שהשוכר לא שילם לו דמי מפתח לא יכול להוציא מהדירה, ג"כ מטעם זה שעל דעת הנהוג השכיר לו, מדלא התנה עמו אחרת, ואף שיתכן שאין כבר קושי להשיג דירה כמו שהיה בימי המנדט, ואין בזה דין ימות הגשמים, מ"מ אין יכול להוציא את הדייר, שעל דעת זה השכיר לו. [והאר"ק שם עוד בזה ואין כאן מקומו]

**אך** בעמק המשפט (ח"ה ס' מה אות יב) לאחר שהביא התשובה הנ"ל כתב שלמעשה החוק השתנה מאז ורק מי ששכר דירה עד 20/8/68 היה צריך לציין במפורש שמשכיר דירה בלי חוקי הגנת הדייר, ואם לא ציין במפורש אז חל הגנת הדייר, אבל מתאריך זה אם לא שולם דמי מפתח אין זכויות של הגנת הדייר.

**בארחות רבנו** (עמוד רפו) הביא שהחזון"א הורה שאין להתחשב בחוק המדינה של הגנת הדייר ועל השוכר לעזוב את הדירה כפי דרישת המשכיר, ואינו יכול לדרוש לנהוג כפי החוק, ואם מסרב לפנות הוא גזלן גמור.

## סיכום הדברים

**גדולי הדור** לאחר מלחמת העולם הראשונה דנו בחוק זה, שעיקר הנידון הוא בדירות שנשכרו בטרם נחקק חוק זה ותוך כדי זמן השכירות נחקק חוק הגנת הדייר, וכשהמשכיר רצה להוציא את השוכר, טוען השוכר שמבחינת החוק יש לו זכות להשאיר.

**הגאון ר'** מאיר אריק סבר שמדינא דמלכותא דינא החוק מחייב גם את השוכרים שלפני תחילת החוק, והחבצלת השרון סבר שאם השוכר נכנס לדירה לפני תחילת החוק, אי אפשר לכופף את המשכיר לנהוג כפי החוק, והאבני חפץ סבר כיון שזה תקנה הכרחית, זה נהפך למנהג המדינה ויש לנהוג לפי זה. ובשם החזון"א מובא שכיון שבשעת השכירות עדיין לא נחקק החוק, הדין שעל השוכר לעזוב את הדירה כפי דרישת המשכיר, ולא יוכל ליטעון לפי החוק, ואם מסרב לפנות נחשב כגזלן גמור.

**במאמר** הבא נביא בעז"ה את שאר השיטות הפוסקים בענין החוק.

## 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

