

הרב עדו רכניץ

שכירות דירה כהלכה

חתימה על חוזה שכירות דירה מחייבת הקפדה על הוראות ההלכה. זאת הן כדי להבטיח את תוקפו ההלכתי של החוזה, והן כדי להימנע מאיסורים (במיוחד מאיסור ריבית). חשוב להדגיש שבאופן עקרוני, ההלכה מאפשרת 'חופש חוזים' רחב למדי, ונותנת מקום נרחב לשני צדדים לנסח את החוזה המקובל עליהם. ההלכה אינה מתערבת בשאלה מה תהיה מערכת היחסים בין הצדדים, אלא בשאלה כיצד לתת למערכת יחסים זו תוקף הלכתי. במאמר זה נעסוק בכמה עניינים מרכזיים בחוזה שכירות דירה, וזאת, דרך הבאת דוגמאות לסעיפי חוזה על פי ההלכה והחוק.

1. יצירת השכירות

המשכירים משכירים את הנכס לשוכרים, והשוכרים שוכרים את הנכס מן המשכירים בהתאם לתנאי חוזה זה. הצדדים מודים שעשו קניין מעכשיו. החזקה תימסר לשוכרים ביום תחילת השכירות.

שכירות קרקע (או דירה) נוצרת בעשיית מעשה קניין המועיל בקרקע, כגון, העברת החזקה לשוכר.¹ לחילופין, ניתן להסתפק בהודאה על כך שנעשה מעשה קניין המועיל.² בדרך כלל החוזה נחתם לפני תחילת תקופת השכירות, כך שיש לעגן את הזכויות והחובות של הצדדים לפני העברת החזקה לשוכר. לפי ההלכה, סיכום על העברת הזכויות בעתיד הוא בעייתי, ולכן עדיף לקבוע את הזכויות באופן מייד - 'מעכשיו',³ גם אם הזכויות מאפשרות שימוש בנכס רק בעתיד.

2. אופציה

אופציה - הנכס מושכר מעכשיו לתקופה נוספת אחרי תקופת השכירות האמורה, עד יום _____, בתנאי שהשוכרים ירצו להמשיך את תקופת ההשכרה. המשכירים רשאים להעלות את שכר הדירה בשיעור של עד _____%.

בחוזים רבים ישנו סעיף הנותן אופציה - זכות לשוכרים להאריך את תקופת השכירות גם בלא הסכמת המשכירים. בחלק מהחוזים נקבע שהמשכירים רשאים להעלות את דמי

1. רמב"ם, הל' מכירה פ"א הי"ח; שו"ע, חו"מ סי' קצה סעי' ט.

2. עי' בבא בתרא קמט ע"א; רמב"ם, הל' זכייה ומתנה פ"ט ה"ט; שו"ע, חו"מ סי' רנ סעי' ג.

3. רמב"ם, הל' מכירה פ"ב ה"ט; שו"ע, חו"מ סי' קצז ה"ז.

השכירות עד לסכום שנקבע בחוזה (באחוזים), כמו בסעיף שלעיל. מובן שניתן למחוק את כל הסעיף, או את החלק המאפשר להעלות את דמי השכירות. ההלכה מכירה בעסקה שצד אחד גמר בדעתו ומחויב בה, והאפשרות נתונה לצד השני להחליט אם הוא מעוניין במימושה.⁴

3. חיוב השוכרים במקרה של אירוע בלתי צפוי (אונס)

כל זמן שאחד השוכרים בחיים והנכס ראוי למגורים סבירים, השוכרים חייבים למלא את כל התחייבויותיהם לפי חוזה זה, גם אם ייאלצו לעזוב את הנכס מחמת אונס גמור לפני תום תקופת השכירות. אולם יש לשוכרים זכות להביא במקומם שוכרים אחרים, בהסכמת המשכירים בלבד. בעניין מות השוכרים ח"ו, הובאה ברמ"א⁵ מחלוקת ראשונים אם יורשיהם משלמים את דמי השכירות עבור כל תקופת השכירות, או רק עבור תקופת השימוש בנכס המושכר. נפסק שם שאם שילמו השוכרים את כל דמי השכירות מראש,⁶ המשכירים אינם חייבים להחזיר להם את הכסף, אלא אם השכירו המשכירים את הנכס לאדם אחר אחרי שמתו השוכרים. בנוסח שלפנינו השוכרים מתחייבים לשלם את דמי השכירות גם אם ייאלצו לעזוב את המושכר מחמת אונס גמור. מטרת סעיף זה היא להטיל על השוכרים אחריות לתשלום דמי השכירות גם במקרה של אונס, לא כולל במקרה של פטירה (שהוחרג במפורש).

4. קנס פיגורים

אם לא שילמו השוכרים את דמי השכירות למעלה מ_____ ימים לאחר מועד התשלום שנקבע, יעמדו דמי השכירות החל ממועד התשלום שנקבע, על דמי השכירות המקוריים, בתוספת _____ ש"ח עבור כל יום של פיגור, עד לתשלום כל החובות או עד לסיום תקופת השכירות. מטרת הסעיף היא ליצור תמריץ לשוכרים לשלם את דמי השכירות במועד. מבחינה הלכתית, אין כאן בעיה של ריבית.⁷ כיוון ש'שכירות אינה משתלמת אלא לבסוף', מועד התשלום ה'טבעי' הוא בסוף תקופת השכירות. לכן הקנס הוא בעצם חלק דמי השכירות הרגילים, ואילו תשלום בתחילת החודש (כמקובל) הוא בגדר הנחה לשוכרים בגלל שהקדימו לשלם את דמי השכירות.⁸

4. קידושין כו ע"א; רמב"ם, הל' מכירה פ"א ה"ה; שו"ע, חו"מ סי' קצ סעי' ח.

5. רמ"א, חו"מ סי' שלד סעי' א.

6. אם לא שילמו מראש – פטורים השוכרים, שכן הם מוחזקים בכסף.

7. משנה, בבא מציעא סה ע"א; רמב"ם, הל' מלווה ולווה פ"ז ה"ח; שו"ע, יו"ד סי' קעו סעי' ו.

8. בבא מציעא, שם.

5. קבלת שמירה

השוכרים מקבלים על עצמם מעכשיו, בקניין המועיל, לשמור על הנכס ועל הפריטים המצויים בו כל זמן שהנכס בחזקתם, ולשלם כל נזק או הפסד שייגרמו עקב מעשיהם או מחדלם, או מעשה של מי שנמצא בדירה בהסכמתם, כדין שוכר מיטלטלין, למעט נזקים שגרמו לנכס המשכירים או אדם מטעמם. מן הדין אין חיובי שמירה על מקרקעין,⁹ אולם השוכרים יכולים לקבל על עצמם לשמור עליהם ב'קניין סודר'.¹⁰ במקרה זה ההצעה היא שהשוכרים יקבלו על עצמם אחריות לכל נזק שייגרם לדירה עקב מעשיהם או מעשיו של מי שנמצא בדירה בהסכמתם (כגון אורחים). כמובן שהשוכרים אינן מקבלים על עצמם אחריות לנזק שיגרמו המשכירים.

6. העברת החזקה על ידי השוכרים לאדם אחר

השוכרים אינם רשאים למסור את החזקה בנכס או במקצתו, או לאפשר שימוש של קבע בנכס או במקצתו לאחר בלא רשות המשכירים, פרט לילדיהם שאינם נשואים. כמו כן אין השוכרים רשאים להעביר את הזכויות לפי חוזה זה, כולן או קצתן, לאדם אחר.

מן הדין, השוכרים רשאים להשכיר את הנכס לאדם שבני ביתו אינם רבים מבני ביתם של השוכרים.¹¹ אולם בחוזים הנהוגים בימינו מקובל שזכותם של השוכרים מוגבלת, והם אינם יכולים להעביר את החזקה לאחרים,¹² וכך נהגנו גם כאן. כאמור, במקרה של אירוע בלתי צפוי יכולים השוכרים להציע למשכירים, שוכרים אחרים במקומם.

7. מזוזות

אם אין מזוזות בדירה, השוכרים יתקינו מזוזות בדירה. בתום תקופת השכירות המשכירים מתחייבים לשלם לשוכרים את שווי המזוזות, אלא אם כן הם יחליפו את המזוזות של השוכרים במזוזות שלהם.

מן הדין על השוכרים להתקין מזוזות,¹³ ואסור להם להסיר אותן בסיום תקופת השכירות.¹⁴ אולם השוכרים יכולים לתבוע את שווי המזוזות מהשוכרים הבאים אחריהם (רמ"א שם). בפועל, הדבר עלול לגרום לסכסוך ממוני בין השוכרים למשכירים או לשוכרים החדשים. כך למשל, במקרה שהשוכרים החדשים אינם שומרי מצוות ואינם רוצים להתקין מזוזות בכלל, או במקרה שדירה אינה מושכרת ונשארת ריקה.

9. משנה, בבא מציעא נו ע"א; רמב"ם, הל' שכירות פ"ב ה"א; שו"ע, חו"מ סי' שא סעי' א.

10. רמב"ם שם; שו"ע שם, סעי' ד; ש"ך שם, ס"ק ז.

11. רמב"ם, הל' שכירות פ"ה ה"ה; שו"ע, חו"מ סי' שטז סעי' א.

12. משפט השכירות, עמ' רמד-רמה.

13. בבא מציעא קא ע"ב; רמב"ם, הל' תפילין ומזוזה וספר תורה פ"ה ה"א; שו"ע, חו"מ סי' שיד סעי' ב.

14. רמב"ם שם; שו"ע, יו"ד סי' רצא סעי' ב.

לאור זאת מוצע לקבוע בחוזה שהמשכירים ישלמו לשוכרים תמורת המזוזות שהתקינו בנכס המושכר.

8. תיקונים בדירה

המשכירים יתקנו תיקונים או ישלמו עבור תיקונים הדורשים הבאת בעל מקצוע, הנחוצים כדי לאפשר לשוכר את השימוש שהוא זכאי לו על פי חוזה זה, ושהצורך בהם לא נגרם עקב מעשיהם או מחדליהם של השוכרים. על פי ההלכה, המשכירים חייבים לתקן כל תיקון שצריך בעל מלאכה כדי לעשות אותו, ועל השוכרים מוטל כל תיקון שאין צריך בעל מלאכה כדי לעשות אותו.¹⁵ אולם גם בעניין זה יש ללכת אחר המנהג.¹⁶ כאן הצענו סעיף התואם את עיקר הדין, למעט תיקון של נזקים שנגרמו על ידי השוכרים או באשמתם, שהם כמובן באחריות השוכרים.

9. הסכם בוררות

הצדדים מסכימים שכל סכסוך או חילוקי דעות שיתגלעו ביניהם בקשר להסכם זה, בין הנובע ממנו ישירות ובין הנובע ממנו בעקיפין, בקשר לביצועו, פירושו, החלתו או תוקפו, יועבר להכרעת בית הדין _____ דין חתימה על הסכם זה כדין חתימה על הסכם בוררות. הבורר ידון בעניין, בין לדין בין לפשרה.

בסעיף זה הצדדים מקבלים על עצמם בורר שיכריע במחלוקות ביניהם לפי דין תורה. מטרת הסעיף לקבוע מראש מי יהיה הבורר ולמנוע סחבת או ניסיון התחמקות של אחד מן הצדדים. סעיף הבוררות נוסח כ'הסכם בוררות', כמשמעו ב'חוק הבוררות', המחייב את הצדדים לפנות במקרה של סכסוך אך ורק לבורר שהסכימו עליו. כמו כן, לאחר אישור רשמי של בית המשפט המחוזי, הכרעת הבורר מאפשרת לפנות להוצאה לפועל לצורך מימוש פסק הבורר בכפייה.

מעבר לקביעה מי יהיה הבורר, נקבעה גם סמכותו לדון 'בין לדין ובין לפשרה'. כלומר, לפסוק על פי ההלכה או לחרוג ממנה במעט לפי הצורך, כגון כשלא ניתן לברר את העובדות באופן מוחלט,¹⁷ או כדי לאפשר לבורר לחייב בנזק עקיף – 'גרמא'.¹⁸

10. תוקף הלכתי לחוזה

הצדדים מקבלים על עצמם את דעת הפוסקים המקיימים הסכם זה. הצדדים מודים שכל ההתחייבויות וההקנאות נעשו על פי 'היתר עיסקא' כתקנת

15. רמב"ם, הל' שכירות פ"ו ה"ג; שו"ע חו"מ סי' שיד סעי' א-ב.

16. רמ"א, שם סעי' ב.

17. שו"ת הרא"ש, כלל קז סי' ו; שו"ע, חו"מ סי' יב סעי' ה.

18. הרב זלמן נחמיה גולדברג, משפטי ארץ, דין, דיין ודיין, עמ' 82.

ה'חכמת אדם', וכל התנאים נעשו על פי דיני התנאים כתקנת חכמים. כל הקניינים, החיובים ותנאי הסכם זה נעשו בקניין היותר מועיל על פי דין תורה, בכלי הכשר לקנות בו, בבית דין חשוב, מעכשיו, באופן שאין בו אסמכתא, כתקנת חכמים.

כדי לתת תוקף הלכתי לכל פרטי החוזה, הוספנו סעיף הכולל פרטים רבים המעניקים תוקף הלכתי לחוזה, להלן הסבר להם:

'היתר עיסקא' - בא לתת תוקף על פי 'היתר עיסקא' לקנסות מתרבים, כגון קנס על פיגור בתשלום לאחר סיום תקופת השכירות, שיש בו ריבית דרבנן.¹⁹ כאן הפנינו לנוסח 'היתר עיסקא' המופיע בספר 'חכמת אדם' כלל קמג.

על פי דעת הפוסק המקיים הסכם זה - כדי למנוע טענה שיש רכיבים בחוזה שהם שנויים במחלוקת הפוסקים, שני הצדדים מתחייבים לשלם לפי דעת הפוסקים הסוברים שיש תוקף לחוזה זה.²⁰

דיני התנאים - בהלכה יש כללים רבים הנדרשים כדי לתת תוקף להתניות. לדעת שו"ע²¹ והרמ"א,²² די לכתוב באופן כללי שהתנאים נעשו כדין, כדי לתת להם תוקף הלכתי. **בקנין המועיל וכו'** - בדרך כלל נהוג לעשות מעשה קניין כדי להתחייב.²³ בסעיף זה, הצדדים **מוזים** שעשו מעשה קניין. לכן, גם אם לא נעשה מעשה קניין, הרי זה כאילו נעשה, מדין 'אודיתא'.²⁴

בבית דין חשוב, מעכשיו, באופן שאין בו אסמכתא - כדי לתת תוקף להתחייבות מותנית (בעיקר קנסות), יש צורך בניסוח הזה.²⁵ גם כאן די בהודאה ואין צורך בביצוע בפועל.

11. נאמנות על כך שחוב לא נפרע

כל אחד מן הצדדים שהצד השני חייב לו חוב לפי חוזה זה, והבורר לא השתכנע שכבר נפרע החוב, נאמן כשני עדים על הצד השני, יורשיו או חליפיו, לטעון שעדיין לא נפרע החוב. במקרה זה, יפרע הנתבע את החוב מיד, בלא חרם או שבועה וכדומה.

כשיש לתובע שטר בחתימת הנתבע, פסק הרמב"ם²⁶ ובעקבותיו שו"ע,²⁷ שהחייב נאמן לטעון שפרע את השטר ללא הוכחה. אבל הרמ"ה כתב שאינו נאמן.²⁸ כדי למנוע השתמטות של אחד מן הצדדים מהתחייבותו בטענת 'פרעתי', הוספנו סעיף המעניק

19. תורת ריבית, פרק יד עמ' רכה, הערה נב.

20. משפט השכירות, עמ' תצח; עמק המשפט ב, עמ' תקב.

21. שו"ע, חו"מ סי' רמא סעי' יב.

22. רמ"א, אה"ע סי' לח סעי' ג.

23. רמב"ם, הל' מכירה פ"ה הל"א.

24. רמב"ם, הל' ה ומתנה פ"ד הל"ב.

25. רמב"ם, הל' מכירה פ"א הל"ז; שו"ע ורמ"א, חו"מ סי' רז סעי' טו.

26. רמב"ם, הל' מלווה ולווה פ"א הל"ג.

27. שו"ע, חו"מ סי' סט סעי' ב.

28. מובא בטור חו"מ סי' סט, וכן פסק הרמ"א לשו"ע שם.

לתובע נאמנות על פי החוזה.²⁹ כדי להוכיח פירעון יצטרך החייב להוכיח לבורר שנקבע על ידי הצדדים, שהחוב אכן נפרע. לחילופין, אפשר לקבוע מראש איזו ראייה נדרשת כדי להוכיח פירעון, כגון, קבלה או רישום של הבנק.

ניתן להוריד ללא תשלום חוזה שכירות דירה לחתימה, מהאתר של מכון משפטי ארץ' דין

תורה': www.dintora.org



29. ע"פ רמב"ם, הל' מלווה ולווה פט"ו ה"ז; שו"ע, חו"מ סי' עא סעי' א.