



זמן השבוע בירושלים
פרשת מקץ
כנית שבת 16:31
צאת השבת 17:27
רביום תם 18:04

גלוין
12

בשורה החתונה

שו"ת משפט עברי מעשי לחיי היום יום

דברים שתמיד רצית לדעת ולא הייתה לך הזדמנות לשאול

שבט פרשת ויחי תשפ"א



שנחתם בכלל) או לא ברור דיון, כמה זמן טרם עזיבת הנכס על השוכר להודיע למשכיר. נשים לב, לעיתים מהחוצה לא ברור **במה זמן מראש** על השוכר להודיע למשכיר על רצונו לעזוב, ולעיתים לא ברור אם השוכר **בכל יכול להודיע על עזיבה מוקדמת**, ו王某 עליו להמתין עד לסוף התאריך הנקוב בחוזה "לא הנחות".

כמובן שכלה הבעיה מתחילה בהנחה שהחוזה עצמו לא ניתן למצוא תשובה ברורה וחדר משמעית לשאלת הניל' (**מקרה א'**), או שהצדדים חלוקים בשאלת מהי כוונת הסעיף שופיע בחוזה (**מקרה ב'**), או שישחלוקת לגבי עבודות המקורה וכייד ליישם בחוזה הספציפי (**מקרה ג'**).

נמחיש זאת בע"ה בדוגמה: רואון שוכר דירה משמעון למשך שנה. במרקחה הראשונית, בכלל לא מופיעה בחוזה האפשרות שרואון יוכל לסייע את השכירות טרם סיומה של שנה. **במרקחה שנייה**, יש בחוזה סעיף שאומר: "שהשוכר יוכל לסייע את השכירות בהודעה מראש ומתוך זמן סביר" - במרקחה זהה הצדדים יחלקו בשאלת מהו "זמן סביר". **במרקחה שלישי**, הצדדים יחלקו האם בכלל השוכר הודעה למשכיר על רצונו לסייע את השכירות: השוכר יטען למשל שהוא הודיע למשכיר טלפונית, ואילו המשcir יטען שהוא בכלל לא זכר שיחה כזו. וכן על זה הדרך.

אני בטוח שהשלב הזה כל אחד אומר לעצמו: "לי זה לא קרה", או כי אני משכיר וותיק ש"יודע את העבודה", או כי אני שוכר וותיק שכבר בקיא ברזי חוזי השכירות. כך או כך חדשות לבעליים מציפים את בתיהם הדין לממוןנות ואת בת המשפט **משכירותים** זעמים או **שוכרים** כועסים, כשפיהם טרונית ותביעה אודות הצד השני: מדוע עזב את הנכס מוקדם יותר ממה שסוכם (טענת המשcir), או מודיעחויב בתשלום עבור חדשים בהם הוא כבר לא שחה בנכס (טענת השוכר).

אם כן, השאלה אותה נשאל במסגרת המאמר ועליה נשתדל להשיב בע"ה היא:

כמה זמן מראש על השוכר להודיע למשcir על רצונו לעזוב את הנכס?

כאמור, כל זאת כמובן בהנחה שהחוזה שבין הצדדים לא מצויין ואת אופן מפורש, או שמהחוצה לא ניתן לחלץ תשובה ברורה די לשאלת זו.

"שוכר משכיר והרבה רחמי שמיים"

שלום חברים, השבוע נזכר בע"ה על גושא מאד מצוי שנוגע לכל אחד ואחת מאיתנו בשלב כזה או אחר של החיים. מדובר על "השכרת דירה" או מהכוון השני "שכרות דירה".

לפני שנתחיל רק נבחר כי **"משכיר"** הוא מי שמעמיד את הדירה שלו למגורים (בדרכ' תמורה תשולם חודישי), ואילו **"שוכר"** הוא זה שמשלים בעל הדירה עבור הזכות לגור בדירה. הבחנה זו חשובה שכן רוב האנשים מערבים בין המושגים.

בהרבה מקרים מי שהשכר או **משכיר** דירה לאחר יגיד לכם בAGMA של אכבה "שכל השוכרים הם אותו הדבר", וכן לא מעט פעמים, מי **שוכר** דירה יגיד לכם באותה נימה של **יאושע שעכל המשכירים הם אותו הדבר**. אם כן, יוצא שרוב המשכירים ורוב השוכרים מאוכזבים אחד מהשני בשלב כזה או אחר של השכירות. בדרך' השכירות מתחלת על "רגל ימין": המשcir נחמד, אדיב וחינוך, וגם השוכר מציגיר כאדם אמין, הגון וירא שמיים. באוירה טובה ופסטורלית כזו הצדדים חותמים הדריך כה ארוכה ומיניגעת עד שבעת "פרידת הצדדים" (סיום השכירות), סובר כל אחד מהצדדים - כל אחד ביחד ושניהם לחודש - שטוב לו שלא נברא מאשר נברא. כמובן שאני מຕאר את הדברים בהקצנה יתרה וזאת על מנת לחדד את המסר וההבנה בע"ה.

מדוע "הדרך ארוכה ורבה" ?

הדרך ארוכה ומיגעת מהרבה סיבות שונות ומשונות. ראשית, רוב האנשים עושים חוזה שכירות בעצמם מבלי להסתיע בשירותיו של עוזי' בקיा בתחים. משפטים כמו "חייב על הכספי", "בשביל מה צרך עוזי' אתה יכול להוריד מהאיינטראנט חוזה מוקן" מצויים לרוב, אולם שmagua שעת משביר מצטרף כל אחד מהצדדים שלא התייעץ עם עוזי' טרם חתימת החוזה - אבל אז מאוחר מדי. **בעיה נוספת** עיקרית ולא פחות חשובה, היא העובדה שהחוזה שעורכים הצדדים אין כופה פניו עתיד באופן מڪוציאי, כלומר: הצדדים לא באמצעות מודעים למה צרך להיות כתוב בחוזה ואיך לבן מראש המקרים שעולמים לצוץ בעתיד במלחך השכירות. לעיתים אותו מקרה שזכה לפטע בכלל לא מופיע בחוזה, לפעמים הוא מופיע אבל לא בצוරה יסודית וממצאה, ולעתים הוא מופיע באופן שמקנה יתרון לשוכר או למשcir על פני חברו אבל באופן חד צדי ולא הוגן. אין מה לעשות: כמו שאף אחד לא יעkor שן לעצמו או לא יעשה טיפול שורש לעצמו, כך אף אחד לא אמר לעשות חוזה שכירות בעצמו.

במאמר זה נתמקד באחת הסוגיות השכירות שעולות במסגרת הסכם שכירות והיא **"סיום השכירות"**. בוגשו זה נתמקד בסיטואציה מאוד מצויה בה **ה쇼פּר** מעוניין לסייע את השכירות טרם סיומה הרשמי שופיע בחוזה, אבל לא ברור מהחוצה שנחתם בין הצדדים (בתקווה

המישר מעמוד קודם

ישראל בגיןו לאותו פרט החסר (במקרה שלנו הפרט החסר הוא הזמן הסביר שעל השוכר להודיע מראש לשוכיר על רצונו לסייע את החוזה השכירות). כמו כן, קובלע המחוקק כי בכלל אופן יש לקיים את החוזה **בדרכֶ מקבולת ונתותם לב**, דהיינו להנתנה באופן הוגן וראווי ולא בנסיבות חד צדדיות ובלתי סבירה.

בפסקה האזרוחית של בתים המשפט אין קביעה אחידה למושג "זמן סביר", ובכל מקרה ומקורה בית המשפט קבע או יקבע מהו הזמן הסביר והנכון בהתאם לנסיבות המקרה והעובדות הרלוונטיות שהיו או שייהיו לפניו.

מצאנו למדים, כי **לפי דין תורה הכלל המركזי וברירת המחדל שנקבע הפסיקים** בזאת ל"זמן סביר" של הודעה מראש לשוכר הוא **חדש מים**, ואילו **לפי החוק הישראלי** לא נקבע זמן מוגדר וסתיפי לשאלת זו. בהחלט יכול להיות שלפי החוק הישראלי במקרים מסוימים חדש ימים ייחשב כזמן סביר למקרה, ואילו במקרים אחרים יידרש זמן גדול יותר חדש ימים כדי לעמוד בדרישת ה"זמן הסביר" כדלעיל.

כך או כך מה שבברור ומוסכם ללא עוררין- הוא לפי דין תורה והוא לפי המ שפט הישראלי- היא העובדה שעליינו **במשכירות או בשופרים** להשתדל לצמצם את אזרויי אי היזודאות והاضरויות למחוקקת, וזאת בעיקר על ידי פניה ליעוץ משפטי טרם חתימת הסכם שכירות, או בכל דרך אחרת שתצמצם את המחלוקת ותרבה שלום ואהבה בעולם.

בימינו כתבו הפסיקים שכיוון שבדרך'כ אין מניעה למצוא לשוכר אחר חלף זה שעוזב או למצוא דירה אחרת לשוכר חלף הדירה שנעזבה, די בכל המקרים, הן בחורף הן בקיץ, להודיע חדש מראש. אמנים המצביעו מורה כי לשוכר קליחסת למצוא דירה בכל מקום וזמן, ואילו לשוכר קשה הרבה יותר למצוא שוכר אחר (הדבר נכון במילוי לגבי תקופת השנה בה מסתיימת השכירות: בחודשי הקיץ בדרך'כ יותר קל למצוא שוכר חדש, לעומת חורף בו אנשים לא עובדים דירה. כמו כן, לעיתים בישוב רחוק מהעיר יותר קשה למצוא שוכרים חדשים מאשר בעיר עצמה), **למרות זאת, נראה כי המנהג בכל מקום** בזוגע לדירות למגורים הוא להסתפק בהודעה של **חדש מראש** במקרה שלא נקבע אחרת בחוזה.

בחוק הישראלי: החוק הרלוונטי הינו חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 (להלן: "החוק" או "חוק השכירות").

בחוק זה בסע' 19 נקבע:

"לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיים לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסייע את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש."

וכМООН שאלת השאלה מהו אותו "זמן סביר" אותו נוקט החוק בסע' 19 שליל. מהחוק עצמו ניתן למצוא **רמז עקיף** לאוטו "זמן סביר" אותו ראה המחוקך ברاوي - כך בסע' 25ibi המחוק נוקט (אמנם בעניין אחר), זמן הודעה מראש של **60 ימים** ובמקום אחר אף **90 ימים** מראש. כלל מנהה אחר שופיע בחוק הנ"ל יוכל לנו לקבע מהו אותו "זמן סביר", מופיע בסע' 4-3 לחוק זהה לשונם:

"3. פרטיים שלא נקבעו בהסכם-פרטים של חוזה שכירות שלא נקבעו בהסכם בין הצדדים יהיו לפי הנוהג שהצדדים להסכם ראו אותו כמי קובל עליהם בעסקאות קודמות שביניהם, ובאי נוהג כזה - לפי הנוהג שצדדים סבירים רואים אותו כחל בעסקאות אחרות סוג."

4. תום לב - חיוב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך' מקבולות ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה."

משמעותם אלה ניתן ללמידה בכל מקום שבמסגרת חוזה השכירות הצדדים לא סיכמו ביניהם פרט מסוימים, יש לפ███ בזוגע לאוטו פרט חסר **לפי הנוהג הקיים בין צדדים סבירים** "בחוזה שכירות מאותו סוג". ככלומר, בית המשפט יבחן מה מקובל לקבע בין לשוכר במדינת



אהוד נתן מор - עו"ד, טוען רבני ומגשר
מתמחה בדיני משפחה וירושה
www.law-mor.com

הцентр למאות קוראים שנהנים פעם בשבועו מצפיה
ישירה בטיפ ייחודי באורך של **90 שניות בלבד**
להצטרפות שלח את המילה "מעוניין" בהודעת וואטספ
למספר 7-241-241-052
או באמצעות המיל שרשום מטה

יעוץ ראשוני לקוראי העלון

כותב המאמר הינו: אהוד נתן מор - עו"ד, טוען רבני ומגשר. לשאלות/תשובות/הערות ניתן לפנות:
טלפון: 09999248-02, בוטסאפ: 052-2412417, office@law-mor.com, רחוב חיים מרינו 1, שכונת הר חומה, ירושלים