



זמני השבוע בירושלים

פרשת מקץ

כניסת שבת 16:31

צאת השבת 17:27

רבינו תם 18:04

גליון  
12

# בשורה התחונה

## שו"ת משיבט עברי מעשי לחיי היום יום

### דברים שתמיד רצית לדעת ולא הייתה לך הזדמנות לשאול

#### שבת פרשת ויחי תשב"א



שנחתם בכלל) או לא ברור דיו, כמה זמן טרם עזיבת הנכס על השוכר להודיע למשכיר. נשים לב, לעיתים מהחווה לא ברור **כמה זמן מראש** על השוכר להודיע למשכיר על רצונו לעזוב, ולעיתים לא ברור אם השוכר **בכלל יכול להודיע על עזיבה מוקדמת**, ושמה עליו להתמקד עד לסוף התאריך הנקוב בחווה "ללא הנחות".

כמובן שכל הבעיה מתחילה בהנחה שבחווה עצמו לא ניתן למצוא תשובה ברורה וחד משמעית לשאלה הני"ל (**מקרה א'**), או שהצדדים חלוקים בשאלה מהי כוונת הסעיף שמופיע בחווה (**מקרה ב'**), או שיש מחלוקת לגבי עובדות המקרה וכיצד ליישם בחווה הספציפי (**מקרה ג'**).

**נמחיש זאת בעז"ה בדוגמא:** ראובן שוכר דירה משמעון למשך שנה. **במקרה הראשון**, בכלל לא מופיעה בחווה האפשרות שראובן יכול לסיים את השכירות טרם סיומה של שנה. **במקרה השני**, יש בחווה סעיף שאומר: "שהשוכר יכול לסיים את השכירות בהודעה מראש ותוך זמן סביר" - במקרה הזה הצדדים יחלקו בשאלה מהו "זמן סביר". **במקרה השלישי**, הצדדים יחלקו האם בכלל השוכר הודיע למשכיר על רצונו לסיים את השכירות: השוכר יטען למשל שהוא הודיע למשכיר טלפונית, ואילו המשכיר יטען שהוא בכלל לא זוכר שיחה כזו. וכן על זה הדרך.

אני בטוח שבשלב הזה כל אחד אומר לעצמו: "לי זה לא יקרה", או כי אני משכיר וותיק ש"יודע את העבודה", או כי אני שוכר וותיק שכבר בקיא ברזי חוזי השכירות. כך או כך חדשות לבקרים מצפים את בתי הדין לממונות ואת בתי המשפט **משכירים** זועמים או **שוכרים** כועסים, כשבפיהם טרפונית ותביעה אודות הצד השני: מדוע עזב את הנכס מוקדם יותר ממה שסוכם (טענת המשכיר), או מדוע חוייב בתשלום עבור חודשים בהם הוא כבר לא שהה בנכס (טענת השוכר).

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

**כמה זמן מראש על השוכר להודיע למשכיר על רצונו לעזוב את הנכס?**

כאמור, כל זאת כמובן בהנחה שהחווה שבין הצדדים לא מציין זאת באופן מפורש, או שמהחווה לא ניתן לחלץ תשובה ברורה דיו לשאלה זו.

## " שוכר משכיר והרבה רחמי שמיים "

שלום חברים, השבוע נדבר בעז"ה על נושא מאוד מצוי שנוגע לכל אחד ואחת מאיתנו בשלב כזה או אחר של החיים. מדובר על "השכרת דירה" או מהכיוון השני "שכירות דירה".

לפני שנתחיל רק נבהיר כי "**משכיר**" הוא מי שמעמיד את הדירה שלו למגורים (בדרכי תמורת תשלום חודשי), ואילו "**שוכר**" הוא זה שמשלם לבעל הדירה עבור הזכות לגור בדירה. הבחנה זו חשובה שכן רוב האנשים מערבים בין המושגים.

בהרבה מקרים מי שהשכיר או **משכיר** דירה לאחר יגיד לכם בנימה של אכזבה "שכל **השוכרים** הם אותו הדבר", וכן לא מעט פעמים, מי ששוכר דירה יגיד לכם באותה נימה של יאוש "שכל **המשכירים** הם אותו הדבר". אם כן, יוצא שרוב המשכירים ורוב השוכרים מאוזכים אחד מהשני בשלב כזה או אחר של השכירות. בדרכי השכירות מתחילה על "רגל ימין": המשכיר נחמד, אדיב וחייכן, וגם השוכר מצטייר כאדם אמין, הגון וירא שמיים. באווירה טובה ופסטורלית כזו הצדדים חותמים על חוזה שכירות ובעז"ה "יוצאים לדרך". אבל, וכאן האבל הגדול, לרוב הדרך כה ארוכה ומייגעת עד שבעת "פרידת הצדדים" (סיום השכירות), סובר כל אחד מהצדדים - כל אחד ביחד ושניהם לחוד - שטוב לו שלא נברא מאשר נברא. כמובן שאני מתאר את הדברים בהקצנה יתרה וזאת על מנת לחדד את המסר וההבנה בעז"ה.

### מדוע "הדרך ארוכה ורבה" ?

הדרך ארוכה ומייגעת מהרבה סיבות שונות ומשונות. ראשית, רוב האנשים עושים חוזה שכירות בעצמם מבלי להסתייע בשירותיו של עו"ד בקיא בתחום. משפטים כמו "חבל על הכסף", "בשביל מה צריך עו"ד, אתה יכול להוריד מהאינטרנט חוזה מוכן" מצויים לרוב, אולם כשמגיעה שעת משבר מצטער כל אחד מהצדדים שלא התייעץ עם עו"ד טרם חתימת החוזה - אבל אז מאוחר מדי. **בעיה נוספת** עיקרית ולא פחות חשובה, היא העובדה שהחווה שעורכים הצדדים אינו צופה פני עתיד באופן מקצועי, כלומר: הצדדים לא באמת מודעים למה צריך להיות כתוב בחוזה ואיך ללבן מראש את אותם המקרים שעלולים לצוץ בעתיד במהלך השכירות. לעיתים אותו מקרה שצף לפתע בכלל לא מופיע בחווה, לפעמים הוא מופיע אבל לא בצורה יסודית וממצה, ולעיתים הוא מופיע באופן שמקנה יתרון לשוכר או למשכיר על פני חברו אבל באופן חד צדדי ולא הוגן. אין מה לעשות: כמו שאף אחד לא יעקור שן לעצמו או לא יעשה טיפול שורש לעצמו, כך אף אחד לא אמור לעשות חוזה שכירות בעצמו.

במאמר זה נתמקד באחת הסוגיות השכיחות שעולות במסגרת הסכם שכירות והיא "**סיום השכירות**". בנושא זה נתמקד בסיטואציה מאוד מצויה בה **השוכר** מעוניין לסיים את השכירות **טרם** סיומה הרשמי שמופיע בחווה, אבל לא ברור מהחווה שנחתם בין הצדדים (בתקווה

## המשך מעמוד קודם

ישראל בנוגע לאותו פרט החסר (במקרה שלנו הפרט החסר הוא הזמן הסביר שעל השוכר להודיע מראש למשכיר על רצונו לסיים את חוזה השכירות). כמו כן, קובע המחוקק כי בכל אופן יש לקיים את החוזה **בדרך מקובלת ובתום לב**, דהיינו להתנהג באופן הוגן וראוי ולא בצורה חד צדדית ובלתי סבירה.

**בפסיקה האזרחית** של בתי המשפט אין קביעה אחידה למושג "זמן סביר", ובכל מקרה ומקרה בית המשפט קבע או יקבע מהו הזמן הסביר והנכון בהתאם לנסיבות המקרה והעובדות הרלוונטיות שהיו או שהיו לפניו.

נמצאנו למדים, כי **לפי דין תורה** הכלל המרכזי וברירת המחדל שנקטו הפוסקים בנוגע ל"זמן סביר" של הודעה מראש מצד השוכר הוא **חודש ימים**, ואילו לפי **החוק הישראלי** לא נקבע זמן מוגדר וספציפי לשאלה זו. בהחלט יכול להיות שלפי החוק הישראלי במקרים מסויימים חודש ימים ייחשב כזמן סביר לגמרי, ואילו במקרים אחרים יידרש זמן גדול יותר מחודש ימים כדי לעמוד בדרישת ה"זמן הסביר" כדלעיל.

כך או כך מה שבברור ומוסכם ללא עוררין- הן לפי דין תורה והן לפי המ"שפט הישראלי- היא העובדה שעלינו **כמשכירים** או **כשוכרים** להשתדל לצמצם את אזורי אי הודאות והאפשרויות למחלוקת, וזאת בעיקר על ידי פניה ליעוץ משפטי טרם חתימת הסכם שכירות, או בכל דרך אחרת שתצמצם את המחלוקות ותרבה שלום ואהבה בעולם.

המאמר אינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי פרטני. בכל שאלה מעשית יש לפנות לדיין, טוען רבני או לעו"ד הבקיא בתחום ואין להסתמך בשום צורה על האמור.



אהוד נתן מור- עו"ד, טוען רבני ומגשר  
מתמחה בדיני משפחה וירושה

[www.law-mor.com](http://www.law-mor.com)

הצטרף למאות קוראים שנהנים פעם בשבוע מצפייה ישירה בטיפ ייחודי באורך של **90 שניות** בלבד להצטרפות שלח את המילה "מעוניין" בהודעת וואטספ למספר 052-241-241-7  
או באמצעות המייל שרשום מטה

יעוץ ראשוני לקוראי העלון

**לפי דין התורה הקדושה:** אם הוגדר מראש מועד לסיים חוזה השכירות, אפילו אם הוגדר בע"פ וללא חוזה כתוב, אי אפשר לסיים את החוזה לפני הזמן הנקוב, אלא אם הסיום נעשה בהסכמת הצדדים, או שהשוכר יעמיד במקומו שוכר הגון אחר שאין שנהא בינו ובין המשכיר (כלומר: שוכר חדש שמקובל ורצוי בעיני המשכיר). כמו כן, ישנם מקרים בהם מותר לשוכר לצאת אפילו לפני המועד הנקוב בחוזה אם הסיבה לעזיבתו היא "אונס"- ואז יש פוסקים שאפילו פוטרים אותו מתשלום. במקרה שבו **לא נקבע מועד לסיים השכירות**, אלא רק סכום מסוים לתשלום כל חודש, השלחן ערוך קבע **שיש להודיע חודש מראש**, אך פעמים יש צורך להודיע זמן רב יותר מראש (כגון: בחורף, בכרכים ובחנויות: אלו מקרים בהם קשה יותר למצוא שוכר חדש תחת הושכר שעזב, עיין שם סיבת כל אחד ממקרים אלה).

**בימינו** כתבו הפוסקים שכיוון שבדר"כ אין מניעה למצוא שוכר אחר חלף זה שעזב או למצוא דירה אחרת לשכור חלף הדירה שנעזבה, די בכל המקרים, הן בחורף הן בקיץ, להודיע חודש מראש. אמנם המציאות מורה כי לשוכר קל יחסית למצוא דירה בכל מקום וזמן, ואילו למשכיר קשה הרבה יותר למצוא שוכר אחר (הדבר נכון במיוחד לגבי תקופת השנה בה מסתיימת השכירות: בחודשי הקיץ בדר"כ יותר קל למצוא שוכר חדש, לעומת חודשי החורף בהם בדר"כ אנשים לא עוברים דירה. כמו כן, לעיתים ביישוב שרחוק מהעיר יותר קשה למצוא שוכרים חדשים מאשר בעיר עצמה), **למרות זאת, נראה כי המנהג בכל מקום בנוגע לדירות למגורים הוא להסתפק בהודעה של חודש מראש במקרה שלא נקבע אחרת בחוזה.**

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

בחוק זה בסעי' 19 נכתב:

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

וכמובן שעולה השאלה מהו אותו "זמן סביר" אותו נוקט החוק בסעי' 19 שלעיל. מהחוק עצמו ניתן למצוא רמז עקיף לאותו "זמן סביר" אותו ראה המחוקק כראוי - כך בסעי' 25ב' המחוקק נוקט (אמנם בעניין אחר), זמן הודעה מראש של **60 ימים** ובמקום אחר אף **90 ימים** מראש. כלל מנחה אחר שמופיע בחוק הנ"ל ויכול לעזור לנו לקבוע מהו אותו "זמן סביר", מופיע בסעי' 4-3 לחוק וזה לשונם:

" 3. פרטים שלא נקבעו בהסכם- פרטים של חוזה שכירות שלא נקבעו בהסכם בין הצדדים יהיו לפי הנהוג שהצדדים להסכם ראו אותו כמקובל עליהם בעסקאות קודמות שביניהם, ובאין נוהג כזה - לפי הנהוג שצדדים סבירים רואים אותו כחל בעסקאות מאותו סוג.  
4. תום לב - חיוב הנובע מחוזה שכירות יש לקיימו בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מן החוזה."

מסעיפים אלה ניתן ללמוד שבכל מקום שבמסגרת חוזה השכירות הצדדים לא סיכמו ביניהם פרט מסויים, יש לפסוק בנוגע לאותו פרט חסר לפי הנהוג הקיים בין "צדדים סבירים" בחוזי שכירות מאותו סוג. כלומר, בית המשפט יבחן מה מקובל לקבוע בין משכיר לשוכר במדינת

כותב המאמר הינו: 'אהוד נתן מור- עו"ד, טוען רבני ומגשר'. לשאלות/תגובות/הערות ניתן לפנות:

בטלפון: 02-9999248, בווטסאפ: 052-2412417, וכן במייל: office@law-mor.com, רחוב חיים מרינוב 1, שכונת הר חומה, ירושלים