בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

בס״ד, גליון תשו, שבת ויצא תשפז, תשפ״ו מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומו״ץ
טל: 052-7611435 להורדת כל ספרי בינת המשפט חינם לחץ כאן דואר אלקטרוני: y.b.daskal@ybdaskal.com

סימן תשו

בדין עשה תנאי בעל פה על חוזה שכירות

ובו יבואר: א. האם מחילה צריכה קניין. ב. האם גם באופן שיש שטר ביד המלוה, מחילה אינה צריכה קניין. ג. המשכיר דירה לשנה, האם קניין השכירות מתחדש כל חודש. ד. האם התחייבות להשכיר קונה. ה. שכר דירה לשנה, ולאחר חתימת ההסכם עשה תנאי בעל פה עם המשכיר, שיכול להפסיק את השכירות בהודעה של חודש מראש, האם יש תוקף לתנאי זה.

הנידון

״שכרתי דירה לשנה בהסכם חתום לשנה. לאחר שכבר נכנסתי לדירה, הסתפקתי, אולי ארצה לבטל את החוזה באמצע השנה. אמרתי לבעל הבית שאני מבקש שיסכים שאוכל לבטל את החוזה בהודעה של חודש מראש, והוא הסכים. לא עשינו קניין ולא חתמנו כלום. לאחר כמה חודשים ביקשתי להפסיק את השכירות. המשכיר מודה שהוא הסכים, אבל הוא אמר שכיון שהוא לא מוצא שוכר אחר, הוא לא מסכים שאפסיק. הוא טוען שמה שהסכים בעל פה אינו חל, כיון שלא היה קניין ולא עשינו הסכם חדש. האם הוא צודק״.

תשובה

התנאי בעל פה חל, כיון שעוד לא חל קניין השכירות עד תחילת זמן השכירות. ואפילו אם מיד חל הקניין, כגון שעשו הסכם שיחול מיד, ומיד תתחיל שנת השכירות, מכל מקום, כיון שהתחייב לשלם כל חודש, הרי שכל חודש הוא קניין חדש. לפיכך, לפני שקנה השוכר את הבית לשכירות, חל התנאי שהסכימו הצדדים, שהקניין יחול על תנאי שאם יודיע חודש קודם, תתבטל השכירות. ואפילו באופן שסיכמו לשלם על שנה שלמה, וחל הקניין מיד, מכל מקום, מחילה אינה צריכה קניין, והרי זה כמוחל לו על תשלום השכירות, על תנאי שיצא מהבית ויהיה יכול להשכיר לאחרים. ואף על פי שיש פוסקים שאם הניח שטר ביד המלוה לא אמרינן מחילה אינה צריכה קניין, והרי ההסכם ביד המשכיר, מכל מקום, להלכה הוא ספיקא דדינא, והמוציא מחבירו עליו הראיה.

ביאור התשובה

ביאור צדדי הספק

לפני שנבאר הלכה זו, יש לברר צדדי הספק. דהנה שכירות היא קניין פירות של שימוש בדירה למשך שנה, וכדי למכור לשוכר את השימוש, לכאורה חייבים קניין, ודיבור בעלמא אינו עושה קניין. או דלמא יש לומר דהוי מחילה, ומחילה אינה צריכה קניין.

מחילה אינה צריכה קניין

ונראה בזה לעניות דעתי, דהנה פסק המחבר (חושן משפט יב, ח): ״מחילה, אינה צריכה קניין״ עכ״ל. ולהלן פסק המחבר והרמ״א בלשון זה (חושן משפט רמא, ב): ״מחל לחבירו חוב שיש לו עליו, או נתן לו הפקדון שהיה מופקד אצלו, הרי זה מתנה הנקנית בדברים בלבד. הגה: ויש אומרים אפילו היה לו שטר או משכון עליו, אפילו הכי הוי מחילתו מחילה בדברים בעלמא (מרדכי פ״ק דסנהדרין)״ עכ״ל. הנה מבואר דלפי הרמ״א, אפילו יש לו שטר או משכון, הוי מחילה, ומשמע דלפי המחבר לא הוי מחילה כאשר יש שטר. וכן כתב הסמ״ע (סימן יב ס״ק כא) וז״ל: ״מחילה אינה צריכה קנין. משום שמיד שמחל לו נסתלק ממנו המוחל, והיינו דוקא בדלא נקט המוחל עדיין שטר חוב בידו, דבתפס שטרא כל זמן שאינו מחזיר לו מיד לא מהני ביה אפילו מחילה גמורה בלא קנין, ועיין לקמן סימן רמ״א [סעיף ב׳]״ עכ״ל.

אבל הש״ך כתב (סימן רמא ס״ק ד): ״אפילו היה לו שטר כו׳. וכ״כ בעל העיטור ד׳ צ״ג ע״ב ע״ש ודוק דל״ת ממוחל לעיל סי׳ ס״ו ומביא הירושלמי דפליגי בזה ופסק לקולא ולפ״ז הוי ספיק׳ דדינא ודוק״ עכ״ל. ולמעשה, מחילה כשיש שטר היא ספיקא דדינא.

והנה השוכר דירה לשנה חייב לשלם כל חודש שכר דירה, ואם אמר לו שמסכים שיבטל את השכירות, אין צריך לומר שצריך קניין, אלא הרי זו בעצם מחילה על תנאי. כלומר, המשכיר אומר לשוכר שמוחל לו שלא ישלם לו שכר דירה אם לא ידור בדירה. נמצא שזו ממש מחילה, ומחילה אינה צריכה קניין. אלא שכיון שיש שטר שכירות ששם כתוב שחייב לשלם, אם כן באנו למחלוקת הפוסקים אם מהני מחילה כאשר יש שטר, וכיון שהוא ספיקא דדינא, פטור מלשלם.

העולה מזה: מחילה אינה צריכה קניין, ולכן משכיר שהסכים שהשוכר יוכל להפסיק את השכירות, הרי זו מחילה על חיוב דמי השכירות מכאן ולהבא. ואף על פי שהשטר נשאר ביד המלוה, הוא ספיקא דדינא.

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

התחדשות הקניין כל חודש

ולפי האמור, אם שילם השוכר למשכיר כל דמי השכירות של שנה מראש, יכול המשכיר לומר לשוכר קים לי, והמוציא מחבירו עליו הראיה. אבל באמת כתב בשו"ת דברי מלכיאל (ח"ג סי' קנ"א, וח"ה סי' קפ"ז), ובשו"ת בית שלמה (חו"מ סי' י"ז), ובשו"ת מים חיים (חו"מ סי' ר' הי"ד בפתח"ש סק"ג), ומהרא"ז ענזיל (סי' ט"ז ד"ה ע"ש), שהשוכר לשנה, כיון שמתחייב לשלם כל חודש, לא חל הקניין על שנה שלמה, אלא מתחדש בכל חודש. וכן מובא הרבה בפוסקים דבר זה, שהשכירות מתחדשת בכל חודש אם סיכמו שישלם בכל חודש.

לפי זה, אפילו לסוברים שאין מחילה כאשר השטר ביד השני, מכל מקום, לעניין החודש הבא בוודאי חל התנאי, שהרי עוד לא חלה השכירות. וכיון שהמשכיר הסכים שאם השוכר יודיע חודש מראש, יכול להפסיק את השכירות, בוודאי חל התנאי, כיון שלא חלה עוד השכירות, אלא השוכר התחייב לשכור, והמשכיר הכניס תנאי חדש בהתחייבות שעוד לא חלה. וכיון שעוד לא חלה, לא צריך קניין ולא מחילה, אלא הוא תנאי שהוסיף להסכם ביניהם. וכל תנאי בעל פה מהני, אם מודים שעשו תנאי בעל פה לשכירות המתחדשת בכל חודש.

העולה מזה: כאשר השכירות נקבעה לשנה, אבל דמי השכירות משתלמים בכל חודש, כתבו הפוסקים שקניין השכירות אינו חל מתחילה על כל השנה, אלא מתחדש בכל חודש. לפיכך, אין כאן צורך בדין מחילה כלל, אלא תנאי שנעשה קודם חלות השכירות של החודש הבא.

קניין התחייבות לשכור

ואפילו באופן שכתבו בשטר שכירות לשלם מראש על שנה שלמה, נראה שלכל הדעות מהני התנאי, כיון דכאשר חותמים חוזה שכירות, הלשון הרגיל הוא שהשוכר מתחייב לשכור והמשכיר מתחייב להשכיר, ולשון זה לא מהני, דהוא קניין דברים, כמבואר בחושן משפט (רג, א). ואפילו אם כתב באופן שמהני, מכל מקום, זו התחייבות לשכור, והשכירות בפועל ממש חלה כאשר מתחיל זמן השכירות. ואם המשכיר הסכים לעשות תנאי בשכירות, חל התנאי, דעוד לא נקנה הבית עד תחילת זמן השכירות, אלא שחל על השוכר קניין התחייבות לשכור. לפיכך, באופן זה התנאי שהתנה חל.

העולה מזה: כיון שחוזה השכירות הוא התחייבות לשכור ולהשכיר, והשכירות עצמה חלה רק בתחילת זמנה, תנאי שנעשה קודם תחילת השכירות חל אף בלא קניין.

דינים העולים

א. מחילה אינה צריכה קניין, ואפילו מחל על חוב שיש עליו שטר, לדעת הרמ"א חלה המחילה בדברים בלבד. אבל לדעת הסמ"ע, כל שהשטר נשאר ביד המלווה לא מהני מחילה בלא קניין. ולהלכה הוא ספיקא דדינא, והמוציא מחברו עליו הראיה.

ב. השוכר דירה לשנה, והסכים המשכיר בעל פה שיוכל להפסיק את השכירות בהודעה של חודש מראש, הרי זו מחילה על חיוב דמי השכירות מכאן ולהבא, בתנאי שיפנה את הדירה. ואף על פי שחוזה השכירות נשאר ביד המשכיר, הרי זה ספיקא דדינא, ואין המשכיר יכול להוציא מהשוכר דמי שכירות לאחר שפינה את הדירה.

ג. שכר דירה לשנה והתחייב לשלם דמי שכירות בכל חודש, כתבו הפוסקים שקניין השכירות אינו חל מתחילה על כל השנה, אלא מתחדש בכל חודש. לפיכך, אם הסכים המשכיר בעל פה שיוכל השוכר להפסיק את השכירות בהודעה של חודש מראש, חל התנאי אף בלא קניין, כיון שנעשה קודם חלות השכירות של החודשים הבאים, ואין צריך בזה לדין מחילה.

ד. חוזה שכירות שנכתב בו שהשוכר מתחייב לשכור והמשכיר מתחייב להשכיר, אין בלשון זו קניין שכירות, דהוי קניין דברים. ואף אם נעשתה התחייבות באופן המועיל, אין זו אלא התחייבות לשכור ולהשכיר, והשכירות עצמה חלה בתחילת זמנה. לפיכך, אם קודם תחילת השכירות הסכים המשכיר בעל פה שהשוכר יוכל להפסיק את השכירות בהודעה של חודש מראש, חל התנאי בלא קניין, אפילו נקבע שישלם את דמי כל השנה מראש.

ה. נמצא, שהסכמת המשכיר בעל פה להפסקת השכירות בהודעה של חודש מראש מועילה, ואין המשכיר יכול לחזור בו מהסכמתו בטענה שלא נעשה קניין, אף על פי שלא נכתב התנאי בחוזה השכירות.