

## שכירות דירה כהלכה

### מהות השכירות

1. בבא מציעא נו, ב

בעי רבי זירא: שכירות יש לו אונאה או אין לו אונאה? ממכר אמר רחמנא - אבל לא שכירות, או דלמא לא שנא? - אמר ליה אביי: מי כתיב ממכר לעולם? ממכר סתמא כתיב, והאי נמי ביומיה מכירה היא.

2. רמב"ם מכירה יג, יז, וכן שולחן ערוך חושן משפט סימן רכז סעיף לה

השוכר את הכלים או את הבהמה יש להם אונייה, שהשכירות מכירה בת יומה היא, ואם יש בה הונייה שתות או יותר, בין שנתאנה שוכר בין שנתאנה משכיר הרי זה מחזיר הונייה ואפילו לאחר זמן מרובה.

3. רמב"ם שכירות ז, א

כשם שמתנה אדם כל תנאי שירצה במקח וממכר כך מתנה בשכירות שהשכירות מכירה לזמן קצוב היא. וכל שממכרו בנכסיו ממכר שוכר שכירותו שכירות, וכל שאין לו למכור כך אין לו לשכור אלא א"כ יש לו פירות בלבד באותה הקרקע הרי זה שוכר ואינו מוכר.

4. רמב"ם שאלה ופקדון א, ה

השואל כלי מחבירו או בהמה סתם הרי המשאל מחזירו בכל עת שירצה, שאלו לזמן קצוב כיון שמשך וזכה אין הבעלים יכולין להחזירו מתחת ידו עד סוף ימי השאלה, ואפילו מת השואל הרי היורשין משתמשין בשאלה עד סוף הזמן. ודין הוא, הלוקח קונה הגוף קנין עולם בדמים שנתן, ומקבל מתנה קנה הגוף קנין עולם ולא נתן כלום, והשוכר קנה הגוף לפירותיו עד זמן קצוב בדמים שנתן, והשואל קנה הגוף לפירותיו עד זמן קצוב ולא נתן כלום. כשם שהנותן כמוכר שאינו יכול לחזור בו לעולם כך המשאל כמוכר שאינו יכול לחזור בתוך הזמן...

5. בתוספות בבא מציעא נו, ב, ד"ה והאי

והאי ביומיה מכירה הוא - תימה דבפרק קמא דעבודה זרה (טו, א, ד"ה והשתא) מוכח דשכירות לא קני מישראל ששכר פרה מכהן ומלא לבית דירה אמרו? ויש לומר, דהכא גבי אונאה כתיב 'ממכר' מיותר לרבות שכירות.

6. ש"ך חושן משפט סימן שיג, א

ועוד נ"ל ראי' ממאי דאמרי' בש"ס פ"ק דע"א (דף ט"ו ע"א) דשכירות לא קניא ומה שתמה הב"י דהא שכירו' ליומ' ממכר הוא לק"מ ואשתמיטת' תוס' דפ' הזהב ד' נ"ו ע"ב ותוס' דע"ז שם ות"ה ר"ס שי"ח שכתבו להדי' דלא אמרי' שכירו' ליומא ממכר רק באונא' ולא בשאר דוכתי ע"ש ומדברי הב"ח ס"ס שי"ב וסי' זה משמע דמ"מ שכירו' קניא מדרבנן בשאר דוכתי ולא ידעתי מנ"ל הא גם בתוס' שם לא משמע כן וגם להנ"י והריב"ש סי' שנ"ה שכתבו שכירות ממכר הוא לענין ההנאה של השכירות ולא לענין גוף הדבר ה"נ כיון שאין גוף החצר קנוי לשוכר אין החצר זוכה לו.

### יצירת השכירות ואופציה

7. תלמוד בבלי בבא קמא דף עט עמוד א

תניא נמי הכי: כדרך שתיקנו משיכה בלקוחות, כך תיקנו משיכה בשומרינן; וכשם שהקרקע נקנית בכסף, בשטר ובחזקה, כך שכירות נקנית בכסף, בשטר ובחזקה.

**8. שולחן ערוך חושן משפט סימן שטו סעיף א**

שכירות קרקע נשכר בדרכים שהוא נקנה בהם.

**9. שולחן ערוך רמ"א חושן משפט קצ, א**

קרקע נקנה באחד מארבעה דברים: בכסף, בשטר, בחזקה ובקנין סודר.

הגה: וכדין המקח כך דין שכירות קרקע כל ימי השכירות.

**10. ש"ך חושן משפט סימן שיב ס"ק ג**

אבל יכול להשכירו לאחר תוך זמנו לכשיגיע הזמן.

**11. פתחי תשובה חושן משפט סימן שטו, א**

ועוד נראה לענ"ד כיון שהמנהג כן שרגילים להשכיר בתים קודם שנשלם זמן השוכר הראשון כמ"ש הבית יעקב הנ"ל, י"ל דאפילו ע"י קנין סודר מהני, דהא כתב הרש"ל בתשובה סימן (ל"ד) [ל"ה - ל"ו] דמהני שטר גבי אורענדי אף שהוא דבר שלא בא לעולם, כיון שהוא מנהג דמי לסיטומתא, ע"ש.

ואף שהנתיבות המשפט בסימן ר"א [משה"א סק"א] כתב דשם הוא ג"כ מצד דינא דמלכותא, אך בתשובת חתם סופר [חו"מ] סימן ס"ו [הובא לעיל סימן ר"א סעיף ב' סק"ב] כתב בפשיטות דסיטומתא מהני גם בדבר שלא בא לעולם דכ"כ הרא"ש בתשובה [כלל י"ג סי' כ"א] כו' ע"ש, וצ"ע.

שוב ראיתי בספר דברי משפט סימן רי"א [סעיף ב' סק"ג] הביא שם דברי הש"ך סימן שי"ב בשם המב"ט הנ"ל דיכול להשכיר לאחר תוך זמן השכירות של הראשון כו', וכתב דראית המב"ט שם מב"ב דף קל"ו [ע"א] יש לדחות, ומ"מ דינו אמת ואינו דבר שלא בא לעולם כיון דזמן ממילא אתי וכמ"ש המשנה למלך (פ"ז) [פ"ד] מהלכות אישות הלכה ז' כו' [וכמ"ש נתיבות המשפט הנ"ל [סימן רי"א משה"א סק"ה]].

ולענין אם יכול המשכיר לחזור בו קודם שכלה זמן שכירות הראשון, נראה דאם אמר דיחול מעכשיו אחר דיכלה זמן שכירות דראשון, אינו יכול לחזור אף קודם שכלה הזמן כמבואר בחידושי רשב"א וריטב"א קדושין דף (ס"ב) [ס"ג ע"א] כו', אולם אם לא אמר מעכשיו יכול משכיר לחזור קודם דכלה זמן שכירות דראשון.

**12. שולחן ערוך חושן משפט סימן קצ סעיף ח – אופציה**

התנה הלוקח ואמר: אם ארצה אקנה בכסף ואם ארצה אקנה בשטר, ונתן הכסף על תנאי זה, הרי זה קיים ואין המוכר יכול לחזור בו מפני התנאי, והלוקח יכול לחזור בו עד שיכתוב לו השטר. וכן אם התנה המוכר בזה אז הדבר תלוי בו.

**תיקונים ושמירה****13. בבא מציעא קא, ב**

המשכיר בית לחבירו, המשכיר חייב בדלת, בנגר ובמנעול, ובכל דבר שמעשה אומן. אבל דבר שאינו מעשה אומן – השוכר עושהו.

**14. רמב"ם הלכות שכירות פרק ו הלכה ג**

המשכיר בית לחבירו חייב להעמיד לו דלתות ולפתוח לו החלונות שנתקלקלו ולחזק את התקרה ולסמוך את הקורה שנשברה ולעשות נגר ומנעול וכל כיוצא באלו מדברים שהן מעשה אומן והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות, השוכר חייב לעשות מעקה ומזוזה ולתקן מקום המזוזה משלו, וכן אם רצה לעשות סולם או מרזב או להטיח גגו הרי זה עושה משל עצמו.

15.

**שולחן ערוך ורמ"א יורה דעה סימן רצא סעיף ב**

השוכר בית מחבירו, השוכר חייב לקבוע בה מזוזה ולתקן מקום קביעותה. (ואפילו שכר הבית בחזקת שיש לה מזוזה, לא הוי מקח טעות) (ב"י בשם הרב רבינו המנוח). וכשיצא, לא יטלנה בידו.

הגה: ואם הקפיד על מעותיה, השני צריך לשלם לו.

16.

**ערוך השולחן חו"מ שיד, ד**

והמנהג אצלנו שאם נתקלקלו דברים כאלו במשך ימי השכירות, מתקנם המשכיר, אם לא שהיה בפשיעת השוכר או אחד מבני ביתו דאז אין על המשכיר לתקן.

17.

**נתיבות המשפט חו"מ שיב, יא**

ולפענ"ד נראה... דאינו מחוייב להוסיף מביתו דהא רק בית זה שיעבד לו, רק מכל מקום דמי השכירות מ'בית זה' משועבד לו, דבכלל בית זה הוא דמבית זה אתי... אבל להוסיף מביתו אינו חייב לתקן.

18.

**המאירי, בית הבחירה בבא מציעא קא, ב**

אם תקן שוכר מעצמו מנכה לו מן השכירות.

19.

**שולחן ערוך חו"מ שא, א-ד**

דינים האמורים בתורה בארבעה שומרים, אינם לא בקרקעות ולא בעבדים ולא בשטרות... כל אלו, אם קנו מידם להתחייב באחריותם, חייבים.

**הפסקת השכירות**

20.

**שולחן ערוך חושן משפט סימן שיב סעיף א**

המשכיר לחבירו בית או חצר או מרחץ או חנות לזמן קצוב, אינו יכול לחזור בו ולהוציאו תוך זמנו, אפילו נפל ביתו של משכיר שאין לו מקום לדור בו, ואפילו העני וצריך למכרו לאחר, אינו יכול להוציאו, והמקח קיים, ולוקח צריך להניחו ביד השוכר עד שישלים זמנו. ואם הקדים לו השכר, אפילו לזמן מרובה, אינו יכול להוציאו עד שיכלה זמן כל השכירות שהקדים לו.

21.

**שולחן ערוך חושן משפט הלכות שוכר סימן שיב סעיף ה-ז**

המשכיר בית לחבירו סתם, אינו יכול להוציאו עד שיודיענו ל' יום מקודם כדי לבקש מקום ולא יהא מושלך בדרך, ולסוף השלשים יצא. בד"א, בימות החמה; אבל בימות הגשמים, אינו יכול להוציאו מהחג ועד הפסח.

כשם שהמשכיר חייב להודיעו, כך השוכר חייב להודיעו מקודם שלשים יום בעיירות, או מקודם שנים עשר חדש בכרכים, כדי שיבקש שכן ולא ישאר ביתו פנוי; ואם לא הודיעו, אינו יכול לצאת, אלא יתן השכר.

הגה: או יעמוד לו אחר במקומו. ואם רוצה להעמיד אדם שאינו הגון, אין המשכיר צריך לקבלו (ב"י).

22.

**פתחי תשובה חושן משפט סימן שיב ס"ק ד**

כתב בספר שער משפט [סק"ב] וז"ל, מפשטא דלישנא משמע דאף שיצא מהבית חייב ליתן השכר ומוציאין מידו בב"ד, וקשה טובא מהא דכתב הרב בסימן ש"ג סעיף ו' בהג"ה מיהו אם לא היה דר בו אלא שגזלו ממנו פטור לשלם השכירות, והוא מדברי הרא"ש פרק כיצד הרגל [ב"ק פ"ב סי' ו'] כו', ובע"כ צ"ל דמ"ש הטור [סעיף ח'] והמחבר אינו יכול לצאת אלא יתן השכר, היינו דאינו יוצא ידי שמים עד שישלם ומשמתין אותו על כך, דכל הגרמות משמתין אותו עד דמסלק הזיקא כמבואר בסימן נ"ה סעיף א' בהג"ה ובסימן קע"ה סעיף מ', אבל אם יצא

מהבית ולא הודיעו אין מוציאים ממנו בב"ד דאינו אלא גרמא דפטור... ולענ"ד לא נראה כן, עיין בנחלת צבי מה שכתבתי בזה:

### 23. רמ"א חושן משפט סימן שלד סעיף א

מי ששכר בית לדור בו, ומת בתוך זמן השכירות, אין צריך לשלם לו רק מה שדר בו, דבעל הבית הוי כפועל והוי ליה להתנות (מרדכי פרק האומנין). מיהו יש חולקין (בית יוסף בס"ס שי"ב בשם תשובת רשב"א אלף וכ"ח ובשם תוספות פרק חזקת ות"ה סי' שכ"ט, וכן משמע תשובת רשב"א שהביא הב"י סימן של"ה). לכן אם קבל השכר כולו, אין צריך להחזיר כלום, כן נראה לי.

### 24. ש"ך חושן משפט סימן שלד ס"ק ב

ולענין דינא נ"ל עיקר כמהר"מ ואף על גב שבב"י ס"ס שי"ב פסק כהרשב"א ולא כמהר"מ כבר סתר הב"ח שם דבריו והוא דעיקר ראיית הרשב"א הוא מכח דשכירות ליומא ממכר הוא והתוס' פ' הזהב דף נ"ו ע"ב ופ"ק דע"ז דף ט"ו ע"א כתבו דלא אמרינן שכירות ליומא ממכר הוא אלא באונא' דרבי קרא ולא בשאר דוכתי וכ"ה בת"ה סימן שי"ח ומהרש"ל בתשו' סי' מ"ג דלא אמרינן שכירות ליומא ממכר רק גבי אונאה ולא בשאר מילי ע"ש (גם מ"ש הב"י שדעת התוס' פרק חז"ה דף נ"א ע"ב כהרשב"א סתר הב"ח שם) ועוד נ"ל דאפי' אי אמרי' שכירות ליומא ממכר הוא אין היורשים צריכין לשלם די"ל דלכל יומא ויומא ממכר הוא עוד י"ל דאטו במכירה גופא כשיש אונס בדבר והוא בענין שה"ל להמוכר להתנות מי לא נתבטל המכר וה"נ כיון דטעמא הוא דב"ה הוי כמו פועל וה"ל להתנות בטל השכירות מיהו אם כבר קבל השכירות א"צ להחזיר מטעם דכיון דנתן לו שכרו נתרצה לו שיהיה שלו אפי' יארע אונס וכמ"ש התוס' פ' האומנין דף ע"ט ריש ע"ב והפוסקים ות"ה סי' שכ"ט אלא דנ"מ שצריך להחזיר לו כפועל בטל מה שהבית פנוי לו לעשות בו מה שירצה ודוק.

## העברת השכירות

### 25. רמב"ם וראב"ד הלכות שכירות פרק ה הלכה ה

מכאן אני אומר שהמשכיר בית לחבירו עד זמן קצוב ורצה השוכר להשכיר הבית לאחר עד סוף זמנו משכיר לאחרים אם יש בני בית כמנין בני ביתו, אבל אם היו ארבעה לא ישכור לחמשה, שלא אמרו חכמים אין השוכר רשאי להשכיר אלא מטלטלין שהרי אומר לו אין רצוני שיהא פקדוני ביד אחר אבל בקרקע או בספינה שהרי בעלה עמה אין אומר כן, וכן אני אומר אם אמר לו בעה"ב לשוכר למה תטרח ותשכיר ביתי לאחרים אם לא תרצה לעמוד בו צא הניחו ואתה פטור משכירתו אינו יכול להשכירו לאחר שזה באל תמנע טוב מבעליו עד שאתה משכירו לאחר תניח לזה ביתו, ויש מי שהורה שאינו יכול להשכירו לאחר כלל ויתן שכרו עד סוף זמנו ולא יראה לי שדין זה אמת.

השגת הראב"ד: מכאן אני אומר וכו' עד ולא יראה לי שדין זה אמת. א"א יש בדורינו אומרים כן שיש בני אדם שמחריבים הבית בדירתם עכ"ל.

### 26. חוק השכירות והשאלה התשל"א-1971, סעיף 22

22. השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושכר או להשכירו בשכירות משנה, אלא בהסכמת המשכיר; אולם אם לא הסכים המשכיר לעסקה מטעמים בלתי סבירים או התנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים, יהיה -

(1) בשכירות מקרקעין - רשאי השוכר לעשות את העסקה בלי הסכמתו של המשכיר;

(2) בכל שכירות - רשאי בית המשפט להרשות את העסקה בתנאים שייראו לו; ובשכירות של מקרקעין רשאי בית המשפט לעשות כן על אף האמור בחוזה השכירות.