

חוזה שכירות לפי ההלכה ולפי החוק

מאת הרב עדו רכניץ, "מכון משפטי ארץ", עפרה

תוכן: ■ מבוא ■ חוזה השכירות ■ ביאור מפורט של החוזה

מבוא

השבת משפט התורה למקומו המרכזי בחיינו מותנית בשיתוף פעולה של הציבור ושל בתי הדין. חתימה על חוזה הלכתי יש בה תרומה אישית של החותם להחייאת משפט התורה, לשילוב התורה בחיי המסחר והכלכלה וליצירת סביבה משפטית שיוכלו לפעול בה בתי הדין. זאת ועוד, חוזה הלכתי מאפשר לקבל סעד הן מבית דין לממונות הן מבית המשפט אם מתגלע סכסוך בין הצדדים לחוזה.

בנוסף, יש בחוזה סעיף בורות המחייב את הצדדים לקבוע מראש בפני מי יתברר הסכסוך, דבר התורם לזירוז הדיון בו.

לעומת זאת, חתימה על חוזה שאינו על פי ההלכה עלולה לגרום לעתים עגמת נפש לחותמים עליו, אם יתברר שחלק מסעיפי החוזה אינם תקפים על פי דין תורה. במקרה כזה, לא יוכל בית הדין לתת לחותמים את הסעד שציפו לקבל ממנו בעקבות חתימתם על החוזה.

תודתי נתונה לכל מי שסייעו לי בעריכת החוזה: הרב זלמן נחמיה גולדברג, הרב ד"ר איתמר ורהפטיג, הרב עו"ד ירון אונגר, עו"ד שלום אטלי ועו"ד חייא גרינבוים.

בהכנת החוזה, נעזרתי בחוזי שכירות דירה הבאים:

1. הרב עובדיה טולדנו, **משפט השכירות**, ירושלים תשס"ג, עמ' תצב.
 2. הרב אברהם כהן, **עמק המשפט**, חלק א, דיני חוזים והסכמים, עמ' תקיט.
 3. הרב דוד בס, **כתר א**, קדומים תשנ"ו, עמ' 192.
- סעיפים המסומנים בכוכבית (*) אינם חלק מהליבה של החוזה וניתן להשמיט אותם.

חוזה השכירות

חוזה שכירות של נכס

(שחוקי הגנת הדייר אינם חלים עליו)

נערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחדש _____ שנת התש _____ (____ / ____ / ____ למניינם)

ובין:

בין:

1. _____ 1. _____

ת"ז _____ ת"ז _____

2. _____ 2. _____

ת"ז _____ ת"ז _____

כתובת:

כתובת:

טלפון _____ טלפון _____

טלפון נייד _____ טלפון נייד _____

שניהם יחד וכל אחד שניהם יחד וכל אחד

לחוד (להלן לחוד (להלן

"השוכרים" "המשכירים")

מבוא

הואיל והמשכירים הם הבעלים ו/או בעלי הזכות לחזקה ייחודית בדירה בת _____ חדרים ומטבח ושירותים ו _____ או ב _____ (מחק את המיותר) הנמצאת ברחוב _____ בעיר _____ (להלן "הנכס");

והואיל ובנכס לא מחזיק דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 או כל חוק דומה;

והואיל והמשכירים מעוניינים להשכיר את הנכס בהתאם לתנאי חוזה זה, מבלי שיהיו השוכרים מוגנים לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד;

והואיל והשוכרים מעוניינים לשכור את הנכס בתנאים האמורים;

לפיכך הוסכם והוצהר על ידי הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.

2. הצדדים מודים בזאת שחתמו על החוזה הזה ברצונם החופשי, בדעה צלולה וביישוב הדעת, אחר שקראו את החוזה או שהוקרא בפניהם והם הבינו את תוכנו.

השכירות ותקופתה

3. המשכירים משכירים את הנכס לשוכרים, והשוכרים שוכרים את הנכס מן המשכירים בהתאם

לתנאי חוזה זה למשך _____ חודשים, החל מיום _____ ועד יום _____
(להלן "תקופת השכירות"). הצדדים מודים שעשו קניין מעכשיו החזקה תימסר לשוכרים ביום תחילת השכירות..

4.*אופציה - הנכס מושכר מעכשיו לתקופה נוספת אחרי תקופת השכירות האמורה, עד יום _____ בתנאי שהשוכרים ירצו להמשיך את תקופת ההשכרה ויודיעו למשכירים על כוונתם בכתב 90 יום לפני סיום תקופת השכירות, המשכירים רשאים להעלות את שכר הדירה בשיעור של עד _____%.

5. כל זמן שאחד השוכרים בחיים והנכס ראוי למגורים סבירים, השוכרים חייבים למלא את כל התחייבויותיהם לפי חוזה זה, גם אם יאלצו לעזוב את הנכס מחמת אונס לפני תום תקופת השכירות. ואולם יש לשוכרים זכות להביא במקומם שוכרים אחרים בהסכמת המשכירים בלבד.

6. הנכס מושכר לשוכרים למטרת מגורים / אחסון / _____ בלבד. משום כך, השוכרים אינם רשאים להשתמש בו לשום מטרה אחרת.

התמורה (בחר באחת משתי דרכי התשלום, ומחק את המיותר):

7. תמורת השכרת הנכס לפי חוזה זה, השוכרים מתחייבים לשלם למשכירים דמי שכירות חודשיים בסך _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) לכל חודש שכירות (להלן "דמי השכירות"). דמי השכירות ישולמו בשקלים חדשים בצמוד למדד המחירים לצרכן האחרון שפורסם קודם לביצוע התשלום. המדד הבסיסי לחישוב ההצמדה הוא המדד האחרון שפורסם לפני חתימת חוזה זה. גובה דמי השכירות מותנה בביצוע כל תשלום במועדו לפי תנאי הסכם זה.

8. בזמן חתימת החוזה שילמו השוכרים סך _____ ש"ח על חשבון דמי השכירות. יתרת דמי השכירות עבור כל חודש מתקופת השכירות תשולם בכל _____ לחודש הלועזי, החל מיום _____, וכלה ביום _____.

9. דמי השכירות, וכל תשלום אחר לפי הסכם זה יועברו על ידי השוכרים לחשבונם של המשכירים בבנק _____ סניף _____ שמספרו _____, בחשבון מספר _____ על שם _____ או בהמחאות חודשיות (מחק את המיותר).

10. אם לא שילמו השוכרים את דמי השכירות למעלה מ _____ ימים לאחר מועד התשלום שנקבע בסעיף 8, יעמדו דמי השכירות החל ממועד התשלום שנקבע, על דמי השכירות המקוריים בתוספת \$ _____ עבור כל יום של פיגור עד לתשלום כל החובות או עד לסיום תקופת השכירות.

חובות השוכרים

11. 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.

12. 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.
13. השוכרים יישאו בכל התשלומים הכרוכים בשימוש בנכס, לרבות ארנונה, מסי רשות מקומית, חשבון החשמל והמים, תשלומים שוטפים לוועד הבית, חשבון הגז, חשבון הטלפון מספר _____ וכדומה.
14. המשכירים או שלוחיהם יוכלו להיכנס לנכס בתיאום מראש של 48 שעות, ובמקרה של תיקונים דחופים גם בלא התראה מראש, בתנאי שלא יפגעו באופן בלתי סביר בשימוש התקין והשליו בנכס.
15. השוכרים אינם רשאים להשתמש בנכס שימוש המפריע באופן בלתי סביר לדיירי הבית ו/או לשכנים האחרים.
16. אם יישארו השוכרים חייבים כסף 90 יום לאחר תום תקופת השכירות, בין למשכירים בין עקב ההתחייבויות המפורטות לעיל, סעיף 13, הם מתחייבים מעכשיו לשלם למשכירים סכום נוסף כפיצוי מוסכם בסך \$_____.

ערבויות

17. להבטחת כל חיוביהם הכספיים לפי הסכם זה, הפקידו השוכרים בידי המשכירים בעת חתימת הסכם זה שטר חוב החתום על ידם ועל ידי ערבים בסך _____ ש"ח. שטר החוב יוחזר לשוכרים 60 יום לאחר תום תקופת השכירות, בתנאי ששילמו את כל חובותיהם לפי הסכם זה, כולל כל החשבונות המפורטים לעיל, סעיף 13.

חובות המשכירים

18. מס רכוש ממשלתי על הנכס יחול על המשכירים.
19. המשכירים יעבירו לידי השוכרים את החזקה בנכס למטרותיה של השכירות החל מיום _____ בשעה _____ כשהוא פנוי לחלוטין וראוי לשימוש שהסכימו עליו.
20. עבור כל יום של איחור בהעברת החזקה בנכס, המשכירים מתחייבים לשלם לשוכרים סך \$_____ כערכו בשקלים חדשים, לפי השער היציג ביום ביצוע התשלום בפועל, עד להודעה של השוכרים על ביטול השכירות, וזאת כפיצוי מוסכם.
21. הרשות ביד המשכירים להעביר לאחר או לשעבד לו את זכויותיהם בנכס, ובלבד שהליך זה לא יפגע בזכויות השוכרים.
22. *אם אין מזוזות בדירה, השוכרים יתקינו מזוזות בדירה, ובתום תקופת השכירות, המשכירים מתחייבים לשלם לשוכרים את שווי המזוזות, אלא אם כן הם יחליפו את המזוזות של השוכרים במזוזות שלהם.

תיקונים בנכס

23. השוכרים בדקו את הנכס והם מודים שלא מצאו בו מום גלוי.
24. המשכירים יבצעו תיקונים או ישאו בתשלומים עבור תיקונים הדורשים להביא בעל מקצוע, הנחוצים כדי לאפשר לשוכר את השימוש שהוא זכאי לו על פי חוזה זה, והצורך בו לא

נגרם עקב מעשיהם או מחדליהם של השוכרים.

פינוי הנכס

25. עם תום תקופת השכירות או בכל דרך שתבוא השכירות לקצה לפי חוזה זה, יפנו השוכרים את הנכס ויותירו אותו פנוי מכל מחזיק או רכוש שאינו שייך למשכירים. השוכרים מתחייבים להחזיר את הנכס למשכירים במצב נקי ומסודר כפי שקיבלו אותו / מסויד ונקי (מחק את המיותר).

26. לא פינו השוכרים את הנכס לפי האמור בסעיף 25, ישלמו למשכירים סכום השווה ל \$ _____ עבור כל יום עד פינוי הנכס. נוסף על זה, המשכירים ו/או מי מטעמם יהיו רשאים להיכנס לנכס ולפנות ממנו את כל חפציהם של השוכרים. השוכרים מתחייבים לפצות את המשכירים על כל ההוצאות ו/או הנזקים ו/או מניעת רווח שייגרמו למשכירים כתוצאה מכך אף באופן עקיף. אין בסעיף זה כדי למנוע מן המשכירים כל סעד אחר, ואין בו כדי לפטור את השוכרים מחובתם על פי סעיף 25.

ביטול החוזה

27. הסעיפים הבאים הם תנאיו היסודיים של חוזה זה לטובת המשכירים -6, 7, 8, 10, 12, 13.

28. אם לא ימלאו השוכרים אחר התנאים היסודיים של חוזה זה, תסתיים תקופת השכירות על כל המשתמע מכך, אם ירצו המשכירים בכך ויודיעו על כך לשוכרים.

29. אם לא ימסרו המשכירים את הנכס לשוכרים ביום המוסכם או שהנכס לא יהיה ראוי למגורים סבירים, תסתיים תקופת השכירות, אם ירצו בכך השוכרים ויודיעו על כך למשכירים.

30. הודעת המשכירים או השוכרים על סיום תקופת השכירות על פי סעיפים 29, 28 תישלח לצד השני במכתב רשום או תימסר לו בכתב עם אישור מסירה. דרישה שלא נעשתה בדרך זו, בטלה מעיקרה.

הסכם בוררות ותוקף הלכתי

31. הצדדים מסכימים שכל סכסוך או חילוקי דעות שיתגלעו ביניהם בקשר להסכם זה, בין הנובע ישירות בין הנובע בעקיפין ממנו, הן ביחס לביצועו, פירושו, תחולתו או תוקפו, יועבר להכרעת בית הדין _____ . דין חתימה על הסכם זה כדין חתימה על הסכם בוררות. הבורר ידון בעניין בין לדין בין לפשרה, ועל פי הסכם הבוררות של פורום בתי הדין לממונות.

32. הצדדים מקבלים על עצמם את דעת הפוסק המקיים הסכם זה. הצדדים מודים שכל ההתחייבויות וההקנאות, נעשו על פי היתר עסקא כפי שתקן '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 בב"ד חשוב מעכשיו, באופן שאין בו אסמכתא, כתקנת חכמים.

33. שינוי בחוזה זה יהיה תקף רק אם נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים. 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.

34. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הן הכתובות המופיעות במבוא לחוזה. הודעה בכתב משמעה בחוזה זה הודעה במכתב רשום. ועל כל הנ"ל באנו על החתום:

המשכירים

השוכרים

ביאור מפורט של החוזה

סעיף 3 - יצירת השכירות

שכירות קרקע נוצרת במעשה קניין המועיל בקרקע (רמב"ם מכירה א, יח; שו"ע חו"מ קצה, ט). בהסכם זה, יש הודאה על ביצוע קניין המועיל (עיין בבא בתרא קמט, ע"א; רמב"ם זכייה ומתנה ט, ט; שו"ע חו"מ רנ, ג), די בהודאה של הנותן בלי לבחון אם הקניינים נעשו בפועל. קניין עתידי אינו חל אלא בתנאים מגבילים, ולכן עדיף לערוך קניין מיידי - מעכשיו (רמב"ם מכירה ב, ט; שו"ע חו"מ קצז, ז), גם אם הזכויות מאפשרות שימוש בנכס רק בעתיד.

סעיף 4 - אופציה

ההלכה מכירה בעסקה שצד אחד גמר בדעתו, והאפשרות נתונה לצד השני להחליט אם הוא מעוניין במימושה (קידושין כו, ע"א; רמב"ם מכירה א, ה; שו"ע חו"מ קצח, ח).

בחוזה זה כלול סעיף הנותן אופציה לשוכרים את הזכות להאריך את תקופת השכירות גם בלא הסכמת המשכירים, ומאידך המשכירים רשאים להעלות את דמי השכירות עד לסכום שנקבע בחוזה (באחוזים). מובן שניתן למחוק את כל הסעיף או את החלק המאפשר להעלות את דמי השכירות.

סעיף 5 - חיוב באונס

בעניין מות השוכרים ח"ו, הובאה ברמ"א (חו"מ שלד, א) מחלוקת ראשונים אם יורשיהם משלמים את דמי השכירות של כל תקופת השכירות או רק עבור תקופת השימוש בפועל בנכס המושכר. אף נפסק שם שאם שילמו השוכרים את כל דמי השכירות מראש, המשכירים אינם חייבים להחזיר להם את הכסף, אלא אם השכירו המשכירים את הנכס לאדם אחר אחרי שמתו השוכרים. בהסכם שלפנינו השוכרים מתחייבים לשלם את דמי השכירות גם אם יאלצו לעזוב את המושכר מחמת אונס.

סעיף 10 - קנס פיגורים

מטרת הסעיף ליצור תמריץ לשוכרים לשלם את דמי השכירות במועד. מבחינה הלכתית, אין כאן בעיה של ריבית (משנה בבא מציעא סה, ע"א; רמב"ם מלווה ולווה ז, ח; שו"ע יו"ד קעו, ו), כיוון שמועד התשלום ה"טבעי" הוא בסוף תקופת השכירות, הרי שהקנס הוא בעצם התשלום הבסיסי, ותשלום במועד שנקבע הוא בגדר הנחה לשוכרים בגלל שהקדימו לשלם את דמי השכירות (תלמוד שם).

סעיף 11 - קבלת שמירה

מן הדין, אין חיובי שמירה על מקרקעין (משנה בבא מציעא נו, ע"א; רמב"ם שכירות ב, א; שו"ע חו"מ שא, א), אולם השוכרים יכולים לקבל על עצמם לשמור עליהם בקניין סודר (רמב"ם שם; שו"ע שם ד; ש"ך שם ז).

סעיף 12 - העברת החזקה

מן הדין, השוכרים רשאים להשכיר את הנכס לאדם שבני ביתו אינם רבים מבני ביתם של השוכרים (רמב"ם שכירות ה,ה; שו"ע חו"מ שטז,א). אולם בחוזים הנהוגים בימינו, מקובל שזכותם של השוכרים מוגבלת, והם אינם יכולים להעביר את החזקה לאחרים (משפט השכירות רמד-רמה).

סעיף 22 - מזוזות

על השוכרים להתקין מזוזות (בבא מציעא קא,ע"ב; רמב"ם תפילין ומזוזות וספר תורה ה,יא; שו"ע חו"מ שיד,ב), ואסור להם להסיר אותן בסיום תקופת השכירות (רמב"ם שם; שו"ע יו"ד רצא,ב). אולם השוכרים יכולים לתבוע את שווי המזוזות ממי ששוכרים אחריהם את הנכס (רמ"א שם). בפועל, הדבר גורם לסכסוכים ממוניים, ולכן נראה שעדיף לקבוע בחוזה שהמשכירים ישלמו לשוכרים תמורת המזוזות שהתקינו בנכס המושכר.

סעיף 24 - תיקונים

המשכירים חייבים לתקן כל תיקון שצריך בעל מלאכה כדי לעשות אותו, ועל השוכרים מוטל כל תיקון שאין צריך בעל מלאכה כדי לעשות אותו (רמב"ם שכירות ו,ג; שו"ע חו"מ שיד,א-ב). אולם גם בעניין זה יש ללכת אחר המנהג (רמ"א שם ב).

סעיף 33 - הוספה לחוזה בכתב יד

שטר שניתן להוסיף בו פרטים לאחר שנחתם מבלי שניתן יהיה לדעת שנוספו בו דברים - פסול (רמב"ם מלווה פרק כז; שו"ע חו"מ סימן מב). לפיכך, אסור להוסיף סעיפים לחוזה בלא שחתמו עליהם שני הצדדים.

סעיף 31-32

ראו בחוזה עבודה סעיפים 6-8.

סעיף 33 - נאמנות

כשיש לתובע שטר בחתימת הנתבע, פסק הרמב"ם (מלווה ולווה יא,ג) ובעקבותיו מרן (שו"ע חו"מ סט,ב), שהחייב נאמן לטעון שפרע את השטר. אבל הרמ"ה כתב שאינו נאמן (מובא בטור חו"מ סימן סט, וכן פסק הרמ"א שם). ונחלקו הראשונים בשאלה אם הנתבע נאמן לטעון שפרע את החוב. כדי למנוע השתמטות של אחד מן הצדדים מהתחייבותו בטענת "פרעתי", הוספנו סעיף המעניק לתובע נאמנות על פי החוזה (ע"פ רמב"ם מלווה ולווה טו,ז; שו"ע חו"מ עא,א).