

כיצד כותבים חוזה שכירות תקף לפי ההלכה?

חוזה שכירות דירה סטנדרטי כפי שנמצא באינטרנט או אצל עורכי דין אין לו תוקף מבחינה הלכתית. המשמעות היא שבמקרים מסוימים לא יהיה ניתן לתבוע את הצד השני מכח החוזה, ואף אם יצליח לעשות זאת ע"י תביעה לבית משפט, הרי שהוא עובר על גזל, בנוסף לאיסור החמור של הליכה לערכאות. לכן, זו ממש חובה גמורה לערוך חוזה שכירות לפי ההלכה, ואגב זה נכון לא רק לגבי חוזה שכירות אלא לגבי כל חוזה ממוני הנערך בין שני צדדים. להלן נציג אחת לאחת את הבעיות שהחוזה בא לפתור ואת הנוסח הסטנדרטי, אחר כך נבאר את הבעיה ההלכתית שיש בנוסח הסטנדרטי, ולבסוף נציע דוגמא לפיתרון ההלכתי עבור אותה בעיה.

א. בחוזה שכירות המשכיר עשוי לדרוש בחוזה שתי תרופות בסיסיות:

1. פיצוי במקרה של איחור בתשלום.

2. פיצוי במקרה של איחור בפינוי.

נוסח חוזה סטנדרטי:

פיצוי במקרה של איחור בתשלום:

מבלי לפגוע באמור בהסכם זה הרי שכל איחור בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה יחייב את השוכר בתשלום הפרשי הצמדה לדולר ארה"ב כמפורט לעיל, וכן ריבית חודשית דולרית בשיעור של 2% לכל חודש או חלק יחסי מכך לחלק מחודש.

פיצוי במקרה של איחור בפינוי:

אם השוכר לא יפנה את הדירה בתום תקופת השכירות יהא עליו לשלם למשכיר סך של - \$ 50 (חמישים דולר של ארה"ב) לכל יום של פיגור בפינוי הדירה והחזרתה למשכיר, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד משפטי אחר ו/או לתביעת דמי נזיקין גבוהים יותר.

בדרך כלל התרופות המקובלות לשני הסוגים הראשונים הן לא קבילות מבחינה הלכתית, משום שמדובר בתשלומי קנסות שיש בהם בעיה של ריבית או אסמכתא.

מהי ריבית?

ריבית היא כל סכום שמחזיר בעל חוב בנוסף לקרן עצמה. ולכן, אם שיעור השכ"ד הוא למשל 3000 ש"ח, והשוכר איחר בתשלום למשך 20 יום, ועל פי החוזה הוא צריך לשלם 100 ש"ח לכל יום איחור, הוא ישלם 5000 ש"ח. 2000 ש"ח הנוספים הם ריבית.

מהי אסמכתא?

כל קנס שאדם מוכן לשלם במידה ויעבור על ההסכם הוא "אסמכתא", כלומר הסיבה שהסכים להתחייב לתשלום קנס היא משום שסמך בדעתו שישלם בזמן ולא באמת חשב שיצטרך לשלם קנס. ולכן, מבחינה הלכתית אין כאן גמירות דעת והסכמה אמיתית לשלם את הקנס, ואם המשכיר יכריחו לשלם בעל כרחו הוא עובר על גזל.

מה הפיתרון?

במקום להגדיר שעל כל יום איחור יש "קנס", נגדיר שמעכשיו (מועד חתימת החוזה) מוסכם שלאחר 7 ימי איחור שכר הדירה יעלה, ובמקום הקרן (3000 ש"ח) הוא יעמוד על קרן + 100 ש"ח ליום. אין כאן בעיה של ריבית אלא תנאי מראש של העלאת שכר דירה.

עד מתי?

עד לרגע שבו השוכר יפרע את החוב במלואו.

נוסח הלכתי לדוגמא:

אם לא שילמו השוכרים אחד או יותר מתשלומי דמי השכירות או כל תשלום שהם חייבים לשלם בהתאם להוראות חוזה זה, למעלה משבעה ימים לאחר מועד התשלום שנקבע בסעיף 8, או אם שיק שהפקידו השוכרים בידי המשכירים והוצג לפירעון במועד, לא כובד על ידי הבנק, הרי שהחל ממועד התשלום האחרון יעמדו דמי השכירות על: דמי השכירות המקוריים, בתוספת 100 ש"ח עבור כל יום, עד לפירעון החוב במלואו.

אותו הדבר גם בנוגע לאי פינוי הדירה בזמן. אנו קובעים מראש שלאחר תאריך הפינוי המוסכם, שכר הדירה יעמוד על שיעור, למשל של 200%, מדמי השכירות המקוריים.

נוסח הלכתי לדוגמא:

לא פינו השוכרים את הנכס לפי סעיף 4, ישלמו למשכירים סכום המהווה 200% מדמי השכירות היומיים, עבור כל יום, כדמי שימוש, עד לפינוי הנכס.

השארית חובות בדירה

מה עושים כדי לכלול פיצוי על נזקים בדירה או חשבונות שנשארו על הדירה כגון מים, ארנונה, גז, חשמל, טלפון וכדו' מבלי להיכנס לבעיות של אסמכתא וריבית?

הפתרונות הקודמים אינם רלבנטיים משום שהשוכר כבר לא בדירה ולא ניתן לגבות שכר דירה גבוה עבור כל יום, ואם נטיל קנסות על האיחור בתשלום ניכנס שוב לבעיה של אסמכתא. מה עושים?

1. ישנם אופנים בהם לא ניתן לטעון 'אסמכתא', למשל אם עושים התחייבות "מעכשיו" ע"י קניין בבית דין חשוב.

נוסח הלכתי לדוגמא:

אם נשאר חוב כספי על השוכרים 90 יום לאחר תום תקופת השכירות, בין למשכירים ובין עקב ההתחייבויות המפורטות בסעיף 15 שנתבעו מהמשכירים, הרי שהשוכרים מתחייבים מעכשיו לשלם למשכירים סך כך וכך ש"ח עבור כל יום איחור.

כלומר, ניתן לכתוב שהוא מתחייב מעכשיו לשלם סכום מסוים עבור כל יום איחור.

2. נוסח מחייב הלכתית בסוף החוזה.

בסוף החוזה יהיה סעיף שאומר שכל הקניינים והתחייבויות המוזכרות בחוזה נעשו ע"י קניין המועיל בבית דין חשוב מעכשיו באופן שאין בו אסמכתא ולא טופסא דשטרי, כתקנת חכמים.

נוסח הלכתי לדוגמא:

כל הקניינים, החיובים ותנאי הסכם זה נעשו בקניין היותר מועיל על פי דין תורה בכלי הכשר לקנות בו בבית דין חשוב מעכשיו באופן שאין בו אסמכתא ולא טופסא דשטר, כתקנת חכמים.

בנוסף, את הבעיות של ריבית נפתור בצורה דומה, ונכתוב:

הצדדים מודים שכל ההתחייבויות וההקנאות נעשו על פי "היתר עסקא" כתיקון חכמים, ושכל התנאים נעשו על פי דיני התנאים כתקנת חכמים.

3. יש לציין שלחלק מהשיטות אחזקת שיק ביטחון היא מסייעת לפיתרון בעיית האסמכתא, אך למעשה זה נתון במחלוקת הפוסקים, ובנוסף היא מוגבלת לסכום הנקוב בשיק כמובן.

בעיות נוספות

לפי ההלכה לאמירה גרידא ללא מעשה קניין אין ערך, ולכן נוסף שהדבר נעשה "בקניין המועיל":

השוכרים מקבלים על עצמם בקניין המועיל, לשמור על הנכס ועל הפריטים המצויים בו, ולשלם למשכירים על כל נזק או הפסד שייגרמו עקב מעשיהם או מחדלם או עקב מעשה של מי שנמצא בדירה בהסכמתם.

שימו לב: אין זה משנה אם באמת נעשה קניין או לא, כל שהמתחייב כותב או מודה בכך זה מספיק, משום שזו "הודאת בעל דין" מחייבת.

חלות השכירות

בדרך כלל חוזה השכירות נחתם לפני תקופת השכירות. אם הדירה פנויה ניתן לעשות קניין חזקה מידי בדירה עם תנאי שיחול בתאריך הכניסה הכתוב בחוזה, או להעביר לו את הזכויות "מעכשיו". אך כאשר בדירה גר שוכר אחר לא ניתן להעביר "מעכשיו" את הזכויות בדירה משום שכרגע הן עדיין בחזקת השוכר הראשון ונחשבות 'דבר שלא בא לעולם' עבור השוכר השני, ולכן צריך לנסח לשון של התחייבות.

למשל:

המשכירים מתחייבים בקניין המועיל להשכיר את הנכס לשוכרים, והשוכרים שוכרים את הנכס מהמשכירים בהתאם לתנאי חוזה זה, למשך כך וכך חודשים, החל בתאריך פלוני ועד לתאריך פלוני.

בוררות

לפי ההלכה חל איסור חמור לפנות לערכאות במקרה שאחד הצדדים רוצה לתבוע את הצד השני. ולכן צריך לציין בסעיף מפורש ששני הצדדים מקבלים עליהם את רב פלוני או בית דין פלוני כבורר מוסכם.

למשל:

הצדדים קיבלו על עצמם את רב הישוב או את בית הדין כוכב יעקב כבורר מוסכם (להלן, "הבורר"), אם הבורר לא יוכל או לא ירצה לדון בעניין, הצדדים מקבלים את בית הדין שיבחר הבורר. חתימה על החוזה דינה כחתימה על הסכם בורות כמשמעה על פי דין תורה וחוק המדינה.

מזוזות

זהו פרט לא הכרחי אך מומלץ בחום: במקרה שאין מזוזות בדירה יכולה להיווצר בעיה, מצד אחד - חובת המזוזה מוטלת על מי שדר בפועל דהיינו על השוכר. ומצד שני – אסור לשוכר ליטול את המזוזות בצאתו מהדירה. כדי לפתור את הבעיה לכל הדעות, כדאי לכתוב סעיף שמסדר את העניין כגון:

במקרה שאין מזוזות בדירה, הרי שהשוכרים יתקינו מזוזות משלהם בנכס. בתום תקופת השכירות, המשכירים מתחייבים לשלם לשוכרים את שווי המזוזות, אלא אם כן הם יחליפו את המזוזות של השוכרים במזוזות משלהם. אם היו מזוזות בדירה רשאים השוכרים לקחתם לבדיקה, על חשבונם. ואם ימצאו המזוזות פסולות, חייבים המשכירים להתקין מזוזות כשרות.

נוסח חוזה מומלץ הוא למשל החוזה שניתן להורדה ללא עלות באתר האינטרנט של "לכתחילה" - מערך בתי הדין לממונות.