

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

העלאת דמי שכר דירה באמצע שנה שניה כהמשך שכירות בעל פה

תיק מס' 2239.

טענות ומענות בין משכיר ושוכר שבשנה הראשונה נחתם חוזה מפורש לשנה על דמי שכירות נקובים, והמשיכו בשנים שאח"כ בלי שינוי ובלי חתימה מחדש רק ע"פ דיבור בעל פה שממשיכים. וכעת רוצה המשכיר להעלות המחיר והשוכר לא מוכן להעלות, האם יכול לומר לו המשכיר או תעלה או תצא.

ונפסק הדין שכל המשך הוא על "דעת ראשונה" דהיינו לכל התנאים כולל המחיר. אבל יש ב' צדדים בהלכה האם כלל זה כולל גם את אותה התקופה הזוהי, או שאינו בכלל "תנאי ההסכם". ונפ"מ האם אמצע שנה אפשר להעלות המחיר מחודש הבא. דודאי על החודש הקיים שעומדים באמצעו כבר החל השכירות ע"ד המחיר הראשון. או שא"א להעלות מחודש הבא, אלא רק הודעה שיעלה המחיר משנה הבאה. וכל פרק זמן שיכול המשכיר להעלות המחיר, יכול גם לומר לו צא אם לא מסכים להעלות.

וד"ז תלוי גם במחלוקת הפוסקים אם שכירות ליומי' ממכר, דמצד אחד גוף הבית של המשכיר, וכיון שיכול לומר לו צא, הוא המוחזק ויש לו קי"ל. ומצד שני גם אמצע השנה לדידו של השוכר הוי דינא כבא באמצע החודש ה"ג, שהוא טוען שהזמן הזה כבר נקנה לו. וקי"ל לטובתו. וקי"ל דע"ז גופא מי המוחזק ל"א קי"ל (קצוה"ח).

ע"כ עדיף לדחות העלאה לתחילת השנה הבאה, אא"כ אפשר לפשר על חלק המחיר.