



ט"ו

ראובן שוכר דירה משמעון במחיר חודשי של 1,500 שקל. בחוזה נכתב שהשכירות היא לשנה אחת, ויש גם אופציה לשנה נוספת. במהלך השנה מכר שמעון את הדירה ללוי. בסוף השנה, מבקש ראובן השוכר מלוי, המשכיר החדש, לממש את האופציה שבחוזה הישן, ולחדש את החוזה. עונה לוי: אפשר, אבל במחיר של 1,800 שקל לחודש. בלית ברירה – נותן לו ראובן כמה צ'קים על סך 1,800 שקל כל אחד, וכך הוא נותן במהלך כל השנה, למעט החודשיים האחרונים של השנה, שראובן גר בדירה וטרם שילם. בסוף השנה דורש לוי את התשלום. אומר לו ראובן: עשרה חודשים קיבלת 300 שקל יותר מהמחיר שמגיע לך, ובסה"כ קיבלת 3,000 שקל, וזה המחיר על החודשיים האחרונים. האם צודקת טענתו?

- ב. מבנה ומהלך השיעור
- ג. "אופציה" – חשיבותה כמנהג העולם
- ה. ריב"ש: תנאי מפורש הדומה לאופציה
- ו. "אופציה" אינה מחייבת כלל
- ז. אופציה – התחייבות או קניין
- ח. קניין על השכירות או על כל תנאיו
- ט. העתקת האופציה יוצרת בעיות בפרטי החוזה
- י. העברת חובות האופציה לקונה
- יא. ספק אופציה – לטובת מי
- יג. אופציה לקניה בתוך זמן השכירות
- טו. סיכום ומסקנות

ד פ י - ע י ו ן

ב

הערה: הדברים נכתבו לצורך לימוד, ובשום אופן לא להלכה

מבנה ומהלך השיעור

טענות
הצדדים

שיעור זה בא לעסוק במושג "אופציה", הנפוץ מאד בשטרות שכירות בימינו. והגם שביטוי זה לא נמצא במקורותינו (וכפי ששמענו – הוא אינו מופיע גם בערכאות שנמצאים סביבנו) – אלא שמאחר שהמושג כבר חדר למחוזותינו, ורבים המשתמשים בו – יש צורך לדון במקרים המתעוררים חדשים לבקרים, והמכילים ביטוי זה. אחד המקרים הוא המקרה שבענייננו (ומקרה נוסף בסוף השיעור), שבזכותו נוכל ללמוד בס"ד כמה צדדים להתייחסות לנושא זה.

טענות לוי המשכיר הן:

טענות
המשכיר

- ראשית – **אינני מכיר** בכלל במושג "אופציה".
- שנית – ואפילו אם יש "אופציה" – בוודאי שכוחה הוא לכל היותר לגבי **הזכות לגור תקופה נוספת**, ולא לגבי קביעת המחיר.
- ועוד – **לא ידוע לי על שום אופציה** שניתנה לך מהמשכיר הקודם (ובמקרה שבענייננו אכן מדובר שראובן לא מוצא את החוזה הקודם).
- ועוד – אפילו אילו היתה לך אופציה – האופציה **נקבעה עם בעה"ב הקודם**, ואין בכוחה לחייבני.
- ועוד – הרי **אתה הסכמת** לשלם את הסכום שעליו דיברנו.
- ועוד – אפילו אם יש כאן ספק – **אני הוא הבעלים, והייתי מוחזק בנכס** בכל תקופת הספק, וממילא הספק הוא **לטובתי**, עד שהשוכר יביא ראיה כדבריו.
- ולסיכום** – אני תובע מראובן השוכר תשלום על החודשיים שלא שילם (שני תשלומים של 1,800 שקל, שהם 3,600 שקל).

טענות ראובן השוכר הן:

טענות
השוכר

- ראשית – **יש מושג כזה** הנקרה "אופציה", שנועד לטובתי, לאפשר לי תקופת שכירות נוספת.
- שנית – כוח האופציה מאפשר לי לשמור את כל התנאים הקודמים, כולל המחיר.

ד פ י - ע י ו ן

ג

- ועוד – כשלוי קנה את הנכס – הוא קנה אותנו עם כל חובותיו, לגבי זכויות השכירות שיש לי. ממילא הסיכום שנעשה בין שמעון לביני מחייב אותנו.
 - ועוד – מעולם לא הסכמתי לשלם את המחיר הגבוה, אלא שנתתי לו צ'קים לפי דרישתו, שיסכים להמשך המגורים.
 - ועוד – אם יש כאן ספק – אני כרגע מוחזק בכסף, וממילא הספק הוא לטובתי, עד שהמשכיר יביא ראיה כדבריו.
- ולסיכום** – לפי כל טענותי אלו – אני פטור מלשלם (שהרי שילמתי לו עשרה תשלומים של 1,800 שקל, ובסה"כ 18,000 שקל, שהם בדיוק כיסוי כל חובי אליו, של 12 חודשים כפול 1,500 שקל לחודש).

- **כדי להבין את טענות הצדדים**, ואת נכונותם בהקשר למקרה שבענייננו, נחלק את השיעור בס"ד לחלקים הבאים:
- **תחילה נגדיר מהי אופציה**, תכונותיה, הזכויות המוקנות דרכה, וכו'.
- **ואח"כ נדון באפשרות קיום האופציה אצל בעה"ב החדש**.

חלוקת השיעור

"אופציה" – חשיבותה כמנהג העולם

- **חלקו הראשון של השיעור דן במושג "אופציה"**. מושג זה (כאמור בהקדמה) אינו לקוח מתורתנו הקדושה, אלא הוא ביטוי השייך למנהג בין השוכר למשכיר, שיש אנשים רבים שנוהגים להוסיפה, ולצקת לה משמעות חוזית.
- **לכן עלינו לקחת את הבסיס החיצוני הנראה לעין**, ולנסות לחקור כיצד להגדירם באופן נכון בכלים של תורה, וע"י זה להפיק את המסקנה להלכה.

אופציה אינה חלק מהתורה

- **א"כ – למה מתכוונים, בנוהג שבעולם, כשמוסיפים בחוזה את המילה "אופציה"** (הנתונים הבאים מסתמכים על ידע כללי, הנלקט ליקוטי בתר ליקוטי מספרים וחבורות העוסקים בתחום זה, ובעיקר מספר "עמק המשפט" – שכירות בתים סימן י"ח, וכן – להבדיל – מעורכי דין המתמצאים בתחום החוזים. זה המקום להדגיש, שמאחר שנפגשנו גם עם דעות של דיינים ורבנים חשובים, הלומדים אחרת לגמרי מהדברים המוצגים כאן, ונפרט

אופציה הנוהגת בחלק מהעולם

ד פ י - ע י ו ן

T

דעות אלו בהמשך בס"ד – אין בדברים אלו משום מתן אישור לדרך זו או אחרת, אלא להצגת הדברים בעלמא):

- זכות לשוכר
"אופציה" הוא **זכות של השוכר** לקבלת תקופת שכירות נוספת, השווה לזכות שהסתיימה עתה (איננו נכנסים בשלב זה להגדרה מהי האיכות הקניינית של זכות זו. נושא זה יבורר בס"ד בהמשך השיעור).
- כל הרכיבים
זכות זו של השוכר באה לידי ביטוי **בכל מרכיבי החוזה**, הן במשך השכירות הנוספת, הן במחירה, והן בכל התנאים השייכים לחוזה זה (כגון צורת התשלום, אופן האחזקה, תשלומים לצד שלישי, תחומי אחריות ושמירה וכו').
- תנאים
וכל זה – אילו נכתבה המילה "אופציה" בלבד, ללא נתונים נוספים. אולם רשאים הצדדים להוסיף **פרטים להכללה** בזכויות האופציה או בהגבלתה, כגון **מחיר השכירות** בתקופת האופציה, **תקופה אחרת** לשכירות עפ"י האופציה, **זרישות חדשות** מהצדדים, **תוספות** או גריעות מהחוזה המקורי וכו'.
- מגבלות
אפשר להגביל מראש את האופציה **לתנאים מסויימים בהם לא תתקיים**, כגון אם תהיה סיבה חשובה למשכיר למכור את הנכס, באופן שהקניין יכלול כניסה מיידית של הקונה, וכו'.
- הפרה
אם השוכר הפר תנאים מהחוזה, שיש בהם כדי לבטל את תוקף החוזה – א"כ גם **הזכות לאופציה בטילה עימו**.

ובענייננו – לפי הגדרות אלו (מבלי להיכנס לשאלה אם זכות האופציה נשארה לראובן גם לאחר מכירת הדירה ללוי, ואנו מנתחים כרגע רק את תוכן הזכות) – נראה שעד כמה שקיימת אופציה – אזי זכות האופציה **מאפשרת לראובן השוכר לממש את זכותו** לשכירות הדירה במחיר הקיים, למרות דרישת הבעה"ב החדש לקבוע מחיר חדש.

עד כאן הצגה חיצונית של המושג "אופציה". ייאמר מיד, שללא **יציקת התוכן ההלכתי**, המגדיר בדיוקנות את הזכות הממונית שיש כאן – כמעט ואין תועלת בהגדרות חיצוניות אלו, כפי שנראה לקמן (ותימה על כל מי שמכריע בענייני חוזים עם אופציה, מבלי להיכנס לחלקים הלימודיים השייכים לנושא זה, כדלקמן).

חסר
תוכן

ריב"ש: תנאי מפורש הדומה לאופציה

אופציה
מתקופת
הריב"ש

במקורותינו – להבדיל – ישנם מקרים המובאים להלכה, שיש בהם מעין גדר ה"אופציה", ומהם אולי נוכל לדלות פרטים השייכים לזכות זו. הראשון שבהם הוא המקרה המובא בריב"ש (בשו"ת סימן רנ"ז), וחלקו הראשון מתאים מאד לענייננו (חלקו השני, המתאים גם הוא, יובא בהמשך השיעור בס"ד):

ראובן השכיר את ביתו לשמעון לחמש שנים בסכום פלוני, ובשטר השכירות כתב שאחרי עבור כל השנים הללו, אם ירצה שמעון הנזכר, והבאים מכוחו, להישאר ולדור בבית זה, בסך הזה עצמו, עד תשלום עשר שנים רצופות – לא אוכל אני, והבא מכוחי, להוציאו משם ולמחות בידו בשום טענה ועניין בעולם, ולא בשום דין ומנהג, כי אם לצורך עצמי ודירתי.

מקרה זה מזכיר מאד את עניין האופציה, וניכרים בו בעיקר התכונות הבאות:

דמיון
לאופציה

- יש מציאות שהמשכיר מחייב את עצמו לפי רצונו של השוכר, באם ירצה להמשיך את השכירות.
- יש כאן גם התחייבות על השארת המחיר על כנו, ללא שינוי בשנות האופציה.
- ויש כאן גם שיוך בתנאי האופציה לצרכיו של המשכיר, לצורך עצמו ודירתו.

אלא שלכאורה אפשר לדחות את ההשוואה לדברי הריב"ש, ולומר שאין כלל תועלת בדברי הריב"ש אלו לענייננו, מהטעמים הבאים:

תוקף
המילה
הבודדת
אופציה

- כל המגבלה הכתובה בדברי הריב"ש הוא מכוח התחייבות להדיא של המשכיר, ואילו אנו מחפשים לברר מה תוקף ההתחייבות שמוגדרת במילת ייצוג אחת, "אופציה", הדורשת הבנה ופירוש.
- ועוד מכאן אולי נלמד להפך – אם רואים שיש צורך לפרש גם את כל סוגי הזכויות של הצדדים – משמע שללא פירוט זה, אולי יכול המשכיר לדרוש שינוי מחיר או תנאים, על מנת לחדש את השכירות.

ד פ י - ע י ו ן

1

- ואולי אי אפשר כלל לדייק מהמקרה הזה של הריב"ש, כיוון שמעשה שהיה כך היה, ולא נכתב בפירוט אלא כדי לשמור על המציאות כפי שהיתה, ולא כדי להורות הלכה מהדיוק שבמקרה זה.

א"כ עדיין לא נושענו וטרם מצאנו מקורות אמיתיים למציאות זו של "אופציה".

"אופציה" אינה מחייבת כלל

ועתה נבוא להתבונן על המציאות ההלכתית שיצרה תוספת המילה "אופציה" בחוזה שלפנינו (ועדיין איננו מתייחסים לאפשרות השתנות התנאים מחמת המכירה ללוי, ויבואר בס"ד בהמשך השיעור).

האם אופציה בכלל מחייבת ?

ראשית (לצורך הצבת גבולות הדיון) **יש להביא את דעתם של כמה מגדולי מורי ההוראה**, שהמושג "אופציה" **אין לו כוח לפעול כלל!** מהטעמים דלקמן :

אין כוח לאופציה

- כדי להיקרא מנהג – צריך המושג להיות **נחלת הכלל**, שהכל יידעו עליו, ויבינו את משמעותו, ויסכימו על פירוש זה.
- והנה במציאות – ביטוי זה **לא מופיע במקורות משפטיים** כלשהם, ואפילו לא בדיני הערכאות.
- ועוד, שפעמים רבות מבקש **דווקא המשכיר** לכתוב בחוזה אופציה להמשך (וברור שאינו חושב שזה מצמצם את זכויותיו).
- ועוד, שמומחים שנשאלים בעניין – פעמים שאומרים כך ופעמים שאומרים ההפך.
- א"כ **יש לערער על זכותו של המושג "אופציה" להיות חלק ממנהג המדינה**, המחייב להלכה.
- ואולי נאמר באופן בוטה יותר: האם יש סיבה אמיתית שבעטייה צריכים הכל להתחייב לפירוש שלמעלה? וכי על סמך דעתם של כמה עורכי דין, ואפילו הובאו דבריהם בכתבים של פוסקי הלכה, נוכל לחייב אדם להשכיר נכס נגד רצונו, ולקרוא לזה בשם "מנהג"...

ד פ י - ע י ו ן

אלא – לפי הפוסקים הנ"ל – אין משמעות מחייבת למילה זו, והיותה חלק מהחוזה הוא ללא כוח אמיתי.

א"כ בענייננו לפי דעות אלו – אין חובה כלל להמשיך ולהשכיר את הנכס לראובן, ואם ירצו הבעלים – יוכלו להעמיד כל תנאי, ולגבות כל סכום שירצו.

אופציה – התחייבות או קניין

מהי
אופציה

אלא שעלינו להראות את הדרך שנוקטים רוב הפוסקים האחרים, שמהלך שיטתם בעניין האופציה הוא ההפך מהפוסקים בסעיף הקודם (ומבלי להיכנס לנכונות גישה זו, אלא מתוך רצון להראות את כל הצדדים), שהמושג "אופציה" שייך לעולם המנהגים המקובלים בין שוכרים ומשכירים.

אמנם – גם אם נקבל את מושג האופציה כמחייב מכוח המנהג, עדיין מבחינה הלכתית יש כמה אפשרויות להגדיר מהי האופציה:

- אופציה היא קניין בין המשכיר לשוכר, שבו מקנה המשכיר מעכשיו את השכירות גם לתקופה הבאה. במילים אחרות: הבית קנוי לשוכר, כמו במשך השנה הראשונה (שהרי שכירות ליומא ממכר), גם להמשך השכירות, וביכולתו של השוכר לנצל קנייה זו, ולהמשיך את השכירות או לוותר עליה. או:

קניין

- אופציה היא התחייבות המשכיר לשוכר לאפשר לו שכירות גם לתקופה הבאה. במילים אחרות: הבית קנוי לשוכר רק לשנה זו. ויש לו התחייבות מהמשכיר שאם ירצה – יוכל לקנותו לשימוש גם לשנה הבאה.

התחייבות

[והרחבה קטנה לחפצים להעמיק: אם ישאל השואל מדוע אין בהתחייבות זו משום קניין דברים? ונדגים את השאלה ליתר הבנה: אדם כתב בחוזה מכירת דירה שמתחייב לרשום אותה בטאבו, ודנו בזה האחרונים אם התחייבות זו היא קניין דברים או לא (ואין כאן המקום להאריך), ויעיין בשו"ת אמרי יושר (חלק ב' סימן נ"ה), שהביא מחלוקת בין קצות החושן (סימן ר"ג-ב) לבין נתיבות המשפט (סימן ר"ג-ג) לגבי חיוב בדבר המסוים, אם מועיל. אמנם (ובזה מונח גם התירוץ לקושיה) שם הוויכוח הוא

ד פ י - ע י ו ן

11

בהתחייבות על המעשה, שייתכן שיש בו קניין דברים. אמנם בענייננו – שהתחייבות היא על גופו לתת שכירות נוספת – א"כ אין בזה בעיה של קניין דברים].

ההבדל בהגדרה בא לידי ביטוי, כאשר המשכיר טוען נגד המשך השכירות מכוח **מקח טעות** (למשל אם השתנה השער בצורה קיצונית):

חזרה
מחמת
מקח
טעות-
אפשרית
?

- **אם נחשב שהיה קניין** – הקניין חל בשלב שלא היה בו טעות. מה שקרה אחרי הקניין הוא כבר לאחר ההסכמה, במצב שאנו אומרים שמזלו של המשכיר גרם, ובוודאי כבר **אינו יכול לחזור בו** (כמו במקרה של אדם שמכר בית, ואח"כ השתנה השער – כלום יכול לחזור בו מהמכירה? וכמו שבשכירות עם זמן קצוב – אי אפשר לחזור באמצע הזמן מכל סיבה שהיא).

- **אבל אם יש כאן רק התחייבות** (ואפילו שהיא התחייבות ממונית, ולא רק "מחוסר אמנה") – הקניין **צריך לחול עכשיו**, ושייך עדיין לומר שההתחייבות היתה בטעות (כגון שלא העלה על דעתו בשלב ההתחייבות שתהיה השתנות עתידית כל כך גדולה בשער המטבע), ולא התחייב מעולם על השכרה במחירים כאלו.

הבדל נוסף בהגדרה הוא בבירור **מיהו המוחזק בנכס** במצב של ספק: - **אם נחשב שהיה קניין** – א"כ **השוכר נחשב המוחזק** בנכס, וחובת המשכיר להביא ראיה על מנת להוציאו.

מוחזק
במצב
של ספק

- **אם יש רק התחייבות** – א"כ שכירותו הקודמת של השוכר מסתיימת בסוף התקופה הראשונה. לגבי התקופה השניה – יש ספק אם ההשכרה הצליחה או לא, ולכן **המשכיר הוא המוחזק**.

- ואם אין ראיה מהי ההגדרה הנכונה – **מספק נחשב המשכיר כמוחזק**, כיוון שהשכירות הראשונה בוודאי הסתיימה, ויש ספק על השניה – א"כ אין ספק מוציא מידי וודאי.

קניין על השכירות או על כל תנאיו

ואפילו אם נאמר שהאופציה אכן היא קניין, עדיין יש מקום להגדיר את **מהות הקניין** (כלומר מה כולל הקניין) בכמה אופנים (וההבדל בין נקודה זו לקודמתה הוא בכך שאין מערערים על העובדה שאופציה היא קניין, אלא רק מבארים את תוכן הקניין):

מהות
הקניין
השלם
באופציה

ד פ י - ע י ו ן

במלוא - **העתקה מלאה**: כל החוזה הקודם, על כל תנאיו מועתק לתקופה החדשה, ללא שום שינוי. ולמשל, בענייננו, נאמר שהאופציה מקפידה את **המחיר** שקבעו, ותהא עליית המחירים בסביבת הנכס אשר תהא. שיטה זו לומדת שהאופציה כמוה **כשכירות לזמן קבוע**, שאין לשנות את התנאים והמחירים השייכים אליה. [אמנם יש להודות, שלא מסתבר לקבע את ערך השכירות, שהרי אם קבעו אופציה ל 20 שנה – הרי בזמן זה כל הנתונים שבשטח משתנים, מבנה הבית, קירות נוספים או נחסרים, אולי גם חדרים שלמים, הצבע, הצינורות, התאורה – ממש הכל, ורק המחיר נשאר בדיוק על עומדו ללא יכולת עדכון...], (וראה בהמשך את הבעייתיות שיש בשיטה זו).

זכות לשכור - **שימור זכות השכירות**: האופציה מאפשרת זכות לשוכר להמשיך לגור בנכס, אולם אם יש השתנות ממשית של המחירים – רשאי המשכיר להעלות את מחיר השכירות בהתאמה. שיטה זו לומדת שהאופציה דומה **לשכירות מכוח תקנת חז"ל** (כפי שלמדנו לעיל בגמרא), שאמנם אין המשכיר יכול לפנות את השוכר, אבל אם השתנו דמי השכירות בסביבה – רשאי המשכיר להעלות את מחיר השכירות בהתאם.

האם משמר הערך הציג - **ובענייננו** – תהיה משמעות להגדרת הקניין של האופציה: אם הכוונה **להעתקה מלאה** – יישמר מחיר השכירות, ואי אפשר להחליפו במחיר חדש. אם הכוונה **לשימור זכות השכירות** – יוכל שמעון (או לוי מחליפו) לעדכן את מחיר השכירות (ולהביא לידי ממשות את עליית המחירים באותה סביבה). אמנם – כיוון שאין לנו הכרעה מהו סוג הקניין המתאים להגדרת האופציה (ואפילו איננו יודעים אם אופציה היא קניין או התחייבות...) – א"כ **מחמת הספק אי אפשר להוציא מהשוכר סכום גדול יותר** ממה ששילם עד היום (וכידוע – בספק ממון השוכר הוא המוחזק, יעוין ברמ"א סימן שי"ז-ג ובש"ך שם).

העתקת האופציה יוצרת בעיות בפרטי החוזה

הצגת קושי בהעתק החוזה כמו שהוא - **הגדרת האופציה**, כפי שהוגדרה לעיל, **כהעתקה מלאה**, דהיינו שכל החוזה הקודם, על כל תנאיו, מועתק לתקופה החדשה, ללא שום שינוי (למעט – כמובן – נושא האופציה, שלא "מופיע" ב"חזזה" החדש) – יש בהגדרה זו בעיות, הבאות לידי ביטוי במקרים מעשיים, כמו המקרה הבא:

ד פ י - ע י ו ן

7

להלן חוזה בין ראובן לשמעון ובו חלוקה לשני סוגי תשלומים: תשלום ראשון עבור חצי שנה מראש (כגון אם המחיר לחודש הוא 3,000 שקל – יש לשלם מראש 18,000 שקל), ובחצי השנה השניה – התשלום נעשה מדי חודש בחודשו. איך תתבצע האופציה – בתבנית זו בדיוק או בתשלומים חודשיים.

ויש כמה דרכי התבוננות היאך להעתיק את החוזה לשנת האופציה:

- **חצי שנה** לשלם שוב מראש לחצי שנה: כך נעשה בשנה האחרונה, וכך ייעשה גם בשנת האופציה. אין לערב שיקולים אחרים, מלבד שיקולי התאמה לחוזה הקודם.
- **חודשית** לשלם כל חודש: התשלום הראשון נועד רק לוודא את יושרו של הדייר. לאחר שחלפה חצי שנה, והדייר קנה את אמון המשכיר – הגיעו הצדדים לאמון הדדי, כך שאין צורך שוב בחצי שנה הבאה לנסיון בלבד.
- **כמו הקודם** או, שוב, לאידיך גיסא: צורת התשלום המיוחדת הזאת נבעה, אולי, מחמת פשרה, שהמשכיר רצה את כל התשלום מראש, והשוכר רצה לשלם מדי חודש, והתפשרו חצי שנה כך וחצי שנה כך. א"כ פשרה זו אינה מחמת נסיון וכי, אלא מחמת תוכן ההסכם עצמו. א"כ יש להעתיקו גם לשנת האופציה...

וכיוון שדנים בזה – אי אפשר שלא להזכיר, שבכל חוזה יש פרטים השייכים לתחילה או לסוף ההתקשרות (כגון: תשלום ראשון ב'ק' בנקאי, בדיקות שונות של גז וחשמל, תשלום מיוחד עבור צביעה וניקיון, וכיו"ב). האם הם מועתקים ככתבם וכלשונם ל"חוזה" החדש, או שגם הם נטמעים ונעלמים במעבר לשנת האופציה? וצריך עיון בכל זה.

העברת חובות האופציה לקונה

ועתה – הבה נתקדם ונניח שלאופציה יש כוח, לפי האמור לעיל, וכתיבת המילה "אופציה" מזכה את השוכר בתקופת שכירות נוספת, לפי כל הכללים שלמדנו.

אין
מירת
התחיי-
בות
לקונה

יא

ד פ י - ע י ו ן

אמנם – כל כוח זה אמור לגבי יחסי **משכיר-שוכר רגילים** (ובמקרה שבענייננו – במקרה של שמעון, המשכיר הראשון, המחוייב באופציה כלפי ראובן השוכר). השאלה היא אם **כוח האופציה מחייב גם את לוי**, המשכיר השני, מחמת קנייתו את הנכס.

ופשוט שבמקרה של **שעבודים רגילים** (כלומר: כאשר יש שעבודים שונים על החפץ הנקנה, למעט ה"אופציה") – שעבודים אלו **נשארים על החפץ** גם אצל הקונה. **השאלה היא האם "אופציה" שייכת לשעבודים אלו.**

שעבוד
דים

ולכאורה נראה שהדבר תלוי בהגדרת **אופציה** כדלעיל:

- **אם אופציה היא קניין** – יוצא שקניין השכירות לתקופה השניה **נעשה כבר ברגע הראשון**. א"כ המכירה באה רק **לאחר קניין זה**, ולכן המכירה כללה גם את השעבוד של השכירות למשך תקופת האופציה. א"כ בענייננו **לוי (הקונה) עומד תחת שמעון (המוכר) בכל הקשור לדיני אופציה**, לפי הנלמד לעיל.

שעבוד
בתחילה

- **אם האופציה אינה אלא התחייבות** – א"כ יכול הקונה לומר: אין קשר בין התחייבותו האישית של המוכר (התחייבות הגוף) ובין הנכס שמכר לי (בלמוד נגדיר שיש הבדל בין התחייבות הגברא לבין שעבוד החפצא). וא"כ בענייננו **אין לוי מחוייב לאופציה זו כלל**, ויכול לפנות את ראובן, או לקבוע לו תעריף כאשר חפץ.

שעבוד
סוף

ולכן בענייננו – אם **אופציה היא קניין** – נחשב ראובן השוכר כמוחזק, **ויוכל לממש את האופציה** כלפי לוי, הבעלים החדש. ואם **אופציה היא התחייבות** – נחשב לוי הקונה כמוחזק בנכס בסוף תקופת השכירות הראשונה, ואינו **חייב להשכיר כלל לראובן**, ואם רוצה להשכיר – רשאי לקחת כל מחיר שירצה.

ספק אופציה – לטובת מי

אלא שבמקרה שבענייננו יש נדון נוסף, שאולי בגללו אפשר "לברוח" מהכרעה בנושא האופציה, ולמצוא **מהלך הלכתי אחר**.

הולכים
אחר
המוחזק

ד פ י - ע י ו ן

יב

המיוחד במקרה שבענייננו, שיש מחלוקת בין ראובן השוכר ובין לוי המשכיר **אם יש בכלל אופציה בשטר השכירות הקודם** (שלו' טוען שמעולם לא ראיתי את שטר השכירות הקודם, ואיני יודע אם יש בו אופציה). ואפשר לומר בעניין זה את הנקודות הבאות:

- **משך** יש כאן **וויכוח בין הטוען לנטען** אם משך השכירות הוא 12 חודש (שנה אחת, כי אין אופציה) או 24 חודש (שנתיים, כי יש זכות מחמת האופציה).
- **מוחזק** וכך יש **"וויכוח לימודי"** (שאלוי הצדדים לא טוענים אותו, אבל בוודאי שיש לדון בעניין זה, כדי לתמוך בזה או בזה) **מי נקרא המוחזק מביניהם** – האם המשכיר (כיוון שבסוף התקופה הראשונה חזר הנכס לבעליו, והוויכוח נכון לרגע ההוא, וברגע זה מוחזק המשכיר) או השוכר (כי אנו אוחזים בסוף התקופה השניה, ומי שמוחזק בתשלום הוא השוכר). היאך דנים בשאלה זו?
- **שנה מעברת** ומה הדין בוויכוח כזה – כבר למדנו בעבר (ויעיין בשולחן ערוך סימן שי"ב-טו): המשכיר בית **לשנה** בסכום ידוע **ונתעברה השנה** – נתעברה **לשוכר**. השכיר **לחדשים** – נתעברה **למשכיר**. הזכיר בדבריו גם חדשים וגם שנה, בין שאמר לו: דינר לחדש שנים עשר דינר בשנה, בין שאמר לו: שנים עשר דינר לשנה דינר בכל חדש, **הרי חדש העיבור של משכיר, שהקרקע בחזקת בעליה**.
- **ומוסיף הסמ"ע** (בסימן שי"ב-כו, ד"ה הרי חודש העיבור של המשכיר): זה לשון הטור, שאנו מסופקים אם "תפוס לשון ראשון" או "לשון אחרון". **וקרקע בחזקת בעליה עומדת**, ואפילו לא בא לשאול השכירות **עד סוף החודש** שכבר דר בו – **צריך ליתן השכירות**. וכתב רש"י שהטעם הוא משום **שהספק לא עכשיו נולד** (אחר שדר ב). אלא **מתחילת החודש נולד**.
- **ואם נתרגם** את דברי המחבר והסמ"ע (שבחודש העיבור – הספק שיין למשכיר ולא לשוכר) לענייננו (הוויכוח על קיום אופציה מעבר לשנה הראשונה) – נוכל לומר **שהוויכוח תלוי במציאות ולא בטענותיהם**, והמציאות היא מסופקת **עוד לפני** תחילת השנה השניה, ולכן המשכיר הוא המוחזק, והשוכר הוא המוציא, ועליו להביא ראיה, או לשלם לפי דרישתו של המלווה (על שני חודשים נוספים, דהיינו: 3,600 שקל).
- **זמן המשכנ-תא** **אלא שיש גם דין הפוך** (בשולחן ערוך סימן שי"ג-א): **שטר השכירות או שטר המשכנתא** (שהמלווה או המשכיר אוכל פירות, ובזה מתננה חובו של הלווה או השוכר) שכתוב בו **"שָׁנִים"** סתם (ללא פירוט כמה), בעל הפירות

יג

ד פ י - ע י ו ן

אומר: שלש, ובעל הקרקע אומר: שתיים (כלומר יש מחלוקת ביניהם כמה שנות אכילה קבעו כתשלום על החוב), וקדם זה השוכר או המלווה ואכל הפירות, הרי הפירות בחזקת אוכליהם, עד שיביא בעל הקרקע ראיה.

- ואם נתרגם דין זה לענייננו – יוצא שהשוכר הוא המוחזק בסוף התקופה.

- סתירה א"כ קשה מאד, שלכאורה יש סתירה בין שתי הלכות בשולחן ערוך (לגבי חודש העיבור (סימן שי"ב-טו) הולכים אחר המשכיר ומחייבים את השוכר, ולגבי שנות המשכנתא (סימן שי"ז-ג) הולכים אחר השוכר, והוא פטור).

- לפי הממון והש"ך (בסימן שי"ז-ה בשם הרא"ש) חידש שהולכים אחר השוכר בטענת ברי (כמו בסימן שי"ז-ג) כיוון שהנדון הוא סכום התשלום. כאן לא אכפת לנו ש"קרקע בחזקת בעליה עומדת", כי אין הכסף נגרר אחר הקרקע אלא אחר המוחזק.

- הכרעה מוקדמת ובנתיבות המשפט (בסימן שי"ז-ב) כתב שהש"ך צודק כאשר הוויכוח הוא על הממון, והנדון הוא לפי טענותיהם – השוכר נאמן כי הוא מחזיק בממון. אבל כאשר הוויכוח הוא על עצם הזכות לשבת בקרקע, וזכות זו מוכרעת לא עפ"י טענותיהם אלא במציאות, בסוף התקופה הבלתי מסופקת, והספק כבר מוכרע עוד לפני שהשוכר השתמש בנכס או בפירותיו (כמו במקרה של חודש העיבור) – לא מועיל מה שהשוכר השתמש לאחר ההכרעה, ולא מועילה לו החזקת הממון.

וממילא בענייננו – כאשר הנדון הוא אם יש אופציה או לא – זו אינה הכרעה ממונית אלא מציאותית, ויכולה להיות מוכרעת גם ללא טענות הצדדים, דהיינו: זוהי הכרעה מוקדמת בסוף השנה הראשונה, כאשר המשכיר הוא המוחזק. ולכן אפשר לפסוק כמוהו, ולחייב את השוכר להשלים את חובו (על שני חודשי שכירות, דהיינו: 3,600 שקל).

אופציה לקניה בתוך זמן השכירות

לסיום השיעור – להלן שאלה שנשאלה בעניין אופציה, ומהווה כעין חזרה למה שלמדנו בשיעור זה:

אופציה לרכישת הדירה

ד פ י - ע י ו ן

י

אדם השכיר את דירתו, ובחווה כתבו שהשכרה זו כוללת אופציה לרכישת הדירה בתוך שנת השכירות במחיר של 900 אלף שקל. כעבור שלושה חודשים מתחילת השכירות הודיע השוכר על רצונו לקנות את הדירה. בעל הדירה אינו רוצה למכור כיוון שמחירי הדירה התייקרו מאד, ועתה הדירה יכולה להימכר ב-1.3 מליון שקל. האם האופציה מחייבת את המוכר למכור?

למעשה הספק הוא, אם מדובר באופציה רגילה כמו שדיברנו בשיעור לעיל, או שיש באופציה זו משהו מיוחד.

ונראה שבמקרה זה יודו כולם שאין כאן שום חיוב למכור, מהטעמים הבאים:

אין כל חיוב

- זה פשוט, שלשיטות שלמדו לעיל שאופציה אינה מחייבת כלל – גם כאן אין שום חיוב.

- ואפילו לסוברים לעיל, שאופציה מחייבת – למדנו לעיל מחלוקת היאך חל הדבר מבחינה קניינית, ועסקנו בשתי אפשרויות (קניין או התחייבות).

- כדי לומר קניין – צריך שבחווה הראשון כבר כלול גם החלק השני, כך שהכל כאילו קניין אחד (בדרך כלל – קניין אחד של שכירות אחת ארוכה).

אין קניין

- אבל במקרה שבענייננו – אי אפשר לומר שהמכירה נכללת בתוך השכירות, ובוודאי שמדובר על דבר חדש.

- א"כ כולם מודים שבמקרה שבענייננו האופציה היא לא יותר מאשר התחייבות על העתיד (ועסקנו לעיל בשאלה מדוע אין כאן "קניין אתן" שאינו מחייב כלום קניינית). ומאחר שהנדון היחיד הוא התחייבות – במקרה הפרטי הזה יש סיבה לבטל את התחייבות מדין מקח טעות, בגלל השינוי הגדול במחיר. ולכן – גם לפי שיטות אלה – כאן אין חיוב, והמשכיר פטור מלמכור את הדירה לשוכר.

התחייבות

סיכום ומסקנות

דירה מושכרת שנמכרה, והשוכר טוען כלפי הקונה, שרצונו לגור בדירה זו שנה נוספת, מחמת אופציה שניתנה לו בחוזה השכירות הקודמת, עם הבעלים הקודם. המשכיר החדש אינו מכיר באופציה זו, ומסכים רק בשכר דירה גבוה יותר. השוכר עושה לו "תרגיל", ומשלם רק על עשרה חודשים, וטוען שעפ"י המחיר הראשון – סכום זה מספיק. האם הוא צודק בטענתו? ונאמרו בזה הנושאים הבאים:

- **אופציה** הוא מושג השייך למנהג, ואין הסכמה מה הוא כולל. לפי רוב השיטות הוא מוגדר **כזכות של השוכר בלבד**, לזכות בתקופת השכרה נוספת, הכוללת את כל התנאים של השכירות בתקופה הקודמת.
- **בריב"ש** מובאת דוגמה של כעין אופציה, המחייבת את המשכיר לפי רצונו של השוכר, אבל אי אפשר ללמוד לענייננו, כיוון ששם **התנאי מנוסח במפורש**, ולא ע"י כינוי (שלא ברור לגמרי מה הוא מבטא...).
- חלק מגדולי מורי ההוראה בדורנו אוחזים **שאין משמעות מעשית לאופציה**, מאחר שאינה מנהג ברור ומוסכם, ואין להוציא בגלל ידע בלתי מבוסס, שנמצא במחלוקת בהבנתו.
- רוב מורי ההוראה מסכימים **שיש משמעות מעשית לאופציה**, אלא שיש דעות בהבנת מהות האופציה אם היא **קניין** הנעשה מראש, כאילו סוכם מעתה על התקופה הנוספת, או שיש באופציה משום **התחייבות של המשכיר** לאפשר תקופת שכירות נוספת לפי רצונו של השוכר.
- נפקא מינא בין שתי ההגדרות: א. לגבי **מקח טעות** (שאינו שייך בקניין ושייך בהתחייבות). ב. לגבי הגדרת **מוחזקות בנכס** בשלב שבין השכירויות (שבקניין המוחזקות היא של השוכר, ובהתחייבות המוחזקות היא של המשכיר).
- ואפילו אם אופציה היא קניין, עדיין יש מקום להגדיר מה הוא כולל בכמה אופנים: האם הוא **העתקה מלאה** של התקופה הקודמת, או שנקנה לו רק **זכות שימור השכירות**, והמחיר יכול עדיין להשתנות.

ד פ י - ע י ו ן

- **אופציה המועתקת במלואה** יש בה בעיה של פרטים בחוזה השייכים לתחילת ההתקשרות בין הצדדים, ויש לדון אם הם מועתקים לתקופה השניה כמו שהם (וראינו דוגמה מעניינת שיש לגביה כמה ספקות).
- **נמצא** שנושא האופציה נמצא במבוכה גדולה, שאפשר לומר **שאינו לו משמעות**, ואפשר לומר שיש לו משמעות – אלא שעדיין יתכן שיש בזה רק **התחייבות**, ואפשר לחזור בו כשיש השתנות של המציאות. וכן אפשר לומר שיש בזה **קניין**, אלא שלא ברור אם הקניין הוא על הכל או רק על עצם הארכת המועד.
- **ובסך הכל** – ישנם כמה צדדים אפשריים לפסיקה בעניין זה, וכידוע אין מטרת שיעור זה לפסוק הלכה למעשה, אלא להראות צדדים שונים בעניין, למען הגדיל תורה והאדיר שמו יתברך.
- **ויש עוד לדון** בוויכוח בין הצדדים על **זמן הספק** (שאם הספק הוא בהתחלפות השנה הראשונה – א"כ המשכיר הוא המוחזק בנכס, ואם הספק הוא לאחר גמר השימוש – א"כ השוכר הוא המוחזק בממון).
- ולכאורה יש בזה **שני מקורות סותרים**, ומיושב עפ"י **נתיבות המשפט**, שאם הספק כבר יכול להתברר בשלב המוקדם – כל התפיסה שלאחר מכן היא כבר **לאחר הכרעת הספק**, ואין בה ממש.
- אופציה **לרכישת הדירה** במשך תקופת ההשכרה – **אינה מחייבת כלל** לפי כל השיטות שלעיל, כיוון שיש בזה רק **התחייבות** ולא קניין, ולכן אפשר לטעון מקח טעות מחמת מחיר הדירות שהשתנה.

הערות והארות יתקבלו ברצון בטל: 03-6194225