



שכירות דירה – מהות, יצירה, תשלומים

הקדמה

במאמר שלפנינו נעסוק בסוגיות יסוד בדיני שכירות דירה. נעסוק בהגדרת השכירות, בדרכים שהיא נוצרת ובדמי השכירות. בעז"ה בגיליונות הבאים נעסוק בסוגיות נוספות, כגון תקינות הדירה המושכרת וחובת התיקונים במקרה של תקלות, וכן בדרכי סיום השכירות ובאפשרות להעביר את השכירות לשוכר חלופי. בעתיד צפויים כל המאמרים להתפרסם בספר הכולל עניינים אקטואליים בחושן משפט, מנוסחים בשפה תמציתית ושווה לכל נפש, תוך נגיעה במנהג ובחוק במדינת ישראל כיום.

א. מהי שכירות

1. קניין והתחייבות

השאלה מה מהותה של השכירות¹ עולה מסתירה שבין שתי סוגיות בגמרא.

הסוגיה הראשונה דנה בדיני אונאה בשכירות (בבא מציעא נו ע"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.

דהיינו דיני אונאה שנאמרו לעניין ממכר חלים גם על שכירות, כיוון ששכירות היא 'מכירה ליומה', קרי מכירה מוגבלת בזמן. בעקבות סוגיה זו פסק הרמב"ם (הל' מכירה פי"ג הי"ז): 'שהשכירות מכירה בת יומה היא'. דהיינו שכירות היא סוג של קניין לזמן. בדומה לקניין רגיל, שבו הבעלות על חפץ או על נכס עוברת במלואה מהמוכר לקונה, גם בשכירות הבעלות עוברת אל השוכר למשך הזמן שהוסכם עליו. להלן נכנה את הגישה הזו 'גישת הקניין'. לעומת זאת, התוספות² כתבו שדברי הגמרא נאמרו על הלכות אונאה, אולם לעניין הלכות אחרות שכירות אינה כקניין. הם מבססים את דעתם על סוגיה אחרת³, שבה קובעת הגמרא ש'שכירות לא קניא' – שכירות אינה קניינו של

1. להרחבה ומקורות עיינו קובץ הערות יבמות ס' נג; חוק לישראל – שכירות ושאיילה, מיכאל ויגודה, עמ' 7-24.

2. בבא מציעא נו ע"ב ד"ה והאי.

3. עבודה זרה טו ע"ב.

השוכר.⁴ לפי שיטת התוספות, שכירות היא סוג של התחייבות: המשכיר מתחייב לספק לשוכר את החפץ או הנכס לתקופת הזמן שהוסכם עליה, והשוכר משלם על השימוש. להלן נכנה את הגישה הזו 'גישת ההתחייבות'. למחלוקת בין שתי הגישות תהיינה השלכות כמעט על כל שאלה שנדון בה במהלך הפרקים הבאים. אמנם באמצעות התניה מפורשת אפשר להגיע לאותן תוצאות גם ב'גישת הקניין' וגם ב'גישת ההתחייבות', אך בררות המחדל בשני המסלולים תהיינה שונות זו מזו.

2. קניין והתחייבות - נפקויות

נציג כמה השלכות להבדל שבין שתי הגישות. על הבדלים אלו נרחיב במאמרים הבאים. (א) האם השוכר צריך להמשיך לשלם דמי שכירות גם לאחר שהבית נשרף? האם המשכיר אחראי לתקן תקלות שאירעו בבית במהלך תקופת השכירות? לפי הגישה הקניינית, המשכיר מילא את התחייבותו כבר משעה שמסר את הבית לחזקת השוכר, ועל השוכר לשלם את מלוא דמי השכירות למרות אבדן הבית. וכשם שהמוכר אינו אחראי על שלמות ותקינות הדירה הנמכרת לאחר שנמסרה לידי הקונה, כך גם בשכירות אין על המשכיר חובה לתקן תקלות (אלא אם קיבל עליו התחייבות כזו במפורש).

לעומת זאת, לפי גישת ההתחייבות מתחייב המשכיר לספק דירה תקינה וראויה לשימוש. לכן השוכר יהיה פטור מתשלום דמי השכירות על התקופה שלאחר השרפה, ותהיה זו חובתו של המשכיר לתקן תקלות שאירעו במהלך תקופת השכירות.

(ב) שאלה דומה תהיה במקרה שהשוכר נפטר במהלך תקופת השכירות. לפי הגישה הקניינית, אירועים שמתרחשים במהלך תקופת השכירות אינם משפיעים על החובה לשלם את מלוא דמי השכירות, ויורשי השוכר יהיו מחויבים לשלם את דמי השכירות בעבור כל התקופה (כשם שעליהם לפרוע את שאר חובות המוריש מכספי הירושה). מאידך גיסא, המשכיר לא יוכל לטעון שברצונו להשכיר את הדירה לדיירים אחרים, שכן השכירות – בהיותה קניינו של השוכר – עוברת ליורשיו.

לעומת זאת, לפי גישת ההתחייבות יש מקום לומר שהחובה מתבטל עם מות השוכר, ושני הצדדים משוחררים ממנו. זאת כיוון שהתחייבות היא אישית ואינה ניתנת להעברה או לירושה.

(ג) האם השוכר יכול להעביר את הדירה לידי שוכר משנה? לפי הגישה הקניינית הדירה המושכרת היא רכושו של השוכר לכל משך תקופת השכירות, ואדם יכול לתת או למכור את רכושו לאחרים לפי רצונו. מובן שעליו לוודא שהשוכר השני לא יקלקל את הדירה,

4. הגמרא מציינת שמכיוון ששכירות אינה קניינו של השוכר, לכוהן אסור להאכיל בהמה שהוא שוכר בפירות של תרומה; וכן אסור להשכיר בהמה לגוי, שמא יעבוד בה בשבת. אילו הנכס המושכר היה של השוכר, היה מותר לכוהן להאכיל את הבהמה בתרומה, ומותר היה להשכיר את הבהמה לגוי אפילו שיעבוד בה בשבת. הרמב"ם, הל' מכירה פכ"ג ה"א; שם ה"ח, נזהר מהקושיה שבסוגיה זו, והוא מגדיר ששכירות דומה ל'קנין גוף לפירותיו'. ככל הנראה, אין די בבעלות חלקית ורפויה כזו כדי שכוהן יוכל להאכיל את הבהמה השכורה לו בתרומה, והבהמה נחשבת של המשכיר עד כדי כך שאסור להעביד אותה בשבת.



אך עצם ההעברה מותרת. לעומת זאת, לפי גישת ההתחייבות הדירה הייתה ונשארה קניינו של המשכיר. זה התחייב כלפי השוכר באופן אישי, ולכן השוכר אינו יכול לעשות בדירה כבשלו בלי שיקבל את רשות בעל הבית תחילה.

ד) השוכר והמשכיר הסכימו לסיים את השכירות. האם בכוח הסכמה בעל פה גרידא לבטל את הסכם השכירות? לפי הגישה הקניינית לא יהיה די בהסכמה גרידא כדי לבטל את השכירות, משום שבכל העברת בעלות אין די בהסכמה, אלא יש צורך במעשה קניין. קניין כזה יכול להיות חוזה קצר בכתב או העברה פיזית של הדירה לידי המשכיר. ללא מעשה קניין כזה יוכלו הצדדים לחזור בהם מהסכמתם ולכפות על הצד השני להמשיך את החוזה המקורי. לעומת זאת, לפי גישת ההתחייבות מהווה הסכמה בעל פה מחילה על ההתחייבויות ההדדיות. לכן ניתן לבטל את השכירות בסיכום בעל פה, כשם שניתן למחול על כל התחייבות באמירה בעל פה. חשוב להדגיש שלמרות ההשפעה שיש למחלוקת בשאלת מהותה של השכירות על הלכות רבות, ישנם גורמים נוספים שמשפיעים על ההלכה למעשה, בכלל זה ההסכמות המפורשות בין הצדדים, המנהג המקובל ועוד. על כן, בסופו של דבר, ההגדרה המהותית של השכירות היא רק אחד מהשיקולים שישפיעו על פסיקת ההלכה.

ב. יצירת השכירות

1. אופן יצירת השכירות

לפי ההלכה, כדי שלהסכמה בין השוכר והמשכיר יהיה תוקף מחייב, על הצדדים לעשות 'מעשה קניין'.⁵ אם הייתה הסכמה על השכירות בעל פה ולא נעשה מעשה קניין, יש להסכמה תוקף לפי החוק אך לא לפי ההלכה.⁶ מעשה הקניין הנדרש יכול להיות תשלום מראש ובמזומן של חלק מדמי השכירות, שימוש בדירה בפועל על ידי השוכר או הסכם כתוב.⁸ לעתים מבקש אחד הצדדים מהצד האחר לחתום על 'זיכרון דברים', כדי להעיד

5. טור חו"מ סי' קפט סעי' א-ב.

6. לפי חוק החוזים אין צורך במעשה קניין כדי שהחובה ייכנס לתוקף, ודי בהצעה וקיבול, כלומר בהסכמת שני הצדדים על השכירות בתנאים שסוכמו ביניהם. הסכמה זו יכולה להיעשות גם בעל פה. נראה שלפי ההלכה אין תוקף מחייב להסכמה עד שנעשה עליה מעשה קניין, אפילו לא מדין סיטומתא, משתי סיבות: (א) נראה שהמנהג היום בשכירות הוא שלא מסתמכים על הסכמות בעל פה, וכמעט תמיד משתמשים בחוזה כתוב. (ב) גם אם המנהג היה להסתמך על הסכם בעל פה, נחלקו הפוסקים אם יש למנהג כזה תוקף הלכתי: לדעת הרא"ש, בתשובותיו כלל יב סעי' ג, קניין סיטומתא יכול להיות רק במעשה ולא בדיבור, ואילו מדברי תשב"ץ קטן, סי' שצח, משמע שקניין סיטומתא מועיל גם בדיבור. עיינו גם שו"ת מהרש"ג ח"ג סי' קיג-קיד.

7. לעניין תשלום בשיקים, עיינו עט יוסף, משפט השכירות עמ' לט; הצ'ק בהלכה ח"ב עמ' תקז-תקי; משפטיך ליעקב, ח"א סי' כא.

8. שו"ע, חו"מ סי' קצה סעי' ט. על פי השו"ע חו"מ סי' קצא סעי' א; שם סעי' ג, שטר השכרה אמור לכלול תיאור של עצם ההשכרה: 'פלוגי משכיר את הדירה לאלמוני'. לעומת זאת, החוזים שבהם נוהגים להשתמש היום, שבהם מתוארת הסכמת הצדדים או ההתחייבות להשכיר, אינם נחשבים

על רצינותו באשר לעסקה המתגבשת. בזיכרון הדברים יופיעו הפרטים המרכזיים של העסקה: זהות הקונה והמוכר, מיקום הדירה, המחיר המוסכם ומועד מסירת הדירה – אך לא הפרטים הקטנים של העסקה. זיכרון דברים הינו הסכם מחייב לפי חוק החוזים, פסיקת בתי המשפט והמנהג, לכן גם מבחינה הלכתית יש לו תוקף, לכל הפחות, מדין סיטומתא (ראו הערה 8). ההמלצה המקובלת היא שלא לחתום על זיכרון דברים, ורק כשאין ברירה – להתנות את זיכרון הדברים בחתימת חוזה סופי עד לתאריך מסוים. הניסיון מלמד שעדיף לצדדים לחתום על חוזה כתוב ומפורט ככל האפשר. חוזה מלא משמש לתיאום ציפיות ועשוי לחסוך אי נעימות ועגמת נפש לשני הצדדים.

2. שכירות עתידית – 'אופציה'

בחוזים רבים מוסיפים סעיף 'אופציה' להארכת השכירות. סעיף זה מיועד להיטיב עם השוכר ולאפשר לו לשכור את הדירה לתקופה נוספת בתנאים הדומים לאלו הנהוגים בחוזה העיקרי (אותם דמי שכירות וכדו'), אם ירצה בכך. בהגיע הזמן יוכל השוכר להחליט אם לממש את סעיף האופציה, ואם יעשה כן – למשכיר לא תהיה אפשרות להעלות את שכר הדירה או להפסיק את השכירות. אם השוכר יבחר שלא לממש את האופציה – המשכיר לא יוכל לכופף את השוכר להאריך את השכירות. גם כשאין אופציה בחוזה, והשוכר ואדם אחר מעוניינים, כל אחד בנפרד, לשכור את הבית במחיר ובתנאים דומים – על המשכיר לאפשר לשוכר הנוכחי לשכור את הבית משום 'ועשית הישר והטוב', שלא יצטרך להתפנות מהבית וללכת למקום אחר.⁹ אם השוכר אינו מעוניין להאריך את השכירות, לדעת רוב הפוסקים יכול המשכיר להשכיר את הדירה לאדם אחר לתקופה הבאה, עוד במהלך השכירות הנוכחית.¹⁰

כ'שטר קניין, אך יש להם תוקף כקניין סיטומתא, עיינו גם שו"ת הרמ"א סי' כ; ש"ך, חו"מ סי' רי ס"ק א; עמק המשפט, דיני חוזים והסכמים סי' ב וסי' ו; ספר כתר א, עמ' 47 הערה 54.

9. כד"ן 'בר מצרא' (ט"ז חו"מ סי' קעה ס"ק נט). לשאלה אם השוכר הנוכחי יכול לכופף את המשכיר להשכיר דווקא לו – עיינו פתחי חושן, שכירות פרק ד הערה נ; שותפים ומצרנות, פרק יא הערה מט.

10. לדעת שו"ת מהרשד"ם, סי' רעז; סי' רפח ופוסקים נוספים אין אפשרות להשכיר באופן הזה, כיוון שלכל משך תקופת השכירות הדירה בבעלותו של השוכר. ואף שאחר תקופת השכירות היא תחזור למשכיר, הרי זה כדבר שאינו ברשותו של המשכיר, ואין אדם משכיר דבר שאינו ברשותו, אך לדעת רוב הפוסקים ניתן להשכיר את הדירה: (א) לדעת שו"ת המב"ט, ח"א סי' שמו, הש"ך, חו"מ סי' שיב ס"ק ג, ופוסקים נוספים, לשוכר יש רק 'קניין פירות' בדירה, ואילו גוף הקרקע נשאר של המשכיר, לכן ההשכרה מעכשיו אינה נחשבת כהקנאת 'דבר שאינו ברשותו'. (ב) גם אם השכרה עתידית של נכס שמושכר כעת נחשבת כדבר שאינו ברשותו, לדעת החתם סופר, שו"ת ח"ה סי' סו אות ב, שו"ת דברי חיים, חו"מ ח"ב סי' כו, ועוד, ניתן להקנות נכס כזה אם כך המנהג, מדין קניין סיטומתא. (ג) לדעת הערך ש"י, סי' שיב ס"ק א ד"ה שישלים, גם אם אין אפשרות להקנות את השכירות העתידית, עדיין נוצר חיוב ושעבוד על המשכיר להשכיר לשוכר העתידי. למקורות בנושא זה עיינו פתחי תשובה, חו"מ סי' שטו ס"ק א; עמק המשפט, שכירות בתים סי' מא עמ' תצג-תקג.



ג. דמי השכירות

1. מחיר השכירות

מחיר השכירות נקבע בתחילת השכירות, בהתאם למשא ומתן בין הצדדים. דרישה לשנות את מחיר השכירות במהלך השכירות, כמוה כדרישה לסיום השכירות, משום שהיא מבקשת מהצד השני להמשיך בשכירות בתנאים שייתכן שמראש לא היה מוכן להתחייב להם. לכן בשכירות לתקופה קצובה מראש, אין אפשרות לשנות את מחיר השכירות במהלך התקופה, אפילו אם מחירי השכירות של שאר הדירות השתנה.¹¹ לעומת זאת, בשכירות חודשית לתקופה שאינה מוגדרת מראש רשאי אחד הצדדים לדרוש מהצד האחר שמחיר השכירות ישתנה בהתאם לשינויים במחירי השכירות באזור, גם אם לא הוסכם על כך מראש במפורש. עדכון המחיר יחול כבר בתחילת חודש השכירות הבא, ואין צורך במסירת הודעה מוקדמת על העלאה זו. אם ברצונו של אחד מהצדדים לשנות את מחיר השכירות בשיעור חד יותר, עליו להודיע לצד השני על כך חודש שכירות שלם מראש (כלומר עד סוף החודש הנוכחי, ומאז עוד חודש), ורק אז יוכל לדרוש שינוי במחיר או את סיום החוזה.¹² ניתן לקבוע שמחיר השכירות יהיה בדולרים, ולמרות שינוי שער המטבע אין בכך משום ריבית. אם המשכיר משלם בשקלים, ישלם לפי שער הדולר ביום שהיה אמור לשלם, ולא לפי השער ביום התשלום בפועל.¹³

2. מועד התשלום וקנסות על איחור

על השוכר לשלם את דמי השכירות במלואם ובזמן, ואם אינו משלם, לדעת הרבה פוסקים עובר בלאו.¹⁴ לכן חובה על השוכר לעשות כל מאמץ לשלם את חובו ולא להתרשל בכך. מועד התשלום יוסכם מראש בין הצדדים. אם לא סיכמו ביניהם, מעיקר הדין על השוכר לשלם את דמי השכירות בסוף תקופת השכירות (בשכירות חודשית, למשל, בסוף החודש).¹⁵ אולם המנהג המקובל היום הוא שאת דמי השכירות החודשיים משלמים בתחילת כל חודש, ויש לנהוג לפי המקובל בשוק.¹⁶ מותר להתנות בחוזה שאם השוכר לא ישלם בזמן, יעלה מחיר השכירות לחודשים הבאים, ואין בכך משום ריבית.

11. בבא מציעא קא ע"ב; שו"ע חו"מ סי' שיב סעי' י.

12. שו"ע, חו"מ סי' שיב סעי' ט; טור שם.

13. ברית יהודה, פרק כב הערה לג.

14. השולחן ערוך, חו"מ סי' שלט סעי' א, כתב בשם הרמ"ה שבשכירות קרקע אינו עובר על הלאו 'לא תעשק שכיר... אשר בארצך בשעריך' (דברים כד, יד). אך בשער משפט, חו"מ שם ס"ק א, כתב שבתורת כהנים מבואר שעובר בלאו 'לא תלין פעלת שכיר' (ויקרא כד, יד), ושכן דעת סמ"ג ויראים. לכן לדעתו אין להקל באיסור לאו דאורייתא. גם קצות החושן, חו"מ שם ס"ק א, מסיק שיש להחמיר בשכירות דירה, אך מטעם אחר. עיינו פתחי חושן, שכירות פרק א הערה יז.

15. בבא מציעא סה ע"א ועוד; רמ"א, חו"מ סי' קצב סעי' יג.

16. מנהג כזה מוזכר במחנה אפרים, הל' שכירות סעי' לא, ובחכמת אדם, סי' קלו סעי' י. גם לפי חוק השכירות והשאילה, סעיף 14, 'נקבעו דמי השכירות בסכום מסוים לתקופות קצובות, ישלמו בשכירות מקרקעין בראשית כל תקופה'.

תנאי כזה מותר גם אם המחיר החדש גבוה,¹⁷ אבל אסור להעלות את דמי השכירות על תקופת שכירות שכבר עבר מועד הפירעון שלה.¹⁸ במקרה של איחור גדול בתשלום דמי השכירות, המשכיר יכול לבטל את השכירות, ואפילו אם השוכר אינו משלם בגלל שנעשה עני וכדומה.¹⁹

3. תשלומי חשמל, ארנונה ועוד

אם לא הוסכם אחרת, על השוכר לשאת בתשלומי החשמל, המים, הגז והארנונה. זאת משום שאלו תשלומים על הנאות ושירותים שהמחזיק בדירה נהנה מהם. תשלומים אלו עשויים להוות מוקד לסכסוך, מפני שלעתים מפנה השוכר את הדירה מבלי שישלם את חובותיו לרשויות, והמשכיר נאלץ לשלם חובות אלו.²⁰ כדי להימנע מכך, על הצדדים להעביר את החשבונות על שם השוכר ביום הכניסה לבית, ולהחזירם על שם הבעלים ביום הפינוי. נקודת מחלוקת נוספת נוצרת כאשר מונה (חשמל או מים) אחד משותף לכמה דירות, והשוכר עלול למצוא עצמו מחויב בתשלום חובות של אחרים. לכן מומלץ לשוכר לבדוק אם מותקן מונה נפרד לדירה המושכרת. תשלומים הנגזרים מהבעלות בנכס, כגון תשלומי מס שבה, יחולו על המשכיר. לסיום, על השוכר לזכור כי חובתו העיקרית כלפי המשכיר היא לשלם את דמי השכירות במועד. השוכר אינו רשאי להימנע מתשלום דמי שכירות כעונש למשכיר, ובוודאי אסור לו לגור בדירה ולא לשלם בטענה שהוא מחוסר אמצעים. גם אם זה המצב, החובה לסייע לו מוטלת על כלל הציבור ולא רק על המשכיר.

17. גם לפי הפוסקים הסוברים שיש איסור אונאת מחיר בשכירות קרקע, עיינו עט יוסף, שכירות ס' א סע' ב-ד, כאן מותר, כיוון שהשוכר יודע שהמחיר הוא נדרש לשלם במקרה של איחור גבוה ביחס למחירי השוק. וראו ש"ע, חו"מ ס' רז סעי' יג; עט יוסף, שכירות ס' א סעי' יז, שאם בנוסח ההסכם נכתב שעל ימי האיחור יש לשלם קנס, ייתכן שהתנאי לא יועיל, מטעם אסמכתא.
18. שו"ע ורמ"א, יו"ד ס' קעו סעי' ו. לעניין תשלומי הצמדה למדד, עיינו מאמריהם של הרבנים דיכובסקי, אליעזרוב ואלחרר, תחומין ו, עמ' 208–234.
19. כך כתב בשו"ת המהר"ט, ח"א ס' קיג: 'מי שהשכיר בית לחבירו בשנים עשר דינרים לשנה בדינר לחדש לפרוע בכל חדש וחדש, והרי הוא עני שאין ספק בידו לפרוע מה שעבר ומה שעתיד לבא, וכי לא יוכל [המשכיר] לומר לו צא מביתי שעל מנת כן לא השכרתי לך? ולמה תתחייב במה שאין אתה יכול לפרוע!'. עיינו גם עט יוסף, שכירות ס' א סעי' יג; נתיבות המשפט, ביאורים ס' קצ ס"ק ז. בפעמוני זהב, חו"מ ס' שיב ס"ק ה ד"ה וראיתי להרב, דן במקרה שהשוכר מעמיד ערב שייפרע על דמי השכירות העתידיים, אך אינו משלם את דמי השכירות על העבר, והסיק שהמשכיר אינו יכול להוציא את השוכר כיוון שאת חוב העבר אינו מתקן בפניו השוכר, ועל העתיד הוא מובטח. עם זאת, ברוב חוזי השכירות היום מפורש שאיחור (של שבוע עד חודש) בתשלום דמי השכירות ייחשב כ'הפרה יסודית', כלומר כהפרה שמקנה למשכיר את הזכות לבטל את ההסכם, והדבר נחשב כמנהג המדינה. לכן בכל מקרה של איחור משמעותי יוכל המשכיר לבטל את ההסכם השכירות.
20. בתיק 74018 בב"ד ארץ חמדה גזית (המפורסם באתר בית הדין), בית הדין דן במקרה שבו השוכר והמשכיר לא העבירו את חשבון הארנונה ע"ש השוכר, והחשבון לא שולם וצבר ריביות וקנסות. בית הדין קבע כי השוכר הוא האחראי המהותי לתשלום חוב הארנונה, בהיותו הנהנה מהשירותים שהעירייה מספקת עם זאת, כיוון שהצדדים הסכימו שרק המשכיר ינהל מגעים עם העירייה – החובות נוצרו בגלל ההזנחה של המשכיר, ועליו לשאת בקנסות ובריביות.



4. פינוי בכוח של השוכר

במקרה שבו השוכר אינו משלם את דמי השכירות, או שתקופת השכירות שלו נגמרה, עשוי המשכיר לרצות לפנות בכוח את השוכר. אף על פי שמעיקר הדין אדם רשאי לעשות דין לעצמו ולפנות את השוכר,²¹ החוק אינו מתיר זאת, ולפי ההלכה יש לציית להוראה זו שנועדה לתקנת הציבור. לפי הפסיקה המקובלת בבתי המשפט,²² לא זו בלבד שהמשכיר אינו רשאי להוציא בכוח את השוכר או את מיטלטליו מן הדירה או להחליף מנעול, המשכיר גם אינו רשאי לנתק את המים והחשמל מהדירה, ואפילו אם בחוזה השכירות הוסכם על כך בפירוש. אם המשכיר מיצה את ההליכים מול השוכר (מכתב התראה וכדו'), והשוכר עדיין מסרב לפנות את הדירה, על המשכיר לפנות לבית דין בבקשה להוציא צו פינוי לשוכר. לצו זה יש תוקף משפטי אם ההליך התקיים במסגרת חוק הבוררות.



21. שו"ע, חו"מ ס' ד סעי' א.

22. עיינו פס"ד 12058-07 גודניאן נגד דדוש, בבית המשפט השלום ירושלים.