

## הרב אהרן פלדמן

# הפסקת השכירות

בפרק זה נדון במקרה שבו המשכיר או השוכר רוצים להפסיק את הסכם השכירות שביניהם. נתמקד בשני נושאים: הראשון - האם השוכר והמשכיר יכולים לסיים את השכירות באופן חד-צדדי? השני - במקרה שהצדדים הסכימו שהשכירות תסתיים לפני הזמן, האם הם יכולים לחזור בהם מהסכמתם?

### א. סיום החוזה והודעה על סיום השכירות

במקרה שבו נקבע בחוזה מועד לסיום השכירות, ולא התעוררו נסיבות מיוחדות (למשל, הפרה של הסכם השכירות), המשכיר אינו יכול לפנות את השוכר עד תום תקופת השכירות,<sup>1</sup> וגם השוכר מחויב לשלם את דמי השכירות עד תום התקופה, אפילו אם יפנה את הדירה לפני תום התקופה. כמו כן, כאשר נקבע מועד לסיום השכירות, אין צורך למסור הודעה מראש שהשכירות תסתיים במועדה, כי הצדדים היו אמורים להניח שהשכירות תסתיים במועד הקבוע מראש.<sup>2</sup> עם זאת, גם אם נקבע תאריך לסיום השכירות, במקרים רבים עלול חוסר תקשורת בין הצדדים לגרום לאי-הבנות ולתפיסה מוטעית של כוונותיו של אחד הצדדים. לכן רצוי לכל צד להודיע על תכניותיו לצד השני די זמן מראש, ובכך למנוע סכסוכים מיותרים ועגמת נפש. במקרה שבו לא נקבע מועד לסיום השכירות, אלא רק נקבעו דמי השכירות החודשית, הצדדים אינם יכולים להפסיק את השכירות באופן פתאומי. על הצד המעוניין לסיים את ההסכם להודיע מראש על רצונו, כדי שהצד השני יוכל להיערך בהתאם. מדברי הגמרא<sup>3</sup> עולה שיש הבדל בין זמן ההודעה המוקדמת בחורף לזמן ההודעה בקיץ, ובין זמן ההודעה בערים הגדולות לזמן ההודעה בערים קטנות. הסיבה להבדל היא הקושי לאתר דירה אחרת בזמנים ובמקומות אלו. בימינו, לרוב אין מניעה לעבור דירה בכל עונה ובכל מקום, ותקופת ההודעה המוקדמת תעמוד על חודש בלבד.<sup>4</sup> מובן שאם הוזכרה במפורש בחוזה אפשרות לסיום מוקדם של השכירות או להודעה מוקדמת, יש לפעול על פיה. ראוי לציין שגם אם השוכר והמשכיר הסתכסכו - ברוב המקרים אין זו עילה לסיים את השכירות לפני סוף התקופה או ללא הודעה.<sup>5</sup>

1. שו"ע, חו"מ סי' שיב סעי' א.

2. שו"ע, שם סעי' ח.

3. בבא מציעא קא ע"א.

4. עמק המשפט, שכירות בתים עמ' קיח. בפס"ד של בית הדין 'ארץ חמדה - גזית', ירושלים, תיק מס' 74091, נפסק שבשכירות לעסקים זמן ההודעה המוקדמת הוא שלושה חודשים.

5. רמ"א, חו"מ סי' שיב סעי' ט.

## ב. עזיבה לפני סוף השכירות

כאמור, כאשר הוגדר מראש מועד סיום השכירות, יש בכך התחייבות של השוכר לשלם על כל התקופה גם אם יעזוב באמצעה. גם אם לא נקבע מועד לסיום השכירות והשוכר פינה את הדירה בלי להודיע מראש, יהיה עליו לשלם שכר דירה על תקופת ההודעה המוקדמת, כיוון שתקופת ההודעה מוקדמת כמוה כתקופת חוזה שהוגדרה מראש, שהשוכר התחייב לשלם עליה.<sup>6</sup> בהמשך המאמר נדון גם אם השוכר נפטר מחיוביו כשנכנס שוכר חלופי במקומו, או שהייתה אפשרות שייכנס שוכר חלופי והיא לא מומשה בגלל המשכיר.

## ג. חזרה מהסכמה לסיים את החוזה

הפוסקים עסקו בהרחבה בשאלה האם יכולים הצדדים לחזור בהם מהסכמה בעל פה לבטל את הסכם השכירות. נושא זה מובא לראשונה בשו"ת הריב"ש<sup>7</sup> שדן במקרה ששוכר הסכים להפסיק את השכירות ואחר כך חזר בו. הריב"ש פוסק שבהסכמה גרידא אין די כדי לבטל את השכירות, והצדדים יוכלו לחזור בהם, משום שהבית נחשב כקנוי לשוכר לכל משך תקופת השכירות, וכדי להעביר את הבית בחזרה למשכיר, עליו להקנות את הבית במעשה קניין.<sup>8</sup> 'שער המשפט'<sup>9</sup> חולק על הריב"ש, ולדעתו לאחר שהצדדים התרצו לסיים את השכירות, שוב אינם יכולים לחזור בהם. הטעם לכך הוא שהדירה המושכרת אינה קנויה לשוכר, ויש לו בה רק זכות תשמיש. כדי לוותר על זכות כזו די במחילה בדיבור, ואין צורך במעשה קניין. בשו"ת ראנ"ח<sup>10</sup> נוקט בדרך ביניים: לדעתו לשוכר יש זכות קניינית במושכר, ומחילה אינה מפקיעה את הזכות הזו, כשיטת הריב"ש. לעומת זאת, זכותו של המשכיר לקבל את דמי השכירות היא חוב אישי של השוכר, ומחילה מפקיעה חוב כזה. לכן אם הצדדים הסכימו בעל פה לבטל את השכירות, רק השוכר יוכל לחזור בו, ולא המשכיר. מחלוקת זו לא הוכרעה הלכה למעשה,<sup>11</sup> ולכן בכל מקרה של הפסקה מוקדמת של השכירות, מומלץ לצדדים לעשות

6. נחלת צבי חו"מ שיב, ז; דברי גאונים קד, יט; ערך ש"י חו"מ שיב, יד; משפטי התורה עג, ח; פתחי חושן, שכירות פרק ה סעי' טז ובהערה לח. כך פוסק גם המאירי, בית הבחירה בבא מציעא קא ע"ב, אך אינו מסביר מדוע חייב לשלם.
7. שו"ת הריב"ש, סי' תקי.
8. הסכמת הצדדים להעברת זכות קניינית מותנית בביצוע מעשה קניין, ולא די בהסכמה בלב שלם ובנוכחות עדים (טור חו"מ סי' קפט אות א-ב). לעומת זאת, מחילה על חוב יכולה להיעשות בדיבור. לכן אם השכירות היא זכות קניינית, אזי לכאורה גם החזרתה למשכיר מחייבת מעשה קניין. לעומת זאת, אם מדובר בויתור של השוכר על התחייבות של המשכיר, אזי הביטול יהיה תקף גם אם היה בדיבור. נושא זה קשור לשאלה הכללית על עצם מושג השכירות - אם היא קניין או התחייבות אישית, ראו בחלקו הראשון של המאמר, פורסם בגיליון 111 עמ' 101-102.
9. שער המשפט, סי' שטו.
10. שו"ת ראנ"ח, סי' לח.
11. עיינו גם פד"ר יז עמ' 69-78, שרוב הפוסקים חולקים על הריב"ש, וסוברים שדי בהסכמת המשכיר

מעשה קניין, כגון הסכם קצר בכתב, שייתן להסכמתם מעמד משפטי המחייב לכל הדעות.

## ד. העברת השכירות ושכירות משנה

ישנם מקרים שבהם השוכר רוצה לסיים את השכירות לפני המועד שסוכם מראש, ומציע ששוכר אחר ייכנס תחתיו לדירה, ובכך יפטור אותו מחיוביו כלפי המשכיר. במקרים אחרים, השוכר רוצה להשכיר את הדירה לתקופה קצרה לשוכרי-משנה, כגון בתקופות שבהן הוא נעדר מהדירה עקב חופשה ארוכה. המשותף לשני המקרים הוא שהשוכר רוצה להעביר את הזכויות שלו בדירה לאדם אחר. אם המשכיר מתנגד לבקשת השוכר, מתעוררת השאלה האם ובאילו מקרים ההתנגדות מתקבלת.<sup>12</sup>

### 1. שני דגמים של העברת השכירות

לשם הבהירות, נציין שאנו מבחינים בין שני דגמים של העברת השכירות: (1) 'החלפת שכירות' שבה השכירות הראשונה נפסקת ומתחילה שכירות שנייה. בדגם כזה, השוכר מעביר את השכירות לשוכר חלופי, ומסיים בכך את מערכת היחסים מול המשכיר. (2) 'שכירות משנה', שבה הסכם השכירות הראשון נשאר בתוקפו, ונוצר הסכם חדש בין השוכר הראשון לשוכר השני, והמשכיר אינו צד בו. בדגם כזה, כשהשוכר מבקש לעזוב הוא נשאר שוכר ראשי, שמשכיר לשוכר משנה, ונשאר אחראי על התשלום למשכיר. בדגם הראשון נכנה את השוכר השני 'שוכר חלופי', ובדגם השני נכנה אותו 'שוכר משנה'. כאשר כוונתנו לשני הדגמים, נציין זאת במונחים 'העברת השכירות' ו'השוכר השני'.

### 2. סתירה בגמרא: האם שוכר רשאי להשכיר?

הראשונים דנו ביחס שבין שתי סוגיות בגמרא: בסוגיה אחת הגמרא (בבא מציעא עט ע"ב) דנה באדם ששכר ספינת משא, ובאמצע הדרך הוא מעוניין להפסיק את השכירות. מדבריה ניתן ללמוד שהשוכר יכול להשכיר את הספינה לשוכר אחר, אפילו כשהמשכיר

לסיום השכירות כדי לפטור את השוכר מתשלום, ואין צורך במעשה קניין. אולם במקרה שדמי השכירות שולמו מראש, דעתו של הריב"ש נתקבלה להלכה, וויתור השוכר על השכירות צריך מעשה קניין ולא מועילה מחילה. ואף אם הדבר ספק, המשכיר מוחזק בדמי השכירות ואין להוציא מידו.  
12. על פניו, שאלה זו קשורה למחלוקת היסודית אם שכירות היא זכות קניינית של השוכר או התחייבות של המשכיר: אם מדובר בזכות קניינית של השוכר, אזי כשם שאדם שקנה חפץ רשאי למכרו לאחרים, כך גם שוכר רשאי להעביר את זכויותיו לאחרים. לעומת זאת, אם מדובר בהתחייבות של המשכיר להעמיד את הדירה לרשות השוכר, אזי ההתחייבות היא אישית בין השוכר והמשכיר, והשוכר אינו רשאי להעביר את זכויותיו לאדם אחר. אמנם, באמצעות התניה מפורשת ניתן להגיע לאותן תוצאות גם ב'מסלול הקנייני' וגם ב'מסלול ההתחייבות', אך ברירת המחדל בשני המסלולים שונה זו מזו (עיינו פס"ד 'אריזונה', ע.א. 208/51): ברירת המחדל ב'מסלול הקנייני' היא שמותר לשוכר להשכיר לאחרים, כדרכה של כל זכות קניינית שניתן להעבירה לאחרים, ואילו ב'מסלול ההתחייבות' ברירת המחדל היא שהשכירות היא זכות אישית שאין להעבירה לאחרים, בדומה לשעבודו של לווה כלפי המלווה, שמדאורייתא אין אפשרות להעבירו לאחרים (על פי הסבר רבנו תם, הובא גם ברשב"א בבא בתרא קמז ע"ב ד"ה אלא).

מתנגד. לכאורה סוגיה זו סותרת סוגיה אחרת (גיטין כט ע"א; בבא מציעא כט ע"ב), שבה קובעת הגמרא ש'אין השוכר רשאי להשכיר', ואף מציינת שזוהי הלכה פשוטה ש'אפילו תינוקות של בית רבן יודעים אותה'. למעשה נחלקו ראשונים בשאלה זו. במסגרת זו נדון בשתי השיטות העיקריות: שיטת הרמב"ם ושיטת הראב"ן.<sup>13</sup>

### 3. שיטה ראשונה: שוכר רשאי להשכיר כשאין חשש לשלמות הנכס המושכר

לדעת הרמב"ם<sup>14</sup> הדין ש'אין השוכר רשאי להשכיר' נובע מהחשש שמא הפיקדון לא יישמר כראוי כשהוא ביד השוכר השני. לכן דווקא במיטלטלין שיש חשש שייגנבו או יאבדו, אסור לשוכר להשכיר, אבל אין מניעה להשכיר דירה מושכרת, שההיזק לא מצוי בה. גם במקרה שבגמרא אין חשש שהספינה תיזק ביד השוכר השני, שכן בעל הספינה נוכח בספינה בזמן ההפלגה, ולכן מותר לשוכר הראשון להשכיר לאחרים. בהתאם לעיקרון זה, שהחלפה מותרת רק כשהמושכר יישמר, קובע הרמב"ם (שם) שהשוכר הראשון רשאי להשכיר רק אם הִרְכַּב משפחתו של השוכר השני דומה לשלו, 'אבל אם היו ארבעה לא ישכור לחמשה'. מלשון הרמב"ם ש'אין השוכר רשאי להשכיר', ניתן ללמוד שכאשר הדבר מותר, מדובר ב'שכירות משנה', דהיינו השוכר הראשון משכיר לשוכר השני.<sup>15</sup> עמדת הרמב"ם בעניין זה תואמת את גישתו העקרונית ששכירות היא זכות קניינית, ובלשונו (רמב"ם הל' שכירות פ"ז ה"א): 'שהשכירות מכירה לזמן קצוב היא'. לפיכך, ברירת המחזל היא שהשוכר יכול להשכיר לשוכר-משנה, אלא אם כן ישנו חשש מוצק שייגרם מכך נזק. ה'שלחן ערוך'<sup>16</sup> פוסק כשיטת הרמב"ם, שאין לחשוש לקלקול בדירה, למעט במקרה של תוספת דיירים. המשכיר יוכל לסרב להעברת השכירות גם במקרים אחרים, כגון שהדייר שמציע השוכר הראשון 'מחריב דירות, או שהוא אלם, או בעל מריבות, או אינו מתנהג בנקיות וכיוצא בזה'.<sup>17</sup> במקרה של חילופי שוכרים, המשכיר יכול להתנגד אם השוכר השני שנוא על המשכיר,<sup>18</sup> וכן כאשר יש חשש שמא הדייר השני לא יעמוד בתשלומים.<sup>19</sup> על החשש האחרון ניתן להתגבר אם השוכר הראשון יערוב לתשלומי השוכר השני.

13. נזכיר בקיצור גם את שיטת בעל העיטור, אות ש, שכירות דף מט טור ג, שמדבריו משמע שבכל מקרה 'אין השוכר רשאי להשכיר'. נראה שלדעתו הלכה זו אינה נובעת מחשש זה או אחר, אלא מתפיסה עקרונית שזכויות השוכר אינן ניתנות להעברה. ייתכן שהוא סבר ששכירות איננה זכות קניינית, אלא התחייבות אישית.

14. רמב"ם, הל' שכירות פ"ה ה"ה.

15. בהמשך אותה הלכה דן הרמב"ם במקרה שבו 'אמר לו בעל הבית לשוכר, למה תטרח ותשכיר ביתי לאחרים? אם לא תרצה לעמוד בו, צא והניחו ואתה פטור'. הרמב"ם פוסק 'שזה באל תמנע טוב מבעליו, עד שאתה משכירו לאחר, הנח לזה ביתו', כלומר ישנה עדיפות להשכיר את הבית לבעליו מאשר לשוכר זה. הרדב"ז, שו"ת ח"א סי' קלט, ומהרשד"ם, חו"מ סי' קצה, דייקו מדברי הרמב"ם, שאם לשוכר יש תועלת מהשכרה דווקא לדייר אחר, הוא רשאי לסרב לבקשת בעל הבית. היכולת של השוכר לקבוע את זהות השוכר השני מלמדת שישנה שכירות ראשית של השוכר הראשון ושכירות משנה.

16. שו"ע, חו"מ סי' שטז סעי' א.

17. עי' ערוך השולחן, חו"מ סי' שטז סעי' ב.

18. ט"ז, חו"מ סי' שיב ס"ק ז; ערוך השולחן, שם.

19. בית יוסף, חו"מ סי' שיב אות ז.

#### 4. שיטה שנייה: אופי השכירות משתנה בהתאם למועד התשלום

הראב"ן<sup>20</sup> דן במקרה שבו שוכר רוצה לפנות את הדירה המושכרת ולהשכירה לאדם אחר. המשכיר מסרב לבקשה, ודורש להמשיך לקיים את הסכם השכירות, אף שניתן למצוא שוכר חלופי הגון. הראב"ן מחלק בין שני מצבים:

**א. אם השוכר לא שילם את דמי השכירות מראש**, הוא רשאי להפסיק את השכירות (כמו במקרה של הספינה). זכותו של המשכיר לבחור את השוכר החלופי.

**ב. אם השוכר שילם את דמי השכירות מראש**, אין באפשרותו לקבל בחזרה את דמי השכירות, אפילו שניתן למצוא שוכר חלופי. השוכר לא יוכל להכניס דייר זר לדירה (בתשלום או שלא בתשלום).

האחרונים<sup>21</sup> הסבירו שתשלום דמי השכירות מראש מהווה הסכמה<sup>22</sup> לשכור את הנכס לכל התקופה, והשוכר ויתר מראש על הזכות לשנות את תנאי החוזה במהלך השכירות. אם לא היה תשלום מראש, הדבר מעיד כי התשלום מותנה בשימוש בנכס, ואם הועברה השכירות - פטור השוכר מחיוביו. מטעם זה, מסתבר שבמקרה שבו השוכר הפקיד עירבון או שיקים דחויים, לא ייחשב הדבר כהסכמה לתשלום שלא יוחזר, ויהיה הדין כאילו לא שילם מראש.<sup>23</sup> כמו כן, לדעת הראב"ן הכלל ש'אין השוכר רשאי להשכיר' תקף גם בדירות, ולכן גם כאשר השוכר רשאי להפסיק את השכירות, תהא זו זכותו של המשכיר לבחור את השוכר החלופי.

**לסיכום**, במקרה המקובל שבו דמי השכירות משולמים בתחילת כל חודש ולא במקדמה אחת: לדעת הרמב"ם רשאי השוכר להשכיר את הדירה לשוכר משנה, ואילו לדעת הראב"ן רשאי השוכר להעביר את השכירות לשוכר חלופי, על פי בחירת המשכיר.

במקרה הנדיר שבו השוכר שילם מיוזמתו את כל דמי השכירות מראש, לדעת הראב"ן הוא לא יכול להעביר את השכירות.<sup>24</sup>

- 
20. ראב"ן, בבא מציעא ל ע"א ד"ה ראובן השכיר (מהד' דבליצקי ח"ג עמ' קיט).
21. עיינו: שו"ת שמחת יום טוב, סי' כח; שו"ת אגרות משה, חו"מ ח"א סי' עד. הסבר זה מבוסס על דברי התוספות, בבא מציעא עט ע" ד"ה אי אתה.
22. בספר נתיבות המשפט, ביאורים סי' שיב ס"ק יג, כתב שהשוכר מקבל עליו לשלם גם במקרי אונס רק אם העברת התשלום מראש נעשתה בידיעת שני הצדדים ובהסכמתם. מסתבר שהטעם לכך הוא שמתווה העסקה הופך מעסקת שכירות לעסקת קניין, ואי אפשר לשנות את העסקה בלי הסכמה של שני הצדדים. לעומת זאת, בספר ערך ש"י, חו"מ סי' שלד ד"ה מיהו, דייק משו"ת מהר"ח אור זרוע, סי' סו, שאם התשלום מראש היה תנאי של המשכיר ולא יוזמה של השוכר, אזי הדין יהיה כמו במקרה שבו התשלום לא בוצע מראש. מסתבר שלדעתו תשלום מראש מעיד על מחילה מצד השוכר, כיוון שהנוהג הרגיל הוא שתשלום על שכירות מתבצע בסופה (שכירות אינה משתלמת אלא לבסוף), אבל אם המשכיר הוא זה שדרש תשלום מראש, אין בהקדמת התשלום עדות לכוונת השוכר למחול על אונסים.
23. כך עולה מדברי שו"ת ברית אברהם, חו"מ סי' לד, הובא בפתחי תשובה, חו"מ סי' שטז ס"ק ב.
24. עיינו שו"ת אגרות משה, חו"מ ח"א סי' עד ד"ה וכיון שניתרצו, שמחלוקת הראשונים במקומה עומדת, וכספק בדין.



### 5. המנהג, וחוק המדינה במקרה של התניה מפורשת

למעשה כיום, אם לא ניתנה לכך רשות מפורשת (בתחילת השכירות או במהלכה), השוכר אינו רשאי להעביר את השכירות או להשכיר שכירות משנה. זאת משום שברוב מוחלט של החוזים בארץ (בשכירות דירות פרטיות) מצוין שהשוכר אינו רשאי להכניס שוכר חלופי אם המשכיר אינו מסכים לכך במפורש, והדבר נחשב כמנהג המדינה. ייתכן שהסיבה להיווצרות המנהג היא שכיום דירה כוללת מערכות ששוכר לא זהיר עלול לקלקל. עם זאת, כשהמשכיר מתנגד להחלפת השוכרים מטעמים בלתי סבירים, ייתכן שבית הדין יאפשר לשוכר להפסיק את השכירות. הטעם לכך הוא שלפי חוק המדינה,<sup>25</sup> בית משפט יכול לאשר לשוכר להעביר את השכירות או להשכיר שכירות משנה, אם התנגדות המשכיר לכך היא מטעמים שאינם סבירים, ואפילו אם בחוזה השכירות הוסכם במפורש שהשכירות לא תועבר ושללא תהיה שכירות משנה.<sup>26</sup> אף שהוראה זו של החוק אינה עולה בקנה אחד עם הכלל ההלכתי ש'כל תנאי שבממון קיים',<sup>27</sup> ייתכן שההלכה תאמץ את עמדת החוק, מכוח 'דינא דמלכותא דינא', וכן בגלל שחוק כזה הגיוני ומונע 'מידת סדום'. טעם נוסף לכך הוא שיש בחוק זה משום תקנת בני המדינה, כי הוא מעודד שימוש מיטבי במשאב מוגבל (דירות מגורים). כמו כן ייתכן שמכיוון שחוק המדינה הפך למנהג המקובל, יש לפרש את החוזים המקובלים על פיו. לא מצאנו התייחסות הלכתית מפורשת למעמד החוק והמנהג בעניין זה, ולכן הצדדים צריכים להיות מודעים לפרשנות שאליה נתון סעיף מפורש בחוזה שאוסר העברה של השכירות, או לחילוקי הדעות האפשריים במקרה שלא סוכם דבר. לפיכך כדאי להגדיר את הדברים בצורה מפורשת וברורה, כפי שיוצע להלן.

## סיכום

- א. כאשר סוכם במפורש שהשוכר רשאי להעביר את השכירות לשוכר אחר או להשכיר לשוכר משנה - יש לפעול על פי הסיכום.
- ב. כאשר מפורש בחוזה שהשוכר אינו רשאי להשכיר לאחר, על פי שורת הדין הדבר מחייב, אולם על פי החוק השוכר רשאי להעביר את השכירות לשוכר סביר. לא מצאנו

25. חוק השכירות והשאילה התשל"א-1971, סעיף 22. תיארונו את עמדת החוק לגבי שכירות מקרקעין, אך בשכירות מיטלטלין הדין שונה: במקרה של סירוב מטעמים בלתי סבירים דרוש אישור בית משפט לעסקת העברת השכירות, ואם ישנו תנאי בחוזה השכירות האוסר העברת השכירות - בית משפט לא יאשר אותה גם אם סירוב המשכיר אינו סביר.

26. המניע לחקיקה זו הוא הרצון להגן על השוכר, שהוא בדרך כלל נחות במעמדו הכלכלי וצפוי לניצול (ראו: ד"ר 22/82 בית יולס בע"מ נ' רביב משה ושות' בע"מ ואח', פ"ד מג(1) 469, 441, בדברי השופט אלון, סעיף 4). כמו כן, הוראה זו מגבירה את היעילות הכלכלית בניצול משאב הדיור, שהוא מטיבו משאב מוגבל. מעבר לכך, התעקשות המשכיר למנוע החלפה של השוכרים, כשאינה מנומקת בטעמים סבירים, עשויה להיחשב כפעולה בחוסר תום לב, שהוא מאבני היסוד של חוק החוזים בחוק הישראלי.

27. שו"ע, חו"מ סי' רכה סעי' ה, ומקומות נוספים.

התייחסות הלכתית לחוק זה, ולפיכך על הצדדים להיות ערוכים לאפשרות שבית הדין יפעל לפי החוזה או לפי החוק.

ג. כאשר לא סוכם במפורש דבר בנוגע להעברת השכירות, יצטרך השוכר לקבל את אישור המשכיר. אף שלדעת הרמב"ם מותר להשכיר שכירות משנה, כיוון שהמנהג הרווח היום הוא שאין להרשות העברה או שכירות משנה, יש להניח שהשכירות נעשתה באופן המקובל. עם זאת, ייתכן שבית הדין יאמץ את עמדת החוק ויאפשר לשוכר להפסיק את השכירות.

ד. כדי למנוע את חוסר הוודאות שתואר לעיל, מומלץ לסכם בחוזה במפורש שהשוכר צריך להודיע למשכיר שבכוונתו להעביר את השכירות, וכן שהמשכיר יוכל להתנגד כאשר העברת השכירות עלולה לפגוע בו.

