

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יחסין

עובש בדירה שכורה

כתוצאה מחימום הדירה וסגירת חלונות האוורור

תיק ממונות מס' 1275-סח

(מהד' ב מנ"א)

נושא הדיון

א' שכר מב' דירת מחסן לשנה, והתחייב להחזיר לו אותה במצב תקין ונקי כפי שקבל. טוען ב' שקבל בחזרה דירה מלוכלכת עם עובש בקירות ובמזרונים, והוא תובע פיצוי על ההוצאות שהיו לו בנקיון הדירה ובצביעת הקירות, וכן מזרונים חדשים.

א' משיב שהשתמש בדירה שימוש רגיל ולא שום שימוש יוצא דופן, והעובש נגרם כתוצאה מהזעת הקירות בחורף כשהוצרך לסגור את שני החלונות הקטנים היחידים של הדירה כדי לא להתקרר.

ב' טוען שאמר לא' בתחילת השכירות שהחלונות נועדו לאוורור, והיה עליו להשאיר אוורור ולא לאטום את החלונות. עוד הוא טוען שהעובש במזרונים היה נמנע אילו היה א' משתמש בכיסוי המגן שלהם, כפי שנתן לו, אך א' הסיר את הכיסוי המגן, ולכן נהיה בהם עובש. ב' משיב שאינו זוכר שב' אמר לו שיש לאוו את הדירה ע"י פתיחת החלונות, ומה שהסיר את כיסוי המגן מהמזרונים היה משום שהיה גדול מדי למידות המזרונים, והשתמש בכיסוי משלו. ועכ"פ לא מסתבר שהכיסוי המגן היה מונע את העובש מהמזרונים.

עוד טוען א' שב' ראה את הלכלוך והעובש בקירות ואמר שהוא מוחל לו על כך, וע"כ אינו יכול היום לתבוע אותו על זה. ב' משיב שאכן הסכים לוותר לו, אך היה זה לאחר שא' התחייב לקנות מזרונים אחרים, אך לאחר שא' חזר בו ואינו מוכן לקנות מזרונים, הוא חוזר בו מהמחילה ותובע גם עבור הנקיון והצביעה של הקירות.

א' משיב שאם כך, הוא תובע תביעה נגדית להחזר דמי השכירות משום שלא ידע שיהיה עובש בדירה, והוא סבל מכך.

פסק דין של פשרה

כפשרה, על א' לשלם לב' 500 ש"ח עבור המזרונים. שאר התביעות נדחות.

(-) זאב רייז

(-) נחום אייזנשטיין

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

א. מחילה בלי קנין, האם יכול לחזור בו.

ב. מק"ט בדירה שנהיה בה עובש בגלל שלא אוורר אותה.

תשובה

א. כתבו תוס' סנהדרין ו' א' ד"ה לריכה, דמחילה אינה לריכה קנין. וכן פסק בשו"ע סי' יב סעי' ח וסי' רמ"א סעי' ז ואזהע"ז סי' קד סעי' ד.

וכתב בקהלות יעקב סנהדרין סי' ה' שדין זה תלוי במה שנסתפק המחנ"א הלכות זכיה מהפקר סי' י"א בענין המחילה אי ענינו סילוק והפקעת זכויותיו כדוגמת הפקר בעלמא, או שהוא ענין הקנאה שמקנה להנתבע מה שיש לו עליו, וכתב המחנ"א דנחלקו בזה התוס' קדושין י"ט א' דכתבו שמועיל מחילה לקטנה, והריטב"א בקדושין טז שכתב דלא מהני מחילה לעצד כנעני, דהריטב"א ס"ל דמחילה הוא ענין הקנאה ולא שייך מחילה למי שאינו בר זכיה. עיי"ש. וכתב הקהלות יעקב שם שמשו"ע סי' יב סעי' יז שכתב שמועיל מחילה על שבועה, מע שמחילה אינה מדין הקנאה, דמה שייך שיקנה השבועה ללוה, עיי"ש.

ב. בגמ' ז"ב ז"ב א' וב"ק מו א' נחלקו רב ושמואל במוכר שור לחצירו ונמלא נגחן שאינו ראוי לחרישה אלא לשחיטה, רב אמר ה"ז מקח טעות זיל בתר רובא ורובא דאינשי לרדיא הוא דזבני, ושמואל אמר יכול לומר לו לשחיטה מכרתיו לך ולא אזלינן בתר רובא בממונא אלא הממע"ה. ופירש רש"ם שהיה על הלוקח לפרש שרובה את השור לחרישה, ומכיון שלא פירש הפסיד. וכן פסק הרמב"ם מכירה פט"ז ה"ה ושו"ע סי' רלז סעי' כג.

והקשו בגמ' וליחזי אי גזרא דזבין לנכסתא לנכסתא אי לרדיא לרדיא, ומירנו שמדובר בגזרא דזבין להכי ולהכי. ופירש רש"ם שקושית הגמ' היא דוקא כשהיו המוכר והקונה מכירים זה את זה שנעשה הדבר כאילו פירש לו מוכר לי שור לחרישה, אבל אם לא היו מכירים זה"ז אפילו היה הקונה רגיל לקנות לחרישה אין זה מקח טעות משום שהיה לו לפרש מקחו. וכן פסק השו"ע שם, עיי' בהגר"א ס"ק לח. אבל ברמב"ם

שם משמע שחולק, ע"י פס"ד ירושלים כרך 3 עמ' קסג.

לפי"ז צנידון דידן שהשוכר והמשכיר לא הכירו זא"ז, וטבעו של השוכר לחמס את דירתו ללא איזורור, לא היה ידוע למשכיר, לדעת הרש"ס והשו"ע אינו יכול לצוא בטענת מקח טעות בגלל סוג השתמשות זה, שהמשכיר יכול לטעון שהשכיר את הדירה על דעת כן שהשוכר ישתמש בה בחימום רגיל ובאיזורור, ואף שלדעת הרמב"ם יש לו תביעה של מקח טעות, מ"מ מכיון שהמשכיר מוחזק בדמים אין להוליא מידו.

אברהם דוב לויין.

ב

א. צדין מחילה צפה צלי קנין: להלכה נפסק כדבר פשוט צלי חולק צשו"ע סי' יב סעי' ח שמחילה אינה צריכה קנין, וזה שא' רולא לחזור ממחילתו אין צדצרו ממש, שהרי הש"ך ס"ק יז מסתפק רק צמקרה שהמוחל עדיין מחזיק השט"ח צידו, שאולי אפשר למחול, אצל צניד"ד שאין שטר, המחילה חלה מיד. וע"י סי' רמא סעי' 3.

וגם לגצי מחילה צלב שדן צקלוה"ח חס אפשר לחזור, כצד הכריע ערוך השלחן סעי' ח שאס אין אומדנא דמוכח שיכול לחזור, וכצד שמעתי ממרן שליט"א שגם צמחילה צלב יכול הנצבע להגיד קיס לי ואין מוליאין מידו. אולם צניד"ד שהתוצע מודה שהוא מחל צפה אין שום שאלה שודאי המחילה חלה ואין שום אפשרות לחזור ממנה.

ב. צדין מקח טעות צנתמלא הצית עוצש צגלל חוסר אוורור: לכאורה אין הנידון שלנו דומה למה שהאצ"ד רולא לדמותו למוכר שור לחצירו ולא פירש חס לחרישה או לשחיטה, שהרי צניד"ד כולם ידעו שהדירה מושכרת לצורך דיורין, ודירה שחייצים להשאיר חלוטות פתוחים צחורף - וצכל הדירה לא היו חלא שני חלוטות קטנים - אינה דירה ראויה לצן חו"ל.

ג. צדין תביעת המשכיר על הנזקים שנגרמו ע"י השוכר: מאחר שהשוכר לא גרס היזק צידים, רק גרס לעוצש צקירות וצמזרונים, אין להוליא כסף מהשוכר על גרמא צניזקין. עס כל זה, מאחר וצאמלע החורף המשכיר אמר לשוכר שחייצים להשאיר החלון פתוח לאזורור והשוכר המשיך להשתמש צחימוס צלי פתח לאזורור, וגם הסיר צידים את כיסוי המגן מהמזרונים, וגם קרע אחד מהמזרונים כשניסה לנקותו, יש לחייבו מדין שומר, שהרי יש לו חיוצ שמירה על כל רכוש הדירה, מ"מ אינו צרור חס צזמן שהמשכיר אמר לו להשאיר החלון פתוח היה צעוד מועד למנוע ההיזק, והמע"ה.

הלדדים נתצקשו להגיע ציניהס לידי פשרה, אך לא הלליחו צכך. לפיכך פוסק צית הדין פשרה שעל השוכר לשלס למשכיר 500 ש"ח. שאר התביעות נדחות.

נחום אייזנשטיין.