

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבידור יוחסין

נזקי רטיבות בחנות שכורה

תיק ממונות מס' 1155 - שע

(מהד' כ סיון)

צד א': א'

צד ב': ב' ע"י ב"כ עו"ד הרב אברהם רוזנטל

נושא הדין

א' שכר חנות מב' לשלוש שנים עם אופציה לשנתיים נוספות. א' טוען שראה את המקום לצורך השכירות כשהוא צבוע ומסוייד, ולא ידע שיש שם בעיית רטיבות, רק כעבור כמה שבועות הבחין בתיקרה רטיבות שהגיעה מהדייר שגר בדירה העליונה, הוא התלונן למשכיר והוא תיקן את הבעיה באופן חיצוני, אך לא באופן יסודי, והבעיה חזרה על עצמה כמה פעמים בכל שנה. א' טוען שאילו היה יודע על בעיית הרטיבות לא היה שוכר את החנות בכלל משום שזו חנות יוקרתית עם מוצרים יקרים, והכתמים והרטיבות מרחיקים את האנשים מלהכנס שם. אמנם היתה לו אפשרות לעזוב את המושכר, אך לאחר ההשקעה הרבה שלו בריהוט המתאים לגודל החנות וכו', לא היה כדאי לו מבחינה כלכלית לעבור למקום אחר ושוב להשקיע, ולכן העדיף להשאר במושכר עד סוף תקופת האופציה.

א' תובע שב' ישלם לו את הנזקים של הרטיבות, ובהם הפסקת עבודה בחנות לכמה ימים לצורך תיקונים ופיצוי על מוצרים שניזוקו ועוד. עוד הוא תובע שב' יתקן באופן יסודי את הבעיה אצל השכנה בדירה העליונה, כדי שיוכל לסיים את תקופת האופציה בלי נזקים, בינתיים רוצה לעכב את תשלום השכירות לחדשים הבאים שמהם יגבה את הנזקים.

ב' מודה שנקרא ע"י א' כמה פעמים לתקן את הרטיבות ובכל דאג לתקן. הוא טוען שא' ראה את המושכר לפני ששכר וידע שיש שם בעיית רטיבות, והסכים ע"ז, ועל דעת כן התחייב לשלם את השכירות (א' מכחיש), ומה שהתחייב לתקן נזקים שיקרו במושכר שלא באשמת השוכר זה לא כולל את בעיית הרטיבות, מפני שאת זה סבר וקבל. ואפילו לטענת א' שלא ידע לפני כן על הרטיבות, עכ"פ מאז שחידש את השכירות לתקופת האופציה בודאי שידע, ומאז ודאי שסבר וקבל. הוא מוכן שא' יסיים את תקופת האופציה בתנאי שישלם מראש את כל התשלומים (בצ'קים חדויים) כפי ההסכם המקורי, וב' ישלש צ'ק פתוח לבטחון למקרה שבית הדין יחייב אותו בנזקים.

פסק דין של פשרה

יש לחייב את המשכיר להחזיר סכום מסויים מדמי השכירות כפשרה, בגלל הסבל שהשוכר סבל בתקופת השכירות, ומעולם לא מחל על כך.

(-) דוד יהושע קניג

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוי, אבי"ד

השאלות לדין

- א. ניזוק השוכר מגזילת מים מהשכן שגר מעליו, האם חייב המשכיר לפצותו על כך.
- ב. מושוכר שיש בו נזקים של רטיבות מים, והשוכר חתם בחוזה שראה את המושוכר ומצא אותו מתאים לצרכיו, האם יש בכך מחילה.
- ג. האם זכאי השוכר לקזז מדמי השכירות כשלא נהנה מהמושוכר הנאה מלאה.

תשובה

- א. אמנם המשכיר התחייב לתקן אס יהיו נזקים במושכר, אך לא התחייב לפזות על הנזקים, שאותם יש לתבוע את המזיק עלמו, ומה שלא עמד בהתחייבותו לתקן תיקון יסודי וע"י כך גרם שהנזק יחזור על עלמו, אין זה אלא גרמא.
- ב. מכיון שגם המשכיר מודה שלפני שהשכיר לאי לצע וסויד את החנות, מסתבר שזודק אי שהרטיבות לא נראתה באותו זמן, וממילא המחילה על המומין הקיימים במושכר היתה בטעות.
- ג. כיון שהשוכר לא נהנה במושכר את מלוא ההנאה שעבורה התחייב לשלם \$1.620 לכל חודש, בגלל צעיית הרטיבות שהיתה ונמשכה כמה פעמים בשנה, יש לקזז ממחיר השכירות ולהעמידו על מחירו האמיתי, אך מכיון שקשה להעריך את השווי, נראה לפשר בסכום מסויים.