

זהירות מהפסדי ממון

מתוך סיפורים בעיני ממונות אקטואליים

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק

בס"ד, מאמר ג, פרשת ויצא, תשפ"ו

לשמיעה בקול הלשון: בטלפון 073-2951374 : 1-4-3 באתר: [לחץ כאן](mailto:y.b.daskal@vbdaskal.com) טל: 052-7611435 [v.b.daskal@vbdaskal.com](mailto:y.b.daskal@vbdaskal.com)

מאמר ג

שכירות דירה (ג)

בעניין: קלקולים בדירה שכורה

השואל: לאחר שנה שאני דר בדירה השכורה, יש כמה תקלות בברזים שמטפטפים, וכן כמה נורות שנשרפו, דוד נוזל, וכדו', פניתי למשכיר, ואמר לי שעלי לתקן את התקלות, כיון שהם נעשו לאחר שנכנסתי לדירה. האם המשכיר צודק?

הרב: על פי הלכה, המשכיר צריך להעמיד לשוכר דירה ראויה לדירה, לפי תרבות דיור המקובלת במקום ההוא, ולא רק בשעה שהשוכר נכנס לדירה, אלא כל קלקול שנגרם משימוש רגיל, חייב המשכיר לתקן, אם הוא דבר שמונע דיור רגיל ומקובל, לפיכך תקלות בברזים, או דוד נוזל, שהוא בלאי משימוש רגיל, על המשכיר לתקן, כמו כן נורות שנשרפות, על המשכיר להחליפן, ואין המשכיר יכול לטעון שלאחר שנכנסת לדירה עליך לתקן זאת, כיון שעל המשכיר להעמיד לשוכר בכל עת דירה הראויה לדירה כראוי, ולא רק בשעה שנכנס השוכר לדירה.

השואל: כמו כן מנעול הרב בריח לא עובד כראוי, ובקושי אני מצליח לנעול את הדלת, גם על זה אמר לי המשכיר "קיבלת מנעול ראוי. אם הוא התקלקל זו בעיה שלך". האם הוא צודק?

הרב: כיון שהמשכיר צריך להעמיד לשוכר דירה ראויה, לפיכך אם אתה לא קלקלת את מנעול הרב בריח בשימוש לא נכון, הרי שעל המשכיר לתקן את המנעול, המשכיר אינו יכול לטעון קיבלת מנעול מתוקן וכל קלקול הוא בעיה שלך, אלא אם יטען שאתה קלקלת. ועל טענה זו הוא יהיה נאמן אם ניכר הדבר שהקלקול נעשה על ידי שימוש לא ראוי.

השואל: האמת, שאני באמת מסתפק, אולי אחד הילדים קלקל את המנעול, או שהוא פחת רגיל. מה הדין?

הרב: כאשר יש ספק, ראוי לעשות פשרה בין המשכיר לשוכר.

השואל: שכרתי דירה עם מזגן. לצערי הרב, המזגן לא עובד כראוי, פניתי למשכיר, והוא טוען שזו בעיה שלי.... האם הוא צודק?

הרב: מזגן הוא דבר הכרחי בזמנינו, בפרט שנכנסת לדירה עם המזגן, הרי שנכנסת על תנאי שיש מזגן ראוי בדירה, ועל המשכיר להעמיד לך מזגן ראוי בכל עת שאתה דר בדירה בשכירות.

השואל: יש לי הרבה תקלות בדירה, פניתי למשכיר ואמר לי שיתקן את התקלות בשבוע הבא... הוא דוחה אותי כבר כמה שבועות. תוך כמה זמן על המשכיר לתקן תקלה בדירה?

הרב: כפי שכתבתי, על המשכיר להעמיד לשוכר דירה ראויה בכל עת, לפיכך, המשכיר צריך לתקן כל תקלה מיידית. וכל עיכוב בתיקון, הוא אבק של גזל, כיון שעריך הדירה אינו באותו ערך עם התקלות הללו, והיות והמשכיר לא מפחית את שכר הדירה, הרי הוא כגזל. ובאמת, אם עובר זמן לא סביר, ואתה לא מוחל למשכיר, יש מקום לתבוע מהמשכיר לשלם פחות משכר הדירה עבור הימים של התקלות.

כללים משפטיים

אחריות המשכיר לתקלות שוטפות

על המשכיר להעמיד לשוכר דירה ראויה למגורים לפי תרבות הדיור המקובלת במקום, לא רק בעת הכניסה לדירה אלא במשך כל תקופת השכירות. תקלות הנגרמות מבלאי טבעי או משימוש רגיל (ברזים, דוד, נורות) הן באחריות המשכיר לתיקון. חובת תחזוקה שוטפת של מתקנים חיוניים עקב בלאי רגיל חלה על המשכיר, גם לאחר תחילת השכירות.

תקלות במנעול

אם מנעול התקלקל עקב בלאי רגיל, על המשכיר לתקנו. המשכיר רשאי להתנער מאחריות רק אם יוכיח שהקלקול נגרם עקב שימוש

זהירות מהפסדי ממון

מתוך סיפורים בעיני ממונות אקטואליים

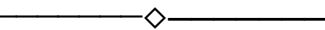
מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק

בס"ד, מאמר ג, פרשת ויצא, תשפ"ו

לשמיעה בקול הלשון: בטלפון 073-2951374 : 1-4-3 באתר: [לחץ כאן](mailto:y.b.daskal@vbdaskal.com) טל: 052-7611435 y.b.daskal@vbdaskal.com

מחלוקת הראשונים האם חייב המשכיר לתקן, ולמעשה כיון שהכול תלוי במנהג העולם ומנהג המדינה, וכאשר חקרנו בזה, ראינו שכולם נהגו מעולם שבעל הבית מתחייב לתקן את כל הקלקולים אשר נעשו משימוש תקין ורגיל, וכן כל הנזקים שנגרמו לבית השוכר שלא באשמת השוכר.

מזגן בדירה שכורה – בבינת המשפט בסימן קע ביארנו, שהשוכר דירה והתנה שיהיה מזגן, ובעל הבית לא התקין מזגן, או שהתקלקל ולא תיקן – יפחית לו משכר הדירה על הזמן שלא היה מזגן.



שאלות ותשובות לסיכום

ש: האם המשכיר חייב לתקן ברזים, דוד ונורות שניזוקו משימוש רגיל?

ת: כן, חובת המשכיר לתקן תקלות מבלאי טבעי.
ש: מה הדין אם המנעול התקלקל?

ת: על המשכיר לתקן, אלא אם יוכיח שהקלקול נגרם באשמת השוכר.
ש: מה עושים אם לא ברור מי גרם לקלקול?

ת: עושים פשרה בין הצדדים.
ש: האם המשכיר חייב לתקן מזגן תקול?

ת: כן, מזגן הוא צורך חיוני בדירה שהושכרה עמו.
ש: תוך כמה זמן חייב המשכיר לתקן תקלה?

ת: מיידית; עיכוב לא סביר עשוי לחייבו בהפחתת שכר דירה.

לא תקין של השוכר. נטל ההוכחה לייחוס קלקול לשוכר מוטל על המשכיר, ורק הוכחה ברורה פוטרתו מאחריות.

מקרה של ספק בגרימת הנזק

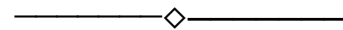
כאשר לא ברור אם התקלה נגרמה מבלאי או משימוש לא תקין, ראוי להגיע לפשרה בין הצדדים. במצב של ספק עובדתי, יש להעדיף פתרון מוסכם שימנע סכסוך משפטי.

אחריות המשכיר למזגן

מזגן נחשב כיום לצורך חיוני, במיוחד כשהשוכר הנכס עם מזגן תקין. המשכיר מחויב להבטיח שמזגן תקין יהיה זמין בכל תקופת השכירות. מתקן חיוני שהשוכר עם הדירה חייב להישאר תקין לאורך כל תקופת השכירות.

זמן לתיקון תקלות

המשכיר חייב לתקן תקלות באופן מידי. דחייה בלתי סבירה עלולה להיחשב כ"אבק גזל", ובמקרה כזה ייתכן חיוב להפחתת שכר הדירה. עיכוב לא סביר בתיקון פוגע בזכויות השוכר ועשוי לזכותו בהפחתה בשכר הדירה.



בינת המשפט

הדברים שהמשכיר חייב להעמיד לשוכר – פסק המחבר וז"ל (חושן משפט שיד, א): "המשכיר בית לחבירו, חייב להעמיד לו דלתות ולפתוח לו חלונות וכו', וכן כל כיוצא בזה מדברים שהם מעשה אומן, והם עיקר גדול בשיבת הבתים והחצרות" עכ"ל. ואם קרה תקלה לאחר שכבר שכר את הבית, ביארנו בבינת המשפט בסימן תקס

