

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

שוכר שהשביח המושכר אם חייב לשלם יותר דמי שכירות לפי המקובל לנכס מושבח ומשופץ

תיק מס' 2233.

דן הגר"ו בין שוכר למשכיר שהיה דירת חדר גדול שהיתה נחשבת מחסן, ונקבע סכום מסויים על השכירות, ובא השוכר בתוך תקופת השכירות ללא ידיעת הבעלים ובנה קיר בתוכו ונהפך לראוי למגורים כשני חדרים, והודיע המשכיר שמגיע לו מחיר יקר לפי דירה ולא לפי מחסן, רק יקזז לו מחיר ההשקעה כדין יורד לשדה חברו. והשוכר לא מוכן להעלות בתוך זמן החוזה מהמחיר הנקוב. והמשכיר טוען זו כבר דירה אחרת ולא כבולה לחוזה, ואם לא תשלם מחיר גבוה, צא.

והשיב הגר"ו שלכאורה הצדק עם המשכיר.

והשבתי דלכא' החוזה בעינו וא"א להוציאו בגלל שהשקיע, דסו"ס המחסן קיים ושילם ע"ז וקנאו עד סוף התקופה. ויש מקום לומר שכיון ששכירות ליומי' ממכר, יקנה המשכיר את השבח רק בתום תקופת החוזה. ולא יכול להעלות את מחיר השכירות בכלל. ואף אי נימא דשכירות ליומי' לאו ממכר, והמשכיר זכה בשבח מיד, ועלה המחיר של השכירות, רק שאם צודק המשכיר א"ז סיבה להוציא השוכר אלא להגביל שימוש רק למה ששואה מה ששילם, אולי לחדר אחד מתוך הדירה, והשאר בבעלות המשכיר ויאסור עליו להשתמש בזה.