

## 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)

דמי שכירות דירה שירד ערכה

תיק מס' 2173.

טענות ומענות בין משכיר ושוכר של יחידת דיור בקומה ד', אשר המעלית (של הבנין שמגיעה עד קומה ג') התקלקלה כבר יותר מחודש ימים, האם וכמה צריך להפחית ממחיר השכירות. השוכר שאל מתווך כמה יורד ערך שכירות של דירה כזאת בלי מעלית ואמר לו שזה 20% ממחיר השכר החודשי. המשכיר מוכן מרצון טוב להוריד, ולא מוכן לכזה פער להפסיד, ושואל האם וכמה חייב.

ונפסק הדין שאם לא היה כתוב בחוזה שהיחידה כוללת מעלית, וכן לא היה ע"ז דיבור מפורש של השוכר בעל פה שלכן הוא שוכר, או שלכן מוכן במחיר כזה, וכן שזה לא היה רשום במודעת הפרסום כחלק ממפרט היחידה, המחיר אינו כולל מעלית, ולא חייב המשכיר להעמיד לשוכר מעלית, ולא להוריד על ביטולה של המעלית. ודברי המתווך שאומרים בשמו אינם עולים בקנה אחד עם המציאות, ועינינו הרואות בעיר זו באיזור זה שהמחירים ביחידות בלי מעלית זהים לגמרי למחיר שסיכמו ביניהם על היחידה הנ"ל כשהיה מעלית.

ולכן כמה שרוצה המשכיר להוריד מרצון טוב, יוריד, ויאמר השוכר על זה תודה רבה, כי המשכיר לא חייב לו כלום, והוא כן חייב למשכיר את כל ההתחייבות ולא יכול להפסיק ההתחייבות באמצע השנה מסיבה זו.

אבל אם היה כתוב בחוזה או בפרסום או שדובר בעל פה לפני החתימה שיש מעלית לג' מתוך ד' הקומות, זה אומר שכל השכירות מותנית ע"ס זה. ולכן חובת המשכיר לתקן המעלית, אפילו בערך של דמי כל השכירות שעדיין לא גר. (עי' בנתיבות סימן שיב סק"א וסק"ג). ואם לא מתקן זכותו של השוכר לבטל החוזה מכאן ואילך לגמרי, ואם רוצה להמשיך לגור כך בלי מעלית רק בפחות כסף, הרי זו שכירות חדשה שלא חייב בה מחמת הקנין הראשון, ובכמה שיתמצעו ויסכימו זה יחול. ואם לא יסכים השוכר בכמה שידרוש המשכיר, צריך השוכר לפנות.

