

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)

דירה שניזוקה מגשמי ברכה מרובים והשוכר רוצה להפחית מדמי השכירות
תיק מס' 2265.

טענות ומענות אחרי ימי הגשמים הסוערים מאוד בין משכיר יחידת דיור
לבין הדייר, אשר החלו לחדור מים בפינת החדר וגם נוצר כתם רטיבות
גדול בתקרה, והודיע השוכר למשכיר מיד, ואחרי שעברו ימי הסערה מיד
קרא המשכיר לפועל מומחה באיטום. ועד שתוקן עברו כמה ימים. והשוכר
תובע פיצוי החזר על השכ"ד שכבר שילם כי אין הדירה ראויה למחיר
כשהיא רטובה.

והמשכיר טוען שבכל הגשמים שהיו מתחילת החורף לא נכנס מים כלל
ולא נרטב כלום, וגם לפני כמה שבועות הזמין את מומחה האיטום להוסיף
עוד איטום ליתר בטחון ובדק והיה הכל אטום לגמרי. א"כ הגשמים החזקים
והכמויות הנדירות עם הרוחות הם כנראה גרמו לאיזה סדק לאונסו, ועשה
כל מה שיכול.

ונפסק הדין שנזק הגשם עצמו אינו באחריות המשכיר, כי אינו מים של
המשכיר אלא דהפקר, וכל מה שחייב המשכיר זה להעמיד בית שלם וראוי,
ואם ניזוק הבית חייב המשכיר לתקנו. אלא שאם לא תיקנו מיד חייב
להחזיר את דמי השכירות והשוכר יצא מהבית. ואם השוכר ממשיך
להשתמש, חייב לשלם כמה ששואה כזה בית להשכרה.

ועתה נחזי אנן, אם נכון הדבר שהבית היה ראוי, רק ניזוק מהסערה החיוב
של המשכיר הוא להזמין התיקון מיד, וכך עשה, ותוקן בזמן סביר. ע"כ אין
זכות תביעה להוריד מדמי השכירות כאילו שלא היה בית ראוי למגורים,
בעוד שהשוכר נשאר בבית ולא יצא. ואף שבאותם ימים היה שוה פחות
מ"מ לא התרשל המשכיר. וגם אילו היה רישול מצד המשכיר, את רוב
המחיר על הימים הללו חייב לשלם שהרי ערך המושכר לא ירד כמעט בגלל
ימים בודדים.