

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

נימוקי דין תורה זה מתוך הנפסק באחד מסניפי 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)

תיק מס' 2758.

נידון לפני הגרי"ו משוכר יחידת דיור בבני ברק שאחרי תקופת מגורים הבחין שיש כמה חסרונות ביחיד"ד ואינן סיבה לבטל החוזה, אבל מדד כעת וראה שאין אפילו 34 מ"ר, והמשכיר אמר מלכתחילה שיש בה 44 מ"ר, האם זו סיבה לבטל החוזה.

וסבר דכל דבר שבמידה יש ביטול מקח גם בפחות משתות וגם בקרקעות וגם בשכירות כמבואר בסימן רלב סעיף א.

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: דדוקא בקונה התשלום עבור כל מ"ר, כי זהו ערך קרקע שכל מעט ומעט שוה הון רב. ואם חסר זה לא מה שדובר שקונה. אבל שוכר יחידה התמכיר של השכירות לא לפי כל מטר אלא נאמד לפי השימושים שניתן להשתמש, ודמי השכירות מה שמשמש זה מה שמחייבו. והא ראייה שהשתמש זמן מה ולא היה אז חסר לו. (ואפילו דשכירות ליומי' ממכר לכו"ע לגבי אונאה. מ"מ הא גופא אמרינן דבחילוף השטח אין כאן אונאה כי בשכירת יחיד"ד שילם על שימוש ולא לפי המ"ר).

ועוד ועיקר, ביחיד"ד של זו"צ בימינו שהגודל שלהם בפרסום תמיד בא בהגזמה. ואם היה כתוב 34 מ"ר כל אחד בעולם היה מבין שיש בה לא יותר מ-24 מ"ר. ואין האמירה 44 מ"ר יותר מזירוזין והבאי וגמל פורח באויר.

ובאמת עיקר ההנחה הפשוטה שגם בקרקע יש ביטול מקח בשינוי במידה, אף שאין אונאה לקרקעות, זה לכאן' תלוי בפלוגתא

רבוותא והמע"ה. דבסימן ריח כתוב שפיחת או הותיר ממידה שאמר לו שיש בקרקע, שמחזיר דמים. ולא כתוב שבטל מקח. והסמ"ע בריש סי' רלב מיישב שגם בקרקע יש ביטול מקח במידה. אבל בבאר הגולה מביא ראשונים שאפילו במטלטלין מה שכתוב לעולם חוזר בשינוי מידה זה להחזיר דביני ביני ולא ביטול מקח. ועי"ש בביאור הגר"א באות א שמביא כל שטות הראשונים בזה.

למעשה, אם מדובר באיזור שבו מחירי השכירות קבועים לפי הגודל, ושינה את המחיר הראוי לה למחיר של דירה בגודל אחר, להבא, ודאי שברגע שמדד והתבררה לו הטעות יכול לתבוע ביטול חוזה, וגם להוריד את המחיר של מה שכבר גר למפרע למחיר הנכון. אבל בבני ברק שבה מקום השאלה, אין מחיר לפי גודל, ומחיר יחי"ד התחלתי הכי קטן 20 מ"ר ועד 45 מ"ר נע בין 2500 ל-3500 שקל לחודש, ולא בגלל הגודל אלא בעיקר לפי מס' הקומה וחלוקה פנימית נוחה שיוצר יותר ביקוש, וגם זה לא קבוע, ויש יחי"ד של 60 מ"ר בקומת קרקע עם חלונות גדולים ואוויר וחלוקה פנימית נוחה שמחירן פחות מיחי"ד של 35 מ"ר בקומה 4 ו-5 והכל לפי דעתו של בעה"ב. לכן אא"ל שיש פה אונאה במידה. כנלע"ד.