הרב אהרן פלדמן

שכירות דירה - תקינות ותיקונים

הקדמה

מאמר זה הוא מאמר שני מתוך ארבעה העוסקים בסוגיות יסוד בדיני שכירות דירה. ב'אמונת עתיך' 111 (עמ' 101-107) עסקנו בהגדרת השכירות, בדרכים שהיא נוצרת ובדמי השכירות. במאמר זה אנו דנים בחובה לספק דירה תקינה לשוכר, וחובת התיקונים במקרה של תקלות. במאמר הבא נעסוק בכלים העומדים לרשות השוכר, כאשר המשכיר אינו מתקן את התקלות שבאחריותו. במאמר האחרון בסדרה נעסוק בדרכי סיום השכירות ובאפשרות להעביר את השכירות לשוכר חלופי. בעתיד צפויים כל המאמרים להתפרסם בספר הכולל עניינים אקטואליים בחושן משפט, מנוסחים בשפה תמציתית ושווה לכל נפש, תוך נגיעה במנהג ובחוק במדינת ישראל כיום.

א. תקינות הדירה

1. תקינות הדירה בזמן המסירה

המשכיר צריך למסור את הדירה כשהיא תקינה וראויה למגורים, ואם יש בה פגמים או ליקויים - עליו להודיע על כך לשוכר לפני החתימה על החוזה. הסתרת ליקוי, אם היא נעשית במכוון, היא בכלל אונאה.[1] בשכירות, כמו בעסקת מכר, הנחת המוצא היא שהשוכר מתכוון לשכור את הדירה כשהיא שלמה וחפה מפגמים,[2] לכן אפילו אם השוכר אינו מתאמץ לבדוק אם ישנם פגמים – על המשכיר להציג את הפגמים שבדירה.[3]

בחוזים רבים מופיע סעיף בסגנון הבא: 'השוכר ראה ובדק את הדירה ומצא אותה במצב טוב ותקין, והוא מוותר על כל טענת אי התאמה או פגם גלוי או נסתר', או בדומה לזה. סעיף זה תקף רק לגבי פגמים שהשוכר אכן ראה, אך אינו תקף לגבי פגמים שלא היה ידוע לו עליהם.[4] לכן מומלץ להוסיף לסעיף הנ"ל, שהשוכר מוותר על כל פגם שעלות תיקונו עד סכום מסוים, ובאופן זה יהיה תוקף לוויתור.[5] אם מדובר בליקוי משמעותי שאין אפשרות לתקנו, יוכל השוכר לבטל את הסכם השכירות, אפילו אם גילה את הליקוי לאחר זמן מרובה. אך אם המשיך להשתמש בדירה אחרי שגילה את הליקוי

1. שו"ע, חו"מ סי' רכח סעי' ו.
2. שו"ע, חו"מ סי' רלב סעי' ז.
3. שו"ע, חו"מ סי' רלב סעי' ה.
4. ערוך השלחן, חו"מ סי' רלב סעי' יא.
5. עיינו עמק המשפט - דיני חוזים והסכמים סי' לז עמ' רפז-רצ.

בחזרה לעמוד התוכן

באופן שמראה שמחל עליו, לא יוכל לדרוש את ביטול השכירות.[6] אם אפשר לתקן את הליקוי, רשאי המשכיר לתקן, והשוכר לא יוכל לדרוש את ביטול השכירות.[7]

2. תקינות הדירה במהלך תקופת השכירות

על השוכר לשמור על תקינות הדירה והמתקנים שבה, ובהמשך נדון האם שוכר שהתרשל בשמירה על הדירה חייב לשלם על הנזקים שנגרמו לה. על המשכיר מוטלת האחריות לתקן ליקויים שאירעו בדירה במהלך תקופת השכירות. אחריות זו מוגבלת לתקלות שמקשות על השימוש בדירה באופן משמעותי ('עיקר גדול בישיבת הבתים'), ולצורך תיקונן נדרש איש מקצוע. כמו כן, הוא מחויב לתקן רק אם עלות התיקון שווה לדמי השכירות שכבר קיבל במהלך תקופת השכירות או נמוכה מהם (ראו להלן). גם בהקשר זה, הגדרת הדברים בחוזה תבהיר את הציפיות של הצדדים ותמנע אי נעימות. חשוב שהמשכיר ישים לבו לכך שאי מילוי החובה לתיקון הליקויים פוגעת מאוד בשוכר. פרט לפגיעה הכספית ישנה לעתים פגיעה קשה מאוד באיכות החיים של השוכר ומשפחתו. לכן, בעניין זה, כמו בעניינים רבים אחרים, צריך המשכיר לפעול על פי הכלל 'ואהבת לרעך כמוך', ולשאול את עצמו כיצד היה רוצה שינהגו בו אילו הוא היה שוכר. זאת הן בעצם מילוי חובת התיקון, הן בזריזות בביצוע התיקון והן בנוגע לאיכות התיקון ולמניעת הישנות התקלה.

ב. תיקונים בדירה

שאלת חלוקת האחריות על תיקונים בדירה מושכרת היא אחת מנקודות המחלוקת הנפוצות ביותר, והיא עולה כמעט בכל שכירות דירה. שאלה זו מזמנת ויכוחים וסכסוכים בין השוכר למשכיר, המביאים לידי ביטוי את המתח שבין זכויות הצדדים: מחד, זכותו של השוכר ליהנות מנכס תקין וראוי לשימוש במשך כל ימי השכירות. מאידך, זכותו של המשכיר לתקן את הנדרש ממנו בפרק זמן סביר ובהוצאות מינימליות, ולא בחיפזון ובהוצאות מופרזות. כמו כן, המשכיר אינו צריך להעמיד לרשות השוכר שימושים נוספים מעבר למה שסוכם ביניהם.

בפרק זה ננסה לשרטט את העקרונות בשאלת האחריות על התיקונים, וגם לגעת בכמה מקרים לדוגמה.

1. עיקר הדין – מי אחראי על התיקונים בדירה?

המשנה (בבא מציעא קא ע"ב) מציינת מה הם התיקונים שהמשכיר חייב לתקן:

> המשכיר בית לחבירו, המשכיר חייב בדלת, בנגר ובמנעול, ובכל דבר שמעשה אומן. אבל דבר שאינו מעשה אומן – השוכר עושהו.

6. שו"ע, חו"מ סי' רכח סעי' ג; שם סעי' ו; נתיבות המשפט, ביאורים סי' רלב סעי' א.
7. שו"ע, חו"מ סי' רכח סעי' ה.

בחזרה לעמוד התוכן

הראשונים דנו ביחס בין דברי המשנה, שהמשכיר מחויב בתיקונים, ובין ההלכה שנאמרה לגבי בית שנפל, שאותו המשכיר אינו מחויב לבנות מחדש. לדעת הרא"ש[8] המשכיר חייב לתקן את הבית אפילו אם הוא מקולקל עד כדי כך שמסוכן לגור בו, אם דרך העולם לתקן תקלות כאלה, מכיוון שזהו עדיין אותו בית שהמשכיר התחייב להעמיד לרשות השוכר. אולם אם הבית נפל, שוב אין זה הבית שאותו התחייב המשכיר להעמיד לרשות השוכר, ולכן המשכיר אינו צריך לבנותו מחדש. לעומת זאת, לדעת הריטב"א[9] בשם רבו החובה המוזכרת במשנה מתייחסת רק למסירת הבית בתחילת השכירות, אך אם הדלת והמנעול התקלקלו במהלך תקופת השכירות – המשכיר אינו צריך לתקנם, כשם שאינו צריך לבנות בית שנפל במהלך השכירות. כפי שהרחבנו במאמרנו הקודם (אמונת עתיך שם), מסתבר שלדעת הריטב"א שכירות דומה במהותה למכר, וכשם שהמוכר אינו אחראי לתקינות המוצר הנמכר משעה שנמסר לקונה, כך המשכיר אינו אחראי לתקינות הבית לאחר שנמסר לשוכר.

הטור[10] פסק כדברי הרא"ש (לעיל), וכן פסק ה'שולחן ערוך'.[11] לעומת זאת, הרמ"א[12] פסק כריטב"א, שהמשכיר אינו צריך לתקן תקלות שנוצרו במהלך תקופת השכירות. בסוף דבריו הוא מפנה לדברי ה'שולחן ערוך', וכנראה כוונתו לציין שישנה מחלוקת בעניין זה.[13] בהמשך נתייחס למנהג הרווח בעניין זה, אשר יש לו השפעה על ההלכה למעשה.

2. אילו פריטים המשכיר צריך לתקן?

המשנה שראינו מציינת שהמשכיר חייב לתקן פגמים שדורשים התערבות של 'מעשה אומן', אבל לא דבר 'שאינו מעשה אומן'. כלומר: כל תיקון שדרכו של אדם ממוצע לעשות בדירתו בעצמו - מוטל על השוכר. אבל תיקון מסובך שלצורך תיקונו רגילים להזמין איש מקצוע - מוטל על המשכיר.

הברייתא (בבא מציעא קא ע"ב) מוסיפה לפרט בעניין זה:

> תנו רבנן: המשכיר בית לחבירו – משכיר חייב להעמיד לו דלתות, לפתוח לו חלונות, לחזק לו תקרה, לסמוך לו קורה. ושוכר חייב לעשות לו סולם, לעשות לו מעקה, לעשות לו מרזב ולהטיח את גגו.

בסך הכול, במשנה ובברייתא מוזכר שהמשכיר צריך להעמיד לרשות השוכר את הדברים הבאים: דלת, נגר (מנעול לצד הפנימי של הדלת), מנעול (מנעול לצד החיצוני), חלונות,

8. שו"ת הרא"ש, כלל לה סי' ו.
9. ריטב"א, בבא מציעא קא ע"ב ד"ה גמרא.
10. טור, חו"מ סי' שיב.
11. שו"ע, חו"מ סי' שיב סעי' יז.
12. רמ"א, לשו"ע חו"מ סי' שיד סעי' א.
13. כך הסבירו רוב נושאי הכלים של הרמ"א, לשו"ע חו"מ סי' שיד. אבל לדעת ערוך השולחן, חו"מ סי' שיד סעי' לו, גם הרמ"א אינו פוסק לדינא כריטב"א.

בחזרה לעמוד התוכן

תקרה וקורה (הקורה התומכת בתקרה). פריטים אלו מתאפיינים בכך שמתקיימים בהם שני תנאים גם יחד:

א. הם בסיסיים והכרחיים בכל בית ולכל אדם.

ב. הם מותקנים רק על ידי איש מקצוע.

לעומת זאת, הפריטים ברשימה השנייה: סולם (לגג), מעקה (לגג) ומרזב (לניקוז מי הגג) – הם פריטים שאחד משני התנאים המוזכרים אינו מתקיים בהם: או שגם בעלי בתים רגילים היו מתקינים אותם, ולא היו זקוקים לעזרתו של איש מקצוע; או שהם אינם הכרחיים כל כך.[14] לכן על השוכר לבנות אותם בעצמו, אם הוא חפץ בקיומם.[15]

נסכם את שני התנאים בלשונו של הרמב"ם (הל' שכירות פ"ו הל' א-ב): 'דברים שהן מעשה אומן, והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות', וכן נפסק ב'שולחן ערוך'.[16]

יישום הלכה זו במציאות של ימינו הוא מורכב. לא רק בגלל ריבוי ושכלול האמצעים המותקנים בדירות (החל מצביעה, צנרת וחשמל וכלה בעבודות גינון וניקוז), אלא גם ובעיקר בגלל הבדלים תרבותיים, חברתיים ואישיים, המשפיעים על הגדרת תיקון כ'מעשה אומן'. מכל מקום, כדוגמה נראה לומר שהחלפת נורה תהיה באחריות השוכר, מכיוון שהחלפתה אינה מחייבת בעל מקצוע, ואילו תיקון לוח החשמל יהיה באחריות המשכיר, מכיוון שהוא מחייב חשמלאי מוסמך. כמו כן, מסתבר שאף שבזמן הגמרא התקנת המרזב הייתה באחריות השוכר, כיום היא 'מעשה אומן', ובאחריות המשכיר.[17]

ג. מנהג המדינה והשפעתו

הרמ"א[18] פוסק כמשנה וכגמרא, בתוספת חשובה אחת: 'ובכל אלו העניינים הולכים אחר מנהג המדינה'. 'ערוך השולחן' (חו"מ סי' שיד סעי' ד) מספק לנו הצצה למנהג הרווח בימיו:

---

14. כך עולה ממחלוקת הראשונים לגבי מעקה, אם הוא באחריות השוכר בגלל התנאי הראשון או השני: ריא"ז, בקונטרס הראיות, בבא מציעא קא ע"ב ד"ה ושוכר חייב, פירש שמעקה הוא דבר שבעלי בתים רגילים לעשותו, ואינו מעשה אומן. ואילו ר' יונתן מלוניל בשיטה מקובצת, בבא מציעא קא ע"ב ד"ה להעמיד לו, פירש שהשוכר אינו חייב לעלות לגג, ולכן מעקה לגג אינו 'מעיקר הדירה'.
15. מדברי ריא"ז, בקונטרס הראיות, בבא מציעא קא ע"ב ד"ה ושוכר חייב, עולה תנאי שלישי, שהתיקון נעשה בדבר קבוע, ולא בדבר נייד: ריא"ז מסביר שהשוכר אחראי לתיקון המרזב והסולם אף על פי שתיקונם הוא מעשה אומן, כי הם מיטלטלים, 'והרי הן כשאר כלים של שוכר שמוליכן עמו בכל בית ובית'. לעומת זאת, מדברי הריטב"א בבא מציעא קא ע"ב ד"ה לעשות לו סולם, נראה שחולק על ריא"ז: הריטב"א מחדש שהברייתא פוטרת את המשכיר מלהתקין סולם מתייחסת רק לסולם המוליך לגג, שאינו עיקר הבית, אך את הסולם המוליך לקומה השנייה המשכיר חייב להתקין. בהמשך מוסיף הריטב"א שכשיפנה את הדירה, יוכל השוכר לקחת איתו את הסולם לגג, ומכאן שמדובר בסולם המיטלטל, ואף על פי כן את הסולם לעלייה חייב המשכיר להתקין.
16. שו"ע, חו"מ סי' שיד סעי' א.
17. במקרים שבהם המשכיר אינו חייב לתקן, כי התיקון אינו 'מעשה אומן', יהיה המשכיר פטור מלשלם אפילו אם השוכר הזמין בעל מקצוע לתיקון התקלה (רמ"ך, בשיטה מקובצת בבא מציעא קא ע"ב ד"ה אבל דבר).
18. רמ"א, לשו"ע חו"מ סי' שיד סעי' ב.

בחזרה לעמוד התוכן

בכל מקום ומקום לפי מנהגו חייב המשכיר לתקן דברים הקבועים, כמו במדינתנו לעשות חלונות כפולים בימי החורף, ולתקן תנורי בית החורף עם כל השייך להם, ולהטיח הכתלים מבחוץ בימי הסתיו, ולשפוך עפר סמוך לכתלים שלא יכנוס הקור להבית, וכל כיוצא בזה.

נמצא, שאם נרצה לדעת על מי מוטלת האחריות לתיקון מסוים, יש לבדוק את המנהג הרווח בימינו באותו מקום לגבי תיקון מסוג זה.

מנהג המקום משפיע על הלכה נוספת. כאמור לעיל, לדעת חלק מהפוסקים המשכיר חייב לתקן רק תקלות שהיו בתחילת השכירות, אך כיום המנהג הרווח (והמחייב) הוא שהמשכיר מתקן גם דברים שהתקלקלו במהלך תקופת השכירות, ובלבד שהשוכר לא גרם לקלקול בפשיעה[19]. וכך כותב 'ערוך השולחן' (חו"מ סי' שיד סעי' ד):

והמנהג אצלנו שאם נתקלקלו דברים כאלו במשך ימי השכירות, מתקנם המשכיר, אם לא שהיה בפשיעת השוכר או אחד מבני ביתו דאז אין על המשכיר לתקן.

החוק הישראלי[20] תואם את המנהג שהזכיר 'ערוך השולחן', וקובע שעל המשכיר לתקן בין שהפגם היה בזמן מסירת המושכר לשוכר ובין שהתהווה לאחר מכן, זולת פגם שהשוכר אחראי לו.

ד. תקלות שהיו קיימות כבר בתחילת השכירות

התקלות שבאחריות המשכיר שדיברנו עליהן עד כה, הן כאלו שאינן מאפשרות שימוש בסיסי בדירה. לכן באחריות המשכיר לתקן אותן, ולהעמיד לרשות השוכר דירה ראויה למגורים, אפילו אם התקלה הייתה קיימת כבר בזמן חתימת ההסכם. לא תתקבל טענת המשכיר שהשוכר ידע על התקלה והסכים לשכור על דעת כן.[21] כך למשל, בית מושכר שהתברר לאחר ההשכרה שאין בו אמצעי תקין לחימום מים (בוילר וכדומה) אינו ראוי למגורים לפי הרגלי החיים של ימינו, והמשכיר חייב לספק לשוכר אמצעי שכזה. לעומת זאת, מסתבר שישנם מתקנים אחרים שאם לא היו קיימים בדירה בתחילת השכירות אין חובה לספק אותם, אך אם היו קיימים בדירה בתחילת השכירות, ובמשך השכירות התקלקלו, צריך המשכיר לתקנם, כי הדעת נותנת שהם חלק מהותי מהכלול בחוזה השכירות. לדוגמה, אם בדירה שנמצאת באזור ירושלים לא היה מזגן בעת ההשכרה – המשכיר לא יהיה חייב להתקין מזגן, מכיוון שבאזור זה מזגן איננו בגדר 'עיקר גדול

19. המנהג הוא שהמשכיר אחראי לתקן גם תקלות שנגרמו כתוצאה מבלאי טבעי. עיינו שו"ת משפטיך ליעקב, ח"ג סי' כד.
20. חוק השכירות והשאלה (תשל"א-1971), סעיף 7 א.
21. הפוסקים דנים במקרה שבו השוכר ידע על התקלות, ולא העיר עליהן דבר. האם משמעות שתיקתו היא שמחל למשכיר על תיקון התקלות, או שמא לא התכוון למחול, וברור היה לו שהמשכיר יתקן את התקלות, שהרי תיקונים אלו הם דברים שבלעדיהם הדירה אינה ראויה למגורים? עיינו בספר פתחי חושן, ח"ד פרק ו סעיף ב, ובהערה ז.

בחזרה לעמוד התוכן

בישיבת הבתים', וישנן באזור זה דירות רבות ללא מזגן. אך אם היה מזגן בדירה בעת ההשכרה, ובמהלך תקופת השכירות המזגן התקלקל – המשכיר יהיה חייב לתקנו.

1. תיקון שעלותו גבוהה מאוד

עד כה ראינו שני כללים שלפיהם מתחלקת האחריות על התיקונים: 'מעשה אומן' ו'עיקר גדול בישיבת הבתים'. בספר 'נתיבות המשפט' (חו"מ סי' שיב סעי' יא) מוסיף כלל שלישי, שלפיו יהיה המשכיר פטור מלתקן בחלק מהמקרים:

> ולפענ"ד נראה... דאינו מחוייב להוסיף מביתו דהא רק בית זה שיעבד לו, רק מכל מקום דמי השכירות מ'בית זה' משועבד לו, דבכלל בית זה הוא דמבית זה אתי... אבל להוסיף מביתו אינו חייב לתקן.

לדבריו, המשכיר אינו צריך לתקן את מה שהתקלקל בבית אם דמי התיקון עולים על דמי השכירות שכבר שולמו, מכיוון שהמשכיר שיעבד רק את הבית ואת דמי השכירות (שהם תוצר של השימוש בבית) לטובת השוכר.

במאמר הבא נתייחס לשאלה אם במקרה כזה השוכר יוכל לדרוש להפחית מדמי השכירות או לבטל את הסכם השכירות.

2. שוכר שהזיק לדירה

ברור ששוכר לא יכול לדרוש מהמשכיר לתקן נזקים שהוא עצמו גרם להם, למעט נזק שנגרם כתוצאה משימוש סביר שעליו אחראי המשכיר, כפי שמופיע ברוב החוזים. השאלה היא האם השוכר חייב לתקן את הנזקים שהוא עצמו גרם? האם יהיה הבדל בין נזקים שהשוכר גרם להם בפעולה ישירה, כגון שהשליך מגבונים לחים לשירותים וגרם לסתימה, ובין נזקים שנגרמו באופן עקיף, כתוצאה מהזנחה? האם ניתן לחייבו על נזקים שילדיו או אורחיו גרמו לבית?

נראה שיש להבחין בין שתי סיבות שונות שמכוחן ניתן לחייב את השוכר: מצד דיני נזיקין, ומצד דיני שומרים.

סיבה ראשונה לחיוב: מצד דיני נזיקין. השוכר חייב לשלם על נזקים שגרם, כמו כל אדם אחר שהזיק לרכוש חברו. לפי ההלכה, מזיק חייב רק על נזקים שיצר באופן ישיר, אך לא על נזקים שנגרמו באופן עקיף כתוצאה ממעשיו ('גרמא בנזיקין - פטור').[22] לכן, במקרה של סתימה בשירותים, יהיה על השוכר לתקן את הסתימה. אך אם הנזקים נגרמו ברשלנות או במחדל, כגון שוכר שהניח לעובש להתפשט בבית - השוכר יהיה פטור מחיוביו כמזיק.[23] כמו כן, אם אחד מאורחיו או מילדיו הקטנים של השוכר גרמו לנזק - יהיה השוכר פטור מלשלם, שהרי לא הוא הזיק.

---

22. בבא קמא צח ע"ב; שו"ע, חו"מ סי' שפו.
23. עם זאת, כאשר השוכר יכול היה למנוע את הנזק, היה עליו חיוב לעשות כן מדין השבת אבידה, ולכן מסתבר שעליו לפצות את המשכיר כדי לצאת ידי שמים: הרמב"ן, בקונטרס דינא דגרמי ד"ה היודע בעדות לחבירו, השווה בין מי שאינו מציל אבידת חברו לעֵד שנמנע מלהעיד לטובת חברו, וניתן להסיק מכך שכמו שהעד חייב לשלם כדי לצאת ידי שמים (בבא קמא צח ע"ב), כך גם מי שאינו

בחזרה לעמוד התוכן

סיבה שנייה לחיוב: מצד דיני שומרים. דינו של שוכר כ'שומר שכר', ולפיכך הוא חייב לשלם על נזקים שלא מנע, אף שלא גרם להם בעצמו. מטעם זה, יהיה השוכר חייב לשלם אפילו על נזקים שגרמו ילדיו. עם זאת, לפי ההלכה אין חיוב שמירה על קרקעות, כלומר אין אחריות למי ששומר על קרקע כגון בית או עצים וכדומה, והוא פטור מלשלם על נזקים שנגרמו להם.[24] לכן השוכר יהיה פטור מנזקים שייגרמו למבנה, וניתן יהיה לחייבו רק על נזקים שנגרמו לריהוט. מסיבה זו, נהוג להתנות במפורש בחוזה השכירות שהשוכר מתחייב לשלם גם על נזקים שייגרמו למבנה,[25] ובכך מקבל עליו השוכר התחייבויות מעבר לחובות שהתורה הטילה עליו. להתחייבות כזו יש תוקף, כפי שנפסק ב'שולחן ערוך' (חו"מ שא, א-ד):

> דינים האמורים בתורה בארבעה שומרים, אינם לא בקרקעות ולא בעבדים ולא בשטרות... כל אלו, אם קנו מידם להתחייב באחריותם, חייבים.

מציל חייב כדי לצאת ידי שמים. ועיינו גם שו"ת מנחת שלמה, ח"א סי' פב ד"ה כמו כן אעיר; משכן העדות, שער א פרק ז; פתחי חושן, אבידה פ"א הערה ח; עקבי חיים (קלאפהאלץ), סי' נא.

24. משנה בבא מציעא נו ע"א; שו"ע, חו"מ סי' שא סעי' א. באותה הלכה מובאת מחלוקת האם שומר קרקע יהיה פטור גם על נזקים שאירעו בפשיעתו, או רק על נזקים כגון גניבה ואבידה. יסוד המחלוקת הוא, האם שומר שפשע נחשב כמזיק בידיים, ומזיק קרקע חייב, או שהשומר שפשע אינו כמזיק, ולכן בקרקעות הוא פטור כשם שהוא פטור מחיוב רגיל במקרה של גניבה ואבידה.

25. דוגמה לתנאי כזה ניתן לראות בסעיף 12 לחוזה השכירות של מכון משפטי ארץ, המתפרסם באתר המכון.

בחזרה לעמוד התוכן