

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות
בענייני חושן משפט
על הפרשה



גיליון שנ"ח, פר' ואתחנן תשפ"ו



משולחנו של הגאון
רבי מנחם מנדל
פומרנץ שליט"א
ריש מתיבתא 'עוז והדר'

פלישת עכברים לחנות שכורה

(מאמר המשך משבוע שעבר)

נתקלקל בבית דבר שהוא 'עיקר גדול' בישיבת הבתים והחצרות, כל עוד לא פקע שם הבית ממנו, דעת הרא"ש ופוסקים רבים שהמשכיר חייב לתקנו. מדוע במקרים אלו, שבהם לעיתים הקלקול אינו בגוף המבנה אלא רק בשימוש השוטף, אין אנו אומרים שמזלו של השוכר גרם?

לכן נראה לחלק שאמנם לכתחילה וככל האפשר, מוטל על המשכיר האחריות להעמיד את הדבר מושכר על תיקונו הראוי לו, אך ככל והדבר לא ניתן לתיקון, מיד אנו אומרים שמזלו של השוכר גרם שבחלקו ארע הנזק שאינו ניתן לתיקון.

בשו"ת חקרי לב (חושן משפט חלק ג סימן סח) נדרש לסיפור של ראובן ששכר חנות משמעות, וכל מרכיבי העץ שבה - דלתות, חלונות ותריסים - נשרפו בדליקה שפרצה בעיר, אך מבנה האבן נותר קיים. השוכר דרש מהמשכיר לתקן את נזקי האש כדי שהמקום יהיה ראוי למגורים, ואילו המשכיר טען כי אין עליו חובה לבנות מחדש.

מעלה שם החקרי לב במסקנתו כי אנו נוקטים כדעת הרא"ש, שכל עוד שהבית קיים, חייב המשכיר לתקן את הדרוש תיקון.

והקשה שם מדין השוכר חמור זה ונשברה, שאינו חייב להעמיד לו חמור אחר. והרי על כרחך 'נשברה' אינה שנעשית אברים אברים, שאם כן הרי זה בגדר מת החמור, אלא שנשברה לה ידה או רגלה, ואף על פי כן אינו חייב לתקן. ואם כן, לכאורה קשה, מדוע בבית סוכר הרא"ש שכל שלא פקע שם בית ממנו, חייב המשכיר לתקן.

וכתב, שאין לומר שרגל חמור שנשברה דומה לנפל הבית כולו, שהרי אף הבית המסוכן לדור בו כתב הרא"ש שחייב לתקנו, ורגל החמור שנשברה לא גרוע ממצב כזה.

וליישב דברי הרא"ש, כתב החקרי לב, שהדין ב'נשברה החמור' עוסק בשכר שאינו ניתן לרפואה ותיקון במהלך תקופת השכירות. במקרה כזה בלבד אנו אומרים שמזלו של השוכר גרם ואין המשכיר חייב להעמיד חמור אחר, שהרי השכיר 'חמור זה' אולם, כאשר מדובר בליקוי שניתן לתקנו, חלה על המשכיר חובה לעשות כן. מכאן יש ללמוד שגם בבהמה, אם נשברה רגלה בדבר שניתן לרפא את הבהמה, חייב המשכיר לרפאותה.

כך מתיישב גם הרישא של המשנה העוסקת בחמור שנעשה 'אנגריא': הראשונים פירשו שאם החמור ראוי לעשות מלאכתו ולו על ידי הדחק ובאחור, אין המשכיר חייב להעמיד לו חמור אחר. אם כן, בבית שבו נשברו הדלת או החלון, הרי הוא ראוי לדירה על ידי הדחק, ומדוע חייב המשכיר לתקנו. אכן, לפי מה שנתבאר מובן, שהרי המשנה עוסקת ב'רצועות' שאינה עומדת לתיקון, אך בכל מקום שבו ניתן לתקן את הנזק ולהחזיר את המצב לקדמותו, חובת התיקון מוטלת על המשכיר. העולה מן הדברים: בבית מושכר שנפל בו מום, אם המום ניתן לתיקון והוא מעיקרי המגורים, חובה על המשכיר לתקנו כדעת הרא"ש. אולם, אם המום אינו ניתן לתיקון, יש להבחין: אם נתקלקל גוף הנכס, הפסיד המשכיר ואינו יכול לומר 'הרי שלך לפניך'. אך אם הנזק הוא רק ב'פירות' ובאפשרויות השימוש הזמניות, מזלו של השוכר גרם, ואין הוא רשאי לנכות מדמי השכירות.

ראובן מצדו טען כי אמנם ידע על קיום הבעיה, אך סבר שהיא זמנית וברת שליטה, ואילו כעת התברר לו שהיא עמוקה ושושרית יותר, וממילא אין לראות בהסכמתו הראשונה כהסכמה למצב הנוכחי. הוויכוח ביניהם החרף, ושני הצדדים, שכל אחד מהם אדם ירא שמים וחפץ לנהוג על פי דין תורה, הציגו את השאלה בבית הדין כדי לברר את ההלכה.

ט. פגם שאינו עומד לתיקון במושכר
התבאר כי מכה המנהג חובת המשכיר לתקן כל מום שנוצר במושכר, אף אם בשעת השכירות היה הנכס שלם. ויש לדון במקרה שבו התקלקל הבית בדבר שאין דרך לתקנו או שתקונו בלתי אפשרי: האם בטלה ונעצרה השכירות והשוכר רשאי לחזור בו מעתה והלאה, או שמא יכול המשכיר לטעון שהוא העמיד את הבית המושכר כשהוא במצב טוב, וכי מזלו של השוכר גרם שנפסד לו הבית המושכר, ועל כן חובת התשלום עומדת בעינה.

והנה כשנפל הבית, פסק השולחן ערוך (סימן שיב סעיף יז), שאם השכיר לו 'בית זה', אין המשכיר חייב להעמיד לו בית אחר, אלא עורך המשכיר חישבו על התקופה שבה השתמש השוכר בנכס, ומחזיר לו את יתרת דמי השכירות.

ומעתה יש לעיין, כאשר לא נפל הבית, אלא שאי אפשר לתקנו, אם יכול השוכר לנכות מן השכירות, או לטעון טענת מקח טעות, או שמא הפסיד השוכר ואין לו על המשכיר כל טענה.

י. חילוק הנהיבות בין מום בגוף המושכר למום בשימוש

עסקנו בהרחבה (מכתלי בית הדין חלק ד סימן מד) בנידון של אדם ששכר דירת נופש ונתקלקל בה המזנון, בשאלה האם נחשב הדבר למקח טעות. תמצית הדברים נעשתה על ההלכה הפסוקה (סימן שי סעיף א), לפיה השוכר בחמה וזו חלתה או נלקחה לעבודת המלך, יכול המשכיר לומר לשוכר 'הרי שלך לפניך' והשוכר חייב בתשלום מלא, אולם אם מתה הבהמה פטור המשכיר. בביאור הדברים כתב בנתיבות המשפט (סק"ב) כלל יסודי: כל שהאונס פוגע בגוף הדבר המושכר והחפץ של המשכיר התקלקל, הרי שמזלו של המשכיר גרם. אולם, אם האונס אינו פוגע בגוף הנכס אלא רק באפשרות השימוש הזמנית של השוכר, כגון שהגוף קיים ורק השימוש בו בזמן הקצוב התקלקל, הרי שההפסד הוא של השוכר. זאת משום ששכירות ליומא ממכר היא, והשוכר נחשב כמי שקנה את השימוש במושכר, ולכן אם השימוש נמנע ממנו מחמת מזלו, אין הוא יכול לבוא בטענות למשכיר.

לפיכך, אדם ששכר בית וחיללי המלך נכנסו לדור בו גם הם, אם הבית עדיין ראוי למגורים וגוף המבנה לא נפסד, אף שהמגורים בו כעת קשים ואינם נוחים כפי שהיו בתחילה, הרי שמזלו של השוכר גרם. במקרה זה אין המשכיר חייב להעמיד לו בית אחר ואף אינו חייב לנכות משכר הדירה. עולה מכאן, כי השוכר בית ונוצר בו מום שאינו ניתן לתיקון באותה שעה, אך הבית עצמו לא נתקלקל, יכול המשכיר לומר לשוכר 'הרי שלך לפניך'.

יא. חילוק בין דבר העומד לתיקון למום קבוע

ולכאורה יש להקשות על דברים אלו: הרי אם

שבוע שעבר הבאנו את השאלה שנשאלה בבית הדין, עם סיפור המעשה, ותחילת הדיון והמשא ומתן ההלכתי, השבוע נמשיך ונסיים את היוצא להלכה ממה שנפסק בבית הדין, ונזכיר בקצרה שוב את דבר המעשה.

ראובן מאיר בלומנפלד, אברך יר"ש, עמל שנים רבות כדי להקים עסק קטן של ייצור ושיווק חלקי מתכת עדינים למכשור רפואי. לאחר חיפושים ממושכים מצא חנות תעשייתית צנועה באזור תעשייה שקט, השייכת לשמעון זאב רוזנברג, יהודי מבוגר ונעים הליכות, הידוע בקרב בעלי העסקים כאדם ישר ומסודר.

החנות התאימה לצרכיו של ראובן: תקרה גבוהה, חיבורי חשמל תעשייתיים, רצפת בטון יציבה, ומיקום נוח לשילוח סחורה. לאחר משא ומתן רגוע נחתם חוזה שכירות לחמש שנים, וראובן השקיע במקום סכומי עתק: מכונות מדויקות שיובאו מחו"ל, מדפים מיוחדים, ומערכת בקרה רגישה במיוחד ללחות ולאבק.

כחצי שנה לאחר תחילת השכירות, הבחין ראובן בלילה אחד בתווזה חטופה בפינת החדר. בתחילה חשב שמדובר בחתול, אך עד מהרה התברר לו כי עכבריים החלו להופיע במקום. בבדיקה התברר שהם יורדים דרך חור נסתר בתקרת הגבס. במקום שבו התקרה נצמדת לקיר חיצוני ישן.

ראובן פנה מיד לשמעון. שמעון, שלא התכחש לאחריותו, הזמין מדביר, הוצבו מלכודות, ונעשה ניסיון לאטום את האזור הנראה לעין. אולם כאשר הציע איש המקצוע להסיר חלקים נרחבים מתקרת הגבס כדי לאתר במדויק את פתח הכניסה, סירב ראובן לכך בתקיפות, בטענה שהדבר עלול לפגוע במכונות הקירות ובמערכות החשמל והבקרה שהותקנו במקום, והנזק עלול להיות כבד לאין ערוך.

הטיפול בעכברים שיפר במעט את המצב, אך לא העלים אותו לחלוטין. לעיתים רחוקות עוד נראו סימנים, אך העסק המשיך לפעול. ראובן, מתוך שיקול כלכלי ומתוך תקווה שהבעיה תיעלם עם הזמן, בחר להמשיך במקום.

כעבור חמש שנים הסתיימה תקופת השכירות הראשונה. שמעון הציע לחדש את החוזה, וראובן, לאחר התלבטות, חתם על חוזה חדש לחמש שנים נוספות, ללא שינוי מהותי בתנאים. גם בשלב זה ידע ראובן על קיומה של בעיית העכברים, אך סבר כי היא ניתנת לניהול ואינה מצדיקה מעבר יקר ומסוכן.

לאחר כשנתיים מן התקופה החדשה, החרפה הבעיה. העכברים החלו להופיע בתדירות גבוהה יותר, סימני כרסום נמצאו באריות, וראובן חש איום ממש על תקינות המוצרים ועל שמו הטוב מול לקוחותיו. הלחץ הנפשי והחשש מהפסדים גרמו לו להרגיש שאין ביכולתו להמשיך ולהחזיק במקום.

ראובן פנה לשמעון והודיע לו כי בדעתו לעזוב את החנות לפני תום תקופת החוזה, בטענה שהחנות נגועה במום מהותי שאינו מאפשר שימוש סביר ותיקן.

שמעון השיב בתקיפות רגועה אך נחרצת: מאחר שראובן ידע היטב על בעיית העכברים כבר בתקופה הראשונה, ואף על פי כן בחר לחדש את השכירות לחמש שנים נוספות, הרי גילה דעתו שהוא מקבל את המצב ומסכים למום. ואם כן, אינו יכול כעת לטעון לאותו פגם עצמו כדי לבטל את ההסכם.

יב. על מי חובת ביעור המזיקים מן המושכר

בבואנו לדון בנידון דידן שבו פלשו עכברים אל חנות שכורה, האם חלה על המשכיר החובה למגרם, והאם רשאי השוכר לנכות בשל כך מדמי השכירות, הרי פשוט וברור, כי הימצאותם של עכברים בבית או בחנות נחשבת למום המהווה פגיעה ב'עיקר גדול' ביישבת הבתים והחצרות. על כן, מוטלת על המשכיר החובה לתקן ליקוי זה ולעשות כל שביכולתו כדי לסלקם. ולכן, ככל שהדבר ניתן לתיקון והמשכיר נמנע מלעשות כן, רשאי השוכר לתקן את המעוות בעצמו ולנכות את העלויות מדמי השכירות, ברומה לדון משכיר שאינו מתקן בית שנפל שיכול השוכר לנכות מדמי שכירותו. ואף שעצם מה ששוכר ממשיך להשתמש בחנות לאחר שנודע לו ענין העכברים, אין בזה משום מחילה. שהרי מיד כשנודע לו תבע מן המשכיר לתקן, ומה שלא עזב את המקום לאלתר, היה מפני שסבר שהמשכיר יתקן את המום.

והארבנו בזה בתשובה אחרת (מכתלי בית הדין שם), והבאנו מה שכתב בשו"ת הרא"ח (חלק א סימן מא א') שדין שכירות כדן מקח, וכשם שבלוקח המשתמש בחפץ לאחר שראה בו מום נקטינן שמחל (סימן רלב סעיף ג), כך היה מקום לומר גם כאן. אך מנגד כתב במתנה אפרים (מכירה - אונאה סימן ה) כי אם הודיע הקונה מיד שאין דעתו נוחה במום, לא נחשב הדבר למחילה. וכן כתב הריטב"א (בבא מציעא נ:), שבאונאה שיש בה ביטול מקח, אם הכיר הקונה במום והודיע למוכר, ואחר כך נשתמש בו, יכול להחזירו, אלא שחייב לשלם למוכר מה שנשתמש או מה שהפסיד. ולדעת המשפט שלום (סימן רלב סוף סעיף ג), אין די בהודעה בלבד, אלא צריך לגלות דעתו בפירוש שלא 'נחתא ליה' בזה. ולפי זה, אם השוכר הודיע למשכיר לאלתר, והשתהה בנכס רק מתוך ידיעה שהמשכיר משתדל לתקן, הרי שאילו היה יודע שהמום לא יתוקן היה עוזב מיד, ובנסיבות אלו ודאי שלא מחל על חובת התיקון.

יג. כשאין אפשרות לתקן

אכן, כל האמור הוא במקום שהמשכיר יכול לתקן, שאז הוא מחויב לתקן, ואם אינו מתקן יש לדון בנידון מן השכירות. אמנם אם מדובר בענין שאי אפשר לתקנו, מאחר שגוף הבית קיים, וניתן להעמיד בו כלים, או לדור בו, ולהפיק בו מדי יום תועלת ולכוד את העכברים, נמצא שאין המום בגוף הבית המושכר, אלא בפירות הבית ובאופן השימוש בו. ובאופן כזה, הרי נקטינן, שמלוי של השוכר גרם. וכיון שאי אפשר לתקן ולסלק את העכברים בדרך מעשית, הפסיד השוכר, וחייב לשלם למשכיר דמי שכירותו, ואינו יכול לחזור בו מן השכירות.

ובנידון דידן, הרי לטענת השוכר עצמו מדובר במום שאי אפשר לתקנו, שהרי טוען שכאשר יתקנו ייזנקו המכונות על ידי הלכלוך. ולפי טענתו זו, עצמה, יוצא שהוא בגדר מום שאי אפשר לתקנו, והרי גוף הבית קיים, אלא שההשתמשות אינה נוחה לו, נמצא כי מזלו גרם, והפסיד שכירותו, ואינו יכול לצאת מן השכירות מחמת טענה זו.

כל זה מצד עיקר דין שכירות, שהרי השוכר קנה את השימוש בדירה למשך הזמן, ומעתה אם אירע בדירה איזה פגם שאינו ניתן לתיקון יכול המשכיר לומר לשוכר 'מזלך גרם'. בזמנינו, יש סבורים, כי מהות ההסכם בין המשכיר והשוכר המבוססת על 'חוזה בין אנשים', היא שהמשכיר מתחייב להעמיד את הדירה למשך הזמן המסומך, והשוכר מתחייב לשלם במחירה על שימוש בדירה לאורך כל זמן השכירות. לכן אם במשך הזמן הדירה הפכה להיות אינה ראויה לשימוש, אין על השוכר חיוב לשלם, שהרי אינו משתמש בה ואין שורש לחיוב אם אינו משתמש, כי דווקא בעבר שמהות ההסכם היה שהמשכיר מקנה את השימוש למשך זמן השכירות ובשליו הוא השתמש, היה ניתן לומר שאם אירע דבר מה לדבר המושכר מזל השוכר גרם. ולכאורה לפי זה, היה מקום לומר שמאחר שבהתאם לסוג הסחורה שנמצא בחנות לא ניתן לתקן את הפגם של החור המביא את העכברים, שוב אין בעל החנות חייב להמשיך בעסקת השכירות שהרי אינו נהנה מהחנות. אלא אך נראה שאין לומר כן, ובפרט שגם אם נאמר כן, הלוא בנידון דידן החנות מצד עצמה ניתנת לתיקון, וכל מה שמעכב את

התיקון הוא השוכר שמשתמש במכשירים עדינים, ולכן השוכר אינו יכול לכבד בטענה על המשכיר שאינו נהנה מהשימוש בחנות, שהרי החנות מצד עצמה מתאימה לשימוש, ורק לשוכר יש בעיה שאינו יכול להשתמש בה.

יד. כשהשוכר האריך את תקופת השכירות

בסיפור שלפנינו יש למשכיר טענה נוספת: ראובן השוכר מלבד שהמשיך להשתמש בחנות כל חמש השנים הראשונות הרי עוד שכרה לחמש שנים נוספות, וזאת אף לאחר שכבר ידע שנעשה בה מום, הרי שקיבל על עצמו מום זה, ושוב אין לו לבוא על המשכיר בטענת מום.

וכל זאת כאשר השוכר ידע מהומו בשעת המקח, אבל במקום שבו לא ידע השוכר מהומו והוברר כי המום היה קיים בנכס עוד בטרם בא השוכר לדור בו, פסק נתיבות המשפט (סימן שי סק"א) שאין לומר בזה מזלו של השוכר גרם. הטעם לכך הוא, שכל כוחה של הטענה כי השוכר אינו יכול לחזור בו במום שהתחדש כאשר גוף הנכס קיים, נובע מכך שראינו את השכירות כמכר לזמן. כשם שקונה שרכש מוצר שלאחר מכן נשרף בביתו סופג את ההפסד, כך השוכר שקנה את 'פירות' הנכס לזמן קצוב והללו נתקלקלו מחמת מזלו, אינו יכול לתבוע את המשכיר. אולם, אם המום היה קיים קודם שהגיע המושכר לרשות השוכר, הרי זה כמי שקנה חפץ פגום מלכתחילה, ובכחאי גוונא ודאי שבידו לבטל את המקח. כך גם מצינו בשו"ת מהרש"ם (חלק ד סימן קח), שדן באדם ששכר חנות ויצאה פקודת המלך לתקן את חומות העיר בסמוך לה. בשל עבודות אלו הוצבו פיגומים שמנעו את הכניסה הנוחה לחנות, פרט למשעול צר, והשוכר ביקש לבטל את החוזה. פסק המהרש"ם שאם פקודת הבנייה יצאה כבר קודם מועד השכירות, הרי זה 'מום במקח' בשעת הקנייה, ויכול השוכר לטעון למקח טעות.

ולפי זה, כל שהוברר שהמום קדם לכניסתו של השוכר לבית, חובת התיקון מוטלת על המשכיר, ואין הוא יכול להיפטור בטענה שמזלו של השוכר גרם לכך. גם במקרה שבו ידע השוכר על המום בעת כניסתו לבית ובכל זאת נכנס לדור בו בשתיקה, אין לראות בכך מחילה. שכן פסק הרמ"א (סימן שיד סעיף א) שאף אם ראה השוכר שהבית מקולקל בדברים שהם 'עיקר גדול' ביישבת הבתים והחצרות, אין אנו אומרים שנתפייס במצבו של הנכס, אלא חובת המשכיר לתקן בעינה עומדת. ובביאור הדברים כתב הסמ"ע (שם סק"ז) כי השוכר סומך על הסבא הפשוטה ש'בית' השכיר לו המשכיר, ואין שם בית ראוי לשמו ללא תיקון הליקויים היסודיים הללו.

ובנידון שלפנינו, כיון שהתברר כי בבית היה נזק בתקרה מעל ללוחות הגבס, ודרכו פלשו העכברים אל פנים הדירה דרך מעברי הצנורות, הוכח שהמום היה קיים כבר בשעה שנכנס השוכר לדירה. אם כן, לכל הדעות מוטלת חובת התיקון על המשכיר. גם לשיטות הסוברות כי מעיקר הדין מום שאירע לאחר השכירות אינו מחייב את המשכיר בתיקונו, כאן אין מקום לטענה שמזלו של השוכר גרם. ואף אם המום אינו עומד לתיקון, הרי הוא בגדר 'מקח טעות' מעיקרו.

אלא שכל זה תקף לגבי חמש השנים הראשונות ששכר את החנות. שבשעה שנכנס לדור בה, הוברר שקיבל חפץ שיש בו מום, ועל המשכיר היה מוטל לתקנו, או שהיה השוכר יכול לחזור בו בטענת מקח טעות.

אבל לגבי חמש השנים הנוספות, כבר ידע השוכר שהמום קיים, ובנידון דידן אין לומר שהשוכר לא מחל על דבר שהוא 'עיקר גדול' ביישבת הבתים' ושכונותו הייתה שהמשכיר יחזור לתקן את החור, שהרי השוכר ידע כבר מחל בעבר על נזק זה, והכל יודעים שגם עתה הוא מעוניין שכל יתקנו נזק זה, שהרי התיקון יגרם לו נזק חמור, ואם בכל זאת שכר את החנות לחמש שנים נוספות, בוודאי שהוא לא שכר על דעת שהמשכיר יתקן את הנזק. ובמצב זה, דינו כקונה

חפץ בידוע שיש בו מום, ושבבידועין הוא מקבלו כפי שהוא, ושוב אינו יכול לטעון טענת מקח טעות. לסיכום הדברים: ביחס לחמש השנים הראשונות, חלה על המשכיר חובת התיקון מאחר שהמום היה קיים מעיקרו וקדם לשכירות. מנגד, כאשר לחמש השנים הנוספות שבהן בחר השוכר להישאר בנכס בידיעה גמורה על המום ועל היעדר התיקון, אין הוא יכול עוד לתבוע את המשכיר בטענת מקח טעות או בטענה על נזקי המום.

וטענת השוכר שהוא הסכים לשכור רק בזמן שהנוכחות של העכברים הייתה עוד סבירה, ולא במצב העכשווי בו העכברים נעשו בעלי הבית במקומו ואין לו כל יכולת לנהל כך את העסק בשום פנים ואופן, נראה שאין בה ממש, שמאחר וכבר נמצאו עכברים בחנות, הרי הכל יודעים שאין דרך לדעת שלאורך זמן לא יגדל כמותם ונוכחותם בחנות, וכאשר הוא סגר על חמש שנים נוספות היה לו להסיק בדעתו את התרבות העכברים, ובוודאי קיבל זאת על עצמו, ולכן אינו יכול לבטל כעת את הסכם השכירות, ואם הוא מבקש לצאת מן החנות, עליו להביא שוכר אחר במקומו המקובל על בעל הבית.

וזו דבר המשפט

• השוכר בית סתם, חייב המשכיר להעמיד בשעת השכירות כל דבר שהוא מעשה אומן, וכל דבר הנחשב עיקר גדול ביישבת הבתים והחצירות, אף אם לא היו דברים אלו קיימים בשעת כניסתו לדירה.

• אם בשעה שנכנס השוכר היה הבית מתוקן, ולאחר מכן נעשה בו מום, דעת הנמוקי יוסף בשם הרא"ה שמזלו של השוכר גרם ואין המשכיר חייב לתקן לו. אך דעת הרא"ה, שהמשכיר חייב לתקן מום שהוא עיקר גדול ביישבת הבית כל זמן שהבית לא נפל לגמרי.

• בזמן הזה פשט המנהג שהמשכיר מתחייב להעמיד את הדירה על תיקונו, ואין חיוב על השוכר אלא בתחזוקה שגרתית של התיקונים שמתחדשים בכל עת של שהות בדירה, כמו החלפת מנורות פשוטות ותיקונים פשוטים, וכמובן להחזיר את מצב הדירה לקדמותה, כמו צביעת קירות וכל מה שהשתנה בעקבות המוגרים שלו במקום.

• בית המושכר שנעשה בו מום שאי אפשר לתקנו, אם המום פוגם בגוף הבית עד שאינו ראוי כלל לשימוש, רשאי השוכר לנכות מדמי השכירות. אך אם גוף הבית קיים, ורק אפשרות השימוש נתקלקלה, בעוד שמו עליו והוא ראוי במידת מה, אין השוכר רשאי לנכות, שמזלו גרם. [אמנם יש לציין כי בזמנינו, יש לבדוק את פרטי החוזה שנעשה בין המשכיר לשוכר. במקרים רבים, מהות החוזה היא שהמשכיר מתחייב להעמיד את הדירה למשך הזמן המסומך, והשוכר מתחייב לשלם בתמורה על שימוש בדירה לאורך כל זמן השכירות, ואם במשך הזמן הדירה לא ראויה לשימוש, השוכר לא התחייב לשלם עליה, שהרי אינו משתמש בה ואין שורש לחיוב אם אינו משתמש].

• פלשו עכברים לבית או לחנות, אם ניתן לסלקם ולתקן את הקלקול, חייב המשכיר לתקן גם מעיקר הדין שהרי זה עיקר גדול ביישבת הבתים, ואם אינו עושה כן רשאי השוכר לתקן ולנכות מדמי השכירות.

אך מעיקר הדין אם אי אפשר לתקן, כיון שגוף הבית קיים, הפסיד השוכר, שמזלו גרם. אך מצד המנהג כיון שלא ניתן להשתמש בבית עם עכברים אינו חייב לשלם, ואם המשכיר מבקש לתקן, והשוכר מתנגד בשל סחורה עדינה שהוא הכניס לבית, אין לו טענה על המשכיר.

• בנידון דידן, כלפי חמש השנים הראשונות גם מעיקר הדין חייב היה המשכיר לתקן, מאחר שהוברר שהמום היה קיים מעיקרו. אך לאחר שחידש השוכר את השכירות לחמש שנים נוספות, בידוע שהמום קיים ואי אפשר לתקנו, בוודאי שכר על דעת שהמום לא יתוקן, ושוב אינו יכול לתבוע את המשכיר בטענת מקח טעות, ואינו יכול לבטל את השכירות מחמת אותו מום עצמו.

