

בס"ד

שוכרים שעזבו דירה לפני תום השכירות בגלל עובש בקירות

בעניין שבין

התובע

הנתבע

התובע

הנתבע

פסק הדין

סיפור העובדות

התובע השכיר דירה לנתבעים, לתקופה של שנה וחצי. כשלושה חודשים לפני סיום החוזה, הודיעו לו השוכרים שהם מתכוונים לעזוב את הדירה וכשבוועיים לאחר מכן, הם עזבו. השוכרים שילמו שכר דירה ומיסים עד יום עזיבתם.

טענת התובע:

בסעיף 5.4 בחוזה השכירות נכתב שיש באפשרותם לעזוב את הדירה קודם מועד הסיום שנקבע בחוזה, בתנאי שיוודיעו על כך ששים יום קודם עזיבתם. אשר על כן, מרגע שהם מודיעים על רצונם להקדים את עזיבתם, עליהם להמשיך ולשלם עבור ששים יום נוספים, גם אם הם הפסיקו לגור בדירה בפועל. על כן אני דורש תשלום של שכר דירה וארנונה עבור ארבעים וחמשה ימים נוספים.

תגובת הנתבעים:

עזיבתנו המוקדמת נבעה מכך שלא יכולנו להמשיך ולהתגורר בדירה, בגלל שקירות הדירה התמלאו בעובש, בעקבות הגשמים. העובש התפשט גם על הרהיטים, הבגדים והנעלים, ועקב כך, נאלצנו לזרוק חלק מהציוד. בנוסף, בריאותה של האישה שהיתה בהריון באותה עת, נפגעה מכך, והיא חלתה מספר פעמים, ולבסוף, לאחר עזיבתנו את הדירה, היא אף חלתה בדלקת ריאות ואושפזה בבית חולים. במהלך שהותנו בדירה נקטנו מספר פעולות להתגבר על התופעה. כגון, שטיפת הקירות באקונומיקה וחומץ. וכן על ידי התקנת מזגן נוסף בחדר כדי לחמם ולאוויר את החדר. במהלך חורף השנה הראשונה וחורף השנה השנייה שבה שכרנו, הבאנו עובדות אלו לידיעת בעל הבית. והוא אף ראה את הקירות וכן רהיטים שהעובש אכל אותם. בקשנו שיתקן והוא לא תיקן. בכך הוא הפר את סעיף 9.1.3 בחוזה, בו נכתב שעל בעל הבית לתקן ליקויים בדירה, תוך זמן סביר. הפרת סעיף זה, מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות, כפי שנכתב בסעיף 17.2. אשר על כן, החוזה בטל ולפיכך, אין אנו מחוייבים לשלם את יתרת החוזה. לשאלת בית הדין, מדוע הם המשיכו להישאר במשך שנה וחצי בדירה, ואם כבר נשארנו, מדוע עזבו בפתאומיות את הדירה? ענו השוכרים: בשנה הראשונה היה פחות גשם ופחות עובש והם חשבו שהם יצליחו להתמודד עם הבעיה. בשנת השניה הבעיה החריפה מאוד והם הודיעו עליה לבעל הבית שהבטיח

שיתקן והוא לא תיקן, עד שהגיעו מים עד נפש, לאחר שהאישה חלתה מספר פעמים, לפיכך החליטו לעזוב באופן מיידי.

תגובת התובע:

אכן, ירדתי מספר פעמים לדירה לראות את הנזק. על פי מה שהסביר לי מהנדס בנין, תופעת העובש נגרמת כתוצאה מלחות על קיר קר, האדים מתעבים ונוצר עובש. הפתרון לכך הוא אוורור של החדר. עיקר הבעיה היתה בחדר ששימש לאיחסון ציוד. חדר זה לא חומם ולא אוורר וכתוצאה מכך נגרם העובש. הסברתי להם שהפתרון לבעיה אינו בידי אלא עליהם מוטל לאוורר את החדר. אף הצעתי להם שינקו את העובש באקונומיקה. הם אמרו שיש להם מזגנים. כך עברו כחודש חודשיים וחשבתי שמה שאמרתי להם מתבצע.

הנתבעים הוסיפו:

העובש לא היה רק בחדר ששימש לאיחסון אלא גם בחדר השינה. אף ששם הבעיה היתה פחות חריפה, אך גם שם העובש הגיע למיטות שלנו ולעגלת התינוקות והשולחן.

התובע הגיב:

ראיתי עובש בחדר השינה, רק פעם אחת, אך הוא לא היה חמור ונראה שהוא קשור לרטיבות שהיתה במטבח שטופלה על ידי. עיקר העובש היה בחדר האיחסון. למעשה, עד הזמן שהם החליטו לעזוב לא עמדתי על חריפות הבעיה.

במהלך דבריו, הודה התובע שלמרות שהוא ידע על הבעיה בחדר שינה, הוא לא טיפל בה, כיון שלא היה בטוח שהוא יודע את פתרונה, ועוד הוסיף שלדעתו, אין טעם לתקן כשיש רטיבות, ולפיכך הוא חשב להתמודד עם הבעיה לאחר החורף. ובהמשך אף אמר שהוא לא ראה את הבעיה של החדר שינה בחומרה. וגם אם היה עומד על חומרתה, הוא לא יודע מה הוא היה עושה. לשאלת בית הדין: מה ציפית שהם יעשו? ענה: שישארו ויאוווררו. ולשאלה: הרי היתה בעיה חמורה בחדר שינה ומן הסתם שם היה מאוורר? ענה: שיודיעו לי מוקדם שהם עומדים לעזוב. מדבריו השתמע שיש חוסר כנות בפתאומיות של עזיבתם, ולדעתו, יתכן שעזיבתם נבעה מכך שמצאו דירה זולה יותר באותו זמן.

הנתבעים טענו שהם הביאו את העניין לידיעתו לאורך כל התקופה. וגם אם לא ראה הרבה עובש בחדר שינה זה מפני שהם ניקו שם. בנוסף טענו שהם השתדלו לאוורר והפעילו את המזגן שהתקינו לצורך העניין עשרים וארבע שעות ביממה.

לסיכום-

טענות התובע:

1. האחריות לטיפול בעובש מוטלת על השוכרים, משום שהם לא דאגו להמם ולאורר את הבית כפי שנדרש מהם.

2. העובש בחדר השינה אינו חמור והוא תוצאה של נזילה שאם הייתי מודע לחומרתה הייתי מטפל בה.

3. על השוכרים היה ליידע אותי ששים יום מראש כפי שמתבקש מהחווה.

על כן יש לשלם לי עבור כל ששים הימים מיום הודעתם על רצונם לעזוב.

טענות הנתבעים:

1. ניסינו לטפל בעובש כמיטב יכולתנו, ולא עלה בידינו למגר תופעה זו. על המשכיר מוטלת האחריות לכך, והודענו לו על כך מספר פעמים.

2. המשכיר שלא טיפל בכך, הפר את חוזה השכירות, ועל פי סעיף 17 אנו רשאים לבטל את החוזה, ולפיכך עזיבתנו הפתאומית מוצדקת.

מסקנת פסק הדין:

בית הדין דוחה את התביעה.

פסק הדין

שאלות לדיון:

א. האם צודקים השוכרים בטענתם, שהמשכיר הפר את החוזה, וכתוצאה מכך, אין תוקף לחוזה.

ב. בהנחה שהם יכלו לבטל את החוזה, האם יש לראות בהמשך מגוריהם בדירה, מחילה על זכותם לבטל את החוזה.

ג. האם עזיבתם מוצדקת, גם בהנחה שהמניע לעזיבתם הפתאומית נבע מכך שמצאו דירה טובה וזולה, ואילולא כן, הם היו נשארים בדירה עד תום תקופת השכירות.

א. אי הסרת העובש-האם יש בה הפרת החוזה?

תחילה יש לבחון, האם יש לראות את חוסר המענה לבעיית העובש, כהפרת החוזה, על ידי המשכיר.

1. על מי האחריות להסיר עובש מהקירות?

על פי חוות דעת חיצונית שקיבל בית הדין, הוברר כי תופעה חמורה של עובש על הקירות, בעיקרה, נובעת מליקוי בדירה עצמה, כתוצאה ממיקומה של הדירה או אופן בנייתה, ובדרך כלל דירה אינה מעלה עובש בהקפים נרחבים. אך, תופעה זו תלויה גם באורור הדירה על ידי הדיירים. בנדוננו, מדובר בעובש חריף שבוודאות גרם להרס של ציוד, ויתכן שגם נזק בריאותי, ועל פי מה שתואר בפני בית הדין, השוכרים נקטו בפעולות כדי להתגבר על הבעיה, באמצעות נקיון באקונומיקה והכנסת מזגן וכו'. על כן,

לא נראה סביר להטיל על השוכרים את מלוא האחריות לבעיה, כפי שטען המשכיר, ומוטל היה עליו להביא אנשי מקצוע לדירה כדי לרדת לשורש הבעיה, ולא להסתפק בהתייעצות כללית כפי שנקט. גם דרישה מהשוכרים לאוורר את הדירה, אף שהיא צודקת, אינה אפשרית בכל עת, ויתכן שגם לגביה נדרשת הנחייה מקצועית. לכן, נראה כי אין בעל הבית יכול לפטור עצמו מאחריות לעובש.

2. עיכוב בתיקון

הוסף על האמור, שביחס לחדר השינה, הודה בעל הבית שהיה מעט עובש, שהיה עליו לטפל בו, שכן סבר שהליקוי היה קשור לנזילה שהיתה במטבח, שעימה הוא התמודד, ואף על פי כן הוא לא פעל לתקן את הליקוי. טענתו שלא עמד על חומרת הבעיה, אין בה כדי לשחררו מאחריות לתקנה, מה גם שנראה היה מדבריו שהוא התעכב משום שלא ידע כיצד להתמודד עם הבעיה, מה שמוכיח שיתכן שלא היתה בכוונתו גם לטפל בה. בפועל, תהליך זה נמשך לאורך חודשים, זאת בניגוד לסעיף 9.1.3 בחוזה הקובע שעל המשכיר לתקן כל ליקוי או קלקול במושכר, תוך זמן סביר מהיום שיודיע לו השוכר על הליקוי.

בהקשר לכך יש להעיר, שמלשון הסעיף עולה שמחויבותו של המשכיר לתקן היא לאחר הודעת השוכר בכתב. טענה זו לא הועלתה על ידו של המשכיר, ונראה שהוא לא עמד עליה ולא ניסה מכוחה להתנער מאחריותו לתקן את הקלקול. ולכן יש לראות בכך מחילה של המשכיר על דרישה זו.

על כן יש לקבל את טענת השוכרים כי המשכיר לא עמד בהתחייבותו בנוגע לסעיף זה של החוזה, ומשמעו על פי סעיף 17.2 הפרה יסודית של החוזה. ולפיכך, אין הם מחוייבים לאמור בסעיף 5.4 המחייבם להודיע ששים יום קודם עזיבתם. חובה זו של המשכיר לתקן תוך זמן סביר, היתה ידועה למשכיר, ולכן אין הוא יכול לבוא בטענה, שעזיבתם ללא הודעה אינה מוצדקת. משום שביטול החוזה נעשה מעצם העובדה שהוא לא עשה את המוטל עליו, ובחוזה אין סעיף המחייב התראה לפני ביטולו. לכן, עומדת להם הזכות לעזוב את הדירה באופן מיידי.

ב. המשך מגורים בדירה-האם יש בה מחילה?

על אף האמור לעיל, יש לבחון האם העובדה שהשוכרים המשיכו לגור בדירה במשך תקופה ארוכה, גם לאחר שנכחו לדעת שיש ליקוי חמור בדירה, אין בה משום מחילה על זכותם לבטל את החוזה, והסכמה להמשיך בחוזה למרות הליקוי.

1. שימוש במקח לאחר שנודע המום

אכן, לגבי מום שנמצא במקח, פסק השולחן ערוך (חושן משפט סימן רלב סעיף ג) בעקבות הרמב"ם (הלכות מכירה פט"ו, ג), שאם השתמש הקונה במקח לאחר שנתגלה המום, אינו יכול לבטל המקח. וזה לשון השו"ע: "המוכר לחבירו קרקע או עבד או בהמה או שאר מטלטלים, ונמצא במקח מום שלא ידע בו הלוקח, מחזירו אפילו לאחר כמה שנים, שזה מקח טעות הוא, והוא שלא ישתמש במקח אחר שידע במום. אבל אם נשתמש בו אחר שראה המום, הרי זה מחל ואינו יכול להחזיר". ברם, ביחס לשכירות כותב הרמ"א (חו"מ סי' שיד, א) שידיעה מוקדמת על קלקול במושכר, אינה מהווה מחילה, כאשר מדובר בקלקול שעל המשכיר לתקנו. וזה לשון השו"ע שם: "המשכיר בית לחבירו, חייב להעמיד לו דלתות

ולפתוח לו החלונות שנתקלקלו ולחזק את התקרה...וכן כל כיוצא בזה מדברים שהם מעשה אומן והם עיקר גדול בשיבת הבתים והחצרות". על כך מגיה הרמ"א: "ואף על פי שנכנס שם השוכר וראה שלא היו שם דברים אלו, לא אמרינן דנתפייס במה שראה, אלא על המשכיר לתקן". מקור דבריו מהנמוקי יוסף (בבא מציעא דף נט ע"א מדפי הרי"ף ד"ה 'גמרא') משמו של הראב"ד ונימוקו שם-"לא אמרינן ראה ונתפייס דכיון דלדירה אמר ליה ולא חזיא לדירה אלא בדברים הללו הרי זה כאילו התנה בפירושו". צריך לבחון את היחס שבין שתי הלכות אלו. מדוע כניסתו של השוכר לדירה לאחר שראה את הקלקול ללא הבעת התנגדות אין בה מחילה, לעומת זאת שימוש במקח לאחר שנתגלה הליקוי מהווה מחילה? נראה שנחלקו אחרונים בביאור עניין זה.

דעת שו"ת ראנ"ח (סימן לט, בחלק מההוצאות סימן מא) שיש להשוות בין שכירות למקח, ובשניהם שימוש לאחר ידיעת המום, מהווה מחילה. וכך הוא כותב: "ואין נראה לחלק בזה בין מכר לשכירות ולומר דדוקא במכר שהוא משתמש באותו כלי כחנם אמרינן הכי אבל גבי שכירות שאין תשמישו כחנם אבל באשכרו סבר לא מפסידנא ליה מדי ואשתמש בו וכל זמן שארצה אחזור בי דכיון דמטעם מחילה אתינן עלה לא שנא". לדבריו צריך לבאר שיכולתו של השוכר לדרוש את תיקון הדירה, אף שנכנס אליה לאחר שידע על המום, היא דווקא בשעת הכניסה, אך אם נכנס לגור והשתמש בדירה מבלי לטעון דבר, יש בכך משום מחילה. [יעויין בפתחי חושן, הלכות שכירות פרק ו הערה ז שנטה לבאר דין זה של הרמ"א, מסברתו שמדובר שעדיין לא נכנס לגור אלא ראה את הדירה לשוכרה, אך אם נכנס, הוי מחילה. ונשאר בכך בצריך עיון. ונראה שעל פי הראנ"ח ניתן לחלק בין כניסה לדירה לשימוש בה.]

לעומת גישה זו, מבאר שו"ת תשורת ש"י (מהדורה קמא סי' רפד, בחלק מההוצאות סי' רפה) וכן יתכן לבאר בדברי גאונים (כלל ו סי' י, הובאו דבריו בפתחי חושן, הלכות שכירות פרק ד הערה י) שיש לחלק בין מכר לשכירות. שכן, דווקא במכר אם השתמש לאחר שנודע המום וודאי כוונתו למחול, שאם לא כן, הרי המקח בטל ונמצא משתמש בדבר שאינו שלו והוי גזלן. אך, בשכירות יש לו זכות להשתמש שהרי הוא משלם עבור השימוש, ומסתמא אין כוונתו למחול. ואף אם חוזר בו מכאן ולהבא, השכירות לשעבר קיימת ומשלם עבורה.

יתכן להוסיף הסבר נוסף, שהיות והדירה נשארה בבעלות המשכיר, השוכר מצפה שהמשכיר יעמוד בהתחייבותו להעמיד לו דירה גם לאחר שנכנס לגור, מה שאין כן במכר, שלאחר המכר המוכר מסתלק מהמקח, והברירה ביד הלוקח לבטל את המקח או למחול ולקבלו. ויתכן שזהו ביאור דברי הנמוקי יוסף שהובאו לעיל. וכפי שמשמע מלשון הסמ"ע (סי' שיד ס"ק ו) שמדובר בצפייה של השוכר ביחס לעתיד, וזה לשונו: "שסמך על הפשיטות שבית השכיר לו ואין שם בית עליו בלא תיקון כל אלו".

מן האמור, עולה שנחלקו האחרונים באופן שנעשה שימוש במושכר לאחר שנודע המום, האם יש לראות בשימוש מחילה.

ברם, לנדוננו, אף שמדובר שהשוכרים המשיכו להשתמש במושכר גם לאחר שנודע מהמום, נראה שכולי עלמא יסימו שאין לראות בהמשך שימוש מחילה, כיון שהתנהגותם מוכיחה שהם לא מחלו על הנזק.

שהרי הם המשיכו לאורך הזמן ליידע את בעל הבית על הנזק, וכן ניסו להתמודד איתו בדרכם. ונראה יותר שהמשך המגורים בדירה היה מתוך תקווה שהעניין ייפתר על ידי התערבותו של המשכיר.

2. אין מחילה במום יסודי

על האמור יש להוסיף, שבנדוננו, הואיל ומדובר במום יסודי בדירה, שהלך והתגבר עם הזמן, אין לטעון לגביו טענת מחילה. בדומה לכך, מצאנו לגבי נזקי שכנים שיש נזקים חמורים שלגביהם אין דין מחילה, כגון נזקי עשן וריחות שאינם נעימים (בבא בתרא דף כג ע"א) וכך כותב השולחן ערוך (חושן משפט סי' קנה,לו): "...העשן וריח בית הכסא ואבק וכיוצא בו ונדנד הקרקע, שכל אחד מאלו אין לו חזקה, ואפילו שתק כמה שנים הרי זה חוזר וכופהו להרחיק.... למה שינו נזיקין אלו משאר נזיקין, לפי שאין דעתו של אדם סובלת נזיקין אלו, וחזקתו שאינו מוחל, שהזיקו היזק קבוע...."

תימוכין להגדרות שנאמרו עולה מפסק דין מבית דין לדיני ממונות בירושלים (פסקי דין - ירושלים דיני ממונות וביורוי יהדות ו עמוד מב בהרכב הרבנים: לוין, ביבס ושרגא), הדין בבעיה הדומה לנדוננו ונכתב שם כך: "ואף את בעית הרטיבות בקירות הבית הגורמת למחלות, על בעה"ב לתקן, וכיון שבעיה זו לא נפתרה, הרי זו סיבה מוצדקת לעזיבת השוכרת את הדירה בתוך תקופת השכירות, כי בגללה אין הדירה ראויה למגורים. ומה שהשוכרת המשיכה לגור תקופה של כמה חדשים אחרי שנודע לה המום בדירה, לא נראה להוכיח מזה שמחלה על המום, כי אין מחילה במום יסודי כזה. מה גם שכל הזמן רצתה לצאת מהדירה, רק חיפשה מקום חילופי ושכנים חילופיים".

יש להעיר על האמור, מתשובת מכתם לדוד (חלק חו"מ סי' י, הובאה תשובתו במספר חיבורים בני זמננו, למשל: פתחי חושן, שכירות פ"ד הערה י, ספר משפט השכירות סי' יא סעיף טו), הדין במקרה דומה לנדוננו. מדובר שם בבית שהושכר לשנה "ובהיות שהבית חדש שנגמר בנינו מקרוב והכתלים לחים והזמן קר ביותר באופן שאי אפשר לישב ולדור שם מבלי אש. הנה הלילה הראשון שנכנס לוי לבית נתעלפו הוא ואשתו עד למאד והוכרחו לברוח מן הבית בחצי הלילה. אחר עבור איזה ימים חזר לוי ליכנס לבית פעם שניה ושלישית ואירע לו כבראשונה באופן שהוכרח לוי לפנות כליו משם וללכת לדור בבית אחר". בתשובתו מגדיר המכתם לדוד מום זה: "אין לך מום גדול מזה דלא מיתדר ליה שהרי נסה פעמים שלש...והוצרך לברוח", ולמרות זאת, מסקנתו היא שאין לבטל את השכירות, אלא שזכותו של השוכר לדרוש מבעל הבית לתקנו, או שיתקן השוכר בעצמו וינכה את דמי התיקון משכר הדירה. וזאת על פי הרא"ש בתשובה שאם לאחר שנתקלקל הבית, עדיין שם "בית" עליו, והקלקול הוא מום עובר, אין זה מקח טעות.

יש לציין, שיש החולקים על השוואתו של המכתם לדוד בין מכר לשכירות בנידון זה, (ראה ספר נתיב השכירות פרק יא סעיף ט ובהערה שם) לדעתם, מאחר ושכירות ענינה יכולת השימוש בתקופת השכירות, על אף שאפשר לתקן, לעיתים אין השוכר מעוניין להמתין ולהתעסק בכך, ויש בכך הפרה יסודית של הסכם השכירות, זאת בשונה ממקח שנעשה לטווח ארוך, ולדעתו צריך לדון בכל מקרה לגופו.

[גם ביחס לדרישה מהשוכר לתקן ולנכות מדמי השכירות, יתכן שיש חולקים, יעויין בספר חוק לישראל- שכירות ושאלה עמ' 171 שדייק כן מהמאירי בבא מציעא דף עח ע"ב, ולדעתו רשאי באופן זה לבטל את החוזה, ואין כאן מקום להרחיב].

על כל פנים, לנדוננו אין משמעות למסקנת המכתם לדוד, שכן החוזה שנערך בין הצדדים מאפשר לשוכרים לבטלו, באופן שבעל הבית אינו מתקן בתוך זמן סביר, כפי שנתבאר לעיל.

ג. המניע לעזיבה הפתאומית-האם יש לחוש לחוסר כנות?

על אף מה שנתבאר, שאין לראות את המשך המגורים של השוכרים כמחילה על הקלקול בדירה, יש לבחון האם יש משקל למניע להחלטתם לעזוב באופן פתאומי את הדירה. מדברי המשכיר עלה, שיש חוסר כנות בפתאומיות של עזיבתם, משום שלאורך כל התקופה הם לא אמרו לו שהם רואים בהתנהגותו הפרת חוזה, או שבכוונתם להקדים את עזיבתם. לדעתו של המשכיר, יתכן שסיבה אחרת הניעה אותם לעזוב בפתאומיות, כגון מציאת דירה זולה וטובה יותר. טענה זו נתמכת גם מכך שהם המשיכו לגור בדירה במשך כשנה וארבעה חודשים, וכבר עברו את החורף, ולא נותר לסיום החוזה אלא תקופה קצרה. ואף שטענה זו של המשכיר, לא הוכחה, גם הסברם לעיתוי העזיבה, כי הגיעו מים עד נפש, לא הוכח. ולפיכך, קיימת אפשרות שהם תכננו להישאר עד תום תקופת השכירות ולעבור לאחר מכן, ורק מפני שמצאו דירה טובה וזולה יותר וכו' הם החליטו להקדים את עזיבתם. כאמור הנחה זו, אינה סותרת לכך שהם עקרונית לא מחלו, אלא יתכן שמבחינתם הפתרון המועדף היה שהמשכיר יתקן את הליקוי, או מפני שלא היה להם נעים מהמשכיר, כפי שציינו, או מפני שמעבר דירה אינו דבר קל וכו', ובדיעבד התכוונו לסיים את תקופת השכירות.

אם אכן, טענה זו של המשכיר נכונה, יש לבחון, האם יש בה כדי לשנות את המסקנה שהועלתה לעיל. השאלה היא, מה הדין באופן שהחוזה הופר וזכותם של השוכרים לעזוב את הדירה ללא הודעה מראש, אך

בפועל הם עזבו אותה לא בגלל הליקוי בדירה, בגללו הופר החוזה, אלא ממניעים אחרים?

בנידון דומה דנו בבית הדין הרבני בת"א-יפו (הובא בפסקי דין רבניים כרך א עמ' 8 ואילך, בהרכב הרבנים-גולדשמידט, קרליץ ובבליקי) בדין תביעת אישה לגירושין מפני שהבעל עקר ואינו מסוגל להוליד, והיא חפצה בילד. על אף שטענה זו, כשלעצמה מצדיקה מתן גט, בית הדין הסתפק האם יש לחוש לכך שהמניע לתביעתה הוא אחר, ולפיכך אין לחייב את הבעל בגט. מסקנתם היתה, שכיון שיש לאישה טענה צודקת, גם אם מניעה אחרים, יש לחייב בגט. וזה לשון הפסק(שם עמ' 9):

"...אבל אם ידוע לנו שהבעל הוא הגורם, היינו שידוע שהוא עקר, ואין צורך לנאמנות האשה, והאשה טוענת בתוך טענותיה טענה לילד, אז גם אם אפילו יש לתלות כי סיבת תביעתה לגט הוא מטעם אחר, כופין מחמת הטענה לילד, כי טענה זו בלבד מזכה את האשה לתבוע גט. ואם היא טוענת, פוסקים על פי הטענה, גם אם הסיבות האחרות הן אצלה העיקר" (יעויין שם ראיותיהם).

נראה שבנדוננו, מסקנה זו נכונה כפל כפליים, משום שגם אם עיתוי העזיבה נקבע על פי שיקולים של מציאת דירה אחרת, אין לראות התרחשות זו במנותק לליקוי היסודי שהיה בדירה, משום שסביר שמה שהניע אותם הוא הרצון לפתור את בעייתם בדירה. ובכל מקרה, כאמור, כיון שיש להם טענה צודקת המאפשרת להם עזיבה מיידית, מניע עזיבתם לבסוף, אינו מעלה ואינו מוריד.

מסקנה: יש לדחות את התביעה.

הרב משה רוזנבאום

הרב ציון כהן

הרב שמואל הבר