

פינוי מושכר

עו"ד חיים קנת - יועמ"ש איפ"א



עו"ד חיים קנת

הגנה. משטענה זו עברה מבחן זה, אין לבית המשפט, לא סמכות ולא שיקול-דעת למנוע ממנו להתגונן. גם כשנתבע מעלה טענה בעל-פה נגד מסמך בכתב, יש לתת לו רשות להתגונן. ראה: יוסף בורלא נגד טפחות, בנק למשכנתאות לישראל בע"מ. בשלב בו נדונה בקשה לרשות להתגונן, לא ייכנס בית המשפט לביורר אמיתות העובדות, הנטענות בתצהיר התומך בבקשה. אם גרסת הנתבע לא קורסת תחתיה, בחקירה

הנגדית, של המצהיר או אינה נמצאת מופרכת מניה וביה, מול חומר הראיות כולו, כפי שהובא לפני בית המשפט ושבחינתו אינה מצריכה לשקול שיקולי מהימנות, יבחן בית משפט רק את השאלה, אם גרסת הנתבע, בהנחה שתוכה, יש בה כדי לנלות הגנה אפשרית, אפילו המדובר בהגנה דחוקה, וייתן רשות להתגונן, אם התשובה לשאלה זו היא חיובית. ראה ניסים קונפורטי נגד מאיר אברהם. במידה ובית המשפט אכן נעתר ונתן רשות להגן, הופך הדיון לתביעה הנידונה בפסים רגילים כתובענה רגילה, אשר לוקחת חודשים רבים בבית המשפט. לאחר תום המשפט, משנתקבל פסק הדין, היה עלינו לפנות ללשכת הוצאה לפועל לביצוע פסק הדין. גם כאן אנו מדברים על מספר רב של חודשים נוספים.

החוק החדש - הקלה למשכיר או ראות עין בלבד

לאחרונה, בחודש דצמבר 2008, תיקן המחוקק את החוק והתקין תקנות מיוחדות, העוסקות בתביעה לפינוי מושכר. לפי תקנות חדשות אלו, תובע רשאי להגיש תביעה לפינוי מושכר, שאין חוק הגנת הדייר, חל עליו, אך ללא סעדים נוספים בשל אותה עילה, כמו תביעה כספית לתשלום דמי השכירות, שלא שולמו ו/או כל פיצוי אחר. התובע רשאי לתבוע סעדים נוספים, בשל אותה עילה, בהליך נפרד ובלא צורך בקבלת רשות מאת בית המשפט. לאחר המצאת כתב התביעה לדייר הנתבע, יש שלושים ימים להגיש כתב הגנה במידה ויש לו הגנה. על בית המשפט לקבוע מועד לדיון בתובענה, שלא יהיה מאוחר משלושים ימים מהמועד האחרון להגשת כתב ההגנה האחרון בתיק. כלומר לפי התיקון לתקנות דיון בפינוי יהיה לא יאוחר מ-60 יום לאחר המצאת כתב התביעה לדייר המפר.

לאחר מתן פסק הדין, גם לפי הדרך של הגשת תביעה בסדר דין מקוצר וגם לפי הדרך של התיקון לתקנות החדש, עלינו לפתוח תיק הוצאה לפועל לפינוי. על רשם הוצאה לפועל לקבוע מועד לפינוי בהודעה, שתומצא לחייב. לא פונו המקרקעין עד המועד שנקבע, ייכנס מנהל לשכת הוצאה לפועל למקרקעין האמורים, יפנה אותם וימסרם למי שזכאי לקבלם לפי פסק-הדין. תהליך זה גם הוא לוקח מספר חודשים.

למעשה גם לפי התיקון החדש פינוי דייר מפר ממושכר אינו הליך קל ו/או מהיר, אך בוודאי מהיר הרבה יותר מעבר. יש זכור כי כל יום שהמפר נותר במושכר הינו הפסד כספי של המשכיר וגורם להוצאות ולנזק מתמשך.

יש לזכור עוד כי לאחר הפינוי המיוחל עלינו להמשיך ולהגיש תביעה אזרחית בעבור דמי השכירות שנוצר חייב ו/או נזק שגרם ו/או כל פיצוי אחר.

לאחרונה אנו נתקלים בתופעה בעייתית של פינוי דיירים ממושכר. צרת בעלי נכסים, אשר מניבים פירות, הולכת וגדלה, כאשר אנו נתקלים בתופעה של שוכרים, אשר מפירים את חוזי השכירות ו/או מסרבים לפנות את הדירה המושכרת, בסיום תקופת השכירות או אינם עומדים בתשלומי דמי השכירות, במהלך תקופת השכירות ומסרבים לפנות את הדירה. דווקא בימים קשים אלו, בהן מצוי המשק, כאשר בעלי הנכסים זקוקים להכנסה מהנכסים ולעיתים ידו של השוכר אינה משגת את תשלום דמי השכירות. "כדור השלג" מתחיל כאשר תשלום דמי השכירות אינם משולמים במועד ונדחים ואז נצבר חוב של דמי שכירות ו/או דייר, שמסרב בתום החוזה לפנות את הדירה או המושכר, כי פשוט אין לו לאן ללכת, ו/או במהלך החוזה מפר את תנאי החוזה ו/או מפסיק לשלם את דמי השכירות.

מה אנו יכולים לעשות כאשר נתקלים במקרה שכזה?

להתקשר למשטרה? לא יעזור! המשטרה אינה מתערבת בסכסוכים שכאלה, הנחשבים סכסוכים אזרחיים ולכל היותר, תפנה אותנו לבתי המשפט.

לאחרונה תוקן החוק בדבר פינוי מושכר, אשר בא להקל על המשכירים לפנות דיירים מפרים, ו/או המסרבים לפנות מושכר.

בעבר, הליך הפינוי באמצעות בית המשפט היה ארוך ומייגע ולקח חודשים רבים ולעיתים גם שנים, אשר טמן בחובו גם הוצאות כספיות מרובות. בסופו של דבר, לאחר מאבק ותלאות ארוכות, בבית המשפט, גם אם היינו זוכים בסופו של דבר בפסק דין לפינוי, גם אז, הדרך היחידה לבצעו הייתה באמצעות רשויות הוצאה לפועל, שגם כאן, היינו נתקלים במועדים ארוכים והתמשכות בלתי נישאת.

השכרת דירה/ נכס, מלווה בהסכם כתוב וחתום והדרך בה עלינו היה לנקוט לצורך פינוי הדייר המפר והשגת פיצוי הולם, בנוסף לדמי שכירות, אשר לעיתים לא היו משולמים, הייתה באמצעות הגשת תביעה בסדר דין מקוצר כאשר התביעה הייתה מבוססת, מכוח חוזה או התחייבות בכתב, כאשר הסכום הינו קצוב. כלומר, בתביעה בסדר דין מקוצר, היינו יכולים לבקש פינוי ובנוסף את דמי השכירות המגיעים לנו עפ"י החוזה אשר לא שולמו ו/או כל נזק אחר, אך לא פיצוי בגין עוגמת נפש או כל פיצוי אחר, אלא אם היה מפורט מראש בחוזה בכתב.

לאחר הגשת התביעה, היה עלינו לבצע את מסירת כתב התביעה לידי הנתבע-המפר, ואז היה לאחרון, הזכות מבחינה משפטית, במידה וקיימת לו הגנה, לבקש מבית המשפט רשות להגן וכל זאת בתוך 30 יום מהמועד בו הומצא לו כתב התביעה. לאחר הגשת הבקשה היה בית המשפט קובע דיון, בדרך כלל לאחר מספר חודשים. הדין ופסיקת בתי המשפט, בבקשה לרשות להגן, הינו רחב ביותר ונותן למבקש בדרך כלל את הזכות להציג הגנתו בבית המשפט.

בשלב הבקשה למתן רשות להתגונן, אין בית המשפט בודק את מהימנות דבריו של המצהיר, כי אם תפקידו לברר, אם בטענת הנתבע, בהנחה שתוכה מהבחינה העובדתית, יש משום עילת

אז מה לעשות כדי שלא להגיע למצב שכזה?

לפני חתימה על חוזה השכירות, עלינו להיות זהירים ביותר ולנקוט מספר צעדים לברור, למי אנחנו באמת משכירים את דירתנו וכיצד אנו מבטיחים את תשלום דמי השכירות ומניעת נזקים למושכר. בחרו את השוכרים בקפדנות. בדקו באתרי אינטרנט שונים באם מופיע איזשהו מידע עליהם. בדקו באתרי המידע של רשויות המס, בנק ישראל רשם החברות וכדומה, דברו עם

אביזר משטרתי

רפ"ק ירוחם מזן

מי מכיר את האביזר בתמונה!?

האביזר המצורף הינו תא טלפון נל"ן - [נקודה לנקודה]. תא טלפון זה שימש בתקופת שיטת שוטר המקוף, אמצעי קשר של שוטר המקוף אל מוקד השיטור. באמצעותו ניתן היה לדווח למוקד על אירועים בתחום המקוף של השוטר, לקבל הנחיות מהמוקד, להזעיק עזרה וכל צורך אחר של השוטר המקופי. בנוסף שימש גם להתקשרות חובה של השוטר אל המוקד כל שעה או שעתיים כדי לשמור על קשר רציף ונוכחות. תאי שיטור כאלה הותקנו במקומות מרכזיים בתחום כל מקוף. כל שוטר היה מצויד במפתח מתאים. במשך הזמן כאשר נכנסו מכשירי הקשר הניידים לשימוש ועם שיכלול אמצעי הקשר וכמובן ריבוי המכשירים תאים אלה ירדו מהשימוש ובעיקר גם עם סיום שיטת השוטר המקוף. עם הזמן פורקו ממקומות ההתקנה. התא המצורף בקובץ נשא כזכר לחורבן מחובר במקומו ואיש אינו יודע מה זה בכלל. התא מותקן בקיר בניין סמוך לשער יפו בירושלים בתחום הפנימי של העיר העתיקה. קו הטלפון כמובן איננו מחובר.



”לפני חתימה על חוזה השכירות, עלינו להיות זהירים ביותר ולנקוט מספר צעדים לברור, למי אנחנו באמת משכירים את דירתנו וכיצד אנו מבטיחים את תשלום דמי השכירות ומניעת נזקים למושכר.”

המשכיר הקודם שלהם, לברור אם שילמו במועד ואיזה סוג של דיירים היו. דרשו פיקדון כספי ו/או ערבות בנקאית אוטונומית בלויות שני ערבים, להבטחת תשלום דמי השכירות, שלמות הדירה ופינויה במועד.

לאחר חתימת החוזה, העבירו עותק החוזה לרשות המקומית ולחברת החשמל כדי שחשבונות החיוב יגיעו אליהם ולא אליכם.

ערכו חוזה שכירות מקצועי באמצעות עורך דין ולא בחוזה סטנדרטי. עריכת חוזה מקצועי ייתן לכם הגנה טובה, גם אם עליכם לשלם שכר טרחת עורך הדין. הימנעות מכך לא יחסוך לכם את הוצאה אלא עלול לסבך אתכם עם בעיות משפטיות רבות אשר בסופו של יום יעלו יותר.

זכרו, אין לעולם, ביטחון נגד הכל!