

תביעת פינוי נגד שוכר/ עו"ד עופר גת

חלום הבלהות של כל משכיר הינו הסתבכות עם שוכר סרבן, שהפסיק לשלם את שכר הדירה. מדובר בנזק כספי עצום, ההולך ומתעצם כל עוד השוכר ממשיך להחזיק בנכס ומסרב להתפנות. הבעיה אף מחמירה כאשר בעל הנכס לקח הלוואה מבנק למשכנתאות ושכר הדירה משמש לתשלום ההחזרים החודשיים לבנק. במקרה כזה, הפסקת תשלום שכר הדירה תגרור בד"כ אי יכולת של המשכיר לעמוד בהחזרי המשכנתא. היה ולא יימצא פתרון מהיר לבעיה, בעל הנכס חשוף להליכי מימוש וכינוס נכסים מטעם הבנק. בעבר, משכיר שביקש לנקוט בהליכים משפטיים לפינוי שוכר סרבן, נאלץ לעבור דרך משפטית ארוכה ומתישה.

על מנת להתמודד עם הבעיה, הותקנו לפני מספר שנים תקנות חדשות, שנועדו להקל משמעותית על סדרי הדין של הליכי הפינוי. נכון להיום, מדובר בהליך מזורז והתקנות אף מחייבות את בית המשפט לקבוע מועד לדיון תוך 30 יום ממועד הגשת כתב ההגנה. הנסיון המצטבר מוכיח כי ההליכים אכן קוצרו משמעותית והמשכיר זוכה כיום לסעד משפטי תוך חודשים ספורים בלבד. בהקשר זה ראוי לציין כי בעבר חוייב המשכיר לכרוך את תביעת הפינוי והתביעה הכספית בהליך אחד. כיום ההליך המזורז מיועד לסעד הפינוי בלבד והמשכיר רשאי להגיש בהמשך גם תביעה כספית נגד השוכר, אשר תתנהל בנפרד ולא תגרור לעיכוב הליך הפינוי.

כמובן שתמיד עדיף להקדים תרופה למכה ולשים דגש מיוחד, כבר בשלב המקדמי של חתימת הסכם השכירות, לנושא הסעדים שיעמדו לטובת המשכיר במקרה של הפרה. בעיקר חשוב להעניק תשומת לב לנושא הבטוחות:

שטר חוב: יש להחתים את השוכר על שטר חוב, אשר במקרה של הפרה יאפשר פתיחת תיק הוצאה לפועל נגד השוכר. שטר חוב הינו בטוחה מקובלת ונפוצה בחוזי שכירות, אולם ישנם משכירים שאינם מסתפקים בשטר חוב, אלא דורשים ערבות בנקאית. אין ספק כי ערבות בנקאית הינה בטוחה עדיפה על פני שטר חוב, אך כאמור היא פחות נפוצה במקומותינו, בין היתר בגלל הנטל הכספי הכרוך בהוצאתה. שני ערבים: יש להחתים שני ערבים מטעם השוכר על הסכם השכירות ועל שטר החוב. העובדה שהערבים חשופים לתביעות, גורמת להם בד"כ להפעיל לחץ מצידם על השוכר שיקיים את התחייבויותיו. יובהר כי אם הערבים חתומים על שטר החוב, תיק הוצאה לפועל ייפתח גם נגדם וכל הליכי הגבייה יחולו גם כלפיהם.

צ'קים מראש עבור תשלומי השכירות: יש לחייב את השוכר להפקיד בידי המשכיר, בתחילת תקופת השכירות, צ'קים דחויים בגין דמי השכירות, לכל תקופת השכירות מראש. צ'ק שלא יכובד ע"י הבנק ניתן להגיש למימוש להוצאה לפועל (מבחינה זו השיטה של תשלום באמצעות הוראת קבע אינה מומלצת). צ'קים לרשויות: בשלב החתימה על הסכם השכירות מומלץ לחייב את השוכר להפקיד בידי המשכיר צ'קים "פתוחים" לפקודת העיריה, תאגיד המים העירוני, חברת חשמל, חברת הגז וועד הבית. הצ'קים ישמשו לתשלום חובות השוכר ככל שיהיו.

לסיום, הפקדת נכס יקר ערך בידי שוכר טומנת בחובה סכנות שונות. משכירים רבים מתפתים להוריד נוסח של חוזה שכירות מהאינטרנט, אך פעמים רבות החוזה אינו מתאים והנזק עלול להיות עצום. עריכת הסכם שכירות הינה פעולה משפטית מקצועית הדורשת מיומנות ולפיכך מומלץ להעזר בשירותי עו"ד המתמחה בתחום.

המידע הנ"ל הינו כללי בלבד ואין להסתמך עליו ללא קבלת יעוץ פרטני לגופו של עניין.