



המדריך המלא לפינוי שוכר א' עד ת'

מאת אלי מור, עו"ד ונוטריון

מתי יש צורך להגיש תביעה לפינוי מושכר ?



בעלי נכסים רבים, כמוך, נתקלים בשוכר בעייתי שלא משלם את דמי השכירות במועד ובכלל ו/או מסרב לפנות את דירתך בסיום תקופת השכירות.

מדובר בתחושה מתסכלת ומובנת, כאשר אותו שוכר אוזח שלא כדין בנכס יקר ערך שמצוי בבעלותך ולעיתים אף מתגרה בך שלא תצליח/י לפנותו מהנכס שלך.

האם יש לך עילה לפינוי השוכר מהמושכר ?



כפי שנקבע בפסיקה (תא"ח 30612-11-09) העילה לביטול הסכם שכירות היא כאשר השוכר ביצע הפרה יסודית שנקבעה ככזו בהסכם השכירות ו/או הפרה של הסכם השכירות שאינה הפרה יסודית ולאחר שנתן לשוכר ארכה לתיקון הפרה זו.

למשל, שוכר שלא שילם דמי שכירות כסדרם ו/או לא שילם בכלל, יחשב כהפרה יסודית (אלא אם יש פגם קשה בהסכם השכירות) ולכן, אי קיום חובת תשלום דמי השכירות מקנה למשכיר עילת ביטול של הסכם השכירות והגשת תביעה לפינוי מושכר.

אך, אם למשל היה על השוכר לבטח את המושכר בביטוח צד ג' והוא לא מילא אחר התחייבות זו, הרי ככל שהיא לא הוגדרה בהסכם השכירות כחובה שאי קיומה מהווה הפרה יסודית, על המשכיר לאפשר לשוכר ארכה לתיקון ההפרה ורק אם השוכר לא תיקן את ההפרה, יהיה רשאי להגיש תביעה לפינוי מושכר.

בית המשפט יכול לבחון במסגרת תביעה לפינוי מושכר את תום הלב של המשכיר ו/או השוכר. ניקח למשל מצב בו משכיר לא עשה דבר בקשר עם הפרה לא יסודית שביצע השוכר והביע הסכמה בפועל לאי מילוי התחייבות זו, הרי שבית המשפט יכול לקבוע כי אין בכך בכדי להוות עילה לפינוי המושכר.

למרות זאת, ברוב המקרים, כאשר הסכם השכירות נערך כדבעי, חיובי השוכר מעוגנות בו, ברובם, כהתחייבויות עיקריות שהפרתן מהווה הפרה יסודית, ולכן ברב המקרים למשכיר קיימת עילה להגיש תביעה לפינוי מושכר.

מה כוללת תביעה לפינוי מושכר ?



תביעה לפינוי מושכר, יכולה להכיל רק סעד לפינוי המושכר.



יחד עם זאת, המשכיר יכול להגיש תביעה נוספת, למשל תביעה כספית, בד בבד לתביעה לפינוי מושכר או לאחריה וזאת ללא צורך בקבלת רשות מבית המשפט. כמו כן, ניתן לפעול במקביל למימוש שטר החיוב ו/או המחאות שניתנו להבטחת התחייבויות השוכר.

לכתב התביעה יש לצרף את טיעוני המשכיר, תצהירי עדות ראשית מטעמו, חוות דעת מומחה, ככל שיש צורך בכך, וכל אסמכתא משפטית ו/או עובדתית שהמשכיר מבקש להסתמך עליה בתביעה לפינוי מושכר. באותה הדרך על השוכר הנתבע להגיש את כתב הגנתו לא יאוחר מתוך 30 ימים מהמועד שהומצא לו כתב התביעה.

כיצד מתנהל ההליך לאחר הגשת התביעה לפינוי מושכר ?



התיקון המשמעותי ביותר בתקנות אלה הוא, כי בית המשפט יקבע מועד לדיון בתביעת הפינוי לא יאוחר מ- 30 יום מהמועד האחרון להגשת כתב ההגנה האחרון.

בפועל מציאות עומס התיקים בבית המשפט מכתיבה קצב איטי יותר, אך עדיין מהיר, וכך, בדרך כלל, בעת הגשת כתב התביעה, בית המשפט קובע בו ביום מועד בו ישמע הדיון בתביעה, כאשר מועד הדיון הנו עד כחודשיים לאחר הגשת התביעה, כך שבעצם עם הגשת התביעה לפינוי מושכר, משריין לעצמו מועד דיון.

במסגרת ההליך המשפטי בית המשפט יבחן את טענות התביעה וככל שימצא כי קיימת למשכיר עילת פינוי מושכר, ינתן פסק דין לפינוי המושכר.

פינוי מושכר בהוצאה לפועל בתוך כ- 30 יום בלבד



בטרם תוקנו תקנות ההוצאה לפועל לעניין זה, פינוי שוכר אשר עומד כנגדו פסד דין לפינוי מושכר, היה כרוך בביצוע מספר הליכים שהתובע (הזוכה בתיק ההוצאה לפועל) חייב לבצע, שבמקרה הטוב, אם היה מבצען בדייקנות, במהירות וביעילות, היה עולה בידו לפנות את השוכר פיזית מהמושכר, בתוך כ- 3 חודשים מיום פתיחת תיק ההוצאה לפועל.

כיום, על המשכיר להמתין 15 ימים לפינוי עצמי של השוכר בטרם יוכל להגיש בקשה למימוש פסק הדין לפינוי המושכר ולאחר פתיחת תיק ההוצאה לפינוי המושכר, על המשכיר להמתין 20 ימים ממועד ביצוע ה"אזרה" לשוכר כאשר לאחר מכן ניתן לבצע את פינוי המושכר.

למשכיר "חלון זמנים" של 14 ימים ממועד זה, בהם הוא רשאי לפנות את השוכר מהמושכר.

היה והמשכיר לא יעמוד בלוח זמנים זה, הוא יאלץ לחזור על התהליך שוב עד לפינוי המושכר.



לוח זמנים זה, מאפשר למשרדי, לפנות את המושכר בתוך 20 ימים ו/או בסמוך למועד זה ממועד מסירת האזהרה למושכר, וזאת באמצעות מנגנון יעיל ומקצועי שעובד כ- 12 שנים הכולל קבלן פינוי בעל רישיון.

במועד הפינוי שנקבע ע"י ההוצל"פ, מגיעים למושכר קבלן הפינוי מלווה בשוטרים, מפנים את המושכר והשוכר, קבלן הפינוי מחליף מנעול והמשכיר מקבל את מפתחות הדירה שלו לידיו!

כיצד גובים את דמי השכירות שלא שולמו על ידי השוכר ?



ככל שפרק הזמן עד למתן פסק דין המורה על פינוי המושכר ופינויו בפועל חולף, גדל הנזק הכספי למשכיר, וביתר שאת, כאשר אין בידיו בטוחות טובות כמו שטר חוב עם ערבים, וערבים לחוזה השכירות עצמו.

לפיכך, הדרך לרפא פגיעה זו, היא להקדים ולהגיש תביעה כספית כנגד השוכרים ו/או הערבים, אם ישנם, וזאת כבר במקביל לתביעת הפינוי ו/או לפעול כנגדם במסגרת הליכי ההוצאה לפועל, על מנת לגבות את חוב דמי השכירות וכן יתר הנזקים שהשוכר גרם למושכר.

מאחר ובמועד הגשת התביעה הכספית וכל עוד טרם פונה המושכר, לא ניתן עדיין לגבש את הנזק הסופי של המשכיר, שכן המושכר טרם פונה וטרם ידוע למשכיר מה מצב המושכר, בידי המשכיר האפשרות להגיש לבית המשפט במסגרת תביעתו הכספית, בקשה לפיצול סעדים לפיה הוא יוכל לתקן את תביעתו ו/או להמשיך ולתבוע את כל הנזקים הכספיים שנגרמו לו, עד תומם, לאחר שיהיה בידו לכמת את הנזק שנגרם לו.

כיצד להקטין את הנזק שגורם שוכר בעייתי ?



רבים מבין המשכירים אשר למרבה הצער נחשפים לשוכר בעייתי שמפסיק לשלם להם, "נופלים בפח" פעם נוספת כאשר הם מאמינים ו/או רוצים להאמין להבטחות השוכר כי התשלום יוסדר וכי הוא יתקן את דרכיו וכיוצ"ב, אלא, שהבטחות אלה ברובם המוחלט של המקרים מופרות ובכך מוצא עצמו המשכיר מאבד זמן יקר בתהליך פינוי הדירה.

המסקנה המתבקשת היא, כי במקרה בו השוכר מפסיק לשלם ו/או מפר את חוזה השכירות באופן המביא לביטולו, יש להקדים ולפעול לפינויו בדרך משפטית, או במילים אחרות, יש להגיש תביעה לפינוי מושכר על מנת לשריין מועד לדיון בבית המשפט ולנקוט בהליכי הוצאה לפועל ככל שיידרש, כאשר כיום, ניתן להשלים את ההליכים ולקבל את המושכר חזרה בפרק זמן קצר מאוד.

מהי "שיטת שלושת השלבים" לפינוי מושכר אותה פיתח משרדי ?

"שיטת שלושת השלבים" וכשם שאני אוהב לכנותה, "שיטת ת.מ.ך" הנה שיטת פינוי המושכר לפיה פועל משרדנו בשלושה שלבים:

תביעה לפינוי מושכר / מימוש פסק הדין לפינוי מושכר / כסף – גביית דמי השכירות והנזקים שנגרמו לך – או בקיצור – שיטת ת.מ.ך.

השלב הראשון, תביעה וניהול הליך משפטי לפינוי המושכר בבית המשפט.

השלב השני, מימוש פסק הדין לפינוי מושכר בהליך הוצל"פ בסופו נחליף מנעולים בדירתך ונמסור את מפתחות הדירה לידך.

השלב השלישי, כסף ! גביית חובות דמי השכירות והנזקים שנגרמו לך ע"י הדייר ולפי רצונך, השכרת הדירה לשוכר חדש, איכותי שאנו נבדוק אותו עבורך.

"שיטת שלושת השלבים" של משרדנו לפינוי מושכר דינמית ומבוצעת לפי הצורך, כך שאם כבר בשלב הראשון הצלחנו לפנות את הדייר, נדלג על השלב השני ישירות לשלב השלישי, שהוא גביית החובות שהותיר לך הדייר.

שיטת שלושת השלבים" נועדה להחזיר אותך במהירות ובבטחה למצב בו היית לפני הבעיות שגרם לך הדייר הבעייתי.

השלב הראשון – תביעה לבית המשפט לפינוי דייר

1

עפ"י התקנות, משכיר יכול להגיש לבית המשפט "תביעה לפינוי מושכר" שתכיל רק תביעה לפינוי מושכר, אולם, כאמור לעיל, המשכיר יוכל להגיש תביעה נוספת הכוללת טענות כספיות בהליך משפטי נוסף ונפרד ללא צורך בקבלת רשות מבית המשפט.

כך שנוכל לפעול לגבות עבורך את הנזקים שהדייר גרם לך במקביל או לאחר שנפנה את המושכר עבורך.

על מנת לזרז את ניהול ההליך המשפטי, קובעות התקנות כי יש לצרף לכתב התביעה את כל טענותיך, תצהירי עדות ראשית, חוות דעת מומחה, ככל שיש צורך בכך, אסמכתאות משפטיות ואת המסמכים הנוגעים לתביעת הפינוי.

כך גם על השוכר הנתבע לפעול, כלומר, לצרף את כל המסמכים הנוגעים להליך לכתב ההגנה מטעמו, בדיוק כמו המסמכים שיש

לצרף לכתב התביעה ולהגיש את כתב ההגנה לא יאוחר מתוך 30 ימים מהמועד שהומצא לו כתב התביעה.

השלב השני – מימוש פסק הדין לפינוי דייר באמצעות הוצאה לפועל

2

ככל שהדייר לא מכבד את פסק הדין לפינוי מושכר שניתן כנגדו ולא מפנה את המושכר, נממש את פסק הדין לפינוי מושכר בכך שנפתח עבורך תיק הוצאה לפועל לפינוי המושכר.

במסגרת פינוי המושכר בהוצאה לפועל, נגיע לדירה ביום המאושר כיום הפינוי, עם קבלן הפינוי בליווי שוטרים, נכנס לדירה, נפנה את תכולתה ונדאג להחליף את המנעול בדלת. כך נחזיר לך את החזקה הדירה.

פעילות זו מתבצעת על ידי משרדנו ובעצם לא נדרשת ממך מעורבות מלבד להגיע ולקבל את הדירה חזרה לידך!

השלב השלישי – כסף! השבת הנזק הכספי שנגרם לך ע"י הדייר

3

ככל שפרק הזמן שחולף עד למתן פסק דין לפינוי המושכר גדול יותר גם הנזק הכספי שנגרם לך גדל.

הדרך לצמצם את הפגיעה הכספית, היא להגיש תביעה כספית כנגד השוכרים ו/או הערבים, אם ישנם, לאחר או במקביל תביעת הפינוי ו/או לפעול כנגדם במסגרת הליכי ההוצל"פ באמצעות שטר חוב או המחאות, על מנת לגבות את חוב דמי השכירות וכן יתר הנזקים שהשוכר גרם למושכר.

לעיתים קרובות לאחר שהדייר הבעייתי מפסיק לשלם דמי שכירות למשכיר, המשכיר "נופל בפח" פעם נוספת כאשר הוא מאמין ו/או רוצה להאמין להבטחות השוכר כי התשלום יוסדר וכי הוא יתקן את דרכיו.

אלא, שהבטחות אלה ברוב המוחלט של המקרים לא מתקיימות ובכך מוצא עצמו המשכיר מאבד זמן יקר בתהליך פינוי הדירה. המסקנה המתבקשת היא, כי במקרה בו השוכר מפסיק לשלם ו/או מפר את חוזה השכירות באופן המביא לביטולו, יש להקדים ולהגיש תביעה לפינוי דייר על מנת לשריין מועד לדיון בבית המשפט.

אז כפי שנוכחת לגלות, אם נתקלת בבעיה של שוכר שלא משלם דמי השכירות או שוכר שמסרב לפנות את הדירה במועד סיום תקופת השכירות, אתה לא לבד!!



מי אני ?



שלום לך.

שמי אלי מור ואני עו"ד פעיל משנת 2003.

במשך השנים הרבות, רכשתי ניסיון משפטי עצום בנושא פינוי מושכר, אך חשוב מכך, **למדתי לדעת כי אתה כלקוח, התחושות והרגשות שלך, הם החלק החשוב ביותר בפאזל המשפטי.**

כאשר מתעוררת אצלך בעיה משפטית של שוכר שלא משלם דמי שכירות, אתה מרגיש מתח, בלבול, חוסר מיקוד, לחץ נפשי ובעיקר חוסר שקט מתמשך שלא מרפה ממך.

הבעיה המשפטית פשוט "יושבת" עליך ולא מרפה.

אתה מרגיש נבגד, נגזל, פגוע, כועס ורוצה לקחת את מה ששלך חזרה.

אתה רוצה פתרון משפטי וכמה שיותר מהר כדי שהשקט הפנימי שלך יחזור.

חשוב שתדע – ההרגשה שלך חשובה לי!

התחושות שלך מוצדקות, לפחות ברובן, ובדיוק לשם כך אני מעמיד עבודך את כל הידע המקצועי והניסיון רב השנים – רק עבורך.

במהלך השנים הרבות ייצגתי לקוחות רבים ומגוונים וביניהם פרופסורים, מרצים, קציני משטרה, רופאים, מהנדסים ועורכי דין – אף אחד מהם לא חסין לתחושות ולהרגשה שתוקפות אותך כאשר אתה נתקל באירוע משפטי.

לכל אותם לקוחות נכבדים, הפתרון היה אחד – הידיעה כי הם הפקידו את עניינם המשפטי בידיים מקצועיות.

התחושה שבה הם הלכו לביתם ממשרדי, בידיעה ש"המפתחות" לפתרון הבעיה המשפטית הופקדו בידיים מהימנות ויש כעת מי שיפתור את הבעיה שנוצרה להם, כך שהם יכולים לחזור לענייניהם שאינם פחות חשובים – היא תחושה מקלה, נוסכת ביטחון ומחזקת את הידיעה כי הפתרון המשפטי כבר יצא לדרך.



ELI MOR
LAW FIRM & NOTARY

ולדעתי זהו השירות הטוב ביותר שאני יכול לספק ללקוחותיי והכוח שמניע אותי ואת משרדי.

אשמח שגם את/ה תצטרף/פי ללקוחות משרדי!

אלי מור ושות' - חברת עו"ד ונוטריון טל' 03-6959990



המידע המשפטי המוגש נערך ע"י חברת עו"ד ונוטריון אלי מור ומהווה מידע כללי בלבד. השימוש במידע אינו מהווה תחליף לקבלת חוות דעת ו/או ייעוץ משפטי. אלי מור ושות' - חברת עו"ד ונוטריון ו/או מי מטעמם אינם אחראים בצורה כלשהי, ישירה או עקיפה לתוצאות הנובעות משימוש הקוראים במידע המשפטי הניתן באתר האינטרנט www.mor-lawyers.co.il

רחוב מוטה גור 9, פארק אולימפיה, בניין B קומה 4 ת.ד. 3103, פ"ת 4952802
9 Mota Gur st', Olimpia Park, m.b 3103, Petach Tikva 4952802
Tel: 03-6959990 | Fax: 03-6959997 | eli@mor-lawyers.co.il | www.mor-lawyers.co.il