

המדריך המשפטי המלא לפינוי דייר סרבן מהמושכר לשנת 2023

melaw.office@gmail.com



052-5030320



www.elhararlaw.co.il



מנחם בגין 150 מגדלי WE תל אביב



משה אלחרר
משרד עורכי דין



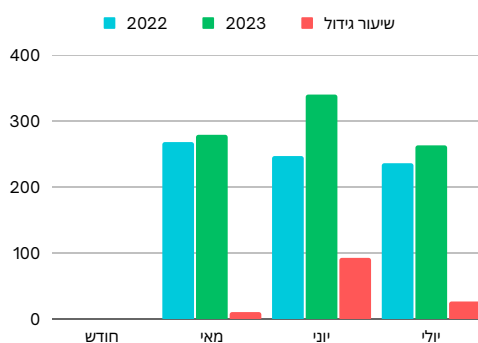
מהו דייר סרבן?

דייר סרבן הינו שוכר שאינו משלם לכם את שכ"ד ולא את החשבונות או כזה שגרם נזק למושכר או עשה בו שימוש בניגוד למוסכם כגון השכיר הנכס שלכם לשוכר משנה ללא ידיעתכם ולא אישורכם ולא שוכר שהסתיימה תקופת ההסכם והוא מסרב לפנות את המושכר.

המדריך המשפטי הבא יעניק לכם בעלי הנכס מידע רב ומעמיק על הפעולות המשפטיות שעומדות לרשותכם לפינוי מהיר של דייר סרבן.

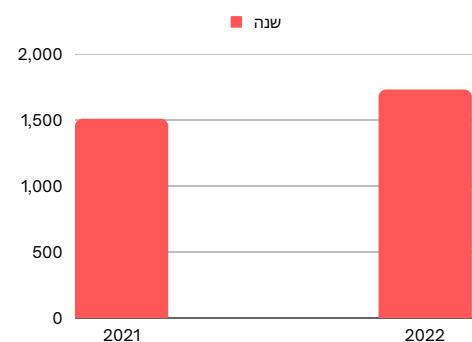
מכת מדינה

הגידול מתמשך בתביעות לפינוי שוכרים גם בשנת 2023



מקור: YNET

עלייה חדה בהגשת תביעות לפינוי שוכרים בשנים 2022 - 2021



01

הבסיס המשפטי

על פי הוראות החוק בעל הנכס אוחז בזכות קניינית חזקה הגוברת על זכותו של הדייר אשר אוחז בזכות שכירות בלבד. לאחר שנים של בוקה ומבולקה, נחקק חוק חדש למדי, המאפשר לבעל הנכס שהוא בעל זכות הקניין לפנות שוכר המפר את חוזה השכירות בדרך מהירה ויעילה כגון כשהשוכר אינו משלם את שכר דירה ולא את הארנונה ולא מיסי העירייה החלים על המושכר, פוגע במושכר או עושה שימוש בניגוד להסכם ולא המוסכם. כשזכות הפינוי מהמושכר מבוססת על כך שהשוכר הפר את חוזה השכירות מול בעליו של המושכר.

האמצעי המשפטי



"תביעה לפינוי מושכר" מוסדרת בתקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, וכשמה כן היא, מדובר בהליך ממוקד זריז ומקוצר אשר באמצעותו בעל הנכס יוכל להגיש תביעה מיוחדת, מכוחה יוכל בעל הנכס לקבל בתוך פרק זמן מאוד קצר (בהשוואה להליכים משפטיים אחרים ורגילים) צו מביהמ"ש המורה לדייר סרבן הפינוי להשיב את הנכס לחזקת בעליו, כשהוא פנוי מכל חפץ או אדם.

מהות הזכות



זכות זו עומדת לבעל הנכס כאמור, כאשר הוא מראה לביהמ"ש כי הדייר ששוכר ממנו את הנכס הפר או מפר את חוביו החוזיים - ואין שום משמעות לסיבה, תהא מוצדקת ככל שתהיה בעיניו של הדייר. יודגש כי הזכות לפינוי השוכר מהמושכר היא גם כאשר השוכר מקיים מטרד לשכנים ולא מפר את הוראות הדין בנוגע למושכר, מבצע שימוש לא חוקי במושכר או שהוא עשה במושכר שינויים ללא רשות או ידיעת בעליו, פגע בקונסטרוקציה המבנית שלו ולא בשטחים המשותפים של המושכר ועוד... שכל אלו כאמור אינם רשימה סגורה, והם מתווספות לעילות השכיחות והקלסיות בהם השוכר הפסיק לשלם את דמי השכירות, החשבונות ולא המיסים החלים על המושכר, כשכל התקשרות נבחנת על פי חוזה השכירות עם הדייר ונסיבותיו.

מטרת ההליך



מדובר בהליך משפטי ייחודי מהיר וקצר, שכל מטרתו ולא יותר נכון התוצאה הסופית שלו היא אחת, שבעל הנכס יקבל מהר ככל הניתן צו מביהמ"ש המורה על פינוי הדייר מהמושכר, באמצעותו יפונה המושכר מכל חפץ ולא אדם ולא השוכר הסרבן, והנכס יושב במהרה ובתוך פרק זמן ידוע מראש לבעליו.



היקף הזכות

הזכות להגשת "תביעה לפינוי מושכר" כשמה כן היא, אינה חלה רק על הבית או הדירה, חשוב לדעת כי ניתן לעשות בה שימוש לפינוי שוכר מכל נכס מקרקעין שהוא מושכר כגון: ממשד, חנות, מחסן, אדמה, ולמעשה כל נכס נדל"ן אשר מושכר.

התנאים לשימוש בהליך זה של תביעה לפינוי מושכר

האם כל מקרה של הפרה מצדיק את פינוי הדייר?

כל חוזה וכל מקרה יבחן על פי נסיבותיו, אלא שקיימות הוראות וחובים מהותיים בחוזה השכירות או בחוק שהפרתם תהווה מקרה מובהק שמצדיק את פינוי הדייר בצו. ובלבד שהדייר נדרש על ידי בעל הנכס לתקן את ההפרות, והוא לא תיקנם.

דוגמאות למקרים המהווים עילה מוצדקת לפינוי הדייר באמצעות תביעה לפינוי מושכר:

① הדייר הפסיק לשלם את שכ"ד ואת החשבונות החלים על המושכר.

② הדייר עשה שימוש בנכס שלא בהתאם להוראות הדין או ההסכם. למשל ביצע שינויים אסורים במושכר, פגע במושכר או עשה שינויים מבניים במושכר ללא רשות בעליו.

התנאים לשימוש בהליך זה של תביעה לפינוי מושכר

- המשך -

הדייר השכיר את המושכר בשכירות משנה ללא רשות או ידיעת הבעלים כגון השכיר את הנכס ב Airbnb

③

השיקים של השוכר חזרו

④

השוכר נכנס להליכי פשיטת רגל

⑤

השוכר מצוי בהליכים פליליים

⑥

הסכם השכירות הסתיים, והדייר נדרש לחתום על חוזה חדש, הוא מסרב לכך, ואינו מפנה את המושכר

⑦

השוכר התחייב לתת ביטחונות וערבויות והוא אינו עומד בכך

⑧

התנאים לשימוש בהליך זה של תביעה לפינוי מושכר

- המשך -

פגיעה בשכנים, קיום מטרד, ביצוע שינוי או
פגיעה ברכוש המשותף

9

למעשה כל תנאי שהוגדר בחוזה ככזה אשר הפרתו מהווה
הפרה יסודית של הסכם שכירות ו\או שהפרתו מהווה עילה
לפינוי הדייר. כאשר המקרים רבים ומגוונים כל חוזה
ונסיבותיו

10

אין מדובר ברשימה סופית ועילת הפינוי יכולה להיות כל הפרת יסודית של ההסכם
שלא תוקנה על ידי הדייר. החל מהחמורה ביותר של אי תשלום שכ"ד ו\או
חשבונות ו\או מיסי עירייה, ועד בית, שימוש אסור בנכס, השכרתו לשוכר משנה
ללא ידיעת בעל הנכס ו\או בהעדר הרשאה, ועד למצבו האישי ו\או הכלכלי של
הדייר לרבות החשש שמא מצבו הדייר עשוי לסכן או לסכל את התחייבויותיו כלפי
בעל הנכס.

תמרור אזהרה!!! על בעל הנכס להיזהר מאוד מנקיטת פעולות עצמיות אסורות מול הדייר

1 על בעל הנכס להיזהר בשום אופן משימוש בכוח כדי לפנות את הדייר. שימוש בכוח הוא שימוש אסור, שעשוי לסבך את בעל הנכס בהליכים פליליים מיותרים כשאין שום סיבה לכך, הליך הפינוי המהיר נועד בכדי להימנע מכך.

2 אסור לבעל הנכס ולא לשום אדם מטעמו בשום אופן לעשות דין עצמי ולהיכנס למושכר או להחליף מנעולים או להוציא את רכושו ומטלטליו של הדייר ולא לנתקו ממים או מחשמל, אשר ממילא הרבה פעמים חשבונות אלו רשומים על שמו של הדייר.

3 מוטב מה שיותר מהר להיוועץ בעו"ד מנוסה בנושא שבקיא בסוגיית פינוי דייר באמצעות הליך זה, אשר ילווה את בעל הנכס בכל התהליך, ואם צריך עד השגת צו הפינוי מביהמ"ש וכשנדרש גם מימושו של הצו להוצאת הדייר מהמושכר ילווה את בעל הנכס בהוצאה לפועל אשר בעת הצורך מפנה את הדייר בליווי משטרה.

4 במקרים שהגיעו למשרדי בעלי נכסים שעשו דין עצמי או נעזרו בעורך דין שאינו בקיא בסוגיה, גרמו לאותם בעלי הנכסים נזקים מיותרים, הפסדי עתק, הוצאות, והכי חשוב איבוד זמן יקר והפסדי הכנסות עצומים משכ"ד, והכל בגלל הליכים מיותרים שנגררו לפעמים גם משך למעלה משנה, ללא שום הצדקה. הליך הפינוי יכול להיות הליך מהיר וחבל לבזבז זמן יקר.

מאפייניה העיקריים של התביעה לפינוי מושכר

בהשוואה להליכים משפטיים רגילים, מדובר בהליך קצר שתחום בזמן – כשבתוך 60 ימים מפתיחת ההליך המשפטי המיוחד, מתקיים דיון בבית משפט וברוב המקרים 99% מהם, כנגד הדייר שהפך את הסכם השכירות יינתן צו פינוי כבר בדיון הראשון בבית המשפט.

6.1**6.2**

את התביעה מגישים באמצעות תצהיר עדות חתום ומאומת על ידי עו"ד, וחובה לצרף לתצהיר את כל הראיות והאסמכתאות שיש בידי בעל הנכס אשר תומכות בתצהיר התביעה.

6.3

הדייר (הנתבע) מחויב להגיש כתב הגנה בליווי תצהיר חתום ומאומת על ידי עו"ד זאת לא יאוחר מ 30 ימים מיום שקיבל לידי את כתב התביעה. עליו לצרף לתצהיר את כל האסמכתאות והראיות הנטענות ביחס לכתב התביעה. עליו להוכיח ולהראות במסמכים ואסמכתאות שהוא אינו מפר את החוזה, ושהוא משלם את כל החיובים החלים על המושכר.

מאפייניה העיקריים של התביעה לפינוי מושכר - המשך

6.4

על הדייר הסרבן להתייחס בכתב ההגנה לכל טענות בעל הנכס בכתב התביעה, ובמידה ולא יהיו ברשותו הוכחות ואסמכתאות הנדרשות לטענות ההפרה, סיכויים ודאיים שבעל הנכס יקבל את צו הפינוי כבר בדיון שנקבע.

6.5

בשל ההליך הייחודי המדובר, הדייר שכנגדו הוגשה התביעה אינו רשאי להגיש תביעה שכנגד בעל הנכס ולא תביעה נגד צד שלישי (הודעת צד ג'). הדיון ממוקד אך ורק סביב הפרת החוזה והדרישה של בעל הנכס לפנות את השוכר מהמושכר בשל כך.

6.6

על פי הוראות החוק ביהמ"ש חייב לקבוע מועד לדיון שהתקיים עד מקסימום 30 ימים לאחר שהוגש כתב ההגנה על ידי הדייר. ככל ולא יוגש כתב הגנה בעל הנכס יוכל לקבל פסק דין וצו פינוי בהעדר הגשת כתב הגנה על ידי הדייר. לכן גם קיימת חשיבות רבה להמציא לדייר את כתב התביעה, כדי שניתן יהיה להציג לביהמ"ש אישור מסירה של התובענה.

מאפייניה העיקריים של התביעה לפינוי מושכר - המשך

**מרבית התביעות לפינוי מסתיימות בצו
פינוי בדיון שנקבע**

6.7**6.8**

**נכל שהדייר הסרבן אינו מקיים את צו
הפינוי, ניתן להפעיל את צו הפינוי במערכת
ההוצאה לפועל, ובמידת הצורך גם בליווי
משטרה שמוציאה לפועל את הצו.**

**ניתן לדרוש מביהמ"ש הוצאות בגין
ההליך עם קבלת הצו.**

6.9

מה הלאה לאחר שקיבלנו את צו הפינוי נגד הדייר?

הוצאה לפועל של צו הפינוי מביהמ"ש:

לאחר קבלת צו הפינוי, וככל שהדייר לא שהה לצו ולא פינה את המושכר, בעל הנכס יוכל לממש את הצו באמצעות הגשתו לביצוע בהוצל"פ, אשר מפנה את הדייר מהמושכר, ובמידת הצורך גם באמצעות המשטרה.

לאחר שהנכס פונה מהדייר הסרבן ובשעה טובה הנכס הושב לבעליו, וכשתמונת הנזקים לבעל הנכס ולמושכר גובשה, בעל הנכס יוכל להגיש בנחת תביעה נפרדת בגין פיצוי הוצאות ו\או הנזקים וההפסדים שנגרמו לו ו\או למושכר לרבות גם בגין כל ההליכים שנאלץ בעל הנכס לעשות ו\או להוציא לשם כך, לרבות בגין עוגמת נפש והוצאות משפטיות שהוציא ובגין כל הנזקים (הישירים, והעקיפים) שנגרמו לבעל הנכס ו\או למושכר על ידי הדייר.

יצוין כי קבלת צו הפינוי מהווה סיכוי רב לתביעה הכספית והנזיקית של בעל הנכס נגד הדייר.

משה אלחרר, משרד עורכי דין



תודה רבה

משה אלחרר, עו"ד

melaw.office@gmail.com

052-5030320

מנחם בגין 150 מגדלי WE תל אביב

www.elhararlaw.co.il



כל הזכויות שמורות למשה אלחרר משרד עורכי דין



www.elhararlaw.co.il



052-5030320



melaw.office@gmail.com

www.elhararlaw.co.il