

שו"ת שוכרים ומשכירים במשבר הקורונה

השוכר מבקש לדחות את תשלום השכירות, האם אפשר לסרב? • מותר להעלות את דמי השכירות בתקופה זו? • אם השוכר לא משלם, מה האפשרויות העומדות בפני הבעלים? • ובכלל, טכנית, האם אפשר בימים אלה לפתוח בהליכים משפטיים לפינוי מושכר? • עו"ד דוד ידיד עם השו"ת המלא

עו"ד דוד ידיד 05.04.2020



שכירות | shutterstock

בימים אלה, שוכרים רבים נמצאים בקשיים ומבקשים לדחות את תשלומי השכירות, ומצד שני יש בעלי דירות המשכירים אשר זקוקים להכנסה מדמי השכירות, והסטטוס החוקי כעת לא ברור. אז מה הזכויות שיש כעת לשוכרי דירות, ומה ההגנות שיש לבעלי הדירות? עו"ד דוד ידיד עושה סדר בדברים

השוכר מבקש לדחות את תשלום השכירות, האם אפשר לסרב?

ראשית, חשוב להבין – מבחינה משפטית שום דבר לא השתנה בתקופה זו, אבל העובדה שאלו ימי צרה לישראל יוצרת ציפייה להתחשבות יתרה מבחינה חברתית ואף מוסרית, ולניסיון להקל על אנשים שמתקשים להתמודד.

אז מבחינה חוקית, בהתאם לחוק החוזים, אם השוכר מבקש לדחות תשלום או לא להפקיד את השיק הקרוב, אין המשכיר חייב להסכים לכך. ההיענות תלויה ברצונו הטוב של הבעלים (כמו גם באילוץ הכלכליים) ובהתאם ליחסים שבין הצדדים. לעיתים יש חוזים בהם יש סעיף ספציפי העוסק בדחיית תשלומים, אך זה לא נפוץ כלל. בכל מקרה, כדאי מאד – גם לשוכרים וגם למשכירים – לעבור על נוסח החוזה, ולבדוק הדברים.

אם לא מגיעים להסכמה, כדאי לקחת בחשבון שבכל חוזה יש סעיף הקובע שאם יש הפרה יסודית, ודחיית תשלום בדרך כלל תיחשב להפרה יסודית, אז ניתן לתקן אותה בתוך פרק זמן (בדרך כלל 7 ימים). חשוב לקחת בחשבון שמשכירים רבים, ללא קשר לתלות שלהם בקבלת שכר הדירה, לא ירצו להמשיך להשכיר את דירתם לשוכר שכבר אמינות קבלת דמי השכירות ממנו נפגעה, ובדרך כלל בהזדמנות שהחוזה מאפשר להם, ידרשו שלא להמשיך את חוזה השכירות, ויוכלו להחליף שוכר.

כעת מחכים רבים לראות מה יפסקו בתי המשפט לגבי השאלה האם מגיפת הקורונה נחשבת ככוח עליון או לאו. קביעה חיובית לשאלה זו, תאפשר לשוכרים רבים את הגמישות שהם נדרשים לה כעת, מבחינת פריסת תשלומים וכד'.

האם מותר להעלות את דמי השכירות בתקופה זו?

בדרך כלל, בחוזה שכירות יש מועדים (לרוב, אחרי שנה) בהם אפשר להעלות את דמי השכירות, אם השוכר מעוניין להמשיך בחוזה. פעמים רבות, גם סכום ההעלאה נקבע מראש, אך כמובן לא בכל החוזים זה כך. חוקית, אם התאריך נופל בימים אלה, אין מניעה חוקית מהעלאת שכר הדירה. כאמור, כן יש ציפייה חברתית להתנהגות מתחשבת של דחיית מועד ההעלאה או לכל הפחות תשלום דחוי של סכום ההעלאה.

אם השוכר לא משלם, מה האפשרויות העומדות בפני הבעלים?

השוכר מקבל לידי דירה או בית, שהם נכס מאד יקר, ובפועל הוא משלם עליו דמי שכירות ששווים לאחוזים בודדים מערכו. לכן, בדרך כלל בכל חוזה שכירות יש אלמנט של בטוחות למשכיר, כדי לוודא שלא יינזק. הבטוחות המקובלות הן שיק בנקאי, ערבויות או שטר חוב מצד שלישי. במקרה של אי תשלום, בידי המשכיר יש את הזכות לממש את הביטחונות שיש לו ביד. חשוב להדגיש כי בשכירויות עליהן חל חוק הגנת הדייר הגנות מכוח חוק זה ממשיכות להתקיים. במצב רגיל, המשכיר יכול להיפרע, חלקית לפחות, מבטוחות אלו. בנוסף, הוא יכול גם לעמוד על מלוא זכויותיו למול השוכר בתביעה משפטית. המצב בימי הקורונה הוא מעט שונה – חלק מהבטוחות כמעט ובלתי אפשרי להפעיל כעת.

יש הרואים במשכירים "ברונים שוודים", אך חשוב להיות מודעים לכך ש משכירים רבים תלויים בהכנסה מהשכירות. פעמים זה עבור תשלום משכנתא (במקרים כאלה ניתן להשתמש בהטבה של דחיית תשלומי משכנתאות שהבנקים מאפשרים כעת), ויש גם אנשים מבוגרים הגרים בדיור מוגן, שזו הוצאה חודשית נכבדת והם משלמים את העלויות מדמי השכירות של הדירה שהם משכירים.

האם אפשר להפעיל בטחונות וערבויות, ואיך זה נעשה?

לרוב, אפשר. תלוי מה הביטחונות שיש ביד. אם מדובר בהמחאה בנקאית, אפשר פשוט להפקיד אותה בבנק. אם יש המחאה של ערב, גם אפשר להפקיד אותה (בהנחה שהוא יכול לפרוע את השיק בימים אלה).

מה שאי אפשר לעשות כעת, לאור העברת לשכות הוצאה לפועל למצב חירום, אלו בקשות לביצוע שטר כספי שזה הליך יחסית מהיר, בו ניתן לפגוש את הכסף תוך זמן קצר במקרה רגיל, תביעות על סכום קצוב ובקשות לפינוי מושכר – אלו הליכים שלא ניתן להגישן ללשכות הוצל"פ עתה.

חשוב לקחת בחשבון, שבדרך כלל הביטחונות הם על סכומים של חודשיים או שלושה. כך שאם ההפרה כעת היא רק על חודש אחד, יש לבחון באם יופקדו הביטחונות כעת האם יוכל הערב לדרוש את הסכומים עבור החודשיים הנוספים שעדיין לא הייתה עליהם הפרה.

טכנית, האם אפשר בימים אלה לפתוח בהליכים משפטיים לפינוי מושכר?

אפשר. בדרך כלל זה הליך משפטי מהיר יחסית (כשלושה חודשים), כדי לפנות את הדייר. בימים אלה הליך שכזה יכול לארוך זמן רב מן הרגיל.

את הסעד לפינוי מושכר ניתן להגיש או בלשכת הוצאה לפועל או בבית משפט. כאמור, בימים אלה יש הוראת שעה שלשכות הוצל"פ סגורות, ולכן חייבים להגיש רק בבתי המשפט, ושם ההליך לרוב ארוך יותר.

בשל מתכונת החירום בלשכות הוצל"פ, גם לא ניתן לעשות עיקולים בימים אלה.

אדם שהחוזה שלו מסתיים בימים אלה של הגבלות וסגר, האם עדיין חייב לפנות במועד?

חשוב בנושא זה לעקוב אחר הוראות והנחיות משרד הבריאות, אשר השתנו מספר פעמים, ואכן יש אי בהירות בנושא. כעת, ההנחייה היא שניתן לבצע מעבר דירה ופינוי מושכר אם מדובר על מקרים דחופים. אך על פי הפרשנות שנתן היועץ המשפטי של משרד הבריאות, אסור למעשה לעבור כעת.

אדם שמכר דירה והתחייב לפנותה עד מועד נקוב שנופל בימים אלה, ההמלצה שלנו היא שאם אינו באוכלוסיית סיכון מרכזית, כדאי לשקול לבצע מעבר ולא להסתכן בהליך משפטי.

ההערכה היא שבתי המשפט יקלו בצורה משמעותית עם מי שנפגעו ממשבר זה, לרבות שוכרי דירה שלא פינו נכס, גם במחיר תגובת השרשרת שהדבר יכול ליצור.

הכותב הוא עו"ד דוד ידיד ממשרד דוד ידיד עורכי דין ונוטריון