

דירה להפקיר: כיצד משפיע משבר הקורונה על השוכרים והמשכירים?

law.walla.co.il/item/3352769



משבר הקורונה יוצר ציפייה חברתית להתחשבות מצד בעלי הדירות, מה שמעמיד רבים בבעיה (צילום: Shutterstock)

הרשת מוצפת סיפורים על בעלי דירות שהחליטו להתחשב בדייריהם ולוותר על דמי השכירות בתקופה הנוכחית, אך לא כל המשכירים יכולים להרשות זאת לעצמם. מבחינה משפטית דבר לא השתנה אמנם, אך ניכרת ציפייה חברתית להתחשבות מצד בעלי הדירות, מה שמעמיד רבים מהם בבעיה.

מהן זכויות השוכרים בתקופה זו וכיצד מגן החוק על המשכירים?

בקשה לדחיית תשלום השכירות

חוק החוזים אינו מחייב את המשכיר להיענות לבקשת השוכר בנוגע לדחיית התשלום. במקרים נדירים דאגו הצדדים להכניס לחוזה סעיף הנוגע לבקשות לדחיית התשלום, אך לרוב סעיף זה אינו חלק מחוזי שכירות ושני הצדדים יצטרכו לנסות להגיע להסכמה.

אם לא תתקבל הסכמה, והשוכר יחליט באופן חד צדדי להפסיק לשלם למשכיר, הדבר ייחשב להפרה יסודית של החוזה. ברוב החוזים ישנו סעיף הקובע כי ניתן לתקן הפרה שכזו תוך פרק זמן מוגדר מראש, בדרך כלל שבוע ימים. עם זאת, יש לקחת בחשבון כי דבר מעין זה עלול לגרום למשכיר לאבד את אמונו בשוכר ולדרוש את יציאתו מהדירה.

האופן בו יתייחס החוק למקרים אלה תלוי רבות בשאלה האם בתי המשפט יתייחסו למגפת הקורונה כאל כוח עליון. אם אכן כך יקרה, הפרות חוזים יתקבלו ביתר גמישות ושוכרים רבים יזכו בתמיכת בתי המשפט בנוגע לפריסת תשלומי השכירות. יחד עם זאת, ההערכה היא כי בתי המשפט לא יאשרו אי תשלום על שכירות, אלא רק דחיית תשלומים או תשלום חלקי.

סירוב לשלם את דמי השכירות

ברוב חוזי השכירות הסטנדרטים נכללים סעיפים המגנים על המשכיר מפני נזק למושכר או מפני אי קיום החוזה. בדרך כלל, נעשה שימוש בבטוחות כגון החתמת ערבים, שיק בנקאי או שטר חוב עליו חתום צד שלישי.

בימים כתיקונם, אי תשלום דמי השכירות מאפשר למשכיר לממש את הבטוחות ולפרוע אותן, לפחות חלקית. אם ברצונו לממשן במלואן, רשאי המשכיר להגיש תביעה נגד השוכר, המוגן מצדו, בחלק מהמקרים, על ידי חוק הגנת הדייר. בתקופת הקורונה, מצב מעין זה יהיה מורכב יותר היות שכרגע מימוש חלק מהבטוחות הופך לכמעט בלתי אפשרי, לאור העברת לשכות ההוצל"פ למתכונת חירום.

משכירים התלויים בדמי השכירות לתשלום המשכנתה ונתקלים בסירוב של השוכר לשלם, ישמחו בוודאי לדעת כי הבנקים מאפשרים כעת דחייה של תשלומי משכנתאות העשויה אולי להקל על המצב.

הפעלת בטוחות בשגרת חירום

כאמור, מימוש הבטוחות והערבויות כיום הוא מוגבל. שיק בנקאי ניתן להפקיד בבנק וכך גם המחאה של ערב, אך במצב הנוכחי יש לצפות כי המחאות רבות לא יפרעו.

גם בקשה למימוש שטר חוב אינה אפשרית עתה, שכן רשות ההוצאה לפועל, דרכה נעשה ההליך בדרך כלל, עברה גם היא, כאמור, לפעול במתכונת חירום.

אם בכל זאת ננקטים צעדים להפקדת בטחונות, יש לשים לב כי ברוב המקרים מדובר בסכום שווה ערך לשניים או שלושה חודשי שכירות. אם בסופו של דבר הפרת החוזה תהיה לחודש אחד בלבד, יש לבחון אם הערב יוכל לדרוש חזרה את יתרת הסכום.

פינוי מושכר

גם פתיחה בהליכים משפטיים לפינוי מושכר אפשרית עתה, אך עשויה להתארך מעבר להליך הסטנדרטי הנמשך כשלושה חודשים. את הבקשה ניתן להגיש לבתי המשפט בלבד, וזאת כאמור, בשל מתכונת החירום הנהוגה כעת בלשכות ההוצאה לפועל, בעקבותיה גם ביצוע עיקולים אינו אפשרי.

סיום חוזה והעלאת דמי השכירות

ברוב חוזי השכירות ישנו סעיף המאפשר למשכיר להעלות את דמי השכירות לקראת חידוש החוזה. מבחינה חוקית, גם בתקופה זו אין כל מניעה לפעול על פי הכתוב ולהעלות את שכר הדירה, אך גם כאן, הציפייה החברתית היא כי המשכיר יתחשב בשוכרים ויוותר על ההעלאה, או לפחות ידחה אותה. בנוגע לפינוי הדירה בתום החוזה; ההנחיות הנוכחיות מאפשרות מעבר דירה רק במקרים דחופים, וגם אדם שמכר את דירתו והתחייב לצאת ממנה, יתבקש לדחות את הפינוי עד לשינוי הנחיות הסגר והגבלות התנועה. זאת על פי עמדת היועץ המשפטי של משרד הבריאות, אשר קבע כי ע"פ ההנחיות ותקנות החירום הנהוגות כעת, אין לבצע כל מעבר דירה או פינוי מושכר בעת זו. על פי כל ההערכות,

בתי המשפט ישתדלו לגלות התחשבות בכלל הנפגעים מהמשבר, ולבוא לקראת שוכרים שלא פינו את הנכס במועד המוגדר בחוזה, והצפי הוא שהקביעה תהיה כי בתקופת אי הפינוי לא ישולמו דמי שכירות בשיעור שעולה על דמי השכירות שהיו נהוגים בחודש פברואר 2020, החודש שקדם לפרוץ מגפת הקורונה בישראל.

עו"ד ונוטריון דוד ידיד הוא מייסד משרד עורכי דין ונוטריון דוד ידיד. המשרד עוסק בניזיקין וביטוח, מימוש זכויות לבני הגיל השלישי בדגש על זכויות ניצולי שואה, הוצאת אזרחות פורטוגלית ואזרחויות אירופאיות בכלל.

טלפון: 053-9374940

הכתבה באדיבות Zap משפטי

המידע המוצג בכתבה אינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לו ואינו מהווה המלצה לנקיטת הליכים או הימנעות מהליכים. כל המסתמך על המידע המופיע בכתבה עושה זאת על אחריותו בלבד