

11.97x20.82	1	54	עמוד	ידיעות חיפה	13/11/2015	50497562-8
ירון טיקוצקי עורך די - 224350						

# נדל"ן פלוס

חדיד רשי

(2)

## השוכר נפטר או התגרש - מי חייב בדמי השכירות?

יוקר המחייה מבשר שוב על פעילות ערה בשוק הנדל"ן להשכרה, חתימת הסכמי שכירות חדשים, פינוי דירות שכורות וחיפוש אחר שוכרים מתאימים. לרוב השוכרים חותמים על החוזה הסטנדרטי האחיד, שאינו צופה באופן מספק מצבים קיצוניים לא צפויים כמו, פטירה של השוכר, גירושין או מעבר של אחד השוכרים לארץ אחרת. לצורך כך מומלץ על הוספה של מספר סעיפים להסכם אשר ימנעו אי-הבנות ותקלות משפטיות העשויות לגרום הפסדים כספיים. עו"ד ירון טיקוצקי מומחה בנדל"ן ריכז מספר כללים שבכוחם להקל בהבנת סוגיות משפטיות הכרוכות בנושא.

ככלל, חשוב ביותר למשכיר להיפגש באופן אישי עם השוכר הפוטנציאלי על-מנת להתרשם מאופיו, רקעו ומצבו הכלכלי. רצוי שבדיקת הרקע תכלול בחינת מצבו המשפחתי של השוכר, מקום עבודתו, תלושי שכר, תעודת יושר מהמשטרה שמעידה על אי-קיומו של עבר פלילי וכדומה.

על-מנת שהחווה ישרת את האינטרסים של המשכיר עליו לוודא כי יצוין בהסכם מפורשות כי מטרת השכירות היא למגורים שכן נכס ששימש למטרת עסק, מכירתו בעתיד עלולה להיות כפופה לתשלום מס שבח נוכח שלילת הפטור השמור לדירות מגורים.

קיימים מצבים לא צפויים שבהם השכירות נפסקת עקב נסיבות כגון פטירת השוכר, גירושין, מעבר לעיר או ארץ אחרת וכו'. מצבים שכאלה נחלקים לשני סוגים: נסיבות העולות כדי "סיכול" החווה דהיינו – נסיבות שאינן מאפשרות את המשך קיומו, לא היו בשליטת השוכר ולשוכר לא הייתה אפשרות למנוע אותן או לצפות אותן; ונסיבות שאינן בגדר "סייכול" אלא הן בשליטת השוכר או שהשוכר יכול היה לצפותן או אפף למנוע אותן.

בנסיבות מהסוג הראשון, לא ייחשב הסכם השכירות כמופר אלא כמסור כל, ולזכות המשכיר לא יעמדו סעדים החלים במקרה של הפרת ההסכם על-ידי השוכר.

נסיבות מהסוג השני, שלא ייחשבו ל"סיכול" לא יהיה בהן כדי לשחרר את השוכר מהתחייבויותיו וככל שלא יקיים את התחייבויותיו (בכך למשל שיחדל לשלם שכר דירה), הוא ייחשב למי שהפר את ההסכם, ולמשכיר יעמדו הזכויות והסעדים הקבועים בהסכם ובדין.

באופן כללי, ניתן להעריך כי מצב של גירושין של בני-זוג השוכרים דירת מגורים, אינו מצב שבית המשפט יכיר בו כ"סיכול". המדובר בנסיבות שבהחלט לא ניתן לומר עליהן ש"אינן בשליטת" בני-הזוג (נהפוך הוא – זוהי תולדה של החלטה רצונית של בני-הזוג או לפחות של אחד מתוכם). בנסיבות כאלה, ימשיך הסכם השכירות לחול ולחייב את שני בני-הזוג גם יחד והמשכיר יהא רשאי לדרוש מהם להמשיך ולקיים את מחויבויותיהם על-פי ההסכם.