

19.14x18.14	1	עמוד 46	כוכב יזרעאל	13/11/2015	50663707-4
עו"ד ירון טיקוצקי - 224350					

@KIZ2@012.NET.IL

נדלון
אדינג

www.kiz.co.il

סוגיה במבחן: השוכר נפטר או התגרש, מי חייב בתשלום דמי השכירות לדירה?

עו"ד טיקוצקי, מומחה לנדל"ן, מציע להוסיף מספר סעיפים לחוזה השכירות, על מנת שהשאלות הללו יקבלו תשובה חד משמעית וימנעו אי הבנות במשך ההתקשרות

של אדם לא פוקעות התחייבויותיו, אלא הן חלות על עזבונו, ניתן יהיה בהחלט לטעון, כי חוזה שכירות המתייחס לדירה אשר שימשה את הנפטר למגוריו, סוכל עם פטירתו. לפיכך, אין הוא ממשיך לחלו ועזבונו של המנוח פטור מהתחייבויות שחלו על פיו. ברור שנסיונות המהוות סיכול של ההסכם, הן נסיבות חריגות ויוצאות דופן, וגם בתי המשפט בישראל נטו לפרש את המונח 'סיכול' על דרך הצמצום".

לדברי עו"ד טיקוצקי, נסיבות מהסוג השני, ייחשב שוכר הדירה למי שהפר את ההסכם, ולמשכיר יעמדו הזכויות והסעדים הקבועים בהסכם ובדין. "זהו לדוגמה מקרה שבו השוכר העתיק את מקום מגוריו לעיר או מדינה אחרת, משיקולים של שכר או קידום מקצועי. אין מדובר באילוץ כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת השוכר. לפיכך, לא יוכל השוכר להשתחרר ממחויבויותיו, במקרה שכזה. באור פן 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 שאינן בשליטת בני הזוג, נהפוך הוא, זוהי תולדה של החלטה רצונית של בני הזוג, או לפחות של אחד מהם. 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", אמר עו"ד טיקוצקי.



עו"ד ירון טיקוצקי צילום: סטודיו שולמן

'סיכול' החוזה, נסיבות שאינן מאפשרות את המשך קיומו, לא היו בשליטת השוכר, ולשוכר כר לא היתה אפשרות למנוע אותן או לצפות אותן. כמו כן, נסיבות שאינן בגדר 'סיכול' אלא הן בשליטת השוכר, או שהשוכר יכול היה לצפותן, או אף למנוע אותן. בנסיבות מהסוג הראשון, לא ייחשב הסכם השכירות כמורפר, אלא כמסוכל, ולזכות המשכיר לא יעמדו סעדים החלים במקרה של הפרת ההסכם על ידי השוכר. על מצבים מסוג זה, יכול להימנות בנסיבות מסוימות מקרה שבו השוכר נפטר, חס וחלילה. הגם שבאופן כללי, עם פטירתו

חוזה השכירות הסטנדרטיים אינם לוקחים בחשבון מצבים כמו פטירה של השוכר, גירור שין או מעבר של אחד השוכרים לארץ אחרת. עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה בנדל"ן ושותף מייסד ב"דרון טיקוצקי קנטור גוטמן צדרכובים", מציע כי לחוזה יוכנסו כמה סעיפים, שאינם מופיעים בחוזים הסטנדרטיים הנהוגים, כדי שלשאלות הללו יהיו תשובות חד משמעיות וזה ימנע הפסדים כספיים כבדים.

לעו"ד טיקוצקי יש כמה וכמה עצות לבעל נכס שמשכיר את דירתו. לדבריו: "ככלל, חשוב ביותר למשכיר להיפגש באופן אישי עם השוכר הפוטנציאלי, על מנת להתרשם מאור פיו, 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 שהחוזה 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".

עו"ד טיקוצקי הוסיף ואמר עוד כי: "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