

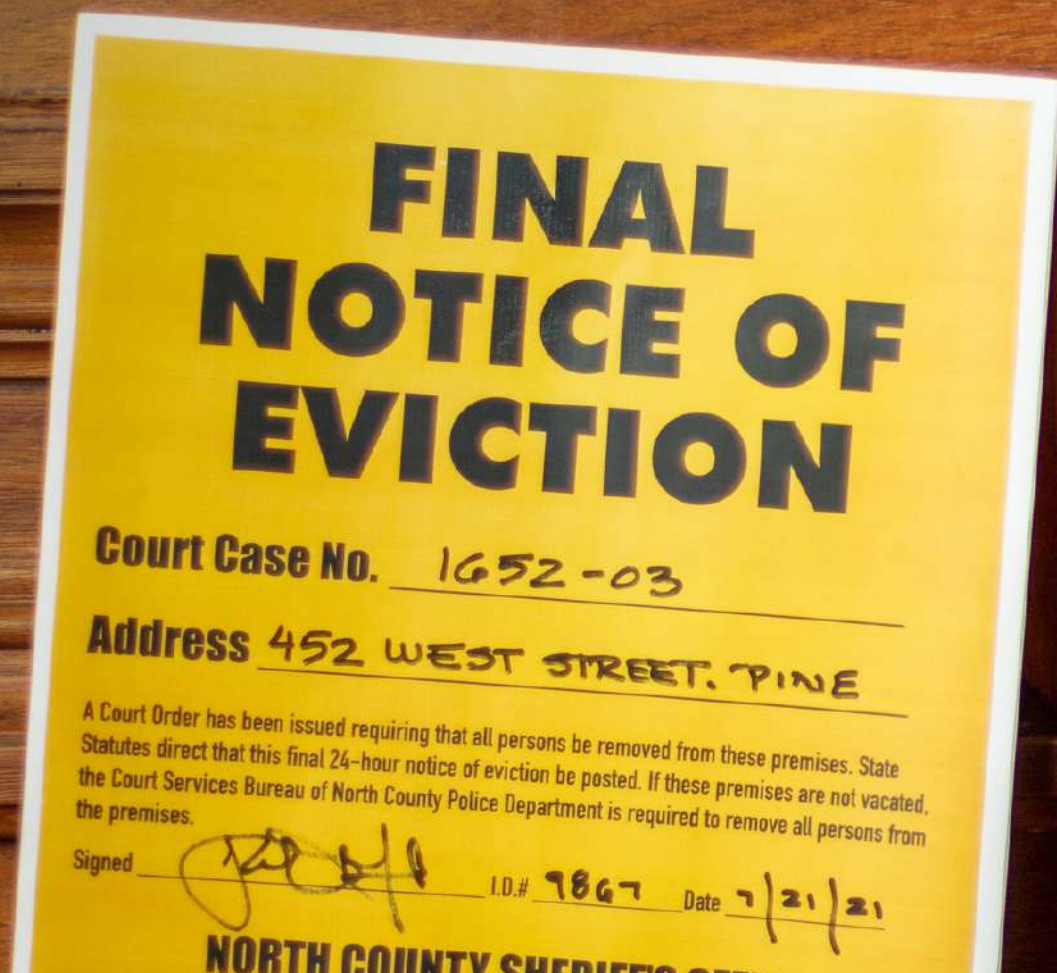


בן סולומון

פינוי דייר

איך לפנות דייר שמסרב
להתפנות מהנכס?

המדריך המלא



תוכן עניינים

01 הסיבות הנפוצות לפינוי דייר מהדירה:

02 איך לא מפנים דייר מהדירה - מה אסור לעשות?

03 האם אפשר להגיש תלונה משטרה נגד הדייר?

04 מכתב התראה לפינוי הדייר מהנכס

05 תביעה בהליך רגיל מול תביעה בהליך מהיר - מה ההבדלים?

06 ההליך המהיר - מה חשוב לדעת?

07 איך עובד התהליך לפינוי הדייר מהדירה?

08 לסיכום

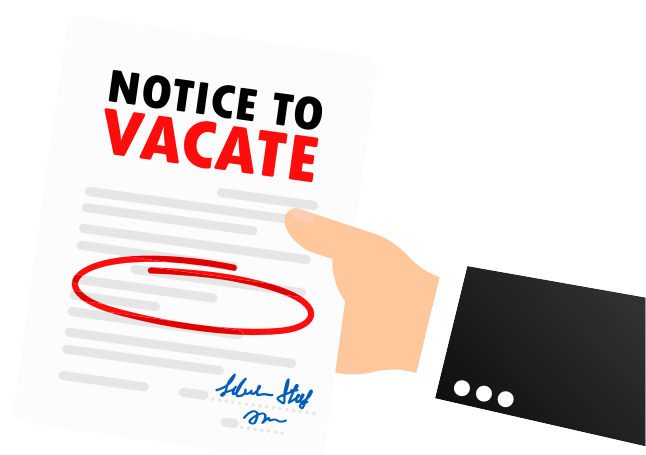
הקדמה

הכנסתם שוכר לנכס שלכם והכל התנהל מדהים, היה חיבור מעולה, התשלומים דפקו כמו שעון וגם אתם וגם השוכר מרוצים, אבל פתאום השוכר התחיל לעשות בעיות, מפסיק לשלם את דמי השכירות, גורם נזק לנכס, מפריע לשכנים ומהווה מטרד, לא חשבתם שתגיעו למצב שתצטרכו לפנות אותו מהנכס אבל עכשיו זה נראה שאין ברירה אחרת, מה עושים?





אף אחד לא אוהב לפנות דייר מהנכס, אבל במצבים שאין ברירה אחרת חשוב לדעת איך עושים זאת נכון, מה מותר ומה אסור לעשות על פי **החוק**, האם מותר לפנות שוכר בכוח? האם מותר להחליף מנעולים או להוציא את החפצים של השוכר מהדירה? אילו סוגי הליכים משפטיים קיימים? וכמה זמן זה לוקח לפנות שוכר מהדירה? במאמר הבא תגלו את התשובות לכל השאלות שלכם. בואו נתחיל.





הסיבות הנפוצות לפינוי דייר מהדירה:

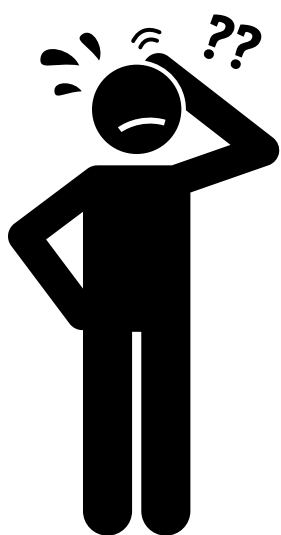
מתי ניתן לפנות את השוכר מהדירה? בואו נכיר את הסיבות הנפוצות:

- השוכר לא משלם את דמי השכירות.
- השוכר מסרב להתפנות בתום החוזה.
- השוכר משכיר את הנכס בשכירות משנה ללא אישור בעל הדירה.
- השוכר מהווה מטרד לסביבה, לשכנים, משתלט על מרחב ציבורי.
- השוכר לא משלם חשבונות בזמן.
- השוכר משתמש בדירה שלא עבור מגורים, לדוגמה: פתח עסק בנכס.
- השוכר מבצע עבירות פליליות בדירה שמעמידות בסיכון גם את משכיר הדירה.



ישנן כמובן עוד סיבות אך אלו הסיבות הנפוצות ביותר.

חשוב לזכור שהשוכר יכול להיקלע למצב כלכלי בעייתי או שהוא נמצא בסכסוך מול בעל הדירה ומשום כך מתקשה לשלם את דמי השכירות. בכל זאת שני הצדדים מחוייבים לעמוד בתנאי החוזה, ובמידה שהשוכר לא עומד בהם ובעל הדירה והשוכר לא מצליחים להגיע להסכמות ולסדר ביניהם את העניינים, אין מנוס מלפנות להליך של פינוי השוכר המדירה. אך לפני שנלמד איך עובד הליך פינוי הדייר מהדירה בואו נבין קודם מה אסור לעשות.



איך לא מפנים דייר מהדירה - מה אסור לעשות?



החלפת
מנעולים.



זריקה של
החפצים של
השוכר לרחוב.



כניסה ללא
רשות לדירה.



ניתוק מים
וחשמל.



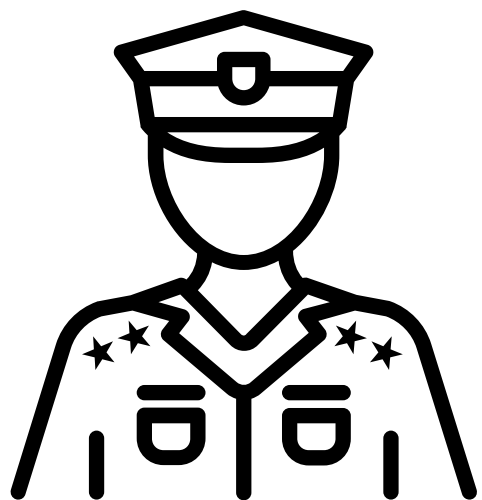
פינוי בכוח של
הדייר על ידכם
או על ידי אנשים
מטעמכם.

כל אלה הן עבירות פליליות ויכולות לגרום להגשת תביעה כנגדכם על ידי השוכר או תלונה במשטרה.

האם אפשר להגיש תלונה משטרה נגד הדייר?

אתם יכולים להגיש תלונה במשטרה אבל זה לא יעזור לכם משום שמדובר בסכסוך אזרחי. במידה שהשוכר עבר עבירה פלילית בדירה תוכלו כמובן ליצור קשר עם המשטרה.

אז אחרי שלמדנו מה אסור לעשות, בואו נבין איך כן תוכלו לפנות את השוכר בצורה חוקית ומהירה.





מכתב התראה לפינוי הדייר מהנכס

מכתב התראה לפני פינוי הדייר מהדירה הוא מכתב אשר מועבר מטעמו של משכיר הדירה לשוכר הדירה. המכתב מתריע ומודיע לדייר כי עליו לפנות את הדירה, אחרת משכיר הדירה יאלץ לפנות לבית המשפט כדי לקבל פסק דין המורה על פינוי הדירה באופן מיידי.

מכתב התראה לפינוי הדירה צריך לכלול כמה שיותר פרטים רלוונטים וכן באופן ברור את הסיבה שבגינה דורש משכיר הדירה מהשוכר להתפנות. מכתב ההתראה צריך לנסח באופן מדויק ולא רגשי את הסיבה בגינה נדרש כי השוכר יעזוב את הנכס. כותרת המכתב צריכה להיות מפורשת: דרישה לפינוי מיידי מהנכס הנמצא ברחוב, קומה, דירה וכו'.



הסיבה לכך היא שהמכתב מגיע לכתובת של הנכס, והשוכר קורא את המכתב כשהוא נמצא פיזית בדירה. ניסוח לקוי של המכתב עלול לגרום לשוכר שלא להבין שעליו להתפנות מהנכס, או במידה שהמכתב מנוסח בצורה רגשית זה יכול לעורר אצל השוכר כעסים ואמוציות שעלולים לגרום לכך שהוא יגרום נזק לנכס.

במידה ומכתב ההתראה לא הספיק כדי לגרום לדייר להתפנות מהנכס אין מנוס מהגשת תביעה. ישנם 2 סוגי הליכים שניתן לנקוט כנגד השוכר, בואו נכיר אותם.





תביעה בהליך רגיל מול תביעה בהליך מהיר - מה ההבדלים?

בפני בעל הדירה שרוצה לפנות את השוכר מהדירה יש 2 אופציות:
תביעה בהליך רגיל או תביעה בהליך מהיר:

תביעה בהליך רגיל

תביעה בהליך רגיל היא תביעה שבמסגרתה ניתן לתבוע גם את פינוי הדייר וגם את התביעות האחרות שיש לבעל הדירה נגד השוכר.





תביעה בהליך מהיר

במסגרת תביעה זו ניתן לתבוע אך ורק את פינוי הדייר. במידה שיש תביעות נוספות כמו: תשלומי שכר דירה שלא שולמו, פיצויים על נזקים שגרם השוכר, תשלום חשבונות שהיה על השוכר ועוד, צריך להגיש תביעה נפרדת על חובות אלו.

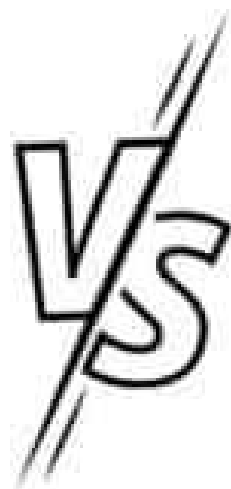


תביעה לפינוי דייר בהליך רגיל מול תביעה בהליך מהיר



תביעה בהליך מהיר

במסגרת תביעה זו ניתן לתבוע אך ורק את פינוי הדייר. במידה שיש תביעות נוספות כמו: תשלומי שכר דירה שלא שולמו, פיצויים על נזקים שגרם השוכר, תשלום חשבונות שהיה על השוכר ועוד, צריך להגיש תביעה נפרדת על חובות אלו.



תביעה בהליך רגיל

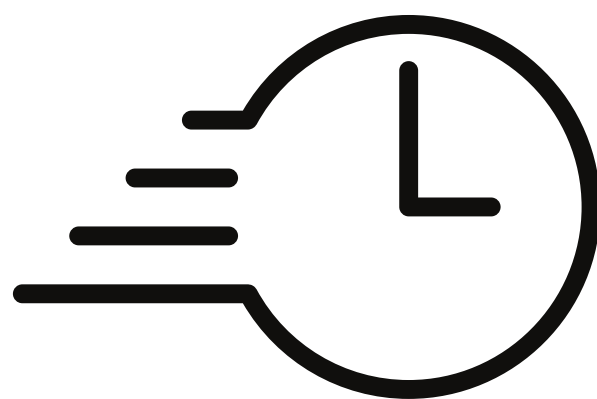
תביעה בהליך רגיל היא תביעה שבמסגרתה ניתן לתבוע גם את פינוי הדייר וגם את התביעות האחרות שיש לבעל הדירה נגד השוכר.



ההליך המהיר - מה חשוב לדעת?

1. ההליך המהיר נמשך זמן קצר ויכול להסתיים אפילו תוך 60 יום ממועד הגשת התביעה.

2. במסגרת ההליך המהיר, השוכר אינו רשאי להגיש תביעה נגדית (כלומר תביעה נגד בעל הדירה במסגרת ההליך) וגם אינו רשאי לגלגל את האחריות לאדם אחר.

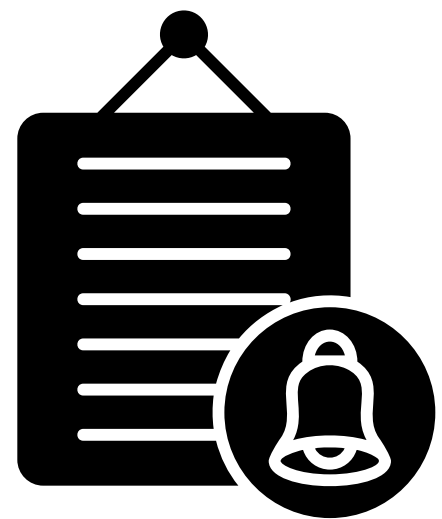




איך עובד התהליך לפינוי הדייר מהדירה?

שלב 1 - הגשת כתב תביעה

משכיר הדירה יגיש תביעה לבית המשפט יחד עם כל המסמכים הרלוונטיים: תצהיר, חוות דעת מומחה, אסמכתאות משפטיות, מסמכים הקשורים לתביעה. שוכר הדירה יכול להגיש כתב הגנה תוך 30 יום מהרגע שקיבל את כתב התביעה. כתב ההגנה יכלול תצהיר, חוות דעת מומחה, אסמכתאות משפטיות ומסמכים הקשורים לתביעה.





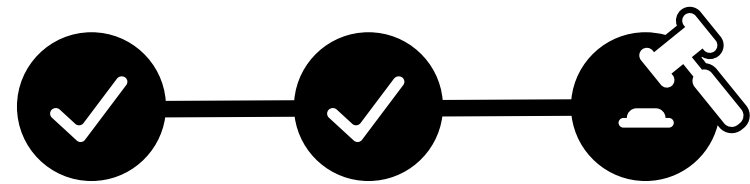
איך עובד התהליך לפינוי הדייר מהדירה?

שלב 2 - בית המשפט יקבע מועד לדיון בתביעה

הדיון בתביעה יהיה תוך מקסימום 30 יום מהגשת כתב ההגנה על ידי השוכר.

שלב 3 - פסק הדין

עם תום הדיון בבית המשפט יינתן פסק דין, פרק הזמן המקסימלי שיכול לקחת לקבל פסק דין עומד על 14 יום.





איך עובד התהליך לפינוי הדייר מהדירה?

שלב 4 - ביצוע פסק הדין ופינוי הדייר

לאחר שניתן פסק דין המורה על פינוי הדייר, על הדייר להתפנות מהנכס. במידה והדייר לא מתפנה משכיר הדירה צריך לפנות אל רשות האכיפה והגבייה (הוצאה לפועל) לביצוע בפועל של פסק הדין.

במידה ובפסק הדין נקבע מועד לפינוי הדייר לא ניתן לפנות להוצאה לפועל לפני המועד.

במידה שלא נקבע מועד לפינוי הדייר אפשר לפנות להוצאה לפועל רק אחרי שחלפו 15 יום מקבלת פסק הדין.



איך עובד התהליך לפינוי הדייר מהדירה?

הגשת כתב תביעה

משכיר הדירה יגיש תביעה לבית המשפט יחד עם כל המסמכים הרלוונטים: תצהיר, חוות דעת מומחה, אסמכתאות משפטיות, מסמכים הקשורים לתביעה.

1

בית המשפט יקבע מועד לדיון בתביעה

הדיון בתביעה יהיה תוך מקסימום 30 יום מהגשת כתב ההגנה על ידי השוכר.

2

פסק הדין

עם תום הדיון בבית המשפט יינתן פסק דין, פרק הזמן המקסימלי שיכול לקחת לקבל פסק דין עומד על 14 יום.

3

ביצוע פסק הדין ופינוי הדייר

לאחר שניתן פסק דין המורה על פינוי הדייר, על הדייר להתפנות מהנכס. במידה והדייר לא מתפנה משכיר הדירה צריך לפנות אל רשות האכיפה והגבייה (הוצאה לפועל) לביצוע בפועל של פסק הדין.

4



לסיכום

אני מקווה שלא תצטרכו לפנות דייר מהדירה שלכם, אך במידה שכן חשוב שתעשו זאת בצורה נכונה ועל פי החוק. זכרו שלא מפנים דייר בכוח ולוקחים את החוק לידיים, יש הליכים מסודרים במדינת ישראל לפינוי דייר שמסרב להתפנות מהנכס. בין אם בחרתם בהליך המהיר או בהליך הרגיל לפינוי דייר עשו זאת בצורה נכונה ועל פי כל השלבים המפורטים במאמר זה.

יש לכם שאלות? צריכים עזרה עם פינוי דייר מהדירה שמסרב להתפנות? **צרו איתנו קשר** ונסייע לכם בהליך.

בן סולומון.