

סעדים עצמיים במקרקעין

מדוע בית משפט חייב בעל דירה להשיב את דירתו לשוכר שאינו משלם את דמי השכירות?

לאחרונה ניתנה החלטה בבית משפט השלום בתל אביב (ת"א 18-04-12432), במסגרתה חויב בעל דירה, להשיב את דירתו לידי השוכר, זאת כאשר לטענת בעל הדירה השוכר אינו משלם את דמי השכירות.

קובע בית משפט, כי מקום בו קיימת מחלוקת לגבי תשלום דמי השכירות (כן אם השוכר אינו משלם את דמי השכירות מדובר ב"מחלוקת על דמי השכירות") על בעל הדירה לפנות לבית משפט לקבלת סעד מתאים, ובית משפט הוא זה שיכריע במחלוקת. על בעל הדירה להימנע מנקיטת סעדיים עצמיים, כגון החלפת מנעולים ופינוי השוכר בכוח מהדירה.

ההליך המתאים במקרה זה בו על בעל הדירה היה לנקוט הוא תביעה לפינוי מושכר – הליך קצר, במסגרתו אם ימצא בית משפט, כי אמת בדברי בעל הדירה, כי אז ינתן צו לפינוי השוכר מהדירה.

התנהלות נכונה של בעל הדירה (הגשת התביעה כאמור) הייתה יכולה לחסוך לבעל הדירה זמן כסף ועוגמת נפש מיותרים.

בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם נפנה את תשומת הלב לסעיף 18 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר מקנה למחזיק במקרקעין את הזכות למנוע הסגת גבולו או שלילת שליטתו בהם שלא כדיון, ואף במקרים בו מדובר בפולש "טרי" (טרם חלף 30 ימים מיום הפלישה) להשתמש בכוח סביר, כדי לסלק את הפולש הטרי (הלכה למעשה על מחזיק המקרקעין לפנות למשטרת ישראל והם שיפנו את הפולש).

אולם, וכאן העיקר, הואיל ובמקרה הנדון תפיסת המקרקעין נעשתה כדיון, קרי על ידי השוכר, במסגרת הסכם שכירות, כי אז, במקרים כאלו יש לפנות לבית משפט, על מנת לפנות את השוכר ויש להימנע מנקיטת סעדיים עצמיים.

עו"ד בן שולמן
ב. שולמן ושות', עורכי דין

*האמור במאמר זה אינו בא כתחליף לייעוץ משפטי של עורך דין והוא מהווה מידע כללי בלבד, אשר אינו מהווה ייעוץ משפטי חייב ואין להסתמך עליו בכל צורה שהיא. בכל מקרה ושאלה שהם יש לפנות לעורך דין המתמחה בתחום לקבלת ייעוץ פרטני.