

הסכם שכירות אצל עו"ד? / עוה"ד מיליס יואב

לא מזמן רכש דוד דירה נוספת להשקעה. דוד חשב לעצמו שדמי השכירות שיקבל מהשכרת הדירה שרכש יהיו תשואה טובה יותר מזו שיקבל בהשארת כספו בפקדון בבנק. הוא פנה למתווך בעל מוניטין בעיר על מנת שימצא לו שוכר טוב. לאחר זמן מה, נמצאו זוג שוכרים שהתענינו בהשכרת הדירה, ולאחר שדוד והמתווך הציגו להם את הדירה קבעו לחתום על הסכם שכירות במשרדו של המתווך. המתווך שלף מאחת ממגירותיו הסכם שכירות והחתיים את דוד ואת השוכרים, ודרש את דמי התיווך. לא היו ערבים להסכם השכירות. מספר חודשים מאוחר יותר החלו השוכרים לפגור בתשלומי שכר הדירה, והתראות על ניתוק מים וחשמל בדירה עקב אי תשלום החלו להגיע לדוד. דוד פנה להתייעץ עם עו"ד, וזה גילה לתדהמתו, כי הסכם השכירות לוקה בחסר בנקודות רבות.

כיצד יכול היה דוד לנהוג אחרת ולהיות מוגן טוב יותר?

בעלי דירות רבים נוטים להקל ראש בהקפדה על עריכת הסכם שכירות מלא. השכרת דירה, בייחוד אם היא נעשית לתקופה קצרה, נתפסת פעמים רבות כפעולה פשוטה שאין צורך בעו"ד לביצועה ולא שווה לבזבז כסף על שכ"ט עו"ד. לעיתים קרובות עושים בעלי דירות שימוש בהסכמי שכירות סטנדרטיים הנמכרים בחנויות או המצויים תחת ידי המתווך, מבלי שהם מכירים היטב את ההסכם עליו הם חותמים. כתוצאה מכך, כאשר מתגלים בעיות עם השוכרים, מוצא עצמו בעל הדירה עם הסכם שאינו מגן על דירתו ועל כספו כראוי, ולא מספק לו סעדים משפטיים טובים.

לעיתים קרובות נתפס המתווך כבעל מקצוע המבין לא רק בתיווך אלא גם בהסכם שכירות. על המשכיר דירה באמצעות מתווך לזכור כי מתווך אינו רשאי לערוך הסכם שכירות ואף לא לסייע בעריכת הסכם כזה. ס' 12 לחוק המתווכים במקרקעין קובע כי "מתווך במקרקעין לא יערוך ולא יסייע לערוך מסמכים בעלי אופי משפטי הנוגעים לעסקה במקרקעין ולא ייצג לקוח במשא ומתן לקראת עריכת מסמך כזה". אם המתווך מתנדב לסייע למשכיר בכישוריו ומניסיונו ונוטל חלק בעריכת הסכם, הוא מפר בכך את הוראת ס' 12 הנ"ל, ובמקרה כזה החוק שולל ממנו את הזכות לקבל דמי תיווך עבור העסקה.

המתווך טורח עבור קבלת דמי תיווך ולא עבור עריכת הסכם שכירות. המתווך זכאי לדמי התיווך אם הוא היה הגורם היעיל שהביא לסגירת עסקת השכירות, המתבטאת פעמים רבות בחתימה על הסכם שכירות. לכן, למתווך אינטרס גדול לגרום לחתימת הסכם כלשהוא בין הצדדים מהר ככל האפשר, לעיתים מבלי לתת את הדעת על כל סעיפי ההסכם כהלכה. מכאן שגם אם המתווך מבין בהסכמי שכירות מניסיונו, הוא אינו פועל עו"ד, והאינטרס שלו בקבלת דמי התיווך עלול להתנגש עם אינטרס הצדדים לערוך הסכם שכירות ראוי. עו"ד שעורך הסכם שכירות, בייחוד אם הוא מייצג את בעל הדירה, ייתן את דעתו על עריכת הסכם שכירות שיגן על בעל הדירה הן מבחינת תשלומי שכר הדירה ותשלומים שוטפים (חשמל, מים, ארנונה) והן מבחינת השמירה על הנכס.

לעיתים, גם כאשר אין מתווך מעורב בעסקה, משתמש בעל הדירה בהסכם שכירות סטנדרטי שניתן לקנותו בחנויות או להורידו באינטרנט. גם במקרים מסוג אלו, כאשר נעשה שימוש במסמך משפטי מחייב מבלי להכיר היטב את תוכנו ואת מלוא המשמעויות המשפטיות של כל סעיפיו, עלול בעל הדירה למצוא את עצמו עם הסכם גרוע, שלא מגן עליו כראוי.

האמור לעיל מובא למידע כללי בלבד ואינו מחייב ו/או מהווה ייעוץ משפטי הניתן ע"י עורך דין ו/או תחליף לייעוץ משפטי פרטני. הסתמכות על האמור לעיל היא באחריות המשתמש בלבד.

להסכם שכירות יש חשיבות רבה בעיקר כאשר מתעוררות בעיות בגביית תשלומי שכ"ד ותשלומים נלווים או בפינוי שוכר ותביעת נזקים לדירה. הסכם שכירות ערוך היטב מקבל משמעות רבה במצבי משבר בין הצדדים. אם יחסי השכירות בין הצדדים מתנהלים על מי מנוחות, הסכם השכירות יעמוד ללא שימוש. אולם במקרה של סכסוך משפטי, לכל תניה בהסכם השכירות עשויה להיות משמעות, ולכן בעל הדירה החותם על הסכם שכירות צריך לתת את דעתו להגנה על כספו ועל דירתו במצבי המשבר.

נקודה חשובה נוספת בהסכם שכירות היא ערבויות הולמות. הסכם שכירות שנערך אצל עו"ד בדרך כלל יגובה במתן ערבויות לבעל הדירה. ניסיון החיים מגלה כי בהסכמי שכירות שנערכו ללא עו"ד, נטו בעלי הדירה פעמים מתוך לחץ זמן שהדירה לא תעמוד ריקה, או בלחץ המתווך או בלחץ השוכרים או מתוך אופטימיות יתירה, לוותר על ערבויות ובטחונות הולמים, ומצאו את עצמם ללא אפשרויות גבייה טובות של חובות השוכרים אליהם בתם עסקת השכירות. עו"ד סביר לא יוותר על ערבויות אלא בהוראת לקוחו.

זאת ועוד. בתי המשפט ולשכות הוצאה לפועל מועסקים לא מעט בתיקים בהם נדונים סכסוכים בין בעל דירה לשוכרים. עריכת הסכם שכירות אצל עו"ד, בייחוד אם הוא בעל ניסיון בתיקים מהסוג הנ"ל, יכולה לסייע בהגדלת ההגנות המשפטיות לבעל הדירה במקרה של סכסוך משפטי, מתוך ראייה עתידית כיצד יתמודד בעל הדירה עם טענות שונות מצד השוכרים. גם בהיבט הטכני של בחירת הערבויות והביטחונות, הדרך והמקום בה יחתם הסכם השכירות, מספר הערבים והחבות ההדדית של כל אחד מהם, ואפילו למיקום חתימתם יכולה להיות משמעות, שעו"ד יכול לתת את הדעת עליהם.

מכאן, שהמלצתנו החמה לכל בעל דירה לערוך הסכם שכירות ראוי אצל עו"ד. פעמים רבות מדובר בשרות משפטי לא יקר במיוחד ששווה את הטיפול המקצועי והמנוסה של עו"ד. בשום פנים ואופן לא היינו ממליצים להקל ראש בעסקת שכירות עד כדי חתימת הסכם שכירות רשלני או אי חתימה כלל על הסכם שכירות.

היום: 08/06/2020

@כל הזכויות שמורות לעוה"ד מיליס יואב

האמור לעיל מובא למידע כללי בלבד ואינו מחייב ו/או מהווה ייעוץ משפטי הניתן ע"י עורך דין ו/או תחליף לייעוץ משפטי פרטני. הסתמכות על האמור לעיל היא באחריות המשתמש בלבד.