

כיצד שוכרי דירה יכולים לבטל הסכם שכירות לפני שתם מועד החוזה ובלי לעבור על החוק?

שכרתם דירה והמשכיר לא עומד בהתחייבויותיו כלפיכם לתקן ליקויים או לספק דירה ראויה למגורים? דעו כי עומדת לרשותכם האפשרות לבטל את החוזה חד צדדית ולעזוב את הדירה

מאת: עו"ד דרור הראל | פורסם ב-28.06.21 | זמן קריאה: 4 דק



תוכן מקודם



חתמתם על הסכם שכירות, הזמנתם מובילים ועברתם דירה. מזל טוב! הדירה נראית מצוין, המשכיר נחמד ואמר שאפשר לפנות אליו עם כל בעיה. נשמע מבטיח. אבל עם הגשם הראשון הופיעו כתמי רטיבות בכל מקום ועל הקיר בחדר השינה נוצרה שכבת עובש ירקרקת. הדוד התקלקל והחשמל קופץ פעמיים ביום. והמשכיר? כשהוא מואיל לענות לטלפון, הוא מנפנף אתכם בתירוצים יצירתיים.

במערכת היחסים ביניכם לבין המשכיר יש חוסר איזון מובנה. אתם, השוכרים, נמצאים תמיד בעמדה נחותה ומקופחת. אמנם, נכון שחתמתם על הסכם שכירות, שהוא חוזה מחייב לכל דבר, אבל אף אחד לא רוצה למצוא עצמו בתביעות משפטיות נגד בעל הבית שלו.

אז מה עושים? חשוב שתדעו שיש לכם אפשרות להגן על עצמכם מפני משכיר שמנצל את כוחו ופוגע בזכויותיכם כשוכרים – כולל האפשרות לבטל את החוזה באופן חד צדדי, ללא הסכמת המשכיר, ולעזוב את הדירה מבלי לחשוש מתביעה.

כאשר המצב בדירה חמור ואינכם רוצים להישאר רגע נוסף, ניתן לסיים את החוזה בעילה של הפרתו מצד בעל הדירה

באילו מקרים ניתן לבטל חד צדדית את חוזה השכירות?

קיימים שלושה תנאים שבהם ניתן לבטל חוזה שכירות באופן חד צדדי:

- ראשית, אם בחוזה עצמו יש סעיף שמאפשר את סיומו לפני תום תקופת השכירות, ניתן לנצל אותו ולסיים את החוזה בהתראה מראש שהתחייבתם עליה מראש.
- במידה שהחוזה אינו כולל סעיף כזה, או כאשר המצב בדירה חמור ואינכם רוצים להישאר רגע נוסף, ניתן לסיים את החוזה בעילה של הפרתו מצד בעל הדירה. כמו בכל התחייבות חוזית, אם המשכיר לא עומד במחויבויות שלו, לשוכר יש אפשרות לבטל את החוזה באופן חד צדדי.
- לבסוף, גם במקרים שבהם החוזה נחתם כתוצאה מטעות או הטעיה של אחד הצדדים, או בעקבות לחץ שהופעל עליו, ניתן לבטל אותו חד צדדית.

במקרה שהמשכיר מתחמק מטיפול בתיקונים הנדרשים, השלב הבא הוא לשלוח מכתב התראה, שמודיע לו כי הוא מפר חוזה ועליו לקיים את ההתחייבות שלו כלפיכם

מהם הצעדים שחייבים לנקוט לפני שמודיעים על ביטול הסכם השכירות?

ראשית, ניקטו צעדי מניעה. לפני שתחתמו על חוזה השכירות, ודאו שהוא כולל סעיפים שמטילים על המשכיר את האחריות לטפל בכל בעיה בדירה. אמנם המחויבות הזו מעוגנת בחוק, אך כדאי שתופיע גם בחוזה.

שנית, דעו כי גם אם קבעתם בחוזה כי אתם תהיו אחראים על התיקונים בפנים הדירה והמשכיר ייקח אחריות על התשתיות של הבניין, סידור כזה תקף רק אם המשכיר לא הסתיר ליקויים שהיו ידועים לו כשחתמתם על החוזה. הסתרת ליקוי כזה או אחר כמוה כהפרת חוזה.

כעת, אם התחילו להופיע בעיות שונות בדירה, הצעד הראשון הוא לפנות למשכיר ולבקש שיתקן את מה שנדרש. רצוי לתעד את השיחה (להקליט או לקיים אותה בפני אדם נוסף) או, וכך גם עדיף, לפנות לבעל הבית בכתב (וואטסאפ או מייל הן אפשרויות מצוינות). זאת, כדי שהוא לא יוכל לטעון אחר כך שלא דיווחתם על הבעיות ולא נתתם לו לתקן אותן.

במקרה שהמשכיר מתחמק מטיפול בתיקונים הנדרשים, השלב הבא הוא לשלוח מכתב התראה, שמודיע לו כי הוא מפר חוזה ועליו לקיים את ההתחייבות שלו כלפיכם. אל תדלגו על השלב הזה כי הוא יקנה לגיטימציה משפטית לצעדים הבאים שלכם.

לפי חוק השכירות, אם המשכיר לא מתקן ליקויים בדירה תוך פרק זמן סביר של 30 יום, יש אפשרות, לאחר תהליך משפטי, להודיע לו שלא נותרה לכם ברירה אלא לתקן על חשבונכם ולקזז את הסכום משכר הדירה

מהן יעשה שוכר שבעל הדירה שלו אינו נענה לתיקון ליקויים?

גם אם המשכיר אינו נענה לבקשותיכם, עדיין ישנו פתרון ולא חייבים לעזוב. לפי חוק השכירות, אם המשכיר לא מתקן ליקויים בדירה תוך פרק זמן סביר של 30 יום, יש אפשרות, לאחר תהליך משפטי, להודיע לו שלא נותרה לכם ברירה אלא לתקן על חשבונכם ולקזז את הסכום משכר הדירה. אך בסופו של דבר, אם הפרות החוזה חוזרות ונשנות, תהיה לכם לגיטימציה לבטל את החוזה ותוכלו להוכיח שעשיתם כל שנדרש ובעל הדירה היה זה שלא עמד בהתחייבויותיו.

במסגרת התביעה אפשר לדרוש החזר של כל דמי השכירות או חלקם, החזר על תשלומי חשבונות של הדירה, החזר על תשלום למומחים שבדקו את הליקויים בדירה, הוצאות הובלה ועוד

האם ניתן לתבוע פיצוי מהמשכיר בגין הפרת החוזה?

אם לאחר הצעדים הראשוניים שנקטתם המשכיר לא מתקן ליקויים בדירה, או אם הוא הסתיר מכם ליקויים כשחתמתם איתו על החוזה, או הפר את החוזה בכל דרך אחרת שגרמה לכם נזק כספי או עוגמת נפש, יש גם אפשרות להגיש תביעה.

את התביעה אפשר להגיש באופן מידי, או לחכות עד לאחר שהסתיימה תקופת השכירות. עומד לרשותכם חלון הזדמנויות של שבע שנים לפעול. עם זאת, מומלץ לא לדחות את המהלך, כיוון שבתי המשפט חשדניים לגבי התמהמהות בהגשת תביעות מסוג זה.

במסגרת התביעה אפשר לדרוש החזר של כל דמי השכירות או חלקם, החזר על תשלומי חשבונות של הדירה, החזר על תשלום למומחים שבדקו את הליקויים בדירה, הוצאות הובלה אם נאלצתם לעזוב לפני תום מועד השכירות ופיצוי על עוגמת נפש.

מומלץ לקבל ייעוץ משפטי לפני כל צעד, כדי שלא תפרו את החוזה ותיחשפו לתביעה בגין הפרתו בעצמכם

מהו כישלון התמורה ומתי הוא מהווה עילה לתביעת נזיקין?

אם במהלך הזמן שבו גרתם בדירה חל שינוי לרעה במצב הפיזי שלה בגלל הזנחה של המשכיר, זהו כישלון התמורה. פירוש הדבר שאתם לא מקבלים את מה שציפיתם תמורת תשלום שכר הדירה.

את כישלון התמורה אפשר לתרגם לסכום כסף. כך למשל, אם שכרתם דירת שלושה חדרים ויש חדר בדירה שהפסקתם להשתמש בו בגלל שהתמלא ברטיבות ובעובש, אפשר לחשב את ההפרש בין דמי השכירות של דירת שלושה חדרים לדירת שני חדרים שיש לכם בפועל ולשלם פחות או לתבוע החזר.



על פי החוק, לשוכר עומדת הזכות להפחית על דעת עצמו את שכר הדירה במקרה של כישלון התמורה. החוק אינו מתיר להפסיק לשלם לחלוטין את דמי השכירות אלא רק להפחית את החלק היחסי. הבעיה היא, לרוב, שכבר נתתם צ'קים למשכיר וסביר להניח שהוא לא ימחר לשתף פעולה ולהחזיר לכם אותם וייתכן שתצטרכו לפנות לאפיק משפטי.

לסיכום, אם אתם שחשים שהזכויות שלכם כשוכרים מקופחות והמשכיר לא מקיים את התחייבויותיו בהסכם השכירות, ניתן לפעול כנגדו בפעולות משפטיות שונות, כולל האפשרות לבטל את הסכם השכירות. עם זאת, מומלץ לקבל ייעוץ משפטי לפני כל צעד, כדי שלא תפרו את החוזה ותיחשפו לתביעה בגין הפרתו בעצמכם.

משרד עורכי דין דרור הראל, מתמחים בדיני חוזים, דיני נדל"ן והסכמי מכר ושכירות