

## פינוי מושכר- האם אכן התייעלנו וקיצרנו דרך עם התקנות החדשות? אסנת רייד, עו"ד

בשנת 2008 הכיר מחוקק המשנה בבעיה של דיירים המפריים את הסכם השכירות וניסה לתת לה פתרון מיידי-כאשר הוסיף להם את פרק 4טז לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד- העוסק בתביעה לפינוי מושכר. תקנות אלו אמורות לקצר מאוד את לוח הזמנים לקבלת פסק דין לפינוי מושכר, ולהעמידו על כחודשיים וחצי.

על פי התקנות החדשות ניתן להגיש "תביעה לפינוי מושכר". בתוך שלושים ימים. על הנתבע להגיש הגנתו בתוך שלושים ימים נוספים ומייד נקבע דיון במועד קרוב ככל שניתן, שהוא דיון יחיד בעניין, ללא הליכי קדם משפט ארוכים ומפרכים, האמור להסתיים תוך יום אחד. לאחר ארבעה עשר ימים ממועד הדיון יינתן פסק דין. באופן עקרוני, על פי תקנות אלו ניתן לקבל פסק דין לפינוי מושכר **בתוך חודשיים וחצי מהרגע בו הוגשה התביעה.**

**היתרון** - שיפור וקיצור הזמן החולף ממועד פתיחת הליך בתביעה לפינוי מושכר ועד למועד פסה"ד המורה על פינוי מושכר. חרף זאת, התקנות החדשות עדיין טומנות בחובן חסרונות נוספים שעליהם לא עמד המחוקק- להלן **סקירה קצרה של חלק מהחסרונות:**

**בזבוז זמן שיפוטי** -במסגרת התקנות החדשות תידון ותוכרע שאלת הפינוי בלבד ואין בילתה, ואילו סעדים כספיים כגון פיצויים ותשלום דמי שכירות שלא שולמו- יהיה ניתן לתבוע בתביעה חדשה ונפרדת רק לאחר תביעת הפינוי.

### פינוי פולשים

התקנות החדשות "שותקות" באשר לתביעה לפינוי פולשים. ראוי להחיל הליך מזורז גם ביחס לתביעה לפינוי פולשים וזאת אנו למדים מתוקף ההסדר הזהה בפינוי ממושכר והן לתביעות לפינוי פולשים בתקנות הישנות.

### טענות נגדיות של השוכר

לעיתים צפוי שהדייר יעלה טענות מסובכות הדורשות דיון משפטי מעמיק. כשמערכת היחסים בין השוכר למשכיר מסובכת, ודורשת הבאת ראיות רבות, עשויה ליצור סחבת כמו בכל תביעה בסדר דין רגיל ועשויה לחרוג מהתקופה בת החודשיים וחצי...

### הגשת פסה"ד לביצוע בלשכת ההוצל"פ

קבלת פסק הדין הקובע כי יש לפנות את המושכר אינו סוף הדרך כי אם תחילתה. דייר סרבן עשוי להמשיך לגור בדירה גם לאחר פסק הדין, ולהמשיך לצבור חובות ולגרום נזקים. במקרה זה יש להפעיל את ההוצאה לפועל, שהוא כשלעצמו תהליך ארוך, יקר ומסובך.

### סיכום

מהסקירה הקצרה כאמור עולה כי יש לברך על התקנות החדשות המזרזות את ההליך של פינוי מושכר ו**חוסכות זמן שיפוטי יקר, ייעול וקיצור ההליכים** וכתוצאה מכך צמצום הפגיעה בזכותו הקניינית של בעל הנכס.

עם זאת יש לציין כי רצוי להחיל ההליך המזורז שתקף על פינוי מושכר גם בתביעות על פינוי פולשים. כמו כן, ראוי לאפשר תביעה אחת מאוחדת המכילה בתוכה את שאלת הפינוי והן את שאלת הפיצוי הכספי כגון תשלום דמי השכירות וכו', כשתינתן לשאלת הפינוי "זכות בכורה".