



עיריית תל אביב-יפו

# חוזה שכירות עירוני מומלץ

## מיפוי סוגיות מרכזיות

### (טיוטה)

הָגָר



מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי  
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב

דו"ח מחקר

אפריל 2016



# סיוט

הדו"ח הוזמן ממרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי באוניברסיטת תל אביב, על ידי יחידת הצעירים של עיריית תל אביב-יפו.

נכתב ע"י עו"ד מתן רבינוביץ' ממרכז "הגר" הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת ת"א, בשיתוף צוות העבודה העירוני לשכירות הוגנת: מיכאל וולה, ראש הצוות סיון שור, רכזת שכירות, יחידת הצעירים חדווה פיניש, סגנית מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי עו"ד שי מרום, משנה ליועץ המשפטי לעירייה קובי כהן, אגף התקציבים

## פרק א' – מטרת הפרויקט

**שוק השכירות הישראלי מצוי במשבר.** לפי נתוני הלמ"ס מספר שוכרי הדירות עולה משנה לשנה, כאשר העלייה הגבוהה ביותר בשיעור הבעלות היא של צעירים בגילאי 39-30. בין השנים 1997 ל-2012 זינק שיעור השוכרים בקרב קבוצה זו מ-25.2% ל-37.2%. במקביל ניכרת ירידה בשיעור הבעלות על דירה בקרב קבוצה זו: מ-68.7% בשנת 1997 ל-56.7% בשנת 2012. בערים הגדולות, ותל אביב-יפו בראשן, ניתן להבחין באחוז שוכרים ניכר. כיום אחוז השוכרים בתל אביב-יפו מהווה כמחצית מתושבי העיר. הביקוש הרב למגורים בשכירות, הוביל לעלייה של 50% במחירי שכר הדירה מאז שנת 2008 וכן, לערעור משמעותי ביחסי הכוחות בין שוכרים למשכירים.

**היקף חוזי השכירות הנחתמים בשנה בעיר עצום.** בעיר תל אביב-יפו כ-190,000 יחידות דיור ולהערכת העירייה, מחציתם, כ-95,000 משמשות למגורים בשכירות. בעוד שלא קיים נתון מדויק אודות מספר החוזים הנחתמים בעיר מדי שנה, נתוני מרכז השירות של העירייה מלמד על היקף החוזים הנחתמים. בשנת 2013 נרשמו כ-45,000 "חילופי מחזיקים" בדירות בשכירות.

**פערי הביקוש וההיצע למגורים בשכירות, מביאים לשחיקת כוחם של השוכרים ולחתימה על חוזי שכירות שאינם הוגנים ושאינם נמשכים יותר משנה.** במשאל שנערך על ידי יחידת הצעירים של העירייה בינואר 2016, העידו כ-85% מהנשאלים כי חוזה השכירות שניתן להם הוא לשנה בלבד. מאות המקרים המטופלים על ידי שירותי הייעוץ המשפטי לשוכרים של העירייה חושפים פרקטיקה של חתימה על חוזים בעייתיים.

**לפערי הכוחות הכלכליים מצטרפים גם פערי הגיל, הידע והניסיון שמשחקים לרעת השוכרים.** 82% מהצעירים בעיר גרים בשכירות. פער הגילים המובנה בין משכירים ושוכרים משחקים לרוב לרעת השוכר, שאינו מודע לזכויות וחסר ניסיון בעריכת החוזה.

**מנגד, יש לזכור כי מרבית בעלי הדירות הינם אזרחים פרטיים שהדירה היא מקור הכנסה מרכזי עבורם.** ההגנה המוגבלת שמעניקה להם מערכת המשפט מפני דייר סורר, מביאה אותם להחמיר את חוזי השכירות, במטרה להגן על נכסיהם.

למרות כל האמור לעיל, **החוק בישראל מיושן ומותיר סוגיות מרכזיות בחוזי השכירות ללא מענה.** חוק השכירות והשאילה הינו חוק לקוני וחסר אשר לא השתנה מאז שנת 1971. דו"ח

OECD משנת 2011 מתח ביקורת על החוק וקבע כי מדינת ישראל ממוקמת במקום הלפני אחרון מבין מדינות הארגון במדד הפיקוח על יחסי שוכר-משכיר.

עריית תל אביב-יפו עוסקת מזה מספר שנים בגיבוש פתרונות מדיניות ברמה הלאומית והמקומית לאיזון השוק. בין היתר, גובשה הצעת מדיניות ביוזמת יחידת הצעירים העירונית, שעקרונותיה המרכזיים אומצו והוטמעו בחוק לשכירות הוגנת שטרם אושר.

**במטרה ליצור סטנדרט הוגן ולהקל על הצדדים בחתימת החוזים, החליטה העירייה לגבש ולהטמיע בשוק חוזה שכירות עירוני מומלץ. הצדדים יוכלו לבחור באופן חופשי לעשות שימוש בחוזה וככל שלא יאמצו אותו, יוכלו לעשות בו שימוש כסטנדרט מומלץ לשם השוואה. חוזה כזה, לצד חומרי ההסברה לצידו, יוכל גם לסייע בגישור על פערי הידע בין שוכרים למשכירים.**

סוויטה

## פרק ב' – סקירת הסוגיות המרכזיות בחוזה

במסגרת חוזה שכירות של דירה מקנה המשכיר (לרוב הבעלים או החוכר לדורות של הדירה) את זכות השכירות בדירה לשוכר תמורת תשלום דמי שכירות. זכות השכירות הינה זכות דואלית באופייה והיא בעלת מאפיינים קנייניים וחוזיים גם יחד<sup>1</sup> היא כוללת הן את הזכות להחזיק והן את הזכות להשתמש בנכס, היא בתמורה ויש לה סיום מוגדר (איננה לצמיתות)<sup>2</sup>. חוזה שכירות קובע לרוב את תנאי השכירות, כגון דמי השכירות ותקופת השכירות ומסדיר את היחסים בין הצדדים ותחומי האחריות ההדדיים במהלך תקופת השכירות ובסיומה.

להלן תוצג סקירה של הסוגיות המרכזיות בחוזה שכירות דירה. הסקירה בפרק זה התבססה על מקורות שונים ובהם בחינת ספרות מקצועית, בחינת הפסיקה, בדיקת חוזי שכירות שונים וראיונות עם משכירים, עו"ד ויזמים בשוק. הפרק אורגן לפי הסוגיות המרכזיות בחוזי שכירות ובהתבסס על הפניות הנפוצות לשירות הייעוץ המשפטי לשוכרים שמפעיל מזא"ה 9, בית הצעירים של עיריית תל אביב-יפו.

### 1. סיום תקופת השכירות

#### 1.1. חובת יידוע על כוונה להאריך את תקופת השכירות ועל תנאיה

לקראת תום תקופת השכירות מתעוררות אצל הצדדים שאלות לגבי עתיד ההתקשרות ביניהם ואיתן הצורך לקבל הכרעות. המשכיר מעוניין לדעת מראש אם השוכר מתכוון להמשיך בתום התקופה על מנת להותיר מספיק זמן לפרסום הדירה ומציאת שוכר חדש. לעומתו, השוכר מעוניין לדעת מראש על כוונה להעלות את דמי השכירות או על כוונה שלא לחדש את ההסכם וזאת על מנת להיערך מראש למציאת דירה חדשה. עבור שני הצדדים, ההחלטה שלא להמשיך את ההתקשרות לתקופה נוספת טומנת בחובה השלכות כלכליות. המשכיר רוצה להימנע ממצב בו הדירה תישאר ריקה (בעיקר באזורים או בתקופות של ביקוש נמוך). עבור השוכר מעבר דירה כרוך בהוצאות (הובלה, ריהוט וכו') וקשיים הנובעים מהתרחקות ממקום לימודים או מציאת גן חדש לילדים. מן האמור עולה ששני הצדדים שואפים לוודאות וסקיפות אודות המשך יחסי השכירות ביניהם וכן, בעיקר השוכר, לזמן

<sup>1</sup> מ. דויטש, דיני השכירות לאור הקודכס האזרחי, הפרקליט מח (תשס"ה) 265, 266.

<sup>2</sup> סעיף 1 לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות והשאיילה").

היערכות מראש. אף על פי כן, התייחסותו של חוק השכירות והשאילה לנושא זה חסרה<sup>3</sup>. היא מתמקדת בחוזים בהם לא הוסכם על סיום תקופת השכירות<sup>4</sup> או במקרים בהם השכירות ממשיכה לאחר סיום תקופת השכירות הקבועה בחוזה<sup>5</sup>. מרבית החוזים שנבדקו על ידינו אינם כוללים חובת יידוע<sup>6</sup>. מחקר השוואתי מלמד כי בחלק מהמדינות (אונטריו, קליפורניה ואנגליה) קיימת בחוק חובת יידוע תוך זמן סביר לפני תום תקופת השכירות (כ-60 ימים) על כוונה להעלות את דמי השכירות, לפנות את השוכר או לעזוב את הנכס<sup>7</sup>. גם ה-OECD עמד על חובת היידוע המינימלית כמרכיב חסר בהגנה המשפטית הישראלית על משכירים ושוכרים כאחד<sup>8</sup>.

## 1.2. סיום תקופת השכירות לפני הזמן והעברת זכות השכירות לאחר

עיקרו של חוזה השכירות הוא מחויבות של השוכר להחזיק בדירה למשך תקופה מוגדרת מראש (לרוב שנה אחת) ולשלם דמי שכירות חודשיים. אחד מיתרונותיו של שוק השכירות הוא היותו מאפשר גמישות במגורים, זאת בשונה משוק הדירות למכירה. ואכן, נסיבות ושינויי החיים יוצרים מקרים בהם שוכר דירה מעוניין או נאלץ לשנות את מקום מגוריו ולכן מבקש מהמשכיר לסיים את תקופת השכירות לפני סיומה החוזי על ידי העברת זכות השכירות בדירה לאחר שייכנס בנעליו. העברת זכות השכירות מתייחסת למצב בו השוכר המקורי יוצא מהתמונה והשוכר החדש נכנס כמחליפו. שוכרים רבים אף מעוניינים לעגן אפשרות זו בחוזה השכירות טרם ההתקשרות, לרוב בכפוף להתחייבותם לאיתורו של שוכר חלופי. לעומת זאת, המשכיר מעוניין שהשוכר יהיה מחויב לסיים את כל תקופת השכירות ושואף להימנע מחילופי שוכרים באמצע תקופת השכירות הן בשל הטירחה הכרוכה בכך והן בשל הרצון לבצע חילופי שוכרים בתקופות בהן השוק "חם" יותר (למשל חודשי הקיץ). חוק השכירות

<sup>3</sup> סעיף 19 לחוק השכירות והשאילה.

<sup>4</sup> ע"א 7401/00, יחזקאלי נ' ער"ד גלוסקה, כונס נכסים. פ"ד נו (1), 289.

<sup>5</sup> רעא 3595/12, גורג כלאסני נ' מונתהא מגדלאני (ניתן ביום 25.6.2012; פורסם בנבו)

<sup>6</sup> יוצא דופן הוא סעיף 5.5 להסכם השכירות המצורף כנספח במסגרת מכרז לבניית דירות להשכרה למגורים בהרצליה

<sup>7</sup> נ. מועלם (2014), שכירות הוגנת מבט בינלאומי משווה על חקיקת השכירות בעולם, ד"ח מחקר עבור עיריית ת"א-יפו.

<sup>8</sup> ת. אגמון, תיאור וניתוח שוק הדירות להשכרה והשפעת רגולציה מוצעת על הגבלת שיעור העלייה בשכר דירה (הכנסת, מרכז מחקר ומידע, 2014).

והשאילה<sup>9</sup> כולל הוראה בדבר איסור העברת השכירות אלא בהסכמת המשכיר, תוך קביעת סייג לפיו סירוב לביצוע העברת השכירות חייב להיעשות מטעמים סבירים. ככלל ניתן לומר שטעמים סבירים יהיו בעלי אופי אובייקטיבי יותר (כגון יכולת לעמוד בהתחייבויות, בעיקר כלכליות או שאיפה לשימוש שונה במושכר) ואילו טעמים בעלי אופי סובייקטיבי יותר (כגון גזע, דת, דעות פוליטיות וכו') ייחשבו לרוב לפחות סבירים<sup>10</sup>. במסגרת בחינת התנגדותו של משכיר להעברת השכירות יישקלו הנזק הצפוי למשכיר כתוצאה מהעברת השכירות לאותו שוכר אל מול הנזק שייגרם לשוכר כתוצאה מהסירוב, כאשר פער משמעותי מאד עשוי להפוך את הסירוב לבלתי-סביר<sup>11</sup>. עם זאת, לצד האיסור הגורף על העברת זכות השכירות, חוזים רבים כוללים גם שלילה של תחולת סעיף 22 לחוק השכירות והשאילה מתוך שאיפה לחמוק מן ההסדר שמכפיף את סירוב המשכיר למבחן של סבירות, זאת על אף היותו של הסעיף קוגנטי (קרי, לא ניתן להתנות עליו)<sup>12</sup>. מנגד, חוזה שלא יעסוק בנושא זה כלל, כלומר לא יכלול הגבלה של העברת זכות השכירות, מותיר את המשכיר עם סיכון שבמקרה של סירוב לא סביר יוכל השוכר להעביר את הזכות ללא הסכמתו<sup>13</sup>, בהתאם לסעיף 22 (1) לחוק השכירות והשאילה.

## 2. מסירת הדירה ואחריות לשמירה על מצבה

### 2.1. פרוטוקול מצב הדירה :

בחוזים רבים מקובלת הצהרה כללית של השוכר לפיה הוא בדק את הדירה ומצא אותה במצב טוב, תקין וראוי לשימוש, מתאים למטרותיו וכי הוא מוותר על כל טענה בדבר מצבה של הדירה. אמנם חלק מהפסיקה בערכאות נמוכות<sup>14</sup> אינה מייחסת חשיבות גבוהה למדי להצהרות מסוג אלו ומותירה את נטל ההוכחה לנזקים שנגרמו בדירה על שכמו של הטוען לאותם נזקים (לרוב המשכיר), אולם אין מדובר בהלכות מחייבות והדבר מהווה פתח

<sup>9</sup> סעיף 22 לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971.

<sup>10</sup> י. ויסמן, עיונים בנושא השכירות, משפטים לג(2) (תשס"ג), 329, 377-385.

<sup>11</sup> שם, שם.

<sup>12</sup> ראה: ע"א 318/83 אגוזי שפע בע"מ (בפירוק מרצון) נ' אוגנין שיפר, פ"ד לט 322(4); וכן ד"נ 22/82 בית יולס בע"מ נ' רביב משה שות' בע"מ, פ"ד מג(1)441;

<sup>13</sup> מ. דויטש, קניין, כרך ב' (התשנ"ט-1999), עמ' 347 וגם י. ויסמן, עיונים בנושא השכירות, משפטים לג(2) (תשס"ג), 329, 369.

<sup>14</sup> ראה למשל: תא"מ 22183-11-10 קרמר נ' צברי (ניתן ביום 11.12.2014; פורסם בנבו); או ע"א 2365-05-13, דניאל נהיר נ' דלית אמיר (ניתן ביום 22.12.2013; פורסם בנבו);

למחלוקות בדבר מועד היווצרותם של פגמים וליקויים מסוימים בדירה (ומכאן גם האחריות). הדבר נכון ביתר שאת בהתחשב בגילם המתקדם ורמת התחזוקה הירודה של דירות רבות ברחבי תל אביב. חתימת חוזה השכירות הוא מועד חשוב לבחינת מצבה של הדירה המושכרת ואיתור ליקויים ופגמים שקיימים בדירה. תיעוד ליקויים ופגמים אלו במסגרת פרוטוקול מסירה שיצורף לחוזה אמנם מחייב הקפדה יתרה בבדיקת הדירה על ידי השוכר והמשכיר לפני חתימת החוזה, אולם הוא בעל חשיבות רבה במניעת מחלוקות עתידיות אודות האחריות להתהוותם והנושא בנטל תיקונם.

## 2.2. רשימת תכולה:

ישנם מקרים בהם המשכיר משאיר תכולה כגון ספות, ארונות, מכשירי חשמל וכו' לשימוש של השוכר אולם לא תמיד מוסדר נושא זה במסגרת החוזה. אי הסדרה זו מובילה למקרים בהם במהלך תקופת השכירות או בסיומה מתגלעות מחלוקות בין הצדדים בשאלה על מי מוטלת האחריות בדבר מכשיר חשמל ישן שהפסיק לעבוד או רהיט שנשבר.

## 2.3. סיוד הדירה:

מחלוקות ואי הבנות רבות מתעוררות סביב נושא סיוד הדירה בשאלות כמו האם קיימת חובה להחזיר את הדירה מסודרת, האם הסיוד צריך להיות מקצועי והאם ישנה הקבלה בין מצב הדירה במועד כריתת החוזה לבין המצב בו היא מוחזרת למשכיר בסיום תקופת השכירות. חוזים רבים אינם מתייחסים לנושא זה, כוללים הצהרות לא נכונות בדבר מצב הדירה בחתימה או מטילים על השוכר חובות מופרזות.

## 3. פגמים ותיקונים בדירה

סוגיה זו נחלקת למעשה לשתי תת-סוגיות הנוגעות לתיקונים בדירה:

3.1. חלוקת אחריות לתיקון: סכסוכים רבים מתגלעים סביב נושא זה בשל הקושי להגדיר את חלוקת האחריות בגין תיקונים בין הצדדים מבלי שייותר "שטח אפור" שאינו מוגדר בחוזה. מקובל ונהוג בשוק השכירות כי אחריות לתיקון קלקולים שנובעים מ'בלאי סביר', יחולו על המשכיר ונזק ברשלנות או בזדון יחול על השוכר. הכוונה בביטוי 'בלאי סביר' הוא שימוש בצורה רגילה ומקובלת שנעשה בדירה. בדיקה השוואתית מעלה כי במדינות מסוימות קיימת חובה לתיקון בלאי סביר על ידי המשכיר ורק נזקים שנגרמו ברשלנות או בזדון חלים על השוכר - בחלקן החובה היא קוגנטית (אוונטוריו), בחלקן החובה מפורשת בצורה מרחיבה מאד



(קליפורניה) ובחלקן ישנה חובה על הרשויות לאכוף את מצב התחזוקה בנכסים כדי למנוע סכנות תברואתיות (לונדון)<sup>15</sup>. לעומת זאת, בשוק השכירות בתל אביב נפוצה בשנים האחרונות פרקטיקה לפיה החוזה מטיל אפילו את האחריות לתיקון 'בלאי סביר' על השוכר. סעיף 7 לחוק השכירות והשאילה אמנם קובע כי על המשכיר חלה חובת תיקון של כל פגם שמגביל באופן ממשי את השימוש בנכס, אולם בד בבד מאפשר להתנות על כך בחוזה ובכך לא מספק הגנה מספקת על שוכרים. מבחינה עקרונית, צריך לזכור שמעצם טבעה של זכות השכירות, יש לבעל הדירה אחריות שהדירה תהיה מתאימה למימוש מטרת השכירות, כלומר למגורים, למשך כל תקופת השכירות<sup>16</sup>. ובמילים אחרות – משכיר דירה צריך לדאוג לכך שהדירה תהיה במצב ראוי למגורים במשך כל תקופת השכירות. חובת התיקון משתרעת הן על פגמים שהיו קיימים במועד כריתת החוזה והן על פגמים שהתגלו או התהוו במשך תקופת השכירות, אולם יש לזכור כי עצם קיומו או התהוותו של פגם אינו מהווה הפרה חוזית כשלעצמה<sup>17</sup>. מנגד עומדים פגמים אשר השוכר אחראי להיווצרותם או אחראי להם מתוקף החוזה ואז מוטלת עליו האחריות לתיקון הפגם<sup>18</sup>. נראה שהותרת 'שטח אפור' היא בלתי נמנעת כיוון שלא ניתן לצפות מראש את כל סוגי הנזקים האפשריים וכי בדיקת האחריות לתיקון נזק מסוים צריכה להתמקד בשאלה האם הוא נגרם כתוצאה ממעשה או רשלנות של השוכר (למשל – ילד שמקשקש על הקירות, כלב ששורט את הדלת, דוד-מים שנשרף לאחר שלא כובה זמן רב וכיוב') או נזק שהוא תוצאה של שימוש סביר או התבלות טבעית של חלקי הדירה (למשל – פיצוץ בצינור, רטיבויות ועובש וכו').

**3.2. תיקון תוך זמן סביר:** ישנם תיקונים חמורים שלא סובלים דיחוי (פיצוץ בצנרת, היעדר חשמל וכו') ואחרים שאינם מצריכים תיקון מיידי. בנוסף, ישנן תלונות של שוכרים על בעלי דירות ש'מורחים' את זמן התיקון ובכך מתחמקים למעשה מאחריותם. לפי סעיף 7 לחוק השכירות והשאילה, על התיקון להיעשות תוך זמן סביר ממועד דרישת השוכר ולמעשה אין הגדרה מדויקת של זמני תיקון סבירים. הקביעה מהו זמן סביר נקבעת בסופו של יום בהתאם

<sup>15</sup> ניר מועלם (2014), שכירות הוגנת מבט בינלאומי משווה על חקיקת השכירות בעולם, ד"ח מחקר עבור עיריית ת"א-יפו.

16 ד.פרידמן "תורת התמורה בחקיקה הישראלית החדשה" עיוני משפט ג' (תשל"ג 153), 169; וכן ש.לרנר "שכירות נכסים תש"ן – 1990", 94-95.

17 מ. דויטש, דיני השכירות לאור הקודקס החדש, הפרקליט מח' (תשס"ה), 265. 272.

לנסיבותיו של כל מקרה ובהתחשב באופי הפגם המצריך תיקון ומידת הדחיפות שלו על מנת לאפשר שימוש סביר בדירה. ראוי לציין שבכל מקרה פרק זמן קצר מדי<sup>19</sup> או ארוך מדי<sup>20</sup> לתיקון לא ייחשבו לסבירים.

#### 4. ביטוח

פוליסת ביטוח דירה יכולה לכלול שלושה רבדי כיסוי ביטוחי – עבור מבנה, נזקי צד שלישי ותכולה. שני הרבדים הראשונים הם בעלי חשיבות רבה מאד בשל העלויות הגבוהות שכרוכות בנזק שעלול להיגרם למבנה או לצד שלישי והאחריות של אחד מהצדדים לכך. במקרה של נזק משמעותי, שני הצדדים להסכם חשופים לתביעות בסכומים גבוהים מצד גורמים שלישיים או חברות ביטוח וכן להליך משפטי ארוך בנושא חלוקת האחריות בגין האירוע. אף על פי כן, חוזים רבים שותקים בנושא הביטוח או מכסים אותו באופן חלקי בלבד והמודעות הציבורית לחשיבות הביטוח ולהשלכות של אי עריכתו כראוי נמוכה יחסית בקרב משכירים ושוכרים כאחד. כמו כן, קיימת מגמה מסוימת בשוק השכירות להטיל על השוכר את האחריות והעלות לעריכת ביטוח נזקי צד שלישי ולעיתים אף לביטוח המבנה. מבדיקה עם מומחים בתחום, עולה שניתן לרכוש ביטוח דירה הכולל כיסוי למבנה ולנזקי צד שלישי בעלות של כמה מאות שקלים בשנה (רכישת כיסויים בנפרד דווקא מייקרת את עלות הפוליסה). הפוליסה היא סטנדרטית ונמצאת תחת פיקוח של המפקח על הביטוח במשרד האוצר וכל שיש לעשות הוא להוסיף את השוכר כמוטב על מנת לכסות את שני הצדדים מפני תביעות שיבוב.

#### 5. חובת גילוי של מטרדים צפויים (שיפוץ, תמ"א 38)

סוגיה זו מתעוררת לרוב סביב קיומו של שיפוץ או עבודות חיזוק לפי תמ"א 38 שמתחילות במהלך תקופת השכירות מבלי שהשוכר ידע על כך מראש. במצב זה השוכר יתקשה למצוא שוכר חלופי לדירתו והוא למעשה "כלוא" בחוזה, כאשר תנאי החיים בדירה השתנו בצורה מהותית (מפגעי רעש, לכלוך וכו'). על אף ריבוי תלונות של שוכרים על נושא זה, רובם המוחלט של החוזים שנבדקו לא כללו שום התייחסות לסוגיה ונראה שקיים חוסר מודעות לחשיבות הסדרתה הן בקרב בעלי דירות והן בקרב שוכרים טרם חתימת הסכם שכירות. סוגיית הגילוי של עבודות שיפוץ או חיזוק צפויות במהלך

19 ראה למשל תק (רח) 59002-12-12, ליליה קריסק נ' ער"ד בר רפאל (ניתן ביום 30.6.13; פורסם בנבו) בו נקבע שגם עבור תקלה דחופה כמו תיקון דוד-מים, יום אחד לא יכול להחשב כזמן סביר.

20 ראה למשל תא (ת"א) 17301/03, די-וורולי סיאני הנדסה 1990 בע"מ נ' עצמון יניב (ניתן ביום 5.5.12; פורסם בנבו) בו נפסק שהשתהות של 4 חודשים בתיקון רטיבות שגרמה לעובש ופטריית בארונות מטבח איננה סבירה; וכן ת.א. (עפ') 18503-05-15, משה גוטפלייש נ' שירי אוליאל (ניתן ביום 5.10.2015; פורסם בנבו) בו נפסק שאי תיקון חדירת מי-גשמים חוזרת ונשנית עליה ידע המשכיר במשך למעלה מ-3 שנים אינה בגדר זמן סביר.

תקופת השכירות כבר בשלב המשא ומתן בין הצדדים צריכה להיבחן לאור החובה לנהל משא ומתן בתום לב הקבועה בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.<sup>21</sup> כמו כן, בהחלט ניתן לומר שאי-יידוע של השוכר אודות העובדה שהדירה המושכרת צפויה להיות נתונה במהלך תקופת השכירות לעבודות שיפוף משמעותיות עלול להוות הסתרה של אי התאמה או פגם לפי חוק השכירות והשאילה. חשוב לציין שהדבר נכון לגבי עבודות שמתבצעות בבניין בו נמצאת הדירה ולא במקומות שמחוץ לשליטתו של המשכיר, כגון מבנים סמוכים<sup>22</sup> או שטחים ציבוריים.

## 6. דירות שותפים

דירות רבות בת"א מושכרות על ידי שותפים כדרך להתמודד עם מחירי השכירות הגבוהים. שיטת שכירות זו מאופיינת בתחלופה גבוהה של שוכרים ופעמים רבות נעשית ללא היכרות מוקדמת בין השותפים עצמם. מחלוקות מתעוררות בעיקר סביב סוגיית האחריות של השותפים בינם לבין עצמם ומשכירים מתמודדים עם מחלוקות אלו במספר דרכים. הראשונה היא חתימת חוזה עם כל שותף בנפרד, מצב בו קיימים למעשה שני חוזים נפרדים וסוגיית האחריות המשותפת או הנפרדת לא בהכרח מוסדרת. השנייה היא החתמת שותף אחד כשוכר הדירה כאשר אותו שוכר מתמודד עם הכנסה ויציאה של שותפים אחרים על ידי השכרת משנה של הנכס, מבלי שלמשכיר ישנה שליטה על זהות שוכרי המשנה. השלישית היא הכללת כל השותפים כצד לחוזה וחלוקת האחריות ביניהם – "ביחד ולחוד" בהתאם לסעיף 55 לחוק החוזים, אשר משמעותה (בין אם מדובר בשותפים ובין אם בני זוג) שכל אחד מהם אחראי וערב גם להפרות ולנזקים של השני<sup>23</sup>. נראה כי אף אחת מהדרכים הללו אינה חפה מחסרונות. טרם עריכת חוזה שכירות לדירת שותפים על הצדדים לשקול את טיב ההסדר שלהם בהתחשב במצבים אפשריים של סכסוך בין שותפים לבין עצמם או מול המשכיר, בעיקר סביב תשלום דמי השכירות, שימוש בבטחונות והתרחשות נזקים בדירה.

## 7. בטחונות

בשוק השכירות קיים מנעד רחב של בטחונות כגון פיקדון, ערבות בנקאית, שיק ביטחון, שטר חוב, ערבות ותשלום מראש של חודש-חודשיים דמי שכירות. הרגולציה בנושא בטחונות בישראל אינה

<sup>21</sup> ראה תא"מ 662-12-10 גנון נ' ענבר (ניתן ביום 23.12.12; פורסם בנבו) בו חויב משכיר דירה לפצות שוכר ממנו הסתיר קיומן של עבודות חיזוק (תמ"א 38) צפויות בבניין בו נמצאת הדירה המושכרת.

22 ת.א. (ת"א) 48533-09-12, יונתן גונימן נ' קלובר אחזקות בע"מ (ניתן ביום 7.1.14; פורסם בנבו).

<sup>23</sup> עא (חי'), 4548/97, זהבה זינר נ' ישראל קאשי (ניתן ביום 23.8.98; פורסם בנבו).

קיימת<sup>24</sup> לרבות על כמות הביטחונות שניתן לדרוש, על גובהם או על אופן השימוש בהם. כיוון שמעצם טבעם יחסי שכירות הם בעלי אופי מתמשך ובעלי אופי לא מאוזן כאשר המשכיר מקיים למעשה את החלק הארי של התחייבויותיו עם מסירת הדירה לחזקת השוכר כבר בתחילת תקופת השכירות בעוד חיוביו של השוכר (בעיקר הכספיים) פרוסים בצורה מאוזנת יותר על פני כל תקופת השכירות. כמו כן, משכיר דירה מפקיד בידי השוכר נכס רב ערך, העולה עשרות מונים על דמי השכירות החודשיים ואף השנתיים. הדרך של המשכיר לאזן את מערכת היחסים ולהגן על עצמו ורכושו היא באמצעות בטחונות הולמים. מנגד, קיימים משכירים שדורשים כמה בטחונות במקביל או בטחונות בסכומים מופרזים וכן ישנם מקרים של שימוש או איום בשימוש בביטחונות ככלי להפחדת שוכרים ואף שימוש בהם ללא הודעה מוקדמת.

סיוסו

<sup>24</sup> ארגון ה-OECD, סקירה כלכלית ישראל 2011, עמ' 61, דצמבר 2011.