



12.12.2023

לכבוד עו"ד כרמית יוליס  
המשנה ליועמ"ש (אזרחי)  
בדוא"ל: [CarmitY@justice.gov.il](mailto:CarmitY@justice.gov.il)

שלום רב,

**הנדון: הקלה בתשלומי שכר דירה בקרב מפונים ופיצוי בעלי דירות בתקופת מלחמת חרבות**

### ברזל

לאור תקופת החירום במדינת ישראל וההשפעות הכלכליות על תושבי המדינה, הרינו לפנות אליך בשם מיזם "הרשתת"1 ובשם "תכנית קרסו – הגר"2, בעניין הסדרת אחריותה של המדינה בשוק הדיור לסיוע לשוכרי דירות ובעלי דירות בתקופה זו, ובמיוחד לאוכלוסיות מוחלשות ואלו המתגוררים באזורי הלחימה והסיכון, והכל כמפורט להלן:

פניה זו מבוססת על עשרות פניות שהתקבלו במוקד 'הרשתת' משוכרים ומשכירים באזורי הפינוי. פונים אלו ורבים אחרים נדרשו בשל מצב החירום לעצור את עבודותיהם, לפנות את דירותיהם השכורות ולתור אחר פתרונות דיור חלופיים מחוץ לאזורים המפונים. בפנייתם אלינו הם מבקשים להבין את המצב החוקי ביחס להסכמי השכירות בתקופה זו. באשר לשוכרים, מי שפנו אלינו מתבקשים לשלם דמי שכירות עבור דירות באזורים שפנו בהוראות פיקוד העורף, וללא נגישות לדירה או שימוש בה לצורכי מגורים.

מכלל הפניות עולה מצוקה אדירה לעמוד בתשלומי דמי השכירות, בשל ירידה בהכנסות בשל פיטורים, הוצאה כפויה לחלי"ת או עצירת פעילות של עסקים פרטיים. לצד זאת מדווחים פונים רבים על גידול ניכר בהוצאות המחיה הנדרשות להם מעבר לקורת גג ומזון המסופקים למפונים במקומות ארוח. הגידול בהוצאות נובעת ממגוון סיבות ובכלל זה מעצם המעבר לישובים בהם יוקר המחיה גבוה יותר.

עוד נציין כי בחלק מהמקרים שהגיעו אלינו ביקשו שוכרים מבעלי הדירות להפחית או לוותר על דמי השכירות בתקופה זו, אך נתקלו בסרוב שנומק בכך שגם מצבם של המשכירים הורע בשל המצב ומשום שלפחות לגבי חלקם - ההכנסה משכר הדירה משמשת כמקור הכנסה וקיום. בחלק

<sup>1</sup> מיזם "הרשתת" הוא מיזם אזרחי שמטרתו לספק לציבור סיוע בירוקרטי ומשפטי ללא עלות, למען מיצוי זכויות חברתיות-כלכליות בזמן חירום (להלן: "הרשתת"). המיזם הוקם על ידי ארגונים חברתיים וקליניקות משפטיות, ומטפל מאז תחילת המלחמה במאות פניות, רובן מאוכלוסיות מוחלשות וקבוצות בסיכון, המתקשות במיצוי זכויות ונאבקות עבור חיים בכבוד וברוחה גם בשוטף. המיזם מפעיל קו חם, מוקדי קבלת קהל ומקדם עשייה עקרונית בהתאם למצוקות הדחופות העולות מהשטח.

<sup>2</sup> תכנית קרסו - הגר הוקמה בשנת 2014 בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב, והיא כיום הגוף היחיד בישראל הממקד את פעילותו בקידום מדיניות בתחום הדיור החברתי. בנוסף, התכנית היא הגוף היחיד העוסק בהיבטים חברתיים בהתחדשות עירונית תוך שילוב בין מומחיות משפטית וידע מקצועי בתחומים נוספים רלוונטיים למדינות דיור. כגוף אקדמי פעילות התכנית יוצאת דופן בהשפעתה על התהליכים המעצבים את מדיניות הדיור וזאת על בסיס העבודה המקצועית העומדת ברקע פעילות זו. יתרה מכך, תכנית קרסו - הגר היא בין הגופים הבוודיים בישראל המחויבים לשילוב מתמיד בין פעילויות 'בשטח' לבין מחקר יישומי וקידום מדיניות בתחום של דיור חברתי ופיתוח עירוני חברתי.

מהמקרים דיווחו פונים שהפסיקו באופן חד צדדי העברת תשלומי דמי שכירות, תוך חשש כבד שיינקטו נגדם הליכים משפטיים בעתיד, ותוך חשש שבשל הפרת החוזה לא יהיה להם בית לשוב אליו.

### להלן מספר עדויות של שוכרי דירות, תושבי הצפון והדרום באזורים מפונים:

- סמדר, מתגוררת עם בן זוגה בקריית שמונה ומפונה כרגע למלון בירושלים. **סמדר לא מקבלת מענקים מטעם המדינה** (משום שהיא מפונה למלון) **והכנסותיהם שלה ושל בן זוגה הצטמצמו במחצית בשל שינוי וצמצום היקף ואופן העבודה**. כשסמדר פנתה לבעל הדירה שלה בבקשה להקלה מסוימת בתשלום דמי השכירות לאור המצב, הוא השיב שאין ביכולתו הכלכלית לסייע. **סמדר מעוניינת לחזור לביתה אחרי המלחמה ולכן לא ביקשה או דרשה לבטל את חוזה השכירות**.
- א' היא סטודנטית שמתגוררת בשדרות. היא חזרה בתקופה האחרונה להוריה באילת. היא וזוגתה משלמות שכירות בגובה 2400 שקלים וכשפנו לבעל הדירה שלהן בבקשה להקל בדמי השכירות, השיב שהוא "לא יכול להרשות לעצמו לעשות זאת". **הכנסותיהן נפגעו משמעותית משום שרובן התבססו על מלגות שלא מתקיימות בשל הדחייה בפתיחת שנת הלימודים האקדמית וכן, על עבודה מזדמנת ושעתית, לכן, הכנסותיהן לא מגיעות יחד לגובה דמי השכירות ולכיסוי הוצאות מינימליות למחייה חלופית אצל הוריה של א' (רכישת מוצרי מזון, מוצרי היגיינה, תחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית). א' וזוגתה לא מקבלות מענק אכלוס משום שהן לא שינו את כתובת מגוריהן מכתובת מגורי ההורים לשדרות**.
- אילן הוא אב חד הורי אשר מתגורר עם בנו היחיד בשדרות. הוא מכלכל את שניהם מקצבת הנכות שלו. אילן משלם שכירות בגובה 2600 שקלים. הוא פנה לבעל הדירה שלו בתחוננים כי אין ביכולתו לשלם את גובה שכר הדירה המלא בנסיבות הנוכחיות, אך בעל הדירה דורש ומתעקש, ואילן לא רוצה לוותר על הדירה. **כרגע הוא לא משלם את שכר הדירה משום שאין הדבר ביכולתו, אך הוא יודע שיאלץ להתמודד עם חוב שיצטבר**. הוצאותיו גדלו, על אף שהוא מפונה למלון, בעיקר משום שהקניות יקרות יותר.
- מזל, אם חד הורית שמגדלת את שני ילדיה בשדרות, מפונה למלון בירושלים וממשיכה לשלם דמי שכירות על סך 2600 שקלים בחודש. היא לא מקבלת מענק והוצאותיה גדלו משום המעבר הזמני לעיר יקרה וגדולה יותר מעיר מגוריה. אמנם היא מקבלת במלון שלוש ארוחות ביום לה ולבני משפחתה, אך היא רוכשת מוצרי היגיינה ומוצרי ילדים באותה מידה בה רכשה בשדרות, אך במצב הנוכחי היא נאלצת לנסוע ולשלם לתחבורה ציבורית ובמוניות כדי להגיע לסופר, ולשאת במחירים גבוהים יותר על אותם המוצרים.
- אביה ואשתו הם הורים לשלושה ילדים, שמתגוררים בשדרות. אביה ממשיך לקבל משכורת מעבודתו ואשתו מקבלת קצבת נכות. הם ממשיכים לשלם שכר דירה משום שהם לא רוצים לפגוע בבעלת הבית או לאבד את מקום המגורים אליו הם רוצים לחזור. **הם התחננו בפניה שהיא תקל עליהם בתשלומים ולפחות תפחית את דמי השכירות בתקופה הזו והיא לא הסכימה**. אביה ואשתו מפונים כרגע למלון ומקבלים שלוש ארוחות ביום, אך הם מוציאים סכום גבוה יותר מהרגיל על טיטולים, תמ"לים, מוצרי היגיינה נשיים, הם נאלצים לשלם עשרות שקלים על חנייה בכל מקום בעיר אליו הם יוצאים כדי לרכוש מוצרי בסיס למשפחה. בנוסף, הילדים שלהם דורשים יותר משום שהם נעקרו מהאזור בו הם רגילים להיות ואביה ואשתו נאלצו לייצר להם שגרה - "ההוצאות הן כמו בחופשה שלא נגמרת, שנקלענו אליה. כל מקום בעיר עולה כסף וכמה שננסה לחסוך ולהצטמצם ההוצאות שלנו גבוהות הרבה יותר מהרגיל". אביה משתף שההוצאות הרגילות שלו, מלבד תשלום חשמל, לא עצרו ולכן הוא חושש להתדרדר כלכלית ולצבור חובות.

## המצב המשפטי ביחס לחוזי שכירות באזורי הפינוי

לכאורה המצב המשפטי בנוגע לתשלום דמי שכירות בעת מלחמה, באזור מפונה בו אין גישה לנכס מושכר פוטר שוכרים מתשלום דמי שכירות. חוק השכירות והשאלה מורה כי בהתקיים מצב שלא ניתן לצפיה, בו נמנע משוכר להשתמש בנכס למטרת השכירות, בשל נסיבות הקשורות במושכר או בגישה אליו, קם פטור מתשלום דמי שכירות (סעיף 15).

הפסיקה אף תומכת בפרשנות זו:

עוד טרם חוקק חוק השכירות והשאלה, קבע בית המשפט העליון בע"א 16/49 אלבראנס נ' שמטרלינג כי שוכר פטור מתשלום דמי שכירות עבור תקופה במהלכה אירעו אירועים אלימים בסביבת המושכר כך שדרכי הגישה למושכר היו מסוכנות עבור השוכר.

בהמשך, בע"א 240/77 שלמה כרמל בע"מ נ' פרפורי ושות' בע"מ קבע השופט זוסמן (שהיה בדעת מיעוט) כי: "חוסר אפשרות להפיק מן המושכר את התועלת המוסכמת, פוטר את השוכר מחובת תשלום דמי השכירות."

דעת מיעוט זו קיבלה משנה תוקף בפסק דינו של השופט עמית בע"א 4893/14 זועבי נ' מדינת ישראל – משרד האוצר (פורסם בנבו, 3.3.2016). בתמצית קובע פסק הדין כי סעיף 15 לעיל מגן על שוכר בסיטואציה של סיכול מטרת הסכם השכירות כאשר הנסיבות המסכלות קשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו (להבדיל מסיכול מטרת החוזה בסעיף 18 בחוק התרופות). עצם המניעה להשתמש בנכס לשכירות מהווה הפרה מצד המשכיר והשוכר זכאי לבטל חוזה ו/או להיות פטור מתשלום דמי שכירות בתקופת המניעה, גם כאשר המניעה זמנית. בפסק הדין הודגש כי עיקר השכירות היא זכות השימוש בנכס מושכר ולא החזקה בו, ולכן כאשר נמנעת זכות השכירות בשל נסיבות שקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו (ולענייננו – צו פינוי) פטור השוכר מתשלום דמי שכירות, כאשר האחריות לכך שהשוכר יוכל להשתמש במושכר מוטלת על כתפי המשכיר.

ויחד עם זאת, אלו מול הוראות החוק והפסיקה - ניצב העיקרון המוכר לפיו 'חוזים יש לקיים'. וכן פסיקה ששללה אפשרות להתייחס למלחמה כעילה לסיכול חוזה (למשל - ע"א 715/78 אריה כץ נ' נצחוני מזרחי בע"מ).

הגם שקיים הסדר יעודי בסעיף 15 לעיל להסכמי שכירות מקרקעין כמתואר, אנו מתרשמות כי בהעדר הנחיה ברורה מצד משרד המשפטים, מרבית השוכרים והמשכירים מבינים את הוראות החוק באופן שאינו פוטר שוכרים מתשלום דמי שכירות. כמו כן, יש הנרתעים מהאפשרות שינקטו נגדם הליכים משפטיים על ידי בעל הנכס, בשל ההוצאות הכרוכות בכך, ומעדיפים לשלם את דמי השכירות.

כמו כן, ישנם פונים שמעדיפים להמשיך ולשלם את דמי השכירות בשל האפשרות הקיימת לבעל נכס להביא את החוזה לכדי סיום, בהתאם להוראות חוק השכירות והשאלה. ישנם שוכרים שחוששים מסיום יחסי השכירות ומחיפוש מחודש של בית להשכרה, בתום תקופת הפינוי.

עוד נציין כי האפשרות לדחות מועדי תשלום מתוקף חוק דחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (חוזה, פסק דין או תשלום לרשות), תשפ"ד 2023, מטיב את מצבם של חלק מהמפונים הפונים אלינו. אך כיוון שהחוב נדחה, אותם שוכרים צפויים 'לפגוש' אותו בחלוף תקופת הדחיה כחוב שהצטבר אף על פי שלא עשו שימוש בנכס מושכר. כמו כן, החוק אינו מסייע למי ששוכרים דירה מבעלי נכסים המתגוררים באזורי הפינוי (ס' 2 לחוק), מצב הנפוץ בקרב הפונים אלינו.

## המלצות

לאור כל האמור לעיל:

א. אנו סבורות כי יש לשאוף להמשכיות של הסכמי שכירות ולהציע דרך שבה הפרות חוזי שכירות תצומצם ככל הניתן, וזאת כדי לעודד שוכרים ומשכירים לשמור על מקום המגורים הקבוע שלהם (מצד השוכרים) ועל הכנסתם משכירות בטווח הארוך (מצד המשכירים).

ב. לצד זאת, אנו סבורות שיש להבהיר את המצב המשפטי ביחס לחוזי שכירות במקרקעין באזורי הפינוי, בהתאם לסעיף 15 לחוק השכירות והשאלה והפרשנות בפסיקה. יש להבהיר כי בידי שוכרים קיימת אפשרות לחדול מלשלם דמי שכירות באופן זמני, בתקופת הפינוי. כמו כן יש להבהיר מהן ההשלכות האפשריות של מהלך זה, ולעודד שוכרים ומשכירים לקיים מו"מ מחודש ולמצוא הסדרים ופשרות שיאפשרו את המשך השכירות.

ג. עוד מוצע לייסד מנגנון פיצוי עבור בעלי דירות הממוקמות באזורי הפינוי. מוצע להקים קרן ממשלתית שתשפה בעלי נכסים שהכנסתם משכר דירה נפגעה כתוצאה מהמלחמה ואין ביכולתם לעמוד בפגיעה זו. בעל דירה, אשר יעמוד בקריטריונים שייקבעו, יוכל להגיש בקשה לקבלת החזר מלא או חלקי משכר הדירה. מוצע שהבקשה תתבסס על הצהרה של בעל הדירה בלבד אודות עמידה בקריטריונים, ולא תדרוש הליך בירוקרטי של בדיקת זכאות. כן מוצע לקבוע שבקשות משכירים ידונו בהליך מזורז וכי המענק יועבר תוך 30 יום מיום הבקשה.

להלן דוגמאות לבעלי דירות שאנו מצעים לשפות:

- משכיר שזו דירתו היחידה
- משכיר שמשלם בעצמו שכירות או דמי שימוש אחרים למוסד (למשל בית אבות).
- כאשר הכנסותיו של המשכיר (לרבות קצבאות והכנסות משכר דירה) לא עולות על ההכנסה הממוצעת למשק בית בישראל

ד. נבקש להבהיר שהמלצות אלו נועדו לשקף את עמדתנו ביחס למנגנוני פיצוי ופתרונות מיידים וקבועים, וכי נשמח להציג בהמשך מענין והמלצות נוספות, הכוללות, בין השאר, יצירת מענים גמישים לדיור עבור מי שפוננו מדירותיהם, מנגנון בוררות ייעודי למחלוקות על רקע הפרת חוזה שכירות בשל המלחמה ועוד.

ה. על כן, נבקש מהמשרד ליזום הליכי שיתוף ציבור נוספים בהקדם, וביניהם שולחן עגול עם גורמים מקצועיים בתחום הדיור החברתי ודיון בוועדה מתאימה בכנסת.

**בברכה,**

הגבי שני אטלי	ספיר סלוצקר עמראן, עו"ד	אורי אטינגר, עו"ד
מיזם הרשת	תנועת שוברות קירות ומיזם הרשת	תכנית קרסו - הגר

**העתקים:**

ח"כ מיכאל ביטון, יו"ר הוועדה המיוחדת לחיזוק ופיתוח הנגב והגליל, בדוא"ל: [mbiton@knesset.gov.il](mailto:mbiton@knesset.gov.il)

עו"ד עדי-טל נוסבוים, ממונה, החטיבה החברתית, משרד המשפטים, בדוא"ל: [AdiTal@justice.gov.il](mailto:AdiTal@justice.gov.il)

עו"ד ליאור ששון, מחלקת ייעוץ וחקיקה(אזרחי), משרד המשפטים, בדוא"ל: [LiorSas@justice.gov.il](mailto:LiorSas@justice.gov.il)

