

ידע = כוח

תהליך פינוי דייר שלא משלם שכר דירה במדינת ניו יורק

1. איחור בתשלום + הודעת 5 ימים Late Notice

- מה החוק אומר:
- כששכר הדירה לא משולם, בעל הנכס חייב לשלוח לדייר הודעת איחור של 5 ימים בדואר מוסמך/מאושר – זוהי הודעה רשמית שהשכירות לא התקבלה.
- **מי מוציא:** בעל הדירה או חברת הניהול.
- **זמן משוער:**
 - יום 1 – תאריך יעד לתשלום.
 - עד יום 5 – 7 – נשלחת הודעת ה-5 ימים.
- **משך השלב:** בדרך כלל **כשבוע** מהיום שבו השכירות הייתה אמורה להיות משולמת.

2. יום 14 דרישת תשלום ל-14-Day Rent Demand / Pay or Quit

אם הדייר עדיין לא משלם:

- **מה החוק אומר?**
לפני שאפשר לפתוח תיק פינוי, חייבת לצאת לדייר דרישת שכירות בכתב ל-14 יום היא חייבת לפרט בדיוק כמה חוב יש ולאילו חודשים, ולתת לדייר לפחות 14 ימים לשלם לפני פתיחת תיק בבית משפט.
- **מי מוציא:** בעל הדירה / עו"ד / חברת הניהול, לפי ההסכם ביניכם.
- **איך מוסרים:** מסירה אישית / הדבקה על הדלת + שליחה בדואר, לפי כללי המסירה בניו יורק.
- **משך השלב:**
 - ניסוח ושליחה: 1 – 3 ימים.
 - תקופת ההמתנה לפי חוק 14 ימים לפחות.
 - **סה"כ לשלב זה: בערך 15-17 ימים.**

- במקרה בו הדייר משלם חלק משכר הדירה לאחר תום תקופת 14 הימים, ובעל הנכס מבקש להמשיך בתהליך פינוי, יש להנחות את חברת הניהול שלא לקבל את התשלום. אי סירוב לקבלת הכסף עשוי להביא לצורך להתחיל מחדש את תהליך הפינוי בעתיד. יודגש כי לעיתים דיירים מודעים למנגנון זה ומשלמים סכום קטן מהחוב במטרה לעכב את הליך הפינוי וליצור רושם מוטעה של נכונות לתשלום קבוע, כאשר בפועל אין להם יכולת לפרוע את מלוא החוב באופן מתמשך.

3. פתיחת תיק פינוי בבית המשפט Nonpayment Proceeding

אם גם אחרי 14 יום הדייר לא שילם:

- מה קורה:

Notice of Petition + Petition – מכינים ומגישים לבית המשפט
כתב תביעה. לפינוי בגין אי-תשלום

התיק צריך להיות מוגש בבית המשפט באיזור שבו נמצא הנכס – בניאגרה פולס, בדרך כלל ב -
Niagara Falls City Court

- מסירת כתבי בית הדין לדייר:

○ חייבים למסור לדייר את ה- Notice of Petition וה-Petition
10-17 ימים לפני הדיון הראשון.

- משך השלב:

- הכנת התיק והגשה: 3-10 ימי מ.
- קביעת מועד דיון + מסירה:
בדרך כלל 2-4 שבועות לאחר ההגשה, תלוי בעומס בית המשפט.
- סה"כ משוער מהגשת התביעה עד לדיון הראשון - בערך 3 עד 5 שבועות.

4. דיון בבית המשפט Court Hearing

במועד הדיון:

- מה יכול לקרות:

1. הדייר משלם/מגיעים להסכם – התיק נסגר
2. הדייר לא מגיע – ניתן פסק דין נגדו כבר באותו היום default judgment

3. יש דיון, אפשר דחייה (Adjournment) לעוד 14 יום או יותר

• **משך השלב:**

- דיון אחד: יום אחד.
- עם דחיות – יכול להוסיף עוד 2-4 שבועות לפעמים יותר אם בית המשפט עמוס.

5. פסק דין + צו פינוי Judgment & Warrant of Eviction

אם השופט פוסק לטובתך (כבעל הדירה):

• **מה קורה:**

- ניתן **פסק דין** על החוב.
- מונפק – Warrant of Eviction צו פינוי רשמי עבור השריף/מרשל

• **משך השלב:**

- לעיתים באותו יום של הדיון, לפעמים תוך עד כשבועיים – תלוי בקצב בית המשפט.

6. הודעת פינוי 14 יום ע"י השריף - Sheriff \ Marshal 14-Day Notice of Eviction

אחרי שיש צו פינוי:

- רק שריף / מרשל / קונסטבל רשאים לבצע פינוי בפועל – לא בעל הנכס ולא חברת הניהול
- הקצין (שריף וכו') מדביק\מוסר לדיירהודעת פינוי ל – 14 יום
 - ההודעה אומרת לדייר שאם לא יתפנה תוך 14 יום, יבוצע פינוי פיזי
 - לרוב ההודעה מודבקת על הדלת או נמסרת בדירה.

• **משך השלב:**

- תיאום עם השריף + יציאה לשטח: בערך 41-7 ימים, תלוי בעומס
- מרגע ההדבקה – חובה לתת לדייר לפחות 14 יום לפני הפינוי

7. הפינוי הפיזי Lockout

אם הדייר עדיין לא עזב:

- השריף מגיע שוב, בדרך-כלל יחד עם מחליף מנעולים.
- הדייר מפונה, המנעולים מוחלפים, והתיק נחשב סגור מבחינת פינוי.
- **משך השלב:**
 - יום אחד של הפינוי עצמו, בתיאום תור עם השריף.

סיכום זמנים משוער כולל

החל מהיום שבו הדייר מפסיק לשלם ועד לפינוי בפועל, במציאות של היום בניו יורק:

- מינימום ריאלי: בערך 6-8 שבועות.
- מאוד נפוץ 2-3 חודשים ואפילו יותר, אם יש דחיות, ערעורים, הסכמי תשלום וכו'.

האם אתה יכול לבקש מחברת הניהול הוכחות / תמונות?

כן . מבחינתך כבעל נכס, זה אפילו מאוד הגיוני וסביר:

1. מבחינת חוק:

- החוק לא אוסר עליך לדרוש מחברת הניהול תיעוד של כל שלב – כל עוד הם עצמם פועלים לפי החוק ולא מפריעים לשריף בעבודה.

- ההוכחות המשפטיות הרשמיות הן בדרך-כלל:

- עותקים חתומים של ההודעות,
- אישורי מסירה
- תצהיר מסירה כדין על ידי מוסר כתבי בידין
- צו הפינוי עצמו (Warrant of Eviction)
- עותק של הודעת הפינוי ל-14 יום שהשריף מסר

2. תמונות של הודעת הפינוי על הדלת:

בדוגמה שלך – השריף מדביק על הדלת – 14-Day Notice of Eviction

רשמית השריף לא חייב לספק לך תמונה, אבל חברת הניהול יכולה (ברגע שהשריף סיים ללכת) לצלם את הדלת עם ההודעה לצורך תיעוד פנימי עבורך, כל עוד הם לא מפריעים לפעולת השריף ולא מצלמים דברים רגישים בתוך הדירה

3. מומלץ לעגן את זה בחוזה הניהול:

o אפשר להכניס סעיף שמחייב את חברת הניהול:

1. לשלוח לך עותק של כל מכתב/הודעה/מסמך משפטי

2. לשלוח תמונות בכל שלב בו מודבקות הודעות על הדלת

הערה חשובה: אני לא עו"ד, ומדובר במידע כללי בלבד לפי חוקי ניו יורק. תמיד כדאי להתייעץ עם עו"ד מקומי לפני החלטות.

החוקים הרלוונטיים הם חוקי מדינת ניו יורק, (RPAPL) וההליך בניאגרה פולס מתנהל בדרך-כלל ב- Niagara Falls City Court כיוון שהנכס נמצא בעיר ניו יורק.