



בתי המשפט

ש 000139/99

בית הדין לשכירות בירושלים

לפני כב' השופט יצחק שמעוני, ס. נשיא

בעניין: עדנה טוקר

המבקשת ע"י ב"כ עו"ד שלומית בק

נגד

אוה מרק

המשיבה ע"י ב"כ עו"ד נורית רז-מזובר

פסק - דין

1. לפני בקשה לקביעת דמי שכירות בהתייחס לחנות בשטח של כ- 14 מ"ר הנמצאת ברח' הישיבה 2, פינת רח' מלכי ישראל 10 בירושלים, והידועה כחלקה 23/6 בגוש שומה 30081 (להלן: "המושכר"). המבקשת הינה הבעלים של המושכר והמשיבה מחזיקה בו כדיירת מוגנת, ומנהלת עסקי הובלה.
2. המבקשת טוענת כי בית העסק אותו מנהלת המשיבה במושכר, הינו מסוג העסקים שהוצאו מתקרת המקסימום של דמי השכירות, עפ"י תקנה 1(10) לתקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק - אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות) תשמ"ג 1983 (להלן: "התקנות"). המשיבה חייבת בתשלום דמי שכירות כלכליים-ריאליים בגין המושכר.
לפי חוות דעת השמאי מר יעקב פטל, אשר צורפה לבקשה, דמי השכירות החודשיים מסתכמים בסך השווה ל- \$1,200 בשקלים.
לפיכך, מבוקש להורות למשיבה לשלם דמי שכירות כלכליים בסך \$1,200 לחודש, החל ממועד מתן פסק הדין ואילך, בתוספת כל העלאות החוקיות שיוחלו מאותו מועד. כמו כן, דורשת המבקשת לחייב את המשיבה בתשלום הפרשים בדמי השכירות, בין אלה שיפסקו, כאמור לעיל, לבין אלה ששולמו בפועל לתקופה



בתי המשפט

ש 000139/99

בית הדין לשכירות בירושלים

לפני כב' השופט יצחק שמעוני, ס. נשיא

- מחודש מאי 1992, היינו 7 שנים שקדמו לדרישתה הראשונית של המבקשת ועד למועד פסק הדין בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
3. המשיבה טוענת כי התביעה התיישנה ולחילופין חלק ממנה התיישן. המבקשת מנועה מלתבוע בשל מניעות ו/או שיהוי ו/או ויתור במפורש או מכללא ע"י דרישה וקבלת דמי שכירות במשך כל השנים שעברו מאז 1982. לחילופין, נטען כי בשל התנהגותה במשך 17 שנה, מנועה מלתבוע בשל מצג שכתוצאה ממנו ובהסתמך עליו ניהלה המשיבה ו/או קודמיה את ענייניה הכספיים והמסחריים והדבר עלול לגרום לה נזק. בנוסף, המשיבה טוענת כי היא מחזיקה במושכר כדיירת מוגנת משנת 1998, עת נפטר בעלה, על כן אין יריבות בינה לבין המבקשת ואין אפשרות לדרוש ממנה כל דרישה בגין דמי השכירות ששולמו קודם לשנה זו.
- תשלום דמי השכירות במשך כל השנים מאז 1982 נעשה בהסתמך על הסכם בין המבקשת לבין המנוח אלכסנדר מרק ז"ל, והמבקשת אינה יכולה עתה לחזור בה מההסכם. לראשונה, בסוף מאי שנה 1999, פנתה המבקשת בדרישה לתשלום החל מחודש אפריל 1992 סך של \$ 2,500 בטענה כי על פי הערכת הבעלים זהו שווי דמי השכירות הכלכליים, דבר שמתברר עתה כי לאור המסמכים שצורפו לבקשה לא היה נכון בעליל, והיה נסיון לעשוק את המשיבה ולרמותה.
- הן לאור הנסיבות, החוק והצדק אין המבקשת יכולה לדרוש העלאת דמי שכירות כה דרסטית רטרואקטיבית לתקופה של 7 שנים, ופירוש החוק והתקנות אינו נכון, אינו צודק, אינו הגיוני ומביא לתוצאה בלתי נסבלת.
4. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות, תצהירי הצדדים, חוות הדעת שהוגשה, העדויות ולאחר עיון בסיכומי ב"כ הצדדים, החלטתי להיעתר לבקשה בחלקה.
- אין חולק כי במושכר מתנהל עסק של הובלות. לפיכך, על-פי תקנה 10(1) לתקנות, נראה כי הוראות סעיף 52א לחוק חגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 (להלן: "החוק") אינן חלות על המושכר.
- עקרונית, אין לקבל את הטענה כי בעקבות הזמן שחלף, מאז נכנסו התקנות לתוקפן ועד להגשת הבקשה להעלאת דמי השכירות, חלה התיישנות על התביעה.



בתי המשפט

ש 000139/99

בית הדין לשכירות בירושלים

לפני כב' השופט יצחק שמעוני, ס. נשיא

הזכות לדרוש העלאת דמי שכירות נתונה בידי המבקשת, אף כי לא טרחה לעשות כך במרוצת השנים. ואולם, על בית הדין להכריע בשאלה אם בנסיבות העניין יש מקום לדרישה הרטרואקטיבית ולקבוע אם אין הדבר מהווה ויתור על זכות זו.

לפיכך, עומדות לפנינו שתי שאלות עיקריות הדרושות הכרעה:

- א. גובה דמי השכירות הראויים שעל המשיבה לשלם
- ב. האם זכאית המבקשת לדרוש דמי שכירות רטרואקטיבית החל מ- 1992.

5. **גובה דמי השכירות הראויים שעל המשיבה לשלם - כלל הוא כי דמי השכירות למושכר מסחרי אשר הוצא מתקרת המקסימום, יחושבו לפי שווי הנכס כשהוא פנוי (לעניין זה ראה: ע"א 110/74 ב"ל נ' גולדליסט, פ"ד כט(1) 431).**
 בחוות דעתו של מר יעקב פטל, אשר הוגשה על ידי המבקשת, הוערכו דמי השכירות החופשיים הראויים במושכר בסך של \$1,200 לחודש.
 לטענת ב"כ המשיבה יש להפחית 10% מדמי השכירות אשר נקבעו ע"י השמאי פטל, זאת על סמך עדותו של השמאי כי יש גמישות של כ- 10% בקביעת דמי השכירות וכן על סמך העובדה כי חנויות באיזור, באותו סדר גודל, משלמות סך של \$1,000 לחודש, על פי עדותו של השמאי פטל (עמ' 3 לפרוטוקול).

אומנם, השמאי פטל העיד כי ישנה גמישות בקביעת גובה דמי השכירות. אולם, ציין מפורשות כי במקרה שלפנינו "הלך לקולא" ואף לא החשיב הגלריה הנמצאת בחנות (עמ' 4 לפרוטוקול).

יתרה מכך, המשיבה לא הגישה כל חוות דעת הסותרת חוות דעתו של השמאי פטל. אם רצתה לעשות כן, יכלה להעיד מומחה מטעמה. בנסיבות אלה, אין לה להלין אלא על עצמה.

אני קובע, איפוא, כי דמי השכירות הראויים עבור המושכר יעמדו על סך \$ 1,200 לחודש בשקלים.



בתי המשפט

ש 000139/99

בית הדין לשכירות בירושלים

לפני כב' השופט יצחק שמעוני, ס. נשיא

6. **הדרישה לתשלום דמי שכירות רטרואקטיבית** - לעניין דרישה זו, שוכנעתי כי דין הבקשה להידחות, כפי שיפורט להלן:

בעוד שהמבקשת דרשה דמי שכירות רטרואקטיבים, ל-7 השנים שקדמו לדרישה בכתב, טענה ב"כ המשיבה, טענות שונות, בכלל זה, חוסר יריבות בין הצדדים עד לשנת '98, קיומו של הסכם, ישום סעיף 154 לחוק על בתי עסק, מניעות, השתק, שיהוי, עשיית עושר שלא במשפט ועוד. על יסוד טענות אלה מבקשת המשיבה לדחות את התביעה הרטרואקטיבית.

אין חולק כי בעלה המנוח של המשיבה שכר מאביה המנוח של המבקשת את המושכר בשנת 1970, בשכירות מוגנת. לאחר תום תקופת ההסכם (30.11.71), המשיך השוכר להחזיק במושכר ולשלם דמי שכירות בגינו. לפיכך, מדובר בשכירות שחוק הגנת הדייר מעניק לשוכר, חרף אי קיומו של הסכם שכירות.

החוק מאפשר פניה לביה"ד לשם קביעת גובה דמי השכירות, אם נוצרו העילות המזכות בהעלאה זו (סעיף 157 לחוק). מכאן, שאם לא פנה המושכר לביה"ד, נותרים דמי השכירות כפי ששולמו, בשיעורם כפי שהיו קודם לכן (ראה: ע"א 6359/99 הטרסטט הישראלי של הכנסיה האנגליקנית נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, מיום 21.12.99, עמ' 3).

"במצב זה בו הדייר מחזיק במושכר שלו מכח חוק, ובו יש הסדר שבחוק לקביעת שינויים בשכר הדירה הנובעים מעליה שאיננה נובעת מאינפלציה, ייטב המושכר לעשות אם יבהיר לשוכר בזמן אמת שדעתו אינה נוחה מגובה שכר הדירה המשולם, וכי הוא תובע העלאתו" (ראה: שם, עמ' 3).

מעצם העובדה שמדובר בדמי שכירות החלים על בתי עסק, נובע כי מדובר בעסקים כלכליים המחזיקים במושכר. כל עסק כלכלי מבוסס, כידוע, על תחשיבי כדאיות. על כן לא ניתן לקבל הטענה שהשוכר לא יידע מהו העול הכספי המוטל עליו עקב החחזקה במושכר. לפיכך, מידת תום הלב מחייבת שהמושכר יגלה לשוכר בזמן



בתי המשפט

ש 000139/99

בית הדין לשכירות בירושלים

לפני כב' השופט יצחק שמעוני, ס. נשיא

אמת על כך שהוא מתכוון לטעון להעלאת דמי השכירות. רק כך יוכל השוכר לכלכל מעשיו בתבונה (ראה: שם, עמ' 3).

המבקשת הינה הבעלים של המושכר משנת 1992. בתצהירה מודה היא כי התוודעה לחוק הגנת הדייר ולמעמדו של השוכר כדייר מוגן במושכר, עם קבלת החנות בירושה.

המבקשת קפאה על שמריה וזכויותיה במשך כל אותם שנים מאז שנת 1992 ועד להגשת הדרישה הראשונית להעלאת דמי השכירות בשנת 1999. טענתה של המבקשת כי רק לאחר מספר שנים פנתה לקבלת יעוץ משפטי, בו הובהר לה כי זכאית היא להעלאת דמי השכירות, אינה עילה לחיוב רטרואקטיבי בדמי השכירות הכלכליים. המבקשת יכלה לפנות ליעוץ משפטי בכל שלב, מהרגע בו הפכה לבעלת הנכס, ומשלא בחרה לעשות כן אין לה להלין אלא על עצמה.

לעניין תחולת סעיף 154 לחוק - גם אני בדיעה לפיה סעיף זה, הקובע את העיקרון שדמי השכירות החדשים יחולו מיום הדרישה להגדלתם, יחול גם על בתי עסק ולא רק על דירות מגורים.

יחד עם זאת, קיימת מחלוקת האם זוהי גם עמדתו של בית המשפט העליון כפי שהובאה מפי כב' השופט ח' כהן בע"א 17/77 רובינשטיין נ' מעון דוד בע"מ, פד"י לא(3), 757, 759.

בכל מקרה, אינני נזקק להחלת סעיף זה, משום שאפילו בהנחה שסעיף זה אינו חל, "אין הדרישה הרטרואקטיבית משחררת מחובת המשכיר לנהוג בתום לב כל אימת שהוא מעלה אותה. עצם קבלת דמי השכירות לאורך כל השנים היא לכאורה הסכמה מצד המבקשת שמה שהיה הוא שיהיה, והנחתת תביעה להגדלת דמי השכירות, לאחר מעשה, לוקה בחוסר תום לב" (ראה: שם, עמ' 4)

אני ער לפסק דינה של כב' השופטת שטרסברג-כהן ברע"א 6842/96 שוס רות ואח' נ' קלמן אריה ואח' (תק-על 98(2) 1796). יחד עם זאת, מצב העניינים המפורט בפס"ד שוס אינו דומה למקרה דידן. בפס"ד שוס דובר "במנגנון עדכון מוסכם, גם



בתי המשפט

ש 000139/99

בית הדין לשכירות בירושלים

לפני כב' השופט יצחק שמעוני, ס. נשיא

לגבי התקופה הסטטוטורית. ההעלאה נעשית אומנם אוטומטית על פי החוק, אבל יישום החוק בא מכוח הסכמה בין הצדדים לעשות כן" (שם, עמ' 1801). לא כך המצב במקרה שלפנינו, שהרי לא נקבע בין הצדדים מנגנון כלשהוא הקובע את השינוי בדמי השכירות. דמי השכירות שולמו מדי שנה ע"י המשיבה, והתקבלו ללא עוררין על ידי המבקשת. ב"כ המבקשת ביקשה לצרף פסק דין נוסף, לאחר הגשת הסיכומים, הכוונה לע"א (חי) 4374/99 (טרם פורסם). פסק דין זה חוזר על הלכת שוס. מעיון בפסק הדין נראה כי אין בו כדי לשנות מהחלטתי.

7. נוכח האמור לעיל, אני קובע כי דמי השכירות הראליים יעמדו על סך של \$ 1,200 לחודש, בשקלים לפי השער היציג ביום התשלום בפועל, וזאת מיום הדרישה ביום 18.5.1999.

אני קובע כי דין הדרישה לתשלום של דמי שכירות רטרואקטיבים להידחות. לא מצאתי כל נסיבות מיוחדות אשר בעטיין יש לחייב המשיבה בתוספת כלשהיא לדמי השכירות ששולמו בין השנים '92 – '99.

כמו כן, אני מחייב את המשיבה לשלם למבקשת הוצאות משפט וכן שכ"ט עו"ד בסך של 3,000 ₪ בצירוף מע"מ.

ניתן היום י"ב בסיון, תשס"א (3 ביוני 2001) בהעדר הצדדים.

המזכירות תמציא העתק לב"כ הצדדים.

מותד לפרסום מיום 3.6.01.

יצחק שמעוני, שופט
סגן נשיא