

בתי המשפט

עא 002357/01		<u>בבית המשפט המחוזי בירושלים</u>	
13/02/02		כב' השופטת מוסיה ארד, סגנית נשיא כב' השופט דוד חשין כב' השופט עוזי חבש	בפני:

המעוררת
טוקר עדנה
בעניין:

שלומית בק
ע"י ב"כ עו"ד

נ ג ד

המשיבה
מרק איה
ע"י ב"כ עו"ד

מזובר רז נורית

פסק דין

-

לפנינו ערעור על פסק דינו של בית הדין לשכירות בירושלים (כב' סגן הנשיא השופט י' שמעוני). בפסק הדין קיבל בית הדין את עמדת המערערת והורה למשיבה לשלם דמי שכירות ריאליים עבור השכרת בית העסק שבבעלות המערערת, אולם דחה את בקשת המערערת להורות על תשלום דמי שכירות ריאליים באופן רטרואקטיבי לתקופה של 7 שנים.

בשנת 1970 השכיר אבי המערערת את המושכר לבעלה של המשיבה בתנאי שכירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב - 1972. עם פטירת אבי המערערת בשנת 1990 עבר המושכר לבעלות אימה, ושנתיים לאחר מכן, משנפטרה גם האם, עבר המושכר לבעלות המערערת. המשיבה בעלת הזכויות להחזיק במושכר מאז פטירת בעלה, בשנת 1998.

בכל התקופה הרלוונטית שימש המושכר כמשרד הובלות. על כן, חרף הדיירות המוגנת, וכפי שמורה תקנה 1(10) לתקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק - אי תחולת השיעורים המירביים והפחתות), התשמ"ג - 1983, אין מגבלה באשר לגובה דמי השכירות שניתן לגבות בגין הנכס.

עד למתן פסק דינו של בית המשפט קמא שולמו דמי שכירות נמוכים (כ - \$70). לטענת המערער, עם פטירת בעלה של המשיבה היא החלה לברר את זכויותיה בנכס וגילתה שהיא זכאית לקבל דמי שכירות ריאליים עבור המושכר. חוות דעת של מומחה העריכה את שווי דמי השכירות ב - \$1,200 לחודש. בית המשפט קמא הורה על תשלום סכום זה מהיום בו הופנתה דרישה למשיבה לשלם, אולם דחה את תביעת המערער להורות על התשלום האמור באופן רטרואקטיבי לכל תקופת ההתיישנות. כנגד החלטה זו מופנה הערעור.

אנו מקבלים את הערעור בחלקו:

לפני בית משפט קמא לא הוכח גובה דמי השכירות הראויים לשנים שלפני 1999. חוות דעת השמאי שהוגשה מטעם המערער, התייחסה רק למועד נתינתה, היינו לשנת 1999. לכן, אף אם נניח כי בית המשפט מוסמך היה לפסוק למערער דמי שכירות ריאליים לתקופת ההתיישנות, לא ניתן להיעתר לתביעה משום שהמערער לא הוכיחה מה היו דמי השכירות הריאליים במשך התקופה שקדמה לשנת 1999.

למסקנה כי אין להיעתר לדרישת המערער לחייב את המשיבה לשלם דמי שכירות ריאליים למשך שבע שנות ההתיישנות, קיים טעם נוסף:

בית המשפט איננו מתבקש רק לעדכן את דמי השכירות על פי הוראות החוק, אלא לקבוע מחדש את סכום דמי השכירות ולחייב את המשיבה בתשלום. מדובר בסכום בלתי ידוע אשר אין לו הגבלה בחוק. זאת ועוד, המשיבה נדרשת לשלם בדיעבד, עבור תקופה של שבע שנים שחלפו. היא נדרשת לשלם אף שהצדדים נהגו במשך כל אותן שנים על פי המוסכם בחוזה. המשכיר מעולם לא דרש מהדייר לשלם סכום גבוה יותר והדייר כלכל את צעדיו בהתאם. לפיכך, מנועה המערער כיום לדרוש מהמשיבה דמי שכירות

ששיעורם אינו ידוע והמשיבה לא צריכה הייתה לדעת שתיתבע לשלם. הנסיבות שלפנינו שונות מהעובדות שנידונו ברע"א 6842/96 שוס רות ואח' נ' קלמן אריה ואח', תק-על 98(2) 1796. שם היה מדובר בפסיקה רטרואקטיבית של עדכון דמי השכירות בלבד ולא של קביעת גובה דמי השכירות עצמם. זאת ועוד, באותו מקרה הסכימו הצדדים במפורש שדמי השכירות יהיו כפופים לכל שינוי או העלאה לפי החוק או התקנות. לא זו אף זו, במקרה האמור, להבדיל מהמקרה שלפנינו, דרש המשכיר וחזר ודרש מהדייר להעלות את דמי השכירות. הדייר שם לא יכול היה לכן לטעון כי לא ידע שהמשכיר איננו מסכים ואיננו מוותר על זכותו להעלות את דמי השכירות. לכן, במקרה האמור, להבדיל מהמקרה הנדון כאן, אין המשכיר מנוע מלתבוע את ההפרש באופן רטרואקטיבי לכל שנות ההתישנות.

לאור מסקנתנו זו, אין צורך כי נכריע בשאלה, האם ניתן לחייב דייר מוגן, בדמי השכירות שחלו בתקופת הדייר שקדם לו. ובמילים אחרות, האם ניתן לחייב את המשיבה, בגין היותה דיירת מוגנת לאחר פטירת בעלה, בדמי השכירות שחלו בתקופת בעלה, או שמא יש לחייב את עזבונו בחובותיו ולחייבה רק בחובות שנוצרו לאחר שהיא עצמה הפכה דיירת מוגנת.

נותנת להכרעה השאלה האם מוסמך היה בית המשפט, על פי סעיף 154 לחוק, לפסוק כי דמי השכירות הריאליים ישולמו לא רק מיום הדרישה, אלא גם בשנה שקדמה ליום הדרישה. סעיף 154 קובע לאמור:

"דמי השכירות המגיעים מכוח סעיף 42, או מכוח תקנות משנות, יחולו מהיום שדרש בעל הבית, בכתב, את תשלומם; אולם רשאי בית הדין להחילם למפרע ממועד מוקדם יותר, אם ראה לפי הנסיבות שמן הצדק לעשות כן, ובלבד שלא יקדים מועד זה ליותר משנה לפני יום הדרישה כאמור, ולא יקדימו להתשל"א או ליום תחילתן של התקנות המשנות, לפי הענין."

שאלת פירושו של סעיף 154 נדונה בפסיקה והובעו לגביה דעות שונות. (ראו, למשל, ע"א 17/77 רובינשטיין נ' מעון דוד בע"מ, פ"ד לא (3) 757; ע"א 509/81 אבל מאליק נ' גדעון מקוב, פ"ד לח (4) 514; ורע"א 6842/96 הנ"ל).

אחת השאלות שמעורר הסעיף היא האם ניתן להחילו גם על בתי עסק. זאת משום שהסעיף מאזכר דמי שכירות שנקבעו מכוח סעיף 42 לחוק, וסעיף אחרון זה עניינו דמי שכירות של דירות למגורים ולא של בתי עסק.

ללשון הסעיף שלושה פירושים אפשריים: הסעיף איננו חל על בתי עסק ולכן לגבי בתי עסק לא ניתן כלל לפסוק דמי שכירות באופן רטרואקטיבי; הסעיף איננו חל על בתי עסק ולכן לגבי בתי עסק אין כל הגבלה וניתן לפסוק בעניינם דמי שכירות באופן רטרואקטיבי לכל תקופת ההתיישנות; הסעיף חל הן על דירות למגורים והן על בתי עסק ולכן לגבי שניהם ניתן לפסוק דמי שכירות באופן רטרואקטיבי לתקופה של שנה אחת בלבד.

מכיוון שעיקר הטעמים שהביאו לחקיקתם של חוקי הגנת הדייר כבר אינם בתוקף ולאור המגמה לחייב דייר בבית עסק בתשלום דמי שכירות ריאליים, אין מקום לבחור בפירוש הראשון המצמצם את תחולת הוראת סעיף 154 לגבי מושכרים שהם דירות למגורים בלבד.

הואיל ואנו סבורים, מהטעמים שפורטו לעיל, כי אין מקום לחייב את המשיבה לשלם למערערת דמי שכירות ריאליים באופן רטרואקטיבי לתקופה העולה על שנה מיום הדרישה, אין צורך כי נכריע בין שני הפירושים הנותרים לסעיף 154 הנזכרים לעיל. אנו סבורים כי בנסיבות שלפנינו, כאשר במשך שנים רבות שולמו בגין המושכר דמי שכירות ארכאיים בלבד, מן הדין לפסוק כי דמי השכירות הריאליים ישולמו על ידי המשיבה באופן רטרואקטיבי לתקופה של שנה לפני מועד הדרישה. קביעה זו איננה עומדת בסתירה לאמור לעיל מכיוון שהיא איננה חלה על התקופה שקדמה למועד בו הפכה המשיבה לדיירת על פי החוק, והיא סמוכה לתקופה לגביה נקבעו דמי שכירות ריאליים בחוות דעת השמאי.

לאור האמור לעיל, אנו מקבלים את הערעור במובן זה שדמי השכירות הריאליים שנפסקו על ידי בית משפט קמא, ישולמו מיום 18.5.98. למען הסר ספק מבהירים אנו כי המשיבה תישא בהוצאות שכר טרחת השמאי בצרוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק. כן תישא המשיבה בהוצאות המערערת בהליך זה ובשכר טרחת עורך דין בסכום של 5000 ₪.

שאר חלקי פסק הדין של בית משפט קמא יעמדו בעינם.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים בדואר ובפקס.

ניתן היום י' בשבט, תשס"ב (23 בינואר 2002) בהיעדר הצדדים.

עוגי חבש, שופט

דוד חשין, שופט

מוסיה ארד,

סגנית נשיא