

## בית דין לשכירות בתל אביב - יפו

ש 15035-02-20 בן דב נ' דלווה

לפני כבוד השופט עמית יריב

המבקש:

טל בן דב

ע"י ב"כ עו"ד שי עקרבי

נגד

המשיב:

יעקב שמואל דלווה

ע"י ב"כ עו"ד סימון טוסון ועו"ד יהודה שטרן

חקיקה שאזכרה:

[תקנות הגנת הדייר \(דמי שכירות בבתי עסק - אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות\), תשמ"ג-1983:סע' 1 \(22\)](#)

[חוק הגנת הדייר \[נוסח משולב\], תשל"ב-1972:סע' 132, 52](#)

### פסק דין

1. זוהי תובענה לקבוע דמי שכירות ללא תקרת מקסימום בנכס מקרקעין ברחוב ארלוזורוב 61 תל-אביב - יפו, הידוע גם כגוש 6214 חלקה 176 (להלן: "המושכר"), אשר נמצא בבעלות המבקש, ואשר המשיב מחזיק בו כדייר מוגן.

2. במסגרת קדם המשפט שהתקיים לפניי ביום 7.6.2020, קיבלו הצדדים את המלצת בית הדין, והוסכם על מתווה דיוני כדלקמן:

1." ביה"ד ימנה שמאי אשר ישום את דמי השכירות החופשיים במושכר.

2. לאחר חו"ד השמאי ובמידת הצורך – לאחר משלוח שאלות הבהרה או חקירה לשמאי – יהיו הצדדים רשאים לטעון לעניין המועד שבו יש להתחיל ולגבות את דמי השכירות הראויים.

3. למען הסר ספק: הצדדים מסכימים, לצורך ההסדר, כי לא שולמו דמי מפתח.

4. כל צד יהיה רשאי לטעון לעניין הוצאות.

3. ביום 1.7.2020 מונה השמאי מר יואל היילברון כשמאי מטעם בית המשפט (להלן: "השמאי"); ביום 18.10.2020 הגיש השמאי את חוות דעתו. ביום 13.12.2020 השיב השמאי לשאלות הבהרה שהפנה אליו **המבקש**, וביום 12.1.2021 הוריתי על הגשת סיכומים, משאיש מהצדדים לא עתר לזמן את המומחה לחקירה על חוות דעתו.

4. על פי חוות דעתו של השמאי, עומדים דמי השכירות הראויים למושכר על סך של 2,920 ₪ לחודש (אלפיים תשע מאות ועשרים שקלים חדשים). בסיכומיהם התייחסו הצדדים לשניים: הן לשאלת דמי השכירות שישלם המשיב, הן למועד שממנו יש להתחיל לגבות את דמי השכירות המלאים (להבדיל מדמי השכירות המוגנים) אתיחס לשאלות אלה כסדרן.

5. בהתאם להסדר הדיוני מיום 7.6.2020, אין מחלוקת בין הצדדים, כי על מערכת היחסים שבין הצדדים חלות הוראות תקנה [1 \(22\) לתקנות הגנת הדייר \(דמי שכירות בבתי עסק – אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות\)](#), תשמ"ג-1983 (להלן: "התקנות"), הקובעת כי:

"הוראות סעיף 52א [המגביל את שיעור דמי השכירות – ע"י] לחוק לא יחולו על סוגים אלה של בתי עסק[:]

[...]

(22) בית עסק שלא שולמו בעדו דמי מפתח."

על כן, מתעוררת השאלה, מהם דמי השכירות הראויים, והאם יש להפחית מן הסכום שקבע השמאי סכום כלשהו.

ההלכה הפסוקה קובעת, כידוע, כי אף שהסמכות להכריע במחלוקת שבין צדדים נתונה לעולם לבית המשפט, אזי כאשר על הפרק הכרעה שבמומחיות, מקום שבו מינה בית המשפט מומחה מטעמו, הוא ייטה להעדיף את חוות דעתו, אלא במקרים חריגים ויוצאי דופן (וראו: [ע"א 4179/17 יותר סוכנות לביטוח \(1989\) בע"מ נ' ערן רובין \(2018\)](#), [רע"א 6920/14 תשעה חודשים בע"מ נ' בנק דיסקונט \(2015\)](#)). בענייננו, לא הובאה כל הנמקה מדוע יש לחרוג מהערכת דמי השכירות שהציג השמאי, ולאחר עיון בחוות דעתו המקיפה, באתי לכלל מסקנה כי דמי השכירות שנקבעו משקפים את מלוא השיקולים הרלוונטיים לקביעת דמי השכירות בשוק החופשי.

6. המשיב טען, כי יש לקבוע דמי שכירות נמוכים מאלה שנקבעו בחוות דעת השמאי, ואלה טעמו לכך:

□ "סעד מן הצדק" – המשיב מבקש להחיל את "הרציונל" של הסעד מן הצדק הקבוע בסעיף 132 [לחוק הגנת הדייר](#) [נוסח משולב], תשל"ב – 1972, וזאת לנוכח נסיבותיו האישיות של המשיב – היותו אדם מבוגר, אשר השקיע בנכס במשך השנים, נשא בעלויות אחזקה ותפעול ומצבו הכלכלי הנוכחי של המשיב;

□ מצבו של הנכס, היותו צמוד לאתר של התחדשות עירונית ופגיעה בגישה לנכס בשל עבודות הרכבת הקלה;

□ הסתמכותו של המשיב על הסכמת המבקש לתשלום דמי שכירות מוגנים בסך 120 דולר ארה"ב.

7. לא מצאתי אף לא באחד מן הטיעונים האמורים הצדקה לסטות מחוות דעתו של השמאי. אשר להסתמכותו הנטענת של המשיב על תשלום דמי שכירות מוגנים – משעה שנקבע בתקנות כי תקרת דמי השכירות הקבועה [בסעיף 52 לחוק](#) אינה חלה על המשיב, ממילא לא קמה הצדקה להגן על הסתמכותו של המשיב ביחס לדמי השכירות שישולמו. למעשה, מהמועד שבו הופקעה בתקנות הזכות לשלם דמי שכירות הכפופים לתקרה – בכל חודש שבו לא דרש בעל הבית (קרי – המבקש ובני משפחתו לפניו) את תשלומם של דמי שכירות חופשיים – היה זה רווח נקי למשיב. על כן, לא ראיתי לקבוע, כי יש לאפשר למשיב להמשיך ולזכות מן ההפקר.

8. אשר למצבו של הנכס ולשינויים בסביבה – אלה באו לידי ביטוי בחוות דעתו של השמאי, אשר ערך כבר את הפחתות השווי הנדרשות (וראו לעניין זה: עמ' 16 לחוות דעתו של השמאי). אין מקום לבצע התאמה נוספת של דמי השכירות הראויים.

9. נותרה הטענה ל"סעד מן הצדק", ולעיתירה להחיל את הרציונל שמאחורי הוראות [סעיף 132 לחוק הגנת הדייר](#) גם על התקנות. ב"כ המשיב ער לעובדה כי מדובר במהלך שטרם נעשה כמותו, ועל כן, הוא קורא לבית הדין ליצור תקדים בנושא זה. עם כל הרצון לקבוע תקדים משפטי, אינני רואה כל הצדקה להחיל את הרציונל שמאחורי "סעד מן הצדק" לעניין זה.
10. הוראות [סעיף 132](#) קובעות, כי חרף קיומה של עילת פינוי, רשאי בית הדין לשכירות לסרב להורות על פינוי דייר מוגן, אם נוכח כי פינוי כאמור יהיה לא צודק או לא הוגן. הפסקה נוטה לעשות שימוש בכלי של סעד מן הצדק כאשר מדובר בדייר המבקש להימנע מפינוי מדירת מגוריו, מחשש שאדם ימצא עצמו ללא קורת גג לחסות תחתיה. לעומת זאת, כאשר מדובר בבית עסק, עמדה הפסיקה על כך שראוי להקפיד הקפדה יתרה על עמידתו של השוכר בהוראות החוק ובהוראות הסכם השכירות (וראו לעניין זה: [ע"א 417/79 יעקב מרכוס נ' צבי המר פ"ד לז \(2\) 337 \(1983\)](#)). הפסיקה גם קבעה כי סעד מן הצדק צריך להינתן במקרים חריגים ויוצאי דופן (ראו [רע"א 4740/92 אדלר נ' חן \(1992\)](#)). מכאן שעל פי ההלכה הפסוקה, אין מקום להרחיב את גבולותיו של [סעיף 132](#), אלא דווקא – לצמצמם. לכך יש להוסיף את העובדה, שכאמור, המשיב נהנה במשך שנים ארוכות מדמי שכירות נמוכים, אף שלא היה זכאי לכך, ואין כל הצדקה – ערכית או משפטית – לאפשר לו להמשיך ליהנות מיתרון זה, אשר בא על חשבון בעל המקרקעין.
11. הפועל היוצא הוא, שאני קובע כי דמי השכירות יעודכנו, ויעמדו על סך חודשי של 2,920 ₪ בחודש.
12. השאלה הבאה שיש להכריע בה היא מהו המועד שממנו יש להתחיל לחייב את המשיב בתשלום דמי השכירות הראויים. בהקשר זה, טוען המבקש כי המועד המתאים הוא שבע שנים קודם להגשת התביעה – קרי, תקופת ההתיישנות במלואה; ואילו המשיב טוען, כי יש לחייבו בתשלום דמי שכירות חופשיים מיום פניית המבקש, קרי – מיום 1.1.2020.
13. במחלוקת זו, אני סבור שהדין עם המשיב. אכן, התקנות קבעו את זכותו של בעל הבית לחייב את הדייר המוגן בדמי שכירות שאינם חוסים תחת תקרת דמי השכירות הקבועים [בסעיף 52](#)

לחוק. אלא שבעל הבית אינו מחויב לנהוג כך, וכל עוד לא עלתה הדרישה להעלות את דמי השכירות – אני סבור שהדייר המוגן רשאי להסתמך על כך שיוכל להמשיך לשלם דמי שכירות מוגנים.

הדרישה לחייב את הדייר המוגן בדמי שכירות חופשיים רטרואקטיבית חותרת תחת הרציונל הזה, ולא זו בלבד שאינה נתמכת בהוראות החוק והפסיקה, אלא שהיא גם לא הוגנת: אין מדובר במצב שבו נדרש הדייר המוגן לשלם דמי שכירות מעודכנים, שאז ניתן לטעון שהנטל על הדייר לבחון את העדכונים המתפרסמים, אלא במצב שבו בעל הבית הוא הזכאי לקבוע, באופן חד-צדדי, כי הוא מבקש לשנות את ההסדר. במצב דברים כזה, לא ניתן להחיל על הדייר המוגן את החלטתו של בעל הבית באופן המטיל עליו חובת תשלום ניכרת רטרואקטיבית.

14. הפועל היוצא הוא, שאני קובע שהמועד שממנו יש להתחיל לחייב את הדייר המוגן בדמי שכירות חופשיים יהיה יום 1.1.2020, המועד שבו סבר המבקש עצמו שיש להתחיל בגביית דמי השכירות הראויים (וראו לעניין זה נספח ד' לכתב ההגנה).

15. העולה מן המקובץ הוא, כי אני מחייב את המשיב לשלם דמי שכירות חופשיים בסך ₪ 2,920 לחודש, החל מיום 1.1.2020, וכל עוד מחזיק המשיב בנכס כדייר מוגן.

התשלום הרטרואקטיבי – בגין החודשים ינואר 2020 עד פברואר 2021 (כולל), בסך ₪ 40,880, ישולם ב-10 תשלומים חודשיים, שווים ורצופים בסך ₪ 4,088 כל אחד, אשר ישולמו ב-10 בכל חודש, החל מיום 10.4.2021.

מעבר לכך, על המשיב לשלם את דמי השכירות השוטפים בגין חודש מרץ 2021 ואילך במועד הקבוע בהסכם השכירות.

16. לעניין הוצאות ההליך – בנסיבות העניין, ובהתחשב בתוצאה שאליה הגעתי, המבטאת דמי שכירות חודשיים הנמוכים ב-40% בקירוב ביחס לאלה שנתבעו, לא ייעשה צו להוצאות וכל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, ט"ז אדר תשפ"א, 28 פברואר 2021, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

עמית יריב 54678313-/  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה