

## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

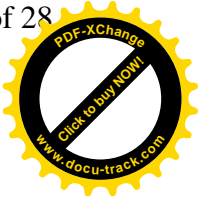
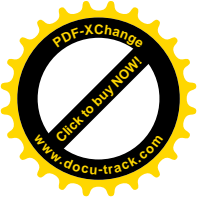
בפני כבי' השופטת תמר בזק-רפפורט, המשנה לאב בית הדין  
ד"ר משה גלברד, חבר  
ד"ר יהודה אדר, חבר

המבקשת עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל  
ע"י ב"כ עוה"ד זאב וייס ודנה מלחי-חקמון

נגד

- המשיבים
1. אחוזת בית - מרכז מסחרי ודיור לגיל הזהב  
ע"י ב"כ עוה"ד ניר סברוב אריאל דיסנצ'יק
  2. אחוזת פולג (1998) בע"מ
  3. אחוזת ראשונים - רובינשטיין  
משיבות 2 ו-3 ע"י ב"כ עוה"ד גבי מויאל-מאור ויפעת פוקס
  4. חמדת נוף ים בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד אבירם מזיוב
  5. אחוזת צהלה בע"מ
  6. א.א. רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ  
משיבות 5 ו-6 ע"י ב"כ עוה"ד גבי מויאל-מאור ויפעת פוקס
  7. בית בלב בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד גלית בונה וליאור חאיך
  8. אל-בן חברת רכוש והשקעות בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד יהודה ריסקין
  9. בית פרוטיאה מיסודה של הפרוציה הציונית דרום  
אפריקה (ישראל) בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד ראובן פארן
  10. בית בכפר ביתן אהרון בע"מ
  11. בית בכפר גדרה בע"מ
  12. בית בכפר הדורים בע"מ
  13. בית בכפר כפר סבא בע"מ  
משיבות 10-13 ע"י ב"כ עוה"ד יניב דינוביץ ואוריאל מוזס
  14. פז גיל בע"מ  
ע"י ב"כ אהד בתרון

1 מתוך 28



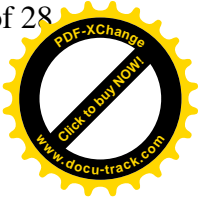
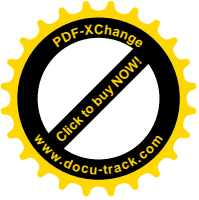
## בית הדין לחוזים אחידים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדירור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

15. גן בעיר - דיור מוגן בע"מ
16. שרונים אבן יהודה בע"מ  
ע"י ב"כ פירט, וילנסקי, מזרחי, כנעני עורכי דין
17. בית הורים בע"מ
18. נוה-דור דיור מוגן בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד פטריק אלגז
19. מגיקפיוצ'ר בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד דוד מושביץ
20. מרכז על שם ורה סלומונס  
ע"י ב"כ עוה"ד ישי שריד ודנה ספיר-חן
21. יאלון (הרחבה 1983) בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד דן גיורא
22. בוש מר חברה לבניה והשקעות בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד תמר מורן
23. משכנות כלל - מגדלי הים התיכון בע"מ
24. מגדלי הים התיכון צומת סביון בע"מ  
משיבות 23-24 ע"י ב"כ עוה"ד דוד מושביץ
25. ערתג השקעות בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד ל.ד. קומיסר ושות'
26. משכנות כלל כפר סבא בע"מ
27. מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ  
משיבות 26-27 ע"י ב"כ עוה"ד דוד מושביץ
28. מגדלי יוסף לוי ובניו בע"מ
29. מבנה רב (1994) בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד סימה וייס (דרעי)
30. נווה עמית ירושלים – קופת חולים מאוחדת  
ע"י ב"כ עוה"ד דן גיורא
31. נופי השרון מרכז מגורים לאוכלוסיה מבוגרת בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד קנטור אלהנני טל ושות'
32. עד 120 הוד השרון, שותפות מוגבלת
33. עד 120 רמת החייל בע"מ
34. אמ-חל בע"מ

2 מתוך 28



## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

משיבות 32-34 ע"י ב"כ עוה"ד צפריר הנגבי

35. פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד אבי וינרוט ויואב סגל

36. כפר אבות דרורים בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד יורם רוט וליאור גם

37. רמת תמיר בע"מ

38. שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד משה מרדלר וענת קליין

39. בית בלב בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד גלית בונה וליאור האיך

משיב פורמלי

היועץ המשפטי לממשלה  
ע"י ב"כ עוה"ד הילה דוידוביץ

1

2

### פסק דין

3

רקע

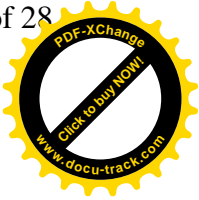
4

1. המבקשת היא עמותת המאגדת דיירים בבתי דיור מוגן בישראל. המבקשת הוכרה  
2 כארגון לקוחות כמשמעותו בסעיף 16 לחוק החוזים האחרים, התשמ"ג-1982 (להלן –  
3 חוק החוזים האחרים). המשיבות הן חברות המנהלות – כל אחת בנפרד – בתי דיור מוגן  
4 בישראל.

2. בחודש פברואר 2011 הגישה המבקשת בקשה לכיטולם של תנאים מקפחים  
9 בחוזים האחרים בהן משתמשות המשיבות. נוסחם של החוזים הללו אינו זהה. יתר על  
10 כן, קיימים הבדלים משמעותיים גם בנוסחם של הסעיפים שלכיטולם עותרת המבקשת.  
11 הסיבה לכך שהבקשה הוגשה נגד כלל המשיבות בצוותא חדא נעוצה בעובדה שהתניות  
12 בהן מדובר מסדירות נושא משותף: מגוריו של מטפל ביחידת הדיור שבה מתגורר הדייר.  
13

3. חלק ניכר מדיירי הדיור המוגן (להלן – הדיירים) יזדקקו בשלב כלשהו בחייהם  
14 לעזרתו של מטפל צמוד. שכירת שירותיו של מטפל כזה והלנתו בדירה בה מתגורר הדייר  
15 היא סוגיה רגישה ומורכבת במערכת היחסים החוזיים שבין הדיירים לבין הנהלות בתי  
16

3 מתוך 28



## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

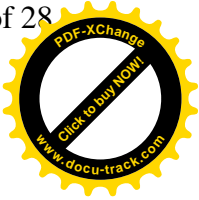
28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

1 הדיור המוגן. מעיון בסעיפים המסדירים סוגיה זו בחוזים שהובאו בפנינו עולה, כי זכותו  
2 של דייר להלין בדירתו מטפל הוכפפה לסייגים שונים. היקפם של הסייגים שונה מחוזה  
3 לחוזה. במיעוט החוזים נקבע איסור מוחלט על העסקתו והלנתו של מטפל ביחידת הדיור.  
4 בחוזים אחרים קיימים סייגים בעוצמה משתנה, כגון: קביעה כי היתר להלנתו של מטפל  
5 זר יינתן רק במקרים חריגים; דרישה לקבלת הסכמה מראש של הנהלת בית הדיור המוגן  
6 (או של ועדה מקצועית מטעם ההנהלה) לשם הלנתו והעסקתו של מטפל זר; מתן אפשרות  
7 להנהלה לבטל את ההיתר גם לאחר שזה ניתן; קביעת הגבלות על תקופת ההלנה; התניית  
8 העסקתו של מטפל במעבר לאגף אחר בבית הדיור המוגן; התניית ההיתר להלנתו של  
9 מטפל בתשלום חודשי נוסף שיושת על הדייר ועוד. המבקשת סבורה כי הסייגים הללו –  
10 לסוגיהם השונים – הם מקפחים, ולפיכך עתרה לביטולם או לשינויים.

11 4. בהתאם להמלצת בית הדין, ניאותו הצדדים לקיים הליך גישור בפני כב' השופט  
12 בדימוס תיאודור אור. במסגרת זו הושגו הסכמות ביחס למרבית הנושאים שהיו שנויים  
13 במחלוקת. למעשה נותרה כיום על כנה מחלוקת אחת. זו מתמקדת בשאלה, האם תניה  
14 המחייבת את הדייר בתוספת תשלום בגין מגוריו של מטפל ביחידת הדיור, היא בגדר  
15 תנאי מקפח שיש לבטלו או לשנותו. יצוין, כי גם במחלוקת זו הושגה הסכמה עם חלק  
16 מבין המשיבות (משיבות מס' 15, 16, 22, 25, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 37 ו-38). בגדרה  
17 של הסכמה זו ניאותו חלק מהמשיבות הללו להתחייב לכך שלא ייגבה תשלום נוסף בגין  
18 מגוריו של מטפל בדירת הדייר. משיבות אחרות ניאותו לכך שייקבע בחוזה מנגנון,  
19 שלפיו ייגבה תשלום סביר, אולם זאת רק במקרים בהם קיימת לכך הצדקה עניינית. עם  
20 זאת, הסוגיה נותרה, כאמור, שנויה במחלוקת ביחס לשאר המשיבות. לנוכח זאת, הורינו  
21 לצדדים לסכם בכתב את טענותיהם בסוגיה וכעת נדרשים אנו להכריע בה.

22 5. להשלמת התמונה יצוין, כי לאחר שהוגשה הבקשה בתיק זה נפל דבר בישראל  
23 ונחקק חוק הדיור המוגן, התשע"ב – 2012 (להלן – חוק הדיור המוגן). חוק זה, שקשה  
24 להפריז בחשיבותו, מסדיר עניינים שונים הנוגעים להפעלתם של בתי דיור מוגן, לפיקוח  
25 על פעילותם ולמערכת היחסים החוזית שבין בתי הדיור המוגן לבין דייריהם. הוראות  
26 החוק הן כופות (ראו סעיף 50 לחוק, הקובע כי: "אין להתנות על ההוראות לפי חוק זה  
27 אלא לטובת הדייר"). סעיף 33 לחוק מכיר בזכותו של דייר לשכן מטפל בדירתו וקובע את  
28 התנאים לכך:



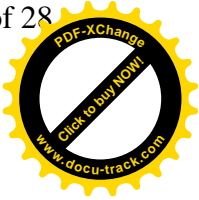
## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-11-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 מגורי מטפל בדירה –
- 2 (א) דייר רשאי לשכן בדירתו, באופן זמני או מתמשך,  
3 באחריותו ובמימונו, מטפל מטעמו, לאחר שקיבל לכך  
4 אישור מאת בעל רישיון ההפעלה ובלבד שהדירה  
5 מותאמת למגורי אדם נוסף, ולאחר שהצוות הרב-  
6 מקצועי אישר כי יש צורך רפואי או תפקודי במטפל  
7 או כי רשות מרשויות המדינה אישרה כי יש צורך  
8 כאמור; הדייר רשאי לערוך על החלטת הצוות הרב-  
9 מקצועי בפני הרופא המחוזי.
- 10 (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), בעל רישיון הפעלה  
11 רשאי לסרב לבקשת דייר לפי אותו סעיף קטן,  
12 בהתקיים נסיבות מיוחדות, אם קיבל את אישור  
13 הממונה לכך, לאחר שניתנה לדייר הזדמנות לטעון את  
14 טענותיו בפני הממונה.
- 15 (ג) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 29.
- 16 יצוין עוד, כי לפי האמור בסעיף 57(א) לחוק, חלק מהוראות החוק – ובכללן סעיף 33 –  
17 יחולו גם על חוזים שנכרתו בין בתי הדיור המוגן לבין דייריהם לפני מועד כניסתו לתוקף  
18 של חוק הדיור המוגן. למרות זאת, אין בסעיף 33 לחוק כדי לסייע בענייננו. אף שהסעיף  
19 מסדיר את נושא מגוריו של המטפל, הוא שותק ביחס לסוגיה שבמחלוקת: הוא אינו קובע  
20 דבר בשאלה אם ניתן להתנות את הזכות למגורי המטפל בתוספת תשלום לבית הדיור  
21 המוגן. על המשמעויות הנגזרות מהחוק החדש לצורך הכרעה במחלוקת שבפנינו נעמוד  
22 בהמשך הדברים.
- 23 תמצית טענות המבקשת
- 24 6. בתמצית ובקיצור להלן עיקר טענות המבקשת:
- 25 א. הדיירים משלמים סכומים ניכרים עבור מגוריהם בבתי הדיור המוגן ואין  
26 הצדקה להוסיף על הסכומים הללו בגין מגוריו של מטפל.
- 27 ב. לא הוכח כי מגורי המטפל מייצרים תוספת עלות לבתי הדיור המוגן ומכל  
28 מקום לא הוכח מה היקפה של תוספת כזו.

5 מתוך 28

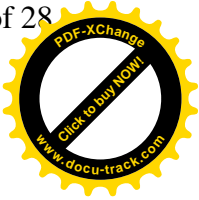


## בית הדין לחוזים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 ג. הטלת הגבלות שונות על מגוריו של מטפל מנוגדת לציפיותיהם של הדיירים,  
2 אשר רואים בבית הדיור המוגן את ביתם לכל דבר ועניין.
- 3 ד. קיימים פערי כוחות משמעותיים בין הדייר לבין בית הדיור המוגן. פערים  
4 אלה אף מתעצמים לנוכח העובדה כי בפני הדייר לא עומדת חלופה ממשית  
5 להחלפת מקום מגוריו.
- 6 ה. התנית מגורי מטפל בתוספת תשלום מהווה פגיעה בכבודו ובקניינו של  
7 הדייר, בעוד שאין בה פגיעה בחופש העיסוק של בתי הדיור המוגן. לנוכח  
8 זאת, התניית מגורי מטפל בתוספת תשלום היא מקפחת.
- 9 ו. יתר על כן, התניה כאמור אף מקיימת חזקות קיפוח שבסעיף 4 לחוק החוזים  
10 האחידים (המבקשת מפנה בסיכומיה לחזקות שבסעיפים 4(2), 4(4), 4(5) ו-  
11 4(6) לחוק).
- 12 ז. החיוב בתשלום נוסף אף נוגד את הוראותיו הכופות של חוק הדיור המוגן.  
13 לטענת המבקשת, סעיף 33 לחוק זה אינו מתנה את הזכות למגורי מטפל  
14 בתוספת תשלום ולפיכך התניה כאמור אסורה.
- 15 תמצית טענות המשיבות
- 16 7. כאמור לעיל, הוגשו סיכומים רק מטעם חלק מהמשיבות (מטבע הדברים, לא היה  
17 צורך בהגשת סיכומים מטעמן של המשיבות שעמן הושגה הסכמה, כמפורט בפסקה 4  
18 לעיל). חלק מהמשיבות הגישו סיכומיהן בנפרד (משיבות 1, 4, 8, 14, 18, 35, 36); בעוד  
19 שחלקן הגישו סיכומים במשותף (משיבות 10, 11, 12, 13 הגישו סיכומים במשותף;  
20 משיבות 21 ו-30 הגישו סיכומיהן במשותף; משיבות 19, 23, 24, 26, 27 הגישו  
21 סיכומיהן במשותף; ומשיבות 2, 3, 5, 6-1 הגישו אף הן סיכומים משותפים). חלק  
22 מהטענות נטענו רק על ידי חלק מהמשיבות בעוד שטענות אחרות חוזרות על עצמן  
23 בסיכומים השונים שהוגשו. להלן יפורטו במרוכז ובתמצית הטענות העיקריות שנטענו  
24 בסיכומי המשיבות:

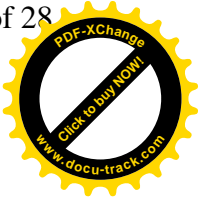
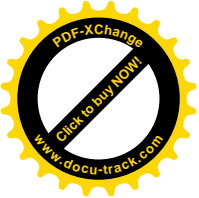


## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 א. אין זה ראוי לדון בכלל החוזים שבמחלוקת במסגרת הליך משותף, שכן קיים
- 2 שוני – הן במהות והן בניסוח – בין התניות השונות המסדירות את נושא
- 3 מגורי המטפל.
- 4 ב. על התניות הקובעות את התשלום עבור מגוריו של המטפל חל הסייג
- 5 שבסעיף 23(א)(1) לחוק החוזים האחרים, ולפיכך בית הדין אינו מוסמך
- 6 לבטל תניות אלה או לשנותן.
- 7 ג. חוק הדיור המוגן מסדיר בסעיף 33 שבו את נושא מגוריו של המטפל. הסעיף
- 8 אינו אוסר על גביית תשלום בגין מגורים אלה ומכאן משמע שגביית התשלום
- 9 מותרת.
- 10 ד. למרות שנוסחו ההתחלתי של ההסכם הוא אחד, הרי שבפועל מתקיים
- 11 במרבית המקרים משא ומתן בין בית הדיור המוגן לבין הדייר, שכתוצאה
- 12 ממנו נערכים בחלק מתנאי ההסכם שינויים המותאמים לדייר המסוים.
- 13 לעיתים השינויים הם כה נרחבים עד שיש בהם כדי לשלול את אפיונו של
- 14 החוזה כחוזה אחד.
- 15 ה. חלק מהמשיבות טוענות, כי נוסח ההסכם שהובא בפני בית הדין הוא נוסח
- 16 ישן ואינו הנוסח העדכני שבו הן עושות שימוש.
- 17 ו. חיוב התשלום אינו שרירותי, אלא מתחייב מהעובדה שמגורי המטפל יוצרים
- 18 עלויות נוספות לבתי הדיור המוגן.
- 19 ז. הסכום שנדרש הדייר לשלם הוא סביר. בחלק מהסיכומים אף נטען, כי
- 20 מדובר ב"סכום צנוע" (ראו פסקה 3 לסיכומי משיבה 14), או ב"סכום סמלי"
- 21 (ראו למשל פסקה 4 לסיכומי משיבה 8).



## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדירור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 ה. דרישת התשלום עבור מגורי המטפל אינה מקפחת: היא אינה מקיימת אף לא
- 2 אחת מחזקות הקיפוח שבחוק החוזים האחרים. היא אף אינה מקיימת את
- 3 מבחני הקיפוח שנקבעו בפסיקה לגבי סעיף 3 לחוק.

4 דיון והכרעה

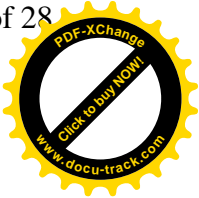
5 השונות בין החוזים

- 6 8. כאמור, חלק מן המשיבות העלו טענה בעלת אופי מקדמי, אשר לפיה קיימים בין
- 7 החוזים הבדלים כה משמעותיים, עד כי אין זה ראוי לדון בכלום בכפיפה אחת (ראו,
- 8 לדוגמה: פרק ב.1. בכתב התשובה של משיבות 10 עד 13 וכן פסקה 21 לסיכומיהן; פסקה
- 9 12 לסיכומי משיבה 8, פסקה 7 לסיכומי משיבות 2,3,5,6). לעומתן טוענת המבקשת, כי
- 10 כל הסעיפים הנדונים דומים במהותם, כי הם עוסקים באותו עניין וכי כריכתן של כל
- 11 המשיבות יחדיו תחסוך בזמן שיפוטי ובעלויות ההליכים המשפטיים.

- 12 9. אכן, קיימים הבדלים בין הסעיפים השונים המסדירים את נושא מגורי המטפל.
- 13 יתר על כן, שאלת הקיפוח נבחנת תמיד בשים לב למכלול תנאי החוזה ולנסיבות אחרות
- 14 (סעיף 3 לחוק החוזים האחרים) ומעיון בחוזים השונים עולה, כי קיימים ביניהם הבדלים
- 15 לא רק בנוסחן של התניות שבמחלוקת, אלא גם בתנאיו האחרים של החוזה. לפיכך, יש
- 16 לכאורה יסוד לטענתן של המשיבות. נוכח זאת התלבטנו אם ראוי שנדון ונכריע במשותף
- 17 בכל החוזים שהובאו בפנינו במסגרת בקשה אחת משותפת. לאחר ששקלנו בדבר אנו
- 18 סבורים, כי שיקולים של יעילות מצדיקים מתן החלטה משותפת בכלל החוזים שהובאו
- 19 בפנינו במסגרת הבקשה: ראשית, למרות ההבדלים הקיימים בין החוזים השונים, הרי כל
- 20 הסעיפים שלביטולם עותרת המבקשת עוסקים ביסודם באותו עניין: זכותו של דייר להלין
- 21 בדירתו מטפל והתנאים למימושה של זכות זו. כפועל יוצא מכך, חלק מהשאלות
- 22 העקרוניות שמתעוררות בנושא זה משותפות לכלל המשיבות וניתן להכריע בהן במשותף
- 23 (ראו להלן הדיון בפסקאות 10 עד 21 לפסק הדין). שנית, אנו סבורים כי בשלב שבו מצוי
- 24 התיק, לאחר שנשלמו הליכי גישור בין הצדדים ולאחר שהוגשו כבר סיכומים מטעם
- 25 הצדדים בסוגיה שנותרה במחלוקת, יהיה יעיל יותר לדון ולהכריע בכל החוזים שבפנינו,
- 26 וזאת על מנת לחסוך בהליכים משפטיים נוספים וכדי למנוע בזבוז זמן. שלישית, במסגרת
- 27 ההליכים שהתנהלו בתיק – הן במהלך הגישור והן במסגרת הסיכומים שהוגשו – אפשרנו

8 מתוך 28





## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

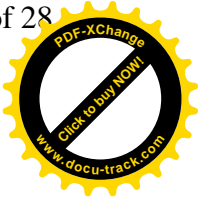
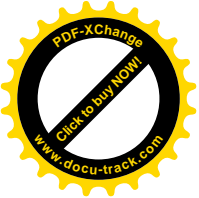
ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

1 לכל המשיבות להעלות את טענותיהן במלואן, ומשכך איננו סבורים כי קופחה זכות  
2 כלשהי, מהותית או דיונית, של מי מהצדדים. אכן, השונות שבין החוזים אינה מאפשרת  
3 להכריע בשאלת הקיפוח עצמה ביחס לכלל החוזים הנדונים יהדיו, אלא מחייבת דיון  
4 נפרד ופרטני. לפיכך נבחן להלן את שאלת הקיפוח בכל חוזה בנפרד (ראו להלן פסקה 24  
5 לפסק הדין).

6 האם חוזה אחיד?

7 10. טענת-סף נוספת הנטענת בפי חלק מהמשיבות היא, שאין מדובר למעשה בחוזה  
8 אחיד ומשום כך אין כלל מקום לבחון את תנאיו בבית הדין. זאת, לאור העובדה  
9 שבמקרים רבים מתקיים משא ומתן קודם לכריתת החוזה וכתוצאה מכך נעשים בו  
10 שינויים (ראו: פרק ב' לסיכומי משיבה 35; פסקה 7 וכן פרק ה לסיכומי משיבות 10, 11,  
11 12, 13; פרק 2 לסיכומי משיבות 19, 23, 24, 26, 27; פרק III לסיכומי משיבה 18).

12 11. טענה זו אין בידנו לקבל. ראשית, אין חולק על כך כי עת פונה הלקוח אל בית  
13 הדיור המוגן, מוצג בפניו מלכתחילה נוסח אחיד של חוזה. נוסח זה – שהוא אשר הובא  
14 לבחינתנו – עונה ללא כל ספק על הגדרת "חוזה אחיד" שבסעיף 2 לחוק החוזים  
15 האחרים. שנית, לא נטען – וממילא גם לא הוכח – כי בכל מקרה ומקרה מתקיים משא  
16 ומתן קודם לחתימת החוזה. למעשה, די בכך שלא מתקיים משא ומתן, ולו רק בחלק  
17 מהמקרים, על מנת שנוסחו של החוזה ייחשב לאחיד וממילא מתקיימת סמכותו של בית  
18 הדין לבחון את תנאיו. שלישיית, אף אם מתקיים משא ומתן, הרי לא נטען כי במסגרת  
19 משא ומתן שכזה נדונים תמיד כל תנאי החוזה. על פי הגדרת "חוזה אחיד" בסעיף 2  
20 לחוק, די בכך שמקצת תנאי החוזה נקבעו מראש בידי הספק, על מנת שהחוזה ייחשב  
21 לאחיד. רביעית, נכון הדבר שתנאי אשר הספק והלקוח הסכימו עליו במיוחד לצורך חוזה  
22 מסוים יוצא מגדר תחולת החוק (ראו הסיפא להגדרת "תנאי" בסעיף 2 לחוק החוזים  
23 האחרים), אולם למותר לציין כי לא הוכח לנו כי התנאים בהם עסקינו (דהיינו, אלה  
24 המסדירים את מגורי המטפל) הם כאלה שלגביהם מתנהל תמיד משא ומתן ומושגת  
25 הסכמה פרטנית ונפרדת עם כל דייר ודייר. היפוכו של דבר: הדעת נותנת כי לפחות בחלק  
26 מהחוזים נותר סעיף זה על כנו כנוסחו המקורי, ובשים לב לטיעוני המשיבים, הדעת אף  
27 נותנת כי מדובר בחלק לא מבוטל מהם. לפיכך, איננו מקבלים את הטענה כי אין מדובר



## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

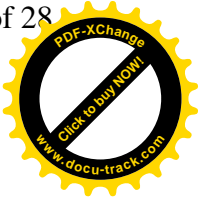
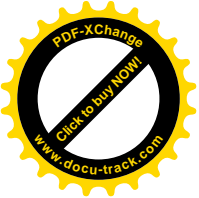
1 בענייננו בחוזים אחרים. יצוין, כי טענה דומה לזו כבר נדחתה בעבר על ידי בית הדין.  
2 באותו מקרה הועלתה הטענה בקשר לחוזים אחרים למכר דירות (ח"א 702/06 היועץ  
3 המשפטי לממשלה נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (6.12.2011) בפסקה 11) ובית הדין  
4 קבע כי:

5 " ... אילו היה מדובר בתיק המתנהל בבית המשפט, בו נדון  
6 סכסוך נקודתי בין המשיבה לבין אחד מלקוחותיה, יכולה  
7 הייתה המשיבה לנסות ולהוכיח כי תניה מסוימת בחוזה היא  
8 פרי משא-ומתן ממשי שהתקיים בין הצדדים, ובמקרה כזה  
9 הייתה נשללת תחולתו של חוק החוזים האחרים... לגבי  
10 אותה תניה (אך לא לגבי התניות האחרות שבחווזה)... אולם,  
11 בענייננו מדובר בהליך בבית הדין, שבו נבחן נוסחו של  
12 החוזה האחד ולא חוזה ספציפי שנחתם עם לקוח מסוים.  
13 לא נשמעה טענה כפי המשיבה, כי סעיף מסוים מבין סעיפי  
14 החוזה האחד הינו סעיף שמתנהל לגביו משא-ומתן עם כל  
15 לקוח ולקוח, ללא יוצא מן הכלל, וכי בכל מקרה הוא  
16 "נתפר" ומעוצב על פי מידותיו של הלקוח המסוים. בנסיבות  
17 אלה, כל אחד מתנאי החוזה נתון לבחינה ולבדיקה במסגרתו  
18 של חוק החוזים האחרים. די בכך שסעיף מבין סעיפי  
19 החוזה עלול לקפח את אותם לקוחות עימם לא נוהל משא-  
20 ומתן, על מנת להצדיק את ביטול או שינוי הסעיף לשם  
21 הסרת הקיפוח".

22 דומה כי הדברים הללו יפים אף לענייננו. עוד יצוין, כי גם מפסיקתו של בית המשפט  
23 העליון עולה בבירור, כי יש לראות חוזה שבין בית דיור מוגן לבין דייריו כחוזה אחד  
24 (ראו: רע"א 1185/97 יורשי מילגרומס נ' מרכז משען, פ"ד נב(4) 145 (1998). לפסיקה  
25 מחוזית באותו ענין ראו: ע"א 1152/09 אבני גד נ' אחוזת פולג (1998) בע"מ  
26 ((21.6.2011)). סיכומו של דבר: הטענה שלפיה אין מדובר בחוזים אחרים – נדחתה.

27 האם חל בענייננו סייג התמורה הכספית?

28 12. המשיבות העלו בסיכומיהן את הטענה, כי אף אם מדובר בענייננו בתניה בחוזה  
29 אחד, הרי נשללת תחולתו של חוק החוזים האחרים. זאת בשל הוראתו של סעיף  
30 23(א)(1) לחוק, הקובע כי הוראות החוק לא יהולו על "תנאי הקובע את התמורה הכספית  
31 שישלם הלקוח". כאן המקום להבהיר, כי בחלק מהחוזים בבתי הדיור המוגן נקבע מראש  
32 סכום התוספת שיידרש הדייר לשלם עבור הלנת מטפל; בחלק אחר של החוזים נקבע כי



## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

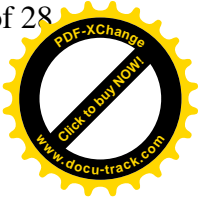
28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

1 ייגבה מהדייר תשלום, אך לא נקבע שיעורו; ובחלק אחר של החוזים אין כלל התייחסות  
 2 לשאלת התשלום הנוסף עבור הלנת מטפל. למותר לציין, כי הטענה לגבי תחולתו של  
 3 הסייג שבסעיף 23(א)(1) עשויה להיות רלבנטית אך ורק בפיהן של אותן משיבות  
 4 שבחזויהן נקבעה מראש התמורה שישלם הדייר אם וכאשר יודקק להלין בדירתו מטפל.  
 5 המבקשת, לעומתן, שוללת טענה זו (סעיפים 67 עד 75 לסיכומיה וכן סעיפים 19 עד 22  
 6 לסיכומי התשובה מטעמה) וטוענת, כי על פי הפסיקה והספרות המשפטית יש לפרש את  
 7 סייגי סעיף 23 בכלל, ואת הסייג שבסעיף 23(א)(1) בפרט, בצורה מצמצמת.

8 13. אכן, הפסיקה צמצמה את תחולת הסעיף וקבעה, כי אינו חל על מנגנונים לעדכון  
 9 מחיר לסוגיהם, או על תניה המותירה בידי הספק אפשרות לקביעת גובה התמורה במועד  
 10 כלשהו לאחר כריתת החוזה. לא זו בלבד שסייג התמורה אינו חל במקרה אחרון זה, אלא  
 11 שהחוק אף קובע לגבי חזקת קיפוח מפורשת בסעיף 4(4) לחוק. נוסף, כי גם חזקת  
 12 הקיפוח שבסעיף 4(11) לחוק – שהוספה זה לא מכבר במסגרת תיקון מס' 4 – עוסקת  
 13 למעשה בתניה לעדכון מחיר, אלא שלא בכך עסקינן. השאלה בענייננו היא, האם חל סייג  
 14 התמורה על תנאי בחוזה הקובע במפורש תמורה כספית נקובה בסכום, אלא שמועד  
 15 תשלומה של תמורה זו הוא עתידי וחייב התשלום מותנה בתנאי שהתקיימותו איננה  
 16 ודאית. מבחינת לשון החוק ייתכן שהסייג צריך לחול. מנגד, יתכן שהבנת הטעמים  
 17 העומדים ביסוד סייג התמורה הכספית עשויה להצדיק מסקנה הפוכה. הסיבה לכך היא  
 18 שתמורות עתידיות, בפרט כאלה שחובת תשלומן כלל אינה ודאית, אינן תופסות את מוקד  
 19 תשומת ליבו של הלקוח. בעת הכניסה לבית הדיור המוגן הדייר הוא עצמאי ואינו נזקק  
 20 לשירותיו של מטפל. יתכן כי בשל הטיות קוגניטיביות מוכרות (אופטימיות יתר, הערכת  
 21 חסר של סיכונים) הוא מדהיק את המחשבה בדבר האפשרות שיהיה נצרך בעתיד לשירותי  
 22 מטפל ואין הוא מייחס חשיבות להסדר הכספי הקבוע בחוזה בנושא זה. בשל הטיה  
 23 קוגניטיבית נוספת, הדייר מייחס חשיבות רבה יותר להסדרים כספיים מידיים מאשר  
 24 לכאלה שמועד תחולתם בעתיד הבלתי ידוע. הוא יהיה מוכן לנהל משא ומתן עיקש על  
 25 הנחה – ולו גם קטנה – בתשלום המידי, אך ספק אם ייתן דעתו באותה מידה של תשומת  
 26 לב לתשלום עתידי ובלתי ודאי.

27 שאלה זו היא אכן שאלה נכבדה ופנים לה, כאמור, לכאן ולכאן. אלא שדומה כי במקרה  
 28 זה אנו פטורים מלהכריע בה. הסיבה לכך היא, שבין שהסייג חל ובין שאינו חל, ממילא



## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

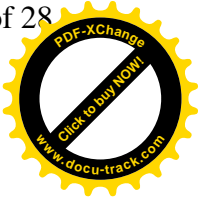
1 מצאנו (ראו להלן פסקה 23 לפסק הדין), כי כל התניות שהובאו בפנינו אשר קובעות  
2 מראש את התמורה הנוספת שישלם הדייר עבור מגורי המטפל אינן מקפחות. מסיבה זו  
3 איננו רואים צורך להכריע בשאלה המעניינת – אך בעלת חשיבות תיאורטית בלבד  
4 בענייננו – הנוגעת לתחולתו של סעיף 23(א)(1) על תמורה ששיעורה ידוע, אך מועד  
5 תשלומה עתידי, והיא אף מותנית ולכן אינה ודאית.

6 חוק הדיור המוגן

7 14. סעיף 33 לחוק הדיור המוגן מסדיר את זכותו של הדייר לשכן מטפל בדירתו  
8 שבבית הדיור המוגן. הסעיף אינו קובע דבר בשאלת התשלום. שתיקתו של הסעיף  
9 מתפרשת בידי המבקשת כהסדר שלילי. דהיינו, שתיקה שמשמעותה היא איסור על גביית  
10 תוספת תשלום בגין מגורי המטפל. מנגד טוענות המשיבות, כי אין בלשונו של החוק כל  
11 איסור על גביית תוספת תשלום, ומכאן שאין מניעה חוקית לקבוע בחוזה חובת תשלום  
12 בגין מגוריו של המטפל בדירה. לחיזוק עמדתן הפרשנית אף מסתמכות המשיבות על  
13 דברים שנאמרו בידי חלק מהמשתתפים בדיוני ועדת העבודה, הרווחה והבריאות של  
14 הכנסת בעת הדיון בהצעת החוק. עניין לנו, לפיכך, במחלוקת פרשנית: מהי משמעות  
15 שתיקתו של חוק הדיור המוגן בעניין תוספת התשלום עבור מגורי מטפל.

16 15. אין בידנו לקבל את סברתה של המבקשת, אשר לפיה שתיקת המחוקק בסוגיית  
17 התשלום מעידה בהכרח על "הסדר שלילי". המסקנה בדבר קיומו של הסדר שלילי היא  
18 רק אחת מבין כמה משמעויות פרשניות אפשריות לשתיקתו של חוק בעניין מסוים (ראו:  
19 אהרון ברק, פרשנות במשפט – תורת הפרשנות הכללית (1992) 465-470).

20 16. מנגד – ובניגוד לעמדת המשיבות – גם אין ליחס משקל יתר לדברים שנאמרו מפי  
21 משתתף זה או אחר בעת שנדונה הצעת החוק בוועדה בכנסת בנסיבות דנן. ההיסטוריה  
22 החקיקתית של הוראת חוק עשויה אמנם לסייע בפרשנותה, אולם חשיבותה בהקשר זה  
23 מוגבלת למדי. ההיסטוריה החקיקתית של החוק – לרבות דברים שנאמרו בעת דיוני  
24 הוועדה – עשויה להיות רלוונטית רק ככל שהיא מאפשרת לפרשן לעמוד על תכליתו של  
25 החוק: "אין לחפש בדיוני הוועדה את עמדת חברה באשר לפירוש החוק או באשר  
26 לפתרון הקונקרטי שניתן על ידי חברי הוועדה לבעיה הניצבת בפני השופט. יש להפח

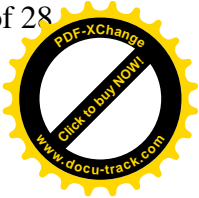
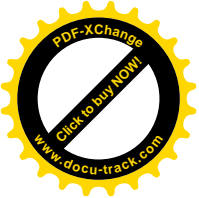


## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 בדיוני הוועדה את התכלית של החוק ואת המדיניות העומדת ביסודו" (אהרון ברק,  
2 פרשנות במשפט – פרשנות החקיקה (תשנ"ג) 389).
- 3 17. אנו סבורים, כי שתיקת החוק בענייננו אינה משמיעה איסור משתמע על גביית  
4 תשלום עבור מגורי מטפל. מעיון בדברי ההסבר להצעת החוק (ראו דברי המבוא בע'  
5 1332 להצעת חוק הדיור המוגן, התש"ע – 2010) עולה, כי מטרת החוק היא להגן על  
6 זכויותיהם של דיירי הדיור המוגן ולמנוע "ניצול חוסר השוויון בינם לבין מפעילי בתי  
7 הדיור המוגן, בין השאר באמצעות הכנסת תנאים מקפחים בהסכמי ההתקשרות עימם  
8 ושימוש בכספים ששילמו על פי הסכמים אלה שלא למטרות שלהן נועדו..." אולם, "כל  
9 זאת, תוך שמירה על איזון ראוי בין ההתערבות הנדרשת לבין החובה לאפשר חופש  
10 עיסוק והתנהלות חופשית של כוחות השוק". החוק כולל לפיכך שתי תכליות מרכזיות:  
11 הגנה על זכויות דיירי הדיור המוגן ושמירה על התנהלות חופשית של כוחות השוק.
- 12 18. סעיף 33 לחוק, הקובע את עצם זכותו של הדייר לשכן בדירתו מטפל, משקף  
13 לדעתנו איזון ראוי בין שתי התכליות הללו: הוא מגן על זכות חיונית של הדייר מחד  
14 גיסא, אך אינו מתערב באופן משמעותי באינטרסים הכלכליים של בית הדיור המוגן  
15 מאידך גיסא. לא כך באשר לאיסור על גביית תשלום. איסור כזה, לו נכלל בחוק, היה מפר  
16 את האיזון שבין שתי תכליות החוק: ראשית, ספק אם התערבות כזו מוצדקת לאור  
17 העובדה שתוספת התשלום נועדה להגן על אינטרס כלכלי לגיטימי של בית הדיור המוגן,  
18 וזאת נוכח העובדה כי מגורי המטפלים יוצרים עבור בית הדיור המוגן תוספת עלויות  
19 (ראו פסקה 23 להלן). יתר על כן, יתכן כי איסור על גביית תשלום עבור מגורי מטפל לא  
20 רק שאינו מוצדק, אלא שהוא אף עלול לפגוע באינטרסים של הדיירים עצמם. אילו היה  
21 נאסר על גביית תשלום, סביר להניח כי תוספת העלות הנגרמת לבית הדיור המוגן  
22 כתוצאה ממגורי מטפלים – וכאמור, לטעמנו וכפי שיבואר, אין ספק כי עלות כזו קיימת  
23 – הייתה מגולמת במחיר מגוריו של הדייר עצמו. המשמעות היא שהדייר היה נאלץ  
24 לשאת בעלות הנוספת אף אם בדירתו כלל לא מתגורר מטפל. המשמעות היא גם שדיירים  
25 שאינם נזקקים למטפל ייאלצו למעשה לסבסד את מגורי המטפל בדירתם של אותם דיירים  
26 הנזקקים לשירותיו. ספק אם תוצאה כזו רצויה ומוצדקת. שנית, איסור על גביית תשלום  
27 היה מהווה התערבות ישירה בתנאיו הכלכליים של החוזה ובכך היה מנוגד לכאורה  
28 לתכליתו השנייה של החוק.



## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

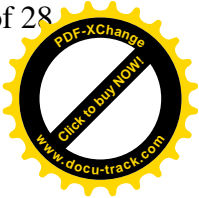
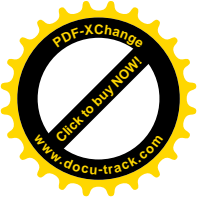
ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדירור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

19. לאור זאת, אנו סבורים כי אין להסיק איסור על גביית תשלום בגין מגורי מטפל בדרך של פרשנות משתמעת (דהיינו, מתוך שתיקת חוק הדירור המוגן). סביר להניח, כי אילו היה המחוקק מבקש לכלול איסור כזה בחוק הוא היה עושה כן במפורש. זאת בעיקר לנוכח העובדה, כי איסור כאמור אינו משרת לכאורה את התכלית הראשונה של החוק (הגנה על הדייר) ואף עומד בניגוד מובהק לתכלית השנייה של החוק (שמירה על התנהלות חופשית של כוחות השוק).

20. בהערת אגב יוער, כי באופן תיאורטי יתכן שתנאי בחוזה המתנה מגורי מטפל בתוספת תשלום מופרזת מאד וכה בלתי סבירה – עד כדי חשש לאיונה בפועל של הזכות למגורי מטפל – עלול להיחשב לכוזה הנוגד את הוראות החוק. כאמור, סעיף 50 לחוק הדירור המוגן קובע, כי אין להתנות על הוראותיו אלא לטובת הדייר. התניית מגורי מטפל בתשלום גבוה במיוחד עלולה בפועל לסכל את אפשרות מימושה של הזכות הקבועה בסעיף 33 לחוק ולהיחשב, לפיכך, כהתניה אסורה על הוראות החוק. אולם, מכיוון שלא מצאנו תנאי מסוג זה בחוזים שבפנינו, אין אנו רואים צורך לקבוע מסמרות בעניין זה.

14 שאלת הקיפוח

21. מעיון בבקשה עולה, כי טענותיה העיקריות של המבקשת הופנו נגד המגבלות שקבעו החוזים השונים על עצם זכותו של הדייר לשכן בדירתו מטפל. בהקשר זה צדקה המבקשת עת טענה, כי מדובר בזכות היונית של הדייר וכי שלילה מוחלטת של זכות זו, או אף הטלת מגבלות משמעותיות על אפשרות מימושה, יש בהן כדי לקפח את הדייר. המבקשת אף צדקה בטענתה, כי ההנחה בדבר קיומו של קיפוח התחזקה נוכח קיומם של פערי כוחות משמעותיים בין הדייר לבין בית הדירור המוגן ונוכח העובדה כי במקרים רבים לא עומדת בפני הדייר חלופה ממשית להחלפת מקום מגוריו (השוו: רע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עזבון המנוחה הינדה מילגרם נ' מרכז משען, פ"ד נב(4) 145, 161-162 (1998)). אכן, לו הייתה שאלה זו מונחת לפתחנו כיום, היינו קובעים כי שלילת הזכות לשיכוננו של מטפל בדירת הדייר, או הטלת מגבלות משמעותיות על אפשרות מימושה, יוצרות קיפוח. אלא שסוגיה זו באה על פתרונה הן במסגרת הליך הגישור בפני כב' השופט (בדימוס) תיאודור אור והן בחקיקתו של חוק הדירור המוגן, המעגן בסעיף 33 שבו את זכותו של הדייר לשכן בדירתו מטפל וכן קובע את היקף הזכות וסייגיה.



## בית הדין לחוזים אחידים ירושלים

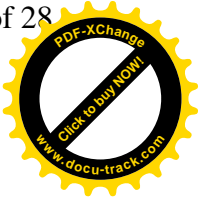
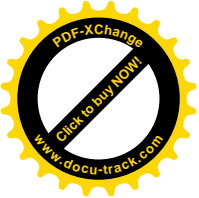
28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

22. השאלה היחידה שנותרה כעת להכרעתנו היא, האם יש חשש לקיפוח בתניה  
 המחייבת תוספת תשלום עבור מגורי המטפל בדירת הדייר. תחילה, נבחן את שאלת  
 הקיפוח במישור העקרוני, ולאחר מכן נבחן באופן פרטני את הסדרי התשלום שבחוזים  
 השונים שבפנינו.

23. במישור העקרוני כבר הבהרנו לעיל, כי לדעתנו תניה כזו אינה מנוגדת להוראות  
 חוק הדיור המוגן. במצב שבו תחום מסוים מוסדר באמצעות חקיקה רגולטורית כופה  
 ומפורטת, מן הראוי שבית הדין ינהג זהירות וריסון כאשר הוא מתבקש לקבוע כי תנאי  
 שלא נאסר בחוק הוא מקפה (השוו: משה גלברד "גבולות הפיקוח השיפוטי על חוזים  
 בנקאיים אחידים" רבעון לבנקאות מו (2012) 34, 45-44). יתר על כן, כבר הבהרנו כי  
 באופן עקרוני אנו סבורים שתניה כחווה המחייבת את הדייר בתשלום (כל עוד אין מדובר  
 בתשלום מופרז ובלתי סביר), אינה פוגעת באינטרס היוני של הדייר ויתכן כי אף ההפך  
 מכך. כפי שהובהר, בהעדר הוראה כזו עלול להיווצר מצב שבו יגולמו עלויות מגורי  
 המטפלים במחיר הבסיסי בו מחויב הדייר, וכתוצאה מכך יחויבו בתשלום גם דיירים  
 שאינם זקוקים למטפל כלל.

יתרה מכך, אנו סבורים כי החיוב בתשלום נוסף משרת אינטרס לגיטימי של המשיבות. יש  
 הגיון רב בטענת המשיבות, כי החיוב הנוסף אינו שרירותי אלא נובע מהעובדה שמגורי  
 מטפלים בבית הדייר כרוכים בתוספת עלויות. (ראו, לדוגמה, בפסקה 28 לסיכומי משיבה  
 8: "... מגורים של אדם נוסף כרוכים בעלויות נוספות. אדם נוסף משתמש בחשמל, במים,  
 בגז וכו', וכן יוצר בלאי נוסף עקב שימוש במתקנים המשותפים (מעליות, בריכה  
 וכיוצ"ב)". ראו גם, לדוגמה, פרק ד' לסיכומי משיבה 1, ובפרט ראו סעיף 47 לסיכומיה,  
 המפרט את הרכיבים השונים שבגינם נוצרת תוספת עלות. פירוט זה אף נתמך בתצהירו  
 של מר ניר בן ברוך, שהוגש מטעם משיבה 1. עוד ראו פירוט העלויות הנוספות בסעיף 58  
 לסיכומי משיבות 10 עד 13 וכן בסעיפים 10, 11, 14 לתצהיר שהוגש מטעמן). אף שלא  
 הוכח לנו מה היקפה של תוספת העלות, אנו סבורים, כי אך מתבקש הוא כי מגורים של  
 בני אדם נוספים בבית הדיור המוגן כרוכים מטבעם בתוספת שימוש ובלאי, וכתוצאה  
 מכך גם בתוספת עלויות. לפיכך, החיוב בתשלום נוסף משרת אינטרס לגיטימי של  
 המשיבות ואף מטעם זה אין לראותו כמקפה.



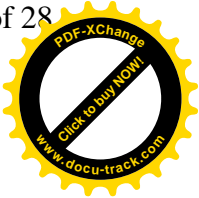
## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 על כך נוסף ונאמר כי על פי דין, הנטל להוכיח קיפוח מוטל על כתפי המבקשת.  
 2 משקבענו כי עצם החיוב בתשלום נוסף אינו שרירותי, ואחר שלא באה בפנינו הוכחה  
 3 מטעם המבקשת לכך שקיים פער בלתי סביר בין סכום העלויות הנגרמות לבית הדיור  
 4 המוגן בפועל לבין הסכום הנוסף שבו מחויב הדייר, לא הוכחה טענת הקיפוח.
- 5 24. כפי שהובהר, קיימים הבדלים של ממש בין החוזים השונים בכל הנוגע למגורי  
 6 המטפל ולחיוב הדייר בתוספת תשלום. לפיכך, אין די בקביעה העקרונית לפיה עצם  
 7 החיוב בתשלום נוסף אינו מקפת. כעת שומה עלינו לבחון כל אחד מההסדרים החוזיים  
 8 שבפנינו באופן פרטני, על מנת לקבוע אם יש בו חשש מפני קיפוח:
- 9 א. משיבה 1 (אחוזת בית מרכז מסחרי ודיור לגיל הזהב) – בהסכם שהוגש  
 10 לבית הדין במסגרת הבקשה לא מוסדר כלל נושא התשלום בגין מגורי מטפל.  
 11 לטענת משיבה 1, ההסכם שצורף לבקשה הוא הסכם ישן (משנת 1993)  
 12 שאינו רלוונטי עוד. לפי האמור בסיכומי משיבה 1 וכן בתצהירו של סמנכ"ל  
 13 הכספים מר ניר בן ברוך, ההסכם העדכני שבו עושה משיבה 1 שימוש קובע  
 14 (בסעיף 33 שבו – ההסכם בשלמותו צורף כנספח ב' לתשובת משיבה 1), כי  
 15 בגין לינת מטפל יחול חיוב נוסף בסכום קבוע מראש של 450 ₪ לחודש. עוד  
 16 מציינת משיבה 1, כי סכום זה נמוך משמעותית מהתוספת שבה מחויב דייר  
 17 עבור צירופו של בן זוג לדירה, המסתכמת בסך של 1,000 ₪ לחודש (סעיף  
 18 50 להסכם העדכני). ניתן להניח, כי הפרש זה נובע מהעובדה שכן זוג עושה  
 19 שימוש בשירותים השונים הניתנים על ידי בית הדיור המוגן (כגון השתתפות  
 20 בחוגים) בעוד שמטפל אינו זכאי בדרך-כלל לשירותים הללו.
- 21 נתייחס לפיכך לשאלת הקיפוח בשני ההסכמים: הן זה שצורף לבקשה  
 22 (ההסכם הישן) והן ההסכם העדכני. אנו מוצאים לנכון לבחון גם את ההסכם  
 23 הישן משתי סיבות: ראשית, הוא זה שהובא למעשה לבחינתנו במסגרת  
 24 הבקשה. שנית, גם אם כיום עושה משיבה 1 שימוש בהסכם העדכני, ייתכן  
 25 שחלק מהדיירים הוותיקים עדיין חתומים על ההסכם בנוסחו הישן.





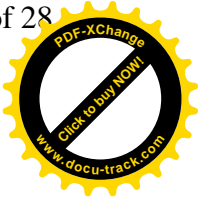
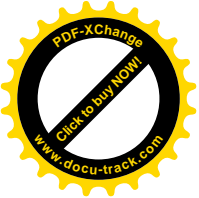
## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 ההסכם הישן: האם העדרו של סעיף הקובע את הסכום בו יחויב הדייר הוא
- 2 מקפח? בע"א 3105/93 היועץ המשפטי לממשלה נ' B.G. Financing Ltd,
- 3 פ"ד נג(3) 14 (1998) נקבע (בפסקה 4), כי בית הדין מוסמך לבהון תנאי
- 4 מקפח שבחווה, אך לא לקבוע קיפוח בשל העדרו של תנאי:
- 5 " ... החוק קם ונופל על התנאי המקפח, ועליו בלבד ...
- 6 לצורך החוק, לא די לטעון כי שתיקה של חוזה של אחיד
- 7 בנושא מסוים אינה ראויה ומכתימה את החוזה בפגמים
- 8 אלה או אחרים... עד שיהיה בכוחה של שתיקה זו להביא
- 9 למניעת אישור מחוזה אחיד, נדרש ממנה להיות "תנאי
- 10 מקפח" ... התנאי המקפח נדרש אפוא להופיע בחוזה
- 11 האחיד בדמותה של תניה, לשון אחרת: כהוראה חוזית
- 12 המבטאת את הרצון המשותף של הצדדים."
- 13 יחד עם זאת, מובהר על ידי בית המשפט בהמשך הדברים כי:
- 14 "התניה אינה חייבת להיות מפורשת בחוזה. גם תניה
- 15 משתמעת, המהווה חלק מן החוזה על-פי אחת מדרכי
- 16 הפרשנות וההשלמה, עשויה להיחשב תנאי מקפח בחוזה
- 17 אחיד."
- 18 כאן המקום להוסיף, כי שתיקת החוזה בנושא התשלום אינה עומדת כעת
- 19 לעצמה, אלא יש להבין את משמעותה על רקע הוראתו של סעיף 33 לחוק
- 20 הדיור המוגן. כפי שכבר הובהר קודם, סעיף 33 לחוק הדיור המוגן חל גם על
- 21 חוזים שנכרתו לפני מועד כניסתו של החוק לתוקף. לפיכך, הזכות העקרונית
- 22 למגורי מטפל קיימת גם לדיירים המחזיקים בחוזים ישנים. האם ניתן להייב
- 23 דיירים אלה בתשלום עבור מגורי המטפל? ככל ששתיקת החוזה בעניין
- 24 התשלום עשויה להתפרש כמתן זכות למשיבה 1 לקבוע את גובה התשלום
- 25 לפי שיקול דעתה, כי אז מדובר לכאורה בתנאי (משתמע) מקפח, המקיים את
- 26 חזקת הקיפוח שבסעיף 4(4) לחוק החוזים האחרים ("תנאי המקנה לספק
- 27 זכות לקבוע... על דעתו בלבד, ולאחר כריתת החוזה, מחיר..."). לפיכך אנו
- 28 קובעים, כי ככל שעשוי להשתמע משתיקת החוזה (הישן) תנאי לפיו מוקנית
- 29 למשיבה הזכות לקבוע לפי שיקול דעתה את התשלום עבור מגורי המטפל,
- 30 כי אז מדובר בתנאי (משתמע) מקפח שאנו מורים על ביטולו. בהקשר זה לא
- 31 למותר לציין, כי סעיף 26(א)(1) לחוק הדיור המוגן אוסר לגבות מהדייר כל

17 מתוך 28

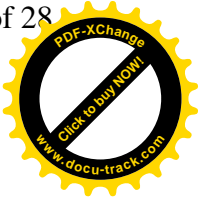
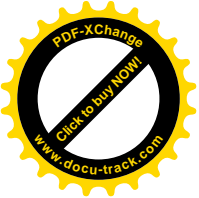


## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-11-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 תשלום שלא פורט בהסכם ההתקשרות (וראו גם סעיף 17(א)(9)(ג) לחוק, 2 המחייב פירוט כזה עוד קודם לכריתת החוזה, במסגרת מסמך הגילוי). יתר 3 על כן, על פי האמור בסעיף 57(א) לחוק הדיור המוגן, הוראת סעיף 4 26(א)(1) היא מבין ההוראות החלות באופן רטרוספקטיבי – דהיינו, גם על 5 הסכמים שנכרתו לפני כניסתו של החוק לתוקף.
- 6 ההסכם החדש: ככל שמדובר בהסכם החדש, הרי זה קובע מראש את סכום 7 התוספת שתשולם בגין מגורי המטפל. לנוכח העובדה שהמבקשת לא הביאה 8 כל ראיה להוכחת אי סבירותו של הסכום, ובהתאם ליתר הנימוקים 9 המפורטים בפסקה 23 לפסק הדין לעיל, אנו דוחים את טענת הקיפוח.
- 10 ב. משיבות 2, 3, 5, 6 – בחוזהן של המשיבות הללו נקבע כדלקמן: "מוסכם 11 כי בתמורה למגורי המטפל בדירה תחול על הדייר התוספת לזוג במחירון 12 דמי השימוש" (ראו: פסקה 4 לסיכומי המשיבות). אמנם בחוזהן של חלק מן 13 המשיבות האחרות סכום התוספת עבור מגורי המטפל נמוך מזה המשולם 14 עבור מגורי בן-זוג. זאת, לאור העובדה שבן הזוג עושה שימוש בשירותים 15 השונים הניתנים על ידי בית הדיור המוגן (כגון השתתפות בחוגים), בעוד 16 שמטפל אינו זכאי בדרך כלל לשירותים הללו. במובן זה, יתכן שתוספת 17 התשלום שנקבעה בחוזהן של משיבות 2, 3, 5, ו-6 היא גבוהה קמעה. יחד 18 עם זאת, אף כאן לא הביאה המבקשת כל ראיה לכך שהסכום אינו סביר, 19 ולפיכך טענת הקיפוח נדחית. נעיר, עם זאת, כי מנוסח הסעיף לא עולה 20 באופן ברור כי הכוונה היא לתוספת הקבועה במחירון בעת חתימת החוזה. 21 עלול להשתמע מנוסח הסעיף, כי הכוונה היא למחירון שיהיה בתוקף בעת 22 מימוש הזכות למגורי המטפל. אילו זו הייתה משמעות התניה שבחוזה, כי אז 23 מדובר היה בתניה הנוגדת לכאורה את הוראות חוק הדיור המוגן ואף 24 מקיימת את חזקת הקיפוח שבסעיף 4(4) לחוק החוזים האחרים. על מנת 25 להסיר כל ספק ולמנוע חשש לקיפוח, אנו קובעים כי בסוף התניה שבחוזה 26 יובהר כי הכוונה היא לסכום התוספת הקבוע במחירון במועד חתימת החוזה. 27 למותר לציין, כי המשיבות רשאיות לקבוע בחוזה מגננון שיערוך לסכומים

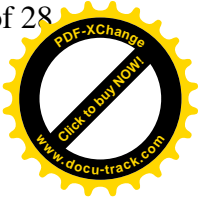


## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 הנקובים בו, ובלבד שמנגנון כזה עומד באמות המידה של חוק החוזים
- 2 האחרים (וראו בהקשר זה סעיף 4(11) שהוסף לחוק במסגרת תיקון מס' 4).
  
- 3 ג. משיבה 4 (חמדת נוף ים) – בחוזה של משיבה 4 נקבע תשלום קבוע מראש
- 4 עבור מגורי המטפל. לפי סעיף 10.5.1 לחוזה תשלום תוספת עבור מטפל
- 5 השווה במשך היום, אך אינו נותר ללון בדירת הדייר, בסך של 125 דולר
- 6 בתוספת מע"מ, לפי השער היציג. עבור מטפל שלן בדירת הדייר תשלום
- 7 תוספת בסכום קבוע של 250 דולר בתוספת מע"מ לפי השער היציג. אף כאן
- 8 לא הביאה המבקשת כל ראיה להוכחת אי סבירותו של הסכום. בנסיבות
- 9 אלה, ובהתאם ליתר הנימוקים המפורטים בפסקה 23 לפסק הדין לעיל, אנו
- 10 דוחים את הטענה כי התניה שבחוזה משיבה 4 מקפחת.
  
- 11 ד. משיבה 7 (בית בלב בע"מ – בית אילדן) – ההסכם של המשיבה 7 למעשה
- 12 אינו קובע דבר בעניין תוספת התשלום בגין מגורי מטפל. מסעיף 5.2 להסכם
- 13 (שדן באופן כללי באירוח של אדם נוסף – לא דווקא מטפל – בדירתו של
- 14 הדייר) נובע, כי עשויה לחול חובת תשלום תוספת לדמי האחזקה החודשיים
- 15 בגין לינה של אדם נוסף, אם זה התארה בדירה לתקופה העולה על 3 ימים
- 16 (ראו לעניין זה ההחלטה מיום 3.5.11 בבקשה לתיקון כתב תביעה). המשיבה
- 17 רואה בסעיף זה בסיס אפשרי לחיוב עתידי של הדייר בתשלום. בדומה
- 18 לדברים שקבענו ביחס לחוזה הישן של משיבה 1 (לעיל פסקה 24(א)) לפסק
- 19 הדין, משקמה לדייר זכות מוקנית מכוח חוק הדיור המוגן לשכן בדירתו
- 20 מטפל, עלול היעדרו של תנאי בדבר שיעור התוספת להתפרש כמתן זכות
- 21 למשיבה לקבוע את גובה התשלום לפי שיקול דעתה. ככל שאכן עלול
- 22 להשתמע מהחוזה תנאי כזה, כי אז מדובר בתנאי מקפה, המקיים את חזקת
- 23 הקיפוח שבסעיף 4(4) לחוק החוזים האחרים ואנו מורים על ביטולו.
  
- 24 ה. משיבה 8 – בחוזה של משיבה 8 שהוגש לבהינתנו במסגרת הבקשה אין
- 25 הוראה כלשהי לגבי חיוב כספי בגין מגורי מטפל. על משמעות העדרה של
- 26 הוראה כזו עמדנו לעיל בהתייחס לחוזה הישן של משיבה 1 והדברים נכונים
- 27 גם ביחס לחוזה של משיבה 8. משיבה 8 מציינת (ראו: פסקאות 4-5



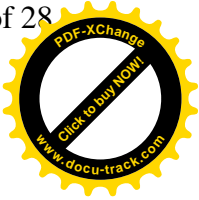
## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 לסיכומיה), כי בחוזה המעודכן שבו היא עושה שימוש כיום נקבע, בסעיף  
 2 11.2, כי: "המתגורר ישלם לחברה סכום של 360 ₪ לחודש בתוספת מע"מ  
 3 כחוק צמוד למדד עבור מטפל בית שלן ביחידה". חוזה עדכני זה לא הובא  
 4 לעיוננו, ולכן לא היה באפשרותנו לבחון את כלל תנאיו וממילא גם איננו  
 5 מתבקשים במסגרת הבקשה לקבוע כי תנאי זה או אחר שבו הוא מקפת.
- 6 ז. חשיבה 9 (בית פרוטיאה הרצליה) – גם בחוזה משיבה 9 אין כל התייחסות  
 7 לסוגיית מגורי המטפל והתשלום עבור מגורים אלו. כפי שכבר הובהר בעת  
 8 שהתייחסנו לחוזה משיבה 1 לעיל, יש להבין את משמעות שתיקתו של  
 9 החוזה על רקע הוראתו של סעיף 33 לחוק הדיור המוגן, המקנה לדייר זכות  
 10 לשכן בדירתו מטפל. ככל ששתיקת החוזה בעניין התשלום עשויה להתפרש  
 11 כמתן זכות למשיבה 9 לקבוע את גובה התשלום לפי שיקול דעתה, כי אז  
 12 מדובר לכאורה בתנאי (משתמע) מקפת, המקיים את חזקת הקיפוח שבסעיף  
 13 (4) לחוק החוזים האחרים, ואנו מורים על ביטולו.
- 14 ז. חשיבות 10, 11 ו-13 – בחוזה הן של המשיבות הללו נקבע תשלום קבוע  
 15 מראש עבור מגורי המטפל בסך של 1,000 ₪ ולא פחות מ- 200 דולר  
 16 (משמע, כל עוד הסכום של 1,000 ₪ יהיה שווה ערך ל-200 דולר או יותר,  
 17 ישולם סכום זה. אם הסכום האמור יהיה בשלב כלשהו שווה ערך לפחות מ-  
 18 200 דולר ישולם הסכום של 200 דולר).
- 19 בסיכומיהם לא התייחסו הצדדים לאפשרות להחלת חזקת הקיפוח שבסעיף 4  
 20 (11) לחוק החוזים האחרים בכל הנוגע למנגנון העדכון הקבוע בסעיף זה,  
 21 חזקה אשר תחילתה ביום 12.11.12, ארבעה חודשים מיום פרסום תיקון מס'  
 22 4 לחוק. נוכח כך גם לא נתייחסו לנושא בפסק דיננו, ואין באמור משום  
 23 הבעת עמדה באשר לתחולת או אי תחולת חזקת קיפוח זו על מנגנון העדכון  
 24 האמור.
- 25 אף שהסכום שנקבע בחוזי משיבות 10, 11 ו-13 מצוי על הצד הגבוה מבין  
 26 הסכומים שגובות המשיבות השונות, עדיין מדובר בסכום שלא הוכחה אי

20 מתוך 28

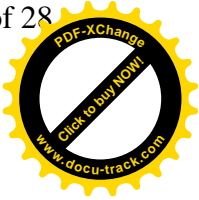


## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 סבירותו. לפיכך אנו דוחים את הטענה כי התניה הקובעת את תוספת  
2 התשלום בגין מגורי המטפל בחוזיהן של המשיבות 10, 11 ו-13 היא  
3 מקפחת.
- 4 ה. משיבה 12 (בית בכפר הדורים) – בהסכם של משיבה 12 שהוגש לבית הדין  
5 במסגרת הבקשה לא מוסדר כלל נושא התשלום בגין מגורי מטפל. לטענת  
6 משיבה 12, ההסכם שצורף לבקשה הוא הסכם ישן שאינו רלוונטי עוד.  
7 המשיבה צירפה לתצהיר העדות הראשית מטעמה נוסח של הסכם מעודכן  
8 (נספח 2 לתצהיר), שבו נקבעה התמורה שישלם הדייר עבור מגורי המטפל  
9 באופן דומה לזה שבחוזי המשיבות 10, 11 ו-13. נתייחס לפיכך לשאלת  
10 הקיפוח בשני ההסכמים: הן זה שצורף לבקשה והן ההסכם העדכני. גם כאן  
11 אנו מוצאים לנכון להתייחס להסכם הישן, הן מפני שהוא זה שהובא למעשה  
12 לבחינתנו במסגרת הבקשה והן מפני שייתכן שחלק מהדיירים הוותיקים  
13 עדיין חתומים על ההסכם בנוסחו הישן.
- 14 ההסכם הישן: כפי שכבר הובהר לעיל (ראו הדיון בחוזה הישן של משיבה  
15 1), את משמעות שתיקתו של החוזה יש לפענח על רקע תחולתו של סעיף 33  
16 לחוק הדיור המוגן, המקנה לדייר זכות לשכן מטפל בדירתו. לפיכך, ככל  
17 ששתיקת החוזה בעניין התשלום עשויה להתפרש כמתן זכות למשיבה 12  
18 לקבוע את גובה התשלום לפי שיקול דעתה, כי אז מדובר לכאורה בתנאי  
19 (משתמע) מקפה, המקיים את חזקת הקיפוח שבסעיף 4(4) לחוק החוזים  
20 האחרים ואנו מורים על ביטולו.
- 21 ההסכם החדש: ככל שמדובר בהסכם החדש, הרי בדומה לקביעתנו לעיל  
22 ביחס לחוזי המשיבות 10, 11 ו-13, ומאותם נימוקים, אנו דוחים את טענת  
23 הקיפוח.
- 24 ט. משיבה 14 (גיל 19 כפר סבא) – בחוזה משיבה 14 נקבע סכום חודשי קבוע  
25 מראש, בסך 450 ₪ בצירוף מע"מ והפרשי הצמדה, עבור מגורי המטפל  
26 בדירת הדייר. בסיכומיה הבהירה משיבה 14, כי נכון למועד הגשת כתב

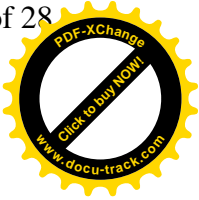


## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-11-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 התשובה הסכום כבר עומד על סך של 488 ₪ בצירוף מע"מ. עוד מציינת  
 2 המשיבה, כי סכום זה נמוך משמעותית מסכום התוספת שדייר נדרש לשלם  
 3 עבור מגורי בן-זוג (תוספת ממוצעת של כ- 1,250 ₪), וזאת מכיוון, שבניגוד  
 4 למטפל, בן הזוג נהנה משירותים נוספים. המבקשת לא הוכיחה כי הסכום  
 5 שנקבע בחוזה של המשיבה 14 איננו סביר, ולפיכך אנו דוחים את טענת  
 6 הקיפוח.
- 7 י. משיבה 18 (נוה דור דיור מוגן בע"מ) – בחוזה של משיבה 18, שהוגש  
 8 לבחינתנו במסגרת הבקשה, אין הוראה כלשהי לגבי חיוב כספי בגין מגורי  
 9 מטפל. על משמעות העדרה של הוראה כזו עמדנו כבר לעיל בהתייחס לחוזה  
 10 הישן של משיבה 1 והדברים נכונים גם ביחס לחוזה של משיבה 18. על פי  
 11 תצהירה של גבי רות שחף, שהגישה תצהיר עדות ראשית מטעמה של  
 12 משיבה 18, הדייר נדרש לשלם תוספת עבור הלנת מטפל בסך של 580 ₪  
 13 לחודש, סכום הוזה לתוספת עבור מגורי בן-זוג (ס' 4-5 לתצהיר). למיטב  
 14 הבנתנו עולה מהתצהיר, כי אף אם זוהי הפרקטיקה הנהוגת אצל משיבה 18,  
 15 הרי שהסכום אינו מעוגן בחוזה מראש, אלא נקבע ומוסדר רק בעת שהדייר  
 16 נזקק לשירותי מטפל, ולכאורה יכולה משיבה 18 לשנות בכל עת את הסכום,  
 17 על פי שיקול דעתה. כפי שכבר הובהר בעת שהתייחסנו לחוזה משיבה 1  
 18 לעיל, במצב זה קיים לכאורה בחוזה תנאי (משתמע) מקפת, המתיר למשיבה  
 19 לקבוע לפי שיקול דעתה את גובה התשלום. לפיכך אנו קובעים, כי ככל  
 20 שאכן משתמע מהחוזה תנאי כזה, הרי יש לראותו כמקפח ואנו מורים על  
 21 ביטולו.
- 22 משיבה 17 – בנקודה זו נציין, כי המבקשת ביקשה למחוק את משיבה 17  
 23 (בית הורים בע"מ), וזאת לאור העובדה שמשיבה 18 היא הבעלים גם של  
 24 משיבה 17. בעקבות הבקשה אנו מורים על מחיקת המשיבה 17.
- 25 יא. משיבה 19 (מג'יקפיוצ'ר) – בחוזה משיבה 19 נקבע סכום חודשי קבוע  
 26 מראש בסך 500 ₪ עבור מגורי המטפל בדירת הדייר. המבקשת לא הוכיחה  
 27 את אי סבירותו של הסכום, ולפיכך אנו דוחים את טענת הקיפוח.



## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

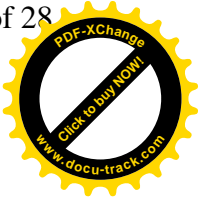
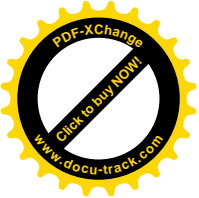
28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

1 יב. משיבה 20 (ורה סלומונס כפר-סבא) – בחוזה משיבה 20 אין כל התייחסות  
 2 לסוגיית מגורי המטפל והתשלום עבור מגורים אלו. משיבה 19 ציינה בכתב  
 3 תשובתה, כי עבור מגורי דייר נוסף ביחידת הדיור (בין אם הוא בן זוג ובין  
 4 אם הוא מטפל) מחייבת המשיבה בתוספת תשלום בסך 607 ₪. לא הוברר  
 5 לנו האם זוהי רק הפרקטיקה הנוהגת אצל משיבה 20, או שמא תוספת זו  
 6 מעוגנת מראש בהסכמה כתובה. מעיון בחוזה שצורף לבקשה לא מצאנו  
 7 עיגון כתוב לפרקטיקה הנטענת. לנוכח זאת אנו סבורים, כי ככל שסכום  
 8 התוספת אינו מעוגן בהסכם הכתוב מראש, עלול להשתמע כי קיים בחוזה  
 9 תנאי המתיר למשיבה לקבוע לפי שיקול דעתה את גובה התשלום. אנו  
 10 קובעים כי ככל שאכן משתמע מהחוזה תנאי כזה, יש לראותו כמקפח ואנו  
 11 מורים על ביטולו.

12 יג. משיבות 21 ו-30 – משיבות אלה טוענות, כי הסעיפים בחוזה שאליהן  
 13 מתייחסת המבקשת כלל אינם דנים בנושא מגוריו של מטפל (ראו סעיפים 2-  
 14 3 לסיכומיהן). עוד מוסיפות המשיבות, כי "למען ההגינות נציין כי יש בשני  
 15 החוזים סעיפים המתייחסים למטפל סיעודי, ברם משאלה לא הובאו על ידי  
 16 המבקשת, לא לנו המלאכה להשלים". אין חולק כי בחוזה שאליהן של המשיבות  
 17 הללו אין תנאי הקובע מהו סכום התוספת שישלם הדייר בגין מגורי המטפל.  
 18 כל שמציינות המשיבות בסיכומיהן הוא, כי חוק הדיור המוגן מאפשר גביית  
 19 תשלום בגין מגורי המטפל, וכי סכום זה צריך לדעתן להיות סביר, דהיינו  
 20 כזה שלא יסכל את זכותו של הדייר לשכן בחדרו מטפל מחד גיסא, ושלא  
 21 יגרום לבית הדיור המוגן חיסרון כיס מפרז מאידך גיסא (פסקה 10  
 22 לסיכומים). לדעתן, תשלום בגבולות של 1,000 ₪ לחודש הוא סביר  
 23 בנסיבות העניין (סעיף 13 לסיכומים).

24 מבלי להביע עמדה בשאלת הסכום, הרי עמדנו כבר על הבעייתיות שבאי  
 25 קביעתו של הסכום מראש במסגרת החוזה. חוזה המכיר בזכותו של דייר  
 26 להלין מטפל, מבלי לקבוע את סכום התוספת שיידרש לשלם עבור כך, עלול  
 27 להתפרש כמתן זכות למשיבה לקבוע את גובה התשלום לפי שיקול דעתה.  
 28 ככל שאכן משתמע תנאי כזה בחוזה, כי אז מדובר בתנאי (משתמע) מקפח,



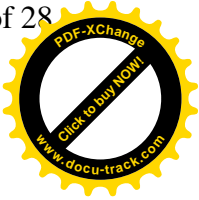
## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-11-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 המקיים את חזקת הקיפוח שבסעיף 4(4) לחוק החוזים האחרים ואנו מורים  
 2 על ביטולו. עוד נציין, כי אכן צודקות המשיבות בטענתן כי חוק הדיור המוגן  
 3 אינו מונע גביית תשלום בגין מגורי המטפל, אך בהקשר זה נזכיר שוב כי  
 4 סעיף 26(א)(1) לחוק אוסר על גביית תשלום שלא פורט בהסכם מראש.
- 5 יד. משיבות 23 ו-24 – בחוזה משיבה 23 (משכנות כלל מגדלי הים התיכון)  
 6 ובחוזה משיבה 24 (מגדלי הים התיכון צומת סביון), שהובאו לבחינתנו  
 7 במסגרת הבקשה, אין התייחסות כלשהי לתוספת התשלום בגין מגורי מטפל.  
 8 כפי שהובהר, במצב זה עלול להשתמע קיומו של תנאי המתיר למשיבה  
 9 לקבוע לפי שיקול דעתה את גובה התשלום. אנו קובעים, כי ככל שאכן  
 10 משתמע מהחוזה תנאי כזה, הרי יש לראותו כמקפח ואנו מורים על ביטולו.  
 11 לפי האמור בסעיף 3.2 לסיכומים וכן בסעיף 8 לתצהירו של מר אביגדור  
 12 רוטשילד מטעמן של המשיבות, הן גובות כיום סכום קבוע של 500 ש"ח או  
 13 סכומים "גבוהים יותר במקצת" (סעיף 3.3 לסיכומיהן), בתוספת הפרשי  
 14 הצמדה למדד. לא הוברר האם סכום זה מעוגן מראש בחוזים העדכניים של  
 15 משיבות 23 ו-24. ככל שהסכום אכן נקבע בחוזים (המעודכנים) מראש, הרי  
 16 שחוזים אלה לא הובאו לעיוננו, לא היה באפשרותנו לבחון את מכלול  
 17 תנאיהם, וממילא גם איננו מתבקשים במסגרת הבקשה לקבוע כי תנאי זה או  
 18 אחר שבהם הוא מקפח. ככל שסכום זה לא נקבע בחוזהו של הדייר מראש,  
 19 אלא רק בעת שהוא נזקק לשירותי המטפל, הרי לכאורה יכולה המשיבה  
 20 לשנות בכל עת את הסכום על פי שיקול דעתה. כפי שכבר הובהר, במצב כזה  
 21 קיים לכאורה בחוזה תנאי (משתמע) מקפח, המקיים את חזקת הקיפוח  
 22 שבסעיף 4(4) לחוק, ואנו מורים על ביטולו.
- 23 טו. משיבה 26 (משכנות כלל כפר סבא) – בחוזה משיבה 26 שהובא לעיוננו  
 24 נקבעה עבור מגורי מטפל תוספת של 10% לדמי האחזקה החודשיים. איננו  
 25 יודעים במדויק מהו שיעורם של דמי האחזקה החודשיים, אולם מכל מקום,  
 26 המבקשת לא הוכיחה את אי סבירותה של תוספת התשלום, ולפיכך טענת  
 27 הקיפוח נדחית.





## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

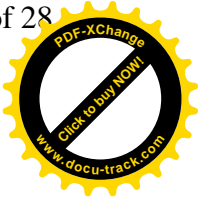
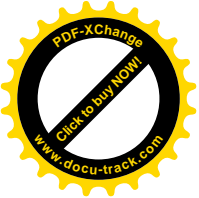
ח"א 11-02-11-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

1 טז. משיבה 27 (מגדלי היס התיכון נורדיה) – בחוזה משיבה 27 שהובא  
 2 לבחינתנו במסגרת הבקשה נקבע, כי בעבור מגורי מטפל ישלם הדייר לפי  
 3 מחיר "תפוסה זוגית" בהתאם למחירון, כפי שיהיה מעת לעת (סעיף 17.3  
 4 להסכם). לטעמנו, מדובר בתניה מקפחת. בעיית הקיפוח איננה נעוצה בסכום  
 5 התוספת (השוו לפסקה 24(ב) לעיל), אלא בכך שסכום התוספת לא נקבע  
 6 כסכום ידוע מראש, והסעיף שבחוזה מפנה למחירון העשוי להתעדכן מעת  
 7 לעת. ככל שערכון המחירון תלוי בשיקול דעתה של משיבה 27 (נציין בהערת  
 8 אגב, כי חוק הדיור המוגן מסדיר גם את אופן עדכון דמי האחזקה  
 9 החודשיים), כי אז מתקיימת חזקת הקיפוח שבסעיף 4(4) לחוק ואנו קובעים  
 10 כי מדובר בתנאי מקפח ומורים על ביטולו.

11 על פי האמור בסעיף 3.2 לסיכומי המשיבות 26 ו-27, וכן בסעיף 8 לתצהירו  
 12 של מר אביגדור רוטשילד (שהגיש תצהיר עדות ראשית מטעמן), גובות כיום  
 13 המשיבות הללו סכום קבוע של 500 ש"ח, או סכומים "גבוהים יותר במקצת"  
 14 (סעיף 3.3 לסיכומים), בתוספת הפרשי הצמדה למדד. אף כאן לא הוברר  
 15 האם הסכום האמור מעוגן מראש בחוזיהן העדכניים של המשיבות. כפי  
 16 שהבהרנו קודם: ככל שהסכום אכן נקבע בחוזים מראש, הרי שתוזים אלה  
 17 לא הובאו לעיוננו, לא היה באפשרותנו לבחון את מכלול תנאיהם, וממילא  
 18 גם איננו מתבקשים במסגרת הבקשה לקבוע כי תנאי זה או אחר שבהם הוא  
 19 מקפח. ככל שסכום זה לא נקבע בחוזהו של הדייר מראש, הרי שלכאורה  
 20 יכולות המשיבות הללו לשנות בכל עת את הסכום על פי שיקול דעתן, ומצב  
 21 כזה מקיים את חזקת הקיפוח שבסעיף 4(4) לחוק.

22 יז. משיבה 28 (מגדלי יוסף לוי ובניו בע"מ) – בבקשה שהוגשה על ידי עו"ד  
 23 רונן מטרי, בתפקידו כנאמן לביצוע הסדר נושים למגדלי יוסף לוי ובניו  
 24 בע"מ, ציין עו"ד מטרי, כי המשיבה שצוינה בבקשה המקורית – "נוף  
 25 המושבה פתח-תקוה" – כלל אינה אישיות משפטית וכי מדובר בשם מסחרי  
 26 של בית דיור מוגן, שבעליו היא חברת מגדלי יוסף לוי ובניו בע"מ. עוד ציין  
 27 עו"ד מטרי, כי הבקשה לביטול תנאים מקפחים נמסרה לידי למרות שאינו  
 28 מייצגה של החברה ואינו משמש ככתובת למסירת כתבי בי-דין עבודה.

25 מתוך 28

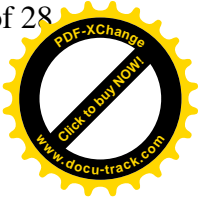
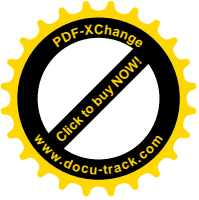


## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

- 1 בעקבות בקשה זו תוקן שם משיבה 28 ובוצעה מסירה כדין, אך לא הוגשו  
 2 כתב תשובה או סיכומים מטעם משיבה זו. נוכח זאת, נכריע בעניינה של  
 3 משיבה זו בהתאם לאמור בבקשה.
- 4 מהבקשה עולה, כי בהסכם שהובא לעיונו אין הוראה כלשהי בנושא מגורי  
 5 מטפל בדירת הדייר, וממילא גם אין כל הוראה בעניין תוספת התשלום בגין  
 6 מגורי מטפל. כל שיש בהסכם הוא איסור גורף על הדייר להלין אדם אחר  
 7 ביחידת הדיור (סעיף 14.1.1 להסכם). אין לנו אלא לחזור על דברים שכבר  
 8 קבענו ביחס למשיבות אחרות שהמצב בחוזהן דומה: משקמה לדייר זכות  
 9 מכוח חוק הדיור המוגן לשכן בדירתו מטפל, עלול העדרו של תנאי הקובע  
 10 את תוספת התשלום שעל הדייר לשלם עבור לינת המטפל להתפרש כמתן  
 11 זכות למשיבה לקבוע את גובה התשלום לפי שיקול דעתה. תנאי משתמע כזה  
 12 מקיים את חזקת הקיפוח שבסעיף 4(4) לחוק החוזים האחרים ואנו מורים  
 13 על ביטולו.
- 14 יח. משיבה 36 (כפר אבות דרורים בע"מ) – בחוזה שהוגש לבית הדין במסגרת  
 15 הבקשה, לא מוסדר נושא התשלום בגין מגורי מטפל. לטענת משיבה 36,  
 16 ההסכם שצורף לבקשה הוא הסכם ישן שאינו רלוונטי עוד. לפי האמור  
 17 בסיכומי משיבה 36 (סעיף 4 לסיכומים וכן סעיף 17 לתצהיר שהוגש  
 18 מטעמה), בהסכם העדכני (בסעיף 12.2.6) נקבעה תוספת בגין הלנת מטפל  
 19 בסך של 300 ₪ כולל מע"מ לחודש. סכום זה הושג בעקבות משא ומתן בין  
 20 משיבה 36 לבין ועד הדיירים, והוא משקף תוספת השווה ל- 75% מההפרש  
 21 שבין דמי האחזקה המשולמים ע"י דייר יחיד לבין אלה המשולמים עבור זוג  
 22 דיירים. אף כאן נתייחס לשאלת הקיפוח בשני ההסכמים: זה שצורף לבקשה  
 23 וההסכם העדכני. כפי שכבר הוסבר, אנו מוצאים לנכון לבחון את ההסכם  
 24 הישן, כיוון שהוא זה שהובא למעשה לבחינתנו במסגרת הבקשה, וכן כיוון  
 25 שיתכן שחלק מהדיירים הוותיקים עדיין חתומים על ההסכם בנוסחו הישן.
- 26 ההסכם הישן: כפי שכבר הוסבר ביחס למשיבה 1, את שתיקת החוזה בנושא  
 27 התשלום יש להבין על רקע הוראתו של סעיף 33 לחוק הדיור המוגן (שחל גם



## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 11-02-35070 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

1 על חוזים שנכרתו לפני מועד כניסתו של החוק לתוקף), אשר מקנה גם  
2 לדיירים המחזיקים בחוזים ישנים את הזכות למגורי מטפל. ככל ששתיקת  
3 החוזה בעניין התשלום עשויה להתפרש כמתן זכות למשיבה לקבוע את גובה  
4 התשלום לפי שיקול דעתה, כי אז מדובר בתנאי (משתמע) מקפה, המקיים  
5 את חזקת הקיפוח שבסעיף 4(4) לחוק החוזים האחרים, ואנו מורים על  
6 ביטולו.

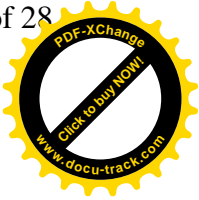
7 ההסכם החדש: המבקשת לא הוכיחה את אי סבירותו של סכום התוספת  
8 שנקבע בהסכם החדש. מכל מקום, החוזה החדש גם לא הובא לעיונו  
9 בשלמותו ואף לא נתבקשנו במסגרת הבקשה לקבוע אם תנאי מתנאיו מקפה,  
10 ולפיכך איננו קובעים כל קביעה מחייבת בעניין זה.

11 יט. משיבה 39 (בית בלב בע"מ) – ההסכם שהובא לעיונו אינו קובע דבר  
12 בעניין תוספת התשלום בגין מגורי מטפל. מסעיף 5.2 להסכם (שדן באופן  
13 כללי באירוח של אדם נוסף – לא דווקא מטפל – בדירתו של הדייר) נובע, כי  
14 תחול חובת תשלום תוספת לדמי האחזקה החודשיים בגין לינה של אדם  
15 נוסף, אם זה התארח בדירה לתקופה העולה על 3 ימים. משיבה 39 רואה  
16 בסעיף זה בסיס אפשרי לחיוב עתידי של הדייר בתשלום. אין לנו אלא לחזור  
17 על דברים שכבר כתבנו: משקמה לדייר זכות מכוח חוק הדיור המוגן לשכן  
18 בדירתו מטפל, עלול העדרו של תנאי בדבר שיעור התוספת להתפרש כמתן  
19 זכות למשיבה לקבוע את גובה התשלום לפי שיקול דעתה. ככל שאכן עלול  
20 להשתמע מהחוזה תנאי כזה, כי אז מדובר בתנאי מקפה, המקיים את חזקת  
21 הקיפוח שבסעיף 4(4) לחוק החוזים האחרים ואנו מורים על ביטולו.

22 הערות סיום

23 25. הובאו בפנינו ההסכמות שהושגו בין המבקשת לבין המשיבות במסגרת הליך  
24 הגישור. כאמור, עם חלק מהמשיבות הושגה הסכמה רק באשר לעצם הזכות למגורי  
25 מטפל, בעוד שעם משיבות אחרות הושגה הסכמה כוללת, לרבות בנושא סוגיית התשלום  
26 (ראו לעיל בפסקה 4 לפסק הדין). לאחר עיון בהסכמות שהושגו, אנו סבורים כי הן  
27 סבירות ומאוזנות, וכי די בהן על מנת להסיר חשש מפני קיפוח. יחד עם זאת, אנו בוחרים

27 מתוך 28



## בית הדין לחוזים אחרים ירושלים

28 מאי 2013

ח"א 35070-02-11 עמותת דיירי הדירור המוגן בישראל נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח'

1 שלא לתת גושפנקא של החלטת בית הדין להסכמות הללו ולהסתפק בקביעה, כי הן  
2 משקפות הסדר חוזי מאוזן באספקלריה של חוק החוזים האחרים. הסיבה לכך היא  
3 חקיקתו לאחרונה של חוק הדירור המוגן, שהוראותיו כופות, והן חלות, כאמור לעיל, גם  
4 על חוזים שנכרתו בטרם נחקק החוק. מטבע הדברים, לא שמענו התייחסות של הצדדים  
5 לשאלה באיזו מידה ההסכמות שהושגו במסגרת הליך הגישור מקיימות גם את הוראותיו  
6 של חוק הדירור המוגן, ולפיכך אנו בוחרים שלא לקבוע קביעה מחייבת בעניין זה.

7 26. המבקשת הביאה לפתחנו נושא בעל חשיבות ציבורית רבה: הזכות למגורי מטפל  
8 בדירתו של דייר המתגורר בבית דירור מוגן. הבקשה הוגשה בשנת 2011 – טרם חקיקתו  
9 של חוק הדירור המוגן, התשע"ב-2012. עם חקיקתו של החוק באו על פתרון חלק  
10 מהסוגיות העולות מן הבקשה. הצדדים אף השכילו ליישב ביניהם בדרך של גישור חלק  
11 מהסוגיות שהיו במחלוקת. נותרה מחלוקת אחת בין המבקשת לבין חלק מהמשיבות  
12 בנושא גביית תוספת תשלום עבור מגורי המטפל. בשאלה זו הכרענו בפסק דין זה.  
13 במסגרת ההליך הסתבר, כי חלק מהחוזים שהובאו לבחינתנו היו חוזים ישנים וכי כבר  
14 בעת הגשת הבקשה עשו חלק מהמשיבות שימוש בחוזים אחרים. ככל שהתאפשר מתוך  
15 החומר שהובא בפנינו הערנו הערות אחדות (לעיתים כהערות אגב בלבד) ביהס לנוסחן  
16 של התניות הרלבנטיות בחוזים המעודכנים.

17 27. בהתחשב בשיתוף הפעולה המבורך בין הצדדים בניסיון ליישב את מרבית  
18 המחלוקות בהסכמה; בהתחשב בתוצאת פסק הדין – במסגרתו התקבלו חלק מטענות  
19 הקיפוח ונדחו טענות אחרות; ובהתחשב בחשיבות הציבורית של הנושא הנדון, מצאנו  
20 לנכון לקבוע כי כל צד יישא בהוצאותיו.

21 המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.

22 ניתנה היום, י"ט סיון תשע"ג, 28 מאי 2013, בהעדר הצדדים.

ד"ר יהודה אדור  
חבר

ד"ר משה גלברד  
חבר

תמר בוק-רפפורט, שופטת  
משנה לאב בית הדין

23