



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

לפני כבוד השופטת סיגלית מצא

התובעים: 1. ניסים בהדר הכרמל בע"מ
2. חיים חגאי גולדהירש
3. שון קרינסקי
4. יאן יעקב קרינסקי
על-ידי ב"כ עו"ד יחזקאל חרלף

נגד

הנתבעים: 1. רוני לוי
3. אפרים חלובה
4. יאיר לוי
על-ידי ב"כ עו"ד ארי וייסלר

פסק דין

1. בפניי תביעה לקביעת גובה דמי שכירות ודמי שירותים בעסק שחל עליו חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר").

אין מחלוקת כי הנתבעים מחזיקים במושכר במעמד של דייר מושכר. עוד אין מחלוקת כי המושכר כפוף לתקרת דמי השכירות הקבועה בסעיף 52א' לחוק הגנת הדייר ולא חלות בענייננו תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק – אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות), התשמ"ג-1983.

א - העובדות

2. המושכר כולל חנות, שירותים ומחסן, בקומת הקרקע של בניין, שכתובתו רחוב החלוץ 20, פינת ברוולד 8 (להלן: "הבניין"). הבניין הוקם על חלקה 14 בגוש 10838 בחיפה (להלן: "החלקה").

3. לעניין מעמד הנתבעים במושכר הוגשו שלושה הסכמים:



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

א. ביום 21.6.1989 התקשרו הנתבעים עם בן ג'ויה יוסף ודיבלרו ישראל בהסכם העברת דיירות מוגנת במושכר. בהתאם להסכם שילמו הנתבעים לדיירים היוצאים 45,000 דולר. כן התחייבו לשלם לבעל הבית את חלקו בדמי המפתח בהתאם לחוק.

ב. ביום 1.8.1989 התקשרו הנתבעים בהסכם דיירות מוגנת עם בעלי המושכר, פואד ופרחאד איראני.

ג. ביום 1.7.1989 התקשרו הנתבעים בהסכם שכירות מוגנת עם בעלי המושכר, פואד ופרחאד איראני. ואלה עיקרי הוראות ההסכם:

I. המושכר כולל חנות, שירותים ומחסן.

II. מטרת השכירות היא הלבשה או כל עסק אחר כמפורט מעבר לדרך.

III. תקופת השכירות – 1.7.1989 – 30.6.1990.

IV. דמי השכירות יעמדו על סך 325 דולר לחודש אשר ישולמו בשקלים כל חצי שנה מראש.

ד. להסכם השכירות צורף מסמך הנושא את הכותרת "תנאים מיוחדים" ובו נכתב:

1" סכום דמי השכירות כפי שנקבע בחוזה השכירות לא ישתנה.

2. מטרת השכירות: הלבשה או כל עסק אחר פרט לדברי מזון כגון מסעדה או בית קפה או מכולת וכו' ופרט לכל עסק שיהיה זהה לעסק אחר באותו בניין ובאותו זמן ופרט למועדון לילה ופרט לכל עסק אחר הגורם לרעש או למטרד לשכנים.

3. השוכר יהיה רשאי להתקין חלון ראויה בחזית בתנאי שיקבל את ההיתרים הדרושים.

4. המשכיר מתחייב שלא להשכיר בבית הנדון, בית עסק שיהיה זהה או מתחרה לעסקו של השוכר.

4. במהלך השנים שילמו הנתבעים לבעלי המושכר, באמצעות באי כוחם (תחילה עו"ד ב' פרץ ולאחר מכן עו"ד א' שמואלי) דמי שכירות בשווי 325 דולר, כערכם מעת לעת (חשבוניות, קבלות ואישורים על הפקדות צורפו כמוצגים א'-ז' לתיק המוצגים מטעם הנתבעים).



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

5. ביום 6.10.2024 נרשמו זכויות התובעים בחלקה (עיינו בהעתק הרישום מפנקס השטרות שצורף כנספח 1 לכתב התביעה).

לאחר שרכשה את המושכר, פנתה התובעת, על-ידי ב"כ, לנתבעים במכתב מיום 7.11.2024 (מוצג 3 לתיק המוצגים מטעם התובעים) במסגרתו הודיעה כי התובעים רכשו את הבניין וכי ברצונם להתקשר עם השוכרים בהסכמי שכירות חדשים ועדכניים ביחס לדמי השכירות. עוד ציינו כי בהתאם לבדיקתם, דמי השכירות העדכניים עומדים על כ-10,000 ₪ לחודש.

במכתב תשובה מיום 19.11.2024 (נספח 4 לתיק המוצגים מטעם התובעים) הודיעו הנתבעים, על-ידי ב"כ, לתובעים כי הנם דיירים מוגנים במושכר וכי דמי השכירות לשנת 2024 עמדו על סך של 1,035 ₪ לחודש. עוד מסרו הנתבעים כי בתחילת שנת 2024 מסרו לבעלים הקודם של המושכר 12 צ'קים להבטחת תשלום דמי השכירות לכל השנה.

במכתבים מיום 25.11.2024 ו-26.11.2024 (מוצגים 5 ו-6 לתיק המוצגים מטעם התובעים) התבקשו הנתבעים להמציא מסמכים המעידים על מעמדם במושכר.

למכתב מיום 2.12.2024 (מוצג 7 לתיק המוצגים מטעם התובעים) צירפו הנתבעים צ'קים לתשלום דמי השכירות החל מיום 1.9.2024.

למכתב מיום 27.1.2025 (המכתב צורף כנספח ח' לתיק המוצגים מטעם הנתבעים) צרפו הנתבעים, על-ידי ב"כ, את ההסכמים מכוחם רכשו מעמד של דייר מוגן במושכר. התובעים התבקשו להבהיר מדוע לא פרעו את ההמחאות שנמסרו להם לתשלום דמי השכירות.

6. במכתב מיום 5.2.2025 (מוצג 12 לתיק המוצגים מטעם התובעים) נדרשו הנתבעים לשלם לתובעת דמי שכירות בגובה 2,780.37 ₪ החל מיום 1.9.2024, ודמי שכירות בסך 2,875.74 ₪ החל מיום 1.1.2025. כן נדרשו הנתבעים לשלם לתובעת דמי שירותים בסך 166.45 ₪ החל מיום 1.9.2024.

כעולה ממכתב הדרישה, גובה דמי השכירות שנתבעו נגזרים מהתוספות שהוספו לדמי השכירות הבסיסיים (638.0725 ₪ לפי שער החליפין ביום 1.8.1989 – 1.9633 ₪ לדולר) ופורסמו מדי שנה ברשומות מכוח סעיף 52א'(ג) לחוק הגנת הדייר (ראו הטבלה במכתב ב"כ התובעת לנתבעים מיום 5.2.2025).



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

במכתב תשובה מיום 23.2.2025 (מוצג ט' לתיק המוצגים מטעם הנתבעים) דחו הנתבעים את דרישת התובעים.

ב - ההליך

7. התביעה הוגשה ביום 18.3.2025.

ביום 11.5.2025 הוגש כתב הגנה.

8. בישיבת יום 20.5.2025 הוריתי לצדדים להגיש רשימת עדים ותיק מוצגים מטעמם ונקבע מועד לשמיעת ראיות הצדדים וסיכומים בעל פה.

ביום 20.8.2025 הוגשה רשימת עדים ותיק מוצגים מטעם התובעים.

ביום 28.11.2025 הוגשה רשימת עדים ותיק מוצגים מטעם הנתבעים.

9. ביום 29.12.2025 העיד התובע 2, מר חיים חגאי גולדהירש מטעם התובעים. מטעם הנתבעים העידו הנתבע 4, מר יאיר לוי והנתבע 1, מר רוני לוי.

ב"כ הצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה.

ג - טענות הצדדים

10. אלה טענות התובעים בסיכומיהם:

א. הסכמה של הצדדים ביחס לגובה דמי השכירות כמוה כפסק דין הקובע את דמי השכירות. בהתאם לסעיף 57 לחוק הגנת הדייר ניתן לשנות דמי שכירות שנקבעו בפסק דין בהינתן הנסיבות המתאימות. לעניין זה הפנו התובעים לפסק הדין שניתן בע"א 1542/91 יעקב גזית נ' בנימין קוקיה, פ"ד מו(3) 83,78 (1992) (להלן: "פסק הדין בעניין קוקיה").

ב. העלאת גובה דמי השכירות, כפי שנקבעו בתקנות שתוקנו מכוח חוק הגנת הדייר, מבטאות את עליית ערך הכסף.

ג. יש לדחות את טענת הנתבעים כי שילמו דמי מפתח גבוהים מהמקובל. התשואה השנתית מדמי השכירות עומדת 8.6% ($45,000\$/3,900\%$). מדובר בתשואה סבירה ומקובלת לשוק.

ד. יש לפרש את חוק הגנת הדייר פרשנות מצמצמת.





בית דין לשכירות בחיפה

ש 25-03-49080 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

- ה. אין זה סביר שבעל הבית יסכים לקבע את דמי השכירות לצמיתות.
 - ו. יש לפרש את הביטוי "לא ישתנה" שנרשם ב"תנאים המיוחדים" פרשנות מצרה. משלא נרשם "לא ישתנה לצמיתות", יש לקבוע כי כוונת הצדדים הייתה שגובה דמי השכירות לא ישתנה במהלך התקופה החוזית.
 - ז. הנתבעים מקיימים את הוראות ההסכם באופן סלקטיבי. כך, לדוגמא, לא קיימו הנתבעים את ההוראה לפיה עליהם לשלם את דמי השכירות מדי חצי שנה.
 - ח. דיירים בבתי עסק צריכים להצמיד את דמי השכירות בעצמם.
 - ט. הנתבעים לא הציגו נתונים ביחס לדמי השכירות ששילמו הדיירים הקודמים ויש לזקוף זאת לחובתם.
 - י. הנתבעים לא זימנו את עורך הדין שייצג את בעל הבית, עו"ד שמואלי, ויש לזקוף זאת לחובתם.
11. ואלה טענות הנתבעים:
- א. ההסכם ברור ואין צורך לפרשו.
 - ב. יש לקיים את ההסכם כלשונו. בעבר פעל מנגנון ההצמדה \ לטובת בעל הבית. היום הוא פועל לטובת הדיירים [לעניין זה הפנו הנתבעים לפסק הדין בש' (י-ם) 24304-07-18 ראש רחביה בע"מ נ' הסוכנות היהודית לא"י (20.4.2021)].
 - ג. הצדדים נהגו בהתאם להסכם במשך עשרות שנים. הימנעות בעל הבית לדרוש את הצמדת דמי השכירות בהתאם לתקנות המשנות במשך 36 שנים מעידה על כך שוויתרו באופן מודע על זכותם לשנות את דמי השכירות.
 - ד. בהתאם להוראות סעיף 52א' לחוק הגנת הדייר, הצדדים רשאים להסכים על מנגנון הצמדה שונה מזה הקבוע בחוק ויש לתת תוקף להסכמתם [לעניין זה הפנו הנתבעים לפסק הדין בע"א 4100/97 יוסף רינדל נ' אסתר ויזלטיר, פ"ד נב (4) 580 (1998); רע"א 6842/96 דות שוס ואח' נ' אריה קלמן ואח', פ"ד נב (2) 625 (1998), להלן: "פסק הדין בעניין שוס"].
 - ה. בית הדין ייתן תוקף למנגנון הצמדה מוסכם.



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

- ו. הרוכש נכנס לנעלי הבעלים המקורי, לרבות מנגנון ההצמדה [ת"א (שלום י-ם) 28176-08-19 אברהים הנדיה נ' סלימאן דג'אני (18.2.2024)].
- ז. התובעים לא הצביעו על שינוי נסיבות; התובעים לא השקיעו בבניין; לא חל שינוי באופיו של הרחוב; לא הוכח ששכר הדירה חריג. משכך, לא מתקיימות הנסיבות המפורטות בסעיף 57 לחוק הגנת הדייר.
- ח. לא הוכח שזה לא היה מנגנון ההצמדה לפני שנכנסו לנכס.
- ט. אין הבדל בין התקופה החוזית לתקופה שלאחר מכן [ת"א (שלום חי') 51176-11-19 קרן הדר בע"מ נ' ניקולאי אפסנוב (12.12.2021)].
- י. הנתבעים הסתמכו על ההסכם [ע"א (מחוזי ת"א) 26301-12-16 אליהו ליאופולד נ' מנחם מנצור (16.4.2018)].
- יא. אין כל שירותים שהתובעים נותנים לנתבעים. התביעה לא הוכיחה מהם החלקים המשותפים. בפועל, החצר בנויה ברובה, יש שביל לבנים ושעונים. השביל מוביל לשתי דירות והוא נעול. דין דומה חל על ריקון בור שופכין. כל מערכת הביוב מטופלת על-ידי מי כרמל. חדר המדרגות משמש את הדירות.
- יב. ככל ויקבע בית המשפט כי יש לעדכן את דמי השכירות, יש לעדכן את דמי השכירות כערכם במועד כריתת ההסכם (638 שח).

ד - דיון והכרעה

ד.1 – גדר המחלוקות

12. ביום 1.7.1989 התקשרו הנתבעים עם בעלי המושכר (פואד ופרחאד איראני) בהסכם. תוקף ההסכם 1.7.1989 – 30.6.1990.

בהתאם להוראות סעיף 19(א) לחוק הגנת הדייר, תנאי השכירות המוסכמים יוסיפו לחול לאחר תום תקופת השכירות החוזית, אלא אם השתנו על פי הסכם או בחוק. בענייננו, אף צורף להסכם נספח "תנאים מיוחדים" במסגרתו הוסכם כי "סכום דמי השכירות כפי שנקבע בחוזה השכירות לא ישתנה".



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

13. לא נטען כי במהלך השנים שחלפו מיום 1.7.1989 התקשרו הנתבעים עם בעל הבית בהסכם נוסף ביחס לגובה דמי השכירות. בפועל, שילמו הנתבעים לבעלי המושכר במהלך השנים דמי שכירות בגובה 325 דולר, כערכם מעת לעת.

גובה דמי השכירות ששילמו הנתבעים בשנת 2024 עמד על 1,035 ₪ לחודש.

14. ביום 1.9.2024 רכשה התובעת את הזכויות במושכר. במכתב מיום 5.2.2025 דרשה התובעת מהנתבעים לשלם לה דמי שכירות ודמי שירותים, לאחר צירוף התוספות שפורסמו מכוח סעיף 52א' לחוק הגנת הדייר.

הנתבעים, לעומת זאת, טוענים כי משהסכימו הצדדים על גובה דמי השכירות וכי סכום זה לא ישתנה (סעיף 1 לתנאים המיוחדים), יש לכבד את הסכמתם.

15. כעולה מטענות הצדדים, יתמקד הדיון בשאלות הבאות:

א. האם מוסמך בית הדין, בנסיבות בהן התקשרו הצדדים בהסכם שעיגן את גובה דמי השכירות לצמיתות, לשנות את גובהם של דמי השכירות;

ב. אם כן – מהו מועד הזכאות לדמי השכירות המוגדלים;

ג. אם כן – מהם דמי השכירות להם זכאית התובעת;

ד. האם זכאית התובעת לדמי שירותים.

2. ד – האם מוסמך בית הדין, בנסיבות העניין, לשנות את גובה דמי השכירות המוסכמים

16. חוק הגנת הדייר נתן עדיפות להסכמה של הצדדים בעניין גובה דמי השכירות. מגמה זו מצאה ביטוי מפורש בהוראות חוק הגנת הדייר: סעיף 52(א) לחוק הגנת הדייר הקובע כי הכלל הוא שדמי השכירות ייקבעו על-ידי הצדדים; סעיף 53 לחוק הגנת הדייר המתיר לצדדים לקבוע דמי שכירות העולים על השיעור המרבי וסעיף 56(ב) לחוק הגנת הדייר, המאפשר לצדדים להסכים על מנגנון הצמדה. הדבר נכון במיוחד משמדובר בבתי עסק [רע"א 6842/96 רות שוס נ' אריה קלמן, פ"ד נב(2) 625 (1998) (להלן: "פסק הדין בעניין שוס"), פסקה 10 לפסק הדין].

מגמה זו מתיישבת עם המגמה הכללית להחלשת כוחה של הגנת הדייר בכלל ובבתי עסק בפרט, אשר מצאה ביטוי, בין השאר, בתקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק – אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות), התשמ"ג-1983. עוד נקבע (שם, שם) כי:



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

"דווקא משום הבסיס הכפייתי של יחסי השכירות, יש להחיל על הצדדים, עד כמה שניתן, את ההוראות ההסכמיות שקיבלו על עצמם בעבר ובכך לעדן, במידת האפשר, את ההתערבות הסטוטורית ביחסי הצדדים. כמו כן, מתיישבת היא עם המגמה לחייב דייר בבית עסק בתשלום דמי שכירות ריאליים ולא בדמי שכירות ארכאיים, נומינליים, שאינם מבטאים את ערך הכסף לאשורו. מגמה זו ניכרת בחוק ובהלכה הפסוקה (ראו: רע"א 241/85 זילברשטיין ואח' נ' מדינת ישראל; ע"א 788/82 חברת בנין פרי בע"מ נ' "קשת" ניקוי יבש בע"מ). מגמה זו אשר באה לידי ביטוי – בין השאר – בהוראות החוק שהזכרתי לעיל (סעיפים 52, 53 ו-56 (ב) לחוק), משתלבת במגמה הכללית המבקשת לצמצם ככל הניתן את הפגיעה בקניינו של בעל הבית באמצעות החוק, לאחר שעיקר הטעמים ההיסטוריים לחקיקתו של חוק הגנת הדייר פסו ועברו מן העולם וביתר תוקף, מאז חקיקת חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו שהקנתה לזכות הקניין מעמד של זכות יסוד. על כך נתתי דעתי בהרחבה בע"א 3295/94, רע"א 6770/94 פרמינגר נ' ח' מור ואח'; פ' א' ליוס נ' א' ו' ליוס."

17. בהיעדר הסכמה של הצדדים ביחס לדמי השכירות, ייקבעו אלה בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 52א' לחוק הגנת הדייר (מיום 1.1.1983 יוספו לדמי השכירות 300%, וב-1 בינואר לכל שנה עוקבת יועלו לפי שיעור עליית המדד בהתאם לפרסומים ברשומות).

יצוין כי בנוסחו המקורי של החוק הוסמכה הממשלה להתקין תקנות הקובעות את תקרת דמי השכירות, בהתחשב בסוגי בתי העסק (סעיף 52(ג) לחוק הגנת הדייר). בתיקון מספר 2, תשמ"ג-1982 (פורסם ביום 31.12.1983, ס"ח תשמ"ג 1070, 21) בוטל סעיף 52(ג) לחוק הגנת הדייר והוסף סעיף 52א' לחוק הגנת הדייר, במסגרתו נקבע כי דמי השכירות יעודכנו אחת לשלושה חודשים. בתיקון מספר 3, תשנ"ט-1999 (פורסם ביום 15.2.1999, ס"ח תשנ"ט 1704, 98) שונתה שיטת העדכון ל-1 בינואר בכל שנה.

18. לבסוף, סעיף 57 לחוק הגנת הדייר מסמיך את בית הדין לפסוק מחדש את דמי השכירות שפסק, מקום בו חלה אחת החלופות הקבועות בסוף:

"פסק בית הדין את דמי השכירות של בית עסק, רשאי הוא לפסקם מחדש בכל אחד מן המקרים הבאים:

(1) חל שינוי במקסימום של דמי השכירות בהתאם לסעיף 52(ג);

(2) חל שינוי בנתונים העלולים להשפיע על גובה דמי השכירות, ובלבד שבקשה לפי פסקה זו לא תוגש יותר מאחת לשנים עשר חודש;



בית דין לשכירות בחיפה

ש 25-03-49080 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

(3) בעל הבית הוציא הוצאות על שיפורים ניכרים או על שינוי המבנה של בית העסק או של נכס שבית העסק משתבח משיפוריו או שינוייו.

19. מורם מהאמור כי משנקבעו דמי השכירות בהסכם בין בעל הבית והדייר, יש לתת תוקף להסכם זה (סעיפים 52(א), 53 ו-56(ב) לחוק הגנת הדייר). בהיעדר הסכמה כאמור, רשאי כל צד לבקש מבית הדין לקבוע את דמי השכירות (סעיף 52(א) לחוק הגנת הדייר).

סמכות בית הדין לפי סעיף 57 לחוק הגנת הדייר הנה סמכות שיורית. ואולם, משנקבעו דמי השכירות על-ידי בית הדין, רשאי הוא לפסקם מחדש בהתקיים אחד התנאים המפורטים בסעיף 57 לחוק הגנת הדייר. לעניין זה ראו דברי בית המשפט בע"א 498/85 בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ' טאלח טאהר טברי, פ"ד מב (1) 80, 84 (1988), שם נקבע כי:

"נוסח הסעיף [סעיף 57 לחוק הגנת הדייר – ס.מ.] מלמדנו, כי סמכותו המקורית של בית הדין לפסוק את דמי השכירות קמה רק בהיעדר הסכם בין בעל הבית לדייר. אם קיים הסכם כזה, אין לבית הדין סמכות לפסוק את דמי השכירות מלכתחילה, וממילא אין לו הסמכות לפוסקם מחדש מכוח סעיף 57 לחוק (ע"א 403/72).

[צ"ל ע"א 401/72 המרץ – מרכבי מכוניות ועבודות מתכת בע"מ נ' צבי גרייב, פ"ד כז (1) 423 (1973) – להלן: "פסק הדין בעניין המרץ"]

20. בענייננו, אין חולק כי הצדדים הסכימו שדמי השכירות יעמדו על 325 דולר. עוד הסכימו כי "סכום דמי השכירות כפי שנקבע בחוזה השכירות לא ישתנה" (סעיף 1 לתנאים המיוחדים).

21. אולם, בפסיקה נקבע שוב ושוב כי הסכם המקבע את דמי השכירות ללא כל הגבלת זמן, כמוהו כפסק דין אשר קבע את גובה דמי השכירות. משכך, בהתקיים הנסיבות המפורטות בסעיפי המשנה של סעיף 57 לחוק הגנת הדייר, מוסמך בית הדין לפסקם מחדש.

לעניין זה ראו, בין השאר:

א. בפסק הדין בעניין המרץ נדון תוקפו של הסכם במסגרתו נקבע כי דמי השכירות בגין בית עסק יעמדו על סך של 350 ל"י לחודש ללא הגבלת זמן. בעל הבית פנה לבית הדין בבקשה לפסיקת דמי השכירות מחדש, בהתאם לסמכותו לפי סעיף 57 לחוק הגנת הדייר. דעת הרוב, מפי כב' השופט עציוני, קבעה כי:



בית דין לשכירות בחיפה

ש 25-03-49080 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

"יש לייחס להסכם שנעשה על פי סעיף 52(א) לחוק את אותו התוקף שיש לייחס לפסק דין של בית הדין לשכירות דעתי היא כי כשהצדדים הגיעו לידי הסכם בהתאם לסעיף 19 לחוק הקודם בלי להגביל אותו לתקופה מסוימת, הסכם זה עומד בתקפו והוא שריר וקיים כל עוד לא שונה על-ידי בית-הדין לשכירות; כאילו במקום הסכם, פסק הוא את דמי השכירות. ובאותם התנאים שיכול בית-הדין לשנות את פסק-דינו, כך גם יכול הוא לשנות את גובה דמי השכירות שנקבעו בהסכם בין הצדדים. אם להבהיר את דברי, הרי שאין אני גורס דווקא שההסכם מתבטל עם שינוי התקנות הקובעות את שיעורי המקסימום של דמי השכירות (תנאי 1) בסעיף 57 לחוק), כפי שגורס חברי הנכבד, אלא שינוי זה מהווה רק אחד מהתנאים לפיהם יכול צד להסכם לפנות לבית-הדין על-מנת שיפסוק דמי שכירות מחדש, וזכות זו עומדת לו לא רק במקרה זה, אלא גם בשני המקרים האחרים שנקבעו בסעיף 57."

- ב. בפסק הדין שניתן בעניין קוקיה נדונו הוראות הסכם שכירות מיום 21.11.1979 במסגרתו נקבע, בין השאר, כי דמי השכירות בגין בית עסק (חנות) יעמדו על סך של 1,500 לירות לחודש. בית המשפט חזר על הלכת המרץ וקבע כי מקום בו נכרת בין הצדדים הסכם, שאינו מוגבל בזמן, אשר קבע את גובה דמי השכירות, קמה לבית הדין סמכות לשנותו מכוח הוראות סעיף 57 לחוק הגנת הדייר.
- ג. בפסק הדין שניתן בע"א (מחוזי ת"א) 3251/99 ראשון עליית חברה להשקעות ובניין בע"מ נ' זילברמן אבנר (24.7.2003) (פיסקה 13 לפסק הדין), חזר בית המשפט על הלכת קוקיה וקבע כי:

"נראה, כי בשל הזמן הרב שחלף, מאז נקבעו דמי השכירות (שנת 1972!) משך הזמן עצמו מהווה נתון שעשוי להשפיע על גובה דמי השכירות. התנאים הסביבתיים ותנאי השוק השתנו, כמו גם ערכו של המושכר."

- ד. בפסק הדין שניתן בש' (חי') 64125-0617 עיריית חיפה נ' שמעון שראל (3.2.2019) (סעיף 15 לפסק הדין והאסמכתאות המובאות שם), קיבל בית הדין את בקשת בעלת הבית לעדכן את דמי השכירות שנקבעו לפני כשלושים שנה (בשנת 1988) בגין המושכר (ששימש למשרד לראיית חשבון). נקבע כי הסכמת בעלת הבית הקודמת להעמיד את דמי השכירות על 220 דולר אינה יכולה לתפוס



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

לנצח וכי בנסיבות העניין קמה סמכות בית הדין מכוח הוראות סעיף 57(2) לחוק הגנת הדין לשנות את דמי השכירות מקום בו חל שינוי בנתונים.

בית המשפט הוסיף וקבע כי:

"שינוי הנתונים הנו משך הזמן הרב שחלף מאז עודכנו דמי השכירות בפעם האחרונה, והעליה הניכרת בגובה דמי השכירות בשנים האחרונות. עוד נקבע כי עצם העלייה, הנה בגדר ידיעה שיפוטית הקנויה לבית הדין לשכירות, ורשאי הוא כידוע להשתמש בה".

[ערעור שנדון בע"א (מחוזי חי') 67512-07-20 שראל נ' עיריית חיפה, נמחק בהחלטה מיום 2.11.2020]

ה. בפסק הדין בעניין שוט, חזר בית המשפט על ההלכה וקבע כי "הוא הדין [ניתן לפנות לבית הדין בבקשה לשינוי דמי השכירות – ס.מ.] כאשר ההסכם לדמי שכירות מוסכמים הוא לתקופה בלתי מוגבלת, שאז חל סעיף 57 כאילו נפסקו דמי השכירות בפסק דין וניתן לפנות לבית הדין לפי סעיף 57...".

ו. בפסק הדין שניתן בתיק שכירות (שלום חי') 23579-11-09 דיאד פוואז אלסטד נ' יוסף כהן (28.9.2014) (פסקאות 10-15 לפסק הדין) [להלן: "פסק הדין בעניין כהן"] שב בית הדין על ההלכה לפיה "במקרים בהם נערך הסכם אשר תוקפו לא הוגבל בזמן, הרי שכמוהו כפסק דין של בית הדין לשכירות, ולבית הדין יש בכל זאת סמכות לשנותו מכוח סעיף 57, כמו גם את גובה דמי השכירות (פרשת גזית, 81)".

22. ודוק: לא מצאתי טעם ענייני להבחין בין מקרה בו הסכימו הצדדים על גובה דמי השכירות בהסכם ללא הגבלת זמן לבין מקרה כגון המקרה הנדון, בו הסכימו על גובה דמי השכירות וכן הסכימו כי "סכום דמי השכירות כפי שנקבע בחוזה השכירות לא ישתנה" (סעיף 1 לתנאים המיוחדים). בשני המקרים האפשרות לפנות לבית הדין לפי סעיף 57 לחוק הגנת הדין מתיישבת עם עידוד חופש ההתקשרות ועם המגמה לפרש את ההגבלות המוטלות מכוח חוק הגנת הדין בצמצום נוכח אופיין הכופה והפגיעה בזכות הקניין הכרוכה בהן. לעניין זה ראו דברי בית המשפט בעניין שראל:

"הגיונה של ההלכה בכך שאין לאפשר קיבועם של דמי השכירות בהסכם לצמיתות, מבלי שתהיה אפשרות לתן ביטוי לשינויים בעתיד של התנאים ששררו בעת חתימת ההסכם (פרשת גזית, 83). מגמה זו מתיישבת גם עם המגמה הרווחת



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

בפסיקה להחלשת כוחה של הגנת הדייר, בפרט בכל הנוגע לבתי עסק, כאשר בולטת ביותר ההחרגה של בתי עסק מסוימים מתקרת דמי השכירות המרביים (ראו תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק- אי תחולת השיעורים המירביים והפחתות), תשמ"ג-1983).

כך למעשה, מחויב הדייר בבית העסק בתשלום דמי שכירות ריאליים (או לפחות – ריאליים יותר) ולא ארכאיים, נומינליים, שאינם מבטאים את ערך הכסף לאשורו (שוס, עמ' 633; ראה גם רע"א 7836/06 חאבני (הללי) נ' אסטבלישמנט ניהול חברה זרה פס' ח'; וכן רע"א 4135/06 פרוידגר נ' אשכנזי פס' י"ב).

23. מורם מהאמור כי משחלפו 36 שנים מהמועד בו הסכימו הצדדים על גובה דמי השכירות, זכאית בעלת הבית לפנות לבית הדין בבקשה כי יפסוק את דמי השכירות – ובלבד שהוכיחה כי התקיימו הנסיבות המופיעות באחת החלופות שבסעיף 57 לחוק הגנת הדייר (ע"א 1418/90 מרים מאור נ' אריה הרשנהורן, מה(3) 95, 104, 106 (1991)). לעניין זה ראו דברי בית המשפט בעניין שמעון שראל, פסקאות 16-17 לפסק הדין:

"משעה שמדובר על הסכם שאינו קצוב בזמן, יש הצדקה לאפשר לבית הדין לקבוע מחדש דמי השכירות, על דרך יצירת פיקציה כאילו בית הדין הוא שפסק דמי השכירות מתחילה, כדרישת סע' 57. היות וזה הרציונל, הגיוני לגופו כי סמכות הקביעה מחדש של דמי השכירות הנתונה לביה"ד לשכירות מכוח סע' 57 לחוק במקרים שאלו נקבעו בהסכם, נתונה לראשונה בעיקר כאשר עסקינן בהסכם היסטורי בן שנים ארוכות (בלי לקבוע מסמרות ביחס לפרק זמן מדויק נדרש, וברור שמדובר בעניין שבהערכה, שיכול להשתנות ממקרה למקרה). מכל מקום המקרה בענייננו עונה על הדרישה. המשיב הפך לדייר מוגן במושכר ב - 1982, וההסכם שבו נקבעו דמי השכירות שהוא משלם כיום הנו מ - 1988 שהעמיד דמי השכירות על 220 דולר (מכוח מכתבו של עו"ד גנון שהעלה הסיכום על הכתב). מדובר בהסכם בדבר דמי השכירות שלא הוקצב בזמן.

...

נראה כי במקרה דנן רלבנטית ההוראה שבסעיף 57(2) הדנה בשינוי נתונים. שינוי הנתונים הינו משך הזמן הרב שחלף מאז עודכנו דמי השכירות בפעם האחרונה, והעליה הניכרת בגובה דמי השכירות בשנים האחרונות. עצם העליה, הנה בגדר ידיעה שיפוטית הקנויה לביה"ד לשכירות, ורשאי הוא כידוע להשתמש בה.



בית דין לשכירות בחיפה

ש 25-03-49080 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

זאת ועוד נראה שביחס לתקנות נשוא ענייננו, שבאו לעולם ב - 1983, רלבנטיות גם חלופת סעי' 57(1) 'חל שינוי במקסימום של דמי השכירות בהתאם לסעי' 52(ג). '..."

יצוין כי באותו עניין הוסיף בית הדין וקבע כי דין התביעה להתקבל למרות שהתובעת לא הזכירה בתביעתה את הוראות סעיף 57 לחוק הגנת הדייר, באשר מדובר "במה שמונח במובלע בעילת התביעה", כמו גם בשל סמכותו של בית הדין להתעלם מפגמים שבהליכים אורחיים רגילים, כל עוד לא מדובר בעיוות דין.

24. דברים אלה יפים גם לענייננו.

מהמועד בו הסכימו הצדדים על גובה דמי השכירות חלפו 36 שנים. בנסיבות אלה, חזקה כי חל שינוי בנתונים העלולים להשפיע על גובה דמי השכירות, כנדרש לפי סעיף 57(2) לחוק הגנת הדייר. לטעמי, די בפער בין גובה דמי השכירות המוסכמים, 325 דולר (כערכם השקלי היום, כ - 1,000 ₪), לבין גובה דמי השכירות המרביים לאחר ביצוע התוספות מכוח סעיף 52א' לחוק הגנת הדייר (כ- 2,800 ₪), בכדי לעמוד בנטל ההוכחה בכל הנוגע לשינוי הנסיבות.

לעניין זה אזכיר את ההלכה הפסוקה לגבי שיקול דעתו הרחב של בית הדין לשכירות (סעיף 4 לפסק הדין בע"א (מחוזי ת"א) 1796/94 אל-טל פיתוח בע"מ נ' מיקרון מפעלי מתכת בע"מ (27.6.1996) והאסמכתאות המובאות שם).

25. בשולי הדברים אציין כי לא נעלמו מעיניי הוראות סעיף 56(ב) לחוק הגנת הדייר. ואולם, לא מצאתי להבחין בין הסכמה לעניין הצמדה לבין כל הסכמה אחרת. כל הסכמה המשפיעה על גובה דמי השכירות ואינה מוגבלת לזמן, כפופה לטעמי לחריגים הקבועים בסעיף 57 לחוק הגנת הדייר, ובלבד שיוכחו. לעניין זה ראו דברי בית המשפט בפסק הדין בעניין שוס, אשר כרך את הוראות סעיף 56(ב) לחוק הגנת הדייר עם הוראות סעיפים 52 ו-53 לחוק הגנת הדייר (סעיף 10 לפסק הדין). [לעמדה שונה ראו דברי בית המשפט תיק ש' (שכירות י-ם) 24304-07-18 ראש רחביה בע"מ נ' הסוכנות היהודית לא"י (20.4.2021) לפיהן "מן הבחינה הלוגית אין מנגנון הצמדה יכול להיות כפוף לשינוי נסיבות שגרמו הזמן אלא בנסיבות שבהן נפגעה היכולת הטכנית להשתמש בו עצמו. זאת מכיוון שמנגנון הצמדה בעצמו בא להתמודד עם שינוי נסיבות" וכן פסק הדין בתיק ש' (שלום נצרת) 8362-03-22 סמיחה אבו אחמד נ' ג'מאל עבוד (26.6.2024); ש' (שכירות י-ם) 52204-12-23 מיכאל זאב נ' ורניקה בלימה שוורץ (23.1.2025)].



בית דין לשכירות בחיפה

ש 25-03-49080 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

26. אשר על כן, אני קובעת כי משחלפו 36 מהמועד בו נקבעו דמי השכירות, ומשנקבע גובהם ללא הגבלת מועד, קמה סמכותו של בית הדין לשוב ולפסוק את דמי השכירות. עוד אני קובעת כי בנסיבות העניין חלות הוראות 157(1) לחוק הגנת הדייר (חל שינוי במקסימום של דמי השכירות בהתאם לסעיף 52(ג)). במאמר מוסגר אציין כי בפסקי הדין בעניין שוט (סעיף 9 לפסק הדין) ובעניין קוקיה (סעיף 6 לפסק הדין) קבע בית הדין כי חלופה זו אינה רלבנטית, אולם זאת משום שבאותן נסיבות הסכימו הצדדים כי לדמי השכירות שנקבעו (ללא הגבלת זמן) יתווספו התוספות הקבועות בחוק.

ד. 3 – מועד הזכאות לדמי השכירות שנפסקו

27. התובעת עותרת לחיוב הנתבעים בדמי שכירות כפי שייקבעו על-ידי בית הדין – מיום 1.9.2024, המועד בו רכשה את הזכויות במושכר.

28. סעיף 154 לחוק הגנת הדייר קבע את המועד ממנו זכאי בעל הבית לדמי השכירות החדשים כדלקמן:

"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 לתשל"א או ליום תחילתן של התקנות המשנות, לפי העניין".

29. בפסק הדין שניתן בע"א 17/77 רובינשטיין נ' מעון דוד בע"מ, פד"י ל"א (3) 757 (1977), חיווה כב' השופט ח' כהן ז"ל דעתו ביחס למחלוקת שנפלה בין שופטי בית המשפט המחוזי בשאלה אם סעיף 154 לחוק הגנת הדייר חל גם על בתי עסק, כי דעתו כדעת הנשיא התורן של בית המשפט המחוזי שסבר כי הסעיף חל על דירות בלבד, אולם הצטרף למשאלתו כי המחוקק יביא את הדבר על תיקונו. מפסק דין זה הסיק כב' השופט ד' לוי בע"א 509/81 אבל מאליק נ' גדעון מקוב, פ"ד לח (4) 514 (1984) [להלן: "פסק הדין בעניין מאליק"], כי הסעיף חל גם על בתי עסק, וכך קבע. ואולם, בפסק הדין שניתן בעניין שוט קבעה כב' השופטת שטרסברג-כהן כי ספק רב בעיניה אם הסעיף חל על בתי עסק, שכן הסעיף עוסק בדמי שכירות שנקבעו מכוח סעיף 42 לחוק הגנת הדייר, שעניינו דמי שכירות של דירה. עוד ציינה כי הסעיף איננו ברור או חד משמעי, והוסיפה כי עם הגבלת כוחו של חוק הגנת הדייר, והוצאת חלק מבתי העסק מתחומו, קשה להלום כי התניית העלאת דמי השכירות בדרישה בכתב (סעיף 154 לחוק הגנת הדייר) משרתת תכלית כלשהי. דברים אלה מקבלים משנה תוקף נוכח חקיקת מנגנון אוטומטי להעלאת



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

דמי השכירות כל שלושה חודשים בהתאם למדר. מדובר במנגנון קבוע ואוטומטי, קל ליישום ופשוט לחישוב ואין זה סביר לדרוש כי בעל בית ידרוש כל שלושה חודשים את העלאת דמי השכירות.

בית המשפט הוסיף כי "נראה לכאורה, כי גם לגבי העלאת דמי שכירות בבית עסק לפי החוק ולא בהסכמת הצדדים, אין עוד מקום לדרישה הקבועה בסעיף 154. עם זאת, עליי לציין כי אינני נדרשת להכריע בשאלה הנ"ל, משום שבעניינינו מדובר כאמור בדמי שכירות מוסכמים ובמנגנון עדכון מוסכם, גם לגבי התקופה הסטטוטורית." (פסקה 14 לפסק הדין).

משכך, קבע בית המשפט, "נראה לי, כי העובדה שבעל הבית לא שלח דרישה בכתב להעלאת דמי השכירות אינה מונעת ממנו לקבל את דמי השכירות המוסכמים, שהם דמי השכירות הצמודים למדר, וזאת לכל התקופה מאז התיקון (כפוף להתיישנות החלה לגבי חלק ממנה)". (פסקה 15 לפסק הדין).

30. דברים אלה מצאו הד בפסיקת בתי הדין (גם אם לא כולם), אשר קבעו כי ככלל, אין להתנות את סמכות בית הדין לעדכן את דמי השכירות במשלוח הודעת דרישה כאמור על-ידי בעל הבית.

לעניין זה ראו פסק הדין בעניין כהן, שם חזר בית הדין על דברי בית המשפט בעניין שוש באשר להיעדר תחולת סעיף 154 לחוק הגנת הדייר על בתי עסק וציין כי עמדה זו מקובלת עליו, ולפיכך אין בהיעדר הודעה בכדי לגרוע מיכולתו של בעל הבית לדרוש את תשלום שכר הדירה המעודכן עבור שבע השנים שקדמו למועד הגשת התביעה (סעיף 21 לפסק הדין). [כן ראו לעניין זה פסק הדין בש' (טב') 375-02-10 אחים מזומן בע"מ בע"מ נ' יגאל דלאלי (2.11.2011), ערעור התקבל חלקית בע"א (מחוזי נצ') 23059-12-11 אחים מזומן בע"מ נ' דלאלי ואח' (25.03.2012); ת"א (שלום חי') 26167-08-11 למיה ברכאת נ' אברהם כהן (30.1.2014); פסק הדין בש' (חי') 60/07 הווקף הרומי קטולי נ' אדיב ניקולא אלחאיק (27.11.2007)].

31. זאת ועוד, אף על פי הוראות סעיף 154 לחוק הגנת הדייר, מוסמך בית הדין לקבוע כי דמי השכירות המעודכנים יחולו למפרע, אם ראה לפי הנסיבות שמן הצדק לעשות כן, "ובלבד שלא יקדים מועד זה ליותר משנה לפני יום הדרישה כאמור...".

זכויות התובעת במושכר נרשמו ביום 6.10.2024. משפנתה התובעת לנתבעים בסמוך למועד בו רכשה את המושכר והודיעה להם על רצונה לבוא בדברים ביחס לשכר הדירה, אני קובעת כי התובעת זכאית לתשלום דמי שכירות מעודכנים החל מיום 1.11.2024.



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

ד. 4 - גובה דמי השכירות

32. בנקודה זו חלוקים הצדדים בשאלה אם זכאית התובעת לדמי השכירות המסוכמים בצירוף מלוא התוספות שהוספו מכוח סעיף 52א' לחוק הגנת הדייר (כטענת התובעת), או שמא יש להוסיף את התוספות שהוספו ממועד הדרישה בלבד (כטענת הנתבעים).

33. כפי שנקבע, אין בהוראות סעיף 57(2) לחוק בכדי לבטל את התקרה הקבועה בסעיף 52א' לחוק הגנת הדייר. משכך, בהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 57 לחוק הגנת הדייר זכאי המשכיר להעלאה, אך לא כזו שתחרוג מהתקרה [לעניין זה ראו ע"א (מחוזי ת"א) 1796/94 אל-טל פיתוח בע"מ נ' מיקרון מפעלי מתכת בע"מ, פס' 5 (27.6.1996); ש' (שלום ת"א) 122/98 שביט נ' שטרן, פס' 13 (25.7.2012); ש' (י-ם) 11178-09-10 הקסטודיה די טרה סנטה נ' החברה לפיתוח וקידום התעשיות בירושלים (12.5.2014); ע"א (מחוזי ת"א) 3150/00 לב ציונה נ' אלעד משה (4.4.2002); ע"א (ת"א) 3251/99 ראשון עלית חברה להשקעות ובניין בע"מ נ' זילברמן אבנר (24.7.2003)].

34. כעולה מלשון סעיף 52א' לחוק הגנת הדייר, התוספת שיש להוסיף לדמי השכירות מדי שנה מכוח הסעיף נוספת לדמי השכירות ששולמו ערב התוספת. כך גם נקבע בהלכה הפסוקה. לעניין זה הפנו הנתבעים לפסק הדין בעניין מאליק, פסקה 9, שם נקבע כי:

"... על-מנת ש'ייתפס' הדייר בהעלאה המותרת על-פי התקנות המתפרסמות מעת לעת מכוח סעיף 45 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], צריך שבעוד התקנות הללו עומדות בתוקפן, ובטרם הותקנו תקנות חדשות, נקט בעל הבית בהליכים הדרושים, שעל-פיהם יוטל על הדייר חיוב להעלות את דמי השכירות המגיעים ממנו על-פי אותן תקנות. לשון אחר: בסיס להעלאה הוא בשיעור החיוב המוטל על הדייר לתשלום דמי השכירות עובר להתקנת התקנות המשנות, וחיוב זה יכול שיהא למפרע כמוסבר לעיל. לא דאג בעל הבית מבעוד מועד, כי חיוב כזה אכן יוטל על הדייר, הרי משיותקנו תקנות חדשות, לא יוכל עוד לבסס תביעתו בעקבות התקנות המשנות החדשות אלא על שיעור החיוב בפועל שחב הדייר ביום התקנתן."

[כן הפנו לפסק הדין בע"א 857/80 ישראל גרינץ נ' משה סבו, פ"ד לו (2) 393 (1982) (להלן: "פסק הדין בעניין גרינץ")]

35. דברים נוכחים, עליהם אף חזרו הערכאות הדיוניות [פסק הדין שניתן בע"א 256/84 מ'י רוטנברג נ' איזידור הירש, פ"ד לט(1) 97 (1985) וכן פסק הדין שניתן בש' (שכירות ת"א) 15684-07-14 נדר דדבקש נ' יואש זולר (16.10.2017)].



בית דין לשכירות בחיפה

ש 25-03-49080 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

36. ואולם, דברים אלה נכתבו לפני תיקון מספר 2 לחוק הגנת הדייר (אשר ביטל את סעיף 52(ג) לחוק מכוחו פורסמו מעת לעת הוראות בעניין עדכון דמי השכירות המרביים ונקבעו הוראות לעניין עדכון עתי, תחילה כל שלושה חודשים ולאחר מכן מדי שנה – סעיף 52א' לחוק הגנת הדייר). כדברי בית המשפט בעניין שו"ס, לתיקון זה נפקות ביחס למועד הזכאות לדמי השכירות מעודכנים (סעיף 154 לחוק הגנת הדייר). לטעמי, דין דומה חל אף על חישוב דמי השכירות (לעניין זה ראו, בין השאר, פסק הדין בעניין כהן, שם קבע בית הדין כי אין באובדן האפשרות לתבוע דמי שכירות בגין תקופה מעבר לתקופת ההתיישנות בכדי למנוע חישוב המתחשב בעליית המדד לכל אורך התקופה, סעיף 29 לפסק הדין).

כל פרשנות אחרת תרוקן למעשה מכל תוכן מעשי את האפשרות לעדכן את דמי השכירות, מקום בו מדובר בהסכם היסטורי אשר בעל הבית לא ביקש לעדכן את דמי השכירות, וכל פרשנות אחרת אינה מתיישבת עם המגמה לצמצום ההגנה על דיירי בתי עסק או עם ההגנה על זכות הקניין.

37. משכך, אני מקבלת את התביעה ברכיב זה וקובעת כי התובעת זכאית לדמי שכירות בסך 2,780.37 ₪ החל מיום 1.11.2024 ודמי שכירות בסך 2,875.74 ₪ החל מיום 1.1.2025.

5. דמי שירותים

38. עוד עתרה התובעת כי אחייב את הנתבעים לשלם לה דמי שירותים בסך 166.45 ₪ לחודש מיום 1.9.2024, בהתאם להוראות סעיף 63(ג) לחוק הגנת הדייר.

39. ואלה הוראותיו של סעיף 63 לחוק הגנת הדייר:

(א) בעל הבית חייב –

- (1) בניקוי החצר, הגינה והשטח המשמשים את דיירי הבית;
 - (2) בניקוי הכניסה לבית וחדר המדרגות;
 - (3) באחזקה תקינה של מיתקני המאור הקיימים בכניסה לבית ובחדר המדרגות ובהספקת מאור למקומות אלה;
 - (4) בדאגה להקטתו הסדירה של בור השופכין.
- (ב) בעל הבית חייב להוציא את הוצאות השירותים לפי סעיף קטן (א).
- (ג) הדייר ישלם לבעל הבית תשלום חדשי קבוע, בסכום, בשיעור ובאופן שייקבעו בתקנות, בעד השירותים לפי סעיף קטן (א).



בית דין לשכירות בחיפה

ש 49080-03-25 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

40. בהתאם לתקנות שתוקנו מכוח סעיף 160 (א) לחוק הגנת הדייר נקבעו דמי השירותים שעל דייר לשלם בגין שירותים שנותן לו בעל הבית [תקנות הגנת הדייר (תשלום בעל שירותים), תשל"ג-1973]. בהתאם לתקנות אלה, על דייר בית עסק לשלם בגין בית עסק ששטחו מעל 136 מ"ר דמי שכירות בסך חודשי של 122.76 ₪ בגין ניקוי, 8.71 ₪ בגין מאור ו-34.98 ₪ בגין הורקת בור שפכים – סך הכל 166.45 ₪.

41. בפסק הדין בעניין גרינץ נקבע לעניין דמי שירותים כי חיוב הדייר בדמי שירותים מותנה בכך שבעל הבית יוכיח כי השירותים ניתנו לדייר:

"סעיף 63 לחוק המשולב קובע, כי בעל הבית חייב לספק שירותים מסוימים לדיירי הבית, כגון: ניקוי החצר, הכניסה וחדר המדרגות ועוד כיוצא באלה. בעל הבית חייב להוציא את הוצאות השירותים ואילו הדיירים ישלמו לבעל הבית תשלום חודשי קבוע – בסכום, בשיעור ובאופן שייקבעו בתקנות, בעד השירותים הנ"ל. לא סיפק בעל הבית כלל שירותים אלה, פטורים הדיירים מתשלום דמי השירותים. יתרה מזו – על-פי סעיף 64, לדיירים במקרה כזה הזכות לספק השירותים ביוזמתם ועל חשבונם ולתבוע החזר חלקם מאת בעל הבית."

42. יצוין כי גם בהסכם השכירות הוסכם כי השוכר ישלם "את חלקו הפרופורציונלי בהוצאות הכרוכות במאור וניקוי חדר המדרגות, ניקוי החצר, כולל רכישת פח אשפה והחזקת הגן, הורקת בורות השופכין והחזקת תעלות הביוב וכל שירותים אחרים הכרוכים בהחזקת הבית. הוצאות אלה תתחלקנה בין כל דיירי ומחזיקי הבית באופן פרופורציונלי למספר החדרים שבבנין ותתווספה לשכר הדירה" (סעיף 15 להסכם השכירות).

43. בענייננו, לא הציגה התובעת כל ראיות ביחס להוצאות שהוציאה בגין השירותים בגינם היא תובעת דמי שירותים.

אין חולק כי שירותי מים וביוב ניתנים על-ידי מי כרמל. התובעת לא הוכיחה מה התשלום שמחייבת אותה מי כרמל וכמה מתוכו ניתן לזקוף לחובת הנתבעים.

התובעת אף לא הוכיחה כי היא מעניקה את השירותים האחרים המוזכרים בתקנות.

מנגד, הנתבעים כופרים בכך שהתובעת מעניקה להם שירות מהשירותים המנויים בתקנות. לטענתם, אין להם גישה לחדר המדרגות או לחצר ואינם מקבלים כל שירותים מהתובעת.

44. משכך, התביעה לחיוב הנתבעים בתשלום דמי שירותים נדחית.



בית דין לשכירות בחיפה

ש 25-03-49080 ניסים בהדר הכרמל בע"מ ואח' נ' רוני לוי ואח'

ה - סופו של דבר

45. מורם מהאמור עד כה כי התביעה מתקבלת ברובה.

הנתבעים ישלמו לתובעת דמי שכירות חודשיים בשיעור של 2,780.37 ₪ החל מיום 1.11.2024 ודמי שכירות בשיעור 2,875.74 ₪ החל מיום 1.1.2025 – בניכוי סכומים ששולמו עד כה, ככל ושולמו, בגין תקופה זו. דמי השכירות יישאו הפרשי הצמדה וריבית ממועד החיוב ועד מועד התשלום בפועל.

46. אני דוחה את התביעה לחיוב הנתבעים בתשלום דמי שירותים.

47. הנתבעים ישלמו לתובעת הוצאותיה בסך 278 ₪ ושכר טרחת עורך דין בסכום כולל של 10,000 ₪.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, כ"ו טבת תשפ"ו, 15 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.


סיגלית מצא, שופטת

