



ט"ו בכסליו תשע"ה

7 בדצמ' 2014

תיק 74091

## פסק דין

לבין

בעניין שבין

אגודת היישוב פלוני

מר פ'

בנימין

### א. רקע ותמצית הסכסוך

התובע שוכר מבנה של 220 מ"ר בישוב פלוני במשך כ-20 שנה. בשנים האחרונות היתה עליה חדה בשכר דירה. מ-8.5 ש' למ"ר (המחיר בשנת 2012), המחיר עלה ל-14 ש' למ"ר החל מ-2014. שינוי נוסף שנעשה בסוף שנת 2013 הוא שהנחה בשיעור של 50% שהיתה על מחצית המבנה – בוטלה. לטענת התובע, הנתבעת אינה זכאית להעלות את המחיר בצורה חדה כל כך, ולטענת הנתבעת היא רשאית לעשות כן, והדברים נעשו על פי הנהלים. הצדדים חתמו על הסכם בוררות והסמיכו את בית הדין להכריע בסכסוך.

### ב. טענות התובע

הטענה המרכזית של התובע היא שהשינוי במחיר הוא דרמטי, קיצוני מדי ולא נעשה מתוך משא ומתן עם השוכר. מבחינה עובדתית, לטענתו המחיר למ"ר בחודש 12/2012 עמד על 8 ש' למ"ר. בשנת 2013 עלה המחיר ל-11 ש' למ"ר, ובהחלטת האסיפה בשלהי 2013 הוחלט שהמחיר יעמוד על 14 ש' למ"ר. בנוסף, הפסיקה מזכירות הישוב את ההנחה בשיעור של 50% לה זכה עבור מחצית מהשטח אותו הוא שוכר. זו הנחה שהיתה נהוגה מתחילת תקופת השכירות, במשך כ-20 שנה. המשמעות של כלל השינויים האלה היא עליה כוללת של כ-70% בעלויות השכירות בשנה זו בלבד. הטענות:



- שינויים כה דרמטיים, אינם מאפשרים לעסק להתאים עצמו לשינויים בהוצאות הקבועות, ומעמידות את קיומו של העסק בספק. אין זכות להעלות את המחירים באופן קיצוני, אלא רק באופן מתון.
- הנהוג במבני תעשייה ועסקים, לעשות חוזים למשך כ-10-5 שנים, ולקבוע את המחיר צמוד למדד מוכר.
- רמת המחירים במבנים דומים (ישנים) בישוב אחר באותו אזור נמוכה יותר ועומדת על כ-8.2 ₪ למ"ר.
- ההנחה של 50% על מחצית המבנה, ניתנה במשך כ-20 שנה. בזמנו, ההנחה נועדה לעודד את התובע לעבור למבנה זה כאשר זה היה האינטרס של הנתבעת. הנחה זו דומה ל'הלואה מותנית', שמשעה שניתנה אי אפשר לבטלה.
- ביטול ההנחה של ה-50% לא נעשה מעולם באופן רשמי.
- חובת המשכיר לקיים שיג ושיח עם השוכר לפני שינוי משמעותי במחיר השכירות. טענה זו נתמכת בפסק דין של בית המשפט השלום בחיפה (ת"א 4299/08 מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ נ' קורצברג), הדין בהעלאת דמי שכירות בקניון.
- התנהגות הנתבעת היא ניצול לרעה של כוחו של הצד החזק – המשכיר, כנגד הצד החלש – השוכר שעסקיו כבר פועלים במקום והעתקתם קשה ביותר. טענה זו נתמכת בפסק דין של בית המשפט העליון (רע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עזבון המנוחה מילגרום נ' מרכז משען), הדין בהעלאת תעריפי מגורים בבית אבות.
- זמן ההתראה לפינוי מושכר או העלאה במחיר לפי הנהוג במבנים תעשייתיים הוא כ-6 חודשים עד שנה, על מנת לאפשר לעסק להתארגן כלכלית או לעבור מקום שכירות.

#### הסעדים הנתבעים:

1. קביעת דמי השכירות על בסיס המחיר הנהוג בסוף 2013, ובהצמדה למדד המחירים וכד'.
2. כתוצאה מהאמור בסעיף 1, הנתבעת תשיב לתובע את הפרשי העלויות שנגבו במהלך 2014.
3. בית הדין יקבע שאין זו זכותה של הנתבעת לשנות את המחיר אלא בכפוף למדד כלשהו, או באישור בית הדין.

#### ג. טענות הנתבעת

לטענת הנתבעת יש לה סמכות להעלות את מחירי השכירות של המבנים שברשותה, וזאת בהתאם לקבוע בתקנון האגודה.



עניין העלאת שכר דירה של מפעלים הוא בסמכותם של המזכירות ומועצת חברים כפי שמפורט בתקנון האגודה.

באגודה הנתבעת שלושה מוסדות: 1. האסיפה הכללית - הינה הרשות העליונה באגודה, שתפקידיה הם אישור התקציב, קביעת מיסי חברים ואישור המאזן (סעיף 26 ג.1,4,5). 2. מועצת חברים – במועצת החברים חברים שלושים חברי אגודה שנבחרים על ידי כל החברים באגודה. סמכויות המועצה על פי סעיף 37 ב 1 כלליות: "למועצה יוקנו כל סמכויות האסיפה הכללית למעט האסיפה הכללית השנתית כמוזכר סעיף 26 ג.1,4,5". 3. מזכירות - ועד ההנהלה (7 חברים), נבחר על ידי מועצת החברים, והוא הגוף המנהל והמבצע של האגודה.

בפועל, ההחלטות התקבלו בפורומים המתאימים. והחלטה להעלות את שכר הדירה עלתה למועצת החברים בסוף 2013. במועצת החברים אישרו את החלטת המזכירות. על אף שאין צורך באישור האסיפה הכללית של החלטה כזו, נהגה הנתבעת לפנים משורת הדין ואישרה את ההחלטה פעם נוספת באסיפה הכללית.

בהתייחס לטענה של העלאת שכר דירה ללא משא ומתן - באסיפת חברים שבה נדון התקציב, ניתנה רשות לתובע להעלות את טענותיו בדבר העלאת השכר דירה ולאחר דין ודברים הוחלט לדון בבקשתו פעם נוספת במועצת חברים ושם נדחתה בקשתו. נמצא, שדבריו נשמעו בקשב רב ועלו לדיון מעמיק במסגרת הגופים הרלוונטיים. כך שלא מדובר גם בהעלאת "פראיט" של המחיר.

בהתייחס לטענה של מחירים באזור – על פי בדיקת הנתבעת, אין מקום להשוות למחיר הנכס בישוב סמוך שאותו הביא הנתבע כדוגמה. בישוב הסמוך באופן כללי המחיר הוא 15 ש"ח למ"ר. יש אזור אחר הקרוב לישוב הסמוך בו מושכרים מבנים המוגדרים כמחסנים, ושם העלות אכן נמוכה יותר.

התייחסות לטענות בעניין ההנחה שניתנה לתובע במהלך השנים:

1. ההנחה ניתנה לפני שנים מספר על מנת לעודד יזמות פרטית בישוב וניתנה כהטבה לשוכרי המפעלים. עם צמיחתו של הישוב והקמת מפעלים רבים, הצורך בעידוד זה התבטל אל מול הצורך להגדיל את ההכנסות של הנתבעת ולצמצם את הגרעון היישובי. לכן, הוחלט להפסיק את ההטבה ולהתחיל לחייב שכירות כנדרש.
  2. הנחה זו ניתנה למפעלים נוספים, והתובע הוא היחיד שהביע תרעומת על הפסקת הטבה זו.
  3. בפברואר 2014 נשלח מכתב לתובע על הפסקת ההנחה שניתנה לו. במכתב הוסברה ההחלטה להשית על כל השוכרים מחירים אחידים.
- למרות הטענות לעיל, לאחר הדיון בבית הדין, החליטה המזכירות לנהוג לפנים משורת דין, ולהחיל את ביטול ההנחה רק מתאריך 1/5/2014.



לטענת הנתבעת, פרק הזמן להודעה על דרישה לפינוי המבנה הוא חודשיים ימים, כפי שנהוג בחוזים אחרים עליהם היא חתומה.

הנתבעת דורשת תשלום חובות העבר, בהתאם להחלטות בעניין עלות דמי השכירות.

#### ד. השאלות לדין

1. האם מותר לאגודה להעלות את דמי השכירות ולבטל את ההנחה?
2. מיהו בעל הסמכות להחליט על כך?
3. האם יש צורך בהתראה מראש לפני העלאת מחיר השכירות?  
(א) כמה זמן התראה מראש יש לתת?  
(ב) ממתי יש למנות את זמן ההודעה מראש?  
(ג) האם התובע זכאי להחזר על שנים שעברו?
4. האם יש משמעות לטענות שהציג התובע על דמי השכירות במקומות דומים?
5. כיצד יש להתייחס לפסיקת בית משפט שביטל העלאה קיצונית של שכירות כשמדובר בשכירות שנמשכת שנים רבות?

#### ה. האם מותר לאגודה להעלות את דמי שהשכירות ולבטל את ההנחה?

התובע ביקש מבית הדין שיגביל את סכום ההעלאה במחירי השכירות. לטענתו, ההעלאה נעשתה בצורה מופרזת וקיצונית, ובסמכות בית הדין להגביל את מחירי השכירות.

בקשה זו נוגעת בשאלה הלכתית-כלכלית, האם בית הדין צריך להניח לחיי המסחר להתנהל ללא הפרעה, לפעול על פי עקרונות השוק החופשי, ולהניח לסוחרים לפעול משיקולים כלכליים גרידא; או שמא עליו להתערב ולהגביל את מחירי השוק, כדי למנוע ניצול חריף במצבי דוחק.

הלכה למעשה, בנדון דידן ההלכה אינה מגבילה את המחיר.

לרווחה דמלתא, נציג את הסוגיה הנוגעת לעניין.

הגמרא (ב"ב פט, א) מביאה מחלוקת אמוראים בעניין פיקוח על המחירים:

ת"ר: (לא) יהיה לך - מלמד שמעמידן אגרדמין למדות, ואין מעמידן אגרדמין לשערים.  
דבי נשיאה אוקימו אגרדמין בין למדות בין לשערים; א"ל שמואל לקרנא, פוק תני להו:  
מעמידן אגרדמין למדות, ואין מעמידן אגרדמין לשערים. נפק דרש להו: מעמידן  
אגרדמין בין למדות בין לשערים. א"ל: מה שמך? קרנא, תיפוק ליה קרנא בעיניה. נפקא



ליה קרנא בעיניה. ואיהו כמאן סבר? כי הא דאמר רמי בר חמא א"ר יצחק: מעמידין אגרדמין בין למדות בין לשערים, מפני הרמאין.

ופרש רשב"ם:

ואין מעמידין אגרדמין לשערים - שלא ימכרו ביוקר. סברא הוא דאינו צריך דאם זה רוצה למכור ביוקר אותו הצריך למעות יתן בזול וילכו הלוקחין אצלו וימכור זה בזול על כרחו.

מפני הרמאין - שממתינין עד שימכור אותו המוכר בזול ואח"כ מוכרין ביוקר,

ל"א מפני הרמאין המוכרים ביוקר ואומרים שהוסיפו במדה או שנתן חטין יפות למעלה ורעות למטה או כל מיני רמאות וכדאשכחן שהיו מעמידין פרהדרין שהיו מכין בעלי חנויות והיו אומרים להם מכרו בזול

לדעת שמואל על בית הדין לפקח רק על רמאות במידות, ולא על הפקעת שערים. רשב"ם מבאר שאין צורך בפיקוח על המחירים, משום שעקרונות השוק החופשי יובילו לכך שמחירי השוק יישארו מאוזנים.

לעומת זאת, לדעת האמורא קרנא, בית הדין צריך לפקח גם על הפקעת שערים, בגלל רמאים. לפי הסבר רשב"ם, הרמאים היו מקטינים במכוון את ההיצע בשוק כדי לגרום לעליית מחירים, ואז מוכרים סחורתם במחיר מופקע. לפי ההסבר השני, הרמאים היו מוכרים במחיר גבוה בטענה שסחורתם משובחת, כשלמעשה היא היתה סחורה רגילה.

להלכה פסקו הרמב"ם (גניבה ח, כ) והשולחן ערוך (ח"מ רלא, כ) כשיטת קרנא, שבית הדין צריך לפקח גם על המחירים. וזה לשון השולחן ערוך:

חייבים בית דין להעמיד ממונים על השערים שלא ירויח כל אחד מה שירצה

בהמשך אותה הלכה, מסייג השולחן ערוך את הדין הנ"ל בשלושה סייגים, שדי בכל אחד מהם כדי להצדיק העלאה של המחיר, או אפילו להסיר לגמרי את הפיקוח על שער המחיר:

א. הגבלת המחירים היא דוקא במאכלים בסיסיים שהם 'חיי נפש'. הפוסקים דנים מה הדין במאכלים אחרים. מכל מקום, לא מצאנו שחכמים הורו לפקח על מחירי סחורות אחרות.

ב. בית הדין מחשב את המחיר הראוי בהתאם להוצאה הכוללת, ולוקח בחשבון את מחיר הקנייה של הסחורה, את הוצאות תפעול העסק, ואת תנודות המדד.

ג. קביעת מחיר מקסימלי נעשית רק כאשר בית הדין יכול לכפות את הגבלת המחיר על כלל הסוחרים. אבל כשאין לו כח לאכוף את הגבלת המחיר, גם אלו שמצייתים להוראות בית הדין אינם צריכים להפסיד, ואינם מחויבים למכור בזול.



ערוך השולחן (ח"מ רלא, כ) מסביר הלכה זו, וזה לשונו:

וכל זה אינו אלא כשיש ביד ב"ד להכריח לכל המוכרים שבעיר למכור כן אבל כשיש מוכרים שלא יצייתו לזה ואין ביכולת להכריחם אין מכריחים גם את היחידים השומעים דלמה יפסידום בחנם.

במקרה דנן בית הדין אינו רואה סיבה להגביל את מחיר השכירות שקבעה התובעת, משום שמתקיימים שלושת הסייגים שהציב השולחן ערוך:

א. לא מצאנו בהלכה הוראה להגביל מחירי שכירות קרקע.

ב. הנתבעת העלתה את מחירי השכירות בגלל המצוקה הכספית אליה נקלעה (אודותיה אין מחלוקת בין הצדדים), ויש לקחת בחשבון את הפסדי העבר כאשר קובעים מחיר ראוי.

ג. בימינו אין בשום מקום בארץ הגבלה של מחירי השכרת מקרקעין, ולכן זכות הנתבעת להשכיר במחיר שתקבע לפי הטוב בעיניה.

מהטעמים הנ"ל, אין מקום לפקח על המחיר ולהגביל את הרווח של הנתבעת בהשכרת המבנים שבבעלותה.

**לסיכום: לנתבעת הסמכות המלאה לדרוש מחיר שכירות גבוה.**

#### ו. הטענה ש'מחירי השכירות באזור נמוכים יותר מהמחיר שנקבע'

התובע טען בפני בית הדין, שדמי השכירות באזור נמוכים מדמי השכירות שהישוב דורש. ואף שישנם מקומות בהם המחיר גבוה יותר, כאשר משווים את המבנה אותו הוא שוכר למבנים דומים, נמצא שדמי השכירות שהישוב דורש הם מופרזים.

גם אם נקבל את הבסיס העובדתי לטענה זו במלואו - לאור העקרונות שהצגנו לעיל, אין די בטענה זו כדי לבטל את החלטת המזכירות, ואין מקום להתערבות בית הדין בהחלטה. זכות המזכירות לקבוע מחירים כטוב בעיניה, כאשר צפוי שהתנהלות השוק החופשי תאזן את מחירי השכירות וימנעו מהם לנסוק בצורה לא סבירה.

אמנם בהלכה קיימת מניעה למכור סחורה במחיר הגבוה בשישית ממחיר השוק (אונאת ממון, שו"ע ח"מ רכז, א-ב), אולם, הגבלה כזו אינה קיימת בנוגע לשכירות קרקע (שם סעיף לב).

**לסיכום: זכות הנתבעת לדרוש מחיר שכירות גבוה, אפילו אם מחירי השכירות באזור נמוכים מהמחיר אותו קבעה הנתבעת.**



## ז. מעמדה ההלכתי של ההנחה שניתנה לתובע וביטולה

בית הדין דוחה את טענת התובע שההנחה שניתנה לו דומה ל'הלואה מותנית', שאינה קצובה בזמן, ולכן אין לאגודה אפשרות לחזור בה ולבטל את ההנחה. אמנם ניתנה לתובע הנחה בזמנים שהיו קשים, מתוך מטרה לעודד את הצמיחה הכלכלית באזור, אך אין זה אומר שההנחה ניתנה באופן בלתי חוזר ולזמן בלתי מוגבל. אופייה של ההנחה דומה לזה של דמי השכירות, וכשם שזכות האגודה לשנות את דמי השכירות מעת לעת, כך זכותה לשנות את אופי ותנאי ההנחה מעת לעת.

מנגד, דוחה בית הדין את הטענה שהעלאתה הנתבעת לפיה אין תוקף להנחה שניתנה במשך שנים, שכן בארכיון האגודה אין ראיות לכך שההנחה ניתנה באופן לגיטימי: חזקה על הנחה שניתנה במשך שנים רבות, לפי קריטריון ברור והגיוני, שהייתה לגיטימית ונתקבלה באופן כשר וראוי. לכן דינה של טענה זו להידחות.

לגבי ההחלטה על העלאת המחירים, היתה מחלוקת בין הצדדים על הלגיטימיות של עצם ההעלאה, אך לא על הפורום שבו היא נתקבלה, שכן את ההחלטה בעניין קביעת המחיר למ"ר – קיבלה אספת הישוב.

את ההחלטה על ביטול ההנחה קיבלה המזכירות בלבד, ללא התייעצות עם מועצת החברים.

נראה שבאופן עקרוני למזכירות הישוב יש את הסמכות לבטל את ההנחה, כיון שבדרך כלל למזכירות ישובים יש את הסמכות לקבוע את המחירים ואת הנחות וכן לבטלן. קביעת וביטול הנחות הן פרט קטן מתוך התקציב הכללי, ולכן סביר שהחלטה כזו אינה צריכה להתקבל במסגרת האספה הכללית או במועצת החברים.

כך עולה גם מדברי התובע, שציין שאת ההחלטה ההיסטורית על מתן ההנחה קיבלה המזכירות (פרוטוקול עמוד 11 שורה 16).

עם זאת, תהליך ההחלטה על ביטול ההנחה היה בעייתי מכמה היבטים:

א. בפני בית הדין נטען, שהתקבלה החלטה כללית של ביטול כלל הנחות בישוב. לא הוגש לבית הדין מסמך המוכיח החלטה כזו. לא מן הנמנע שביטול ההנחה נעשה בשוגג, ומראש לא נתקבלה החלטה מפורשת עליו – אפילו לא במזכירות. אומנם לבסוף אישרה המזכירות רטרואקטיבית את הביטול, אולם יש חשש שהחלטה זו לא נשקלה בכובד ראש, ואינה דומה החלטה שנעשת בכוונה תחילה להחלטה שמתקבלת כאשרורר בדיעבד.

ב. בשעה שמועצת החברים דנה בהעלאת שכ"ד מפעלים לא היתה מודעת לביטול ההנחה, ויתכן שהייתה מתקבלת החלטה שונה אילו היו החברים מודעים לכך שלגבי חלק מהמפעלים המשמעות היא עליה בפועל של כ-70%. לחילופין יתכן שאילו שאלה זו היתה באה בפני מועצת החברים, היה נקבע במפורש שההנחה לא תבטל.



אלא שכאמור, ולמרות ההיבטים הבעייתיים שתיארנו לעיל, למזכירות סמכות לקבל החלטה לגבי המחירים, ובכלל זה לגבי ההנחה. אשר על כן, חובת בית הדין היא רק לבחון, שכאשר המזכירות קיבלה את ההחלטה על ביטול ההנחה, היא הבינה כראוי את משמעותה.

גם אם ניתן להסתפק האם המכתב הראשון שנשלחה בו הודעה על ביטול ההנחה נכתב לאחר הבנה בהירה של המציאות, הרי שההחלטה השניה שהתקבלה אחרי הדיון הראשון בבית הדין בוודאי נעשתה לאחר שיקול דעת, ואכן המזכירות שינתה את מועד התחולה של ביטול ההנחה. אשר על כן, החלטה זו תקפה. לגבי מועד תחולת ביטול ההנחה נדון בהמשך, כאשר נדון בנושא ההתראה לפני העלאת דמי השכירות.

**לסיכום: החלטת המזכירות על ביטול ההנחה תקפה באופן עקרוני.**

### ח. האם יש צורך בהודעה מוקדמת לפני העלאת מחיר השכירות?

בשכירות שאינה קצובה בזמן, דרישה של המשכיר לשינוי משמעותי בתנאי השכירות, מציבה בפני השוכר שתי אפשרויות – המשך השכירות בתנאים החדשים, או עזיבת המושכר. על כן, כל עוד אין מנגנון מוסכם מראש או מקובל לשינוי מחיר השכירות, דינה של החלטה על העלאת מחיר כדינה של הודעה על פינוי הדייר. משמעות הדבר היא, שעומדת לשוכר זכות לקבל הודעה מוקדמת על שינוי בתנאי השכירות בדומה לזכותו להודעה מוקדמת לפני פינוי, שרק לאחריה תיכנס העלאת דמי השכירות לתוקף.

בענין הודעת פינוי אומרת המשנה (בבא ממציא קא, א):

משנה. המשכיר בית לחבירו בימות הגשמים - אינו יכול להוציאו מן החג ועד הפסח. בימות החמה - שלשים יום.

ובגמרא (שם):

גמרא. מאי שנא ימות הגשמים... אמר רב יהודה: להודיע קתני. והכי קאמר: המשכיר בית לחבירו סתם - אין יכול להוציאו בימות הגשמים מחג ועד הפסח אלא אם כן הודיעו שלשים יום מעיקרא...

בגמרא מפורש שכדי שהמשכיר יוכל לפנות את הדייר, עליו למסור לו הודעה מראש על הפינוי. זמן ההודעה משתנה בין ימות הגשמים לימות החמה: בימות החמה די בהתראה של 30 יום מראש, ואח"כ אין מניעה לפנות את השוכר. לעומת זאת, בימות הגשמים אי אפשר לפנות את הדייר אלא אם ניתנה הודעה 30 יום לפני ימות הגשמים, אך במהלך ימות הגשמים אי אפשר למסור הודעה. הטעם לכך שבימות הגשמים אי אפשר לפנות את הדייר מובא בראשונים (שם), שבימות הגשמים קשה יהיה לדייר למצוא בית חלופי, כיון שאין דירות העומדות להשכרה.

בהמשך, מובאים דברי רב הונא ורב נחמן המתייחסים לשינוי מחיר.

אמר רב הונא: ואם בא לרבות בדמיה - מרבה.





- אמר ליה רב נחמן: האי לנקטיה בכובסיה דלשבקיה לגלימא!

- לא צריכא, דאייקור בתי.

דהיינו, המשכיר רשאי להעלות את דמי השכירות אף בלא התראה, אם התייקרו כל הבתים. אך אם לא עלו המחירים אינו יכול להעלות את דמי השכירות מיידית, ויהא עליו למסור התראה באופן הדומה להתראה על פינוי. וכן פסק השו"ע (ח"מ שיב, ה; ט):

(ה) המשכיר בית לחבירו סתם, אינו יכול להוציאו עד שיודיענו לי יום מקודם כדי לבקש מקום ולא יהא מושלך בדרך, ולסוף השלשים יצא. בד"א, בימות החמה; אבל בימות הגשמים, אינו יכול להוציאו מהחג ועד הפסח.

(ט) מה שאמרנו שאין המשכיר יכול להוציאו ולא השוכר יכול לצאת עד שיודיענו מקודם, אם הוקרו הבתים יש למשכיר להוסיף עליו ולומר לשוכר: או שכור בשוויה או תצא, וכן אם הוזלו הבתים יש לשוכר לפחות השכר ולומר למשכיר: או שכור לי כשער של עכשיו או הרי ביתך לפניך.

**מיהו דוקא דהתנו הכי מקודם הזמן**, ואעפ"י שעבר זמן הודעה; אבל אם עמדו בסתם, מסתמא דעתם היה על השכר הראשון.

השו"ע פוסק את דין הגמרא, בתוספת חשובה, שאם הצדדים לא הודיעו על עדכון המחיר בהתאם לשינוי מדד הדירות, לא יוכלו לדרוש עדכון רטרואקטיבי, שכן מן הסתם היתה דעתם להמשיך בשכירות לפי המחיר הקודם.

#### **הצורך במתן התראה מראש בשכירות קצובה ובשכירות 'סתם'**

השולחן ערוך (ח"מ שיב, ח) מציין שאת ההתראה לפני פינוי יש למסור רק במקרה שהשכירות היא 'שכירות סתם', כלומר שכירות שאינה קצובה בזמן. אך אם מראש נקבע תאריך לסיום השכירות, אין צורך בשום התראה, והמשכיר יוכל לפנות את השוכר בתום המועד שנקבע ואפילו באמצע החורף. הסיבה לכך היא, שהשוכר ידע מראש שהשכירות עתידה להסתיים במועד מסוים, וצריך היה להכין עצמו לתרחיש שבו השכירות אינה ממשיכה.

בכסף הקודשים (ח"מ שיב) דן במקרה בו השכירות התחילה כשכירות קצובה בזמן, אך הצדדים האריכו אותה עוד ועוד במשך שנים. לדבריו, במקרה של שכירות כזו צריך לתת התראה לפני פינוי, כיון שהצדדים יכולים להניח שהשכירות תמשיך הלאה, כמו במקרה של 'שכירות סתם'.

מכאן לנדון דנן: אף שבעבר השכירות היתה שכירות קצובה בזמן, הרי שבמשך שנים רבות התובע המשיך לשכור את הנכס, ומכאן שחלה על הצדדים חובה למסור התראה מראש לפני פינוי או לפני שינוי משמעותי במחיר.

הנתבעת העלתה את דמי השכירות באופן חד בלי שהודיעה על כך לתובע מראש, ולכן מחיר השכירות החדש נכנס לתוקף רק בסוף תקופת ההודעה המוקדמת. כך הדין לגבי מחיר השכירות, וכך גם לגבי ביטול ההנחה - שניהם נכנסים לתוקף רק בתום תקופת ההודעה המוקדמת.



נציין, שלמרות האמור, לדעת בית הדין התובע לא יוכל לדרוש שהנתבעת תשיב לו כספים על סכומים ששילם בתקופת ההודעה המוקדמת שצריכה היתה להינתן לו בסוף שנת 2012. שכן, העובדה שהתובע לא דרש כספים אלו בעבר מלמדת שמחל עליהם וקיבל עליו את הדין.

**לסיכום: העלאת דמי השכירות וביטול ההנחה נכנסים לתוקף רק לאחר תקופת הודעה מוקדמת.**

### ט. משך תקופת ההודעה המוקדמת

#### תקופת הודעה מוקדמת במשנה ובגמרא

המשנה (בב"מ קא, ב) מזכירה ארבעה זמני התראה שונים, שנים לשכירות בתיים (בערים ובכרכים), אחד לשכירות חנויות, והשלישי לשכירות חנויות של נחתומים וצבעים:

המשכיר בית לחבירו בימות הגשמים - אינו יכול להוציאו מן החג ועד הפסח. בימות החמה - שלשים יום.

ובכרכים, אחד ימות החמה ואחד ימות הגשמים - שנים עשר חדש.

ובחנויות, אחד עיירות ואחד כרכים - שנים עשר חדש.

רבן שמעון בן גמליאל אומר: חנות של נחתומים ושל צבעים - שלש שנים.

רש"י מסביר שחילוקי הזמנים במשנה נובעים מהבדלים בקשיי המעבר בכל אחד מהמקרים: בבתים שבערים קל למצוא דירה חלופית, ולכן די בהתראה של 30 יום. לעומת זאת, בכרכים קשה למצוא דירות להשכרה, ויש צורך בהתראה של שנה.

בחנויות תמיד צריך התראה של שנה, כיון שבעלי החנויות היו רגילים למכור את הסחורה בהקפה, ואם החנות תשנה את מיקומה - הקונים שטרם שילמו לא ימצאו את החנות במקומה החדש.

לדעת רשב"ג, בחנויות של נחתומים ושל צבעים רגילים למכור בהקפה לזמן מרובה, ולכן יש צורך בהתראה 3 שנים מראש.

התקופות שנקבעו במשנה ובגמרא מתאימות לדרך בו התנהלו חיי המסחר בתקופת המשנה והגמרא. ולכן יש לבחון את משך התקופה הרלבנטית בהתאם לזמן ולמקום.

מאידך, ברור שאורך התקופה אינו משתנה בהתאם לצרכים הייחודיים של השוכר והמשכיר, אלא בהתאם לסוג הנכס המושכר. תנאי ההשכרה צריכים להיות ידועים לשוכר ולמשכיר כבר בזמן כריתת ההסכם ביניהם, כדי שיוכלו לדעת באיזה אופן יכלכלו את מעשיהם, ולכן הם אינם משתנים לפי מאורעות מקריים.

לכן, בהעדר הסכם בין הצדדים, עלינו להניח שההסכם-מכללא ביניהם היה בהתאם למנהג. דע עקא, שהמנהג בימינו אינו ברור.

#### תקופת הודעה מוקדמת לפי החוק



למרות שבמקרים רבים החוק מהווה נקודת עוגן שמשפיעה על עיצוב המנהג, נראה שבמקרה של התראה מראש אין הדברים כן:

בחוק השכירות והשאלה נקבע פרק הזמן להודעה מוקדמת בדרך הבאה (חוק השכירות והשאלה סעיף 19):

(א) לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על ידי מתן הודעה לצד השני.

(ב) ניתנה הודעה כאמור בסעיף קטן (א), תסתיים השכירות —

(1) כשנקבעו דמי השכירות בסכום מסויים לתקופות קצובות — בתום התקופה המתחילה בסמוך לאחר מתן ההודעה, או כעבור שלושה חדשים לאחר מתן ההודעה, הכל לפי המועד הקצר יותר;

לפי החוק, אם השכירות אינה קצובה בזמן, ולא הוסכם מראש על תקופת הודעה מוקדמת, אזי התקופה תהיה הזמן הקצר מבין השנים: 1. פרק זמן קצוב אחד (בשכירות חודשית, למשל, חודש). 2. שלושה חודשים ממועד מתן ההתראה.

החוק אינו מבחין בין סוגים שונים של נכסים (בתים, חנויות), בין תקופות שונות ובין אזורים שונים, ואת כולם הוא שם באותו סד קבוע של עד שלושה חודשים לכל היותר, וברוב המקרים תקופה של חודש (כי המנהג הרווח הוא שכירות חודשית). קביעה זו אינה משקפת את המנהג הרווח בחוזים מסוגים שונים, זאת, הן מצד הידוע לנו והן על פי טענות הצדדים שיובאו להלן.

בשילוב שתי העובדות – ההסדר ההלכתי נותן פרקי התראה גדולים יותר, וגם המנהג הוא לתת פרקי התראה גדולים יותר (מאשר תקופה של חודש), נראה שהחוק אינו מחייב מבחינה הלכתית.

על אף ש'דינא דמלכותא דינא', כבר האריכו הפוסקים להגדיר מתי על בית הדין לאמץ את חוקי המדינה, ומתי עליו לדחות אותם. תמצית הדברים מובאת בדבריו של הגר"ש ישראלי (עמוד הימיני סימן ח' אות ח):

עיקר ההבדל הוא במהות המשפטים והחוקים. ישנם דברים ובעיות משפטיות שעיקרם בהכרעת השכל, ומטרת החוק בזה הוא למצות את מדת האמת והצדק, ולקבוע כן את החוק. עניינים אלה אין לפעול בהם בדרך של הוצאת פקודות אלא בדרך הכרעה שכלית, ע"כ עניינים אלו מסורים להכרעת חכמי המשפט הבקיאים בדבר, ועל פיהם יקום החוק.

וישנם חוקים שכל עיקרם אינם אלא תקנות קבועות, שלא שייך בהם הכרעה שכלית, אלא קביעת נוהג וחק, בהתאם ליסודות הכלליים של הצדק...

והבחנה זו בין דברים שעיקרם בהכרעה שכלית לבין דברים שעיקרם בחינת התיקון שיש מזה לעולם, היא הקובעת את ההבדל שבין דין ערכאות לבין דין המלכות. כל מה שתלה בהכרעה שכלית כלול במשפט ערכאות, שהם הם חכמי המשפט של אוה"ע, ובה



אין דינא דמלכותא כלל, כי במה שנוגעה להכרעת השכל יש לנו חכמת התורה והכרעתה והכרעת חז"ל, ומהם לא נוזז. אולם בדברים שעיקרם מיסוד **תקנות** לתיקון העולם, זה שייך מטבעו למלכות, שעליה לשקוד לתיקון אזרחיה, ובזה דינא דמלכותא דינא.

לדבריו הרב ישראלי, דינא דמלכותא יהיה תקף רק אם כוונת המחוקק היתה לתיקון העולם, כתיקון נקודתי, ולא כהכרעה שמושתתת על עקרונות משפטיים.

בנדון של חובת ההודעה, מתקיים מתח בין שני שיקולים ועקרונות משפטיים: הראשון הוא החשיבות בהתאמת פרק זמן ההודעה בהתאם לכל מקרה לגופו, לפי זמנו מקומו ועניינו. מאידך, השיקול השני הוא החשיבות שלצדדים יהיה ברור מהי תקופת ההודעה. בהתאם לשיקול זה תהיה קביעה אחידה של זמני הודעה מוקדמת, בלי ירידה לפרטים ולחילוקי מקרים.

חוק השכירות הנ"ל מייחס חשיבות רבה מאוד לשיקול השני, ולכן הכניס את כל סוגי השכירויות לסד אחד, בלי להתאים את פרק זמן ההתראה בהתאם לחילוקי המקרים. לעומת זאת, בהצעת חוק דיני ממונות התשע"א-2011 (סעיף 125) נטו המציעים לקיצוניות השנייה, והורו שעל צד הרוצה לסיים את החוזה להודיע על כך 'בתוך זמן סביר מראש', ובכך לא קבעו שום עוגן ברור.

ההלכה אימצה דרך זהב בין השיקולים, והגדירה כמה זמנים שונים לפי קריטריונים קבועים וידועים, אותם הזכרנו לעיל.

הבחירה של החוק בין השיקולים נובעת מתוך שיקולים משפטיים, ולכן לדברי הרב ישראלי, נראה שההלכה לא תאמץ את החוק במקרה זה.

בנוסף על האמור לעיל, לעיתים ההלכה מאמצת את דינא דמלכותא כאשר הוא מתמודד עם בעיה מתחדשת, שתנאי החיים המודרניים דרשו תיקון עולם באותו תחום. בתחום בו יש להלכה מענה הולם שמתייחס לאותן בעיות עימן מתמודדת המציאות הקיימת כיום, אין סיבה לאמץ את החוק. להיפך, היינו מצפים שהחוק יאמץ את ההסדר שבהלכה.

### פסקי הדין של בית המשפט

התובע הגיש שני פסקי דין, מהם עולה לטענתו שהתובעת אינה רשאית להעלות את דמי השכירות באופן חד צדדי.

פסק דין 1185/97 מדבר על מערכת יחסים בין דייר בבית אבות לבין בית האבות. נראים הדברים שאין לדמות את מערכת היחסים בין דייר בבית אבות, ואת הציפיות המיוחדות כלפי בית האבות בו מתכנן אדם להתגורר ואף לסיים את חייו, למערכת יחסים שבין שוכר ומשכיר נכס עסקי (גם אם מדובר על שכירות לטווח ארוך).

הנדון בפסק הדין השני ת"א 4229/08 דומה יותר לנדון דידן. המדובר הוא על מצב בו שוכר חנות בקניון קיבל הנחה קבועה ביחס לחוזה עליו היה חתום. המשכירה ביטלה את ההנחה בלא דיון ובלא התראה, וזאת בהתאם לזכויותיה בחוזה.



בלי לקבוע דבר בעניין המשמעות ההלכתית של פסק הדין, נאמר שעדיין הדברים שונים בתכלית מאשר בנדון דידן. בפסק הדין, השינוי במחיר נעשה זמן קצר לאחר שהושגו הבנות בעל פה, ובניגוד לאותן הבנות. כמו כן, שינוי המחיר נעשה בלא כל שיג ושיח עם השוכר.

בשונה מכך, במקרה דנן העלאת המחיר לא נעשתה בניגוד להבנות, כי ברור היה שהנתבעת תוכל לשנות את המחיר מעת לעת. כמו כן, אצלנו ניתן לתובע יומו, והוא טען את טענותיו בפני אסיפת החברים. אלא שהמשכירה (האגודה השיתופית), לא קיבלה את טענותיו, וקבעה את דמי השכירות על פי שיקול דעתה. לפיכך, אין להביא כל ראייה מפסק הדין.

### תקופת ההתראה הנהוגה, לפי דברי בעלי הדין

בית הדין פנה אל הצדדים בבקשה לקבל עדויות על תקופת ההתראה הנהוגה בעסקים מהסוג שבנדון דידן.

הנתונים שנתקבלו בבית הדין הם כדלהלן:

1. לדברי התובע, עו"ד מסויים העוסק בתחום הנדל"ן, אמר ששינוי של אחוזים בודדים בשכ"ד לתעשייה דורש הודעה מראש של בין חצי שנה לשנה.

2. במכתב מאת יועצת נדל"ן העובדת בחברה העוסקת בתיווך נדל"ן, נאמר כי המקובל הוא שניתנת הודעה של בין 60-90 יום מראש לפני העלאת מחיר.

3. לדברי הנתבעת, פרק הזמן המקובל לפינוי נכס הוא 60 יום, 'כפי שמופיע בחוזה'. אלא שבחוזו שנשלח למזכירות בית הדין לא מוזכרת תקופה בת 60 יום, כי אם תקופה של 90 יום (סעיף 5 ד).

בספרי הפוסקים מצאנו נקודת עוגן נוספת: בספר עמק המשפט - שכירות בתים (סימן ד, עמ' קכ) כתב שלפי אומדן דעתו בחנויות היום די בהתראה של שלושה חודשים. והרצה הדברים לפני הגר"ש אלישיב ז"ל והסכים עמו.

לסיכום הדברים, נראה שפרק הזמן המקובל והסביר להתראה הוא שלושה חודשים. נתון זה עולה מספרי הפוסקים, מחוק המדינה, מהחוזו ששלחה הנתבעת, וממכתב ששלח התובע.

**לסיכום: בנכס לתעשייה, בהעדר הסכמה מוקדמת, יש להעמיד את תקופת ההתראה לפני פינוי נכס מושכר או לפני שינוי משמעותי במחיר השכירות על שלושה חודשים. במהלך תקופה זו, אין לשנות את מחיר השכירות בלא הסכמה מראש.**

### י. מתי מתחילה תקופת ההודעה המוקדמת?

העלאת דמי השכירות היתה נתונה במחלוקת משפטית בין הצדדים החל מתחילת השנה האזרחית (1/2014).

יש לברר ממתי מתחילה להיספר תקופת ההודעה המוקדמת: האם מזמן ההודעה על עליית המחירים, או מהזמן שבו ניתן פסק הדין?



בשו"ת מהרי"ל (סימן עז) דן במחלוקת שהיתה בין ראובן ללאה על בעלות בנכס שבו התגורר ראובן. המהרי"ל פסק שהבית בבעלות לאה. ראובן הוסיף וטען שכיון שפסק הדין ניתן בחורף, אין באפשרותו לפנות את הנכס, והוא מעוניין להישאר בו עד סוף החורף, ועד אז לשלם דמי שכירות. לאה סרבה לבקשתו. המהרי"ל השיב:

ומה שכתב ראובן שלא יוכל לצאת בחורף וזמנו הוא בר"ח אלול, איני רואה דבריו כיון דימים רבים הוא שטענה עמו לאה, איבעי ליה למיחש שמא תנצחנו...

אמנם אם אונס גדול הוא לראובן שלא יוכל כלל למצוא בית בימי החורף, נכון ללאה לעשות לפנים משורת הדין, להניחו בבית באחת המקומות, כי זהו הטוב הישר עד אשר ימצא לו בית עד כלות החורף...

לדעת המהרי"ל היה על ראובן הדייר לחשוש שמא יפסיד בדין, ואז יצטרך לפנות את הנכס. לפיכך, תקופת ההתראה אינה מתחילה מיום מתן פסק הדין, אלא מיום ההודעה. המהרי"ל מוסיף שאם התנאים אינם מאפשרים לראובן לפנות את הנכס עד סוף החורף, על לאה לנהוג לפנים משורת הדין, ולהניח לראובן להמשיך להתגורר בנכס ככל שהדבר מתאפשר. כך פסק גם הרמ"א (חו"מ שיב, יד):

שניים שהיו דרים בבית והיו חולקין על הבית, ואחר כך נתחייב אחד בדין, צריך לצאת אפילו באמצע החורף, אף על פי שלא הודיעו חבירו מקודם

ובאר הסמ"ע (ס"ק כב):

דהוה ליה למידע מעצמו דכשיתחייב בדין לא יהיה ניחא לשכנגדו להחזיקו דדמיא עליה כאריה ארבא, ועד כאן ג"כ לא החזיקו אלא עד שיצא זכותו לאור

כלומר, על אף שלא ניתנה הודעה מפורשת על פינוי, צריך היה הדייר לדעת שאם ביי"ד יפסוק כנגדו, ירצה שכנגדו לפנותו, וידיעה כזו נחשבת כהודעה מוקדמת על פינוי.

גם במקרה דנן, יש להתחיל את תקופת ההודעה המוקדמת החל מזמן ההודעה על עליית המחיר. הגם שהתובע תכנן לפנות לבית הדין במטרה לסכל את עליית מחירי השכירות, עדיין היה עליו להתכונן לתרחיש בו התביעה אינה עולה יפה, ומחירי השכירות יעלו.

האגודה קיבלה את ההחלטה על עליית מחירי השכירות בתאריך 07/01/14, ולפיכך היא נכנסה לתוקף 90 יום אח"כ, ב 07/04/14. עד אז יהיה מחיר השכירות זהה למחיר השכירות בתקופה שלפני ההעלאה.

#### תחילת תקופת ההודעה המוקדמת בעניין ביטול ההנחה

גם לגבי ההנחה שהתבטלה היה צורך לתת תקופת התראה, החל מהמועד בו נתקבלה ההחלטה. כפי שהסברנו לעיל, בית הדין סבור שאופן קבלת ההחלטות הראשונות היה לקוי: כאמור לעיל, בפני בית הדין לא הובהרה השאלה האם אכן ההחלטה לבטל את ההנחה התקבלה במוזכרות



באופן מסודר ולאחר תשומת לב למשמעותה, כבר בשלבים מוקדמים (תחילת השנה). המכתב שהוגש לבית הדין, ושנשלח לתובע בפברואר 2014, רק מבהיר את התחשיב, אך לא מוזכר שהעניין הונח בפני המזכירות.

אומנם בפני בית הדין טען נציג הנתבעת, שאחרי המכתב של התובע "נבחן הסיפור במזכירות" (פרוטוקול דיון 1 עמ' 8 שו' 15) אך לא הוגש לבית הדין פרוטוקול מדיון המזכירות. ובוודאי שלא ברור שהמזכירות עמדה על הבעייתיות בכך שהאסיפה קבעה את המחיר המחודש, בלי לדעת שבנוסף לעליה זו יש כוונה לבטל את ההנחה. ליקוי זה עלה לראשונה בבית הדין דידן, ומכוח זה אחר כך בישיבת המזכירות ב-8/14.

רק ההחלטה שהתקבלה לאחר הדיון בבית הדין שקלה את מכלול השיקולים, ולכן יש לה תוקף ללא ספק.

יש להסתפק מבחינה הלכתית, האם במקרה זה, כיוון שהנתבע ידע על הכוונה לבטל את ההנחה, יש לתת את תקופת ההתראה ממועד ההודעה (שהתקבלה שלא כדין). או שכיון שההחלטה התקבלה בצורה תקינה רק במועד מאוחר יותר, יש למנות את זמן ההתראה מאותו מועד.

בכל דרך שבה נסתכל על הדברים – בית הדין רואה גם קושי מהותי בהחלטה שמשמעותה העלאת המחיר הריאלי לשכירות המבנה בשיעור חד כל כך בפעם אחת (שינוי המחיר + ביטול הנחה). בנוסף, יש קושי מהותי להוסיף על השינוי במחיר שנקבל באסיפה הכללית, שינוי נוסף במחיר בדמות ביטול הנחה באמצעות גוף אחר. (כל זאת, למרות שבאופן עקרוני היתה לאותו גוף – המזכירות – את הסמכות לקבל את ההחלטה. אך לאחר שהעניין הועבר לאסיפה הכללית שהיא המוסד בעל הסמכות העליונה, לכאורה יש בכך שינוי מאותה החלטה. למעשה, לאור התוצאה להלן, שביטול ההנחה חל כ-11 חודש לאחר ההחלטה של האסיפה, אין לבטל את תוקף ההחלטה של המזכירות).

לאור הספק העובדתי (לגבי אופן ומועד קבלת ההחלטה במזכירות), והספק ההלכתי (לגבי המועד ממנו יש לקבוע את הצורך בהתראה במצב דנן), ולאור הקושי המהותי בקבלת שתי החלטות פוגעות בשני גופים שונים, אנו קובעים שההנחה תבטל החל מ-3 חודשים מהיום בו התקבלה ההחלטה במזכירות בצורה מסודרת ללא כל ספק (29/8/2014). דהיינו, ביטול ההנחה יחול רק מתאריך 30/11/2014.

לאור הבעייתיות באופן בו החולט על ביטול ההנחה, בית הדין ממליץ בפני הנתבעת שבהצבעה על תקציב 2015, יעלה לדיון והכרעה הנושא ההנחה שניתן במשך שנים למפעלים הגדולים.

## יא. החלטה

1. בית הדין דוחה את התביעה לפיקוח על עלויות השכירות.

2. עד התאריך 07/04/14 ישלם התובע, מר פ', דמי שכירות לפי המחיר שהיה בשנה שעברה.



3. ביטול ההנחה בשיעור 50% על מחצית המבנה יחול החל מ-30/11/2014.
4. הנתבעת תגיש לבית הדין ולצדדים תחשיב מדויק לחישוב עלויות השכירות לשנה זו, תוך 14 יום. התחשיב יוגש לתובע לתגובה תוך 14 יום נוספים.
5. לאחר מכן, יתן בית הדין פסק סופי בו יקבעו סך דמי השכירות לשנה זו.
6. בית הדין ממליץ באופן לא מחייב בפני המזכירות, להביא את נושא ביטול ההנחה במפעלים הגדולים לדיון והכרעה באסיפת התקציב הבאה.
7. פסק הדין ניתן בתאריך טו בכסליו תשע"ה, 7 בדצמ' 2014 למניינם.

## בזאת באנו על החתום

_____	_____	_____
הרב אהרן פלדמן	הרב סיני לוי	הרב אריה כ"ץ