

# דמי שכירות בבתי עסק "מוגנים"

## עו"ד מאיר אלפיה

נושא דמי שכירות בבתי עסק המוגנים על-פי חוק הגנת הדייר, עובר תמורות בשנים האחרונות, בעיקר ככל הנוגע לבתי עסק ללא תקרת מקסימום. קיימות שתי קטגוריות של בתי העסק המוגנים, בהקשר לאופן קביעת גובה דמי השכירות שבהם. הסוג האחד הנו בתי העסק אשר חלה עליהם תקרת מקסימום, דהיינו דמי שכירות מירביים. נקודת המוצא בעניין זה על-פי החוק היא, שדמי השכירות בבתי העסק ייקבעו בהסכם בין בעל הבית לדייר ובאין הסכם כזה רשאי כל צד לבקש שבית הדין יקבע את דמי השכירות על פי החוק, כאשר בית הדין קובע את דמי השכירות לגבי בתי עסק עם 'תקרה', הוא לא יקבע דמי שכירות העולים על השיעורים המירביים. בקובעו את דמי השכירות של בית עסק, על בית הדין להתחשב בכל הנתונים העשויים להשפיע על גובה דמי השכירות בבית העסק, לרבות סוג העסק, האזור שבו הוא נמצא והשימוש בו.

## בתי עסק עם שיעורים מירביים של דמי שכירות

בעבר, לגבי סוג זה של בתי עסק היו נקבעות תקנות משנות אשר מידי פעם קבעו את השינויים בגובה דמי השכירות המירביים.

החל משנת 1983 (תיקון תשמ"ג), נקבע מנגנון הצמדה, אשר בא במקום התקנות המשנות (סעיף 152 ב' לחוק הגנת הדייר -נוסח משולב- תש"ל"ב-1972); על פי התיקון האמור, החל מיום 1.1.83, דמי השכירות המירביים של בית העסק יהיו אלו ששולמו לפני 1.1.83, בתוספת 300 אחוזים, לגבי העתיד נקבע מנגנון שינוי קבוע, על פיו אחת לשלושה חודשים, ב-1 בינואר, ב-1 באפריל וב-1 באוקטובר של כל שנה, יעלו דמי השכירות בשיעור עליות הממד בשלושת החודשים הקודמים.

## בתי עסק ללא שיעורים מירביים

סוג זה של בתי עסק נגזר מהוראת סעיף 52 א' (ה) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) 1972, אשר הוסף לחוק בתיקון האמור משנת תשמ"ג.

על פי הוראת סעיף קטן (ה), הממשלה רשאית לקבוע בתקנות סוגים של בתי עסק שסעיף 52 א' -קרי נושא דמי שכירות מירביים- לא יחול עליהם.

בתי עסק מסוג זה, ידועים כבתי עסק 'ללא תקרה' ורשימת בתי העסק הללו נקבעה בתקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק - אי תחולת השיעורים המירביים והפחתות), השתמ"ג - 1983, אשר הותקנו לחוק מכח תיקון תשמ"ג.

הרשימה כוללת עשרים ואחד בתי עסק הנמנים על מגוון רחב של עסקים ובהם בתי מסחר, מוסדות פיננסיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מלונות, גלריות, תחנות דלק ועוד. מה שמאפיין בתי עסק אלו הוא יציבות ואיתנות כלכלית, המצדיקים הסרת 'המטריה' שפרש החוק על בתי העסק הנמנים על הקטגוריה הראשונה, בעת שקבע להם דמי שכירות מירביים ובעת שנתן אפשרות לבעלי הבית להפיק מן הנכסים דמי שכירות ריאליים.

בעבר, נמנו על רשימת בתי העסק 'ללא תקרה', שמונה בתי עסק בלבד. כיום, לאור מגמת הרחבת העסקים הללו וסוגיהם, הרשימה עומדת על עשרים ואחד בתי עסק כאמור.

בית המשפט העליון עמד על מגמה זו, בעת שהתייחס לשאלת דינו של בית עסק שלא נכלל במפורש בתקנות אולם, לאור המגמות הללו, ניתן במסגרת פרשנות לכלול את בית העסק האמור,

במסגרת בתי העסק שנמנו בתקנות. זאת, בהתחשב במגבלות היכולת להחייב במסגרת פרשנית מה שמעבר לכוונת המחוקק.

הסוגיה נדונה בע.א. 593/89, בהקשר למשרד המשמש לסוכן ביטוח. הואיל וסוג זה לא נכלל בתקנות, השאלה שעמדה היתה אם ניתן לראות אותו עסק של בעל מקצוע חופשי, שנכלל בתקנות. בית המשפט עמד על ההסטוריה התחיקתית של דמי שכירות מירביים בבתי עסק וקבע שההסטוריה מעידה על הרחבה מתמדת של בתי העסק ללא שיעורים מירביים, תוך איזון אינטרסים בין בעלי בתים והשוכרים מחד ותשומת לב והתחשבות במעמד הכלכלי של סוגי עסק מסוימים שלא הגיע הזמן להסיר מעליהם את הגנת השיעורים המירביים של דמי השכירות, מאידך. במקרה הנדון, בית המשפט נעזר במגמה האמורה, כדי להתגבר על הקושי בפרשנות המונח "מקצוע חופשי". הוא הגיע למסקנה כי ישנם עיסוקים הנמנים על הרשימה, שאחדים מהם קרובים מבחינת המהות והמבחן הכלכלי, לסוכן ביטוח בית המשפט ראה איפוא עיסוק זה, במסגרת מקצוע חופשי לעניין התקנות.

### אופן קביעת דמי השכירות בבתי עסק ללא שיעורים מירביים

כבר לפני שנים, בית המשפט העליון קבע, כי את החישוב יש לערוך בגובה דמי השכירות הראויים, שצדדים סבירים היו מגיעים אליהם בהסכמה בדרך משא ומתן חופשי וזה ניתן להיעשות או על-ידי השוואה לדמי השכירות בנכסים דומים, או על בסיס רווח סביר מערכו של המושכר הפנוי. אנו נתמקד בקביעת דמי השכירות על בסיס רווח סביר מערכו של המושכר כפנוי - סוגיה שבשנים האחרונות העסיקה את בתי המשפט והביאה לפסיקה רבת חשיבות בעניין. בעבר, בתי המשפט ישמו שיטת חישוב זו על-ידי קביעת תשואה בשיעור קבוע של 6% לשנה משווי הנכס הפנוי. לגבי בנקים נקבעה תשואה גבוהה יותר - 7% לשנה. התמורה שחלה בנושא קשורה ב"פרשת זילברשטיין" על גלגולה, אשר מעסיקה בשנים האחרונות את הערכאות השונות.

גלגולה הראשון של "פרשת זילברשטיין", הביא לפסק-דין חדשני של בית המשפט העליון ב- ר"ע 241/83 (פד"י לט'-4) 589, בעניין אחוז הרווח שניתן להפיק מן המושכר במסגרת קביעת דמי השכירות, עד כי בית הדין לשכירות בחיפה, כינה את הפסיקה -בתיקים 26/85, 27/86- בלשון "מעין מהפכה". ראשיתו של העניין בהליך בתיק שכירות, בו ביקשו בעלי בית לקבוע דמי שכירות למושכר חסר תקרה, בשיעור 12%- 14% משווי הנכס ובית הדין לשכירות קבע את גובה דמי השכירות על בסיס 6% מן השווי ליום 1.1.83. בית המשפט העליון קבע במסגרת ערעור כי אין להניח כי כוונת המחוקק היתה להפחית את דמי השיכורת בבתי עסק חסרי תקרה, משיעוריהם הריאליים.

כן קבע בית המשפט, את הצורך בהתאמת החישוב לנסיבות הזמן, באומרו כי קביעת האחוז מערך המושכר אינה בבחינת אמת מידה שהיא קיימת ועומדת בכל עת וישאין לך קביעת 'תשואה ראויה' אלא בזמנה, בהיותה נגזרת ממכלול גורמים במשק, כגון מידת הנזילות של ההשקעה והרווח הצפוי בהשקעות אלטרנטיביות בנות השוואה ואין צורך להדגיש, כי מאז נתנו פסקי הדין, שבהם נקבעו דמי השכירות בשיעור 6% או 7% מערך הנכס, אירע דבר בכלכלה הישראלית, בית המשפט החזיר את התיק לבית הדין לשכירות בתל-אביב על מנת שזה יקבע את אחוז הרווח הסביר.

בית המשפט העליון קבע איפוא את העקרונות לקביעת דמי השכירות על בסיס ריאלי, ניתן לומר שזה לכשעצמו לא הביא למהפיכה מיידית, כלשון בית הדין לשכירות בחיפה בתיק הנ"ל: 'היי הכלכלה מתנהלים כידוע לפי דפוסים קבועים ומתוכננים לטוח בינוני, לפחות כאשר הדבר אמור לגבי נדל"ן ואינני סבור שניתן לחולל 'מהפיכה' מיידית בשאלת התשואה ולו רק מפני שביהמ"ש העליון כבר-ע זילברשטיין הנ"ל קבע מה שקבע, כאמור, בשנתו על-ידי כך נהוג מושרש מזה שנים רבות'. אף שכך, חלה תמורה מסוימת בכל זאת ובתי הדין החלו לקבוע תשואה גבוהה יותר אם כי בשיעור

מתוך, והשיעורים המסורתיים של 6% ו-7% איבדו מ'קדושתם'.

פרשת זילברשטיין המשיכה 'לנתע' בין הערכאות. כאמור, בית המשפט העליון החזיר את התיק לבית הדין לשכירות, לקביעה מתורשת של דמי שכירות בית המשפט ציין כי בית הדין יעשה כן 'לאחר שהמשיבה תשלים (אם תרצה) את ראיותיה לעניין אחוז הרווח הסביר, שיש לקובעו כדמי שכירות על בסיס שווי הנכס.

בית הדין לשכירות אשר דן בעניין לאחר שהתיק הוחזר מבית המשפט העליון, העמיד את שיעור דמי השכירות על 8% מהשווי המוסכם של הנכס ליום 1.1.83. בית הדין לשכירות סבר, כי קיים הבדל בין מושכרים חופשיים למושכרים מוגנים לגבי דמי שכירות ריאליים והשינויים בכלכלה הישראלית בשנים האחרונות, 'אינם מזכים' בהכפלת דמי השכירות הריאליים שהיו נהוגים קודם לכן מ-6 ל-7 אחוזים ל-12 אחוזים'.

בית הדין התחשב גם בשיפוצים שהוכנסו במושכר על-ידי השוכרת ובתנאי הסביבה, במושכר, בגילו ובתנאיו ולאור כל הנסיבות, קבע דמי שכירות ריאליים כהכנסה סבירה לבעלי הבית בשיעור 8% בעלי הבית הגישו ערעור לבית המשפט המחוזי וזה דחה את הערעור וגם דחה ערעור שכנגד של השוכרת. על דחיית הערעורים הללו, ערערו הצדדים לבית המשפט העליון- ע.א. 363/89 וערעור שכנגד. בית המשפט העליון, בדונו בערעור, נדרש לסוגיה של האבחנה בין בתי עסק מוגנים לשאינם מוגנים, בקביעת דמי שכירות ריאליים. הוא מצביע על פסק-דינו הראשון בעניין זילברשטיין, בו נאמר כי 'לבאורה וכל עוד לא הביאה המשיבה ראיה לטור (כמבואר להלן). צודק בא כח המערערים, כי אין לעשות אבחנה בין רווח סביר מנכס המושכר בשכירות מוגנת, לבין רווח סביר מנכס, המושכר בשכירות שאינה מוגנת...'

בית המשפט קיבל את עמדת בא כח המערערים, לפיה נקודת המוצא לקביעת הרווח הסביר, היא התשואה המתקבלת ממושכרים חופשיים. בית המשפט דן גם בשאלה אם יש מקום לסטות מנקודת מוצא זו ככל שמדובר במושכרים מוגנים והוא סבור כי בסופו של דבר, החסרונות והיתרונות מקזיזים פחות או יותר אלו את אלו, כשהחסרון המכריע למשכיר בשכירות 'מוגנת', הוא אובדן היכולת לנהוג ברכוש מנהג בעלים לכל דבר, בתום תקופת השכירות.

במקרה זה פסק בית המשפט כי יש לקבוע תשואה של 12% כנכונה למועד הרלוונטי 1.1.83, בהיותה תשואה (בגבולה התחתון), המתקבלת ממושכרים חופשיים והוא הפחית את התשואה ל-10% בהתחשב בשיפוצים שהשקיעה השוכרת בנכס.

## סיכומו של דבר

בשנים האחרונות קיימת מגמה של הרחבת בתי העסק שאינם נהנים מיתקרת מקסימום, דהיינו מ'מטריית' דמי השכירות המירביים. בצד מגמה זו, התרחשה התמורה לגבי שיעורם של דמי השכירות בבתי העסק הללו והשוואתם לבתי עסק חופשיים.

מאחר ויש לקבוע בכל עת את התשואה הנכונה בשעתה, יש להניח כי התדיינות רבות יסובו סביב השאלה מהו אחוז הרווח הסביר במושכרים חופשיים, לאור השינויים מעת לעת במציאות הכלכלה הישראלית.

ניתן להעריך כי תתכן השפעה למציאות האמורה, בהקשר למוטיבציה של הדיירים בשכירות מוגנת, להוסיף ולהחזיק בשכירות זו ולרצונם להעדיף שכירות חופשית, שאינה כרוכה בתשלום דמי מפתח. אפשר שמציאות זו תוביל לירידה בגובה דמי המפתח לנכסים מוגנים. עם זאת, יש להביא בחשבון גם יתרונות שיש לשכירות מוגנת על חופשית מנוקדת מבט השוכר, כמו היציבות באורך הזמן הבלתי מוגבל שלה למעשה וחובות בעל הבית על פי-דין בהחזקתו ושיפוצו של המושכר.