

בתי המשפט

<u>ח"א 902/08</u>		<u>בבית הדין לחוזים אחידים בירושלים</u>	
29/12/2009		כבוד השופטת יהודית צור – סגנית נשיא ואב"ד פרופ' שחר ליפשיץ – חבר ד"ר משה גלברד – חבר	בפני:

עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל
ע"ר מס' 3 - 036129 - 58
ע"י ב"כ עו"ד ז. וייס ואח'

בעניין:

המבקשת

נ ג ד

1. אחוזת בית - מרכז מסחרי ודיור לגיל הזהב, שותפות רשומה 8-017967-54
2. משכנות כלל – מגדלי הים התיכון בע"מ
3. חמדת נוף-ים בע"מ, ח.פ. 51-150481-3 (נמחקה)
4. "עד 120" הוד השרון שותפות מוגבלת (נמחקה)
5. פאלאס אמריקה – חברה לדיון מוגן בע"מ (נמחקה)
ח.פ. 513021741 מרח' ויצמן 18 ת"א
6. רמת תמיר בע"מ (נמחקה)
7. מגדלי ים התיכון – נורדיה בע"מ ח.פ. 512562596
8. משכנות כלל – כפר סבא בע"מ ח.פ. 511316820
9. בלושטיין – סלומון בית אבות והשקעות (1991) בע"מ
10. אל-בן חברת רכוש והשקעות בע"מ
ח.צ. 7-003982-52
11. בית פרוטיאה מיסודה של הפדרציה הציונית דרום אפריקה (ישראל) בע"מ ח.פ. 511023244 (נמחקה)
12. נוה דור דיור מוגן בע"מ ח.פ. 51-183064-8
13. מג'יקפיוצ'ר בע"מ, ח.פ. 51-271948-5
14. מרכז ורה סלומונס
15. יאלון (הרחבה 1983) בע"מ, ח.פ. 51-100348-5
16. בוש – מר חברה לבניין והשקעות בע"מ,
ח.פ. 51-150830-1 (נמחקה)
17. ערתג השקעות בע"מ, ח.פ. 51-143837-6 (נמחקה)
18. אלקנית פיתוח בע"מ
19. חברה אמ-חל בע"מ ח.פ. 511343717 (נמחקה)
20. כפר אבות דרורים בע"מ, ח.פ. 512283789

המשיבות**(נמחקה)****21. שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ****ח.פ. 0-059233-51****22. קופת חולים מאוחדת****23. בית בכפר גדרה בע"מ, ח.פ. 6-245299-51****פסק-דין**

(בעניינן של משיבות, 1, 10, 13 ו-23 ובית בכפר הדריס בע"מ)

1. המבקשת היא עמותה המאגדת דיירים בבתי דיור מוגן בישראל, אשר הוכרה כארגון לקוחות לפי [חוק החוזים האחידים, התשמ"ג – 1982](#) (להלן – החוק). בחודש אוגוסט 2008 הגישה המבקשת לבית הדין בקשה לביטול תנאי מקפת, לפי פרק ד' לחוק. הבקשה הוגשה כנגד 23 משיבות, אשר כל אחת מהן מנהלת בית דיור-מוגן, והיא מתייחסת לחוזים שנחתמו בין כל אחת מהמשיבות לבין לקוחותיה – דיירי הדיור המוגן.

2. בבקשתה תוקפת המבקשת תנאי אחד בלבד המופיע מבחינה מהותית בכל אחד מהחוזים נשוא הבקשה. התנאי המשותף במהותו לכלל החוזים (על-אף שהחוזים שונים זה מזה בנוסחם), קובע כי בית הדיור המוגן רשאי להעלות, בכל שנה, את דמי האחזקה החודשיים שמשלם הדייר, מעבר לשיעור עליית המדד. יובהר כי קיים שוני בין החוזים השונים לגבי אופן קביעת ההעלאה. בחלק מהחוזים נקבע כי שיעור ההעלאה נתון לשיקול דעתו הבלעדי של בית הדיור המוגן, בחלק אחר של החוזים נקבעה "תקרה" מכסימאלית להעלאה השנתית של דמי האחזקה, בחלק מהחוזים נקבע כי ההעלאה תהיה בהתאם להתייקרויות שיחולו בעלויות של אספקת השירותים (אולם קביעת אופן חישוב ההתייקרויות והשפעתן על גובה דמי האחזקה נותרה בידי בית הדיור המוגן) ובאחד החוזים (של המשיבה 18) נקבע שיעור העלאה שנתי קבוע של 2% מעבר לעליית המדד (אך בנוסף נקבע, כי המשיבה 18 רשאית להעלות את דמי האחזקה החודשיים ביותר מ- 2% מעבר לעליית המדד, במקרה של הרחבת היקף השירותים הניתנים לדייר). המבקשת

טענה בבקשתה כי התנאי האמור, בכל אחד מהחוזים נשוא הבקשה, הינו תנאי מקפח בחוזה אחיד ועתרה לביטול התנאי או לשינויו.

3. הסוגייה של מנגנונים לעדכון התמורה בחוזים ארוכי-טווח הינה סוגיה חשובה, עקרונית ומורכבת, אשר שבה ומתעוררת בפסיקה מעת לעת, לרבות בהקשר של בתי-אבות (ראו: [רע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עזבון המנוחה הינדה מילגרום נ' מרכז משען](#), פ"ד נב(4) 145 (להלן – פרשת **מרכז משען**); [ע"ש 5017/98 מגדל הזהב נ' היועץ המשפטי לממשלה](#); [ת"א \(תל-אביב\) 25907/04 חדש נ' פז גיל](#). לאחרונה ראו גם את פסק דינו של בית דין זה: [ח"א 705/05 איגוד בתי אבות בישראל – א.ב.א. נ' מדינת ישראל](#)). בשל חשיבות הנושא, אף ביקש בית הדין לקבל את עמדתו של היועץ המשפטי לממשלה, וזו אכן הוגשה לבית הדין בתאריך 8/12/08.

4. אלא שעל אף חשיבותה של הסוגיה האמורה, אין אנו חייבים להכריע בה בשלב זה, וזאת לאור ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים, כפי שיובהר להלן. ביום 9.12.08 הגיעו הצדדים להסכמה לפיה יפנו להליך של גישור בפני כב' השופט (בדימ') תיאודור אור. יצויין כי עוד בטרם החל הליך הגישור, הגיעה המבקשת להסכמה, מחוץ לכותלי בית הדין, עם המשיבות 3, 4, 6, 11, 16, 17, 19, ו-20 ובעקבות זאת ביקשה למחוק את הבקשה כנגדן והן נמחקו, לפיכך, מהתיק. יתר המשיבות השתתפו בהליך הגישור, שבעקבותיו הושגו ההסכמות הבאות: בתאריך 21/9/09 נמסרה לבית הדין הודעה לגבי הסכם פשרה שהושג בין המבקשת לבין משיבה מס' 5. הצדדים לא ביקשו מבית הדין ליתן להסכם זה תוקף של פסק-דין, אלא ביקשו למחוק את המשיבה מס' 5 מההליך וכך אכן נעשה (ראו החלטה מיום 22/9/09, המורה על מחיקת המשיבה מס' 5 בהתאם להסכמת הצדדים). בתאריך 16/12/09 הוגשו לבית הדין הסכמי הפשרה שנחתמו בין המבקשת לבין המשיבות מגיקפיוצ'ר בע"מ, ח.פ. 51-271948-5 (משיבה 13), בית בכפר הדורים

בע"מ, ח.פ. 511605719, בית בכפר גדרה בע"מ, ח.פ. 51-245299-6 (משיבה 23), אל-בן חברת רכוש והשקעות בע"מ, ח.צ. 52-003982-7 (משיבה 10), ואחוזת בית - מרכז מסחרי ודיור לגיל הזהב, שותפות רשומה מס. 54-017967-8 (משיבה 1), ובית הדין התבקש לתת תוקף של פסק-דין לכל אחד מההסכמים הללו.

5. לאחר עיון בהסכמי הפשרה שבין המבקשת לבין המשיבות האמורות, מצאנו כי ההסכמות שהושגו בין הצדדים לצורך הסדרת הסוגיה הנקודתית של עדכון דמי האחזקה הן סבירות וכי יש בהן כדי ליצור איזון סביר, בנסיבות הענין, בין הצורך להגן על האינטרס הלגיטימי של בית הדיור המוגן לעדכון דמי האחזקה בחוזים ארוכי-טווח, מחד גיסא, לבין הצורך למנוע את קיפוח הלקוחות, מאידך גיסא. אנו נותנים לפיכך תוקף של פסק-דין לכל אחד מההסכמים האמורים. למען הסר ספק מובהר, כי עסקינן בהסכמי פשרה במסגרת הליך של "בקשה לביטול תנאי מקפח" לפי פרק ד' [לחוק החוזים האחידים](#), אשר במסגרתו נבחנה אך סוגיה נקודתית אחת שבחווה. מאליו מובן, כי אין במתן תוקף של פסק דין להסכמת הצדדים משום "אישור" של החווה בכללותו, כמשמעו של מושג זה בפרק ג' לחוק.

6. בשולי הדברים נבקש להוסיף דברים אחדים. בעשורים האחרונים ניכרת מגמה של גידול משמעותי באחוז הקשישים בקרב האוכלוסיה בישראל. נושא הדיור של קשישים במסגרות שונות, ובפרט במסגרת של דיור מוגן, הפך לנושא חשוב ומרכזי, הנוגע לרבים מן הציבור. החוזים הנקשרים בין בתי הדיור המוגן השונים לבין הדיירים המתגוררים בהם הינם חוזים ארוכי-טווח ומורכבים, הכוללים הסדרה של מגוון רחב של נושאים. בין היתר, מוסדרים במסגרת החוזים הללו עניינים כגון: דמי הכניסה לבית הדיור המוגן (במסלולים שונים, למשל מסלול פיקדון), דמי האחזקה החודשיים ודרך עידכונם, מהות זכויות השימוש הניתנות לדייר

בדירת המגורים המועמדת לרשותו והכללים החלים בעת עזיבת הדירה או פטירת הדייר, היקף השירותים הניתנים לדייר והכללים הנוגעים לשינוי מערך השירותים או הרחבתו, הסדרים רפואיים שונים, תנאי הקבלה למרכז הדיור והכללים לגבי קביעת התאמתו של הדייר להמשך המגורים בעקבות שינויים במצבו הבריאותי או המנטאלי, הסדרים הנוגעים לניהול הבית, סדרי החיים בו, כללי השימוש בשטחים הציבוריים ובמתקנים השונים, הסדרים לגבי מעבר לאישפוז סיעודי במידת הצורך, ועוד. החוזים הללו נוגעים כמעט בכל תחומי החיים של דיירי הדיור המוגן, לרבות הסדרה של אינטרסים רכושיים כבדי משקל שלהם. ראוי לזכור בהקשר זה גם את מצבם המיוחד של הדיירים הללו. בפסק הדין בענין **מרכז משען** תיאר זאת הנשיא ברק באופן הבא:

"... אכן, האופי המיוחד של היחסים בין בית האבות לדייר יוצר תלות של הדייר בבית האבות. תלות זו מתבטאת, בין השאר, בכך שבמקרים רבים הדייר מחסל את בית מגוריו הקודם ומשתמש בסכום שקיבל למימון דמי כניסה לבית האבות וליצירת קרן לתשלום ההוצאות השוטפות. במשך שנים מסתגל הדייר למקום מגוריו החדש, חש בו ביטחון ואינו מוכן לעזוב... פורמאלית, כמובן, הדייר חופשי לנהל משא ומתן עם כל בית אבות סיעודי. אך מהו כוח המיקוח שלו? לרוב הוא אינו זכאי להחזר סכום הכסף ששילם עם כניסתו לבית האבות הרגיל; היחסים ארוכי הטווח עם בית האבות יצרו תלות בצורת חיים זו. מה יעשה הדייר ולאן יפנה? אכן, חופש ההתקשרות עומד לדייר, אך זהו כחופש של הקבצן לישון מתחת לגשר. זה איננו חופש מעשי..." (שם בעמ' 163-164).

ראוי לזכור כי גם ההסדרה החקיקתית בתחום זה אינה כה רבה. קיים אמנם פיקוח על מעונות לקשישים והסדרה מסויימת של הנושא בחקיקת משנה (ראו: [חוק הפיקוח על מעונות, תשכ"ה-1965; תקנות הפיקוח על מעונות \(תנאי המגורים וטיפול בזקנים עצמאיים ותשושים במעונות לזקנים\), התשס"א – 2001](#)), אולם ההסדרה החקיקתית היא חלקית וברובה אינה מותאמת למרכזי הדיור המוגן במתכונתם המודרנית ולכן גם אינה מגינה כראוי על זכויותיהם של הדיירים במסגרת החוזים הנכרתים בינם לבין בתי הדיור המוגן. למדנו מתגובת היועץ המשפטי לממשלה כי הן בכנסת והן במשרד המשפטים מיחסים חשיבות רבה

לסוגיה זו. על שולחן הכנסת מונחת הצעת חוק המתייחסת לאחד מההיבטים החשובים בהבטחת זכויות הדיירים: הבטחת כספי הפיקדון (ראו הצעת חוק דיור מוגן (הבטחת כספי פיקדון), התשס"ז-2007). כמו כן למדנו כי נערכת עבודת מטה בשיתוף משרד המשפטים ומשרד הרווחה לניסוח הצעת חוק ממשלתית, אשר תתייחס באופן מפורש להיבטים מסויימים הנוגעים לפעילות בתי הדיור המוגן, ובין היתר לסוגיית עידכון ושינוי המחיר וכן לסוגיית הפיקוח והרישוי. אלא שהליכי חקיקה עלולים להיות, כידוע, ארוכים וממושכים. בנסיבות אלה, אנו סבורים כי ייתכן שטוב יעשה היועץ המשפטי לממשלה אם ישקול לבחון חוזים אופייניים של בתי דיור מוגן ובתי אבות, על מנת לברר האם קיימים בהם תנאים מקפחים. הכוונה היא ל"בחינת רוחב" כוללת, כפי שנעשה בעבר בסקטורים שונים אחרים (השוו למשל, לענין הסקטור הבנקאי: [ע"ש \(י-ם\) 195/97 היועץ המשפטי לממשלה נ' בנק לאומי](#), פ"מ תשס"ג (1) 481 (2004); [ח"א 8002/02 המפקח על הבנקים נ' הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות](#)). הבקשה שהוגשה בתיק זה איננה יכולה לבוא כתחליף ל"בחינת רוחב" מעין זו, שכן היא עוסקת בסוגיה אחת נקודתית (אף כי חשובה). אין לבוא בענין זה בטרזוניה אל המבקשת. המבקשת איננה גוף ציבורי והיא עשתה כמיטב יכולתה במשימה המוגבלת שנטלה על עצמה בתיק זה. בחינת רוחב של חוזים אלה, ראוי שתעשה על ידי רשויות הציבור, קרי על ידי היועץ המשפטי לממשלה, ויפה שעה אחת קודם. אנו מורים, לפיכך, להעביר פסק דין זה גם לעיונו של היועץ המשפטי לממשלה.

המזכירות תעביר את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, יב בטבת התש"ע (29.12.2009).

השופטת יהודית צור, פרופ' שחר ליפשיץ, חבר ד"ר משה גלברד, חבר

סגנית נשיא ואב"ד (בדימ')