

שם הקורס: "גישות ועקרונות"

תקציר מסוכס בנושא

דיירות מוגנת



הערכת שווי זכות דיירות מוגנת

1. דיירות מוגנת הינה זכות כלכלית שאינה מוגדרת כאחת מהזכויות במקרקעין על פי חוק המקרקעין. שמאי מקרקעין נדרש להעריך זכות זאת בשל העובדות הבאות:
 - א. זכות הדיירות המוגנת קשורה במקרקעין, והיא זכות הנסחרת בשוק.
 - ב. לזכות הדיירות המוגנת השפעה על זכות הבעלות בנכס, לרוב שלילית, דהיינו גורעת משווי זכות הבעלים בנכס.
2. תמצית החוק נותנת לדייר המוגן הגנה בפני אי סילוק מהנכס, תשלום דמי שכירות מופחתים (לחלק מהדיירים) וחלק מדמי המפתח בעת החלפת דייר. את הזכות ניתן להוריש דור אחד בכפוף לסייגים.
3. זכות הדיירות המוגנת נובעת מחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972.
4. חוק הגנת הדייר מקורו בחוקים המנדטוריים המוניציפאליים: פקודת בעלי בתים ודיירים (חוקי העזר) 1933 אז אפשרה ממשלת המנדט הבריטי לרשויות המקומיות לחוקק חוקי עזר להגנת הדייר. בתל אביב המנדטורית הושמש החוק בפרסום נשיא המועצה המקומית מאיר דיזנגוף שקבע כי כל חוזי השכירות של נכסים פרטיים או עסקיים יוארכו אוטומטית וסכום שכ"ד יוקפא נומינאלית. הבריטים הרחיבו זאת לכלל שטחי פלשתינה למגורים בשנת 1934 ולעסקים בשנת 1935. בהמשך, מלוא כובד החקיקה הוטל בתקופת מלחמת העולם השנייה בעת חקיקת חוקים להקפאה נומינאלית לדמי השכירות ואיסור פינוי דיירים שוכרים, לבתי מגורים בשנת 1940 ולבתי עסק בשנת 1941. לחוקים אלו לא נקבע מועד פקיעה. הסיבות לחקיקה מקורם באנגליה (ללא קשר לנעשה בפלשתינה דאז) שהצטרפה למלחמה וניסתה למנוע התעוררות בעיות סוציאליות שמקורם בדיור בעת המלחמה, בין היתר בשל החשש מההפצצות המסיביות שידללו את היצע הדירות (הערכה שהתבררה כנכונה) וכדי לאפשר שקט נפשי לחיילים בחזית.
5. ברבות השנים בוטל החוק בכל מקום שחוקק פרט לישראל וירדן.
6. בשנים 1954 ו- 1955 חוקק חוק הגנת הדייר הישראלי.
7. בשנת 1958 נחקק חוק דמי מפתח המגדיר את זכויותיו של הדייר המוגן.
8. בשנת 1971 חוקק חוק הגנת הדייר שכלל את כל החוקים הקודמים ועדכוני שכר הדירה.
9. בשנת 1972 חוקק החוק התקף כיום (נוסח משולב) ומשלב בין החוק המנדטורי והישראלי. לחוק תוקנו גם תקנות. כיום לא ניתן להפוך לדייר מוגן אם לא היית כזה.
10. עד להיום הוקמו כ- 5 ועדות לבחינת ביטול החוק או שינויו. בנושא פעילים עמותות מטעם דיירים ובעלי הבתים (אינטרסים כלכליים ופוליטיים), מעורבים בשיקולי ביטול ושינויי החוק.

יש לעיין בסעיפי החוק ולהכירם, להלן עיקרי הסעיפים:

תחולת החוק:

11. החוק חל על שכירות של בנין או חלק מבנין וחצר או גינה המשמשת את מטרת השכירות, דהיינו הבית נהרס (לדוגמה רעידת אדמה) אבדה הזכות.
12. החוק לא חל על קרקע שאין עליה בנין, אלא אם הושכרה לפני 8 במאי 1955, והיא משמשת לדייר כמקור פרנסה.
13. החוק לא חל על משק חקלאי או בנין שהינו חלק ממשק חקלאי.
14. שכירות ארוכת תקופה:
 - א. החוק לא חל על שכירות של יותר מ: 7 שנים שנעשתה אחרי 8 במאי 1955, אם צוין בחוזה שהשכירות אינה שכירות מוגנת.
 - ב. לא חל על שכירות לתקופה של 14 שנה שנעשתה לפני 8 במאי 1955.
15. החוק לא חל על שכירות למטרת פרסומת או ראויה אלא אם הדבר חלק מהפעילות במושכר.
16. החוק לא חל על שכירות של בתי מלון, פנסיון ובתי אירוח.
17. החוק לא חל על דירות שניתנו ע"י מעבידים לעובדיהם (לרבות המדינה כמעביד), אלא אם צוין בחוזה שהעובד דייר מוגן.
18. חשוב – נקודת ביטול: נכס שביום 20 באוג' 1968, לא היה דייר זכאי להחזיק בו, לא יחול עליו חוק זה, אלא אם כן צוין הדבר במפורש בחוזה.
19. החוק לא חל על נכס שהוחזר לבעלים אחרי 20 באוג' 1969, אלא אם כן הושכר וצוין במפורש בחוזה שהמשכיר דייר מוגן.
20. החוק לא חל על נכס בבנין או בתוספת בנין שבנייתם הושלמה לאחר 20 באוג' 1968, והושכר אחרי מועד זה, לא יחול חוק זה על השכירות.
21. החוק לא חל על נכס שהיה בידי שוכר לא מוגן ב: 20 באוג' 1968, אלא אם הוגדר במפורש בחוזה השכירות שהדייר מוגן, ובנוסף (בניית החלק המושכר הושלמה לאחר 1 בינו' 1953, והנכס הושכר לראשונה אחרי 28 באוג' 1953, או שהבנין הושלם לאחר 1 באפ' 1954 והושכר לראשונה אחרי 3 במרץ 1955 או שהבנין נבנה לתעשייה שהוקמה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון והושכר לראשונה אחרי 1953).

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

זכויות וחובות:

22. דייר לאחר תום תקופת שכירות (עליו חל החוק) יחולו עליו תנאי החוזה, כפי שהיה בתום תקופת השכירות, אלא אם שונו התנאים על פי הסכם או חוק.
23. דייר לא רשאי להשכיר את המבנה או חלק ממנו ללא הסכמת בעל הבית.
24. הורשת הזכות:
- א. דייר שנפטר, יהיה בן זוגו מוגן, בתנאי שגר עימו לפחות שישה חודשים לפני הפטירה.
- ב. באין בן זוג ילדים או קרובים אחרים, בתנאי שגר עימו שישה חודשים לפני הפטירה.
- ג. בן זוג של דייר שהתגרשו (והיו יחד שישה חודשים), וזכאי לגור בדירה מכוח הסכם גרושים או בימ"ש, אף אם חדל הדייר להחזיק בדירה לפני כן.
- ד. כנ"ל לגבי דייר הזונח את בן זוגו או ילדיו (הם מוגנים), בתנאי שגר עימו 6 חודשים סמוך ליום הסתלקותו ואין להם דירת מגורים אחרת. בעסק בתנאי שעבדו עם הדייר לפחות שנה.
25. עסק מוגן כל עוד הוא מנוהל על ידי הדיירים או בשמם.
26. הורשת העסק או הדירה המוגנת חלה רק דור אחד אלא אם:
- א. הדייר נפטר או זנח משפחתו ואין לו דירה אחרת.
- ב. כנ"ל לגבי עסק ומלבד שהיורשים או ההורים ימשיכו לעבוד בעסק והעסק דרוש לקיומם.
27. דייר ששכר בשכירות משנה והשוכר הראשי נפטר או חדל מלהחזיק בו, ולא היה אדם אחר לדייר, יהיה דייר המשנה לדייר ראשי, במידה ולא היו עילות פינוי נגד השוכר הראשי, על פי תנאי השכירות הראשוניים.
28. לבית דין סמכות לאשר לדייר לעשות דברים גם אם בעל הבית אינו מסכים כגון: שינויי מטרת השכירות לו או יורשו אם הדבר דרוש לקיומו, להשכיר חלק בשכירות משנה, שינויים ותיקונים ולהתקין תורן אנטנה או דוד שמש.

דמי שכירות של דירות:

29. חדר: חדרי כניסה ששטחם פחות מ: 8 מ"ר, חדרי שירות ומטבחים אינם חדר.
- חצי חדר: חדר ששטחו 6 – 8 מ"ר או חדרי כניסה.
30. דמי שכירות לדירה הינם דמי השכירות ששולמו לדירה ב – 1971, בתוספת השינויים שנקבעו בתקנות, עפ"י סעיף 45.
31. בסעיף 45 מצוין שהממשלה תתקין אחת לשנה תקנות לשינויי דמי שכירות יסודיים. שיעור התוספת נע בין 70% ל – 100% מעליית המדד.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

32. דמי שכירות של בתי עסק: (דמי שכירות מרביים, דהיינו נמוכים)
א. יקבעו על פי הסכם בין דייר לבעלים ובאין הסכמה עפ"י קביעת ביהמ"ש.
ב. החל מיום 1 בינו' 1983 יהיו דמי השכירות בתוספת 300%, ואחת ל-4 חודשיים יועלו עפ"י עליית המדד.
ג. בנין שנבנה אחרי 1 בינו' 1946, והושקעו בו השקעות מיוחדות או שהוא בנין משוכלל, ניתן יהיה לקבל בעבורו דמי שכירות מעבר לדמי השכירות המרביים (שהם דמי שכירות נמוכים).
33. שירותים ותיקונים: בעל הבית חייב באחזקה ותיקונים הדרושים לאחזקתו התקינה של הבנין לרבות גינה או חדר מדרגות, והם יחולו מחצית על דייר ומחצית על בעלים (נקבע מפני שבד"כ הדבר בניגוד לרצון בעל בית אינו מעוניין להאריך את תקופת חיי המבנה).
34. זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח: דייר יוצא זכאי לחלק מדמי המפתח (הדמ"מ) בעת החלפת דייר ע"פ חלק ג', פרק א', סעיפים 74 – 77 (מצורפים), ובתמצית:
א. חלקו של דייר שהחל להחזיק אחרי 14 באוג' 1958:
החזיק לא יותר משנה : 85%.
בין שנה לשנתיים : 75%.
בין שנתיים לחמש : 66.66%.
יותר מ-5 שנים : 60%.
ב. חלקו של דייר שהחל להחזיק לפני 14 באוג' 1958 : 66.66%.
ג. חלקו של דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח, והחזיק בו עד 5 שנים לפני או אחרי 1958 (לא רלוונטי להיום):
עד שנה : 0%.
שנה עד שנתיים : 22.5%.
שנתיים עד שלוש : 33.33%.
שלוש עד חמש שנים : 50%.
ד. דייר יוצא שלא נתן דמי מפתח והחזיק בו יותר מ-5 שנים:
החל להחזיק אחרי 14 באוג' 1958 : 60%.
החל להחזיק לפני 14 באוג' 1958 : 66.66%.
ה. סעיפים ג' – ד' אינם רלוונטיים בבתי עסק, בשל תשלום דמי שכירות מוגנים בסכום שווה לדמי שכירות ראויים.
ו. לגבי דייר שירש, יראו את התקופה לפי התקופה שהחזיק הדייר הקודם + התקופה הנוכחית.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

35. בחלוקת דמי מפתח בעסק יש להפריד תחילה את הסכום ששולם בעד מוניטין, בתנאי שהדייר המוצע ימשיך לנהל במקום את אותו עסק ובאותו שם מסחרי (לבעל מקצוע חופשי עם רישיון גם אם לא ממשיך באותו שם).

36. נוהל וסדרי דין לעניין דמי מפתח:

כאשר הדייר המוגן מעוניין לעזוב - במידה ואין הסכמה בין בעל הבית לדייר בדבר פינוי או בדבר חלוקת דמי המפתח, רשאי הדייר היוצא לשלוח לבעל הבית, בדואר רשום, הצהרות בכתב בהם הפרטים לגבי:

א. שהוא מוכן לפנות את המושכר מ- 30 ולא יאחר משלושה חודשים הבאים.

ב. פרטים על הדייר המוצע.

ג. החלק בדמי המפתח שהוא דורש לעצמו.

ד. לגבי בית עסק חלק המוניטין.

ה. בעל הבית יודיע תוך 30 יום אם הוא:

מעוניין להחזיר את הנכס לעצמו ומסכים לדמי המפתח.

רוצה להחזיר את הנכס לעצמו וחולק על דמי המפתח.

מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח.

מסכים להשכיר אך חולק על הדייר ודמי המפתח.

37. ניתן גם שדייר יוצא אינו מציע דייר במקומו.

38. כאשר בעל הבית מעוניין לפנות דייר מוגן - עילות פינוי דייר על ידי בעל הבית:

א. הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות.

ב. הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות, אשר אי קיומו מעניק לבעל הבית, לפי תנאי השכירות, את הזכות לתבוע פינוי.

ג. המושכר ניזוק נזק ניכר על ידי הדייר.

ד. הדייר או אחר ברשותו עשו שימוש בלתי חוקי בנכס.

ה. הדייר או אחר ברשותו הטרידו את השכנים, לרבות בעל הבית שהוא שכנו.

ו. הדייר השכיר את המושכר או חלקו והפיק רווח בלתי הוגן (פרט לחדרי אירוח).

ז. המושכר דרוש לבעל הבית לצורך עצמו והוא מעמיד לרשות הדייר דיור חלוף (פרט לבית עסק, או הפקת תועלת ממוניטין).

ח. אם בעל הבית הוא המדינה או רשות מקומית והמושכר דרוש לצורך ציבורי, ומלבד שניתן דיור חלוף.

ט. המושכר הושכר על ידי גוף ציבורי למעוט יכולת שפסק להיות כזה.

י. **בעל הבית רוצה להרוס את המושכר כדי להקים בנין חדש וקיבל רישיון (לרבות שינויי מושכר), הודיע בכתב לדייר, והעמיד דיור חלוף (כנ"ל לגבי גינה או חלק ממנה).**

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק) –

אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות) התמ"ג 1983

המגמה הכללית המאפיינת את החוק כיום, כפי שמשקפת בפסיקות בתי המשפט, היא כי לפחות בעסקים נוטת הכף לטובתם הכלכלית של בעלי הבתים. הראיה לאמור התקנות האמורות שביטלו שכר דירה מקסימאלי (מופחת) וקבעו כי דמי השכירות יהיו בשיעור המשתווה לדמי שכירות ראויים, כאשר ההגנה של החוק הינה רק בפני אי סילוק.

יתרה מכך בסוף חודש מרץ 2000 פסק בג"ץ (בעתירה של התאחדות בעלי הבתים) כי שר השיכון יתקן את החוק כך שמי שלא שילם דמי מפתח בעת הכניסה לנכס, ידרשו לשלם שכר דירה ריאלי החל משנת 2002.

להלן תמצות רשימת 26 בתי העסק (לשעבר 21) שעל פי חוק משלמים דמי שכירות ריאליים:

1. בנק, 2. ביטוח, 3. יבוא ויצוא, 4. משרד של מפעל תעשייתי מעל 30 איש, 5. ממשלה, רשות מקומית ותאגיד ציבורי, 6. בית קולנוע, תיאטרון ואולם, 7. סוכנות נסיעות, 8. קבלן ומתווך, 9. מלון, 10. משרד תעופה, ספנות ותחבורה, 11. רופאים, 12. מעבדות רפואיות, 13. קלפים, הימורים, 14. עסק, משרד של מקצוע חופשי, 15. בית עבוט, 16. גלריה, 17. פרוות, 18. כלי רכב, 19. חניון, 20. תחנות דלק, 21. בית ספר לנהיגה.

החל מ: 1/1/98 דיירים שלא שילמו דמי מפתח בעת הכניסה ישלמו דמי שכירות ראויים / ריאליים:

22. אופטיקה, 23. תכשיטים, 24. מסעדה, 25. קונדיטוריה קמעונית, 26. בית קפה (בסייגים).

בתי העסק שהדייר המחזיק בהם לא שילם דמ"מ בכניסה:

החל מיום 1 בפברואר 2002, כל בית עסק שבו דייר מוגן, שלא שילם דמי מפתח בעת הכניסה (היה שם בעת כניסת החוק לתוקף או נכנס בנעלי דייר כזה, לדוגמה כיורש), **ישלם דמי שכירות** מוגנים ראויים / ריאליים.

המשמעות: שאין הבדל בין החמישה הנוספים 26 – 22, לכל בית עסק אחר.

בדצמבר 1999 הגישה התאחדות בעלי הבתים עתירה כנגד המדינה ושר השיכון בדרישה להכניס לרשימה גם את בתי המרקחת, מוסכים, חנויות נעליים, בתי קפה, מסעדות ועוד.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

דייר מוגן (ברשימת ה – 21) ששילם דמי מפתח כדי להיכנס לנכס יקבל הנחה של $\frac{1}{4}$ מדמי השכירות ב - 8 שנות השכירות הראשונות.

אם דייר מוגן שילם את הדמ"מ אחרי 31 בדצ' 1982, ולא שילם דמי שכירות מופחתים יופחתו $\frac{1}{5}$ מדמי השכירות (כנ"ל לגבי דייר שהשקיע בנכס לאחר 31 בדצ' 1982, הפחתת $\frac{1}{5}$ מהתוספות – 30% + מידוד - לדמי השכירות עפ"י הפרסומים).

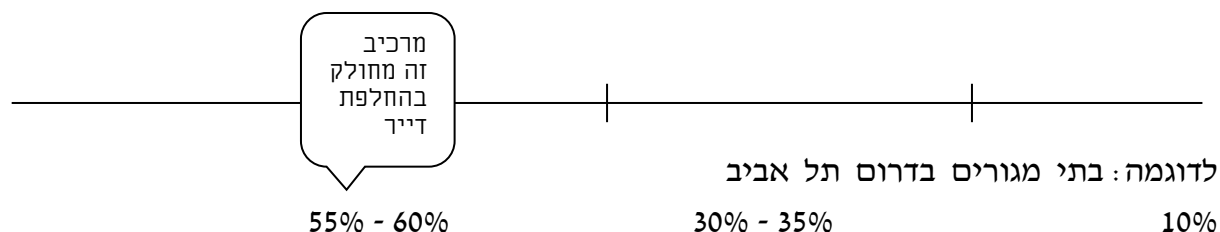
תקנות הגנת הדייר (החזקת הבית ותיקונים) התשל"א 1971

התיקונים הדרושים להחזקת הבית במצב תקין וראוי לשימוש הם כמפורט להלן:
התיקונים יעשו ע"י בעל הבית למעט תיקונים שהם בשימוש של הדייר.

- א. תיקון ביסוס, סדקים ושקיעת מרצפות.
- ב. תיקון פגמי קונסטרוקציה לרבות קירות פנים.
- ג. תיקונים בקירות החוץ.
- ד. תיקונים בחדרי הכניסה והמדרגות.
- ה. תיקון הגג ומתקניו.
- ו. תיקונים בחצר.
- ז. אינסטלציה סניטארית.
- ח. חשמל.
- ט. תיקון חלקי בית אחרים העומדים לשימושה של הדירה.

מושגי יסוד

מרכיב בעלי הזכות בנכס תפוס מתחלק כדלקמן:
פחת כלכלי שווי זכות הבעלות שווי זכות הדייר המוגן (דמ"מ)



מרכיב הדמ"מ הוא המרכיב המחולק בהחלפת דייר, ראה סעיף 32 (חלק ג' לחוק), בד"כ $\frac{1}{3}$ לבעל הבית $\frac{2}{3}$ לדייר היוצא.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

הפחת הכלכלי: נובע מחוק מדינה הכורך בין בעלי אינטרסים כלכלים מנוגדים.

$$\begin{aligned} & \text{דמ"מ (שווי זכות דייר מוגן)} \\ & + \\ & \text{שווי זכות בעלות בנכס תפוס} \\ & + \\ & \text{פחת כלכלי} \\ & = \text{שווי זכות בעלות בנכס פנוי / שווי נכס} \end{aligned}$$

שיטות הערכה

בעלי הזכות: דייר מוגן ובעל הנכס.

הגישה המועדפת הגישה הכלכלית ולוו דווקא גישת ההשוואה (לכל עסקה יכול שיהיו מאפיינים ייחודיים). גם מי שעושים שימוש בגישת ההשוואה עושים שימוש בגישת ההשוואה העקיפה (לדוגמה – דמ"מ = זכות דייר מוגן שווה ל – 60% משווי זכות הבעלות הנקייה והחופשית).

הגישה הכלכלית מכמתת יתרונות כלכליים לכל צד כדלקמן:

שווי זכות הדייר המוגן: נובעת מ:

- א. זכותו לשלם דמי שכירות מופחתים מדמי שכירות ראויים.
- ב. זכות ההגנה בפני אי סילוק.
- ג. זכותו לקבל חלק מהדמ"מ בעת החלפת דייר.

זכות הדייר המוגן שוות ערך לסכום דמי המפתח בנכס (הדמ"מ).

הדמ"מ שווה לערך הנוכחי של היתרון הכלכלי לדייר הנובע מזכותו לשלם דמי שכירות מופחתים מדמי שכירות ראויים.

$$\begin{aligned} \text{RF} &= \text{דרך החישוב: אומדן דמי שכירות ראויים} \\ \text{RC} &= \text{דמי שכירות מוגנים} \\ \text{RF-RC} &= \text{יתרון כלכלי לשוכר} \end{aligned}$$

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין (כל הזכויות שמורות)

היוון היתרון הכלכלי בשיעור היוון של ריבית אלטרנטיבית במשק (נניח 6.5%) או שיעור היוון לדמי שכירות ראויים (שיעור ההיוון מצוי במחלוקת בין שמאים, ובפועל שונה משמעותית בעיקר במגורים ופחות במסחר ותעשייה) $I =$

תקופת ההיוון - כמספר השנים החזוי עד להסתלקות הדייר (על פי טבלאות אומדן חיים), גיל הבנין ו / או תקופת שכירות ממוצעת לחילופי דיירים (12 – 15 שנה), או עד לביטול החוק (בעיקר במסחר – 12 שנה) $N =$

שיעור הדמ"מ משווי זכות הבעלות: בפועל מושפע שיעור הדמ"מ משווי זכות הבעלות בנכס, מהביקוש. ככל שהביקוש גבוה יותר הפרש דמי השכירות ($RF - RC =$) גבוה יותר. באזורים מבוקשים במיוחד לדוגמה רחוב דיזנגוף, בשנות ה-80 ומדרחוב נחלת שבעה בירושלים. באזורים אלו מגיע הדמ"מ עד כדי 90% משווי של הנכס.

שיעור דמ"מ בנכסים ללא תקרה (רשימת ה-21 + דייר בבית עסק שלא שילם דמ"מ בכניסה): בנכסים אלו משולמים דמי שכירות ראויים, מכאן שעיקר הזכות הינה הגנה בפני אי סילוק. בפועל קימת סברה ששיעור הדמ"מ, משווי זכות הבעלות, במקרה זה, נע בגבולות 5% - 10% משווי הנכס.

שווי זכות הבעלות: נובעת מ:

- א. הביטחון בקבלת דמי השכירות, "קל וחומר" כשסכומם נמוך מהראוי, ליתרת תקופת השכירות המוגנת (לאותו N שלעיל).
 - ב. כאשר סכומם בטוח, דמי השכירות מהוונים בשיעור היוון נמוך במיוחד, המשתווה לריבית הבטוחה במשק, ואף פחות מכך (לדוגמה: 2.5% - 3.5%).
 - ב. קבלת חלק מדמי המפתח בעת החלפת דיירים.
 - ג. הסיכוי לקבלת זכות הבעלות הנקייה והחופשית בנכס חזרה, עם הפסקת תקופת השכירות המוגנת, בעוד מספר שנים (N או יותר).
- בפרקטיקה לחישוב זכותו בגישה הכלכלית מהוונים את דמי השכירות המוגנים (בשיעור ההיוון הנמוך) ומוסיפים את שווי זכות הבעלות בנכס (בד"כ בשווי נמוך או את שווי זכויות הבניה / קרקע), בשיעור היוון של שלד בנין (לדוגמה 6%) או קרקע (לדוגמה 5%).
- פחת כלכלי:** יכול שהתקיים במקרקעין בהם שני בעלי אינטרסים מנוגדים (בעלים בנכס תפוס ודייר מוגן), כתוצאה מגורם חיצוני – קיומו של חוק מדינה.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

דוגמה:

נתון: נכס מסחרי תפוס על ידי דייר מוגן.

שווי דמי שכירות ראויים בשוק (RF)	8,000 ש"ח / לחודש
דמי שכירות מוגנים	200 ש"ח / לחודש
שיעור היוון אלט' במשק	6.0% שנתי
שיעור היוון לדמי שכירות ראויים	6.5%
הנחה לביטול החוק במסחר	15 שנה
שווי זכויות הבניה (גרט)	850,000 ש"ח

שווי הנכס כריק ופנוי $1,477,000 \text{ ש"ח} = (8,000 \times 12) / 6.5\%$

התחשיב:

אומדן הדמ"מ = שווי זכות הדייר המוגן בנכס:

היתרון הכלכלי לחודש	7,800 ש"ח	= 8,000 ש"ח - 200 ש"ח
היתרון הכלכלי לשנה	93,600 ש"ח	= 7,800 ש"ח $\times 12$
היוון היתרון ל- 15 שנה 6.0% שנתי	909,000 ש"ח (A)	

שווי זכות הבעלים בנכס כתפוס:

קבלת דמי שכירות שנתיים מוגנים	2,400 ש"ח	= 200 ש"ח $\times 12$
היוון ל- 15 שנה 3.5% שנתי	27,640 ש"ח (B)	
שווי קרקע 850,000 ש"ח		
דחוי 15 שנה, 6.5%	409,000 ש"ח (D)	
סך שווי זכות בעלות	436,640 ש"ח (B + D = E)	

מכאן שהפחת הכלכלי: $132,000 \text{ ש"ח} = 1,477,000 - (909,000 + 436,000)$

100.0%	61.5%	29.5%	9.0%
--------	-------	-------	------

דרך נוספת לחישוב שווי זכות הבעלות:

שווי הנכס כפנוי	1,477,000 ש"ח
*בניכויי עלות פינוי הדייר המוגן	902,650 ש"ח
יתרה לשווי זכות בעלים	574,350 ש"ח

הערה: בהתעלם מ"פחת כלכלי".

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

*השכרת נכס חליפי בדמי שכירות ראויים (8,000 ש"ח * 12 חודשים) 96,000 ש"ח / לשנה, למשך 15 שנה, בשיעור היוון ראוי של 6.5% (הפרש 137,710 לגישה הכלכלית, המוויים כ – 9.0% שהינו שיעור הפחת הכלכלי בגישה הכלכלית). בהנחה שלא קיימים עלויות פינויי, הוצאות העברה והפסד מוניטין (את אלו יש להוסיף בשתי הגישות).

תצוגת התוצאה על ציר השווי (חבילת הזכויות במקרקעין)



נניח כי הערכת הדמ"מ בוצעה לצורך החלפת דייר במקרה זה יתחלק הדמ"מ כדלקמן (בהנחה של 1/3 2/3):

חלקו של הדייר היוצא בדמ"מ	:	41.00%	=	61.5% X 66.66%
חלקו של הבעלים בדמ"מ	:	20.50%	=	61.5% X 33.33%

הערה לעניין הפחת הכלכלי:

כשבעל קרקע מפנה דייר או כשדייר קונה את זכות הבעלות סביר שיחלקו ביניהם את הפחת הכלכלי על פי יחס הזכויות. הסיבה לאמור היא כי הפחת הכלכלי נעלם אם עזיבתו של אחד מבעלי הזכות.

הערות נוספות

- א. זכור: זכות זו אינה זכות על פי חוק המקרקעין, ולפיכך היא אינה נרשמת בפנקס הזכויות (טאבו). בעייתי בעבודת שמאי מקרקעין בשומות לבטוחה.
- ב. דיור מוגן נותן רק הגנה במבנה וחצר צמודה. הקרקע וזכויות הבניה שייכים במלואם לבעל הקרקע.
- ג. שכירות מוגנת קיימת בקרקע פנויה רק אם הושכרה לפני 1955 והיא משמשת לדייר כמקור פרנסה.
- ד. מכירת זכות הדיירות המוגנת אינה כפופה לתשלום מס שבח על ידי המוכר (אך סביר שלגבי עסק תהיה כפופה לתשלום מס רווח הון – פירוטי (בעבר המחוקק קבע לא יותר מ: 35%), ומס רכישה על ידי הקונה.
- ה. מכירת דירת מגורים תפוסה על ידי בעליה פטורה מתשלום מס שבח.
- ו. בכל מקום שנוגע חוק הגנת הדייר לא חל חוק מע"מ (גם לדמ"מ וגם לשווי זכות הבעלות התפוסה). סעיף 31. (2), תיקון מספר 3, 16 בפב' 1979 לחוק מע"מ.
- ז. דייר מוגן זכאי לפיצויים בגין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ופיצויי הפקעה יחסיים (פס"ד מנדלבאום, ע"א 511/88).
- ח. קיים קושי לשעבד הזכות וכמעט שלא משעבדים זכות זאת.
- ט. דמי פינוי (כשבעלים מפנה דייר. לא כשדייר עוזה מיוזמתו) יכולים להיות או דיור חלוף או תשלום דמ"מ, ולשניהם תוספת של כל או חלק מהמפורט להלן, ע"פ תוצאת מו"מ: הוצאות העברה + מוניטין (לרבות הפסדים בתקופת ההרצה במקום החדש) + הפסדים בהעברה + משכורות לעובדים בעת העברה + מס רכישה נכס חלופי + דמי תיווך לאיתור נכס חלופי + הוצאות התאמה לתפעול העסק או המגורים בנכס החלופי, אם קיימים. קיים גם מכפיל גס, מחליף לאמור, בהתאם לפס"ד דוידוביץ נגד אתרים, ע"א 740/75, כימת זאת ביחס כולל של 4/3 (חלקי 3 כפול 4).
- י. מוניטין קשור במיקום והינו התוספת השולית של הרווח העסקי מעבר לרווח הממוצע או המקובל בענף.
- יא. כאשר דמי השכירות מופחתים, לזכות ההגנה בפני אי סילוק אין ערך כלכלי משמעותי. בדמי שכירות ללא תקרה המשמעות הכלכלית של אי סילוק שווה ל - 10% - 5% משווי הנכס (בגישת ההשוואה העקיפה על פי המקובל) בגין חסכון צפוי בהוצאות העברה והפסדי העברה.
- יב. בית דין העוסק בחוק: בית הדין לשכירות.
- יג. חברות משכנות ציבוריות כדוגמת עמידר מוכרות לדיירים מוגנים את שווי זכות הבעלות של המדינה בנכס לפי יחס חלוקה של 60% זכות דייר מוגן, 40% זכות בעלים. דהיינו שלמו 40% והנכס בבעלותכם. במחוז תל אביב בלבד – מסחר: 50% לדייר המוגן / 50% לבעלים.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

יד. אין קשר בין חוק זה לדיוור ציבורי על ידי חברות משכנות (עמידר, עמיגור, חלמיש, שיקמונה). אין קשר לפרויקטים ששםם "דיוור מוגן לקשישים".

פסקי דין נבחרים

פס"ד דוידוביץ נגד אתרים: (ע"א 740/75) פס"ד מנחה לפינויי. נפסק כי דמי פינוי יהיו הדמ"מ $1/3 + 3/3$ הדמ"מ ישולמו בעת הפינוי יחד $4/3$.

פס"ד זילברשטיין: (ר"ע 241/85). פס"ד דן במושכר שבשימוש משטרת ישראל ברח' הרכבת 14. בפס"ד נקבע בין היתר כי ההכנסה הסבירה לבעל הבית בהתחשב בתנאים, בסביבה, במושכר ובגיל המבנה:
למבנה : 8%.

דייר מוגן ללא תקרה: 12.5% (כיום סביר יותר ש: 9%).
פס"ד העלה את שווי זכות הבעלים בנכסים תפוסים, ללא תקרה.

פס"ד מנדלבאום: ע"א 511/88, אריה מנדלבאום נגד הועדה המקומית ראשל"צ, פ"ד מד (3), ע"מ 522, בפני השופט שמגר. דייר מוגן זכאי לפיצויי 197 ופיצויי הפקעה (דייר מוגן שניהל בית עסק של בית ספר ללימוד נהיגה ויעוד הקרקע שונה לחניה עם הפקעה).

שאלה בנושא דיירות מוגנת:

ברח' דיזנגוף, בסמוך לכיכר, מצויה חנות המושכרת בדיירות מוגנת החל מ: 1950. הדייר שילם דמי מפתח מלאים בעת הכניסה לנכס.

החנות משמשת עסק למכירת בגדים. להלן נתונים פיזיים וכלכליים שנאספו על ידך:
שטח החנות 50 מ"ר.

בחזית הצדדית של החנות רחבה (חלק מחצר), בשטח 10 מ"ר, השייכת גם היא לבעל הבית של החנות והיא משמשת את החנות על פי חוזה השכירות המקורי, לצורך מעבר לכניסה לחנות.

דמי השכירות הראויים בסביבה (לחנויות בגודל 50 מ"ר) 120 ש"ח / למ"ר לחודש.

דמי השכירות הראויים לחצר צמודה (בגדלים קטנים) 25 ש"ח / למ"ר לחודש.

לא נמצאו נתוני השוואה לשווי זכות דיירות מוגנת, ושווי זכות בעלות בנכס התפוס על ידי דייר מוגן. לא נמצאו נתוני השוואה לנכס פנוי בגישת ההשוואה.

דמי השכירות המוגנים המשולמים 1,200 ש"ח / לחודש

הריבית האלטי' במשק 6%.

שיעור ההיוון לדמי שכירות ראויים 6.5%.

הריבית הבטוחה (סיכון מינימאלי) במשק 3.0%.

אתה צופה כי חוק הגנת הדייר למסחר יבוטל בעוד כ- 15 שנה.

שווי קרקע ושלד לנכס בעוד כ- 15 שנה, בערכים ריאליים להיום - 50% משווי הנכס כיום.

שיעור היוון ראוי לקרקע + שלד 5.5% לשנה.

שאלה 1:

מה שווי זכות הבעלות בנכס כפנוי וחופשי.

מה שווי זכות הדייר המוגן בנכס.

מה שווי זכות הבעלים בנכס כתפוס.

מה סכום הפחת הכלכלי.

שאלה 2:

האם הייתה משתנית תשובתך, ואם כן, כיצד? אילו השוכר היה עושה בחנות שימוש לסוכנות נסיעות, באישור ביהמ"ש לשכירות.

שאלה 3:

בהמשך לשאלה 1, בהנחה שהדייר המוגן מצא מי שירכוש זכותו כדייר מוגן (עסקת דייר מחליף דייר). מה חלקו של הבעלים בדמ"מ, בהנחה שהדייר היוצא קיבל את הדמ"מ המוערך על ידך בסעיף 1 ובתוספת 500,000 ש"ח למוניטין עבור העסק שהתנהל בחנות. הדייר המוגן מחזיק בנכס לפני 14 באוגוסט 1958.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

שאלה 4:

בהמשך לשאלה 1, בהנחה שלבעלים כמה עילת פינוי והוא מפנה את הדייר המוגן. מה יהיה סכום התשלום שישלם הבעלים לדייר כדמי פינוי.
התשובה צריכה להיות מילולית.

תשובה לשאלה 1:

תשובה לשאלה 1					
שווי זכות הבעלות בנכס פנוי וחופשי					
מיקום	דש"ח למ"ר לחודש	שיעור היוון	שווי זכות בעלות למ"ר	שטח במ"ר	סה"כ
חזית	120 ₪	6.50%	22,154 ₪	50	1,107,692 ₪
חצר	25 ₪	6.50%	4,615 ₪	10	46,154 ₪
סה"כ				60	1,153,846 ₪
שווי זכות הדייר המוגן = דמ"מ					
מיקום	שטח במ"ר	דש"ח למ"ר	סה"כ שכירות לחודש בדולר		
חזית	50	120 ₪	6,000 ₪		
חצר	10	25 ₪	250 ₪		
				סה"כ דמי שכירות ראויים לחודש	6,250 ₪
				דמי שכירות מוגנים המשולמים כיום	1,200 ₪
				יתרון כלכלי לדייר המוגן לחודש	5,050 ₪
				יתרון כלכלי לשנה	60,600 ₪
				תשלום תקופתי חודשים (12X)	
				היוון (ריבית אלט')	6.0%
				שנים	15
				ע.ג. = סכום דמ"מ בגישה הכלכלית = שווי זכות דייר מוגן	588,562 ₪
שווי זכות הבעלות					
		דמי שכירות מוגנים לחודש	1,200 ₪		
		דמי שכירות מוגנים לשנה	14,400 ₪	X12	
		היוון (ריבית בטוחה)	3.00%	ריבית בסיסית במשק	
		שנים	15		
		ע.ג. דמי שכירות מוגנים	171,906 ₪		
		שווי גרט (ערך עתידי)	576,923 ₪	כהנחה בשאלה 50% מזכות הבעלות כיום	
		היוון דחיה (שיעור היוון)	5.50%	לקרקע + שלד	
		שנים	15		
		ערך נוכחי גרט	258,423 ₪		
		סה"כ שווי זכות הבעלות	430,329 ₪	=	ע.ג. גרט + שווי זכות מוגנים
					171,906 ₪
שווי ומשקל משווי זכות הבעלות הנקייה והחופשית					
בעלות נקייה וחופשית	בעלות תפוסה	דמ"מ (זכות הדייר המוגן)	פחת כלכלי		
1,153,846 ₪	430,329 ₪	588,562	134,955 ₪		
100.00%	37.30%	51.01%	11.7%		

המרצה: אהרון בוך שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

תשובה לשאלה 2:

תשובה לשאלה 2.			
משרד נסיעות משלם דמי שכירות ראויים.			
שימוש בגישה ההשוואה העקיפה. זכות הדייר המוגן, בגין אי סילוק 5% - 10% משווי זכות הבעלות (בתחשיב בהמשך בממוצע 7.5%).			
בעלות נקייה וחופשית	בעלות תפוסה	דמ"מ (זכות הדייר המוגן)	פחת כלכלי
1,153,846 ₪	1,038,462 ₪	86,538 ₪	28,846 ₪
100.00%	90.00%	5.0% - 10.0%	2.5%

הפחת הכלכלי מצטמצם בשל הקטנה החיכוך בין הבעלים לדייר המוגן.

תשובה לשאלה 3:

תשובה לשאלה 3				
חלקו של הבעלים				
המחזיק בנכס				
לפני 14/8/1958				
דמ"מ				
196,187 ₪	=	33.33%	X	588,562 ₪
לבעלים אין חלק במוניטין ששייך כולו לדייר היוצא בעל העסק.				

תשובה לשאלה 4:

סכום הדמ"מ או דיור חלופי (אחד מהשניים) ועוד תוספת של כל או חלק מהמפורט להלן, ע"פ תוצאת מו"מ: הוצאות העברה + מוניטין (לרבות הפסדים בתקופת ההרצה במקום החדש) + הפסדים בהעברה + משכורות לעובדים בעת העברה + מס רכישה נכס חלופי + דמי תיווך לאיתור נכס חלופי + הוצאות התאמה לתפעול העסק או המגורים בנכס החלופי, אם קיימים. לחילופין: קיים גם מכפיל גס, מחליף לאמור, בהתאם לפס"ד דוידוביץ נגד אתרים, ע"א 740/75, כימת זאת ביחס כולל של 4/3 (דמ"מ חלקי 3 כפול 4).

דוגמאות לשאלות סגורות בנושא דיירות מוגנת

1. דייר מוגן בחנות שלא שילם דמי מפתח, ועושה שימוש בנכס כמכולת, מה צפוי שיקרה לזכותו (סכום הדמ"מ).
 - א. שווי דמ"מ יתאפס.
 - ב. שווי דמ"מ יגדל.
 - ג. שווי דמ"מ יפחת משמעותית, אך לא יתבטל.
 - ד. אין כל השפעה של דמי השכירות המשולמים על שווי הדמ"מ.
2. בהנחה שקמה לבעל הבית עילת פינויי, וקיימת מצידו כדאיות כלכלית לפינויי, כצד נחשב את עלות הפינוי. הנכס מושכר מלפני שנת 1958.
 - א. דמי מפתח בשיעור 66% משווי הנכס.
 - ב. דמי מפתח בשיעור 60% משווי הנכס.
 - ג. דמי מפתח בתוספת הוצאות הכרוכות בהעברה ומוניטין.
 - ד. דמי מפתח $\frac{3}{3}$ והוצאות העברה $\frac{3}{4}$, פס"ד אתרים.
3. מהי הדרך המועדפת לבחינת והערכת מוניטין בעת פינויי.
 - א. על פי ניהול העסק.
 - ב. עפ"י מיקומו של העסק.
 - ג. ההפרש בין הרווח של העסק לרווח הסביר המקובל בענף העסק במשק.
 - ד. תשובות ב' ו- ג' נכונות.
4. מהם התנאים להורשת זכות דיירות מוגנת בדירה על ידי אלמנה.
 - א. לאלמנה אין זכות כי היא בעצמה ירשה את הזכות מבעלה וההורשה עוברת דור אחד.
 - ב. מגורים בדירה של קרוב משפחה במשך 6 חודשים או יותר, לפני הסתלקות האלמנה.
 - ג. אין אפשרות הורשה, עפ"י חוק הגנת הדייר מאז חוקק נוסח משולב ב- 1972.
 - ד. אין אפשרות הורשה אלא לעסק המשמש לפרנסת היורשים, ובתנאי שעבדו בו 6 חודשים לפני פטירת האלמנה.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

5. האם ניתן להיות דייר מוגן בנחלה חקלאית.

א. כן.

ב. לא.

ג. רק בחלק המגורים, לא כולל החלק החקלאי.

ד. רק בחלק החקלאי, לא כולל בית המגורים.

6. ליאת בעלת זכות דיירות מוגנת בדירת מגורים, החל מפברואר 2004:

לאחרונה מכרה ליאת את זכותה במחיר של 1,000,000 ש"ח.

ליאת לא זכאית לפטור ממס שבח (נוצל על ידה בעבר).

ידוע כי שלטונות מס שבח רואים בזכות זו שווי של 1,200,000 ש"ח.

שווי הרכישה הממודד של זכותה מיום הרכישה להיום 900,000 ש"ח.

שיעור מס ההכנסה של ליאת 50%.

ליאת מחזיקה גם ב- 50% ממניות חברה העוסקת בשיווק צעצועים. החברה משלמת מס

חברות בשיעור 23%.

מס השבח שסביר שישולם:

א. כ- 50,000 ש"ח.

ב. כ- 150,000 ש"ח.

ג. כ- 23,000 ש"ח.

ד. 0 ש"ח.

7. שווי זכות דייר מוגן (דמ"מ) מוערכים בסך ובגבולות 1,200,000 ש"ח. שווי הדירה כריקה

ופנויה 2,000,000 ש"ח. הדייר הציע לבעלים לרכוש את זכותו (את זכות הבעלות התפוסה),

כך שהדייר יהפוך לבעל זכות הבעלות הפנויה בדירה. סכום מחיר הרכישה סביר שיהיה.

א. 1,200,000 ש"ח.

ב. 800,000 ש"ח - 600,000 ש"ח.

ג. יותר מ: 800,000 ש"ח.

ד. 300,000 ש"ח - 200,000 ש"ח.

המרצה: אהרון בוץ שמאי מקרקעין
(כל הזכויות שמורות)

8. דייר מוגן מחזיק בבית מגורים. הנכס נפגע כתוצאה מאישור תוכנית בנין עיר שלא בדרך הפקעה. בעל הבית פוצע על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. האם בעל זכות הדיירות המוגנת זכאי לפיצוי וממי.

- א. זכאי לפיצוי לפיצוי על פי חוק התכנון והבניה מהועדה המקומית.
- ב. זכאי לפיצוי בסדר דין אזרחי מהבעלים שקיבל גם את חלקו של הדייר.
- ג. זכאי לפיצוי על פי הפסיקה מהועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ד. זכאי לפיצוי על פי חוק הגנת הדייר מהועדה המקומית.

9. האם דייר מוגן חב בחובת תשלום היטל השבחה בעת מכר זכותו בחנות, בהנחה שחלה השבחה.

- א. כן, למחצית ההשבחה.
- ב. כן, רק על פי חלקו היחסי במקרקעין.
- ג. לא חייב.
- ד. יחול על הבעלים.

10. מה שווי זכות הבעלות בחנות תפוסה על ידי דייר מוגן, שלא שילם דמי מפתח בעת הכניסה לנכס, בחנות ששוויה כפנויי וחופשי 1,500,000 ש"ח, והדייר המוגן עושה בה שימוש כמשרד עו"ד:

- א. 150,000 ש"ח - 75,000 ש"ח (10% - 5%), וללא פחת כלכלי אם מתקיים.
- ב. 1,350,000 ש"ח - 1,425,000 ש"ח (90% - 95%), בניכוי פחת כלכלי אם מתקיים.
- ג. 1,500,000 ₪ - 1,425,000 ₪ (100% - 95%), בניכוי פחת כלכלי אם מתקיים.
- ד. אין מספיק נתונים לאומדן (לא ניתנו דמי שכירות ראויים).