בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 51161-06-13 גלעד ואח' נ' מרכז משען בע"מ (חל"צ) 18 מרץ 2015
51161-06-13

השופטת רחל ערקובי

תובעים 1. תמר גלעד
2. אורה ברפמן

- נגד -

נתבעים מרכז משען בע"מ (חל"צ)

<u>פסק דין</u>

לפניי תביעה כספית בסך 147,634 ₪, אשר הגישו התובעות נגד הנתבעת. אימן של התובעות שהתה בבית דיור מוגן בנאות אפקה השייך לנתבעת. לאחר פטירת אימן נתגלעה מחלוקת באשר לאופן חישוב הסכומים על פי שני הסכמים, אשר נחתמו בינן ובין אימן לבין הנתבעת, ומכאן התביעה.

<u>רקע עובדתי:</u>

הנתבעת, מרכז הנתבעת בע"מ, הינה חברה רשומה בישראל כחברה לתועלת הציבור בבעלות חברת העבדים השיתופית בא"י (להלן: "הנתבעת").

הנתבעת מנהלת כיום תשעה בתי דיור מוגן וביניהם את בית הדיור המוגן "הנתבעת נאות אפקה".

ביום 7.9.00 התקשרו התובעות יחד עם אימם המנוחה פרידה גלעד ז"ל (להלן: "הגב' גלעד ז"ל") בהסכם בעניין מגוריה של הגב' גלעד ז"ל בבית הדיור המוגן בנאות אפקה (להלן: "ההסכם").

בהתאם לס' 4 להסכם חויבה הגב' גלעד ז"ל לשלם לנתבעת פיקדון בסכום כולל של 1,064,800 ₪, אשר שולם בשלושה תשלומים. כמו כן, חויבה הגב' גלעד ז"ל לשלם דמי אחזקה חודשיים בסך של 5,240 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה למדד.

בהתאם לס' 14.1 להסכם בעת פטירת הדייר זכאיות התובעות לקבלת החזר חלקי מהפיקדון באופן יחסי לחודשי המגורים בבית הדיור המוגן כשהפיקדון נושא שחיקה בשיעור של 2.5% לשנה. ע"פ ההסכם יתרת הפיקדון אינה נושאת ריבית כלשהי והנתבעת מחויבת להשיבה על בסיס הפרשי הצמדה לשער היציג של דולר ארה"ב.

בחודש מאי 2007 לאחר שמצבה הבריאותי של הגב' גלעד ז"ל הדרדר חתמו התובעות וגב' גלעד ז"ל על הסכם נוסף, אשר הסדיר את מגוריה של הגב' גלעד ז"ל עם מטפלת מטעמה ביחידת מגורים שונה מזו בו התגוררה עד לאותו מועד (להלן: "ההסכם המחודש"), (נספח ח' לכתב התביעה).

בהתאם להסכם נגבתה מהתובעות ואמם תוספת קבועה בסך של 673 ₪ בגין "שירותי מלונאות למטפלת".

ביום 29.3.12 נפטרה הגב' גלעד.

התביעה הוגשה לאחר פטירתה של הגב' גלעד ע"י התובעות, אשר הינן היורשות היחידות של הגב' גלעד ע"פ צו ירושה, (נספח ב' לכתב התביעה), בטענות שונות באשר להוראות ההסכמים, אשר נחתמו ביניהן ובין אימן בחייה לבין הנתבעת ואשר נוגעות לגובה החזר הפיקדון אשר הושב להן.

<u>טענות התובעות:</u>

אין חולק כי בהתאם להסכם שבין הצדדים, הייתה הנתבעת זכאית להפחית מסכום הפיקדון 2.5% בגין כל שנת שהיה.

המחלוקת נוגעת לאופן חישוב ההפחתה.

טוענות התובעות, כי לאחר פטירתה של אימם הגב' גלעד ז"ל, שילמה הנתבעת לתובעות את יתרת הפיקדון, לאחר שניכתה ממנו דמי שחיקה לפי שיעור של 2.5% לכל שנת מגורים כשהוא מוכפל בסכום הפיקדון המלא. בעוד שהייתה אמורה לחשב את ההפחתה מתוך יתרת הפיקדון, שנותרה בכל שנה לאחר ההפחתה הקודמת. לטענתן, חישוב הפיקדון על ידי הנתבעת, הינו בניגוד גמור לדרך החישוב, שנקבעה בהסכם ולאופן החישוב שיושם ע"י הנתבעת בפועל במהלך מגוריה של אימם בבית הדיור המוגן.

טוענות התובעות, כי ניתן ללמוד על דרך החישוב של שחיקת הפיקדון ע"י הנתבעת, שנעשה כפי טענתן, ביחס ליתרה השנתית הקודמת ולא ביחס לסכום הפיקדון מתוך כתבי הערבות שנמסרו להן. לטענת התובעות בכל שנה מסרה הנתבעת כתבי ערבות להבטחת ההחזר של יתרת הפיקדון ובהם ציינה הנתבעת את יתרת הפיקדון המעודכנת (לאחר הפחתת השחיקה), המגולמת בסכום הערבות.

בהתאם טוענות התובעות, כי בכתב הערבות הבסיסי מיום 8.8.801 נקבע, כי סכום הערבות יפחת בשיעור של 2.5% מסכום יתרת הפיקדון בסך של 1,050,000 ₪ ולא מסכום הפיקדון המלא בסך של 1,064,000 ₪ (נספח ג' לכתב התביעה).

כך ביום 8.8.03 הוארך כתב הערבות לשנה נוספת במסגרתו העמידה הנתבעת את סכום הערבות על סך של 997,500 ₪ לפי יתרת הפיקדון השנתית של 2.5% ביחס ליתרה השנתית האחרונה של הפיקדון (נספח ד' לכתב התביעה).

כך ביום 8.8.04 הוארך כתב הערבות לשנה נוספת במסגרתו העמידה הנתבעת את סכום הערבות על סך של 971,250 ₪ לפי יתרת הפיקדון העדכנית לאחר ניכוי השחיקה של 2.5%, ביחס ליתרה השנתית האחרונה של הפיקדון.

טוענות התובעות, כי הנתבעת לא מסרה להן פירוט שוטף של יתרת הפיקדון לאחר ניכוי השחיקה השנתית כך שהאינדיקציה היחידה שניתנה לתובעות הייתה סכומי יתרת הפיקדון, שגולמו בסכומי הערבות הבנקאית שניתנה להבטחת ההחזר של יתרת הפיקדון.

זאת ועוד טוענות התובעות, כי לפי פרשנות ושל ההסכם ותכליתו עם ההיגיון הכלכלי שבו יש לחשב את השחיקה השנתית ביחס ליתרה השנתית הקודמת של סכום הפיקדון.

טוענות התובעות, כי בסעיף 15.2 להסכם נקבע, כי במקרה של פטירת דייר יבוצע החזר חלקי מן הפיקדון ששולם בפועל ובקיזוז של 2.5% לשנה, מסכום הפיקדון המלא כשאין בהסכם הגדרה לסכום הפיקדון המלא, מה גם, כי הנתבעת יוצרת הבחנה בין המונח "הפיקדון ששולם בפועל" שהוא הסך של 1,064,000 ₪ לבין המונח "סכום הפיקדון המלא" לפיו מחושבת השחיקה השנתית. לפיכך חזקה כי התכוונה לכך ששני המונחים מתייחסים לשני ערכים שונים.

טוענות התובעות, כי הבחנה זו קיימת גם בהוראות אחרות בהסכם, כך בס' 15.1 העוסק בהחזר יתרת הפיקדון במקרה של עזיבת הבית ע"י הדייר, כך בסעיף 3.8 עזיבת הבית בתקופת הניסיון, וכך בסעיף 10.3.3 מקרה של מעבר למחלקה האשפוזית.

טוענות התובעות, כי גם אם ייקבע כי ההסכם נתון לשתי פרשנויות הרי לפי העיקרון של "פרשנות כנגד המנסח" יש להעדיף את הגרסה, אשר פחות נוחה לנתבעת אשר נסחה את ההסכם.

מציינות התובעות, כי בשלב כלשהו לאחר החתימה על ההסכם בין הצדדים תיקנה הנתבעת את הנוסח האחיד של הסכם ההתקשרות עם הדיירים וקבעה, כי שחיקת הפיקדון מחושבת ביחס "לסכום הפיקדון המלא המפורט בחלק א' של ההסכם" (העתק ההוראה המתקנת מצורפת לנספח ו' לכתב התביעה). לטענת התובעות עצם העובדה, כי הנתבעת ראתה לנכון לתקן את ההוראה ההסכמית מלמד, כי נוסח ההסכם הקודם קבע דרך חישוב אחרת, אשר הייתה פחות נוחה לה כשלפחות הוא מצביע על אי בהירות באשר לפרשנות אשר פועל נגד הנתבעת.

לחילופין טוענות התובעות, כי אם ייקבע כי יש לחשב את השחיקה השנתית ביחס לכל סכום הפיקדון, אשר שולם בפועל יש לקבוע כי הוראה זו הינה תנאי מקפח בחוזה אחיד.

לחלופי חילופין טוענות התובעות, כי אם ייקבע כי יש לחשב את השחיקה השנתית ביחס לכל סכום הפיקדון, אשר שולם בפועל יש לקבוע כי לאחר החתימה על ההסכם הושגה הסכמה אחרת.

טוענות התובעות, כי ע"פ ההסכם צמודה יתרת הפיקדון לשער היציג של דולר ארה"ב וזאת באופן חד כיווני דהיינו במקרה של עלייה יתווספו הפרשי הצמדה ליתרת הפיקדון אולם במקרה של ירידה בשער הדולר תוחזר יתרת הפיקדון ללא הפרשי הצמדה כלשהם, אלא שבניגוד להסכם הפחיתה הנתבעת את יתרת הפיקדון מאחר ושער הדולר לאחר פטירתה של הגב' גלעד ז"ל היה נמוך משער הדולר בעת תשלומי הפיקדון. סכום הפיקדון לפי ההסכם נקוב בשקלים והוא גם שולם בשקלים.

מסקה משפטית זו, כי למעשה ההצמדה לדולר הינה חד כיוונית נובעת מההיגיון הכלכלי לפיו ההצמדה לדולר של יתרת הפיקדון נועדה לשמור על ערך יתרת הפיקדון ולמנוע פגיעה בערך זה במקרה של עלייה בשער הדולר. כמו כן, אין זה סביר, כי הנתבעת תחזיק בפיקדון ותהנה הממנו משך 12 שנים לא תשלם ריבית כלשהי ובמקרה של ירידה בשער הדולר היא תחזיר סכום שקלי נמוך יותר המתווסף לסכום השחיקה השנתית.

טוענות התובעות, כי כך אף נקבע במקרה של החזר פיקדון לדייר לפני שהחל להתגורר בבית כאמור בס' 16.6, גם נקבע לגבי דמי אחזקה בס' 12.14.2 להסכם .

יתרה מכך טוענות התובעות, כי הנתבעת יישמה את ההסכמה הנ"ל כי הפרשי ההצמדה ליתרת הפיקדון פועלת באופן חד כיווני וקבעה בכתב הערבות להבטחת החזר יתרת הפיקדון כי סכום הערבות המגלם את יתרת הפיקדון העדכנית, ישולם בצירו הפרשי הצמדה לדולר ארה"ב (ס' 4 ו-6 לכתב הערבות), כשהנתבעת לא קבעה כי סכום הערבות יקטן במקרה של ירידה בשער היציג של הדולר. חזקה כי אם היה קבוע בהסכם כי יתרת הפיקדון תפחת במקרה של ירידה בשער הדולר, היא הייתה דואגת לציין בכתב הערבות כי סכום הערבות המגלם את סכום יתרת הפיקדון יפחת במקרה של ירידה בשער הדולר כפי שצוין על ידה במקרה של שחיקה.

טוענות התובעות, כי גם אם יקבע כי תנאי ההסכם נתונים לשתי פרשנויות הרי לפי הרון של "פרשנות כנגד המנסח" יש להעדיף את הפרשנות אשר פחות טובה לנתבעת.

לחילופין טוענות התובעות, כי אם ייקבע, כי לפי הפרשנות של סעיף 15.2 להסכם במקרה של ירידה בשער הדולר בין מועד תשלום הפיקדון לבין מועד החזרו יש להפחית בהתאם את יתרת הפיקדון יש לקבוע, כי הוראה זו הינה תנאי מקפח בחוזה אחיד.

לחילופי חילופין טוענות התובעות, כי אם ייקבע, כי לפי הפרשנות של סעיף 15.2 להסכם במקרה של ירידה בשער הדולר בין מועד תשלום הפיקדון לבין מועד החזר יש להפחית בהתאם את יתרת הפיקדון יש לקבוע, כי התקבלה בין הצדדים הסכמה מאוחרת יותר.

עוד טוענות התובעות, כי לאחר שביקשו לאפשר לאימם ליווי צמוד של מטפלת עקב הידרדרות במצבה הרפואי החתימה אותם הנתבעת על הסכם מחודש במסגרתו גבתה הנתבעת תשלומים חודשיים בסך

673 ₪ לחודש בגין שירותי מלונאות למטפלת, אשר נקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שהייתה לתובעת אפשרות אמיתית לנהל מו"מ לגביו, שכן אימם נזקקה לטיפול צמוד ונוכח גילה המבוגר לא הייתה אפשרות ממשית להעבירה למקום אחר.

בעניין זה טוענות התובעות, כי בתיק ח"א 35070-02-11 קבע בית הדין לחוזים אחידים, כי תניה בהסכם כזה המאפשרת לבית אבות לגבות תשלום עבור הלנת מטפל צמוד לפי שיקול דעתה הבלעדי הינה בטלה בהיותה תנאי מקפח בחוזה אחיד לפי חזקת הקיפוח הקבועה בס' 4(4) לחוק החוזים האחידים.

עוד טוענות התובעות, כי תניה זו הינה בטלה אף לפי ס' 3 לחוק החוזים האחידים.

לחילופין טוענות התובעות, כי ההסכם נחתם מתוך כפייה ו/או עושק ועל כן ההוראה המאפשרת לנתבעת מכוח ההסכם לגבות תוספת תשלום עבור שירותי מלונאות למטפלת הינה בטלה.

טוענות התובעות, כי לפי חוק הגנת הדיור המוגן תשע"ב-2012 סעיף 26(א)(1) נאסר על בית דיור מוגן לגבות מהדייר תשלום שלא פורט בהסכם ההתקשרות עמו, כשהוראה זו חלה אף על הסכמים שנחתמו טרם כניסתו של החוק לתוקף.

לחילופין טוענות התובעות כי אם ייקבע כי הנתבעת אינה מחויבת להשיב את דמי הלנת המטפלת בסך של 673 ₪ אשר נקבעו בהסכם מאוחר יותר, יש לחייבה להשיב את סכומי היתר, אשר גבתה בגין תשלומים אלה מעל ומעבר לסכום של 673 ₪.

עוד טוענות התובעות, כי בחודש אוקטובר הטילה העירייה עיקול על חשבון הבנק שהיה בבעלותה של הגב' גלעד ז"ל והתובעות, כשלאחר הטלת העיקול התברר לתובעות, כי העירייה שינתה את שיטת החיוב של הארנונה והחלה לחייב את הדיירים באופן ישיר בעוד שעד אז חייבה העירייה את הנתבעת במרוכז בגין כל השטחים בבית כולל יחידות הדיור של הדיירים. בעקבות זאת וכפי שהתברר לתובעות רק לאחר הטלת העיקול, שלחה העירייה לדיירי הבית, כולל הגב' גלעד ז"ל, הודעות חיוב ארנונה וכן שלחה התראות לפני עיקול.

טוענות התובעות, כי הנתבעת דאגה להעלים את הודעות החיוב וההתראות לפני עיקול ששלחה העירייה לדיירים ולא טרחה להודיע לתובעות על השינוי בשיטת החיוב של הארנונה כשעקב כך נמנע מן התובעות לפעול ולמנוע את הטלת העיקול.

טוענות התובעות, כי הטלת העיקול על חשבון הבנק גרמה לתובעות עוגמת נפש ובושה קיצוניים מאחר והן מוכרות בסניף הבנק כשאף נאלצו להוציא הוצאות על מנת לברר את פשר העיקול ולדאוג כי יבוטל.

<u>טענות הנתבעת:</u>

טוענת הנתבעת, כי היא פעלה כאמור בהסכם בין הצדדים.

הנתבעת מבהירה, כי תנאי התשלום בגין המגורים והשירותים הניתנים לדייר בבית הדיור המוגן מוסדרים כבכל בתי הדיור המוגן בארץ באמצעות שני ראשי תשלום עיקריים תשלום חד פעמי של פיקדון, אשר מוחזר בחלקו בעת סיום ההסכם לדייר או למי מטעמו ותשלום תקופתי בגין דמי אחזקה.

טוענת הנתבעת, כי סעיף 14.1 להסכם קובע מנגנון ברור לחישוב ההחזר החלקי מהפיקדון, ששילמה הגב' גלעד ז"ל בעת פטירתה, כשכאמור בהסכם יש לשערך את סכום הפיקדון המלא לפי שער הדולר בעת ההחזר וכי יש לקזז 2.5% לשנה מסכום הפיקדון המלא באופן יחסי לחודשי המגורים בבית האבות או חלק מהם. טוענת הנתבעת, כי בהתאם למנגנון זה בוצע קיזוז של 2.5% מסכום הפיקדון המלא הוא 1,064,000 ₪ בגין תקופת שהותה של גב' גלעד ז"ל בבית הדיור המוגן וההחזר שוערך בהתאם לשינוי שחל בדולר.

טוענת הנתבעת, כי אף עיון בס' 15.2 לחלק ב' של ההסכם קובע מפורשות בניגוד לטענת התובעות, כי לצורך חישוב ההחזר החלקי של הפיקדון יבוצע קיזוז בשיעור של 2.5% לשנה מסכום הפיקדון המלא, כאשר בשום אופן לא נקבע, כי יבוצע קיזוז בשיעור של 2.5% מהיתרה השנתית הקודמת.

באשר לטענות התובעת בעניין דמי הלנת המטפלת טוענת הנתבעת, כי ע"פ כללי בית הדיור המוגן על מנת להלין מטפלת עם הגב' גלעד ז"ל היה על גב' גלעד ז"ל להתגורר ביחידת מגורים שונה בקומה ייעודית הסמוכה למחלקה הסיעודית במסגרת של דיור מוגן תומך. לפיכך, כשהגב' גלעד והתובעות בקשו להעסיק מטפלת מטעמם שתלון עם הגב' גלעד ז"ל, חתמו הצדדים על נספח להסכם משנת 2000 ובו הסדירו את מגוריה של הגב' גלעד ז"ל בדיור המוגן התומך יחד עם המטפלת מטעמה.

טוענת הנתבעת, כי במסגרת ס' 3 להסכם החדש נקבע, כי תשולם תוספת תשלום קבועה בסך של 673 ₪ עבור שירותי מלונאות למטפלת כאשר ע"פ סעיף 12.14 לחלק ב' של הסכם 2000 הייתה רשאית הנתבעת להעלות את דמי הלנת המטפלת ע"פ המנגנון האמור בסעיף.

טוענת הנתבעת, כי לא ייתכן כי כיום לאחר פטירתה של הגב' גלעד ז"ל ולמעלה משש שנים לאחר החתימה על ההסכם החדש טוענות התובעות, כי התשלום בגין הלנת המטפלת אשר שולם משך 6 שנים ללא מחאה נגבה מהם שלא כדין ולכן דורשות השבתו.

עוד טוענת הנתבעת, כי התובעות מנסות לבסס טענתן על חוק הדיור המוגן, אלא שגב' גלעד ז"ל נפטרה עוד טרם חקיקתו והחיובים הנוגעים לדמי הלנת מטפלת כבר קוימו טרם כניסתו של החוק לתוקף כך, שהחוק אינו חל על הסכם 2000 ולא חל על ההסכם החדש. מה עוד כי ההסכם החדש מקיים את דרישות חוק הדיור המוגן.

טוענת הנתבעת, כי אף פסק הדין ח"א 35070-02-11 עליו מבקשות התובעות להתבסס ניתן כשנה לאחר פטירתה של הגב' גלעד ז"ל, כשיתרה מכך גם על פיו אין פגם בהסדר המצוי בהסכם החדש.

טוענת הנתבעת, כי באשר לטענת התובעות בעניין הטלת העיקול בגין אי תשלום ארנונה ברי היא מעולם לא העלימה דבר דואר מדייר כלשהו ולבטח לא מגב' גלעד ז"ל. יתרה מכך, טוענת הנתבעת כי היא יידעה במפורש את הדיירים אודות הצעדים אשר עליהם לבצע בעניין תשלומי הארנונה אלא כפי הנראה הגב' גלעד לא בצעה זאת.

טוענת הנתבעת, כי בעבר בהתאם לחוק הדיור המוגן היא אשר הייתה אחראית ע"פ ההסכם לתשלום הארנונה אלא שהרשויות המקומיות דרשו לגבות את הארנונה ישירות מהדיירים כשבשנת 2003 ניתן פסק דין ע"א 7975/98 אחוזת ראשונים רובינשטין נ' עירית ראשון לציון(פורסם בנבו), (להלן: "פס"ד אחוזת ראשונים"), בו נקבע כי החיוב לתשלום ארנונה חל על הדייר המתגורר בפועל ביחידת המגורים במסגרת הדיור המוגן והוא, אשר ייחשב כמחזיק לצורך חיוב בארנונה. טוענת הנתבעת, כי בעקבות פסק הדין החלו הרשויות המקומיות לפנות באופן ישיר ובמכתב אישי לדיירים בכדי לברר מהו סכום הארנונה בו יש לחייב כל אחד מהם. טוענת הנתבעת, כי היא פנתה לעירייה על מנת להגיע להסדר מולה בעניין תשלומי הארנונה, אשר יתייחס לכלל הדיירים בבית הדיור המוגן אולם עיריית תל אביב סירבה להגיע להסדר עמה ועמדה על זכותה בהתאם לפס"ד אחוזת ראשונים לגבות את תשלום הארנונה מכל דייר ואף החלה לפנות בדרישה ישירה לדיירים.

טוענת הנתבעת, כי משנודע לה עניין זה פנתה לדיירים ויידעה אותם אודות מהות הפנייה והדרך לטפל בה כשהנתבעת הזמינה את הדיירים להפנות אליה כל דרישות תשלום שקבלו על מנת לטפל בהם(נספח 4).

טוענת הנתבעת כי בסופו של יום הושג הסדר עם עיריית תל אביב לבין הנתבעת, אשר סיים את המחלוקת בעניין זה.

<u>דיון ומסקנות</u>:

בעניינו, המדובר במחלוקת בין הצדדים באשר להוראות המעוגנות בהסכמים, אשר נחתמו בן התובעות והמנוחה לבין הנתבעת, אשר הסדירו את שהייתה של המנוחה בבית הדיור המוגן ואת הלנת המטפלת לה נזקקה המנוחה לאחר הידרדרות מצבה הבריאותי .

חוזה, אשר מטרתו להסדיר את מגוריו של הקשיש בבית דיור מוגן, הינו חוזה יחס צרכני מסוג מיוחד. עמד על כך באריכות כב' השופט ח' מלצר בפסק הדין רע"א 617/09 מלון עדן נהריה בע"מ נ' יוסף קסל, (פורסם בנבו):

"במדינת ישראל מתגוררים, כיום, רבבות קשישים, במסגרות דיור שונות. העיסקה שבמסגרתה משלם הקשיש כסף תמורת הזכות לדיור קבע, במה שכונה בעבר "מלון דירות", או "בית אבות", וכיום מקובל לכנותו: "בית דיור מוגן" (או כינויים מעין אלה) – איננה "עסקה מסחרית" רגילה. זוהי עסקה צרכנית ייחודית, הכורכת יחדיו זכות למגורים ועסקה למתן "סל שירותים" רחב ומגוון בתחומי: הרפואה, הסיעוד, החברה והתרבות, מהם נהנה הדייר. עיינו: <u>בג"ץ 438/10</u> עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' שר האוצר [פורסם בנבו] (7.3.2012) (להלן: עניין עמותת דיירי הדיור המוגן), שבו ציין חברי, השופט י' עמית, בין היתר, כי: "עניינו בחוזה *sui generis*, חוזה מיוחד שאין לשבצו בתוך אחת המסגרות החוזיות המקובלות" (ראו: שם, בפיסקה 12).

תפיסה זו, שלפיה יש לסווג הסכם מהסוג הנ"ל כהסדר חוזי מיוחד, נקבעה, למעשה, כבר ב-<u>רע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עיזבון המנוחה מילגרום הינדה ז"ל נ' מרכז משען, פ"ד נב</u>(4) 145 (1998) (להלן: עניין מילגרום)). באותו עניין עמד הנשיא א' ברק על אופיו של "חוזה בית האבות", על תכליתו ועל מאפייניו המיוחדים, בכותבו, בין היתר, כך:

> **"חוזה בית האבות הוא 'חוזה יחס' (relation contract). חוזה כזה מתאפיין ביחסים ארוכי טווח ומורכבים...(...). כחוזה יחס טיפוסי, גם חוזה בית האבות נועד להסדיר מערכת יחסים ארוכת טווח בין [בית האבות] לבין הדייר והפועלים מטעמו. אין זה "חוזה בדיד" (discrete contract) או "חוזה עיסקה". אין זה חוזה שבו הדייר משלם מחיר ו[בית האבות] מעביר אליו נכס בודד, תוך שדרכי הצדדים נפרדות. נהפוך הוא: בין [בית האבות] לדייר מתקיימת אינטראקציה יום-יומית. היא נמשכת בתחומים רבים... מטרת החוזה הינה להבטיח צרכים ושירותים במסגרת קהילתית, על בסיס ביטחון ויציבות. הדייר אינו מחפש "בית שני". הדייר מחליף "בית" ב"בית". בית האבות הוא "ביתו" החדש של הדייר. אין זו דירת מעבר**

לתקופת נופש. זהו דיור קבוע לתקופת החיים (או נכון יותר, ליתרת החיים). אך מעבר לכך: דיור קבע זה מותנה במתן שירותים. שירותים אלה חיוניים לדייר, בעיקר בשל גילו. כל אלה יוצרים קשר אמיץ, לטווח ארוך, המבוסס על המשכיות, אמון ואף תלות בין הדייר לבית האבות".

(שם, בעמ' 160-161, בפיסקאות 17-18; ההדגשות והתוספות בסוגריים המרובעים כאן ולהלן שלי – ח"מ).

"בהקשר זה עמד הנשיא ברק על כך ש"היחסים המיוחדים שבין בית אבות לדייר הם יחסים המאופיינים על ידי השליטה הרבה שיש לבית האבות על גיזרה רחבה של חיי אוכלוסיית הדיירים, שהיא בעיקרה חלשה ונתונה בעמדה נחותה מבחינת כוח המיקוח שלרשותה, מבחינת ידיעתה ומודעותה לזכויותיה ומבחינת יכולתה לממשן (שם, בעמ' 166, פיסקה 25). דברים אלה נאמרו תוך הפניה לדבריו של פרופ' ג' <u>טדסקי במאמרו: "דיור קבע במלון-דירות ובבתי אבות"</u> (עיוני משפט י"א(2) 181 (1986))"

על רקע אופיו המיוחד של חוזה בית הדיור המוגן יש לבחון את המחלוקות שבענייננו.

יתרת כספי הפיקדון;

הצדדים חלוקים ביניהם באשר לפרשנות ההסכם בעניין דרך החישוב, אשר יש לבצע בעת השבת הפיקדון מכוח ההסכם שנחתם בין הצדדים. בעוד התובעות טוענת, כי יש לחשב את השחיקה בכספי הפיקדון כמכפלה של 2.5% כל שנה מיתרת הפיקדון של השנה הקודמת טוענת הנתבעת, כי מלשון ההסכם עצמו עולה בבירור, כי יש לחשב את יתרת כספי הפיקדון כמכפלה של 2.5% לשנה מהסכום המלא אשר שולם בפועל.

סעיף 15.2 לחלק ב' של ההסכם שכותרתו "במקרה של פטירת הדייר" קובע:

"דייר יחיד שנפטר לאחר כניסתו לבית האבות גם במהלך תקופת הניסיון – יהיו האנשים המפורטים בס' 10 לחלק א של ההסכם- זכאים להחזר חלקי מן "הפיקדון ששולם בפועל, ובקיזוז של 2.5% לשנה, מסכום הפיקדון המלא, באופן יחסי לחודשי המגורים בבית האבות , או כל חלק מהם".

הנתבעת, אשר נסחה את ההסכם השתמשה למעשה בשני מונחים באשר לפיקדון מונח אחד; "הפיקדון ששולם בפועל" ומונח שני; "סכום הפיקדון המלא". בהסכמים קיימת הגדרה של המונח "פיקדון" בלבד, במסגרת סעיף 4 לחלק א' של ההסכם משנת 2000.

התובעת 1 הצהירה, כי הנתבעת לא הסבירה להן בעת החתימה על ההסכם, כי חישוב השחיקה של יתרת הפיקדון ייעשה לפי 2.5% לשנה מסכום הפיקדון המקורי שהופקד וכי היא הבינה, כי חישוב השחיקה מתבצע ביחס ליתרה השנתית הקודמת של הפיקדון (ס' 12 ו- 13 לתצהירה).

הגב' אסתר זוטא (להלן: "הגב' זוטא") מנהלת הדיור המוגן בנאות אפקה בזמנים הרלוונטיים לתביעה העידה, כי לא ראתה, כי ניתן למנוחה הסבר על אופן שחיקת הפיקדון כשהסבירה כי היא מניחה שהמנוחה קבלה את הטיוטה וקבלה הסבר על מה שלא היה ברור לה, וכי המנוחה יכלה להתייעץ עם בני משפחה ועורך דין (פרוטוקול דיון מיום 2.12.14 עמ' 20 שורות 1- 5).

בס' 35 לתצהירה הסבירה התובעת 1, כי הגב' זיווה לוי אשר טפלה בהחזרי הפיקדונות מטעם הנתבעת מסרה לה כי הרבה אנשים מפרשים את ההסכם כך שחישוב השחיקה נעשה מיתרת השנה הקודמת ולא מהסכום המקורי שהופקד.

הגב' לוי בתצהירה הכחישה, כי הדברים נאמרו על ידה כשהא מציינת בשיחותיה עם הדיירים ובני משפחותיהם, כי לא היא אשר עורכת את חישוב ההחזר המגיע ע"פ ההסכם, חישוב המבוצע במחלקת הגבייה שבהנהלת הנתבעת הגב' רות ברכה.

הגב' לוי לא הובאה לעדות והגב' ברכה, אשר עובדת במחלקת הגביה העידה על אופן החישוב עצמו כשלא היה בידה את המידע כמנהלת מחלקת גביה האם אכן הדבר נתון לפרשנות שונה ע"י דיירים ומשפחותיהן (שם, עמ' 13 שורות 1- 5).

כחיזוק לטענתן טענו התובעות, כי למעשה מכתב הערבות הבסיסי מיום 8.8.01 ניתן ללמוד למעשה, כי חישוב דמי השחיקה היה צריך להיות מיתרת השנה הקודמת, שעה שסכום הערבות נקבעה בהתאם ליתרת הפיקדון העדכנית לאותו המועד לאחר ניכוי דמי השחיקה בסך 1,050,000 ₪ ולא מסכום הפיקדון המקורי של 1,064,000 ₪ .

בעניין זה העיד מר קצנלנבוגן המשמש כיום בתפקיד מנהל מחלקת פיננסים וגזברות באגף הכספים בנתבעת וכן כמנהל השקעות בחברה, כי לא הוא הוציא את הערבויות אלא מי שטפלה בהוצאתן הייתה הגב' טלי שביט, אשר הייתה עובדת אחראית על הכספים בנתבעת בנאות אפקה וכי הוא נכנס לתמונה בשלב מאוחר יותר בזמן קבלת התביעה.

עם זאת מר קצנלנבוגן העיד, כי התייחס לעניין מבחינה מקצועית כשניסה להגיע לסכום קרוב אליו הגיעה טלי שביט ולהבין כיצד נעשה החישוב על ידה שכן אינה עובדת בנתבעת. מר קצנלנבוגן הסביר בעדותו מספר פעמים ובאריכות, כי למעשה ההפרש בסכומים בין סכום הפיקדון המקורי ע"פ החוזה בסך 1,064,000 ש"ח לבין סכום הערבות בסך 1,050,000 ₪, מקורו בכך שעבר זמן בין יום החוזה ליום הוצאת הערבות כשכתב הערבות יצא לאחר תחילת חילוט הפיקדון ולא ביום החוזה (שם, עמ' 24 שורות 17- 21, 27- 32, עמ' 25 שורות 1- 14).

ניתן להיווכח, כי שחיקת הפיקדון בוצעה כל הזמן מאותו הסכום הבסיסי של 1,050,000 ₪, כאמור בכתב הערבות עצמו. ייתכן כי הדבר נעשה כתוצאה מהוצאת כתב הערבות שלא במועד הפקדת הפיקדון ולאחר תחילת החילוט.

אני סבורה, כי מכתב הערבות אין להעיד על אופן שחיקת הפיקדון. סכום הערבות הוצא בתחילה, כששה חודשים לאחר כניסת המנוחה לדיור המוגן, בסכום הפיקדון המלא כפי שהופקד, בניכוי 2.5% במכפלת הזמן שעבר ממועד הכניסה ועד מועד המצאת הערבות. אינני מקבלת את טענת התובעות, כי יש בכך להעיד על אופן חישוב השחיקה.

עם זאת, ניתן ללמוד מכתב הערבות, כי שעה שהנתבעת רצתה לכתוב מפורשות, כי מדובר בסכום המקורי או הבסיסי היא ציינה זאת. כך למשל, בכתב הערבות הבסיסי מיום 8.8.01 נכתב מפורשות, כי סכום הערבות יקטן בשיעור שנתי של 2.5% המחושב מהסכום הבסיסי בערכו הנומינלי המקורי כמצוין בס' 1 לעיל.

להבדיל מחישוב סכום הערבות, באשר לחישוב שחיקת הפיקדון לא נכתב חד משמעית, כי המדובר על "הסכום ששולם בפועל" או, כי מדובר על "סכום הפיקדון המקורי", אלא נכתב סכום הפיקדון המלא מבלי שהוגדר או צוין מהו אותו פיקדון המלא האם הינו הסכום, אשר שולם בפועל או שמא הכוונה ליתרת סכום הפיקדון משנה קודמת.

ההבחנה בין המילים "הסכום ששולם בפועל", למילים "סכום הפיקדון המלא" נשנתה בסעיפים נוספים.

למשל, במסגרת סעיף 15.1 נקבע, כי דייר אשר עזב את בית הדיור המוגן לאחר תקופת הניסיון יהיה זכאי לקבלת החזר חלקי מהפיקדון, כאשר שיעור ההחזר הוגדר:

"החזר מן הפיקדון אשר שולם בפועל ובקיזוז 2.5% לשנה מסכום הפיקדון המלא שנדרש, באופן יחסי לחודשי המגורים בבית האבות, או כל חלק מהם".

לטענת הנתבעת הפיקדון כפי הגדרתו בסעיף ההגדרות בהסכם מוגדר כסכום הפיקדון הנקוב בסעיף 4 לחלק א' של ההסכם, אלא שלא ניתן לקבל טענה זו, שכן הנתבעת היא, אשר עשתה את ההבחנה בין שני מושגים, 'הפיקדון ששולם בפועל' ל'פיקדון המלא' מבלי לציין האם הכוונה הייתה לפיקדון המלא ביחס לכל שנה ושנה או ביחס לפיקדון הבסיסי המקורי. וכאמור לעיל, ראינו, כי בכתב הערבות הנתבע ציינה מפורשות כי החישוב ייעשה מהסכום הבסיסי .

חיזוק למסקנה, כי הגם והתכוונה הנתבעת לסכום הפיקדון כאמור בס' 4 לחלק א' של ההסכם הדבר אינו חד משמעי ונתון לפרשנות שונה, ניתן לקבל מכך, כי בהסכמים מאוחרים יותר ראתה הנתבעת לנכון לשנות את נוסח סעיף זה של "החזר מהפיקדון לאחר פטירת הדייר", כך שבמקום סכום הפיקדון המלא נכתבו המילים:

"בחישוב מסכום הפיקדון המלא המפורט בחלק א' של ההסכם"

(נספח ו' לכתב התביעה).

משנשאלה הגב' זוטא ספציפית, באשר לתיקון של הסעיף הנוגע לחישוב השחיקה במסגרת ההסכמים החדשים של משען השיבה, כי הדבר אינו ידוע לה וכי אינה חושבת שזה נכון.

הגב' רות ברכה (להלן: "הגב' ברכה"), אשר עבדה בנתבעת כאחראית גבייה ואכלוס באגף הכספים הצהירה, כי השינוי בנוסח הסעיף אינו מלמד דבר ואינו משמעותי וכי אין המדובר בתיקון בודד אלא בהסכם שנוסח כולו באופן שונה לגמרי. (ס' 6 לתצהירה).

אלא שאיני מסכימה עם הגב' ברכה, כי השינוי אינו משמעותי כלל או כי שעה שאין מדובר בתיקון בודד אלא בשינוי ההסכם כולו יש בכך להעיד, כי ההסכם הקודם לא היה חד משמעי באשר לחישוב השחיקה.

סבורני, כי הגם ומדיניות הנתבעת הייתה לחשב את השחיקה כטענתה מסכום הפיקדון אשר שולם בפועל, שעה שהנתבעת ראתה לנכון להבהיר עניין זה בהסכמים מאוחרים יותר הדבר מלמד, כי עניין זה אינו ברור דיו מלשון ההסכם עם התובעות והגב' גלעד ז"ל, וניתן לפרשנויות שונות.

חוזה בית הדיור המוגן הינו חוזה אחיד.

חזקה היא כי שעה שתכלית החוזה האחיד אינה ברורה הפרשנות תהא נגד המנסח (ראה דבריו של הנשיא ברק לעניין חוזה אחיד בפסק דין מילגרום המוזכר לעיל).

לאור זאת, שעה שלא הוכח בפניי, כי הוסבר למנוחה ולתובעות באופן חד משמעי על אופן ביצוע השחיקה, מששוכנעתי כי ההסכם עצמו נתון לשתי פרשנויות כשחיזוק לכך מצאתי בשינוי ההסכמים החדשים הנחתמים עם הנתבעת, באשר לסעיף זה של אופן חישוב השחיקה, סבורני כי יש לקבל את עמדת התובעות לעניין זה.

שער הדולר;

בעניין זה, לטענת התובעות ע"פ ההסכם הצמדת יתרת הפיקדון לשער הדולר הינו באופן חד כיווני בלבד דהיינו, במקרה של עלייה בשערו בלבד כשאין להפחית את יתרת הפיקדון במקרה של ירידה בשער הדולר. מנגד טוענת הנתבעת, כי ע"פ ההסכם יתרת הפיקדון הינה מוצמדת לשער היציג של הדולר כשאין בסיס לכך, כי המדובר בהצמדה חד כיוונית.

ס' 15.2 לחלק ב' להסכם קובע בעניין הצמדת סכום יתרת הפיקדון קובע:

> **"הסכום המוחזר יהיה צמוד לשער דולר ארה"ב היציג, על בסיס שער הדולר היציג בעת כל תשלום למשען וע"פ שער הדולר היציג בעת ההחזר".**

כאמור לשון ההסכם הינה ברורה ומפורשת שעה שהינה קובעת, כי הסכום המוחזר יוצמד לשער הדולר הייצוג בעת ההחזר, כשאין משתמע ממנה כטענת התובעות, כי ההצמדה תהא חד כיוונית כך שבמקרה של עליה בשער הדולר יתווספו הפרשי הצמדה ליתרת הפיקדון ובמקרה של ירידה בשער הדולר תוחזר יתרת הפיקדון ללא הפרשי הצמדה כלשהם.

עם זאת, סבורני כי תניה זו מהווה תניה מקפחת בחוזה אחיד, ואינה עולה בקנה אחד עם ההיגיון הכלכלי וחובת הנאמנות של הנתבעת כחברה אשר הינה לתועלת הציבור ומופקדת על כספי הפיקדון הנמסרים לה ע"י הדיירים או מי מטעמם.

ס' 3 לחוק החוזים האחידים קובע:

> **"בית משפט ובית הדין יבטלו או ישנו, בהתאם להוראות חוק זה, תנאי בחוזה אחיד שיש בו - בשים לב למכלול תנאי החוזה ולנסיבות אחרות - משום קיפוח לקוחות או משום יתרון בלתי הוגן של הספק העלול להביא לידי קיפוח לקוחות (להלן - תנאי מקפח)".**

הפסיקה לא קבעה אמות מידה ברורות אשר יש בהם כדי לתת תשובה ברורה האם תנאי בחוזה הינו מקפח ולבית המשפט שיקול דעת רחב בעניין זה. עם זאת הפסיקה התוותה את הקווים המנחים לבחינת איתור תנאי מקפח בחוזה אחיד.

בפסק דין מילגרום קבע כב' הנשיא ברק:

"שיקול-דעת זה אין להפעילו באופן מצמצם דווקא. בעיקרו של דבר, בית-המשפט עורך בחינה דו-רמתית: ברמה האחת, נבחנים יחסי הצדדים והאינטרסים הטיפוסיים שלהם; ברמה השנייה נבחנת תפיסתה החברתית של שיטת המשפט באשר להוגן ולסביר בסוג יחסים מסוים. בשתי הרמות גם יחד, קביעת הקיפוח משקפת את האיזון הראוי אשר החברה הישראלית יוצרת בין שיקולים כלכליים, מוסרים וחברתיים (עניין קסטנבאום [18], בעמ' 526)".

(ראה ע"א 294/91 חברה קדישא גחש"א "קהילת ירושלים נ' קסטנבאום,פ"ד מו(2) 464, 527(1992), **<u>רע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עיזבון המנוחה מילגרום הינדה ז"ל נ' מרכז משען</u>**, פ"ד נב(4) 145 , ע"א 6916/04 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' היועץ המשפטי לממשלה, (מאגר משפטי נבו)).

בענייננו, מר שמואל קצנלנבוגן אישר בעדותו ככלכלן כי בין השנים 2000- 2012 שיטת ההצמדות במשק עברה מהצמדה לדולר להצמדה למדד, עוד אישר כי לנתבעת יש וועדת השקעות המתכנסת אחת לחודש- חודשיים בערך כשבמסגרת פגישות אלו הינה מקבלת החלטות מוציאה הנחיות לביצוע ההשקעות ומוציאה פרוטוקולים בהתאם, וכי לקראת וועדת ההשקעות היה מכין דו"חות במסגרתן חושבו יתרות ההתחייבויות הדולריות כשלא היה חשבון על שם דייר ספציפי אלא מספר חשבונות אליהם הופקדו כל כספי הפיקדונות של הדיירים כולם. (שם, עמ'28 שורות 14- 24, עמ' 29 שורות 7- 11) .

עם זאת מר קצנלנבוגן שנה וחזר בחקירתו הנגדית, כי הנתבעת למעשה מתעלמת משינויי השוק הקיימים במציאות ומחזירה את יתרת הפיקדון בהתאם לקבוע בחוזה עם הדיירים כשגב' גלעד ז"ל ספציפית חתמה על חוזה במסגרתו סכום ההחזר הוצמד לדולר היציג ביום ההחזר (שם, עמ' 30 שורות 7- 25).

נשאלת השאלה, האם מתקבל על הדעת כי חברה, אשר הינה לתועלת הציבור ואמונה על כספי הפיקדון המופקדים בידיה, בה מתכנסים מומחי ההשקעות כל תקופה קצרה על מנת להיוועץ כיצד יושקע הכסף, אשר מפקידה סכומי כסף גדולים בחשבונות בנק מבלי שתהא הפרדה בין חשבונותיהם של הדיירים, תטען, כי הפיקדון של הגב' גלעד ז"ל תהא צמודת דולר בהתאם לחוזה כחלק מה"פול" של הנכסים צמודי הדולר מבלי להתחשב בשינויי השוק? כיצד יעלה על הדעת כי הנתבעת אינה משנה את אפיקי ההשקעה בהתאם לטובת המשקיעים או לפחות פונה לדיירים על בסיס שינויי המציאות בהצעה לשנות את הצמדת החזר הפיקדון כפי שמצופה מחברת נאמנות לנהוג בכספים המופקדים על ידה?

חוק הדיור המוגן, אשר נחקק על מנת להסדיר את כל העניינים הנוגעים בין בתי הדיור המוגן לבין הדיירים נקבע במסגרת ס' 28(ד) בו:

"יושב לדייר, ליורשיו, או למנהל העיזבון, לפי העניין, בתוספת שיעור עליית מדד המחירים לצרכן שפורסם לפני יום השבת הפיקדון לעומת מדד המחירים לצרכן שפורסם לפני יום תשלום הפיקדון".

למרות שכאמור בס' 57 לחוק הדיור המוגן אין ס' 28(ד) חל בעניינו, סבורני כי יש בחקיקה כדי ללמוד על ההיגיון הכלכלי, החברתי והמוסרי בשמירה על ערכם של כספי הדיירים, אשר מפקידים בידי בית הדיור המוגן את כספם, שיקולים, אשר נלקחים בחשבון כאמור לעיל בקביעת בית משפט האם התניה הינה מקפחת אם לאו.

מה עוד, כי פיקדון המנוחה הופקד אצלה משך כ-12 שנה עם פיקדונות דיירים נוספים כשאין בפניי כל מידע אודות התועלת,אשר הפיקה הנתבעת כתוצאה מהפקדת הכספים הרבים לאורך זמן.

האם ייתכן, כי הנתבעת תפיק רווחים מפיקדונות הדיירים מעצם הפקדתם לאורך זמן, ואילו בעת שהפיקדונות יוחזרו לידיהם לאחר פטירת דייר או מגורים מעבר לתקופת הניסיון, יוצמדו הפיקדונות לשער הדולר באותה העת בין שלילי ובין חיובי מבלי שהנתבעת תדאג לשמור לפחות על ערכם של יתרות הפיקדון?

סבורני, כי הקיפוח מצד הנתבעת בעניין זה הינו מתחדד לאור הוראות אחרות בהסכם במסגרתן ניתן להיווכח, כי שעה שדובר בכספים המגיעים לנתבעת עצמה או שיוצאים ממנה ההצמדה הייתה לטובתה.

כך למשל בסעיף 12.14.2 לחלק א' של ההסכם משנת 2000 המקנה זכות לנתבעת להעלות את דמי האחזקה המגיעים לה נקבע, כי הנתבעת תעדכן את מחירי בהתאם לשיעור העלייה שיחול במדד המחירים לצרכן כשנכתב מפורשות, כי דמי האחזקה לא יעודכנו במדד שלילי.

כך למשל סעיף 16.6 לחלק א' של ההסכם משנת 2000 קובע, כי בעת החזר פיקדון לדייר טרם כניסתו לבית הדיור המוגן, היינו לתקופה קצרה, תקופת הניסיון כמפורט בהסכם, מוחזר הפיקדון בתוספת הפרשי הצמדה למדד ואילו כשהכספים מופקדים לתקופה ארוכה לאחר שהדייר כבר נכנס לבית הדיור המוגן מחושב החזר הפיקדון בהצמדה לשער הדולר היציג.

חיזוק לקבלת טענת הקיפוח ניתן לקבל מהתנהגות הנתבעת באשר לכספי הערבות בגין הפיקדון של הגב' גלעד ז"ל.

מר קצנלנבוגן העיד, כי למעשה הערבות הינה מכשיר שונה ממכשיר הפיקדון ומתנהגים באופן שונה כך, שבעוד חישוב השחיקה נעשה ע"פ תשלום הפיקדון ששולם בפועל, שהינו סכום קבוע, למעשה הערבות בגין הפיקדון יורדת כל שנה בהתאם ליתרת הפיקדון לאחר שחיקתו (שם, עמ' 28 שורות 4- 9).

מקבלת אני כי ייתכן לפעול בצורה זו כמתוארת לעיל, אלא שעם זאת סבורני כי אין לקבל את ההבחנה בהצמדה, אשר נעשתה באשר לערבות להבדיל מההצמדה שנעשתה ע"י הנתבעת באשר לפיקדון בעניינה של הגב' גלעד ז"ל , הבחנה מעין זו אינה שוויונית ואינה הוגנת.

ס' 3 לכתב הערבות מיום 8.8.01 קובע סכום הערבות יהיה צמוד לשער הדולר היציג של ארה"ב כשעוד צוין, כי השער היציג היסודי לעניין ערבות זו יהיה השער היציג שפורסם ביום 9.12.00 בסך 4.09 ₪ וכי השער היציג החדש לעניין ערבות זו יהיה השער שפורסם לאחרונה לפני יום התשלום על ידם על פי הערבות.

מר קצנלנבוגן העיד, כי השער המחושב הבסיסי היה 4.09 כשהוא עצמו לא בצע את החישובים אלא הגב' טלי שביט. מר קצנלנבוגן הסביר בעדותו כי למעשה יש שער דולר ממוצע של 4.09 מנגנון הצמדה אשר נקבע במסגרת כתב הערבות כשאין עניין להפרשים חיוביים או שליליים (עמ' 28 שורות 1- 3).

עוד העיד, כי כל המרות הערבות שבצע היו בהתאם לשער של 4.09 מנגנון ההצמדה הנמצא בתוך כתב הערבות עצמו (שם, עמ' 27 שורות 28- 29, עמ' 28 שורות 4- 9) .

מכאן, למעשה להבדיל מכספי הפיקדון שם קבעה הנתבעת, כי ההצמדה משתנה בהתאם לשערו היציג של הדולר בין חיובי בין שלילי, בכתב הערבות הנתבעת קבעה מנגנון הצמדה של שער בסיסי כך שלמעשה שערי הדולר החיוביים והשליליים לא ישפיעו על גובה הערבות.

מדוע פעלה כן רק באשר לכספים הנדרשים מטעמה וכאשר המדובר בכספי הדיירים עצמם לא דאגה לקבע את שער הדולר על מנת לשמור על ערכם?

סבורני, כי פעולה זו אינה פעולה שוויונית ואף אינה משרתת את טובת הדיירים המפקידים את פיקדונותיהם בידה של הנתבעת, ועל כן הסעיף למעשה הקובע את ההצמדה הינו סעיף מקפח בחוזה אחיד.

לאור זאת בהתאם לס' 19 לחוק החוזים האחידים, הנני מורה על שינוי סעיף ההצמדה (נמצא בס' 15 לתוספת ב' של ההסכם), וקובעת כי: "יתרת הפיקדון תהא מוחזרת בצירוף הפרשי הצמדה לשער היציג של דולר ארה"ב". היינו כי רק בעת עליית שער הדולר ולא בעת ירידתו.

שירותי מלונאות והלנת המטפלת;

בעניין זה טענו התובעות שתי טענות;

טענה אחת, כי התשלומים אשר נגבו מהם במסגרת ההסכם החדש עם הנתבעת משנת 2007 במסגרתו חויבו לשלם תוספת תשלום בגין שירותי מלונאות למטפלת נקבעו על פי שיקולה הבלעדי של הנתבעת ומבלי שהייתה להם אפשרות ממשית לנהל לגביו משא ומתן כשהדבר מהווה למעשה תנאי מקפח בחוזה אחיד בהתאם לס' 4(4) לחוק החוזים האחידים.

הטענה השנייה, כי למעשה הסכם המטפלת אינו מאפשר לנתבעת לעדכן את דמי הלנת המטפלת כשכל התוספות והעדכונים עבר לסכום שנקבע בהסכם בסך 673 ₪ , נעשו שלא כדין.

ביום 28.5.13 ניתן פסק דינו של בית המשפט לחוזים אחידים בירושלים בחא(י-ם) 35070-02-11 עמותת דיירי הדיור המוגן בישראל נ' אחוזת בית- מרכז מסחרי ודיור לגיל הזהב (מאגר משפטי נבו) , שעניינו בביטול תנאים מקפחים בחוזים האחידים בהן משתמשים בתי הדיור המוגן הנוגעים למגורי מטפל ביחידת הדיור שבה מתגורר הדייר.

טרם מתן פסק הדין בתיק נחקק חוק הדיור המוגן תשע"ב-2012 (להלן: "חוק הדיור המוגן"), אשר נחקק במטרה להסדיר את העניינים השונים אשר נגעו להפעלת בתי הדיור המוגן .

סעיף 33 לחוק הדיור המוגן מעגן את הזכות של דייר לשכן בדירתו מטפל וקובע את התנאים לכך, כשסעיף 57(א) לחוק הדיור המוגן קבע, כי תחולת הוראת סעיף 33 כמו הוראות נוספות בחוק הדיור המוגן חלות אף לגבי חוזים, אשר נכרתו טרם כניסתו לתוקף של חוק זה.

אלא שכאמור בפסק הדין החוק לא התייחס לשאלה, הנשאלת אף בענייננו, האם ניתן להתנות את הזכות למגורי מטפל בתוספת תשלום לבתי הדיור המוגן כשפסק הדין דן בסוגיה זו.

פסק הדין קבע, כי תניה המחייבת דייר המתגורר בבית דיור מוגן בתוספת תשלום בגין מגורי מטפל ביחידת הדיור אינה מהווה תנאי מקפח בחוזה אחיד ואף הינה משרתת אינטרס לגיטימי של בתי הדיור המוגן שעה שהחיוב נובע מהעובדה שמגורי מטפלים בבית הדיור המוגן מצריך עלויות נוספות.

ואביא בקצרה את קביעת בית המשפט באשר לשאלה האם יש חשש לקיפוח בתניה המחייבת תוספת תשלום עבור מגורי המטפל בדירת דייר:

> **"במישור העקרוני כבר הבהרנו לעיל, כי לדעתנו תניה כזו אינה מנוגדת להוראות חוק הדיור המוגן. במצב שבו תחום מסוים מוסדר באמצעות חקיקה רגולטורית כופה ומפורטת, מן הראוי שבית הדין ינהג זהירות וריסון כאשר הוא מתבקש לקבוע כי תנאי שלא נאסר בחוק הוא מקפח (השוו: משה גלברד "גבולות הפיקוח השיפוטי על חוזים בנקאיים אחידים" רבעון לבנקאות מו (2012) 34, 45-44). יתר על כן, כבר הבהרנו כי באופן עקרוני אנו סבורים שתניה בחוזה המחייבת את הדייר בתשלום (כל עוד אין מדובר בתשלום מופרז ובלתי סביר), אינה פוגעת באינטרס חיוני של הדייר ויתכן כי אף ההפך מכך. כפי שהובהר, בהעדר הוראה כזו עלול להיווצר מצב שבו יגולמו עלויות מגורי המטפלים במחיר הבסיסי בו מחויב הדייר, וכתוצאה מכך יחויבו בתשלום גם דיירים שאינם זקוקים למטפל כלל.**
>
> **יתרה מכך, אנו סבורים כי החיוב בתשלום נוסף משרת אינטרס לגיטימי של המשיבות. יש הגיון רב בטענת המשיבות, כי החיוב הנוסף אינו שרירותי אלא נובע מהעובדה שמגורי מטפלים בבית הדייר כרוכים בתוספת עלויות. (ראו, לדוגמה, בפסקה 28 לסיכומי משיבה 8: "... מגורים של אדם נוסף כרוכים בעלויות נוספות. אדם נוסף משתמש בחשמל, במים, בגז וכו', וכן יוצר בלאי נוסף עקב שימוש במתקנים המשותפים (מעליות, בריכה וכיוצ"ב)". ראו גם, לדוגמה, פרק ד' לסיכומי משיבה 1, ובפרט ראו סעיף 47 לסיכומיה, המפרט את הרכיבים השונים שבגינם נוצרת תוספת עלות. פירוט זה אף נתמך בתצהירו של מר ניר בן ברוך, שהוגש מטעם משיבה 1. עוד ראו פירוט העלויות הנוספות בסעיף 58 לסיכומי משיבות 10 עד 13 וכן בסעיפים 10,11,14 לתצהיר שהוגש מטעמן). אף שלא הוכח לנו מה היקפה של תוספת העלות, אנו סבורים, כי אך מתבקש הוא כי מגורים של בני אדם נוספים בבית הדיור המוגן כרוכים מטבעם בתוספת שימוש ובלאי, וכתוצאה מכך גם בתוספת עלויות. לפיכך, החיוב בתשלום נוסף משרת אינטרס לגיטימי של המשיבות ואף מטעם זה אין לראותו כמקפח".**

פסק הדין סקר חוזים שונים לרבות ההבדלים ביניהם בכל הנוגע למגורי המטפל ולחיוב הדייר בתוספת תשלום.

פסק הדין קבע, כי שעה שיש שתיקה בהסכם באשר לגובה התשלום, ככל ששתיקת ההסכם עשויה להתפרש כמתן זכות לבית הדיור המוגן לקבוע את גובה התשלום לפי שיקול דעתה, כי אז מדובר לכאורה בתנאי מקפח המקיים את חזקת הקיפוח כאמור בס' 4(4) לחוק החוזים האחידים שיש להורות על ביטולו,

אולם אם ההסכם קובע מראש את סכום התוספת שתשולם בגין מגורי מטפל על הדייר להוכיח את אי סבירותו של הסכום.

במסגרת ערעור ע"א 5392/13 אשר הגישה אחת הנתבעות בתיק על פסק הדין, קבע בית המשפט העליון, כי פרשנותו של פסק הדין היא כי אין בתי הדיור המוגן זכאים לגבות בגין החוזים "השותקים" סכומים אשר אינם סבירים, מאידך היא זכאית לגבות סכומים סבירים.

בעניינו המנוחה התקשרה בהסכם טרם חקיקת חוק הדיור המוגן באשר ליחידה עצמאית אצל הנתבעת במסגרתו נקבע, כי העסקת מטפלת ביחידת המגורים אסורה בהחלט ותעשה אך ורק בהרשאה מוקדמת מאת הנהלת בית האבות כשבכל מקרה הלנת מטפלת אסורה בהחלט, כשההסכם שתק באשר לגביית תשלומים של מטפלת במידת הצורך. אולם לאחר שמצבה הבריאותי של המנוחה הדרדר והיא נזקקה לליווי צמוד של מטפלת, חודש ההסכם ולמעשה נוסף נספח להסכם משנת 2000 , במסגרתו נקבע, כי המנוחה תשוכן עם המטפלת באגף אחר מותאם כשתשולם תוספת קבועה בסך 673 ₪ לחודש עבור שירותי מלונאות למטפלת.

לאור פסק הדין ופרשנות בית המשפט בערכאת הערעור למעשה הנתבעת יכלה במסגרת הסכם מחודש לקבוע תוספת תשלום סבירה עבור שירותי הלנת מטפלת לה נזקקה עקב שינוי במצבה הרפואי ואין בקשה לתוספת תשלום זו מהווה כשלעצמה תניה מקפחת, כשעל התובעות הטוענות לקיפוח להוכיח כי הסכומים אשר נקבעו ע"י הנתבעת אינם סבירים.

איני סבורה, כי בעניינו עמדו התובעות בנטל זה כשלא הביאה בפניי כל ראייה להוכחת אי סבירותו של הסכום אשר נגבה בגין שירותי המטפלת.

סעיף 17 להסכם המחודש קובע : "המטפל/ת י/תהיה רשאית להשתמש ביחידת המגורים בשירותי מים, חשמל ומיזוג אוויר. המטפלת לא תהיה רשאית לקבל שירותים כלשהם ממשען".

משנשאלה הגב' זוטא לעניין זה השיבה כי המטפלת רשאית להשתמש בשירותים האמורים בסעיף אולם היא אין זה אומר שרק על שירותים אלו היא משלמת. עוד הסבירה, כי הנתבעת היא אשר קובעת את מחיר הלנת המטפלת ואין היא יודעת כיצד הגיעה למחיר אותו גבתה מהמנוחה והאם המדובר ברכיבים עבור חשמל ומים בלבד.

משנשאלה הגב' זוטא איזה שירותים נוספים המטפלת קבלה מהנתבעת השיבה, כי אינה יודעת ספציפית על המטפלת של המנוחה, אולם המטפלות משתתפות בכל הפעילות התרבותית של הבית, יש מסיבות

והרצאות, קונצרטים, נעזרים בשירותי הבית לצורך תרופות ועוד הרבה דברים. (שם, עמ' 22 שורות 7-10).

עוד הצהירה ואף הסבירה בעדותה, כי יש פיקוח קבוע וצמוד על המטפלות והן אף מקבלות הדרכה.

בעניין זה, הגב' זוטא העידה, כי גילו שהמטפלת של המנוחה מתעללת בה, וזאת כחלק מהפיקוח שהמוסד נותן על המטפלות, והסתבר, כי המטפלת של המנוחה הכתה אותה. לדבריה המקרה טופל והוחלפה מטפלת כשחזרה הגב' זוטא, הדגישה, כי יש פיקוח צמוד על המטפלות, כי אחות נכנסת לדירה ובודקת אם הדייר מטופל ורחוץ, אם הדיירת מקבלת את התרופות ואיך המטפלת נותנת אותם וכי המטפלת של המנוחה אף השתתפה בקורס מטפלות (שם, עמ' 11- 23) .

הגב' ברכה הסבירה, כי לנתבעת תעריפון מובנה לסוגים שונים שירותים ולפיו היא מחייבת את הדייר (שם, עמ' 13 שורות 30- 32, עמ' 14 שורות 1- 8).

עוד העידה, כי התפקיד שלה התמצה בגביית התעריף בהתאם לתעריפון כשלא קבעה את המדיניות באשר למחירים (שם, עמ' 14 שורות 30- 31).

אציין כי ערכאת הערעור על פסק דין האמור לעיל, לא קבעה במסגרת פסק דינה מהם השיקולים הנלקחים בחשבון במסגרת בחינת הסבירות של גובה התשלומים. האם הראייה הינה ראייה כוללת, כלומר, בחינת השירותים אל מול הוצאות כלל הדיירים היינו העלות השולית הנוספת לנתבעת? או שמא הראייה הינה פרטנית ביחס לדייר עצמו והוצאותיו הוא, היינו היתרון שצומח לדייר?

בענייננו, שעה שהתובעות לא הוכיחו בפניי כלל, כי הסכום הנגבה מהנתבעת אינו סביר, נטל המוטל על כתפם, טענת התובעות בעניין זה נדחית.

בעניין זה, אף איני מקבלת את טענת הנתבעות, כי חתמו על ההסכם מתוך עושק והכפייה, אלא סבורני כי חתמו מרצונן החופשי לאחר ייעוץ משפטי.

הגב' נוימן גבריאלה המשמשת כעובדת סוציאלית אצל הנתבעת הצהירה, כי ליוותה וטפלה בגב' גלעד ז"ל החל ממועד כניסתה לדיור המוגן ועד למעבר למסגרת הדיור התומך לרבות טיפול במעבר למגורים למסגרת הדיור התומך והחתימה על ההסכם המחודש.

הגב' נוימן הצהירה כי לאחר הידרדרות מצבה הרפואי של גב' גלעד התקיימו מספר פגישות עם התובעות במסגרתן נוהל מו"מ אודות המעבר כשמר גביש קרוב משפחתן של התובעות היה נוכח בפגישה וכן עו"ד אשבול, אשר ייצגה את התובעות הייתה מעורבת בניסוח ההסכם המחודש.

הגב' זוטא העידה, כי אינה זוכרת אם הערותיהם של התובעות באשר להסכם עם המטפלת היו בכתב או בע"פ אולם כתבה במסגרת אחד הסעיפים, כי הייתה לתובעות עו"ד אשר ניהלה עם אחראית הכספים מו"מ לגבי ההסכם.

התובעת אישרה בעדותה, כי חתמו על ההסכם מתוך ידיעה כי תוספת התשלום הינה 673 ₪ לחודש בגין הלנת המטפלת (שם, עמ' 7 שורות 17- 21).

עוד העידה התובעת, כי בפגישה אשר הייתה בשנת 2007 טרם החתימה על ההסכם המחודש עת היה צורך בהעברה של אמה לדירה אחרת התלוו אליהם שני עורכי דין . האחת, עו"ד שולי אשבול והשני בן דודה עו"ד משה גביש. עוד ציינה כי עו"ד גביש על אף ונכח בפגישה לא ליווה את התהליך אלא "שדך" בינן לבין עו"ד אשבול על מנת שתלווה אותם, כשהיא העבירה לידי עו"ד אשבול טיוטות שונות עם הערותיה (שם, עמ' 4 שורה 29- 32, עמ' 5 שורות 1- 12).

מכאן, כי התובעות עצמן אישרו, כי ידעו על מה הן חותמות כאשר התייעצו על תוכן ההסכם הן עם קרוב משפחה, אשר הינו עו"ד והן עם עורכת דין נוספת אשר הובאה מטעמו על מנת ללוותם בהליך כשהייתה מעורבת בשינויים אשר נעשו במסגרת ההסכם המחודש.

מכאן כי קשה לקבל את טענת התובעות לעושק וכפייה.

אינני מקבלת גם את הטענת התובעות באשר להגדלת דמי הלנת המטפלת.

כמפורט בס' 46 לתצהירה של התובעת נלמד, כי עבור שירותי הלנת המטפלת נגבו סכומים שונים עבור תקופות שונות כשהסכומים פר חודש הלכו וגדלו.

לטענת הנתבעת ע"פ ההסכם החדש הייתה רשאית להעלות את דמי הלנת המטפלת ע"פ מנגנון הקבוע בס' 12.14 לחלק ב' של ההסכם משנת 2000. סעיף 12.14 לחלק ב' של ההסכם קובע את זכאותה של הנתבעת להעלות את שיעור דמי האחזקה ע"פ תעריף של הנתבעת מידי פעם בסוג המגורים בו יתגורר הדייר כשעוד נקבע, כי באופן שוטף תעדכן הנתבעת את דמי האחזקה בהתאם לשיעורי העלייה שיחול במדד המחירים לצרכן.

בס' 9 לתצהירה של הגב' ברכה נכתב, כי הגדלת שיעור דמי הלנת המטפלת הינם תוצאה של הצמדת הסכומים למדד כאמור בס' 12.14.

אומנם, ההצמדה המיוחסת בס' 12.14 לחלק ב' של הסכם 2000 הינה נוגעת לדמי האחזקה ולא לדמי הלנת המטפלת אשר כאמור בהסכם הינה תוספת קבוע בסכום קבוע מבלי שהוסכמה הצמדה כלשהי לגביהם, שכן כאמור לעיל קיימת שתיקה ביחס לשיעור הסכום כמפורט לעיל, ואף נכתב בהסכם החדש "דמי האחזקה בתוספת התשלום בגין המטפלת, משולמים ע"י הדיירת....". כלומר, הייתה התייחסות לשני הרכיבים בנפרד כשדובר על סכום מסוים וקבוע.

עם זאת, העיקרון המנחה של פסק דיני זה הינו, כי ההצמדה למדד אינה בגדר סנקציה אלא בגדר שמירת ערך הכסף, וכמו שסברתי, כי התובעות זכאיות שערך הפיקדון ישמר, וככל וערך זה לא נשמר בחוזה הרי המדובר בתנאי מקפח, הרי לא ניתן להתייחס לנתבעת בדרך אחרת, ולכן למרות שהדבר אינו מפורש בהסכם, אני סבורה, כי כחלק מסבירות הסכום יש לשערך אותו למדד כדי לשקף את השווי האמיתי והקרוב ביותר של הסכום המשולם, כתשלום בגין הלנת המטפלת והשירותים שהיא מקבלת.

באשר לטענת התובעות כי משען מחויבת לשלם להם את התשלומים, אשר נגבו מהם לאחר פטירתה של אימם, מקבלת אני אף טענה זו. המנוחה נפטרה ביום 29.3.12, הנתבעת גבתה תשלום בעבור שירותי הלנת המטפלת עד ליום 15.4.12.

עיון בס' 3 להסכם המחודש מגלה, כי התשלום הינו החל ממועד המעבר וכל זמן מגורי הדיירת ביחידת המגורים. לטענת הנתבעת דרישת התשלום בגין הלנת המטפלת הינה כל עוד הדירה לא מוחזרת לנתבעת. אני דוחה פרשנות זו. דמי הלנת המטפלת נוגע לשהותה של מטפלת בדירה המוגנת, ולא למועד פינוי הדירה המוגנת על ידי הדייר החוזי.

משלא נטען, כי המטפלת שהתה בדירה בתקופה הרלוונטית לא הייתה זכאית הנתבעת לגבות סכומים בגין הלנת מטפלת בתקופה זו.

עם זאת החישוב לא ברור, המדובר ב - 18 ימים בלבד, במכפלה לפיכך על הנתבעת להשיב את הסכום של 428 ₪ = 30/18 X714 ₪.

באשר לטענת התובעות כי יש להשיב את דמי המטפלת ששולמו בין התקופה 19.7.11- 15.8.11 שעה שהמטפלת לא שהתה לצד הגב' גלעד במועד זה, סבורני כי דין הטענה להידחות.

התשלום עבור הלנת מטפלת הינו תשלום גלובלי, אשר נגבה לחודש כל זמן שהדיירת מתגוררת ביחידת הדיור המוגן, כשאין כל הבחנה במסגרת ההסכם למקרה בו המטפלת אינה שוהה ליד מיטת הדיירת אם לאו. במסגרת ס' 8 להסכם המחודש בעת היעדרות המטפלת מטעמם של התובעות או המנוחה מכל סיבה שהיא אם חופשה מחלה או בכל מקרה היעדרות אחר, התובעות והמנוחה הן שהתחייבו לדאוג לטיפול חילופי עבור המטפלת מטעמם. מכאן כי יש בידם אפשרות לשכן מטפלת אחרת בתקופה זו ודבר זה הינו באחריותם. ככל הנראה בפועל לא נותרה המנוחה לבדה, שכן הייתה זקוקה לטיפול צמוד של מטפלת. מה עוד כי ניתן להיווכח שניתנה להם האפשרות לאשפז את הדיירת עד למציאת מטפלת חליפית.

עיקול על חשבון הבנק;

בעניין זה טוענות הנתבעות, כי העירייה הטילה על חשבון הבנק אשר היה בבעלותן ובבעלות המנוחה עיקול, אשר לאחר הטלתו התברר, כי הוטל עקב שינוי שיטת החיוב של הארנונה ע"י העירייה ומעבר לחיוב של הדיירים באופן ישיר.

בעוד לטענת התובעות הנתבעת לא טרחה להודיע לתובעות על שינוי שיטת חיוב הארנונה ולדין ודברים שבינה לבין העירייה, כשלטענתה העלימה במזיד את הודעות החיוב וההתראות לפני עיקול שלחה העירייה לדיירים, טוענת הנתבעת כי מעולם לא העלימה דבר מהדיירים ואף לא מגב' גלעד ז"ל כשיידעה אותם מפורשות אודות צעדיהם בעניין הארנונה והזמינה את הדיירים להפנות אליה כל דרישת תשלום שקבלו על מנת שתוכל לטפל בה.

שוכנעתי בגרסת הנתבעת, כי לא העלימה במזיד את ההודעות מהגב' גלעד ז"ל, כשהיא פעלה מול העירייה על מנת לפתור את המחלוקות שהיו בעניין הטלת חיוב הארנונה על הדיירים עצמם .

הגב' זוטא העידה, כי כשהתחיל נושא שינוי חיוב הארנונה ע"י העירייה לדיירים עצמם, הנתבעת לאור התחייבויותיה כלפי הדיירים לתשלום הארנונה פעלו לרכז אצלם את כל דרישות התשלום, אספו את החשבונות של העירייה, עשו אסיפת דיירים וגם פרסמו בלוחות מודעות על מנת שהדיירים יהיו רגועים בעניין תשלומים אלו. עוד העידה כי הטלת העיקול אצל הגב' גלעד ז"ל ככל הנראה ארעה בשל טעות אנוש.

מכאן כי הנתבעת לא הכחישה, כי היא אשר הייתה אחראית לתשלומים אלו וכי ככל הנראה בשל טעות הוטל עיקול על חשבון התובעות והמנוחה.

אלא שסבורני, כי לא נגרם לתובעות כל נזק בגין הטלת העיקול, עוד אני סבורה כי אכן הנתבעת פעלה כנדרש בנוגע לשינוי אופן הגבייה על ידי העירייה.

התובעות טענו, כי נגרם להם נזק תדמיתי ועוגמת נפש בגין הטלת העיקול ביטול זמן והוצאות בגין שיחות טלפון.

אלא שבחקירתה הנגדית העידה התובעת 1, כי דובר על תחושות שלה עקב הטלת העיקול וכשנשאלה מי ידע על העיקול חוץ ממנה השיבה בעדותה כי מספיק שהיא והבנק ידעו על העיקול .

עוד אישרה כי לא נגרם לה כל נזק כספי בגין הטלת העיקול למעט טלפונים והדפסות, כשנלקחו לה מהחשבון 800 ₪ אשר הוחזרו.

מכאן, כי לא שוכנעתי כי נגרם לתובעות כל נזק בגין הטלת העיקול עצמו.

סוף דבר;

אין מחלוקת כי הנתבעת שלמה לתובעות סך של 716,945 ₪ ₪ (נספח ז' לכתב התביעה).

1. משקבלתי את טענתן של התובעות באשר לאופן חישוב השחיקה של החזר הפיקדון וכן באשר לחישוב ההצמדה אשר נעשה אף בעת ששערי הדולר היו שליליים, אני מקבלת את אופן החישוב כאמור בס' 42 לכתב התביעה אשר נעשה על בסיס חישוב שחיקה של 2.5% מיתרת השנה הקודמת וללא הפחתה במקרה של הצמדת הסכומים לשער דולר שלילי. בהתאם לחישוב זה על הנתבעת להשיב לידי התובעות סך של 85,577 ₪.
2. באשר להלנת המטפלת, הנתבעת גבתה ביתר סכום של 428 ₪ כמפורט לעיל, אותו אני מורה לנתבעת להשיב לתובעות, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.
3. התביעה להשבת מלוא הסכומים שגבתה הנתבעת מהמטפלת וכן תשלום דמי הלנת המטפלת בתקופה שבין 19.7.11- 15.8.11- נדחית.
4. התביעה בגין נזקים והוצאות בשל הטלת העיקול, נדחית.

5. לאור האמור לעיל הנתבעת תשלם לתובעות סך של 86,005 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל וכן שכר טרחת עורך דין והוצאות בסך של 8,500 ₪. ניתן היום, כ"ז אדר תשע"ה, 18 מרץ 2015, בהעדר הצדדים.