



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

לפני כבוד השופטים יהודית שבח, סג"נ, יונה אטדגי, שלומית יעקובוביץ

עזבון המנוחה ג'ני סופיר
ע"י ב"כ עו"ד משה לין

מערער

נגד

1. שני הרט
2. ברוך הרט
ע"י ב"כ עו"ד טל מור

משיבים

פסק דין

השופטת י. שבח:

ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום (כבוד השופט עמית יריב) מיום 26.08.2018 בת"א 5-05-14 לפיו נתקבלה תביעת הפינוי נגד המשיב 1, אך נדחתה נגד בתו המשיבה 2, עת נקבע שהיא דיירת מוגנת במושכר מכוח הוראות סעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972.

רקע עובדתי:

1. הדירה נושא המחלוקת הנמצאת ברחוב בן יהודה 89 בתל אביב (להלן - **הדירה**), הייתה שייכת, כמו יתר הדירות בבניין, לציפורה וזאב סלבין ז"ל (להלן - **סלבין**). סלבין השכירו את הדירה, כנגד תשלום דמי מפתח ותשלום לדייר יוצא, למשיב מס 1 (להלן - **ברוך**) ולאמו הגברת הרט ז'ניה ז"ל (להלן - **סבתא ז'ניה**) בהסכם מיום 18.06.1984, והשניים הפכו לדיירים מוגנים בדירה. יורשי סלבין מכרו את הדירה בשנת 2013 לרוני אטינגר (להלן - **אטינגר**), וזו האחרונה מכרה את הדירה לתובעת ג'ני סופר ז"ל (להלן - **סופיר**), שנפטרה לאחר הגשת התביעה בבית משפט קמא, בחוזה מיום 05.02.2014. לצורך הבנת ההמשך אציין כי ברוך וסבתא ז'ניה היו בעלים במשותף של דירה הנמצאת ברחוב ירמיהו בתל אביב (להלן - **דירת ירמיהו**) וזו נרשמה בשנת 2002 על שם ברוך בשלמות. סבתא ז'ניה נפטרה ביום 31.12.2010.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

לא יבש הדיו על חוזה הרכישה של סופיר, ושלושה חודשים לאחר מכן הוגשה תביעת הפינוי נגד ברוך, ונגד בתו ונכדתה של סבתא ז'ניה, הרט שני (להלן - שני), ילידת 1987, המתגוררת בדירה מאז לידתה ועד היום.

התביעה

2. בכתב התביעה נטען כי סבתא ז'ניה לא התגוררה בדירה בעת פטירתה, כי ברוך נטש את הדירה "ביולי 2007" ועבר להתגורר עם אשתו ושתי בנותיו הנוספות בדירה ברחוב לוי אשכול בתל אביב, וכי שני "נותרה לגור לבדה במושכר עד היום", ללא רשות. נטען כי ברוך נטש את הדירה ב"נטישה קבועה" וכי שני "לא הייתה רשאית להתגורר במושכר באופן עצמאי כאשר אביה הדייר המוגן נטש את הדירה". בית המשפט התבקש להורות על פינויים של ברוך ושני מן הדירה.

ההגנה

3. בכתב ההגנה הוכחש כי ברוך נטש את הדירה; הוכחש כי סבתא ז'ניה התגוררה בדירת ירמיהו; ונטען כי סבתא ז'ניה התגוררה עד יום מותה בדירה בבן יהודה. את עילת הפינוי הדפו הנתבעים בטענה כי מאחר ושני התגוררה עם הסבתא בדירה במשך שנים, ולא רק במהלך ששת החודשים עובר לפטירתה, ומאחר ואין לשני דירה אחרת למגוריה - היא הפכה להיות דיירת מוגנת לפי סעיף 20 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 (להלן- **החוק**).

כתב תשובה

4. המערער אכן הגיש כתב תשובה (שלא כפי שסברנו במהלך הדיון) ובו טען כי עם פטירת הסבתא נותר בנה ברוך הדייר המוגן בדירה, ומשכך שני הנכדה אינה יכולה להיחשב כדיירת נגזרת. עוד נטען כי אף אם ברוך נטש את הדירה טרם פטירת הסבתא, ואף אם הסבתא התגוררה בדירה טרם פטירתה, עדיין שני אינה יכולה להיות דיירת נגזרת משכך יכול להיחשב כ"ילד" לצורך סעיף 20 לחוק רק אם התייתם משני הוריו, ורק אם אין לו דירה אחרת למגוריו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

פסק דינו של בית משפט קמא

5. אף שלפי רישומי משרד הפנים כתובת מגוריה של סבתא ז'ניה הייתה רשומה כדירת ירמיהו, הרי על יסוד חוזי השכירות שהוצגו לפניו, לפיהם הושכרה דירת ירמיהו לשוכרים, קבע בית משפט קמא כי "המסקנה הלוגית המתבקשת היא כי את שנותיה האחרונות מינואר 2008 ועד מותה, עשתה ג'ניה בדירה נושא ההליך", וראה בכך "אות וסימן כי לא נטשה את המושכר... לא זו בלבד שהייתה לה כוונה לשוב למושכר, אלא שהיא אף מימשה את הכוונה בפועל".

באשר לברוך קבע בית משפט קמא כי מאחר וברוך הודה שאינו רואה עצמו כדייר מוגן, הרי "יש לראות בכך הודאת בעל דין המצדיקה שלילת מעמדו של הנתבע 1 כדייר מוגן". בית משפט קמא לא קבע כממצא מתי עזב ברוך את הדירה.

ביחס לשני נקבע כי זו "מתגוררת בדירה מאז לידתה בשנת 1987" וכי "התגוררה עם ג'ניה בדירה נושא ההליך בששת החודשים שקדמו לפטירת ג'ניה".

על יסוד ממצאיו לעיל ונוכח הרחבת היקף תחולת הדיירות הנגזרת גם על קרוב אחר, ולא רק על בן הדייר המקורי, קבע בית משפט קמא, אף שסבור היה שהגיעה העת לצמצם את הפרשנות המרחיבה שניתנה בשנים עברו באשר להגנת בני משפחת הדייר המקורי, כי "אין מנוס מלקבוע כי הנתבעת 2 היא דיירת מוגנת". בה בעת קבע כי ברוך, אף שהוא דייר מקורי, "אינו עוד דייר מוגן בדירה וזכויותיו בה בטלות".

בית המשפט קמא הביע את עמדתו כי על אף התוצאה אליה הגיע "מתן אפשרות לנתבעת 2 ליהנות מדיר מוזל, על גבול החינמי, בלב העיר תל-אביב יפו... מעורר אי-נוחות, ותחושה של אי-צדק".

טענות המערער

6. בראש ובראשונה מצטרף המערער להלך הרוח של בית משפט קמא, כפי שהובא בצורה נרחבת בפסק דינו, בדבר הצורך לצמצם את תחולת החוק תוך העדפת זכותם הקניינית של בעלי הבתים, משהגנה שניתנה לשוכרים בשנות השישים אינה נדרשת עוד בעידן הנוכחי.

לגופם של דברים טוען המערער כי הסבתא ז'ניה איבדה את זכות הדיירות שלה משום שלא התגוררה בדירה מאז רכישתה, לכל היותר היא נחשבת כ"דיירת שנטשה וחזרה", וחזרתה לדירה "סמוך לפני מותה", אין בה כדי לרפא את נטישתה את המושכר, וממילא אין במותה כדי להפוך את שני לדיירת נגזרת.

באשר לברוך נטען כי טעה בית משפט כאשר "קבע כי ברוך הרט נטש את הדירה המוגנת בשנת 2007 במקום בשנת 2011", משכך עולה מעדותו של ברוך עצמו, ולכן גם אם נתבונן על סבתא ז'ניה ככזו שנותרה דיירת מוגנת, הרי מאחר וברוך היה דייר מוגן בעת פטירתה, שני אינה יכולה להיות דיירת נגזרת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

לחילופין נטען כי גם אם הסבתא נותרה דיירת מוגנת, וגם אם ברוך נטש את הדירה בשנת 2007, שני אינה יכולה לזכות בהגנת החוק, משנכד ייכלל בהגדרת "ילד" רק אם התייתם משני הוריו, ולשני היו גם הורים וגם מקום מגורים אחר- דירת ירמיהו.

המערער מרחיב את הדיבור על תחושת חוסר הצדק אל מול "הקנוניה המתוחכמת" לדבריו שנעשתה ע"י המשיבים עת "בסמוך למותה" הסבתא "נשלפה מהדירה בירמיהו והועברה לדירה המוגנת כדי לבצע את העוקץ על בעלי הבית" (סעיף 12 לע"ט), אף על מבחן תום הלב שעל ה"קרוב האחר" לעמוד בו, עת שני נכשלה לגביו.

טענות המשיבים

7. המשיבים טוענים כי בתי המשפט נדרשו לא פעם לפרשנות המרחיבה של סעיף 20(ב) לחוק, בנוגע לנכד, והותירה את ההלכה על כנה.

לגופן של טענות השיבו כי הסבתא התגוררה בדירה מאז שנת 1984; כי הטענה שנטשה את הדירה מהווה הרחבת חזית שכן בכתב התביעה נטען שכלל לא התגוררה בדירה; כי הסבתא העדיפה להתגורר בדירה מכיוון שלא רצתה לגור לבדה בדירת ירמיהו; כי מחוזי השכירות שהוצגו עולה כי דירת ירמיהו הייתה מושכרת לפחות מאז ינואר 2007; וכי באם עזבה את הדירה לתקופה מסוימת בעלי הדירה הסכימו לשובה.

עוד נטען כי הטענה לפיה עזב ברוך את הדירה בשנת 2011 היא טענה חדשה בגדר הרחבת חזית אסורה, מה גם שברוך כלל לא "הודה" כי היה דייר מוגן עד שנת 2011 אלא הצהיר כי התגורר בדירה אחרת וישן בדירה רק "מידי פעם".

באשר לשני נטען כי אף שאינה נמנית על "ילדי הדייר" משהוריה חיים, היא נמנית על "קרוביו האחרים" משברוך, אף שהוא "ילדו" של הדייר המקורי, לא נזקק להגנת החוק.

דיון והכרעה

8. בין אם יותר למערער להעלות טענות חדשות שהינן בגדר הרחבת חזית, ובין אם לאו - דין הערעור להידחות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

9. ואפתח בסבתא ז'ניה.
- אין חולק כי בהתאם לחוזה השכירות משנת 1984 שניים הם הדיירים המוגנים המקוריים: האחד - סבתא ז'ניה והשני – בנה ברוך. בעוד שכתב התביעה חוזר פעם אחר פעם על הטענה המרכזית לפיה ברוך נטש את המושכר (סעיפים 4,6,8,9 לכתב התביעה המתוקן), לא נטען כי סבתא ז'ניה נטשה את הדירה, או כי נטשה את הדירה ושבה אליה כ"דיירת שננטשה וחזרה" שאינה נהנית עוד ממעמד של דייר מוגן. כל שנטען הוא ש"ידוע שבמועד פטירתה...לא התגוררה במושכר שכן כתובתה הייתה בדירה ברחוב ירמיהו" (סעיף 3 לכתב התביעה המתוקן). הטענות לגביה הינן בגדר הרחבת חזית אסורה.
10. גם אם ניתן היה לפרש בדוחק את האמור בסעיף 3 לעיל כרומז על נטישה ישנה, הרי שגם אז עולה מהראיות שאותה נטישה היתה זמנית, ונרפאה עם שובה לדירה ללא התנגדות הבעלים. המערער לא חולק על ממצאו של בית משפט קמא לפיו לפחות "את שנותיה האחרונות מינואר 2008 ועד מותה, עשתה ג'ניה בדירה נושא ההליך" למרות שבכתב התביעה טען כאמור כי סבתא ז'ניה גרה עד יום מותה בדירת ירמיהו. אין אפוא כל ממש בטיעון, הדמגוגי משהו, לפיו "בסמוך למותה" הסבתא "נשלפה מהדירה בירמיהו והועברה לדירה המוגנת כדי לבצע את העוקץ..." משאף לגרסת המערער גרה הסבתא בדירה לפחות שלוש שנים טרם פטירתה.
11. הכלל הוא כי "פסק-דין של פינוי הינו קונסטיטוטיובי ולא דקלרטיבי. וכל עוד לא ניתן פסק פינוי נגד הדייר המוגן, זכות השכירות שלו שרירה וקיימת... עילת פינוי אינה אלא אמצעי שבעזרתו ניתן להשיג מבית המשפט פסק פינוי" (ד. בר אופיר, סוגיות בדיני הגנת הדייר, מעודכן עד לאוגוסט 2018, עמודים 125-126). עזיבת המושכר לבדה אינה מפקיעה את הדיירות המוגנת. ברצותו - ינצל בעל הבית את הנטישה, אם קיימת, ויתבע את פינוי הדייר, ברצותו – ימחל.
- הדירה נמכרה כזכור ע"י יורשי סלבין בשנת 2013, שש שנים לאחר חזרת הסבתא לדירה, ושלוש שנים לאחר פטירתה. לא נטען, ממילא גם לא הוכח, כי סלבין או יורשיהם טענו אי פעם כי הסבתא נטשה את הדירה, או מחו על חזרת הסבתא לדירה, או פקפקו במעמדה כדיירת מוגנת. להיפך. בהסכם לפיו מכרו יורשי סלבין את הדירה לאטינגר בשנת 2013, הדירה מתוארת כ"מושכרת בשכירות מוגנת", ללא הסתייגות כלשהי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

מעבר לכך, "נטישה" אינה עילת פינוי שבחוק אלא יציר הפסיקה, בה נדרשת הוכחתם של "שני יסודות מצטברים... היסוד הפיזי-עובדתי של הנטישה... [ו] היסוד הנפשי", כלומר: שאין הוא מתכוון עוד לשוב ולהחזיק בנכס, ועזב אותו שלא על מנת לשוב אליו" (בר-אופיר, 125-126). מסקנתו של בית משפט קמא לפיה במגורי ז'ניה בדירה לפחות החל מינואר 2008 ועד למותה יש לראות "אות וסימן כי לא נטשה את המושכר" וכי "לא זו בלבד שהייתה לה כוונה לשוב למושכר, אלא שהיא אף מימשה את הכוונה בפועל"- אך מתבקשת.

12. ומסבתא ז'ניה לברוך. ברוך הוא הדייר המוגן המקורי השני. בכתב התביעה נטען כי ברוך נטש את הדירה כבר בשנת 2007 ולכן איבד את מעמדו כדייר מוגן. משקועקעה בבית משפט קמא הטענה כי הסבתא גרה ונפטרה בדירת ירמיהו, שינתה הטענה פניה ובערעור נטען כי הוכח, על דרך הודאה מפי ברוך, כי ברוך עזב את הדירה רק בשנת 2011, וכי בעת פטירת הסבתא גר אתה בנה בדירה ונותר במעמדו כדייר מוגן, נתון השולל משני את יכולתה להיחשב כדיירת נגזרת. ראשית, המערער נתפס על גרסת סופיר בתביעה לפיה כי ברוך נטש את הדירה כבר "ביולי 2007" ואיבד את מעמדו כדייר מוגן. על שינוי טיעון מעין זה כבר נאמר כי "ההליכים המשפטיים אינם 'תכנית כבקשתך', ובעלי דין אינם יכולים ללהטט בהם כאוות נפשם, או לנהוג בהם 'כחומר ביד היוצר' [רע"א 5988/13 מנאל חמאיסי ואח' נ' מנאר ייעוץ כלכלי והשקעות בע"מ ואח', פסקה ז, 9.10.2013]. זהו שינוי חזית במובהק.

שנית, אין להתבונן על ברוך כעל מי שהודה שעזב את הדירה רק בשנת 2011. בתצהירו טען ברוך "נוכחותי בדירה משנת 2007 ועד היום אינה סדירה מספיק על מנת שתחשב החזקה על פי תנאי הדיירות המוגנת", בחקירה נגדית אישר כי "היום" ומאז 2013 הוא מתגורר ברחוב סמבורסקי 5, וכי קודם לכן התגורר בדירה ברחוב לוי אשכול, עדות התואמת במדויק לדוח החוקר "אליבי חקירות פרטיות" מיום 12.01.2014 (נספח 9 למוצגי המשיבים) שהוגש ע"י המערער ושהוכן טרם הגשת התביעה. בדו"ח חקירה זה צוין כי ברוך מתגורר ברחוב סמבורסקי 5, כי "על פי הרישומים הנבדק התגורר בנכס מיום 1/7/2007 ועד ליום 9/3/2013" ("הנכס" בהקשר זה הוא הדירה רחוב לוי אשכול 36 בתל אביב) וכי "הנבדק אינו (מ)תגורר בנכס בדמי מפתח אשר ברחוב בן יהודה 89 משנת 2007 לערך".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

יש לדחות את הניסיון להיתלות בתשובת ברוך בחקירה הנגדית כהודאת בעל דין במגורים בדירה עד 2011, עת השיב "ש. איפה גרת קודם ת. בלוי אשכול...ש. ממתי אתה לא דייר מוגן? ת. מאז שעזבתי ש. מתי עזבת? ת. לפני 7 שנים ש. כלומר ב-2011? ת. כן כהגדרה משפטית" (פרוטוקול מיום 02.01.2018, עמוד 29), משברור שמדובר בטעות במניין השנים שחלפו. חוקר מטעם המערער הרי קבע ש"על פי הרישומים" ברוך התגורר ברחוב לוי אשכול מאז 2007 ועד לשנת 2013, כך שברוך לא יכול היה להתגורר בדירה בשנת 2011.

המסקנה המתבקשת היא, כפי שנטען בכתב התביעה, וכפי שאושר ע"י ברוך, כי ברוך נטש את הדירה בשנת 2007 ועל כן איבד את זכותו כדייר מוגן בדירה, ומאז שהותו בדירה הייתה, לכל היותר, בבחינת מבקר/אורח.

13. נעבור אם כך לבחון את זכויות שני בדירה. תקציר הנתונים העובדתיים עד כה: הסבתא דיירת מוגנת מקורית, הסבתא שבה לדירה ומתגוררת בה לפחות מינואר 2008, הדייר המקורי הנוסף ברוך נטש את הדירה בשנת 2007, שני מתגוררת בדירה ברציפות מאז שנת 1987, הסבתא נפטרה ביום 31.12.2010.

וכך קובע סעיף 20 לחוק הגנת הדייר:

"דייר של דירה שנפטר

(א) דייר של דירה שנפטר, יהיה בן זוגו לדייר, ובלבד שהשניים היו בני זוג לפחות ששה חודשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו.

(ב) באין בן זוג כאמור בסעיף קטן (א) - יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים - קרוביו האחרים, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים ביחד איתו לפחות שישה חודשים סמוך לפטירתו, ולא הייתה להם בזמן פטירת דירה אחרת למגוריהם".

אין מחלוקת כי תכליתו של סעיף 20(ב) לחוק הייתה להרחיב את מעגל הזכאים למעמד דיירות מוגנת בדירה, על מנת שקרובים, אשר גרו עם הדייר, לא ימצאו את עצמם, לאחר פטירת הדייר, ללא קורת גג מעל לראשם (ע"א 705/70 שמעוני נ' גרשון, פ"ד כ"ה(2) 717, 723-724; ע"א 167/77 כהן נ' הבדלה, פ"ד ל"ג(2) 649, 652; ר"ע 264/85 הברפלד נ' גנקין, פ"ד ל"ט(2) 442).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

על שני להוכיח אפוא כי התקיימו לגביה שני תנאים מצטברים: האחד, כי התגוררה בדירה ביחד עם הסבתא לפחות שישה חודשים עובר לפטירתה; השני, כי בזמן פטירת הסבתא לא הייתה לה דירה אחרת למגוריה.

14. אף שהמערער לא חולק על מגורי שני בדירה עם הסבתא ששה חודשים עובר לפטירתה, טוען הוא שעדיין אינה יכולה לזכות במעמד של דיירת נגזרת משאינה "ילד" של הדייר ובהיותה נכדה שהוריה חיים, משנכד יזכה, לגישתו, למעמד של דייר נגזר רק אם התייתם מהוריו. הטענה איננה נכונה.

הלכה היא שנכד שהתייתם מהוריו כלול במונח "ילדי הדייר", ואילו נכד שהוריו בין החיים נכנס להגדרה של "קרוב אחר" (ראו: רע"א 6309/99 לנגר נ' שטרית, ניתן ב-18.11.1999; ע"א (ת"א) 1529/06 מעוז נ' רסיס טל, ניתן ב-05.10.2008, וכן ע"א (חיפה) 715/08 דימרמן נ' תמיר, ניתן ב-23.11.2009). שני אכן אינה יכול להיחשב כ"ילד" של הדייר המקורי, אך נכנסת לאכסניית ההיגד "קרוב" אף שיש לה, תודה לאל, הורים חיים.

עוד נפסק כי הדיבר "באין ילדים" שבסעיף 20 (ב) לחוק, אינו מכונן לדרישה לפיה לא נותרו ילדים חיים לדייר המקורי בעת פטירתו. כוונת הסעיף היא שזכותו של הקרוב תתגבש עת אין כאלו ילדים הזכאים לרשת את זכויות הדייר המוגן שנפטר. קרי: "באין ילדים" הכוונה "באין ילדים זכאים" (ע"א 214/62 קורץ נ' צ'רניאק, פ"ד טז 2294).

וכן:

"...נראה כי אין בחוק דרישה לפיה רק מקום בו לדייר המוגן המנוח אין ילדים יזכו בהגנת החוק קרוביו האחרים, אלא די בכך שאין לו ילדים הנזקקים להגנת החוק. לשיטתנו, באה הוראת החוק ליצור מדרג, כך שלילדי הדייר המוגן המנוח תהיה עדיפות על פני קרוביו האחרים הזכאים להגנת החוק, הא ותו לא..." (ע"א (ת"א) 1529/06 מעוז נ' רסיס טל).

ראו גם האמור בספרו של ד. בר אופיר סוגיות בדיני הגנת הדייר באשר לפרשנות הדיבר "באין ילדים": "הדעת נותנת כי כאשר המחוקק אמר בסעיף 20(ב) 'באין ילדים' כוונתו היתה לאותם ילדים שהיה ברצונו להגן עליהם, כדי שלא יישארו ללא קורת גג לאחר פטירת הדייר שעמו התגוררו. ובאין ילדים



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

1 **כאלה כמה זכות הדיירות לקרובים האחרים בתנאי שגם הם ימלאו אחר התנאים שנקבעו באותו**
2 **סעיף" (עמוד 261).**

3
4 רוצה לומר, העובדה שלסבתא ז'ניה היה בן בחיים בעת פטירתה, אינה שוללת משני את היכולת להפוך
5 לדיירת נגזרת, משברוך לא גר עם הסבתא בדירה בעת פטירתה, הוא נטש שלוש שנים קודם, ולכן לא
6 זכה ולא יכול היה לזכות בהגנת החוק עקב פטירתה, מה גם שאיבד את מעמדו העצמאי כדייר מקורי
7 מחמת נטישתו.

8
9 15. מוסיף המערער וטוען כי חרף האמור לעיל אין שני יכולה להיחשב לדיירת נגזרת משלא הוכיחה
10 את התנאי השני שבסעיף 20(ב) לחוק לפיו **"לא הייתה להם בזמן פטירת דירה אחרת למגוריהם"**,
11 כשהוא מכונן לדירת ירמיהו השייכת לאביה ברוך.
12 המערער לא ייושע גם מתנאי זה.

13
14 **"דירה אחרת למגורים"** תיחשב לפי הפסיקה ככזו אם כרוכה עמה **"זכות חוקית"** למגורים באותה דירה
15 (ע"א 712/76 צ'רני נ' מורד ואח', פ"ד לא(2) 99, [1977] : **"המדובר איננו בחלופה ארעית, אליה יכול**
16 **פלוני הדייר לפנות כאורח נטה ללון, אלא בדירה בה יש לדייר זכות קבע"** (השופט שמגר, בעמוד
17 105); **"דירה אחרת" במובן החוק, פירושה שיש לקרוב מקום מגורים שמבחינה אובייקטיבית אין**
18 **מניעה שיתגורר שם באותו מצב, מבחינה משפטית, שהיה מתגורר עם הדייר המנוח"** (השופט
19 שרשבסקי, בעמוד 107); **"כדי שאפשר יהיה לומר שיש לאדם 'דירת מגורים אחרת'... צריך שתהיה**
20 **קיימת בידו זכות חוקית לגור בדירה האחרת"** (השופט אשר, בעמוד 108).

21
22 ראו גם ע"א 28830-12-11 **זינגר נ' קוטלר ירון**, פסק דינו של השופט בדימוס יצחק ענבר, וחוות דעת
23 הח"מ לפיה הזכות החוקית **"צריכה להיות גם אפשרות מבחינה מעשית, שאם לא כן אינה ניתנת**
24 **לאכיפה"**.

25
26 בעת פטירת הסבתא הייתה שני בגירה בת 23. אביה ברוך הוא אכן הבעלים של דירת ירמיהו המושכרת
27 לשוכרים, וכל השנים הוא מתגורר בדירה שכורה עם אשתו ושתי בנותיו הצעירות המתגוררות עמו. הדעת
28 נותנת כי דמי השכירות המתקבלים מדירת ירמיהו מופנים לתשלום דמי השכירות בגין הדירה השכורה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

מכל מקום, שני מעולם גם לא התגוררה בדירת ירמיהו, ולפי כל המבחנים לעיל, אין לה כל זכות חוקית להתגורר בדירה זו.

16. וטרם סיום.

קובל המערער על כי "...לאור שינוי המציאות החברתית והכלכלית מאז נחקק חוק הגנת הדייר, הפרשנות אשר יש ליתן להוראות חוק הגנת הדייר הינה פרשנות מצמצמת" (סעיף 17 לעיקרי הטיעון), וכי "... זה חוסר תום לב, ואין לתת לזה יד, הן לגבי אישור העסקה והן הראיה של נכד כממשיך אחרי הסבתא" (פרוטוקול הדיון, עמוד 4 שורות 13-16).

עוד הוא טוען כי "היום הוא זוכה במגורים בדירה ששווה מיליון דולר בשכ"ד סימלי. אי אפשר להותיר מצב אבסורדי זה על כנו" (סעיף 18 לעיקרי הטיעון).

אכן מדובר בתופעה שהינה בבחינת עולם הולך ונעלם, אך הדבר לא מפחית מחובתו של בית המשפט "ליישם את החוק ולפעול על פי מצוות המחוקק כפי שקיבלה ביטוי בדברי חקיקתו", וזאת גם אם "דעתנו האישית בנדון" שונה (ע"א 167/77 כהן נ' הבדלה, עמוד 655, שכבר צוטט לעיל). "הדיור המוגן הוא תופעה בת זמנים עברו, והדעת נותנת כי תלך ותחלוף מן העולם", אולם "כל עוד בחיים ובמשפט חייתה, מדקדק בית המשפט בפרטי כל מקרה ודירה" (רע"א 5727/04 בן עמי נ' ברסלב, פסקה ו(2), ניתן ב-14.10.2004). גם אם לעיתים עשויה הגנתו של סעיף 20(ב) לחוק להיראות רחבה מדי, עדיין "אינני סבור שאנו רשאים לשנות את החוק ואת תכליתו, רק משום שאנו סבורים שבמקרים מסוימים הגנה זו מפליגה מדי" (השופט אריאל ע"א 4100/97, 4133 רינדר נ' ויזלטיר, בעמוד 592); "גם אם הגנה זו פוגעת בקניינו של בעל הבית ו'כופה' עליו דייר שהוא לא התקשר עמו התקשרות חוזית, הרי זו דינה של כל הדיירות המוגנת מכוח החוק, ואם יש מקום לשנות מצב זה, על המחוקק לעשות כן כפי שאכן נעשה על ידי עקב בצד אגודל במצבים אחרים" (השופט שטרסברג כהן, פס"ד רינדר הנ"ל בעמוד 612).

בענייננו אין מדובר בדייר שנכנס לדירה ורק מחמת תחולת החוק הפך לדייר מוגן. סבתא ז'ניה וברוך שילמו לסלבין דמי מפתח ורכשו את זכות הדיירות המוגנת במיטב כספם. הדעת נותנת לסלבין קבלו דמי מפתח גם מהדייר היוצא.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

שנית, אין מדובר בדיירות נדחית שהינה גלגול שלישי של הזכות המקורית, כי אם בדיירות נגזרת, גלגול שני של הזכות המקורית. שלישית, אולי אכן מדובר "בדירה ששווה מיליון דולר" (סעיף 18 לעיקרי הטיעון), אלא שסופיר ז"ל שילמה עבור הדירה סך של 900,000 ₪ בלבד (סעיף 5 לחוזה הרכישה) עת בחוזה הוצהר מפורשות כי "דירה זו מושכרת בשכירות מוגנת עפ"י הסכם שכירות מוגנת המצ"ב כנספח ה" (סעיף 2.4 להסכם). התמורה ששולמה עבור הדירה; עובדת הגשת התביעה שלושה חודשים אחר רכישת הדירה; ודו"ח החקירה שלפי תאריכו הוכן עוד טרם הרכישה - מלמדים על טיב העסקה שעשתה סופיר בעיניים פקוחות.

17. אמליץ לחברי לדחות את הערעור. בית משפט קמא לא חייב את המערער בהוצאות אף שהתביעה נדחתה. אמליץ לחברי לחייב את המערער בהוצאות הליך הערעור לרבות שכ"ט עו"ד בסכום כולל של 30,000 ₪.



יְהוּדִית שְׁבַח, שופטת, סג"ן

השופט י. אטדגי:

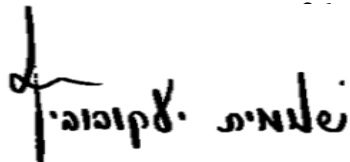
אני מסכים.



יונה אטדגי, שופט

השופטת ש. יעקובוביץ:

אני מסכימה.



שלומית יעקובוביץ, שופטת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 68432-10-18 סופיר נ' הרט ואח'

תיק חיצוני :

התוצאה

הערעור נדחה.

המערער ישלם למשיבים שכ"ט עו"ד והוצאות בסך כולל של 30,000 ₪.
העירבון שהופקד ע"י המערער, על פירותיו, יועבר למשיבים, באמצעות בא כוחם, על חשבון ההוצאות לעיל.

ניתן היום, ז' כסלו תש"פ, 05 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים.

שלומית יעקובוביץ, שופטת

יונה אטדגי, שופט

יהודית שבח, שופטת, סג"נ
אב"ד