



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

ע"א 20-06-25349 כהן נ' רינה ואח'

תיק חיצוני :

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

מערער **ארז כהן**
ע"י ב"כ עו"ד רעות מיכאלי ומלי ורוצלבסקי

נגד

משיבים **1. אסתר רינה**
2. ד"ר אברהם רמי טריט
3. יוחנן ג'ון טריט
ע"י ב"כ עו"ד דורון נור
4. שמחה כהן
ע"י ב"כ עו"ד רעות מיכאלי ומלי ורוצלבסקי

פסק דין

השופט י. אטדגי:

1. הערעור והערעור שכנגד עוסקים במעמדו של המערער (המשיב שכנגד, להלן – "המערער"), בדירה שבבעלות המשיבים (המערערים שכנגד, להלן – "המשיבים"), על פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב – 1972 (להלן – "החוק").

רקע עובדתי

2. להלן בתמצית העובדות הנדרשות לדיון כאן:
המשיבים הם בעלים של דירה בתל-אביב (להלן – "הדירה").
סבתו של המערער, שרה קאופמן ז"ל (להלן – "שרה"), היתה דיירת מקורית בדירה (נתון זה אינו עוד במחלוקת) והתגוררה בה מאז שנת 1925 לערך ועד לפטירתה בשנת 1982;
יונה כהן (להלן – "יונה"), בתה של שרה ואמו של המערער, נולדה בשנת 1946 והתגוררה עמה בדירה עד פטירתה בשנת 2016;
יונה נישאה לשמחה כהן (להלן – "שמחה"), אביו של המערער, בשנת 1967;
שמחה מתגורר בדירה מאז נישואיו עם יונה ועד היום;
המערער נולד בשנת 1974 והוא מתגורר בדירה מאז לידתו ועד היום;
יצוין עוד, כי בעלה של שרה (אביה של יונה וסבו של המערער) נפטר במועד כלשהו, לפני נישואיהן של יונה ושמחה, וכמובן לפני פטירתה של שרה.
נכון להיום, שמחה והמערער מתגוררים בדירה.



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

ע"א 25349-06-20 כהן נ' רינה ואח'

תיק חיצוני :

1

2

התביעה ופסק הדין

3

3. המשיבים הגישו בבית המשפט קמא תביעה נגד שמחה ונגד המערער, לפינוי הדירה ולתשלום דמי שכירות ראויים.

4

5

התביעה נגד שניהם נדחתה והמשיבים חויבו לשלם להם הוצאות ושכ"ט עו"ד בסך 25,000 ₪ (פסק דינו של כב' השופט נמרודי מיום 9.1.2020, להלן – "פסק הדין").

6

7

8

4. אלה הממצאים והקביעות המשפטיות שהובילו לתוצאת פסק הדין;

9

א. שרה היתה דיירת מוגנת מקורית בדירה;

10

ב. עם פטירתה של שרה בשנת 1982, יונה נהייתה "דיירת מוגנת נגזרת" בדירה, מכח סעיף 20(ב)

11

רישא לחוק;

12

ג. עם פטירתה של יונה בשנת 2016, נהיה שמחה "דייר מוגן נדחה" בדירה, מכח השילוב של סעיף

13

27(1) וסעיף 20(א) לחוק;

14

ד. למערער אין מעמד של דייר מוגן כלשהו בדירה וגם לא יוכל להיות בעל מעמד כזה לאחר אריכות

15

ימיו של שמחה, משום שאחרי דייר נדחה לא יוכל להיות דייר מוגן נוסף כלשהו;

16

ה. המערער רשאי להתגורר עם אביו שמחה, כל עוד שמחה בחיים ומתגורר בדירה;

17

ו. לאור המסקנות האמורות נדחת גם התביעה נגד השניים לתשלום דמי שכירות ראויים, כשאין

18

חולק ששמחה משלם דמי שכירות בהתאם לחוק.

19

20

הערעורים

21

5. המערער מערער על הקביעה, לפיה אין לו מעמד של דייר מוגן בדירה ומגוריו בדירה תלויים

22

במגורי אביו שמחה בה.

23

לטענת באות-כוחו, עם פטירתה של שרה שהיתה דיירת מקורית בדירה, יונה הפכה להיות דיירת מוגנת

24

נגזרת ואילו שמחה, חתנה של שרה, והמערער, נכדה, הפכו להיות דיירים מוגנים נדחים.

25

לדבריהן, "בהתאם לסדרי העדיפויות שקבע המחוקק בין דיירים מוגנים נדחים, הפך האב לדייר מוגן

26

נדחה קודם למערער", כפי שנפסק, אולם "סעיף 27 אינו קובע כלל כי לא ניתן לעשות בו שימוש יותר

27

מפעם אחת. ההיפך הוא הנכון: הסעיף קובע במפורש כי אדם קונה זכותו מכוחו "אף אם היה לפניו

28

אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים". משמע, מרגע שהוכר אדם כדייר מוגן נדחה מכח סעיף 27 לחוק,

29

אין בכך כדי למנוע מהמערער, בנו, להפוך עם מותו של האב לדייר מוגן נדחה מכוח אותו סעיף".



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

ע"א 25349-06-20 כהן נ' רינה ואח'

תיק חיצוני :

6. המשיבים מבקשים לדחות את ערעורו של המערער.
לדברי בא-כוחם, "על מנת לייעל את הדיון", המשיבים "הסכימו שלא לעמוד על הטענה כי כהן אינה דיירת מוגנת. . . והסכימו שהיא דיירת נגזרת של אימה הדיירת המקורית. . .", אך לאחר שנקבע בפסק הדין כי שמחה הוא דייר נדחה, למרות שלטענתם "הוא לא ממלא אחר התנאים להיחשב כדייר נדחה", שוב לא ניתן לקבוע דייר מוגן נדחה אחריו, ולכן צדק בית המשפט במסקנתו כי אין למערער מעמד של דייר מוגן בדירה.

7. המשיבים הגישו ערעור שכנגד על הקביעה בפסק הדין, לפיה המערער רשאי להתגורר בדירה, כל עוד אביו שמחה מתגורר בה, ועל הקביעה הפוטרת אותו (יחד עם אביו) מתשלום דמי שכירות ראויים. לטענתם, קביעה זו בפסק הדין איננה מנומקת, ומשנדחתה טענת המערער לדיירות מוגנת, אין לו זכות להמשיך ולהתגורר בדירה ועליו לשלם דמי שכירות ראויים בגין מגוריו.

8. המערער מבקש לדחות את הערעור שכנגד, הן משום שכאמור, לדבריו, הוא בעצמו דייר מוגן נדחה בדירה, והן משום שאביו שמחה, כדייר מוגן נדחה, רשאי לשכן בה את בנו.

דיון והכרעה

9. לאור האמור לעיל, אלה הן נקודות המוצא לדיון:
א. שרה היתה הדיירת המוגנת המקורית בדירה, עד לפטירתה בשנת 1982;
ב. יונה, בתה של שרה, נהייתה דיירת מוגנת נגזרת בדירה, מעת פטירתה של שרה בשנת 1982, ועד לפטירתה היא בשנת 2016;
ג. שמחה, בעלה של יונה, נהיה דייר מוגן נדחה בדירה, מעת פטירתה של יונה בשנת 2016.

10. בקשר לקביעות האמורות, אין בהערות האגב הפזורות לרוב בעיקרי הטיעון של המשיבים, והמטילות ספק בדבר מעמדם של השלושה הנזכרים לעיל כדיירים מוגנים, כדי להעלות או להוריד. משהסכימו המשיבים לקביעות הללו, ולו גם "כדי לייעל את הדיון" כלשונם, הן מחייבות אותם ואין לסטות מהן. מעבר לנדרש אוסיף, כי קביעותיו ומסקנותיו של בית המשפט קמא, ביחס לשרה וליונה, ובמידה מסוימת גם ביחס לשמחה, מבוססות כדבעי.



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

ע"א 20-06-25349 כהן נ' רינה ואח'

תיק חיצוני :

1 ביחס לשמחה קיים גם הנתון, לפיו, המשיבים לא ערערו על דחיית התביעה כלפיו, ובכך פסק הדין ביחס
2 אליו הפך לחלוט.
3 ב"כ המשיבים הוסיף בסופו של הדיון בערעור (עמ' 8 לפרוטוקול): "אני רוצה לתקן ברגע זה את הערעור
4 שכנגד. בערעור לא נטען ששמחה לא דייר נדחה. במידה ויקבע ששמחה הוא לא דייר נדחה אנו נרצה
5 לפנות אותו".
6 אין יסוד ל"בקשה" זו. הערעור שכנגד יכול להתייחס רק לערעור של המערער ולקביעות שנקבעו לגביו
7 בפסק הדין, ולא לשמחה.
8

9 11. לשם הדיון במעמדו של המערער בדירה, הנושא היחיד שנותר להכריע בו, להלן נוסח הסעיפים
10 הרלוונטיים בחוק;

11 "20. (א) דייר של דירה שנפטר, יהיה בן-זוגו לדייר, ובלבד שהשנים היו בני-זוג
12 לפחות ששה חדשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו.

13 (ב) באין בן-זוג כאמור בסעיף קטן (א) יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין ילדים -
14 קרוביו האחרים, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים בדירה יחד אתו לפחות ששה חדשים
15 סמוך לפטירתו, ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם.
16 . . .

17 27. היה אדם לדייר לפי סעיפים 20 עד 26 ונפטר או חדל להחזיק במושכר, לא יהיה
18 אדם אחר לדייר לפי סעיפים אלה; אולם -

19 (1) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים בסעיפים 20 או 22 יהיה לדייר אף אם היה
20 לפניו אדם אחר לדייר לפי אותם סעיפים, ובלבד שהוסיף להתגורר בדירה ולא היתה לו דירה אחרת
21 למגוריו בזמן שהדייר שלפניו נפטר או חדל להחזיק במושכר".
22

23 בהערת אגב יצוין, כי ההגדרות "דייר מקורי", "דייר נגזר" ו"דייר נדחה" אינן קבועות בחוק, והן פרי פסיקת
24 בית המשפט העליון (רע"א 1711/98 שפי נ' עזבון המנוחה שושנה שדז'ינסקי ז"ל, פ"ד נד(1) 394,
25 398-399), כפי שהטיבו לתאר באות-כוח המערער בעיקרי הטיעון.
26

27 12. בעת פטירתה של שרה, אלה היו "מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים" בסעיף 20:
28 יונה, שמחה והמערער.



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

ע"א 20-06-25349 כהן נ' רינה ואח'

תיק חיצוני :

יונה – בהיותה ילדתה של שרה (סעיף 20(ב) רישא), שמחה והמערער – בהיותם "קרוביה האחרים" (סעיף 20(ב) סיפא).

ביחס למונח "קרוביו האחרים" שבסעיף 20(ב), נכתב בספרו של דוד בר-אופיר, סוגיות בדיני הגנת הדייר, מהדורה שניה, כרך שני, עדכון מס' 10 (להלן – "בר-אופיר"), עמ' 249:

"החוק איננו מגדיר מי הם 'קרוביו האחרים' של הדייר, והדבר נקבע בפסיקה... ויש לפרש אותו לפי המובן שאדם רגיל היה נותן לו. יש לשאול אם אדם רגיל היה עונה בחיוב על השאלה אם אדם כלשהו הינו קרוב של פלוני (ע"א 214/62 קורנץ נ' צ'רניאק, פ"ד טז 2294)".

ביחס לשמחה, נראה כי חתנו של אדם נכלל בהחלט במונח "קרוב", ומכל מקום אין ערעור על דחיית התביעה כלפיו, כאמור.

ביחס למערער, ודאי שנכדו של אדם הוא "קרוב", ואף אדם סביר לא יטען אחרת.

בקשר לכך יוער (בעקבות טענה בעניין זה שנטענה בעיקרי הטיעון של המשיבים), כי ההגדרה של "ילד" שבסעיף 1 לחוק, הכוללת גם "נכד שהתייתם מהוריו", יכולה להתייחס למונח "ילדי הדייר" שבסעיף 20(ב) רישא לחוק, להם מקנה החוק עדיפות על פני "קרוביו האחרים", ומאחר שאביו של המערער (שמחה) בחיים (אריכות ימים) המערער אינו יכול להיות מוגדר כ"ילד" לעניין סעיף 20(ב) רישא, אך אין בכך כדי למנוע ממנו להיכלל בגדר "קרוביו האחרים" בסעיף 20(ב) סיפא (ראו: בר-אופיר, עמ' 260 – 260(1); ע"א (מחוזי חיפה) 715/08 דימרמן נ' תמיר (23.11.2009)).

13. יונה, שמחה והמערער התגוררו כולם בדירה, יחד עם שרה, יותר משישה חודשים סמוך לפטירתה ולא היתה להם בזמן פטירתה דירה אחרת למגורים.

בקשר לתנאי האחרון (העדר דירה אחרת למגורים): ביחס לשמחה – הדבר נקבע בפסק הדין והמשיבים לא ערערו על כך, וביחס למערער – המשיבים לא חלקו על כך.

בהתאם לסעיף 20(ב), זכותה של יונה, כילדתה של שרה, גוברת על זכותם של שמחה והמערער, קרוביה האחרים, ולכן יונה היתה הדיירת המוגנת הנגזרת.

14. משנפטרה יונה בשנת 2016, כאמור, חל סעיף 27(1) על כל מי "שנתקיימו בו התנאים המפורטים" בסעיף 20, בענייננו: על שמחה ועל המערער, ובלבד שכל אחד מהם "הוסיף להתגורר בדירה ולא היתה לו דירה אחרת למגוריו בזמן שהדייר שלפניו נפטר או חדל להחזיק במושכר".

ביחס לשמחה, אין ערעור, כאמור, על מעמדו כדייר נדחה ופסק הדין לגביו חלוט.



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

ע"א 25349-06-20 כהן נ' רינה ואח'

תיק חיצוני :

1 ביחס למערער, אין חולק שהוא הוסיף להתגורר בדירה ולא היתה לו דירה אחרת למגוריו בזמן שיונה
2 נפטרה.

3
4 15. אסכם את המסקנות העובדתיות והמשפטיות ביחס למערער:
5 א. בעת פטירתה של שרה, הדיירת המקורית בדירה, לא היתה לו דירה אחרת למגוריו והוא התגורר
6 עמה יותר משישה חודשים לפני פטירתה (שרה נפטרה בשנת 1982, המערער נולד בשנת 1974).
7 בכך התקיימו בו תנאי סעיף 20(ב) סיפא לחוק;

8 ב. בעת פטירתה של יונה, הדיירת הנגזרת בדירה, לא היתה לו דירה אחרת למגוריו והוא התגורר
9 עמה יותר משישה חודשים לפני פטירתה (יונה נפטרה בשנת 2016).
10 בכך התקיימו בו תנאי סעיף 27(1) לחוק;

11
12 **המסקנה העולה מהאמור היא שהמערער הוא דייר מוגן נדחה בדירה.**

13
14 16. העובדה, שגם שמחה הוא דייר נדחה בדירה אינה פוגמת כהוא זה במסקנה ביחס למעמדו של
15 המערער כדייר נדחה באותה דירה.
16 ראשית, לא מובן מאליו שמעמדו של שמחה כ"קרוב אחר" של שרה (חתנה) גדול ממעמדו של המערער
17 כ"קרוב אחר" שלה (נכדה).
18 ארחיב על כך בהמשך.

19 שנית, אין כל מניעה שיהיו יותר מדייר מוגן נדחה אחד בדירה, כפי שאין מניעה שיהיו יותר מדייר מוגן
20 מקורי אחד או יותר מדייר נגזר אחד בדירה.

21 **החוק** אינו מגביל את מספר הדיירים המוגנים שיכולים להיות בדירה באותה עת, והדבר גם מתקבל על
22 הדעת: אם, למשל, יש מספר ילדים/אחים/נכדים באותו מעמד, העונים על הגדרת דייר נגזר או על הגדרת
23 דייר נדחה, אין כל הצדקה ואין כל דרך להעדיף את האחד על פני רעהו.
24 ואם נותר עוד ספק, בא סעיף 28(ב) לחוק ללמדנו כי דבר כזה אפשרי בהחלט:

25 "היו לפי סעיפים 20 עד 27 שני אנשים או יותר לדיירים, ולא רצו או לא יכלו כולם להחזיק במושכר
26 במשותף, רשאי בית המשפט לקבוע שאחד או יותר מביניהם יהיו לדיירים, ורשאי הוא לקבוע פיצוי
27 לנותרים ותנאים אחרים לקביעה זו."
28



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

ע"א 20-06-25349 כהן נ' רינה ואח'

תיק חיצוני :

נמצא, כי אם כמה דיירים נגזרים או נדחים הזכאים לגור בדירה, והם רוצים ויכולים לגור בה במשותף – ובענייננו לא נטען אחרת, המערער ושמחה מתגוררים יחדיו זה עשרות שנים – הם רשאים לעשות כן.

17. נראה, כי מסקנתו של בית המשפט קמא בדבר חוסר זכותו של המערער כדייר מוגן בדירה נבעה מניתוח שגוי של החוק ביחס לשמחה.

בית המשפט סבר וקבע בפסק הדין (סעיף 8), כי לאחר פטירתה של יונה, שמחה נהיה דייר מוגן לאחריה, מכוח סעיף 20(א) לחוק, כמי שהיה בן זוגה, אשר התגורר עמה לפחות שישה חודשים סמוך לפטירתה.

אולם, זכויותיו של דייר נדחה נובעות מכוח סעיף 27, "ופירוש הדבר הוא שאין בכוונתו של סעיף 27(1) לאפשר לסוג האנשים המנויים בו 'לרשת' את הגנת החוק דרך האדם ש'ירש' אותה מכוח סעיף 20 (ובינתיים נפטר או חדל להחזיק במושכר) אלא לאפשר להם ליהנות מהזכות דרך הדייר המקורי עצמו. כלומר: באותם תנאים שבהם היו זוכים בהגנת החוק אלמלא זכה בה מי שקדם להם בסדר העדיפות. בין התנאים הללו כלול גם התנאי של התגוררות בדירה יחד עם הדייר המקורי לפחות שישה חודשים לפני פטירתו, ובתנאי נוסף שהם הוסיפו להתגורר בדירה ולא היתה דירה אחרת למגוריהם בזמן שהדייר שלפניהם נפטר או חדל להחזיק במושכר (ע"א 300/65 עזבון מוטילוב נ' לוניבסקי, פ"ד יט(4) 73) (בר-אופיר, עמ' 274(1)).

כלומר: זכותו של שמחה כדייר נדחה אינה נובעת מהיותו בן זוגה של יונה לפי סעיף 20(א), אלא מהיותו "קרובה" של שרה לפי סעיף 20(ב) סיפא, בשילוב עם סעיף 27(1).

מכאן נובע גם שזכותו של המערער אינה נובעת מזכותו של שמחה ואינה באה אחריו, אלא שלמערער זכות עצמאית כדייר מוגן נדחה, שאינה קשורה בזכותו של שמחה.

ויובהר, כי הדברים הנאמרים כאן ביחס לשמחה נאמרו כדי להסביר את זכותו של המערער ולא כדי להטיל ספק ביחס לזכותו של שמחה, שפסק הדין לגביו חלוט.

18. מסקנה נוספת הנובעת מכך שזכותו של המערער בדירה כדייר מוגן נדחה קמה מעת פטירתה

של יונה בשנת 2016 והינה זכות עצמאית שאינה תלויה בזכות של שמחה היא, שאין מדובר בשאלה תיאורטית שתעלה רק לאחר אריכות ימיו של שמחה, וככזו על בית המשפט להימנע מלעסוק בה (בר-

אופיר, עמ' 250(1); רע"א 685/11 שורץ נ' רבינוביץ, (21.7.2011)), אלא המדובר בשאלה אקטואלית שיש להכריע בה בהווה, וכך נעשה כאן.



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

ע"א 25349-06-20 כהן נ' רינה ואח'

תיק חיצוני :

19. קבלת הערעור של המערער והמסקנה בדבר זכותו כדייר מוגן נדחה בדירה, משמעה, כמובן, דחיית הערעור שכנגד, במסגרתו מתבקש בית המשפט להורות על פינויו מהדירה ועל חיובו בדמי שימוש ראויים.

מעבר לנדרש אוסיף, שגם אם הערעור של המערער היה נדחה והמסקנה בדבר העדר זכותו כדייר מוגן בדירה היתה נותרת בעינה, הרי שצדק בית המשפט במסקנתו, לפיה שמחה, הדייר המוגן בדירה, רשאי לשכן בה את בנו, כל עוד הוא מתגורר בדירה.

שכן, האיסור החוזי לתת רשות שימוש לאחרים מופנה אך ורק לאנשים שהם זרים לדייר המוגן ולא כלפי הקרובים שהחוק מכיר בזכויותיהם, כגון אותם קרובים שסעיף 20 חל עליהם (בר-אופיר, עמ' 257; ע"א 60/53 טוביס נ' רבלסקי, פ"ד (ט) 681, 683), ומגוריו של בן המשפחה עם הדייר המוגן, בעודו בין החיים, אינם מהווים הפרת חוזה מצד הדייר (בר-אופיר, עמ' 255).

בקשר לכך יש להוסיף, כי זכותו של הדייר הנדחה איננה "חלשה" מזו של הדייר הנגזר במובן זה שאף היא שואבת תוקפה מזכותו של הדייר המקורי (בר-אופיר, עמ' 262 (5)), ולכן זכותו של שמחה לשכן בדירה את בנו, המערער, איננה נופלת מהזכות שהיתה לשרה לשכן בה את יונה, שמחה והמערער, ומהזכות שהיתה ליונה לשכן בה את שמחה והמערער.

20. לאור האמור לעיל אני סבור, שדין הערעור להתקבל ודין הערעור שכנגד להידחות.

17
18
19
20
21
22

יונה אטדגי, שופט

השופט י. שבח:

1. אני מצטרפת למסקנתו של חברי השופט יונה אטדגי לפיה גם המערער נחשב דייר נדחה, אף לקביעתו לפיה אין מניעה לקיומו של יותר מדייר נדחה אחד בו זמנית, משהאפשרות עולה בין היתר מסעיף 28(ב), שחברי השופט אטדגי מפנה אליו בצדק.

וידגש, אין המדובר בהעברה שלישית היוצרת "דור רביעי" לדיירות, שהרי שרשרת ירושת הדיירות מגיעה לקיצה עם הקניית הזכות לדייר הנדחה, שאין בכוחו להעביר את ההגנה הלאה. אלא באותה החוליה השלישית שבה עשויים להיכלל, זה לצד זה, במובחן מזה אחר זה, מספר קרובי משפחה של הדייר המקורי, אם שניהם התגוררו עמו עובר לפטירתו ואין להם דירה אחרת, שזכותם נדחקה הצידה נוכח זכותו, הקודמת בתור, של דייר נגזר, ושבה ונעורה עם פטירתו.



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

ע"א 20-06-25349 כהן נ' רינה ואח'

תיק חיצוני :

2. על התוצאה אליה הגיע חברי ניתן להגן גם בדרך אחרת: סבתא שרה היא הדיירת המוגנת המקורית, בתה יונה כהן היא הדיירת המוגנת הנגזרת שרשאית הייתה לאפשר לבעלה שמחה כהן להתגורר עמה, ועם פטירתה בשנת 2016 הפך המערער, הנכד של סבתא שרה, לדייר הנדחה, שהרי אבא שלו, היה בן זוגה של הדיירת הנגזרת ולא בן זוגה של הדיירת המקורית. האבא שמחה רשאי לגור בדירה יחד עם בנו הדייר הנדחה, אך מזכותו.

התשובה לשאלה אם חתן נחשב "קרוב אחר" בהקשר לסעיף 20(ב) לחוק אינה חד משמעית, עת בפסיקה הובע ספק אם כלה נחשבת לקרוב אחר של הדייר המקורי: "בעניין שטוב נדונה למעשה זכות נכדתו של הדייר המקורי, שהינה יורשתו על פי דין מכוח סעיף 23(ב), ושל כלתו, אשר כלל אינה מחזיקה בקרבה ישירה לדייר המקורי, באופן שאינו מאפשר לה ליהנות מזכות הדיירות המוגנת" (רע"א 7411/12 הוניג נ' גונן, פסקה 11, ניתן ב-18.12.2013), אף שבאותו מקרה דובר בבית עסק ולא בדירת מגורים.

מכל מקום, בעת פטירת יונה גרו בדירה בן זוגה של יונה – החתן של הדיירת המקורית, ובנה של יונה- הנכד של הדיירת המקורית. בהינתן ש"הקרבה האחרת" נבחנת ביחס לדייר המקורי, ולא ביחס לדייר הנגזר, הרי בתחרות בין החתן/הבעל של הבת, לבין הנכד של הדיירת המקורית - הזוכה במעמד של דייר נדחה הוא דווקא הנכד המערער ולא אביו. מכל מקום, הצדדים לא טענו זאת, והמערער לא חלק על מעמדו של אביו כדייר נדחה, ומשכך יישאר האמור לעיל בהערת אגב.

3. נקל להבין ללבם של המשיבים, שהועמסה על דירתם, בה מתגוררים דיירים מוגנים מאז שנת 1925 דיירות מוגנת נוספת של אדם צעיר, שמשמעותה הלכה למעשה, היא ריקונה מתוכן של זכות הבעלות בשנים הקרובות, כפי שהעיר כבוד השופט רובינשטיין ברע"א 7907/16 קול נ' נקב, החוק מאפשר אותה:

"...הבעתי לא פעם את דעתי כי חוק הגנת הדייר נחקק כחוק סוציאלי, אך ברבות הימים נשתנתה המציאות הכלכלית והחברתית, ו'הדייר המוגן לא תמיד היה חסר כל הראוי להגנה, ובעל הנכס לא תמיד היה הגביר שראוי לפגוע בקניינו לטובת הדייר. על רקע זה הסתמנה מגמה להגבלה ולצמצום של תחולת החוק'... לדידי, מדיניות זו ראויה היא, ולשיטתי יש מקום לפרשנות מצמצמת של הגנה זו: 'הדיור המוגן הוא תופעה בת זמנים עברו, והדעת נותנת כי תלך ותחלוף מן העולם'... דעתי זו לא נשתנתה. ואולם, אין משמעות הדבר כי הוראות החוק הן בבחינת כלי ריק, ומשהתקיימו תנאי החוק – ובענייננו התקיימו אלה במובהק לפי הקביעה העובדתית – יקבל הזכאי לכך הגנה" (פסקה ח, ניתן ב-17.11.2016).



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

ע"א 25349-06-20 כהן נ' רינה ואח'

תיק חיצוני :

4. כאמור, אין מניעה כי בפן הרוחבי יהיו זכאים בו זמנית למעמד של דייר נדחה, זה לצד זה, יותר מדייר אחד, ובלבד ששניהם עונים על דרישות סעיף 20(ב) לחוק ושניהם ממשיכים כמובן להתגורר בדירה. מדובר בהתרחשות לא שכיחה אמנם מבחינה מעשית, אך אפשרית לפי החוק.



7
יהודית שבח, שופטת, סג"נ

8

השופטת ש. יעקובוביץ:

אני מסכימה לפסק דינו של חברי השופט אטדגי, ולהערותיה של חברתי השופטת שבח.



13

14
שלומית יעקובוביץ, שופטת

15

התוצאה:

הערעור מתקבל, והערעור שכנגד נדחה.

אנו קובעים בזאת כי המערער, ארז כהן, נחשב אף הוא כ"דייר נדחה" לפי סעיפים 20 ו-27(1) לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972.

בהינתן שהמערער/משיב שכנגד יוצג ע"י הסיוע המשפטי – אנו מחייבים את המשיבים 1-3 לשלם לסיוע המשפטי הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 10,000 ₪.

העירבון שהפקידו המשיבים בערעור שכנגד יועבר לסיוע המשפטי.

ניתן היום, כ"ז אב תשפ"א, 05 אוגוסט 2021, בהעדר הצדדים.



שלומית יעקובוביץ, שופטת



יונה אטדגי, שופט



יהודית שבח, שופטת, סג"נ
אב"ד