

תוכן עניינים

שער א': תחולתו של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-

1972..... 1

פרק א': הגדרת מונחים בחוק הגנת הדייר..... 1

1. כללי..... 1

2. "בית עסק"..... 4

3. "בן זוג" או "ידוע בציבור"..... 4

4. "בעל בית"..... 7

5. "דייר" ו"דייר-משנה"..... 8

6. "דירה"..... 12

7. "דמי מפתח"..... 13

8. "ילד"..... 15

9. נטל ההוכחה רובץ על הטוען כי הינו "דייר מוגן"..... 16

פרק ב': מושכרים לגביהם חל או לא חל חוק הגנת הדייר..... 23

1. מבוא..... 23

1.1 מושכרים לגביהם חל החוק..... 23

1.2 מושכרים לגביהם לא יחול החוק..... 23

2. "גינה" או "חצר" - סעיף 2 לחוק..... 25

3. מחלוקת בדבר שימוש בחצר הבניין..... 29

4. קרקע שאין עליה בניין - סעיף 3 לחוק..... 29

5. משק חקלאי..... 32

6. שכירות ארוכת טווח..... 34

7. שכירות למטרות פרסומת או ראויה..... 35

8. שכירות בבית אירוח..... 35

9. דירת שירות..... 36

10. נכס שנתפנה, נכס שהוחזר בתשלום דמי מפתח, נכס שהוחזר על-פי..... 36

הסכם, נכס פנוי (סעיפים 9-12 לחוק הגנת הדייר)..... 36

10.1 כללי..... 36

10.2 סעיף 9 לחוק הגנת הדייר..... 37

10.3 סעיף 10 לחוק הגנת הדייר..... 39

10.4 היחס בין סעיף 10 לחוק הגנת הדייר ולסעיף 12 לחוק..... 40

11. בניינים חדשים ובניינים שבמפעל מאושר..... 42

12. מושכר מעורב..... 49

פרק ג': התנאה על הגנת החוק..... 53

1. כללי..... 53

2.	סעיף 16 לחוק הגנת הדייר.....	53
3.	שכירות ראשית ושכירות-משנה - סעיף 17 לחוק הגנת הדייר.....	56
4.	תחולה על המדינה - סעיף 18 לחוק הגנת הדייר.....	58
שער ב': דיירים על-פי חוק - סעיפים 19 עד 40 לחוק הגנת הדייר.....		
59		
פרק א': מבוא.....		
59		
פרק ב': דייר לאחר תום תקופת השכירות.....		
63		
1.	כללי.....	63
2.	משמעותו של סעיף 19(א) לחוק הגנת הדייר.....	63
פרק ג': דייר של דירה שנפטר.....		
75		
1.	מבוא.....	75
2.	בן זוג, ילדים וקרובים.....	75
3.	הפסק ההגנה - דייר שרכש דיירות מכוח סעיף 20 לחוק הגנת הדייר ונפטר - מה דינו של מי שרוצה להמשיך ולטעון מכוח סעיף 20 לחוק לדיירות מוגנת.....	86
4.	מעמדו של עובר מכוח סעיף 20 לחוק הגנת הדייר.....	91
5.	הפירוש לתיבה "ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם" בסעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר.....	93
6.	יישום הוראות סעיפים 20 ו-27 לחוק הגנת הדייר.....	98
7.	הלכה מושרשת היא, כי על ילדיו של דייר מוגן הטוענים לדיירות מוגנת להרים את נטל ההוכחה להתקיימותם של התנאים המנויים בסעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר.....	106
פרק ד': דייר של דירה שנפרד או שנתגרש - סעיף 21 לחוק הגנת הדייר.....		
115		
פרק ה': דייר של דירה שזנח את משפחתו - סעיף 22 לחוק הגנת הדייר.....		
117		
פרק ו': דייר של בית עסק שנפטר, נפרד, נתגרש, זנח משפחתו - סעיפים 23 עד 29 לחוק הגנת הדייר.....		
125		
1.	כללי.....	125
2.	סעיף 23 לחוק הגנת הדייר.....	126
3.	הפסק ההגנה - סעיף 27 לחוק הגנת הדייר.....	129
4.	סמכויות בית-המשפט - סעיף 28 לחוק הגנת הדייר.....	135
פרק ז': דייר-משנה שהפך לדייר - סעיפים 32 עד 30 לחוק הגנת הדייר.....		
137		
פרק ח': בעל בית שהיה לדייר - סעיף 33 לחוק הגנת הדייר.....		
141		
1.	כללי.....	141
2.	מהותו ומטרתו של סעיף 33 לחוק הגנת הדייר.....	149
3.	הוראות סעיף 33 אל מול הוראות חוק ההוצאה לפועל והזכויות הנגזרות מהוראות חוקים אלה.....	154

3.1 כללי	154
3.2 על מי מוטל נטל ההוכחה - האם נעשה ויתור על הסידור החלופי	162
4. בעלים משותפים - בני זוג - אימתי שותף יזכה בהגנת החוק?	165
5. סעיף 33 לחוק הגנת הדייר והוראות פקודת פשיטת הרגל	177
6. "חוכר לדורות" וסעיף 33 לחוק הגנת הדייר	183
7. המערער לא הוכיח חזקה ייחודית כדין בדירה, חזקה הנדרשת לצורך רכישת ההגנה לפי סעיף 33 לחוק	184
8. האם המבקשת זכאית להגנת בית המגורים הקבועה בסעיף 33 לחוק הגנת הדייר, או שהיא ויתרה על ההגנה האמורה	184
9. אין הצדקה לשלול את הגנת סעיף 33 רק מחמת היות הדייר הוא הפותח בבקשתו את הליך פשיטת הרגל	185
10. "הילכת כובשי" חלה אף במסגרת הליך פש"ר אליו פנה חייב מיוזמתו	185
11. הסכמים עם שלטונות המס - לשון ההסכמים, כמו גם יתר נסיבות העניין, תומכים במסקנה לפיה אומד-דעת הצדדים היה ויתור על זכות הדיירות המוגנת	185
12. תחולת הוראת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, כאשר מדובר במימוש ופירוק שיתוף בין בני הזוג במסגרת הליך פש"ר	185
פרק ט': דין שותפות - סעיף 34 לחוק הגנת הדייר	191
פרק י': שימוש משותף - סעיף 35 לחוק הגנת הדייר	193
שער ג': שינוי מטרה ושינויים במושכר - סעיף 37 לחוק הגנת הדייר	197
פרק א': הדין	197
פרק ב': הלכה למעשה	199
שער ד': דמי שכירות בדירות - סעיפים 41 עד 51 לחוק הגנת הדייר	205
פרק א': הפחתות בגין תשלום דמי מפתח	205
פרק ב': קיומה של דרישה להעלאת דמי שכירות	209
פרק ג': הגדרות, שיעורים ותשלום מעבר למותר - סעיפים 43 עד 41 לחוק הגנת הדייר	211
פרק ד': תיאום דמי שכירות - סעיף 44 לחוק הגנת הדייר	215
פרק ה': תקנות-משנות - סעיפים 42, 45, 47 לחוק הגנת הדייר	217
פרק ו': דמי שכירות בשכירות-משנה - סעיף 49 לחוק הגנת הדייר	221
פרק ז': קביעת דמי השכירות על-ידי הצדדים - סעיף 50 לחוק הגנת הדייר	223
פרק ח': פסיקת דמי השכירות על-ידי בית-הדין - סעיף 51 לחוק הגנת הדייר	225

שער ה': דמי שכירות של בתי עסק - סעיפים 52 עד 57 לחוק הגנת הדייר	231
פרק א': קביעת דמי שכירות ודמי שכירות מירביים - סעיפים 52 ו- 52א לחוק הגנת הדייר	231
1. כללי	231
2. קיומה של דרישה להעלאה בשכר הדירה	235
3. הפחתות מדמי השכירות	236
3.1 כללי	236
3.2 מטרת השכירות או השימוש בפועל	237
4. קביעת דמי השכירות בבתי עסק לגביהם אין תחולת מקסימום	239
4.1 עסקים פטורי מקסימום	239
4.2 חישוב דמי השכירות בעסקים פטורי מקסימום	253
פרק ב': סעיפים 53, 54 ו- 55 לחוק הגנת הדייר	257
1. דמי שכירות מוסכמים (סעיף 53 לחוק הגנת הדייר)	257
2. דמי שכירות בשכירות-משנה (סעיף 54 לחוק הגנת הדייר)	258
3. בית עסק בבניין מיוחד שהושלם לאחר 01.01.46 (סעיף 55 לחוק הגנת הדייר)	258
פרק ג': הוראות משלימות - סעיף 56 לחוק הגנת הדייר	259
פרק ד': פסיקת דמי שכירות מחדש - סעיף 57 לחוק הגנת הדייר	261
שער ו': הפחתות בדירות ובבניית עסק - סעיפים 58 עד 61 לחוק הגנת הדייר	267
פרק א': הדין	267
פרק ב': הלכה למעשה	269
שער ז': שירותים ותיקונים - סעיפים 62 עד 73 לחוק הגנת הדייר	271
פרק א': הדין	271
פרק ב': ניקוי ואחזקה וביצוע חיובים של בעל הבית	277
פרק ג': אחזקת הבית והתיקונים	279
1. כללי	279
2. הפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין	286
שער ח': דמי מפתח	293
פרק א': הזכות לדמי מפתח וחלוקתם - סעיפים 74 עד 84 לחוק הגנת הדייר	293
1. הגדרות ומונחים	293
1.1 דייר מוגן	293
1.2 "דייר-משנה" מוגן	294
1.3 "דייר יוצא"	294
1.4 "דייר מוצע"	294

1.5	"דייר נשאר".....	294
1.6	"בעל הבית".....	295
1.7	דמי מפתח.....	295
1.7.1	משמעות המושג "דמי מפתח".....	295
1.7.2	האם שיפוצים ייחשבו כדמי מפתח?.....	297
2	זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח (סעיף 74 לחוק הגנת הדייר).....	298
2.1	על-מנת שייפסק שדייר מוגן נטש את המושכר, על בעל הבית להוכיח כי הדייר איננו מחזיק במקום חזקה פיזית, וכי אין לו כל כוונה לחזור ולהחזיק במושכר.....	299
2.2	אי-מילוי של תנאי בדבר תשלום דמי מפתח מפקיע מדייר את זכותו להיות "דייר מוגן".....	301
2.3	הצהרה בדבר העברת זכות דיירות מוגנת.....	301
3	חלקם של הדייר היוצא ובעל הבית בדמי המפתח (סעיפים 75 עד 79 לחוק הגנת הדייר).....	302
4	מוניטין בבית עסק (סעיף 81 לחוק הגנת הדייר).....	305
5	שינויים ושכלולים במושכר (סעיף 82 לחוק הגנת הדייר).....	309
6	דין הסכם בדירה (סעיף 83 לחוק הגנת הדייר).....	310
7	דין הסכם בבית עסק (סעיף 84 לחוק הגנת הדייר).....	311
	פרק ב': נוהל וסדרי דין לעניין דמי מפתח	315
1	הדייר היוצא מציע דייר במקומו (סעיפים 85 עד 98 לחוק הגנת הדייר).....	315
1.1	הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע (סעיף 85 לחוק הגנת הדייר).....	315
1.1.1	השגת הרשאה של בית-המשפט היא תנאי למימוש זכותו של הדייר היוצא לחלקו בדמי המפתח.....	317
1.1.2	חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה שכירות - יש בכך משום כרסום במעמד כ"דייר מוגן".....	319
1.2	תשובת בעל הבית (סעיף 86 לחוק הגנת הדייר).....	320
1.3	כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח (סעיף 87 לחוק הגנת הדייר).....	321
1.4	כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח (סעיף 88 לחוק הגנת הדייר).....	322
1.5	כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח (סעיף 89 לחוק הגנת הדייר).....	323
1.6	כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי המפתח (סעיף 90 לחוק הגנת הדייר).....	324
1.7	פסק-דין פינוי נגד הדייר היוצא (סעיף 91 לחוק הגנת הדייר).....	324
1.8	התיישנות (סעיף 92 לחוק הגנת הדייר).....	324
2	בקשת רשות ומתן הרשות (סעיפים 93, 94, 95 לחוק הגנת הדייר).....	327

332.....	3. מהו טעם סביר להתנגדות בעל הבית להעברת המושכר?
4. יישומו של סעיף 95 לחוק ביחס לסבירות התנגדותו של בעל הבית להעברת זכויות במושכר כאשר שיקוליו נבנים על גובה דמי השכירות ודרך קביעתם.....	337.....
340.....	5. דייר שהוא גוף מאוגד (סעיף 96 לחוק הגנת הדייר)
341.....	6. מטבח או חדרי שרות משותפים לכמה דיירים (סעיף 97 לחוק הגנת הדייר)
343.....	7. דייר מוצע - דייר לפי חוק (סעיף 98 לחוק הגנת הדייר)
343.....	8. תביעת פינוי ובקשת רשות (סעיפים 99-100 לחוק)
347.....	9. הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו (סעיפים 101 עד 104 לחוק הגנת הדייר)
348.....	10. אחריות אזורית ופוליטית (סעיפים 105 עד 109 לחוק הגנת הדייר)
349.....	11. דין דייר-משנה לעניין דמי מפתח (סעיפים 110-114 לחוק)
349.....	11.1 תחולה (סעיף 110 לחוק הגנת הדייר)
349.....	11.2 טעם להתנגדות לדייר (סעיף 111 לחוק הגנת הדייר)
349.....	11.3 חיוב הדייר בדמי מפתח (סעיף 112 לחוק הגנת הדייר)
349.....	11.4 זכותו של דייר-משנה יוצא לדמי מפתח (סעיף 113 לחוק הגנת הדייר)
350.....	11.5 זכותו של בעל הבית בדמי מפתח (סעיף 114 לחוק הגנת הדייר)
351.....	12. דין צו דיור לעניין דמי מפתח (סעיפים 115 עד 119 לחוק הגנת הדייר)
352.....	13. דמי מפתח בהעברת מניות בחברת מעטים (סעיף 120 לחוק הגנת הדייר)
357.....	14. דמי מפתח בחילופי שותפים והעברות וחילופין תוך שנתיים (סעיפים 121 ו-122 לחוק הגנת הדייר)
359.....	15. קביעה בבית-הדין (סעיף 123 לחוק הגנת הדייר)
359.....	16. חישוב תקופת החזקה (סעיף 124 לחוק הגנת הדייר)
	שער ט': דין משכיר ציבורי לעניין דמי מפתח - סעיפים 125 עד 130
361.....	לחוק הגנת הדייר
361.....	פרק א': הדין
363.....	פרק ב': הלכה למעשה
365.....	שער י': עילות פינוי
365.....	פרק א': מבוא
371.....	פרק ב': סעיף 131 לחוק הגנת הדייר - עילות פינוי
375.....	פרק ג': הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות המגיעים ממנו - סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר

1. מכתבי התראה	375
2. משך הפיגור בתשלום דמי שכירות וניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים	375
3. ביצוע שינויים ואי-תשלום דמי שכירות	379
4. הנתבע לא הרים את הנטל המוטל על כתפיו, ולא הוכיח כי התובעת ויתרה על קבלת דמי שכירות מוגנת ישירות מהנתבע	380
פרק ד': הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי - סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר	387
1. פרשנות ההסכם והפרת הסכם פשרה	387
2. פינוי בתוך תקופת השכירות החוזית	388
3. שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר	389
4. שינוי מטרה	390
5. ביטול חוזה עקב פינוי	391
6. העברת השימוש במושכר לאחר	393
7. שינויים במושכר בניגוד להסכם השכירות	400
8. שימוש ברכוש משותף	402
פרק ה': המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר - סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר	403
פרק ו': שימוש במושכר למטרה בלתי-חוקית - סעיף 131(4) לחוק הגנת הדייר	405
פרק ז': הדייר דרכו להטריד או להרגיז - סעיף 131(5) לחוק הגנת הדייר	407
פרק ח': הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - והפיק מהשכרת-המשנה רווח - סעיף 131(6) לחוק הגנת הדייר	411
פרק ט': המושכר דרוש לבעל הבית לצורך עצמו - סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר	415
1. כללי	415
2. "צורך עצמי" של תאגיד	417
פרק י': פינוי בשל הקמת בניין אחר במקום המושכר או בשל תיקון יסודי על-ידי בעל הבית - סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר	421
פרק י"א: דוגמאות ותקדימים	437
1. סעד מן הצדק - אישה מבוגרת וחולה	437
2. עילה לחוזית לפינוי הנתבעים מהמושכר	437
3. תשלום חלקה של התובעת בדמי המפתח על-דרך של ביצוע עבודות	439
4. עילת פינוי - נטישה	440
5. הפרת חוזה שכירות מוגן	441
6. ניצול לרעה של ההליך	442

7.	סופיותם של הסכמי פשרה	444
8.	סעד מן הצדק - אי-תשלום דמי שכירות ותיקונים	446
9.	אין למבקשת הגנה כנגד תביעת הפינוי	447
10.	דחיית תביעת פינוי שהוגשה בעילות של אי-השתתפות בתיקונים, יציאת שותף משותפות - יציאת שותף איננה בבחינת העברת הזכות לאחר	449
	פרק י"ב: עילת פינוי בשל נטישה	451
1.	כללי	451
2.	תפיסת ההלכה את עילת הנטישה בעבר, באשר לסעד מן הצדק	459
3.	גם אם קיימת זיקה פיזית כלשהיא בין המשיב 1 והמושכר, והמשיב 1 אכן פוקד את המושכר מעת לעת, ואולם, לא מתנהלת במושכר כל פעילות עסקית ואף לא מעט מזער ממנה, ומדובר בהיעדר שימוש עסקי כליל, יש באמור כדי לבסס בנסיבות העניין את עילת הפינוי מכוח נטישה	461
4.	תביעה לפינוי מושכר בטענה לנטישת המושכר ולאי-תשלום דמי שכירות	462
5.	עילת הנטישה אינה עילת פינוי מכוח חוק, אלא יציר הפסיקה והנטל להוכחת נטישה מוטל על בעל הבית	463
	פרק י"ג: "הזדהות החזקות" וטענת הנטישה	465
	פרק י"ד: סעד מן הצדק	467
1.	המונח "צדק" - משמעותו ועקרונותיו	467
2.	פירוש המונח "בנסיבות העניין" שבסעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר	469
3.	יישום הוראת הדין המאפשרת מתן סעד מן הצדק הלכה למעשה	471
3.1.	מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק?	471
3.2.	עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ינתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק?	472
3.2.1.	טיב המושכר	473
3.2.2.	מהות ההפרה	474
3.2.3.	התנהגות הצדדים	474
3.2.4.	האם הנזק שנגרם לבעל הבית ניתן לתיקון?	474
3.3.	השיקולים הנבחנים על-ידי בית-המשפט בעת מתן "סעד מן הצדק"	475
3.3.1.	תיקון ההפרה וסבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות	475
3.3.2.	הפרת חוזה השכירות ביודעין או הפרת הסכם הפשרה על-ידי דייר מוגן	477
3.3.3.	גרימת נזק למושכר	480
3.3.4.	התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם	480
3.3.5.	אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר	481

484.....	3.3.6 אי-מתן שטרות לאבטחת תשלום דמי שכירות
484.....	3.3.7 שינוי מטרת השכירות
485.....	3.3.8 האם דוחק הוא סיבה למתן סעד מן הצדק?
486.....	3.3.9 המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול במתן או אי-מתן סעד מן הצדק
486.....	3.4 שיקוליו של בית-משפט שלערעור בשאלת מתן סעד מן הצדק
490.....	3.5 מתן סעד מן הצדק בשנית
491.....	3.6 הפרה הנמשכת שנים רבות (עשר) מאיינת את הזכות לקבלת סעד מן הצדק
492.....	3.7 העברת מניות - סעד מן הצדק
494.....	3.8 "סעד מן הצדק הפוך"
502.....	3.9 הפרות חמורות - שינויים במושכר - מטרת השכירות - מתן סעד מן הצדק והרס השינויים
510.....	3.10 מקרה בו לא יינתן סעד מן הצדק - מספר הפרות חמורות
513.....	פרק ט"ו: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יד
513.....	1. כללי
514.....	2. שינויים במושכר וויתור על ההפרה
514.....	3. קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי
520.....	4. טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו בפסק-דין
521.....	פרק ט"ז: סייג לפינויים מסויימים
523.....	פרק י"ז: מתן אורכה לפינוי
525.....	פרק י"ח: פסק-דין הושג במרמה
527.....	פרק י"ט: ביטול זכות לשימוש משותף - סעיף 136 לחוק הגנת הדייר
529.....	פרק כ': אין פינוי אלא על-פי פסק-דין
533.....	שער י"א: בית-דין לשכירות
533.....	פרק א': הדין
535.....	פרק ב': סמכות בית-הדין לשכירות
545.....	שער י"ב: עניינים שונים
545.....	פרק א': הדין
549.....	פרק ב': פטור מרישום בפנקסי מקרקעין
551.....	פרק ג': דמי מפתח של בית עסק בפשיטת רגל או בפירוק
553.....	פרק ד': תחילת דמי השכירות החדשים
555.....	פרק ה': הלכות בתי-המשפט

1. על המחזיק בנכס מוטל הנטל להוכיח את טענתו שהוא דייר מוגן -
הנתבעים בענייננו לא הרימו נטל זה ולא הוכיחו שהשוכר התגורר בנכס
מושא התביעה לפני 20.8.1968. היינו, השוכר לא רכש זכות דיירות מוגנת
על-פי חוק וכך גם הנתבעים.....555
2. ככל שמן דהוא טוען לזכות דייר ממשיך על-פי סעיף 26 בחוק הגנת
הדייר אין בידו להמשיך ולהשכיר את הנכס - הסכם השכירות עם הנתבעת
1 הסדיר מפורשות בסעיף 3(ב) את שמירת זכויותיה של הנתבעת 1 כשוכרת
"גם אם זכות הדיירות המוגנת של הדייר המוגן תיפסק במהלך התקופה
הנ"ל ו/או תקום עילה לביטולה מכל סיבה שהיא" - היינו, יחסי השכירות
של הנתבעת 1 עם בעל הנכס ימשיכו על-פי ההסכם וללא תלות בהפסקת
זכות הדייר המוגן מר אריה רוזמן. להסדר שכזה בוודאי לא ניתן לקרוא
"עסק" של הדייר המוגן דווקא ובוודאי אין בו היתר ל"דייר מוגן
ממשיך".....555
3. סעיף 52א לחוק הגנת הדייר אשר כותרתו "דמי שכירות מרביים" קובע
מגבלות באשר ליכולת להעלות את דמי השכירות בבית עסק מעבר לקבוע
בחוק. עם-זאת, קובע סעיף 52א(ה) הוראה לפיה "הממשלה רשאית לקבוע
בתקנות סוגים שונים של בתי עסק שסעיף זה לא חל עליהם" - ואכן,
הממשלה התקינה את תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק - אי-
תחולת השיעורים המרבים והפחתות), התשמ"ג-1983 - על-כן, ככל שלא
שולמו דמי מפתח אכן רשאי התובע לדרוש את העלאת דמי השכירות
מעבר למגבלת סעיף 52א לחוק הגנת הדייר.....555
4. כידוע, האפשרויות הקיימות בדין לדייר לקבל מבעל בית זכות דיירות
מוגנת בנכס, תלויות במגוון רחב של משתנים ובהם שאלת העיתוי בו
נוצרה זכות הדיירות המוגנת - בתלוי בחוק שהיה בתוקף באותה עת;
בשאלה האם התגורר הדייר בנכס בשכירות בתקופה ה"מוזכה" אותו
בזכות בשל כך; בשאלה האם שילם הדייר דמי מפתח בגין רכישת הזכות
בנכס; כמו גם בשאלה האם נערך עמו הסכם שכירות מוגנת או האם
הצדדים הסכימו ביניהם במפורש או בהתנהגות, על הענקת זכות דיירות
מוגנת לדייר.....556
5. כפי שנקבע בפסיקה זה מכבר, על המחזיק בנכס מוטל הנטל להוכיח את
טענתו שהוא דייר מוגן - הנתבעים בענייננו לא הרימו נטל זה וכפי שנקבע
לעיל לא הוכיחו שהשוכר התגורר בנכס מושא התביעה לפני 20.8.1968.
היינו, השוכר לא רכש זכות דיירות מוגנת על-פי חוק וכך גם
הנתבעים.....556

6. כפי שנקבע בפסיקה אליה הפנו הנתבעות עצמן "יש להבדיל בין השכרה שנעשתה בחייו של הדייר המקורי, שאז בוחנים את שאלת ההשכרה על-פי חוזה השכירות המקורי לבין השכרה בתקופה שבה מוחזק המושכר - מכוח הוראותיהם של סעיפים 23(א) ו-26, שאז חלה על העניין הסיפא לסעיף 26", היינו, ככל שמן שהוא טוען לזכות דייר ממשיך על-פי סעיף 26 בחוק הגנת הדייר אין בידו להמשיך ולהשכיר את הנכס556.

7. אקדים אחרית לראשית ואציין כי במקרה זה שוכנעתי כי דמי מפתח לא שולמו ולכן עומדת לתובע הזכות לבקש את העלאת דמי השכירות. סעיף 52א לחוק הגנת הדייר, אשר כותרתו "דמי שכירות מרביים" קובע מגבלות באשר ליכולת להעלות את דמי השכירות בבית עסק מעבר לקבוע בחוק. עם-זאת, קובע סעיף 52א(ה) הוראה לפיה "הממשלה רשאית לקבוע בתקנות סוגים שונים של בתי עסק שסעיף זה לא חל עליהם". ואכן, הממשלה התקינה את תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק - אי-תחולת השיעורים המרבים והפחתות) - על-כן, ככל שלא שולמו דמי מפתח אכן רשאי התובע לדרוש את העלאת דמי השכירות מעבר למגבלת סעיף 52א לחוק הגנת הדייר557.

8. חוק הגנת הדייר מגדיר שלושה סוגים של דיירים: "דייר מקורי" - הוא הדייר שרכש את זכות הדיירות המוגנת בדירה, אם מכוח החוק ואם מכוח חוזה; "דייר נגזר" - מעמד המוענק בסעיף 20 לחוק הגנת הדייר לקרוביו של הדייר המקורי לאחר פטירתו כל עוד מתמלאים תנאי הסעיף. הסעיף קובע סדר קדימות לקבלת התואר של דייר נגזר, כאשר העדיפות הראשונה ניתנת לבן זוגו של הדייר המקורי, עדיפות שניה ניתנת לילדיו של הדייר המקורי, והעדיפות השלישית ניתנת לקרובים אחרים של הדייר המקורי; ו"דייר נדחה" - מעמד המוענק למי שהיה זכאי להיחשב לדייר נגזר אלא שקדם לו דייר אחר בסדר הקדימויות הקבוע בסעיף 20 לחוק557.

9. התביעה כאמור היא תביעה לסעד הצהרתי שלפיו התובעת היא בעלת זכויות דיירות מוגנת בנכס. לצורך כך על התובעת לעבור מספר משוכות: ראשית, על התובעת להוכיח כי אביה היה דייר מוגן בנכס. התובעת אינה טוענת כי היו יחסי שכירות בין אביה ובין הנתבעת, אולם לטענתה, משהנכס "הוקצה" לאביה ללא תמורה והוא בנה אותו מכספו, הוא הופך "אוטומטית" לדייר מוגן. הטענה שהשקעה בנכס הופכת "אוטומטית" ברשות לדייר מוגן, אינה נקיה מקשיים. גם אם נניח לטובת התובעת, בשלב הזה של ההליך, כי היא תעבור את המשוכה הזו, יהיה עליה להוכיח, כי קמה לה זכות נגזרת מכוח זכויותיו של אביה או של אימה. לצורך כך עליה לעמוד בתנאים הקבועים בסעיפים 23, 26, 27 לחוק הגנת הדייר558.

10. סעיף 20(ב) לחוק הגנת קובע שילדי דייר מוגן שנפטר יהיו לדיירים בתנאי שהתגוררו עמו בדירה לפחות שישה חדשים סמוך לפטירתו, ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם. נטל ההוכחה לקיומם של תנאים מצטברים אלו מוטל על כתפי הילד הטוען להיותו דייר מוגן-נגזר. במקרה הנדון לא עמדה הנתבעת בנטל המוטל עליה, עדותה לא נמצאה מהימנה ועקבית והסתירות בינה ובין בן זוגה חיזקו את המסקנה שאכן לא התגוררה בדירת אמה המנוחה בששת החודשים שקדמו לפטירתה 558.
11. סעיף 20(א) לחוק הגנת הדייר מורה כי דייר של דירה שנפטר, יהיה בן זוגו לדייר, ובלבד שהשנים היו בני זוג לפחות שישה חדשים סמוך לפטירת הדייר והיו מתגוררים יחד תקופה זו. אין חולק כי המנוח והנתבעת היו בני זוג במשך למעלה משישה חודשים בטרם פטירת המנוח, וכי השניים התגוררו יחדיו בדירה בתקופה זו. מכאן שמכוח סעיף 20(א) הנ"ל, עם פטירת המנוח הפכה הנתבעת לדיירת מוגנת בדירה. טענת התובעת לפיה הנתבעת החזיקה בנכסי מקרקעין נוספים (אשר ממילא לא הוכחה), איננה רלוונטית לענייננו, מקום בו סעיף 20(א) איננו מתנה את רכישת זכות הדיירות המוגנת על-ידי בן זוגו של דייר שנפטר, בהיעדר החזקתן של דירות מגורים נוספות 559.
12. בהתאם להוראת סעיף 20 לחוק הגנת הדייר זכות לדיירות מוגנת בדירה ניתנת להסבה לאחר פטירת הדייר המוגן, בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף זה - השאלה האם גם זכות דיירות המשנה המוגנת ניתנת להסבה לאחר פטירת הדייר המשנה מכוח הוראות סעיפים אלה טרם הוכרעה בפסיקת בית-המשפט העליון ובתי-המשפט המחוזיים - בחלקם הארי של פסקי-דין שניתנו בסוגיה זו בבתי-משפט השלום נקבע כי דיירות משנה מוגנת אינה ניתנת להסבה - אנו מוצאים כי נכון לאמץ את הקביעה המקובלת בפסיקת בתי-משפט השלום כי דיירות משנה מוגנת אינה ניתנת להסבה מכוח הוראת סעיף 23 לחוק הגנת הדייר, וכי הזכות היחידה הניתנת להסבה מכוח הוראת סעיף זה היא דיירות מוגנת בלבד 559.
13. בכל הנוגע לזכות הדיירות המוגנת מכוח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, אני סבורה שטענת הנתבעים לפיה לא ניתן למכור את הנכס, משום שהוא אינו רשום על-שם השותפים, אינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם טענתם לזכות דיירות מוגנת בו, כאילו היה רשום. כיוון שאף לאחר הדיון ביום 01.10.24, בו עיינו במסמכי הבעלות המוחזקים בידי התובעים, הנתבעים אינם מבקשים לפעול לרישום הבעלות, יש לראות בהם כמי שעודם מחזיקים בטענה שרישום הבעלות אינה אפשרות מעשית, וממילא, שלא ניתן יהיה להחיל עליהם את הוראות סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר 560.

14. תנאי להעברת זכות דיירות מוגנת עסקית הוא המשך ניהול העסק המקורי שניהל הדייר החוזי, לפי מטרת השכירות כאמור בהסכם השכירות - בענייננו, החנות שהופעלה במושכר לפי הסכם השכירות המוגנת נסגרה בשנת 2005 ומאז לא הופעלה שוב. הנתבעים, או מי מהם, לא הפעילו מעולם את העסק.....	560
15. התנאים להעברת זכות הדיירות בעסק - כידוע, העברת הדיירות המוגנת אינה בלתי-מוגבלת והיא ניתנת להעברה לשני "גלגולים" נוספים לכל היותר. כך, החוק מכיר בדייר המוגן החוזי, "דייר נגזר" - שזכותו נגזרת מזכויותיו של הדייר החוזי המקורי ו"דייר נדחה" - הוא מי שזכותו מבוססת על בעל זכות קודמת (בן זוגו או ילדו של מי שהינו דייר נגזר). הגבלה זו של אפשרות העברת זכות הדיירות המוגנת מבוססת בין היתר על הפסיקה שקבעה כי את הוראות חוק הגנת הדייר ביחס להעברת הזכויות יש לפרש בצמצום לאור הפגיעה האינהרנטית בזכות הקניין המגולמת בהוראות חוק זה ויפים הדברים במיוחד מקום בו עסקינן בבית עסק.....	561
16. סעד מן הצדק נועד למצבים בהם הוכחה עילת פינוי, אולם בשל הנסיבות האישיות של המעורבים ולצד חוסר המידתיות והפגיעה האפשרית - יש להעניק סעד מיוחד ולמנוע את הפינוי. במקרה זה, נחה דעתי כי גם אם היו הפרות כלשהן אשר יכולות להקים עילת פינוי, הרי שאין המדובר בהפרות חמורות ובוטות או הפרות שהיו תוצר של התנהלות הנתבע, וזהו המקום לעשות שימוש בסמכות בית-המשפט ליתן סעד מן הצדק.....	561
17. על-פי ההלכה הפסוקה, סעד מן הצדק, הוא תרופה יוצאת דופן שפניה בעיקר אל הנסיבות האישיות של הנוגעים בדבר והיא נועדה לאפשר התחשבות מיוחדת במצבים קשים אשר יכולים לנבוע מן היישום הפורמאלי והאוטומטי של הדין.....	561
18. הסכמת המשכיר לביצוע שיפוצים במושכר לבקשת השוכר, ללא הסכמה ברורה כי זה יהווה חלף דמי מפתח (וכנובע מכך - הסכמה לדיירות מוגנת), אין בעבודות שיבוצעו כדי לשנות את סיווג השכירות. השקעות אשר לא הוסכם מראש כי תהווה תשלום דמי מפתח, אינן יכולות להוות את התשלום ההוני הנדרש לרכישת הזכויות.....	562
19. נטל השכנוע להוכיח את עילת הנטישה מוטל על בעל הנכס העותר להחזרת המושכר לחזקתו. ואולם, משהביא בעל הנכס ראיות העשויות לבסס קביעה כי הדייר נטש את המושכר, עובר נטל הבאת הראיות לדייר, להוכיח כי לא מדובר בנטישה. נוכח מטרתו הסוציאלית של חוק הגנת הדייר, ככל ונותר ספק בליבו של בית-המשפט האם נטש הדייר את המושכר אם לאו, יפעל הספק לטובת הדייר.....	562

20. סעיף 23 לחוק הגנת הדייר קובע, כי נתבעת 13 (אלמנתו של ג'אלב סלהב) תיחשב דיירת מוגנת אם התגוררה עם בעלה המנוח בחצי השנה שקדמה לפטירתו. התובעת לא חלקה על עובדה זו. עוד קובע הסעיף, כי גם ילדיו של המנוח שפאע סלהב ייחשבו דיירים מוגנים באין בן זוג 562.
21. העילות לפינויו של דייר מוגן קבועות בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר, המונה אחת-עשרה עילות. "עילת הנטישה", אשר להתקיימותה טוענים התובעים בענייננו, אינה נכללת בעילות הקבועות בסעיף 131 הנ"ל, אלא היא עילה יציר הפסיקה 562.
22. בהתאם לסמכותי לפי סעיף 12 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) אני מאשרת את ההסכם להחזרת המושכר 563.
23. המגמה הנוהגת בפסיקה, לצמצם ולהגביל את תחולת חוק הגנת הדייר, בפרט כאשר עסקין בבית עסק 563.
24. הנטל להוכיח את התקיימות התנאים לדיירות מוגנת, לרבות אלו המנויים בסעיף 20 לחוק הגנת הדייר, מוטל על בעל הדין הטוען לזכות זו, כלומר, במקרה כאן על הנתבע, שהוא נכדם של הדיירים המוגנים. על הנתבע להוכיח את כל התנאים הדרושים להתגבשות זכותו במושכר 563.
25. חוק הגנת הדייר והפסיקה מבחינים בין שני סוגים עיקריים של דיירים מוגנים: (1) בעלי הזכות המקורית ו- (2) בעלי זכות הנגזרת מהזכות המקורית 563.
26. תביעה זו אשר הוגדרה כתביעה בסדר דין מהיר, הוגשה כתביעה לבית-הדין לשכירות, בית-דין העוסק בעניינים הנוגעים לשכירויות שחלות עליהן הוראות חוק הגנת הדייר, התשל"ב-1972. נראה, כי מדובר בטעות. המזכירות תתקן את הטעות ותשנה את כותרת ההליך לסדר דין מהיר 563.
27. חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי ביטל הגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, אך בסעיף 229 לחוק נקבע כי מכירת מקרקעין המשמשים למגורי החייב דורשת אישור מפורש של בית-המשפט, האישור יינתן רק אם הוכחו שלושה תנאים: ראשית, שהתועלת לנושים מהמכירה גוברת על הנזק שייגרם לחייב; שנית, שאין אפשרות סבירה לפרוע את החוב בדרך אחרת שפגיעתה פחותה; ושלישית, שהובטח לחייב ולבני משפחתו מקום מגורים סביר באזור מגוריהם או סידור חלופי 564.
28. סעיף 131 לחוק הגנת הדייר, המונה את העילות שבהתקיימן רשאי בעלים של דירה לדרוש את פינויו של הדייר המוגן, אינו מתייחס לשימוש במושכר החורג ממטרת השכירות. בפסיקה נקבע כי שימוש כזה יכול להקים עילת פינוי בהתאם לסעיף 131(2) לחוק ואולם, על-מנת שתקום עילה כאמור נדרש כי הסכם השכירות יכלול תנאי מפורש הקובע שאי-קיומו בנסיבות אלו יקנה לבעל הבית את הזכות לתבוע פינוי 564.

29.	האם זכות לדיירות מוגנת בבית עסק ניתנת לפירוק? ואם כן, מהי
564.....	הדרך הראויה לכך?.....
30.	דוגמאות פסיקה נוספות.....
571.....	