



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

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

מערערים
1. אפרים דרניצרו
2. יצחק דרניצרו
ע"י ב"כ עו"ד אייל רוזין

נגד

משיבה
מדינת ישראל - משרד הביטחון
ע"י ב"כ עו"ד בועז קטנוב

פסק דין

השופטת י. שבת:

1
2 **ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בתל אביב יפו בת.א. 10838-09-16 (כב' השופט עמית**
3 **יריב) מיום 08.03.2019, אשר הורה למערערים, בניו של נכה צה"ל המנוח מרסל דרניצרו, לפנות**
4 **את שתי הדירות שהשכירה המשיבה לאביהם.**

רקע עובדתי

5
6
7 1. מרבית העובדות הרלבנטיות לערעור המונח בפנינו אינן שנויות במחלוקת. מרסל דרניצרו ז"ל
8 (להלן – **האבא ו/או המנוח**) נפצע במסגרת שירותו הצבאי, ככל הנראה בתקופה הסמוכה להקמת
9 המדינה, והוכר כנכה צה"ל. בהיותו חסר אמצעים ובעל משפחה, השכירה לו המשיבה בחוזה מיום
10 16.04.1954, באמצעות משרד הביטחון, דירה שבבעלותה (דירת חדר, מרפסת, מטבח ושירותים)
11 הנמצאת ברח' בר כוכבא 9 קומה שנייה בבני ברק (להלן – **הדירה הראשונה**). חוזה השכירות הראשון
12 קצב אמנם את תקופת השכירות לשנה, אולם צוין בו כי בהעדר הודעה של מי מהצדדים על רצונו לבטל
13 את החוזה "**הרי ימשך תוקפו לתקופה נוספת של שנה אחת, וחוזר חלילה**". ביום 20.08.1959 נכרת
14 בין המשיבה למנוח חוזה שכירות נוסף ביחס לאותה דירה ראשונה לתקופה החל מיום 01.03.1959 ועד
15 ליום 28.06.1960. המנוח ומשפחתו המשיכו להתגורר בדירה הראשונה. משנולדו למנוח חמישה ילדים,
16 ובהעדר דירה פנויה אחרת גדולה יותר, העמידה לרשותו המשיבה דירה נוספת שבבעלותה הנמצאת
17 באותו הבניין בקומה שלישית ובה שני חדרים (להלן – **הדירה השנייה**), לגביה נכרת ביום 21.03.1976
18 חוזה שכירות שלישי שקצב את תקופת השכירות לתקופה החל מיום 01.02.1976 ועד ליום
19 31.01.1977. כן נקבע בחוזה השלישי כי "**תקופת השכירות הכוללת לא תעלה על חמש שנים מיום**



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

- 1 חתימת החוזה", וכי "מוצהר בזה בין הצדדים כי המושכר הוא נכס פנוי ואין דייר הזכאי להחזיק בו
2 והשכרת המושכר לשוכר נעשה לאחר התאריך של חוק הגנת הדייר (הוראות שונות) תשכ"ב – 1963
3 לא יחולו על כן על המושכר ועל חוזה זה הוראות חוק הגנת הדייר תשט"ו – 1955 ו/או חוק הגנת
4 הדייר תשי"ד – 1954 ו/או הוראות דמי מפתח תשי"ח – 1959 ו/או כל חוק אחר הנוגע להגנת הדייר
5 ו/או כל שינוי שיחול בחוקים אלה" (סעיף 22 להסכם השלישי).
- 6
- 7 2. אין מחלוקת כי המנוח ובני משפחתו המשיכו להתגורר גם בדירה הראשונה וגם בדירה השנייה,
8 עד ליום פטירת המנוח באוגוסט 2014 וכי דמי השכירות עבור שתי הדירות נוכו מהתגמולים ששולמו
9 למנוח. במהלך השנים ניתנה למנוח אפשרות לרכוש את הדירות בהנחה, אולם המנוח לא ניצל את
10 ההזדמנויות הרבות שניתנו לו לשם כך. במקביל דרשה המשיבה מהמנוח "לפנות את הדירה [השנייה]
11 בה מתגורר בנו (בקומה ג') ולהחזיר את המפתחות למשרדנו כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ עד
12 לתאריך 30.6.03" (מכתב המשיבה מיום 15.07.2003 – נספח י"א למוצגי המשיבה), והמשיכה
13 בדרישתה זו במהלך השנים שלאחר מכן.
14 הדירה השנייה בה התגורר המערער 2 (להלן – יצחק) לא פונתה.
15 המנוח המשיך להתגורר בדירה הראשונה עד למועד פטירתו. במרבית השנים, וכפי שיפורט להלן,
16 התגורר עמו גם המערער 1 (להלן – אפרים) המתגורר בדירה עד היום.
- 17
- 18 3. בחודש ספטמבר 2016 הגישה המשיבה נגד שני המערערים תביעת פינוי בסדר דין מקוצר, בה
19 טענה כי הזכות שניתנה למנוח להתגורר בדירות "הייתה זכאות אישית של נכי צה"ל בלבד"; כי
20 המערערים כבר היו בעת פטירת אביהם מעל גיל 21, ומשכך "אינם מהווים עוד 'בן משפחתו של נכה';
21 כי "פקעה זכותם של הנתבעים להחזיק בדירות והדין מחייב את השבת החזקה בדירות לתובעת". כן
22 נטען כי המערערים מחזיקים בדירות "בניגוד לדין ללא כל זכות ובלא לשלם כל תשלום בגין החזקת
23 הדירות והשימוש בהן".
24 המערערים הגישו בקשת רשות להגן בה טענו, בין היתר, כי שניהם דיירים מוגנים בשתי הדירות, עליהן
25 הם מתבוננים בצוותא כעל "הדירה", וכי הם מתגוררים בדירות במשך כל ימי חייהם. התביעה לא הייתה
26 ראויה אמנם להתברר בסדר דין מקוצר, אך ניתנה למערערים רשות להגן.
27 במהלך הדיון טענו המערערים כי יצחק נולד בדירות בשנת 1974 ומאז הוא מתגורר בדירות או באיזו מהן
28 עד עצם היום הזה; וכי אפרים נולד בדירה הראשונה בשנת 1963 ומתגורר בה ברציפות עד עצם היום



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

- 1 הזה למעט תקופה של שלוש שנים - בשנות התשעים - עת עזב את הדירה עקב נישואיו, אולם לאחר
2 גירושיו חזר להתגורר בדירה הראשונה ביחד עם הוריו.
3 כן טענו המערערים כי יש להתבונן על שתי הדירות כעל דירה אחת, כי חרף ההוראה שבסעיף 22 להסכם
4 השכירות השלישי "יש לראות את שתי הדירות כמקשה אחת בכל הנוגע לדיני הגנת הדייר ובכלל",
5 וכי "לא צודק לנסות ולגרש אותנו מהבית שלנו שבו נולדנו ובו גדלנו כל החיים וזאת אף ללא קשר
6 להיותו של אבי נכה צה"ל אשר הקריב את גופו ואת נשמתו לטובת מדינת ישראל".
7
8 4. תביעת הפינוי התקבלה ביחס לשני המערערים וביחס לשתי הדירות.
9 בית משפט קמא קבע כי אין להתבונן על שתי הדירות כעל יחידה אחת, כי "כל אחת מהן עומדת ברשות
10 עצמה וכפופה להוראות החוזה הרלוונטי"; כי סמכות המשיבה "להשכיר דירות בתנאים מיוחדים לנכי
11 צה"ל מעוגנת בסעיף 62.02 להוראות הכלליות של אגף שיקום נכים"; כי "ההוראות הכלליות של אגף
12 השיקום יונקות סמכותן מחוק הנכים".
13 על פינוי הדירה הראשונה הורה בית משפט קמא משני טעמים:
14 האחד - מש"הדין הספציפי שמכוחו ועל יסודו נכרתו הסכמי השכירות הראשונים הוא חוק הנכים,
15 גובר על הדין הכללי בדבר הגנת הדייר. על פי הוראות אלה, שמכוחן הושכרה הדירה הראשונה,
16 זכותם של הנתבעים ליהנות מן השירותים והתגמולים להם היה זכאי המנוח פקעה עם הגיעם לגיל
17 21, וכי "הוראותיו של חוק הגנת הדייר מסויגים מכוח דיני הנכים";
18 והשני – אי תשלום דמי שכירות. בית משפט קמא קבע כי "אף אם אניח כי הדירה הראשונה כפופה
19 לחוק הגנת הדייר קמה לתובעת עילת פינוי מכוחו של סעיף 131 (1) לחוק הגנת הדייר, בשל אי
20 תשלום דמי שכירות", שכן "מעת מותו של המנוח – באוגוסט 2014 לא שילמו הנתבעים את דמי
21 השכירות כלל... לא טענו, וממילא אף לא הוכיחו כי עשו ניסיון של ממש לשלם את דמי השכירות לידי
22 התובעת, פרט להצגת כוונות כללית שאין בצדה מעשה".
23 לא נמצא טעם להעניק סעד מן הצדק למי "שאינו זכאי לדיור כנכה צה"ל".
24
25 בית משפט קמא הוסיף והורה גם על פינויה של הדירה השנייה לאור ההוראה שבסעיף 22 להסכם
26 השלישי המחריגה את תחולת דיני הגנת הדייר על השכירות לפי חוזה זה; משאין לראות את הדירה
27 השנייה כחלק בלתי נפרד מהדירה הראשונה; ומשהזכות שניתנה למנוח ביחס לדירה זו הייתה זכות
28 אישית שאיננה ניתנת להעברה.
29



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

- 1 המערערים לא השלימו עם פסק דינו של בית משפט קמא והגישו את הערעור המונח בפנינו.
2 ביחס לדירה הראשונה נטען כי זו הושכרה למנוח לפני שנת 1968; כי "חוזת השכירות אינו שולל את
3 תחולת החוק ולמעשה הנכה הפך להיות דייר מוגן כאשר החוזה עליו הוחתם על ידי הרשות הציבורית
4 פקע, כעולה מהוראות סעיף 1 לחוק הגנת הדייר"; כי המערערים "נולדו לתוך הדירה נשוא התביעה
5 וגרים שם כל ימי חייהם"; וכי זכות הדיירות "עוברת אליהם בהיותם הילדים שהתגוררו בנכס יחד עם
6 המנוח", ומאחר "שאינן להם דירת מגורים חלופית". עוד נטען, כי המשיבה לא הפנתה לכל דין הגובר
7 לטענתה על חוקי הגנת הדייר.
8 המערערים הלינו גם על קביעת בית משפט קמא לקיומה של עילת פינוי בשל אי תשלום דמי שכירות עת
9 "ניתן היה ליישב מחלוקת זו בהסדר כספי מול המשיבה ובכך לייתר סעד של פינוי".
10
11 6. המשיבה תומכת בפסק דינו של בית משפט קמא מטעמיו, ומדגישה כי הדירות הושכרו למנוח
12 רק בשל היותו נכה צה"ל ולצורך שיקומו; כי "הזכאות למגורים בדירה ניתנה למנוח באופן עצמאי –
13 אישי, ללא כל אפשרות להעבירה, להורשה וכיו"ב..."; וכי "לאור הוראות החוק והפסיקה חוק הנכים
14 מהווה דין ספציפי הגובר על הוראות הדין הכללי בדבר הגנת הדייר. הואיל ובהתאם להוראות חוק
15 הנכים אין למערערים כל זכות בדירות הרי שלא יתכן כי למערערים נוצרו זכויות של דיירת מוגנת
16 בדירות".
17 עוד נטען, כי "חוק הנכים הינו דבר החקיקה הראשי אשר אין צורך להוכיחו ומכוחו נוצרו התקנות
18 והוראות האגף של משרד הביטחון", וכי "הדירות נשוא הערעור אינן דירות רגילות המהוות חלק
19 ממאגר הדירות לדיור הציבורי אלא הן חלק ממאגר המיועד למטרה ספציפית של אכלוס נכי צה"ל
20 מחוסרי דיור שנמצאו זכאים לכך".
21
22 דין והכרעה
23 7. אין מחלוקת כי המשיבה אכן השכירה לאבא המנוח את הדירות רק מכוח היותו נכה צה"ל בעל
24 משפחה וחסר דיור; אין מחלוקת, כפי שהמשיבה טוענת, כי "המדובר בדירות שהינן בבעלות המשיבה
25 וצריכות לשמש לאכלוס נכי צה"ל מחוסרי דיור מטרה ציבורית ערכית ראויה וחשובה ביותר"; כי
26 הזכויות המוענקות לנכי צה"ל מכוח חוק הנכים (תגמולים ושיקום) תשי"ט – 1959 [נוסח משולב] הינן
27 זכויות אישיות בלתי ניתנות להעברה או להורשה; וכי המערערים עצמם כלל אינם נכי צה"ל.
28 אלא שבאמור לעיל אין די על מנת לדחות את הערעור.
29



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

8. עדיין יש לבחון את טיב הזכויות שהוענקו למנוח מכוח החוזים שנכרתו עמו בשנים 1954, 1959 – 1976; האם השכירויות לפי חוזים אלו, או למצער אחת מהן, נכנסו תחת כנפי הגנת הדייר; ובהינתן תשובה חיובית לשאלה זו, האם הוכיחו המערערים, או מי מהם, זכות לדיירות נגזרת; והאם נשמטה מהם זכות זו עקב מחדל תשלום דמי השכירות.
- נקודת המוצא של בית משפט קמא הייתה ש"הדין הספציפי שמכוחו ועל יסודו נכרתו הסכמי השכירות הראשונים הוא חוק הנכים, גובר על הדין הכללי בדבר הגנת הדייר" וכי "הוראותיו של חוק הגנת הדייר מסויגים מכוח דיני הנכים".
- מסקנה זו מוקשית בעיני, ככל שהיא מתייחסת לחוזי השכירות שנכרתו עם המנוח בשנים 1954 ו-1959. בשנים הללו טרם נחקק חוק הנכים (תגמולים ושיקום) תשי"ט – 1959 [נוסח משולב] (להלן – **חוק הנכים**) ודבר החקיקה שהיה בתוקף בעת ההיא היה חוק הנכים (תגמולים ושיקום), התש"ט-1949 על התיקונים שנגעשו בו קודם עיבודו לנוסח המשולב שבחוק הנכים.
- בחוק משנת 1949 נקבע בסעיף 28(5) כי "שר הביטחון רשאי להתקין תקנות בענינים אלה... מתן מלוות וערבויות לנכים לצרכי דיור ושיכון, ואופן סילוק המילוות האלה".
- אין למצוא בחוק זה כל הוראה המסמיכה את משרד הביטחון או את קצין התגמולים להעניק דיור בעין, רכישה, השכרה או דרך אחרת, ומנגד, גם לא הוראה האוסרת להשכיר לנכי צה"ל דירה בשכירות ארוכת טווח או בשכירות המוגנת לפי דיני הגנת הדייר.
- הדיור בעין או העזרה להשגת דיור הוענקו בפועל בעת ההיא מחוץ למסגרת חקיקתית, וחרף היעדרה, וכפי שמצינו בספרות: "מאז ימיה הראשונים של המדינה מתן זכויות על ידי משרד הביטחון מחוץ למסגרת המתאפשרת, לכאורה, על פי החקיקה היה מקובל... טרם חקיקת הנכים ואחריו, טופלו נכי צה"ל בתחום השיקום והדיור, בתוך הקצאת קרקעות לדיור ומתן סיוע והלוואות לשיקום. פעולה באופן זה המשיכה אף לאחר עיגון הזכאות לסיוע בדיור ובשיקום בחקיקה. אם כך, חקיקת חוק הנכים עיגנה מצב שהיה קיים ממילא ולא יצרה זכאות חדשה בתחומים אלה באותה עת" (רינת גולד גזית, זכויות נכי צה"ל, התשע"ט-2019, עמודים 501-502).
9. לא בכדי לא הפנתה המשיבה בהקשר זה לדבר חקיקה כלשהו, למעט הוראת אגף שיקום נכים מס' 62.02 מיום 01.04.2006 שצוין בה שהיא "באה להחליף" את ההוראה 62.02 מיום 01.04.2000, שאף שאינה חוק, כל שנאמר בה לענייננו הוא שהיא "באה לקבוע את דרכי הטיפול באכלוס זכאי אגף שיקום נכים בתנאי שכירות" וכי "אישרה ועדת הדיור לזכאי דירה בתנאי שכירות יש לפעול כדלקמן: ...לגבי דירות המשרד בתנאי שכירות, עובד הדיור יחתיים את הזכאי על חוזה השכירות עם המשרד,



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

1 כנהוג לגבי דירות בבעלות המשרד וזאת בתיאום עם היחידה לתגמולים והטבות...". לא יותר. הוראת
2 נוהל מהתקופה הרלוונטית – לא הוצגה.
3
4 הנה כי כן, האמירה לפיה גובר "הדין הספציפי שמכוחו ועל יסודו נכרתו הסכמי השכירות הראשונים"
5 על הדין הכללי היא בעייתית בהיעדר דין ספציפי גם בעת הרלבנטית וגם כיום. גם בחוק הנכים בניסוחו
6 כיום אין למצוא הוראות מיוחדות המתייחסות לסיוע בדיור על דרך השכרת דירה.
7
8 10. במקביל, גם חוק הגנת הדייר, התשל"ב-1972 [נוסח משולב] (להלן – **הנוסח המשולב**) טרם
9 בא לעולם בתקופה ההיא.
10 בשנים בהן נחתמו חוזי השכירות ביחס לדירה הראשונה עמדו בתוקפם חוק הגנת הדייר, התשי"ד-1954
11 (ס"ח 151; להלן – **החוק משנת 1954**), אשר פורסם ביום בו נחתם הסכם השכירות הראשון, חוק הגנת
12 הדייר, התשט"ו-1955 (ס"ח 188; להלן – **החוק משנת 1955**), ו**חוק דמי מפתח**, התשי"ח-1958 (ס"ח
13 261; להלן – **החוק משנת 1958**), על התיקונים שנעשו בהם, שעובדו בתקופה מאוחרת יותר לנוסח
14 המשולב.
15 בחוק משנת 1955 נקבע בסעיף 13, כי "**לענין חוק זה דין המדינה כדין כל אדם אחר**", ובסעיף 14 נקבע
16 כי "**לענין הסעיפים 1 עד 7, 9, 10, 12, 13 'חוק זה' – גם חוק הגנת הדייר, תשי"ד-1954, במשמע**".
17 לא למותר לציין כי הוראה זו נותרה על כנה בסעיף 18 לנוסח המשולב, הנוכחי, שאף הוא קובע כי "**לענין**
18 **חוק זה, דין המדינה כדין כל אדם אחר**".
19 ההוראה היחידה ככל הנראה המתייחסת לדיור המוענק ע"י משרד הביטחון שהייתה קיימת במועד
20 הרלבנטי לדירה הראשונה היא זו האוסרת קבלת דמי מפתח. בסעיף 54 לחוק משנת 1958 שכותרתו
21 "**דין גוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים ללא דמי מפתח**" נקבע כי "**הוראות חוק זה לא יחולו על**
22 **מושכר של גוף שאושר על ידי שר המשפטים לענין חוק זה כגוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים**
23 **ללא דמי-מפתח**", ואישור כאמור ניתן על ידי שר המשפטים ל"מדינת ישראל – במידה והיא משכירה
24 נכסים על פי המלצת מחלקת השיקום, משרד הביטחון...". ביום 26.06.1959 (י"פ 687 מיום
25 16.07.1959, עמוד 1581). יצוין, כי החוק משנת 1958 התגלגל לנוסח המשולב כ"חלק ג" עת הוראת
26 סעיף 125 לנוסח המשולב קובעת כי "**הוראות חלק זה לא יחולו על מושכר של גוף שאושר אותו שר**
27 **המשפטים לענין חוק זה כגוף ציבורי המשכיר למעוטי אמצעים ללא דמי מפתח**".
28



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

- 1 מכל מקום, סעיף 19 לחוק הנוכחי, המשלב בתוכו את ההוראות החקיקתיות הקודמות, שכותרתו "דייר
2 לאחר תום תקופת השכירות", קובע את כלל היסוד לפיו "דייר המחזיק במושכר לאחר שתמה תקופת
3 השכירות, יחולו עליו תנאי השכירות כפי שהיו מוסכמים בתום תקופת השכירות או כפי ששנו
4 לאחרונה על פי הסכם או על פי חוק".
5
6 11. שילוב הדברים לעיל מלמד כי בתקופה הרלוונטית, ואף שלא היה לכך עיגון בחקיקה מסמיכה,
7 נהג משרד הביטחון לחתום, ביחס לדירות שבבעלותו, הסכמי שכירות עם נכי צה"ל למטרת שיקומם.
8 בהיעדר הוראה אחרת, אין מניעה לקבוע כי גם הסכמי שכירות אלו היו כפופים לדיני הגנת הדייר, מלבד
9 ההחגה המפורשת של הוראות החקיקה לעיל הנוגעות לדמי המפתח. כך היה המצב המשפטי בשנת
10 1959, עת נחתם הסכם השכירות השני ביחס לדירה הראשונה, והוא נותר מעוגן גם כיום בנוסח המשולב
11 התקף.
12 הנה כי כן, דירה שהושכרה טרם המועד הקובע (1968) למטרת מגורים ותקופת השכירות החוזית
13 הסתיימה, יחולו עליה דיני הגנת הדייר.
14 הנתון לפיו הסתיימה תקופת השכירות לפי החוזה הראשון משנת 1954 בשנת 1955 ולפי החוזה משנת
15 1959 ביום 28.06.1960 - אינו מצביע על כך שאין המדובר בשכירות מוגנת, שכן לכך כוונה תכלית החוק:
16 לפרוש את ההגנה על שכירות שתקופתן תמה. כדי שהגנת החוק לא תחול נדרשה הוראה המחריגה
17 את החלת החוק, כפי המצב ביחס לדירה השנייה, ושאינה קיימת ביחס לדירה הראשונה.
18
19 12. משהגעתי למסקנה כי על חוזי השכירות המתייחסים לדירה הראשונה חל הדין הכללי, יש להוסיף
20 ולקבוע כי עם תום התקופה החוזית - 28.06.1960 - הפך האבא המנוח לדייר מוגן בדירה הראשונה.
21 נותר לבחון עתה האם עם פטירתו בשנת 2014 קיבלו המערערים, או מי מהם, מעמד של דייר נגזר
22 בדירה הראשונה.
23
24 כאמור לעיל, אין מחלוקת כי המנוח התגורר בדירה הראשונה כל ימי חייו החל משנת 1954 ועד לפטירתו
25 בשנת 2014. על מנת שהמערערים יזכו למעמד של דייר נגזר לפי סעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר [נוסח
26 משולב] תשל"ב – 1972, הקובע כי "באין בן זוג כאמור בסעיף קטן (א) - יהיו ילדי הדייר לדיירים, ובאין
27 ילדים - קרוביו האחרים, כל אלה בתנאי שהיו מתגוררים ביחד איתו לפחות שישה חודשים סמוך
28 לפטירתו, ולא הייתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם", עליהם להוכיח שני תנאים: האחד-



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

- 1 "היו מתגוררים בדירה יחד איתו לפחות שישה חודשים סמוך לפטירתו", והשני- "לא הייתה להם בזמן
2 פטירתו דירה אחרת למגוריהם".
3
4 13. האם הוכיחו המערערים או מי מהם את שני התנאים לעיל?
5 יצחק טען בתצהירו: "אני נולדתי בשנת 1974... כל חיי התגוררתי בדירה הזאת ו/או בדירה הנוספת
6 של הוריי ברחוב בר כוכבא 9 בבני ברק...". יצחק לא טען כי התגורר בדירה הראשונה, גם לא טען כי
7 התגורר ביחד עם האבא המנוח עובר לפטירתו. מתצהירו ניתן להבין כי התגורר דווקא בדירה השנייה.
8 בחקירתו הנגדית אישר יצחק כי הוא מתגורר בדירה השנייה שבקומה השלישית: "ש. באיזה קומה אתה
9 גר? ת. שלישית".
10 חקירתו של אפרים תומכת במסקנה לפיה התגורר יצחק בדירה השנייה, כדבריו: "מאז שאחי גר בדירה
11 למעלה אני לא גר גרתי איתו כמה שנים ועזבתי מאז שהתחתן אני לא גר בדירה למעלה...".
12 בהינתן שאין מחלוקת שהאבא המנוח התגורר בדירה הראשונה, ובאין טענה לפיה התגורר יצחק עם אביו
13 בדירה הראשונה עובר לפטירתו, הרי שטענת יצחק לזכויות בדירה השנייה משוללת כל יסוד, מה גם
14 שחוזה השכירות ביחס לדירה השנייה החריג באופן מפורש, בסעיף 22 שבו, את תחולת דיני הגנת הדייר.
15
16 14. שונים הם פני הדברים ביחס לאפרים, שנולד בשנת 1963, וטוען לזכויות ביחס לדירה הראשונה.
17 אפרים טען בתצהירו: "בדירה הראשונה התגוררתי עד לשנת 1976 עת קיבלנו את הדירה השנייה
18 ולשם עברתי ביחד עם אחיי ושם התגוררתי בדירה, ברציפות עד לשנת 1992, כולל בשנים הראשונות
19 לנישואי עם אשתי (דאז) הגברת דורית שני. רק כשנולדה בתי הבכורה עברנו לדירה ברח' אפשטיין.
20 יחד עם זאת כעבור 3 שנים, לערך, חזרתי 'הביתה' לדירה הראשונה להתגורר עם הוריי וזאת לאחר
21 שאשתי (דאז) ואני נפרדנו" (סעיפים 15-16).
22 כבר בשלב הרשות להגן טען אפרים "אני גר בדירה בקומה השנייה כל החיים שלי וגם בקומה
23 השלישית", וכן: "מאז שהתחתן [יצחק] אני לא גר בדירה למעלה ורק בדירה בקומה השנייה מאז...
24 חזרתי לגור בדירה כשהורים היו עוד בחיים ומאז אני גר באופן רצוף בדירה" (פרוטוקול מיום
25 23.03.2017 עמוד 1), והגרסה לא נסתרה בחקירה הנגדית גם בהליך העיקרי.
26 עדותו של יצחק תמכה בגרסת אפרים לפיה חזר להתגורר בדירה הראשונה בשנות התשעים, לאחר
27 גירושו: "בדירה הראשונה אחי התגורר עד לשנת 1976 עת קיבלנו את הדירה השנייה... למעט אותן
28 3 שנים בשנות ה-90... יחד עם זאת כעבור 3 שנים, לערך, הוא חזר 'הביתה' לדירה הראשונה
29 להתגורר עם הוריי וזאת לאחר שהוא ואשתי נפרדו".



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

1
2 מכל האמור לעיל עולה כי אפרים התגורר בדירה הראשונה במהלך השנים 1954 עד 1976; משנת 1976
3 עד שנת ה-90' התגורר בדירה השנייה, עם הפסקה של שלוש שנים שלאחריהן שב להתגורר בדירה
4 הראשונה ביחד עם הוריו, שם הוא מתגורר עד עצם היום הזה.
5 הוכח אפוא כי אפרים התגורר בדירה הראשונה ביחד עם אביו לפחות ששה חודשים טרם פטירתו.
6
7 משאפרים כלל לא נחקר על טענתו לפיה אין ברשותו דירה אחרת למגורים, ממילא זו לא נסתרה, כך
8 שהוכח גם התנאי השני.
9
10 המסקנה המתבקשת מכל האמור לעיל היא שאפרים הוכיח את תנאי סעיף 20 לחוק הגנת הדייר, ויש
11 להתבונן עליו כעל דייר נגזר הזכאי להמשיך ולהתגורר בדירה הראשונה.
12
13 15. נותר לבחון אם חרף המסקנה לפיה זכאי היה אפרים להיחשב כמי שהגנת החוק פרושה עליו,
14 קמה למשיבה עילת פינוי נגדו בגין מחדל ההימנעות מתשלום דמי שכירות.
15 עד לפטירת האבא המנוח באוגוסט 2014 שולמו דמי השכירות על דרך ניכוי מהתגמולים שהשתלמו לו.
16 מאז פטירתו ובמשך השנתיים שעד למועד הגשת התביעה לא שולמו דמי שכירות לא בעבור הדירה
17 הראשונה, גם לא בעבור הדירה השנייה, ואלו לא שולמו לאחר הגשת התביעה ועד היום. בית משפט
18 קמא קבע כי המערערים "לא טענו, וממילא אף לא הוכיחו כי עשו ניסיון של ממש לשלם את דמי
19 השכירות לידי התובעת, פרט להצגת כוונות כללית שאין בצדה מעשה", והמערערים לא מתכחשים
20 לממצא זה.
21 עם זאת, פינויו של אפרים מהדירה לאור מחדל אי תשלום דמי השכירות מאז פטירת האבא אינו עומד
22 ביחס ישיר לנסיבותיה של ההפרה הקונקרטית בענייננו ולמידת חומרתה, שניתן להמתיקה על דרך סעד
23 מן הצדק המותנה בתשלום. הכלל הוא ש"במסגרת השיקולים אותם יש לשקול בבחינת מתן סעד מן
24 הצדק... קבעה הפסיקה כי יש לשקול את התוצאה הנובעת מפינוי הדיירים מול מידתה וחומרתה של
25 ההפרה" (ע"א 255/57 בוקי נ' דיאמנט (1959) צוטט ברע"א 3692/07 אביסריס נ' אלברטל (2007)).
26 איני רואה מניעה, בהתחשב בחסדי האב, בגילו של אפרים, במצבו הבריאותי, ובתקופה ההימנעות
27 מתשלום שכר דירה - להעניק לאפרים סעד מן הצדק, כנגד תשלום סך של 10,000 ₪, זאת בנוסף
28 לתשלום שכר דירה לתקופה החל מספטמבר 2014 ועד למועד מתן פסק דינו לפי התעריף האחרון אותו



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

1 שילם המנוח ערב פטירתו, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה מכל תשלום ותשלום, מבלי להביע עמדה
2 בדבר שיעורם הנכון של דמי השכירות המוגנים, שאין מניעה כי יבורר בהליך נפרד.
3
4 16. אציע אפוא לחברי לדחות את ערעורו של המערער 2, לדחות את ערעור שני המערעים ביחס
5 לדירה השנייה, ולקבל חלקית את ערעורו של המערער 1 ביחס לדירה הראשונה באופן שהוא ייחשב
6 כדייר מוגן בדירה זו בכפוף לתשלום סך של 10,000 ₪ כתנאי למתן סעד מן הצדק, ובכפוף לתשלום דמי
7 שכירות כפי האמור בסעיף 15 לעיל, הכל תוך 45 יום ממועד פסק הדין. באין תשלום - יותר על כנו פסק
8 דינו של בית קמא אף ביחס לדירה הראשונה. כן אציע כי לא ייתן צו להוצאות בערעור.
9

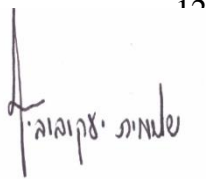


יהודית שבח, שופטת, סג"ן

10
11

השופטת ש. יעקובוביץ:

מצטרפת לחוות דעתה של חברתי כב' השופטת שבח.



שלומית יעקובוביץ, שופטת

16
17
18
19

השופט י. אטדגי:

20 אני מסכים עם התוצאה המוצעת על ידי חברתי השופטת שבח ומבקש להוסיף מספר דברים בקשר
21 לתוצאה המתייחסת לאפרים:
22 א. לדידי, הנתון שלפיו הסיוע הקשור לדיור לנכי צה"ל אינו מוסדר במפורש בחוק הנכים (תגמולים
23 ושיקום) תשי"ט – 1959 [נוסח משולב] (להלן – "חוק הנכים") ולא היה מוסדר במפורש גם בנוסחיו
24 הקודמים, אלא הוא מוסדר בהוראות אגף שיקום הנכים המוצאות מעת לעת, אין בו כדי להפחית ממעמדו
25 או מתוקפו החוקי.
26 סעיף 45(א) לחוק הנכים (ודומים לו היו גם בנוסחיו הקודמים) הסמיך את שר הביטחון להתקין תקנות
27 בנושאים שונים.
28 סעיף 45(א)(7) מקנה לשר הביטחון סמכות ל: "קביעת נוהל בכל ענין הנדון בתקנות".
29 כותבת על כך עו"ד רונית גזית בספרה "זכויות נכי צה"ל" שהוזכר בחוות דעתה של השופטת שבח (להלן
30 – "גזית") (בעמ' 477): "ואומנם, סמוך לאחר חקיקת החוק הותקנו תקנות העוסקות בנושאים



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני :

- 1 רלוונטיים להיבט השיקומי כגון העסקת נכי מלחמה, שיקום בלימודים, ערבויות להלוואות והסכמים.
2 אלא שלאורך השנים בחר משרד הביטחון במתן זכויות בדרך שאינה מעוגנת בתקנות אלא בהוראות
3 פנימיות והתקנות הפכו בחלקן לאות מתה".
4 במיוחד אמורים הדברים ביחס להטבות הנוגעות לסיוע בדיוור, שכולן מעוגנות בהוראות אגף שיקום הנכים
5 (ראו הפירוט בגזית, עמ' 487).
6 למרות זאת, כפי שמסכמת גזית בספרה (עמ' 498):
7 "יתרה מכך, מההטבות שנסקרו עולה בבירור כי מדובר בזכויות שאפשר למצוא להן הסמכה בחוק
8 הנכים, בין אם הסמכה ספציפית ובין אם הסמכה כללית. ואם היה ספק בכך, הבהירה זאת מפורשת
9 היועצת המשפטית של אגף השיקום דאז, עורכת הדין נחמה פרלמן, בדיון בוועדה לענייני ביקורת
10 המדינה מיום 12.10.2004:
11 "באשר להטבות מכוח הוראות פנימיות של אגף השיקום, הדבר נעשה מכוח חקיקה ראשית משום
12 שגם בחקיקה הראשית כתוב שניתן לקבוע נוהל לכל דבר שנקבע בחוק ובתקנות. לכן ההוראות
13 הפנימיות באות להסדיר את נושא ההטבות, שנדרשות לאוכלוסיית הזכאים מתוקף היותם נכים או
14 הורים שכולים".
15 וכן נכתב ב-עמ"מ 4515/08 מדינת ישראל נ' נאמן (6.10.2009): "...לא ראיתי מדוע יש להבדיל בעניין
16 זה בין זכויות הניתנות מכוח החוק לבין הטבות הניתנות מכוח נגזרותיו של החוק כגון תקנות או
17 הוראות מינהל" (פסקה 31 לחוות דעתה של כב' השופטת ארבל).
18
19 ב. השאלה, לכן, היא, האם הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב – 1972 (להלן –
20 "חוק הגנת הדייר"), חלות על דירות שהושכרו לנכי צה"ל בהתאם להוראות אגף שיקום הנכים הנוגעות
21 לסיוע בדירה לפי חוק הנכים, גם אם מעמדן של הוראות אלה, לצורך הדיון הנדרש כאן, הוא מעמד של
22 הוראות חוק מפורשות ולא של הוראות פנימיות בלבד?
23 לכאורה, קיים קושי להשיב על כך בחיוב, משום שהסברה המיידית היא שהוראות חוק הנכים נועדו לשקם
24 את הנכה עצמו, ולכל היותר את בני משפחתו התלויים בו, אך לא את יורשיו או את בני משפחתו הבגירים,
25 בניגוד לחוק הגנת הדייר, המאפשר, בנסיבות הנקובות בו, את העברת ההטבות על פיו גם ליורשים או
26 לבני משפחה בגירים של הדייר.
27 גם הסברה, שהעברת הטבת הדיור שהוענקה לנכה לבגיר אחר שאינו נכה צה"ל באה "על חשבון" נכים
28 אחרים העשויים ליהנות מאותה הטבה, בהנחה שהמלאי הקיים מוגבל בהיקפו, ראויה להתייחסות.



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני:

1 למרות זאת, אני סבור שהתוצאה, לפיה הוראות **חוק הגנת הדייר** אכן חלות בענייננו, היא נכונה, משני
2 נימוקים:
3 הראשון והעיקרי – כפי שציינה השופטת שבח, סעיף 18 ל**חוק הגנת הדייר** קובע: "**לענין חוק זה, דין**
4 **המדינה כדין כל אחד אחר**".
5 המחוקק לא הבחין בין נכסי המקרקעין השונים המוחזקים על ידי המדינה, על פי מקורם או על פי ייעודם,
6 למרות שניתן היה לעשות כן (כפי שציינה כב' השופטת שבח הדבר אכן נעשה בקשר להוראה המתייחסת
7 לדמי מפתח). נמצא, שבין אם הנכס שבבעלות המדינה נועד לשמש למטרה מוגדרת, כמו בענייננו, ובין
8 אם הוא לא נועד למטרה מוגדרת והבעלות עליו היא ככל בעלים פרטי, יחולו עליו הוראות **חוק הגנת**
9 **הדייר** (אודות ההבחנה בין סוגי הנכסים המוחזקים בידי המדינה, ייעודם וההוראות החלות עליהם, ראו:
10 דפנה ברק-ארז, **משפט מנהלי – משפט מנהלי כלכלי** (כרך ג'), עמ' 543 ואילך).
11 השני – הוראות אגף שיקום נכים, ובמיוחד אלה הנוגעות לדיור, כוללות הטבות שונות, המיועדות לנכה,
12 אך על פי טיבן הן יטיבו בעתיד גם עם יורשיו הבגירים, למשל ההוראות הנוגעות ל"מענקי דיור לנכים"
13 (מס' 62.07 מיום 1.5.2013), "הלוואות לשיכון ודיור לנכים" (מס' 62.01 מיום 1.10.2014) ועוד (מובא
14 בספרה של **גזית**, עמ' 487).
15 בעבר, כפי שמזכירה **גזית** בספרה (עמ' 502), אף הוקצו לנכים קרקעות לדיור, ואלה ודאי עברו ליורשיהם.
16 נמצא, ש"העברת" ההטבה ליורשי/בני משפחת הנכה אינה זרה לרוח **חוק הנכים**, על הוראותיו.
17 וכשמדובר בהעברת הזכות לפי **חוק הגנת הדייר**, זוהי העברה זמנית, שכן סופו של הנכס לחזור לידי
18 המדינה והבעלות נותרת בידי המדינה גם בתקופת ההעברה.
19
20 אשר על כן אני מצטרף, כאמור, לתוצאה המוצעת על ידי חברתי השופטת שבח.

21
22
23
24
25
26
27



יונה אטדגי, שופט

התוצאה

28 ערעורו של המערער 2 – נדחה.
29 ערעור שני המערערים ביחס לדירה השנייה – נדחה.



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

ע"א 19-07-11833 דרניצרו ואח' נ' משרד הביטחון/משב"ח

תיק חיצוני:

1 ערעורו של המערער 1 מתקבל חלקית, ביחס לדירה הראשונה, באופן שהוא ייחשב כדייר מוגן בדירה זו
2 בכפוף לשני התנאים הבאים: תשלום סך של 10,000 ₪, ותשלום דמי שכירות כפי האמור בסעיף 15
3 לעיל לפסק דינה של השופטת שבח - הכל תוך 45 יום ממועד פסק דינו.
4 באין תשלום - יוותר על כנו פסק דינו של בית קמא אף ביחס לדירה הראשונה.
5 אין צו להוצאות בערעור.
6 המערערים יודיעו תוך 5 ימים, באם ניתן להעביר למשיבה את העירבון שהופקד על ידם על חשבון סכום
7 החיוב לעיל.
8

9 ניתן היום, כ"ח אב תש"פ, 18 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.

שלומית יעקובוביץ, שופטת

יונה אטדגי, שופט

יהודית שבח, שופטת, סג"נ
אב"ד