

תוכן עניינים

1	פתח דבר - מתוך המהדורה הראשונה של הספר
3	שער א': תחולתו של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972
3	פרק א': הגדרת מונחים בחוק הגנת הדייר
3	1. כללי
6	2. "בית עסק"
6	3. "בן זוג" או "ידוע בציבור"
9	4. "בעל בית"
10	5. "דייר" ו"דייר-משנה"
14	6. "דירה"
15	7. "דמי מפתח"
17	8. "ילד"
18	9. נטל ההוכחה רובץ על הטוען כי הינו "דייר מוגן"
25	פרק ב': מושכרים לגביהם חל או לא חל חוק הגנת הדייר
25	1. מבוא
25	1.1 מושכרים לגביהם חל החוק
25	1.2 מושכרים לגביהם לא יחול החוק
27	2. "גינה" או "חצר" - סעיף 2 לחוק
31	3. מחלוקת בדבר שימוש בחצר הבניין
31	4. קרקע שאין עליה בניין - סעיף 3 לחוק
34	5. משק חקלאי
36	6. שכירות ארוכת טווח
37	7. שכירות למטרות פרסומת או ראויה
37	8. שכירות בבית אירוח
38	9. דירת שירות
38	10. נכס שנתפנה, נכס שהוחזר בתשלום דמי מפתח, נכס שהוחזר על-פי הסכם, נכס פנוי (סעיפים 9-12 לחוק הגנת הדייר)
38	10.1 כללי
39	10.2 סעיף 9 לחוק הגנת הדייר
41	10.3 סעיף 10 לחוק הגנת הדייר
42	10.4 היחס בין סעיף 10 לחוק הגנת הדייר ולסעיף 12 לחוק
44	11. בניינים חדשים ובניינים שבמפעל מאושר
51	12. מושכר מעורב
55	פרק ג': התנאה על הגנת החוק
55	1. כללי

2. סעיף 16 לחוק הגנת הדייר..... 55

3. שכירות ראשית ושכירות-משנה - סעיף 17 לחוק הגנת הדייר..... 58

4. תחולה על המדינה - סעיף 18 לחוק הגנת הדייר..... 60

שער ב': דיירים על-פי חוק - סעיפים 19 עד 40 לחוק הגנת הדייר..... 61

פרק א': מבוא..... 61

פרק ב': דייר לאחר תום תקופת השכירות..... 65

1. כללי..... 65

2. משמעותו של סעיף 19(א) לחוק הגנת הדייר..... 65

פרק ג': דייר של דירה שנפטר..... 77

1. מבוא..... 77

2. בן זוג, ילדים וקרובים..... 77

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..... 88

4. מעמדו של עובר מכוח סעיף 20 לחוק הגנת הדייר..... 93

5. הפירוש לתיבה "ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם" בסעיף 20(ב) לחוק הגנת הדייר..... 95

6. יישום הוראות סעיפים 20 ו-27 לחוק הגנת הדייר..... 100

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..... 108

פרק ד': דייר של דירה שנפרד או שנתגרש - סעיף 21 לחוק הגנת הדייר..... 117

פרק ה': דייר של דירה שזנח את משפחתו - סעיף 22 לחוק הגנת הדייר..... 119

פרק ו': דייר של בית עסק שנפטר, נפרד, נתגרש, זנח משפחתו - סעיפים 23 עד 29 לחוק הגנת הדייר..... 127

1. כללי..... 127

2. סעיף 23 לחוק הגנת הדייר..... 128

3. הפסק ההגנה - סעיף 27 לחוק הגנת הדייר..... 131

4. סמכויות בית-המשפט - סעיף 28 לחוק הגנת הדייר..... 137

פרק ז': דייר-משנה שהפך לדייר - סעיפים 32 עד 30 לחוק הגנת הדייר..... 139

פרק ח': בעל בית שהיה לדייר - סעיף 33 לחוק הגנת הדייר..... 143

1. כללי..... 143

2. מהותו ומטרתו של סעיף 33 לחוק הגנת הדייר..... 151

3. הוראות סעיף 33 אל מול הוראות חוק ההוצאה לפועל והזכויות הנגזרות מהוראות חוקים אלה..... 156

156.....	3.1 כללי
156.....	3.2 על מי מוטל נטל ההוכחה - האם נעשה ויתור על הסידור החלוף
164.....	4. בעלים משותפים - בני זוג - אימתי שותף יזכה בהגנת החוק?
167.....	5. סעיף 33 לחוק הגנת הדייר והוראות פקודת פשיטת הרגל
179.....	6. "חוכר לדורות" וסעיף 33 לחוק הגנת הדייר
185.....	7. המערער לא הוכיח חזקה ייחודית כדין בדירה, חזקה הנדרשת לצורך רכישת ההגנה לפי סעיף 33 לחוק
186.....	8. האם המבקשת זכאית להגנת בית המגורים הקבועה בסעיף 33 לחוק הגנת הדייר, או שהיא ויתרה על ההגנה האמורה
186.....	9. אין הצדקה לשלול את הגנת סעיף 33 רק מחמת היות הדייר הוא הפותח בבקשתו את הליך פשיטת הרגל
187.....	10. "הילכת כובשי" חלה אף במסגרת הליך פש"ר אליו פנה חייב מיוזמתו
187.....	11. הסכמים עם שלטונות המס - לשון ההסכמים, כמו גם יתר נסיבות העניין, תומכים במסקנה לפיה אומד-דעת הצדדים היה ויתור על זכות הדיירות המוגנת
187.....	12. תחולת הוראת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, כאשר מדובר במימוש ופירוק שיתוף בין בני הזוג במסגרת הליך פש"ר
187.....	פרק ט': דין שותפות - סעיף 34 לחוק הגנת הדייר
193.....	פרק י': שימוש משותף - סעיף 35 לחוק הגנת הדייר
195.....	שער ג': שינוי מטרה ושינויים במושכר - סעיף 37 לחוק הגנת הדייר
199.....	פרק א': הדין
199.....	פרק ב': הלכה למעשה
201.....	שער ד': דמי שכירות בדירות - סעיפים 41 עד 51 לחוק הגנת הדייר
207.....	פרק א': הפחתות בגין תשלום דמי מפתח
207.....	פרק ב': קיומה של דרישה להעלאת דמי שכירות
211.....	פרק ג': הגדרות, שיעורים ותשלום מעבר למותר - סעיפים 43 עד 41 לחוק הגנת הדייר
213.....	פרק ד': תיאום דמי שכירות - סעיף 44 לחוק הגנת הדייר
217.....	פרק ה': תקנות-משנות - סעיפים 42, 45, 47 לחוק הגנת הדייר
219.....	פרק ו': דמי שכירות בשכירות-משנה - סעיף 49 לחוק הגנת הדייר
223.....	פרק ז': קביעת דמי השכירות על-ידי הצדדים - סעיף 50 לחוק הגנת הדייר
225.....	פרק ח': פסיקת דמי השכירות על-ידי בית-הדין - סעיף 51 לחוק הגנת הדייר
227.....	פרק ט': פסיקת דמי השכירות על-ידי בית-הדין - סעיף 51 לחוק הגנת הדייר

שער ה': דמי שכירות של בתי עסק - סעיפים 52 עד 57 לחוק הגנת הדייר
233.....
פרק א': קביעת דמי שכירות ודמי שכירות מירביים - סעיפים 52 ו- 52א לחוק הגנת הדייר
233.....
 1. כללי 233
 2. קיומה של דרישה להעלאה בשכר הדירה 237
 3. הפחתות מדמי השכירות 238
 3.1 כללי 238
 3.2 מטרת השכירות או השימוש בפועל 239
 4. קביעת דמי השכירות בבתי עסק לגביהם אין תחולת מקסימום 241
 4.1 עסקים פטורי מקסימום 241
 4.2 חישוב דמי השכירות בעסקים פטורי מקסימום 255
פרק ב': סעיפים 53, 54 ו- 55 לחוק הגנת הדייר
259.....
 1. דמי שכירות מוסכמים (סעיף 53 לחוק הגנת הדייר) 259
 2. דמי שכירות בשכירות-משנה (סעיף 54 לחוק הגנת הדייר) 260
 3. בית עסק בבניין מיוחד שהושלם לאחר 01.01.46 (סעיף 55 לחוק הגנת הדייר) 260
פרק ג': הוראות משלימות - סעיף 56 לחוק הגנת הדייר
261.....
פרק ד': פסיקת דמי שכירות מחדש - סעיף 57 לחוק הגנת הדייר
263.....
שער ו': הפחתות בדירות ובבניית עסק - סעיפים 58 עד 61 לחוק הגנת הדייר
269.....
פרק א': הדין
269.....
פרק ב': הלכה למעשה
271.....
שער ז': שירותים ותיקונים - סעיפים 62 עד 73 לחוק הגנת הדייר
273.....
פרק א': הדין
273.....
פרק ב': ניקוי ואחזקה וביצוע חיובים של בעל הבית
279.....
פרק ג': אחזקת הבית והתיקונים
281.....
 1. כללי 281
 2. הפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין 288
שער ח': דמי מפתח
295.....
פרק א': הזכות לדמי מפתח וחלוקתם - סעיפים 74 עד 84 לחוק הגנת הדייר
295.....
 1. הגדרות ומונחים 295
 1.1 דייר מוגן 295
 1.2 "דייר-משנה" מוגן 296
 1.3 "דייר יוצא" 296
 1.4 "דייר מוצע" 296

296.....	1.5 "דייר נשאר"
297.....	1.6 "בעל הבית"
297.....	1.7 דמי מפתח
297.....	1.7.1 משמעות המושג "דמי מפתח"
299.....	1.7.2 האם שיפוצים ייחשבו כדמי מפתח?
300.....	2. זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח (סעיף 74 לחוק הגנת הדייר)
	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
301.....	2.2 אי-מילוי של תנאי בדבר תשלום דמי מפתח מפקיע מדייר את זכותו להיות "דייר מוגן"
303.....	2.3 הצהרה בדבר העברת זכות דיירות מוגנת
79	3. חלקם של הדייר היוצא ובעל הבית בדמי המפתח (סעיפים 75 עד
304.....	לחוק הגנת הדייר)
307.....	4. מוניטין בבית עסק (סעיף 81 לחוק הגנת הדייר)
311.....	5. שינויים ושכלולים במושכר (סעיף 82 לחוק הגנת הדייר)
312.....	6. דין הסכם בדירה (סעיף 83 לחוק הגנת הדייר)
313.....	7. דין הסכם בבית עסק (סעיף 84 לחוק הגנת הדייר)
317.....	פרק ב': נוהל וסדרי דין לעניין דמי מפתח
	1. הדייר היוצא מציע דייר במקומו (סעיפים 85 עד 98 לחוק הגנת הדייר)
	1.1 הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע (סעיף 85 לחוק הגנת הדייר)
	1.1.1 השגת הרשאה של בית-המשפט היא תנאי למימוש זכותו של הדייר היוצא לחלקו בדמי המפתח
319.....	1.1.2 חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה שכירות - יש בכך משום כרסום במעמד כ"דייר מוגן"
321.....	1.2 תשובת בעל הבית (סעיף 86 לחוק הגנת הדייר)
87	1.3 כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח (סעיף
323.....	לחוק הגנת הדייר)
88	1.4 כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח (סעיף
324.....	לחוק הגנת הדייר)
	1.5 כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח (סעיף 89 לחוק הגנת הדייר)
325.....	1.6 כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי המפתח (סעיף 90 לחוק הגנת הדייר)
326.....	1.7 פסק-דין פינוי נגד הדייר היוצא (סעיף 91 לחוק הגנת הדייר)
326.....	1.8 התיישנות (סעיף 92 לחוק הגנת הדייר)
329... 2.	בקשת רשות ומתן הרשות (סעיפים 93, 94, 95 לחוק הגנת הדייר)

334.....	3. מהו טעם סביר להתנגדות בעל הבית להעברת המושכר?
339.....	4. יישומו של סעיף 95 לחוק ביחס לסבירות התנגדותו של בעל הבית להעברת זכויות במושכר כאשר שיקוליו נבנים על גובה דמי השכירות ודרך קביעתם
342.....	5. דייר שהוא גוף מאוגד (סעיף 96 לחוק הגנת הדייר)
343.....	6. מטבח או חדרי שרות משותפים לכמה דיירים (סעיף 97 לחוק הגנת הדייר)
345.....	7. דייר מוצע - דייר לפי חוק (סעיף 98 לחוק הגנת הדייר)
345.....	8. תביעת פינוי ובקשת רשות (סעיפים 99-100 לחוק)
349.....	9. הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו (סעיפים 101 עד 104 לחוק הגנת הדייר)
350.....	10. אחריות אזרחית ופלילית (סעיפים 105 עד 109 לחוק הגנת הדייר)
351.....	11. דין דייר-משנה לעניין דמי מפתח (סעיפים 110-114 לחוק)
351.....	11.1 תחולה (סעיף 110 לחוק הגנת הדייר)
351.....	11.2 טעם להתנגדות לדייר (סעיף 111 לחוק הגנת הדייר)
351.....	11.3 חיוב הדייר בדמי מפתח (סעיף 112 לחוק הגנת הדייר)
351.....	11.4 זכותו של דייר-משנה יוצא לדמי מפתח (סעיף 113 לחוק הגנת הדייר)
352.....	11.5 זכותו של בעל הבית בדמי מפתח (סעיף 114 לחוק הגנת הדייר)
353.....	12. דין צו דיור לעניין דמי מפתח (סעיפים 115 עד 119 לחוק הגנת הדייר)
354.....	13. דמי מפתח בהעברת מניית בחברת מעטים (סעיף 120 לחוק הגנת הדייר)
359.....	14. דמי מפתח בחילופי שותפים והעברות וחילופין תוך שנתיים (סעיפים 121 ו-122 לחוק הגנת הדייר)
361.....	15. קביעה בבית-הדין (סעיף 123 לחוק הגנת הדייר)
361.....	16. חישוב תקופת החזקה (סעיף 124 לחוק הגנת הדייר)
	שער ט': דין משכיר ציבורי לעניין דמי מפתח - סעיפים 125 עד 130
363.....	לחוק הגנת הדייר
363.....	פרק א': הדין
365.....	פרק ב': הלכה למעשה
367.....	שער י': עילות פינוי
367.....	פרק א': מבוא
373.....	פרק ב': סעיף 131 לחוק הגנת הדייר - עילות פינוי
	פרק ג': הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות המגיעים ממנו - סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר
377.....	

1. מכתבי התראה	377
2. משך הפיגור בתשלום דמי שכירות וניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים	377
3. ביצוע שינויים ואי-תשלום דמי שכירות	381
4. הנתבע לא הרים את הנטל המוטל על כתפיו, ולא הוכיח כי התובעת ויתרה על קבלת דמי שכירות מוגנת ישירות מהנתבע	382
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	389
1. פרשנות ההסכם והפרת הסכם פשרה	389
2. פינוי בתוך תקופת השכירות החוזית	390
3. שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר	391
4. שינוי מטרה	392
5. ביטול חוזה עקב פינוי	393
6. העברת השימוש במושכר לאחר	395
7. שינויים במושכר בניגוד להסכם השכירות	402
8. שימוש ברכוש משותף	404
פרק ה': המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר - סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר	405
פרק ו': שימוש במושכר למטרה בלתי-חוקית - סעיף 131(4) לחוק הגנת הדייר	407
פרק ז': הדייר דרכו להטריד או להרגיז - סעיף 131(5) לחוק הגנת הדייר	409
פרק ח': הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - והפיק מהשכרת-המשנה רווח - סעיף 131(6) לחוק הגנת הדייר	413
פרק ט': המושכר דרוש לבעל הבית לצורך עצמו - סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר	417
1. כללי	417
2. "צורך עצמי" של תאגיד	419
פרק י': פינוי בשל הקמת בניין אחר במקום המושכר או בשל תיקון יסודי על-ידי בעל הבית - סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר	423
פרק י"א: דוגמאות ותקדימים	439
1. סעד מן הצדק - אישה מבוגרת וחולה	439
2. עילה לחוזית לפינוי הנתבעים מהמושכר	439
3. תשלום חלקה של התובעת בדמי המפתח על-דרך של ביצוע עבודות	441
4. עילת פינוי - נטישה	442
5. הפרת חוזה שכירות מוגן	443
6. ניצול לרעה של ההליך	444

446.....	7. סופיותם של הסכמי פשרה
448.....	8. סעד מן הצדק - אי-תשלום דמי שכירות ותיקונים
449.....	9. אין למבקשת הגנה כנגד תביעת הפינוי
	10. דחיית תביעת פינוי שהוגשה בעילות של אי-השתתפות בתיקונים, יציאת שותף משותפות - יציאת שותף איננה בבחינת העברת הזכות לאחר
451.....	
453.....	פרק י"ב: עילת פינוי בשל נטישה
453.....	1. כללי
461.....	2. תפיסת ההלכה את עילת הנטישה בעבר, באשר לסעד מן הצדק
	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
463.....	4. תביעה לפינוי מושכר בטענה לנטישת המושכר ולא-תשלום דמי שכירות
464.....	5. עילת הנטישה אינה עילת פינוי מכוח חוק, אלא יציר הפסיקה והנטל להוכחת נטישה מוטל על בעל הבית
465.....	
467.....	פרק י"ג: "הזדהות החזקות" וטענת הנטישה
469.....	פרק י"ד: סעד מן הצדק
469.....	1. המונח "צדק" - משמעותו ועקרונותיו
	2. פירוש המונח "בנסיבות העניין" שבסעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר
471.....	3. יישום הוראת הדין המאפשרת מתן סעד מן הצדק הלכה למעשה
473.....	3.1 מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק?
	3.2 עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ינתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק?
474.....	3.2.1 טיב המושכר
475.....	3.2.2 מהות ההפרה
476.....	3.2.3 התנהגות הצדדים
476.....	3.2.4 האם הנזק שנגרם לבעל הבית ניתן לתיקון?
	3.3 השיקולים הנבחנים על-ידי בית-המשפט בעת מתן "סעד מן הצדק"
477.....	3.3.1 תיקון ההפרה וסבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות
477.....	3.3.2 הפרת חוזה השכירות ביודעין או הפרת הסכם הפשרה על-ידי דייר מוגן
479.....	3.3.3 גרימת נזק למושכר
482.....	3.3.4 התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם
482.....	

483.....	3.3.5 אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר
486.....	3.3.6 אי-מתן שטרות לאבטחת תשלום דמי שכירות
486.....	3.3.7 שינוי מטרת השכירות
487.....	3.3.8 האם דוחק הוא סיבה למתן סעד מן הצדק?
488.....	3.3.9 המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול במתן או אי-מתן סעד מן הצדק
488.....	3.4 שיקוליו של בית-משפט שלערעור בשאלת מתן סעד מן הצדק
492.....	3.5 מתן סעד מן הצדק בשנית
493.....	3.6 הפרה הנמשכת שנים רבות (עשר) מאיינת את הזכות לקבלת סעד מן הצדק
494.....	3.7 העברת מניות - סעד מן הצדק
496.....	3.8 "סעד מן הצדק הפוך"
504.....	3.9 הפרות חמורות - שינויים במושכר - מטרת השכירות - מתן סעד מן הצדק והרס השינויים
512.....	3.10 מקרה בו לא יינתן סעד מן הצדק - מספר הפרות חמורות
515.....	פרק ט"ו: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יד
515.....	1. כללי
516.....	2. שינויים במושכר וויתור על ההפרה
516.....	3. קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי
522.....	4. טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו בפסק-דין
523.....	פרק ט"ז: סייג לפינויים מסויימים
525.....	פרק י"ז: מתן אורכה לפינוי
527.....	פרק י"ח: פסק-דין הושג במרמה
529.....	פרק י"ט: ביטול זכות לשימוש משותף - סעיף 136 לחוק הגנת הדייר
531.....	פרק כ': אין פינוי אלא על-פי פסק-דין
535.....	שער י"א: בית-דין לשכירות
535.....	פרק א': הדין
537.....	פרק ב': סמכות בית-הדין לשכירות
547.....	שער י"ב: הוראות שונות
547.....	פרק א': הדין
551.....	פרק ב': פטור מרישום בפנקסי מקרקעין
553.....	פרק ג': דמי מפתח של בית עסק בפשיטת רגל או בפירוק
555.....	פרק ד': תחילת דמי השכירות החדשים
557.....	פרק ה': תמציות ההלכה הפסוקה - שנת 2024

1. חוק הגנת הדייר קובע כי הוא חל על שכירות של בניין המשמש את מטרת השכירות - הואיל ומדובר בהסכם שנעשה לאחר שנת תשט"ו, העובדה שמדובר בשכירות לתקופה של יותר מארבע-עשרה שנים, אף היא אינה גורעת מתחולת החוק - במצב דברים זה, אין עילה להתערב בקביעת בית-משפט קמא כי חוקי הגנת הדייר חלים על העניין, וזאת החל מן המועד בו הגיע ההסכם השני לסימומו.....557
2. אין לקבל אף את טענות האם בדבר זכויותיה מכוח חוק הגנת הדייר או חוק ההוצאה לפועל - טענות אלה לא נטענו כלל בפני בית-משפט קמא ואין לדון בהן לראשונה בערעור. על פני הדברים אף דומה שלטענות אלה אין יסוד, שכן הוראות הדין האמורות עשויות להקים לזכות מגורים או לסידור חלוף לבעל זכויות במקרקעין, להבדיל מל"איש קש", אשר הזכויות במקרקעין רשומות על שמו אך למראית עין.....557
3. בהינתן הכללים אותם קובע חוק הגנת הדייר, הרי שבתנאים הקבועים בו, עוברת הדיירות המוגנת ליורשיו של הדייר המקורי. בעל הנכס אינו יכול לתפוס בו את החזקה בו בלא שינהל הליך משפטי, כפי שאף התנהל בכל הנוגע לאשת הדייר המוגן. התנהל - והתביעה נדחתה. הזיקה בין בעל הנכס לדייר המוגן אינה דומה לשכירות רגילה. לעיתים, לא נדירות, למשפחת הדייר המוגן אין אינטרס לדווח אודות פטירת הדייר המוגן לבעל הנכס. נתון אחרון זה עשוי להשליך על נטל ההודעה הנובע מחילופי המחזיקים עקב פטירת הדייר המוגן.....557
4. על בית-המשפט לשקול, בין היתר, את חומרת ההפרה ואופייה אל מול תוצאות הפינוי. יש לבחון את התנהגות הדייר ושאלת תיקון ההפרה. הבחינה כולה נעשית גם בשים-לב לכך כי זכות הקניין מוכרת כזכות יסוד בשיטתנו המשפטית ולנוכח המגמה בדבר פרשנות דיני הגנת הדייר באופן מצמצם, תוך הקפדה על מילוי חובות הדייר המוגן, יותר מאשר בעבר. כאשר מדובר בבית עסק, להבדיל מדירת מגורים, יש להחמיר יותר עם הדייר ולנהוג כלפיו בסלחנות פחותה.....558
5. סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר - בכדי לבסס את עילת הפינוי האמורה, על התובעים להוכיח שלושה יסודות מצטברים: תנאי מפורש בחוזה השכירות אשר אוסר או מחייב פעולות מסויימות; הפרת התנאי על-ידי הנתבע; לפי תנאי הסכם השכירות, הפרת התנאי מעניקה לבעל הבית זכות לתבוע את פינוי הנתבע מהמושכר.....558
6. המסקנה ולפיה הנתבע 2 הוא דייר משנה של המנוח ללא שמעמדו זה היווה הפרה של הסכם השכירות מובילה למסקנה נוספת, ולפיה הנתבע 2 הוא "דייר" על-פי חוק הגנת הדייר. לעניין זה ראה את הגדרת "דייר" בסעיף 1 לחוק, ולפיה, לגבי דייר משנה, "מי שמחזיק בנכס בשכירות משנה על-פי חוזה או מכוח חוק זה".....558

7. עילת הנטישה הוכרה בפסיקה כעילת פינוי נוספת מעבר לעילות המנויות בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר - כדי להקים עילת פינוי של נטישה, יש להוכיח: (א) נטישה פיזית; (ב) היעדר כוונה לחזור.....558

8. מעבר לדרוש, אין בידי לקבל את הטענה כי אין עילה לפי סעיף 131(3) מקום בו העבודות לכאורה השביחו את הנכס, כאמור בפרשה בעניין מודרן אין לדייר זכות לשפר את המושכר המוגן על-ידי שינויים רבי היקף בניגוד לרצונו של הבעלים. יחד-עם-זאת, מקום בו עילת הפינוי נסמכת על הפרת ההסכם, אין להידרש לפרשנות סעיף 131(3) לחוק.....559

9. גם אם חלקו של כל נתבע בעלות השיפוץ נגזר משטח דירתו, הרי שלבית-הדין סמכות לקבוע חלוקה אחרת, ככל שקיימים נימוקים המצדיקים זאת, וזאת כפי שקובע סעיף 66(ב) לחוק הגנת הדייר.....559

10. מה הדין כאשר דייר מוגן מבקש לעזוב מושכר?.....559

11. בנסיבות הייחודיות של המקרה, גם פרשנות דווקנית ומצמצמת של סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר אינה מביאה לשלילת תחולתו.....560

12. די בכך שהתובעת הינה חליפתה של עמידר בכל הנוגע לגביית דמי שכירות בכדי להעמידה בגדר "בעל בית" לפי חוק הגנת הדייר.....561

13. לצורך הכרה בתובע כדייר נדחה עליו לעמוד בתנאי סעיף 27 לחוק הגנת הדייר. בית-המשפט העליון פירש סעיף חוק זה כמכיל ארבעה תנאים לצורך הכרה בדייר נדחה: הראשון לפיו הדייר הנדחה התגורר עם הדייר המקורי לפחות שישה חודשים סמוך לפטירתו; השני לפיו בעת פטירת הדייר המקורי לא היה לדייר הנדחה דירה אחרת למגוריו; השלישי לפיו הדייר הנדחה המשיך להתגורר בדירה מאז פטירת הדייר המקורי ועד לפטירת הדייר הנגזר; הרביעי לפיו בעת פטירת הדייר הנגזר לא היה לדייר הנדחה דירה אחרת למגוריו - נראה כי אין חולק כי תנאים אלו אינם מתקיימים בתובע, והתובע אף לא טען לכך.....561

14. כידוע, חוק הגנת הדייר מונה בסעיף 131 את עילות הפינוי אשר הוכרו ככאלה המאפשרות לבית-המשפט להורות על פינוי של דייר מוגן מהנכס. עילה נוספת שאינה מופיעה בחוק אלא היא יציר הפסיקה, היא עילת הנטישה.....562

15. חוק הגנת הדייר נחקק כחוק סוציאלי. התכלית שעמדה בבסיס החוק היתה להעניק הגנה לשוכר דירה חסר קורת גג אחרת וחסר אמצעים להשיג כזו. ברבות הימים נשתנתה המציאות הכלכלית והחברתית, והדייר 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.....562

16. העירייה מעולם לא הכירה בתובע כדייר מוגן. "מחזיק" - שלא צויין לגביו במפורש כי החזקתו היא במעמד של דייר מוגן - לא יוכל להיחשב דייר מוגן. אישור העירייה מלמד כי בזמן אמת לא ראתה העירייה את המנוח כמי שקשריו עם התובע עולים כדי הפרה של הסכם השכירות - אם שיתוף התובע בעסק (הקמתו, הפעלתו וחלוקת הרווחים) עולה - אלמלא אותו אישור העירייה - כדי הפרה של הסכם השכירות, הרי שעמדת העירייה, אשר "רשמה לפנייה" את בקשתו האמורה של המנוח, מהווה התנאה על דיני הגנת הדייר - לטובת הדייר, המנוח. היינו: המנוח רשאי היה לשתף את התובע בהחזקה של המושכר, מבלי שהדבר יקים עילת פינוי לחובתו. מעבר לכך, אין לקרוא באישור את שלא נאמר בו באופן מפורש..... 562.
17. אין חולק שבין אם נחתם בין המנוח לנתבע הסכם שכירות ובין אם לאו, הנתבע נכנס לחנות לאחר שנת 1968 (בשנת 1972). לפיכך, התנאי היחיד דרכו יוכל הנתבע לזכות בהגנתו של חוק הגנת הדייר, הוא בדרך של הוכחת תשלום דמי מפתח..... 563.
18. מקובלת עלי טענת הנתבע לפיהן מכיר החוק באפשרות שדייר משנה יהיה דייר מוגן. החוק חל הן על דייר, הן על דייר משנה ותחולתו בין הדייר הראשי לדייר המשנה אינה מותנית בתחולתו בין הבעלים לדייר הראשי. יצויין כי בהקשר זה אין הבדל בין הוראות החוק משנת 1955 לאלה של החוק משנת 1972..... 563.
19. עילת הנטישה, יציר הפסיקה, הגם שאינה מנויה בחוק הגנת הדייר, הרי שכוחה יפה לפינוי הדייר המוגן, אם שוכנע בית-המשפט כי אמנם נטש את הנכס..... 563.
20. משנקבע כי בותיינה הינה דיירת מקורית - יש לדחות את התביעה לצו מניעה ולסילוק יד כנגד מי מילדיה בהיעדר עילה. בותיינה היא דיירת מקורית אך גם אם היתה דיירת נגזרת עולה מסעיפים 20-27 לחוק הגנת הדייר כי כל דייר מוגן רשאי להביא את ילדיו שלו להתגורר עימו. על-מנת לסתור חזקה זו - יש להביא ראיה על הסכמה חוזית אחרת - וכזו לא הובאה..... 563.
21. בחוק הגנת הדייר אין הוראה מפורשת הקובעת כי שינוי במטרת השכירות מהווה, כשלעצמו, עילת פינוי. גם בהסכם השכירות שבפינוי אין הוראה מפורשת לפיה שינוי כאמור מהווה עילת פינוי - עם-זאת, בית-המשפט העליון פסק כי הפסקה של השימוש העסקי בנכס, אם אין לשוכר כוונה לחזור לעיסוק, היא נטישה..... 564.
22. סמכותו העניינית של בית-הדין לשכירות..... 564.