

מקרקעין

דו-ירחון לענייני מקרקעין

- דיני קניין במקרקעין
- מיסוי מקרקעין
- תכנון ובנייה
- מינהל מקרקעי ישראל
- שמאות ויזמות

עורכים ראשיים:
אהרן נמדר
מאיר מזרחי
יחזקאל פלומין
מוטי בניאן
גדעון ויתקון
נתן מאיר

כרך ד', מס' 4, יולי 2005

הוצאת רונן

העברת זכויות דיירות מוגנת לדור הבא

מאת

עו"ד שלומית בק

א. מבוא

הדיירות המוגנת צמחה וקמה בארץ עוד לפני קום המדינה, מאז שנות ה-30, בעקבות מצוקת הדיור אשר התעוררה כפועל יוצא מגלי העלייה באותה תקופה.

במטרה להגביל את העלאת דמי השכירות בדיירות מגורים ובבתי עסק נחקקו פקודות מנדטוריות, שאיפשרו העלאת דמי שכירות רק על פי החלטת השלטונות. הגבלת דמי השכירות הביאה, בסופו של דבר, לשחיקה בערך הכלכלי של דמי השכירות, וליצירת מסחר בזכויות לדמי שכירות "מוקפאים" תמורת דמי מפתח.

ברבות השנים והמצוקה הכלכלית, לפקודות מנדטוריות אלה, אשר אומצו על ידי המחוקק הישראלי לאחר קום המדינה, נוספו חוקים ותקנות, שקובצו בסופו של דבר לנוסח המשולב של חוק הגנת הדייר משנת 1972.

אין ספק, שחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") פוגע בזכויות הקנייניות של בעלי הבתים, פגיעה האסורה לפי סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו ("אין פוגעים בקניינו של אדם"). יחד עם זאת, סעיף 10 לחוק היסוד קובע, כי חוק הגנת הדייר, כמו חוקים אחרים שנחקקו לפני חקיקת חוק היסוד, מוגן מפני המגבלות של חוק היסוד, אפילו אם הוא פוגע בזכות יסוד כלשהי. לאור הוראות סעיף 10, הרי שידי בתי המשפט כבולות ואין באפשרותם לבטל את הוראות חוק הגנת הדייר, על אף שיש בהן כדי לפגוע בזכויות הקנייניות של בעלי הבתים.

עם זאת, בתי המשפט מייחסים חשיבות רבה לפרשנות שניתן לתת להוראות חוק הגנת הדייר, על-מנת לאזן ולהפחית את מידת הפגיעה בזכות הקניין. בשורה ארוכה של פסקי דין נקבע, כי את הוראות חוק הגנת הדייר יש לפרש בצורה מצמצמת, על מנת למנוע, ככל שניתן, את הפגיעה האמורה.

במאמר זה נתייחס לפגיעה החמורה בזכויות הקנייניות של בעלי הבתים, לנוכח ההוראות בדבר העברת הזכות לדיירות מוגנת עם פטירתו של הדייר המוגן.

ב. העברת הזכות לדיירות מוגנת עם פטירת הדייר המוגן

זכות הדיירות המוגנת אינה חלק מנכסי העזבון, והיא עוברת אך ורק לפי התנאים הקבועים בחוק הגנת הדייר.

זכות הדיירות המוגנת אינה יכולה להיות מוקנית ליורשי הדייר המנוח על-פי צוואה, וקרובי משפחתו יכולים לקבל את הזכות אך ורק אם הינם עומדים בקריטריונים שנקבעו בחוק הגנת הדייר.

פרק א' בחלק ב' של חוק הגנת הדייר, שכותרתו: "דיירים לפי חוק", מסדיר בסעיף 20 את העברת הזכות בדירות מגורים, ובסעיף 23 את העברת הזכות בבתי עסק.

להלן יובאו הוראות שני הסעיפים האמורים במלואן:

20. דייר של דירה שנפטר

(א) דייר של דירה שנפטר, יהיה בן-זוג 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 בדירה יחד איתו לפחות ששה חודשים סמוך לפטירתו, ולא היתה להם בזמן פטירתו דירה אחרת למגוריהם.

23. דייר של בית עסק שנפטר

(א) דייר של בית עסק שנפטר, יהיה בן זוג 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 - אותם היורשים על-פי דין שעבדו עם הדייר בעסקו לפחות ששה חודשים סמוך לפטירתו.

בן הזוג, הילד או קרוב המשפחה שקיבל את זכות הדיירות המוגנת מהדייר המקורי לפי סעיפים 20 או 23 לחוק הגנת הדייר, מקבל על עצמו את כל החובות והזכויות של הדייר המקורי, על-פי תנאי חוזה השכירות שנחתם בינו לבין בעל הבית.

ג. מעמדו המשפטי של הנכד

במקרים רבים, עם פטירת הדייר המוגן, נתקלים בעלי הבית בנכדו של הדייר המנוח אשר ממשיך להחזיק בדירה או בבית-העסק לאחר פטירת הדייר וטוען, כי הוא עומד בדרישות החוק לצורך קבלת זכות הדיירות המוגנת בנכס.

בית המשפט העליון¹, שנדרש לשאלת מעמדו המשפטי של הנכד בסיטואציה האמורה, קבע כלאחר-יד כי המונח "ילד", על פי סעיף 20 לחוק, "כולל נכד" (לחלן: "עניין הברפלד").

מאז פסק הדין בעניין הברפלד חזרו בתי המשפט על ההגדרה שנקבעה בו והישוו את מעמדו של הנכד, באופן אוטומטי, למעמדו של הילד, בכל הנוגע להוראות העברת זכות הדיירות המוגנת, ללא כל הבחנה.

רק בפסקי דין בודדים עצרו בתי המשפט והתייחסו בכובד ראש להגדרה האמורה, ובאותם מקרים אף הבחינו בטעות שנפלה בבסיס החלטה של בית המשפט העליון בעניין הברפלד. בפרשת הברפלד בית המשפט כלל לא התייחס בפסק-דינו ולא דן בהגדרת "ילד" שבסעיף ההגדרות (סעיף 1 לחוק הגנת הדייר), לפיה: בחוק זה "ילד" - "לרבות ילד של בן-זוג, ילד מאומץ, ונכד שהתייתם מהוריו" (הדגשה שלי, ש.ב.).

דהיינו - לעניין האפשרות לקבלת זכויות הדיירות המוגנת, על בית המשפט היה לאבחן בין סוגי הנכדים ולהפריד בין נכדים שהתייתמו מהוריהם לבין נכדים שהוריהם בין החיים, כשלנכד שהתייתם מהוריו קיימת עדיפות על-פני נכד שהוריו עדיין בחיים.

בספרו של כבי השופט ד. בר-אופיר² מודגש, כי נכד, לעניין חוק הגנת הדייר, איננו כל נכד של הדייר המוגן, אלא רק זה שהתייתם מהוריו. רק נכד שאין לו הורים, וגם דירה למגוריו אין לו - רק הוא יזכה להגנת החוק, וזאת, כאמור, אם יגור בבית סבו וימלא אחר התנאים הנדרשים בחוק.

כבי השופט ד. בר-אופיר מציין כי:

"לשון הרבים מעידה על כך שזכותו המוגנת של הסב תוסב אל הנכד רק אם שני הוריו הלכו לעולמם, ואין די בכך שאחד מהוריו נפטר והנכד עבר להתגורר בבית סבו."

בין המקרים הבודדים, כאמור, בהם התייחסו בתי המשפט לאבחנה האמורה ולקושי שמעוררת הפרשנות שניתנה להגדרת נכד בעניין הברפלד לאור סעיף ההגדרות, ניתן למצוא את פסק דינו של כבי השופט י. גלין, שניתן בהסכמת כבי סגן הנשיא מ. טלגם וכבי השופט י. שמעוני³. כבי השופט י. גלין קבע כי:

"נכונה טענת המערער, כי נכד שאינו יתום - לא ילד הוא לעניין חוק הגנת הדייר."

1. ר"ע 264/85 אלון הברפלד נ' ברוך גנקין, פ"ד לט(2) 441.
 2. סוגיות בדיני הגנת הדייר, הוצאת פרלשטיין-גינסר בע"מ, עדכון מס' 5, בעמ' 199.
 3. ע"א (ת"א) 1952/96 טוביה אפלשטיין נ' עליזה אופינקרו, מיום 8.9.98.

ובהמשך -

"חוששני שהנשיא שמגר, בבר"ע 264/85 הברפ"ד נ' גנקין, פ"ד לט(2) 441, לא דק פורטא, בכל הכבוד, באמירתו הגורפת, אליה הפנה השופט הנכבד בפסקו: "המונח ילד כולל נכד" (בעמ' 442 מול ג')."

גם כבי' השופט מ. יפרח⁴ התייחס להגדרה המדוייקת של "ילד" לענין סעיף 20(ב) לחוק וקבע, כי מאחר שהוריה של הנכדה בין החיים, הרי שהיא אינה באה בגדר "נכד".

במסגרת הפרשנות המצמצמת של חוק הגנת הדייר, כמפורט לעיל, יש מקום לעשות שימוש בסעיף ההגדרות של חוק הגנת הדייר ולהתייחס רק לנכד שהתייתם משני הוריו כאל "ילד", במובן הוראות סעיף 20(ב) או 23(ב) לחוק.

ד. האם נכד שהוריו בחיים נחשב כ"קרוב אחר"

בשני פסקי הדין שאוזכרו לעיל, עניין אפלשטיין ועניין בירן, התקבלו בסופו של דבר תביעות הנכדים נגד בעלי הבית, למרות שהוריהם היו בין החיים. בתי המשפט הכירו בזכותם של הנכדים לקבלת הדיירות המוגנת, תוך עשיית שימוש בחלופה האחרונה של סעיף 20(ב) לחוק, וקבעו כי הנכדים הינם "קרוביו האחרים" של הדייר שנפטר, הזכאים לקבלת הזכויות "באין ילדים".

התנאי "באין ילדים" פורש על ידי בתי המשפט לא כהעדר ילדים בכלל, אלא כהעדר ילדים העונים על התנאים שבסעיף 20(ב)⁵.

כבי' השופט י. גלין בעניין אפלשטיין קבע, כי הביטוי "באין ילדים", בדומה לביטוי "באין בן זוג" שבאותם סעיפים, משמעו כאילו נאמר "באין ילד כאמור בסעיף קטן (א) שהיה לדייר".

לדעתנו, הלכה זו, שנפסקה עוד בשנות השישים, טעונה שינוי לאור חלוקת העיתים ולאור השינויים הכלכליים והחברתיים שחלו מאז ועד היום, המקטינים את הצורך בהגנה פטרנליסטית נוקשה על שוכרים, ובמיוחד לאור הוראות חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

בתי המשפט פסקו לא אחת, כי עלינו להשקיף כיום על הוראות סעיף 20 לחוק מזווית ראייה שונה מזו אשר השקפנו עליהן בעת חקיקתן, מאחר שכיום התכלית והמגמה

4. במסק דינו מיום 21.6.01 בבש"א (שלום ת"א) 116909/01 מיכל בירן נ' אברהם אידלמן.
5. ראה לענין זה ע"א 214/02 מיכאל ויוסף קורץ נ' רוזה צ'רניאק, פ"ד טז(3) 2294 וכן ע"א 300/65 עזבון גליה מוטילוב ואח' נ' לוניבסקי, פ"ד יט(4) 73.

שביסוד החוק אינן נחוצות עוד כבעבר. המצב כיום אינו דומה למצב ששרר בשנות הארבעים והחמישים:

"חלוף הזמן ושינוי המציאות החברתית מביאים מטבע הדברים לכך כי מבינים כיום את מה שהתרחש בעבר בשונה ממה שהובן בעבר" (דני"פ 2316/95 גנימאת נ' מדינת ישראל, פ"ד מט(4) 589).

"מתקופה של מצוקת דיור קשה וכאובה, בה היה קיים ביקוש רב לדירות, העולה במידה ניכרת על ההיצע שלהן, הגענו לתקופה בה פחתה מצוקת הדיור לאין שיעור מזו שהיתה בעבר, ואותם מנגנוני הגנה חוקיים וחברתיים, שנועדו לשמור על קורת גגו של אדם, אינם דרושים עוד כפי שהיו זרושים בעת שהמצוקה היתה בשיאה. ומשום כך נכון יהיה להפעיל את המנגנונים האלה ביתר הקפדה ובצמצום רב יותר מדרך הפעלתם בעבר" (ע"א (ת"א) 441/95 רויטל תדמור ואח' נ' עופר דרור).

תוצאת פסק הדין שונתה על ידי בית המשפט העליון שדן בערעור. אך לענייננו ניתן למצוא גם בפסיקתו של בית המשפט העליון את אותה מגמה פרשנית:

"משנשתנו העיתים והמחסור בדירות אינו כה כבד כפי שהיה בעת חקיקת חוק הגנת הדייר, ואותה מצוקת דיור אינה קיימת עוד, יש לצמצם, על-ידי פרשנות נאותה, את הזכויות שהוקנו לדיירים למען בעל הבית, אשר הנאתו מנכסיו המושכרים צומצמה עקב חוק זה... חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו מחזק פרשנות זו" (ע"א 4100/97 יוסף רינדר ואח' נ' אסתר ויזלטיר, פ"ד נב(4) 580).

ראו בעניין זה גם את ע"א (י-ם) 5309/04 טובה בביוף נ' אבנר זהורי ואח', פסק הדין של הרכב בראשותו של כבי השופט מ. גל שניתן ביום 16.11.04, ואת האמור בע"א 3295/94 גיל פרמינגר, עו"ד נ' מור ואח', פ"ד נ(5) 111.

כבי הנשיא א. ברק בעניין גנימאת⁶ קבע, בהתייחסו לדין הישן מול חוקי היסוד, כי:

"הדין הישן... מוגן בפני הביטול, ... אך הדין הישן אינו מוגן מפני תפיסה פרשנית חדשה באשר למובנו... כל שיקול דעת שימוטי המוענק לפי הדין הישן, יש להפעילו ברוח חוקי היסוד, ובכלל זה כל נורמה חקוקה צריכה להתפרש בהשראתו של חוק היסוד... בעקבות התהליך הפרשני על-פי חוק היסוד, מתייצב בפנינו דבר חקיקה ישן במובנו החדש. דבר החקיקה לא שונה, אך מובנו שונה. נשמר תוקפו של הדין הישן, אך שונה היקף פריסתו."

הדברים יפים גם לענייננו - על בתי המשפט הבאים ליישם את הוראות סעיף 20(ב) או 23(ב), בהתאם, לנקוט בדרך הפרשנות המצמצמת, הגורמת לפגיעה הקלה ביותר

6. דני"פ 2316/95 גנימאת נ' מדינת ישראל, פ"ד מט(4) 589.

בקניינו של בעל הבית. פרשנות מצמצמת זו מחייבת שינוי ההלכה הקיימת וקביעה, כי כאשר חוקק המחוקק את המילים "באין בן זוג" או "באין ילדים", כוונתו היתה להעדר בן זוג או ילדים בכלל, ולא העדר כאלה העומדים בדרישות החוק לצורך קבלת זכויות הדיירות המוגנות.

אם ננקוט בגישה פרשנית זו, מצב הדברים יהיה, כי נכדו של דייר מוגן שהלך לעולמו, ושעומד בשאר התנאים הקבועים בחוק, יקבל את זכויות הדיירות המוגנות של סבו רק אם לסבו אין בכלל בת זוג, אין בכלל ילדים, והנכד התייתם מהוריו.

רוצה לומר, נכד שהוריו בחיים (ובניהם - ילדו של הדייר המקורי), לא יוכל לקבל את זכויות סבו, גם אם עמד בשאר דרישות החוק.

דרך פרשנות זו מביאה לאיזון הנכון והצודק בין האינטרס של הדייר המוגן, להעברת זכויותיו לאחר פטירתו, לבין האינטרס של בעלי בתים וזכותם ליהנות מקנינם. דרך פרשנות זו הינה בהשראתו של חוק היסוד ועל-פי רוחו, ומשרתת את כוונתו.

בעניין זה ראוי להפנות לפסק דינו של כב' הנשיא א. ברק בע"א 1711/98 דוד שפי נ' עזבון המנוחה שושנה שדז'ונסקי ז"ל⁷. פרשה זו עסקה ב"העמסת" דיני השליחות על ההסדר הסטטוטורי שבסעיף 20(א) לחוק הגנת הדייר. בהקשר זה קבע כב' הנשיא כי:

"מוכן אני להניח כי מבחינה פרשנית, ניתן להעמיס על הסדר סטטוטורי זה את דיני השליחות, כמוצע על-ידי חברי. אינני סבור כי יהא זה נכון לעשות כן. ביסוד גישתי זו מונחת ההשקפה כי אין זה ראוי להעמיס על גבו של בעל הבית דור נוסף של דיירים, וכל זאת במשיכת קולמוס שיפוטי. נראה לי כי לאור המדיניות המשפטית המונחת ביסוד חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) מזה, ולאור האיפוק השיפוטי הנדרש בתחום דיני הקניין מזה, אין זה ראוי כי לעת הזו נרחיב באופן כה משמעותי את היקף ההגנה הסטטוטורית הניתנת לדיירים על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב)".

כב' השופט ד. בר-אופיר מציין בספרו⁸ כי:

"היום, במשטר החוקתי אשר נשלט על ידי חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, ובעיקר סעיף 3 בו, המקנה הגנה חוקתית לזכות הקניין, יש מקום לפרש בצמצום את המונח: "קרוביו האחרים" אשר זכאים להמשכת המגורים בדירה המוגנת. הפסיקה המפרשת את המונח האמור טעונה בחינה מחודשת והתאמה להגנה החוקתית על זכות הקניין."

7. פייד נד(1) 394.

8. הערה 2 לעיל, בעמ' 200.

בתי המשפט התלבטו רבות בנושא שינוי ההלכה האמורה, ומתן פרשנות מצמצמת להוראות סעיפים 20(ב) ו-23(ב). כך, לדוגמה, כב' השופט זן ארבל בפסק דינו בברי"ע (ת"א) 21068/99 רונן אלבז נ' זאודה צנציפר⁹ קבע:

"נראה לי, כי יש מקום, והגיעה העת, לשנות את היקף פריסתו של סעיף 20 לחוק הגנת הדייר. לתת פרשנות מצמצמת לסעיף זה. במובן זה, לא יהיה זה מן הראוי להסב את זכות הדיירות המוגנת באופן אוטומטי לכל אדם אשר יעמוד בתנאים הסטטוטוריים של סעיף 20. על בית המשפט להפעיל שיקול דעת. הפעלת שיקול הדעת יש שתיעשה בצמצום רב בכל הקשור להסבת הזכויות עפ"י סעיף 20, זאת מתוך רצון לשמור על זכותו הקניינית של בעל הנכס, ולפרוס עליה את הגנת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. הפרשנות אשר ניתנה לסעיף 20 היתה באותה עת פרשנות נכונה, אשר תאמה את לשון הטקסט וכן את תכליתו, אך פרשנות זו איננה תואמת את המציאות כיום, שכן פרשנות שכזו איננה משיגה כיום את התכלית אותה רצה המחוקק להשיג בתחילת דרכה של המדינה, מה גם שהיא פוגמת בעקרונות היסוד אותן מנסה חוק היסוד לעגן."

יחד עם זאת, כב' השופט ארבל נאלץ, בסופו של דבר, לקבל את הפרשנות הדווקנית של בית המשפט העליון בעניין רינדור¹⁰, ופסק על-פי ההלכה הקיימת מאז שנות ה-60:

"הנה כי כן, הגם שהיה מקום לפרש את סעיף 20 באופן מצמצם, ובכך להצטרף לדעתו של כב' השופט בר-אופיר בע"א (ת"א) 441/95, נראה לי כי לאור פסיקה אחרונה זו של בית המשפט העליון, אין מנוס אלא להיצמד לפרשנות הדווקנית שניתנה לסעיף 20 בעבר, שצוטטה לעיל."

לדעתנו, ההלכה הקיימת, כפי שאושרה שוב בעניין רינדור¹¹ על ידי בית המשפט העליון, צריכה להשתנות, תוך יצירת איזון בין האינטרסים של כל הגורמים המעורבים.

ה. המונח "נכד" בחקיקה הישראלית

חוק הגנת הדייר, מתוך שיקולים סוציאליים בלבד, קבע כי זכויות הדיירות המוגנת תעבורנה, באין בן-זוג, לילדים ולנכדים שהתייתמו מהוריהם, וכאופציה אחרונה - לנכדים שהוריהם בין החיים ולקרובים אחרים.

9. פדאור 99 (4) 673.

10. ע"א 4100/97 יוסף רינדור ואח' נ' אסתר ויזלטיר, פ"ד (נב) 4) 580.

11. ש.ס.

לצורך התחקות אחר כוונת המחוקק בהענקת הטבות **לנכדים**, משיקולים סוציאליים, בחרנו לסקור מספר דברי חקיקה ישראלית נוספים:

חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), תשנ"ה-1995, בפרק י"א: ביטוח זקנה וביטוח שאירים, מגדיר בסעיף 238 **"ילד"** כ: "ילד של המבוטח, לרבות נכד שכל פרנסתו על המבוטח, ובלבד שנתקיים בהם אחד מאלה:..."

הגדרה זו אומצה בחוקים סוציאליים נוספים, כדוגמת חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980 ואחרים.

חוק הירושה, תשכ"ה-1965 מגדיר **"ילד"**, לעניין מזונות, לרבות **"נכד של המוריש שנתייתם לפני מות המוריש, או שהדאגה לפרנסתו היתה על המוריש ערב מותו, ואין הוריו יכולים לספק לו מזונותיו"**.

עינינו הרואות, כי המחוקק המתייחס לנכד במסגרת חקיקה חברתית, מאבחן ונותן זכויות יתרות לנכדים רק בסיטואציות מסויימות, שבהן ההטבה לנכד מוצדקת, אם עקב היותו של הנכד יתום ואם במקרה שבו הורי הנכד חיים אולם אינם יכולים לפרנסו.

1. הגדרת **"ילד"**

במסגרת הפרשנות המצמצמת והניסיון לגרום לפגיעה מועטה ככל הניתן בקניינם של בעלי הבתים, מוצע על-דינו ללכת צעד נוסף וליתן פרשנות מצמצמת גם למונח **"ילד"**, לצורך סעיפים 20(ב) ו-23(ב) לחוק.

פרשנות מצמצמת זו תואמת את מטרתו של חוק הגנת הדייר. הרי אין כל סיבה כלכלית, חברתית או אחרת המצדיקה העברת זכויות דיירות מוגנת של דיירת קשישה, שהלכה לעולמה, לבנה שהוא בשנות החמישים או השישים לחייו, אשר בששת החודשים האחרונים לחייה של אמו עבר להתגורר עמה בדירתה, תוך כוונה ברורה **"להשתלט"** על הדירה. העברת זכויות זו חורגת מהמידתיות הראויה וממידת הסבירות ופוגעת, שלא כדין, בזכויות הקניין של בעל הבית.

לפי המצב המשפטי כיום, כל **"ילד"**, יהיו גילו, מצבו המשפחתי ומעמדו הכלכלי כאשר יהיו, יכול **"להצטרף"** בשלב מתקדם של חייו לדירת הוריהו הקשיש, הדייר המוגן, **"להשתלט"** על זכויות הדיירות המוגנת בדירה. מצב זה הינו בלתי נסבל.

לצערנו, רבים מנצלים לרעה את המצב המשפטי המתואר לעיל, וידיהם של בתי המשפט כבולות, גם אם חוש הצדק הבסיסי שלהם מצדד בעמדת בעלי הבית.

עמדתנו לעניין זה הינה אימוץ הפרשנות המצמצמת למונח **"ילד"**, **ברוח הגדרת "ילד" בסעיף 238 לחוק הביטוח הלאומי** (נוסח משולב), התשנ"ה-1995, הגדרה אליה מפנים חוקים רבים נוספים, כגון חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח-1998,

חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998, חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א-1980 ועוד. הגדרת "ילד", כאמור, בחוק הביטוח הלאומי מסווגת את הילדים לפי גילאים (עד 18, עד 22), ולפי קריטריונים של שירות בצה"ל או במסגרות מקבילות.

יצוין, במאמר מוסגר, כי לפי חוק הדיור הציבורי, ילד או נכד הרוצה להיחשב כ"דייר ממשיק" צריך להתגורר בדירה עם הזכאי שלוש שנים לפחות לפני פטירת הזכאי או לפני מעברו למוסד סיעודי, בשונה מהוראות חוק הגנת הדייר, לפיהן מספיקה תקופה של ששה חודשים בלבד.

סיווג נוסף של ילדים, שלא על-פי גילאים בלבד, מופיע בחוקים כגון חוק המזונות (הבטחת תשלום), תשל"ב-1972, שם "ילד קטין" הינו - לרבות ילד בגיר "שאינו מסוגל לכלכל את עצמו", וכן חוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963, המאמץ את מבחן התלות במבוטח מבחינה כלכלית, כדי להגדיר "ילד" הזכאי לתשלום גמלת שאירים.

צמצום המונח "ילד" לעניין סעיפים 20(ב) ו-23(ב) לחוק, בהתאמה, יביא להפחתת המקרים בהם זכויות דיירות מוגנת מועברות שלא בצדק ובניגוד לכוונתו המקורית של המחוקק.

ז. סיכום

כיום קיימת הסכמה רחבה לגבי ההשלכות השליליות של חוק הגנת הדייר, הגורם להידרדרות פיסית של המבנים ופוגע בסחרות של הנכסים במשק.

כידוע, אחת התופעות הבולטות הנילוות למגורים בדיירות מוגנת היא הידרדרות מצב התחזוקה, בהעדר תמריץ לבעל הבית, המקבל שכר דירה זעום, להשקיע בתחזוקת הנכס. כמובן שגם מנקודת ראותו של הדייר, שהנכס אינו בבעלותו, אין לו כל עניין לבצע השקעות בנכס, או אפילו להשתתף בהוצאות התחזוקה השוטפות.

השילוב של ריכוז הדיור המוגן בערים הגדולות בישראל, באיזורים הוותיקים והמרכזיים של הישוב (ובמאמר מוסגר - איזורים שאינם סובלים ממצוקת דיור כמו בישובי הפריפריה), יחד עם הידרדרות מצב תחזוקת המבנים, מביא לשקיעת מרכזי הערים.

האינטרס הציבורי של שיקום מרכזי הערים הגדולות, בשילוב עם ההגנה על זכות הקניין של בעלי הבתים, המעוגנת בזכות חוקתית, מחייבים אותנו לאמץ את הפרשנות שהוצעה לעיל. זאת, על מנת לצמצם את העברת זכויות הדיירות המוגנת לדור השני והשלישי רק למקרים הבולטים התואמים את כוונת המחוקק ומתיישבים עם האינטרסים של כל הצדדים - הדיירים המוגנים, בעלי הבתים וכלל הציבור.