

ל' בתשרי, תשפ"ז
11 באוקטובר 2026

לכבוד
חברי מועצת העיר

ג.א.נ.,

**הנדון: בקשה להכרה בזכויות דיירות מוגנת- שמשון ודלילה סובעי
דירה ברח' ארלוזורוב 32 רחובות, גוש 3701 חלקה 605/1**

מובאת לאישורכם בקשה להכרה בזכויות דיירות מוגנת לטובת ה"ה שמשון ודלילה סובעי בהתייחס לדירה שבנדון, כמפורט להלן:

1. הדירה שבנדון מהווה חלק ממתחם של מס' חלקות הרשומות בבעלות קרן קיימת לישראל, ואשר החכירה בהם נרשמה ע"ש העירייה.
יצוין, כי זכויות החכירה במקרקעין אלו הוקנו לעירייה בשנת 1959 בידי חב' נוה לעולה בע"מ, חב' לשכון עולים (בעלת זכות החכירה המקורית) מכח צו הקניה שפורסם ברשומות.
בשנת 1980 נרשמה החכירה ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ולאחר מכן נרשמו המקרקעין כבתים משותפים. בשנת 2000 הוארכה תקופת החכירה של העירייה ל- 49 שנים נוספות, עד לשנת 2045.
נסח טאבו עדכני של החלקה הרלבנטית, מצ"ב **כנספח א'** לחוות הדעת.
2. עוד קודם להקניית זכויות החכירה במקרקעין לידי העירייה נחתם ביום 15.6.1947 חוזה שכירות בין "נוה לעולה בע"מ, לבין הגב' חיה ברוטמן ז"ל ביחס לדירה שבנדון.
העתק מחוזה השכירות מיום 15.6.1947 בין חב' נוה לעולה בע"מ לגב' חיה ברוטמן ז"ל מצ"ב **כנספח ב'.**
3. ביום 17.6.1973 נכרת הסכם בין הגב' חיה ברוטמן ז"ל לבין שמשון ודלילה סובעי, בו מכרה גב' ברוטמן את זכויותיה בדירה לה"ה סובעי. במבוא להסכם זה צוין, כי "המוכרת היא השוכרת המוגנת ע"י חוק הגנת הדייר". בסעי' 2 להסכם צוין, כי "המוכרת מוכרת ומעבירה בזה לקונים את כל זכויותיה בדירה הנ"ל, ע"מ שהקונים יהיו לדיירים מוגנים ע"י חוק הגנת הדייר, בדירה הנ"ל".
העתק מהסכם המכר בין חיה ברוטמן ז"ל לבין סובעי, מצ"ב **כנספח ג'.**
4. במהלך שנות ה- 90 פנו סובעי לעירייה באמצעות בא כוחם בבקשה לרישום זכויותיה של ברוטמן בדירה על שמם. לעניין זה הוצג תצהיר חתום ע"י מר סובעי שמשון, בו הצהיר הנ"ל כי שילם לגב' ברוטמן את תמורת הזכויות הדירה שנקבעה בהסכם ביניהם, וכן ייפוי כח בלתי חוזר שניתן לבא כחם מטעם גב' חיה ברוטמן להשלמת העברת הזכויות ע"ש סובעי.
יצוין כי העסקה דווחה לרשויות מיסוי מקרקעין.
המסמכים שנמסרו ע"י ב"כ סובעי, לרבות אישורי מיסוי מקרקעין שניתנו ביחס לעסקה בין ברוטמן לסובעי כפי שדווחה על ידם מצ"ב **כנספח ד'.**
5. בישיבת הוועדה לנכסים ושכירויות מיום 15.9.2003 התקבלה החלטה אשר קבעה כדלקמן: **"הוועדה, עפ"י המסמכים הקיימים בפניה בתיק העירייה קובעת כי זכויותיו של מר סובעי שמשון הן זכויות של דייר מוגן, בתנאי השלמת ההליכים כל הנדרשים עפ"י החוק להגנת הדייר לפקודת העירויות".**
בישיבת מליאת מועצת העירייה מיום 16.12.2003 אישרה המועצה את החלטת הוועדה הנ"ל.
החלטת ועדת שכירויות ונכסים מיום 15.9.2003 והחלטת מועצת העירייה מיום 16.12.2003, מצ"ב **כנספח ה'.**
6. יובהר, כי דייר מוגן הינו אדם המחזיק במקרקעי הזולת ומשתמש בהם בנסיבות המביאות עפ"י קריטריונים מסוימים שנקבעו בחוק ובפסיקה לתחולתו של חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשכ"ב,

עיריית רחובות הלשכה המשפטית

1972, לגביו. אדם שהינו במעמד דייר מוגן זכאי להגנות שונות עפ"י החוק, בין היתר הגנה מפני פינוי אלא בעילות מוגדרות, זכות לחידוש השכירות מדי שנה, הגבלה על גובה דמי השכירות ועוד.

7. **בכל הנוגע לדיירת המקורית בענייננו, גב' חיה ברוטמן ז"ל (מהם רכשו סובעי את הדירה), נראה כי אכן יש להכיר בה כמי שהייתה בעלת זכויות דיירות מוגנת בדירה.**
בהתאם להוראת סעי' 9 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב- 1972 והפרשנות שניתנה לה בפסיקה, דייר שנכנס לדירה לפני 20.8.1968 על פי חוזה שכירות שלא צוין בו במפורש שאין חוק הגנת הדייר חל עליו תוך ציון הסיבה החוקית לכך, זכאי למעמד של דייר מוגן. (תמ"ש 15996-07-17 פלונים נ' אלמונים).

כאמור, גב' ברוטמן ז"ל החזיקה בדירה מכח הסכם שכירות שנחתם בינה לבין החוכרים המקוריים (חב' נווה עולה) כבר בשנת 1947 ובאותו הסכם לא מצאתי הוראה אשר החריגה את תחולתה של הגנת הדייר. לפיכך, נראה שהתקיימו לגביה התנאים הדרושים לצורך הכרה בה כמי שרכשה מעמד של דיירת מוגנת בדירה וכמי שיכולה הייתה למכור את זכויותיה אלו לסובעי, אך בכפוף למנגנון הקבוע בחוק לעניין זה, כמפורט להלן.

8. **חוק הגנת הדייר קובע כי העברתה של זכות דיירות מוגנת לאדם שאינו בן משפחתו של הדייר המוגן נדרשת להתבצע באמצעות המנגנון הקבוע בחלק ג' לחוק הנ"ל.** על פי מנגנון זה, על הדייר היוצא ועל בעל הבית להגיע להסכמות בעניין פינוי הדירה וכניסתו של הדייר החלופי ("הדייר המוצע") אליה, כמו גם על חלוקת דמי המפתח שיתקבלו מידי הדייר המוצע בגין העברת הזכויות לידיו. לחילופין, נדרשים הדייר היוצא והדייר המוצע להמציא לבעל הבית הצהרות מטעמם המעידות על רצונם בהעברת הזכויות ביניהם והכוללות את כל הפרטים הדרושים לעניין זה עפ"י החוק. ככל שקיימת הסכמה מצד בעל הבית להשכרת הדירה לדייר המוצע, אותו דייר זכאי לקבל את החזקה בה לידיו, ובלבד ששילם לבעל הבית ולדייר היוצא את חלקם בדמי המפתח המוצעים.

9. לא עלה בידינו לאתר בתיקי העירייה מסמכים בנוגע להעברת הזכויות לידי סובעי, ובכלל זאת, גם לא הצהרות שניתנו מטעם ברוטמן או מטעם סובעי הכוללות התייחסות להעברת הזכויות ביניהם ולתשלום דמי המפתח המוצעים וכיוצא"ב עפ"י הנוסח הנדרש.
עם זאת, סובעי הציגו באמצעות בא כוחם מסמכים שונים מהם ניתן היה ללמוד על ביצועה של אותה עסקה שנערכה ביניהם לבין גב' ברוטמן במסגרתה רכשו מידה את הזכויות בדירה.
עיון בהסכם שנערך בין ברוטמן לסובעי מעלה, כי במבוא לו **גב' ברוטמן ז"ל הצהירה כי "עיריית רחובות נתנה הסכמה עקרונית להעברת הזכויות"**, וכי בגוף ההסכם אף הודגש, כי "הסכמתה של עיריית רחובות להעברת הזכויות היא תנאי מוקדם להוצאתו לפועל של הסכם זה".
בנוסף, נמצאו אסמכתאות לכך שהעירייה הייתה מודעת במהלך השנים לכך שסובעי קיבלו לידם את החזקה בדירה, באשר שמם נכלל ברשימות הדיירים שנערכו ביחס למתחם בשנים קודמות, ונערכו מטעם סובעי עצמם במהלך השנים פניות לעירייה בניסיון להסדיר את זכויותיהם באותה דירה בה החזיקו.

10. כאמור, בהחלטת וועדת הנכסים והשכירויות אשר אושרה ע"י מליאת המועצה בשנת 2003 ניתן אישורה של העירייה להעברת הזכויות ע"ש סובעי בכפוף להסדרת התשלומים הכרוכים בה וקבלת האישורים הדרושים עפ"י דין לשם כך.

11. יצוין, כי מאחר שגב' ברוטמן רכשה את זכויותיה בדירה בשנת 1947 והחזיקה בה עד לשנת 1973, זכאית הייתה לפי הוראות סעי' 74-78 לחוק, לקבל כ- 66.66% מדמי המפתח שהיו אמורים להיות משולמים ע"י ה"ה סובעי בגין העברת זכויות הדיירות המוגנת לידם, ואילו העירייה הייתה זכאית ליתרת דמי מפתח אלו בשיעור של כ- 33.33%.

12. לפיכך, לנוכח הנסיבות שפורטו ולאור ההחלטות הקודמות שהתקבלו בעניין, אני סבורה כי בכפוף להצגת אסמכתא על ביצוע כל התשלומים שנדרשו ובכפוף להסדרת חלקה של העירייה בדמי המפתח בהתאם להערכה שמאית עדכנית של שמאי מטעם העירייה, יהיה מקום לכך שמועצת העירייה תיעתר עתה להשלמת הליך העברת הזכויות בדירה מברוטמן לסובעי ותכיר בסובעי כמי שרכשו זכות דיירות מוגנת בה.

13. יובהר, כי החלטת מועצת העירייה ככל שתתקבל, לאשר את העברת הזכויות לה"ה סובעי ולהכיר בהם כדיירים מוגנים בנכס, תועבר למשרד הפנים לאור סעי' 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

בכבוד רב,

חן רזיאל ברק, עו"ד

העתקים:

ראש העירייה מר מתן דיל
גזבר העירייה מר בניהו שרעבי
מ"מ מנהל אגף נכסים, מר אופיר עותמי