

054-7904504



למכירה
ברעננה

carmit@kwnadlan.com

**Klaff Weiss
NADLAN**
Real Estate Experts

תקדים: בית משפט הכיך בדייר מוגן בלי מסמכים מוכיחים



(צילום: תמר מצפי)

הגור חיים פרבמן. לפתע העירייה העלתה את דמי השכירות

השופטים שוכנעו שמדובר בניסיון של עיריית לוד לנצל העדר מסמכים בכדי לגזול את זכות היושב על הקרקע וקבע כי הדייר לא יפונה מקרקע המריבה / עו"ד הן הפרט

שנים (משנות השבעים) דמי שכירות מופחתים (בסך 190 דולר). פרבמן טען עוד כי ב-1994 העלתה העירייה לפתע את דמי שכירות בעשרות מונים (לסך 1,450 דולר) בטענה כי אינו דייר מוגן.

בהליך הראשון שהתנהל בין הצדדים, הורה בית משפט השלום על פינוי פרבמן משום שבהעדר הסכם שכירות, אין הוכחה לקיום זכות הדיירות המוגנת. אלא שהדברים התהפכו, עם ערעור פרבמן לביה"מ המחוזי באמצעות עו"ד מוטי בניאן. המחוזי קיבל את הבקשה והורה על השבת התיק לבימ"ש שלום, שם הועבר התיק לדיון בפני השופט זכריה ימיני במצורף לתביעה כספית שהגישה העירייה כנגד פרבמן לחיובו בדמי שימוש ראויים. בהליך זה נחשף מסמך שבו אישרה העירייה את העברת

כות השכירות המוגנת נוצרת לרוב מכוח הסכם שנחתם בין בעל הנכס והדייר. עיריית לוד, בעלת הקרקע, טענה בכתב התביעה כי בעל הנגרייה, חיים פרבמן, אינו דייר מוגן וכי לא קיים הסכם שכירות מוגנת וכי תיק הנכס אבד על כל מסמכיו. פרבמן טען מנגד כי רכש את זכות השכירות המוגנת מדייר מוגן שהחזיק בנכס לפניו, אולם הסכם השכירות המוגנת של הדייר הקודם אינו מצוי בידו. כל שהיה בידי פרבמן להציג הוא הסכם לפיו קיבל את הזכויות מהדייר הקודם, אולם בהסכם זה לא נכתב במפורש כי הזכות המועברת היא זכות דיירות מוגנת.

למרות העדרו של הסכם, טען פרבמן להיותו דייר מוגן, וכוחה הבהיא, בין היתר את העובר ששילם במשך עשרות

על קיום זכות הדיירות מוגנת לפרבמן מנסיבות נוספות: השוואה לדמי שכירות נכס אחר, סמוך. ביה"מ שוכנע מכל אלה שהעירייה התייחסה לפרבמן כדייר מוגן, אך ניצלה את העדרו של הסכם כדי לפנותו. בית המשפט הוסיף וקבע, כי אין הכרח לקיום הסכם שכירות

זכויות השכירות מהדייר הקודם לפרבמן אך גם כמסמך זה לא צויין כי מדובר בזכות דיירות מוגנת או כי שולמו דמי מפתח. בית המשפט השתכנע מהטיעונים שהביא עו"ד בניאן, כי נטל הוכחה מונח על כתפי העירייה, כי שוכנע שהדייר הקודם בנכס היה מוגן וכי למד

מוגנת להוכחת הזכויות ואף אין הכרח לקבל אישור שר הפנים (במקרה שהמשכירה היא רשות ציבורית).
4604/07 עיריית לוד נ' פרבמן.

למקור: הכותב בעל משרד עו"ד