

## תוכן עניינים

1	שער א': כללי
1	פרק א': מבוא
3	פרק ב': "עשיית עושר ולא במשפט" עילת על
3	1. כללי
4	2. יחסים חוזיים
5	3. הגנה על הקניין
6	4. דמי שימוש ראויים עילתם בעשיית עושר ולא במשפט
6	4.1 כללי
6	4.2 תשלום דמי שימוש ראויים
6	4.3 אין מדובר בשימוש שלא כדין במקרקעין כמובנו בחוק עשיית עושר
10	4.4 הנתבעים קיבלו טובת הנאה - שימוש במקרקעין שאין להם זכות בהם
10	4.5 על הזוכה להשיב למזכה רק את שיעור טובת ההנאה שצמחה לו שלא כדין על חשבון המזכה
11	4.6 החזקה במקרקעין ללא תשלום
11	4.7 האם הוכיחו המערערים את יסודות עילתם להשבה, לפי סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט?
12	4.8 שימוש במקרקעין מבלי ששולמו דמי שימוש ראויים, הוא בגדר עשיית עושר ולא במשפט המחייב את הנהנה מהשימוש במקרקעין בתשלום לבעל המקרקעין (המזכה) על טובת ההנאה שהפיק מאותו שימוש
12	4.9 סילוק יד - דמי שימוש ראויים
13	4.10 לבית-המשפט סמכות לפטור מתשלום דמי שימוש ראויים
14	4.11 שימוש ברכוש משותף ללא הסכמה
14	4.12 סילוק יד - דמי שימוש ראויים
15	4.13 דמי שימוש ראויים בגין השימושים חורגים שבוצעו בנחלות
16	4.14 דמי שימוש ראויים בקרקע
16	4.15 דמי שימוש ראויים בגין חצר משותפת
17	4.16 משהושכר המושכר - הכולל את המקרקעין - לצד שלישי תמורת דמי שכירות, זכאית רמ"י להשבה של החלק הרלוונטי מתוך דמי השכירות, משום שהוא משקף את טובת ההנאה שהופקה בפועל שלא כדין אגב הסגת הגבול
18	4.17 הפחתת דמי השימוש הראויים
18	4.18 מחלוקת בעניין גובה דמי השימוש

4.19	העושה שימוש שלא כדין בנכס זולתו, חייב להשיב לבעל הזכות את הזכייה שבאה לו, מכוח העיקרון של עשיית עושר ולא במשפט, כשאחד הביטויים של כלל זה, הוא תשלום דמי שימוש ראויים, שנועד למנוע את התעשרותו של צד אחד על גבו של הצד האחר ..... 19
4.20	חיוב בתשלום דמי שימוש אינו רק אם מדובר במסיג גבול הפולש אל מקרקעין שהם בבעלות אחר, אלא גם אם אדם חוכר מקרקעין בתשלום מופחת לנוכח ייעוד המקרקעין, אך בפועל השתמש בהם לייעוד אחר ללא רשות בעליהם ..... 20
4.21	זכאות לשווי דמי שימוש ראויים בגין 7 השנים שקדמו להגשת התביעה ..... 20
4.22	מסיג גבול העושה שימוש שלא כדין בקרקע זולתו, חייב להשיב את זכיתו שבאה לו מבעל הזכות מכוח העיקרון של עשיית עושר ולא במשפט ..... 21
4.23	מאחר שהשימוש של הנתבעים היה גם בשטח המגרש ולא רק בשטח המבנה קמה זכאות התובעת לתשלום דמי שימוש גם עבור השימוש בשטח ..... 22
4.24	זכות התובעת לקבלת דמי שימוש ..... 22
4.25	תקופת החיוב בדמי שימוש ראויים ..... 23
4.26	דמי שימוש ראויים ..... 23
4.27	אין מקום לחייב מי מהנתבעים בדמי שימוש ראויים ..... 24
4.28	זכאות התובעת לדמי שימוש ..... 24
4.29	עילת תביעה לתשלום דמי שימוש ראויים מוסדרת בחוק עשיית עושר ולא במשפט ואינה קשורה בתביעה שכנגד ..... 25
4.30	אין בהתנהלות שמבקש הנתבע לייחס לתובעים כדי להצדיק דחיה של דרישת ההשבה שהעלו, וכי לנתבע עצמו תרומה ממשית לזכיתו לאורך השנים ..... 25
4.31	תביעה לתשלום דמי שימוש ראויים במקרקעין, המבוססת על טענה לשימוש במקרקעין שלא כדין ולהסגת גבול, היא, למעשה, תביעה על-פי חוק עשיית עושר ולא במשפט, התש"ט-1979 ..... 26
4.32	הזכאות לקבל פיצוי כספי בגין הרווחים שהפיק הנתבע משכירויות המשנה לאורך השנים, מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט ..... 26
4.33	תשלום דמי שימוש עבור שטח שנתפס על-ידי המערערת מידי המשיבה ללא זכות ..... 27
4.34	שאלת גובהם של דמי השכירות הראויים להשתלם למערערת ..... 27
4.35	שכר ראוי בגין ביצוע החוזה ..... 28
5.	תחולה ושמירת תרופות - סעיף 6 לחוק עשיית עושר ולא במשפט ..... 29
5.1	כללי ..... 29

33	5.2 קיום הוראות בדין אחר בדבר דמי שימוש
36	5.3 לסיכום
	<b>פרק ג': הסגת גבול במקרקעין - סעיפים 29 ו-30 לפקודת הנזיקין - העוולה והפיצוי</b>
37	1. הדין
37	2. כללי
38	3. העוולה - מהותה
39	4. נטל ההוכחה
40	5. הגנת המשפט על החזקה במקרקעין
41	6. סיכום
43	<b>פרק ד': סדרי דין</b>
43	1. איחוד עילות תביעה - תקנה 24 לתקנות החדשות (תשע"ט)
43	2. תביעת מלוא הסעד וכל הסעדים בתביעה אחת - תקנה 25 לתקנות החדשות (תשע"ט)
44	3. פיצול סעדים בתביעת דמי שימוש
	<b>שער ב': חובת תשלום דמי שימוש או דמי שימוש ראויים בסוגיות בהן קיים דין מיוחד לעניין זה</b>
47	<b>פרק א': מבוא</b>
49	<b>פרק ב': הוראות המופיעות בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969</b>
49	1. בניה ונטיעה במקרקעי הזולת
49	1.1 ברירת בעל המקרקעין וביצוע הברירה
49	1.1.1 כללי
50	1.1.2 החזר השקעות וקיום המחוברים בידו
50	1.1.3 דוגמאות מההלכה הפסוקה
55	1.1.4 זכות המקים לרכישת המקרקעין
57	1.1.5 דמי שימוש - תנאי תשלום של שווי המחוברים - קיזוז
59	1.1.6 זכות הקיזוז
62	2. בעלות משותפת - תשלום בעד השימוש ביחסים בין שותפים
62	2.1 כללי
64	2.2 יישום סעיף 33 לחוק המקרקעין בענייני משפחה - דמי שימוש ראויים ביחסים בין בני משפחה
64	2.2.1 זכות שימוש ללא תמורה אשר אינה ניתנת לביטול
66	2.2.2 זכות לדמי שימוש לאחר הגירושין
68	2.2.3 נסיבות בהן עזיבת האישה שוללים מנה את הזכות לדמי שימוש
70	2.2.4 דחיית תביעה לתשלום דמי שימוש נגד האישה
70	2.2.5 במקרה דנן, מדובר כאמור במגורי האישה בדירה, שנקבע כי אין לה בה זכויות והדברים בבחינת תשלום דמי שימוש כבר-רשות לבעלים במגורים
75	

76	2.2.6 עוד בהלכה הפסוקה בענייני משפחה
2.3	חוק עשיית עושר ולא במשפט - דיני ההשבה וסעיף 33 לחוק המקרקעין
88	2.4 תביעה לפירוק שיתוף בדירת מגורים ותשלום דמי שכירות ראויים בין אחים
96	2.5 ויתור בהתנהגות על דמי השימוש
97	2.6 החזרת דמי שכירות
109	2.7 הזכות לדמי שימוש חרף מתן הסכמה
112	2.8 תביעה בגין דמי שימוש ראויים ופיצויים בגין עבודות בניה
115	2.9 הזכות לפירות - סעיף 35 לחוק מול סעיף 33 לחוק
118	2.9.1 כללי
118	2.9.2 היחס בין סעיף 33 לחוק - דמי שימוש או שכר ראוי לסעיף 35 לחוק - פירות
119	2.9.3 ישומו של סעיף 35 לחוק המקרקעין בענייני משפחה
121	3. ניהול ושימוש עד לפירוק - סעיף 44 לחוק-צו זמני וחייב בדמי שימוש
126	3.1 כללי
126	3.2 האם ניתן במסגרת סעד זמני מכוח סעיף 44 לחוק לחייב בדמי שימוש?
127	
	<b>שער ג': העילה - הוראות חוק המקרקעין ודמי שימוש בתביעות סילוק יד</b>
129	129 פרק א': הגנת הבעלות והחזקה - כללי
129	129 פרק ב': מניעת הפרעה לשימוש - עילה מכוח הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין
133	133 1. כללי
133	133 2. עיקרון תום-הלב
134	134 3. מה בין סעיף 12 לחוק וסעיף 14 לחוק
134	134 4. מהות ההגבלה בסעיף 14 לחוק
134	פרק ג': תביעה למסירת מקרקעין - עילה מכוח הוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין
137	137 1. כללי
137	137 2. "בעל מקרקעין" ו"מי שזכאי להחזיק בהם"
137	137 3. "הזכאי להחזיק"
138	138 4. היקף השימוש בסעיף 16 לחוק
138	138 4.1 כללי
138	138 4.2 פסיקת פיצוי במקרה בו בוצעה פלישה אך לא ניתן סעד של סילוק יד - גם כאשר פיצוי כזה לא נתבע במפורש - פסיקתו מכוח חובת תום-הלב
142	
157	157 פרק ד': מניעת הפרעה ודמי שימוש - ההלכה הפסוקה

157.....	1. הנתבע לא הוכיח כי קמה לו זכות להחזיק במקרקעין.....
157.....	2. הנתבעים לא הוכיחו בעלות במקרקעין, ולא עמדו בנטל להוכיח ו/או לבסס את טענתם לשגגה או תרמית.....
157.....	3. הוכחת הזכות לדיירות מוגנת בחנות אינה מקנה זכות גם בתא השירותים, אלא על הנתבע רובץ נטל ההוכחה.....
159.....	4. הוכח, כי הנתבע פלש שלא כדין למקרקעין.....
160.....	5. הנתבעים והגב' יוסף פלשו למקרקעין ולכלל היתר מעמדם בו היה כשל ברי רשות מכללא במקרקעין.....
161.....	6. עצם חתימת הסכם השכירות הוותה אישור של הנתבעים, למצער, לזכות החזקה של התובעות בשטח.....
162.....	7. זכויות התובעות במקרקעין.....
164.....	8. הנתבע לא הרים את נטל הראיה להוכיח כי הוא בעל זכויות ולו בחלק קטן בחלקה.....
165.....	9. על הנתבעים נטל הראיה כי הם מחזיקים בחלקות כדין. הנתבעים לא עמדו בנטל זה.....
165.....	10. האם זכאי בעל נכס לפיצוי על פלישה שבוצעה לשטחו במהלך בניה בבניין שכן, כאשר הפלישה משתרעת על מספר סנטימטרים בלבד ואיננה גורמת לנזק?.....
167.....	11. האם לנתבעים זכויות כלשהן במקרקעין, או שמא הם חסרי זכויות ויש לחייבם בתשלום דמי שימוש? האם הם זכאים לפיצוי או לדיר חלוף כנגד הפינוי המבוקש?.....
167.....	12. מקרקעין של הקרן הקיימת לישראל הם בגדר "מקרקעי ישראל" (חוק יסוד: מקרקעי ישראל), וכידוע רמ"י מנהלת את מקרקעי ישראל (חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, סעיף 2). את טענת הנתבעת, לפיה רמ"י אינה בעלת זכות החזקה במגרש זה וכי זכות החזקה בו היא לפארק תעשיות רמות דלתון - ומכאן שרמ"י אינה בעלת מעמד להגיש את התביעה - הנתבעת לא הוכיחה.....
178.....	13. מה הם הסעדים שהתבקשו בתביעה מעבר לדמי השימוש הראויים, האם רק סעד של הריסת המבנה הבנוי על המגרש או התאמת השימוש בו למטרת ההקצאה או גם פינוי וסילוק יד מן המגרש?.....
192.....	14. תביעה לחיוב הנתבעת בתשלום דמי שימוש ראויים בגין שימוש שנעשה על ידה בשטח מקרקעין אליו פלשה, הצמוד למפעל לחיתוך וליטוש... 200.....
210.....	15. תביעה לסילוק יד, צו להריסת מבנה ודמי שימוש.....
210.....	16. פינוי שטח.....
227.....	17. האם זכאי גם אותו מחזיק במקרקעין לא כדין, לדרוש דמי שכירות, או לתבוע דמי שימוש, ממחזיק לא כדין, שבא אחריו?.....
231.....	<b>פרק ה': תביעה למניעת הפרעה - עילה מכוח הוראת סעיף 17 לחוק המקרקעין</b> .....
233.....	1. כללי.....
233.....	233.....

233.....	2. מחזיק גם מחזיק שלא כדין במשמע
234.....	3. הוראות סעיף 17 לחוק המקרקעין מול הוראות סעיף 74 לפקודת הנזיקין
234.....	4. האם זכאי גם אותו מחזיק במקרקעין לא כדין, לדרוש דמי שכירות, או לתבוע דמי שימוש, ממחזיק לא כדין, שבא אחריו? 234.....
<b>237.....</b>	<b>שער ד': שכירות בלתי-מוגנת - סילוק יד ודמי שימוש</b>
237.....	<b>פרק א': מבוא</b>
241.....	<b>פרק ב': התביעה לדמי שימוש או דמי שימוש ראויים או בלשון נוספת דמי שכירות ראויים</b>
241.....	1. דמי שכירות או דמי שימוש - החלטת המפרקים לא לוקה בחוסר סבירות קיצוני ואין מקום להתערב בה. לא מדובר בדמי שכירות במובנם בחוק המקרקעין וחוק השכירות והשאילה. 241.....
242.....	2. התקבלה תביעת המשיבה לסילוק ידו של המערער ממבנה שברחוב יפת ביפו - המערער כשל להוכיח זכות כלשהיא בנכס, אם דיירות מוגנת ואם רשות בלתי-הדירה. היתר לפיצול סעדים לצורך תביעת דמי שימוש. 242.....
244.....	3. אין די בתשתית הראייתית שהונחה כדי להוביל להפחתת דמי השכירות החודשיים מכוח סעיף 9(א)(2) לחוק השכירות והשאילה. תשלום דמי שימוש בגין החלק שלא הושכר. 244.....
247.....	4. בהחזיקה בשטח האמור ובעשותה שימוש בו, בידיעת מינהל מקרקעי ישראל והרשות ובהסכמתם, הפכה המערערת קרוב לוודאי לשוכרת של השטח והחובה לשלם דמי שימוש חלה עליה בכל מקרה - הערעור נדחה. 247.....
249.....	5. באין תשלום דמי שכירות ראויים יש בכך עילה לפינוי מדירה. 249.....
250.....	6. במקרה בו לא הוסכם על שיעור דמי שכירות או על דרך קביעתם, ישולמו דמי שכירות שהיו ראויים להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה. 250.....
252.....	7. הנתבעים שהו במושכר תקופה נוספת של חמישה חודשים. לא נחתם חוזה בגין התקופה הנוספת - מהם דמי השכירות הראויים? 252.....
254.....	8. עילת עשיית עושר ולא במשפט מקנה לבעלת הקרקע זכות לדמי שימוש ראויים עבור הקרקע שבבעלותה. 254.....
256.....	9. הנתבעים פלשו לשטח נוסף ואף בנו במושכר, ללא היתר, גלריה. במקביל, שינו גם את מטרת השכירות. כל אלה מקימים לתובעת עילת פינוי. לא חוייבו בדמי שימוש לאור הידיעה על הפלישה. 256.....
256.....	10. התובעת היא שהפרה את הסכם השכירות והיא שנמנעה מלקיים את החיובים אותם נטלה על עצמה, קודם שתהא זכאית לקבלת דמי השכירות. 256.....
260.....	11. האם יכול שוכר להסתמך על הסדרים בעל-פה במקרה של מחלוקת על מועד פינוי הנכס. הערכת דמי השימוש על-פי אומדנא. 260.....

12. דמי השימוש הראויים ביחס לתקופה שעד לפינוי המושכר - הערעור נדחה, הערעור שכנגד התקבל בחלקו.....	261
13. קביעת דמי שימוש או שכירות הראויים למפרק הזמני שמונה, לפירוק החברה.....	264
14. לא הוכח, כי הנתבע מחזיק בנכס מכוחה של הסכמה תקפה בין הצדדים - התביעה התקבלה.....	265
15. דמי שימוש ראויים למשך התקופה שבה שהו הנתבעים בנכס לאחר שנדרשו לפנותו - התביעה התקבלה.....	265
16. לאחר שהסתיים חוזה שכירות בכתב ניתן לסיים את חוזה השכירות שבעל-פה בכל עת, על-ידי מתן הודעה - הבקשה התקבלה.....	267
17. הפרת הסכם שכירות - הנתבע חזר בו, ממנימוש האופציה הכלולה בהסכם השכירות - התביעה התקבלה. דמי השכירות המוסכמים, מבטאים גם את דמי השכירות הראויים.....	268
18. דמי שימוש ראויים בגין שימוש שנעשה בנכס, לאחר שהסתיים הסכם השכירות - התביעה התקבלה.....	270
19. הסעד הראוי למשיבים, בשל שוכרת שלא פינתה את הנכס בזמן - הערעור נדחה. דמי שימוש וגם פיצויים.....	271
20. האם בעלים של מקרקעין, אשר תביעתו לסילוק ידו של פולש נדחתה מחמת התיישנות, זכאי לדמי שימוש ראויים בגין המשך שימוש של הפולש במקרקעין.....	273
21. תביעה לחיוב הנתבעת בתשלום דמי שימוש ראויים בגין שימוש שנעשה על ידה בשטח מקרקעין אליו פלשה, הצמוד למפעל לחיתוך וליטוש.....	274
22. תביעה לסילוק יד, צו להריסת מבנה ודמי שימוש.....	284
<b>שער ה': רשות במקרקעין ודמי שימוש.....</b>	<b>303</b>
<b>פרק א': מבוא.....</b>	<b>303</b>
<b>פרק ב': סוגי הרישיון במקרקעין.....</b>	<b>305</b>
1. רישיון חנינם.....	305
2. יצירתו של רישיון מכללא להבדיל מרישיון מפורש או רישיון חוזי.....	309
3. רישיון בתמורה.....	313
4. רישיון בלתי-הדיר.....	315
5. רישיון היונק את חיותו מיחסים משפטיים מיוחדים שבין הצדדים.....	322
6. במקרים שבהם בעל הזכויות במקרקעין הציג בפני אדם מצג בנוגע לשימוש במקרקעין - אף ללא הסכם מפורש - יש מצבים שבהם ניתן להכיר בקיומו של רישיון "מכוח השתק" לשם עשיית צדק בין הצדדים.....	337

7. לא-זו-בלבד שקיים מסמך בו מעוגנות זכויות השימוש וההחזקה בפועל של הנתבעים, הרי שגם בהתנהגותם, עליה העיד התובע, מחזקים התובעים את המצב בפועל של השימוש וההחזקה והסכמה מדעת לגבי רכישת הזכויות על-ידי הנתבעים ממר צור..... 340

8. הפסיקה הכירה במקרים בהם ניתנה רשות במקרקעין, הנלמדת גם מכללא, בוודאי יש לומר, כי אם ניתנה רשות מפורשת, יש להכיר בה..... 340

9. מהו מעמדו של מוסד הרשיונות לאחר חקיקת חוק המקרקעין וחוק השכירות והשאלה?..... 342

10. בית-המשפט דחה טענת הנתבעים לפיה בית-המשפט העליון לא הכיר בתובע כבר רשות בלתי-הדירה..... 345

11. האם סכסוך שפרץ בין הצדדים מצדיק את ביטול רשות המגורים הבלתי-הדירה שניתנה למערער על-ידי הוריו, בבית אשר נמצא בנכס בבעלותו של המשיב, כנגד פיצוי הולם?..... 346

12. גם אם ידעה התובעת לאורך כל השנים בהן החזיק הנתבע 1 במקרקעין על החזקה זו של הנתבע 1, הרי ששתיקתה של התובעת יכולה היתה להקנות לנתבע - לכל היותר - זכות של בר-רשות. זכות זו ניתנת לביטול בכל עת על-ידי בעלי המקרקעין..... 355

13. מאחר ואין כל מסמך לעניין הרשות שניתנה לנתבע, והיא אינה מעוגנת בחוזה, הרי הרשות שניתנה הינה כאמור "רשות גרידא" שניתנה לנתבע כמחווה של רצון טוב של התובעים כלפיו..... 356

14. "הרשות בקרקע" היא אינה חלק מהזכויות הקבועות בחוק המקרקעין, אולם הפסיקה הכירה בזכות זו המוענקת בעיקר משיקולי צדק כאשר למחזיק אין זכות קניינית במקרקעין..... 357

15. על-מנת שהרשות תהא בלתי-הדירה ובלתי-ניתנת לביטול תידרש הסכמה מפורשת מצד בעל המקרקעין לכך..... 364

16. במקרה דנן, שבבסיסו רשות ללא תמורה, הנתבעת לא הצביעה על נסיבות שמחייבות את הקביעה כי הרשות שניתנה היא רשות הדירה שלא ניתנת לביטול. המקרה בו בן משפחה (אב או אח) מאפשר לקרוב משפחה אחר לבנות על מקרקעין בבעלותו, איננו מקרה חריג והוא נפוץ בחברה הערבית, במיוחד בחברה הערבית המסורתית ביישובים בעלי אופי כפרי..... 365

17. גם אם ידעה התובעת לאורך כל השנים בהן החזיקו המנוח ויורשיו במקרקעין על החזקה זו, הרי ששתיקתה של התובעת יכולה היתה להקנות לנתבעים, לכל היותר, זכות של בר-רשות. זכות זה ניתנת לביטול בכל עת על-ידי בעלי המקרקעין..... 368



18. מערכת היחסים בין הצדדים מושתתת על הסכמי שכירות בעסק מסחרי לתקופות קצובות שחודשו לאורך כל השנים, החל משנות ה-80. עובדה זו מעידה על כך שהצדדים ראו את מערכת היחסים ביניהם ככזו המושתתת על החוזה ולא על בסיס אחר כגון רישיון במקרקעין שאינו עולה מהוראות חוזי השכירות שהינם חוזי שכירות בלתי-מוגנת המחריגה את חוקי הגנת הדייר ומבהירה כי הנתבעים אינם דיירים מוגנים בנכס... 371

19. אם בעבר היה נהוג במקרים מסויימים להסתמך על הפסיקה המקנה שיקול-דעת רחב לפסוק פיצוי בגין אובדן ההסתמכות על זכות השימוש (דמי ביטול), הרי שדומה כי בשנים האחרונות חל שינוי בגישה זו וישנו דילול באינטרס ההסתמכות האמור כגורם המקנה זכאות לפיצוי כתנאי לפינוי והדגשה של הצורך בהוכחת השקעה ישירה בשיפוץ או בניה או השבחה משמעותית של הנכס בו ניתנה זכות השימוש... 373

20. הנתבע לא עמד בנטל הראיה המוטל עליו להוכיח, ברמה של עדיפות במאזן ההסתברויות או אפילו עיון כפות המאזנים, כי למנוח היתה זכות חכירה לדורות במקרקעין, או רשות בלתי-הדירה להחזיק בהם... 374

21. בית-המשפט קבע כי התובעת מצויה במעמד של בת רשות בדירה. מדובר ברישיון בלתי-הדיר שניתן לתובעת מאת הנתבע להתגורר בדירה ללא תשלום שכ"ד... 378

22. טענתו החלופית של התובע לרישיון במקרקעין - דחייתה... 385

**פרק ג': חיוב בדמי שימוש ראויים** ..... 387

1. כללי ..... 387

2. האם רשאי המחזיק בנכס כבר-רשות לתבוע תשלום בגין ההשקעה במבנים שהקים על קרקע שייעודה חקלאי ..... 406

3. האם הימנעות ממושכת מנקיטת הליכים לפינוי מחזיק בקרקע מקימה לו את הזכות להחזקה במקרקעין מכוח רישיון מכללא ..... 407

4. כאשר עסקינן בביטול רישיון של מי שהיה בר-רשות, רשאי בית-המשפט להורות כי תנאי לביטול הרישיון יהיה החזרת ההשקעות שהושקעו בנכס או פיצוי אחר שיהיה ראוי, מטעמים של צדק, בנסיבות המקרה ..... 409

5. דחיית טענה לקיומה של רשות בלתי-הדירה במקרקעין וכן דחיה של כל פיצוי בגין הפינוי ..... 440

6. מעמדו של רישיון מכללא. המשיבה אינה בת-רשות בקרקע - הלכת היפר-חלף ..... 460

7. לנתבע לא ניתנה רשות בלתי-הדירה לשהות בקרקע ובוודאי שלא התקיימו נסיבות מיוחדות שבכוחן ליצור רשות שאינה ניתנת לביטול ..... 478

**שער ו': דיירות מוגנת ודמי שימוש** ..... 493

**פרק א': מבוא** ..... 493

**פרק ב': חיוב בדמי שימוש** ..... 497

1. אי-תשלום דמי שכירות במשך 9 שנים ..... 497

2	עיצוב ביצוע של פינוי מושכר-פסק-דין לתשלום דמי שימוש	501
3	הפעלת עסק שלא כדין-דמי שימוש ראויים	504
4	"בעל הבית רוצה להרוס את המושכר..." - עילת פינוי מכוח סעיף	510
10)131	לחוק הגנת הדייר	510
5	האם התנהלות התובע, טיעונו, ועדותו לפני בית-המשפט שדן בתיק המקורי, נגועה במרמה? - "דירה אחרת"-תשלום דמי שימוש ראויים	514
6	תשלום דמי שימוש ראויים	551
<b>563</b>	<b>שער ז': הערכת שווי דמי השימוש</b>	
<b>563</b>	<b>פרק א': מבוא</b>	
<b>565</b>	<b>פרק ב': הערכת נכס מקרקעין למטרות שונות</b>	
<b>567</b>	<b>פרק ג' שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין</b>	
1	כללי	567
2	השיטה השיורית	567
3	שיטת החילוץ	570
4	השיטה ההשוואתית	572
5	שיטת העלות	574
6	שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות	575
7	היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין	576
8	הערכת שווי מקרקעין - כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים	578
9	ההלכה הפסוקה	583
9.1	השיטות השונות לשומת מקרקעין - השיטה ה"השוואתית" למול השיטה ה"שיורית"	583
9.2	השיטות השונות, הפקעה ותשלום פיצויים	585
9.3	סכום הפיצויים לקרקע מופקעת נגזר משווי המקרקעין	586
9.4	לשם קביעת שווי הדירה יש לאמץ את שיטת ההשוואה, אשר מהווה כלי מהימן לקביעת שווי שוק על-פי השוואה לעסקאות דומות	587
9.5	שמאי ממשלתי והשיטה ההשוואתית	587
9.6	הערכת שווי במובן סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943	589
<b>595</b>	<b>פרק ד': חישוב דמי שימוש בנכס</b>	