

תוכן עניינים

1	פתח דבר
	חלק א': עקרונות כלליים - עילות תביעה מכוח הוראות
3	חוק המקרקעין
3	שער א': כללי
3	פרק א': מבוא.....
5	פרק ב': סמכות עניינית וסדרי דין בתביעות לפינוי וסילוק יד.....
27	פרק ג': הרפורמה בתקנות סדר הדין האזרחי.....
	1. "תביעה לפינוי מושכר" - הגדרות - תקנה 6 לתקסד"א החדשות (תשע"ט).....
27	2. דיון מהיר - תקנות 78 עד 82 לתקסד"א החדשות (תשע"ט).....
31	שער ב': הערעור ועיכוב ביצוע
31	פרק א': הדין - תקנות 134 עד 150 לתקנות.....
37	פרק ב': דברי הסבר
	שער ג': עילות תביעה לסילוק יד ופינוי מכוח הוראות חוק
45	המקרקעין, התשכ"ט-1969
45	פרק א': מבוא.....
47	פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין
47	1. כללי
48	2. רשימת זכויות במקרקעין.....
48	2.1 כללי
48	2.2 זכות הבעלות במקרקעין
52	2.3 זכות החכירה לדורות.....
54	2.4 זכות הקדימה
55	2.5 זיקת ההנאה.....
55	2.5.1 כללי
58	2.5.2 מהי זיקת הנאה?
59	2.5.3 סמכות עניינית של בית-משפט.....
59	2.5.4 הזכאים - סעיף 92 לחוק.....
60	2.5.5 צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק.....
62	2.5.6 זיקת הנאה מכוח שנים - סעיף 94 לחוק.....
67	2.5.7 העברת הזיקה
67	2.5.8 זיקת הנאה מחמת כורח
68	2.5.9 תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק.....
69	2.5.10 חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק.....

69	2.5.11 לזיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק
70	2.6 משכנתא
71	פרק ג': הגנת הבעלות והחזקה
71	1. כללי
73	2. מיהו "בעל" ומהי "זכות במקרקעין"
	פרק ד': מניעת הפרעה לשימוש - עילה מכוח הוראת סעיף 14 לחוק
75	המקרקעין
75	1. כללי
76	2. עיקרון תום-הלב
76	3. מה בין סעיף 12 לחוק וסעיף 14 לחוק
76	4. מהות ההגבלה בסעיף 14 לחוק
	פרק ה': תביעה למסירת מקרקעין - עילה מכוח הוראת סעיף 16 לחוק
79	המקרקעין
79	1. כללי
79	2. "בעל מקרקעין" ו"מי שזכאי להחזיק בהם"
79	3. "הזכאי להחזיק"
80	4. היקף השימוש בסעיף 16 לחוק
80	4.1 כללי
	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
84	5. דוגמאות ותקדימים
108	5.1 ההפקעה הקנתה למשיבה זכאות להחזיק במקרקעין ורשאית היא לתבוע סילוק יד
108	5.2 נדחתה טענת המבקש, כי בית-המשפט המחוזי שגה עת כרך בין רישום זכויותיו בנכס לבין זכותו לתבוע סילוק יד ממנו
109	5.3 התובע סילוק יד ממקרקעין והוא זכאי להחזיק בהם, די שיוכיח עובדה זו כדי שיעבור הנטל לצד השני להראות שרכש זכות כלשהי במקרקעין, זכות שהצד המבקש את הסילוק כפוף לה
110	5.4 נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע סילוק יד מקרקעין
111	5.5 בטרם נקבע כי המשיב רכש זכויות בעלות בנכס, לא התגבשה זכותו לסילוק יד
111	5.6 הגשת תביעה לסילוק יד מכוח הוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין אינה דורשת זכות קניינית של התובע במקרקעין ודי בכך הוא עולה כדי "מי שזכאי להחזיק בהם"
113	5.7 החזקה שלא כדן במקרקעין
114	5.8 סמכות עניינית בתביעה לסילוק יד ממקרקעין
114	5.9 התובעים הוכיחו את היותם בעלי הדירה ומי שזכאים להחזיק בה
116	

5.10 הערכאה המוסמכת לדון בזכויות הצדדים במקרקעין בלתי-מוסדרים.....	117
5.11 התובע לא הוכיח במאזן ההסתברויות כי הוא אכן בעל זכויות הבעלות בשלוש הדירות שאת פינויין תבע.....	118
5.12 הגנת מחזיק כדין כנגד מסיג גבול	119
5.13 זכויות התובע בקרקע.....	120
5.14 פינוי ממקרקעי ציבור.....	120
5.15 הנתבע לא הוכיח כי קמה לו זכות להחזיק במקרקעין.....	121
5.16 שיקול-דעת בית-המשפט - סיכויי ההגנה	122
5.17 לא עלה בידי הנתבע להניח תשתית עובדתית ומשפטית המזכה אותו להוסיף ולהחזיק בנכס.....	123
5.18 מהו טיבה של הראיה שבכתב הנדרשת?.....	124
5.19 סילוק יד והריסת בניה בלתי-חוקית	125
5.20 תנאי לקבלת סעד של פינוי הוא הוכחת זכותו של התובע בנכס.....	126
5.21 הנתבעים לא הוכיחו בעלות במקרקעין, ולא עמדו בנטל להוכיח ו/או לבסס את טענתם לשגגה או תרמית.....	126
5.22 הוכחת הזכות לדיירות מוגנת בחנות אינה מקנה זכות גם בתא השירותים, אלא על הנתבע רובץ נטל ההוכחה	128
5.23 על המחזיק מוטל הנטל להוכיח כי עומדת לו זכות חוקית להוסיף ולהחזיק במקרקעין, אשר זכות הבעלות במקרקעין כפופה לה	129
פרק ו': תביעה למניעת הפרעה - עילה מכוח הוראת סעיף 17 לחוק המקרקעין.....	131
1. כללי	131
2. מחזיק גם מחזיק שלא כדין במשמע	131
3. הוראות סעיף 17 לחוק המקרקעין מול הוראות סעיף 74 לפקודת הנזיקין.....	132
4. דוגמאות ותקדימים	133
4.1 תביעה למניעת הפרעה לא תדחה בשל טענת נתבע כי אין למחזיק זכות טובה בנכס	133
4.2 ניתוק זרם החשמל מהווה הפרעה לשימוש במקרקעין	134
4.3 גם אם המשיב היה תוקף את טיב זכויות המנוחה בדירה כהגנה כנגד תביעת הפינוי שהגישה נגדו, לא היתה לכך תקומה.....	135
4.4 הסעד נמצא בסמכות בית-משפט השלום	136
4.5 המשיב הוא "מחזיק"	137
4.6 המבקשים לא הראו זכות לכאורית במקרקעין, העשויה להצדיק מתן צו מניעה כמבוקש	138

4.7	למשיבה יש זכות מוקנית לתבוע את פינויו של המערער,
139	כ"מחזיקה" במקרקעין.....
4.8	הבקשה היא אמנם בקשה לצו עשה, אך יש בה משום החזרה של
140	המצב לקדמותו.....
4.9	פיצוי בגין עוגמת נפש.....
141	4.10 התובעים זכאים להגנת החזקה שלהם בחלקה, וזאת אף שלא
142	הוכיחו, מעבר למאזן ההסתברויות בהליך זה, את זכויות הבעלות
142	שלהם בחלקה.....
4.11	גם למחזיק במקרקעין ישנה זכות שלא תופרע זכותו לשימוש
144	במקרקעין.....
	פרק ז': שימוש בכוח נגד הסגת גבול - עילה מכוח הוראת סעיף 18 לחוק
	המקרקעין.....
147	1. כללי.....
147	2. בעל המקרקעין כאשר אדם אחר מחזיק מטעמו.....
148	3. בנסיבות העניין "תוך זמן סביר".....
149	4. הגנת סעיף 24 לפקודת הנזיקין ל "מחזיק כדין".....
151	5. דוגמאות ותקדימים.....
151	5.1 הזכאות לעשיית דין עצמי.....
153	5.2 מה הדין כשלא ברור מה היה מצב ההחזקה במקרקעין בפועל
153	קודם לפלישה הנטענת?.....
154	5.3 נדחתה בקשת העותר להורות למשטרה לסייע לו בפינוי פלישה
154	"טריה" למקרקעין.....
154	5.4 הימנעות המשטרה מסילוק פולש.....
155	5.5 עילתו של המחזיק שלא כדין, וזכותו בהשבה כנגד בעל זכויות
155	שהשיב לעצמו את החזקה תוך חריגה מן התנאים הקבועים בסעיף
158	18 לחוק המקרקעין.....
158	5.6 נדחתה בקשה למתן צו זמני.....
159	5.7 אין בהימצאותם של השוכרים בדירה משום פלישה טריה.....
159	5.8 הגבלת סעד עצמי לא כדין לתקופה של 30 יום מיום
161	הפלישה.....
161	5.9 עולת ה"גזל" הקבועה בפקודת הנזיקין עניינה מטלטלין, ואילו
162	כאן טען המבקש לזכויות בנכס מקרקעין.....
162	5.10 האם החזיקה המשיבה בנכס עובר לסילוק המבקשים
163	ממנו?.....
163	5.11 פיצוי בגין דמי שימוש מכוח צו התפיסה או פיצוי בגין נזקים
164	שנגרמו מעקירת עצים.....
164	5.12 פלישה טריה המאפשרת לפי פעולה כדין של בעל הנכס
164	למונעה.....
165	5.13 טענה בדבר הסגת הגבול שביצעו השוטרים.....

5.14 בית-המשפט רשאי להעניק סעד בגין פלישה טריה כלפי מי שהוציא מקרקעין מידי מחזיק.....	167
5.15 חלק מהתנאים לקיומה של הגנה עצמית התקיימו.....	169
5.16 המפרק הזמני היה רשאי גם לנקוט בסעד עצמי של פינוי...170	170
5.17 לא הונחה תשתית ראייתית מספקת לטענת המבקשים כי המשיבה 2 השיגה גבול בדירה שלא כדין.....	171
5.18 הוכח, כי היה חשד סביר כנגד הנאשם אשר הצדיק את כניסת השוטרים לחצר ולבית אף ללא צו שיפוטי.....	172
5.19 החזקה בחניות ניטלה שלא בדרך המנויה בסעיף 18(ב) לחוק.....	173
פרק ח': החזרת גזלה - עילה מכוח הוראות סעיף 19 לחוק המקרקעין	175
1. כללי.....	175
2. החזרת המצב לקדמותו ללא דיון בזכויות הצדדים.....	182
3. סעיף 19 לחוק אינו דורש הגשת תביעה עיקרית המבוססת על סעיף 17 לחוק.....	183
4. כיצד ואימתי ישתמש בית-המשפט בסמכותו "לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת".....?	184
5. דוגמאות ותקדימים.....	188
5.1 קשה לראות בסיס לטענת "הפלישה הטריה".....	188
5.2 על צד להשיב לשאלות ככל שהן רלוונטיות לתובענה והן אינן בגדר "דיג".....	189
5.3 המשיב עשה דין לעצמו ונכנס לנכס ללא הסדרת סוגיית החזקה בו, חרף ידיעתו על החזקת המנוח ולאחר מכן המבקשת בנכס...190	190
5.4 השבת הסטטוס קוו והסדר על-כנו מחייב השבת המצב לקדמותו והחזרת החזקה לידי המבקשת.....	191
5.5 לצורך הליך זה אין הכרח לברר את מחלוקת הזכויות שבין החברה לבין אבי התובעים או התובעים.....	192
5.6 שינוי סדר הבאת ראיות.....	192
5.7 נדחתה בקשת תובעים למינוי מומחה מטעם בית-משפט.....	193
5.8 בידי בית-המשפט לקבוע את החזקה בנכס "עד להכרעה בזכויותיהם".....	194
5.9 בית-המשפט מוסך להסדיר את החזקה במקרקעין, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון.....	196
5.10 על המבקש להשיב את הנכס למשיבה מכוח פסק-הדין, ולברר את זכויותיו בנפרד.....	198
5.11 בכל הנוגע לסילוק יד ממקרקעין, סעד זמני זה יינתן, ככל שיוכח כי היתה פלישה טריה.....	200

5.12	טענת הנתבע, לפיה התובעים אינם בעלי זכויות ואינם מחזיקים כדין ברצועה האמורה, נראה לכאורה כי אין מקומה להתברר בהליך דן וראוי כי תתברר בהליך המשפטי המתאים	201
5.13	בית-משפט קיבל את התביעה, הורה לנתבעת לפנות את המושכר	202
5.14	המושכר עשה דין לעצמו, והמשיך להחזיק המקרקעין שלא כדין	203
5.15	אין ליורשי החברים זכות שימוש בדירה	205
5.16	התובעת עמדה בנטל להוכיח זכאותה לדרוש פינוי של הנתבע ממנה	206
5.17	עלה בידי המבקשות להוכיח קיומה של זכות לכאורה	208
5.18	הגנה כנגד מסיג גבול	210
5.19	מחזיק כדין במקרקעין	211
5.20	בית-משפט לא מצא להורות על השבת החזקה	212
5.21	טענות התובעות ונתבעות הן טענות עובדתיות השלובות בטענות משפטיות אשר מצריכה בירור משפטי	213
5.22	לא ניתן יהיה להורות על-פינוי וסילוק יד "זמני", כל עוד לא הוכרע ההליך העיקרי	215
שער ד': עילות סילוק יד מכוח הוראות חוק המקרקעין - פסיקות על-פי חלוקה לבתי-המשפט		
217	פרק א': בית-המשפט העליון	217
217	1. הריסת מבנה	217
217	2. סעדים כספיים בגין פינוי	217
218	3. פרשנות למונח "בן זוג" לצורך חוק הירושה	218
218	4. סילוק יד ממרתף - דמי שימוש	218
219	5. שימוש בנכס מקרקעין - סכסוך משפחתי	219
219	6. סילוק יד מאתר עבודות בניה	219
220	7. זכויות בבית ובמקרקעין - סכסוך אחים	220
220	8. אי-תשלום דמי שכירות	220
223	פרק ב': בית-המשפט המחוזי	223
223	1. מינוי שמאי לצמצום המחלוקות	223
223	2. צו מניעה לשימוש במקרקעין	223
224	3. פינוי מנכס - הסכם נישואין בני העדה הדרוזית	224
224	4. זכויות בחלקה	224
225	5. עיכוב ההליכים המתנהלים בתביעה לסילוק יד - סמכות	225
226	6. דמי שכירות דירה - קובלנה פלילית פרטית	226
226	7. שטחים משותפים - נדרשים טעמים מיוחדים להארכת המועד להגשת ערעור	226
227	8. זכויות במאפייה	227

227	9. דרך פעולה משפטית אפשרית
228	10. שכר כונס נכסים
228	11. סעד שלא התבקש - זכות הטיעון לגביו
229	12. מניעת פינוי מכונות ממכר אוטומטיות
	13. שימוש במקרקעי ציבור באופן החורג מייעודם התכנוני או ההסכמי, אך בשל העובדה שהרשות לא פעלה מידיית או בכלל כנגד אותה החריגה
229	229
231	פרק ג': בית-משפט השלום
231	1. בעלות בגג הנכס
231	2. הקפאת המצב ערב עשיית הדין העצמי
232	3. לא מתקנים עוול בעוול - הסרת מזגנים
	4. סלילת כביש והקמת קווי מים ומרכזיית מים בתוך שטח התובע
232	232
233	5. פינוי מושכר
233	6. בקשה לביטול פסק-דין - היעדר יריבות
234	7. דחיפות צו מניעה במקרקעין
234	8. פטור מהפקדת ערבון
235	9. פלישה לגג
235	10. הסכם מכר דירה - תביעה בגין חניה
236	11. הוכחת זכות הקניין במקרקעין
237	חלק ב': עילות סילוק יד מכוח דינים שונים
	שער א': עילות פינוי וסילוק יד מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972
237	237
	פרק א': מבוא
	פרק ב': אי-תשלום דמי שכירות - עילת פינוי - סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר
241	241
241	1. מכתבי התראה
	2. משך הפיגור בתשלום דמי שכירות וניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים
241	241
	3. ביצוע שינויים ואי-תשלום דמי שכירות
246	246
	4. אי-תשלום דמי שכירות במשך 9 שנים
258	258
	פרק ג': הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי - עילת פינוי מכוח סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר
267	267
267	1. פרשנות ההסכם והפרת הסכם פשרה
268	2. פינוי בתוך תקופת השכירות החוזית
269	3. שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר
270	4. שינוי מטרה

271.....	5. ביטול חוזה עקב פינוי
274.....	6. העברת השימוש במושכר לאחר
-	7. גרימת נזק - "המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר..." -
275.....	סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר
277.....	8. שינויים במושכר בניגוד להסכם השכירות
279.....	9. שימוש ברכוש משותף
279.....	10. עיכוב ביצוע של פינוי מושכר
282.....	11. הפעלת עסק שלא כדין
286.....	12. הפרת הסכם פשרה - סעיף 131(2) לחוק
300.....	13. גרימת נזק - סעיף 131(3) לחוק
(4)131	פרק ד': שימוש למטרה בלתי-חוקית - עילת פינוי מכוח סעיף 131(4)
311.....	לחוק הגנת הדייר
פרק ה':	"דרכו להטריד או להרגיז את שכניו..." - עילה מכוח סעיף
313.....	131(5) לחוק הגנת הדייר
פרק ו':	הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - והפיק מהשכרת
317.....	המשנה ריווח - עילת פינוי מכוח סעיף 131(6) לחוק הגנת הדייר
פרק ז':	עילת פינוי בעילת צורך עצמי - סעיף 131(7) לחוק הגנת
321.....	הדייר
פרק ח':	"המושכר דרוש לו לצורך ציבורי חיוני..." - עילת פינוי מכוח
323.....	סעיף 131(8) לחוק הגנת הדייר
פרק ט':	"בעל הבית הוא גוף ציבורי... והתנאים שהביאו להשכרתו לדייר
זה חדלו להתקיים..." -	עילת פינוי מכוח סעיף 131(9) לחוק הגנת
327.....	הדייר
פרק י':	"בעל הבית רוצה להרוס את המושכר..." - עילת פינוי מכוח
329.....	סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר
פרק י"א:	"מושכר שהוא חצר או גינה... המושכר דרוש לבעל הבית
לצורך הקמת בניין או תוספת לבניין..." -	עילת פינוי מכוח סעיף 131(11)
335.....	לחוק הגנת הדייר
337.....	פרק י"ב: הנטישה - עילת פינוי
337.....	1. כללי
2. תפיסת ההלכה את עילת הנטישה בעבר, באשר לסעד מן	
343.....	הצדק
3. תביעה לפינוי מושכר בטענה לנטישת המושכר ולא-תשלום דמי	
345.....	שכירות
4. האם קמה לתובע עילת פינוי המושכר בגין נטישת המושכר והן עילת	
פינוי בגין הפרת הסכם השכירות על-ידי הנתבע, וכפועל יוצא מכך, האם	
לנתבע זכות להמשיך ולהחזיק במושכר כ"דייר מוגן" מכוח הוראות	
346.....	חוק הגנת הדייר
365.....	פרק י"ג: "הזדהות החזקות" וטענת הנטישה

פרק י"ד: סעד מן הצדק	367
1. המונח "צדק" - משמעותו ועקרונותיו	367
2. פירוש המונח "בנסיבות העניין" שבסעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר	369
3. מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק?	371
4. עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ינתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק?	372
5. טיב המושכר	373
6. מהות ההפרה	374
7. התנהגות הצדדים	374
8. האם הנזק שנגרם לבעל הבית ניתן לתיקון?	374
9. השיקולים הנבחנים על-ידי בית-המשפט עת מתן "סעד מן הצדק"	375
9.1 תיקון ההפרה וסבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות	375
9.2 הפרת חוזה השכירות ביודעין או הפרת הסכם הפשרה על-ידי דייר מוגן	377
9.3 גרימת נזק למושכר	380
9.4 התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם	381
9.5 אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר	381
9.6 אי-מתן שטרות לאבטחת תשלום דמי שכירות	384
9.7 שינוי מטרת השכירות	385
9.8 האם דוחק הוא סיבה למתן סעד מן הצדק?	386
9.9 המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול במתן או אי-מתן סעד מן הצדק	386
10. שיקוליו של בית-משפט שלערעור בשאלת מתן סעד מן הצדק	386
11. מתן סעד מן הצדק בשנית	388
פרק ט"ו: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יד	391
1. כללי	391
2. שינויים במושכר וויתור על ההפרה	392
3. קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי	392
4. טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו בפסק-דין	398
פרק ט"ז: סייג לפינויים מסויימים	399
פרק י"ז: מתן אורכה לפינוי	401
פרק י"ח: פסק-דין הושג במרמה	403
פרק י"ט: אין פינוי אלא על-פי פסק-דין	405
פרק כ': סוגיות שונות	409

1. במקרה הנדון לא עלה ביד התובע להוכיח כי המנוח נטש את המושכר, וכי לפיכך אין לראות בנתבעת 1, בת זוגו, דיירת מוגנת נגזרת בהתאם לסעיף 20(א) לחוק הגנת הדייר 409

2. עילת הנטישה הוכרה בפסיקה כעילת פינוי נוספת מעבר לעילות המנויות בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר 409

3. לצורך הכרה בתובע כדייר נדחה עליו לעמוד בתנאי סעיף 27 לחוק הגנת הדייר 409

4. עילת הנטישה איננה מנויה בחוק, והיא התווספה על-ידי בתי-המשפט לרשימת עילות הפינוי המנויות בסעיף 131 לחוק, על רקע מטרתו הסוציאלית להבטחת קורת גג או מקום עסק לדייר 409

5. אנו מוצאים כי נכון לאמץ את הקביעה המקובלת בפסיקת בתי-משפט השלום כי דיירות משנה מוגנת אינה ניתנת להסבה מכוח הוראת סעיף 23 לחוק הגנת הדייר, וכי הזכות היחידה הניתנת להסבה מכוח הוראת סעיף זה היא דיירות מוגנת בלבד 409

6. בכל הנוגע לזכות הדיירות המוגנת מכוח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, בית-המשפט סבור שטענת הנתבעים לפיה לא ניתן למכור את הנכס, משום שהוא אינו רשום על-שם השותפים, אינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם טענתם לזכות דיירות מוגנת בו, כאילו היה רשום 410

7. נמצא, איפוא, כי תנאי להעברת זכות דיירות מוגנת עסקית הוא המשך ניהול העסק המקורי שניהל הדייר החוזי, לפי מטרת השכירות כאמור בהסכם השכירות 410

8. במקרה הנדון נוכח הפסיקה הנוהגת, ברי כי אם הנתבע זכאי לפיצוי, הרי שזה ייבחן בנוגע להשקעותיו המוכחות, שהיו בהן כדי להשביח את המקרקעין. טענתו כי יש לנהוג כלפיו כאילו היה דייר מוגן, אף שמסכים הוא שחוק הגנת הדייר לא חל ואין בידי חוזה שכירות, אינה מתקבלת על הדעת. גם דייר מוגן שלא שילם דמי מפתח, לא שילם דמי שכירות, הפר חוזה ובנה ללא היתר, השתמש במושכר לצרכים מסחריים, ולא רק למגורים, סביר שיפונה מהמקרקעין ללא פיצוי, ואם יינתן לו סעד מן הצדק הרי שזה יותנה בתנאים, לרבות פיצוי הבעלים ולא ההיפך 410

שער ב': עילות פינוי וסילוק יד - שכירות בלתי-מוגנת. 411.....

פרק א': כללי 411

פרק ב': אבחנה בין שכירות ורישיון במקרקעין 413

פרק ג': שכירות בלתי-מוגנת - עילות לסילוק יד 415

1. מבוא 415

2. תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס 420

3. תביעה לסילוק יד - הפרת חוזה שכירות - ופיצוי מוסכם 421

4. סילוק יד וחוב ערבים בתשלום חוב דמי השכירות וחובים אחרים 421

5.	תביעה לסילוק יד של שותף שנותר במושכר.....	423
6.	סילוק יד והשכרת-משנה.....	423
7.	סילוק יד - דמי שכירות ושכר ראוי.....	424
8.	הלכות שונות.....	428
8.1.	הפרת חוזי שכירות ושכירות לתקופה בלתי-מוגדרת.....	428
8.2.	הגנת "דירת המגורים" במקרה פינוי הדייר בהליכי הוצאה לפועל למימוש משכנתא קיימת אלא אם נשללה מפורשות.....	430
8.3.	סיכולו של חוזה שכירות.....	431
8.4.	טענת חוזה שכירות כטענת הגנה ומהותו של חוזה שכירות כחוזה אחיד.....	432
8.5.	האם השקעה בהקמת מבנה יכולה להחשב כדמי שכירות?.....	432
8.6.	קיימות נסיבות כאלה שבהן אף אם הודיע השוכר על מימוש האופציה בהודעה בעל-פה הרי בכך מילא אחר חובתו לפי חוזה השכירות הגם שהודעה זו בעל-פה ולא בכתב.....	433
8.7.	טענה בדבר קיומו של סיכול חוזה השכירות.....	435
8.8.	בשאלת מימוש אופציה לשנת שכירות נוספת אל מול שלוח של בעל הנכס - עם תום תקופת שתי האופציות על הצדדים לכרות הסכם חדש או להתחייב במסמך בכתב על הארכת הסכם השכירות.....	436
8.9.	פרשנותו של סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה.....	438
9.	הנתבע הפר את הסכם השכירות הפרה יסודית בגין אי-תשלום דמי שכירות ולכן לתובע קמה עילה לביטול ההסכם.....	441
10.	גם אם יקבע שהשוכרת עומדת בתנאי סעיף 18(א) בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), בשל כך שמגפת הקורונה היא אירוע מסכל הפוטר חלקית או באופן מלא מתשלום דמי השכירות בתקופה שלא ניתן היה בכלל להפעיל אולם האירועים, הרי שמעת שדמי השכירות אינם משולמים עומדת למשכירה הזכות לפנות את השוכרת.....	444
11.	בקשת נאמן לפטור מתשלום דמי שכירות בתקופת הקורונה.....	444
12.	תביעה לפינוי עקב אי-תשלום דמי שכירות - טענת הגנה תקופת הקורונה.....	444
13.	האופן בו מפעיל הנתבע את האכסניה שבנכס, מהווה הפרה של הסכם השכירות, כך בהיבט של המטרדים הנוצרים כתוצאה מהפעלתה, וכך בהיבטים של ניהול האכסניה ללא רישיון עסק.....	446
14.	האם נכרת חוזה שכירות חדש בין הצדדים למרות שלא נחתם?.....	446
15.	למשיבה נתונה הזכות לבטל את ההסכם עם המערערים בגין אי-קיום חובותיהם כשוכרים על-פי דין, ובשל התרשמותה כי המערערים לא מתכוונים לקיים את ההסכם ככתבו וכלשונו גם בהמשך הדרך.....	447
	שער ג': סילוק יד ורשות במקרקעין.....	449
	פרק א': מבוא.....	449

455	פרק ב': רישיון חינוך - יצירתו ודרכי ביטולו
463	פרק ג': רשות בתמורה - מהותה וביטולה
	פרק ד': ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות -
467	פיצויים
467	1. ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו
468	2. ביטול רישיון חינוך
471	3. ביטול רישיון בתמורה
471	4. התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים
	פרק ה': נטל הראייה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של
481	הרשות
483	פרק ו': הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס
	פרק ז': סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש
485	ראויים
	שער ד': המדינה - מינהל (רשות) מקרקעי ישראל
487	ושלוחותיהן
487	פרק א': כללי
491	פרק ב': הלכות שונות
491	1. עשיית דין עצמי
495	2. בר-רשות ומינהל מקרקעי ישראל
498	3. תביעה על-פי סעיף 16 לחוק המקרקעין
498	4. חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981
504	5. המינהל ומחזיקים שונים
506	6. רשות להתגונן בפני תביעה לסילוק יד
506	7. חליף הטוען להתיישנות במקרקעין
507	8. עבירותה של הרשות במקרקעין
507	8.1 כללי
510	8.2 סיווגה ותוכנה של ה"זכות" כשאינה
	8.3 ההשלכות של הוראות חוק הירושה, התשכ"ה-1965 על הזכויות
	של "הבן הממשיך" כאשר מדובר בעצם בהתייחסות לעבירות זכותם
513	של הורים שהם עצמם לא היו אלא ברי-רשות בנכס
521	8.4 עבירותה של זכות קניינית
	9. במקרה דנן, הנתבע לא הוכיח כי קיבל רשות מפורשת להשתמש
	במקרקעין. כמו-כן, הוא לא הוכיח כי השקיע במקרקעין השקעה
	ניכרת, אלא רק טען זאת בעלמא, וללא כל פירוט או הוכחה של היקף
	ההשקעה ושוויה. ממילא, אותה השקעה נטענת לא הייתה בהסכמת
	הבעלים, היינו בהסכמת התובעת. התובעת ציינה הן בתכתובות לאורך
	השנים והן בדו"חות הפיקוח, כי הבניה והשימושים במקרקעין אינם
	כדין, ונעשו ללא היתר, באופן אשר מפר את השימושים המותרים
526	במקום

שער ה': סילוק יד - יחסים מיוחדים של שותפות במקרקעין (בעלות משותפת) ויחסים משפטיים בין דיירי בית משותף..... 527

פרק א': בעלות משותפת..... 527

1. מבוא..... 527

2. תביעות בין שותפים..... 530

3. זכות השותף לעשות בחלקו..... 536

3.1 כללי..... 536

3.2 האם רשאי שותף להשכיר חלקו לאחר?..... 537

3.3 שותף רשאי לתת חלקו במקרקעין כמתנה לאחר..... 540

3.4 שותף יכול לשעבד במשכנתא את חלקו בנכס המשותף..... 540

3.5 שותף יכול למכור את חלקו בנכס המשותף..... 541

3.6 שותף רשאי לרשום זכות קדימה על חלקו הבלתי-מסויים בנכס משותף לטובת אדם אחר..... 541

3.7 האם שותף יכול לרשום זיקת הנאה על חלקו הבלתי-מסויים בנכס המשותף?..... 541

3.8 הענקת זכות שימוש..... 542

3.9 פירוק שיתוף..... 542

פרק ב': הבית המשותף..... 545

1. מבוא..... 545

2. הסמכות ביישוב סכסוכים בבית משותף..... 545

3. דיון בסכסוך..... 556

4. אכיפת החלטות וצווים של המפקח..... 557

5. ערעור על החלטת המפקח..... 558

6. הרחבת דירה - חריגה ופיצוי..... 560

7. הנחת רשת..... 561

8. אין בעל דירה רשאי להקים מחיצה מפרידה בין החניה הצמודה לו לבין חניה סמוכה..... 562

9. האם יש להורות לנתבעת מס' 2 לסלק מגג הבית אשר הוצמד לדירת התובעת מתקנים המשמשים אותה, ובכללם, מנוע מקרר, מנוע מזגן וצלחת לוויין?..... 562

10. בקשה למתן צו עשה זמני, המורה למשיבות לאפשר למבקש שימוש במכונת כביסה בחדר כביסה קומתי (רכוש משותף) בבית משותף - הבקשה נדחתה..... 563

11. כיצד יש לחלק את זכות השימוש בחניה בודדת שנבנתה בחצר הבית ומהווה רכוש משותף בין כלל בעלי הדירות בבית?..... 563

12. תביעה למתן צו עשה המורה לבעלים של דירה בבית המשותף לסלק ידם משטח חניה בחניון הבית המשותף - התביעה התקבלה..... 564

שער ו': עילות פינוי וסילוק יד והדיור הציבורי	565
פרק א': מבוא	565
1. פינוי מדירה הנמנית על מאגר דירות הדיור הציבורי	565
2. פרק הזמן של ארבע שנים, הוא תנאי לקבלת המעמד של דייר ממשיך	566
3. הנתבע לא התגורר עם הדיירת החוזית	567
4. חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, הסדר ישן וחדש	568
5. רצף מגורים בדירה בהקשר של "דייר ממשיך"	569
6. הונאה מכוונת	570
7. משך זמן ההיעדרות מהדירה בה נטען למגורים אינו יכול לשמש מודד בלעדי ומספיק	572
8. החלטה של הרשות בעניין דיור ציבורי ניתן להשיג עליה אך ורק בדרך של הגשת עתירה מנהלית	573
9. טענת הנתבע שזכויותיו באות מכוח הזכויות של הוריו	574
10. הוכחת הטענה למגורים בדירה	575
11. זכויות ידועים בציבור	576
12. זכאות להחזיק בדירת עמידר - דייר ממשיך	577
13. הדייר אינו עונה להגדרת דייר ממשיך בחוק - התיקון שבחוק טרם חל על הנתבע בפועל	578
14. הנתבע הוכיח רצף מגורים המזכה אותו במעמד של דייר ממשיך, ללא קשר לעמידתו בכללים ביחס למצבו האישי כזכאי לדיור ציבורי	580
15. אין מדובר "במשחק מכור"	582
16. מגורים רצופים בדירה להוכחת טענת דייר ממשיך	583
17. ביקורי המעגל אינם בהכרח חזות הכל	584
18. העדים יותר מכל ביקור ארעי של גורם רשמי כזה או אחר, יכלו ללמד על-כך כי הנתבעת אכן גרה בדירה בפועל	585
19. בית-המשפט לעניינים מינהליים לא ייטה להתערב בהחלטותיה של רשות מנהלית	586
20. בקשה על החלטה המונעת את זכות הגישה והאפשרות לנקוט בהליך	587
21. החזקה בדירה לגביה ניתן פסק-דין לפינוי	589
22. לא ניתן לאשר דור שני כדייר ממשיך	590
23. פרק הזמן הדרוש לגיבושה של זכות ל"דייר ממשיך" טרם פטירתו של המנוח	591
24. היקף הביקורת השיפוטית על ועדת האכלוס העליונה מוגבל	593
25. פינוי דייר ממשיך	595
26. נטל ההוכחה של דייר ממשיך	596
27. בחינה מיהו דייר ממשיך, תהייה בחינה דווקנית ומדוקדקת	597

28.	דייר ממשיד לא יהא זכאי להמשיך להתגורר בדירה הציבורית ויאלץ לפנותה, אלא אם הוא זכאי לדיור ציבורי בעצמו	598.....
29.	אי-מיצוי הליכים, בבקשה להכרה כדייר ממשיד	600.....
30.	הנטל להוכחת את דבר מגורים	602.....
31.	היעדרות מהדירה במהלך התקופה הרלוונטית בגין מאסר	602.....
32.	הכרה כדיירת חוקית לעניין דיירת ממשיכה	603.....
33.	הקריטריונים הקבועים בנוהל לדייר ממשיד	604.....
34.	משקלן המצטבר של ראיות להוכחת טענת דייר ממשיד	605.....
פרק ב': פינוי דייר במסגרת הדיור הציבורי	607.....	
1.	ניתוק רצף המגורים	607.....
2.	סילוק תביעה על-הסף - צעד חריף וקיצוני	608.....
3.	הנתבע לא רכש את הדירה ולכן אין לו בה זכויות קנייניות	609.....
4.	עיכוב ביצוע של פסק-דין חלוט לפינוי	611.....
5.	עילה לפינוי מדיור ציבורי	612.....
6.	המבחנים לקביעת נטישת דירה	615.....