

תוכן עניינים

חלק א': כללי	1
שער א': תחולת הדינים השונים על תחום הדיור הציבורי	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972	5
פרק ג': שכירות בלתי-מוגנת	9
1. כללי	9
2. הצעת חוק השכירות והשאלה	9
3. חוק השכירות וחוקים אחרים	10
פרק ד': חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969	13
1. שכירות על-פי חוק המקרקעין	13
2. דינה של שכירות קצרה	15
3. יצירת קשר השכירות	20
4. רישום שכירות לתקופה העולה על עשר שנים	21
5. שכירות לתקופה קצרה שניתן להאריכה ליותר מעשר שנים	21
6. שכירות לתקופה ארוכה שניתן לקצרה לתקופה שאינה עולה על עשר שנים	22
7. שכירות דחוייה	23
8. שכירות שאינה טעונה רישום	23
9. נפקותו של סעיף 79(א) לחוק המקרקעין	26
10. שכירות נוגדת קצרה - סעיף 80 לחוק	26
11. השאלה - סעיף 83 לחוק	28
12. חוק המקרקעין וחוקים אחרים - סעיף 84 לחוק	30
13. פיגור בדמי שכירות - לא הוכחה הסכמה להסדרת החוב - סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה	32
פרק ה': חברות הדיור הציבורי והוראות חוק המקרקעין	35
1. סעד הצהרתי על בעלות - תשריט אינו מעיד על זכויות המערער במקרקעין	35
2. תביעה לסילוק יד - זכויות בנכס	36
3. סעד הצהרתי - זכות חכירה	37
4. רכישת זכויות בדירה	38
5. סמכות בית-משפט - סעיף 145 לחוק המקרקעין	39
6. פלישה - סעד זמני - מאזן הנוחות	41
7. שטרי המכר של העסקאות - ביטול רישום הזכויות	42
8. החוזה עליו חתם התובע ביחס למקרקעין נשוא התביעה, אל מול חברת עמידר, אינו מתמצה בקבלת זכויות בדירה בלבד	43

9.	קיום זכות חכירה - הסכם יפורש בראשו ובראשונה על יסוד	
45	לשונו	
10.	רישום בית משותף	47
11.	פינוי שטח שלא נכלל בעסקת המכר וזאת כתנאי לחתימה על הסכם	
49	המכר	
12.	זכויות בחלקה שהופקעה	50
13.	אי-גילוי פגמים נסתרים וליקויי בניה קשים	51
14.	הסרת תוספת בניה מסוכנת	51
15.	איש מן הנתבעים לא הוכיח קיומה של זכות במקרקעין הסותרת	
52	את המרשם	
16.	עשיית דין עצמי	57
17.	רישיון במקרקעין	58
18.	נזקי רטיבות	59
19.	הנתבעים לא עמדו בנטל לסתור את האמור במרשם	60
20.	מידת הרלוונטיות של הבדיקה המבוקשת להליך הספציפי	61
21.	החזקה כשלעצמה, גם כשהיא נמשכת שנים ארוכות, אינה גוברת על	
63	זכות הבעלות של התובעת במקרקעין	
22.	רישום הבניין כבית משותף	64
23.	שימוש במחסנים ובחצר	65
24.	חיוב לרכוש את החלק נשוא הפלישה	66
25.	רישום לקוי של הזכויות בדירה	67
26.	הכרעה בטענת התיישנות הינה תלויה עובדות	69
27.	סילוק יד - ההנחה העובדתית עליה מבוסס טיעון ההגנה	
70	שגויה	
28.	חוב דמי שימוש - חזרה מהסדר דיוני	71
29.	רשות חינם הניתנת לביטול בכל עת	73
30.	נזקי רכוש כתוצאה מקריסת עץ	74
31.	סכסוך בנוגע לחיוב בהוצאות עבודות שבוצעו במסגרת צו סכנה	
75	מסור באופן ייחודי למפקח על הבתים המשותפים	
32.	לא הושלמה עסקת מכר - פיצול סעדים	77
33.	הנתבעת לא עמדה בהתחייבותה בחוזה לגרום לרישום זכויות	
79	התובעים בדירה בפנקסי המקרקעין בתוך פרק זמן סביר	
34.	עבודות נדרשות להסרת צו סכנה	80
35.	אין שום סיבה המונעת את פינוי הנתבעים מן המושכר	81
36.	הפקת רווח משימוש מקרקעין	84
37.	נכס ששינה יעודו ממספרה למסעדה לא מעיד שמדובר בשני נכסים	
85	שונים	
87	פרק ו': חוק הדיור הציבורי	
87	1. כללי - הצעת החוק	

2. תזכיר חוק לתיקון חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) (תיקון מס' 87), התשע"ח-2017.....	87
שער ב': חברות הדיור הציבורי ודיני המכרזים	91
פרק א': גופים דו-מהותיים	91
פרק ב': החלת דיני המכרזים על גופים דו-מהותיים	93
פרק ג': תחולת המשפט הציבורי ופרטי על חברות הדיור הציבורי	97
פרק ד': דוגמאות ותקדימים	99
1. הקפאת הליכי מכרז - פירושו של הסכם פשרה	99
2. השלמת הליך מכרז - סמכות מקומית	100
3. פטור ממכרז - זכויות קנייניות במקרקעין שלא הוקנו על דרך של מכירה ו/או חכירה מפורשת מטעם הרשות	102
4. זכיה במכרז - אחריות למצבן הפיזי של דירות	103
5. פרסום מכרז פומבי לרכישת זכות הבעלות בנכס על זכויות הבניה שבו, היא תוצאה מתבקשת	105
6. התקשרות משרד לביצוע עבודה או לרכישת שירותים אינה טעונה מכרז אם היא התקשרות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים	107
חלק ב': דיירות מוגנת והדיור הציבורי - דין וההלכה .	109
שער א': תחולתו של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-	109
1972	109
פרק א': הגדרת מונחים בחוק הגנת הדייר	109
1. כללי	109
2. המונח "בית עסק"	110
3. המונח "בן זוג" או "ידוע בציבור"	110
4. המונח "בעל בית"	112
5. המונח "דייר" ו"דייר-משנה"	114
6. המונח "דירה"	116
7. המונח "דמי מפתח"	117
8. המונח "ילד"	119
פרק ב': מושכרים לגביהם חל או לא חל חוק הגנת הדייר	121
1. מבוא	121
1.1 מושכרים לגביהם חל החוק	121
1.2 מושכרים לגביהם לא יחול החוק	121
2. "גינה" או "חצר" - סעיף 2 לחוק	123
3. קרקע שאין עליה בניין - סעיף 3 לחוק	126
4. משק חקלאי	128
5. שכירות ארוכת טווח	130
6. שכירות למטרות פרסומת או ראויה	131

131.....	7. שכירות בבית אירוח.....
132.....	8. דירת שירות.....
9. נכס שנתפנה, נכס שהוחזר בתשלום דמי מפתח, נכס שהוחזר על-פי	
133.....	הסכם, נכס פנוי (סעיפים 9-12 לחוק הגנת הדייר).....
133.....	9.1 כללי.....
134.....	9.2 סעיף 9 לחוק הגנת הדייר.....
135.....	9.3 סעיף 10 לחוק הגנת הדייר.....
137.....	9.4 היחס בין סעיף 10 לחוק הגנת הדייר ולסעיף 12 לחוק.....
138.....	10. בניינים חדשים ובניינים שבמפעל מאושר.....
142.....	11. היחס בין סעיף 14 לבין סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר.....
146.....	12. מושכר מעורב.....
149.....	פרק ג': התנאה על הגנת החוק
149.....	1. כללי.....
149.....	2. סעיף 16 לחוק הגנת הדייר.....
152.....	3. שכירות ראשית ושכירות-משנה - סעיף 17 לחוק הגנת הדייר.....
154.....	4. תחולה על המדינה - סעיף 18 לחוק הגנת הדייר.....
	שער ב': דיירים על-פי חוק - סעיפים 19 עד 40 לחוק הגנת
155.....	הדייר
155.....	פרק א': מבוא
159.....	פרק ב': דייר לאחר תום תקופת השכירות
159.....	1. כללי.....
159.....	2. משמעותו של סעיף 19(א) לחוק הגנת הדייר.....
167.....	פרק ג': דייר של דירה שנפטר
167.....	1. מבוא.....
167.....	2. בן זוג, ילדים וקרובים.....
	3. הפסק ההגנה - דייר שרכש דיירות מכוח סעיף 20 לחוק הגנת הדייר
	ונפטר - מה דינו של מי שרוצה להמשיך ולטעון מכוח סעיף 20 לחוק
172.....	לדיירות מוגנת.....
178.....	4. מעמדו של עובר מכוח סעיף 20 לחוק הגנת הדייר.....
	פרק ד': דייר של דירה שנפרד או שנתגרש - סעיף 21 לחוק הגנת
181.....	הדייר
	פרק ה': דייר של דירה שזנח את משפחתו - סעיף 22 לחוק הגנת
183.....	הדייר
	פרק ו': דייר של בית עסק שנפטר, נפרד, נתגרש, זנח משפחתו - סעיפים
187.....	23 עד 29 לחוק הגנת הדייר
187.....	1. כללי.....
188.....	2. סעיף 23 לחוק הגנת הדייר.....
191.....	3. הפסק ההגנה - סעיף 27 לחוק הגנת הדייר.....
192.....	4. סמכויות בית-המשפט - סעיף 28 לחוק הגנת הדייר.....

פרק ז': דייר-משנה שהפך לדייר - סעיפים 32 עד 30 לחוק הגנת הדייר	193
פרק ח': בעל בית שהיה לדייר - סעיף 33 לחוק הגנת הדייר	195
1. כללי	195
2. מהותו ומטרתו של סעיף 33 לחוק הגנת הדייר	198
3. הוראות סעיף 33 אל מול הוראות חוק ההוצאה לפועל והזכויות הנגזרות מהוראות חוקים אלה	203
4. בעלים משותפים - בני זוג - אימתי שותף יזכה בהגנת החוק?	213
5. סעיף 33 לחוק הגנת הדייר והוראות פקודת פשיטת הרגל (בוטלה ביום 15.09.19)	226
6. "חוכר לדורות" וסעיף 33 לחוק הגנת הדייר	232
פרק ט': דין שותפות - סעיף 34 לחוק הגנת הדייר	235
פרק י': שימוש משותף - סעיף 35 לחוק הגנת הדייר	237
שער ג': שינוי מטרה ושינויים במושכר - סעיף 37 לחוק הגנת הדייר	241
פרק א': הדין	241
פרק ב': כללי	243
שער ד': דמי שכירות בדירות - סעיפים 41 עד 51 לחוק הגנת הדייר	249
פרק א': הפחתות בגין תשלום דמי מפתח	249
פרק ב': קיומה של דרישה להעלאת דמי שכירות	253
פרק ג': הגדרות, שיעורים ותשלום מעבר למותר - סעיפים 43 עד 41 לחוק הגנת הדייר	255
פרק ד': תיאום דמי שכירות - סעיף 44 לחוק הגנת הדייר	259
פרק ה': תקנות-משנות - סעיפים 42, 45, 47 לחוק הגנת הדייר	261
פרק ו': דמי שכירות בשכירות-משנה - סעיף 49 לחוק הגנת הדייר	265
פרק ז': קביעת דמי השכירות על-ידי הצדדים - סעיף 50 לחוק הגנת הדייר	267
פרק ח': פסיקת דמי השכירות על-ידי בית-הדין - סעיף 51 לחוק הגנת הדייר	269
שער ה': דמי שכירות של בתי עסק - סעיפים 52 עד 57 לחוק הגנת הדייר	275
פרק א': קביעת דמי שכירות ודמי שכירות מירביים - סעיפים 52 ו-52א לחוק הגנת הדייר	275
1. כללי	275
2. קיומה של דרישה להעלאה בשכר הדירה	279
3. הפחתות מדמי השכירות	280

4.	קביעת דמי השכירות בבתי עסק לגביהם אין תחולת מקסימום	281
4.1.	עסקים פטורי מקסימום	281
4.2.	חישוב דמי השכירות בעסקים פטורי מקסימום	295
	פרק ב': דמי שכירות מוסכמים, דמי שכירות בשכירות-משנה, בית עסק בבניין מיוחד שהושלם לאחר 01.01.46 - סעיפים 53, 54 ו- 55 לחוק הגנת הדייר	299
1.	דמי שכירות מוסכמים (סעיף 53 לחוק הגנת הדייר)	299
2.	דמי שכירות בשכירות-משנה (סעיף 54 לחוק הגנת הדייר)	300
3.	בית עסק בבניין מיוחד שהושלם לאחר 01.01.46 (סעיף 55 לחוק הגנת הדייר)	300
	פרק ג': הוראות משלימות - סעיף 56 לחוק הגנת הדייר	301
	פרק ד': פסיקת דמי שכירות מחדש - סעיף 57 לחוק הגנת הדייר	303
	שער ו': הפחתות בדירות ובבניית עסק - סעיפים 58 עד 61 לחוק הגנת הדייר	309
	פרק א': הדין	309
	פרק ב': כללי	311
	שער ז': שירותים ותיקונים - סעיפים 62 עד 73 לחוק הגנת הדייר	313
	פרק א': הדין	313
	פרק ב': ניקוי ואחזקה וביצוע חיובים של בעל הבית	319
	פרק ג': אחזקת הבית והתיקונים	321
1.	כללי	321
2.	הפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין	321
	שער ח': דמי מפתח	325
	פרק א': הזכות לדמי מפתח וחלוקתם - סעיפים 74 עד 84 לחוק הגנת הדייר	325
1.	הגדרות ומונחים	325
1.1.	דייר מוגן	325
1.2.	"דייר-משנה" מוגן	326
1.3.	"דייר יוצא"	326
1.4.	"דייר מוצע"	326
1.5.	"דייר נשאר"	326
1.6.	"בעל הבית"	327
1.7.	דמי מפתח	327
1.7.1.	משמעות המושג "דמי מפתח"	327
1.7.2.	האם שיפוצים ייחשבו כדמי מפתח?	329
2.	זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח (סעיף 74 לחוק הגנת הדייר)	330

2.1 על-מנת שייפסק שדייר מוגן נטש את המושכר, על בעל הבית להוכיח כי הדייר איננו מחזיק במקום חזקה פיזית, וכי אין לו כל כוונה לחזור ולהחזיק במושכר.....	331
2.2 אי-מילוי של תנאי בדבר תשלום דמי מפתח מפקיע מדייר את זכותו להיות "דייר מוגן".....	333
2.3 הצהרה בדבר העברת זכות דיירות מוגנת.....	333
3. חלקם של הדייר היוצא ובעל הבית בדמי המפתח (סעיפים 75 עד 79 לחוק הגנת הדייר).....	334
4. מוניטין בבית עסק (סעיף 81 לחוק הגנת הדייר).....	337
5. שינויים ושכלולים במושכר (סעיף 82 לחוק הגנת הדייר).....	341
6. דין הסכם בדירה (סעיף 83 לחוק הגנת הדייר).....	342
7. דין הסכם בבית עסק (סעיף 84 לחוק הגנת הדייר).....	343
פרק ב': נוהל וסדרי דין לעניין דמי מפתח.....	347
1. הדייר היוצא מציע דייר במקומו (סעיפים 85 עד 98 לחוק הגנת הדייר).....	347
1.1 הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע (סעיף 85 לחוק הגנת הדייר).....	347
1.1.1 השגת הרשאה של בית-המשפט היא תנאי למימוש זכותו של הדייר היוצא לחלקו בדמי המפתח.....	349
1.1.2 חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה שכירות - יש בכך משום כרסום במעמד כ"דייר מוגן".....	351
1.2 תשובת בעל הבית (סעיף 86 לחוק הגנת הדייר).....	352
1.3 כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח (סעיף 87 לחוק הגנת הדייר).....	353
1.4 כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח (סעיף 88 לחוק הגנת הדייר).....	354
1.5 כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח (סעיף 89 לחוק הגנת הדייר).....	356
1.6 כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי המפתח (סעיף 90 לחוק הגנת הדייר).....	356
1.7 פסק-דין פינוי נגד הדייר היוצא (סעיף 91 לחוק הגנת הדייר).....	356
1.8 התיישנות (סעיף 92 לחוק הגנת הדייר).....	357
2. בקשת רשות ומתן הרשות (סעיפים 93, 94, 95 לחוק הגנת הדייר).....	359
3. מהו טעם סביר להתנגדות בעל הבית להעברת המושכר?.....	363
4. יישומו של סעיף 95 לחוק ביחס לסבירות התנגדותו של בעל הבית להעברת זכויות במושכר כאשר שיקוליו נבנים על גובה דמי השכירות ודרך קביעתם.....	368
5. דייר שהוא גוף מאוגד (סעיף 96 לחוק הגנת הדייר).....	371

6. מטבח או חדרי שרות משותפים לכמה דיירים (סעיף 97 לחוק הגנת הדייר).....	372
7. דייר מוצע - דייר לפי חוק (סעיף 98 לחוק הגנת הדייר).....	374
8. תביעת פינוי ובקשת רשות (סעיפים 99-100 לחוק).....	375
9. הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו (סעיפים 101 עד 104 לחוק הגנת הדייר).....	378
10. אחריות אזרחית ופלילית (סעיפים 105 עד 109 לחוק הגנת הדייר).....	379
11. דין דייר-משנה לעניין דמי מפתח (סעיפים 110-114 לחוק).....	380
11.1 תחולה (סעיף 110 לחוק הגנת הדייר).....	380
11.2 טעם להתנגדות לדייר (סעיף 111 לחוק הגנת הדייר).....	380
11.3 חיוב הדייר בדמי מפתח (סעיף 112 לחוק הגנת הדייר).....	380
11.4 זכותו של דייר-משנה יוצא לדמי מפתח (סעיף 113 לחוק הגנת הדייר).....	380
11.5 זכותו של בעל הבית בדמי מפתח (סעיף 114 לחוק הגנת הדייר).....	381
12. דין צו דיור לעניין דמי מפתח (סעיפים 115 עד 119 לחוק הגנת הדייר).....	382
13. דמי מפתח בהעברת מניות בחברת מעטים (סעיף 120 לחוק הגנת הדייר).....	383
14. דמי מפתח בחילופי שותפים והעברות וחילופין תוך שנתיים (סעיפים 121 ו-122 לחוק הגנת הדייר).....	389
15. קביעה בבית-הדין (סעיף 123 לחוק הגנת הדייר).....	390
16. חישוב תקופת ההחזקה (סעיף 124 לחוק הגנת הדייר).....	390
שער ט': דין משכיר ציבורי לעניין דמי מפתח - סעיפים 125 עד 130 לחוק הגנת הדייר	391
פרק א': הדין.....	391
פרק ב': כללי.....	393
שער י': בית-דין לשכירות	395
פרק א': הדין.....	395
פרק ב': סמכות בית-הדין לשכירות.....	397
שער י"א: הוראות שונות	401
פרק א': הדין.....	401
פרק ב': פטור מרישום בפנקסי מקרקעין.....	405
פרק ג': דמי מפתח של בית עסק בפשיטת רגל או בפירוק.....	407
פרק ד': תחילת דמי השכירות החדשים.....	409
שער י"ב: תאגידים ציבוריים והדייר המוגן - דוגמאות ותקדימים	411

411	פרק א': מבוא.....
413	פרק ב': דוגמאות ותקדימים.....
413	1. המשכיותה של דיירות מוגנת.....
413	2. זכויות בכל המבנה.....
416	3. תנאים לעיכוב פסק-דין.....
417	4. עלול להיות מצב של פסיקות סותרות של שני בתי-משפט.....
418	5. דיירים מוגנים בחלק מהנכס.....
419	6. זכות לדיירות מוגנת.....
420	7. נכס משותף.....
421	8. חזקת השיתוף לא חלה על זכות דיירות מוגנת.....
422	9. תיקון הנכס.....
423	10. היקף השטח עליו חולשות זכויות המוגנות של המנוח.....
425	11. שרשרת העברת הזכויות במושכר.....
426	12. הצהרה בדבר דיירות מוגנת ותביעת נזקים - מעוול בעוולה אזרחית.....
428	13. העברת זכויות הדיירות המוגנת בנכס.....
430	14. ליקויים במבנה.....
432	15. תשלום הפרשי ריבית והצמדה בגין עלויות תיקונים לדירה.....
433	16. זכות לדרישת החזר עלויות התיקונים.....
434	17. תוספות בניה, החזקה במקרקעין ואי-תשלום דמי שכירות.....
437	18. דיירות מוגנת ורכישת זכויות בחצר.....
439	19. חצר במחלוקת.....
440	20. מגורים בדירה שלא כדין.....
441	21. ביטול פסק-דין מחדלם של המבקשים - הסדרת תשלום.....
443	22. זכות לדיירות מוגנת - ראיות נוספות בערעור.....
	חלק ג': חוק זכויות הדייר הציבורי ותקנותיו - דין והלכה.....
445	שער א': הדין.....
445	פרק א': חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח-1998.....
451	פרק ב': חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998.....
461	פרק ג': תקנות זכויות הדייר בדיוור ציבורי.....
461	1. תקנות זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשס"א-2000.....
462	2. תקנות זכויות הדייר בדיוור הציבורי (מידע על זכויות), התשע"ז-2017.....
463	3. תקנות זכויות הדייר בדיוור הציבורי (הוראות לעניין הזכות למגורים בדירה ציבורית בעת פירוד), התשע"ה-2014.....
466	4. תקנות זכויות הדייר בדיוור הציבורי (קדימות בהתקנת דודי שמש), התשס"ח-2008.....

שער ב': דוגמאות ותקדימים	469
פרק א': דמי שכירות בדיוור הציבורי	469
1. תביעה לתשלום דמי שכירות - קבלת הנחה - פטור מאגרה	469
2. תשלום חוב של הדייר הקודם	470
3. ערבויות לשכירות בדיוור הציבורי	471
4. בקשה לקבלת הנחה נוספת בגין מגורי הבן בדירה	472
5. ניתן לכלול בחישוב ההכנסה המשפחתית את הכנסת בנותיהם הבגירות של העותרים	473
6. השלכות מרחיקות הלכת של נטישת הדירה	474
פרק ב': הזכות לרכוש דירה במסגרת החוק הדיוור הציבורי	477
1. הזכות לרכוש דירת דיור הציבורי	477
2. זכאות לרכישת דירה בדיוור הציבורי	478
3. הסתמכותם של הנתבעים על-כך שהם מתגוררים בדירה בזכות	479
4. אדם הרוכש אותה עבור בנו או בתו או אדם אחר, הוא אינו אדם חסר דירה	480
5. זכאות אישית לדיוור ציבורי	481
6. חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי כיום	482
7. הנתבע לא הוכיח את נטל הראיות מעל 50% שהוא עמד בתנאי החוק	484
8. תקיפה עקיפה של ההחלטה המינהלית	485
9. זכאות לשוב אל המושכר	486
10. הצורך בקיומם של קריטריונים ובהיצמדות אליהם, נובע מן החוסר הקבוע המוכר, בדירות במסגרת הדיוור הציבורי	487
11. זכאות לרכישת דירה	488
12. סעד חריג אשר ימנע מהשיבים "ליהנות" מדרך התנהלותם אשר הובילה לפקיעת זכאותו של העותר	490
13. הקצאת דירה קטנה לעותר עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי	493
14. החלטת הוועדה הציבורית שלא להעניק דיור ציבורי	494
15. עיכוב בהוצאת תעודת זכאות	496
16. תחולת החוק אינה רטרואקטיבית ועל-כן, העותרת אינה יכולה ליהנות ממנו	497
17. האפשרות להמשיך להתגורר בדירה כנגד תשלום שכר דירה ריאלי, או לרכוש את הדירה במחירה הריאלי	498
18. נוהל החלפת דיור	499
19. תכליתו ומטרתו הסוציאלית של חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי	500

20.	מתי זכאית החברה המשכנת להפסיק את התקשרותה עם דייר זכאי.....	501
21.	הגדרת הזכאות בנוהל הקצאת דירות.....	502
22.	פירוש המונח "בעלות".....	503
23.	בקשה להורות על נוהל הקובע את עצם חובת ההנמקה בקביעת זכאות לדיור ציבורי.....	504
24.	נוהל החזקה בדיור ציבורי.....	505
	פרק ג': דייר ממשיד.....	507
1.	פינוי מדירה הנמנית על מאגר דירות הדיור הציבורי.....	507
2.	פרק הזמן של ארבע שנים, הוא תנאי לקבלת המעמד של דייר ממשיד.....	508
3.	הנתבע לא התגורר עם הדיירת החוזית.....	509
4.	חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, הסדר ישן וחדש.....	510
5.	רצף מגורים בדירה בהקשר של "דייר ממשיד".....	510
6.	הונאה מכוונת.....	511
7.	משך זמן ההיעדרות מהדירה בה נטען למגורים אינו יכול לשמש מודד בלעדי ומספיק.....	513
8.	החלטה של הרשות בעניין דיור ציבורי ניתן להשיג עליה אך ורק בדרך של הגשת עתירה מנהלית.....	515
9.	טענת הנתבע שזכויותיו באות מכוח הזכויות של הוריו.....	516
10.	הוכחת הטענה למגורים בדירה.....	517
11.	זכויות ידועים בציבור.....	517
12.	זכאות להחזיק בדירת עמידר - דייר ממשיד.....	519
13.	הדייר אינו עונה להגדרת דייר ממשיד בחוק - התיקון שבחוק טרם חל על הנתבע בפועל.....	520
14.	הנתבע הוכיח רצף מגורים המזכה אותו במעמד של דייר ממשיד, ללא קשר לעמידתו בכללים ביחס למצבו האישי כזכאי לדיור ציבורי.....	522
15.	אין מדובר "במשחק מכור".....	523
16.	מגורים רצופים בדירה להוכחת טענת דייר ממשיד.....	524
17.	ביקורי המעגל אינם בהכרח חזות הכל.....	525
18.	העדים יותר מכל ביקור ארעי של גורם רשמי כזה או אחר, יכלו ללמד על-כך כי הנתבעת אכן גרה בדירה בפועל.....	526
19.	בית-המשפט לעניינים מינהליים לא ייטה להתערב בהחלטותיה של רשות מינהלית.....	527
20.	בקשה על החלטה המונעת את זכות הגישה והאפשרות לנקוט בהליך.....	528
21.	החזקה בדירה לגביה ניתן פסק-דין לפינוי.....	530
22.	לא ניתן לאשר דור שני כדייר ממשיד.....	531

23.	פרק הזמן הדרוש לגיבושה של זכות ל"דייר ממשיך" טרם פטירתו של המנוח.....	532
24.	היקף הביקורת השיפוטית על ועדת האכלוס העליונה מוגבל....	534
25.	פינוי - דייר ממשיך.....	535
26.	נטל ההוכחה של דייר ממשיך.....	537
27.	בחינה מיהו דייר ממשיך, תהייה בחינה דווקנית ומדוקדקת....	538
28.	דייר ממשיך לא יהא זכאי להמשיך להתגורר בדירה הציבורית ויאלץ לפנותה, אלא אם הוא זכאי לדיור ציבורי בעצמו.....	539
29.	אי-מיצוי הליכים, בבקשה להכרה כדייר ממשיך.....	541
30.	הנטל להוכחת את דבר מגורים.....	542
31.	היעדרות מהדירה במהלך התקופה הרלוונטית בגין מאסר.....	543
32.	הכרה כדיירת חוקית לעניין דיירת ממשיכה.....	544
33.	הקריטריונים הקבועים בנוהל לדייר ממשיך.....	545
34.	משקלן המצטבר של ראיות להוכחת טענת דייר ממשיך.....	546
35.	המנוחה התגוררה בדירה חודשים ספורים בלבד. היא לא ענתה על הגדרת "זכאי". ממילא, לא יכול היה הנתבע להיחשב דייר ממשיך אחריה. אף אם היתה המנוחה בגדר "זכאי", הנתבע אינו עומד בתנאים המצטברים. הוא אינו עונה להגדרה של "דייר ממשיך", שהרי הוא לא היה בן זוגה או הידוע בציבור של המנוחה בעת פטירתה.....	547
36.	הנתבע והעדים מטעמו מסרו גרסאות סותרות ביחס לשאלה מתי הנתבע חזר לגור עם אימו בדירה ולא ניתן היה לבסס עליהם ממצא. זאת, בצירוף דלות הראיות שהנתבע הציג מהשנים הרלוונטיות, מובילים למסקנה כי הנתבע לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח כי הוא עומד בתנאי הוראת המעבר לצורך הכרתו כדייר ממשיך.....	549
37.	הנתבע עונה לקריטריונים של "דייר ממשיך" - התביעה לפינוי נדחתה.....	547
38.	הראיות שהוצגו בפני הוועדה מתיישבות עם מסקנתה כי העותרת לא התגוררה כטענתה במועדים המזכים אותה במעמד של "דיירת ממשיכה", שכן אינה מקיימת איזה מהתנאים הנדרשים לקבלת זכאות להמשיך ולהתגורר בדירה כדיירת ממשיכה.....	549
39.	האם נדרש רצף מגורים בדירה ציבורית החל מהמועד הקובע בשנת 2009 ועד למועד עזיבת הדייר החוזי, על-מנת שדייר בדיור הציבורי יהיה זכאי להמשיך לגור בדירה בה התגורר עם בן משפחתו במעמד של "דייר ממשיך"?.....	549
40.	העותר אינו זכאי להיות דייר ממשיך, ומאחר שאינו נחשב דייר ממשיך לפי חוק זכויות הדייר, ואין הוא עומד בתנאים לזכאות לדיור ציבורי כשלעצמו, אין הוא בא בנעלי הזכאי שנפטר, "לכל דבר ועניין" כלשון סעיף 3(ב) לחוק זכויות הדייר, ואינו "יורש" את זכות רכישת הדירה מאביו המנוח.....	550

41. הנתבעת לא התגוררה בדירה במועד הקובע - לעניין המועד הקובע, הדו"ח היחידי שהיה רלוונטי הוא הדו"ח של אפריל 2009, דו"ח שכאמור לא צורף. על-כן, אילו הקביעה לעניין המועד הקובע היתה תלויה רק בדו"חות המעגל, אפשר שניתן היה להניח לטובת הנתבעים, שבמועד הקובע התגוררו בדירה ואז היה צורך לבחון אם התגוררו בה ברצף עד לפטירת הדיירת החוזית. אולם שעה שכאמור אין זה כך - הדבר לא נדרש 550.
42. נוכח העובדה שהעותר היה קטין בעת שאביו נפטר, לא ניתן היה לחתום עימו חוזה, אך אין בעובדה זו כדי לשלול את מעמדו של העותר כדייר ממשיך של אביו המנוח 550.
43. נקבע לא אחת כי דו"חות ביקורי המעגל, על-אף שמהווים בדרך-כלל ראיה בעלת משקל, אינם חזות הכל, והם מהווים ראיה מתוך כלל מסכת הראיות המשמשות לקביעה העובדתית בדבר מגוריו של הדייר הממשיך 550.
44. לאור הקביעה לפיה הנתבע עמד בנטל ההוכחה להראות שגר עם אימו המנוחה מאז עלייתו ארצה, לרבות במועד הקובע, הרי שמתקיימים בעניינו שני התנאים המצטברים, רצף מגורים של ארבע שנים לפני פטירת המנוחה ומגורים במועד הקובע, ומכאן שהנתבע עומד בתנאים המזכים אותו להיחשב כ"דייר ממשיך" ולהמשיך להחזיק בדירה והתביעה לסילוק ידי הנתבעים מן הנכס, נדחת 551.
45. הנטל להוכחת זכאות כ"דייר ממשיך" מוטלת על הדייר הטוען לכך. על-מנת לבסס את זכאותו, על הנתבע מוטל איפוא להוכיח כי הוא התגורר בדירה ברצף, מאז המועד הקובע - חודש אוגוסט 2009 ואילך 551.
46. החלטה זו התקבלה בלב כבד ובצער שעה שהנתבעים וילדיהם יאלצו לפנות את הדירה אשר אין כל מחלוקת שהיתה מקום מגוריהם החל משנת 2011. עם-זאת, המדובר בדירת קרקע המיועדת לנכים הרתוקים לכיסא גלגלים - משאב שלפי הנטען על-ידי התובעת, הוא קשה להשגה. מתן זכויות לנתבעים בדירה שבה אין להם כל זכות, יביא בהכרח לגריעתן של זכויות אלו ממי שאכן זכאים להן - תוצאה שאותה לא ניתן לקבל 551.
47. התיקון בחוק הדיור הציבורי צמצם את מעגל הזכאים למעמד "דייר ממשיך". בהתאם להוראות המעבר של החוק המתוקן נקבע כי סעיף 3 לחוק הדיור הציבורי כנוסחו ערב תחילת החוק ימשיך לחול רק על מי שביום 01.08.09 התגורר במשך 3 שנים לפחות עם הדייר החוזי 551.
48. אין בידי לקבל טענת העותרים ולפיה המועד הרלוונטי לבחינת רצף מגוריהם היה מועד פטירת אביהם 552.

49.	ככל שהנתבעת כיום זכאית ל"דירה ציבורית", הרי היא זכאית להחזיק בדירה כדיירת ממשכה. על-כן, ככל שהנתבעת תמציא אישור כי היא זכאית לדירה ציבורית, יהיה על התובעת לבחון פעם נוספת את מעמדה של הנתבעת עוד בטרם פינוי הדירה.....	552
50.	הנתבעת 2, עליה מוטל נטל השכנוע כי זכאית היא להמשיך להתגורר בדירה, לא הרימה נטל זה ולא הוכיחה כי בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק זכאית היא להמשיך להתגורר בדירה לאחר פטירת אימה המנוחה, ואף מן הראיות נראה כי הוכח פוזיטיבית שאין היא זכאית לכך.....	552
51.	אין כל ראיות "פורנזיות" ברורות המלמדות כי הנתבע עבר לגור בדירה עד תחילת שנת 2008, ובוודאי שאין ראיות "פורנזיות" המלמדות על רצף של מגורים בדירה עד פטירת המנוחה, כנטען. למעשה, המסמכים - ובעיקר דו"חות הערכת התלות של המל"ל אינם תומכים ואף סותרים באופן מובהק גירסה זו.....	552
52.	גם אם נכונה הפרשנות כי לא נדרשת נוכחות פיזית רצופה ומתמשכת לאורך כל התקופה הקובעת, הרי לקבוע ש- 85% היעדרות מן הארץ מהתקופה הקובעת, מהווה זכאות זו פרשנות מרחיבה במידה קיצונית אשר יש בה כדי לסכל את מטרת החוק.....	553
53.	החברה המשכנת אינה מוסמכת לקבוע זכאות לדיוור ציבורי, שכן סוגיה זו מונחת לפתחה של הוועדה העליונה הפועלת אצל משרד הבינוי והשיכון. בהתאם להחלטתה של הוועדה העליונה, העותרת תהיה רשאית לחדש פנייתה לוועדה בתוך שנה מיום מתן ההחלטה.....	553
54.	הנתבעת לא הוכיח רצף מגורים הנדרש להכרה בה כדיירת ממשכה. לכל היותר הוכיחה כי ניתנו הצהרות שקריות לתובעת משנת 2012, אולם גם אם ניתן היה להתגבר על המניעות הנובעות מהצהרות אלו, עדיין לא גרה הנתבעת בדירה ברצף הנדרש לצורך הקניית זכויות חוזיות בדירה כדייר ממשך.....	553
55.	דו"חות ביקורי המעגל אינם בהכרח חזות הכל. כך למשל, יכול שיפלו פגמים בדו"חות או באופן עריכתם, ויכול אף שתוגשנה למשיב ראיות מינהליות אחרות ובאלו יהא כדי להפחית ממשקלם של הדו"חות בעת הפעלת שיקול-הדעת המינהלי.....	553
56.	החלטת התובעת שלא לאשר לנתבע את מעמד הדייר הממשיך הינה סבירה. נוכח מסקנה זו דין תביעת הפינוי להתקבל.....	554
	פרק ד': פינוי דייר במסגרת הדיוור הציבורי.....	555
1.	ניתוק רצף המגורים.....	555
2.	סילוק תביעה על-הסף - צעד חריף וקיצוני.....	556
3.	הנתבע לא רכש את הדירה ולכן אין לו בה זכויות קנייניות.....	557
4.	עיכוב ביצוע של פסק-דין חלוט לפינוי.....	559
5.	עילה לפינוי מדיוור ציבורי.....	560

6.	המבחנים לקביעת נטישת דירה.....	563
פרק ה': תיקון ליקויים בדירות הדיור הציבורי		565
1.	נזקים לדירה עקב חדירת מים.....	565
2.	סעד שאין בית-משפט יכול להורות עליו.....	566
פרק ו': רכישת הדירה במסגרת נוהל המכר		569
1.	הוראות נוהל המכר הכללי.....	569
2.	חישוב מענק לפי ותק.....	570
3.	היותן של הדירות משאב ציבורי מוטלת על הרשות חובה לחלק את הדירות על-פי עקרונות של צדק, הגינות ושוויון.....	571
4.	הבטחה מנהלית בדבר שימור זכויות הרכישה.....	573
5.	העותר איננו צד להסכם שכירות עם עמידר.....	575
6.	יישום דיני השיהוי על עניינו של המבקשת מצדיקים מתן הארכת מועד בנסיבות העניין.....	577
7.	עתירה המכוונת כנגד החלטת הוועדה הבין-משרדית לחריגי מכר אצל משרד השיכון בה נדחתה בקשת העותרת לרכוש שתי דירות ציבוריות בהן היא מתגוררת יחד עם ילדיה הבגירים.....	579
8.	נסיבות חייו ומצבו הרפואי של העותר אכן קשים. אך זו מנת חלקו של כל מי שנזקק לעזרה בדיור ציבורי. משאב הדיור הציבורי מוגבל ביותר והעותר אינו זכאי לדיור ציבורי בהתאם לכללים שנקבעו שמטרתם להקצות את הדיור הציבורי בצורה שיוויונית לנזקקים ביותר. העותר למעשה מבקש להכיר בו כ"דייר ממשיך" לפניו משורת הדין. הכרה כזו תבוא על חשבון נזקקים אחרים אשר מצבם קשה יותר ממצבו של העותר.....	581
9.	מהגדרת "דירה" בחוק הרכישה עולה כי אינה כוללת "דיור זמני". הדירות שבהן מתגוררים העותרים זמניות. מדובר ב"אשקוביות" הניתנות לניתוק מהקרקע באופן מלא ולהנחה במקום אחר. אכלוס העותרים ואחרים במבנים אלה נעשה במכוון במבנים כאמור. טענת המשיבים כי שכונת ה"אשקוביות" האמורה הוקמה באופן זמני עד להקמת מבני קבע בעבור המתיישבים ביישוב לא נסתרה. בהתאם לכוונה זו, בחלוף שנים אושרה במקום תב"ע שבמסגרתה נבנית בימים אלה שכונת מגורים במבני קבע.....	582
10.	עתירה של דיירי מגורון, שהושכר להם כפתרון דיור זמני לעולים בשכונת הארגזים בת"א, לאפשר להם את רכישת המגורון.....	582
11.	בסיכום הדברים, הובאו לפני אינדיקציות רבות לכך שמשך עשרות שנים המשיב התייחס לעותרת כדיירת הדיור הציבורי ולדירה בה היא מתגוררת כדירה ציבורית. אם חל שינוי מדיניות בשנים האחרונות, הוא אינו יכול לשלול למפרע את סיווגה של העותרת. העתירה התקבלה.....	583

12. העותר אינו עומד בדרישות החוק לצורך הכרה בו כדייר ממשיך הזכאי להישאר בדירה ולא נפל פגם בהחלטת הוועדה שדחתה את בקשתו. מדובר בדירה בת 4 חדרים; דירה מעין זו מיועדת למגוריה של משפחה מרובת נפשות ואת השימוש בדירה ציבורית יש למקסם לרווחת הכלל. בהתחשב בנתונים אלה ובביקוש הרב לדיור הציבורי, בהיעדר עמידה בתנאים הקבועים בחוק לא קיימת הצדקה להעדיף את עניינו של העותר על פני כל אותן משפחות העומדות בקריטריונים והזכאות לדיור ציבורי..... 583.	
13. בענייננו אין כל סיבה ולו מעטה, שיש בה כדי לשנות את העולה מהמסמכים האוטנטיים שמשקפים את המגורים של האב "הבודד" בדירה ושוללים לחלוטין את הטענה כי העותר התגורר עם האב. שכן לחיזוק עובדה זו יש מסמכים אוטנטיים המצביעים כי מקום מגוריו של העותר לפחות עד 2018 היה בית שמש..... 583.	
14. אמנם, בדו"חות הסוציאליים כתוב שהמנוחה גרה עם בנה, אך מדובר בדו"חות רק משנת 2018 ולאור תאריך פטירתה של המנוחה (24.04.19) אין די במגורים החל משנת 2018, אלא יש צורך בהוכחת מגורים גם בתאריך הקובע וגם במשך 4 (או לפחות 3) שנים ברציפות, לפני פטירת המנוחה..... 583.	
15. ככלל, הסיוע לזכאים ניתן בשתי דרכים: סיוע בשכר דירה בשוק החופשי או זכאות לדירה בשכירות בדיור הציבורי..... 584.	
16. הוועדה תבחן את כל הראיות המינהליות, תוך התייחסות לבעייתיות באשר לחוסרים והפגמים בחלק מדו"חות ביקורי המעגל, כמו גם לכלל התצהירים שהגיש העותר, ורק לאחר מכן תגיע להחלטה, תוך שתנמק אותה במפורט..... 584.	
17. לא ניתן להיעתר לבקשה זו, אשר תבוא בהכרח על חשבון זכאים אחרים. העותרת ממוקמת כיום במקום הראשון בתור הממתינים לקבלת דירת 4 חדרים בקומה 1 ברעננה. נכון שעד כה לא נמצאה ברעננה דירה זמינה, שניתן להציעה לעותרת ולמשפחתה, על-אף שהם ממתינים זמן ממושך מאוד, אך זו המציאות, היא איננה בשליטת בית-המשפט, וקצרה ידו מלסייע..... 585.	
18. הפגמים עליהם הצביע העותר, בכל הקשור לאופן מילוי טפסי ביקורי המעגל, ולמסקנה שיש להסיק מכך, אינם פגמים מהותיים שיש בהם להביא לפסילת ביקורי המעגל כראיה, וודאי כאשר לאור פגמים אלו בית-המשפט איפשר חקירת מבצע ביקור המעגל, ועדותו תומכת בכך שביקור המעגל, יש בו כדי להוות אינדיקציה להיעדר מגוריו של העותר בבית אביו במועד ביצוע ביקור המעגל ב- 2018..... 585.	
חלק ד': חברות הדיור הציבורי - עילות תביעה לסילוק יד ופינוי הדייר הציבורי - הגנות..... 587	

שער א': כללי	587
פרק א': מבוא	587
פרק ב': כללי	589
שער ב': עילות מכוח זכות הבעלות והחזקה כדין	591
פרק א': מבוא	591
פרק ב': הגנת הבעלות והחזקה	599
פרק ג': מיהו "בעל" ומהי זכות במקרקעין	603
פרק ד': עילות תביעה לסילוק יד ופינוי מכוח הוראות חוק המקרקעין	607
1. מבוא	607
2. מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק המקרקעין	607
3. תביעה למסירת מקרקעין	610
4. תביעה בעילה על-פי סעיף 17 לחוק המקרקעין	616
5. עילות מכוח סעיף 18 לחוק המקרקעין	617
6. עילה על-פי סעיף 19 לחוק המקרקעין	627
שער ג': עילות פינוי וסילוק יד מכוח חוק הגנת הדייר	635
פרק א': מבוא	635
פרק ב': עילות פינוי - סעיף 131 לחוק הגנת הדייר	639
פרק ג': אי-תשלום דמי שכירות - עילת פינוי - סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר	643
1. מכתבי התראה	643
2. משך הפיגור בתשלום דמי שכירות וניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים	643
פרק ד': 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	649
1. פרשנות ההסכם והפרת הסכם פשרה	649
2. פינוי בתוך תקופת השכירות החוזית	650
3. שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר	651
4. שינוי מטרה	652
5. ביטול חוזה עקב פינוי	653
6. העברת השימוש במושכר לאחר	655
פרק ה': גרימת נזק - "המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר..." - סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר	659
פרק ו': שימוש למטרה בלתי-חוקית - עילת פינוי מכוח סעיף 131(4) לחוק הגנת הדייר	661
פרק ז': "הדייר, או אדם אחר ברשות הדייר, דרכו להטריד או להרגיז..." - עילה מכוח סעיף 131(5) לחוק הגנת הדייר	663

פרק ח': הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - והפיק מהשכרת המשנה ריווח - עילת פינוי מכוח סעיף 131(6) לחוק הגנת הדייר.....	667
פרק ט': עילת פינוי בעילת צורך עצמי - סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר.....	671
פרק י': "המושכר דרוש לו לצורך ציבורי חיוני..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(8) לחוק הגנת הדייר.....	673
פרק י"א: "בעל הבית הוא גוף ציבורי... והמושכר מיועד להשכרה למעוטי יכולת..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(9) לחוק הגנת הדייר.....	677
פרק י"ב: "בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבניין... כדי להקים במקומו בניין אחר..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר.....	679
פרק י"ג: לגבי מושכר שהוא חצר או גינה של דירה... המושכר דרוש לבעל הבית לצורך הקמת בניין או תוספת לבניין..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(11) לחוק הגנת הדייר.....	683
פרק י"ד: הנטישה - עילת פינוי.....	685
1. כללי.....	685
2. תפיסת ההלכה את עילת הנטישה בעבר, באשר לסעד מן הצדק.....	690
פרק ט"ו: "הזדהות החזקות" וטענת הנטישה.....	695
פרק ט"ז: סעד מן הצדק.....	697
1. המונח "צדק" - משמעותו ועקרונותיו.....	697
2. פירוש המונח "בנסיבות העניין" שבסעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר.....	699
3. יישום הוראת הדין המאפשרת מתן סעד מן הצדק הלכה למעשה.....	700
3.1 מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק?.....	700
3.2 עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ינתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק?.....	702
3.2.1 כללי.....	702
3.2.2 טיב המושכר.....	703
3.2.3 מהות ההפרה.....	704
3.2.4 התנהגות הצדדים.....	704
3.2.5 האם הנזק שנגרם לבעל הבית ניתן לתיקון?.....	704
3.3 השיקולים הנבחנים על-ידי בית-המשפט עת מתן "סעד מן הצדק".....	705
3.3.1 תיקון ההפרה וסבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות.....	705

3.3.2	הפרת חוזה השכירות ביודעין או הפרת הסכם הפשרה על-ידי דייר מוגן	707
3.3.3	גרימת נזק למושכר	710
3.3.4	התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם	710
3.3.5	אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר	711
3.3.6	אי-מתן שטרות לאבטחת תשלום דמי שכירות	713
3.3.7	שינוי מטרת השכירות	714
3.3.8	האם דוחק הוא סיבה למתן סעד מן הצדק?	715
3.3.9	המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול במתן או אי-מתן סעד מן הצדק	715
3.4	שיקוליו של בית-משפט שלערעור בשאלת מתן סעד מן הצדק	715
3.5	מתן סעד מן הצדק בשנית	717
פרק י"ז: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יד		721
1.	כללי	721
2.	שינויים במושכר וויתור על ההפרה	722
3.	קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי	722
4.	טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו בפסק-דין	728
פרק י"ח: סייג לפינויים מסויימים		729
פרק י"ט: מתן אורכה לפינוי		731
פרק כ': פסק-דין הושג במרמה		733
פרק כ"א: אין פינוי אלא על-פי פסק-דין		735
פרק כ"ב: דוגמאות ותקדימים		739
1.	סעד מן הצדק - אישה מבוגרת וחולה	739
2.	עילה לחוזית לפינוי הנתבעים מהמושכר	740
3.	תשלום חלקה של התובעת בדמי המפתח על-דרך של ביצוע עבודות	741
4.	עילת פינוי - נטישה	742
5.	הפרת חוזה שכירות מוגן	743
6.	ניצול לרעה של ההליך	744
7.	סופיותם של הסכמי פשרה	746
8.	סעד מן הצדק - אי-תשלום דמי שכירות ותיקונים	748
9.	אין למבקשת הגנה כנגד תביעת הפינוי	749
שער ד': עילות פינוי וסילוק יד - שכירות בלתי-מוגנת ורשות במקרקעין		753
פרק א': כללי		753
פרק ב': שכירות בלתי-מוגנת - עילות לסילוק יד		755
1.	מבוא	755

2.	דיני השכירות השונים וחוק המקרקעין.....	758
פרק ג': חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 - מהות השכירות -		
סעיף 1 לחוק		761
1.	כללי.....	761
2.	לשון ההסכם, אינה קובעת את סיווג ההסכם. המהות היא הקובעת את הסיווג, והמהות של הסכם שכירות מצויה בחוק השכירות והשאלה - הערעור והערעור שכנגד נדחו.....	762
פרק ד': תחולה - סעיף 2 לחוק		
1.	סעיף 2 לחוק לפני תיקון 2017.....	765
2.	סעיף 2 לחוק לאחר תיקון 2017.....	765
3.	חוק השכירות והשאלה, אשר הינו דין דיספוזיטיבי בעיקרו, אינו חל מקום בו קיים דין מיוחד לעניין.....	766
4.	כשמדובר במיטלטלין שהועברו לשימוש של שוכר על-פי הסכם שכירות, חלות הוראות חוק השכירות והשאלה.....	766
5.	פיצוי בגין נזק בלתי-ממוני בשל אי-התאמת המושכר.....	767
6.	היעדר זכות של הנתבעים להמשיך להחזיק במקרקעין משהסתיימה תקופת ההרשאה.....	768
7.	לא סביר שתינתן לשוכר דירה, רשות להתגורר בדירה לצמיתות, ללא תשלום וללא חישוב שווי השיפוץ אל מול דמי השכירות המוסכמים ביחס לתקופה המקזזת את אותו שיפוץ.....	769
8.	אין בהפקדת דמי שכירות בשיעור שלא הוסכם עליו כדי ליתן לנתבע זכות להמשיך במגוריו במושכר.....	769
9.	יש לשקול את מצבם של המקרקעין הכפופים ואת האינטרס של בעליהם לשם ביטולה של זיקת הנאה שהיא בגדר זכות קניינית מכוח החוק שאף נרשמה כדין.....	770
10.	סעיף 2 לחוק השכירות והשאלה חל גם על שכירות של זכויות.....	772
פרק ה': דוגמאות ותקדימים		
1.	התרשמות נוספת של מומחה מדירה.....	775
2.	דרכי גישה חלופיות לנכס.....	775
3.	טעמים מיוחדים אשר יש בהם להאריך מועד.....	777
4.	הפרה יסודית של הסכם שכירות.....	777
5.	אין מקום לבטל פסק-הדין שניתן בהיעדר הגנה ואשר קדם להסכם הפרה.....	778
6.	טענות הנתבע סותרות לחלוטין.....	779
7.	איזון בין זכות הגישה לערכאות, לזכות התובעת שלא לסבול ממחדלים דיוניים של הנתבע.....	781
8.	הנטל הוא על הנתבעת להראות מדוע היא זכאית להמשיך ולהחזיק בנכס.....	782

9.	מי שפלש לנכס מקרקעין, ומחזיק בו ללא זכות שבדין - אינו רוכש על-ידי פלישה זו זכות להמשיך ולהחזיק בנכס עד אין קץ	783
10.	חוסר סמכות בית-משפט	784
11.	קיומה של זכות כלשהיא בדירה	786
12.	תביעה לסילוק יד - הפרת חוזה שכירות - ופיצוי מוסכם	787
13.	סילוק יד וחיוב ערבים בתשלום חוב דמי השכירות וחיובים אחרים	788
14.	תביעה לסילוק יד של שותף שנותר במושכר	789
15.	סילוק יד והשכרת-משנה	790
16.	הפרת חוזה שכירות ושכירות לתקופה בלתי-מוגדרת	790
17.	הגנת "דירת המגורים" במקרה פינוי הדייר בהליכי הוצאה לפועל למימוש משכנתא קיימת אלא אם נשללה מפורשות	792
18.	סיכולו של חוזה שכירות	793
19.	טענת חוזה שכירות כטענת הגנה ומהותו של חוזה שכירות כחוזה אחיד	794
20.	האם השקעה בהקמת מבנה יכולה להחשב כדמי שכירות?	794
21.	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	795
22.	טענה בדבר קיומו של סיכול חוזה השכירות	797
23.	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	798
24.	הפרת חוזה שכירות ושכירות לתקופה בלתי-מוגדרת	800
25.	הגנת "דירת המגורים" במקרה פינוי הדייר בהליכי הוצאה לפועל למימוש משכנתא קיימת אלא אם נשללה מפורשות	801
26.	סיכולו של חוזה שכירות	801
27.	טענת חוזה שכירות כטענת הגנה ומהותו של חוזה שכירות כחוזה אחיד	802
28.	סילוק יד - דמי שכירות ושכר ראוי	803
פרק ו': רישיון במקרקעין עילות פינוי וסילוק יד		809
1.	רישיון חניס - יצירתו ודרכי ביטולו	809
2.	רשות בתמורה - מהותה וביטולה	815
3.	ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים	818
3.1	ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו	818
3.2	ביטול רישיון חניס	819
3.3	ביטול רישיון בתמורה	822
3.4	התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים	822

4.	נטל הראיה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות	830
5.	הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס	831
6.	סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש ראויים	832
7.	עבירותה של הרשות במקרקעין	834
7.1.	כללי	834
7.2.	סיווגה ותוכנה של ה"זכות" כשאיילה	836
7.3.	ההשלכות של הוראות חוק הירושה על הזכויות של "הבן הממשיך" כאשר מדובר בעצם בהתייחסות לעבירות זכותם של הורים שהם עצמם לא היו אלא ברי-רשות בנכס	840
7.4.	עבירותה של זכות קניינית	847