תוכן עניינים

פתח דבר 1
חלק א': עקרונות כלליים - עילות תביעה מכוח הוראות חוק המקרקעין 3
שער א': כללי 3
פרק א': מבוא 3
פרק ב': סמכות עניינית וסדרי דין בתביעות לפינוי וסילוק יד 5
1. סמכות עניינית 5
2. סדרי דין - תקנות סדר הדין האזרחי הישנות (תשמ"ד) 16
3. תביעה לפינוי מושכר - פרק ט"ז4 לתקנות סדר הדין האזרחי הישנות (תשמ"ד) 21
3.1. תביעה לפינוי מושכר - תקנה 215ז לתקנות הישנות 21
3.2 דרך ההגשה - תקנה 215ח לתקנות הישנות 23
3.3 עריכת כתבי טענות - תקנה 215ט לתקנות הישנות 24
3.4 המצאה - תקנה 215י לתקנות הישנות 24
3.5 קביעת מועד דיון - תקנה 215יא לתקנות הישנות 25
3.6 תחולת הוראות פרק ט"ז1 ואחרות - תקנה 215יב לתקנות הישנות 25
3.7 תביעה שכנגד והודעה לצד שלישי - תקנה 215יג לתקנות הישנות 25
3.8 המועד לפינוי - סעיף 6(ג1) לחוק ההוצאה לפועל 26
פרק ג': הרפורמה בתקנות סדר הדין האזרחי 27
1. כללי 27
2. "תביעה לפינוי מושכר" - הגדרות - תקנה 6 לתקסד"א החדשות (תשע"ט) 29
3. דיון מהיר - תקנות 78 עד 82 לתקסד"א החדשות (תשע"ט) 30
פרק ד': התיישנות במקרקעין 33
1. הגדרות - סעיף 1 לחוק ההתיישנות 33
1.1 "בית-משפט" 33
1.2 "תובענה" 33
1.2.1 הליך למימוש משכון 33
1.2.2 חוב לדמי ביטוח 34
1.3 "מקרקעין" 34
1.4 "תביעה במקרקעין" - הגדרה רחבה מזו שבחוק המקרקעין 35

1.5 הליכים לאכיפת הזכות, המתנהלים בפני גוף שלטוני אף שאינו רשות שיפוטית, עשויים להיכלל בנסיבות מסויימות בגדרי "תביעה" 36
1.6 "תביעה לקיום זכות" - שתי החלופות - מצמצמת ומרחיבה 37
1.7 דיירות מוגנת נכנסת בגדרי הגדרת המונח "מקרקעין" 39
1.8 תובענה לביצוע בעין (כיום תובענה לאכיפה) 40
1.9 תביעה לאכיפתו או לביטולו של חוזה שעניינו זכויות במקרקעין 40
1.10 תביעה לדמי שימוש - איננה תביעה במקרקעין לצורכי חוק ההתיישנות 40
1.11 הגדרת מקרקעין כוללת אף זכויות אובליגטוריות במקרקעיין 40
1.12 מבחן "אופי הסעד" ומבחן "אופי העילה" 41
1.13 בקשה לקביעת דמי שכירות איננה "תביעה במקרקעין" לצורכי החוק 42
1.14 תביעה לסעד כספי - איננה תביעה במקרקעין 42
1.15 זכות שכירות - רשות המקרקעין 42
1.16 דוגמאות ותקדימים 42
2. תביעה לקיום זכות - סעיף 2 לחוק 44
3. הזמן להתיישנות - סעיף 5 לחוק 49
3.1 הדין 49
3.2 כללי 50
3.3 השאלה אם יש לסווג תביעה כ"תביעה במקרקעין", כמובנה בחוק ההתיישנות, אם לאו, תוכרע, איפוא, על-פי: תוכן התביעה ומהותה 53
3.4 כיצד תיעשה ההבחנה באם התביעה אכן תביעה במקרקעין היא? 53
3.5 תקופת ההתיישנות במקרקעין 55
4. תחילת ההתיישנות - סעיף 6 לחוק 57
4.1 הדין 57
4.2 כללי 57
4.3 "הרחבת" גבולותיה של "עילת התובענה" 59
4.4 ניסוח כתב התביעה - רכיבים עובדתיים 60
4.5 מאימתי יש לחשב את תקופת ההתיישנות 60
4.6 מועד הפסקת מרוץ ההתיישנות 60
4.7 תחילת מרוץ תקופת ההתיישנות 61
4.8 אימתי נולדת עילת התביעה? 64

4.9 מועד הגילוי המאוחר של העובדות כ"מזיז" את יום תחילת המרוץ ליום הגילוי 66
4.10 אימתי יש להעלות את טענת ההתיישנות - "בהזדמנות הראשונה" 68
4.11 התיישנות מכוח חזקה נוגדת והתיישנות מנחילה 69
4.11.1 התיישנות מנחילה 69
4.11.2 התיישנות מכוח חזקה נוגדת 70
4.12 דוגמאות ותקדימים 72
5. השעיית מרוץ תקופת ההתיישנות עקב התנהגות פסולה של הנתבע - סעיף 7 לחוק ההתיישנות 75
5.1 הדין 75
5.2 כללי 76
5.3 ההבדל בין סעיף 7 לחוק לבין סעיף 8 לחוק 77
5.4 תנאי-סף להפעלת סעיף 7 לחוק 78
5.5 ההלכה הפסוקה 78
6. התיישנות שלא מדעת - סעיף 8 לחוק 83
6.1 הדין 83
6.2 כללי 83
6.3 דוגמאות ותקדימים 88
7. הודאה בקיום זכות - סעיף 9 לחוק 99
8. תובענה שנדחתה - סעיף 15 לחוק 112
9. תקופת ההתיישנות לאחר עיכוב - סעיף 16 לחוק 121
10. תסיבת הזכות אינה משפיעה - סעיף 18 לחוק 125
11. הזכות ליפרע משיעבוד - סעיף 20 לחוק 137
12. התיישנות פסק-דין - סעיף 21 לחוק 141
13. עניינים שונים - סעיפים 22 עד 27 לחוק 148
13.1 הדין 148
13.2 סעיף 78 לחוק הקרקעות העותמני 149
14. דין המדינה - סעיף 28 לחוק 152
שער ב': הערעור ועיכוב ביצוע 155
פרק א': הדין - תקנות 134 עד 150 לתקנות 155
פרק ב': דברי הסבר 161
שער ג': עילות תביעה לסילוק יד ופינוי מכוח הוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 169
פרק א': מבוא 169
פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין 171
1. כללי 171
2. רשימת זכויות במקרקעין 172

2.1 כללי 172
2.2 זכות הבעלות במקרקעין 172
2.3 זכות החכירה לדורות 176
2.4 זכות הקדימה 178
2.5 זיקת ההנאה 179
2.5.1 כללי 179
2.5.2 מהי זיקת הנאה? 182
2.5.3 סמכות עניינית של בית-משפט 183
2.5.4 הזכאים - סעיף 92 לחוק 183
2.5.5 צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק 184
2.5.6 זיקת הנאה מכוח שנים - סעיף 94 לחוק 186
2.5.7 העברת הזיקה 191
2.5.8 זיקת הנאה מחמת כורח 191
2.5.9 תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק 192
2.5.10 חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק 193
2.5.11 לזיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק 193
2.6 משכנתא 194
פרק ג': הגנת הבעלות והחזקה 195
1. כללי 195
2. מיהו "בעל" ומהי " זכות במקרקעין" 197
פרק ד': מניעת הפרעה לשימוש - עילה מכוח הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין 199
1. כללי 199
2. עיקרון תום-הלב 200
3. מה בין סעיף 12 לחוק וסעיף 14 לחוק 200
4. מהות ההגבלה בסעיף 14 לחוק 200
פרק ה': תביעה למסירת מקרקעין - עילה מכוח הוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין 203
1. כללי 203
2. "בעל מקרקעין" ו"מי שזכאי להחזיק בהם" 203
3. "הזכאי להחזיק" 203
4. היקף השימוש בסעיף 16 לחוק 204
4.1 כללי 204
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 208
5. דוגמאות ותקדימים 246
5.1 ההפקעה הקנתה למשיבה זכאות להחזיק במקרקעין ורשאית היא לתבוע סילוק יד 246

5.2 נדחתה טענת המבקש, כי בית-המשפט המחוזי שגה עת כרך בין רישום זכויותיו בנכס לבין זכותו לתבוע סילוק יד ממנו 247
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.....248
5.4 נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע סילוק יד מקרקעין 249
5.5 בטרם נקבע כי המשיב רכש זכויות בעלות בנכס, לא התגבשה זכותו לסילוק יד 249
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" 251
5.7 החזקה שלא כדין במקרקעין 252
5.8 סמכות עניינית בתביעה לסילוק יד ממקרקעין 252
5.9 התובעים הוכיחו את היותם בעלי הדירה ומי שזכאים להחזיק בה.....254
5.10 הערכאה המוסמכת לדון בזכויות הצדדים במקרקעין בלתי-מוסדרים.....255
5.11 התובע לא הוכיח במאזן ההסתברויות כי הוא אכן בעל זכויות הבעלות בשלוש הדירות שאת פינויין תבע.....256
5.12 הגנת מחזיק כדין כנגד מסיג גבול 257
5.13 זכויות התובע בקרקע.....258
5.14 פינוי ממקרקעי ציבור.....258
5.15 הנתבע לא הוכיח כי קמה לו זכות להחזיק במקרקעין 259
5.16 שיקול-דעת בית-המשפט - סיכויי ההגנה 260
5.17 לא עלה בידי הנתבע להניח תשתית עובדתית ומשפטית המזכה אותו להוסיף ולהחזיק בנכס.....261
5.18 מהו טיבה של הראיה שבכתב הנדרשת?.....262
5.19 סילוק יד והריסת בניה בלתי-חוקית 263
5.20 תנאי לקבלת סעד של פינוי הוא הוכחת זכותו של התובע בנכס.....264
5.21 הנתבעים לא הוכיחו בעלות במקרקעין, ולא עמדו בנטל להוכיח ו/או לבסס את טענתם לשגגה או תרמית.....264
5.22 הוכחת הזכות לדיירות מוגנת בחנות אינה מקנה זכות גם בתא השירותים, אלא על הנתבע רובץ נטל ההוכחה 266
5.23 על המחזיק מוטל הנטל להוכיח כי עומדת לו זכות חוקית להוסיף ולהחזיק במקרקעין, אשר זכות הבעלות במקרקעין כפופה לה 267

5.24 על הטוען כנגד הרישום בפנקס זכויות המקרקעין, רובץ נטל כבד במיוחד להוכחת טענותיו, וזאת מאחר שרישום זה מהווה ראיה חותכת לתוכנו 268
5.25 הנתבעים לא הוכיחו כי רכשו זכות כלשהיא במקרקעין ובנכס וכי אינם משיגי גבול 269
5.26 הדרך להוכחת בעלות במקרקעין הינה על-ידי הצגת נסח רישום המוכיח את הבעלות 271
5.27 הבחנה בין תביעה בטענה של מחזיק כדין במקרקעין לפינוי מי שאינו מחזיק כדין; לבין תביעה להגנת החזקה בה אין מבררים את הזכויות לגופן אלא מחזירים את המצב לקדמותו ושומרים על הסטטוס קוו במקרקעין 272
5.28 אין מחלוקת כי המקרקעין הינם בבעלות התובעת 272
5.29 התובע זכאי לדרוש את החזקה בנכס, ועל הנתבעים-המחזיקים הנטל להראות את מקור זכותם להחזיק בו 273
5.30 הוכח, כי הנתבע פלש שלא כדין למקרקעין 274
5.31 בעל הדין שתובע את חברו מוטל הנטל להוכיח את גרסתו ואת עילת תביעתו במשפט 275
5.32 לבעל זכות במקרקעין, הזכות לבקש ממסיג גבול לסלק את ידו משטח הנמצא בבעלותו 276
5.33 אין בבקשת הרשות להגן כדי להעניק לנתבעת זכות להמשיך לשהות במקרקעין ולהתגורר במחסן בניגוד לרצונן של התובעות 277
5.34 אין בעצם קיומה של תשתית ביוב ציבורית בכדי להעמיד לבעל המקרקעין זכות לסלקה 278
5.35 הנטל הראשוני מוטל על שכמו של התובע סילוק יד ממקרקעין להוכיח כי הוא הבעלים החוקי של המקרקעין או בעל הזכות להחזיק בהם. בכפוף לעמידה בנטל זה, עובר הנטל לכתפי הנתבע להוכיח כי הוא מחזיק במקרקעין כדין 279
5.36 הנתבע לא ידע להצביע על זכות קניינית או אובליגטורית העומדת לו להחזיק במקרקעין 281
5.37 הנתבעים והגב' יוסף פלשו למקרקעין ולכל היותר מעמדם בו היה כשל ברי רשות מכללא במקרקעין 282
5.38 עצם חתימת הסכם השכירות הוותה אישור של הנתבעים, למצער, לזכות החזקה של התובעות בשטח 284
5.39 זכויות התובעות במקרקעין 285
5.40 לתובעת קמה עילה לפינוי המושכר 286
5.41 נדחתה תביעה למתן צו עשה ולמתן פיצוי כספי בהינתן המתווה הדיוני אליו הגיעו הצדדים 287
5.42 הפרעה לשימוש בקרקע 288

5.43 ניתן סעד של סילוק הפלישה 289
5.44 הנתבע פלש למקרקעין ולכל היותר היה בעל רשות מכללא בהם, רשות אשר הגיעה לכדי סיום 290
5.45 התובעת לא הצביעה על עילה לפינוי המקרקעין.....292
5.46 התובעים זכאים להגיש תביעה לסילוק יד הנתבעים מכוח סעיף 16 לחוק המקרקעין.....294
5.47 לא עלה בידי הנתבעים להוכיח טענתם לזכות מעבר בשטחו של התובע 295
5.48 האם מי שרכש נכס מכונס נכסים וקיבל צו מכר המתאר בקירוב את שטח הנכס, זכאי לתבוע בעלי נכס גובלים בטענה כי לא קיבל בפועל את מלוא השטח שרכש ויש לו זכות לקבל את השטח החסר מתוך שטחם, למרות שבהסכם מול הכונס יש החרגה של השעבוד מהשטח בו מחזיקים הנתבעים? 297
5.49 האיזון הראוי הוא דחיית הבקשה והשארת המצב כפי שהוא כיום 299
5.50 שני תנאים חלופיים המאפשרים לאדם לתבוע מסירה של מקרקעין לידיו.....300
5.51 נדחתה טענתו של הנתבע כי הוא בעל זכות הבעלות במקרקעין, או בחלקם.....301
5.52 אין לתובע זיקה למקרקעין המקנה לו זכות לתבוע מהנתבעים להפסיק את השימוש שהם עושים בחלקה.....302
5.53 סילוק ידו של מי שנעדר זכות במקרקעין, יכולים לדרוש גם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ואין חובה לצירוף את כל בעלי הזכויות לתביעה 303
5.54 לא ניתן לקבוע כי עמידר ידעה או צריכה היתה לדעת על הפלישה, ולכן לא ניתן לייחס לה אחריות כלשהי לפלישה 304
5.55 הנתבעים, לא הצביעו על שום זכות חוקית להחזקתם במקרקעין.....306
5.56 הנתבע הוא המחזיק במגרש שלא כדין 307
5.57 התועלת שמפיק הציבור מהשימוש במקרקעין על-ידי הנתבעת אינה יכולה להוות עילה לאי השבתם לבעלי הזכויות 308
5.58 המבקשים מחזיקים במקרקעין שלא כדין 309
5.59 חיוני לקבל את עמדת רמ״י לצורך הכרעה בבקשה לסעד זמני, מאחר שיש השלכה לעמדה זו על סיכויי ההליך.....312
5.60 הנתבע לא חלק למעשה, שלא שילם דמי שכירות מספר חודשים שלפני הגשת התביעה, וכן לא שילם דמי שכירות מאז הגשת התביעה 313
5.61 לכל אחד מהשותפים יש זכות לנקוט בהליך של סילוק יד, אם הדבר נועד להגן על זכותו לעשות שימוש סביר בהם.....314

5.62 חוזה תקף המקים זכויות וחובות לשני הצדדים 315
5.63 בהיעדר זכות במקרקעין מושא התובענה על הנתבעים לפנותם 317
5.64 התובעת כבעלת המקרקעין זכאית לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין 318
5.65 בעל מקרקעין יוצא ידי חובתו בהוכחת בעלותו במקרקעין, שאז עובר נטל הראיה לכתפי המחזיק, להוכיח את זכותו החוקית להחזקתו בהם 323
5.66 אם המלון פלש לשטחי העירייה, אין זה רלוונטי מי הפעיל את המלון בפועל 324
5.67 לא הוכח כי התובעים הינם מחזיקים כדין בשטח המריבה 326
5.68 אין הכרח שתובע תביעת פינוי יוכיח זכויות בעלות ודי בכך שבידיו זכות החזקה בנכס או אף רק חזקה בפועל 327
5.69 הנתבע לא הרים את נטל הראיה להוכיח כי הוא בעל זכויות ולו בחלק קטן בחלקה 328
5.70 היעדר זכות שבדין לישיבת הנתבעים במקרקעין 329
5.71 פרשנות של הנספח להסכם מכר, הכולל פסקה אחת בלבד, הנוגעת לזכות שימוש במחסן שאינו מוצמד ברישום לדירה 329
5.72 לא עלה בידי הנתבעים להניח תשתית עובדתית ומשפטית בדבר זכאות להוסיף ולהחזיק במקרקעין 331
5.73 פינוי פלישה 332
5.74 אין לפנות את התובעים מהנכס או מהבניין על יסוד פסק-הדין שניתן בתביעת הפינוי 333
5.75 המנוח הוא הבעלים הרשום כדין ומשכך התובע הפועל מכוח זכויותיו של המנוח זכאי להגיש תביעה לסילוק יד 334
5.76 סעד שאין לו ביטוי בחוק המקרקעין 335
5.77 הנתבעים לא הוכיחו את מקור זכותם להחזיק בנכס 336
5.78 די באחד השותפים במקרקעין כדי להגיש תביעת סילוק יד 337
5.79 העובדה שלא הוכח נזק ממשי אינה פוגעת, בזכותו של התובע לקבל סעד של סילוק יד ביחס לאותה פלישה שהוכחה 338
5.80 על הנתבעים נטל הראיה כי הם מחזיקים בחלקות כדין. הנתבעים לא עמדו בנטל זה 339
5.81 הגנת הבעלות והחזקה 340
5.82 האם זכאי בעל נכס לפיצוי על פלישה שבוצעה לשטחו במהלך בניה בבניין שכן, כאשר הפלישה משתרעת על מספר סנטימטרים בלבד ואיננה גורמת לנזק? 342
5.83 זכויות התובע לתבוע סילוק יד מהדירה ונטל ההוכחה 343

5.84 בעל מקרקעין אינו רשאי לפנות באמצעות סעד עצמי 344
5.85 חוזה שכירות ותביעה לסילוק יד 345
5.86 מסירה של המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.....346
5.87 זכות התביעה מכוח הסעיף אינה מסורה רק לבעלים הרשומים אלא גם למי שהוא "בר-רשות מאת הבעלים, הרוכש, החוכר או השוכר" 347
5.88 לא עלה בידי התובע להוכיח את מיקומם המדויק של המקרקעין בבעלותו.....348
5.89 התובעת הניחה ראיות המצביעות על זכותה להחזיק במקרקעין ואף על זכותה להרשם כבעלים של המקרקעין 349
5.90 פינוי חצר.....350
5.91 רישיון מכללא במקרקעי הציבור יהיה עניין נדיר וחריג ביותר, ביטולו של רישיון במקרקעין, בוודאי במקרקעי ציבור, איננו מזכה בפיצוי.....351
5.92 לנתבעים אין כל זכות במקרקעין, ללא קשר להסכם השכירות.....352
5.93 התובעות זכאיות לפסק-דין של פינוי.....353
5.94 האם למושב זכויות בשטח המריבה המקנות לו את הזכות לסילוק ידם של הנתבעים, או שמא לנתבעים זכויות בשטח זה? 354
5.95 האם קמה לתובעת עילת פינוי? 355
5.96 תקבלה תביעת המדינה לסילוק ידה של מחזיקת מקרקעין ב"שכונת הארגזים"- אינה בת רשות במקרקעין.....356
5.97 הנטל להוכיח את החזקה הנוגדת מוטל על הטוען לה 357
5.98 עומדת למשיב הזכות לתבוע בגין עילה של הסגת גבול ברכוש המשותף, ואין נפקא מינה מהו חלקו של המשיב ברכוש המשותף 358
5.99 סילוק יד 358
5.100 הדרך להוכחת בעלות 359
5.101 החוק פורש את הגנתו על מחזיק במיטלטלין אף אם החזקתו בהם אינה כדין 360
5.102 לא עלה בידי הנתבעים 2 ו- 3 להניח תשתית עובדתית ומשפטית לפיה הם זכאים להוסיף ולהחזיק במקרקעין. מסקנה זו יפה גם ביחס לנתבע 1 361
5.103 סילוק יד והשבת המצב לקדמותו 362
5.104 בתביעה לסילוק פולש על התובע להוכיח שני תנאים מצטברים: הן את זכותו להחזיק בקרקע וכן היעדר זכות של הנתבע להחזיק בה.....364

פרק ו': תביעה למניעת הפרעה - עילה מכוח הוראת סעיף 17 לחוק המקרקעין 367
1. כללי 367
2. מחזיק גם מחזיק שלא כדין במשמע 367
3. הוראות סעיף 17 לחוק המקרקעין מול הוראות סעיף 74 לפקודת הנזיקין 368
4. דוגמאות ותקדימים 369
4.1 תביעה למניעת הפרעה לא תדחה בשל טענת נתבע כי אין למחזיק זכות טובה בנכס 369
4.2 ניתוק זרם החשמל מהווה הפרעה לשימוש במקרקעין 370
4.3 גם אם המשיב היה תוקף את טיב זכויות המנוחה בדירה כהגנה כנגד תביעת הפינוי שהגישה נגדו, לא היתה לכך תקומה 371
4.4 הסעד נמצא בסמכות בית-משפט השלום 372
4.5 המשיב הוא "מחזיק" 373
4.6 המבקשים לא הראו זכות לכאורית במקרקעין, העשויה להצדיק מתן צו מניעה כמבוקש 374
4.7 למשיבה יש זכות מוקנית לתבוע את פינויו של המערער, כ"מחזיקה" במקרקעין 375
4.8 הבקשה היא אמנם בקשה לצו עשה, אך יש בה משום החזרה של המצב לקדמותו 376
4.9 פיצוי בגין עוגמת נפש 377
4.10 התובעים זכאים להגנת החזקה שלהם בחלקה, וזאת אף שלא הוכיחו, מעבר למאזן ההסתברויות בהליך זה, את זכויות הבעלות שלהם בחלקה 378
4.11 גם למחזיק במקרקעין ישנה זכות שלא תופרע זכותו לשימוש במקרקעין 380
4.12 מי שנפגע עקב הקמת מבנה ללא היתר או על-פי היתר שאינו חוקי זכאי לסעד, ובכלל זה סעד של צו הריסה 381
4.13 נדחתה טענת המבקשים כי הן זכותם להגנה על החזקה במקרקעין והן התגבשות עוולה של הפרעה לאור השמש שרירות וקיימות גם בהנחה שהבניה היתה ללא היתר 382
4.14 הגנה על זכות החזקה, גם כאשר מקורה אינו בזכות, אלא במצב עובדתי בשטח 383
4.15 מאחר והתובע אינו מחזיק במקרקעין, הרי שגם לא קמה לו זכות תביעה 385
4.16 הסעד המבוקש אינו עולה בקנה אחד עם כללי הסעדים הזמניים ומטרותיהם 386
4.17 התובע הוכיח כי תפס חזקה בחלקה 2 מזה שנים רבות וכי הנתבעים פלשו 387

4.18 המבקשים הוכיחו זכות לכאורה לקבלת הסעד.....387
4.19 לא הונחה כל תשתית עובדתית ראייתית לקיומה של עילת התביעה הנטענת 388
4.20 על הנתבעים החובה לגרום לסילוקו של מקור הרטיבות 389
4.21 אין לראות בועד המקומי כמחזיק וכמשתמש בדרך, אך בהחלט יש לראותו כמי שמפריע לשימוש במקרקעין 389
4.22 האם קו הביוב שביקש התובע להקים מהווה הפרעה לשימוש הסביר של הנתבעים במקרקעיהם?.....390
4.23 הנתבעים אינם בעלי רישיון במקרקעין.....392
4.24 התובע לא הצליח להרים את הנטל ולהראות כי לנתבע 1 חלק כלשהו במעשה של הצבת ארגז הראווה על הקיר החיצוני.....393
4.25 השימוש וההנאה מהמקרקעין מכוח ההחזקה בהם 395
4.26 אין לתובעים עילה כלפי הנתבע ב"תביעה למניעת הפרעה" 396
4.27 עצם ההחזקה ו/או השימוש בה כשלעצמו אינו מקים מאליו זכות משפטית הראויה להגנה 396
4.28 התובעת לא הצליחה להרים את נטל הראיה ולהוכיח כי קמות לה זכויות במבנה המוחזק על-ידי הנתבע 397
4.29 התובע לא הרים את הנטל להוכיח דבר החזקתו במקרקעין עובר לתחילת החזקה במקרקעין על-ידי הנתבע 398
4.30 סיכויי התביעה קלושים, מדובר בזכות החזקה לכאורה אל מול בעלות לכאורה.....400
4.31 האם זכות חוזית במקרקעין מונעת מהתובע לדרוש סילוק ידו של נתבע? 401
4.32 הסמכות לדון בתובענה נתונה לבית-משפט השלום ולא לבית-הדין לעבודה.....402
4.33 עצי הנתבע אין בהם כדי להוות מטרד לתובע כזה המהווה הפרעה של ממש לשימושו הסביר במקרקעין 402
4.34 כאשר לאף אחד מהצדדים הניצים אין זכות להחזיק במקרקעין, יזכה בחזקה מי שהחזיק בהם בפועל, ובלבד שהצד השני אינו בעל "זכות עדיפה".....403
4.35 טעמים מיוחדים שלא לתת פסק-דין בהיעדר הגנה.....404
4.36 זכויות התובעת במושכר.....404
4.37 הפרעה לשימוש במקרקעין 405
4.38 המונח "חזקה", נבחן בהקשר הספציפי שבו הוא מתעורר 406
4.39 התובעת הודתה, כי היא אינה המחזיקה של אותו חלק מהמקרקעין אותו מבוקש לפנות 407
4.40 נדחתה תביעה לפינוי מושכר 408

4.41 התובעת לא הוכיחה כי היא בעלת זכויות ביחידת הדיור בין בשלמות ובין בחלק. 409
4.42 האם דינו של צו לסילוק יד ופינוי שהוציא המשיב בהתאם לסמכות הנתונה לו לפי חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), להתבטל עקב כך שלא התקיימו התנאים הקבועים בחוק להוצאתו? 410
4.43 נדחתה טענת הנתבע ביחס להיעדר זכויות בידי התובעים 411
4.44 מחזיק במקרקעין זכאי לדרוש הימנעות מכל מעשה שיש בו משום הפרעה להנאת חלל הרום שמעל המקרקעין 412
4.45 התביעה התנהלה כתביעה רגילה ולא כתביעה פוסטורית מהירה 413
4.46 בקשת המבקש אינה עומדת בתנאים הדרושים למתן צו מניעה זמני 414
4.47 האם זכאי גם אותו מחזיק במקרקעין לא כדין, לדרוש דמי שכירות, או לתבוע דמי שימוש, ממחזיק לא כדין, שבא אחריו? 415
4.48 "דרך הגישה" לחניה מהווה חלק מהרכוש המשותף של כלל דיירי הבניין 416
4.49 האם למשיב זכות בנוגע לנכס שבמחלוקת? 417
4.50 צו ארעי ישאר על-כנו עד להכרעה בפסק-דין סופי 418
4.51 כל עוד חזקתו בפועל נמשכת, לא יוכל התובע לתבוע סילוק מחזיק המאוחר מהשטח 419
4.52 נדחתה המרצת פתיחה 420
4.53 הנתבע אינו יכול להתגונן מפני התביעה על בסיס הטענה כי לתובעות אין זכויות בנכס 421
4.54 תהיינה הטענות באשר לזכויות במקרקעין אשר תהיינה, הדרך לבררן ככלל אינה בנקיטת סעדים עצמיים 423
4.55 הגנת בעלים כלפי מסיג גבול 423
פרק ז': שימוש בכוח נגד הסגת גבול - עילה מכוח הוראת סעיף 18 לחוק המקרקעין 425
1. כללי 425
2. בעל המקרקעין כאשר אדם אחר מחזיק מטעמו 425
3. בנסיבות העניין "תוך זמן סביר" 426
4. הגנת סעיף 24 לפקודת הנזיקין ל "מחזיק כדין" 427
5. דוגמאות ותקדימים 429
5.1 הזכאות לעשיית דין עצמי 429
5.2 מה הדין כשלא ברור מה היה מצב ההחזקה במקרקעין בפועל קודם לפלישה הנטענת? 431

5.3 נדחתה בקשת העותר להורות למשטרה לסייע לו בפינוי פלישה ״טריה״ למקרקעין 432
5.4 הימנעות המשטרה מסילוק פולש 432
5.5 עילתו של המחזיק שלא כדין, וזכותו בהשבה כנגד בעל זכויות שהשיב לעצמו את החזקה תוך חריגה מן התנאים הקבועים בסעיף 18 לחוק המקרקעין.....433
5.6 נדחתה בקשה למתן צו זמני.....436
5.7 אין בהימצאותם של השוכרים בדירה משום פלישה טריה ...437
5.8 הגבלת סעד עצמי לא כדין לתקופה של 30 יום מיום הפלישה 437
5.9 עוולת ה״גזל״ הקבועה בפקודת הנזיקין עניינה מטלטלין, ואילו כאן טען המבקש לזכויות בנכס מקרקעין 439
5.10 האם החזיקה המשיבה בנכס עובר לסילוק המבקשים ממנו? 440
5.11 פיצוי בגין דמי שימוש מכוח צו התפיסה או פיצוי בגין נזקים שנגרמו מעקירת עצים 441
5.12 פלישה טריה המאפשרת לפי פעולה כדין של בעל הנכס למונעה 442
5.13 טענה בדבר הסגת הגבול שביצעו השוטרים 443
5.14 בית-המשפט רשאי להעניק סעד בגין פלישה טריה כלפי מי שהוציא מקרקעין מידי מחזיק.....445
5.15 חלק מהתנאים לקיומה של הגנה עצמית התקיימו 447
5.16 המפרק הזמני היה רשאי גם לנקוט בסעד עצמי של פינוי ...448
5.17 לא הונחה תשתית ראייתית מספקת לטענת המבקשים כי המשיבה 2 השיגה גבול בדירה שלא כדין 449
5.18 הוכח, כי היה חשד סביר כנגד הנאשם אשר הצדיק את כניסת השוטרים לחצר ולבית אף ללא צו שיפוטי 450
5.19 החזקה בחניות ניטלה שלא בדרך המנויה בסעיף 18(ב) לחוק 451
5.20 לא התקיימו התנאים לזכות העזרה העצמית 452
5.21 המבקשים נמצאים בבית הקפה - בין כשוכרים ובין כמנהלים - במשך ארבע שנים. המשיב אינו יכול לפעול בכוח הזרוע ולפנותם באופן חד-צדדי 453
5.22 אין אדם חייב לסגת מביתו לשם עמידה בתנאי סייג ההגנה העצמית 454
5.23 התקבלה בקשה למתן סעד זמני שהוגשה במסגרת תביעה פוסטורית.....454
5.24 איסור על עשיית דין עצמי והשתלטות על המושכר.....455
5.25 מקום התביעה לידון במסגרת התביעה הנגררת 456

5.26 שלילת חזקה מן המחזיק בפועל - גם אם ההחזקה אינה בזכות, תעשה על-ידי פניה לערכאות.....457
5.27 נדחתה טענה הנאשמת, כי היתה רשאית לגרום לנזק לאותו רכב, מכוח סעיף 18 459
5.28 הנאשם לא הרים את נטל ההוכחה המוטל עליו על-מנת להראות ולהדגים כיצד מידת הכוח בה השתמש התאימה בנסיבות המקרה.....459
5.29 הנאשם חרג מהמידה הסבירה בהפעילו כוח מופרז כנגד המתלונן.....460
5.30 מקור התקלה היה בהתנהלותו של המשיב 1 461
5.31 לא היה מקום לעשיית דין עצמי על-ידי המשיב 1 ובני משפחתו.....462
5.32 לו תתקבל טענת התובעים יהא בכך כדי להכשיר את פלישתם של התובעים למקרקעין אשר לא הוכח כי יש להם זכות להחזיק ולהתגורר בהם.....463
5.33 בקשה למתן "סעד הגנתי" מכוח חוק המקרקעין 464
5.34 לא הוכח על-ידי הנאשמים שהמתלוננים הם בגדר מסיגי גבול במוסך 465
5.35 לא מדובר היה בכוח סביר בנסיבות העניין.....466
5.36 האם רשאית הנתבעת לפנות את התובע ממקרקעין השייכים לה ונמצאים בחזקתה?.....466
5.37 לא התקיימו התנאים לצורך עשיית דין עצמי של פינוי 468
5.38 אין בכוחו של סעיף 18 כדי להכשיר המשך החזקת עדר הבקר בידי בעל הזכות במקרקעין.....469
5.39 המשיב לא רשאי לנקוט בסעד עצמי לסילוקו של המבקש מהדירה 469
5.40 הנתבעים לא נתנו הסבר מניח את הדעת להתנהגותם בהשתלטות על המחסן.....470
5.41 הגנה על חזקה בנכס.....471
5.42 השתק עילה 472
5.43 נדחו טענות התובע בדבר אלימות פיזית או מילולית שנעשתה כלפיו 473
5.44 בידי המשיבה טעות משפטית חמורה, משום שסעיפי החוק אליהם הפנתה אינם מקנים לה כל סמכות לפעול כפי שפעלה.....474
5.45 הנאשם המשיך לפלוש למקרקעין תוך התעלמות מופגנת מהחלטות שיפוטיות חלוטות.....475
5.46 על-אף הצו הארעי אשר ניתן על-ידי בית-המשפט, המשיבה פלשה לדירה נשוא כתב התביעה 476

5.47 הפעולה שביצע הנתבע בהתייחס לציוד ומתקן המחצבה היתה בבחינת סעד עצמי שלא כדין.....477
5.48 המשיבה אינה רשאית ליטול את החוק לידיה ולעשות שימוש בסעד עצמי בטרם ביררה באופן יסודי עם הגורם המוסמך (בית-משפט) את טענותיו של המבקש 478
5.49 אין בידי המשיבים להפקיע חזקה בכוח הזרוע 479
5.50 נדחתה טענת הנתבעים כי פעולת הפינוי היתה בלתי-מידתית 480
5.51 ביחס למשיבה לא התקיימו התנאים לעשיית דין עצמית מותרת.....481
5.52 משנקטה הנתבעת בהליך עקירת מחוברים בדרך של סעד עצמי, ובטרם הוכחה זכותה במקרקעין, הרי שפעלה שלא כדין 482
5.53 לא קם כל סייג לאחריות פלילית 483
5.54 הליך פינוי של "פלישה טריה" 484
5.55 תכליתו של הסעד העצמי 486
5.56 למבקשים אין זכות בנכס, הם אינם בגדר ברי רשות, אלא פולשים שפלישתם טריה 486
5.57 עשיית עצמי בטרם פניה לבית-משפט 487
5.58 המבקשים 1 ו- 2 בצעו "פלישה טריה" אל הנכס והמשיבה היתה זכאית לעשות דין לעצמה 488
5.59 לנאשם, גם אם הוא לוקה בנפשו, עמדה הזכות להדוף אדם פרטי שנכנס ללא רשות לדירתו 489
5.60 המבקש לא הבהיר את היסוד המשפטי לטענתו כי הימצאותו בדירה כשיטתו מקנה לו זכות קניינית בדירה ו/או כל זכות להחזקה בדירה.....490
5.61 יש ממש בקשיים שמצביעים עליהם המבקשים בטיעוניהם לעניין תחולת סעיף 18 והפעלתו בנסיבות מקרה זה 490
5.62 לא עמדה לנתהע הזכות להשתמש בכוח סביר להוצאת מסיג גבול משטחו 492
5.63 התובעים היו רשאים לפעול כפי שפעלו.....492
5.64 ההבחנה בין סמכותה (וחובתה) של המשטרה לסייע בידי מחזיק במקרקעין בסילוק "פלישה טריה", לבין סמכותה של המשטרה לקבוע תנאי שחרור 493
5.65 השוואה בין עיכבון לאפשרות הנתונה למחזיק במקרקעין להשתמש בכוח סביר על-מנת להגן על החזקתו כנגד פולשים 494
5.66 הפניה לערכאות היא הכלל, ועשיית דין עצמית - החריג.....495
5.67 נדחתה הטענה כי בפרק הזמן שחלף מאז התקיימה גם שביתה בבתי-המשפט וכי ימי השביתה אינם באים במנין הימים גם לצורך מנין הימים שבסעיף 18.....496

5.68 למשיב לא עמדה זכות לסעד עצמי של פינוי המקרקעין 497
5.69 הטענה לפיה אין מקום להורות על-פינוי במסגרת בקשה לסעד זמני, יפה למצב הדברים הרגיל אך לא למצב המסויים דנן בו טענת המשיבים הנה לפלישה "טריה" של המבקשים לנכס.....499
פרק ח': החזרת גזלה - עילה מכוח הוראות סעיף 19 לחוק המקרקעין.....501
1. כללי 501
2. החזרת המצב לקדמותו ללא דיון בזכויות הצדדים.....508
3. סעיף 19 לחוק אינו דורש הגשת תביעה עיקרית המבוססת על סעיף 17 לחוק.....509
4. כיצד ואימתי ישתמש בית-המשפט בסמכותו "לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת"?.....510
5. דוגמאות ותקדימים 514
5.1 קשה לראות בסיס לטענת "הפלישה הטריה" 514
5.2 על צד להשיב לשאלות ככל שהן רלוונטיות לתובענה והן אינן בגדר "דיג" 515
5.3 המשיב עשה דין לעצמו ונכנס לנכס ללא הסדרת סוגיית ההחזקה בו, חרף ידיעתו על החזקת המנוח ולאחר מכן המבקשת בנכס ...516
5.4 השבת הסטטוס קוו והסדר על-כנו מחייב השבת המצב לקדמותו והחזרת החזקה לידי המבקשת.....517
5.5 לצורך הליך זה אין הכרח לברר את מחלוקת הזכויות שבין החברה לבין אבי התובעים או התובעים 518
5.6 שינוי סדר הבאת ראיות 518
5.7 נדחתה בקשת תובעים למינוי מומחה מטעם בית-משפט 519
5.8 בידי בית-המשפט לקבוע את החזקה בנכס "עד להכרעה בזכויותיהם" 520
5.9 בית-המשפט מוסך להסדיר את ההחזקה במקרקעין, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון.....522
5.10 על המבקש להשיב את הנכס למשיבה מכוח פסק-הדין, ולברר את זכויותיו בנפרד 524
5.11 בכל הנוגע לסילוק יד ממקרקעין, סעד זמני זה יינתן, ככל שיוכח כי היתה פלישה טריה 526
5.12 טענת הנתבע, לפיה התובעים אינם בעלי זכויות ואינם מחזיקים כדין ברצועה האמורה, נראה לכאורה כי אין מקומה להתברר בהליך דנן וראוי כי תתברר בהליך המשפטי המתאים 527
5.13 בית-משפט קיבל את התביעה, הורה לנתבעת לפנות את המושכר.....528
5.14 המושב עשה דין לעצמו, והמשיך להחזיק המקרקעין שלא כדין 529

5.15 אין ליורשי החברים זכות שימוש בדירה 531
5.16 התובעת עמדה בנטל להוכחת זכאותה לדרוש פינויו של הנתבע ממנה 532
5.17 עלה בידי המבקשות להוכיח קיומה של זכות לכאורה 534
5.18 הגנה כנגד מסיג גבול 536
5.19 מחזיק כדין במקרקעין 537
5.20 בית-משפט לא מצא להורות על השבת החזקה 538
5.21 טענות התובעות ונתבעות הן טענות עובדתיות השלובות בטענות משפטיות אשר מצריכה בירור משפטי 539
5.22 לא ניתן יהיה להורות על-פינוי וסילוק יד "זמני", כל עוד לא הוכרע ההליך העיקרי 541

שער ד': עילות סילוק יד מכוח הוראות חוק המקרקעין - פסיקות על-פי חלוקה לבתי-המשפט 543

פרק א': בית-המשפט העליון 543

1. הריסת מבנה 543
2. סעדים כספיים בגין פינוי 543
3. פרשנות למונח "בן זוג" לצורך חוק הירושה 544
4. סילוק יד ממרתף - דמי שימוש 544
5. שימוש בנכס מקרקעין - סכסוך משפחתי 545
6. סילוק יד מאתר עבודות בניה 545
7. זכויות בבית ובמקרקעין - סכסוך אחים 546
8. אי-תשלום דמי שכירות 546

פרק ב': בית-המשפט המחוזי 549

1. מינוי שמאי לצמצום המחלוקות 549
2. צו מניעה לשימוש במקרקעין 549
3. פינוי מנכס - הסכם נישואין בני העדה הדרוזית 550
4. זכויות בחלקה 550
5. עיכוב ההליכים המתנהלים בתביעה לסילוק יד - סמכות 551
6. דמי שכירות דירה - קובלנה פלילית פרטית 552
7. שטחים משותפים - נדרשים טעמים מיוחדים להארכת המועד להגשת ערעור 552
8. זכויות במאפייה 553
9. דרך פעולה משפטית אפשרית 553
10. שכר כונס נכסים 554
11. סעד שלא התבקש - זכות הטיעון לגביו 554
12. מניעת פינוי מכונות ממכר אוטומטיות 555
13. שימוש במקרקעי ציבור באופן החורג מייעודם התכנוני או ההסכמי, אך בשל העובדה שהרשות לא פעלה מידית או בכלל כנגד אותה החריגה 555

14. עיכוב הליכים עד להכרעה בהליך מקביל 556
15. טענת התיישנות רוכשת 556
16. תובע טרדן - סילוק על-הסף 557
17. קיומה של עילת פינוי 557
18. הסכם שכר-טרחה - שיעור השכר הראוי 558
19. מעמדו המשפטי של הרישום בפנקס המקרקעין לגבי מקרקעין מוסדרים 558
20. הארכת מועד ערעור - "טעמים מיוחדים" 559
21. פיצול סעדים 560
22. חריגה מתכלית הליך תביעות קטנות 560
23. פינוי נכס - תום תקופת שכירות 561
24. החלטה חלוטה - אין להתיר הגשת בקשה שניה 562
25. פיצוי כנגד פינוי 562
26. צו מניעה - מניעת סילוק יד מדירה 563
27. אכיפת הסכם - חילוט ערבות בנקאית 563
28. פקיעת צו מניעה זמני 564
29. הלכת "פיצול סעדים" 564
30. זיקת הנאה - זכות מעבר 565
31. האם זכאים התובעים לפיצוי בשל ביטול הרישיון או בשל פינוים מן המקרקעין? 566
32. פרשנות הסכם - "בר רשות" 566
33. דמי שכירות ראויים 567
34. זכויות בחלקה - עסקאות נוגדות 568
35. בעל המקרקעין - תביעות סותרות 568
36. רשות מכללא 569
37. שטח חריגות הבניה מתוך שטח הדירה בפועל 569
38. בעלות זכויות בחלקה - התיישנות 570
39. פינוי דירה - פיצוי בגין איחור 570
40. זכות מעבר בין חלקות 571
41. סעד זמני - עיכוב בליכי הוצאה לפועל 571
42. לא היה בין הצדדים הסכם שכירות - פינוי 572
43. שכירות או רשות חינם 572
44. הריסת שער חשמלי 573
45. סעדים אשר אינם נובעים מעילות התביעה 573
46. האם התובעת עצמה התגוררה במבנה עם המנוח? 574
47. תשלום אגרה 574
48. הרחבת חזית 574
49. טעמים להארכת מועד להגשת בקשה לביטול פסק-דין 575
50. סילוק יד - סמכות בית-משפט 575

51. תביעה כספית הניתנת לכימות 576
52. הוכחת גובה החוב 576
53. טענות סותרות במקרקעין 577
54. זכויות במקרקעי ציבור 577
55. עיכוב ביצוע צו הריסה - מאזן הנוחות 578
56. זכות שימוש שוויונית ברכוש המשותף 578
57. תוקפה של התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין בלי מסמך 579
58. הסדר פשרה - דיור חלופי 579
59. פיצוי עבור הוצאות עודפות 580
60. ביטול הסכם בגין הפרה שאינה יסודית 580
61. סילוק ידה של חברה בשל היקלעותה לחדלות פירעון 581
62. מצב הקרקע בעת קבלת החזקה בה מהמשיב - העדת עד 581
63. ביטול פסק-דין - זכויות במקרקעין 582
64. תוקפם של הסכמים 583
65. טענה לחוסר סמכות בגין חוסר נוחות וצדק 583
66. ביטול הסכם זכיינות - השבה 583
67. תביעת בעלים רשום של זכויות במקרקעין המבקש לממש את זכותו הקניינית ולפנות את המחזיקים בדרך 584

פרק ג': בית-משפט השלום 585

1. בעלות בגג הנכס 585
2. הקפאת המצב ערב עשיית הדין העצמי 585
3. לא מתקנים עוול בעוול - הסרת מזגנים 586
4. סלילת כביש והקמת קווי מים ומרכזיית מים בתוך שטח התובע 586
5. פינוי מושכר 587
6. בקשה לביטול פסק-דין - היעדר יריבות 587
7. דחיפות צו מניעה במקרקעין 588
8. פטור מהפקדת ערבון 588
9. פלישה לגג 589
10. הסכם מכר דירה - תביעה בגין חניה 589
11. הוכחת זכות הקניין במקרקעין 590
12. ביטול פסק-דין מלפנים לשורת הדין 590
13. בניה בשטח - התיישנות 591
14. ביטול פסק-דין - מעמדה של תעודה ציבורית 591
15. אכיפת פסק-דין סילוק יד וצו הריסה - בסמכות רשם ההוצאה לפועל 592
16. תשלום חוב לתיקון מעלית 592
17. טענה כי הנתבעת התירה לנתבע להתגורר בנכס ללא הסכמת התובעים 592

18. עבודות בשטח ללא הרשאה וללא היתר.....593
19. הפרת חוזה שכירות - פינוי 593
חלק ב': עילות סילוק יד מכוח דינים שונים 595
שער א': עילות פינוי וסילוק יד מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 595
פרק א': מבוא.....595
פרק ב': אי-תשלום דמי שכירות - עילת פינוי - סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר 599
1. מכתבי התראה 599
2. משך הפיגור בתשלום דמי שכירות וניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים.....599
3. ביצוע שינויים ואי-תשלום דמי שכירות.....604
4. היעדר זכויות כדיירת מוגנת - הדיון לעניין דמי השכירות התייתר 618
5. אי-תשלום דמי שכירות במשך 9 שנים 631
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 643
1. פרשנות ההסכם והפרת הסכם פשרה.....643
2. פינוי בתוך תקופת השכירות החוזית.....644
3. שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר 645
4. שינוי מטרה.....646
5. ביטול חוזה עקב פינוי 647
6. העברת השימוש במושכר לאחר 650
7. גרימת נזק - "המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר..." - סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר.....651
8. שינויים במושכר בניגוד להסכם השכירות 653
9. שימוש ברכוש משותף.....655
10. עיכוב ביצוע של פינוי מושכר.....655
11. הפעלת עסק שלא כדין 658
12. הפרת הסכם פשרה - סעיף 131(2) לחוק 664
13. גרימת נזק - סעיף 131(3) לחוק 679
פרק ד': שימוש למטרה בלתי-חוקית - עילת פינוי מכוח סעיף 131(4) לחוק הגנת הדייר 691
פרק ה': "דרכו להטריד או להרגיז את שכניו..." - עילה מכוח סעיף 131(5) לחוק הגנת הדייר.....693
פרק ו': הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - והפיק מהשכרת המשנה ריווח - עילת פינוי מכוח סעיף 131(6) לחוק הגנת הדייר.....697

פרק ז': עילת פינוי בעילת צורך עצמי - סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר 723
פרק ח': "המושכר דרוש לו לצורך ציבורי חיוני..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(8) לחוק הגנת הדייר 725
פרק ט': "בעל הבית הוא גוף ציבורי... והתנאים שהביאו להשכרתו לדייר זה חדלו להתקיים..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(9) לחוק הגנת הדייר 729
פרק י': "בעל הבית רוצה להרוס את המושכר..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר 731
פרק י"א: "מושכר שהוא חצר או גינה... המושכר דרוש לבעל הבית לצורך הקמת בניין או תוספת לבניין..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(11) לחוק הגנת הדייר 737
פרק י"ב: הנטישה - עילת פינוי 739
1. כללי 739
2. תפיסת ההלכה את עילת הנטישה בעבר, באשר לסעד מן הצדק 745
3. תביעה לפינוי מושכר בטענה לנטישת המושכר ולאי-תשלום דמי שכירות 747
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 חוק הגנת הדייר 748
פרק י"ג: "הזדהות החזקות" וטענת הנטישה 769
פרק י"ד: סעד מן הצדק 771
1. המונח "צדק" - משמעותו ועקרונותיו 771
2. פירוש המונח "בנסיבות העניין" שבסעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר 773
3. מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק? 775
4. עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ינתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק? 776
5. טיב המושכר 777
6. מהות ההפרה 778
7. התנהגות הצדדים 778
8. האם הנזק שנגרם לבעל הבית ניתן לתיקון? 778
9. השיקולים הנבחנים על-ידי בית-המשפט עת מתן "סעד מן הצדק" 779
9.1 תיקון ההפרה וסבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות 779

9.2 הפרת חוזה השכירות ביודעין או הפרת הסכם הפשרה על-ידי דייר מוגן 781
9.3 גרימת נזק למושכר 784
9.4 התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם 785
9.5 אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר 785
9.6 אי-מתן שטרות לאבטחת תשלום דמי שכירות 788
9.7 שינוי מטרת השכירות 789
9.8 האם דוחק הוא סיבה למתן סעד מן הצדק? 790
9.9 המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול במתן או אי-מתן סעד מן הצדק 790
10. שיקוליו של בית-משפט שלערעור בשאלת מתן סעד מן הצדק... 790
11. מתן סעד מן הצדק בשנית 792
פרק ט"ו: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יד 795
1. כללי 795
2. שינויים במושכר וויתור על ההפרה 796
3. קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי 796
4. טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו בפסק-דין 802
פרק ט"ז: סייג לפינויים מסויימים 803
פרק י"ז: מתן אורכה לפינוי 805
פרק י"ח: פסק-דין הושג במרמה 807
פרק י"ט: אין פינוי אלא על-פי פסק-דין 809
שער ב': עילות פינוי וסילוק יד - שכירות בלתי-מוגנת 813
פרק א': כללי 813
פרק ב': אבחנה בין שכירות ורישיון במקרקעין 815
פרק ג': שכירות בלתי-מוגנת - עילות לסילוק יד 817
1. מבוא 817
2. תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס 822
3. תביעה לסילוק יד - הפרת חוזה שכירות - ופיצוי מוסכם 823
4. סילוק יד וחיוב ערבים בתשלום חוב דמי השכירות וחיובים אחרים 823
5. תביעה לסילוק יד של שותף שנותר במושכר 825
6. סילוק יד והשכרת-משנה 825
7. סילוק יד - דמי שכירות ושכר ראוי 826
8. הלכות שונות 830
8.1. הפרת חוזי שכירות ושכירות לתקופה בלתי-מוגדרת 830
8.2 הגנת "דירת המגורים" במקרה פינוי הדייר בהליכי הוצאה לפועל למימוש משכנתא קיימת אלא אם נשללה מפורשות 832
8.3 סיכולו של חוזה שכירות 833

8.4 טענת חוזה שכירות כטענת הגנה ומהותו של חוזה שכירות כחוזה אחיד 834
8.5 האם השקעה בהקמת מבנה יכולה להחשב כדמי שכירות? ... 834
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 835
8.7 טענה בדבר קיומו של סיכול חוזה השכירות 837
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 838
8.9 פרשנותו של סעיף 19 לחוק השכירות והשאילה 840
9. הנתבע הפר את הסכם השכירות הפרה יסודית בגין אי-תשלום דמי שכירות ולכן לתובע קמה עילה לביטול ההסכם 843
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 846
11. בקשת נאמן לפטור מתשלום דמי שכירות בתקופת הקורונה 846
12. תביעה לפינוי עקב אי-תשלום דמי שכירות - טענת הגנה תקופת הקורונה 846
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 848
14. האם נכרת חוזה שכירות חדש בין הצדדים למרות שלא נחתם? 848
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 849

שער ג': סילוק יד ורשות במקרקעין 851
פרק א': מבוא 851
פרק ב': רישיון חינם - יצירתו ודרכי ביטולו 855
פרק ג': רשות בתמורה - מהותה וביטולה 863
פרק ד': ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים 867
1. ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו 867
2. ביטול רישיון חינם 868
3. ביטול רישיון בתמורה 871

4. התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים 871
פרק ה': נטל הראיה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות 881
פרק ו': הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס 883
פרק ז': סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש ראויים 885
שער ד': המדינה - מינהל (רשות) מקרקעי ישראל ושלוחותיהן 887
פרק א': כללי 887
פרק ב': הלכות שונות 891
1. עשיית דין עצמי 891
2. בר-רשות ומינהל מקרקעי ישראל 895
3. תביעה על-פי סעיף 16 לחוק המקרקעין 898
4. חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981 898
5. המינהל ומחזיקים שונים 904
6. רשות להתגונן בפני תביעה לסילוק יד 906
7. חליף הטוען להתיישנות במקרקעין 906
8. עבירותה של הרשות במקרקעין 907
8.1 כללי 907
8.2 סיווגה ותוכנה של ה"זכות" כשאילה 910
8.3 ההשלכות של הוראות חוק הירושה, התשכ"ה-1965 על הזכויות של "הבן הממשיך" כאשר מדובר בעצם בהתייחסות לעבירות זכותם של הורים שהם עצמם לא היו אלא ברי-רשות בנכס 913
8.4 עבירותה של זכות קניינית 921
שער ה': סילוק יד - יחסים מיוחדים של שותפות במקרקעין (בעלות משותפת) ויחסים משפטיים בין דייריי בית משותף 927
פרק א': בעלות משותפת 927
1. מבוא 927
2. תביעות בין שותפים 930
3. זכות השותף לעשות בחלקו 936
3.1 כללי 936
3.2 האם רשאי שותף להשכיר חלקו לאחר? 937
3.3 שותף רשאי לתת חלקו במקרקעין כמתנה לאחר 940
3.4 שותף יכול לשעבד במשכנתא את חלקו בנכס המשותף 940
3.5 שותף יכול למכור את חלקו בנכס המשותף 941
3.6 שותף רשאי לרשום זכות קדימה על חלקו הבלתי-מסויים בנכס משותף לטובת אדם אחר 941

3.7 האם שותף יכול לרשום זיקת הנאה על חלקו הבלתי-מסויים בנכס המשותף? 941
3.8 הענקת זכות שימוש 942
3.9 פירוק שיתוף 942
פרק ב': הבית המשותף 945
1. מבוא 945
2. הסמכות ביישוב סכסוכים בבית משותף 945
3. דיון בסכסוך 956
4. אכיפת החלטות וצווים של המפקח 957
5. ערעור על החלטת המפקח 958
6. הרחבת דירה - חריגה ופיצוי 961
7. הנחת רשת 962
8. אין בעל דירה רשאי להקים מחיצה מפרידה בין החניה הצמודה לו לבין חניה סמוכה 962
9. האם יש להורות לנתבעת מס' 2 לסלק מגג הבית אשר הוצמד לדירת התובעת מתקנים המשמשים אותה, ובכללם, מנוע מקרר, מנוע מזגן וצלחת לוויין? 963
10. בקשה למתן צו עשה זמני, המורה למשיבות לאפשר למבקש שימוש במכונת כביסה בחדר כביסה קומתי (רכוש משותף) בבית משותף - הבקשה נדחתה 963
11. כיצד יש לחלק את זכות השימוש בחניה בודדת שנבנתה בחצר הבית ומהווה רכוש משותף בין כלל בעלי הדירות בבית? 964
12. תביעה למתן צו עשה המורה לבעלים של דירה בבית המשותף לסלק ידם משטח חניה בחניון הבית המשותף - התביעה התקבלה 964
13. האם הנתבע התקין יציקת בטון בפיר הבית המשותף? 965
14. האם יש להורות לנתבעים להרוס בניה שביצעו תוך חריגה מהיתר בניה ומהסכמות הצדדים? 965
15. אין ספק כי דירת התובעת ניזוקה בעטיה של חדירת רטיבות מדירת הנתבעת 966
16. התובע זכאי להחזר הוצאותיו - רטיבות בנכס 967
17. תביעה למתן צו עשה שהגישו בעלים של דירה בבית משותף המורה לבעלים של דירה אחרת בבית המשותף ולנציגות הבית המשותף לתקן ליקויים בדירה האחרת וברכוש המשותף - התביעה התקבלה כנגד נתבעים 1-2 967
18. יש לחייב את הנתבע להשיב את המצב בדירת התובעת לקדמותה באופן שכל נזקי הרטיבות שגרמו נזקי טיח וצבע בדירתה, לרבות פגיעה בארון המטבח, יתוקנו 968
19. תביעה לפינוי ולסילוק יד משטחי רכוש משותף בבית משותף - התביעה התקבלה 968

20. נאסרה בניה על הגג המשותף, להכניס ציוד שאינו מתקנים טכניים ולקיים עליו אירועים עד להכרעה בתביעה 969
21. סילוק ידו של הצד השלישי מן יחידת הדיור שנבנתה על גבי שטחים משותפים בבית משותף 969
22. תביעות הדדיות שעניינן בסכסוך הנוגע לבית משותף במסגרתן עתר כל אחד מהצדדים להורות לשכנו לסלק ידו מהרכוש המשותף של הבית, ולהשיב את המצב לקדמותו 970
23. תפיסת חזקה בשטח חניה..... 970
24. פעילות פריקה וטעינה של סחורה בשטחי בית משותף..... 971
25. השתת הוצאות החזקת הרכוש המשותף של הבית על בעל דירה מסויים אינה מקנה לו זכויות קנייניות באותו שטח כל עוד דבר זה לא נקבע בתקנון באופן מפורש 971
26. הנחת המיטלטלין על-ידי הנתבע בחדר המדרגות אינה מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף והיא חורגת מהשימוש המידתי והסביר בו 972

שער ו': פינוי וסילוק יד - הפקעת מקרקעין מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 973

פרק א': כללי 973
1. זכות הקניין..... 973
2. הדין החל בהפקעת מקרקעין 974

פרק ב': חוקיות ההפקעה ותקיפת ההפקעה 977

פרק ג': פיצויי הפקעה 979
1. כללי 979
2. פסקי-דין לגבי שווי מקרקעין באזור סמוך 979
3. פרשנות פסק-דין בעניין "ראשד" ופיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964..... 981
3.1 פרשנות פסק-הדין בעניין "ראשד"..... 981
3.2 פיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964 983
4. הערכת הפיצוי בגין הפקעה - שאלה עובדתית 984
5. שיטה השוואתית 987
6. חישוב פוטנציאל הבניה - חסר בעסקאות סמוכות..... 987
7. חישוב הפיצוי בגין דמי חכירה אבודים - סעיף 13 לפקודה בוטל בשנת 2010 989
8. הוצאות נילוות ודיור חלופי 995
9. שוויה של זכות דיירות מוגנת ופיצוי בגין עוגמת נפש כתוצאה מהפקעת מקרקעין..... 998

10. חישוב שיעור הפיצוי בגין הפקעה של חלק מחלקה הנמצאת בבעלות משותפת. האם יש לחשב את שיעור הפיצוי לפי שוויו של חלק בלתי-מסויים בקרקע או שמא לפי שוויו של חלק מסויים באותה חלקה 999
11. סיכום שיטות ההערכה השונות וההלכה הפסוקה 1007
פרק ד': פיצוי מכוח עילת תביעה חוקתית 1011
1. חוק יישום תכנית ההתנתקות הסדיר את פינוי הישראלים מהשטח המפונה ואת מנגנוני הפיצויים לזכאים 1011
2. פגיעה בזכות חוקתית כמקימה עילה לתביעת פיצוי 1015
3. האם יש מקום להכיר בעילת תביעה עצמאית בגין פגיעה בזכות חוקתית ללא אשם? 1017
פרק ה': תום תקופת ההפקעה והשבת הקרקע לבעליה..... 1021
1. כללי 1021
2. הלכת מיכאל סמואל 1022
3. סעיף 27 לתיקון לפקודת הרכישה לצרכי ציבור 1023
4. חובת ההשבה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט בהיעדר תחולת התיקון 1025
פרק ו': ביטול ההפקעה 1029
1. זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה 1029
2. אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני, אם בית-המשפט הגיע למסקנה כי הרשות זנחה את מטרת ההפקעה, אזי שינוי ייעוד המקרקעין אינו תנאי להשבת המקרקעין לבעליהם המקוריים 1029
3. מהו שיהוי? 1031
4. אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה? 1032
פרק ז': הפרוצידורה שיש לנקוט בה במקרה שאין מוסרים חזקה . 1035
1. כללי 1035
2. לצורך קבלת חזקה, על-פי סעיף 8 לפקודה, די בפרסום ההודעה ברשומות ואין צורך במסירה ממש של ההודעה 1038
3. מטרת הפניה לבית-המשפט 1039
4. פרק הזמן בו ניתן להפעיל את סעיף 8 לפקודה 1040
5. סמכות ועדה מקומית לפנות בבקשה למתן צו למסירת החזקה; על בית-המשפט לבדוק, בבקשה שהוגשה אליו לפי סעיף 8, ששר האוצר זכאי לחזקה לפי סעיף 7 1040
6. טענת שיהוי אין מקומה בבית-המשפט בהליכים לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות; היחס בין ההליכים למסירת החזקה והבקשה לקביעת פיצויים לפי סעיף 9 לפקודה 1041
7. בעלות רשות הפיתוח אינה בעלות המדינה - זכויותיו של אריס מוגן 1043

8. דחיית בקשה למתן צו על-פי סעיף 8 - ההפקעה נשארת בעיניה - כל עוד ההפקעה קיימת צמודה אליה הזכות ליטול חזקה של האדמה אשר הופקעה 1043
9. ניתן לשמוע טענות כנגד מעשה הפקעה גם במסגרת תקיפה עקיפה, כדוגמת הדיון בבקשה לסילוק-יד שעל-פי סעיף 8 לפקודת הקרקעות; הפקודה אינה מחייבת את הרשות לדאוג לסידור חלוף 1044
10. פינוי דייר והפקעה לפי סעיף 8 לפקודה 1045
11. צו למסירת חזקה לפי סעיף 8 לפקודת הרכישה ודייר מוגן 1047
12. צו למסירת חזקה לפי סעיף 8 לפקודת הרכישה בנסיבות בהן שונה ייעוד הקרקע ולא ניתנה זכות שימוע 1049
13. תפיסת חזקה על-פי סעיף 8 לפקודת הקרקעות הפקעה לצרכי ציבור 1051
14. די בכך שטענת התובע היא, שהבעלות בקרקע כבר הוקנתה למדינה, לפני שהנתבע תפס חזקה בקרקע, כדי "להשמיט את הקרקע" {תרתי משמע} מתחת לתביעה שעל-פי סעיף 8 לפקודה 1053
15. לבית-המשפט המחוזי נתונה הסמכות העניינית לדון בתובענה למסירת החזקה במקרקעין, כאשר מתבקש סעד של הפקעה 1056
16. תביעה למסירת חזקה נגד מי שתפס חזקה בשטח ובנה עליו יחידות דיור 1056

פרק ח': עונשו של המפריע לקבלת החזקה 1059

1. כללי 1059
2. סמכות בית-המשפט - משמעות ההוראה העונשית 1059
3. קבלת חזקה - מהי? 1060

שער ז': הפקעה - תפיסת חזקה מכוח הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 1061

פרק א': וועדה מקומית - תפקידים וסמכויות 1061

1. כללי 1061
2. מתי רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין? 1062
3. פעולת ההפקעה במסגרת תכנית מאושרת היא בגדר סמכותה של הוועדה המקומית 1062
4. זכות העמידה של בעלי מקרקעין בדרישתם לבחון מחדש את נושא הפקעת המקרקעין 1062

פרק ב': מטרת ההפקעה 1065

פרק ג': ביצוע ההפקעה ופיצויים 1069

1. כללי 1069
2. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה 1070
3. זכותו של הנפגע לפיצוי 1070
4. הפחתת הפיצוי 1075
5. חוקיות ההפקעה 1078

6. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי - סעיף 190(א)(1) לחוק 1080
6.1 כללי 1080
6.2 איזונים בדיני הפקעות 1080
6.3 פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה הפסוקה 1082
6.4 פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה - כללי 1085
6.4.1 פרשנות לשונית 1085
6.4.2 פרשנות תכליתית 1086
6.5 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה 1089
6.6 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה 1092
7. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה 1094
8. ביטול ההפקעה 1095
8.1 זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה 1095
8.2 אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני 1096
8.3 מהו שיהוי? 1098
8.4 אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה? 1098
9. בפיצוי בגין פגיעה במקרקעין, על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, צריך לקחת בחשבון את מלוא הנזק הריאלי למקרקעין בגין שינוי הייעוד, ואין לקחת בחשבון את העובדה, שבבוא יום ההפקעה תהא הרשות המקומית פטורה מתשלום פיצויים עד תקרה של 40% משטח המקרקעין 1099
10. פיצויים בגין הפקעה - התחשבות בזכויות הפרט לצד השיקול הציבורי בחוק התכנון והבניה 1101
פרק ד': חילופי קרקע - הסכם אינו היתר לחריגה - סעיפים 191, 192 לחוק התכנון והבניה 1103
פרק ה': שיכון חלוף - דין רכוש שהופקע - סעיפים 193, 194 לחוק התכנון והבניה 1105
פרק ו': השימוש במקרקעין שהופקעו 1109
1. כללי 1109
2. היקף תחולתם של סעיפים 195 ו- 196 לחוק התכנון והבניה 1110
3. סעיפים 195 ו- 196 לחוק התכנון והבניה מתווים את "דרך המלך" להשבת מקרקעין שנרכשו או הופקעו לבעליהם המקוריים, דרך שבה קודם השלב התכנוני לשלב הקנייני 1111
4. חוק התכנון והבניה מקנה לבעלי הקרקע הגנות שונות 1112

5. האם ניתן לחייב ביטול הפקעה לצרכי ציבור, משבוטל הצורך שלשמו הופקעה הקרקע? 1114
6. הפקעת מקרקעין לצרכי ציבור - אי-ניצול המקרקעין המופקעים ואפשרות החזרת הקרקע המופקעת לבעליה המקורי..... 1115
7. אם חולפת תקופת זמן ארוכה ושינוי הייעוד אינו מתממש תוך זמן סביר, יש מקום לשקול החזרת הייעוד לקדמותו ולחייב ביטול הייעוד החדש..... 1115
8. שיהוי - הגשתה של עתירה שעניינה ביטול הפקעת מקרקעין, כעשר שנים לאחר שאושרה תכנית המיתאר הקובעת את ההפקעה 1116
9. הסכם הכולל תניה, לפיה במקרה של קבלת פיצוי או דמי נזק נוספים בקשר להפקעה יהיה זכאי הבעלים הקודם בקרקע לרבע מן התשלום 1117
10. תביעה לתשלום פיצויים בעקבות שינוי ייעוד מגרש בהתאם להוראת סעיף 196 לחוק התכנון והבניה ומכוח זכות הקניין..... 1119
11. תביעה לקבלת סעד לפי סעיף 196 לחוק התכנון והבניה או לחילופין על-פי סעיף 195 לחוק זה 1121
פרק ז': תביעת פיצויים לפי סעיפים 197 ו- 198 לחוק התכנון והבניה..... 1125
1. כללי 1125
2. מהות הפגיעה במקרקעין..... 1134
3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה..... 1135
4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה..... 1138
5. ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית..... 1138
6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי 1141
7. הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בוועדה המקומית ... 1144
8. פיצוי בשל תכניות עתידיות..... 1145
9. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות 1146
10. האם קביעה זו נכונה גם לגבי תכנית מיתאר ארצית? 1148
11. פגיעה בערכו של מגרש בגין שינוי תכנית בניין עיר - הדרך הנאותה לחישוב פיצויים המגיעים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה 1149
12. השיקולים המנחים שבבסיס הסעיפים 197 ו- 200 לחוק התכנון והבניה - נטל השכנוע באשר לפגיעה על-ידי תכנית ושיעורה 1150
13. מהם המועדים שיקבעו ויכריעו בקביעת היקף הפגיעה במקרקעין ובהערכת שיעור הזכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה..... 1156
14. על שר הפנים לנמק החלטתו להאריך את המועד להגשת פיצויים. בהיעדר הנמקה תבוטל ההחלטה 1157

שער ח': עילות פינוי וסילוק יד והדיור הציבורי 1159
פרק א': מבוא..... 1159
1. פינוי מדירה הנמנית על מאגר דירות הדיור הציבורי 1159
2. פרק הזמן של ארבע שנים, הוא תנאי לקבלת המעמד של דייר ממשיך 1160
3. הנתבע לא התגורר עם הדיירת החוזית 1161
4. חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, הסדר ישן וחדש..... 1162
5. רצף מגורים בדירה בהקשר של "דייר ממשיך" 1163
6. הונאה מכוונת..... 1164
7. משך זמן ההיעדרות מהדירה בה נטען למגורים אינו יכול לשמש מודד בלעדי ומספיק 1166
8. החלטה של הרשות בעניין דיור ציבורי ניתן להשיג עליה אך ורק בדרך של הגשת עתירה מנהלית..... 1167
9. טענת הנתבע שזכויותיו באות מכוח הזכויות של הוריו..... 1168
10. הוכחת הטענה למגורים בדירה..... 1169
11. זכויות ידועים בציבור 1170
12. זכאות להחזיק בדירת עמידר - דייר ממשיך 1171
13. הדייר אינו עונה להגדרת דייר ממשיך בחוק - התיקון שבחוק טרם חל על הנתבע בפועל 1172
14. הנתבע הוכיח רצף מגורים המזכה אותו במעמד של דייר ממשיך, ללא קשר לעמידתו בכללים ביחס למצבו האישי כזכאי לדיור ציבורי 1174
15. אין מדובר "במשחק מכור" 1176
16. מגורים רצופים בדירה להוכחת טענת דייר ממשיך 1177
17. ביקורי המעגל אינם בהכרח חזות הכל 1178
18. העדים יותר מכל ביקור ארעי של גורם רשמי כזה או אחר, יכלו ללמד על-כך כי הנתבעת אכן גרה בדירה בפועל..... 1179
19. בית-המשפט לעניינים מינהליים לא ייטה להתערב בהחלטותיה של רשות מנהלית..... 1180
20. בקשה על החלטה המונעת את זכות הגישה והאפשרות לנקוט בהליך..... 1181
21. החזקה בדירה לגביה ניתן פסק-דין לפינוי 1183
22. לא ניתן לאשר דור שני כדייר ממשיך 1184
23. פרק הזמן הדרוש לגיבושה של זכות ל"דייר ממשיך" טרם פטירתו של המנוח 1185
24. היקף הביקורת השיפוטית על ועדת האכלוס העליונה מוגבל..... 1187
25. פינוי דייר ממשיך 1189
26. נטל ההוכחה של דייר ממשיך..... 1190

27. בחינה מיהו דייר ממשיך, תהייה בחינה דווקנית ומדוקדקת 1191
28. דייר ממשיך לא יהא זכאי להמשיך להתגורר בדירה הציבורית ויאלץ לפנותה, אלא אם הוא זכאי לדיור ציבורי בעצמו 1192
29. אי-מיצוי הליכים, בבקשה להכרה כדייר ממשיך 1194
30. הנטל להוכחת את דבר מגורים 1196
31. היעדרות מהדירה במהלך התקופה הרלוונטית בגין מאסר 1196
32. הכרה כדיירת חוקית לעניין דיירת ממשיכה 1197
33. הקריטריונים הקבועים בנוהל לדייר ממשיך 1198
34. משקלן המצטבר של ראיות להוכחת טענת דייר ממשיך 1199
פרק ב': פינוי דייר במסגרת הדיור הציבורי 1201
1. ניתוק רצף המגורים 1201
2. סילוק תביעה על-הסף - צעד חריף וקיצוני 1202
3. הנתבע לא רכש את הדירה ולכן אין לו בה זכויות קנייניות 1203
4. עיכוב ביצוע של פסק-דין חלוט לפינוי 1205
5. עילה לפינוי מדיור ציבורי 1206
6. המבחנים לקביעת נטישת דירה 1209