

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': חברות הדיור הציבורי והוראות חוק המקרקעין	13
1. סעד הצהרתי על בעלות - תשריט אינו מעיד על זכויות המערער במקרקעין	13
2. תביעה לסילוק יד - זכויות בנכס	14
3. סעד הצהרתי - זכות חכירה	15
4. רכישת זכויות בדירה	16
5. סמכות בית-משפט - סעיף 145 לחוק המקרקעין	17
6. פלישה - סעד זמני - מאזן הנוחות	19
7. שטרי המכר של העסקאות - ביטול רישום הזכויות	20
8. החוזה עליו חתם התובע ביחס למקרקעין נשוא התביעה, אל מול חברת עמידר, אינו מתמצה בקבלת זכויות בדירה בלבד	21
9. קיום זכות חכירה - הסכם יפורש בראשו ובראשונה על יסוד לשונו	23
10. רישום בית משותף	25
11. פינוי שטח שלא נכלל בעסקת המכר וזאת כתנאי לחתימה על הסכם המכר	27
12. זכויות בחלקה שהופקעה	28
13. אי-גילוי פגמים נסתרים וליקויי בניה קשים	29
14. הסרת תוספת בניה מסוכנת	29
15. איש מן הנתבעים לא הוכיח קיומה של זכות במקרקעין הסותרת את המרשם	30
16. עשיית דין עצמי	35
17. רישיון במקרקעין	36
18. נזקי רטיבות	37
19. הנתבעים לא עמדו בנטל לסתור את האמור במרשם	38
20. מידת הרלוונטיות של הבדיקה המבוקשת להליך הספציפי	39

21.	החזקה כשלעצמה, גם כשהיא נמשכת שנים ארוכות, אינה גוברת על זכות הבעלות של התובעת במקרקעין	41
22.	רישום הבניין כבית משותף	42
23.	שימוש במחסנים ובחצר	43
24.	חיוב לרכוש את החלק נשוא הפלישה	44
25.	רישום לקוי של הזכויות בדירה	45
26.	הכרעה בטענת התיישנות הינה תלויה עובדות	47
27.	סילוק יד - ההנחה העובדתית עליה מבוסס טיעון ההגנה	48
28.	חוב דמי שימוש - חזרה מהסדר דיוני	49
29.	רשות חינוס הניתנת לביטול בכל עת	51
30.	נזקי רכוש כתוצאה מקריסת עץ	52
31.	סכסוך בנוגע לחיוב בהוצאות עבודות שבוצעו במסגרת צו סכנה	53
32.	לא הושלמה עסקת מכר - פיצול סעדים	55
33.	הנתבעת לא עמדה בהתחייבותה בחוזה לגרום לרישום זכויות התובעים בדירה בפנקסי המקרקעין בתוך פרק זמן סביר	57
34.	עבודות נדרשות להסרת צו סכנה	58
35.	אין שום סיבה המונעת את פינוי הנתבעים מן המושכר	59
36.	הפקת רווח משימוש במקרקעין	62
37.	נכס ששינה יעודו ממספרה למסעדה לא מעיד שמדובר בשני נכסים שונים	63
65	שער ב': חברות הדיור הציבורי ודיני המכרזים	
65	פרק א': גופים דו-מהותיים	
67	פרק ב': החלת דיני המכרזים על גופים דו-מהותיים	
71	פרק ג': תחולת המשפט הציבורי ופרטי על חברות הדיור הציבורי	
73	פרק ד': דוגמאות ותקדימים	
73	1. הקפאת הליכי מכרז - פירוש של הסכם פשרה	
74	2. השלמת הליך מכרז - סמכות מקומית	
76	3. פטור ממכרז - זכויות קנייניות במקרקעין שלא הוקנו על דרך של מכירה ו/או חכירה מפורשת מטעם הרשות	
77	4. זכיה במכרז - אחריות למצבן הפיזי של דירות	
79	5. פרסום מכרז פומבי לרכישת זכות הבעלות בנכס על זכויות הבניה שבו, היא תוצאה מתבקשת	
81	6. התקשרות משרד לביצוע עבודה או לרכישת שירותים אינה טעונה מכרז אם היא התקשרות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים	
83	חלק ב': דיירות מוגנת והדיור הציבורי - דין וההלכה	

שער א': תחולתו של חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972	83
פרק א': הגדרת מונחים בחוק הגנת הדייר	83
1. כללי	83
2. המונח "בית עסק"	84
3. המונח "בן זוג" או "ידוע בציבור"	84
4. המונח "בעל בית"	86
5. המונח "דייר" ו"דייר-משנה"	88
6. המונח "דירה"	90
7. המונח "דמי מפתח"	91
8. המונח "ילד"	93
פרק ב': מושכרים לגביהם חל או לא חל חוק הגנת הדייר	95
1. מבוא	95
1.1 מושכרים לגביהם חל החוק	95
1.2 מושכרים לגביהם לא יחול החוק	95
2. "גינה" או "חצר" - סעיף 2 לחוק	97
3. קרקע שאין עליה בניין - סעיף 3 לחוק	100
4. משק חקלאי	102
5. שכירות ארוכת טווח	104
6. שכירות למטרות פרסומת או ראויה	105
7. שכירות בבית אירוח	105
8. דירת שירות	106
9. נכס שנתפנה, נכס שהוחזר בתשלום דמי מפתח, נכס שהוחזר על-פי הסכם, נכס פנוי (סעיפים 9-12 לחוק הגנת הדייר)	107
9.1 כללי	107
9.2 סעיף 9 לחוק הגנת הדייר	108
9.3 סעיף 10 לחוק הגנת הדייר	109
9.4 היחס בין סעיף 10 לחוק הגנת הדייר ולסעיף 12 לחוק	111
10. בניינים חדשים ובניינים שבמפעל מאושר	112
11. היחס בין סעיף 14 לבין סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר	116
12. מושכר מעורב	120
פרק ג': התנאה על הגנת החוק	123
1. כללי	123
2. סעיף 16 לחוק הגנת הדייר	123
3. שכירות ראשית ושכירות-משנה - סעיף 17 לחוק הגנת הדייר	126
4. תחולה על המדינה - סעיף 18 לחוק הגנת הדייר	128
שער ב': דיירים על-פי חוק - סעיפים 19 עד 40 לחוק הגנת הדייר	129

פרק א': מבוא.....	129
פרק ב': דייר לאחר תום תקופת השכירות.....	133
1. כללי.....	133
2. משמעותו של סעיף 19(א) לחוק הגנת הדייר.....	133
פרק ג': דייר של דירה שנפטר.....	141
1. מבוא.....	141
2. בן זוג, ילדים וקרובים.....	141
3. הפסק ההגנה - דייר שרכש דיירות מכוח סעיף 20 לחוק הגנת הדייר ונפטר - מה דינו של מי שרוצה להמשיך ולטעון מכוח סעיף 20 לחוק לדיירות מוגנת.....	146
4. מעמדו של עובר מכוח סעיף 20 לחוק הגנת הדייר.....	152
פרק ד': דייר של דירה שנפרד או שנתגרש - סעיף 21 לחוק הגנת הדייר.....	155
פרק ה': דייר של דירה שזנח את משפחתו - סעיף 22 לחוק הגנת הדייר.....	157
פרק ו': דייר של בית עסק שנפטר, נפרד, נתגרש, זנח משפחתו - סעיפים 23 עד 29 לחוק הגנת הדייר.....	161
1. כללי.....	161
2. סעיף 23 לחוק הגנת הדייר.....	162
3. הפסק ההגנה - סעיף 27 לחוק הגנת הדייר.....	165
4. סמכויות בית-המשפט - סעיף 28 לחוק הגנת הדייר.....	166
פרק ז': דייר-משנה שהפך לדייר - סעיפים 32 עד 30 לחוק הגנת הדייר.....	167
פרק ח': בעל בית שהיה לדייר - סעיף 33 לחוק הגנת הדייר.....	169
1. כללי.....	169
2. מהותו ומטרתו של סעיף 33 לחוק הגנת הדייר.....	172
3. הוראות סעיף 33 אל מול הוראות חוק ההוצאה לפועל והזכויות הנגזרות מהוראות חוקים אלה.....	177
4. בעלים משותפים - בני זוג - אימתי שותף יזכה בהגנת החוק?.....	187
5. סעיף 33 לחוק הגנת הדייר והוראות פקודת פשיטת הרגל (בוטלה ביום 15.09.19).....	200
6. "חוכר לדורות" וסעיף 33 לחוק הגנת הדייר.....	206
פרק ט': דין שותפות - סעיף 34 לחוק הגנת הדייר.....	209
פרק י': שימוש משותף - סעיף 35 לחוק הגנת הדייר.....	211
שער ג': שינוי מטרה ושינויים במושכר - סעיף 37 לחוק הגנת הדייר.....	215
פרק א': הדין.....	215
פרק ב': כללי.....	217

שער ד': דמי שכירות בדירות - סעיפים 41 עד 51 לחוק הגנת הדייר	223
פרק א': הפחתות בגין תשלום דמי מפתח	223
פרק ב': קיומה של דרישה להעלאת דמי שכירות	227
פרק ג': הגדרות, שיעורים ותשלום מעבר למותר - סעיפים 43 עד 41 לחוק הגנת הדייר	229
פרק ד': תיאום דמי שכירות - סעיף 44 לחוק הגנת הדייר	233
פרק ה': תקנות-משנות - סעיפים 42, 45, 47 לחוק הגנת הדייר	235
פרק ו': דמי שכירות בשכירות-משנה - סעיף 49 לחוק הגנת הדייר	239
פרק ז': קביעת דמי השכירות על-ידי הצדדים - סעיף 50 לחוק הגנת הדייר	241
פרק ח': פסיקת דמי השכירות על-ידי בית-הדין - סעיף 51 לחוק הגנת הדייר	243
שער ה': דמי שכירות של בתי עסק - סעיפים 52 עד 57 לחוק הגנת הדייר	249
פרק א': קביעת דמי שכירות ודמי שכירות מירביים - סעיפים 52 ו-52 לחוק הגנת הדייר	249
1. כללי	249
2. קיומה של דרישה להעלאה בשכר הדירה	253
3. הפחתות מדמי השכירות	254
4. קביעת דמי השכירות בבתי עסק לגביהם אין תחולת מקסימום	255
4.1 עסקים פטורי מקסימום	255
4.2 חישוב דמי השכירות בעסקים פטורי מקסימום	269
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	273
1. דמי שכירות מוסכמים (סעיף 53 לחוק הגנת הדייר)	273
2. דמי שכירות בשכירות-משנה (סעיף 54 לחוק הגנת הדייר)	274
3. בית עסק בבניין מיוחד שהושלם לאחר 01.01.46 (סעיף 55 לחוק הגנת הדייר)	274
פרק ג': הוראות משלימות - סעיף 56 לחוק הגנת הדייר	275
פרק ד': פסיקת דמי שכירות מחדש - סעיף 57 לחוק הגנת הדייר	277
שער ו': הפחתות בדירות ובבניית עסק - סעיפים 58 עד 61 לחוק הגנת הדייר	283
פרק א': הדין	283
פרק ב': כללי	285

שער ז': שירותים ותיקונים - סעיפים 62 עד 73 לחוק הגנת	
הדייר	287
פרק א': הדין	287
פרק ב': ניקוי ואחזקה וביצוע חיובים של בעל הבית	293
פרק ג': אחזקת הבית והתיקונים	295
1. כללי	295
2. הפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין	295
שער ח': דמי מפתח	299
פרק א': הזכות לדמי מפתח וחלוקתם - סעיפים 74 עד 84 לחוק הגנת	
הדייר	299
1. הגדרות ומונחים	299
1.1 דייר מוגן	299
1.2 "דייר-משנה" מוגן	300
1.3 "דייר יוצא"	300
1.4 "דייר מוצע"	300
1.5 "דייר נשאר"	300
1.6 "בעל הבית"	301
1.7 דמי מפתח	301
1.7.1 משמעות המושג "דמי מפתח"	301
1.7.2 האם שיפוצים ייחשבו כדמי מפתח?	303
2. זכותו של דייר יוצא לדמי מפתח (סעיף 74 לחוק הגנת הדייר)	304
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	305
2.2 אי-מילוי של תנאי בדבר תשלום דמי מפתח מפקיע מדייר את זכותו להיות "דייר מוגן"	307
2.3 הצהרה בדבר העברת זכות דיירות מוגנת	307
3. חלקם של הדייר היוצא ובעל הבית בדמי המפתח (סעיפים 75 עד 79 לחוק הגנת הדייר)	308
4. מוניטין בבית עסק (סעיף 81 לחוק הגנת הדייר)	311
5. שינויים ושכלולים במושכר (סעיף 82 לחוק הגנת הדייר)	315
6. דין הסכם בדירה (סעיף 83 לחוק הגנת הדייר)	316
7. דין הסכם בבית עסק (סעיף 84 לחוק הגנת הדייר)	317
פרק ב': נוהל וסדרי דין לעניין דמי מפתח	321
1. הדייר היוצא מציע דייר במקומו (סעיפים 85 עד 98 לחוק הגנת הדייר)	321
1.1 הצהרות הדייר היוצא והדייר המוצע (סעיף 85 לחוק הגנת הדייר)	321

1.1.1 השגת הרשאה של בית-המשפט היא תנאי למימוש זכותו של הדייר היוצא לחלקו בדמי המפתח	323
1.1.2 חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה שכירות - יש בכך משום כרסום במעמד כ"דייר מוגן"	325
1.2 תשובת בעל הבית (סעיף 86 לחוק הגנת הדייר)	326
1.3 כשבעל הבית מחזיר את המושכר ומסכים לדמי המפתח (סעיף 87 לחוק הגנת הדייר)	327
1.4 כשבעל הבית מחזיר את המושכר וחולק על דמי המפתח (סעיף 88 לחוק הגנת הדייר)	328
1.5 כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע ולדמי המפתח (סעיף 89 לחוק הגנת הדייר)	330
1.6 כשבעל הבית מסכים לדייר המוצע וחולק על דמי המפתח (סעיף 90 לחוק הגנת הדייר)	330
1.7 פסק-דין פינוי נגד הדייר היוצא (סעיף 91 לחוק הגנת הדייר)	330
1.8 התיישנות (סעיף 92 לחוק הגנת הדייר)	331
2. בקשת רשות ומתן הרשות (סעיפים 93, 94, 95 לחוק הגנת הדייר)	333
3. מהו טעם סביר להתנגדות בעל הבית להעברת המושכר?	337
4. יישומו של סעיף 95 לחוק ביחס לסבירות התנגדותו של בעל הבית להעברת זכויות במושכר כאשר שיקוליו נבנים על גובה דמי השכירות ודרך קביעתם	342
5. דייר שהוא גוף מאוגד (סעיף 96 לחוק הגנת הדייר)	345
6. מטבח או חדרי שרות משותפים לכמה דיירים (סעיף 97 לחוק הגנת הדייר)	346
7. דייר מוצע - דייר לפי חוק (סעיף 98 לחוק הגנת הדייר)	348
8. תביעת פינוי ובקשת רשות (סעיפים 99-100 לחוק)	349
9. הדייר היוצא אינו מציע דייר במקומו (סעיפים 101 עד 104 לחוק הגנת הדייר)	352
10. אחריות אזרחית ופלילית (סעיפים 105 עד 109 לחוק הגנת הדייר)	353
11. דין דייר-משנה לעניין דמי מפתח (סעיפים 110-114 לחוק)	354
11.1 תחולה (סעיף 110 לחוק הגנת הדייר)	354
11.2 טעם להתנגדות לדייר (סעיף 111 לחוק הגנת הדייר)	354
11.3 חיוב הדייר בדמי מפתח (סעיף 112 לחוק הגנת הדייר)	354
11.4 זכותו של דייר-משנה יוצא לדמי מפתח (סעיף 113 לחוק הגנת הדייר)	354
11.5 זכותו של בעל הבית בדמי מפתח (סעיף 114 לחוק הגנת הדייר)	355

12. דין צו דיור לעניין דמי מפתח (סעיפים 115 עד 119 לחוק הגנת הדייר).....	356
13. דמי מפתח בהעברת מניות בחברת מעטים (סעיף 120 לחוק הגנת הדייר).....	357
14. דמי מפתח בחילופי שותפים והעברות וחילופין תוך שנתיים (סעיפים 121 ו-122 לחוק הגנת הדייר).....	363
15. קביעה בבית-הדין (סעיף 123 לחוק הגנת הדייר).....	364
16. חישוב תקופת ההחזקה (סעיף 124 לחוק הגנת הדייר).....	364
שער ט': דין משכיר ציבורי לעניין דמי מפתח - סעיפים 125 עד 130 לחוק הגנת הדייר	365
פרק א': הדין.....	365
פרק ב': כללי.....	367
שער י': בית-דין לשכירות	369
פרק א': הדין.....	369
פרק ב': סמכות בית-הדין לשכירות.....	371
שער י"א: הוראות שונות	375
פרק א': הדין.....	375
פרק ב': פטור מרישום בפנקסי מקרקעין.....	379
פרק ג': דמי מפתח של בית עסק בפשיטת רגל או בפירוק.....	381
פרק ד': תחילת דמי השכירות החדשים.....	383
שער י"ב: תאגידים ציבוריים והדייר המוגן - דוגמאות ותקדימים	385
פרק א': מבוא.....	385
פרק ב': דוגמאות ותקדימים.....	387
1. המשכיותה של דיירות מוגנת.....	387
2. זכויות בכל המבנה.....	387
3. תנאים לעיכוב פסק-דין.....	390
4. עלול להיות מצב של פסיקות סותרות של שני בתי-משפט.....	391
5. דיירים מוגנים בחלק מהנכס.....	392
6. זכות לדיירות מוגנת.....	393
7. נכס משותף.....	394
8. חזקת השיתוף לא חלה על זכות דיירות מוגנת.....	395
9. תיקון הנכס.....	396
10. היקף השטח עליו חולשות זכויותיו המוגנות של המנוח.....	397
11. שרשרת העברת הזכויות במושכר.....	399
12. הצהרה בדבר דיירות מוגנת ותביעת נזקים - מעוול בעוולה אזרחית.....	400
13. העברת זכויות הדיירות המוגנת בנכס.....	402

404.....	14. ליקויים במבנה
406.....	15. תשלום הפרשי ריבית והצמדה בגין עלויות תיקונים לדירה
407.....	16. זכות לדרישת החזר עלויות התיקונים
408.....	17. תוספות בניה, החזקה במקרקעין ואי-תשלום דמי שכירות
411.....	18. דיירות מוגנת ורכישת זכויות בחצר
413.....	19. חצר במחלוקת
414.....	20. מגורים בדירה שלא כדין
415.....	21. ביטול פסק-דין מחדלם של המבקשים - הסדרת תשלום
417.....	22. זכות לדיירות מוגנת - ראיות נוספות בערעור
	חלק ג': חוק זכויות הדייר הציבורי ותקנותיו - דין והלכה
419.....	419 שער א': הדין
419.....	פרק א': חוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשנ"ח-1998
425.....	פרק ב': חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998
435.....	פרק ג': תקנות זכויות הדייר בדיוור ציבורי
435.....	1. תקנות זכויות הדייר בדיוור הציבורי, התשס"א-2000
	2. תקנות זכויות הדייר בדיוור הציבורי (מידע על זכויות), התשע"ז-2017
436.....	3. תקנות זכויות הדייר בדיוור הציבורי (הוראות לעניין הזכות למגורים בדירה ציבורית בעת פירוד), התשע"ה-2014
437.....	4. תקנות זכויות הדייר בדיוור הציבורי (קדימות בהתקנת דודי שמש), התשס"ח-2008
440.....	443 שער ב': דוגמאות ותקדימים
443.....	פרק א': דמי שכירות בדיוור הציבורי
443.....	1. תביעה לתשלום דמי שכירות - קבלת הנחה - פטור מאגרה
444.....	2. תשלום חוב של הדייר הקודם
445.....	3. ערבויות לשכירות בדיוור הציבורי
446.....	4. בקשה לקבלת הנחה נוספת בגין מגורי הבן בדירה
	5. ניתן לכלול בחישוב ההכנסה המשפחתית את הכנסת בנותיהם הבגירות של העותרים
447.....	6. השלכות מרחיקות הלכת של נטישת הדירה
448.....	451 פרק ב': הזכות לרכוש דירה במסגרת החוק הדיור הציבורי
451.....	1. הזכות לרכוש דירת דיור הציבורי
452.....	2. זכאות לרכישת דירה בדיוור הציבורי
	3. הסתמכותם של הנתבעים על-כך שהם מתגוררים בדירה בזכות
453.....	4. אדם הרוכש אותה עבור בנו או בתו או אדם אחר, הוא אינו אדם חסר דירה
454.....	

5.	זכאות אישית לדיור ציבורי	455
6.	חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי כיום	456
7.	הנתבע לא הוכיח את נטל הראיות מעל 50% שהוא עמד בתנאי החוק	458
8.	תקיפה עקיפה של ההחלטה המינהלית	459
9.	זכאות לשוב אל המושכר	460
10.	הצורך בקיומם של קריטריונים ובהיצמדות אליהם, נובע מן החוסר הקבוע המוכר, בדירות במסגרת הדיור הציבורי	461
11.	זכאות לרכישת דירה	462
12.	סעד חריג אשר ימנע מהשיבים "ליהנות" מדרך התנהלותם אשר הובילה לפקיעת זכאותו של העותר	464
13.	הקצאת דירה קטנה לעותר עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי	467
14.	החלטת הוועדה הציבורית שלא להעניק דיור ציבורי	468
15.	עיכוב בהוצאת תעודת זכאות	470
16.	תחולת החוק אינה רטרואקטיבית ועל-כן, העותרת אינה יכולה ליהנות ממנו	471
17.	האפשרות להמשיך להתגורר בדירה כנגד תשלום שכר דירה ריאלי, או לרכוש את הדירה במחירה הריאלי	472
18.	נוהל החלפת דיור	473
19.	תכליתו ומטרתו הסוציאלית של חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי	474
20.	מתי זכאית החברה המשכנת להפסיק את התקשרותה עם דייר זכאי	475
21.	הגדרת הזכאות בנוהל הקצאת דירות	476
22.	פירוש המונח "בעלות"	477
23.	בקשה להורות על נוהל הקובע את עצם חובת ההנמקה בקביעת זכאות לדיור ציבורי	478
24.	נוהל החזקה בדיור ציבורי	479
פרק ג': דייר ממשיך		481
1.	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	481

2. 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.....481	481
3. הנתבע עונה לקריטריונים של "דייר ממשיך" - התביעה לפינוי נדחתה.....481	481
4. הראיות שהוצגו בפני הוועדה מתיישבות עם מסקנתה כי העותרת לא התגוררה כטענתה במועדים המזכירים אותה במעמד של "דיירת ממשיכה", שכן אינה מקיימת איזה מהתנאים הנדרשים לקבלת זכאות להמשיך ולהתגורר בדירה כדיירת ממשיכה.....483	483
5. האם נדרש רצף מגורים בדירה ציבורית החל מהמועד הקובע בשנת 2009 ועד למועד עזיבת הדייר החוזי, על-מנת שדייר בדור הציבורי יהיה זכאי להמשיך לגור בדירה בה התגורר עם בן משפחתו במעמד של "דייר ממשיך"?.....483	483
6. העותר אינו זכאי להיות דייר ממשיך, ומאחר שאינו נחשב דייר ממשיך לפי חוק זכויות הדייר, ואין הוא עומד בתנאים לזכאות לדור 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.....484	484
7. 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.....484	484
8. 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.....484	484
9. 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.....484	484

10.	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. 485.....
11.	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. 485.....
12.	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. 485.....
13.	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. 485.....
	פרק ד': פינוי דייר במסגרת הדיור הציבורי 487.....
1.	ניתוק רצף המגורים. 487.....
2.	סילוק תביעה על-הסף - צעד חריף וקיצוני. 488.....
3.	הנתבע לא רכש את הדירה ולכן אין לו בה זכויות קנייניות. 489.....
4.	עיכוב ביצוע של פסק-דין חלוט לפינוי. 491.....
5.	עילה לפינוי מדיוור ציבורי. 492.....
6.	המבחנים לקביעת נטישת דירה. 495.....
	פרק ה': תיקון ליקויים בדירות הדיור הציבורי 497.....
1.	נזקים לדירה עקב חדירת מים. 497.....
2.	סעד שאין בית-משפט יכול להורות עליו. 498.....
	פרק ו': רכישת הדירה במסגרת נוהל המכר 501.....
1.	הוראות נוהל המכר הכללי. 501.....
2.	חישוב מענק לפי ותק. 502.....
3.	היותן של הדירות משאב ציבורי מוטלת על הרשות חובה לחלק את הדירות על-פי עקרונות של צדק, הגינות ושוויון. 503.....
4.	הבטחה מנהלית בדבר שימור זכויות הרכישה. 505.....
5.	העותר איננו צד להסכם שכירות עם עמידר. 507.....

6. יישום דיני השיהוי על עניינו של המבקשת מצדיקים מתן הארכת מועד בנסיבות העניין.....	509
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.....	511
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 שיוונית לנזקקים ביותר. העותר למעשה מבקש להכיר בו כ"דייר ממשיך" לפני משורת הדין. הכרה כזו תבוא על חשבון נזקקים אחרים אשר מצבם קשה יותר ממצבו של העותר.....	513
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 המתישבים ביישוב לא נסתרה. בהתאם לכוונה זו, בחלוף שנים אושרה במקום תב"ע שבמסגרתה נבנית בימים אלה שכונת מגורים במבני קבע.....	514
10. עתירה של דיירי מגורן, שהושכר להם כפתרון דיור זמני לעולים בשכונת הארגזים בת"א, לאפשר להם את רכישת המגורן.....	514
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.....	515
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.....	515

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 אותנטיים המצביעים כי מקום מגוריו של העותר לפחות עד 2018 היה בית שמש 515.....	
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 515.....	
15. ככלל, הסיוע לזכאים ניתן בשתי דרכים: סיוע בשכר דירה בשוק החופשי או זכאות לדירה בשכירות בדיוור הציבורי 516.....	
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 516.....	
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 517.....	
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 517.....	
פרק ז': תמצית ההלכה הפסוקה - חוק זכויות הדיוור הציבורי - עניינים שונים 519.....	
1. טענה ל"דייר ממשיד" של המנוחה. זאת מאחר שלטענתו הוא דר בדירה יחד עם המנוחה ברציפות מאז יום 08.02.88 ועד לפטירתה - אין מקום לדחות את הממצאים העובדתיים שנקבעו בפסק-הדין של בית-המשפט המחוזי - לא עלה בידי המערער לבסס תשתית עובדתית המוכיחה כי הוא התגורר בדירה ברציפות כנטען. אם-כן, מה שמכריע את הכף אינו ה"יש" שבדו"חות, אלא ה"אין" בהיבט הראיות שהוצגו מטעם המערער 519.....	

2. הגדרתו של פלוני כ"דייר ממשיך" לפי סעיף 1 לחוק הריהי תנאי הכרחי לזכאותו להמשך מגורים בדירה ציבורית; היא איננה תנאי מספיק. משהוגדר פלוני כ"דייר ממשיך" ניצבים לפתחו שני מסלולים שונים לקבלת זכאות להמשך המגורים: בהתאם למסלול הראשון, על הדייר הממשיך להתגורר בדירה שלוש שנים ברציפות טרם פטירתו של הזכאי, ובנוסף לכך, להיות זכאי בעצמו לדירה ציבורית; בהתאם למסלול השני, על הדייר הממשיך להתגורר בדירה ב"תאריך הקובע", קרי 01.08.09, ולפחות 4 שנים ברציפות עובר למועד פטירתו של הזכאי..... 519	
3. דו"חות ביקורי המעגל מהווים ראיה מרכזית לצורך קבלת החלטה בבקשות להכרה כדייר ממשיך. מדובר בראיות ישירות מזמן אמת המתייחסות למצב העובדתי מושא המחלוקת. מדובר בביקורות שנערכו בזמן אמת, ללא התראה מוקדמת, ועל-כן יש להם משקל ראייתי רב - דו"חות אלו אינם חזות הכל וכי יש לאפשר לטוען לזכויות בדיור הציבורי הזדמנות נאותה להצביע על פגמים שנפלו בדו"חות או לסתור בדרך אחרת את התמונה העובדתית העולה מהם..... 520	
4. בית-המשפט לא שוכנע שהדירה המיועדת לעותרת לפי דו"ח התמורות המעודכן, קטנה מהדירה המקורית אותה פינתה העותרת, כאשר העותרת לא הוכיחה זאת בעוד הוכח על-ידי המשיבה 1 כי הדירה המיועדת, אותה העותרת תהיה זכאית לרכוש לאחר השלמת הפרויקט בהתאם להוראות סעיף 8(ב)(2) לחוק זכויות רכישה, אינה נופלת בגודלה ובערכה מגודל וערך הדירה הציבורית בה התגוררה העותרת עובר לפינויה..... 520	
5. דו"חות המעגל שעליהם התבססה ההחלטה הן ראיות חשובות מזמן אמת ואולם אין הם חזות הכל..... 520	
6. בנסיבות הנדונות על-פי דו"חות ביקורי המעגל והתצהירים שנלוו אל רובם, אימו של העותר גרה לבדה בדירה מאז פטירת אביו בשנת 2010 ולכל הפחות עד שנת 2020. חרף טענות העותר כי הדו"חות אינם משקפים את המצב, הוא לא הצביע על ראיה או נימוק העשויים להביא להטלת ספק בדבר נכונות ממצאי הדו"חות..... 520	
7. אין בידי לקבל טענת הנתבע בדבר רצף המגורים הנדרש ועליו להוכיח כי גר במועד הקובע בדירה וברצף עד למועד פטירת האם, מאחר והנטל להוכחת התנאים להכרה כ"דייר ממשיך" מוטל על מי שטוען לזכות..... 521	
8. ככלל, לדו"חות המעגל משקל ראייתי משמעותי. דו"חות אלו, הם התייעוד היחידי מזמן אמת, שבחן את סוגיית המגורים בבית..... 521	
9. חוק הדיור הציבורי מסדיר את התנאים לזכאות לדיור ציבורי, לרבות הזכאות של קרוב משפחה להוסיף ולהתגורר בדירה לאחר פטירתו של הדייר החוזי..... 521	

חלק ד': חברות הדיור הציבורי - עילות תביעה לסילוק יד ופינוי הדייר הציבורי - הגנות	523
שער א': כללי	523
פרק א': מבוא	523
פרק ב': כללי	525
שער ב': עילות מכוח זכות הבעלות וההחזקה כדין	527
פרק א': מבוא	527
פרק ב': הגנת הבעלות והחזקה	535
פרק ג': מיהו "בעל" ומהי זכות במקרקעין	539
פרק ד': עילות תביעה לסילוק יד ופינוי מכוח הוראות חוק המקרקעין	543
1. מבוא	543
2. מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק המקרקעין	543
3. תביעה למסירת מקרקעין	546
4. תביעה בעילה על-פי סעיף 17 לחוק המקרקעין	552
5. עילות מכוח סעיף 18 לחוק המקרקעין	553
6. עילה על-פי סעיף 19 לחוק המקרקעין	563
שער ג': עילות פינוי וסילוק יד מכוח חוק הגנת הדייר	571
פרק א': מבוא	571
פרק ב': עילות פינוי - סעיף 131 לחוק הגנת הדייר	575
פרק ג': אי-תשלום דמי שכירות - עילת פינוי - סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר	579
1. מכתבי התראה	579
2. משך הפיגור בתשלום דמי שכירות וניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים	579
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	585
1. פרשנות ההסכם והפרת הסכם פשרה	585
2. פינוי בתוך תקופת השכירות החוזית	586
3. שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר	587
4. שינוי מטרה	588
5. ביטול חוזה עקב פינוי	589
6. העברת השימוש במושכר לאחר	591
פרק ה': גרימת נזק - "המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר..." - סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר	595
פרק ו': שימוש למטרה בלתי-חוקית - עילת פינוי מכוח סעיף 131(4) לחוק הגנת הדייר	597

פרק ז': "הדייר, או אדם אחר ברשות הדייר, דרכו להטריד או להרגיז..."	
- עילה מכוח סעיף 131(5) לחוק הגנת הדייר	599
פרק ח': הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - והפיק מהשכרת המשנה ריווח - עילת פינוי מכוח סעיף 131(6) לחוק הגנת הדייר	603
פרק ט': עילת פינוי בעילת צורך עצמי - סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר	607
פרק י': "המושכר דרוש לו לצורך ציבורי חיוני..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(8) לחוק הגנת הדייר	609
פרק י"א: "בעל הבית הוא גוף ציבורי... והמושכר מיועד להשכרה למעוטי יכולת..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(9) לחוק הגנת הדייר	613
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	615
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	619
פרק י"ד: הנטישה - עילת פינוי	621
1. כללי	621
2. תפיסת ההלכה את עילת הנטישה בעבר, באשר לסעד מן הצדק	626
פרק ט"ו: "הזדהות החזקות" וטענת הנטישה	631
פרק ט"ז: סעד מן הצדק	633
1. המונח "צדק" - משמעותו ועקרונותיו	633
2. פירוש המונח "בנסיבות העניין" שבסעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר	635
3. יישום הוראת הדין המאפשרת מתן סעד מן הצדק הלכה למעשה	636
3.1 מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק?	636
3.2 עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ינתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק?	638
3.2.1 כללי	638
3.2.2 טיב המושכר	639
3.2.3 מהות ההפרה	640
3.2.4 התנהגות הצדדים	640
3.2.5 האם הנזק שנגרם לבעל הבית ניתן לתיקון?	640
3.3 השיקולים הנבחנים על-ידי בית-המשפט עת מתן "סעד מן הצדק"	641
3.3.1 תיקון ההפרה וסבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות	641

3.3.2	הפרת חוזה השכירות ביודעין או הפרת הסכם הפשרה על-
643	ידי דייר מוגן
3.3.3	גרימת נזק למושכר
646	
3.3.4	התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם
646	
3.3.5	אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר
647	
3.3.6	אי-מתן שטרות לאבטחת תשלום דמי שכירות
649	
3.3.7	שינוי מטרת השכירות
650	
3.3.8	האם דוחק הוא סיבה למתן סעד מן הצדק?
651	
3.3.9	המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול במתן או אי-מתן סעד
651	מן הצדק
3.4	שיקוליו של בית-משפט שלערוור בשאלת מתן סעד מן
651	הצדק
3.5	מתן סעד מן הצדק בשנית
653	
657	פרק י"ז: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יז
657	1. כללי
658	2. שינויים במושכר וויתור על ההפרה
658	3. קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי
658	4. טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו
664	בפסק-דין
665	פרק י"ח: סייג לפינויים מסויימים
667	פרק י"ט: מתן אורכה לפינוי
669	פרק כ': פסק-דין הושג במרמה