

## תוכן עניינים

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

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

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

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

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

5.12	טענת הנתבע, לפיה התובעים אינם בעלי זכויות ואינם מחזיקים כדין ברצועה האמורה, נראה לכאורה כי אין מקומה להתברר בהליך דן וראוי כי תתברר בהליך המשפטי המתאים.....	201
5.13	בית-משפט קיבל את התביעה, הורה לנתבעת לפנות את המושכר.....	202
5.14	המושכר עשה דין לעצמו, והמשיך להחזיק המקרקעין שלא כדין.....	203
5.15	אין ליורשי החברים זכות שימוש בדירה.....	205
5.16	התובעת עמדה בנטל להוכיח זכאותה לדרוש פינוי של הנתבע ממנה.....	206
5.17	עלה בידי המבקשות להוכיח קיומה של זכות לכאורה.....	208
5.18	הגנה כנגד מסיג גבול.....	210
5.19	מחזיק כדין במקרקעין.....	211
5.20	בית-משפט לא מצא להורות על השבת החזקה.....	212
5.21	טענות התובעות ונתבעות הן טענות עובדתיות השלובות בטענות משפטיות אשר מצריכה בירור משפטי.....	213
5.22	לא ניתן יהיה להורות על-פינוי וסילוק יד "זמני", כל עוד לא הוכרע ההליך העיקרי.....	215
<b>שער ד': עילות סילוק יד מכוח הוראות חוק המקרקעין - פסיקות על-פי חלוקה לבתי-המשפט 217.....</b>		
<b>פרק א': בית-המשפט העליון 217.....</b>		
1.	הריסת מבנה.....	217
2.	סעדים כספיים בגין פינוי.....	217
3.	פרשנות למונח "בן זוג" לצורך חוק הירושה.....	218
4.	סילוק יד ממרתף - דמי שימוש.....	218
5.	שימוש בנכס מקרקעין - סכסוך משפחתי.....	219
6.	סילוק יד מאתר עבודות בניה.....	219
7.	זכויות בבית ובמקרקעין - סכסוך אחים.....	220
8.	אי-תשלום דמי שכירות.....	220
9.	במקרים שבהם מדובר בעילות תביעה נפרדות, התובע אינו זקוק לרשות בית-המשפט כדי להגיש תביעה נפרדת בגין כל אחת מהעילות; זאת משום שכל עילה מקימה לו זכות תביעה עצמאית לסעדים הנובעים ממנה. כך למשל, הפסיקה הכירה בכך שתביעה לסילוק יד ממקרקעין ותביעה לדמי שימוש ראויים בהם (תביעות המוגשות לעתים קרובות באותו עניין ובין אותם צדדים), מבוססות על שתי עילות תביעה נפרדות. לכן, כאשר התובע מבקש לתבוע את שתיהן, הוא אינו נזקק להיתר מבית-המשפט לפיצול סעדים על-מנת להגישן בהליכים נפרדים.....	221

10. כידוע, לצורך הוכחת עילה לסילוק יד נדרש התובע להוכיח כי הוא בעל המקרקעין או מי שזכאי להחזיק בהם, וכי הנתבע "מחזיק בהם שלא כדין". לאמור, ככל שהנתבע מחזיק במקרקעין כדין (בין אם מכוח זכות קניינית ובין אם מסיבה אחרת), אין בידי התובע עילה לפנותו מהם..... 221.

11. בפסיקתו של בית-משפט נקבע לא פעם ולא פעמיים, כי עקרון תום-הלב פורש את מצודתו על פני החקיקה האזרחית כולה. במסגרתו זו, עשוי עקרון תום-הלב גם להטיל מגבלות על זכותו של בעל דין לבחור את הסעד הנתון לו בגין הפגיעה בזכויותיו. כך, למשל, נפסק כי מקום בו מקנה הדין את הזכות לתבוע סעד של סילוק יד, כאשר מתן הסעד האמור יגרום לנתבע נזק בלתי-מידתי ויוצא דופן, עשוי עקרון תום-הלב להצדיק פסיקת סעד חלופי בדמות פיצוי כספי ..... 221.

**פרק ב': בית-המשפט המחוזי** ..... 223

1. מינוי שמאי לצמצום המחלוקות ..... 223.

2. צו מניעה לשימוש במקרקעין ..... 223.

3. פינוי מנכס - הסכם נישואין בני העדה הדרוזית..... 224.

4. זכויות בחלקה ..... 224.

5. עיכוב ההליכים המתנהלים בתביעה לסילוק יד - סמכות..... 225.

6. דמי שכירות דירה - קובלנה פלילית פרטית ..... 226.

7. שטחים משותפים - נדרשים טעמים מיוחדים להארכת המועד להגשת ערעור ..... 226.

8. זכויות במאפייה..... 227.

9. דרך פעולה משפטית אפשרית ..... 227.

10. שכר כונס נכסים ..... 228.

11. סעד שלא התבקש - זכות הטיעון לגביו ..... 228.

12. מניעת פינוי מכונות ממכר אוטומטיות ..... 229.

13. שימוש במקרקעי ציבור באופן החורג מייעודם התכנוני או ההסכמי, אך בשל העובדה שהרשות לא פעלה מידית או בכלל כנגד אותה החריגה ..... 229.

14. דויד טוענת כי הסירה את החריגה, כך שנראה כי הסעד לצו לסילוק יד - מוצה, אולם מכיוון שלא הוגשה ראייה אובייקטיבית באשר לכך, יינתן צו למען הזהירות. לפיכך, ובהיעדר חוות-דעת נגדית לחוות-דעת שוורץ לעניין גבולות ההחזקה (להבדיל מגודל המגרש), יש לקבוע כי רון קול זכאית לצו המבטיח את פינויו המלא של האזור המסומן ב' בכתב יד - מכל גידור או חזקה של דויד ..... 230.

15. אין להתערב בקביעת בית-משפט קמא לפיה קמה למשיבים הזכות לדרוש את סילוק יד המערערים מהחצר המשותפת. בין אם קמו לשני הצדדים זכויות מכוח הסכם מתנה עליו חתם עבד המנוח ובין אם זכויותיהם נובעות מחלקם בירושת המנוח, הרי שלמעשה שני הצדדים אינם חולקים על זכותו של הצד שכנגד להחזיק בדירתו ובחלקו במקרקעין. אם אכן מדובר בשני יורשים המחזיקים במשותף בנכס מקרקעין, כטענת המערערים, הרי שאין מניעה שכל אחד מהם יגן על זכותו לשימוש סביר במקרקעין וימנע מרעהו להקים מבנה גדול ממדים בחצר הבית; ואם מדובר בנכס מקרקעין שהזכויות בו הוקנו למחמד על-ידי מי ששני הצדדים טוענים שהיה בעל הזכויות במקרקעין (עבד המנוח, שכאמור - לא הוכח שהוא בעל הזכויות במקרקעין), הרי שעל אחת-כמה-וכמה שהוא זכאי לדרוש מרעהו להימנע מפעולה הפוגעת באופן כה חריג בזכויותיו..... 230.
16. אכן גם בהליך אזרחי נתונה לבית-המשפט סמכות לעכב ביצוע של צו סילוק יד, אך עליו להשתמש בה בצורה מדודה וזהירה. ככלל, עיכוב ביצוע משיקולים פרסונליים (כגון נסיבות חיים קשות) יינתן לתקופה של מספר חודשים בלבד, ואין בשיהוי ההיסטורי של המדינה כדי להצדיק ארכות ארוכות ובלתי-סבירות הפוגעות באינטרס הציבורי..... 230.
17. גם הפגיעה הצפויה במבקש כתוצאה מאי-צירוף נתבעים נוספים, כאשר הסעד המבוקש הינו סילוק יד, אינה ברורה, שעה שהמבקש טוען שהם כלל אינם מחזיקים במקרקעין וכי הוא המחזיק היחיד. הוא גם אינו טוען שהם אלו שבנו מבנים בלתי-חוקיים על המקרקעין, ומכל מקום התקיים בעניין זה הליך פלילי נגדו, וגזר הדין שניתן כנגד המבקש הינו חלוט..... 231.
18. לאורך השנים נמתחה ביקורת על הלכת עקריש בטענה לחוסר יעילות, בזבוז משאבים וחשש מהכרעות סותרות בשל פיצול הדיון. לאחרונה חל כרסום מסויים בהלכת עקריש, ב- רע"א 2299/23 אליעזר זילברברג נ' ליאורה פרו (15.08.23), שבה נקבע, שכאשר מוגשת לבית- המשפט המחוזי תביעה במקרקעין שבסמכותו העניינית (כמו אכיפת מכר), הוא מוסמך לדון גם בסעד כספי הנובע מאותה עילה, אפילו אם סכומו נמוך ונופל לסמכות בית-משפט השלום. המבקשת הפנתה בבקשתה להלכת זילברברג וטענה לתחולתה במקרה דנן. טענה שאין לקבל, שעה שאין מדובר בענייננו בתביעה במקרקעין שבסמכות בית- המשפט המחוזי ותביעה כספית שעל-פי סכומה היא בסמכות בית- משפט שלום, אלא בתביעה במקרקעין (לסעד של סילוק יד) שבסמכות בית-משפט שלום, ותביעה כספית שבסמכות בית-משפט מחוזי - מקרה שעליו ממשיכה לחול הלכת עקריש..... 231.

19. בשלב זה עסקינן בתביעה של מחזיק במקרקעין, התובע פינני, תשלום דמי שימוש ראויים ופיצוי בגין נזקים שנגרמו. סעיף 16 לחוק המקרקעין מקנה לבעל מקרקעין ולמי שמחזיק בהם לעתור לסעד סילוק יד של מי שמחזיק במקרקעין שלא כדין. מכאן שגם המחזיק במקרקעין רשאי להגיש תביעה. הסעד המבוקש איפוא הוא חזקה ושימוש והתביעה עוסקת בשימוש במקרקעין. מכאן שהסמכות העניינית לדון בתביעה מסורה לבית-משפט השלום..... 232

20. מכל מקום, שעה שהתביעה הכספית של מדען היא בסמכותו העניינית של בית-משפט זה והתביעה לסילוק יד קשורה בטבורה לסעד הכספי אין זה יעיל כי הדיון בסעדים אחרים הנובעים מאותה עילה יתקיים לפני בית-משפט אחר, באופן המכביד הן על בעלי הדין, הן על מערכת בתי-המשפט והן על ציבור המתדיינים כולו..... 232

21. אמנם מבחינת מאזן הנוחות מאחר שמדובר בסעד של סילוק יד ממקרקעין המשמשים למגורים, נוטה לכאורה המאזן לצד המבקשים. יחד-עם-זאת, כאשר לא מוצגת כל עילת תביעה המאפשרת זכיה בהליך העיקרי, ברי כי אין די בשיקול זה. מבלי להקל ראש בטענת המבקשת לפיה עסקינן במגרש המהווה חלק מסביבת מגוריה, לא מצאתי כי הכף נוטה אל עבר קבלת הבקשה. כידוע, יש ליתן משקל ממשי לאינטרס הציבורי שבפינוי פולשים ממקרקעי ציבור, וזאת במיוחד שעה שניתן פסק-דין בעניינו של החייב, אשר כאמור הפך חלוט זה מכבר..... 232

**פרק ג': בית-משפט השלום..... 233**

1. בעלות בגג הנכס..... 233

2. הקפאת המצב ערב עשיית הדין העצמי..... 233

3. לא מתקנים עוול בעוול - הסרת מזגנים..... 234

4. סלילת כביש והקמת קווי מים ומרכזיית מים בתוך שטח התובע..... 234

5. פינוי מושכר..... 235

6. בקשה לביטול פסק-דין - היעדר יריבות..... 235

7. דחיפות צו מניעה במקרקעין..... 236

8. פטור מהפקדת ערבון..... 236

9. פלישה לגג..... 237

10. הסכם מכר דירה - תביעה בגין חניה..... 237

11. הוכחת זכות הקניין במקרקעין..... 238

12. סעד זמני למניעת פינוי ממקרקעין, מטבעו, נועד לשמר את המצב הקיים עד להכרעה בתביעה על-מנת שלא יהיה מצב בלתי-הפיך שייתר תביעה. כאשר הסעד המבוקש הוא עיכוב פינוי, ככלל מאזן הנוחות נוטה לטובת העיכוב ואולם אין משמעות הדבר שקיימת "חזקת עיכוב" אוטומטית. כל מקרה ייבחן לנסיבותיו וגם אם היו בעבר הליכים בעניין הפינוי, יכול שמאזן הנוחות בשל התנהגות מבקש הסעד או חלוף הזמן או סיכויי תביעה נמוכים יטו את כף מאזן הנוחות לפינוי .....238
13. בהתאם להודעת מר פיינשטרוי מיום 13.11.24, מר קורז'ויב החזיר לידי את החזקה בנכס ביום 11.11.24, ומשכך מתייתר הצורך בדיון בסעד של סילוק יד .....238
14. בתביעת סילוק יד, הנטל על התובע להוכיח את זכותו שלו וגם את היעדר זכותו של הנתבע. עם-זאת, על-אף שנטל ההוכחה להיעדר זכות הנתבע מוטל גם הוא על התובע, כיוון שמדובר בהוכחת יסוד שלילי, יסתפק בית-המשפט בכמות פחותה של ראיות .....239
15. בהתאם לפסיקת בתי-המשפט, לצורך הקמת עילת תביעה לפינוי ו/או סילוק יד, "בעל" המקרקעין אינו חייב להיות הבעל הרשום דווקא, אלא כל מי שזכאי להחזיק בהם, וזאת כלפי מי שמחזיק בהם שלא כדין. אין הכרח בהוכחת בעלות כדי לתבוע סילוק יד, ודי להראות את זכותו של התובע להחזיק במקרקעין .....239
16. מתוקף סמכותי על-פי תקנה 63(ב)(16) לתקנות סדר הדין האזרחי ומאחר שכתב ההגנה אינו מגלה הגנה כלשהיא ביחס לסעד של סילוק יד, מצאתי לקבל את התביעה לסעד זה. אשר-על-כן, ניתן בזאת צו המורה לנתבע, יוסף דר אסולין, לפנות את הדירה כהגדרתה, ולהשיבה לתובעים כשהיא פנויה מכל אדם וחפץ השייך לנתבע או למי מטעמו .....239
17. את הפגיעה בזכות הקניין של הבעלים צמצם בית-המשפט העליון בשתי דרכים: ראשית, באמצעות הקביעה ששלילת הסעד של סילוק יד יוגבל רק לתקופה בה המחזיקה הנוכחית מחזיקה בנכס. שנית, באמצעות פסיקת דמי שימוש ראויים .....239
18. בין אם הנטל להוכיח את זכותו (או העדר זכותו) של הנתבע עובר לנתבע עם הוכחת בעלות התובע, בין אם לאו, אם התובע אינו מרים את הנטל להוכיח את הזכות שלו במקרקעין מושא התביעה, דין תביעתו לסילוק יד להידחות. התובע לא הרים את הנטל להוכיח את זכותו במקרקעין, ודי בכך על-מנת לדחות את התביעה .....240

19. סעיף 16 לחוק המקרקעין קובע כי "בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין". הוראה זו מקנה לבעל המקרקעין ולבעל הזכות להחזיק בהם כדין זכות תביעה בערכאות לסילוק ידו של הפולש, ועל-מנת לזכות בתביעתו הוא נדרש להוכיח את זכותו להחזיק במקרקעין ואת היעדר זכותו של הנתבע להחזיק בהם.....240

**חלק ב': עילות סילוק יד מכוח דינים שונים ..... 241**

**שער א': עילות פינוי וסילוק יד מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972..... 241**

**פרק א': מבוא..... 241**

**פרק ב': אי-תשלום דמי שכירות - עילת פינוי - סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר ..... 245**

1. מכתבי התראה ..... 245

2. משך הפיגור בתשלום דמי שכירות וניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים..... 245

3. ביצוע שינויים ואי-תשלום דמי שכירות..... 250

4. אי-תשלום דמי שכירות במשך 9 שנים ..... 262

**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 ..... 271**

1. פרשנות ההסכם והפרת הסכם פשרה..... 271

2. פינוי בתוך תקופת השכירות החוזית..... 272

3. שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר ..... 273

4. שינוי מטרה..... 274

5. ביטול חוזה עקב פינוי..... 275

6. העברת השימוש במושכר לאחר..... 278

7. גרימת נזק - "המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר..." - סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר..... 279

8. שינויים במושכר בניגוד להסכם השכירות..... 281

9. שימוש ברכוש משותף..... 283

10. עיכוב ביצוע של פינוי מושכר..... 283

11. הפעלת עסק שלא כדין..... 286

12. הפרת הסכם פשרה - סעיף 131(2) לחוק..... 290

13. גרימת נזק - סעיף 131(3) לחוק..... 304

**פרק ד': שימוש למטרה בלתי-חוקית - עילת פינוי מכוח סעיף 131(4) לחוק הגנת הדייר ..... 315**

**פרק ה': "דרכו להטריד או להרגיז את שכניו..." - עילה מכוח סעיף 131(5) לחוק הגנת הדייר..... 317**

פרק ו': הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - והפיק מהשכרת המשנה ריווח - עילת פינוי מכוח סעיף 131(6) לחוק הגנת הדייר..... 321

פרק ז': עילת פינוי בעילת צורך עצמי - סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר..... 325

פרק ח': "המושכר דרוש לו לצורך ציבורי חיוני..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(8) לחוק הגנת הדייר..... 327

פרק ט': "בעל הבית הוא גוף ציבורי... והתנאים שהביאו להשכרתו לדייר זה חדלו להתקיים..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(9) לחוק הגנת הדייר..... 331

פרק י': "בעל הבית רוצה להרוס את המושכר..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר..... 333

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..... 339

פרק י"ב: הנטישה - עילת פינוי..... 341

1. כללי..... 341

2. תפיסת ההלכה את עילת הנטישה בעבר, באשר לסעד מן הצדק..... 347

3. תביעה לפינוי מושכר בטענה לנטישת המושכר ולא-תשלום דמי שכירות..... 349

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..... 350

**פרק י"ג: "הזדהות החזקות" וטענת הנטישה..... 369**

**פרק י"ד: סעד מן הצדק..... 371**

1. המונח "צדק" - משמעותו ועקרונותיו..... 371

2. פירוש המונח "בנסיבות העניין" שבסעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר..... 373

3. מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק?..... 375

4. עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ינתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק?..... 376

5. טיב המושכר..... 377

6. מהות ההפרה..... 378

7. התנהגות הצדדים..... 378

8. האם הנזק שנגרם לבעל הבית ניתן לתיקון?..... 378

9. השיקולים הנבחנים על-ידי בית-המשפט עת מתן "סעד מן הצדק"..... 379

9.1	תיקון ההפרה וסבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות	379
9.2	הפרת חוזה השכירות ביודעין או הפרת הסכם הפשרה על-ידי דייר מוגן	381
9.3	גרימת נזק למושכר	384
9.4	התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם	385
9.5	אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר	385
9.6	אי-מתן שטרות לאבטחת תשלום דמי שכירות	388
9.7	שינוי מטרת השכירות	389
9.8	האם דוחק הוא סיבה למתן סעד מן הצדק?	390
9.9	המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול במתן או אי-מתן סעד מן הצדק	390
10	שיקוליו של בית-משפט שלערעור בשאלת מתן סעד מן הצדק	390
11	מתן סעד מן הצדק בשנית	392
<b>פרק ט"ו: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יד</b>		<b>395</b>
1	כללי	395
2	שינויים במושכר וויתור על ההפרה	396
3	קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי	396
4	טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו בפסק-דין	402
<b>פרק ט"ז: סייג לפינויים מסויימים</b>		<b>403</b>
<b>פרק י"ז: מתן אורכה לפינוי</b>		<b>405</b>
<b>פרק י"ח: פסק-דין הושג במרמה</b>		<b>407</b>
<b>פרק י"ט: אין פינוי אלא על-פי פסק-דין</b>		<b>409</b>
<b>פרק כ': סוגיות שונות</b>		<b>413</b>
1	במקרה הנדון לא עלה ביד התובע להוכיח כי המנוח נטש את המושכר, וכי לפיכך אין לראות בנתבעת 1, בת זוגו, דיירת מוגנת נגזרת בהתאם לסעיף 20(א) לחוק הגנת הדייר	413
2	עילת הנטישה הוכרה בפסיקה כעילת פינוי נוספת מעבר לעילות המנויות בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר	413
3	לצורך הכרה בתובע כדייר נדחה עליו לעמוד בתנאי סעיף 27 לחוק הגנת הדייר	413
4	עילת הנטישה איננה מנויה בחוק, והיא התווספה על-ידי בתי-המשפט לרשימת עילות הפינוי המנויות בסעיף 131 לחוק, על רקע מטרתו הסוציאלית להבטחת קורת גג או מקום עסק לדייר	413
5	אנו מוצאים כי נכון לאמץ את הקביעה המקובלת בפסיקת בתי-משפט השלום כי דיירות משנה מוגנת אינה ניתנת להסבה מכוח הוראת סעיף 23 לחוק הגנת הדייר, וכי הזכות היחידה הניתנת להסבה מכוח הוראת סעיף זה היא דיירות מוגנת בלבד	413

6. בכל הנוגע לזכות הדיירות המוגנת מכוח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, בית-המשפט סבור שטענת הנתבעים לפיה לא ניתן למכור את הנכס, משום שהוא אינו רשום על-שם השותפים, אינה יכולה לדור בכפיפה אחת עם טענתם לזכות דיירות מוגנת בו, כאילו היה רשום ..... 414

7. נמצא, איפוא, כי תנאי להעברת זכות דיירות מוגנת עסקית הוא המשך ניהול העסק המקורי שניהל הדייר החוזי, לפי מטרת השכירות כאמור בהסכם השכירות ..... 414

8. במקרה הנדון נוכח הפסיקה הנוהגת, ברי כי אם הנתבע זכאי לפיצוי, הרי שזה ייבחן בנוגע להשקעותיו המוכחות, שהיו בהן כדי להשביח את המקרקעין. טענתו כי יש לנהוג כלפיו כאילו היה דייר מוגן, אף שמסכים הוא שחוק הגנת הדייר לא חל ואין בידיו חוזה שכירות, אינה מתקבלת על הדעת. גם דייר מוגן שלא שילם דמי מפתח, לא שילם דמי שכירות, הפר חוזה ובנה ללא היתר, השתמש במושכר לצרכים מסחריים, ולא רק למגורים, סביר שיפונה מהמקרקעין ללא פיצוי, ואם יינתן לו סעד מן הצדק הרי שזה יותנה בתנאים, לרבות פיצוי הבעלים ולא ההיפך ..... 414

**שער ב': עילות פינוי וסילוק יד - שכירות בלתי-מוגנת..... 415**

**פרק א': כללי ..... 415**

**פרק ב': אבחנה בין שכירות ורישיון במקרקעין..... 417**

**פרק ג': שכירות בלתי-מוגנת - עילות לסילוק יד ..... 419**

1. מבוא ..... 419

2. תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס ..... 424

3. תביעה לסילוק יד - הפרת חוזה שכירות - ופיצוי מוסכם ..... 425

4. סילוק יד וחיוב ערבים בתשלום חוב דמי השכירות וחיובים אחרים ..... 425

5. תביעה לסילוק יד של שותף שנותר במושכר ..... 427

6. סילוק יד והשכרת-משנה ..... 427

7. סילוק יד - דמי שכירות ושכר ראוי ..... 428

8. הלכות שונות ..... 432

8.1. הפרת חוזי שכירות ושכירות לתקופה בלתי-מוגדרת ..... 432

8.2. הגנת "דירת המגורים" במקרה פינוי הדייר בהליכי הוצאה לפועל למימוש משכנתא קיימת אלא אם נשללה מפורשות ..... 434

8.3. סיכולו של חוזה שכירות ..... 435

8.4. טענת חוזה שכירות כטענת הגנה ומהותו של חוזה שכירות כחוזה אחד ..... 436

8.5. האם השקעה בהקמת מבנה יכולה להחשב כדמי שכירות?... 436

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 ..... 437

8.7	טענה בדבר קיומו של סיכול חוזה השכירות.....	439
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.....	440
8.9	פרשנותו של סעיף 19 לחוק השכירות והשאילה.....	442
9.	הנתבע הפר את הסכם השכירות הפרה יסודית בגין אי-תשלום דמי שכירות ולכן לתובע קמה עילה לביטול ההסכם.....	445
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.....	448
11.	בקשת נאמן לפטור מתשלום דמי שכירות בתקופת הקורונה.....	448
12.	תביעה לפינוי עקב אי-תשלום דמי שכירות - טענת הגנה תקופת הקורונה.....	448
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.....	450
14.	האם נכרת חוזה שכירות חדש בין הצדדים למרות שלא נחתם?.....	450
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.....	451
<b>453</b>	<b>שער ג': סילוק יד ורשות במקרקעין.....</b>	
<b>453</b>	<b>פרק א': מבוא.....</b>	
<b>459</b>	<b>פרק ב': רישיון חינוך - יצירתו ודרכי ביטולו.....</b>	
<b>467</b>	<b>פרק ג': רשות בתמורה - מהותה וביטולה.....</b>	
<b>471</b>	<b>פרק ד': ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים.....</b>	
1.	ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו.....	471
2.	ביטול רישיון חינוך.....	472
3.	ביטול רישיון בתמורה.....	475
4.	התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים.....	475
<b>485</b>	<b>פרק ה': נטל הראיה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות.....</b>	
<b>487</b>	<b>פרק ו': הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס.....</b>	
<b>489</b>	<b>פרק ז': סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש ראויים.....</b>	

<b>שער ד': המדינה - מינהל (רשות) מקרקעי ישראל</b>	
<b>ושלוחותיהן</b>	<b>491</b>
<b>פרק א': כללי</b>	<b>491</b>
<b>פרק ב': הלכות שונות</b>	<b>495</b>
1. עשיית דין עצמי	495
2. בר-רשות ומינהל מקרקעי ישראל	499
3. תביעה על-פי סעיף 16 לחוק המקרקעין	502
4. חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981	502
5. המינהל ומחזיקים שונים	508
6. רשות להתגונן בפני תביעה לסילוק יד	510
7. חליף הטוען להתיישנות במקרקעין	510
8. עבירותה של הרשות במקרקעין	511
8.1 כללי	511
8.2 סיווגה ותוכנה של ה"זכות" כשאינה	514
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	517
8.4 עבירותה של זכות קניינית	525
9. במקרה דנן, הנתבע לא הוכיח כי קיבל רשות מפורשת להשתמש במקרקעין. כמו-כן, הוא לא הוכיח כי השקיע במקרקעין השקעה ניכרת, אלא רק טען זאת בעלמא, וללא כל פירוט או הוכחה של היקף ההשקעה ושוויה. ממילא, אותה השקעה נטענת לא הייתה בהסכמת הבעלים, היינו בהסכמת התובעת. התובעת ציינה הן בתכתובות לאורך השנים והן בדו"חות הפיקוח, כי הבניה והשימושים במקרקעין אינם כדו"ח, ונעשו ללא היתר, באופן אשר מפר את השימושים המותרים במקום	530
<b>שער ה': סילוק יד - יחסים מיוחדים של שותפות במקרקעין (בעלות משותפת) ויחסים משפטיים בין דיירי בית משותף</b>	<b>531</b>
<b>פרק א': בעלות משותפת</b>	<b>531</b>
1. מבוא	531
2. תביעות בין שותפים	534
3. זכות השותף לעשות בחלקו	540
3.1 כללי	540
3.2 האם רשאי שותף להשכיר חלקו לאחר?	541
3.3 שותף רשאי לתת חלקו במקרקעין כמתנה לאחר	544
3.4 שותף יכול לשעבד במשכנתא את חלקו בנכס המשותף	544
3.5 שותף יכול למכור את חלקו בנכס המשותף	545

3.6 שותף רשאי לרשום זכות קדימה על חלקו הבלתי-מסויים בנכס משותף לטובת אדם אחר	545
3.7 האם שותף יכול לרשום זיקת הנאה על חלקו הבלתי-מסויים בנכס המשותף?	545
3.8 הענקת זכות שימוש	546
3.9 פירוק שיתוף	546
<b>פרק ב': הבית המשותף</b>	<b>549</b>
1. מבוא	549
2. הסמכות ביישוב סכסוכים בבית משותף	549
3. דיון בסכסוך	560
4. אכיפת החלטות וצווים של המפקח	561
5. ערעור על החלטת המפקח	562
6. הרחבת דירה - חריגה ופיצוי	564
7. הנחת רשת	565
8. אין בעל דירה רשאי להקים מחיצה מפרידה בין החניה הצמודה לו לבין חניה סמוכה	566
9. האם יש להורות לנתבעת מס' 2 לסלק מגג הבית אשר הוצמד לדירת התובעת מתקנים המשמשים אותה, ובכללם, מנוע מקרר, מנוע מזגן וצלחת לוויין?	566
10. בקשה למתן צו עשה זמני, המורה למשיבות לאפשר למבקש שימוש במכונת כביסה בחדר כביסה קומתי (רכוש משותף) בבית משותף - הבקשה נדחתה	567
11. כיצד יש לחלק את זכות השימוש בחניה בודדת שנבנתה בחצר הבית ומהווה רכוש משותף בין כלל בעלי הדירות בבית?	567
12. תביעה למתן צו עשה המורה לבעלים של דירה בבית המשותף לסלק ידם משטח חניה בחניון הבית המשותף - התביעה התקבלה	568
<b>שער ו': עילות פינוי וסילוק יד והדיור הציבורי</b>	<b>569</b>
<b>פרק א': מבוא</b>	<b>569</b>
1. פינוי מדירה הנמנית על מאגר דירות הדיור הציבורי	569
2. פרק הזמן של ארבע שנים, הוא תנאי לקבלת המעמד של דייר ממשך	570
3. הנתבע לא התגורר עם הדיירת החוזית	571
4. חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, הסדר ישן וחדש	572
5. רצף מגורים בדירה בהקשר של "דייר ממשך"	573
6. הונאה מכוונת	574
7. משך זמן ההיעדרות מהדירה בה נטען למגורים אינו יכול לשמש מודד בלעדי ומספיק	576
8. החלטה של הרשות בעניין דיור ציבורי ניתן להשיג עליה אך ורק בדרך של הגשת עתירה מנהלית	577

9.	טענת הנתבע שזכויותיו באות מכוח הזכויות של הוריו.....	578
10.	הוכחת הטענה למגורים בדירה.....	579
11.	זכויות ידועים בציבור .....	580
12.	זכאות להחזיק בדירת עמידר - דייר ממשיד .....	581
13.	הדייר אינו עונה להגדרת דייר ממשיד בחוק - התיקון שבחוק טרם חל על הנתבע בפועל .....	582
14.	הנתבע הוכיח רצף מגורים המזכה אותו במעמד של דייר ממשיד, ללא קשר לעמידתו בכללים ביחס למצבו האישי כזכאי לדיור ציבורי .....	584
15.	אין מדובר "במשחק מכור" .....	586
16.	מגורים רצופים בדירה להוכחת טענת דייר ממשיד .....	587
17.	ביקורי המעגל אינם בהכרח חזות הכל .....	588
18.	העדים יותר מכל ביקור ארעי של גורם רשמי כזה או אחר, יכלו ללמד על-כך כי הנתבעת אכן גרה בדירה בפועל.....	589
19.	בית-המשפט לעניינים מינהליים לא ייטה להתערב בהחלטותיה של רשות מנהלית.....	590
20.	בקשה על החלטה המונעת את זכות הגישה והאפשרות לנקוט בהליך.....	591
21.	החזקה בדירה לגביה ניתן פסק-דין לפינוי .....	593
22.	לא ניתן לאשר דור שני כדייר ממשיד .....	594
23.	פרק הזמן הדרוש לגיבושה של זכות ל"דייר ממשיד" טרם פטירתו של המנוח .....	595
24.	היקף הביקורת השיפוטית על ועדת האכלוס העליונה מוגבל.....	597
25.	פינוי דייר ממשיד .....	599
26.	נטל ההוכחה של דייר ממשיד.....	600
27.	בחינה מיהו דייר ממשיד, תהייה בחינה דווקנית ומדוקדקת.....	601
28.	דייר ממשיד לא יהא זכאי להמשיד להתגורר בדירה הציבורית ויאלץ לפנותה, אלא אם הוא זכאי לדיור ציבורי בעצמו .....	602
29.	אי-מיצוי הליכים, בבקשה להכרה כדייר ממשיד .....	604
30.	הנטל להוכחת את דבר מגורים .....	606
31.	היעדרות מהדירה במהלך התקופה הרלוונטית בגין מאסר.....	606
32.	הכרה כדיירת חוקית לעניין דיירת ממשיכה .....	607
33.	הקריטריונים הקבועים בנוהל לדייר ממשיד .....	608
34.	משקלן המצטבר של ראיות להוכחת טענת דייר ממשיד .....	609
	<b>פרק ב': פינוי דייר במסגרת הדיור הציבורי .....</b>	<b>611</b>
1.	ניתוק רצף המגורים .....	611
2.	סילוק תביעה על-הסף - צעד חריף וקיצוני .....	612
3.	הנתבע לא רכש את הדירה ולכן אין לו בה זכויות קנייניות .....	613
4.	עיכוב ביצוע של פסק-דין חלוט לפינוי .....	615

**תוכן עניינים**

---

5. עילה לפינוי מדיור ציבורי ..... 616

6. המבחנים לקביעת נטישת דירה ..... 619