

תוכן עניינים

1	שער א': כללי
1	פרק א': מבוא
3	פרק ב': "עשיית עושר ולא במשפט" עילת על
3	1. כללי
4	2. יחסים חוזיים
5	3. הגנה על הקניין
6	4. דמי שימוש ראויים עילתם בעשיית עושר ולא במשפט
6	4.1 כללי
6	4.2 תשלום דמי שימוש ראויים
10	4.3 אין מדובר בשימוש שלא כדין במקרקעין כמובנו בחוק עשיית עושר
10	4.4 הנתבעים קיבלו טובת הנאה - שימוש במקרקעין שאין להם זכות בהם
11	4.5 על הזוכה להשיב למזכה רק את שיעור טובת ההנאה שצמחה לו שלא כדין על חשבון המזכה
11	4.6 החזקה במקרקעין ללא תשלום
12	4.7 האם הוכיחו המערערים את יסודות עילתם להשבה, לפי סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט?
12	4.8 שימוש במקרקעין מבלי ששולמו דמי שימוש ראויים, הוא בגדר עשיית עושר ולא במשפט המחייב את הנהנה מהשימוש במקרקעין בתשלום לבעל המקרקעין (המזכה) על טובת ההנאה שהפיק מאותו שימוש
13	4.9 סילוק יד - דמי שימוש ראויים
14	4.10 לבית-המשפט סמכות לפטור מתשלום דמי שימוש ראויים
14	4.11 שימוש ברכוש משותף ללא הסכמה
15	4.12 סילוק יד - דמי שימוש ראויים
16	4.13 דמי שימוש ראויים בגין השימושים חורגים שבוצעו בנחלות ...
16	4.14 דמי שימוש ראויים בקרקע
17	4.15 דמי שימוש ראויים בגין חצר משותפת
17	4.16 משהושכר המושכר - הכולל את המקרקעין - לצד שלישי תמורת דמי שכירות, זכאית רמ"י להשבה של החלק הרלוונטי מתוך דמי השכירות, משום שהוא משקף את טובת ההנאה שהופקה בפועל שלא כדין אגב הסגת הגבול
18	4.17 הפחתת דמי השימוש הראויים
19	4.18 מחלוקת בעניין גובה דמי השימוש

4.19	העושה שימוש שלא כדין בנכס זולתו, חייב להשיב לבעל הזכות את הזכייה שבאה לו, מכוח העיקרון של עשיית עושר ולא במשפט, כשאחד הביטויים של כלל זה, הוא תשלום דמי שימוש ראויים, שנועד למנוע את התעשרותו של צד אחד על גבו של הצד האחר 19
4.20	חיוב בתשלום דמי שימוש אינו רק אם מדובר במסיג גבול הפולש אל מקרקעין שהם בבעלות אחר, אלא גם אם אדם חוכר מקרקעין בתשלום מופחת לנוכח ייעוד המקרקעין, אך בפועל השתמש בהם לייעוד אחר ללא רשות בעליהם 20
4.21	זכאות לשווי דמי שימוש ראויים בגין 7 השנים שקדמו להגשת התביעה 20
4.22	מסיג גבול העושה שימוש שלא כדין בקרקע זולתו, חייב להשיב את זכייתו שבאה לו מבעל הזכות מכוח העיקרון של עשיית עושר ולא במשפט 21
4.23	מאחר שהשימוש של הנתבעים היה גם בשטח המגרש ולא רק בשטח המבנה קמה זכאות התובעת לתשלום דמי שימוש גם עבור השימוש בשטח 22
4.24	זכות התובעת לקבלת דמי שימוש 22
4.25	תקופת החיוב בדמי שימוש ראויים 23
4.26	דמי שימוש ראויים 23
4.27	אין מקום לחייב מי מהנתבעים בדמי שימוש ראויים 24
4.28	זכאות התובעת לדמי שימוש 24
4.29	עילת תביעה לתשלום דמי שימוש ראויים מוסדרת בחוק עשיית עושר ולא במשפט ואינה קשורה בתביעה שכנגד 25
4.30	אין בהתנהלות שמבקש הנתבע לייחס לתובעים כדי להצדיק דחיה של דרישת ההשבה שהעלו, וכי לנתבע עצמו תרומה ממשית לזכייתו לאורך השנים 25
4.31	תביעה לתשלום דמי שימוש ראויים במקרקעין, המבוססת על טענה לשימוש במקרקעין שלא כדין ולהסגת גבול, היא, למעשה, תביעה על-פי חוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979 26
4.32	הזכאות לקבל פיצוי כספי בגין הרווחים שהפיק הנתבע משכירויות המשנה לאורך השנים, מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט 26
4.33	תשלום דמי שימוש עבור שטח שנתפס על-ידי המערערת מידי המשיבה ללא זכות 27
4.34	שאלת גובהם של דמי השכירות הראויים להשתלם למערערת 27
4.35	שכר ראוי בגין ביצוע החוזה 28

4.36	כידוע, תביעה לדמי שימוש ראויים ניתן להגיש בעילה של עשיית עושר ולא במשפט או בעילה נזיקית. בכתב התביעה המתוקן טען התובע כי עקב מעשי המנוח נגזלו ממנו דמי שימוש ראויים וכן טען כי חובת הנתבעים לפצות אותו כמה מכוח הוראות פקודת הנזיקין ו/או הוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט. בין אם מדובר בעילת עשיית עושר ולא במשפט ובין אם בעילה נזיקית, מצאתי כי אין לפסוק פיצוי זה. 29
4.37	דחיית תביעה לדמי שימוש - כהן לא הצליח להצביע על טענה ממשית וממוקדת ביחס לגריעה של מקומות חניה במקום ספציפי. הטענות בעניין זה סתמיות ונעדרות תשתית ראייתית. 29
4.38	משקבעתי כי הנתבעים עשו שימוש חורג במקרקעין, הרי שיש לחייבם בתשלום דמי שימוש בהתאם לשימוש שבוצע בפועל במבנים האמורים. באשר לעצם הזכאות לדמי השימוש, הרי שזו מתקיימת מכוח הוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט. 29
4.39	במקרה הנדון לא עלה בידי התובעים להוכיח כי נגרם להם נזק ממון עקב הסגת הגבול, ומשכך, יש לדחות את התביעה לתשלום דמי שימוש. 29
4.40	בית-המשפט לא מצא ממש בטיעוני הנתבע כי המדינה ויתרה על זכותה לדמי שימוש בהתנהגותה. הוכח כי התובעת פעלה כבר בחודש אפריל 2018, בסמוך למועד גילוי הפלישה, להעברת דרישה לפינוי המקרקעין וניתן על ידה צו הריסה מינהלי לבניה שנעשתה שלא כדין בשטחה. כן פעלה הנ"ל להגשת תביעתה לתשלום דמי שימוש כשנה לאחר מועד גילוי הפלישה. 29
4.41	האם מטרתה של רמ"י לקבל דמי שימוש ראויים על פני שנים כתוצאה מהתעלמות מכוונת? להבנתי לא. מטרתה ניהול קרקעות המדינה ובתיק זה לא עשתה כן רמ"י משך שנים. אין די בשליחת פקח, אחת לכמה שנים שירשום דו"ח, זה יתויק ולא תיערך פעולה משלימה. כזכור משך השנים לא שלחה רמ"י לשטיין ולו מכתב אחד, פניה אחת בקשר עם הפלישה הנטענת. אין מקום לשוב ולהרחיב את ההתנהלות שבהגשת התביעה הראשונה כשבפועל לאחר שנתיים הוגשה תביעה חדשה במהותה. 30
4.42	השימוש שנעשה על-ידי העירייה, במגרשים השצ"פ והשב"צ, בתקופה המתחילה מיום 03.11.13 (מועד רישום הזכויות בחלקה על-שם התובעים) ועד ליום 21.06.18 (המועד שבו הודיעו התובעים על ביטול הרישיון), הינו מכוח היותה ברת רשות מכללא, מעמד אשר הוקנה לה עקב התנהגותם הפסיבית של התובעים במשך כ- 5 שנים ופיכך, אין היא חבה בתשלום דמי שימוש ראויים בעבור השימוש במשך התקופה הנ"ל. 30

4.43	באשר לתקופה בגינה יש לחייב בתשלום דמי שימוש, טענו התובעים כי לגבי הנתבעים 1-2 מדובר החל ממרץ 2020 ולגבי הנתבעת 3 החל מאוקטובר 2020. הנתבעים בכתב ההגנה ובתצהירו של מר לוי - לא העלו גרסה נגדית, על-אף שבנקל יכלו להביא ראיות מתי בוצעה הבניה על-ידם. לפיכך, אני פוסקת לזכות התובעים דמי שימוש לפי השיעורים שנקבעו בחוות-דעת המומחה ולפי התקופה שנטענה בכתב התביעה..... 30
4.44	הוכח כי הנתבע השתלט על הדירה הנוספת ועל דירת הבנות ומנע מהתובע שימוש בהם. במצב דברים זה, קמה לתובע זכות לקבל דמי שימוש ראויים מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט..... 30
4.45	לכן מדובר בחיוב משני עליו הצדדים הסכימו בהתנהגות, שבא להסדיר את מועד ההשבה של תחנת הדלק במנותק ממועד הביטול, והחזקת המושכר בתקופה זו אינה מהווה הפרת ההסכם. משכך, אמחז אינה זכאית לתשלום פיצויים כלשהם, לא-כל-שכן פיצויים מוסכמים מכל סוג, בגין מסירת המושכר כשנה לאחר הביטול. מצד שני דיזול אינה זכאית להשבת דמי השכירות ששילמה בעבור שנת השכירות השניה, בין אם באופן מלא ובין אם באופן חלקי. ממילא מתייתר הצורך לדון בטענה האם ההשבה אינה צודקת בנסיבות העניין בין אם באופן מלא ובין אם באופן חלקי, בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק עשיית עושר..... 31
4.46	אשר לפיצוי בגין אובדן דמי שכירות/שימוש למשך חמש שנים - גם לטענה לנזק של אובדן דמי שימוש/שכירות לרווח, לא הונחה תשתית ראייתית מספקת ומשכנעת..... 31
4.47	משקבעתי כי הנתבע עשה שימוש חורג במקרקעין, הרי שיש לחייבו בתשלום דמי שימוש בהתאם לשימוש שבוצע בפועל במבנים האמורים. באשר לעצם הזכאות לדמי השימוש, הרי שזו מתקיימת מכוח הוראות סעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט..... 31
4.48	דמי שימוש מהווים מעין "דמי שכירות" שעל המחזיק לשלם לבעלים בעבור תקופת החזקתו בקרקע והחישוב ייעשה לפי השימוש בפועל שנעשה ולא בהתאם לאופי השימוש המותר. המקור לחיוב בדמי שימוש בגין שימוש חורג, נובע מעילת עשיית עושר ולא במשפט..... 31
4.49	באשר לתקופה שבחלוף שלושה חודשים ממועד פטירת המנוח, מקור החיוב בדמי שימוש הינו בחוק עשיית עושר ולא במשפט ומכוח חובת תום-הלב ושיקולי צדק על-פי סעיף 39 ו-63 לחוק החוזים (חלק כללי) - בנסיבות המקרה דנן, מצאתי לקבוע כי מקום לפטור הנתבעת מחובת השבה בגין דמי שימוש ראויים..... 32

4.50 דמי שימוש ראויים עשויים לייצג את נזקיו של בעל הקרקע, מחד גיסא, ואת עשיית העושר של הזוכה, מאידך גיסא. מסיג הגבול, על-ידי פלישתו שלא כדין לקרקע של הזולת, מונע מבעל הקרקע, בין היתר, להשכיר את חלקתו לאחר. מסיג הגבול, מצידו, "חוסד" על-ידי פלישתו לתחום הזולת את תשלום דמי השימוש שחייב היה לשלם לו נכנס על-פי הסכם שכירות עם בעל הקרקע. משכך, דמי השימוש הראויים עשויים לייצג, בעת ובעונה אחת, את נזקו של בעל הקרקע ואת רווחו של מסיג הגבול. 32	
4.51 הגם שהעילה לסעד של דמי שימוש ראויים מבוססת על החוק לעשיית עושר ולא במשפט, לפיו זכאי המזכה להשבת הזכיה, אני סבור כי בנסיבות העניין נכון וצודק לחייב את הנתבעים ברווח יזמי - הרווח היזמי הוא למעשה רווח שבוצע שלא כדין, תוך שימוש במקרקעין בניגוד לייעוד שלהם וללא היתר תוך מניעת המזכה מעשיית שימוש במקרקעין בין בעצמה ובין באמצעות אחר. למעשה הנתבעים שעושים את השימוש בפועל מונעים מהתובעת את השימוש שבגיניו התקבל הרווח. 32	
4.52 חיוב בדמי שימוש מבוצע על יסוד סעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט. סעיף 2 לחוק מקנה לבית-המשפט זכות לפטור מחובת השבה, כולה או מקצתה "אם ראה שהזכיה לא היתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי-צודקת". 32	
4.53 ככלל, דמי השימוש הם מעין דמי שכירות שמשלם הפולש לבעלים בעבור תקופת החזקתו בקרקע. 33	
4.54 לא אוכל לקבל את עמדת הנתבעת. הן המפקח והן השמאי מטעם הנתבעת ראו כי בפועל מתבצעת אחסנה פתוחה של ציוד, והדבר נוגד את השימוש המותר. הטענה כי יש לראות רק את השימוש בפועל נדחית משברור, כפי שהעיד המפקח, שמדובר בעניין דינאמי ופוטנציאל האחסון במלוא היקף השטח הוא מה שקובע. גם טענתה של הנתבעת ביחס לניכוי דרכי הגישה נדחית משאלו מהווים חלק אינטגרלי לשימוש החורג. 33	
5. תחולה ושמירת תרופות - סעיף 6 לחוק עשיית עושר ולא במשפט ... 33	
5.1 כללי. 33	
5.2 קיום הוראות בדין אחר בדבר דמי שימוש. 38	
5.3 לסיכום. 41	
פרק ג': הסגת גבול במקרקעין - סעיפים 29 ו- 30 לפקודת הנזיקין - העוולה והפיצוי 43	
1. הדין. 43	
2. כללי. 43	
3. העוולה - מהותה. 44	

45	4. נטל ההוכחה.....
46	5. הגנת המשפט על החזקה במקרקעין
47	6. סיכום.....
49	פרק ד': סדרי דין.....
49	1. איחוד עילות תביעה - תקנה 24 לתקנות החדשות (תשע"ט)
	2. תביעת מלוא הסעד וכל הסעדים בתביעה אחת - תקנה 25 לתקנות החדשות (תשע"ט).....
50	3. פיצול סעדים בתביעת דמי שימוש
	שער ב': חובת תשלום דמי שימוש או דמי שימוש ראויים בסוגיות בהן קיים דין מיוחד לעניין זה
53	פרק א': מבוא
55	פרק ב': הוראות המופיעות בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.....
55	1. בניה ונטיעה במקרקעי הזולת
55	1.1 ברירת בעל המקרקעין וביצוע הברירה
55	1.1.1 כללי
56	1.1.2 החזר השקעות וקיום המחברים בידו
56	1.1.3 דוגמאות מההלכה הפסוקה
61	1.1.4 זכות המקים לרכישת המקרקעין
63	1.1.5 דמי שימוש - תנאי תשלום של שווי המחברים - קיזוז
65	1.1.6 זכות הקיזוז
68	2. בעלות משותפת - תשלום בעד השימוש ביחסים בין שותפים
68	2.1 כללי
	2.2 יישום סעיף 33 לחוק המקרקעין בענייני משפחה - דמי שימוש ראויים ביחסים בין בני משפחה
70	2.2.1 זכות שימוש ללא תמורה אשר אינה ניתנת לביטול.....
72	2.2.2 זכות לדמי שימוש לאחר הגירושין
	2.2.3 נסיבות בהן עזיבת האישה שוללים מנה את הזכות לדמי שימוש
74	2.2.4 דחיית תביעה לתשלום דמי שימוש נגד האישה
	2.2.5 במקרה דנן, מדובר כאמור במגורי האישה בדירה, שנקבע כי אין לה בה זכויות והדברים בבחינת תשלום דמי שימוש כבר-רשות לבעלים במגורים
82	2.2.6 עוד בהלכה הפסוקה בענייני משפחה
	2.3 חוק עשיית עושר ולא במשפט - דיני ההשבה וסעיף 33 לחוק המקרקעין
94	2.4 תביעה לפירוק שיתוף בדירת מגורים ותשלום דמי שכירות ראויים בין אחים
102	2.5 ויתור בהתנהגות על דמי השימוש
115	2.6 החזרת דמי שכירות

2.7	הזכות לדמי שימוש חרף מתן הסכמה	118
2.8	תביעה בגין דמי שימוש ראויים ופיצויים בגין עבודות בניה	121
2.9	הזכות לפירות - סעיף 35 לחוק מול סעיף 33 לחוק	124
2.9.1	כללי	124
2.9.2	היחס בין סעיף 33 לחוק - דמי שימוש או שכר ראוי לסעיף 35 לחוק - פירות	125
2.9.3	ישומו של סעיף 35 לחוק המקרקעין בענייני משפחה	127
3	ניהול ושימוש עד לפירוק - סעיף 44 לחוק-צו זמני וחייב בדמי שימוש	132
3.1	כללי	132
3.2	האם ניתן במסגרת סעד זמני מכוח סעיף 44 לחוק לחייב בדמי שימוש?	133
שער ג': העילה - הוראות חוק המקרקעין ודמי שימוש בתביעות סילוק יד		
135	פרק א': הגנת הבעלות והחזקה - כללי	135
פרק ב': מניעת הפרעה לשימוש - עילה מכוח הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין		139
1. כללי		139
2. עיקרון תום-הלב		140
3. מה בין סעיף 12 לחוק וסעיף 14 לחוק		140
4. מהות ההגבלה בסעיף 14 לחוק		140
פרק ג': תביעה למסירת מקרקעין - עילה מכוח הוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין		143
1. כללי		143
2. "בעל מקרקעין" ו"מי שזכאי להחזיק בהם"		143
3. "הזכאי להחזיק"		143
4. היקף השימוש בסעיף 16 לחוק		144
4.1 כללי		144
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		148
פרק ד': מניעת הפרעה ודמי שימוש - ההלכה הפסוקה		163
1. הנתבע לא הוכיח כי קמה לו זכות להחזיק במקרקעין		163
2. הנתבעים לא הוכיחו בעלות במקרקעין, ולא עמדו בנטל להוכיח ו/או לבסס את טענתם לשגגה או תרמית		163
3. הוכחת הזכות לדיירות מוגנת בחנות אינה מקנה זכות גם בתא השירותים, אלא על הנתבע רובץ נטל ההוכחה		165
4. הוכח, כי הנתבע פלש שלא כדין למקרקעין		166

5. הנתבעים והגב' יוסף פלשו למקרקעין ולכלל היותר מעמדם בו היה כשל	
ברי רשות מכללא במקרקעין.....	167
6. עצם חתימת הסכם השכירות הוותה אישור של הנתבעים, למצער,	
לזכות החזקה של התובעות בשטח.....	168
7. זכויות התובעות במקרקעין.....	170
8. הנתבע לא הרים את נטל הראיה להוכיח כי הוא בעל זכויות ולו בחלק	
קטן בחלקה.....	171
9. על הנתבעים נטל הראיה כי הם מחזיקים בחלקות כדין. הנתבעים לא	
עמדו בנטל זה.....	171
10. האם זכאי בעל נכס לפיצוי על פלישה שבוצעה לשטחו במהלך בניה	
בבניין שכן, כאשר הפלישה משתרעת על מספר סנטימטרים בלבד ואיננה	
גורמת לנזק?.....	173
11. האם לנתבעים זכויות כלשהן במקרקעין, או שמא הם חסרי זכויות	
ויש לחייבם בתשלום דמי שימוש? האם הם זכאים לפיצוי או לדיוור חלוף	
כנגד הפינוי המבוקש?.....	173
12. מקרקעין של הקרן הקיימת לישראל הם בגדר "מקרקעי ישראל" (חוק	
יסוד: מקרקעי ישראל), וכידוע רמ"י מנהלת את מקרקעי ישראל (חוק	
רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, סעיף 2). את טענת הנתבעת, לפיה	
רמ"י אינה בעלת זכות החזקה במגרש זה וכי זכות החזקה בו היא לפארק	
תעשיות רמות דלתון - ומכאן שרמ"י אינה בעלת מעמד להגיש את התביעה	
- הנתבעת לא הוכיחה.....	174
13. מה הם הסעדים שהתבקשו בתביעה מעבר לדמי השימוש הראויים,	
האם רק סעד של הריסת המבנה הבנוי על המגרש או התאמת השימוש בו	
למטרת ההקצאה או גם פינוי וסילוק יד מן המגרש?.....	174
14. תביעה לחיוב הנתבעת בתשלום דמי שימוש ראויים בגין שימוש שנעשה	
על ידה בשטח מקרקעין אליו פלשה, הצמוד למפעל לחיתוך	
וליטוש.....	182
15. תביעה לסילוק יד, צו להריסת מבנה ודמי שימוש.....	192
16. פינוי שטח.....	209
17. האם זכאי גם אותו מחזיק במקרקעין לא כדין, לדרוש דמי שכירות,	
או לתבוע דמי שימוש, ממחזיק לא כדין, שבא אחריו?.....	214
פרק ה': תביעה למניעת הפרעה - עילה מכוח הוראת סעיף 17 לחוק	
המקרקעין.....	215
1. כללי.....	215
2. מחזיק גם מחזיק שלא כדין במשמע.....	215
3. הוראות סעיף 17 לחוק המקרקעין מול הוראות סעיף 74 לפקודת	
הנזיקין.....	216
4. האם זכאי גם אותו מחזיק במקרקעין לא כדין, לדרוש דמי שכירות, או	
לתבוע דמי שימוש, ממחזיק לא כדין, שבא אחריו?.....	216

שער ד': שכירות בלתי-מוגנת - סילוק יד ודמי שימוש	219
פרק א': מבוא	219
פרק ב': התביעה לדמי שימוש או דמי שימוש ראויים או בלשון נוספת דמי שכירות ראויים	223
1. דמי שכירות או דמי שימוש - החלטת המפרקים לא לוקה בחוסר סבירות קיצוני ואין מקום להתערב בה. לא מדובר בדמי שכירות במובנם בחוק המקרקעין וחוק השכירות והשאלה	223
2. התקבלה תביעת המשיבה לסילוק ידו של המערער ממבנה שברחוב יפת ביפו - המערער כשל להוכיח זכות כלשהיא בנכס, אם דיירות מוגנת ואם רשות בלתי-הדירה. היתר לפיצול סעדים לצורך תביעת דמי שימוש	224
3. אין די בתשתית הראייתית שהונחה כדי להוביל להפחתת דמי השכירות החודשיים מכוח סעיף 9(א)(2) לחוק השכירות והשאלה. תשלום דמי שימוש בגין החלק שלא הושכר	226
4. בהחזיקה בשטח האמור ובעשותה שימוש בו, בידעת מינהל מקרקעי ישראל והרשות ובהסכמתם, הפכה המערערת קרוב לוודאי לשוכרת של השטח והחובה לשלם דמי שימוש חלה עליה בכל מקרה - הערעור נדחה	229
5. באין תשלום דמי שכירות ראויים יש בכך עילה לפינוי מדירה	231
6. במקרה בו לא הוסכם על שיעור דמי שכירות או על דרך קביעתם, ישולמו דמי שכירות שהיו ראויים להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה	232
7. הנתבעים שהו במושכר תקופה נוספת של חמישה חודשים. לא נחתם חוזה בגין התקופה הנוספת - מהם דמי השכירות הראויים?	234
8. עילת עשיית עושר ולא במשפט מקנה לבעלת הקרקע זכות לדמי שימוש ראויים עבור הקרקע שבבעלותה	236
9. הנתבעים פלשו לשטח נוסף ואף בנו במושכר, ללא היתר, גלריה. במקביל, שינו גם את מטרת השכירות. כל אלה מקימים לתובעת עילת פינוי. לא חוייבו בדמי שימוש לאור הידיעה על הפלישה	238
10. התובעת היא שהפרה את הסכם השכירות והיא שנמנעה מלקיים את החיובים אותם נטלה על עצמה, קודם שתהא זכאית לקבלת דמי השכירות	238
11. האם יכול שוכר להסתמך על הסדרים בעל-פה במקרה של מחלוקת על מועד פינוי הנכס. הערכת דמי השימוש על-פי אומדנא	242
12. דמי השימוש הראויים ביחס לתקופה שעד לפינוי המושכר - הערעור נדחה, הערעור שכנגד התקבל בחלקו	243
13. קביעת דמי שימוש או שכירות הראויים למפרק הזמני שמונה, לפירוק החברה	246
14. לא הוכח, כי הנתבע מחזיק בנכס מכוחה של הסכמה תקפה בין הצדדים - התביעה התקבלה	247

15.	דמי שימוש ראויים למשך התקופה שבה שהו הנתבעים בנכס לאחר שנדרשו לפנותו - התביעה התקבלה.....	247
16.	לאחר שהסתיים חוזה שכירות בכתב ניתן לסיים את חוזה השכירות שבעל-פה בכל עת, על-ידי מתן הודעה - הבקשה התקבלה.....	249
17.	הפרת הסכם שכירות - הנתבע חזר בו, ממימוש האופציה הכלולה בהסכם השכירות - התביעה התקבלה. דמי השכירות המוסכמים, מבטאים גם את דמי השכירות הראויים.....	250
18.	דמי שימוש ראויים בגין שימוש שנעשה בנכס, לאחר שהסתיים הסכם השכירות - התביעה התקבלה.....	252
19.	הסעד הראוי למשיבים, בשל שוכרת שלא פינתה את הנכס בזמן - הערעור נדחה. דמי שימוש וגם פיצויים.....	253
20.	האם בעלים של מקרקעין, אשר תביעתו לסילוק ידו של פולש נדחתה מחמת התיישנות, זכאי לדמי שימוש ראויים בגין המשך שימוש של הפולש במקרקעין.....	255
21.	תביעה לחיוב הנתבעת בתשלום דמי שימוש ראויים בגין שימוש שנעשה על ידה בשטח מקרקעין אליו פלשה, הצמוד למפעל לחיתוך וליטוש... 256	256
22.	תביעה לסילוק יד, צו להריסת מבנה ודמי שימוש.....	266
285	שער ה': רשות במקרקעין ודמי שימוש	
285	פרק א': מבוא	
287	פרק ב': סוגי הרישיון במקרקעין	
1.	רישיון חנים.....	287
2.	יצירתו של רישיון מכללא להבדיל מרישיון מפורש או רישיון חוזי.....	291
3.	רישיון בתמורה.....	295
4.	רישיון בלתי-הדיר.....	297
5.	רישיון היונק את חיותו מיחסים משפטיים מיוחדים שבין הצדדים.....	304
6.	במקרים שבהם בעל הזכויות במקרקעין הציג בפני אדם מצג בנוגע לשימוש במקרקעין - אף ללא הסכם מפורש - יש מצבים שבהם ניתן להכיר בקיומו של רישיון "מכוח השתק" לשם עשיית צדק בין הצדדים.....	319
7.	לא-זו-בלבד שקיים מסמך בו מעוגנות זכויות השימוש וההחזקה בפועל של הנתבעים, הרי שגם בהתנהגותם, עליה העיד התובע, מחזקים התובעים את המצב בפועל של השימוש וההחזקה והסכמה מדעת לגבי רכישת הזכויות על-ידי הנתבעים ממר צור.....	322
8.	הפסיקה הכירה במקרים בהם ניתנה רשות במקרקעין, הנלמדת גם מכללא, בוודאי יש לומר, כי אם ניתנה רשות מפורשת, יש להכיר בה.....	322
9.	מהו מעמדו של מוסד הרשיונות לאחר חקיקת חוק המקרקעין וחוק השכירות והשאלה?.....	324

10. בית-המשפט דחה טענת הנתבעים לפיה בית-המשפט העליון לא הכיר בתובע כבר רשות בלתי-הדירה	327
11. האם סכסוך שפרץ בין הצדדים מצדיק את ביטול רשות המגורים הבלתי-הדירה שניתנה למערער על-ידי הוריו, בבית אשר נמצא בנכס בבעלותו של המשיב, כנגד פיצוי הולם?	328
12. גם אם ידעה התובעת לאורך כל השנים בהן החזיק הנתבע 1 במקרקעין על החזקה זו של הנתבע 1, הרי ששתיקתה של התובעת יכולה היתה להקנות לנתבע - לכל היותר - זכות של בר-רשות. זכות זו ניתנת לביטול בכל עת על-ידי בעלי המקרקעין	337
13. מאחר ואין כל מסמך לעניין הרשות שניתנה לנתבע, והיא אינה מעוגנת בחוזה, הרי הרשות שניתנה הינה כאמור "רשות גרידא" שניתנה לנתבע כמחווה של רצון טוב של התובעים כלפיו	338
14. "הרשות בקרקע" היא אינה חלק מהזכויות הקבועות בחוק המקרקעין, אולם הפסיקה הכירה בזכות זו המוענקת בעיקר משיקולי צדק כאשר למחזיק אין זכות קניינית במקרקעין	339
15. על-מנת שהרשות תהא בלתי-הדירה ובלתי-ניתנת לביטול תידרש הסכמה מפורשת מצד בעל המקרקעין לכך	346
16. במקרה דנן, שבבסיסו רשות ללא תמורה, הנתבעת לא הצביעה על נסיבות שמחייבות את הקביעה כי הרשות שניתנה היא רשות הדירה שלא ניתנת לביטול. המקרה בו בן משפחה (אב או אח) מאפשר לקרוב משפחה אחר לבנות על מקרקעין בבעלותו, איננו מקרה חריג והוא נפוץ בחברה הערבית, במיוחד בחברה הערבית המסורתית ביישובים בעלי אופי כפרי	347
17. גם אם ידעה התובעת לאורך כל השנים בהן החזיקו המנוח ויורשיו במקרקעין על החזקה זו, הרי ששתיקתה של התובעת יכולה היתה להקנות לנתבעים, לכל היותר, זכות של בר-רשות. זכות זה ניתנת לביטול בכל עת על-ידי בעלי המקרקעין	350
18. מערכת היחסים בין הצדדים מושתתת על הסכמי שכירות בעסק מסחרי לתקופות קצובות שחודשו לאורך כל השנים, החל משנות ה-80. עובדה זו מעידה על כך שהצדדים ראו את מערכת היחסים ביניהם ככזו המושתתת על החוזה ולא על בסיס אחר כגון רישיון במקרקעין שאינו עולה מהוראות חוזי השכירות שהינם חוזי שכירות בלתי-מוגנת המחריגה את חוקי הגנת הדייר ומבהירה כי הנתבעים אינם דיירים מוגנים בנכס	353
19. אם בעבר היה נהוג במקרים מסויימים להסתמך על הפסיקה המקנה שיקול-דעת רחב לפסוק פיצוי בגין אובדן ההסתמכות על זכות השימוש (דמי ביטול), הרי שדומה כי בשנים האחרונות חל שינוי בגישה זו וישנו דילול באינטרס ההסתמכות האמור כגורם המקנה זכאות לפיצוי כתנאי לפינוי והדגשה של הצורך בהוכחת השקעה ישירה בשיפוץ או בניה או השבחה משמעותית של הנכס בו ניתנה זכות השימוש	355

20. הנתבע לא עמד בנטל הראייה המוטל עליו להוכיח, ברמה של עדיפות במאזן ההסתברויות או אפילו עיון כפות המאזנים, כי למנוח היתה זכות חכירה לדורות במקרקעין, או רשות בלתי-הדירה להחזיק בהם.....	356
21. בית-המשפט קבע כי התובעת מצויה במעמד של בת רשות בדירה. מדובר ברישיון בלתי-הדיר שניתן לתובעת מאת הנתבע להתגורר בדירה ללא תשלום שכ"ד.....	360
22. טענתו החלופית של התובע לרישיון במקרקעין - דחייתה.....	367
פרק ג': חיוב בדמי שימוש ראויים.....	369
1. כללי.....	369
2. האם רשאי המחזיק בנכס כבר-רשות לתבוע תשלום בגין ההשקעה במבנים שהקים על קרקע שייעודה חקלאי.....	388
3. האם הימנעות ממושכת מנקיטת הליכים לפינוי מחזיק בקרקע מקימה לו את הזכות להחזקה במקרקעין מכוח רישיון מכללא.....	389
4. כאשר עסקינן בביטול רישיון של מי שהיה בר-רשות, רשאי בית-המשפט להורות כי תנאי לביטול הרישיון יהיה החזרת ההשקעות שהושקעו בנכס או פיצוי אחר שיהיה ראוי, מטעמים של צדק, בנסיבות המקרה.....	391
5. דחיית טענה לקיומה של רשות בלתי-הדירה במקרקעין וכן דחיה של כל פיצוי בגין הפינוי.....	422
6. מעמדו של רישיון מכללא. המשיבה אינה בת-רשות בקרקע - הלכת היפר-חלף.....	442
7. לנתבע לא ניתנה רשות בלתי-הדירה לשהות בקרקע ובוודאי שלא התקיימו נסיבות מיוחדות שבכוחן ליצור רשות שאינה ניתנת לביטול.....	460
שער ו': דיירות מוגנת ודמי שימוש.....	475
פרק א': מבוא.....	475
פרק ב': חיוב בדמי שימוש.....	479
1. אי-תשלום דמי שכירות במשך 9 שנים.....	479
2. עיכוב ביצוע של פינוי מושכר-פסק-דין לתשלום דמי שימוש.....	483
3. הפעלת עסק שלא כדין-דמי שימוש ראויים.....	486
4. "בעל הבית רוצה להרוס את המושכר..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר.....	492
5. האם התנהלות התובע, טיעוניו, ועדותו לפני בית-המשפט שדן בתיק המקורי, נגועה במרמה? - "דירה אחרת"-תשלום דמי שימוש ראויים.....	496
6. תשלום דמי שימוש ראויים.....	533
שער ז': הערכת שווי דמי השימוש.....	545
פרק א': מבוא.....	545
פרק ב': הערכת נכס מקרקעין למטרות שונות.....	547
פרק ג' שיטות ההערכה השונות של שוים של מקרקעין.....	549

1.	כללי	549
2.	השיטה השיוורית	549
3.	שיטת החילוץ	552
4.	השיטה ההשוואתית	554
5.	שיטת העלות	556
6.	שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות	557
7.	היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין	558
8.	הערכת שווי מקרקעין - כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים	560
9.	ההלכה הפסוקה	565
9.1	השיטות השונות לשומת מקרקעין - השיטה ה"השוואתית" למול השיטה ה"שיוורית"	565
9.2	השיטות השונות, הפקעה ותשלום פיצויים	567
9.3	סכום הפיצויים לקרקע מופקעת נגזר משווי המקרקעין	568
9.4	לשם קביעת שווי הדירה יש לאמץ את שיטת ההשוואה, אשר מהווה כלי מהימן לקביעת שווי שוק על-פי השוואה לעסקאות דומות	569
9.5	שמאי ממשלתי והשיטה ההשוואתית	569
9.6	הערכת שווי במובן סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943	571
577	פרק ד': חישוב דמי שימוש בנכס	