

# תוכן עניינים

## עילות פינוי

1. **אי-המשכת תשלום דמי שכירות**.....1
1. הסכם לתשלום דמי שכירות – התראה לפני הגשת תביעה – עילת התביעה .....1
2. נטל השכנוע .....4
3. התנאות בין בעל בית לדייר – ניתוק חשמל לאחר מתן פסק דין.....5
4. הצעת תשלום של דמי שכירות – סירוב לקבל דמי-שכירות – הפקדת דמי שכירות בבנק.....7
5. תשלום דמי שכירות – התנהגות בעל הבית – העדר תום לב – מען בלתי ידוע של בעל הבית – דמי מפתח.....9
6. תשלום דמי-שכירות כשהשוכרים משותפים.....10(3)
7. דמי פינוי – פשרה – תוקף קביעתם על ידי בית משפט – שינוי הדין.....11
- 7.א. הסכם לפינוי שלא אושר על ידי בית המשפט.....12
8. פסק פינוי עתידי לפי הסכם פשרה – דרך ביצועו.....13
9. הגנה בפני פינוי.....14(1)
- 9.א. פסק דין הקובע דמי שכירות – עיכוב ביצועו.....14(2)
15. **אי-קיום תנאי-השכירות**.....15
10. עילת התביעה – תנאי השכירות, תחולתם, פירושם, הפרתם – הוראות החוק כחלק מחוזה השכירות – אחד מבני זוג שחתם על הסכם שכירות.....15
11. תניה גורפת בחוזה שכירות.....21

12. שוכרים במשותף – הלכת טיסונה – מירמה בזהות השוכרים – פיצול המושכר בין שוכרים במשותף העברת נכס מושכר משותף לשותף – מעמדו של השותף שנשאר.....21
13. ויתור על הפרת תנאי השכירות – נטל השכנוע.....23
- 13א. אי תשלום דמי שכירות במועד – סעד מן הצדק – שיעור הפיצויים.....25

**העברת זכויות במושכר.....26(2)**

14. נטל השכנוע – מסירת שימוש ומתן רשות שימוש בניגוד להסכם השיכירות – העברת המושכר לאחרים – העברת זכות השימוש והעברת השכירות.....26(2)
15. העברת המושכר לתאגיד – כהפרת חוזה.....30(4)
16. חברה פרטית שהפכה לחברה ציבורית.....31
17. אירוח בני משפחה במושכר.....35
18. מסירת שימוש ושינוי מטרת המושכר – כעילת פינוי משולבת.....36
19. חילופי דיירים – טעם סביר להתנגדות – עיקרון תום הלב – שינוי מצב לרעה של בעל הבית – דמי שכירות ריאליים – התערבות בממצאים עובדתיים – שינוי בתנאי השכירות.....37
- שינוי במטרת השכירות.....48**
20. עילת התביעה – מבחנים לקביעת המטרה ולאופן השימוש במושכר – המגלה וחוק השכירות והשאלה – מטרת שכירות שאינה ברורה – דירת מגורים שהפכה לבית עסק.....48
21. ויתור על פינוי והשלמה עם שינוי מטרת השכירות.....51
22. הרשאה לשינוי מטרת השכירות.....53
23. בקשה למתן הרשאה והדיון בה – הרשאה בדיעבד.....56
24. קביעת פיצוי.....57

25.	הגבלה על מטרות השכירות – חילופי דיירים – תצהירים – ממצאים עובדתיים – סמכות ערכאת הערעור.....
60.....	<b>השכרת משנה</b>
26.	עילת התביעה ונטל השכנוע – בעלי הדין בתביעת פינוי.....
27.	השכרת משנה של כל המושכר ושל חלק ממנו.....
28.	ויתור על עילת פינוי והשלמה עם השכרת משנה..... (1)62
29.	הלכות ויתור בתקופת השכירות החוזית.....
30.	הלכות ויתור בתקופת הדיירות הסטטוטורית.....
31.	דייר משנה ומעמדו כשהדייר הראשי מוגן.....
32.	דייר משנה ומעמדו כשהדייר הראשי איננו מוגן.....
33.	הרשאה לביצוע השכרת משנה.....
34.	בקשה למתן הרשאה והדיון בה – הרשאה בדיעבד.....
35.	קביעת פיצוי.....
36.	השכרת משנה בהסכמת בעל הבית.....
70.....	<b>שינויים במושכר</b>
37.	עילת התביעה – התיישנות – צו הריסה על ידי בית משפט השלום.....
38.	זכויות הקניין של בעל הבית – פרשנות חוזה השכירות.....
39.	שינויים במושכר מהם?.....
40.	תנאי בחוזה האוסר על שינויים.....
41.	”קלקול על ידי שימוש או הזנחה”..... (1)81
42.	היעדר תנאי האוסר על שינויים.....
43.	הרשאה לביצוע שינויים במושכר – בקשה למתן הרשאה והדיון בה – סמכויות בית הדין לשכירות ושיקוליו – הרשאה בדיעבד – הקמת סככה.....
82.....	

43.א.	שיפורים במושכר מוגן – בניין לשימור – סעיף 68 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב].....(6)84
44.	קביעת פיצוי.....85
45.	התקנת אביזרים ועבודות בנייה על גג בניין.....86
46.	ויתור על עילת פינוי והשלמה עם ביצוע שינויים.....88
46.א.	פסק פינוי עתידי לפי הסכם פשרה – בנייה לא הסכמת בעלי הבית.....88
89.....	
89.	גרימת נזק ניכר למושכר במעשה זדון.....
47.	עילת התביעה.....89
(2)92.....	שימוש במושכר לצורך מטרה בלתי-חוקית – בניה בלתי חוקית.....(2)92
48.	עילת התביעה.....(2)92
95.....	הטרדה והרגזה.....95
49.	עילת התביעה – נטל השכנוע – דיירים אלימים.....95
(6)96.....	הפקת רווח בלתי הוגן מהשכרת משנה.....(6)96
50.	עילת התביעה – נטל השכנוע – פינוי חלקי.....(6)96
51.	הפקת ריווח בלתי סביר מהשכרת משנה – השכרת יחידות מהמושכר – אי תשלום דמי שכירות – קיזוז – דרישת הכתב בעבודות שיפוצים – עקרון תום הלב – הפרתו – השתק.....97
52.	מבחנים להערכת הרווח המופק עשיית עושר ולא במשפט.....101
(1)104.....	המושכר דרוש לבעל הבית לצורך עצמו ולקיומו (דירות מגורים ובתי עסק).....(1)104
53.	עילת התביעה – שלבי הדיון בתובענה – זהותו של בעל הבית צורך עצמי – טיבו ומהותו – שיקולי פרנסה בקביעת סידור חלוף.....(1)104
54.	צורך עצמי בחלק מהמושכר.....106
55.	תכליתם של פיצויים – פיצויים שערכם יורד – פסק דין בפשרה.....107

56	שינוי נסיבות לאחר מתן פסק הדין.....(1)108
57	"צורך עצמי" של דייר ראשי כלפי דייר משנה..... 109
58	עילת התביעה בבתי עסק..... 109
59	פינוי בית עסק- סידור חלוף- קרקע לא בנויה..... 113
60	פיצוי בעד הפסד מוניטין..... 115
61	פסק דין שהושג בטענות כוזבות..... 115
116	<b>המדינה או רשות מקומית כבעלי בית- פינוי לצורך ציבורי חיוני</b> .....
62	זכות פינוי למדינה או לרשות מקומית..... 116
117	<b>בעל הבית רוצה להרוס את המושכר- פינוי מדירות מגורים ומבתי עסק</b> .....
63	עילת התביעה- שלבי הדיון בתובענה- זהותו של בעל הבית..... 117
64	סידור חלוף- דירות מגורים- פיצויים- בית כנסת- עיכוב ביצוע...120(2)
65	הנהנים מהסידור החלוף.....(1)122
66	התחייבות לפינוי שאיננה מעוגנת בחוק.....(2)122
67	סידור חלוף בפינוי בתי עסק - עיכוב ביצוע..... 123
68	סידור חלוף בקרקע לא בנויה.....(4)124
125	<b>נטישה</b> .....
69	עקרונות כלליים - דירות מגורים - עילת התביעה- נטל השכנוע..... 125
70	עזיבת המושכר והכוונה לחזור..... 127
71	תוצאותיה של נטישה- חזרה למושכר לאחר נטישה.....(5)132
72	נטישה חלקית- נטישה כשלב בביצוע הסכם..... 133
73	בעל הבית ומסכת ראיותיו..... 134
74	הדייר ומסכת ראיותיו..... 136
75	נטישה- ראיות נוספות- שינוי נסיבות לאחר מתן פסק הדין- ערכאת הערעור..... 137
76	חוסה במוסד ודייר שפרש לבית אבות..... 138

142	דייר שנשפט למאסר עולם.....	77
142	הגנה על שתי דירות.....	78
(1)142	הגנת הדייר לפי הדין הירדני.....	79
(2)142	נטישה בבתי עסק- נטל השכנוע.....	80
(1)150	העברת המושכר לתאגיד כנטישה.....	81
151	שינוי מטרת השכירות כנטישת המושכר.....	82
	ויתור על עילת נטישה- השלמה עם שינוי מטרת השכירות- תשלום דמי-שכירות בעד מושכר שנעזב- השלמה עם חילופי דיירים- נטישה "נקייה" מול נטישה "פלוס".....	83
151		151
153	הסגת גבול במושכרים נטושים.....	84
154	<b>הזדהות חזקות</b> .....	
154	תחולה ועקרונות כלליים- נטל השכנוע- כוונת הצדדים.....	85
158	שלוחותיה של הזדהות חזקות.....	86
(1)158	שלוחה ראשונה: המושכר נועד למגורי אחרים.....	87
159	שלוחה שנייה: המושכר נועד לשימוש משותף.....	88
161	תאגיד ששכר דירה למגורים.....	89

#### סעד מן הצדק

	קווים מנחים בהענקת הסעד וקביעת פיצוי- קבלת פיצוי באיחור על ידי בעל הבית.....	90
163		163
(1)168	פינוי וסעד מן הצדק- אין סמכות עניינית לבית הדין לשכירות.....	90א
	תנאי להענקתו- דיירות מוגנת- אי תשלום דמי מפתח והענקת הסעד- פיצוי החורג מסמכות השיפוט של בית משפט השלום - סעדים החורגים מסמכות.....	91
170		170
(1)172	סדרי דין וטיעון- אי בקשת הסעד בכתב ההגנה.....	92

93	הענקתו בדירות מגורים.....(2)172
94	סעד מן הצדק- הענקתו בבתי עסק..... 174
95	95. ויתור מראש על קבלת הסעד.....(1)178
96	96. הארכת מועדים שנקבעו בפסק דין.....(2)178
97	97. ערכאת ערעור וסמכויותיה- מידת ההתערבות במימצאים עובדתיים- נתונים לקביעת הפיצוי- עילות פינוי שלא הוזכרו בכתב התביעה- כתבי טענות- כתב תשובה ותוכנו- מתן סעדים שלא נתבקשו- ערעור על החלטת ביניים- סעדים זמניים- פטור מאגרה- הוצאות משפט- ערעור וערעור שכנגד- ראיות נוספות בערעור - הארכת מועדים..... 181
98	98. ערעור שני לבית המשפט העליון- שיקולים למתן רשות ערעור- תיקון כתבי טענות- הארכת מועדים - טעות בדבר יישום הלכות...190(4)
	<b>אי-המשכת תשלום דמי שכירות.....(4)204</b>
99	99. נסיבות המצדיקות מתן סעד מן הצדק בדירות מגורים.....(4)204
100	100. נסיבות המונעות מתן הסעד בדירות מגורים.....(7)210
101	101. נסיבות המצדיקות מתן סעד מן הצדק בבתי עסק.....(5)214
102	102. נסיבות המונעות מתן סעד מן הצדק בבתי עסק.....(1)218
	<b>אי קיום תנאי השכירות..... 219</b>
103	103. מסירת המושכר לאחרים- חזרה מההפרה- קביעתו של הפיצוי..... 219
104	104. מתן רשות שימוש לאחרים..... 222
105	105. שינוי מטרת השכירות..... 224
	<b>השכרת משנה..... 225</b>
106	106. הוראות כלליות..... 225
107	107. השכרת משנה בבית עסק..... 226

229	עשיית שינויים במושכר.....
108	נטל השכנוע על הדייר- שיקולי בית המשפט- מגמה חדשנית
229	במתן סעד מן הצדק - סעד מן הצדק "הפוך".....
108א.	סעד מן הצדק "הפוך".....(1)236
237	גרימת נזק ניכר למושכר בזדון- שימוש במושכר לצורך מטרה בלתי חוקית.....
237	109. הוראות כלליות.....
239	המושכר דרוש לבעל הבית לצורך עצמו- בעל הבית רוצה להרוס את המושכר.....
239	110. הוראות כלליות.....
240	נטישה.....
240	111. הוראות כלליות.....
242	112. סעד מן הצדק בדירות מגורים.....
245	113. סעד מן הצדק בבתי עסק.....
246(4)	הטרדה והרגזה.....
113א.	הטרדה- סעד מן הצדק- גישה חדישה להענקת הסעד- הטלת נטל
246(4)	תשלום על בעל הבית.....
<b>הסבת זכויות של דיירות מוגנת בדירות מגורים</b>	
114	התנאים להסבת הזכויות- היבטים כלליים- דיירות מוגנת- זכויות
	עתידיות של בן הגר עם אמו- בקשה שמקדימה את זמנה - מעמד
247	העזבון במושכר - דירה אחרת למגורים.....
115	נטל השכנוע- דייר מוגן- תחולת סעיף 20.....(2)250
116	תוקפם של תנאים מגבילים בחוזה שכירות- חוק קוגנט- הסבת
254(1)	זכויות- רכישתן בתום לב- רשות שימוש לידוע(ה) בציבור.....
117	בן זוג- ילדים- נכדים וקרובים אחרים- מגורים משותפים- דירה
258	אחרת למגורים- אסיר עולם- סמכויות בית המשפט.....



118.	פסק פיננסי נגד דייר יוצא – תשלום חלקו בדמי המפתח – תצהירי דייר יוצא והעברת זכויות במושכר ..... (6)268
119.	מאפייניה של דיירות מוגנת – פטירת הדייר לאחר משלוח תצהירים – דמי מפתח – זכויות העיזבון ..... 269
120.	הסכם להעברת חזקה בין בעל בית לדיירת – מות הדיירת במהלך ביצוע ההסכם ..... 271
121.	פסק דין ו"קרבת עניין" לכן הזוג ..... 273
122.	הטוענים לדיירות מוגנת נושאים בנטל ההוכחה – סעיף 27 – הסבת זכויות – "דיירים נגזרים" – אשת הדייר שנפטרה – טענת מניעות נגד בעל הבית – עופך כדייר מוגן – סעיף 28 ..... 273
123.	הסבת זכויותיו של דייר בדירה שנפרד או התגרש ..... 281
<b>הסבת זכויותיו של דייר שזנח את משפחתו – דירות מגורים – בתי עסק – סעיפים 22 ו-25 לחוק</b> ..... 282	
124.	הוראות כלליות – סעד מן הצדק ..... 282
<b>הסבת זכויות של דיירות מוגנת בבתי עסק</b> ..... (4)284	
125.	הסבת זכויות וסדר העדיפות – משך הזמן של המגורים המשותפים והעבודה המשותפת ..... (4)284
126.	בן שניהל עסק עם המנוח בעודו בחיים – דייר שנפטרה – מספר בני משפחה שהפכו לדיירים מוגנים – העסק דרוש לקיומו של בן הדייר המקורי ..... (2)290
127.	יורשים על-פי דין ..... (6)290
128.	בית עסק שמתנהל במגרש שאין עליו מבנה ..... 291
129.	הסבת זכויותיו של דייר שלא ניהל עסק במושכר – בית עסק שעבר לבת זוג – השכרתו – תביעת פיננסי – נטל ההוכחה ..... 293
130.	שינוי מטרת השכירות לאחר מות הדייר המקורי ..... 296
131.	פירוק שיתוף של זכות לדיירות מוגנת ..... 298

- 131 א. סעיף 27 הסבת זכויות בבתי עסק - דיירים "מקוריים", "נגזרים" ו"נדחים".....298(1)
- הגנת הדייר ופשיטת רגל**.....299
132. סעיף 33 לחוק הגנת הדייר - סעיף 86א לפקודת פשיטת הרגל - הוראות כלליות- עירייה - שעבוד ראשון על זכויות דיירות מוגנת..... 299
- 132 א. סידור חלוף בפשיטת רגל.....302(8)
- 132 ב. פשיטת רגל - צו הפטר איננו מוחק עילת פינוי - עיכוב הליכים זמני.....302(11)
- עיכוב ביצוע של פסק פינוי**.....302(16)
133. הוראות כללית.....302(16)
- זכויותיו של דייר מוגן בהליכי הפקעה**.....306(8)
134. הפקעת מקרקעין- דייר מוגן- פרשנות מצמצמת לפגיעה בזכות הקניין- פיצוי לדייר מוגן- בעלות מול דיירות מוגנת- עילת פינוי פוטנציאלית.....306(11)
135. **הפקעה ושינוי תוכנית מתאר**- פינוי בשל צורך ציבורי- זכותו של דייר מוגן- סידור חלוף- פיצוי בשל פינוי כפוי..... 309
- שכירות ורישיון**
136. שלבים ראשונים בפסיקה- רישיון- חזקת שכירות ורכיביה- כוונת הצדדים..... 313
- 136 א. מעמדה של חצר המושכר - הקמת סוכה.....318
137. שכירות- שורשיה של דיירות מוגנת והיווצרותה- סילוק יד- רשות שימוש הדירה ובלתי הדירה - מעמדו של בר-רשות- פיצויים- סילוק יד - עיכוב ביצוע סילוק יד - שכירות משנה ורישיון- ביטול פסק פינוי.....320(2)
138. תביעת פינוי- נטל השכנוע- הימנעות מלתבוע פינוי.....322(10)

139. מיגוונים בביטול רישיון – זמני ולא זמני – פיצויים – השקעת כספים על ידי בר-רשות – ארכה של חסד לסילוק יד – הגשת תביעה כביטול הרשות.....(14)322
140. מוסד הרישיון – רישיון חנם – ביטולו "כהרף עין" – בלתי ניתן לביטול – שניתן בתמורה וללא תמורה – רישיון בלתי הדייר מול עיקול.....(5)330
- 140א. קרקע שאין עליה בניין – סעיף 3 לחוק הגנת הדייר.....(1)336
141. דירת שירות – ברשות ללא תמורה – פיצויים – פיצול סעדים.....(2)336
142. קשרי רישיון בין בני זוג.....337
143. קשרי רישיון בין הורים לבנם.....338
144. קשרי רישיון בין הורי אישה לחתנם.....340
145. רישיון שהפך לשכירות – זכות שימוש צמודה לשכירות – דייר בלתי מוגן שהפך לבר-רשות – יחסי שליחות במתן רשות שימוש – בר רשות והגנת החוק – רישיון ושכירות משנה.....340
- 145א. פנייה לבג"צ בענייני שכירות מוגנת – סעד חלופי.....342

#### דיוור ציבורי

146. דיוור ציבורי – בית משפט לעניינים מינהליים – סמכויות – תקיפה ישירה או עקיפה של החלטות רשות – עתירה מנהלית – בקורת מנהלית – מגוונים של נזקקים – דיירת שנזקקה למוסד סיעודי – עשיית דין עצמי על ידי עמידר – דייר זכאי – דייר ממשיך – ועדת אכלוס עליונה – פינוי פולשים מקרקע ציבורית.....(1)342
147. דיוור ציבורי – הגנת הדייר – "דייר ממשיך" – ראיות מנהליות – דייר נוטש – בין אסיר לחייל בשירות חובה – ועדה מינהלית – חובת הנמקה של החלטותיה – תקיפת החלטותיה – מעשה בית דין – הסבת זכויות בדיוור הציבורי – סיוע בשכר דירה – עקרון השוויון – בת רשות בדיוור הציבור – אילוף מתמשך בעזיבת הדירה.....345

148. סדרי דין – הוצאות משפט – עיכוב ביצוע – ערעור שני – ידיד בית המשפט – דיון נוסף – עתירה לבג"צ – מיצוי הליכים – אישור "בקורי מעגל" ..... 348(12)(4)
- 148א. דיור ציבורי – בעלות בדירה שערכה עולה על התקרה הקבועה בחוק – שיהוי – שיקולי ביהמ"ש לעניינים מנהליים – פרשנות תכליתית של חוק זכויות רכישה ..... 348(24)

#### פסק בורר

149. פסק פינוי שניתן על ידי בורר ..... 348(24)(2)

#### סדרי דין

150. עיון בתיק בית המשפט – סיכומים בעל פה של בעלי דין ..... 348(28)
151. הארכת מועד – הליך משפטי מזורז בתביעות פינוי – תביעת פינוי שחוק הגנת הדייר לא חל עליה – עיון חוזר – תביעת פינוי בסדר דין מקוצר ..... 348(29)
152. רשויות המס – חובות מס – ויתור על דיירות מוגנת ..... 348(36)

349 ..... חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972

#### מפתחות

- 359 ..... מפתח עניינים
- 375 ..... מפתח פסקי דין