

תוכן עניינים

1	שער ראשון: רישיון במקרקעין - כללי
1	פרק א': מבוא
3	פרק ב': הרישיון כזכות במקרקעין
9	פרק ג': מיהו בעל
11	פרק ד': דרכי יצירת רישיון
13	פרק ה': עבירותו של הרישיון - עקרונות יסוד
13	1. רישיון הינו "זכות במקרקעין"?
14	2. הרשות אינה זכות קניינית
14	3. האם הרישיון הינו זכות הניתנת להעברה?
14	4. כללי ההשתק המייצרים רשות במקרקעין אין בכוחם לייצר זכות במקרקעין
16	פרק ו': האבחנה בין שכירות לרישיון
17	שער שני: סמכות עניינית וסמכות מקומית בתביעות לסילוק יד נגד בר-רשות
19	פרק א': הסמכות המקומית
21	פרק ב': הסמכות העניינית
27	שער שלישי: סדרי דין
27	פרק א': כתב התביעה ועילת התביעה
27	פרק ב': תביעה לפינוי מושכר - תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018
31	1. תביעה לפינוי מושכר - הוראות מיוחדות - תקנה 81 לתקנות סדר הדין האזרחי החדשות (תשע"ט)
31	2. המועד לפינוי - סעיף 6(ג1) לחוק ההוצאה לפועל
33	פרק ג': הלכות בתי-המשפט
33	1. תביעה לפינוי מושכר שהוא חנות לממכר אביזרי רכב במתחם מסחרי
35	2. תביעה לפינוי מושכר בשל הפרת הסכם השכירות
35	3. משלא שולמו דמי השכירות, לא במועד שבו אמור היה הנתבע לשלם ולא בשלושת החודשים שלאחר מכן, הרי שהנתבע רשאי לבטל את הסכם השכירות
44	4. הנתבע הפר את הסכם השכירות, לא הפעיל את החנות באופן רצוף כמתחייב ולא שילם את מלוא התשלומים החלים עליו
48	5. בקשה לביטול מחיקה מחוסר מעש של התביעה - דחייתה
49	6. משהסכימו הנתבעים לפנות את הדירה ולהשיב את החזקה בה לתובעים, מתייתר הצורך להידרש לטענות הצדדים
52	

53	7. מהותו של רישיון
55	8. זכויות שימוש לאחר פטירה
65	9. תביעת פינוי
77	שער רביעי: סוגי הרישיון במקרקעין
77	פרק א': רישיון חינוך
	פרק ב': יצירתו של רישיון מכללא להבדיל מרישיון מפורש או רישיון חוזי
83	פרק ג': רישיון בתמורה
87	פרק ד': רישיון בלתי-הדיר
91	פרק ה': רישיון היונק את חיותו מיחסים משפטיים מיוחדים שבין הצדדים
99	115..... שער חמישי: הרישיון וביטולו
115	פרק א': מבוא
117	פרק ב': אורכה לפינוי - עם ביטול הרישיון
121	פרק ג': ביטול רישיון חינוך
123	פרק ד': ביטול רישיון בתמורה
125	פרק ה': מתן הודעת ביטול על-ידי מי
127	פרק ו': ביטולו של רישיון בלתי-הדיר
133	פרק ז': התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים
141	פרק ח': ביטול רישיון - הלכות שונות
215	שער שישי: בר-רשות והסגת גבול
215	פרק א': מקור העילה
217	פרק ב': ביטול רישיון - מעמדו של בר-הרשות כמסיג גבול
219	פרק ג': דמי שימוש ראויים
	שער שביעי: רשות במקרקעין אל מול זכויות צד ג' וזכויות אחרות במקרקעין
221	פרק א': בר-רשות וזיקת הנאה
223	פרק ב': בר-רשות והצמדת הרשות לזכות השכירות
225	פרק ג': בר-רשות למול זכויות צד שלישי
	פרק ד': מעמדו של בעל רישיון במקרקעין - האם ניתן לראות בו טובת הנאה
227	
229	שער שמיני: היטל השבחה
229	פרק א': מבוא
231	פרק ב': ההבחנה בין חוכר לדורות ובר-רשות
	שער תשיעי: נחלה - משק חקלאי - הסדרים משפטיים נפוצים בעין הרשות במקרקעין
253	פרק א': כללי
253	
255	פרק ב': חוזה משולש - משבצת

283	פרק ג': משק חקלאי - עבירות הרשות
285	פרק ד': מעמדו של בן ממשיך
287	פרק ה': דיני ירושה של משק חקלאי והרשות במקרקעין
289	שער עשירי: הלכות בתי-המשפט
	1. המשיבים לא הצליחו להוכיח את הפסקת ניהולם במושכר אך עלה בידיהם להוכיח כי מקצתו של המושכר הושכרה, שלא על דעתם 289
	2. הנסיבות והמימצאים מלמדים על מתן רשות למשיב להקים הדירה כשארשות זו לא הוכחו כל תנאים או הגבלה בזמן 298
	3. רישיון חנים שאינו לזמן קצוב מתבטל כהרף-עין עם גילוי דעתו של בעל המקרקעין כי אין ברצונו להמשיך בהענקת הרישיון והגשת תביעה לסילוק יד בוודאי מגלה רצון זה 304
	4. ביטולה של הלכת שמש מוצדק בהתחשב בחוסר הוודאות והבלבול השוררים כיום, בעת שנבחנת שאלת הסמכות העניינית לדון בתובענות בדבר חזקה או שימוש במקרקעין 311
	5. האם רשאי המחזיק בנכס כבר-רשות לתבוע תשלום בגין ההשקעה במבנים שהקים על קרקע שייעודה חקלאי 335
	6. האם הימנעות ממושכת מנקיטת הליכים לפינוי מחזיק בקרקע מקימה לו את הזכות להחזקה במקרקעין מכוח רישיון מכללא 336
	7. האם הענקת זכות לעשות שימוש בנכס, מקימה למחזיק את הזכות לבעלות בו מכוח חוק המתנה 338
	8. האם סירוב אגודה לקבל מתיישבים מעיד על היותם "גורם מפריעי" המצדיק שלילת הרשות שניתנה להם כברי-רשות בנכס מקרקעין 339
	9. האם בר-רשות שהורשה להתגורר בנכס ללא תמורה והרשות בוטלה, זכאי איפוא לפיצויים עבור ביטול הרשות? 340
	10. רשות שימוש מכללא אינה מונעת בעל המקרקעין מלהביא לסיומה בכל עת על-ידי גילוי דעתו כלפי פלוני שאינו מוכן עוד להמשיכה 342
	11. מהראיות עולה כי הנתבע לא עמד בנטל המוטל עליו להוכיח קיומה של זכות בר-רשות ולו גם מכללא ובוודאי שלא קיומה של זכות בלתי-הדירה 343
	12. 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 354
	13. זכויות הסוכנות בחוזה המשולש לפיצויי הפקעה 385
	14. דחיית טענה לקיומה של רשות בלתי-הדירה במקרקעין וכך דחיה של כל פיצוי בגין הפינוי 391
	15. מעמדו של רישיון מכללא. המשיבה אינה בת-רשות בקרקע - הלכת היפר-חלף 412

16. לנתבע לא ניתנה רשות בלתי-הדירה לשהות בקרקע ובוודאי שלא התקיימו נסיבות מיוחדות שבכוחן ליצור רשות שאינה ניתנת לביטול..... 430

17. עסקינן ברשות שימוש חינם שנתן החם לבן ולכלה וככזו, רשאי הוא לבטלה בכל עת ולעתור לסילוק-היד. העובדה שהורים אומרים לבנם ו/או לכלתם "זה ביתך" או "כאן תגור", אינה מקנה לבן ולכלה זכות שימוש חינם בכל ימי חייהם..... 444

18. הדין איננו מתיר לבעל מקרקעין בכלל, ולרשות הציבורית ביחס למקרקעי הציבור בפרט, לפעול בכוח הזרוע לתפיסת החזקה, אלא בהתקיים החריג הקבוע בסעיף 18 לחוק המקרקעין, בדבר "פלישה טריה"..... 453

19. לא הוכחו כל אמירה ו/או סיכום, כי רשות השימוש בבית היתה בלתי-הדירה..... 464

20. בשים-לב לכך שמ.ד. רשומה כבעלת הנכס והיא נתנה את הרשות להשתמש בו, הרי זכותה לבטל את מתן הרשות ולדרוש את פינויו בכל עת לרבות בעת הנוכחית שבה שבחרה להגיש התביעה..... 472

21. למעשה מדובר ברישיון חינם ועל-כן אין מנוס מקביעה כי בכוחה של התובעת לבטלו..... 475

22. 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..... 478

23. 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..... 480

24. 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. זכותם נלמדת ממשך הזמן שחלף ומהתנהגותם הפאסיבית מעל ל- 50 שנים, על-אף ידיעה בפועל, המעידה שהשלימו ואף הסכימו עם נוכחות בית הנתבעים ועם השימוש שעשו הורי הנתבעים ז"ל בנכס, כאשר את הפיצוי ציפו, לפי עדותם התובע, לקבל ממר צור - לא מהנתבעים. ההסכמה הנלמדת משתיקתם וידיעתם מטהרת את ההחזקה או השימוש מיסוד אי-החוקיות בדבק בו והופכת את מעשה העוולה למעשה ברשות..... 487

25. הפסיקה הכירה במקרים בהם ניתנה רשות במקרקעין, הנלמדת גם מכללא, בוודאי יש לומר, כי אם ניתנה רשות מפורשת, יש להכיר בה..... 487

26. מהו מעמדו של מוסד הרשיונות לאחר חקיקת חוק המקרקעין וחוק השכירות והשאלה?..... 490

27. בית-המשפט דחה טענת הנתבעים לפיה בית-המשפט העליון לא הכיר בתובע כבר רשות בלתי-הדירה	492
28. 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 ?	494
29. 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	503
30. טענתו החלופית של התובע לרישיון במקרקעין - דחייתה	503
31. 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	504
32. "הרשות בקרקע" היא אינה חלק מהזכויות הקבועות בחוק המקרקעין, אולם הפסיקה הכירה בזכות זו המוענקת בעיקר משיקולי צדק כאשר למחזיק אין זכות קניינית במקרקעין	506
33. על-מנת שהרשות תהא בלתי-הדירה ובלתי-ניתנת לביטול תידרש הסכמה מפורשת מצד בעל המקרקעין לכך	513
34. 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	513
35. 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	517
36. 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	519

37. 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.....522

38. הנתבע לא עמד בנטל הראיה 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.....523

39. אף אם בית-המשפט היה מכיר בקיום רשות מכללא במקרה זה למרות שמדובר במקרקעי ציבור, וודאי אין להכיר בנסיבות דנן ברישיון בלתי-הדירה, שמתגבש בנסיבות נדירות ויוצאות דופן במקרקעי ציבור.....527

40. חרף העובדה כי המדובר ברשות מכללא שלא היתה בצידה תמורה, לא ניתן לבטל את הרשות כל עוד למגרש התובע אין דרך גישה חלופית סבירה להגיע למגרשו.....527

41. גם החזקה ממושכת וארוכת שנים במקרקעי ציבור, ואפילו ידיעת התובעת על התפיסה, לא מקימים זכות להמשך החזקה בהם מעת שנדרש הפינוי או הגנה מפני תביעה לסילוק יד ממקרקעי ציבור.....529

42. השלבים לבירור טענה ברישיון במקרקעין.....529