

תוכן עניינים

1	שער א': שכירות במקרקעין - כללי
1	פרק א': מבוא
1	1. הצעת חוק השכירות
2	2. חוק השכירות וחוקים אחרים
5	פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
5	1. כללי
8	2. שילובו של חוק השכירות והשאלה בחוק המקרקעין
9	3. הגישות השונות
	4. בשונה מרישיון שניתן מכוח הסכם, רשות מכללא, מקורה
11	למעשה בעוולה של הסגת גבול במקרקעין - הערעורים נדחו
	5. האם רשאי השוכר להשתמש במושכר לשימוש אחר כאשר לא
13	הותנה בהסכם השכירות כי השימוש במושכר יהיה שימוש ייחודי
15	פרק ג': שכירות על-פי חוק המקרקעין
21	פרק ד': דינה של שכירות קצרה
29	פרק ה': יצירת קשר השכירות
31	פרק ו': רישום שכירות לתקופה העולה על עשר שנים

33	פרק ז': שכירות לתקופה קצרה שניתן להאריכה ליותר מעשר שנים
35	פרק ח': שכירות לתקופה ארוכה שניתן לקצרה לתקופה שאינה עולה על עשר שנים
37	פרק ט': שכירות דחוייה
39	פרק י': שכירות שאינה טעונה רישום
43	פרק י"א: נפקותו של סעיף 79(א) לחוק המקרקעין
45	פרק י"ב: שכירות נוגדת קצרה - סעיף 80 לחוק המקרקעין
49	פרק י"ג: השאלה - סעיף 83 לחוק המקרקעין
53	פרק י"ד: חוק המקרקעין וחוקים אחרים - סעיף 84 לחוק המקרקעין
57	פרק ט"ו: מהותה של זכות השכירות: קניינית או אישית?
57	1. המצב לפני חקיקת חוק המקרקעין
58	2. המצב לאחר חקיקת חוק המקרקעין
60	3. שכירות מקרקעין: המותנית היא במסירת החזקה הייחודית בנכס המושכר?
64	4. אבחנה בין שכירות ורישיון במקרקעין

67	שער ב': רישיון במקרקעין
67	פרק א': מבוא
73	פרק ב': סמכות עניינית לדון בעילה הקשורה ברשות במקרקעין
81	פרק ג': רישיון חינוך - יצירתו ודרכי ביטולו
91	פרק ד': רשות בתמורה - מהותה וביטולה
	פרק ה': ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים
97	1. ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו
97	2. ביטול רישיון חינוך
98	3. ביטול רישיון בתמורה
102	4. התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים
102	
	פרק ו': נטל הראייה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות
115	
	פרק ז': הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס
117	
	פרק ח': סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש ראויים
119	

123	פרק ט': שונות
	1. האם רשאי המחזיק בנכס כבר רשות לתבוע תשלום בגין
123	ההשקעה במבנים שהקים על קרקע שיעודה חקלאי
	2. האם הימנעות ממושכת מנקיטת הליכים לפינוי מחזיק בקרקע
124	מקימה לו את הזכות להחזקה במקרקעין מכוח רישיון מכללא
	3. האם הענקת זכות לעשות שימוש בנכס, מקימה למחזיק את
126	הזכות לבעלות בו מכוח חוק המתנה
	4. האם סירוב אגודה לקבל מתיישבים מעיד על היותם "גורם
	מפריע" המצדיק שלילת הרשות שניתנה להם כברי רשות בנכס
127	מקרקעין
	5. האם ברשות שהורשה להתגורר בנכס ללא תמורה והרשות
129	בוטלה, זכאי איפוא לפיצויים עבור ביטול הרשות
	6. רשות שימוש מכללא אינה מונעת בעל המקרקעין מלהביא
	לסיומה בכל עת על-ידי גילוי דעתו כלפי פלוני שאינו מוכן עוד
131	להמשיכה
133	שער ג': חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971
133	פרק א': מהות השכירות (סעיף 1 לחוק)
133	1. הדין
133	2. כללי
135	3. סיווג הכנסה שמקורה בהשכרת תחנת דלק - הערעור נדחה
	4. "דירת שירות" - המבקשים לא היו דיירים מוגנים, אלא היו
	ברי רשות בנכס - ערעור המבקשים נדחה, ערעור המשיבים
138	התקבל

5.	האם החזקה ושימוש בנכס באופן קבוע נחשבים כשכירות	
139	לצורך חישוב שומת מס	
6.	לשון ההסכם, אינה קובעת את סיווג ההסכם. המהות היא	
	הקובעת את הסיווג, והמהות של הסכם שכירות מצויה בחוק	
141	השכירות והשאלה - הערעור והערעור שכנגד נדחו	
7.	תחולת חוק הגנת הדייר היא רק לגבי זכות שכירות שהיא	
	"זכות שהוקנתה בתמורה" להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא	
142	לצמיתות	
144	8. גורם יעיל להתקשרות בהסכם שכירות ושאלה-דמי תיווך	
	9. האם עסקאות ליסינג מימוניות מסווגות כעסקת מכר או	
146	שכירות	
147	10. חזקה ושימוש במקרקעין היא זכות חוזית, ולא זכות קניינית	
149	פרק ב': תחולה (סעיף 2 לחוק)	
149	1. כללי	
	2. חוק השכירות והשאלה, אשר הינו דין דיספוזיטיבי בעיקרו,	
150	אינו חל מקום בו קיים דין מיוחד לעניין	
	3. כשמדובר במיטלטלין שהועברו לשימוש של שוכר על-פי	
150	הסכם שכירות, חלות הוראות חוק השכירות והשאלה	
151	4. פיצוי בגין נזק בלתי-ממוני בשל אי-התאמת המושכר	
	5. היעדר זכות של הנתבעים להמשיך להחזיק במקרקעין	
152	משהסתיימה תקופת ההרשאה	

6.	לא סביר שתינתן לשוכר דירה, רשות להתגורר בדירה לצמיתות, ללא תשלום וללא חישוב שווי השיפוץ אל מול דמי השכירות המוסכמים ביחס לתקופה המקזזת את אותו שיפוץ	153
7.	אין בהפקדת דמי שכירות בשיעור שלא הוסכם עליו כדי ליתן לנתבע זכות להמשיך במגוריו במושכר	154
8.	יש לשקול את מצבם של המקרקעין הכפופים ואת האינטרס של בעליהם לשם ביטולה של זיקת הנאה שהיא בגדר זכות קניינית מכוח החוק שאף נרשמה כדין	156
9.	סעיף 2 לחוק השכירות והשאלה חל גם על שכירות של זכויות	158
161	פרק ג': פרטים שלא נקבעו בהסכם (סעיף 3 לחוק)	
161	1. כללי	
	2. זכותה של המחזיקה - נכס להשבת כספים ששולמו על ידה בגין היטלים מהחוכרת לדורות	169
171	פרק ד': תום-לב (סעיף 4 לחוק)	
171	1. הדין	
171	2. חובת הגילוי	
172	3. הפרת חובת תום-הלב	
	4. החוזה כירסם בזכויות החוכרים בכל הנוגע לזכותם לשכן אחרים בדירה - הערעור התקבל	173
	5. חובתו של משכיר לנהוג בתום-לב תוך גילוי כל העובדות הרלוונטיות הקשורות בהסכם השכירות הנרקם בין הצדדים	175
	6. חוזה השכרת רכב - המשיבות הפרו, הפרה בוטה, את החוזה, שאת תנאיו כפו על הלקוח, הנזקק לשירותן - הערעור התקבל	177

	7. האם ראוי להשית פיצויים על רשות מנהלית שפעלה בחוסר הגינות ותום-לב?
180	
	8. האם הסכם שכירות כולל התחייבות לביטוח לרבות ביטוח כל נזק שיגרם באשמו של השוכר
182	
185	פרק ה': חיובי המשכיר
185	1. כללי
186	2. המסירה, מועדה ומקומה (סעיף 5 לחוק)
187	3. אי-התאמה (סעיף 6 לחוק)
187	3.1 כללי
	3.2 המבקשת הציגה מצג שווא בפני המשיב בנוגע למגרש החניה - הבקשה התקבלה בחלקה
189	3.3 אם ידע שוכר נכס, בעת כריתת החוזה, על דבר קיומה של אי-התאמה בין הנכס, שנמסר לו מהמשכיר, לבין הדברים שסוכמו בין הצדדים, אין הוא יכול להסתמך על אי-ההתאמה - הערעור נדחה
191	3.4 התובע ידע על הבניה הלא חוקית, והוא בחר שלא לבטל את החוזה - אחריות תיקונים בתקופת השכירות - התביעה התקבלה בחלקה
194	3.5 ביטול הסכם שכירות מרפאה, באופן חד-צדדי, בגלל דליפת נפט מדירה שכנה, שאינה בבעלות המשכיר - התביעה נדחתה, התביעה שכנגד התקבלה בחלקה
195	3.6 לנתבעות לא היתה עילה לבטל את חוזה השכירות - התביעה התקבלה בחלקה, התביעה שכנגד נדחתה
196	

3.7	זכאותו של שוכר לביטול חוזה במקרה שבעל נכס מתרשל בחובתו לנקוט אמצעים סבירים כדי למנוע פגיעה בהתאמת המושכר	198
3.8	אי-התאמת הנכס למה שהוסכם בין הצדדים	200
3.9	בידי השוכר, להפחית מדמי השכירות סכום בגובה היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הליקוי	202
3.10	על המשכיר לגלות לשוכר על פגמים במושכר	203
3.11	על-מנת להחיל את חובת התיקון על הנתבע מכוח החוק נדרשים תנאים מצטברים	204
3.12	אי-התאמה לחוזה השכירות וחוסר תום-לב - התביעה התקבלה	205
3.13	ביטול חוזה שכירות עקב אי-התאמת המושכר - הערעור התקבל בחלקו	207
3.14	הפרת הסכם שכירות - אי-תשלום דמי שכירות - התביעה התקבלה בחלקה	209
3.15	חוסר תום-לב - הפרת חובת הגילוי בחוזה שכירות - התביעות התקבלו בחלקן	210
3.16	אי-התקיימות פטור מחובת תשלום בטענת שימוש במושכר למטרה שלשמו הושכר	211
3.17	האם זכאי שוכר שידע אודות ליקויים בנכס עוד לפני כריתת הסכם השכירות, לטעון על "אי-התאמה" של המושכר	212
3.18	המבקשים טענו, כי שטח המושכר שקיבלו לידיהם היה בפועל קטן בהרבה מהמוסכם בחוזה - הערעור נדחה	214
3.19	ניתן לבטל זיכרון דברים כאשר לא היה גילוי של הבעייתיות בהעברת זכות השכירות	215

	3.20 ישנה חובה לנהוג בתום-לב ובדרך מקובלת, גם על-מנת
215	לאכוף זכויות בחוזה השכירות
216	4. חובת תיקון המושכר (סעיף 7 לחוק)
216	4.1 כללי
	4.2 אובדן דמי השכירות שהיו עתידים להתקבל עבור תקופת
	העיכוב, כפי שנקבע בחוזה השכירות, הוא נזק ישיר שנגרם
222	כתוצאה מסתברת מן ההפרה - הערעור והערעור שכנגד נדחו
	4.3 האם מוטלת על בעל נכס אחריות עצמאית לבדיקת
224	תקינות הנכס המושכר באופן יזום
225	4.4 אחריות לליקויים ופגם במושכר - התביעה נדחתה
	4.5 הנתבע גרס לפינוי המושכר, לאחר שריתך את דלת
227	המושכר ופעל בביריונות כלפי התובעים - התביעה התקבלה
	4.6 המשכיר חייב תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך
	מאת השוכר לתקן במושכר כל דבר השולל או מגביל הגבלה
229	של ממש את השימוש במושכר
	4.7 הנתבעת הפרה הפרה יסודית את הסכם השכירות, בכך
	שלא שילמה דמי שכירות - התביעה התקבלה בחלקה,
231	התביעה שכנגד נדחתה
	4.8 אחריות לשריפה שפרצה בשל דוד מים תקול - התביעה
233	התקבלה בחלקה
	4.9 יש להעניק הזדמנות למשכיר לתקן תוך זמן סביר ליקוי,
234	לאחר שקיבל הודעה מהשוכר על פגם בנכס
	4.10 הזכות העקרונית לטעון להפחתת דמי השכירות או
235	לביטול ההסכם

4.11	על מבקשים להודיע זמן סביר מראש למשכיר בכתב שבכוונתם לתקן את נזקייהם ובכך לאפשר למשכיר לבחון את סבירות היקף התיקון ועלותו	236
4.12	אין חובה על הנתבעת כשוכרת לשאת בעלויות של תיקונים שהינם תוצאה של בלאי משימוש רגיל וסביר או תיקונים יסודיים במושכר	238
4.13	קיומה של הצהרה בדבר תקינות המושכר, אינה שוללת את החובה המוטלת על המשכיר לבצע תיקונים במושכר	240
4.14	לא היתה במושכר ליקוי ברמה כזו המצדיקה הפחתה בדמי השכירות	241
4.15	השוכר רשאי להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם, מקום בו נמנע המשכיר לקיים את חובתו לתקן פגם במושכר	243
4.16	האם נזקי צנרת הינם בגדר נזקים שהחובה לתקנם מוטלת על המשכיר	244
5.	העלמה של אי-התאמה או פגם (סעיף 8 לחוק)	246
6.	תרופות בשל אי-תיקון (סעיף 9 לחוק)	250
6.1	כללי	250
6.2	תום-לב בתביעת הנזק והערכת הפיצויים	254
6.3	פיצוי בגין נזק ממוני לרכוש	255
6.4	תביעה בגין אובדן רווחים	257
6.5	קיצוז חוב ארנונה	257
6.6	טענת קיצוז וסעיף 9 לחוק השכירות והשאילה	257
6.7	אי-תשלום דמי שכירות ויישום סעיף 9 לחוק השכירות והשאילה	259

6.8	חוזה השכירות בוטל בשל טענת הפרה, בטרם הזמן שנקבע בחוזה השכירות - ערעור החברה נדחה, ערעור שופרסל התקבל בחלקו	260
6.9	המבקשים לא חיברו את הנכס למערכת הביוב העירונית כנדרש, ובכך הפרו את התחייבותם החוזית - הערעור נדחה	263
6.10	זכאותו של שוכר להפחית את דמי השכירות בהתאם לשיעור פחיתת שווי השכירות מחמת הפגם במושכר	265
6.11	אי-התאמה ופגמים במושכר - טענת קיזוז - התביעה התקבלה בחלקה	266
6.12	החויב לשלם דמי שכירות הוא חויב עצמאי ואין לקשור אותו לטענת הליקויים בדירה	268
6.13	אי-תשלום דמי השכירות משך תקופה של למעלה משנתיים מהווה הפרה בוטה ויסודית של הסכם השכירות, המקנה לתובע את הזכות לבטל את ההסכם ולעתור לפינוי של הנתבע מהנכס	271
6.14	ישנה חובת הוכחה לתרופות להן זכאי מבקש מכוח סעיף 9 לחוק השכירות והשאילה גם במצב בו אי-ההתאמה במושכר או פגם בו ידועים בעת כריתת החוזה	273
6.15	יש חובה על השוכר לשלם דמי שכירות גם כאשר קיים ליקוי במושכר	274
6.16	השימוש במושכר לא עלה לכדי הפרת הסכם שכירות	276
6.17	המשיבים לא היו זכאים לאכוף את הסכמי השכירות תוך שינוי תנאיהם בדרך של הפחתת דמי השכירות - הערעור התקבל	278

280	6.18 הפרת הסכם שכירות - נטישת המושכר ואי-תשלום דמי שכירות - הערעור נדחה
282	6.19 הפרת הסכם שכירות - חוסר תום-לב - הפרשי דמי שכירות, אשר הופחתו באופן חד-צדדי - התביעות התקבלו בחלקן
285	6.20 לשוכר אין אפשרות לדרוש הוצאות בסכום מופרז ובלתי-סביר ולקזז כנגדן את דמי השכירות לתקופה של שנה שלמה
286	6.21 יש להמתין זמן סביר על-מנת לאפשר לנתבע לתקן את הליקוי במושכר
288	6.22 זכאות להפחתת דמי שכירות עקב אי הנאה מהמושכר כתוצאה מליקויים שהמשכירה אחראית לתיקונם
289	6.23 ביטול החוזה מבלי לתת ארכה לביצוע תיקונים אינה כדין ויש בה משום הפרת הסכם שכירות
290	6.24 גם בהיעדר נהלים כתובים על חברת עמידר מוטלת החובה לבחון, בכל מקרה לגופו, אם דרישת הפינוי מוצדקת וסבירה לאור הנורמות החלות עליה כגוף ציבורי המופקד על הדיור הציבורי
292	7. פגם שאין לדרוש תיקונו (סעיף 10 לחוק)
292	7.1 כללי
292	7.2 הפרה יסודית של הסכם השכירות - הטעיה - התביעה התקבלה
295	7.3 בעקבות שריפת המושכר, הושמד המושכר ונשמט הבסיס לקיומו של הסכם השכירות - התביעה נדחתה

	7.4 השוכר ידע או יכול היה לדעת על קיומה של מערכת החשמל הפגומה ואין עסקינן בליקוי או פגם, שעל המשכיר חלה חובה לתיקונו - התביעה נדחתה, התביעה שכנגד התקבלה בחלקה	297
	7.5 פגם אשר לא יהווה עילה לתיקון	298
	8. שימוש ללא הפרעה (סעיף 11 לחוק)	299
	8.1 כללי	299
	8.2 השוכרת ביקשה צו מניעה שיורה למשיבים להימנע מלבצע עבודות בניה - התובענה נדחתה	301
	8.3 הפרת הסכם חכירה ארוך טווח - הפקעה - התביעה התקבלה בחלקה	303
	8.4 פינוי מושכר, בשל הפרת הסכם השכירות - התביעה נדחתה	304
	8.5 הפרות נטענות של הסכם שכירות, על-ידי בעל הנכס, בשל אי-התקנת מזגן במושכר והטרדות מצד בעל הנכס - התביעה נדחתה, התביעה שכנגד התקבלה בחלקה	306
	8.6 לתובעת לא היתה זכות חוזית במערכת היחסים בינה ובין הנתבעת, המחייבת את הנתבעת, לאפשר לה מעבר לקניון, ולפיכך הקמת קיר הזכוכית, לא פגעה בזכות חוזית של התובעת - התביעה נדחתה	307
	8.7 הזכות לבחינת תקינות, או לקבלת אישור תקינות כדין, של מערכות כיבוי וגילוי האש של הבניין, אשר יש להן השלכה על הפעילות במושכר - הבקשה התקבלה	310

- 8.8 התובע, עשה דין לעצמו, וניסה לגרום לנתבעים לקיים את ההסכם או לגרום לפינויים מבלי שטרם למצות זכויותיו הנטענות, באמצעים החוקיים שעמדו לרשותו - התביעה התקבלה בחלקה 311
- 8.9 מניעה של המבקשת היו כספיים, כלכליים גרידא ולא בשל הפרת הסכם השכירות על-ידי המשיבה - הבקשה נדחתה 313
- 8.10 חשיפתם של שוכרים לפעולות הוצאה-לפועל מבלי שהם חייבים כספים באותם תיקי הוצאה לפועל, היא בגדר הפרה יסודית של הסכם השכירות - התביעה התקבלה בחלקה 315
- 8.11 ניתוק המושכר מאספקת מים וחשמל נעשה בטרם בוטל חוזה השכירות, ובעוד הנתבע מתגורר במושכר - חוסר תום-לב - התביעה התקבלה בחלקה 316
- 8.12 בעצם הבניה, כפי שבוצעה על-ידי הנתבעים, הפרו הנתבעים את הוראות הסכם השכירות הפרה יסודית - התביעה והתביעה שכנגד התקבלו בחלקן 318
- 8.13 הנתבע הפר את חוזה השכירות, בכך שפינה את המושכר כעבור שלושה וחצי חודשים וכן בכך שפינה את המושכר כאשר זה במצב לא תקין, בניגוד לקבוע בהסכם השכירות - התביעה התקבלה 319
- 8.14 זכות להיכנס למושכר ולבצע בו עבודות אינה מקנה זכות למשכיר לתפוס חזקה בחלק מסויים מן המושכר ולהפיק ממנו רווחים 321

פרק ו': חיובי השוכר

- 323
1. חובת קבלת המושכר (סעיף 12 לחוק) 323

323	2. דמי השכירות (סעיף 13 לחוק)
323	2.1 כללי
	2.2 בהחזיקה בשטח האמור ובעשותה שימוש בו, בידיעת מינהל מקרקעי ישראל והרשות ובהסכמתם, הפכה המערערת קרוב לוודאי לשוכרת של השטח והחובה לשלם דמי שימוש חלה עליה בכל מקרה - הערעור נדחה
326	2.3 באין תשלום דמי שכירות ראויים יש בכך עילה לפינוי מדירה
328	2.4 בין אם הנתבע היה שוכר/דייר מוגן בנכס ו/או בין אם שוכר רגיל, די באי-תשלום דמי השכירות למשך תקופה ארוכה, בכדי להורות על-פינויו מהנכס
330	2.5 פינוי מושכר בשל חוב דמי שכירות - התביעה התקבלה
332	2.6 הפרה יסודית של חוזה שכירות - הנתבע הודה, כי הוא אינו משלם לתובע דמי שכירות, בשעה שהוא מחזיק בחנות, לטענתו, מכוח חוזה שכירות תקף - התביעה התקבלה
334	2.7 הפרה יסודית של הסכם השכירות, בשל אי-תשלום ארנונה ודמי שכירות - התביעה התקבלה
335	2.8 הפרה יסודית של הסכם השכירות לאחר המחאת זכויות אל המשכיר - התביעה התקבלה
336	2.9 משאין הסכם חתום לתקופת ההארכה של החוזה, בית-המשפט קבע את דמי השכירות שהיו ראויים להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה - התביעה התקבלה בחלקה
339	2.10 אין אפשרות להישאר במושכר לכל תקופת השכירות, מבלי לשלם את דמי השכירות או את דמי הניהול המתחייבים מהסכם השכירות
340	

2.11	השוכר רשאי להפחית מדמי השכירות כסעד זמני במטרה ללחוץ על המשכיר לתקן את הפגמים אך לא להמנע מתשלום דמי שכירות גרידא	344
2.12	אי-תשלום דמי שכירות, מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות	346
2.13	תשלום דמי שכירות ושימוש במושכר	346
2.14	במקרה בו לא הוסכם על שיעור דמי שכירות או על דרך קביעתם, ישולמו דמי שכירות שהיו ראויים להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה	348
3.	מועד התשלום ומקומו (סעיף 14 לחוק)	350
3.1	כללי	350
3.2	סעיף 14 והסמכות המקומית	350
3.3	תשלום דמי השכירות במשרד המשכיר על-פי דרישת המשכיר בנסיבות המקרה אינה להפרי	352
3.4	דמי השכירות ישולמו, באחת הדרכים המקובלות, במקום עסקו של המשכיר, ובאין לו מקום עסק - במקום מגוריו	353
3.5	גורם יעיל להתקשרות בהסכם שכירות ושאינה-דמי תיווך	355
3.6	האם רשאי משכיר נכס לדרוש מאת השוכר את ביצוע תשלום השכירות באופן דווקני כלשון דרישת החוק	357
4.	פטור מחובת התשלום (סעיף 15 לחוק)	359
4.1	כללי	359
4.2	פטור מתשלום וסיכול חוזה השכירות	360
4.3	אובדן חלקי מחמת שריפת המושכר	373

4.4	המשכיר הוא האחראי לכך שהשוכר יוכל להשתמש במושכר, וחלה עליו חובה מוגברת לצפות אירועים העלולים לסכל את חוזה השכירות וליידע את השוכר אודותיהם	374
4.5	המבקש סירב לשלם את דמי העגינה, בטענה שנמנע ממנו לצאת מן הנמל - הערעור נדחה	377
4.6	טובת ההנאה שצמחה לבעל החלקה מאובדן המושכר, היא על-פי זכות שבדין והיא אינה באה לו מן הדייר המוגן - הערעור נדחה	378
4.7	זכותו של שוכר לביטול חוזה מחמת נסיבות הקשורות במושכר	380
4.8	המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר, לבטל את החוזה זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן כי הוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות	381
4.9	יש לפנות לדיני השכירות הכלליים כדי לענות על שאלת הימנעות תשלום דמי שכירות כל זמן שלא ניתן להשתמש במושכר	383
4.10	מששוכר ממשיך להחזיק במקום מבלי לשלם את דמי השכירות, מפר הוא את חוזה השכירות ואת חובתו לפי חוק השכירות והשאיילה	384
4.11	היעדר אפשרות לעשות שימוש בנכס אותו חכרו התובעים - התביעה נדחתה	386
5.	שימוש במושכר (סעיף 16 לחוק)	388
5.1	כללי	388

389	5.2 "חכירה לדורות", ובמיוחד לתקופה כה ממושכת { 999 + 999 שנים}, קרובה במהותה לבעלות יותר מאשר לשכירות ותכונות אלה מוענקות לה בדרך-כלל בהתחייבויות חוזיות - הערעור התקבל
391	5.3 עילת עשיית עושר ולא במשפט מקנה לבעלת הקרקע זכות לדמי שימוש ראויים עבור הקרקע שבבעלותה
393	6. בדיקת המושכר ותיקונו בידי המשכיר (סעיף 17 לחוק)
395	פרק ז': תקופת השכירות
395	1. תחילת השכירות (סעיף 18 לחוק) וסיומה (סעיף 19 לחוק)
395	1.1 הדין
395	1.2 סעיף 18 לחוק - כללי
396	1.3 סעיף 19 לחוק - כללי
397	1.4 הארכת זכות חכירה שהסתיימה { שטח חניה } - הערעור התקבל
400	1.5 לאחר סיומו של חוזה החכירה הראשון, הסכימו המבקשים והמינהל, בהתנהגותם, על המשך היחס המשפטי שהיה קיים ביניהם קודם לכן, תוך שהמבקשים נותרו במעמד של חוכר לדורות - הערעור נדחה
401	1.6 המבקש הפר את ההסכם, הפרה יסודית. הפרה זו, הקימה למשיבה זכות לביטול ההסכם - הבקשה נדחתה
403	1.7 אם השכירות המשיכה להתקיים לאחר תום התקופה שהוסכם עליה מבלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על-ידי מתן הודעה לצד השני - הערעור התקבל בחלקו

	1.8 למבקשת לא ניתנה זכות שכירות בכתב - סילוק יד מדירה
404	- הבקשה נדחתה
	1.9 סילוק יד של דיירים מדירה של עמידר ופרשנות החוזה
406	שבין הדיירים לעמידר - הערעור התקבל
	1.10 הנורמה של מתן הודעה מוקדמת ובזמן סביר, על ביטול
409	חוזה שכירות בפרט וכל חוזה בכלל - הערעורים נדחו
	1.11 היתה בידי המערערים זכות לשכירות חודשית בלתי-
	מוגבלת בזמן, אשר ניתנת לביטול בכל עת על-ידי מתן הודעה
410	לצד השני - הערעור נדחה
	1.12 זכותה של חוכרת לדורות לפיצויי הפקעה גם במקרה של
412	אי-הארכת תקופת החכירה
	1.13 חובתה של שוכרת לפינוי נכס מקרקעין במקרה של
414	שכירות שלא נקצב המועד לסיומה
	1.14 זכאותה של בעלת נכס לדרוש את פינוי הנכס כאשר חוזה
415	השכירות לגבי המושכר הסתיים, ללא שהוארך
	1.15 האם יכול שוכר להסתמך על הסדרים בעל-פה במקרה
417	של מחלוקת על מועד פינוי הנכס
	1.16 האם זכאית דיירת להמשיך ולהתגורר בדיוור ציבורי עת
418	יש בחזקתה דירה נוספת
	1.17 האם זכאית חוכרת להירשם כחוכרת לדורות של שטח
	חנייה, הגם שתקופת החכירה, על-פי שטר החכירה, נסתיימה
419	זה מכבר.
	1.18 האם שכירות שמוארכת ללא הסכם כתוב מאיינת את
421	זכותו של המשכיר לקבלת פיצוי מוסכם על-פי החוזה

	1.19 זכותה של משכנת בדיור ציבורי להודיע לשוכר על סיום
422	תקופת השכירות במקרה של שכירות בלתי קצובה
423	1.20 תחולתו של סעיף 19 לחוק
425	1.21 דמי שכירות ראויים
	1.22 כל צד רשאי להודיע לצד השני על סיום תקופת השכירות
427	ואף לקבוע את המועד לסיומה של תקופה זו
	1.23 אין מקום לסיום תקופת השכירות של שוכר שלגביו
	קיימות בעיות בריאותיות ו/או התנהגותיות מבלי למצוא
430	מקום חלופי מתאים לשוכר
	1.24 למרות שחלפה תקופת השכירות המוסכמת בין המינהל
431	לבין הסוכנות, ממשיכה תקופת השכירות
432	1.25 הסכם שכירות מקנה זכות במושכר שלא לצמיתות
	1.26 קבלת חזקה במושכר ללא תשלום דמי שכירות בגינו,
	בכפוף להתחייבות לשכור את הנכס לתקופה מסויימת - הפרת
433	חוזה שכירות - התביעה התקבלה בחלקה
435	1.27 פיצוי בעקבות אי פינוי המושכר
	1.28 סיום חוזה שכירות עם נכה לאחר שמטרת השכירות
436	חדלה מלהתקיים - הערעור נדחה
	1.29 דמי השימוש הראויים ביחס לתקופה שעד לפינוי
438	המושכר - הערעור נדחה, הערעור שכנגד התקבל בחלקו
	1.30 הפרה של הסכם שכירות, בשל שימוש בקרקע ללא היתר
441	הערעור נדחה
	1.31 קביעת דמי שימוש או שכירות הראויים למפרק הזמני
443	שמונה, לפירוק החברה

- 1.32 לא הוכח, כי הנתבע מחזיק בנכס מכוחה של הסכמה
444 תקפה בין הצדדים - התביעה התקבלה
- 1.33 דמי שימוש ראויים למשך התקופה שבה שהו הנתבעים
445 בנכס לאחר שנדרשו לפנותו - התביעה התקבלה
- 1.34 "הסכם משבצת" אשר נקבעה בו תקופת שכירות קצובה,
להבדיל מ"הסכם משבצת" מסוג חכירה לדורות - התביעה
447 נדחתה
- 1.35 תובענה כספית לתשלום חוב דמי שכירות ולסילוק יד
450 מדירת מגורים של עמידר - התביעה התקבלה בחלקה
- 1.36 בין אם הנתבע היה שוכר דייר מוגן בנכס או בין אם
שוכר רגיל, די באי-תשלום דמי השכירות למשך תקופה
ארוכה, בכדי להורות על-פינויו מהנכס - עילת הנטישה היא
451 עילת פינוי - התביעה התקבלה
- 1.37 תביעה לפינוי מושכר כשברקע מתנהל הליך גירושין -
452 התביעה התקבלה
- 1.38 לא ניתן לקבל טענה על-פיה, אדם שנכנס לנכס מכוח
הרשאה של פלוני, ורק מכוח אותה הרשאה, יעלה לאחר מכן
טענה שאותו פלוני מכוחו נכנס לנכס, אינו בעל זכויות בנכס
454 ולכן הוא רשאי להישאר בו - הבקשה נדחתה
- 1.39 בקשה לביטול פסק-דין, בתביעה לפינוי מושכר - הבקשה
455 נדחתה
- 1.40 בקשה לפינוי מושכר - הנתבעים פלשו אל נכס בבעלות
456 ההקדש שהושכר לאדם אחר - התביעה התקבלה

- 1.41 לא הוסכם בין הצדדים על תקופת שכירות מוגדרת, כי אם מתחדשת מדי חודש בחודשו, ועל-כן רשאית היתה הנתבעת לסיים את השכירות על-ידי מתן הודעה לתובע -
457 התביעה נדחתה
- 1.42 מאחר שהתובעת השכירה את הנכס לאחר, היא הכירה בכך שהנכס אינו מצוי עוד בחזקתו של הנתבע - הבקשה
459 התקבלה בחלקה
- 1.43 משבאה השליחות לקצה, לא היה השלוח רשאי להתחייב בשמו או במקומו של השולח לעניין השכרת הנכסים - הבקשה
460 התקבלה
- 1.44 היעדר הסכמה בין משכיר לבין שוכר, אפילו מדובר בשכירות ארוכת טווח, אינה מעידה על חוסר תום-לב מצדם של מי מהצדדים - התביעה התקבלה בחלקה, התביעה שכנגד
462 נדחתה
- 1.45 לאחר שהסתיים חוזה שכירות בכתב ניתן לסיים את חוזה השכירות שבעל-פה בכל עת, על-ידי מתן הודעה -
463 הבקשה התקבלה
- 1.46 הפרת הסכם שכירות שנקבע בהודעות בטלפון - התביעה
465 התקבלה
- 1.47 הפרת הסכם שכירות - הנתבע חזר בו, מממוש האופציה הכלולה בהסכם השכירות - התביעה התקבלה
466
- 1.48 פינוי נתבע, שהיה בעבר במעמד של "בר רשות" בשטח ציבורי - התביעה התקבלה
468
- 1.49 תביעה לסילוק יד, לאחר סיום הסכם הרשאה, על-פיו הורשו הנתבעים להתגורר בדירה בקיבוץ - התביעה התקבלה
469

	1.50 הנתבעים הפרו את חובותיהם כשוכרים, הפרה יסודית,
470	באי-תשלום שכר הדירה במועד - התביעה התקבלה
	1.51 דמי שימוש ראויים בגין שימוש שנעשה בנכס, לאחר
471	שהסתיים הסכם השכירות - התביעה התקבלה
	1.52 משמעות זכות האופציה - הסכם השכירות הוארך
473	בהתאם להתנהגות הצדדים - התביעה נדחתה
	1.53 סילוק יד - הנתבע עזב את הדירה ואפשר לאחרים
476	להתגורר, בניגוד להסכם השכירות - התביעה התקבלה
	1.54 זכות העותרת להמשיך להחזיק בדירה בדמי שכירות,
477	במסגרת דיור ציבורי - התביעה התקבלה בחלקה
	1.55 למשכיר הזכות להודיע לשוכרת על סיום השכירות תוך
478	זמן סביר
480	1.56 זכות לסילוק במקרקעין
481	1.57 זכאות להמשיך ולהחזיק במקרקעין או לאו
	1.58 המשך השכירות במסגרת מגבלות הפעלת שיקול-הדעת
484	המינהלי
	1.59 האם הסכם שכירות בו נקבע כי השכירות מתחדשת ללא
	הגבלה יש בו כדי ללמד על קביעה פוזיטיבית בדבר שכירות
486	לתקופה בלתי-מוגבלת
	1.60 חובת הבעלים להביא את החוזה לידי סיום בהודעה
487	שתינתן למחזיק זמן סביר מראש
489	1.61 פרשנותו של סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה
	1.62 יש צורך בראיה או תמיכה לטענותיו בדבר הסכמה בעל-
492	פה להארכת תקופת השכירות

1.63	אין מקום לעשות שימוש בדוקטרינת הרמת מסך
	בהסכם שכירות כאשר החברה היא זו שהתקשרה עם
493	התובעת בהסכם השכירות
495	2. החזרת המושכר (סעיף 20 לחוק)
495	2.1 כללי
	2.2 הסעד הראוי למשיבים, בשל שוכרת שלא פינתה את הנכס
497	בזמן - הערעור נדחה
	2.3 זכאותו של בנק לרישום משכון על זכות חכירה
499	במקרקעין לטובת הבטחת פירעון הלוואה
	2.4 ההלכה לפיה ניתן לראות חכירה לדורות, כמעט כמו
	בעלות, יוחדה לחכירת נכסים עירוניים מרשויות ציבוריות
499	ולא לחכירת נכסים מבעלים פרטיים - הבקשה נדחתה
	2.5 פינוי מושכר - הסכם השכירות 'פקע' עם תום תקופת
501	האופציה המקסימאלית - התביעה התקבלה
	2.6 השכירות נמשכה עד המועד שבו נתפנו מן הנכס הפסולת
	והצמיגים שנותרו במגרש, לאחר שהשוכרת הפסיקה את
503	פעילותה במקום - הערעור התקבל
505	פרק ח': הוראות שונות
505	1. העברת המושכר (סעיף 21 לחוק)
505	1.1 כללי
506	1.2 מימוש משכנתא והשוכר
	1.3 המבקש לא הודיע למשיבות שהבעלות בנכס עברה מהוריו
	המנוחים אליו, ולא הודיע להן, לאן עליהן לשלוח או להפקיד
507	את דמי השכירות - הבקשה נדחתה

	1.4 היקף הפיצוי שנפסק בגין השכרת נכס בשטח שלא קיבל
508	היתר לשימוש חורג - הערעור נדחה
510	1.5 העברת זכויות במושכר
	1.6 העלאת הטענה לפיה אין יריבות בין המשכיר לשוכרת,
	כשברקע עומד הסכם שנועד להבטיח מסירה של הנכס לקונה
	במצב בו השוכרת פינתה אותו, מנוגדת לעיקרון תום-הלב,
512	החל גם על חיובים וזכויות הנובעים מחוזה
513	1.7 ביטול הסכם שכירות שלא כדין
	1.8 רוכש הזכויות יבוא במקומו של המשכיר בכל הנוגע
	להסכם השכירות, דהיינו להסכמות החוזיות הנוגעות
514	לשכירות
	1.9 עילה לפינוי הנתבע מהמושכר בשל אי-תשלום דמי
515	השכירות
	1.10 המשכנתאות שנרשמו לטובת הבנק, היו עדיפות על
516	זכויות החזקה והשכירות של המבקשות - התובענה נדחתה
	1.11 משהעביר המשכיר את זכויותיו במושכר לאדם אחר
	יבוא רוכש הזכויות במקומו של המשכיר בכל הנוגע לחוזה
518	השכירות
	1.12 כל עוד לא נתן המשכיר הודעה לשוכר על העברת
	זכויותיו לאחר או לא נודע לשוכר ממקור אחר על העברת
	הזכויות, מופטר הוא מתשלום דמי שכירות ומקיום שאר
521	חיוביו כלפי המשכיר

1.13	כאשר המשכיר ו/או התובעת לא הפעילו את ההסדר
	החוזי על-פי סעיף 2(ג) לחוזה השכירות והשאילה השכירות
522	נותרת גם לאחר חילופי בעלי הזכויות במושכר
523	1.14 פיצוי כתוצאה מפגיעה ברכוש השכירות
	1.15 זכותו של משכיר להעביר לאחר את זכויותיו במושכר
	עשה כן, יבוא רוכש הזכויות במקומו של המשכיר בכל הנוגע
525	לחוזה השכירות
	1.16 האם די בחשש בעלמא כדי להקים עילה לעיכוב ביצועו
528	של פסק-דין כספי
529	2. העברת השכירות (סעיף 22 לחוק)
529	2.1 כללי
	2.2 זכויות של "בני רשות" בבניין הנמצא במשק חקלאי, ללא
	התייחסות לסעיף 22 לחוק השכירות והשאילה - הערעור
530	התקבל בחלקו
	2.3 על-אף שמדובר ברשות שלטונית, אין המינהל רשאי
	לשנות באופן חד-צדדי את ההסדר של הגדלת דמי החכירה
534	ולמעמיד תחתיו הסדר של דמי היתר - הערעור התקבל
	2.4 על המינהל חלות, לא רק הנורמות של המשפט הפרטי, של
	חוק השכירות והשאילה ופרשנותו של החוזה הפרטי, אלא
	פרשות עליו גם יריעת הנורמות המיוחדות של המשפט
	הציבורי, תוך התאמתן למערכת היחסים החוזים הוולנטריים
535	- הערעור התקבל
	2.5 השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק
537	ולשתמש במושכר אלא בהסכמת המשכיר

	2.6 האם רשאית שוכרת להשכיר נכס בשכירות משנה מבלי
538	צורך לקבל את הסכמת המשכירה מראש
	2.7 האם זכאי שוכר נכס להשכירו בשכירות משנה במקרה
539	שלא הוטלה על זכותו הגבלה בהסכם השכירות
	2.8 האם חכירה לדורות ללא תמורה נחשבת לשאילה המקנה
541	לבעל הקרקע את זכות ביטול החכירה
	2.9 האם יש לראות בהתנגדותו של משכיר להשכרת חלק
	מנכס בשכירות משנה כהתנגדות "מטעמים בלתי-סבירים",
	המקנה ל"שוכר" את הזכות לקיים את העסקה בלי הסכמתו
543	של ה"משכיר"
	2.10 האם זכאי שוכר להעביר את המושכר לצד ג' במקרה
544	שקיים תנאי בהסכם השכירות האוסר באופן מפורש על כך
	2.11 כל עוד לא הפר שוכר המשנה חיוביו החוזיים, ולא קיבל
	יותר ממה שהיה זכאי השוכר הראשי להעביר לו באותו שלב
	בו נחתם ההסכם לשכירות משנה שלא כלל תנאי מפסיק -
	קנה הוא כלפי בעל הדירה זכות להוסיף ולהחזיק במושכר עד
545	תום תקופת השכירות
548	2.12 מות השוכרת לא מסכל את קיום החוזה
	2.13 הוראות חוק השכירות והשאילה, וחובת תום-הלב
	מחייבות את המשכיר לאפשר לשוכרים לסיים את ההסכם
550	טרם המועד, תוך איתור שוכר חלופי
	2.14 שוכר חלופי לנכסים מסחריים - שכירות משנה - התביעה
552	נדחתה
	2.15 סילוק יד - הסכם שכירות משנה כפוף להסכם השכירות
554	הראשי - הערעור התקבל

2.16	התנגדות גורפת להעברת המושכר כמוה כהצבת תנאים בלתי-סבירים להעברת המושכר מקנים לשוכר את הזכות לבצע את ההעברה ללא הסכמת המשכיר	557
2.17	במקרה שבו הסכם שכירות במקרקעין אוסר על השוכר להעביר את המושכר לאחר, על השוכר לפנות בבקשה לבית-המשפט ובית-המשפט רשאי להתיר את ההעברה אם ההתנגדות של השוכר אינה מטעמים סבירים	560
2.18	איסור העברת מושכר במקרקעין ללא הסכמת המשכיר וההגבלות לעניין זה	561
3.	תרופות כלליות בשל הפרת חוזה (סעיף 23 לחוק)	563
4.	תחולת חוק השומרים, התשכ"ז-1967 (סעיף 24 לחוק)	564
4.1	כללי	564
4.2	המטרה של שמירת הנכס על-ידי המשיבים היתה טפלה לשכירות, שהיתה המטרה העיקרית לשמה התקשרו הצדדים - הבקשה נדחתה	564
4.3	היקף האחריות הרובץ על השוכרת	566
4.4	השוכר אינו חייב לבצע את חיובו לשלם את דמי השכירות לאחר הגניבה, היות והמשכיר לא הראה כל נכונות או מסוגלות לבצע את חובתו להעמיד משאית חלופית לשוכר - הערעור נדחה	567
4.5	שימוש רגיל במושכר אשר לא עולה בגדר חבות או אחריות לנזק הנטען	569
4.6	כאשר נזק אירע עקב רשלנות השוכר יש מקום לחייבו גם בעילה חוזית של הפרת חובתו כלפי המשכיר כשומר שכר	571
4.7	האם פטור שוכר מאחריות לנזק שלא נגרם ברשלנותו	573

575	5. קיזוז (סעיף 25 לחוק)
575	5.1 כללי
576	5.2 קיזוז בתביעת פינוי
	5.3 קיזוז כטענת הגנה בסדר דין מיוחד לפי פרק טז לתקנות
576	סדר הדין האזרחי
578	5.4 קיזוז הוצאות תיקון
	5.5 יש בכוחו של שוכר לקזז הוצאות, שהוציא הוא בתיקונו
	של פגם במושכר, או להפחית משיעורם של דמי-השכירות
579	בנכס פגום
580	5.6 טענת קיזוז יש לפרט כדבעי כדרך שמפרטים כתב תביעה
	5.7 אם אין הסכם בתוקף, חלים תנאי ההסכמים הקודמים
	בין הצדדים - אי-התאמה של המושכר - קיזוז - התביעה
581	התקבלה
	5.8 שוכר אינו רשאי להתנער מתשלום דמי השכירות לתקופה
	ממושכת, בטענה כי הוא מקזז פיצויים בגין נזקים שהמשכיר
584	גרם לו
587	פרק ט': שאילה
587	1. מהות השאילה (סעיף 26 לחוק)
588	2. הסכם שאילה הוא עסקה במקרקעין אך אינו מחייב רישום
588	3. תחולת סעיפים (סעיף 27 לחוק)
589	4. שלילת תרופות (סעיף 28 לחוק)
589	5. סיום השאילה (סעיף 29 לחוק)
589	5.1 כללי

	5.2 אין פטור מתשלום בגין חודשי השכירות בהן התגורר אדם
590	במושכר משום ליקויים שלא הביאו אותו לפנות את המושכר
591	6. העברת השאילה (סעיף 30 לחוק)
591	6.1 כללי
	6.2 העסקה תוארה כעסקת שאילה, בעוד שתנאיה של
	העסקה אינם ממלאים {ואף סותרים} את יסודותיה
591	החיוניים של שאילה כמובנה בדין - הערעורים התקבלו
	6.3 על-מנת שהשאלת רכב לאדם אחר תיחשב כהשכרה,
593	נדרש, כי תינתן תמורה בגינה
	6.4 ככל שמסרב המשכיר לקליטת שוכר חלופי, מטעמים
	בלתי-סבירים, על השוכר לפנות לבית-המשפט על-מנת
594	שיכריע בעניין, ולא לעזוב את המושכר
595	6.5 "השאלת קבע" של מסמכים היסטוריים - הערעור נדחה
	6.6 ביטול רשות מגורים {שאילה} על-ידי הבעלים החדשים
597	של הנכס לאחר פטירת המוריש - הערעור התקבל
	6.7 האם הסכם הלוואה ללא ריבית הינו למעשה הסכם
599	שאילה
	6.8 היחסים שבין התובעת לנתבע יצאו מתחום השכירות,
601	ועברו לתחום השאילה, או הרישיון התביעה התקבלה בחלקה
	6.9 בחינת תנאי בחוזה אחיד וסיווגו כעסקת שאילה או
602	שכירות - הבקשה התקבלה בחלקה
	6.10 על הנתבעת להוכיח חזקה בנכס על-מנת לחלוק על
604	העברת השאילה
	6.11 האם זכאית שואלת בנכס לפיצויי השבחה מאת
604	המשאילה

606	6.12 בקשה למתן צו מניעה קבוע האוסר על שימוש בנכס הנטען כשטח פלישה
607	6.13 האם בעלים של מקרקעין, אשר תביעתו לסילוק ידו של פולש נדחתה מחמת התיישנות, זכאי לדמי שימוש ראויים בגין המשך שימושו של הפולש במקרקעין
609	פרק י': שימוש בלי החזקה (סעיף 31 לחוק)
609	1. כללי
610	2. השימוש במונחים שונים-זכות שימוש
611	3. דיני השאילה חלים גם על זכות שהוקנתה שלא בתמורה, להשתמש בנכס
611	4. הפטריארך או הפטריארכיה הינם בעלים של המנזר וכבעלים או אפילו כמחזיקים כדין במנזר, רשאים הם להכניס או לאסור את הכניסה ממי שליבם חפץ כראות עיניהם, בין מטעמים שבשרירות לב ובין מטעמים מוצדקים - התביעה התקבלה בחלקה
612	5. האם זכות שימוש למגורי נופש ביחידת דיור הינה זכות קניינית או חוזה צרכני
614	6. האם "הסכמה בעל-פה" למתן זכות שימוש זמנית ללא כוונה לרישומה הינה התחייבות חוזית או זכות לזיקת הנאה
615	7. האם זכות אישית של תושב לעשות שימוש בבית מקצועי מקנה לו זכות קניינית במקרקעין
617	8. במועד מתן רשות השימוש באותם מקרקעין חל הדין שהיה בתוקף באותה עת

	שער ד': תביעות בענייני שכירות בלתי-מוגנת-פינוי,
619	סילוק יד והפרת הסכם
619	פרק א': סמכות עניינית
619	1. כללי
	2. הזכויות אותן אמורים היו התובעים לקבל על-פי החוזה הן זכויות חוזיות של בר רשות, ועל-כן התביעה לא נגעה למקרקעין - הבקשה נדחתה
628	3. מעמדם של בני הזוג היה מעמד של שואלים או "ברי רשות", באשר קיבלו זכות להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות וללא תמורה - הערעור והערעור שכנגד נדחו
630	4. סמכותו של בית-משפט מחוזי לדון בתביעת בר רשות במקרקעין
632	5. סמכותו של בורר ליתן פסק-דין לפינוי מושכר
633	6. בקשה לעיכוב ביצוע פסק-דין לקיום צו מניעה קבוע נוכח קיומו של צו מניעה זמני
634	7. האם ראוי שבית-המשפט מחוזי יכריע בשאלה שנדונה בבית-משפט קמא כאשר הסעדים הנתבעים בשתייהן הינם סעדים שונים, אך השאלה העיקרית המהותית שבה נדרש בית-המשפט להכריע זהה
635	
	פרק ב': תביעה בסדר דין מקוצר - תקנה 202 לתקנות סדר הדין האזרחי
637	
	פרק ג': תביעה לפינוי מושכר (פרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי)
645	

645	1. הדין
646	2. תביעה לפינוי מושכר - תקנה 215 לתקנות
649	3. דרך ההגשה - תקנה 215ח לתקנות
649	4. עריכת כתבי טענות - תקנה 215ט לתקנות
650	5. המצאה - תקנה 215י לתקנות
650	6. קביעת מועד דיון - תקנה 215יא לתקנות
651	7. תחולת הוראות פרק ט"ז ואחרות - תקנה 215יב לתקנות
651	8. תביעה שכנגד והודעה לצד שלישי - תקנה 215יג לתקנות
653	פרק ד': מועד לפינוי - סעיף 6(ג1) לחוק ההוצאה לפועל
655	פרק ה': טענות-סף נגד תביעה בסדר דין מקוצר
663	פרק ו': עיכוב ביצוע פסק-דין של פינוי וסילוק יד
663	1. סדרי דין
663	1.1 צורתה של הבקשה והדיון בה
670	1.2 בקשה לעיכוב ביצוע
	2. סעד זמני בתקופת הערעור - ביטול תקנה 471 לתקסד"א
	(תיקון תשע"ג) והאם ההלכות ואמות-המידה הנוגעות למתן סעד
	זמני לתקופת הערעור, שחלו ערב תיקון התקנות, ממשיכות לחול
673	גם לאחריו?
675	3. עיון חוזר
676	4. שיהוי או איחור
680	5. עיכוב ביצוע פסק-דין של פינוי וסילוק יד
681	6. עיקרון היסוד על-פי תקנות סדר הדין האזרחי

682	7. הכללים לעיכוב ביצוע
683	8. סיכויי הערעור
686	9. אי-יכולת להשיב המצב לקדמותו
	10. הפסיקה הכירה בכך שמאזן הנוחות נוטה לעיתים קרובות לטובת בעל דין שמבקש שפינויו מדירת מגוריו יעוכב שכן מדובר בצעד קשה ובלתי-הפיך
697	11. אין לומר שפסק-דין המורה על-פינוי בעל דין מדירת מגוריו הוא פסק-דין שחלה עליו חזקת "עיכוב ביצוע אוטומטי"
700	
705	פרק ז': תביעות פינוי, סילוק יד והפרת הסכם
705	1. תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס
706	2. תביעה לסילוק יד - הפרת חוזה שכירות - ופיצוי מוסכם
	3. סילוק יד וחוב ערבים בתשלום חוב דמי השכירות וחובים אחרים
707	
708	4. תביעה לסילוק יד של שותף שנותר במושכר
709	5. סילוק יד והשכרת-משנה
709	6. סילוק יד - דמי שכירות ושכר ראוי
715	7. הפרת חוזי שכירות ושכירות לתקופה בלתי-מוגדרת
	8. הגנת "דירת המגורים" במקרה פינוי הדייר בהליכי הוצאה לפועל למימוש משכנתא קיימת אלא אם נשללה מפורשות
718	
719	9. סיכולו של חוזה שכירות
	10. טענת חוזה שכירות כטענת הגנה ומהותו של חוזה שכירות כחוזה אחיד
720	
721	11. האם השקעה בהקמת מבנה יכולה להחשב כדמי שכירות

12. 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 721
 13. טענה בדבר קיומו של סיכול חוזה השכירות 724
 14. 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 725
 15. תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס 728
- פרק ח': עניינים שונים**
1. מהי דינה של הגבלה בשטר משכון על השכרת נכס? 731
 2. חוזה השכירות שנכרת עם דיירת קשישה בתמורה לתשלום סך קבוע מראש וללא השבה במקרה של פטירה, בוטל מחמת "עושק" - הערעור נדחה 731
 3. מחלוקת פרשנית למונח "שכירות" בהסכם שנחתם בין הצדדים - הבקשה נדחתה 734
 4. החובות הנכללים בגדר המונח "דמי שכירות" הקבוע בפקודת החברות - הערעור התקבל 736
 5. המערערת נרשמה כבעלת זכויות החכירה בנכס באופן רטרואקטיבי, ולכן חבה בחובות הארנונה - הערעורים נדחו 738
 6. ערעור על החלטה לקבל תביעה ייצוגית שעניינה, טענה של הטעיית לקוחות, על-פיה, העסקה בה נמסר מכל סודהבל לידי הלקוח אינה עיסקת שאילה אלא עיסקת מכר - הערעור התקבל 740

741	7. חברת סודהפופ, קבעה בהסכמי ההפצה שהמכלים הם בבעלותה ושהם מושאלים למפיץ לשם השאלה לצרכנים - הערעור נדחה
743	8. האם חלה החובה על המשכירה להמשיך ולהשכיר את המושכר לתובע מכוח היותו דייר מוגן
744	9. זכאותה של רשות ציבורית לקבלת דמי שימוש ראויים עקב שימוש בשטחים שבבעלותה
745	10. זכאותה של משכירה לתקבול דמי שימוש ראויים בגין השכרת מקרקעין לצד שלישי
746	11. האם ניתן לראות בשימוש נלווה במקרקעין חקלאיים כחלק אינהרנטי מהשימוש העיקרי המותר
748	12. צו לאכיפת הסכם שכירות - חוסר תום-לב בביטול ההסכם - התביעה התקבלה
749	13. טענה בנוגע להפרה יסודית של חוזה שכירות
750	14. חובתה של בעלת הזכויות בנכס לתקן את המושכר והחובה של השוכרת לשלם דמי שכירות בעת שהמושכר היה במצב קשה עקב נזקי רטיבות
751	15. סיומו המוקדם של ההסכם לא יהווה הפרת הסכם לא מצד המשכירה ולא מצד השוכרת
752	16. אין אפשרות לכפל פיצויים
755	17. דין הקדימה ביחס ל"דמי שכירות" המגיעים למשכיר, אינו חל על החיובים הנלווים לזכות השימוש של השוכר בנכס או במקרקעין, קרי התשלום בגין דמי ניהול, ניקיון, חשמל ודמי חניה. חובות אלה אינם במעמד של חוב בדין קדימה - הערעור התקבל

18. החזיקה בשטח האמור ובעשותה שימוש בו, בידיעת מינהל
מקרקעי ישראל והרשות ובהסכמתם, הפכה המערערת קרוב
לוודאי לשוכרת של השטח והחובה לשלם דמי שימוש חלה עליה
בכל מקרה - הערעור נדחה 757
19. הפגם בתביעה שהוגשה עצר את ההתיישנות - הפרת חוזה
שכירות - הערעור התקבל 759
20. בית-משפט ימנע מליתן סעד של צו מניעה זמני במקרה
שהנוק אשר ייגרם למבקשת הוא כספי הניתן לפיצוי 761
21. פינוי מושכר - הפרת הסכם שכירות בשל המחאת זכויות
לצד ג' - התביעה התקבלה 762
22. הסכם שכירות שקוצר - דמי שכירות - התביעה התקבלה
בחלקה, התביעה שכנגד נדחתה 763
23. חוזה השכירות הסתיים ולא התחדש - אינטרס ציפיה -
הערעור נדחה 765
24. הפרת הסכם שכירות שבעל-פה - התביעה התקבלה בחלקה 766
25. אחריות נזיקית, בשל גניבת מסכים שהושכרו - התביעה
התקבלה 768
26. הפרת חוזה שכירות בשל אי-תשלום שכר דירה - התביעה
התקבלה 769
27. תחולת חוק הגנת הדייר הינה רק לגבי זכות שכירות שהיא
"זכות שהוקנתה בתמורה" להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא
לצמיתות 770
28. האם אירוע פלילי ייחשב כליקוי שלא מאפשר שימוש
במושכר המקנה לשוכר זכות ביטול באופן חד-צדדי 772

29.	זכותה של רשות מנהלית לסרב להארכת חוזה חכירה בתום תקופת חכירה מוארכת
773	