

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	פרק א': דיירות מוגנת
1.	האם התנהלות התובע, טיעוניו, ועדותו לפני בית-המשפט שדן בתיק המקורי, נגועה במרמה? - "דירה אחרת" 3
2.	התובעת רכשה חנות בידיעה שהחנות תפוסה על-ידי דייר מוגן והגישה נגדו תביעה לפינוי 42
55	פרק ב': סדרי דין ופרוצידורה
1.	האם קיומו של דיון בעניינים משיקים בשתי ערכאות שונות מצדיק העמדת ההליך על בסיס העקרון של "הליך תלוי ועומד"? 55
2.	בקשה לעיכוב ביצוע פסק-דין לפינוי - היעדרות חלקית לבקשה 62
3.	בקשה למחיקת התביעה על-הסף בשל היעדר סמכות עניינית לדון בתביעה לסילוק יד 68
4.	בקשה לדחיית התביעה על-הסף - וויתור על עילת הנטישה - משמעותו והשלכותיו 72
5.	בקשת הנתבע לדחיית ולחילופין למחיקת התביעה על-הסף - עילת הנטישה 86
6.	בקשה לסעד זמני - סילוק יד והימנעות מביצוע כל עבודה במקרקעין 90
7.	בקשה לתיקון כתב הגנה - דחייתה 103
8.	בקשת הנתבע לסילוק התביעה על-הסף מחמת חוסר סמכות עניינית - דחייתה 106
9.	סמכות עניינית - העברת הדיון בתובענה לבית-המשפט לענייני משפחה 108
10.	בקשה לעיכוב הליכים - פינוי בית מגורים 110
11.	בקשה להתיר לתובעים להגיש תצהיר של עד נוסף מטעמם, ובקשת הנתבעת 1 לדחיית תביעתם על-הסף 112
12.	תביעה לסילוק יד מן המחסן - אין מקום לתיקון התביעה על דרך של הותרת הסעד המקורי של סילוק יד מהמחסן על כנו - סעד שכבר אינו רלבנטי 116

13. העובדה כי התובעת בתביעתה עתרה לסעד של סילוק יד אין משמעה בהכרח כי הסמכות לדון בתובענה נתונה לבית-משפט השלום מכוח החריג הקבוע בסעיף 108 לפקודת ההסדר, אלא על בית-המשפט לבחון את מהות התביעה הנדונה בפניו ובכך, האם עומדת ביסודה מחלוקת בעניין זכויות הבעלות במקרקעין או שמא בעניין השימוש והחזקה במקרקעין.....	118.
14. בקשה להתיר פיצול סעדים.....	122.
פרק ג': מקרקעי ציבור.....	125.
1. במקרה הנדון בית-המשפט מצא לנכון לדחות את התביעה לסילוק יד - אין כל אינטרס ציבורי בפינוייה של הנתבעת עם חמשת ילדיה מן הבית בו היא מתגוררת כעשרים שנה, על מגרש שייעודו מגורים ושהתובעת הסכימה פעמיים למכור לה והנתבעת עשתה מאמץ לרכוש.....	125.
2. חוק סילוק פולשים נועד להרחיב את ההיתר לעשיית דין עצמית ככל שמדובר במקרקעי ציבור לאחר שנמצא כי ההסדר הכללי המעוגן בסעיף 18 לחוק המקרקעין אינו מספק.....	131.
3. האם לנתבעים זכויות כלשהן במקרקעין, או שמא הם חסרי זכויות ויש לחייבם בתשלום דמי שימוש? האם הם זכאים לפיצוי או לדירור חלוף כנגד הפינוי המבוקש?.....	143.
4. בקשה לעכב את ביצוע צו סילוק יד ופינוי מקרקעי ציבור.....	153.
5. 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.....	154.
6. בקשה לסעד זמני המורה למשיבה להימנע מלפנות את המבקש מהמקרקעין - דחייתה.....	168.
7. 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?.....	176.
פרק ד': רישיון במקרקעין.....	185.
1. 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.....	185.
2. בית-המשפט קבע כי התובעת מצויה במעמד של בת רשות בדירה. מדובר ברישיון בלתי-הדיר שניתן לתובעת מאת הנתבע להתיגורר בדירה ללא תשלום שכ"ד.....	187.

3. 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.....	194
4. הפסיקה הכירה במקרים בהם ניתנה רשות במקרקעין, הנלמדת גם מכללא, בוודאי יש לומר, כי אם ניתנה רשות מפורשת, יש להכיר בה.....	194
5. מהו מעמדו של מוסד הרשיונות לאחר חקיקת חוק המקרקעין וחוק השכירות והשאלה?.....	197
6. בית-המשפט דחה טענת הנתבעים לפיה בית-המשפט העליון לא הכיר בתובע כבר רשות בלתי-הדירה.....	199
7. 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?.....	201
8. 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.....	210
9. טענתו החלופית של התובע לרישיון במקרקעין - דחייתה.....	210
10. 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.....	211
11. "הרשות בקרקע" היא אינה חלק מהזכויות הקבועות בחוק המקרקעין, אולם הפסיקה הכירה בזכות זו המוענקת בעיקר משיקולי צדק כאשר למחזיק אין זכות קניינית במקרקעין.....	213
12. על-מנת שהרשות תהא בלתי-הדירה ובלתי-ניתנת לביטול תידרש הסכמה מפורשת מצד בעל המקרקעין לכך.....	220
13. 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.....	220
14. 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.....	224

15. 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.....	226
16. 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.....	229
17. 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.....	230
פרק ה': עניינים שונים.....	235
1. תביעה לסילוק יד יציקת בטון שיצקו על פתח ביוב המצוי בגבול בין שתי חלקות.....	235
2. תביעה לסילוק יד - חדר המוחזק על-ידי הנתבעים - התביעה התקבלה.....	238
3. תובענה לסילוק יד מנכס המשמש לבית כנסת שהגישה בעליו הרשום נגד עמותה רשומה המחזיקה בו. בעוד שהתובעת טענה שאין לנתבעת רשות להשתמש בשטח בית הכנסת, העמותה-הנתבעת טענה שקיבלה רשות להשתמש בו מגוף אחר שזכאי להירשם כבעליו, ושרשות זו עודנה בתוקף - עם מי הדין?.....	243
4. במצב דברים זה שבו אין בידי בית-המשפט כלים מספיקים להכריע בשאלת הגבול בין שתי החלקות, וכפועל יוצא מכך בסוגית הפלישה הנטענת, אין מנוס אלא מלמנות מומחה נוסף אשר יחוה את דעתו בעניין.....	249
5. סעיף 16 לחוק הינו אחד מתוך חמישה סעיפי חוק (סעיפים 15 עד 20) שנקבעו בחוק המקרקעין ומטרתם להסדיר את ההגנה החוקית העומדת לבעלים או מחזיק במקרקעין מפני מסיגי גבול. הגנה זו מוקנית לאדם בין אם הוא רשום כבעלים של המקרקעין, בין אם זכאי להחזיק במקרקעין ובין אם מחזיק בהם בפועל שלא מכוח זכות מסויימת.....	257

6. בעתירה מבקש העותר כי המועצה לא תפתח את שעריה כדי שתושביה לא יפלו לחלקתו.....	277
7. התובעת לא הוכיחה אלו חלקים רכשה ברכוש המשותף ולפיכך כל הסעדים המבוקשים על ידה שעילתם בזכות הבעלות הנטענת שלה ברכוש המשותף, וביניהם - סילוק יד הנתבעת מלובי הבניין בכלל וממסדרון המעבר בפרט, תיקון צו רישום הבית המשותף והסעד הכספי כתוצאה משימוש הנתבעת במסדרון המעבר - דינם להידחות.....	279
8. השאלה המשפטית בעניינו היא האם יש להסתמך על הוראות סעיף 16 לחוק המקרקעין או על הוראות דיני ההפקעה והוראות חוק התכנון והבניה.....	291