

תוכן עניינים

הקדמה למהדורה הראשונה מאת: אברהם חלימה שופט (בדימוס) של בית-
המשפט העליון

1

פתח דבר

3

שער א': כללי

5

פרק 1: מבוא

7

פרק 2: סמכות עניינית וסדרי דין בתביעות לפינוי וסילוק יד

9

1. סמכות עניינית

9

2. סדרי דין

20

3. תביעה לפינוי מושכר (פרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי)

26

3.1 תביעה לפינוי מושכר - תקנה 215 לתקנות

26

3.2 דרך ההגשה - תקנה 215 לתקנות

28

3.3 עריכת כתבי טענות - תקנה 215 לתקנות

28

3.4 המצאה - תקנה 215 לתקנות

29

3.5 קביעת מועד דיון - תקנה 215 לתקנות

29

3.6 תחולת הוראות פרק ט"ז 1 ואחרות - תקנה 215 לתקנות

30

3.7 תביעה שכנגד והודעה לצד שלישי - תקנה 215 לתקנות

30

3.8 המועד לפינוי - סעיף 6(ג) לחוק ההוצאה לפועל

31

4. טענות-סף נגד תביעה בסדר דין מקוצר

31

פרק 3: התיישנות במקרקעין

37

1. מבוא

37

2. "תובענה במקרקעין" במשמעות חוק ההתיישנות

38

3. תקופת ההתיישנות

41

4. מאימתי יש לחשב את תקופת ההתיישנות

43

4.1 מועד הפסקת מירוץ ההתיישנות

43

4.2 תחילת מירוץ תקופת ההתיישנות

44

4.3 אימתי נולדת עילת התביעה?

46

4.4 מועד הגילוי המאוחר של העובדות כ"מזיז" את יום תחילת המירוץ

49

ליום הגילוי

49

5. אימתי יש להעלות את טענת ההתיישנות - "בהזדמנות הראשונה"

51

6. התיישנות מכוח חזקה נוגדת והתיישנות מנחילה

53

6.1 התיישנות מנחילה

53

6.2 התיישנות מכוח חזקה נוגדת

53

57	שער ב' : עילות מכוח זכות הבעלות והחזקה כדין
59	פרק 1: מבוא
65	פרק 2: הגנת הבעלות והחזקה
69	פרק 3: מיהו "בעל" ומהי "זכות במקרקעין"
79	פרק 4: עילות תביעה לסילוק יד ופינוי מכוח הוראות חוק המקרקעין
79	1. מבוא
79	2. מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק המקרקעין
82	3. תביעה למסירת מקרקעין
89	4. תביעה בעילה על-פי סעיף 17 לחוק המקרקעין
91	5. עילות מכוח סעיף 18 לחוק המקרקעין
102	6. עילה על-פי סעיף 19 לחוק המקרקעין
111	שער ג' : עילות פינוי וסילוק יד מכוח חוק הגנת הדייר
113	פרק 1: מבוא
117	פרק 2: סעיף 131 לחוק הגנת הדייר - עילות פינוי
121	פרק 3: סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר - אי-תשלום דמי שכירות - עילת פינוי
121	1. מכתבי התראה
122	2. משך הפיגור בתשלום דמי שכירות וניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים
	פרק 4: הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי - עילת פינוי מכוח סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר
127	1. פרשנות ההסכם והפרת הסכם פשרה
128	2. פינוי בתוך תקופת השכירות החוזית
129	3. שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר
131	4. שינוי מטרה
131	5. ביטול חוזה עקב פינוי
134	6. העברת השימוש במושכר לאחר
	7. גרימת נזק - "המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר..." (סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר
136	

139	פרק 5: שימוש למטרה בלתי-חוקית - עילת פינוי מכוח סעיף 131(4) לחוק הגנת הדייר
141	פרק 6: עילה מכוח סעיף 131(5) לחוק הגנת הדייר
145	פרק 7: הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - והפיק מהשכרת המשנה ריווח - עילת פינוי מכוח סעיף 131(6) לחוק הגנת הדייר
149	פרק 8: עילת פינוי בעילת צורך עצמי, סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר
153	פרק 9: עילת פינוי מכוח סעיף 131(8) לחוק הגנת הדייר
157	פרק 10: עילת פינוי מכוח סעיף 131(9) לחוק הגנת הדייר
159	פרק 11: עילת פינוי מכוח סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר
163	פרק 12: עילת פינוי מכוח סעיף 131(11) לחוק הגנת הדייר
165	פרק 13: הנטישה - עילת פינוי
165	1. כללי
171	2. תפיסת ההלכה את עילת הנטישה בעבר, באשר לסעד מן הצדק
175	פרק 14: "הזדהות החזקות" וטענת הנטישה
177	פרק 15: סעד מן הצדק
177	1. המונח "צדק" - משמעותו ועקרונותיו
180	2. פירוש המונח "בנסיבות העניין" שבסעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר
181	3. יישום הוראת הדין המאפשרת מתן סעד מן הצדק הלכה למעשה
181	3.1 מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק?
183	3.2 עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ינתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק?
186	3.3 השיקולים הנבחנים על-ידי בית-המשפט עת מתן "סעד מן הצדק"
186	3.3.1 תיקון ההפרה וסבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות
188	3.3.2 הפרת חוזה השכירות בודעין או הפרת הסכם הפרשה על-ידי דייר מוגן
191	3.3.3 גרימת נזק למושכר
192	3.3.4 התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם

192	3.3.5 אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר
196	3.3.6 אי-מתן שטרות לאבטחת תשלום דמי שכירות
196	3.3.7 שינוי מטרת השכירות
198	3.3.8 האם דוחק הוא סיבה למתן סעד מן הצדק?
	3.3.9 המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול במתן או אי-מתן סעד מן הצדק
198	הצדק
198	3.4 שיקוליו של בית-משפט שלערעור בשאלת מתן סעד מן הצדק
200	3.5 מתן סעד מן הצדק בשנית
203	פרק 16: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יד
203	1. כללי
204	2. שינויים במושכר וויתור על ההפרה
204	3. קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי
211	4. טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו בפסק-דין
213	פרק 17: סייג לפינויים מסויימים
215	פרק 18: מתן אורכה לפינוי
217	פרק 19: פסק-דין הושג במרמה
219	פרק 20: אין פינוי אלא על-פי פסק-דין
223	שער ד': עילות פינוי וסילוק יד - שכירות בלתי-מוגנת ורשות במקרקעין
225	פרק 1: כללי
225	1. מהותה של זכות השכירות: קניינית או אישית?
225	1.1 המצב לפני חקיקת חוק המקרקעין
227	1.2 המצב לאחר חקיקת חוק המקרקעין
228	2. שכירות מקרקעין: המותנית היא במסירת החזקה הייחודית בנכס המושכר?
231	3. אבחנה בין שכירות ורישיון במקרקעין
233	4. מה בין שכירות-משנה לבין מתן רשות שימוש
237	פרק 2: שכירות בלתי-מוגנת - עילות לסילוק יד
237	1. מבוא
242	2. תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס
243	3. תביעה לסילוק יד - הפרת חוזה שכירות - ופיצוי מוסכם
244	4. סילוק יד וחיוב ערבים בתשלום חוב דמי השכירות וחיובים אחרים

- 245 5. תביעה לסילוק יד של שותף שנותר במושכר
- 246 6. סילוק יד והשכרת-משנה
- 247 7. סילוק יד - דמי שכירות ושכר ראוי
- 252 8. הלכות שונות
- 252 8.1 הפרת חוזי שכירות ושכירות לתקופה בלתי-מוגדרת
- 252 8.2 הגנת "דירת המגורים" במקרה פינוי הדייר בהליכי הוצאה לפועל
- 254 למימוש משכנתא קיימת אלא אם נשללה מפורשות
- 254 8.3 סיכולו של חוזה שכירות
- 256 8.4 טענת חוזה שכירות כטענת הגנה ומהותו של חוזה שכירות כחוזה אחיד
- 256 8.5 האם השקעה בהקמת מבנה יכולה להחשב כדמי שכירות?
- 256 8.6 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
- 257 8.7 טענה בדבר קיומו של סיכול חוזה השכירות
- 259 8.8 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
- 260 8.9 פרשנותו של סעיף 19 לחוק השכירות והשאיילה

267 **פרק 3: סילוק יד ומסירת חזקה בהפקעת מקרקעין**

- 267 1. מבוא
- 270 1.1 סמכות עניינית לדון בעילה הקשורה ברשות במקרקעין
- 276 1.2 רישיון חינום - יצירתו ודרכי ביטולו
- 283 2. רשות בתמורה - מהותה וביטולה
- 287 3. ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים
- 287 3.1 ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו
- 288 3.2 ביטול רישיון חינום
- 291 3.3 ביטול רישיון בתמורה
- 292 3.4 התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים
- 301 4. נטל הראייה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות
- 302 5. הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס
- 303 6. סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש ראויים

307 **שער ה': המדינה - מינהל מקרקעי ישראל ושלוחותיהן**

309 **פרק 1: כללי**

313 **פרק 2: הלכות שונות**

- 313 1. עשיית דין עצמי

318	2. בר-רשות ומינהל מקרקעי ישראל
320	3. תביעה על-פי סעיף 16 לחוק המקרקעין
321	4. חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981
327	5. המינהל ומחזיקים שונים
329	6. רשות להתגונן בפני תביעה לסילוק יד
329	7. חליף הטוען להתיישנות במקרקעין
330	8. עבירותה של הרשות במקרקעין
330	8.1 כללי
333	8.2 סיווגה ותוכנה של ה"זכות" כשאלה
	8.3 ההשלכות של הוראות חוק הירושה, התשכ"ה-1965 על הזכויות של
	"הבן הממשיך" כאשר מדובר בעצם בהתייחסות לעבירות זכותם של הורים
337	שהם עצמם לא היו אלא ברי-רשות בנכס
346	8.4 עבירותה של זכות קניינית

351 שער ו': בעלות משותפת והבית המשותף

353	פרק 1: בעלות משותפת
353	1. מבוא
356	2. תביעות בין שותפים
363	3. זכות השותף לעשות בחלקו
363	3.1 כללי
364	3.2 האם רשאי שותף להשכיר חלקו לאחר?
367	3.3 שותף רשאי לתת חלקו במקרקעין כמתנה לאחר
367	3.4 שותף יכול לשעבד במשכנתא את חלקו בנכס המשותף
367	3.5 שותף יכול למכור את חלקו בנכס המשותף
	3.6 שותף רשאי לרשום זכות קדימה על חלקו הבלתי-מסויים בנכס משותף
368	לטובת אדם אחר
	3.7 האם שותף יכול לרשום זיקת הנאה על חלקו הבלתי-מסויים בנכס
368	המשותף?
368	3.8 הענקת זכות שימוש
369	3.9 פירוק שיתוף

371 פרק 2: הבית המשותף

371	1. מבוא
371	2. הסמכות ביישוב סכסוכים בבית משותף
383	3. דיון בסכסוך
384	4. אכיפת החלטות וצווים של המפקח
386	5. ערעור על החלטת המפקח

389	שער ז': עיכוב ביצוע פסק-דין של פינאי וסילוק יד
391	פרק 1: סדרי דין
391	1. צורתה של הבקשה והדין בה
397	2. בקשה לעיכוב ביצוע
	3. סעד זמני בתקופת הערעור - ביטול תקנה 471 לתקסד"א (תיקון תשע"ג) והאם
	ההלכות ואמות המידה הנוגעות למתן סעד זמני לתקופת הערעור, שחלו ערב
399	תיקון התקנות, ממשיכות לחול גם לאחריו?
403	פרק 2: עיון חוזר
405	פרק 3: שיהוי או איחור
409	פרק 4: עיכוב ביצוע פסק-דין של פינאי וסילוק יד
409	1. כללי
410	2. עיקרון היסוד על-פי תקנות סדר הדין האזרחי
410	3. הכללים לעיכוב ביצוע
411	4. סיכויי הערעור
414	5. אי-יכולת להשיב המצב לקדמותו
423	שער ח': הלכות
425	1. סמכות עניינית - בית-משפט השלום
446	2. השפעת פירוק השיתוף על חכירה
457	3. העברת זכויות במשק וסילוק יד
460	4. התיישנות במקרקעין - חריגים
481	5. סעד מן הצדק - מכוח חוק הגנת הדייר
486	6. סעד מן הצדק - עילת נטישה
494	7. סילוק יד והגנה על הקניין
508	8. סילוק יד - מכוח סעיפים 16, 18, 19 לחוק המקרקעין
514	9. פינאי דייר מוגן
522	10. ביטול רישיון במקרקעין והתניית פיצויים
543	11. רישיון בלתי-הדיר וביטולו
	12. אשר ל"עילת הנטישה", העדרו של דייר מן המושכר, אין בו כשלעצמו כדי
	לשלול זכויותיו כדייר מוגן כל עוד שרירה ונמשכת כוונתו לראות במושכר את
565	ביתו ולחזור אליו
569	13. "סעד מן הצדק הפוך"
	14. מקום בו הועלתה הבקשה לסעד מן הצדק במסגרת הסיכומים בבית-משפט
577	השלום אין לדחותה אך ורק מהנימוק הפורמאלי שלא הועלתה בכתב ההגנה

