

תוכן עניינים

כרך ראשון

1	פתח דבר
3	שער א': כללי
3	פרק א': מבוא
5	פרק ב': סמכות עניינית וסדרי דין בתביעות לפינוי וסילוק יד
5	1. סמכות עניינית
17	2. סדרי דין - תקנות סדר הדין האזרחי הישנות (תשמ"ד)
22	3. תביעה לפינוי מושכר - פרק ט"ז לתקנות סדר הדין האזרחי (תשמ"ד)
22	3.1. תביעה לפינוי מושכר - תקנה 215 לתקנות
24	3.2. דרך ההגשה - תקנה 215ח לתקנות
24	3.3. עריכת כתבי טענות - תקנה 215ט לתקנות
25	3.4. המצאה - תקנה 215י לתקנות
25	3.5. קביעת מועד דיון - תקנה 215יא לתקנות
26	3.6. תחולת הוראות פרק ט"ז ואחרות - תקנה 215יב לתקנות
26	3.7. תביעה שכנגד והודעה לצד שלישי - תקנה 215יג לתקנות
27	3.8. המועד לפינוי - סעיף 6(1) לחוק ההוצאה לפועל
27	4. טענות-סף נגד תביעה בסדר דין מקוצר
33	פרק ג': הרפורמה בתקנות סדר הדין האזרחי
33	1. כללי
35	2. דיון מהיר - תקנות 78 עד 82 לתקסד"א תשע"ט
35	2.1. תקנות 78 עד 82 לתקנות החדשות (תשע"ט)
37	2.2. דין קיים
45	2.3. התקנות החדשות (תשע"ט) למול התקנות הישנות (תשמ"ד) - השוואה פרטנית
45	2.3.1. תחולת הוראות - תקנה 78 לתקנות החדשות (תשע"ט)
47	2.3.2. צרופות לכתב טענות בדיון מהיר - תקנה 79 לתקנות החדשות (תשע"ט)
48	2.3.3. הוראות ומועדים מיוחדים - תקנה 80 לתקנות החדשות (תשע"ט)
52	2.3.4. תביעה לפינוי מושכר - הוראות מיוחדות - תקנה 81 לתקנות החדשות (תשע"ט)
54	2.3.5. פסק-הדין בדיון בתובענה בדיון מהיר - תקנה 82 לתקנות החדשות (תשע"ט)

2.4 דוגמא לכתב תביעה לפינוי מושכר - סדר דין מהיר - על-פי תקנות תשע"ט	54
פרק ד': התיישנות במקרקעין	63
1. הגדרות - סעיף 1 לחוק ההתיישנות	63
1.1 "בית-משפט"	63
1.2 "תובענה"	63
1.2.1 הליך למימוש משכון	63
1.2.2 חוב לדמי ביטוח	64
1.3 "מקרקעין"	64
1.4 "תביעה במקרקעין" - הגדרה רחבה מזו שבחוק המקרקעין	65
1.5 הליכים לאכיפת הזכות, המתנהלים בפני גוף שלטוני אף שאינו רשות שיפוטית, עשויים להיכלל בנסיבות מסויימות בגדרי "תביעה"	66
1.6 "תביעה לקיום זכות" - שתי החלופות - מצמצמת ומרחיבה	67
1.7 דיירות מוגנת נכנסת בגדרי הגדרת המונח "מקרקעין"	69
1.8 תובענה לביצוע בעין (כיום תובענה לאכיפה)	70
1.9 תביעה לאכיפתו או לביטולו של חוזה שעניינו זכויות במקרקעין	70
1.10 תביעה לדמי שימוש - איננה תביעה במקרקעין לצורכי חוק ההתיישנות	70
1.11 הגדרת מקרקעין כוללת אף זכויות אובליגטוריות במקרקעין	70
1.12 מבחן "אופי הסעד" ומבחן "אופי העילה"	71
1.13 בקשה לקביעת דמי שכירות איננה "תביעה במקרקעין" לצורכי החוק	71
1.14 תביעה לסעד כספי - איננה תביעה במקרקעין	72
1.15 זכות שכירות - רשות המקרקעין	72
1.16 דוגמאות ותקדימים	72
2. תביעה לקיום זכות - סעיף 2 לחוק	74
3. הזמן להתיישנות - סעיף 5 לחוק	79
3.1 הדין	79
3.2 כללי	79
3.3 השאלה אם יש לסווג תביעה כ"תביעה במקרקעין", כמובנה בחוק ההתיישנות, אם לאו, תוכרע, איפוא, על-פי: תוכן התביעה ומהותה	83
3.4 כיצד תיעשה ההבחנה באם התביעה אכן תביעה במקרקעין היא?	83
3.5 תקופת ההתיישנות במקרקעין	85
4. תחילת ההתיישנות - סעיף 6 לחוק	87
4.1 הדין	87

87	4.2 כללי
89	4.3 "הרחבת" גבולותיה של "עילת התובענה"
90	4.4 ניסוח כתב התביעה - רכיבים עובדתיים
90	4.5 מאימתי יש לחשב את תקופת ההתיישנות
90	4.6 מועד הפסקת מרוץ ההתיישנות
91	4.7 תחילת מרוץ תקופת ההתיישנות
94	4.8 אימתי נולדת עילת התביעה?
94	4.9 מועד הגילוי המאוחר של העובדות כ"מזיז" את יום תחילת המרוץ
96	ליום הגילוי
98	4.10 אימתי יש להעלות את טענת ההתיישנות - "בהזדמנות הראשונה"
99	4.11 התיישנות מכוח חזקה נוגדת והתיישנות מנחילה
99	4.11.1 התיישנות מנחילה
100	4.11.2 התיישנות מכוח חזקה נוגדת
102	4.12 דוגמאות ותקדימים
105	5. השעיית מרוץ תקופת ההתיישנות עקב התנהגות פסולה של הנתבע - סעיף 7 לחוק ההתיישנות
105	5.1 הדין
106	5.2 כללי
107	5.3 ההבדל בין סעיף 7 לחוק לבין סעיף 8 לחוק
108	5.4 תנאי-סף להפעלת סעיף 7 לחוק
108	5.5 ההלכה הפסוקה
113	6. התיישנות שלא מדעת - סעיף 8 לחוק
113	6.1 הדין
113	6.2 כללי
119	6.3 דוגמאות ותקדימים
130	7. הודאה בקיום זכות - סעיף 9 לחוק
142	8. תובענה שנדחתה - סעיף 15 לחוק
152	9. תקופת ההתיישנות לאחר עיכוב - סעיף 16 לחוק
156	10. תסיבת הזכות אינה משפיעה - סעיף 18 לחוק
168	11. הזכות ליפרע משיעבוד - סעיף 20 לחוק
171	12. התיישנות פסק-דין - סעיף 21 לחוק
179	13. עניינים שונים - סעיפים 22 עד 27 לחוק
179	13.1 הדין
181	13.2 סעיף 78 לחוק הקרקעות העותמני
183	14. דין המדינה - סעיף 28 לחוק
185	שער ב': עילות תביעה לסילוק יד ופינוי מכוח הוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
185	פרק א': מבוא

פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין	187
1. כללי	187
2. רשימת זכויות במקרקעין	188
2.1 כללי	188
2.2 זכות הבעלות במקרקעין	188
2.3 זכות החכירה לדורות	192
2.4 זכות הקדימה	194
2.5 זיקת הנאה	195
2.5.1 כללי	195
2.5.2 מהי זיקת הנאה?	198
2.5.3 סמכות עניינית של בית-משפט	199
2.5.4 הזכאים - סעיף 92 לחוק	199
2.5.5 צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק	201
2.5.6 זיקת הנאה מכוח שנים - סעיף 94 לחוק	202
2.5.7 העברת הזיקה	207
2.5.8 זיקת הנאה מחמת כורח	207
2.5.9 תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק	208
2.5.10 חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק	209
2.5.11 לזיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק	209
2.6 משכנתא	210
פרק ג': הגנת הבעלות והחזקה	211
1. כללי	211
2. מיהו "בעל" ומהי "זכות במקרקעין"	213
פרק ד': מניעת הפרעה לשימוש - עילה מכוח הוראת סעיף 14 לחוק המקרקעין	215
1. כללי	215
2. עיקרון תום-הלב	216
3. מה בין סעיף 12 לחוק וסעיף 14 לחוק	216
4. מהות ההגבלה בסעיף 14 לחוק	216
פרק ה': תביעה למסירת מקרקעין - עילה מכוח הוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין	219
1. כללי	219
2. "בעל מקרקעין" ו"מי שזכאי להחזיק בהם"	219
3. "הזכאי להחזיק"	219
4. היקף השימוש בסעיף 16 לחוק	220
5. דוגמאות ותקדימים	224
5.1 ההפקעה הקנתה למשיבה זכאות להחזיק במקרקעין ורשאית היא לתבוע סילוק יד	224

5.2 נדחתה טענת המבקש, כי בית-המשפט המחוזי שגה עת כרך בין רישום זכויותיו בנכס לבין זכותו לתבוע סילוק יד ממנו	226
5.3 התובע סילוק יד ממקרקעין והוא זכאי להחזיק בהם, די שיוכיח עובדה זו כדי שיעבור הנטל לצד השני להראות שרכש זכות כלשהי במקרקעין, זכות שהצד המבקש את הסילוק כפוף לה	226
5.4 נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע סילוק יד מקרקעין	227
5.5 בטרם נקבע כי המשיב רכש זכויות בעלות בנכס, לא התגבשה זכותו לסילוק יד	228
5.6 הגשת תביעה לסילוק יד מכוח הוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין אינה דורשת זכות קניינית של התובע במקרקעין ודי בכך הוא עולה כדי "מי שזכאי להחזיק בהם"	229
5.7 החזקה שלא כדין במקרקעין	230
5.8 סמכות עניינית בתביעה לסילוק יד ממקרקעין	231
5.9 התובעים הוכיחו את היותם בעלי הדירה ומי שזכאים להחזיק בה	233
5.10 הערכאה המוסמכת לדון בזכויות הצדדים במקרקעין בלתי-מוסדרים	233
5.11 התובע לא הוכיח במאזן ההסתברויות כי הוא אכן בעל זכויות הבעלות בשלוש הדירות שאת פינויין תבע	235
5.12 הגנת מחזיק כדין כנגד מסיג גבול	235
5.13 זכויות התובע בקרקע	236
5.14 פינוי ממקרקעי ציבור	237
5.15 הנתבע לא הוכיח כי קמה לו זכות להחזיק במקרקעין	238
5.16 שיקול-דעת בית-המשפט - סיכויי ההגנה	239
5.17 לא עלה בידי הנתבע להניח תשתית עובדתית ומשפטית המזכה אותו להוסיף ולהחזיק בנכס	240
5.18 מהו טיבה של הראיה שבכתב הנדרשת?	240
5.19 סילוק יד והריסת בניה בלתי-חוקית	241
5.20 תנאי לקבלת סעד של פינוי הוא הוכחת זכותו של התובע בנכס	242
5.21 הנתבעים לא הוכיחו בעלות במקרקעין, ולא עמדו בנטל להוכיח ו/או לבסס את טענתם לשגגה או תרמית	243
5.22 הוכחת הזכות לדיירות מוגנת בחנות אינה מקנה זכות גם בתא השירותים, אלא על הנתבע רובץ נטל ההוכחה	245
5.23 על המחזיק מוטל הנטל להוכיח כי עומדת לו זכות חוקית להוסיף ולהחזיק במקרקעין, אשר זכות הבעלות במקרקעין כפופה לה	246
5.24 על הטוען כנגד הרישום בפנקס זכויות המקרקעין, רובץ נטל כבד במיוחד להוכחת טענותיו, וזאת מאחר שרישום זה מהווה ראיה חותכת לתוכנו	247

5.25	הנתבעים לא הוכיחו כי רכשו זכות כלשהיא במקרקעין ובנכס וכי אינם משיגי גבול.....	248
5.26	הדרך להוכחת בעלות במקרקעין הינה על-ידי הצגת נסח רישום המוכיח את הבעלות.....	249
5.27	הבחנה בין תביעה בטענה של מחזיק כדין במקרקעין לפינוי מי שאינו מחזיק כדין; לבין תביעה להגנת החזקה בה אין מבררים את הזכויות לגופן אלא מחזירים את המצב לקדמותו ושומרים על הסטטוס קוו במקרקעין.....	251
5.28	אין מחלוקת כי המקרקעין הינם בבעלות התובעת.....	251
5.29	התובע זכאי לדרוש את החזקה בנכס, ועל הנתבעים-המחזיקים הנטל להראות את מקור זכותם להחזיק בו.....	252
5.30	הוכח, כי הנתבע פלש שלא כדין למקרקעין.....	253
5.31	בעל הדין שתובע את חברו מוטל הנטל להוכיח את גרסתו ואת עילת תביעתו במשפט.....	254
5.32	לבעל זכות במקרקעין, הזכות לבקש ממסיג גבול לסלק את ידו משטח הנמצא בבעלותו.....	255
5.33	אין בבקשת הרשות להגן כדי להעניק לנתבעת זכות להמשיך לשהות במקרקעין ולהתגורר במחסן בניגוד לרצון של התובעות.....	256
5.34	אין בעצם קיומה של תשתית ביוב ציבורית בכדי להעמיד לבעל המקרקעין זכות לסלקה.....	257
5.35	הנטל הראשוני מוטל על שכמו של התובע סילוק יד ממקרקעין להוכיח כי הוא הבעלים החוקי של המקרקעין או בעל הזכות להחזיק בהם. בכפוף לעמידה בנטל זה, עובר הנטל לכתפי הנתבע להוכיח כי הוא מחזיק במקרקעין כדין.....	258
5.36	הנתבע לא ידע להצביע על זכות קניינית או אובליגטורית העומדת לו להחזיק במקרקעין.....	260
5.37	הנתבעים והגב' יוסף פלשו למקרקעין ולכלל היותר מעמדם בו היה כשל ברי רשות מכללא במקרקעין.....	261
5.38	עצם חתימת הסכם השכירות הוותה אישור של הנתבעים, למצער, לזכות החזקה של התובעות בשטח.....	262
5.39	זכויות התובעות במקרקעין.....	264
5.40	לתובעת קמה עילה לפינוי המושכר.....	265
5.41	נדחתה תביעה למתן צו עשה ולמתן פיצוי כספי בהינתן המתווה הדיוני אליו הגיעו הצדדים.....	265
5.42	הפרעה לשימוש בקרקע.....	267
5.43	ניתן סעד של סילוק הפלישה.....	268
5.44	הנתבע פלש למקרקעין ולכלל היותר היה בעל רשות מכללא בהם, רשות אשר הגיעה לכדי סיום.....	269
5.45	התובעת לא הצביעה על עילה לפינוי המקרקעין.....	271

5.46	התובעים זכאים להגיש תביעה לסילוק יד הנתבעים מכוח סעיף 16 לחוק המקרקעין	273
5.47	לא עלה בידי הנתבעים להוכיח טענתם לזכות מעבר בשטחו של התובע	274
5.48	האם מי שרכש נכס מכונס נכסים וקיבל צו מכר המתאר בקירוב את שטח הנכס, זכאי לתבוע בעלי נכס גובלים בטענה כי לא קיבל בפועל את מלוא השטח שרכש ויש לו זכות לקבל את השטח החסר מתוך שטחם, למרות שבהסכם מול הכונס יש החרגה של השעבוד מהשטח בו מחזיקים הנתבעים?	276
5.49	האיזון הראוי הוא דחיית הבקשה והשארת המצב כפי שהוא כיום	278
5.50	שני תנאים חלופיים המאפשרים לאדם לתבוע מסירה של מקרקעין לידי	279
5.51	נדחתה טענתו של הנתבע כי הוא בעל זכות הבעלות במקרקעין, או בחלקם	280
5.52	אין לתבוע זיקה למקרקעין המקנה לו זכות לתבוע מהנתבעים להפסיק את השימוש שהם עושים בחלקה	281
5.53	סילוק ידו של מי שנעדר זכות במקרקעין, יכולים לדרוש גם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ואין חובה לצירוף את כל בעלי הזכויות לתביעה	283
5.54	לא ניתן לקבוע כי עמידר ידעה או צריכה היתה לדעת על הפלישה, ולכן לא ניתן לייחס לה אחריות כלשהי לפלישה	284
5.55	הנתבעים, לא הצביעו על שום זכות חוקית להחזקתם במקרקעין	285
5.56	הנתבע הוא המחזיק במגרש שלא כדין	287
5.57	התועלת שמפיק הציבור מהשימוש במקרקעין על-ידי הנתבעת אינה יכולה להוות עילה לאי השבתם לבעלי הזכויות	287
5.58	המבקשים מחזיקים במקרקעין שלא כדין	289
5.59	חיוני לקבל את עמדת רמ"י לצורך הכרעה בבקשה לסעד זמני, מאחר שיש השלכה לעמדה זו על סיכויי ההליך	291
5.60	הנתבע לא חלק למעשה, שלא שילם דמי שכירות מספר חודשים שלפני הגשת התביעה, וכן לא שילם דמי שכירות מאז הגשת התביעה	292
5.61	לכל אחד מהשותפים יש זכות לנקוט בהליך של סילוק יד, אם הדבר נועד להגן על זכותו לעשות שימוש סביר בהם	293
5.62	חוזה תקף המקים זכויות וחובות לשני הצדדים	295
5.63	בהיעדר זכות במקרקעין מושא התובענה על הנתבעים לפנותם	297

5.64	התובעת כבעלת המקרקעין זכאית לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.....	298
5.65	בעל מקרקעין יוצא ידי חובתו בהוכחת בעלותו במקרקעין, שאז עובר נטל הראיה לכתפי המחזיק, להוכיח את זכותו החוקית להחזקתו בהם.....	303
5.66	אם המלון פלש לשטחי העירייה, אין זה רלוונטי מי הפעיל את המלון בפועל.....	304
5.67	לא הוכח כי התובעים הינם מחזיקים כדין בשטח המריבה....	305
5.68	אין הכרח שתובע תביעת פינוי יוכיח זכויות בעלות ודי בכך שבידיו זכות החזקה בנכס או אף רק חזקה בפועל.....	307
5.69	הנתבע לא הרים את נטל הראיה להוכיח כי הוא בעל זכויות ולו בחלק קטן בחלקה.....	308
5.70	היעדר זכות שבדין לשיבת הנתבעים במקרקעין.....	308
5.71	פרשנות של הנספח להסכם מכר, הכולל פסקה אחת בלבד, הנוגעת לזכות שימוש במחסן שאינו מוצמד ברישום לדירה.....	309
5.72	לא עלה בידי הנתבעים להניח תשתית עובדתית ומשפטית בדבר זכאות להוסיף ולהחזיק במקרקעין.....	310
5.73	פינוי פלישה.....	312
5.74	אין לפנות את התובעים מהנכס או מהבניין על יסוד פסק-הדין שניתן בתביעת הפינוי.....	313
5.75	המנוח הוא הבעלים הרשום כדין ומשכך התובע הפועל מכוח זכויותיו של המנוח זכאי להגיש תביעה לסילוק יד.....	314
5.76	סעד שאין לו ביטוי בחוק המקרקעין.....	315
5.77	הנתבעים לא הוכיחו את מקור זכותם להחזיק בנכס.....	316
5.78	די באחד השותפים במקרקעין כדי להגיש תביעת סילוק יד.....	317
5.79	העובדה שלא הוכח נזק ממשי אינה פוגעת, בזכותו של התובע לקבל סעד של סילוק יד ביחס לאותה פלישה שהוכחה.....	318
5.80	על הנתבעים נטל הראיה כי הם מחזיקים בחלקות כדין. הנתבעים לא עמדו בנטל זה.....	319
5.81	הגנת הבעלות והחזקה.....	320
5.82	האם זכאי בעל נכס לפיצוי על פלישה שבוצעה לשטחו במהלך בניה בבניין שכן, כאשר הפלישה משתרעת על מספר סנטימטרים בלבד ואיננה גורמת לנזק?.....	322
5.83	זכויות התובע לתבוע סילוק יד מהדירה ונטל ההוכחה.....	323
5.84	בעל מקרקעין אינו רשאי לפנות באמצעות סעד עצמי.....	324
5.85	חוזה שכירות ותביעה לסילוק יד.....	325
5.86	מסירה של המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.....	326

5.87 זכות התביעה מכוח הסעיף אינה מסורה רק לבעלים הרשומים אלא גם למי שהוא "בר-רשות מאת הבעלים, הרוכש, החוכר או השוכר".....	327
5.88 לא עלה בידי התובע להוכיח את מיקומם המדויק של המקרקעין בבעלותו.....	328
5.89 התובעת הניחה ראיות המצביעות על זכותה להחזיק במקרקעין ואף על זכותה להרשם כבעלים של המקרקעין.....	329
5.90 פינוי חצר.....	330
5.91 רישיון מכללא במקרקעי הציבור יהיה עניין נדיר וחריג ביותר, ביטולו של רישיון במקרקעין, בוודאי במקרקעי ציבור, איננו מזכה בפיצוי.....	331
5.92 לנתבעים אין כל זכות במקרקעין, ללא קשר להסכם השכירות.....	332
5.93 התובעות זכאיות לפסק-דין של פינוי.....	333
5.94 האם למושב זכויות בשטח המריבה המקנות לו את הזכות לסילוק ידם של הנתבעים, או שמא לנתבעים זכויות בשטח זה?.....	333
5.95 האם קמה לתובעת עילת פינוי?.....	334
5.96 תקבלה תביעת המדינה לסילוק ידה של מחזיקת מקרקעין ב"שכונת הארגזים" - אינה בת רשות במקרקעין.....	335
5.97 הנטל להוכיח את החזקה הנוגדת מוטל על הטוען לה.....	336
5.98 עומדת למשיב הזכות לתבוע בגין עילה של הסגת גבול ברכוש המשותף, ואין נפקא מינה מהו חלקו של המשיב ברכוש המשותף.....	337
5.99 סילוק יד.....	338
5.100 הדרך להוכחת בעלות.....	339
5.101 החוק פורש את הגנתו על מחזיק במיטלטלין אף אם החזקתו בהם אינה כדין.....	340
5.102 לא עלה בידי הנתבעים 2 ו- 3 להניח תשתית עובדתית ומשפטית לפיה הם זכאים להוסיף ולהחזיק במקרקעין. מסקנה זו יפה גם ביחס לנתבע 1.....	341
5.103 סילוק יד והשבת המצב לקדמותו.....	342
5.104 בתביעה לסילוק פולש על התובע להוכיח שני תנאים מצטברים: הן את זכותו להחזיק בקרקע וכן היעדר זכות של הנתבע להחזיק בה.....	343
פרק ו': תביעה למניעת הפרעה - עילה מכוח הוראת סעיף 17 לחוק המקרקעין.....	347
1. כללי.....	347
2. מחזיק גם מחזיק שלא כדין במשמע.....	347
3. הוראות סעיף 17 לחוק המקרקעין מול הוראות סעיף 74 לפקודת הנויקין.....	348

4.	דוגמאות ותקדימים	349
4.1	תביעה למניעת הפרעה לא תדחה בשל טענת נתבע כי אין למחזיק זכות טובה בנכס	349
4.2	ניתוק זרם החשמל מהווה הפרעה לשימוש במקרקעין	350
4.3	גם אם המשיב היה תוקף את טיב זכויות המנוחה בדירה כהגנה כנגד תביעת הפינוי שהגישה נגדו, לא היתה לכך תקומה	351
4.4	הסעד נמצא בסמכות בית-משפט השלום	352
4.5	המשיב הוא "מחזיק"	353
4.6	המבקשים לא הראו זכות לכאורית במקרקעין, העשויה להצדיק מתן צו מניעה כמבוקש	355
4.7	למשיבה יש זכות מוקנית לתבוע את פינויו של המערער, כ"מחזיקה" במקרקעין	355
4.8	הבקשה היא אמנם בקשה לצו עשה, אך יש בה משום החזרה של המצב לקדמותו	356
4.9	פיצוי בגין עוגמת נפש	357
4.10	התובעים זכאים להגנת החזקה שלהם בחלקה, וזאת אף שלא הוכיחו, מעבר למאזן ההסתברויות בהליך זה, את זכויות הבעלות שלהם בחלקה	358
4.11	גם למחזיק במקרקעין ישנה זכות שלא תופרע זכותו לשימוש במקרקעין	360
4.12	מי שנפגע עקב הקמת מבנה ללא היתר או על-פי היתר שאינו חוקי זכאי לסעד, ובכלל זה סעד של צו הריסה	361
4.13	נדחתה טענת המבקשים כי הן זכותם להגנה על החזקה במקרקעין והן התגבשות עוולה של הפרעה לאור השמש שרירות וקיימות גם בהנחה שהבניה היתה ללא היתר	363
4.14	הגנה על זכות החזקה, גם כאשר מקורה אינו בזכות, אלא במצב עובדתי בשטח	364
4.15	מאחר והתובע אינו מחזיק במקרקעין, הרי שגם לא קמה לו זכות תביעה	365
4.16	הסעד המבוקש אינו עולה בקנה אחד עם כללי הסעדים הזמניים ומטרותיהם	366
4.17	התובע הוכיח כי תפס חזקה בחלקה 2 מזה שנים רבות וכי הנתבעים פלשו	367
4.18	המבקשים הוכיחו זכות לכאורה לקבלת הסעד	368
4.19	לא הונחה כל תשתית עובדתית ראייתית לקיומה של עילת התביעה הנטענת	368
4.20	על הנתבעים החובה לגרום לסילוקו של מקור הרטיבות	369
4.21	אין לראות בועד המקומי כמחזיק וכמשתמש בדרך, אך בהחלט יש לראותו כמי שמפריע לשימוש במקרקעין	370

4.22	האם קו הביוב שביקש התובע להקים מהווה הפרעה לשימוש
371.....	הסביר של הנתבעים במקרקעיהם?
4.23	הנתבעים אינם בעלי רישיון במקרקעין.....
372.....	
4.24	התובע לא הצליח להרים את הנטל ולהראות כי לנתבע 1 חלק
373.....	כלשהו במעשה של הצבת ארגז הראווה על הקיר החיצוני
4.25	השימוש וההנאה מהמקרקעין מכוח ההחזקה בהם.....
375.....	
4.26	אין לתובעים עילה כלפי הנתבע ב"תביעה למניעת הפרעה".....
376.....	
4.27	עצם ההחזקה ו/או השימוש בה כשלעצמו אינו מקים מאליו זכות
377.....	משפטית הראויה להגנה
4.28	התובעת לא הצליחה להרים את נטל הראיה ולהוכיח כי קמות
378.....	לה זכויות במבנה המוחזק על-ידי הנתבע
4.29	התובע לא הרים את הנטל להוכיח דבר החזקתו במקרקעין עובר
378.....	לתחילת החזקה במקרקעין על-ידי הנתבע
4.30	סיכויי התביעה קלושים, מדובר בזכות החזקה לכאורה אל מול
380.....	בעלות לכאורה
4.31	האם זכות חוזית במקרקעין מונעת מהתובע לדרוש סילוק ידו של
381.....	נתבע?
4.32	הסמכות לדון בתובענה נתונה לבית-משפט השלום ולא לבית-
382.....	הדין לעבודה
4.33	עצי הנתבע אין בהם כדי להוות מטרד לתובע כזה המהווה
383.....	הפרעה של ממש לשימוש הסביר במקרקעין
4.34	כאשר לאף אחד מהצדדים הניצים אין זכות להחזיק במקרקעין,
383.....	יזכה בחזקה מי שהחזיק בהם בפועל, ובלבד שהצד השני אינו בעל
4.35	"זכות עדיפה".....
384.....	טעמים מיוחדים שלא לתת פסק-דין בהיעדר הגנה
4.36	זכויות התובעת במושכר.....
385.....	
4.37	הפרעה לשימוש במקרקעין.....
385.....	
4.38	המונח "חזקה", נבחן בהקשר הספציפי שבו הוא מתעורר.....
386.....	
4.39	התובעת הודתה, כי היא אינה המחזיקה של אותו חלק
387.....	מהמקרקעין אותו מבוקש לפנות
4.40	נדחתה תביעה לפינוי מושכר.....
388.....	
4.41	התובעת לא הוכיחה כי היא בעלת זכויות ביחידת הדיוור בין
389.....	בשלמות ובין בחלק
4.42	האם דינו של צו לסילוק יד ופינוי שהוציא המשיב בהתאם
390.....	לסמכות הנתונה לו לפי חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), להתבטל
4.43	עקב כך שלא התקיימו התנאים הקבועים בחוק להוצאתו?.....
391.....	נדחתה טענת הנתבע ביחס להיעדר זכויות בידי התובעים
4.44	מחזיק במקרקעין זכאי לדרוש הימנעות מכל מעשה שיש בו
393.....	משום הפרעה להנאת חלל הרום שמעל המקרקעין

4.45	התביעה התנהלה כתביעה רגילה ולא כתביעה פוסטורית
394.....	מהירה.....
4.46	בקשת המבקש אינה עומדת בתנאים הדרושים למתן צו מניעה
395.....	זמני.....
4.47	האם זכאי גם אותו מחזיק במקרקעין לא כדין, לדרוש דמי
396.....	שכירות, או לתבוע דמי שימוש, ממחזיק לא כדין, שבא אחריו?.....
4.48	"דרך הגישה" לחניה מהווה חלק מהרכוש המשותף של כלל דיירי
397.....	הבניין.....
4.49	האם למשיב זכות בנוגע לנכס שבמחלוקת?.....
399.....	4.50 צו ארעי ישאר על-כנו עד להכרעה בפסק-דין סופי.....
4.51	כל עוד חזקתו בפועל נמשכת, לא יוכל התובע לתבוע סילוק
400.....	מחזיק המאוחר מהשטח.....
4.52	נדחתה המרצת פתיחה.....
4.53	הנתבע אינו יכול להתגונן מפני התביעה על בסיס הטענה כי
401.....	לתובעות אין זכויות בנכס.....
4.54	תהיינה הטענות באשר לזכויות במקרקעין אשר תהיינה, הדרך
403.....	לבררן ככלל אינה בנקיטת סעדים עצמיים.....
4.55	הגנת בעלים כלפי מסיג גבול.....
404.....	405
	פרק ז': שימוש בכוח נגד הסגת גבול - עילה מכוח הוראת סעיף 18 לחוק
407.....	המקרקעין
407.....	1. כללי.....
407.....	2. בעל המקרקעין כאשר אדם אחר מחזיק מטעמו.....
408.....	3. בנסיבות העניין "תוך זמן סביר".....
409.....	4. הגנת סעיף 24 לפקודת הנזיקין ל "מחזיק כדין".....
411.....	5. דוגמאות ותקדימים.....
411.....	5.1 הזכאות לעשיית דין עצמי.....
411.....	5.2 מה הדין כשלא ברור מה היה מצב ההחזקה במקרקעין בפועל
413.....	קודם לפלישה הנטענת?.....
413.....	5.3 נדחתה בקשת העותר להורות למשטרה לסייע לו בפינוי פלישה
414.....	"טריה" למקרקעין.....
415.....	5.4 הימנעות המשטרה מסילוק פולש.....
415.....	5.5 עילתו של המחזיק שלא כדין, וזכותו בהשבה כנגד בעל זכויות
415.....	שהשיב לעצמו את החזקה תוך חריגה מן התנאים הקבועים בסעיף
415.....	18 לחוק המקרקעין.....
418.....	5.6 נדחתה בקשה למתן צו זמני.....
419.....	5.7 אין בהימצאותם של השוכרים בדירה משום פלישה טריה.....
419.....	5.8 הגבלת סעד עצמי לא כדין לתקופה של 30 יום מיום הפלישה.....
419.....	5.9 עוולת ה"גזל" הקבועה בפקודת הנזיקין עניינה מטלטלין, ואילו
421.....	כאן טען המבקש לזכויות בנכס מקרקעין.....

5.10	האם החזיקה המשיבה בנכס עובר לסילוק המבקשים ממנו?	422
5.11	פיצוי בגין דמי שימוש מכוח צו התפיסה או פיצוי בגין נזקים שנגרמו מעקירת עצים	423
5.12	פלישה טריה המאפשרת לפי פעולה כדין של בעל הנכס למונעה	424
5.13	טענה בדבר הסגת הגבול שביצעו השוטרים	425
5.14	בית-המשפט רשאי להעניק סעד בגין פלישה טריה כלפי מי שהוציא מקרקעין מידי מחזיק	427
5.15	חלק מהתנאים לקיומה של הגנה עצמית התקיימו	429
5.16	המפרק הזמני היה רשאי גם לנקוט בסעד עצמי של פינוי	430
5.17	לא הונחה תשתית ראיתית מספקת לטענת המבקשים כי המשיבה 2 השיגה גבול בדירה שלא כדין	431
5.18	הוכח, כי היה חשד סביר כנגד הנאשם אשר הצדיק את כניסת השוטרים לחצר ולבית אף ללא צו שיפוטי	432
5.19	החזקה בחניות ניטלה שלא בדרך המנויה בסעיף 18(ב) לחוק	433
5.20	לא התקיימו התנאים לזכות העזרה העצמית	434
5.21	המבקשים נמצאים בבית הקפה - בין כשוכרים ובין כמנהלים - במשך ארבע שנים. המשיב אינו יכול לפעול בכוח הזרוע ולפנותם באופן חד-צדדי	435
5.22	אין אדם חייב לסגת מביתו לשם עמידה בתנאי סייג ההגנה העצמית	436
5.23	התקבלה בקשה למתן סעד זמני שהוגשה במסגרת תביעה פוסטורית	436
5.24	איסור על עשיית דין עצמי והשתלטות על המושכר	438
5.25	מקום התביעה לידון במסגרת התביעה הנגררת	439
5.26	שלילת חזקה מן המחזיק בפועל - גם אם ההחזקה אינה בזכות, תעשה על-ידי פניה לערכאות	440
5.27	נדחתה טענה הנאשמת, כי היתה רשאית לגרום לנזק לאותו רכב, מכוח סעיף 18	441
5.28	הנאשם לא הרים את נטל ההוכחה המוטל עליו על-מנת להראות ולהדגים כיצד מידת הכוח בה השתמש התאימה בנסיבות המקרה	442
5.29	הנאשם חרג מהמידה הסבירה בהפעילו כוח מופרז כנגד המתלונן	442
5.30	מקור התקלה היה בהתנהלותו של המשיב 1	443
5.31	לא היה מקום לעשיית דין עצמי על-ידי המשיב 1 ובני משפחתו	444

5.32	לו תתקבל טענת התובעים יהא בכך כדי להכשיר את פלישתם של התובעים למקרקעין אשר לא הוכח כי יש להם זכות להחזיק ולהתגורר בהם	445
5.33	בקשה למתן "סעד הגנתי" מכוח חוק המקרקעין	446
5.34	לא הוכח על-ידי הנאשמים שהמתלוננים הם בגדר מסיגי גבול במוסך	448
5.35	לא מדובר היה בכוח סביר בנסיבות העניין	448
5.36	האם רשאית הנתבעת לפנות את התובע ממקרקעין השייכים לה ונמצאים בחזקתה?	449
5.37	לא התקיימו התנאים לצורך עשיית דין עצמי של פינוי	450
5.38	אין בכוחו של סעיף 18 כדי להכשיר המשך החזקת עדר הבקר בידי בעל הזכות במקרקעין	451
5.39	המשיב לא רשאי לנקוט בסעד עצמי לסילוקו של המבקש מהדירה	452
5.40	הנתבעים לא נתנו הסבר מניח את הדעת להתנהגותם בהשתלטות על המחסן	453
5.41	הגנה על חזקה בנכס	454
5.42	השתק עילה	455
5.43	נדחו טענות התובע בדבר אלימות פיזית או מילולית שנעשתה כלפיו	456
5.44	בידי המשיבה טעות משפטית חמורה, משום שסעיפי החוק אליהם הפנתה אינם מקנים לה כל סמכות לפעול כפי שפעלה	457
5.45	הנאשם המשיך לפלוש למקרקעין תוך התעלמות מופגנת מהחלטות שיפוטיות חלוטות	458
5.46	על-אף הצו הארעי אשר ניתן על-ידי בית-המשפט, המשיבה פלשה לדירה נשוא כתב התביעה	458
5.47	הפעולה שביצע הנתבע בהתייחס לצידוד ומתקן המחצבה היתה בבחינת סעד עצמי שלא כדין	460
5.48	המשיבה אינה רשאית ליטול את החוק לידיה ולעשות שימוש בסעד עצמי בטרם ביררה באופן יסודי עם הגורם המוסמך (בית-משפט) את טענותיו של המבקש	461
5.49	אין בידי המשיבים להפקיע חזקה בכוח הזרוע	462
5.50	נדחתה טענת הנתבעים כי פעולת הפינוי היתה בלתי-מידתית	463
5.51	ביחס למשיבה לא התקיימו התנאים לעשיית דין עצמית מותרת	464
5.52	משנקטה הנתבעת בהליך עקירת מחוברים בדרך של סעד עצמי, ובטרם הוכחה זכותה במקרקעין, הרי שפעלה שלא כדין	465
5.53	לא קם כל סייג לאחריות פלילית	466

467.....	5.54 הליך פינוי של "פלישה טריה"
468.....	5.55 תכליתו של הסעד העצמי
469.....	5.56 למבקשים אין זכות בנכס, הם אינם בגדר ברי רשות, אלא פולשים שפלישתם טריה
469.....	5.57 עשיית עצמי בטרם פניה לבית-משפט
471.....	5.58 המבקשים 1 ו-2 בצעו "פלישה טריה" אל הנכס והמשיבה היתה זכאית לעשות דין לעצמה
472.....	5.59 לנאשם, גם אם הוא לוקה בנפשו, עמדה הזכות להדוף אדם פרטי שנכנס ללא רשות לדירתו
472.....	5.60 המבקש לא הבהיר את היסוד המשפטי לטענתו כי הימצאותו בדירה כשיטתו מקנה לו זכות קניינית בדירה ו/או כל זכות להחזקה בדירה
473.....	5.61 יש ממש בקשיים שמצביעים עליהם המבקשים בטיעוניהם לעניין תחולת סעיף 18 והפעלתו בנסיבות מקרה זה
474.....	5.62 לא עמדה לנתהע הזכות להשתמש בכוח סביר להוצאת מסיג גבול משטחו
475.....	5.63 התובעים היו רשאים לפעול כפי שפעלו
476.....	5.64 ההבחנה בין סמכותה (והובתה) של המשטרה לסייע בידי מחזיק במקרקעין בסילוק "פלישה טריה", לבין סמכותה של המשטרה לקבוע תנאי שחרור
477.....	5.65 השוואה בין עיכבון לאפשרות הנתונה למחזיק במקרקעין להשתמש בכוח סביר על-מנת להגן על החזקתו כנגד פולשים
478.....	5.66 הפניה לערכאות היא הכלל, ועשיית דין עצמית - החרג
479.....	5.67 נדחתה הטענה כי בפרק הזמן שחלף מאז התקיימה גם שביתה בבתי-המשפט וכי ימי השביתה אינם באים במנין הימים גם לצורך מנין הימים שבסעיף 18
480.....	5.68 למשיב לא עמדה זכות לסעד עצמי של פינוי המקרקעין
482.....	5.69 הטענה לפיה אין מקום להורות על פינוי במסגרת בקשה לסעד זמני, יפה למצב הדברים הרגיל אך לא למצב המסויים דן בו טענת המשיבים הנה לפלישה "טריה" של המבקשים לנכס
485.....	פרק ח': החזרת גזלה - עילה מכוח הוראות סעיף 19 לחוק המקרקעין..485
485.....	1. כללי
492.....	2. החזרת המצב לקדמותו ללא דיון בזכויות הצדדים
493.....	3. סעיף 19 לחוק אינו דורש הגשת תביעה עיקרית המבוססת על סעיף 17 לחוק
494.....	4. כיצד ואימתי ישתמש בית-המשפט בסמכותו "לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת"?
498.....	5. דוגמאות ותקדימים
498.....	5.1 קשה לראות בסיס לטענת "הפלישה הטריה"

5.2	על צד להשיב לשאלות ככל שהן רלוונטיות לתובענה והן אינן בגדר "דיג".....	499
5.3	המשיב עשה דין לעצמו ונכנס לנכס ללא הסדרת סוגיית החזקה בו, חרף ידיעתו על החזקת המנוח ולאחר מכן המבקשת בנכס.....	501
5.4	השבת הסטטוס קוו והסדר על-כנו מחייב השבת המצב לקדמותו והחזרת החזקה לידי המבקשת.....	501
5.5	לצורך הליך זה אין הכרח לברר את מחלוקת הזכויות שבין החברה לבין אבי התובעים או התובעים.....	502
5.6	שינוי סדר הבאת ראיות.....	503
5.7	נדחתה בקשת תובעים למינוי מומחה מטעם בית-משפט.....	503
5.8	בידי בית-המשפט לקבוע את החזקה בנכס "עד להכרעה בזכויותיהם".....	504
5.9	בית-המשפט מוסך להסדיר את החזקה במקרקעין, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון.....	506
5.10	על המבקש להשיב את הנכס למשיבה מכוח פסק-הדין, ולברר את זכויותיו בנפרד.....	508
5.11	בכל הנוגע לסילוק יד ממקרקעין, סעד זמני זה יינתן, ככל שיוכח כי היתה פלישה טריה.....	510
5.12	טענת הנתבע, לפיה התובעים אינם בעלי זכויות ואינם מחזיקים כדין ברצועה האמורה, נראה לכאורה כי אין מקומה להתברר בהליך דין וראוי כי תתברר בהליך המשפטי המתאים.....	511
5.13	בית-משפט קיבל את התביעה, הורה לנתבעת לפנות את המושכר.....	512
5.14	המושב עשה דין לעצמו, והמשיך להחזיק המקרקעין שלא כדין.....	513
5.15	אין ליורשי החברים זכות שימוש בדירה.....	515
5.16	התובעת עמדה בנטל להוכחת זכאותה לדרוש פינוי של הנתבע ממנה.....	516
5.17	עלה בידי המבקשות להוכיח קיומה של זכות לכאורה.....	518
5.18	הגנה כנגד מסיג גבול.....	521
5.19	מחזיק כדין במקרקעין.....	522
5.20	בית-משפט לא מצא להורות על השבת החזקה.....	522
5.21	טענות התובעות ונתבעות הן טענות עובדתיות השלובות בטענות משפטיות אשר מצריכה בירור משפטי.....	524
5.22	לא ניתן יהיה להורות על פינוי וסילוק יד "זמני", כל עוד לא הוכרע ההליך העיקרי.....	525
	שער ג': עילות פינוי וסילוק יד מכוח חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.....	529
	פרק א': מבוא.....	529

פרק ב': אי-תשלום דמי שכירות - עילת פינוי - סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר	533
1. מכתבי התראה	533
2. משך הפיגור בתשלום דמי שכירות וניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים	533
פרק ג': 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	539
1. פרשנות ההסכם והפרת הסכם פשרה	539
2. פינוי בתוך תקופת השכירות החוזית	540
3. שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר	541
4. שינוי מטרה	542
5. ביטול חוזה עקב פינוי	543
6. העברת השימוש במושכר לאחר	546
7. גרימת נזק - "המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר..." - סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר	547
פרק ד': שימוש למטרה בלתי-חוקית - עילת פינוי מכוח סעיף 131(4) לחוק הגנת הדייר	551
פרק ה': "דרכו להטריד או להרגיז את שכניו..." - עילה מכוח סעיף 131(5) לחוק הגנת הדייר	553
פרק ו': הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - והפיק מהשכרת המשנה ריווח - עילת פינוי מכוח סעיף 131(6) לחוק הגנת הדייר	557
פרק ז': עילת פינוי בעילת צורך עצמי - סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר	561
פרק ח': "המושכר דרוש לו לצורך ציבורי חיוני..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(8) לחוק הגנת הדייר	563
פרק ט': "בעל הבית הוא גוף ציבורי... והתנאים שהביאו להשכרתו לדייר זה חדלו להתקיים..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(9) לחוק הגנת הדייר	567
פרק י': "בעל הבית רוצה להרוס את המושכר..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר	569
פרק י"א: "מושכר שהוא חצר או גינה... המושכר דרוש לבעל הבית לצורך הקמת בניין או תוספת לבניין..." - עילת פינוי מכוח סעיף 131(11) לחוק הגנת הדייר	573
פרק י"ב: הנטישה - עילת פינוי	575
1. כללי	575
2. תפיסת ההלכה את עילת הנטישה בעבר, באשר לסעד מן הצדק	581
פרק י"ג: "הזדהות החזקות" וטענת הנטישה	585
פרק י"ד: סעד מן הצדק	587

1. המונח "צדק" - משמעותו ועקרונותיו	587
2. פירוש המונח "בנסיבות העניין" שבסעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר	589
3. מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק?	591
4. עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ניתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק?	592
5. טיב המושכר	593
6. מהות ההפרה	594
7. התנהגות הצדדים	594
8. האם הנזק שנגרם לבעל הבית ניתן לתיקון?	594
9. השיקולים הנבחנים על-ידי בית-המשפט עת מתן "סעד מן הצדק"	595
9.1 תיקון ההפרה וסבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות	595
9.2 הפרת חוזה השכירות ביודעין או הפרת הסכם הפשרה על-ידי דייר מוגן	597
9.3 גרימת נזק למושכר	600
9.4 התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם	601
9.5 אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר	601
9.6 אי-מתן שטרות לאבטחת תשלום דמי שכירות	604
9.7 שינוי מטרת השכירות	605
9.8 האם דוחק הוא סיבה למתן סעד מן הצדק?	606
9.9 המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול במתן או אי-מתן סעד מן הצדק	606
10. שיקוליו של בית-משפט שלרעור בשאלת מתן סעד מן הצדק	606
11. מתן סעד מן הצדק בשנית	608
פרק ט"ו: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יד	611
1. כללי	611
2. שינויים במושכר וויתור על ההפרה	612
3. קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי	612
4. טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו בפסק-דין	618
פרק ט"ז: סייג לפינויים מסויימים	621
פרק י"ז: מתן אורכה לפינוי	623
פרק י"ח: פסק-דין הושג במרמה	625
פרק י"ט: אין פינוי אלא על-פי פסק-דין	627

כרך שני

שער ד': עילות פינוי וסילוק יד - שכירות בלתי-מוגנת	631
פרק א': כללי	631
פרק ב': אבחנה בין שכירות ורישיון במקרקעין	633
פרק ג': שכירות בלתי-מוגנת - עילות לסילוק יד	635
1. מבוא	635
2. תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס	640
3. תביעה לסילוק יד - הפרת חוזה שכירות - ופיצוי מוסכם	641
4. סילוק יד וחוב ערבים בתשלום חוב דמי השכירות וחובים אחרים	642
5. תביעה לסילוק יד של שותף שנותר במושכר	643
6. סילוק יד והשכרת-משנה	643
7. סילוק יד - דמי שכירות ושכר ראוי	644
8. הלכות שונות	649
8.1. הפרת חוזה שכירות ושכירות לתקופה בלתי-מוגדרת	649
8.2. הגנת "דירת המגורים" במקרה פינוי הדייר בהליכי הוצאה לפועל למימוש משכנתא קיימת אלא אם נשללה מפורשות	650
8.3. סיכולו של חוזה שכירות	651
8.4. טענת חוזה שכירות כטענת הגנה ומהותו של חוזה שכירות כחוזה אחיד	652
8.5. האם השקעה בהקמת מבנה יכולה להחשב כדמי שכירות?	653
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	653
8.7. טענה בדבר קיומו של סיכול חוזה השכירות	655
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	656
8.9. פרשנותו של סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה	659
שער ה': סילוק יד ורשות במקרקעין	663
פרק א': מבוא	663
פרק ב': רישיון חינוך - יצירתו ודרכי ביטולו	667
פרק ג': רשות בתמורה - מהותה וביטולה	675
פרק ד': ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים	679
1. ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו	679
2. ביטול רישיון חינוך	680
3. ביטול רישיון בתמורה	683

4. התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים.....	683
פרק ה': נטל הראיה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות.....	693
פרק ו': הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס.....	695
פרק ז': סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש ראויים.....	697
שער ו': המדינה - מינהל (רשות) מקרקעי ישראל ושלוחותיהן.....	699
פרק א': כללי.....	699
פרק ב': הלכות שונות.....	703
1. עשיית דין עצמי.....	703
2. בר-רשות ומינהל מקרקעי ישראל.....	708
3. תביעה על-פי סעיף 16 לחוק המקרקעין.....	710
4. חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981.....	710
5. המינהל ומחזיקים שונים.....	716
6. רשות להתגונן בפני תביעה לסילוק יד.....	718
7. חליף הטוען להתיישנות במקרקעין.....	718
8. עבירותה של הרשות במקרקעין.....	719
8.1 כללי.....	719
8.2 סיווגה ותוכנה של ה"זכות" כשאלה.....	722
8.3 ההשלכות של הוראות חוק הירושה, התשכ"ה-1965 על הזכויות של "הבן הממשיך" כאשר מדובר בעצם בהתייחסות לעבירות זכותם של הורים שהם עצמם לא היו אלא ברי-רשות בנכס.....	726
8.4 עבירותה של זכות קניינית.....	734
שער ז': סילוק יד - יחסים מיוחדים של שותפות במקרקעין (בעלות משותפת) ויחסים משפטיים בין דיירי בית משותף.....	739
פרק א': בעלות משותפת.....	739
1. מבוא.....	739
2. תביעות בין שותפים.....	742
3. זכות השותף לעשות בחלקו.....	749
3.1 כללי.....	749
3.2 האם רשאי שותף להשכיר חלקו לאחר?.....	749
3.3 שותף רשאי לתת חלקו במקרקעין כמתנה לאחר.....	752
3.4 שותף יכול לשעבד במשכנתא את חלקו בנכס המשותף.....	752
3.5 שותף יכול למכור את חלקו בנכס המשותף.....	753
3.6 שותף רשאי לרשום זכות קדימה על חלקו הבלתי-מסויים בנכס משותף לטובת אדם אחר.....	753

3.7	האם שותף יכול לרשום זיקת הנאה על חלקו הבלתי-מסויים בנכס המשותף?	753
3.8	הענקת זכות שימוש	754
3.9	פירוק שיתוף	754
757	פרק ב': הבית המשותף	
1.	מבוא	757
2.	הסמכות ביישוב סכסוכים בבית משותף	757
3.	דיון בסכסוך	768
4.	אכיפת החלטות וצווים של המפקח	769
5.	ערעור על החלטת המפקח	771
	שער ח': פינוי וסילוק יד - הפקעת מקרקעין מכוח פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943	775
775	פרק א': כללי	
1.	זכות הקניין	775
2.	הדין החל בהפקעת מקרקעין	776
779	פרק ב': חוקיות ההפקעה ותקיפת ההפקעה	
781	פרק ג': פיצויי הפקעה	
1.	כללי	781
2.	פסקי-דין לגבי שווי מקרקעין באזור סמוך	781
3.	פרשנות פסק-דין בעניין "ראשד" ופיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964	783
3.1	פרשנות פסק-הדין בעניין "ראשד"	783
3.2	פיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964	785
4.	הערכת הפיצוי בגין הפקעה - שאלה עובדתית	786
5.	שיטה השוואתית	789
6.	חישוב פוטנציאל הבניה - חסר בעסקאות סמוכות	790
7.	חישוב הפיצוי בגין דמי חכירה אבודים - סעיף 13 לפקודה בוטל בשנת 2010	791
8.	הוצאות נילוות ודיוור חלופי	797
9.	שוויה של זכות דיירות מוגנת ופיצוי בגין עוגמת נפש כתוצאה מהפקעת מקרקעין	800
10.	חישוב שיעור הפיצוי בגין הפקעה של חלק מחלקה הנמצאת בבעלות משותפת. האם יש לחשב את שיעור הפיצוי לפי שוויו של חלק בלתי-מסויים בקרקע או שמא לפי שוויו של חלק מסויים באותה חלקה	801
11.	סיכום שיטות ההערכה השונות וההלכה הפסוקה	810
815	פרק ד': פיצוי מכוח עילת תביעה חוקתית	
1.	חוק יישום תכנית ההתנתקות הסדיר את פינוי הישראלים מהשטח המפונה ואת מנגנוני הפיצויים לזכאים	815

2.	פגיעה בזכות חוקתית כמקימה עילה לתביעת פיצוי	819
3.	האם יש מקום להכיר בעילת תביעה עצמאית בגין פגיעה בזכות חוקתית ללא אשם?	822
פרק ה': תום תקופת ההפקעה והשבת הקרקע לבעליה		825
1.	כללי	825
2.	הלכת מיכאל סמואל	826
3.	סעיף 27 לתיקון לפקודת הרכישה לצרכי ציבור	828
4.	חובת ההשבה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט בהיעדר תחולת התיקון	829
פרק ו': ביטול ההפקעה		833
1.	זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה	833
2.	אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני, אם בית-המשפט הגיע למסקנה כי הרשות זנחה את מטרת ההפקעה, אזי שינוי ייעוד המקרקעין אינו תנאי להשבת המקרקעין לבעליהם המקוריים	833
3.	מהו שיהוי?	835
4.	אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?	836
פרק ז': הפרוצדורה שיש לנקוט בה במקרה שאין מוסרים חזקה		839
1.	כללי	839
2.	לצורך קבלת חזקה, על-פי סעיף 8 לפקודה, די בפרסום ההודעה ברשומות ואין צורך במסירה ממש של ההודעה	843
3.	מטרת הפניה לבית-המשפט	843
4.	פרק הזמן בו ניתן להפעיל את סעיף 8 לפקודה	844
5.	סמכות ועדה מקומית לפנות בבקשה למתן צו למסירת החזקה; על בית-המשפט לבדוק, בבקשה שהוגשה אליו לפי סעיף 8, ששר האוצר זכאי לחזקה לפי סעיף 7	845
6.	טענת שיהוי אין מקומה בבית-המשפט בהליכים לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות; היחס בין ההליכים למסירת החזקה והבקשה לקביעת פיצויים לפי סעיף 9 לפקודה	846
7.	בעלות רשות הפיתוח אינה בעלות המדינה - זכויותיו של אריס מוגן	847
8.	דחיית בקשה למתן צו על-פי סעיף 8 - ההפקעה נשארת בעיניה - כל עוד ההפקעה קיימת צמודה אליה הזכות ליטול חזקה של האדמה אשר הופקעה	848
9.	ניתן לשמוע טענות כנגד מעשה הפקעה גם במסגרת תקיפה עקיפה, כדוגמת הדיון בבקשה לסילוק-יד שעל-פי סעיף 8 לפקודת הקרקעות; הפקודה אינה מחייבת את הרשות לדאוג לסידור חלוף	848
10.	פינוי דייר והפקעה לפי סעיף 8 לפקודה	850
11.	צו למסירת חזקה לפי סעיף 8 לפקודת הרכישה ודייר מוגן	852

12. צו למסירת חזקה לפי סעיף 8 לפקודת הרכישה בנסיבות בהן שונה ייעוד הקרקע ולא ניתנה זכות שימוע.....	854
13. תפיסת חזקה על-פי סעיף 8 לפקודת הקרקעות הפקעה לצרכי ציבור.....	855
14. די בכך שטענת התובע היא, שהבעלות בקרקע כבר הוקנתה למדינה, לפני שהנתבע תפס חזקה בקרקע, כדי "להשמיט את הקרקע" {תירתי משמע} מתחת לתביעה שעל-פי סעיף 8 לפקודה.....	857
15. לבית-המשפט המחוזי נתונה הסמכות העניינית לדון בתובענה למסירת החזקה במקרקעין, כאשר מתבקש סעד של הפקעה.....	860
16. תביעה למסירת חזקה נגד מי שתפס חזקה בשטח ובנה עליו יחידות דיור.....	861
פרק ח': עונשו של המפריע לקבלת החזקה	863
1. כללי.....	863
2. סמכות בית-המשפט - משמעות ההוראה העונשית.....	863
3. קבלת חזקה - מהי?.....	864
שער ט': הפקעה - תפיסת חזקה מכוח הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	865
פרק א': וועדה מקומית - תפקידים וסמכויות	865
1. כללי.....	865
2. מתי רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין?.....	866
3. פעולת ההפקעה במסגרת תכנית מאושרת היא בגדר סמכותה של הוועדה המקומית.....	866
4. זכות העמידה של בעלי מקרקעין בדרישתם לבחון מחדש את נושא הפקעת המקרקעין.....	867
פרק ב': מטרת ההפקעה	869
פרק ג': ביצוע ההפקעה ופיצויים	873
1. כללי.....	873
2. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה.....	874
3. זכותו של הנפגע לפיצוי.....	874
4. הפחתת הפיצוי.....	879
5. חוקיות ההפקעה.....	882
6. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי - סעיף 190(א)(1) לחוק.....	884
6.1 כללי.....	884
6.2 איזונים בדיני הפקעות.....	885
6.3 פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה הפסוקה.....	886
6.4 פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה - כללי.....	889
6.4.1 פרשנות לשונית.....	890

890.....	6.4.2 פרשנות תכליתית
6.5	השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת
893.....	סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
897.....	6.6 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
899.....	7. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה
899.....	8. ביטול ההפקעה
899.....	8.1 זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה
899.....	8.2 אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין
900.....	במישור התכנוני
902.....	8.3 מהו שיהוי?
903.....	8.4 אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?
903.....	9. בפיצוי בגין פגיעה במקרקעין, על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה,
903.....	צריך לקחת בחשבון את מלוא הנזק הריאלי למקרקעין בגין שינוי
903.....	הייעוד, ואין לקחת בחשבון את העובדה, שבבוא יום ההפקעה תהא
903.....	הרשות המקומית פטורה מתשלום פיצויים עד תקרה של 40% משטח
904.....	המקרקעין
904.....	10. פיצויים בגין הפקעה - התחשבות בזכויות הפרט לצד השיקול
905.....	הציבורי בחוק התכנון והבניה
907.....	פרק ד': חילופי קרקע - הסכם אינו היתר לחריגה - סעיפים 191, 192
907.....	לחוק התכנון והבניה
907.....	פרק ה': שיכון חלוף - דין רכוש שהופקע - סעיפים 193, 194 לחוק
909.....	התכנון והבניה
913.....	פרק ו': השימוש במקרקעין שהופקעו
913.....	1. כללי
914.....	2. היקף תחולתם של סעיפים 195 ו-196 לחוק התכנון והבניה
914.....	3. סעיפים 195 ו-196 לחוק התכנון והבניה מתווים את "דרך המלך"
914.....	להשבת מקרקעין שנרכשו או הופקעו לבעליהם המקוריים, דרך שבה
915.....	קודם השלב התכנוני לשלב הקנייני
916.....	4. חוק התכנון והבניה מקנה לבעלי הקרקע הגנות שונות
918.....	5. האם ניתן לחייב ביטול הפקעה לצרכי ציבור, משבוטל הצורך שלשמו
918.....	הופקעה הקרקע?
918.....	6. הפקעת מקרקעין לצרכי ציבור - אי-ניצול המקרקעין המופקעים
919.....	ואפשרות החזרת הקרקע המופקעת לבעליה המקורי
919.....	7. אם חולפת תקופת זמן ארוכה ושינוי הייעוד אינו מתממש תוך זמן
919.....	סביר, יש מקום לשקול החזרת הייעוד לקדמותו ולחייב ביטול הייעוד
919.....	החדש
919.....	8. שיהוי - הגשתה של עתירה שעניינה ביטול הפקעת מקרקעין, כעשר
920.....	שנים לאחר שאושרה תכנית המיתאר הקובעת את ההפקעה

9. הסכם הכולל תניה, לפיה במקרה של קבלת פיצוי או דמי נזק נוספים בקשר להפקעה יהיה זכאי הבעלים הקודם בקרקע לרבע מן התשלום.....	921
10. תביעה לתשלום פיצויים בעקבות שינוי ייעוד מגרש בהתאם להוראת סעיף 196 לחוק התכנון והבניה ומכוח זכות הקניין.....	923
11. תביעה לקבלת סעד לפי סעיף 196 לחוק התכנון והבניה או לחילופין על-פי סעיף 195 לחוק זה.....	925
פרק ז': תביעת פיצויים לפי סעיפים 197 ו- 198 לחוק התכנון והבניה.. 929	
1. כללי.....	929
2. מהות הפגיעה במקרקעין.....	938
3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	939
4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	942
5. ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית.....	942
6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי.....	946
7. הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בוועדה המקומית.....	948
8. פיצוי בשל תכניות עתידיות.....	950
9. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות.....	950
10. האם קביעה זו נכונה גם לגבי תכנית מיתאר ארצית?.....	952
11. פגיעה בערכו של מגרש בגין שינוי תכנית בניין עיר - הדרך הנאותה לחישוב פיצויים המגיעים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	954
12. השיקולים המנחים שבבסיס הסעיפים 197 ו- 200 לחוק התכנון והבניה - נטל השכנוע באשר לפגיעה על-ידי תכנית ושיעורה.....	955
13. מהם המועדים שיקבעו ויכריעו בקביעת היקף הפגיעה במקרקעין ובהערכת שיעור הזכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	960
14. על שר הפנים לנמק החלטתו להאריך את המועד להגשת פיצויים. בהיעדר הנמקה תבוטל ההחלטה.....	961
שער י': עילות פינוי וסילוק יד והדיור הציבורי. 963	
פרק א': מבוא..... 963	
1. פינוי מדירה הנמנית על מאגר דירות הדיור הציבורי.....	963
2. פרק הזמן של ארבע שנים, הוא תנאי לקבלת המעמד של דייר ממשך.....	964
3. הנתבע לא התגורר עם הדיירת החוזית.....	965
4. חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, הסדר ישן וחדש.....	966
5. רצף מגורים בדירה בהקשר של "דייר ממשך".....	967
6. הונאה מכוונת.....	968

7. משך זמן ההיעדרות מהדירה בה נטען למגורים אינו יכול לשמש מודד בלעדי ומספיק.....	970
8. החלטה של הרשות בעניין דיור ציבורי ניתן להשיג עליה אך ורק בדרך של הגשת עתירה מנהלית.....	972
9. טענת הנתבע שזכויותיו באות מכוח הזכויות של הוריו.....	972
10. הוכחת הטענה למגורים בדירה.....	973
11. זכויות ידועים בציבור.....	974
12. זכאות להחזיק בדירת עמידר - דייר ממשיך.....	975
13. הדייר אינו עונה להגדרת דייר ממשיך בחוק - התיקון שבחוק טרם חל על הנתבע בפועל.....	977
14. הנתבע הוכיח רצף מגורים המזכה אותו במעמד של דייר ממשיך, ללא קשר לעמידתו בכללים ביחס למצבו האישי כזכאי לדיור ציבורי.....	978
15. אין מדובר "במשחק מכור".....	980
16. מגורים רצופים בדירה להוכחת טענת דייר ממשיך.....	981
17. ביקורי המעגל אינם בהכרח חזות הכל.....	982
18. העדים יותר מכל ביקור ארעי של גורם רשמי כזה או אחר, יכלו ללמד על-כך כי הנתבעת אכן גרה בדירה בפועל.....	983
19. בית-המשפט לעניינים מינהליים לא ייטה להתערב בהחלטותיה של רשות מנהלית.....	984
20. בקשה על החלטה המונעת את זכות הגישה והאפשרות לנקוט בהליך.....	985
21. החזקה בדירה לגביה ניתן פסק-דין לפינוי.....	987
22. לא ניתן לאשר דור שני כדייר ממשיך.....	988
23. פרק הזמן הדרוש לגיבושה של זכות ל"דייר ממשיך" טרם פטירתו של המנוח.....	989
24. היקף הביקורת השיפוטית על ועדת האכלוס העליונה מוגבל.....	991
25. פינוי דייר ממשיך.....	993
26. נטל ההוכחה של דייר ממשיך.....	994
27. בחינה מיהו דייר ממשיך, תהייה בחינה דווקנית ומדוקדקת.....	995
28. דייר ממשיך לא יהא זכאי להמשיך להתגורר בדירה הציבורית ויאלץ לפנותה, אלא אם הוא זכאי לדיור ציבורי בעצמו.....	997
29. אי-מיצוי הליכים, בבקשה להכרה כדייר ממשיך.....	998
30. הנטל להוכחת את דבר מגורים.....	1000
31. היעדרות מהדירה במהלך התקופה הרלוונטית בגין מאסר.....	1000
32. הכרה כדיירת חוקית לעניין דיירת ממשיכה.....	1001
33. הקריטריונים הקבועים בנוהל לדייר ממשיך.....	1002
34. משקלן המצטבר של ראיות להוכחת טענת דייר ממשיך.....	1004
פרק ב': פינוי דייר במסגרת הדיור הציבורי.....	1007
1. ניתוק רצף המגורים.....	1007

2.	סילוק תביעה על-הסף - צעד חריף וקיצוני	1008
3.	הנתבע לא רכש את הדירה ולכן אין לו בה זכויות קנייניות	1009
4.	עיכוב ביצוע של פסק-דין חלוט לפינוי	1011
5.	עילה לפינוי מדיוור ציבורי	1012
6.	המבחנים לקביעת נטישת דירה	1015
שער י"א: עיכוב ביצוע פסק-דין של פינוי וסילוק יד 1017		
פרק א': סדרי דין 1017		
1.	הוראות הדין - תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2019	1017
2.	הדין הקיים עד לכניסתו לתוקף של התקנות החדשות דלעיל	1018
3.	הכלל - ההלכה הפסוקה המחייבת (הן לגבי התקנות הישנות והן לגבי התקנות החדשות)	1019
4.	צורתה של הבקשה והדיון בה על-פי תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984	1020
5.	בקשה לעיכוב ביצוע - גלגולה היסטורי של תקנת עיכוב הביצוע	1026
6.	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 גם לאחריו?	1028
פרק ב': עיון חוזר 1031		
פרק ג': שיהוי או איחור 1033		
פרק ד': מהותו של עיכוב ביצוע פסק-דין של פינוי וסילוק יד 1037		
1.	כללי	1037
2.	עיקרון היסוד על-פי תקנות סדר הדין האזרחי	1038
3.	הכללים לעיכוב ביצוע	1038
4.	סיכויי הערעור	1039
5.	אי-יכולת להשיב המצב לקדמותו	1041