

תוכן עניינים

1	שער א': שכירות במקרקעין - כללי
1	פרק א': מבוא
1	1. הצעת חוק השכירות
4	2. חוק השכירות וחוקים אחרים
7	פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
7	1. כללי
10	2. שילובו של חוק השכירות והשאיילה בחוק המקרקעין
11	3. הגישות השונות
13	פרק ג': שכירות על-פי חוק המקרקעין
19	פרק ד': דינה של שכירות קצרה
27	פרק ה': יצירת קשר השכירות
29	פרק ו': רישום שכירות לתקופה העולה על עשר שנים
31	פרק ז': שכירות לתקופה קצרה שניתן להאריכה ליותר מעשר שנים
33	פרק ח': שכירות לתקופה ארוכה שניתן לקצרה לתקופה שאינה עולה על עשר שנים

35	פרק ט': שכירות דחוייה
37	פרק י': שכירות שאינה טעונה רישום
41	פרק י"א: נפקותו של סעיף 79(א) לחוק המקרקעין
43	פרק י"ב: שכירות נוגדת קצרה - סעיף 80 לחוק המקרקעין
47	פרק י"ג: השאלה - סעיף 83 לחוק המקרקעין
51	פרק י"ד: חוק המקרקעין וחוקים אחרים - סעיף 84 לחוק המקרקעין
55	שער ב': רישיון במקרקעין
55	פרק א': מבוא
61	פרק ב': סמכות עניינית לדון בעילה הקשורה ברשות במקרקעין
69	פרק ג': רישיון חנינם - יצירתו ודרכי ביטולו
79	פרק ד': רשות בתמורה - מהותה וביטולה
85	פרק ה': ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים
85	1. ביטולו של רישיון וארכה לפיננו עם ביטולו

86	2. ביטול רישיון חינוך
90	3. ביטול רישיון בתמורה
91	4. התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים
103	פרק ו': נטל הראייה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות
105	פרק ז': הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס
107	פרק ח': סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש ראויים
111	שער ג': חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971
111	פרק א': מהות השכירות (סעיף 1 לחוק)
111	1. הדין
111	2. כללי
113	3. לשון ההסכם, אינה קובעת את סיווג ההסכם. המהות היא הקובעת את הסיווג, והמהות של הסכם השכירות מצויה בחוק השכירות והשאילה - הערעור והערעור שכנגד נדחו
114	4. תחולת חוק הגנת הדייר היא רק לגבי זכות שכירות שהיא "זכות שהוקנתה בתמורה" להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות
117	פרק ב': תחולה (סעיף 2 לחוק)
117	1. סעיף 2 לפני תיקון 2017

117	2. סעיף 2 לאחר תיקון 2017
	3. חוק השכירות והשאילה, אשר הינו דין דיספוזיטיבי בעיקרו,
118	אינו חל מקום בו קיים דין מיוחד לעניין
	4. כשמדובר במיטלטלין שהועברו לשימוש של שוכר על-פי
119	הסכם שכירות, חלות הוראות חוק השכירות והשאילה
120	5. פיצוי בגין נזק בלתי-ממוני בשל אי-התאמת המושכר
	6. היעדר זכות של הנתבעים להמשיך להחזיק במקרקעין
121	משהסתיימה תקופת ההרשאה
	7. לא סביר שתיתן לשוכר דירה, רשות להתגורר בדירה
	לצמיתות, ללא תשלום וללא חישוב שווי השיפוץ אל מול דמי
122	השכירות המוסכמים ביחס לתקופה המקזזת את אותו שיפוץ
	8. אין בהפקדת דמי שכירות בשיעור שלא הוסכם עליו כדי ליתן
123	לנתבע זכות להמשיך במגוריו במושכר
	9. יש לשקול את מצבם של המקרקעין הכפופים ואת האינטרס
	של בעליהם לשם ביטולה של זיקת הנאה שהיא בגדר זכות
124	קניינית מכוח החוק שאף נרשמה כדין
	10. סעיף 2 לחוק השכירות והשאילה חל גם על שכירות של
127	זכויות
	פרק ג': פרטים שלא נקבעו בהסכם (סעיף 3 לחוק)
129	1. כללי
	2. זכותה של המחזיקה - נכס להשבת כספים ששולמו על ידה
137	בגין היטלים מהחוכרת לדורות

139	פרק ד': תום-לב (סעיף 4 לחוק)
139	1. הדין
139	2. חובת הגילוי
140	3. הפרת חובת תום-הלב
	4. החוזה כירסם בזכויות החוכרים בכל הנוגע לזכותם לשכן
141	אחרים בדירה - הערעור התקבל
	5. חובתו של משכיר לנהוג בתום-לב תוך גילוי כל העובדות
143	הרלוונטיות הקשורות בהסכם השכירות הנרקם בין הצדדים
	6. חוזה השכרת רכב - המשיבות הפרו, הפרה בוטה, את החוזה,
145	שאת תנאיו כפו על הלקוח, הנזקק לשירותן - הערעור התקבל
	7. האם ראוי להשית פיצויים על רשות מנהלית שפעלה בחוסר
148	הגינות ותום-לב?
	8. האם הסכם שכירות כולל התחייבות לביטוח לרבות ביטוח כל
150	נזק שיגרם באשמו של השוכר
153	פרק ה': חיובי המשכיר
153	1. כללי
154	2. המסירה, מועדה ומקומה (סעיף 5 לחוק)
154	2.1 נוסח הסעיף לפני תיקון 2017
154	2.2 נוסח הסעיף לאחר תיקון 2017
156	3. אי-התאמה (סעיף 6 לחוק)
156	3.1 סעיף 6 לחוק לפני תיקון 2017
157	3.2 סעיף 6 לחוק לאחר תיקון 2017
157	3.3 הוספת סעיף 6א לחוק
159	3.4 כללי

	3.5 המבקשת הציגה מצג שווא בפני המשיב בנוגע למגרש
160	החניה - הבקשה התקבלה בחלקה
	3.6 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
162	- הערעור נדחה
	3.7 התובע ידע על הבניה הלא חוקית, והוא בחר שלא לבטל
	את החוזה - אחריות תיקונים בתקופת השכירות - התביעה
165	התקבלה בחלקה
	3.8 ביטול הסכם שכירות מרפאה, באופן חד-צדדי, בגלל
	דליפת נפט מדירה שכנה, שאינה בבעלות המשכיר - התביעה
166	נדחתה, התביעה שכנגד התקבלה בחלקה
	3.9 לנתבעות לא היתה עילה לבטל את חוזה השכירות -
168	התביעה התקבלה בחלקה, התביעה שכנגד נדחתה
	3.10 זכאותו של שוכר לביטול חוזה במקרה שבעל נכס
	מתרשל בחובתו לנקוט אמצעים סבירים כדי למנוע פגיעה
169	בהתאמת המושכר
171	3.11 אי-התאמת הנכס למה שהוסכם בין הצדדים
	3.12 בידי השוכר, להפחית מדמי השכירות סכום בגובה היחס
173	שבו פחת שווי השכירות עקב הליקוי
175	3.13 על המשכיר לגלות לשוכר על פגמים במושכר
	3.14 על-מנת להחיל את חובת התיקון על הנתבע מכוח החוק
175	נדרשים תנאים מצטברים
	3.15 אי-התאמה לחוזה השכירות וחוסר תום-לב - התביעה
177	התקבלה

	3.16 ביטול חוזה שכירות עקב אי-התאמת המושכר - הערעור
179	התקבל בחלקו
	3.17 הפרת הסכם שכירות - אי-תשלום דמי שכירות -
180	התביעה התקבלה בחלקה
	3.18 חוסר תום-לב - הפרת חובת הגילוי בחוזה שכירות -
181	התביעות התקבלו בחלקן
	3.19 אי-התקיימות פטור מחובת תשלום בטענת שימוש
183	במושכר למטרה שלשמו הושכר
	3.20 האם זכאי שוכר שידע אודות ליקויים בנכס עוד לפני
184	כריתת הסכם השכירות, לטעון על "אי-התאמה" של המושכר
	3.21 המבקשים טענו, כי שטח המושכר שקיבלו לידיהם היה
185	בפועל קטן בהרבה מהמוסכם בחוזה - הערעור נדחה
	3.22 ניתן לבטל זיכרון דברים כאשר לא היה גילוי של
186	הבעייתיות בהעברת זכות השכירות
	3.23 ישנה חובה לנהוג בתום-לב ובדרך מקובלת, גם על-מנת
187	לאכוף זכויות בחוזה השכירות
187	3.24 מצג שווא בדבר הזכויות בנכס המושכר
189	4. חובת תיקון המושכר (סעיף 7 לחוק)
189	4.1 סעיף 7 לחוק לפני תיקון 2017
190	4.2 סעיף 7 לאחר תיקון 2017
191	4.3 כללי
	4.4 אובדן דמי השכירות שהיו עתידים להתקבל עבור תקופת
	העיכוב, כפי שנקבע בחוזה השכירות, הוא נזק ישיר שנגרם
197	כתוצאה מסתברת מן ההפרה - הערעור והערעור שכנגד נדחו

	4.5 האם מוטלת על בעל נכס אחריות עצמאית לבדיקת
199	תקינות הנכס המושכר באופן יזום
200	4.6 אחריות לליקויים ופגם במושכר - התביעה נדחתה
	4.7 הנתבע גרם לפינוי המושכר, לאחר שריתך את דלת
201	המושכר ופעל בביריונות כלפי התובעים - התביעה התקבלה
	4.8 המשכיר חייב תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך
	מאת השוכר לתקן במושכר כל דבר השולל או מגביל הגבלה
204	של ממש את השימוש במושכר
	4.9 הנתבעת הפרה הפרה יסודית את הסכם השכירות, בכך
	שלא שילמה דמי שכירות - התביעה התקבלה בחלקה,
206	התביעה שכנגד נדחתה
	4.10 אחריות לשריפה שפרצה בשל דוד מים תקול - התביעה
208	התקבלה בחלקה
	4.11 יש להעניק הזדמנות למשכיר לתקן תוך זמן סביר ליקוי,
209	לאחר שקיבל הודעה מהשוכר על פגם בנכס
	4.12 הזכות העקרונית לטעון להפחתת דמי השכירות או
210	לביטול ההסכם
	4.13 על מבקשים להודיע זמן סביר מראש למשכיר בכתב
	שבכוונתם לתקן את נזקיהם ובכך לאפשר למשכיר לבחון את
211	סבירות היקף התיקון ועלותו
	4.14 אין חובה על הנתבעת כשוכרת לשאת בעלויות של
	תיקונים שהינם תוצאה של בלאי משימוש רגיל וסביר או
213	תיקונים יסודיים במושכר
	4.15 קיומה של הצהרה בדבר תקינות המושכר, אינה שוללת
215	את החובה המוטלת על המשכיר לבצע תיקונים במושכר

	4.16 לא היתה במושכר ליקוי ברמה כזו המצדיקה הפחתה
217	בדמי השכירות
	4.17. השוכר רשאי להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא
	תוקן הפגם, מקום בו נמנע המשכיר לקיים את חובתו לתקן
218	פגם במושכר
	4.18 האם נזקי צנרת הינם בגדר נזקים שהחובה לתקנם
219	מוטלת על המשכיר
	5. העלמה של אי-התאמה או פגם (סעיף 8 לחוק הישן) או תניית
221	פטור מאחריות לאי-התאמה או פגם (סעיף 8 החדש)
229	6. תרופות בשל אי-תיקון (סעיף 9 לחוק)
229	6.1 סעיף 9 לחוק לפני תיקון 2017
229	6.2 סעיף 9 לאחר תיקון 2017
231	6.3 כללי
234	6.4 תום-לב בתביעת הנזק והערכת הפיצויים
235	6.5 פיצוי בגין נזק ממוני לרכוש
237	6.6 תביעה בגין אובדן רווחים
240	6.7 קיזוז חוב ארנונה
240	6.8 טענת קיזוז וסעיף 9 לחוק השכירות והשאילה
	6.9 אי-תשלום דמי שכירות ויישום סעיף 9 לחוק השכירות
242	והשאילה
	6.10 חוזה השכירות בוטל בשל טענת הפרה, בטרם הזמן
	שנקבע בחוזה השכירות - ערעור החברה נדחה, ערעור שופרסל
243	התקבל בחלקו
	6.11 המבקשים לא חיברו את הנכס למערכת הביוב העירונית
246	כנדרש, ובכך הפרו את התחייבותם החוזית - הערעור נדחה

	6.12 זכאותו של שוכר להפחית את דמי השכירות בהתאם
248	לשיעור פחיתת שווי השכירות מחמת הפגם במושכר
	6.13 אי-התאמה ופגמים במושכר - טענת קיזוז - התביעה
249	התקבלה בחלקה
	6.14 החיוב לשלם דמי שכירות הוא חיוב עצמאי ואין לקשור
251	אותו לטענת הליקויים בדירה
	6.15 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
254	של הנתבע מהנכס
	6.16 ישנה חובת הוכחה לתרופות להן זכאי מבקש מכוח סעיף
	9 לחוק השכירות והשאיילה גם במצב בו אי-ההתאמה
256	במושכר או פגם בו ידועים בעת כריתת החוזה
	6.17 יש חובה על השוכר לשלם דמי שכירות גם כאשר קיים
257	ליקוי במושכר
259	6.18 השימוש במושכר לא עלה לכדי הפרת הסכם שכירות
	6.19 המשיבים לא היו זכאים לאכוף את הסכמי השכירות
	תוך שינוי תנאיהם בדרך של הפחתת דמי השכירות - הערעור
261	התקבל
	6.20 הפרת הסכם שכירות - נטישת המושכר ואי-תשלום דמי
263	שכירות - הערעור נדחה
	6.21 הפרת הסכם שכירות - חוסר תום-לב - הפרשי דמי
	שכירות, אשר הופחתו באופן חד-צדדי - התביעות התקבלו
265	בחלקן

268	6.22 לשוכר אין אפשרות לדרוש הוצאות בסכום מופרז ובלתי-סביר ולקזז כנגדן את דמי השכירות לתקופה של שנה שלמה
269	6.23 יש להמתין זמן סביר על-מנת לאפשר לנתבע לתקן את הליקוי במושכר
272	6.24 זכאות להפחתת דמי שכירות עקב אי הנאה מהמושכר כתוצאה מליקויים שהמשכירה אחראית לתיקונם
273	6.25 ביטול החוזה מבלי לתת ארכה לביצוע תיקונים אינה כדין ויש בה משום הפרת הסכם שכירות
274	6.26 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
275	7. פגם שאין לדרוש תיקונו (סעיף 10 לחוק)
275	7.1 כללי
276	7.2 הפרה יסודית של הסכם השכירות - הטעיה - התביעה התקבלה
278	7.3 בעקבות שריפת המושכר, הושמד המושכר ונשמט הבסיס לקיומו של הסכם השכירות - התביעה נדחתה
280	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
281	7.5 פגם אשר לא יהווה עילה לתיקון
283	8. שימוש ללא הפרעה (סעיף 11 לחוק)

283	8.1 כללי
	8.2 השוכרת ביקשה צו מניעה שיורה למשיבים להימנע
285	מלבצע עבודות בניה - התובענה נדחתה
	8.3 הפרת הסכם חכירה ארוך טווח - הפקעה - התביעה
287	התקבלה בחלקה
	8.4 פינוי מושכר, בשל הפרת הסכם השכירות - התביעה
288	נדחתה
	8.5 הפרות נטענות של הסכם שכירות, על-ידי בעל הנכס, בשל
	אי-התקנת מזגן במושכר והטרדות מצד בעל הנכס - התביעה
289	נדחתה, התביעה שכנגד התקבלה בחלקה
	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
291	התובעת - התביעה נדחתה
	8.7 הזכות לבחינת תקינות, או לקבלת אישור תקינות כדין,
	של מערכות כיבוי וגילוי האש של הבניין, אשר יש להן השלכה
293	על הפעילות במושכר - הבקשה התקבלה
	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
295	התקבלה בחלקה
	8.9 מניעה של המבקשת היו כספיים, כלכליים גרידא ולא
297	בשל הפרת הסכם השכירות על-ידי המשיבה - הבקשה נדחתה

298	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
300	8.11 ניתוק המושכר מאספקת מים וחשמל נעשה בטרם בוטל חוזה השכירות, ובעוד הנתבע מתגורר במושכר - חוסר תום-לב - התביעה התקבלה בחלקה
301	8.12 בעצם הבניה, כפי שבוצעה על-ידי הנתבעים, הפרו הנתבעים את הוראות הסכם השכירות הפרה יסודית - התביעה והתביעה שכנגד התקבלו בחלקן
303	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
304	8.14 זכות להיכנס למושכר ולבצע בו עבודות אינה מקנה זכות למשכיר לתפוס חזקה בחלק מסויים מן המושכר ולהפיק ממנו רווחים
307	פרק ו': חיובי השוכר
307	1. חובת קבלת המושכר (סעיף 12 לחוק)
307	2. דמי השכירות (סעיף 13 לחוק)
307	2.1 כללי
310	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

	2.3 באין תשלום דמי שכירות ראויים יש בכך עילה לפינוי
312	מדירה
	2.4 בין אם הנתבע היה שוכר/דייר מוגן בנכס ו/או בין אם
	שוכר רגיל, די באי-תשלום דמי השכירות למשך תקופה
314	ארוכה, בכדי להורות על-פינויו מהנכס
316	2.5 פינוי מושכר בשל חוב דמי שכירות - התביעה התקבלה
	2.6 הפרה יסודית של חוזה שכירות - הנתבע הודה, כי הוא
	אינו משלם לתובע דמי שכירות, בשעה שהוא מחזיק בחנות,
318	לטענתו, מכוח חוזה שכירות תקף - התביעה התקבלה
	2.7 הפרה יסודית של הסכם השכירות, בשל אי-תשלום
319	ארנונה ודמי שכירות - התביעה התקבלה
	2.8 הפרה יסודית של הסכם השכירות לאחר המחאת זכויות
320	אל המשכיר - התביעה התקבלה
	2.9 משאין הסכם חתום לתקופת ההארכה של החוזה, בית-
	המשפט קבע את דמי השכירות שהיו ראויים להשתלם לפי
323	הנסיבות בעת כריתת החוזה - התביעה התקבלה בחלקה
	2.10 אין אפשרות להישאר במושכר לכל תקופת השכירות,
	מבלי לשלם את דמי השכירות או את דמי הניהול המתחייבים
324	מהסכם השכירות
	2.11 השוכר רשאי להפחית מדמי השכירות כסעד זמני
	במטרה ללחוץ על המשכיר לתקן את הפגמים אך לא להמנע
328	מתשלום דמי שכירות גרידא
	2.12 אי-תשלום דמי שכירות, מהווה הפרה יסודית של הסכם
330	השכירות
331	2.13 תשלום דמי שכירות ושימוש במושכר

	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	333
	3. מועד התשלום ומקומו (סעיף 14 לחוק)	335
	3.1 סעיף 14 לחוק לפני תיקון 2017	335
	3.2 סעיף 14 לחוק לאחר תיקון 2017	335
	3.3 סעיף 14 והסמכות המקומית	336
	3.4 תשלום דמי השכירות במשרד המשכיר על-פי דרישת המשכיר בנסיבות המקרה אינה להפריה	337
	3.5 דמי השכירות ישולמו, באחת הדרכים המקובלות, במקום עסקו של המשכיר, ובאין לו מקום עסק - במקום מגוריו	338
	3.6 גורם יעיל להתקשרות בהסכם שכירות ושאינה-דמי תיווך	340
	3.7 האם רשאי משכיר נכס לדרוש מאת השוכר את ביצוע תשלום השכירות באופן דווקני כלשון דרישת החוק	342
	4. פטור מחובת התשלום (סעיף 15 לחוק)	344
	4.1 כללי	344
	4.2 פטור מתשלום וסיכול חוזה השכירות	345
	4.3 אובדן חלקי מחמת שריפת המושכר	359
	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	360
	4.5 המבקש סירב לשלם את דמי העגינה, בטענה שנמנע ממנו לצאת מן הנמל - הערעור נדחה	362

	4.6 טובת ההנאה שצמחה לבעל החלקה מאובדן המושכר, היא על-פי זכות שבדין והיא אינה באה לו מן הדייר המוגן - הערעור נדחה	363
	4.7 זכותו של שוכר לביטול חוזה מחמת נסיבות הקשורות במושכר	365
	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	367
	4.9 יש לפנות לדיני השכירות הכלליים כדי לענות על שאלת הימנעות תשלום דמי שכירות כל זמן שלא ניתן להשתמש במושכר	369
	4.10 מששוכר ממשיך להחזיק במקום מבלי לשלם את דמי השכירות, מפר הוא את חוזה השכירות ואת חובתו לפי חוק השכירות והשאילה	370
	4.11 היעדר אפשרות לעשות שימוש בנכס אותו חכרו התובעים - התביעה נדחתה	372
	5. שימוש במושכר (סעיף 16 לחוק)	374
	5.1 סעיף 16 לחוק הישן נשאר על כנו אולם הוסף סעיף 16א	374
	לחוק הדין בשינויים במושכר	374
	5.2 סעיף 16א לחוק שהוסף בשנת 2017	374
	5.3 כללי	375
	5.4 "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	376

	5.5 עילת עשיית עושר ולא במשפט מקנה לבעלת הקרקע זכות
378	לדמי שימוש ראויים עבור הקרקע שבבעלותה
380	6. בדיקת המושכר ותיקונו בידי המשכיר (סעיף 17 לחוק)
383	פרק ז': תקופת השכירות
383	1. תחילת השכירות (סעיף 18 לחוק) וסיומה (סעיף 19 לחוק)
383	1.1 הדין
384	1.2 סעיף 18 לחוק - כללי
385	1.3 סעיף 19 לחוק - כללי
386	1.4 הארכת זכות חכירה שהסתיימה { שטח חניה } - הערעור התקבל
	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
388	של חוכר לדורות - הערעור נדחה
	1.6 המבקש הפר את ההסכם, הפרה יסודית. הפרה זו, הקימה
389	למשיבה זכות לביטול ההסכם - הבקשה נדחתה
	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
391	בחלקו
	1.8 למבקשת לא ניתנה זכות שכירות בכתב - סילוק יד מדירה
393	- הבקשה נדחתה
	1.9 סילוק יד של דיירים מדירה של עמידר ופרשנות החוזה
394	שבין הדיירים לעמידר - הערעור התקבל

	1.10 הנורמה של מתן הודעה מוקדמת ובזמן סביר, על ביטול
398	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
398	לצד השני - הערעור נדחה
	1.12 זכותה של חוכרת לדורות לפיצויי הפקעה גם במקרה של
401	אי-הארכת תקופת החכירה
	1.13 חובתה של שוכרת לפינוי נכס מקרקעין במקרה של
403	שכירות שלא נקצב המועד לסיומה
	1.14 זכאותה של בעלת נכס לדרוש את פינוי הנכס כאשר חוזה
404	השכירות לגבי המושכר הסתיים, ללא שהוארך
	1.15 האם יכול שוכר להסתמך על הסדרים בעל-פה במקרה
406	של מחלוקת על מועד פינוי הנכס
	1.16 האם זכאית דיירת להמשיך ולהתגורר בדיור ציבורי עת
407	יש בחזקתה דירה נוספת
	1.17 האם זכאית חוכרת להירשם כחוכרת לדורות של שטח
	חניה, הגם שתקופת החכירה, על-פי שטר החכירה, נסתיימה
408	זה מכבר
	1.18 האם שכירות שמוארכת ללא הסכם כתוב מאיינת את
410	זכותו של המשכיר לקבלת פיצוי מוסכם על-פי החוזה
	1.19 זכותה של משכנת בדיור ציבורי להודיע לשוכר על סיום
411	תקופת השכירות במקרה של שכירות בלתי קצובה
412	1.20 תחולתו של סעיף 19 לחוק
414	1.21 דמי שכירות ראויים

- 1.22 כל צד רשאי להודיע לצד השני על סיום תקופת השכירות
416 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
419 מקום חלופי מתאים לשוכר
- 1.24 למרות שחלפה תקופת השכירות המוסכמת בין המינהל
420 לבין הסוכנות, ממשיכה תקופת השכירות
- 1.25 הסכם שכירות מקנה זכות במושכר שלא לצמיתות
421
- 1.26 קבלת חזקה במושכר ללא תשלום דמי שכירות בגינו,
בכפוף להתחייבות לשכור את הנכס לתקופה מסויימת - הפרת
422 חוזה שכירות - התביעה התקבלה בחלקה
- 1.27 פיצוי בעקבות אי פינוי המושכר
424
- 1.28 סיום חוזה שכירות עם נכה לאחר שמטרת השכירות
425 חדלה מלהתקיים - הערעור נדחה
- 1.29 דמי השימוש הראויים ביחס לתקופה שעד לפינוי
427 המושכר - הערעור נדחה, הערעור שכנגד התקבל בחלקו
- 1.30 הפרה של הסכם שכירות, בשל שימוש בקרקע ללא היתר
430 הערעור נדחה
- 1.31 קביעת דמי שימוש או שכירות הראויים למפרק הזמני
433 שמונה, לפירוק החברה
- 1.32 לא הוכח, כי הנתבע מחזיק בנכס מכוחה של הסכמה
433 תקפה בין הצדדים - התביעה התקבלה
- 1.33 דמי שימוש ראויים למשך התקופה שבה שהו הנתבעים
435 בנכס לאחר שנדרשו לפנותו - התביעה התקבלה

- 1.34 "הסכם משבצת" אשר נקבעה בו תקופת שכירות קצובה,
 להבדיל מ"הסכם משבצת" מסוג חכירה לדורות - התביעה
 437 נדחתה
- 1.35 תובענה כספית לתשלום חוב דמי שכירות ולסילוק יד
 439 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
 440 עילת פינוי - התביעה התקבלה
- 1.37 תביעה לפינוי מושכר כשברקע מתנהל הליך גירושין -
 442 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
 444 ולכן הוא רשאי להישאר בו - הבקשה נדחתה
- 1.39 בקשה לביטול פסק-דין, בתביעה לפינוי מושכר - הבקשה
 445 נדחתה
- 1.40 בקשה לפינוי מושכר - הנתבעים פלשו אל נכס בבעלות
 445 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 -
 447 התביעה נדחתה

- 1.42 מאחר שהתובעת השכירה את הנכס לאחר, היא הכירה
בכך שהנכס אינו מצוי עוד בחזקתו של הנתבע - הבקשה
448 התקבלה בחלקה
- 1.43 משבאה השליחות לקצה, לא היה השלוח רשאי להתחייב
בשמו או במקומו של השולח לעניין השכרת הנכסים - הבקשה
450 התקבלה
- 1.44 היעדר הסכמה בין משכיר לבין שוכר, אפילו מדובר
בשכירות ארוכת טווח, אינה מעידה על חוסר תום-לב מצד
של מי מהצדדים - התביעה התקבלה בחלקה, התביעה שכנגד
452 נדחתה
- 1.45 לאחר שהסתיים חוזה שכירות בכתב ניתן לסיים את
חוזה השכירות שבעל-פה בכל עת, על-ידי מתן הודעה -
453 הבקשה התקבלה
- 1.46 הפרת הסכם שכירות שנקבע בהודעות בטלפון - התביעה
455 התקבלה
- 1.47 הפרת הסכם שכירות - הנתבע חזר בו, ממימוש האופציה
456 הכלולה בהסכם השכירות - התביעה התקבלה
- 1.48 פינוי נתבע, שהיה בעבר במעמד של "בר רשות" בשטח
458 ציבורי - התביעה התקבלה
- 1.49 תביעה לסילוק יד, לאחר סיום הסכם הרשאה, על-פיו
459 הורשו הנתבעים להתגורר בדירה בקיבוץ - התביעה התקבלה
- 1.50 הנתבעים הפרו את חובותיהם כשוכרים, הפרה יסודית,
460 באי-תשלום שכר הדירה במועד - התביעה התקבלה
- 1.51 דמי שימוש ראויים בגין שימוש שנעשה בנכס, לאחר
461 שהסתיים הסכם השכירות - התביעה התקבלה

	1.52 משמעות זכות האופציה - הסכם השכירות הוארך
463	בהתאם להתנהגות הצדדים - התביעה נדחתה
	1.53 סילוק יד - הנתבע עזב את הדירה ואפשר לאחרים
466	להתגורר, בניגוד להסכם השכירות - התביעה התקבלה
	1.54 זכות העותרת להמשיך להחזיק בדירה בדמי שכירות,
467	במסגרת דיור ציבורי - התביעה התקבלה בחלקה
	1.55 למשכיר הזכות להודיע לשוכרת על סיום השכירות תוך
468	זמן סביר
470	1.56 זכות לסילוק במקרקעין
472	1.57 זכאות להמשיך ולהחזיק במקרקעין או לאו
	1.58 המשך השכירות במסגרת מגבלות הפעלת שיקול-הדעת
474	המינהלי
	1.59 האם הסכם שכירות בו נקבע כי השכירות מתחדשת ללא
	הגבלה יש בו כדי ללמד על קביעה פוזיטיבית בדבר שכירות
476	לתקופה בלתי-מוגבלת
	1.60 חובת הבעלים להביא את החוזה לידי סיום בהודעה
477	שתינתן למחזיק זמן סביר מראש
479	1.61 פרשנותו של סעיף 19 לחוק השכירות והשאילה
	1.62 יש צורך בראיה או תמיכה לטענותיו בדבר הסכמה בעל-
483	פה להארכת תקופת השכירות
	1.63 אין מקום לעשות שימוש בדוקטרינת הרמת מסך
	בהסכם שכירות כאשר החברה היא זו שהתקשרה עם
484	התובעת בהסכם השכירות
	1.64 סיום תקופת השכירות - היעדר הסכמה על סיום
486	התקופה

488	1.65 הזכות לדרוש פינוי המושכר על-פי הסכם השכירות
	2. החזרת המושכר (סעיף 20 לחוק), השבת המושכר בסיום תקופת השכירות (כותרת סעיף לאחר התיקון)
493	
493	2.1 סעיף 20 לחוק לפני תיקון 2017
	2.2 סעיף 20 לחור לאחר תיקון 2017 והוספת סעיף 20א
494	שכותרתו השבת מושכר שבוצעו בו שינויים
496	2.3 כללי
	2.4 הסעד הראוי למשיבים, בשל שוכרת שלא פינתה את הנכס בזמן - הערעור נדחה
497	
	2.5 זכאותו של בנק לרישום משכון על זכות חכירה במקרקעין לטובת הבטחת פירעון הלוואה
499	
	2.6 ההלכה לפיה ניתן לראות חכירה לדורות, כמעט כמו בעלות, יוחדה לחכירת נכסים עירוניים מרשויות ציבוריות ולא לחכירת נכסים מבעלים פרטיים - הבקשה נדחתה
500	
	2.7 פינוי מושכר - הסכם השכירות 'פקע' עם תום תקופת האופציה המקסימאלית - התביעה התקבלה
502	
	2.8 השכירות נמשכה עד המועד שבו נתפנו מן הנכס הפסולת והצמיגים שנותרו במגרש, לאחר שהשוכרת הפסיקה את פעילותה במקום - הערעור התקבל
503	
505	2.9 סיום תקופת השכירות - עזיבת הנכס והשארת מטלטלין
509	פרק ח': הוראות שונות
509	1. העברת המושכר (סעיף 21 לחוק)
509	1.1 סעיף 21 לחוק לפני תיקון 2017
509	1.2 סעיף 21 לחוק לאחר תיקון 2017
510	1.3 כללי

512	1.4 מימוש משכנתא והשוכר
	1.5 המבקש לא הודיע למשיבות שהבעלות בנכס עברה מהוריו המנוחים אליו, ולא הודיע להן, לאן עליהן לשלוח או להפקיד
512	את דמי השכירות - הבקשה נדחתה
	1.6 היקף הפיצוי שנפסק בגין השכרת נכס בשטח שלא קיבל
513	היתר לשימוש חורג - הערעור נדחה
515	1.7 העברת זכויות במושכר
	1.8 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, החל גם על חיובים וזכויות הנובעים מחוזה
517	
519	1.9 ביטול הסכם שכירות שלא כדין
	1.10 רוכש הזכויות יבוא במקומו של המשכיר בכל הנוגע להסכם השכירות, דהיינו להסכמות החוזיות הנוגעות לשכירות
519	1.11 עילה לפינוי הנתבע מהמושכר בשל אי-תשלום דמי השכירות
520	1.12 המשכנתאות שנרשמו לטובת הבנק, היו עדיפות על זכויות החזקה והשכירות של המבקשות - התובענה נדחתה
522	1.13 משהעביר המשכיר את זכויותיו במושכר לאדם אחר יבוא רוכש הזכויות במקומו של המשכיר בכל הנוגע לחוזה השכירות
524	

1.14	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 חיוביו כלפי המשכיר	526
1.15	כאשר המשכיר ו/או התובעת לא הפעילו את ההסדר החוזי על-פי סעיף 2(ג) לחוזה השכירות והשאילה השכירות נותרת גם לאחר חילופי בעלי הזכויות במושכר	527
1.16	פיצוי כתוצאה מפגיעה ברכוש השכירות	528
1.17	זכותו של משכיר להעביר לאחר את זכויותיו במושכר עשה כן, יבוא רוכש הזכויות במקומו של המשכיר בכל הנוגע לחוזה השכירות	531
1.18	האם די בחשש בעלמא כדי להקים עילה לעיכוב ביצועו של פסק-דין כספי	533
	2. העברת השכירות (סעיף 22 לחוק)	534
2.1	סעיף 22 לחוק לפני תיקון 2017	534
2.2	סעיף 22 לחוק לאחר תיקון 2017	535
2.3	כללי	536
2.4	זכויות של "בני רשות" בבניין הנמצא במשק חקלאי, ללא התייחסות לסעיף 22 לחוק השכירות והשאילה - הערעור התקבל בחלקו	536
2.5	על-אף שמדובר ברשות שלטונית, אין המינהל רשאי לשנות באופן חד-צדדי את ההסדר של הגדלת דמי החכירה ולהעמיד תחתיו הסדר של דמי היתר - הערעור התקבל	540

	2.6 על המינהל חלות, לא רק הנורמות של המשפט הפרטי, של חוק השכירות והשאיילה ופרשנותו של החוזה הפרטי, אלא פרושות עליו גם יריעת הנורמות המיוחדות של המשפט הציבורי, תוך התאמתן למערכת היחסים החוזיים הוולנטריים
541	- הערעור התקבל
	2.7 השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושכר אלא בהסכמת המשכיר
543	2.8 האם רשאית שוכרת להשכיר נכס בשכירות משנה מבלי צורך לקבל את הסכמת המשכירה מראש
544	2.9 האם זכאי שוכר נכס להשכירו בשכירות משנה במקרה שלא הוטלה על זכותו הגבלה בהסכם השכירות
545	2.10 האם חכירה לדורות ללא תמורה נחשבת לשאיילה המקנה לבעל הקרקע את זכות ביטול החכירה
547	2.11 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 של ה"משכיר"
549	2.12 האם זכאי שוכר להעביר את המושכר לצד ג' במקרה שקיים תנאי בהסכם השכירות האוסר באופן מפורש על כך
550	2.13 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 תום תקופת השכירות
551	
554	2.14 מות השוכרת לא מסכל את קיום החוזה

	2.15 הוראות חוק השכירות והשאילה, וחובת תום-הלב מחייבות את המשכיר לאפשר לשוכרים לסיים את ההסכם
556	טרם המועד, תוך איתור שוכר חלופי
	2.16 שוכר חלופי לנכסים מסחריים - שכירות משנה - התביעה
558	נדחתה
	2.17 סילוק יד - הסכם שכירות משנה כפוף להסכם השכירות
560	הראשי - הערעור התקבל
	2.18 התנגדות גורפת להעברת המושכר כמוה כהצבת תנאים בלתי-סבירים להעברת המושכר מקנים לשוכר את הזכות
563	לבצע את ההעברה ללא הסכמת המשכיר
	2.19 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
566	ההתנגדות של השוכר אינה מטעמים סבירים
	2.20 איסור העברת מושכר במקרקעין ללא הסכמת המשכיר
568	וההגבלות לעניין זה
570	3. תרופות כלליות בשל הפרת חוזה (סעיף 23 לחוק)
570	4. תחולת חוק השומרים, התשכ"ז-1967 (סעיף 24 לחוק)
570	4.1 כללי
	4.2 המטרה של שמירת הנכס על-ידי המשיבים היתה טפלה
	לשכירות, שהיתה המטרה העיקרית לשמה התקשרו הצדדים
571	- הבקשה נדחתה
572	4.3 היקף האחריות הרובץ על השוכרת

	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	573
	4.5. שימוש רגיל במושכר אשר לא עולה בגדר חבות או אחריות לנזק הנטען	575
	4.6. כאשר נזק אירע עקב רשלנות השוכר יש מקום לחייבו גם בעילה חוזית של הפרת חובתו כלפי המשכיר כשומר שכר	577
	4.7. האם פטור שוכר מאחריות לנזק שלא נגרם ברשלנותו	579
	5. קיזוז (סעיף 25 לחוק)	581
	5.1 כללי	581
	5.2 קיזוז בתביעת פינוי	582
	5.3 קיזוז כטענת הגנה בסדר דין מיוחד לפי פרק טז לתקנות סדר הדין האזרחי	583
	5.4 קיזוז הוצאות תיקון	584
	5.5 יש בכוחו של שוכר לקזז הוצאות, שהוציא הוא בתיקונו של פגם במושכר, או להפחית משיעורם של דמי-השכירות בנכס פגום	585
	5.6 טענת קיזוז יש לפרט כדבעי כדרך שמפרטים כתב תביעה	587
	5.7 אם אין הסכם בתוקף, חלים תנאי ההסכמים הקודמים בין הצדדים - אי-התאמה של המושכר - קיזוז - התביעה התקבלה	588
	5.8 שוכר אינו רשאי להתנער מתשלום דמי השכירות לתקופה ממושכת, בטענה כי הוא מקזז פיצויים בגין נזקים שהמשכיר גרם לו	590

593	פרק ט': חוזה שכירות למגורים (סעיפים 25א עד 25טו לחוק)
593	1. הדין
599	2. מהות התוספת לחוק על-פי דברי ההסבר לתיקון לחוק
609	פרק י': שאילה
609	1. מהות השאילה (סעיף 26 לחוק)
610	2. הסכם שאילה הוא עסקה במקרקעין אך אינו מחייב רישום
610	3. תחולת סעיפים (סעיף 27 לחוק)
610	3.1 סעיף 27 לחוק לפני תיקון 2017
611	3.2 סעיף 27 לחוק לאחר תיקון 2017
611	4. שלילת תרופות (סעיף 28 לחוק)
611	5. סיום השאילה (סעיף 29 לחוק)
611	5.1 כללי
	5.2 אין פטור מתשלום בגין חודשי השכירות בהן התגורר אדם
612	במושכר משום ליקויים שלא הביאו אותו לפנות את המושכר
613	6. העברת השאילה (סעיף 30 לחוק)
613	6.1 כללי
	6.2 העסקה תוארה כעסקת שאילה, בעוד שתנאיה של העסקה אינם ממלאים {ואף סותרים} את יסודותיה החיוניים של שאילה כמובנה בדין - הערעורים התקבלו
613	6.3 על-מנת שהשאלת רכב לאדם אחר תיחשב כהשכרה, נדרש, כי תינתן תמורה בגינה
615	6.4 ככל שמסרב המשכיר לקליטת שוכר חלופי, מטעמים בלתי-סבירים, על השוכר לפנות לבית-המשפט על-מנת שיכריע בעניין, ולא לעזוב את המושכר
617	

- 618 6.5 "השאלת קבע" של מסמכים היסטוריים - הערעור נדחה
- 619 6.6 ביטול רשות מגורים { שאילה } על-ידי הבעלים החדשים של הנכס לאחר פטירת המוריש - הערעור התקבל
- 621 6.7 האם הסכם הלוואה ללא ריבית הינו למעשה הסכם שאילה
- 623 6.8 היחסים שבין התובעת לנתבע יצאו מתחום השכירות, ועברו לתחום השאילה, או הרישיון התביעה התקבלה בחלקה
- 625 6.9 בחינת תנאי בחוזה אחיד וסיווגו כעסקת שאילה או שכירות - הבקשה התקבלה בחלקה
- 626 6.10 על הנתבעת להוכיח חזקה בנכס על-מנת לחלוק על העברת השאילה
- 627 6.11 האם זכאית שואלת בנכס לפיצויי השבחה מאת המשאילה
- 628 6.12 בקשה למתן צו מניעה קבוע האוסר על שימוש בנכס הנטען כשטח פלישה
- 629 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
- 631 **פרק י"א: שימוש בלי החזקה (סעיף 31 לחוק)**
- 631 1. כללי
- 632 2. השימוש במונחים שונים-זכות שימוש
- 633 3. דיני השאילה חלים גם על זכות שהוקנתה שלא בתמורה, להשתמש בנכס

- 633 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
- 635 5. האם זכות שימוש למגורי נופש ביחידת דיור הינה זכות קניינית או חוזה צרכני
- 636 6. האם "הסכמה בעל-פה" למתן זכות שימוש זמנית ללא כוונה לרישומה הינה התחייבות חוזית או זכות לזיקת הנאה
- 638 7. האם זכות אישית של תושב לעשות שימוש בבית מקצועי מקנה לו זכות קניינית במקרקעין
- 639 8. במועד מתן רשות השימוש באותם מקרקעין חל הדין שהיה בתוקף באותה עת

שער ד': תביעות בענייני שכירות בלתי-מוגנת-פינוי,

- 641 **סילוק יד והפרת הסכם**
- 641 **פרק א': סמכות עניינית**
- 641 1. כללי
- 650 2. הזכויות אותן אמורים היו התובעים לקבל על-פי החוזה הן זכויות חוזיות של בר רשות, ועל-כן התביעה לא נגעה למקרקעין - הבקשה נדחתה
- 652 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

654	4. סמכותו של בית-משפט מחוזי לדון בתביעת בר רשות במקרקעין
655	5. סמכותו של בורר ליתן פסק-דין לפינוי מושכר
656	6. בקשה לעיכוב ביצוע פסק-דין לקיום צו מניעה קבוע נוכח קיומו של צו מניעה זמני
657	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
659	פרק ב': תביעה בסדר דין מקוצר - תקנה 202 לתקנות סדר הדין האזרחי
667	פרק ג': תביעה לפינוי מושכר (פרק ט"ז4 לתקנות סדר הדין האזרחי)
667	1. הדין
668	2. תביעה לפינוי מושכר - תקנה 215 לתקנות
671	3. דרך ההגשה - תקנה 215ח לתקנות
671	4. עריכת כתבי טענות - תקנה 215ט לתקנות
672	5. המצאה - תקנה 215י לתקנות
672	6. קביעת מועד דיון - תקנה 215יא לתקנות
673	7. תחולת הוראות פרק ט"ז1 ואחרות - תקנה 215יב לתקנות
673	8. תביעה שכנגד והודעה לצד שלישי - תקנה 215יג לתקנות
675	פרק ד': מועד לפינוי - סעיף 6(ג1) לחוק ההוצאה לפועל

677	פרק ה': טענות-סף נגד תביעה בסדר דין מקוצר
685	פרק ו': עיכוב ביצוע פסק-דין של פינוי וסילוק יד
685	1. סדרי דין
685	1.1 צורתה של הבקשה והדיון בה
692	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 גם לאחריו?
695	3. עיון חוזר
698	4. שיהוי או איחור
703	5. עיכוב ביצוע פסק-דין של פינוי וסילוק יד
704	6. עיקרון היסוד על-פי תקנות סדר הדין האזרחי
704	7. הכללים לעיכוב ביצוע
705	8. סיכויי הערעור
709	9. אי-יכולת להשיב המצב לקדמותו
	10. הפסיקה הכירה בכך שמאזן הנוחות נוטה לעיתים קרובות לטובת בעל דין שמבקש שפינוי מדירת מגוריו יעוכב שכן מדובר בצעד קשה ובלתי-הפיך
719	11. אין לומר שפסק-דין המורה על-פינוי בעל דין מדירת מגוריו הוא פסק-דין שחלה עליו חזקת "עיכוב ביצוע אוטומטי"
723	
729	פרק ז': תביעות פינוי, סילוק יד והפרת הסכם
729	1. תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס

- 730 2. תביעה לסילוק יד - הפרת חוזה שכירות - ופיצוי מוסכם
3. סילוק יד וחיוב ערבים בתשלום חוב דמי השכירות וחיובים אחרים
- 731
- 732 4. תביעה לסילוק יד של שותף שנותר במושכר
- 733 5. סילוק יד והשכרת-משנה
- 734 6. סילוק יד - דמי שכירות ושכר ראוי
- 740 7. הפרת חוזה שכירות ושכירות לתקופה בלתי-מוגדרת
8. הגנת "דירת המגורים" במקרה פינוי הדייר בהליכי הוצאה לפועל למימוש משכנתא קיימת אלא אם נשללה מפורשות
- 742
- 743 9. סיכולו של חוזה שכירות
10. טענת חוזה שכירות כטענת הגנה ומהותו של חוזה שכירות כחוזה אחיד
- 744
- 745 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
- 745
- 748 13. טענה בדבר קיומו של סיכול חוזה השכירות
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
- 750
- 753 15. תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס
- 755 **פרק ח': עניינים שונים**
- 755 1. מהי דינה של הגבלה בשטר משכון על השכרת נכס?

2. חוזה השכירות שנכרת עם דיירת קשישה בתמורה לתשלום סך קבוע מראש וללא השבה במקרה של פטירה, בוטל מחמת "עושק" - הערעור נדחה 755
3. מחלוקת פרשנית למונח "שכירות" בהסכם שנחתם בין הצדדים - הבקשה נדחתה 758
4. החובות הנכללים בגדר המונח "דמי שכירות" הקבוע בפקודת החברות - הערעור התקבל 760
5. המערערת נרשמה כבעלת זכויות החכירה בנכס באופן רטרואקטיבי, ולכן חבה בחובות הארנונה - הערעורים נדחו 762
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 764
7. חברת סודהפופ, קבעה בהסכמי ההפצה שהמכלים הם בבעלותה ושהם מושאלים למפיץ לשם השאלה לצרכנים - הערעור נדחה 766
8. האם חלה החובה על המשכירה להמשיך ולהשכיר את המושכר לתובע מכוח היותו דייר מוגן 767
9. זכאותה של רשות ציבורית לקבלת דמי שימוש ראויים עקב שימוש בשטחים שבבעלותה 768
10. זכאותה של משכירה לתקבול דמי שימוש ראויים בגין השכרת מקרקעין לצד שלישי 769
11. האם ניתן לראות בשימוש נלווה במקרקעין חקלאיים כחלק אינהרנטי מהשימוש העיקרי המותר 771
12. צו לאכיפת הסכם שכירות - חוסר תום-לב בביטול ההסכם - התביעה התקבלה 772

773	13. טענה בנוגע להפרה יסודית של חוזה שכירות
	14. חובתה של בעלת הזכויות בנכס לתקן את המושכר והחובה של השוכרת לשלם דמי שכירות בעת שהמושכר היה במצב קשה
775	עקב נזקי רטיבות
	15. סיומו המוקדם של ההסכם לא יהווה הפרת הסכם לא מצד המשכירה ולא מצד השוכרת
776	
777	16. אין אפשרות לכפל פיצויים
	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
780	
	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
782	
	19. הפגם בתביעה שהוגשה עצר את ההתיישנות - הפרת חוזה שכירות - הערעור התקבל
784	
	20. בית-משפט ימנע מליתן סעד של צו מניעה זמני במקרה שהנזק אשר ייגרם למבקשת הוא כספי הניתן לפיצוי
786	
	21. פינוי מושכר - הפרת הסכם שכירות בשל המחאת זכויות לצד ג' - התביעה התקבלה
787	
	22. הסכם שכירות שקוצר - דמי שכירות - התביעה התקבלה
788	בחלקה, התביעה שכנגד נדחתה

23.	חווה השכירות הסתיים ולא התחדש - אינטרס ציפיה -
790	הערעור נדחה
24.	הפרת הסכם שכירות שבעל-פה - התביעה התקבלה בחלקה
791	
25.	אחריות נזיקית, בשל גניבת מסכים שהושכרו - התביעה
793	התקבלה
26.	הפרת חווה שכירות בשל אי-תשלום שכר דירה - התביעה
794	התקבלה
27.	תחולת חוק הגנת הדייר הינה רק לגבי זכות שכירות שהיא
	"זכות שהוקנתה בתמורה" להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא
796	לצמיתות
28.	האם אירוע פלילי ייחשב כליקוי שלא מאפשר שימוש
797	במושכר המקנה לשוכר זכות ביטול באופן חד-צדדי
29.	זכותה של רשות מנהלית לסרב להארכת חווה חכירה בתום
800	תקופת חכירה מוארכת

