

תוכן עניינים

שער א': כללי	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': עקרונות יסוד במתן סידור חלוף	3
שער ב': "סידור חלוף" בהליכי חדלות פירעון על-פי פקודת פשיטת הרגל	5
פרק א': כללי	5
פרק ב': "סידור חלוף" על-פי סעיף 86א לפקודת פשיטת הרגל	9
1. כללי	9
2. מה בין פקודת פשיטת הרגל וחוק חדלות הפירעון לעניין סידור החלוף	11
3. שיקול-הדעת הרחב המסור לבית-המשפט בהליך פשיטת רגל בקביעת מנגנון מתן סידור חלוף לחייב ואת שיעורו - סכום הסידור החלוף יעמוד בנסיבות העניין, על-סך כולל של 150,000 ש"ח	13
4. מימוש בית המגורים של החייב	14
5. בית-המשפט נתן למערער שלל הזדמנויות להציע הצעה שתייתר את הצורך במימוש הנחלה, תוך הפגנת אורך רוח וסבלנות אין קץ, אולם המערער לא השכיל לנצלן. מימוש הנחלה תוך הבטחת סידור חלוף עבור המערער לכל ימי חייו בסך של 450,000 ש"ח	15
6. בחלוף כחודשיים נוספים ממועד ההחלטה בה אישר בית-המשפט את סיום הליכי מכר הדירה, המערערים הגישו את הצעתם הסדר. תקופת הסידור החלוף, למשך 24 חודשים	15
7. לשונו של הסדר הנושים ברורה ומלמדת כי החייב נתן את הסכמתו המודעת לפינויו מהדירה באם לא יעמוד בתנאי הסדר הנושים, תוך ויתור על סידור חלוף	16
8. בית-משפט קמא שקל את מכלול השיקולים הצריכים לעניין ואיזן כנדרש בין האינטרסים של החייבים והרצון להימנע ממכירת ביתם לצדדי ג', לבין זכויות הנושים והצורך בקידום הליכי פשיטת הרגל. לא נמצא כי המקרה דנן נמנה על החריגים המצדיקים התערבות בקביעת שווי הדיור החלוף	17
9. לחייב ולאשתו אמצעים לממן דיור חלופי	17
10. גם לאחר מימוש הדירה, כיסוי המשכנתא ופירעון החובות, עדיין תיוותר בידי החייבת יתרה שתאפשר לה לדאוג לעצמה לדיור חלופי לפרק זמן משמעותי אף מעבר למתחייב על-פי הדין	18

11. החייב נהג ונוהג בחוסר תום-לב תקופה ארוכה, ואף בפועל זכה לסידור חלוף משך שנים רבות. בעת הזו, עת עתידות להימכר זכויות החייב בדירת מגוריו, יש מקום להבטיח כי יזכה לקורת גג ולא ייפול למעמסה על הציבור בכללותו	19
12. הסידור החלוף יהיה עבור "היחיד ובני משפחתו הגרים עימו" ולא לבני משפחתו העתידים לגור עימו	20
13. הנכס משמש למגורי החייב ובני משפחתו, אולם אין בכך כדי למנוע מימושו	21
14. יש מקום להורות על מימוש הנחלה תוך קביעת סכום ראוי לדיור חלוף	21
15. יש לממש את הנכס כפנוי, תוך דאגה לסידור חלוף למשיבה ולמשפחתה	22
16. לבית-המשפט שיקול-דעת רחב בכל הקשור להפעלת סעיף 86א לפקודה	22
17. אין להקדים את המאוחר בקביעת דיור חלוף בטרם מינוי שמאי על-ידי המותב החדש לצורך הערכת שווי הנכסים למימוש וקביעה של שווי דמי השכירות של יחידות המשנה	23
18. האם זה המקרה שיצדיק סטיה מהלכת פרמינגר, האם המקרה הראוי לבחון את שינוי ההלכה	23
19. בקשה של החייבים לעכב הליכי פינוי דירתם לששה חודשים נוספים, כדי לאפשר להם לאתר דירה מתאימה בדמי הדיור החלוף שנפסקו	24
20. לא היה כל מצג מצד החייבת ושי' בדבר ויתור על דיירות מוגנת	25
21. לא מדובר בחייב שאינו יכול לדאוג למקום מגורים סביר לו ולבני משפחתו, ככל שהם מתגוררים עימו בדירת המגורים	26
22. בטרם יאושר הסכם המכר יש להסדיר את פרטי הסידור החלוף	27
23. לא מדובר בחייב שאינו יכול לדאוג למקום מגורים סביר לו ולבני משפחתו, ככל שהם מתגוררים עימו בדירת המגורים	28
24. בטרם יאושר הסכם המכר יש להסדיר את פרטי הסידור החלוף	29
שער ג': "סידור חלוף" על-פי חוק חדלות הפירעון והשיקום הכלכלי, התשע"ח-2018	31
פרק א': סעיף 229 לחוק חדלות הפירעון	31
1. כללי	31
2. דברי הסבר בהצעת החוק	32
3. סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) - סעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל	33
פרק ב': ההלכה הפסוקה	37
1. באשר לכספי הפשרה, אשר כונו על-ידי הצדדים לאותה הפשרה כספים עבור "דיור חלוף", הללו אינם מהווים חלף דיור חלוף כלל וכלל	37

2. הוסכם עם היחיד כי היחיד יוסיף את שווי זכויותיו במקרקעין, לקופת הנשייה במהלך הדיון אשר נערך בעניינו, אולם היחיד ניסה לחמוק מהודעה כיצד ובאיזה אופן יתווסף סכום זה	37
3. במקרה כיוון שהיחיד אינו מתגורר בדירה לא מתעורר הצורך לברר את סוגיית זכאותה של אחות היחיד לסידור חלוף כתנאי למימוש זכויות בדירה	38
4. קיזוז הסכומים הנדרשים מתוך הדיור החלוף יהווה מהלך צודק ומאזן בין התנהגות חסרת תם-לב של החייב לבין אינטרס הנושים ולבין חשיבות המסר של קיום החלטות שיפוטיות	39
5. הוראות הדין האמורות עשויות להקים לזכות מגורים או לסידור חלוף לבעל זכויות במקרקעין, להבדיל מל"איש קש", אשר הזכויות במקרקעין רשומות על-שמו אך למראית עין	40
6. לצורך חישוב "יתרת כספי המימוש" יש להפחית משווי הנכס שווי סידור חלופי לגרושה, משום שאם ימומש הנכס, תהיה הגרושה זכאית לסידור חלופי	40
7. האם יש לקבוע את משך הסידור החלוף לפי סעיף 229(ז) וכיצד לחשב את סכום הפידיון של נכס מקרקעין	41
8. בעת קביעת סידור חלוף יש לבחון את יכולת המשפחה להיעזר במקורות מימון חיצוניים, את גודל המשפחה וצרכיה בהווה ובעתיד, את הנסיבות האישיות של החייב וכן את הסכום שיוותר לאחר מכירת הדירה. הסידור החלוף אינו חייב להיות תואם את הדיור המוחלף לא בגודלו ולא ברמתו	41
9. למרות שעומדת על הפרק הצעת לרכישת הזכויות שתוביל לתשלום מלוא החובות המאושרים והוצאות ההליך, יש לאפשר ליחיד את פירעון מלוא החובות המאושרים. המדובר באפשרות עדיפה שיש לקבלה ובה פגיעה פחותה ליחיד ובני משפחתו המתגוררים בנכס. בכך לא יהיה צורך לפנותם מהנכס, לדאוג להם למקום מגורים סביר אחר וסידור חלופי לתקופה כזו אחרת	43
10. קביעת תקופת סידור לדיור חלופי. לרשם ההוצאה לפועל קיימת סמכות להאריך תקופה זו "אם סבר שקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת" וסמכות זו נתונה גם לבית-משפט של חדלות פירעון	43
11. המערער הראה כי פעל לקדם את פינוי היחיד מהדירה ולשם כך השתתף בדיון בנוגע לסידור דיור חלופי ליחיד, אליו לא התייצב היחיד	45
12. בכל הנוגע לגובה דמי השכירות, הנטל להוכחת הסידור החלופי הראוי מוטל על היחידים, ובמקרה שבו היחידים לא הביאו ראיות, רשאי בית-המשפט לקבוע את הסידור החלופי לפי שיקול-דעתו, בהתבסס על המסמכים המצויים בתיק או על כל חומר שראה לנכון	46

13. בדיון היחיד התנגד לכל אחת מהאפשרויות אשר הוצעו בידי בעלי התפקיד וסירב לשתף פעולה עם בעלי התפקיד	46
14. במצב עניינים מהסוג הזה ראוי להתחשב ביתר שאת בנסיבותיה המיוחדות של החייבת לרבות גילה ומצבה הרפואי ולאפשר לה סידור מגורים חלוף בנכס לכל ימי חייה	47
15. בנסיבות קיומו של מקום מגורים סביר (ואף יוקרתי) המסופק לנאשמים (החייבת ובן זוגה) על-ידי בנה של החייבת ומשלא פנתה החייבת לממש את זכותה הכספית לדמי סידור חלוף מאז פינוי הנכס בשורש באוגוסט 2023 - התאינה זכותה לסידור חלוף ונשמטת עצם טענתה לגבי צורך בסידור חלוף	49
16. קביעת סידור חלוף - היחיד והן גרושתו בגיל פנסיה, מצבם הבריאותי מורכב	51
17. היחיד יוסיף סך של 350,000 ש"ח חלף זכויותיו בבית מגוריו	52
18. כלל אין מקום להעניק ליחיד סידור חלוף כאשר אין המדובר במימוש הזכויות בפועל, אלא בהוספת ערך הזכויות לקופת הנשייה חלף המימוש. במקרה דנן, מטרתו של היחיד בכניסתו להליך, היא בין היתר הותרת נכס המגורים ליורשיו, כאשר הוא נקי מחובות לנושים ובין היתר מפאת גילו, ייטב ליחיד לולא יימכר בית המגורים ודווקא תמורתו תתווסף לקופת הנשייה להסדרת ולו מקצת מחובותיו	52
19. על היחיד לפדות את חלקו ללא דיור חלוף	54
20. האם יש לקזז מערך הנכס את זכותיד היח לסידור חלוף	55
21. כאשר הזכויות אינן ממומשות בהליך, אין מקום להעניק ליחידים סידור חלוף	56
22. עם קבלת תמורת המכר, יופחתו דמי הסידור החלוף כמוצע בידי בעלי התפקיד	56
23. בעת קביעת תקופת הסידור החלופי על בית-המשפט להתחשב בגילם של היחיד ובני המשפחה אשר גרים עימו ובכלל זאת קרבתו לגיל הפרישה	57
24. בהיעדר מימוש בפועל של הזכויות, כלל אין צורך בדיון ובמתן סידור חלוף	60
25. על הסידור החלופי להיות תואם את צורכי החייב ומשפחתו והכוונה היא בעיקר לצרכים רפואיים	60
26. על היחידה להוסיף חלף זכויותיה אלו סך של 300,000 ש"ח. מאחר ולא ימומשו זכויותיה של היחידה, הרי שבהתאם להלכת בית-המשפט המחוזי, אין להדרש נדרשת למתן סידור חלוף ליחידה, כך שסכום זה שעל היחידה להוסיף לקופת הנשייה הוא על הצד המקל במיוחד	61

27.	היחיד אינו מתגורר בדירת המגורים ולכן לא זכאי כלל לסידור חלוף ואילו באשר ליחידה וילדיה, הרי שבהתאם להוראות סעיף 229 לחוק חדלות פירעון, יחולו הוראות סעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל והם זכאים ל- 18 חודשי סידור חלוף..... 62
28.	האם מדובר בזכויות אשר שווין 1,700,000 ש"ח ועל-כן בניכוי יתרת המשכנתא וסידור חלוף לו ימומש נכס המקרקעין, לא תיוותר יתרה של ממש לנושים לטובת סילוק החוב..... 63
29.	לאור קיומו של השעבוד, טענו בעלי התפקיד כי יש לחשב את תקופת הסידור החלוף למשך 18 חודשים בלבד 63
30.	כאשר על זכויות היחידים בדירה רשומה משכנתא, הכלל הינו קביעת דיור חלוף לתקופה של 18 חודשים. האפשרות לסטות מפרק זמן זה מחייבת הצגת טעמים מיוחדים במכלול הנסיבות 64
31.	על-אף שאין הזכויות ממומשות ומשכך אין מקום לתת סידור חלוף ליחיד, נלקח בחשבון חישוב סידור חלוף..... 66
32.	על-אף שאין המדובר במימוש הנכס ולכן אין כל צורך בהפחתת הוצאות סידור חלוף, בנסיבותיו הייחודיות של הליך זה, הוספת סך של 153,000 ש"ח בלבד בגין זכויות היחיד בנכס מגוריו היא הולמת וסבירה..... 67
33.	באשר לזכויות היחיד בנכס המקרקעין, אין חולק כי היחיד בעל מחצית מהזכויות בנכס המקרקעין בו הוא ובני משפחתו מתגוררים וכי המדובר בנכס בעל שווי משמעותי ביותר..... 67
34.	נקודת המוצא היא כי החייבים זכאים לסידור חלוף למשך 18 חודשים, אולם בנסיבות מיוחדות ניתן להאריך את התקופה. על-כן, הדרך הראויה היא כי בית-המשפט של חדלות פירעון ייקבע את משך הסידור החלוף..... 68
35.	מנגנון "הדיור החלוף" נועד להבטיח את הימצאות קורת גג ליחיד גם לאחר שביתו נלקח ממנו ומומש לטובת פירעון חובותיו 68
36.	גם בהליכי חדלות פירעון ומימוש הנכס על-ידי הנאמן מוגבל משך הסידור החלוף לתקופה שנקבעה בסעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל כך ששיקול זה איננו פועל לטובת המשך הליכי מימוש השיעבוד בלשכת ההוצאה לפועל..... 69
37.	תוספת לתכנית הנשייה בגין זכויות היחיד בנכס מגוריו 71
38.	תכליתו של מנגנון "הדיור החלוף" הינו הבטחת המצא קורת גג לחייב גם לאחר שביתו נלקח ממנו ומומש לטובת פירעון חובותיו 72
39.	האם הוסבר ליחידה במעמד החתימה על מסמכי המשכנתא, את משמעות הסידור החלוף כנדרש בסעיף 38(ג) לחוק ההוצאה לפועל..... 73

40.	החייבים לא הוכיחו כי לא יוכלו לממן מקום מגורים סביר לעצמם. אמנם נדמה כי היום רוב הכנסתם מקורה מהמשק, ונדמה כי נובעת גם משימוש במבנים לא חוקיים, ועל פניו לאחר מכר יתקשו להתפרנס ולממן מגורים, אולם אין בכך די כדי להצדיק המשך מגורים במשק 73
41.	אין בידי היחידים יכולת להציג תרחיש סביר לפיו הצעת ההסדר מטעמם תזכה ברוב מניין וערך באסיפת הנושים באופן המצדיק, משיקולי מאזן הנוחות, לעכב את ביצוע המשך הליך המכר עד קיום אסיפת הנושים 75
42.	כיוון שהיחידה אינה מתגוררת בנכס - היא אינה זכאית לסידור חלוף 75
43.	אין מחלוקת ממשית כי ליחיד יכולת כלכלית המאפשרת לו מימון מקום מגורים סביר, לא נמצא לקבוע דמי דיור חלוף בשלב זה 76
44.	מקום בו רובצת משכנתה על נכס מקרקעין, תוגבל תקופת הסידור החלוף המוענקת ליחיד ומשפחתו ל- 18 חודשים, על-אף האמור בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי 76
45.	ליחידים אין כלל זכות לסידור חלוף, שכן אימו המנוחה של היחיד הורשה לו זכות מגורים בדירתה לשארית חייו. בנסיבות אלו סבר הנאמן כי אין כלל מקום לשקול סידור חלוף ליחידים, אשר לרשותם עומד מקום מגורים חלופי 77
46.	מדובר במקרה ייחודי בשל מצבה הבריאותי החמור ביותר של רעיית היחיד ובשל נכותו הקשה של בנו הקטין, ולכן בנסיבותיו החריגות של עניין זה יש לשקול מתן המשקל הראוי לשאלת סידור חלוף 78
47.	טענת היחידה כי חישוב דמי הסידור החלוף מוביל לכך שלא תצמח כל תועלת ממימוש חלקה בדירת המגורים ועתרה לדחיית ההצעה בדבר גילום חלקה בדירה 79
48.	ניכוי כספים הנדרשים להקצאת סידור חלוף, לתשלום חוב ארנונה ומס שבח עשוי לא להותיר בידי הנושים דיבידנד משמעותי בהשוואה להסדר המוצע 79
49.	תהיה ליחידים יכולת לממן מקום מגורים סביר לאחר תום הליכי חדלות הפירעון 80
50.	האם באפשרות היחיד להציע הצעה המייתרת את פירוק השיתוף ומימוש זכויותיו 82
51.	במקרה דנן ישנם נסיבות מיוחדות להורות על תקופה ארוכה מ- 18 חודשים בשים-לב למצבו הבריאותי של הבגיר שמתגורר עם היחידה .. 82
52.	ככל שלא בוצע המימוש בפועל, הרי שהיחיד אינו זכאי לסידור חלוף, אולם בעלי התפקיד כבר הביעו לכך הסכמתם ובית-המשפט יכבד הסכמה זו 83
	שער ד': סידור חלוף במסגרת חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967 85

פרק א': כללי	85
פרק ב': תיקון מס' 29 לחוק ההוצאה לפועל	91
פרק ג': בעל בית שהיה לדייר - סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972	95
1. כללי	95
2. מהותו ומטרתו של סעיף 33 לחוק הגנת הדייר	103
3. הוראות סעיף 33 לחוק אל מול הוראות חוק ההוצאה לפועל והזכויות הנגזרות מהוראות חוקים אלה	109
3.1 כללי	109
3.2 על מי מוטל נטל ההוכחה - האם נעשה ויתור על הסידור החלופי	117
4. בעלים משותפים - בני זוג - אימתי שותף יזכה בהגנת החוק?	119
5. סעיף 33 לחוק הגנת הדייר והוראות פקודת פשיטת הרגל	133
6. "חוכר לדורות" וסעיף 33 לחוק הגנת הדייר	139
7. המערער לא הוכיח חזקה ייחודית כדין בדירה, חזקה הנדרשת לצורך רכישת ההגנה לפי סעיף 33 לחוק	140
8. האם המבקשת זכאית להגנת בית המגורים הקבועה בסעיף 33 לחוק הגנת הדייר, או שהיא ויתרה על ההגנה האמורה	141
9. אין הצדקה לשלול את הגנת סעיף 33 רק מחמת היות הדייר הוא הפותח בבקשתו את הליך פשיטת הרגל	141
10. "הילכת כובשי" חלה אף במסגרת הליך פש"ר אליו פנה חייב מיוזמתו	141
11. הסכמים עם שלטונות המס - לשון ההסכמים, כמו גם יתר נסיבות העניין, תומכים במסקנה לפיה אומד-דעת הצדדים היה ויתור על זכות הדיירות המוגנת	141
12. תחולת הוראת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, כאשר מדובר במימוש ופירוק שיתוף בין בני הזוג במסגרת הליך פש"ר	141
פרק ד': תחולה - סעיף 39א לחוק	147
פרק ה': תמצית ההלכה הפסוקה - סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל וסעיף 33 לחוק הגנת הדייר	149
1. האם ניתן לוותר על הזכות להגנה לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל?	149
2. רשם ההוצאה לפועל רשאי להתחשב בנסיבות המשתנות של כל מקרה, לרבות בהתייחס למקורות ההכנסה והרכוש של בעלי הדין הקונקרטיים	150
3. ההלכה הנוהגת מאפשרת להגיע לתוצאה מאוזנת וראויה. לאמור, חרף צמצום הגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, בעלי נכסים לא נותרו מופקרים ועירומים מהגנה על בית מגוריהם בהליכי הוצאה לפועל. הדין מקנה נתיב הגנה חלופי	151

4. הגנת דירת המגורים של החייב מוסיפה לעמוד בעינה, גם כשנתמנה עליהם כונס נכסים, ופירוש הדבר הוא, שסמכויותיו של כונס הנכסים מוגבלות על-ידי הזכויות שהחוק הקנה לחייב.....	157
5. פינויו של המבקש מדירת המגורים.....	159
6. סידור חלוף לתקופה ארוכה.....	159
7. צדק בית-משפט קמא שאישר את החלטת ההוצל"פ כי מקום המגורים החלופי ויכולת המימון לרכוש מקום מגורים חלופי ייבחנו במסגרת הליך כינוס הנכסים. לבטח שאין בטענות אלה של ב"כ המערערת כדי למנוע מלכתחילה את הליך הכינוס.....	160
8. יישומו במקרה דנן של סעיף 38(ג)(2)(א) לחוק ההוצאה לפועל, שנועד להסדיר את סוגיית הסידור החלוף בעת ביצוע משכנתא או מימוש משכון ביחס למקרקעין המשמשים כדירת מגורים.....	161
9. יישומה של הלכת פרמינגר והצורך בשני תנאים מצטברים על-מנת שהגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר.....	162
10. המבקשים כבר נהנו מחמש שנות מגורים בביתם מעת שהוגשה המשכנתא לראשונה למימוש בהוצל"פ; וגם בהוצל"פ אין חולק שמדובר על דיון בסידור חלוף למבקשים. דומה איפוא כי עם כל הרגישות לסוגיית בית המגורים, אף מאזן הנוחות אינו נוטה לכיוון עמדת המבקשת במקרה הספציפי, לה כבר ניתן יומה.....	163
11. היה צורך להביא בחשבון סידור חלוף לחייב ולבני ביתו.....	164
12. האם יש להתערב בשווי הסידור חלוף בסך 144,000 ש"ח שנקבע.....	164
13. מי יבצע את ההליך ולמי ישולמו כספים בגין כך ומה הסכום שישולם ובכלל זה השאלה האם יש לנכות מסכום המכירה "סידור חלוף".....	165
14. אי-החוקיות בכל הנוגע להוראת סידור החלוף.....	166
15. הפחתת עלויות הכינוס.....	166
16. הטענה בדבר גובה הסידור החלוף - מוקשית על-פני הדברים.....	167
17. הסידור החלוף אינו חייב להיות תואם את הדיור המוחלף בגודלו או ברמתו או בטיב הזכות.....	168
18. המבקש אינו בוחל באמצעים שמטרתם אחת ויחידה, לעכב את ביצוע פינויו מהנכס, כאשר כל האמצעים כשרים מבחינתו. לנוכח האמור, אין בסיס לטענת המבקש ולפיה לא ניתן לפנותו מהנכס טרם יתקיים דיון לפי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל.....	169
19. מאחר והנתבעת איננה חייבת בתיק ההוצאה לפועל, הרי שהיא תקבל את מלוא חלקו של בעלה המנוח בתמורת הנכס, כי מדובר בנכס יקר ודי יהיה בתמורה שתקבל כדי למצוא דיור חלופי.....	169
20. המבקשים כבר נהנו מחמש שנות מגורים בביתם מעת שהוגשה המשכנתא לראשונה למימוש בהוצל"פ; וגם בהוצל"פ אין חולק שמדובר על דיון בסידור חלוף למבקשים.....	170

21. האם לעמוד על זכותם להפוך לדיירים מוגנים לפי סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר, ולמכור את הבית כתפוס, שאז התמורה תהייה נמוכה יותר, או שמא לפנות את הבית ולמכרו כפנוי, תוך מציאתו של סידור חלוף, וכך להגדיל בהתאמה את תמורת המכר.....	171
שער ה': סידור חלוף על-פי חוק הגנת הדייר.....	173
פרק א': מבוא.....	173
פרק ב': המושכר דרוש לבעל הבית לצורך עצמו - סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר.....	175
1. כללי.....	175
2. "צורך עצמי" של תאגיד.....	177
פרק ג': פינוי בשל הקמת בניין אחר במקום המושכר או בשל תיקון יסודי על-ידי בעל הבית - סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר.....	181
1. כללי.....	181
2. תנאי לזכותו של בעל הבית על-פי סעיף 131(1) הוא קבלת רישיון בניה.....	181
3. דוגמאות של פסיקת "סידור חלוף".....	183
פרק ד': תמצית ההלכה הפסוקה.....	197
1. במקרים שבהם אין התאמה מלאה בין הנכס, אשר ממנו פונה דייר מוגן, לבין הנכס אשר משמש עבורו כסידור חלוף, ראוי כי בעל הנכס יפצה את הדייר המוגן בגין אותן אי-התאמות.....	197
2. לא ניתן לקבוע מחד גיסא שהחנויות החלופיות מהוות סידור חלופי, ומאידך גיסא לזקוף לחובתו את ההבדלים בין החנויות הישנות לחנויות החלופיות, בכל הנוגע לגובה הפיצוי החודשי.....	198
3. האם נדרש סידור חלוף בעין, או שמא די בדמי פינוי בשווי סידור חלוף.....	198
4. האם יש להעמיד את הסידור החלוף בהתאם לפונקציונליות בפועל או בהתאם לשימוש המותר על-פי דין או הסכם.....	199
5. פרשנות הוראות הסכם המכר.....	200
6. בקביעת שווי דמי הפינוי, כנגזרת משווי הבעלות, ראוי היה לייחס משמעות לכך שחוות-דעת המומחית קבעה שווי בעלות בתקופת הקורונה, עת מחירי הנכסים היו נמוכים משוויים בחלוף תקופת הקורונה.....	200
7. סידור החלוף יתמצא בסידור שיזם פרויקט תמ"א 38 אמור להעמיד לכל אחד מבעלי הדירות האחרים בבניין.....	201
8. העתקת פעילות בית הכנסת לסידור חלוף למשך 6 חודשים, תקופה במהלכה יבוצעו עבודות הדיפון והשיפור כמוצע על-ידי המבקשת.....	202
9. ביחס לדירת מגורים נפסק כי אין משמעו של סידור חלוף בהכרח חובה להמצאת דיור חלוף, כי יכול ויהא זה תשלום פיצויים ויכול ויהא בכל דרך אחרת הנראית לבית-המשפט לפי שיקול-דעתו.....	203
10. האם זכאים המבקשים לתוספת תשלום בגין דמי פינוי הדירה.....	203

11. לא ניתן לפנות את התובעות מבית המגורים אלא בעילת פינוי מוכחת וגם זאת בכפוף לסידור חלוף או העמדת פיצוי כספי.....	204
12. האם פינוייה של המבקשת מהדירה צריך להיות כנגד תשלום פיצוי עבור זכויותיה ולא כנגד סידור חלוף לתקופת הבניה.....	205
13. הסכום שנפסק בגין סידור חלוף - מדובר בנכסים המצויים במיקום אטרקטיבי במיוחד, ועל-כן יש הצדקה לפסוק פיצוי העולה על המקובל.....	205
14. גובה דמי הפינוי הראויים.....	206
15. האם הקביעה כי פיצוי כספי הוא הסידור החלוף הראוי במקרה הנדון.....	207
16. התובעת עמדה בחובתה לפי חוק הגנת הדייר להציע סידור חלוף.....	208
17. ניתן ללמוד מקביעת שווי הסידור חלוף, גם לעניין שווי דמי המפתח הנהוג בפסיקת בתי-המשפט.....	209
18. הוצאות משפט - התובעת פעלה לטרפד קידום ההליך, ובפרט ככל שנדרש לדיון בעניין סידור חלופי לנתבעים עקב פינויים מהמושכר.....	210
19. התקיימותן של עילות פינוי.....	211
20. תנאי הסידור החלוף, מה הסכום שיש לשלם לנתבעים כנגד פינויים מהנכס.....	211
21. מקום בו סברה הנתבעת וכל מי מטעמה, לרבות יורשי הנתבע 1 ז"ל, כי הם זכאים לפיצוי בגין הפינוי, יהא עליהם להגיש תביעה נפרדת בעניין זה.....	213
22. טווח הפיצוי הכספי עבור סידור חלוף רחב, כאשר כל מקרה נבחן לפי נסיבותיו.....	213
23. הסידור החלוף - פיצוי כספי או סידור חלוף בעין.....	215
24. אין להתנות את פינוי הנתבעים מן השטח בפיצוי כלשהו.....	216
25. הנתבע הסכים לוותר על סידור חלוף בעין, ולקבל סידור חלוף כספי שיהווה פיצוי כנגד הפינוי.....	216
26. מקרה זה דומה לצורך של בעל הנכס בנכס המקנה לו עילה לפנות דייר מוגן תמורת "סידור חלוף" המפצה את הדייר המוגן עבור אובדן מלוא זכותו.....	217
27. תכליתו של ההליך, או ליתר דיוק של מה שנשאר ממנו לאחר הריסת המושכר, הינה אך קביעת סידור חלוף הולם לנתבעים.....	218
28. המחלוקת העיקרית הינה לא לעצם זכות המשיבה לפנות את המבקשים מהמושכר, אלא ממוקדת היא בשאלת העמדת סידור חלוף הולם לרשות המבקשים.....	219

29.	התובעת ביססה קיומה של עילה לפינוי הנתבעת מהחנות, אין לחייבה להוסיף ולנסות להעמיד סידור חלוף בעין, בדמות חנות אחרת. לכן, יש להורות על פינוי הנתבעת מהחנות, ועל התובעת יהא לשאת בדמי פינוי כסידור חלוף.....	220
30.	לאור קיומו של השעבוד, טענו בעלי התפקיד כי יש לחשב את תקופת הסידור החלוף למשך 18 חודשים בלבד.....	221
31.	היה על התובע לתבוע את הסעד הכספי המבוקש כעת יחד עם הסעד ההצהרתי, כסעד חלופי, או לחלופין לבקש היתר לפיצול סעדים במסגרת ההליך הקודם.....	222
32.	תנאי מוקדם למתן פסק-דין של פינוי לפי סעיף 131(10), הוא הבטחה לסידור חלוף לדייר במועד בו עליו לפנות את המושכר.....	223
33.	ביחס לחלק מעילות הפינוי, לרבות העילה הקבועה בסעיף-קטן 131(10) לחוק, לא יינתן סעד של פינוי מבלי שהובטח לדייר המוגן סידור חלוף.....	224
34.	הגשת הבקשה לתיקון כתב התביעה מעידה כי התובעים עצמם סבורים כי התביעה - במתכונתה הנוכחית - אינה מאפשרת להם לכפות העמדת סידור חלוף בעין.....	225
35.	שיעור דמי הפינוי.....	225
36.	אין כל דרישה, בחוק או בהתאם לפסיקה, כי פיצוי בגין דיור חלוף ישמש את הדייר המפונה עבור רכישת דיור חלופי בלבד; דמי פינוי אלה יכולים לשמש את הדייר המפונה כרצונו, והוא איננו חייב לרכוש בהם דירת מגורים.....	226
37.	האם התקיימו עילות פינוי?.....	227
38.	היתר בניה הינו אחד מארבעת התנאים המקימים עילת פינוי לפי סעיף 131(10) לחוק.....	228
39.	האם זכות הדיירות המוגנת של הנתבע פקעה מחמת הפרת ההסכם וקיומה של עילת פינוי הנובעת מכך.....	229
40.	סידור חלוף אינו חייב להינתן בכסף, ואפשר למשל לאפשר למבקשים להתגורר בדירה תקופה לאחר מכירתה.....	230
שער ו': סידור חלוף לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-		
1965	231	
פרק א': כללי	231	
פרק ב': תמצית ההלכה הפסוקה	233	
1.	בחוק נקבעו שתי חלופות להפקעה; האחת שיכון חלוף סביר והאחרת פיצוי כדי השגת דיור חלוף סביר.....	233
2.	לא נפל פגם בהפקעה ויש לעבור לשלב של "סידור חלוף".....	233
3.	לפי סעיף 194 לחוק התכנון והבניה על מי שמתגורר בנכס, לבחור בין קבלת שיכון חלוף לבין פיצויים.....	234

4. מתן אפשרות לבחור אין משמעותה מתן אפשרות לעיכוב הליכי ההפקעה.....	234
5. מטרת סעיף 194 להגן על מי שהתגוררו במקרקעין שהופקעו מפני מצב בו ימצאו עצמם ללא קורת גג לראשם.....	234
6. ככל שמדובר במפונה שהוא בר-רשות, זכאות לדיור חלוף עשויה לקום או מכוח הסכם, החלטה מנהלית, או מכוחו של דבר חקיקה ספציפי.....	235
7. הנתבעים אינם דיירים מוגנים במקרקעין. על-כן הם אינם זכאים לסידור חלוף או לפיצוי כתנאי לפינוי מכוח סעיף 194 לחוק התכנון והבניה.....	235
8. אין להיעתר לדרישת הנתבעים לדיור חלוף עקב הפקעת המקרקעין, מכוח הוראת סעיף 194 לחוק התכנון והבניה.....	236
9. סידור חלוף מכוח ההפקעה - זכות שביושר.....	237
10. סכום הפיצויים צריך להספיק "כדי השגת שיכון חלוף סביר".....	237
11. הדיור החלוף שהוצע למערערים - וכמותו הפיצוי חלף דיור חלוף - עולה על הפיצוי שהיו המערערים זוכים לו על-פי הסכם פינוי אשר נחתם בזמנו בין היזם לבין עמותת התושבים של השכונה - הסכם שהמערערים עצמם מבקשים להסתמך עליו להוכחת זכויותיהם.....	238
12. הפקעה על-פי פקודת ההפקעה לצורכי ציבור.....	240
12.1. עילת הפינוי המצויה בסעיף 36 לחוק הגנת הדייר ורכישת זכות בקרקע לפי פקודת הקרקעות.....	240
12.2. פיצוי בגין הפקעת בית עסק - פיצוי בגין הפקעת זכות דיירות מוגנת - פיצוי על-פי ערך "סידור חלוף".....	240
12.3. דייר מוגן שזכויותיו הופקעו - בכל האמור בשאלת הפיצוי אין מקום להבחנה בין ההסדרים שנקבעו בחוקים השונים העוסקים בכך, ובעיקר בין חוק הגנת הדייר לבין פקודת הקרקעות.....	242
12.4. תביעה לפיצויים, שהגיש דייר מוגן, בגין הפקעה - מבחן השוק החופשי.....	242
12.5. הפרשי הצמדה המתווספים לפיצויי הפקעה - תשלום מס רווח הון.....	244
12.6. סעיף 12(ה) קובע שיטה לקביעת הפיצויים בגין הפקעת ההחזקה לתקופה מסויימת.....	244
12.7. חזקה זמנית בקרקע - ההערכות אותן יש לבצע כדי להגיע לקביעת השווי המדויק של הפיצויים.....	245
12.8. קבלת פיצוי כתוצאה מהפקעה ו/או השהיית ביצועה היא אחת מההגנות החלות על בעל המקרקעין.....	247
12.9. כאשר הרשות מטילה זכות שימוש או כל מניעה אחרת לגבי השימוש במקרקעין יש להעריך את הפיצוי שישולם, בתור דמי נזק, לפי שיעור ההפחתה שחלה בשווי המקרקעין.....	248

12.10	בהפקעת חלק מקרקע על בית-המשפט להביא בחשבון, בעת הערכת הפיצויים, כל עליה בערכו של אותו חלק מן המקרקעין שלא הופקע.....	249
12.11	בחינת נזק שנגרם לחלקת הקרקע הנותרת לאחר ביצוע ההפקעה.....	249
12.12	גובה הפיצוי בגין הפקעת בניין.....	250
12.13	הפקעת חלק ממבנה כאשר ביתרה אין כל שימוש - סכום הפיצוי המגיע ופסיקת פיצויים בגין שיפוצים במבנה.....	251
12.14	קביעת מעמדה של חלקה לצורך חישוב סכום הפיצויים.....	252
12.15	פיצויים - כאשר באים להעריך קרקע למועד בעבר אין לוקחים בחשבון הערכה עכשווית של הקרקע.....	254
12.16	קביעת פיצוי כאשר קיימות שתי הוראות חוק סותרות.....	256
12.17	הערכת שווי קרקע לצורך פיצויים נבחנת לא רק על-פי ייעודה הפורמלי אלא על-פי השימוש שנעשה בפועל.....	259
12.18	סיכום.....	260