

תוכן עניינים

1	שער א': שכירות במקרקעין - כללי
1	פרק א': מבוא
1	1. הצעת חוק השכירות המקורי ומגמות חדשות בשנת 2017
3	2. חוק השכירות וחוקים אחרים
5	פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
5	1. כללי
7	2. שילובו של חוק השכירות והשאיילה בחוק המקרקעין
8	3. הגישות השונות
11	פרק ג': שכירות על-פי חוק המקרקעין
17	פרק ד': דינה של שכירות קצרה
23	פרק ה': יצירת קשר השכירות
25	פרק ו': רישום שכירות לתקופה העולה על עשר שנים
27	פרק ז': שכירות לתקופה קצרה שניתן להאריכה ליותר מעשר שנים
27	פרק ח': שכירות לתקופה ארוכה שניתן לקצרה לתקופה שאינה עולה על עשר שנים
29	פרק ט': שכירות דחוייה
31	פרק י': שכירות שאינה טעונה רישום
33	פרק י"א: נפקותו של סעיף 79(א) לחוק המקרקעין
35	פרק י"ב: שכירות נוגדת קצרה - סעיף 80 לחוק המקרקעין
37	פרק י"ג: השאלה - סעיף 83 לחוק המקרקעין
39	פרק י"ד: חוק המקרקעין וחוקים אחרים - סעיף 84 לחוק המקרקעין
41	שער ב': רישיון במקרקעין
43	פרק א': מבוא
43	פרק ב': סמכות עניינית לדון בעילה הקשורה ברשות במקרקעין
47	פרק ג': רישיון חנם - יצירתו ודרכי ביטולו
53	פרק ד': רישיון בלתי-הדיר והוראת סעיף 9 לחוק המקרקעין
59	פרק ה': רשות בתמורה - מהותה וביטולה
61	פרק ו': ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים
65	1. ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו
65	2. ביטול רישיון חנם
66	3. ביטול רישיון בתמורה
69	4. התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים
69	פרק ז': נטל הראייה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות
77	פרק ח': הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס

פרק ט': סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש ראויים	81
שער ג': חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971	83
פרק א': מהות השכירות (סעיף 1 לחוק)	83
1. הדין	83
2. כללי	83
3. לשון ההסכם, אינה קובעת את סיווג ההסכם. המהות היא הקובעת את הסיווג, והמהות של הסכם שכירות מצויה בחוק השכירות והשאלה - הערעור והערעור שכנגד נדחו	84
4. תחולת חוק הגנת הדייר היא רק לגבי זכות שכירות שהיא "זכות שהוקנתה בתמורה" להחזיק בנכס ולהשתמש בו שלא לצמיתות	85
5. החלטת המפרקים לא לוקה בחוסר סבירות קיצוני ואין מקום להתערב בה. לא מדובר בדמי שכירות במובנם בחוק המקרקעין וחוק השכירות והשאלה	86
6. נתבע 2 השכיר את רכב הנתבעים לנתבע 1 ומוטלות עליו החובות המוטלות על חברות השכרת רכב	88
7. במועד אישורה של התכנית המשביחה לא החזיק המנוח בזכות בעלות ו/או חכירה לדורות ועל-כן, אין מקום לחייבו בתשלום היטל השבחה בגינה של תכנית זו	89
8. התקבלה תביעת המשיבה לסילוק ידו של המערער ממבנה שברחוב יפת ביפו - המערער כשל להוכיח זכות כלשהי בנכס, אם דיירות מוגנת ואם רשות בלתי-הדירה	90
9. ההסכם לא הופר והתובע אינו זכאי לפיצוי בגין שווי התמורה הכלול בו	91
10. לצורך תביעת הפינוי די בכך שחלפה התקופה המוסכמת בה הותר לנתבעים להחזיק במקרקעין	93
פרק ב': תחולה - סעיף 2 לחוק	97
1. סעיף 2 לפני תיקון 2017	97
2. סעיף 2 לאחר תיקון 2017	97
3. חוק השכירות והשאלה, אשר הינו דין דיספוזיטיבי בעיקרו, אינו חל מקום בו קיים דין מיוחד לעניין	98
4. כשמדובר במיטלטלין שהועברו לשימוש של שוכר על-פי הסכם שכירות, חלות הוראות חוק השכירות והשאלה	98
5. פיצוי בגין נזק בלתי-ממוני בשל אי-התאמת המושכר	99
6. היעדר זכות של הנתבעים להמשיך להחזיק במקרקעין משהסתיימה תקופת ההרשאה	100
7. לא סביר שתיתן לשוכר דירה, רשות להתגורר בדירה לצמיתות, ללא תשלום וללא חישוב שווי השיפוך אל מול דמי השכירות המוסכמים ביחס לתקופה המקזזת את אותו שיפוך	100

8.	אין בהפקדת דמי שכירות בשיעור שלא הוסכם עליו כדי ליתן לנתבע זכות להמשיך במגוריו במושכר	101
9.	יש לשקול את מצבם של המקרקעין הכפופים ואת האינטרס של בעליהם לשם ביטולה של זיקת הנאה שהיא בגדר זכות קניינית מכוח החוק שאף נרשמה כדין	102
10.	סעיף 2 לחוק השכירות והשאילה חל גם על שכירות של זכויות	104
פרק ג': פרטים שלא נקבעו בהסכם - סעיף 3 לחוק		105
1.	כללי	105
2.	זכותה של המחזיקה - נכס להשבת כספים ששולמו על ידה בגין היטלים מהחוכרת לדורות	111
3.	לא היתה הסכמה לקיצור תקופת השכירות	112
4.	אם חפץ הנתבע במימושה של האופציה, היה עליו להודיע על כך לתובע, ומראש. הודעה כזו לא נמסרה מהנתבע בשום דרך	113
5.	האם הסכים התובע עם הנתבע על סיום מוקדם של הסכם השכירות - הנתבע 1 עמד בנטל ההוכחה המוטל עליו לגרסתו שהפינוי המוקדם של החנות לצורך העברת השכירות בה לשוכר אחר נעשה בתיאום, בידיעת ובעזרת התובע	114
6.	תקופה של שמונה חודשים, במהלכם היה על התובעת לשלם דמי שכירות	116
פרק ד': תום-לב - סעיף 4 לחוק		119
1.	הדין	119
2.	חובת הגילוי	119
3.	הפרת חובת תום-הלב	120
4.	החוזה כירסם בזכויות החוכרים בכל הנוגע לזכותם לשכן אחרים בדירה - הערעור התקבל	121
5.	חובתו של משכיר לנהוג בתום-לב תוך גילוי כל העובדות הרלוונטיות הקשורות בהסכם השכירות הנרקם בין הצדדים	122
6.	חוזה השכרת רכב - המשיבות הפרו, הפרה בוטה, את החוזה, שאת תנאיו כפו על הלקוח, הנזקק לשירותן - הערעור התקבל	123
7.	האם ראוי להשית פיצויים על רשות מנהלית שפעלה בחוסר הגינות ותום-לב?	125
8.	האם הסכם שכירות כולל התחייבות לביטוח לרבות ביטוח כל נזק שיגרם באשמו של השוכר	127
9.	הנתבעת הפרה את חוזה השכירות הפרה יסודית	128
10.	הפרת ההסכם בנסיבות שבמקרה דנן, מקנה לצד הנפגע זכות לתבוע את אכיפתו, קרי תשלום יתרת דמי השכירות בגין תקופת השכירות	130
11.	החובה לנהוג בתום-לב בקיום חוזה - הנתבעת פעלה שלא בתום-לב, ובדרך של הכשלת התובע, בעת מימוש זכותו לקבל שירות ממנה, במסגרת האחריות, לאחר שקנה את הרכב והתגלו בו תקלות	133

12. הנתבעות התנהלו בחוסר תום-לב ואפשרו לתובעות להפעיל המשחקייה במושכר וזאת על-אף שידעו שייעוד המושכר אינו מאפשר זאת	134
פרק ה': חיובי המשכיר	139
1. כללי	139
2. המסירה, מועדה ומקומה (סעיף 5 לחוק)	139
2.1 נוסח הסעיף לפני תיקון 2017	139
2.2 נוסח הסעיף לאחר תיקון 2017	140
3. אי-התאמה (סעיף 6 לחוק)	141
3.1 סעיף 6 לחוק לפני תיקון 2017	141
3.2 סעיף 6 לחוק לאחר תיקון 2017	141
3.3 הוספת סעיף 6א לחוק	142
3.4 כללי	143
3.5 המבקשת הציגה מצג שווא בפני המשיב בנוגע למגרש החניה - הבקשה התקבלה בחלקה	144
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 - הערעור נדחה	146
3.7 התובע ידע על הבניה הלא חוקית, והוא בחר שלא לבטל את החוזה - אחריות תיקונים בתקופת השכירות - התביעה התקבלה בחלקה	148
3.8 ביטול הסכם שכירות מרפאה, באופן חד-צדדי, בגלל דליפת נפט מדירה שכנה, שאינה בבעלות המשכיר - התביעה נדחתה, התביעה שכנגד התקבלה בחלקה	148
3.9 לנתבעות לא היתה עילה לבטל את חוזה השכירות - התביעה התקבלה בחלקה, התביעה שכנגד נדחתה	149
3.10 זכאותו של שוכר לביטול חוזה במקרה שבעל נכס מתרשל בחובתו לנקוט אמצעים סבירים כדי למנוע פגיעה בהתאמת המושכר	151
3.11 אי-התאמת הנכס למה שהוסכם בין הצדדים	152
3.12 בידי השוכר, להפחית מדמי השכירות סכום בגובה היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הליקוי	153
3.13 על המשכיר לגלות לשוכר על פגמים במושכר	154
3.14 על-מנת להחיל את חובת התיקון על הנתבע מכוח החוק נדרשים תנאים מצטברים	155
3.15 אי-התאמה לחוזה השכירות וחוסר תום-לב - התביעה התקבלה	156
3.16 ביטול חוזה שכירות עקב אי-התאמת המושכר - הערעור התקבל בחלקו	157

3.17 הפרת הסכם שכירות - אי-תשלום דמי שכירות - התביעה התקבלה בחלקה	158
3.18 חוסר תום-לב - הפרת חובת הגילוי בחוזה שכירות - התביעות התקבלו בחלקן	159
3.19 אי-התקיימות פטור מחובת תשלום בטענת שימוש במושכר למטרה שלשמו הושכר	160
3.20 האם זכאי שוכר שידע אודות ליקויים בנכס עוד לפני כריתת הסכם השכירות, לטעון על "אי-התאמה" של המושכר	161
3.21 המבקשים טענו, כי שטח המושכר שקיבלו לידיהם היה בפועל קטן בהרבה מהמוסכם בחוזה - הערעור נדחה	162
3.22 ניתן לבטל זיכרון דברים כאשר לא היה גילוי של הבעייתיות בהעברת זכות השכירות	163
3.23 ישנה חובה לנהוג בתום-לב ובדרך מקובלת, גם על-מנת לאכוף זכויות בחוזה השכירות	163
3.24 מצג שווה בדבר הזכויות בנכס המושכר	163
4. חובת תיקון המושכר (סעיף 7 לחוק)	164
4.1 סעיף 7 לחוק לפני תיקון 2017	164
4.2 סעיף 7 לחוק לאחר תיקון 2017	165
4.3 כללי	166
4.4 אובדן דמי השכירות שהיו עתידים להתקבל עבור תקופת העיכוב, כפי שנקבע בחוזה השכירות, הוא נזק ישיר שנגרם כתוצאה מסתברת מן ההפרה - הערעור והערעור שכנגד נדחו	168
4.5 האם מוטלת על בעל נכס אחריות עצמאית לבדיקת תקינות הנכס המושכר באופן יזום	169
4.6 אחריות לליקויים ופגם במושכר - התביעה נדחתה	170
4.7 הנתבע גרם לפינוי המושכר, לאחר שריתך את דלת המושכר ופעל בביריונות כלפי התובעים - התביעה התקבלה	171
4.8 המשכיר חייב תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר לתקן במושכר כל דבר השולל או מגביל הגבלה של ממש את השימוש במושכר	173
4.9 הנתבעת הפרה הפרה יסודית את הסכם השכירות, בכך שלא שילמה דמי שכירות - התביעה התקבלה בחלקה, התביעה שכנגד נדחתה	174
4.10 אחריות לשריפה שפרצה בשל דוד מים תקול - התביעה התקבלה בחלקה	176
4.11 יש להעניק הזדמנות למשכיר לתקן תוך זמן סביר ליקוי, לאחר שקיבל הודעה מהשוכר על פגם בנכס	177
4.12 הזכות העקרונית לטעון להפחתת דמי השכירות או לביטול ההסכם	177

4.13	על מבקשים להודיע זמן סביר מראש למשכיר בכתב שבכוונתם לתקן את נזקיהם ובכך לאפשר למשכיר לבחון את סבירות היקף התיקון ועלותו.....	178
4.14	אין חובה על הנתבעת כשוכרת לשאת בעלויות של תיקונים שהינם תוצאה של בלאי משימוש רגיל וסביר או תיקונים יסודיים במושכר.....	179
4.15	קיומה של הצהרה בדבר תקינות המושכר, אינה שוללת את החובה המוטלת על המשכיר לבצע תיקונים במושכר.....	181
4.16	לא היתה במושכר ליקוי ברמה כזו המצדיקה הפחתה בדמי השכירות.....	182
4.17	השוכר רשאי להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם, מקום בו נמנע המשכיר לקיים את חובתו לתקן פגם במושכר.....	183
4.18	האם נזקי צנרת הינם בגדר נזקים שהחובה לתקנם מוטלת על המשכיר.....	184
4.19	מקום בו השוכרת פונה אל המשכיר בטענה כי קיימת רטיבות בדירה, הרי שעל האחרון היה לתקנה באופן מיידי. משלא עשה כן, לא עמד בהתחייבותיו על-פי סעיף 7(א) לחוק השכירות.....	185
4.20	לבעל מקרקעין חובת זהירות באשר לנזק העלול להיגרם ממים הנמלטים מצינורות המושכר - בהינתן שהנטל להוכחת היעדר התרשלות רובץ על הנתבע, הרי שהנתבע לא עמד בנטל זה.....	188
4.21	לאור התנהגותה החריגה של התובעת אשר גרמה לדירתה של התובעת נזקים קשים - כאלו שהביאו את דירת התובעת למצב שאינה ראויה למגורים - עמידה היתה חייבת לנקוט הליך לפינויה של הדירה מהדירה, ומשלא עשתה כן, הפרה את חובתה כלפי התובעת.....	189
4.22	התובעים לא הצליחו להרים את נטל ההוכחה המוטל עליהם להוכיח כי היו אלה מעשי הנתבעים שגרמו לכל הנזקים ו/או הליקויים מושא תביעתם ומנגד הודו הנתבעים, כי הם אכן הותירו אחריהם חוסרים ו/או ליקויים.....	190
4.23	התובעים לא הסבירו וכמובן לא הוכיחו מה בדיוק עשתה הנתבעת על-מנת לגרום לאותם נזקים.....	192
4.24	הנתבעת לא פעלה תוך זמן סביר מקבלת הדרישה של התובעת לתיקון מגבלות השימוש בדירה. בנסיבות אלו, התובעת זכאית להפחתת דמי השכירות לתקופה בה לא תוקן הפגם.....	194
4.25	תביעה כספית בגין הפרת חוזה שכירות עקב סירוב התובעת לתקן ליקויים במושכר - התובעת לא עמדה במאזן ההסתברותי הנדרש במשפט האזרחי להוכיח את תביעתה.....	196
4.26	כשלו הנתבע בטיפול הליקוי במערכת החשמל מהווה הפרת חוזה כלפי התובעת, המחייבת בפיצוי.....	198

4.27	טענתו של הנתבע ביחס לליקויים כנטען, הטעיה ולחוסר כדאיות כלכלית בנכס אינה מתיישבת עם רצונו להמשיך ולהחזיק במושכר בו הוא מחזיק כבר 7 שנים.....	200
4.28	התובעים הפרו את החוזה, כבר בשלב הראשוני שלו; במסגרת המשא-ומתן לכריתתו נהג התובע בחוסר תום-לב, עת הבטיח קיומה של גינה והמשיך בהפרת חוזה השכירות כאשר לא דאג להקים גינה במושכר וזאת למרות בקשות חוזרות ונשנות של הנתבעים.....	202
4.29	מניעה חוקית לקבלת רישיון עסק.....	203
4.30	ביטול הסכם שכירות של נכס ששימש כאולם אירועים.....	204
4.31	אי-גילוי נתונים הנוגעים למצבו התכנוני של הנכס המקרינים על אפשרות קבלת הרישיון.....	218
4.32	תביעה של שוכר נגד משכיר להחזר השקעה ורווח שנמנע.....	218
4.33	ביטול חוזה שכירות להפעלת גן ילדים, לאחר חודשיים מהכניסה למושכר, בשל טענות בדבר מצג שווא הנוגע להיתר שימוש חורג....	220
4.34	סעיף 7 לחוק השכירות והשאיילה קובע, בין היתר, כי על המשכיר לתקן במושכר כל דבר הגורם להפרעה של ממש לשימוש הרגיל בו אלא אם תיקונו לפי המקובל בנסיבות אינו חל על המשכיר או שהצדדים הסכימו שתיקונו אינו חל על המשכיר.....	221
4.35	המבקש הסתיר מן המשיבים בעת חתימת החוזה כי המושכר סובל מבעיות רטיבות שונות, ובכך למעשה דן את המשיבים, בהם אישה מבוגרת וילד קטן, לגור בבית נגוע ברטיבות משמעותית. בית-המשפט אף דחה את טענת המבקש לפיה כל התיקונים היו באחריות השוכרים. זאת, הן נוכח הסתרת הרטיבות בעת הכניסה לדירה, הן בשים-לב לנוסח החוזה (באשר אין מדובר ב"תיקון שוטף") והן נוכח הוראות סעיף 7 לחוק השכירות והשאיילה.....	222
4.36	אי-זמינות התובע לבעלי המקצוע לצורך תיקון הליקויים, סירובו לפתרון חלופי שיאפשר את התיקון בהיעדרו והעמדת תנאי בלתי-סביר לצורך ביצוע התיקונים מוכיחה, כי לא בהפרה יסודית של ההסכם מצד הנתבעים עסקינן אלא בהתנהלות בעייתית, העולה כדי חוסר תום-לב והפרת סעיף 9(ד) לחוק השכירות והשאיילה, כיוון שלא נתן לנתבעים הזדמנות סבירה לבדוק את תלונותיו בדבר ליקויים ולתקנם במידת הצורך.....	222
4.37	זכותו של השוכר לדרוש הפחתה בדמי השכירות המוסכמים - סעיף 9 לחוק השכירות והשאיילה - בית-המשפט סבר שעבור 15 חודשים בהם השימוש באחד החדרים היה מוגבל באופן משמעותי, זכאים התובעים להחזר שכר דירה בשיעור של 620 ש"ח לחודש (הפער בין הסכום ששילמו לדמי השכירות לדירת 4 חדרים).....	223

4.38 דרישת שוכר להפחתת דמי שכירות, הינה "מגן ולא חרב" (קרי, סעד עצמי) ומכאן שלא רשאי היה התובע לעתור להפחתת דמי שכירות במסגרת סעד עצמאי ונפרד, ולא כחלק מקיזוז דמי שכירות.....223	4.39 ככל ששוכר נכס למטרה מסויימת מגלה את מה שהמשכיר לא ידע, והוא שאין באפשרותו לקבל רישיון לעשות שימוש בנכס ששכר, אפשר שבית-המשפט יכיר בזכותו לבטל את החוזה משיקולי צדק, בגדרו של סעיף 14(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), בבחינת טעות משותפת של הצדדים.....224
4.40 סעיף 7 לחוק השכירות והשאלה קובע כי משכיר חייב, תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר, לתקן במושכר, כל דבר הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר או לשימוש בו על-פי המוסכם בינו לבין השוכר, בין שהפגם היה בזמן מסירת המושכר לשוכר ובין שהתהווה לאחר מכן, זולת פגם שהשוכר אחראי לו על-פי חוק השומרים או שתיקונו, לפי ההסכם או לפי המקובל, אינו חל על המשכיר.....225	4.41 בין היתר, מטילות הוראות חוק זה חובת תיקון תוך זמן סביר, במקרים של "הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר".....226
5. העלמה של אי-התאמה או פגם (סעיף 8 לחוק הישן) או תניית פטור מאחריות לאי-התאמה או פגם (סעיף 8 החדש).....226	5.1 כאשר חתמו התובעים על ההסכם צריכים היו לדעת שמתוכננות עבודות בניה בסמוך לדירה ששכרו הכרוכות בטרדה ורעש והנתבעים חדלו משלא גילו להם עניין זה.....230
5.2 פעילות של פעוטון או גן ילדים בנכס. הנכס נמצא על שטח שייעודו תחנת דלק ובמרחק של 5 מ"ר מתחנת תדלוק - התובעת ידעה על אי ההתאמה בעת כריתת החוזה.....231	6. תרופות בשל אי-תיקון (סעיף 9 לחוק).....233
6.1 סעיף 9 לחוק לפני תיקון 2017.....233	6.2 סעיף 9 לאחר תיקון 2017.....234
6.3 כללי.....235	6.4 תום-לב בתביעת הנזק והערכת הפיצויים.....236
6.5 פיצוי בגין נזק ממוני לרכוש.....237	6.6 תביעה בגין אובדן רווחים.....239
6.7 קיזוז חוב ארנונה.....241	6.8 טענת קיזוז וסעיף 9 לחוק השכירות והשאלה.....241
6.9 אי-תשלום דמי שכירות ויישום סעיף 9 לחוק השכירות והשאלה.....242	6.10 חוזה השכירות בוטל בשל טענת הפרה, בטרם הזמן שנקבע בחוזה השכירות - ערעור החברה נדחה, ערעור שופרסל התקבל בחלקו.....243

6.11	המבקשים לא חיברו את הנכס למערכת הביוב העירונית כנדרש, ובכך הפרו את התחייבותם החוזית - הערעור נדחה	245
6.12	זכאותו של שוכר להפחית את דמי השכירות בהתאם לשיעור פחיתת שווי השכירות מחמת הפגם במושכר	247
6.13	אי-התאמה ופגמים במושכר - טענת קיזוז - התביעה התקבלה בחלקה	247
6.14	החיוב לשלם דמי שכירות הוא חיוב עצמאי ואין לקשור אותו לטענת הליקויים בדירה	249
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 לפינויו של הנתבע מהנכס	251
6.16	ישנה חובת הוכחה לתרופות להן זכאי מבקש מכוח סעיף 9 לחוק השכירות והשאלה גם במצב בו אי-ההתאמה במושכר או פגם בו ידועים בעת כריתת החוזה	252
6.17	יש חובה על השוכר לשלם דמי שכירות גם כאשר קיים ליקוי במושכר	253
6.18	השימוש במושכר לא עלה לכדי הפרת הסכם שכירות	255
6.19	המשיבים לא היו זכאים לאכוף את הסכמי השכירות תוך שינוי תנאיהם בדרך של הפחתת דמי השכירות - הערעור התקבל	256
6.20	הפרת הסכם שכירות - נטישת המושכר ואי-תשלום דמי שכירות - הערעור נדחה	257
6.21	הפרת הסכם שכירות - חוסר תום-לב - הפרשי דמי שכירות, אשר הופחתו באופן חד-צדדי - התביעות התקבלו בחלקן	259
6.22	לשוכר אין אפשרות לדרוש הוצאות בסכום מופרז ובלתי-סביר ולקזז כנגדן את דמי השכירות לתקופה של שנה שלמה	261
6.23	יש להמתין זמן סביר על-מנת לאפשר לנתבע לתקן את הליקוי במושכר	262
6.24	זכאות להפחתת דמי שכירות עקב אי-הנאה מהמושכר כתוצאה מליקויים שהמשכירה אחראית לתיקונם	263
6.25	ביטול החוזה מבלי לתת ארכה לביצוע תיקונים אינה כדין ויש בה משום הפרת הסכם שכירות	264
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	265
6.27	אין בהפחתת דמי שכירות נראש זו כדי לפצות את התובעת על קיומו של הפגם שנוצר לאחר חלוף שנה וחצי מתחילת תקופת השכירות	266
6.28	השוכרים עזבו את יחידת הדיור והותירו אותה במצב פיזי גרוע יותר משקיבלו אותה, וזאת בניגוד לחוק ולהסכם	267

6.29	התובעים לא פעלו בגדרי זכאותם לתרופות הקבועות בסעיף 9 לחוק, אלא פעלו באופן חד-צדדי, עשו דין לעצמם	270
6.30	בהינתן הטענה כי התובע לא נתן הסכמתו לביצוע השינויים במושכר, הרי שהיה על הנתבעת 2 להוכיח טענותיה הן ביחס להסכמה שניתנה לה והן ביחס לשפור. מכאן, התובע הוכיח את טענתו כי נעשה שינוי ללא ידיעתו והסכמתו	272
6.31	נזילת מים - יש לפטור את הנתבעת כליל מתשלום דמי שכירות למשך חודש וחצי	273
6.32	תקופת השכירות של שנה הסתיימה והאופציה לא נכנסה לתוקף	274
6.33	הנתבעת לא טענה בפני התובע בזמן אמת, כי השימוש שלה בדירה נפגע עקב הרטיבות בחורף, אלא חדלה לחלוטין לשלם דמי שכירות - נדחתה טענת קיזוז	275
6.34	הנתבעים הפרו את חוזה השכירות, ועל-כן זכאים התובעים לקבלת סעד של פינוי	275
6.35	אין די בתשתית הראייתית שהונחה כדי להוביל להפחתת דמי השכירות החודשיים מכוח סעיף 9(א)(2) לחוק השכירות והשאלה	277
6.36	פקיעת חוזה שכירות - גם לו לא היתה הנתבעת מוותרת על זכותה לקיזוז, לא היתה יכולה לבצע את הקיזוז באופן בו נקטה	280
6.37	השוכרת זכאית לפיצוי בגין נזק שאינו ממון עקב הפגמים בדירה, כמו-כן היא זכאית להחזר בגין תשלומים אשר כרוכים באי-קיום חיובי המשכיר. אולם, המשכיר זכאי לקיזוז מלא הסכום בגין חובות השוכרת לתקופה שמעל לשמונה החודשים בגין הגיש את התביעה העיקרית	281
6.38	נזקי רטיבות גם לאחר ביצוע תיקונים	282
6.39	נזקי רטיבות שלא תוקנו	283
6.40	ההלכה הפסוקה	283
7.	פגם שאין לדרוש תיקונו (סעיף 10 לחוק)	285
7.1	כללי	285
7.2	הפרה יסודית של הסכם השכירות - הטעיה - התביעה התקבלה	286
7.3	בעקבות שריפת המושכר, הושמד המושכר ונשמט הבסיס לקיומו של הסכם השכירות - התביעה נדחתה	287
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	289
7.5	פגם אשר לא יהווה עילה לתיקון	290

7.6 טענות המבקש לעניין ליקויים שהתגלו במושכר לאחר החתימה על ההסכם, אין בהן כדי לבסס את הבקשה לאור המנגנון שנקבע בחוק חוק השכירות והשאלה.....	291
7.7 טענות המבקש לעניין ליקויים שהתגלו במושכר לאחר החתימה על ההסכם, אין בהן כדי לבסס את הבקשה לאור המנגנון שנקבע בחוק חוק השכירות והשאלה.....	292
8. שימוש ללא הפרעה (סעיף 11 לחוק).....	293
8.1 כללי.....	293
8.2 השוכרת ביקשה צו מניעה שיורה למשיבים להימנע מלבצע עבודות בניה - התובענה נדחתה.....	294
8.3 הפרת הסכם חכירה ארוך טווח - הפקעה - התביעה התקבלה בחלקה.....	296
8.4 פינוי מושכר, בשל הפרת הסכם השכירות - התביעה נדחתה.....	296
8.5 הפרות נטענות של הסכם שכירות, על-ידי בעל הנכס, בשל אי-התקנת מזגן במושכר והטרדות מצד בעל הנכס - התביעה נדחתה, התביעה שכנגד התקבלה בחלקה.....	297
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 התובעת - התביעה נדחתה.....	299
8.7 הזכות לבחינת תקינות, או לקבלת אישור תקינות כדין, של מערכות כיבוי וגילוי האש של הבניין, אשר יש להן השלכה על הפעילות במושכר - הבקשה התקבלה.....	300
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 התקבלה בחלקה.....	302
8.9 מניעה של המבקשת היו כספיים, כלכליים גרידא ולא בשל הפרת הסכם השכירות על-ידי המשיבה - הבקשה נדחתה.....	303
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.....	304
8.11 ניתוק המושכר מאספקת מים וחשמל נעשה בטרם בוטל חוזה השכירות, ובעוד הנתבע מתגורר במושכר - חוסר תום-לב - התביעה התקבלה בחלקה.....	305
8.12 בעצם הבניה, כפי שבוצעה על-ידי הנתבעים, הפרו הנתבעים את הוראות הסכם השכירות הפרה יסודית - התביעה והתביעה שכנגד התקבלו בחלקן.....	306
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.....	308

8.14 זכות להיכנס למושכר ולבצע בו עבודות אינה מקנה זכות למשכיר לתפוס חזקה בחלק מסויים מן המושכר ולהפיק ממנו רווחים.....	309
8.15 מקום שבו נוקט בעל דין סעד עצמי שלא כדין, על בית-המשפט לתת להתנהגות זו משקל לחובתו, ובמקרה דנן - על דרך שלילת הפיצוי החוזי המוסכם.....	310
8.16 התקבלה תביעתה של חברה העוסקת בתיווך נדל"ן לקבלת דמי תיווך - הנתבע חתם באופן מודע על הסכם התיווך.....	311
8.17 תביעה כספית על-סך של 55,230 ש"ח בעילה נזיקית וכן בעילה חוזית בגין הפרת הסכם שכירות - על דרך הפרשה הנתבעים ישלמו 33,000 ש"ח.....	312
8.18 קיימות ראיות לכאורה המצביעות על קיומה של זכות שכירות ולא פלישה כטענת המבקשים.....	313
8.19 נמצא פגם בהתנהגות התובעת בדרישתה לבטל את ההסכם, נוכח פרק הזמן הקצר ביותר שחלף בנסיבות העניין, בין מועד ההפרה ועד למועד מתן הודעת הביטול.....	315
8.20 הנתבעים חתמו על חוזה בו התחייבו לשלם את דמי וועד הבית, אך לא עשו כן - הנתבעים הפרו את החוזה הפרה יסודית והנתבעים רשאים היו להודיע על ביטול החוזה.....	316
פרק ו': חיובי השוכר.....	317
1. חובת קבלת המושכר (סעיף 12 לחוק).....	317
2. דמי השכירות (סעיף 13 לחוק).....	317
2.1 כללי.....	317
2.2 בהחזיקה בשטח האמור ובעשותה שימוש בו, בידעת מינהל מקרקעי ישראל והרשות ובהסכמתם, הפכה המערערת קרוב לוודאי לשוכרת של השטח והחובה לשלם דמי שימוש חלה עליה בכל מקרה - הערעור נדחה.....	319
2.3 באין תשלום דמי שכירות ראויים יש בכך עילה לפינוי מדירה.....	320
2.4 בין אם הנתבע היה שוכר/דייר מוגן בנכס ו/או בין אם שוכר רגיל, די באי-תשלום דמי השכירות למשך תקופה ארוכה, בכדי להורות על-פינוי מהנכס.....	322
2.5 פינוי מושכר בשל חוב דמי שכירות - התביעה התקבלה.....	323
2.6 הפרה יסודית של חוזה שכירות - הנתבע הודה, כי הוא אינו משלם לתובע דמי שכירות, בשעה שהוא מחזיק בחנות, לטענתו, מכוח חוזה שכירות תקף - התביעה התקבלה.....	324
2.7 הפרה יסודית של הסכם השכירות, בשל אי-תשלום ארנונה ודמי שכירות - התביעה התקבלה.....	325
2.8 הפרה יסודית של הסכם השכירות לאחר המחאת זכויות אל המשכיר - התביעה התקבלה.....	326

2.9 משאין הסכם חתום לתקופת ההארכה של החוזה, בית-המשפט קבע את דמי השכירות שהיו ראויים להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה - התביעה התקבלה בחלקה.....	328
2.10 אין אפשרות להישאר במושכר לכל תקופת השכירות, מבלי לשלם את דמי השכירות או את דמי הניהול המתחייבים מהסכם השכירות.....	329
2.11 השוכר רשאי להפחית מדמי השכירות כסעד זמני במטרה ללחוץ על המשכיר לתקן את הפגמים אך לא להמנע מתשלום דמי שכירות גרידא.....	332
2.12 אי-תשלום דמי שכירות, מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות.....	333
2.13 תשלום דמי שכירות ושימוש במושכר.....	333
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.....	335
2.15 הנתבעים שהו במושכר תקופה נוספת של חמישה חודשים. לא נחתם חוזה בגין התקופה הנוספת - מהם דמי השכירות הראויים?.....	336
2.16 עניינים שונים.....	338
3. מועד התשלום ומקומו (סעיף 14 לחוק).....	339
3.1 סעיף 14 לחוק לפני תיקון 2017.....	339
3.2 סעיף 14 לחוק לאחר תיקון 2017.....	339
3.3 סעיף 14 והסמכות המקומית.....	340
3.4 תשלום דמי השכירות במשרד המשכיר על-פי דרישת המשכיר בנסיבות המקרה אינה להפריה.....	341
3.5 דמי השכירות ישולמו, באחת הדרכים המקובלות, במקום עסקו של המשכיר, ובאין לו מקום עסק - במקום מגוריו.....	341
3.6 גורם יעיל להתקשרות בהסכם שכירות ושאינה - דמי תיווך.....	343
3.7 האם רשאי משכיר נכס לדרוש מאת השוכר את ביצוע תשלום השכירות באופן דווקני כלשון דרישת החוק.....	344
3.8 ביטול ההסכם על-ידי הנתבע מול התובעים נעשה בצורה חד-צדדית, שרירותית, ללא כל הסבר המניח את הדעת.....	345
3.9 יש לעת הזו לדחות את הבקשה לסילוק התביעה על-הסף מחמת התיישנות, כטענת סף, הואיל ומקומה להתברר במסגרת ההליך עצמו.....	348
4. פטור מחובת התשלום (סעיף 15 לחוק).....	349
4.1 כללי.....	349
4.2 פטור מתשלום וסיכול חוזה השכירות.....	350
4.3 אובדן חלקי מחמת שריפת המושכר.....	361

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.....	362
4.5 המבקש סירב לשלם את דמי העגינה, בטענה שנמנע ממנו לצאת מן הנמל - הערעור נדחה.....	364
4.6 טובת ההנאה שצמחה לבעל החלקה מאובדן המושכר, היא על-פי זכות שבדין והיא אינה באה לו מן הדייר המוגן - הערעור נדחה.....	364
4.7 זכותו של שוכר לביטול חוזה מחמת נסיבות הקשורות במושכר.....	366
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.....	368
4.10 מששוכר ממשיך להחזיק במקום מבלי לשלם את דמי השכירות, מפר הוא את חוזה השכירות ואת חובתו לפי חוק השכירות והשאיילה.....	369
4.11 היעדר אפשרות לעשות שימוש בנכס אותו חכרו התובעים - התביעה נדחתה.....	370
4.12 השבת סכומים שלא שולמו כשכר דירה - התובעת, לא היתה חייבת להוסיף ולגור בדירה בה יש כתמי רטיבות ועובש.....	371
4.13 הפרת הסכמי שכירות - אין מדובר במצב של מניעת שימוש ולא קמה לה זכות להימנע מתשלום דמי השכירות מכוח סעיף 15 לחוק השכירות והשאיילה.....	372
4.14 הפרת הסכם שכירות - אין לקבל את טענת הנתבעים באשר לקיומו של אירוע מסכל.....	376
4.15 על המערערת לעמוד בחיוביה החוזיים, ובכללם תשלום דמי השכירות המגיעים עד תום תקופת השכירות החוזית.....	377
4.16 התובע זכאי לפטור מחלקו בדמי השכירות ותשלומי ועד הבית מהיום שבו נמנע ממנו השימוש הראוי בדירה בגין שיפוצים.....	379
4.17 בשל נזק שאירע למפעל לא ניתן היה להשתמש במושכר - התקבלה חלקית טענת כישלון התמורה.....	381
4.18 הפגמים אשר התגלו במושכר אינם פגמים אשר היו ידועים למשכירה והוסתרו על-ידה, אלא פגמים נסתרים אשר התגלו במושכר לאור גילו של המושכר.....	382
4.19 הנתבע הפר את הסכם השכירות הפרה יסודית בגין אי-תשלום דמי שכירות ולכן לתובע קמה עילה לביטול ההסכם.....	385
4.20 הנתבעת לא הוכיחה כי נמנעה ממנה לחלוטין היכולת לעשות שימוש בנכס למטרת השכירות הקבועה בהסכם, אין מקום לפטור אותה מחובת תשלום התמורה המוסכמת.....	387

4.21 גם אם יקבע שהשוכרת עומדת בתנאי סעיף 18(א) בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), בשל כך שמגפת הקורונה היא אירוע מסכל הפוטר חלקית או באופן מלא מתשלום דמי השכירות בתקופה שלא ניתן היה בכלל להפעיל אולם האירועים, הרי שמעת שדמי השכירות אינם משולמים עומדת למשכירה הזכות לפנות את השוכרת.....391	4.22 בקשת נאמן לפטור מתשלום דמי שכירות בתקופת הקורונה..391
4.23 תביעה לפינוי עקב אי-תשלום דמי שכירות - טענת הגנה תקופת הקורונה.....391	4.24 לטענה בנוגע לפטור מתשלום במקרים שבהם לא ניתן להשתמש במושכר, אין זה המקרה הנדון שכן ניתן לגור בדירה והנתבעים אכן גרים בה ואף חפצים להמשיך ולגור בה. רצונם של הנתבעים להמשיך ולגור בדירה אינו מתיישב עם טענתם שלא ניתן לעשות בה שימוש ומחלישה אותה.....393
4.25 שאלת השפעת מגפת הקורונה על השכירות העסקית נידונה בפסיקה, ואף כי טרם נאמרה בה המילה האחרונה, וטרם נקבעה הלכה מחייבת בבית-המשפט העליון.....393	4.26 שוכר יהיה פטור מתשלום דמי השכירות במקרה בו נמנע ממנו לעשות שימוש במושכר ובלבד כי המניעה תהא כרוכה בנסיבות הקשורות במושכר. ומה"הן" נלמד ה"לאו" - כלומר, כאשר הנסיבות המונעות שימוש במושכר אינן קשורות במושכר, אזי ניתן פטור מתשלום דמי השכירות.....393
4.27 סעיף 15 לחוק השכירות נסב על נסיבות הקשורות במושכר, להבדיל מנסיבות הקשורות "במצב הכללי, כמו בצורת מגפה, שביתת מסחר כללית, מצב מלחמה". לכן, כאשר המצב הביטחוני בארץ או בעיר מסויימת גורם לירידה רבתי במספר הלקוחות או גורם לחשש של העובדים או של הלקוחות להגיע למושכר, יחולו דיני הסיכול הרגילים.....394	4.28 אין בידי לקבל גם את טענת הנתבעת לתחולת סעיף 15 לחוק השכירות והשאילה, הפוטר שוכר מתשלום בנסיבות מסויימות בהן אין באפשרותו להשתמש במושכר, וזאת גם אם נניח כי נסיבות כאלה מתקיימות במקרה הנדון (והדבר לא הוכח).....394
4.29 על-פי הגישה הפחות דווקנית של דיני הסיכול ובעיקר לאור היקף הנזק שנגרם לדירה עקב השריפה, אשר מנע באופן ממשי קיומו של החוזה ומגורי הנתבעת בדירה, עד כדי הפקעתו של החוזה, נראה כי קשה היה לצפות את השלכות אירוע השריפה על מהות היחסים החוזיים בין הצדדים. מכאן, לנתבעת לא היה חלק או אחריות באירוע וגם לא יכלה למנוע אותו - בנסיבות אלה עומדת לנתבעת טענת הגנה של סיכול החוזה.....394	

4.30	כאשר המדובר במצב כללי, רחב, אשר אינו ייחודי למושכר הספציפי ו/או למשכיר הספציפי, אזי, אין למשכיר יכולת לצפות את הסיכון ולהיערך אליו ואין תחולה להסדר המיוחד שבסעיף 15 לחוק השכירות.....	394
4.31	במקרה הנדון אין מקום להורות לנתבעים להשיב סכומי כסף שקיבלו, גם לא מכוח הוראות סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות) וגם לא מכוח סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה.....	395
4.32	סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה אינו חל בענייננו. מטרת השכירות כפי שהוסכם בהסכם השכירות היא השכרת הדירות בשכירות משנה. כך נעשה בדירות היום. על-כן אין לומר שנמנע מהנתבעת להשתמש במושכר למטרתו, "מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו".....	395
4.33	בענייננו, כאשר אין ספק שמניעת השימוש במושכר נבעה ממגפה, התפרצות נגיף הקורונה, וכאשר מניעת השימוש לא היתה ייחודית לנכס הקונקרטי, אין תחולה להוראות סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה.....	395
5.	שימוש במושכר (סעיף 16 לחוק).....	395
5.1	סעיף 16 לחוק הישן נשאר על כנו אולם הוסף סעיף 16א לחוק הדין בשינויים במושכר.....	395
5.2	סעיף 16א לחוק שהוסף בשנת 2017.....	396
5.3	כללי.....	396
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.....	397
5.5	עילת עשיית עושר ולא במשפט מקנה לבעלת הקרקע זכות לדמי שימוש ראויים עבור הקרקע שבבעלותה.....	399
5.6	הנתבעים פלשו לשטח נוסף ואף בנו במושכר, ללא היתר, גלריה. במקביל, שינו גם את מטרת השכירות. כל אלה מקימים לתובעת עילת פינוי.....	400
5.7	התובעת היא שהפרה את הסכם השכירות והיא שנמנעה מלקיים את החיובים אותם נטלה על עצמה, קודם שתהא זכאית לקבלת דמי השכירות.....	401
5.8	האופן בו מפעיל הנתבע את האכסניה שבנכס, מהווה הפרה של הסכם השכירות, כך בהיבט של המטרדים הנוצרים כתוצאה מהפעלתה, וכך בהיבטים של ניהול האכסניה ללא רישיון עסק.....	404
6.	בדיקת המושכר ותיקונו בידי המשכיר (סעיף 17 לחוק).....	405
פרק ז': תקופת השכירות.....		407
1.	תחילת השכירות (סעיף 18 לחוק) וסיומה (סעיף 19 לחוק).....	407
1.1	הדין.....	407

1.2 סעיף 18 לחוק - כללי	408
1.3 סעיף 19 לחוק - כללי	408
1.4 הארכת זכות חכירה שהסתיימה (שטח חניה) - הערעור התקבל	409
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 של חוכר לדורות - הערעור נדחה	411
1.6 המבקש הפר את ההסכם, הפרה יסודית. הפרה זו, הקימה למשיבה זכות לביטול ההסכם - הבקשה נדחתה	412
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 בחלקו	414
1.8 למבקשת לא ניתנה זכות שכירות בכתב - סילוק יד מדירה - הבקשה נדחתה	415
1.9 סילוק יד של דיירים מדירה של עמידר ופרשנות החוזה שבין הדיירים לעמידר - הערעור התקבל	416
1.10 הנורמה של מתן הודעה מוקדמת ובזמן סביר, על ביטול חוזה שכירות בפרט וכל חוזה בכלל - הערעורים נדחו	418
1.11 היתה בידי המערערים זכות לשכירות חודשית בלתי-מוגבלת בזמן, אשר ניתנת לביטול בכל עת על-ידי מתן הודעה לצד השני - הערעור נדחה	419
1.12 זכותה של חוכרת לדורות לפיצויי הפקעה גם במקרה של אי-הארכת תקופת החכירה	421
1.13 חובתה של שוכרת לפינוי נכס מקרקעין במקרה של שכירות שלא נקצב המועד לסיומה	422
1.14 זכאותה של בעלת נכס לדרוש את פינוי הנכס כאשר חוזה השכירות לגבי המושכר הסתיים, ללא שהוארך	423
1.15 האם יכול שוכר להסתמך על הסדרים בעל-פה במקרה של מחלוקת על מועד פינוי הנכס	424
1.16 האם זכאית דיירת להמשיך ולהתגורר בדיור ציבורי עת יש בחזקתה דירה נוספת	425
1.17 האם זכאית חוכרת להירשם כחוכרת לדורות של שטח חניה, הגם שתקופת החכירה, על-פי שטר החכירה, נסתיימה זה מכבר	426
1.18 האם שכירות שמוארכת ללא הסכם כתוב מאיינת את זכותו של המשכיר לקבלת פיצוי מוסכם על-פי החוזה	427
1.19 זכותה של משכנת בדיור ציבורי להודיע לשוכר על סיום תקופת השכירות במקרה של שכירות בלתי-קצובה	428
1.20 תחולתו של סעיף 19 לחוק	429

1.21 דמי שכירות ראויים.....	430
1.22 כל צד רשאי להודיע לצד השני על סיום תקופת השכירות ואף לקבוע את המועד לסיומה של תקופה זו.....	432
1.23 אין מקום לסיום תקופת השכירות של שוכר שלגביו קיימות בעיות בריאותיות ו/או התנהגותיות מבלי למצוא מקום חלופי מתאים לשוכר.....	433
1.24 למרות שחלפה תקופת השכירות המוסכמת בין המינהל לבין הסוכנות, ממשיכה תקופת השכירות.....	434
1.25 הסכם שכירות מקנה זכות במושכר שלא לצמיתות.....	435
1.26 קבלת חזקה במושכר ללא תשלום דמי שכירות בגינו, בכפוף להתחייבות לשכור את הנכס לתקופה מסויימת - הפרת חוזה שכירות - התביעה התקבלה בחלקה.....	436
1.27 פיצוי בעקבות אי-פינוי המושכר.....	437
1.28 סיום חוזה שכירות עם נכה לאחר שמטרת השכירות חדלה מלהתקיים - הערעור נדחה.....	438
1.29 דמי השימוש הראויים ביחס לתקופה שעד לפינוי המושכר - הערעור נדחה, הערעור שכנגד התקבל בחלקו.....	439
1.30 הפרה של הסכם שכירות, בשל שימוש בקרקע ללא היתר הערעור נדחה.....	441
1.31 קביעת דמי שימוש או שכירות הראויים למפרק הזמני שמונה, לפירוק החברה.....	443
1.32 לא הוכח, כי הנתבע מחזיק בנכס מכוחה של הסכמה תקפה בין הצדדים - התביעה התקבלה.....	444
1.33 דמי שימוש ראויים למשך התקופה שבה שהו הנתבעים בנכס לאחר שנדרשו לפנותו - התביעה התקבלה.....	445
1.34 "הסכם משבצת" אשר נקבעה בו תקופת שכירות קצובה, להבדיל מ"הסכם משבצת" מסוג חכירה לדורות - התביעה נדחתה.....	446
1.35 תובענה כספית לתשלום חוב דמי שכירות ולסילוק יד מדירת מגורים של עמידר - התביעה התקבלה בחלקה.....	448
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-פינוי מהנכס - עילת הנטישה היא עילת פינוי - התביעה התקבלה.....	449
1.37 תביעה לפינוי מושכר כשברקע מתנהל הליך גירושין - התביעה התקבלה.....	450
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 ולכן הוא רשאי להישאר בו - הבקשה נדחתה.....	451

1.39	בקשה לביטול פסק-דין, בתביעה לפינוי מושכר - הבקשה נדחתה.....	452
1.40	בקשה לפינוי מושכר - הנתבעים פלשו אל נכס בבעלות ההקדש שהושכר לאדם אחר - התביעה התקבלה	452
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 - התביעה נדחתה	453
1.42	מאחר שהתובעת השכירה את הנכס לאחר, היא הכירה בכך שהנכס אינו מצוי עוד בחזקתו של הנתבע - הבקשה התקבלה בחלקה	454
1.43	משבאה השליחות לקצה, לא היה השלוח רשאי להתחייב בשמו או במקומו של השולח לעניין השכרת הנכסים - הבקשה התקבלה	455
1.44	היעדר הסכמה בין משכיר לבין שוכר, אפילו מדובר בשכירות ארוכת טווח, אינה מעידה על חוסר תום-לב מצדם של מי מהצדדים - התביעה התקבלה בחלקה, התביעה שכנגד נדחתה	457
1.45	לאחר שהסתיים חוזה שכירות בכתב ניתן לסיים את חוזה השכירות שבעל-פה בכל עת, על-ידי מתן הודעה - הבקשה התקבלה	458
1.46	הפרת הסכם שכירות שנקבע בהודעות בטלפון - התביעה התקבלה	459
1.47	הפרת הסכם שכירות - הנתבע חזר בו, ממיוש האופציה הכלולה בהסכם השכירות - התביעה התקבלה	460
1.48	פינוי נתבע, שהיה בעבר במעמד של "בר רשות" בשטח ציבורי - התביעה התקבלה	461
1.49	תביעה לסילוק יד, לאחר סיום הסכם הרשאה, על-פיו הורשו הנתבעים להתגורר בדירה בקיבוץ - התביעה התקבלה	462
1.50	הנתבעים הפרו את חובותיהם כשוכרים, הפרה יסודית, באי-תשלום שכר הדירה במועד - התביעה התקבלה	463
1.51	דמי שימוש ראויים בגין שימוש שנעשה בנכס, לאחר שהסתיים הסכם השכירות - התביעה התקבלה	463
1.52	משמעות זכות האופציה - הסכם השכירות הוארך בהתאם להתנהגות הצדדים - התביעה נדחתה	465
1.53	סילוק יד - הנתבע עזב את הדירה ואפשר לאחרים להתגורר, בניגוד להסכם השכירות - התביעה התקבלה	467
1.54	זכות העותרת להמשיך להחזיק בדירה בדמי שכירות, במסגרת דיור ציבורי - התביעה התקבלה בחלקה	468
1.55	למשכיר הזכות להודיע לשוכרת על סיום השכירות תוך זמן סביר	468
1.56	זכות לסילוק במקרקעין	470

1.57	זכאות להמשיך ולהחזיק במקרקעין או לאו	471
1.58	המשך השכירות במסגרת מגבלות הפעלת שיקול-הדעת המינהלי	473
1.59	האם הסכם שכירות בו נקבע כי השכירות מתחדשת ללא הגבלה יש בו כדי ללמד על קביעה פוזיטיבית בדבר שכירות לתקופה בלתי-מוגבלת	474
1.60	חובת הבעלים להביא את החוזה לידי סיום בהודעה שתינתן למחזיק זמן סביר מראש	475
1.61	פרשנותו של סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה	476
1.62	יש צורך בראיה או תמיכה לטענותיו בדבר הסכמה בעל-פה להארכת תקופת השכירות	479
1.63	אין מקום לעשות שימוש בדוקטרינת הרמת מסך בהסכם שכירות כאשר החברה היא זו שהתקשרה עם התובעת בהסכם השכירות	479
1.64	הזכות לדרוש פינוי המושכר על-פי הסכם השכירות	481
1.65	השארית ברז מים פתוח גרם להצפת סניף דואר - חלקה של העירייה באחריות עומד על 65% וחלקה של מגד על 35%	481
1.66	עתירה לפינוי משרד בשכירות - זמן סביר לפינוי עומד על שנה	482
1.67	תנאי מוקדם לביטול התקשרות לתקופה בלתי קצובה הוא, שתנתן על-כך הודעה זמן סביר מראש	484
1.68	התובעת לא הרימה את הנטל המוטל על כתפיה, להוכיח את עצם זכאותה לקבלת דמי שכירות מן הנתבעת או קיומם של החוב והנזקים הנטענים	486
1.69	העובדה שהצדדים לא הקפידו משך השנים על חידוש הסכם השכירות זמן סביר בטרם הסתיים ההסכם הנוכחי, נזקפת לחובת שני הצדדים ולא רק לחובת הנתבעים	488
1.70	בהתאם להסכמות בין הצדדים הסכם השכירות עמד בתוקפו משך שנה. בתום תקופה של שנה ההסכם לא חודש, ולכן לא ניתן להסתמך עליו לצורך פסיקת פיצוי מוסכם	489
1.71	הנתבעת עשתה דין לעצמה בהוציאה את רכושה וחפציה של התובעת מהדירה ללא קבלת אישור ושלא בהתאם לכללים המשפטיים שלעניין	491
1.72	נדחתה טענת הנתבע כי קיימת לו האופציה להחזיר לתובע את הכספים ששולמו ולקבל את הדירה לבעלותו בחזרה - יש להורות על-פינוי הנתבע מהדירה	492
1.73	במצב בו שוכר יושב בנכס מבלי לשלם דמי שכירות, והמשכיר מגיש נגדו תביעה לסילוק יד כחצי שנה לאחר שלא התפנה, לא ברור מהי ההתנהגות ממנה ניתן להסיק הסכמה על הארכת תוקפו של ההסכם	494

1.74	אין כל בסיס לדרישת התובע לתשלום דמי שכירות לתקופה נוספת.....	495
1.75	הנתבעים לא הוכיחו כי היתה הסכמה על מועד הפינוי האמור. במצב דברים זה יש לראות במכתבם של הנתבעים מיום 15.10.12 כהודעה על-פינוי הדירה חודש לאחר מכן. בגין אותו חודש נוסף, קרי מיום 15.11.12 ועד ליום 15.12.12, על הנתבעים לשלם לתובע סך של 3,200 ש"ח.....	496
1.76	הפיצוי שנקבע מתיישב היטב עם הרצון שלא לעודד ולא לאפשר מצב שבו לנתבעים יהיה כדאי מבחינה כלכלית להפר את החוזה וליצור תמריץ לנתבעים לקיים את החוזה.....	497
1.77	פינוי - הודעת ביטול כמעט שנה שלמה לפני מועד הפינוי עצמו - עומד ללא קושי בתנאי של "זמן סביר מראש", והנטל לשכנע אחרת מוטל הטוען זאת. במקרה דנן, הנתבע לא הרים נטל זה.....	499
1.78	הימנעות הנתבע מתשלום דמי השכירות כסדרם מהווה הפרה יסודית של הסכם השכירות המקימה לתובע זכות לביטולו.....	500
1.79	האם נכרת חוזה שכירות חדש בין הצדדים למרות שלא נחתם?.....	502
1.80	למשיבה נתונה הזכות לבטל את ההסכם עם המערערים בגין אי-קיום חובותיהם כשוכרים על-פי דין, ובשל התרשמותה כי המערערים לא מתכוונים לקיים את ההסכם ככתבו וכלשונו גם בהמשך הדרך.....	503
1.81	לאור העובדה, כי לא עלה בידי אף צד להוכיח את טענותיו בעניין תנאי השכירות שסוכמו בין הצדדים וכן לעניין משך השכירות שסוכמה בין הצדדים, בנסיבות העניין יש מקום להחיל את הוראות סעיף 19 לחוק השכירות והשאלה.....	504
2.	החזרת המושכר (סעיף 20 לחוק), השבת המושכר בסיום תקופת השכירות (כותרת סעיף לאחר התיקון).....	505
2.1	סעיף 20 לחוק לפני תיקון 2017.....	505
2.2	סעיף 20 לחוק לאחר תיקון 2017 והוספת סעיף 20א שכותרתו השבת מושכר שבוצעו בו שינויים.....	505
2.3	כללי.....	506
2.4	הסעד הראוי למשיבים, בשל שוכרת שלא פינתה את הנכס בזמן - הערעור נדחה.....	508
2.5	זכאותו של בנק לרישום משכון על זכות חכירה במקרקעין לטובת הבטחת פירעון הלוואה.....	509
2.6	ההלכה לפיה ניתן לראות חכירה לדורות, כמעט כמו בעלות, יוחדה לחכירת נכסים עירוניים מרשויות ציבוריות ולא לחכירת נכסים מבעלים פרטיים - הבקשה נדחתה.....	509

2.7 פינוי מושכר - הסכם השכירות "פקע" עם תום תקופת האופציה המקסימאלית - התביעה התקבלה.....	511
2.8 השכירות נמשכה עד המועד שבו נתפנו מן הנכס הפסולת והצמיגים שנותרו במגרש, לאחר שהשוכרת הפסיקה את פעילותה במקום - הערעור התקבל.....	512
2.9 סיום תקופת השכירות - עזיבת הנכס והשארת מטלטלין.....	513
2.10 אין הסבר המניח את הדעת לסיבת הסתמכות הנתבעים על המשך ההחזקה במקרקעין.....	513
2.11 כאשר מדובר בחוזה שכירות הרי שהטענה בדבר ביצוע שינויים ושיפוצים להשבת הנכס ללא הודעה מראש אינה יכולה להתקבל.....	515
2.12 לא יישמעו הנתבעים בטענה כי לתובעת אין זכויות במושכר ועל-כן אינה יכולה לדרוש את פינויים, לאחר שהם החזיקו במושכר מכוח הסכמים שחתמו עם התובעת.....	516
2.13 הנתבעים בחרו בהתנהגותם להשיב את המושכר כפי שהוא ולא עמדו על זכותם להשיבו כמצבו לפני השינויים. במצב דברים זה השוכר אינו זכאי לתמורה בשל השינויים שביצע במושכר.....	516
2.14 משהנתבע השיב את החנות לתובע עם השינויים שביצע, יצא בכך ידי חובה ולא היה מקום לחייבו בהשבת מצב החנות לקדמותה.....	517
2.15 הסכם השכירות אינו קובע פיצוי עצמאי בגין עצם הפרת ההסכם, אלא מחייב בתשלום דמי שכירות כפולים ותשלום יומי כאשר אינו מפנה את החנות בחלוף המועד.....	518
2.16 הנכס נמסר לתובעת בתום השכירות כשמצבו מבטא הרס מוחלט ובניגוד להתחייבות למסרו כך שניתן יהיה להפעילו כפאב-מסעדה מיד לאחר הפינוי.....	521
פרק ח': הוראות שונות.....	525
1. העברת המושכר (סעיף 21 לחוק).....	525
1.1 סעיף 21 לחוק לפני תיקון 2017.....	525
1.2 סעיף 21 לחוק לאחר תיקון 2017.....	525
1.3 כללי.....	526
1.4 מימוש משכנתא והשוכר.....	527
1.5 המבקש לא הודיע למשיבות שהבעלות בנכס עברה מהוריו המנוחים אליו, ולא הודיע להן, לאן עליהן לשלוח או להפקיד את דמי השכירות - הבקשה נדחתה.....	527
1.6 היקף הפיצוי שנפסק בגין השכרת נכס בשטח שלא קיבל היתר לשימוש חורג - הערעור נדחה.....	528
1.7 העברת זכויות במושכר.....	529

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	531
1.9 ביטול הסכם שכירות שלא כדין	532
1.10 רוכש הזכויות יבוא במקומו של המשכיר בכל הנוגע להסכם השכירות, דהיינו להסכמות החוזיות הנוגעות לשכירות	532
1.11 עילה לפינוי הנתבע מהמושכר בשל אי-תשלום דמי השכירות	533
1.12 המשכנתאות שנרשמו לטובת הבנק, היו עדיפות על זכויות החזקה והשכירות של המבקשות - התובענה נדחתה	534
1.13 משהעביר המשכיר את זכויותיו במושכר לאדם אחר יבוא רוכש הזכויות במקומו של המשכיר בכל הנוגע לחוזה השכירות	535
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	537
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	538
1.16 פיצוי כתוצאה מפגיעה ברכוש השכירות	538
1.17 זכותו של משכיר להעביר לאחר את זכויותיו במושכר. עשה כן, יבוא רוכש הזכויות במקומו של המשכיר בכל הנוגע לחוזה השכירות	540
1.18 האם די בחשש בעלמא כדי להקים עילה לעיכוב ביצועו של פסק-דין כספי	541
1.19 הנתבעת חדלה מלשלם את דמי השכירות - קמה עילת פינוי	542
2. העברת השכירות (סעיף 22 לחוק)	543
2.1 סעיף 22 לחוק לפני תיקון 2017	543
2.2 סעיף 22 לחוק לאחר תיקון 2017	544
2.3 כללי	544
2.4 זכויות של "בני רשות" בבניין הנמצא במשק חקלאי, ללא התייחסות לסעיף 22 לחוק השכירות והשאילה - הערעור התקבל בחלקו	545
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	547

2.6	על המינהל חלות, לא רק הנורמות של המשפט הפרטי, של חוק השכירות והשאלה ופרשנותו של החוזה הפרטי, אלא פרושות עליו גם יריעת הנורמות המיוחדות של המשפט הציבורי, תוך התאמתן למערכת היחסים החוזים הוולנטריים - הערעור התקבל	548
2.7	השוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושכר אלא בהסכמת המשכיר	550
2.8	האם רשאית שוכרת להשכיר נכס בשכירות משנה מבלי צורך לקבל את הסכמת המשכירה מראש	550
2.9	האם זכאי שוכר נכס להשכירו בשכירות משנה במקרה שלא הוטלה על זכותו הגבלה בהסכם השכירות	551
2.10	האם חכירה לדורות ללא תמורה נחשבת לשאלה המקנה לבעל הקרקע את זכות ביטול החכירה	552
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"	554
2.12	האם זכאי שוכר להעביר את המושכר לצד ג' במקרה שקיים תנאי בהסכם השכירות האוסר באופן מפורש על כך	555
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	555
2.14	מות השוכרת לא מסכל את קיום החוזה	558
2.15	הוראות חוק השכירות והשאלה, וחובת תום-הלב מחייבות את המשכיר לאפשר לשוכרים לסיים את ההסכם טרם המועד, תוך איתור שוכר חלופי	559
2.16	שוכר חלופי לנכסים מסחריים - שכירות משנה - התביעה נדחתה	560
2.17	סילוק יד - הסכם שכירות משנה כפוף להסכם השכירות הראשי - הערעור התקבל	562
2.18	התנגדות גורפת להעברת המושכר כמוה כהצבת תנאים בלתי-סבירים להעברת המושכר מקנים לשוכר את הזכות לבצע את ההעברה ללא הסכמת המשכיר	564
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 ההתנגדות של השוכר אינה מטעמים סבירים	566
2.20	איסור העברת מושכר במקרקעין ללא הסכמת המשכיר וההגבלות לעניין זה	567

2.21	לא עלה בידי השוכרים להוכיח כי סירוב המשכירה להשכרת המשנה נעשה מטעמים בלתי-סבירים.....	568
2.22	טעמים בלתי-סבירים עומדים בבסיס סירוב המשיבה לאפשר את העברת השכירות למבקשת, לפיכך הרי שיש לאשרה.....	570
2.23	המשכיר לא היה חייב לקבל את ההצעות הכספיות שהועלו מטעם השוכרת כפיצוי עבור נזקיו, אך מוטל היה עליו לפעול להקטנת הנזק, בפרט כשמדובר בחוזה ארוך טווח.....	572
2.24	נדחתה טענה לפי הנתבעת הערימה קשיים בלתי-סבירים על שוכרים פוטנציאליים ובכך סיכלה כל אפשרות של כניסתו של שוכר חלופי למושכר תחת התובע - לא מדובר בקשיים בלתי-סבירים.....	574
2.25	העברת זכויותיו של משכיר נכס בעת תקופת השכירות.....	575
2.26	פיצוי בשיעור של 50,000 ש"ח בגין אבדן רווח כתוצאה מהיעדר אפשרות למכור את העסק, בשל סירובו של הנתבע לאפשר לתובע לעשות כן.....	577
2.27	לתובע היתה זכות לסרב לשינוי השוכר כל עוד לא הוכח שיש סיכוי סביר שתאושר פעילות חוקית במושכר.....	579
2.28	בין אם נראה את המגעים בין הצדדים ככאלו שהבשילו לכדי חוזה מחייב, בין אם נראה אותם ככאלו שנותרו בשלב הטרם-חוזה אולם כקרובים עד מאוד להשלמה עד שהופסקו בחוסר תום-לב באופן המזכה את התובעות בפיצויי קיום, בין אם נזכה את התובעות בפיצויי הסתמכות בשל אובדן הזדמנות, התוצאה היא שהתובעות משוחררות מתשלום דמי השכירות.....	581
2.29	הנתבעת ביצעה הפרה יסודית של הסכם השכירות, שעה שנטשה את המושכר ללא הסכמתה של התובעת, ומבלי שמצאה שוכר חלופי, אשר יהיה מקובל על התובעת.....	584
2.30	הסכמה לשכירות משנה.....	585
2.31	תוקפו של הסכם שכירות במות השוכר - זכויות ליורשים.....	588
3.	תרופות כלליות בשל הפרת חוזה (סעיף 23 לחוק).....	589
4.	תחולת חוק השומרים, התשכ"ז-1967 (סעיף 24 לחוק).....	589
4.1	כללי.....	589
4.2	המטרה של שמירת הנכס על-ידי המשיבים היתה טפלה לשכירות, שהיתה המטרה העיקרית לשמה התקשרו הצדדים - הבקשה נדחתה.....	590
4.3	היקף האחריות הרובץ על השוכרת.....	591
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.....	592
4.5	שימוש רגיל במושכר אשר לא עולה בגדר חבות או אחריות לנזק הנטען.....	593

4.6	כאשר נזק אירע עקב רשלנות השוכר יש מקום לחייבו גם בעילה חוזית של הפרת חובתו כלפי המשכיר כשומר שכר	594
4.7	האם פטור שוכר מאחריות לנזק שלא נגרם ברשלנותו	596
4.8	טענת הנתבעת לנטל המוטל על מבוטחת התובעת, להוכיח כי הנזק נגרם שלא ברשלנותה בגין נזקי אש	597
4.9	נדחתה תביעתה של חברה להשכרת אוהלים בגין נזקי אוהל שנפגע בסופת שלגים- האחריות לעמידותו מוטלת על כתפיה	600
5	קיצוץ (סעיף 25 לחוק)	601
5.1	כללי	601
5.2	קיצוץ בתביעת פינוי	602
5.3	קיצוץ כטענת הגנה בסדר דין מיוחד לפי פרק טז לתקנות סדר הדין האזרחי	602
5.4	קיצוץ הוצאות תיקון	604
5.5	יש בכוחו של שוכר לקזז הוצאות, שהוציא הוא בתיקונו של פגם במושכר, או להפחית משיעורם של דמי-השכירות בנכס פגום	605
5.6	טענת קיצוץ יש לפרט כדבעי כדרך שמפרטים כתב תביעה	605
5.7	אם אין הסכם בתוקף, חלים תנאי ההסכמים הקודמים בין הצדדים -אי-התאמה של המושכר - קיצוץ - התביעה התקבלה	606
5.8	שוכר אינו רשאי להתנער מתשלום דמי השכירות לתקופה ממושכת, בטענה כי הוא מקזז פיצויים בגין נזקים שהמשכיר גרם לו	608
	פרק ט': חוזה שכירות למגורים - סעיפים 25א עד 25טו לחוק	611
1	הדין	611
2	מהות התוספת לחוק על-פי דברי ההסבר לתיקון לחוק	616
3	הנתבע הפר את הסכם השכירות בעוד שהתובעים עשו כל שביכולתם על-מנת לאפשר את קיומו של ההסכם	622
4	אי-תשלום דמי תיווך - ללא קשר לשאלה האם למשכיר ולתובעת היה הסכם תיווך ביניהם, התחייב הנתבע לשלם לתובעת דמי תיווך	626
5	שריפה במסעדה הממוקמת בקומת הקרקע של הבניין. כתוצאה מהשריפה נגרם נזק לבניין כולו והתובע לא יכול היה להמשיך ולהתגורר בדירה עוד - ביטוח מבנה לדירה	627
6	אף לו היה הנתבע עורך ביטוח מבנה, לא היה התובע זוכה לאיזה פיצוי שהוא במסגרתו	628
7	פיצויים בסך 1,863 ש"ח נפסקו לשוכרי דירה - נגבו מהם כספים עבור תיקונים שהמקור להם אינו באחריותם	629
8	מעת שהתחייב הנתבע לשלם לתובע דמי תיווך, אין זה מעניינו של הנתבע האם התובע קיבל דמי תיווך גם מן המשכיר או לא	630
9	יש במושכר סיכון בלתי-סביר לבטיחות השוכר או לבריאותו - דבר הימצאות הכלבים היה ידוע עוד במועד החתימה	631

10.	המשכירה נמנעה מביצוע תיקון יסודי של פגמים שהיה מוטל עליה לתקן, אשר חלקם החמירו או התגלו בדירה במהלך השכירות.	632
11.	דירה ללא תשתיות בסיסיות למגורים - ביטול הסכם השכירות על-ידי התובעים נעשה כדין.	633
12.	לא הוכח שהליקויים שנותרו בדירה לאחר עזיבתם של הנתבעים נובעים משימוש בלתי-סביר בדירה ולא מבלאי טבעי.	634
13.	איחור בהודעה על מימוש אופציה.	635
14.	זכות המתווך לדמי התיווך - סעיף 25ט(ב)(3) לחוק השכירות והשאלה.	636
15.	בית-המשפט שוכנע כי הדירה נמסרה לנתבעים בתקופת השכירות השניה כשהיא אינה ראויה למגורים ראויים שכן המשך מגוריהם בדירה, יחד עם ילדיהם, והתינוק שאך נולד, בתנאי רטיבות, עובש והתפוררויות נרחבים שאינם מטופלים כלל היווה אף סיכון לבריאותם.	636
16.	עניינים שונים.	636
פרק י': שאלה		639
1.	מהות השאלה (סעיף 26 לחוק).	639
2.	הסכם שאלה הוא עסקה במקרקעין אך אינו מחייב רישום.	640
3.	תחולת סעיפים (סעיף 27 לחוק).	640
3.1.	סעיף 27 לחוק לפני תיקון 2017.	640
3.2.	סעיף 27 לחוק לאחר תיקון 2017.	640
4.	שלילת תרופות (סעיף 28 לחוק).	640
5.	סיום השאלה (סעיף 29 לחוק).	641
5.1.	כללי.	641
5.2.	אין פטור מתשלום בגין חודשי השכירות בהן התגורר אדם במושכר משום ליקויים שלא הביאו אותו לפנות את המושכר.	641
6.	העברת השאלה (סעיף 30 לחוק).	642
6.1.	כללי.	642
6.2.	העסקה תוארה כעסקת שאלה, בעוד שתנאיה של העסקה אינם ממלאים {ואף סותרים} את יסודותיה החיוניים של שאלה כמובנה בדין - הערעורים התקבלו.	642
6.3.	על-מנת שהשאלת רכב לאדם אחר תיחשב כהשכרה, נדרש, כי תינתן תמורה בגינה.	643
6.4.	ככל שמסרב המשכיר לקליטת שוכר חלופי, מטעמים בלתי-סבירים, על השוכר לפנות לבית-המשפט על-מנת שיכריע בעניין, ולא לעזוב את המושכר.	645
6.5.	"השאלת קבע" של מסמכים היסטוריים - הערעור נדחה.	645
6.6.	ביטול רשות מגורים {שאלה} על-ידי הבעלים החדשים של הנכס לאחר פטירת המוריש - הערעור התקבל.	646
6.7.	האם הסכם הלוואה ללא ריבית הינו למעשה הסכם שאלה.	648

6.8 היחסים שבין התובעת לנתבע יצאו מתחום השכירות, ועברו לתחום השאילה, או הרישיון - התביעה התקבלה בחלקה	649.....
6.9 בחינת תנאי בחוזה אחיד וסיווגו כעסקת שאילה או שכירות - הבקשה התקבלה בחלקה	650.....
6.10 על הנתבעת להוכיח חזקה בנכס על-מנת לחלוק על העברת השאילה	651.....
6.11 האם זכאית שואלת בנכס לפיצויי השבחה מאת המשאילה	652....
6.12 בקשה למתן צו מניעה קבוע האוסר על שימוש בנכס הנטען כשטח פלישה	653.....
6.13 האם בעלים של מקרקעין, אשר תביעתו לסילוק ידו של פולש נדחתה מחמת התיישנות, זכאי לדמי שימוש ראויים בגין המשך שימוש של הפולש במקרקעין	654.....
פרק י"א: שימוש בלי החזקה - סעיף 31 לחוק	655.....
1. כללי	655.....
2. השימוש במונחים שונים - זכות שימוש	656.....
3. דיני השאילה חלים גם על זכות שהוקנתה שלא בתמורה, להשתמש בנכס	656.....
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	656.....
5. האם זכות שימוש למגורי נופש ביחידת דיור הינה זכות קניינית או חוזה צרכני	658.....
6. האם "הסכמה בעל-פה" למתן זכות שימוש זמנית ללא כוונה לרישומה הינה התחייבות חוזית או זכות לזיקת הנאה	659.....
7. האם זכות אישית של תושב לעשות שימוש בבית מקצועי מקנה לו זכות קניינית במקרקעין	660.....
8. במועד מתן רשות השימוש באותם מקרקעין חל הדין שהיה בתוקף באותה עת	661.....
פרק י"ב: ההלכה הפסוקה	663.....
1. בין החיוב של השוכר לשלם דמי שכירות, לבין החיוב של המשכיר לתקן פגם או אי-התאמה במושכר, אכן קיים קשר ענייני הדוק. הקשר האמור מוצא את ביטויו בהסדר המפורט שנקבע לעניין זה בחוק השכירות והשאילה	663.....
2. חובתם של המשכירים למסור לשוכרים דירה ראויה למגורים, וללא פגמים המפריעים באופן ממשי לשימוש הרגיל בה. בתי-המשפט פירשו חובה זו ככוללת גם אחריות לנזק שנגרם כתוצאה מהפגם	663.....

3. פעולת ההפחתה הקבועה בסעיף 9(א)(2) לחוק, דומה במהותה לפעולת הקיזוז. אמנם היא אינה מתייחסת לחוב קיים, אולם עניינה בחוב כספי "צפוי". השוכר צופה קיומו של חוב של המשכיר כלפיו, כאשר לגישתו אם ישלם את מלוא דמי השכירות, יהיה על המשכיר לפצותו בשיעור הפער בין דמי השכירות ששולמו, לדמי השכירות הראויים בגין אי-ההתאמה... 663

4. חוק השכירות והשאלה אינו מקנה למשכיר פטור מתשלום דמי שכירות במצב בו הליקויים לא תוקנו על-ידי המשכיר במועד, אלא לכל היותר מאפשר להפחית את דמי השכירות לגובה השכירות הריאלי של הדירה עקב הפגם, לעומת דמי השכירות המוסכמים (סעיף 9 לחוק השכירות והשאלה). בנסיבות אלה גם אם תוכח טענת ההגנה של הנתבעת לא יהיה בה כדי לפטור אותה כליל מתשלום דמי השכירות כטענתה... 664

5. סעיף 15 לחוק השכירות מעניק פטור מתשלום דמי שכירות לשוכר רק כאשר נמנעה מן השוכר האפשרות להשתמש במושכר למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו, ובלבד שבמועד כריתת החוזה לא ידע השוכר על הנסיבות האמורות, ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען... 664

6. רטיבות בדירה היא ליקוי חמור בהרבה. היות שמדובר על ליקוי שאינו נובע משימוש בדירה ואינו קל ערך, הרי שחובה על המשכיר לתקנו גם אם הוסכם אחרת, וזאת בהתאם להוראות סעיף 25 לחוק השכירות והשאלה... 664

7. כאשר אין מחלוקת כי לנתבעים אין זכויות במקרקעין לא זכות בעלות או חכירה ולא זכות שכירות והזכויות במקרקעין רשומות על-שם התובע על-פי נסח לשכת רישום מקרקעין ובשעה שהתובע הוא זה שנתן את הרשות לנתבעים לעשות שימוש בבית המגורים, בנסיבות שכאלו מערכת היחסים שבין בעל הזכות הקניינית במקרקעין לבין מקבלי זכות השימוש הינה מערכת יחסים של נותני רשות ומקבלי רשות ו/או משאיל ושואל כמשמעות מושגים אלה בחוק השכירות והשאלה... 664

8. הבסיס לבחינת יחסי הצדדים הוא בראש ובראשונה הסכם השכירות. שם נקבעו זכויות וחובות הצדדים. זהו הבסיס למסירת שיק הבטחון ולתשלום דמי השכירות, ולגבייתם. וכן לחובות הצדדים ביחס להחזקה ולשימוש במושכר, ואחריותם לנזקים השונים... 665

9. השוכר חייב להודיע למשכיר על נזק שנגרם למושכר בתוך זמן סביר, והיעדר הודעה כזו פוטרת את המשכיר מאחריות. אמנם החוק לא מפרט מתי בדיוק יש להודיע, אך הפסיקה מסתמכת על סעיף 25(ד) לחוק, שמחייב הודעה מראש ומתן אפשרות לתקן את הנזק... 665

10. רשות במקרקעין אינה מותנית בהסכם מפורש ודי אם ניתן להסיק מהתנהגותם של בעלי המקרקעין כי הסכימו לשימוש של אחר ברכושם. יש להבחין בין הרשאה שניתנה בתמורה, הניתנת לביטול בכפוף להוראות דיני החוזים הכלליים והוראות סעיף 31 לחוק השכירות והשאלה, לבין הרשאה ללא תמורה, הניתנת, על-פי-רוב, לביטול מידי, עם הבעת דעתו של המרשה כי אין הוא מעוניין בהמשך מתן הרשות.....665.

11. ככל ודרש השוכר מהמשכיר לתקן פגם במושכר והמשכיר לא עשה כן תוך זמן סביר, רשאי השוכר לתקן את הפגם או אי-ההתאמה ולדרוש מהמשכיר את החזר הוצאותיו (בכפוף למגבלת סבירות), או, להפחית את דמי השכירות לפי היחס שבו פחת שווי המושכר עקב הפגם לעומת שוויו לפי החוזה (סעיף 9 לחוק השכירות והשאלה).....665.

12. על-פי סעיף 7(א) לחוק השכירות והשאלה המשכיר חייב לתקן במושכר "כל דבר הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל במושכר" - מקובל הוא שקלקול של מזגן כמו גם שיפוץ (כגון החלפת ריצוף) הם מסוג התיקונים החלים על המשכיר ולא על השוכר.....666.

13. סעיף 25ט(א) לחוק השכירות והשאלה - חובת העותרת לשאת בתשלום דמי ניהול הבית המשותף נובעת הן מחוק השכירות והשאלה והן מכוח התחייבותה החוזית כלפי עמידר, כקבוע בסעיפים 14, 15 ו-19 לחוזה השכירות בו התקשרה העותרת עם עמידר ביום 16.03.16.....666.

14. חוק המקרקעין מחיל על השאלת מקרקעין את הוראות דיני השכירות, בשינויים המחוייבים, ובהן הוראות דיני השכירות הכלליים. אלא, שסעיף 27 לחוק השכירות והשאלה מחיל על שאלה סעיפים ספציפיים בלבד שבחוק השכירות והשאלה, ומכאן נוצרו פערים בין השכירות וההשאלה, בהם בהתאמת המושכר והסתמכות על אי-התאמה, חובות תיקון המושכר, וכן הלאה. פערים אלה אינם רלבנטיים לנדונו.....666.

15. גם אם יש לראות באי-הגילוי כהפרת חובה מן הדין ולא כהפרת חוזה, הרי שהנתבעת הפרה את החוזה שעה שלא תיקנה את בעיית הביוב והרי לפי חוק השכירות והשאלה - הנתבעת, כמשכירת הנכס לתובעת, הייתה מחוייבת לתקן את בעיית הביוב לפי סעיף 3 לחוק הנ"ל וכן לפי סעיף 7 לחוק שכותרתו "חובת תיקון המושכר".....666.

16. אם נקבעת בהסכם "אופציה להארכה משנה לשנה ללא הגבלה בזמן" - יש לפרש את ההסכם ככזה שנכרת ללא מועד סיום וכל צד רשאי לסיימו בהודעה מראש בתוך זמן סביר. קביעה זו עולה גם מלשונו של סעיף 19(א) לחוק השכירות והשאלה הקובע שאם לא הוסכם על תקופת השכירות, או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על-ידי מתן הודעה לצד השני זמן סביר מראש. היינו, ללא צורך בקיומה של הפרה או עילת ביטול כלשהיא.....667.

17. סעיף 15(א) לחוק השכירות והשאלה - נוכח נסיבות הקשורות במושכר ובדרכי הגישה אליו - קרי העובדה שהמושכר הוא יחידת דיור בחצר ביתם של המשכירים שהתבררה כחשופה באופן בלתי-סביר לנביחות של כלבים של בעלי הבית ולכך ששביל הגישה למושכר אינו חופשי למעבר, הנתבע היה זכאי לבטל את ההסכם והוא פטור מתשלום דמי שכירות בתקופה בה לא החזיק במושכר ולא עשה בו שימוש 667.

18. הצגת הדירה לשוכרים פוטנציאליים נכנסת לגדר הסעיף. בכל מקרה, גם אם הזכות להציג את הדירה לשוכרים פוטנציאליים לא נכתבה בהסכם השכירות ברחל בתך הקטנה, הרי מדובר בפרטים שניתן להשלימם בהתאם לנוהג שצדדים סבירים רואים אותו כחל ביחסי שכירות. סירוב הנתבע לאפשר לתובעת להציג את הדירה לשוכרים פוטנציאליים מהווה התנהגות שלא בדרך המקובלת ולא בתום-לב והפרה של הסכם השכירות 667.

19. בשים-לב להיקף השיפוץ בכלל היחידות ומשמעויותיו, אני סבור שנפל פגם בהתנהלות הנתבעת שלא תיאמה מראש את מועד השיפוץ כך שיפריע פחות לתובעת כנדרש לפי הוראות חוק השכירות והשאלה וכן מחובת תום-הלב. גם לא הוצגה מניעה לתיאום כזה מראש 668.

20. אין חולק שהשוכרים הודיעו למשכירה ביום 02.02.20 על כוונתם לסיים את השכירות כעבור חודש. בהסכם המקורי קבעו הצדדים שחודשיים לפני תום תקופת השכירות על השוכרים להודיע למשכירה אם הם מבקשים לחדש את החוזה או לסיים את השכירות. בנסיבות אלה, אני סבורה שהצדדים הביעו דעתם מהו הזמן הסביר להודעה על סיום השכירות. בשים-לב לאורכה של תקופת השכירות, אני סבורה שחודש אינו זמן סביר להודעה על סיומה, וכי היה על השוכרים ליתן למשכירה הודעה על כוונתם לסיים את השכירות חודשיים לפני תום התקופה, ועל-כן יש לראות את סוף תקופת השכירות כיום 02.04.20 668.