

תוכן עניינים

דברי פתיחה – א' חלימה כב' שופט בית-המשפט העליון, בדימוס
פתח דבר – המחברים

שער א': כללי 1

פרק 1: מבוא 3

פרק 2: סמכות עניינית וסדרי דין בתביעות לפינוי וסילוק יד 6

2.1 סמכות עניינית 6

2.2 סדרי דין 49

2.3 טענות-סף נגד תביעה בסדר דין מקוצר 55

שער ב': עילות מכוח זכות הבעלות וההחזקה כדין 65

פרק 1: מבוא 67

פרק 2: הגנת הבעלות וההחזקה 70

פרק 3: מיהו "בעל" ומהי "זכות במקרקעין" 77

פרק 4: עילות תביעה לסילוק יד ופינוי מכוח הוראות חוק המקרקעין 101

4.1 מבוא 101

4.2 מניעת הפרעה לשימוש – סעיף 14 לחוק המקרקעין 101

4.3 תביעה למסירת מקרקעין 105

4.4 תביעה בעילה על-פי סעיף 17 לחוק המקרקעין 127

4.5 עילות מכוח סעיף 18 לחוק המקרקעין 129

4.6 עילה על-פי סעיף 19 לחוק המקרקעין 162

שער ג': עילות פינוי וסילוק יד מכוח חוק הגנת הדייר [נוסח

משולב], התשל"ב-1972 191

פרק 1: מבוא 193

פרק 2: סעיף 131 – עילות פינוי.....197

פרק 3: אי-תשלום דמי שכירות – עילת פינוי.....200

200	מכתבי התראה	3.1
202	משך הפיגור בתשלום דמי שכירות	3.2
215	ניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים	3.3

פרק 4: הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל

הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי.....220

220	פרשנות ההסכם – תיאור מפורש של מונחים	4.1
222	הפרת הסכם פשרה	4.2
225	פינוי בתום תקופת השכירות החוזית	4.3
230	שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר	4.4
242	שינוי מטרה	4.5
245	העברת מניות בחברה	4.6
255	העברת השימוש במושכר לאחר	4.7

פרק 5: שימוש למטרה בלתי-חוקית – עילת פינוי.....261

פרק 6: הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו – והפיק מהשכרת-המשנה

ריווח.....263

פרק 7: עילת פינוי בעילת צורך עצמי, סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר.....271

פרק 8: עילת פינוי מכוח סעיף 131(10).....280

פרק 9: עילה על-פי סעיף 131(5) לחוק: 'הדייר, או אדם אחר ברשות הדייר,

דרכו להטריד או להרגיז את שכניו, לרבות בעל הבית שהוא שכנו'......291

פרק 10: הנטישה – עילת פינוי.....293

293	כללי	10.1
295	הנטישה בראי הפסיקה	10.2

פרק 11: הזדהות החזקות וטענת הנטישה.....350

פרק 12: סעד מן הצדק.....359

359	המונח "צדק" – משמעותו ועקרונותיו	12.1
365	פירוש המונח "כנסיבות העניין"	12.2

369	 יישום הוראת הדין המאפשרת מתן סעד מן הצדק הלכה למעשה	12.3
12.3.1	מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק?	
369	 עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ינתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק?	12.3.2
376	 "סעד מן הצדק" בעין ההלכה	12.3.3
377	 תיקון ההפרה	12.3.3.1
377	 סבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות	12.3.3.2
382	 הפרת חוזה השכירות ביודעין	12.3.3.3
383	 הפרת הסכם הפשרה על-ידי דייר מוגן	12.3.3.4
384	 גרימת נזק למושכר	12.3.3.5
385	 התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם	12.3.3.6
387	 מתן סעד מן הצדק בשנית	12.3.3.7
390	 שיקוליו של בית-משפט של ערעור בשאלת מתן סעד מן הצדק	12.3.3.8
396	 אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר	12.3.3.9
403	 רצון לתקן את המעוות	12.3.3.10
409	 סנקציה חמורה מדי	12.3.3.13
416	 האם דחקות היא סיבה למתן סעד מן הצדק	12.3.3.14
418	 הענקת סעד מן הצדק ללא קביעת קיום עילת פינוי	12.3.3.15
419	 המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול	12.3.3.16
419	 אי-תשלום דמי שכירות	12.3.3.17
420	 עילת הנטישה ומתן סעד מן הצדק	12.3.3.18
422	 העברת השימוש במושכר, שינוי מבנה ואי-תשלום דמי שכירות	12.3.3.19
425	 התרשלות בניהול המושכר על-ידי התובעת	12.3.3.20
429	 הפרת חוזה השכירות ונטישה	12.3.3.21
430	 שיקול של "רחמים"	12.3.3.22
433	 התנהגות דיונית של הנתבע	12.3.3.23
433	 הארכת מועדים	12.3.3.24
436	 מצב בריאותו של הדייר	12.3.3.25
438	 הטבת הנזק	12.3.3.26
440	 אדישות המשכיר	12.3.3.27
442	 הטרדת שכנים וגרימת נזק למושכר	12.3.3.28
444	 אי-שמירה על ניקיון ומטרד	12.3.3.29
445	 העברת מניות בתאגיד	12.3.3.30
448	 העברת זכויות לידי שותפות	12.3.3.31
449		

453	 פרק 13: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יד	
453	 כללי	13.1
455	 שינויים במושכר וויתור על ההפרה	13.2

13.3	קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי	456
13.4	טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו בפסק-דין	487

פרק 14: סייג לפינויים מסוימים 491

פרק 15: מתן אורכה לפינוי 496

פרק 16: פסק-דין הושג במרמה 506

פרק 17: אין פינוי אלא על-פי פסק-דין 511

שער ד': עילות פינוי וסילוק יד - שכירות בלתי-מוגנת ורשות במקרקעין

523

פרק 1: כללי 525

1.1	מהותה של זכות השכירות: קניינית או אישית?	525
1.1.1	המצב לפני חקיקת חוק המקרקעין	525
1.1.2	המצב לאחר חקיקת חוק המקרקעין	529
1.2	שכירות מקרקעין: המותנית היא במסירת החזקה הייחודית בנכס המושכר?	532
1.3	אבחנה בין שכירות ורישיון	536
1.4	מה בין שכירות-משנה לבין מתן רשות שימוש	546

פרק 2: שכירות בלתי-מוגנת – עילות לסילוק יד 551

2.1	מבוא	551
2.2	תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס	563
2.3	תביעה לסילוק יד – הפרת חוזה שכירות – ופיצוי מוסכם	566
2.4	סילוק יד וחוב ערבים בתשלום חוב דמי השכירות וחובים אחרים	570
2.5	תביעה לסילוק יד של שותף שנותר במושכר	573
2.6	סילוק יד והשכרת-משנה	574
2.7	סילוק יד - דמי שכירות ושכר ראוי	574
2.8	הלכות שונות	593

פרק 3: עילות סילוק יד ורשות במקרקעין 615

3.1	מבוא	615
3.1.1	סמכות עניינית לדון בעילה הקשורה ברשות במקרקעין	623
3.1.2	רישיון חינוך – יצירתו ודרכי ביטולו	625
3.2	רשות בתמורה – מהותה וביטולה	661
3.3	ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות פיצויים	674

684	נטל הראיה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות	3.4
685	הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס	3.5
687	סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש ראויים	3.6

שער ה': המדינה - מינהל מקרקעי ישראל ושלוחותיהן.....693

695	פרק 1: כללי	
-----	-------------	--

700	פרק 2: הלכות שונות	
700	עשיית דין עצמי	2.1
708	בר-רשות ומינהל מקרקעי ישראל	2.2
710	תביעה על-פי סעיף 16 לחוק המקרקעין	2.3
711	חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), התשמ"א-1981	2.4
720	המינהל ומחזיקים שונים	2.5
723	רשות להתגונן בפני תביעה לסילוק יד	2.6
723	המושג "חליף" מהו	2.7
726	עבירות של הרשות במקרקעין	2.8

שער ו': בעלות משותפת והבית המשותף.....805

807	פרק 1: בעלות משותפת	
807	מבוא	1.1
810	תביעות בין שותפים	1.2
829	זכות השותף לעשות בחלקו	1.3

843	פרק 2: הבית המשותף	
843	מבוא	2.1
843	הסמכות ביישוב סכסוכים בבית משותף	2.2
865	דיון בסכסוך	2.3
868	אכיפת החלטות וצווים של המפקח	2.4
869	ערעור על החלטת המפקח	2.5

שער ז': עיכוב ביצוע פסק-דין של פינוי וסילוק יד.....873

875	פרק 1: סדרי דין	
875	צורתה של הבקשה והדיון בה	1.1
888	חובת פניה מוקדמת לערכאה ראשונה	1.2
899	מה בין סעד זמני בערעור לבין בקשה לעיכוב ביצוע	1.3

פרק 2: עיון חוזר 907

פרק 3: שיהוי או איחור 913

פרק 4: עיכוב ביצוע פסק-דין של פינאי וסילוק יד 919

4.1 כללי 919

4.2 סמכותם של בתי-המשפט בעיכוב ביצוע של פסק-הדין על-פי תקנות סדר

הדין האזרחי 920

4.3 עיקרון היסוד על-פי תקנות סדר הדין האזרחי 921

4.4 הכללים לעיכוב ביצוע 921

4.5 סיכויי הערעור 922

4.6 אי-יכולת להשיב המצב לקדמותו 926

מפתחות 941

מפתח פסקי-דין – פסיקה זרה 943

מפתח פסקי-דין לפי שנים 945

מפתח ספרים ומאמרים 994

ספרות זרה 997