

תוכן עניינים מפורט

הקדמה – מאת נושא בית המשפט המחויז בתל-אביב-יפו, השופט איתן אורנשטיין	ז
תוכן עניינים מוקוצר	ט
שלמי תודה	כח
רשימת הקיצורים	כז
מבוא	1
פרק ראשון: הגנת הבעלות והחזקת בעלים ומחזיק דין נגד מסיג גבול	3
1.1 כללי	5
1.2 1.2.1 כללי	7
1.2.2 הזכאי להשתמש בסעיף 16 לחוק המקרקעין	8
1.2.3 היחס שבין הוראות חוק המקרקעין לבין הוראות חוק המיטלטליין	11
1.3 מחזיק בפועל שלא מכוח זכות נגד מסיג גבול	13
1.3.1 הכלל וטעמיו	13
1.3.2 תוכן ההגנה וככליה	14
1.4 תביעה להוצאות מצב לקדמותו (התביעה הפטוסורית)	18
1.4.1 כללי ומטרות התביעה	18
1.4.2 התנאים להגשת התביעה פוטסורית	19
1.4.3 הצדדים ל התביעה פוטסורית	20
1.4.4 דיון בתביעה הפטוסורית במאוחד עם בירור הזכויות במקרקעין	21
1.5 סעד עצמי להשבת החזקה במקרקעין	24
1.5.1 כללי הסעד העצמי וטעמיו	24

27	1.5.2 מיהו הרשי לעשות דין עצמי
28	1.5.3 התנאים לקבלת עזרה מהמשטרה לצורך ביצוע הסעד העצמי
29	1.5.4 מנין הימים לביצוע עשיית דין עצמי
31	1.5.5 סילוק פולשים בדיון עצמי באזרם יהודה ושומרון
31	1.5.5.1 כלליותנתאים
32	1.5.5.2 בחינת מהלכי המדינה המסיעת בפינוי מכוח סעד עצמי
34	1.5.6 עשיית דין עצמי והמשפט הפלילי
35	1.5.7 עשיית דין עצמי מכוח חוזה
37	1.5.8 מידת הכוח לביצוע הסעד העצמי
38	1.6 הגנה על החזקה מול עקרון תום הלב ושימוש לרעה בזכות פיצויים בשל פגיעה בחזקה במקרקעין
43	1.7
47	פרק שני: פינוי–בנייה וחיזוק בניינים (תמ"א 38)
49	2.1 כללי
52	2.2 פינוי–בנייה
52	2.2.1 הרקע לחוק פינוי ובינוי
53	2.2.2 עילת התביעה
55	2.2.3 סיורוב בלתי סביר
61	2.2.4 ייחוד העילה על פי חוק פינוי ובינוי
62	2.2.5 סמכות בית המשפט להפחית מסכום הנזק המוכח
63	2.3 חוק החיזוק (תמ"א 38)
63	2.3.1 כללי
64	2.3.2 הוראות חוק החיזוק
66	2.3.3 תביעה למפקח על המקרקעין לצורך רוחבת דירות ובנית דירות חדשות

71	פרק שלישי: פינוי מדירות בדירות הציבורי
73	3.1 כללי
74	3.2 דייר ממשין
74	3.2.1 המצב החוקי ביום
75	3.2.2 המצב החוקי הקודם והוראות מעבר
76	3.2.3 התנאים להכרה בדיאר ממשין
76	3.2.3.1 כללי
78	3.2.3.2 רציפות המגורים
83	3.2.3.3 מגורים המשקף התקופה הדורושה בקרוב
88	3.2.4 השתק המונע טענה של דייר ממשין
89	3.2.5 התנאי של היעד בעלות בדירות מגורים אחרית
96	3.2.6 התנאי שליפוי המנוח הוא זכאי
97	3.2.7 חוותה של החברה המשכנת ליתן הודעה טרם דרישת פינוי
99	3.2.8 משמעותו של חוב כלפי החברה המשכנת
100	3.2.9 תנאי הקרבה המשפחתיות
103	3.2.10 משמעות הסתרת מגוררי דייר נוספת לשאלת היותו דייר ממשין
105	3.3 משמעות עזיבת אחד הדיירים החווים בעת גירושין
107	3.4 משמעות הראייתית של דוחות מעגל
108	3.5 מחלוקת בין ילדי הדייר
110	3.6 הורשת דירה בדירות הציבורי
111	3.7 שאלת התקיפה העקיפה
117	3.8 התנאים לקבלת דירה בדירות הציבורי
118	3.9 תקיפת החלטות של הרשות המינימלית
118	3.9.1 כללי

120	3.9.2 התנאי של היעדר דירה שנייה
123	3.9.3 אבדן זכות השכירות בשל אי-יתשלום
124	3.9.4 החלטות ועדת החיריגים
125	3.9.5 משמעות עזיבת הדייר את הדירה
פרק רביעי: כתבייה לפינוי מושכר	
127	4.1 כללי
129	4.2 מטרתו של פרק ט"ז לתקנות סדר הדין האזרחי
130	4.3 תמצית הוראות התקנות
131	4.4 העברת תוכענה המוגשת כתבייה לפינוי מושכר למסלול רגיל
134	4.5 סוגיות שכיחות בהלים לפינוי מושכר
134	4.5.1 טענת שוכר נגד זכויות המשכير בגין
134	4.5.2 מימוש אופציה (ברחה)
136	4.5.3 טענת קיווץ מצד השוכר
139	4.5.4 פטור מחובת תשלום דמי שכירות
פרק חמישי: רכוש משותף בבית משותף – פינוי ושימוש	
145	5.1 כללי
147	5.2 הרכוש המשותף
148	5.3 השימוש ברכוש המשותף
152	5.3.1 כללי
153	5.3.2 רישון במרקען ברכוש המשותף?
155	5.3.3 חניה בשיטת החסימה
158	5.3.4 התקנת מזגנים
159	5.3.5 שימוש לרעה בזכות בויקה לרכוש משותף
162	5.3.6 מבנים שיכולים להירשם כבית משותף

תוכן עניינים מפורט

163	5.3.7	מבנה שבנה בעל דירה על רכוש משותף שהוצמד לדירותו
165	5.4	הסמכות להכריע בסכסוכים בקשר לשימוש ברכוש המשותף
169		פרק שישי: מקרקעין בבעלות משותפת – פינוי ושימוש
171	6.1	רקע והוראות חוק המקרקעין
172	6.2	אופן השימוש במקרקעין שבבעלויות משותפות
175	6.3	מהו "ניהול וריגל של המקרקעין"
181		פרק שביעי: דרישת למסירת חזקה מכוח הפקעה
183	7.1	כללי
184	7.2	יסודות הדרישת למסיר חזקה במקרקעין מכוח פקודת הקrokעות
186	7.3	ההודעה הדורשת מסירת חזקה ודרכי המזאתה
189	7.4	מימוש זכות החזקה – סעיף 8 לפקודת הקrokעות
191	7.5	היסודות הדורשים לשם העתרות לבקשה למסירת חזקה
194	7.6	דרישה לפיצויים במסגרת הליך לפי סעיף 8 לפקודת הקrokעות
195	7.7	טענות בתקיפה עקיפה בהליך על פי סעיף 8 לפקודת הקrokעות
202	7.8	תקיפה עקיפה ודוקטרינת הבטלות היחסית
204	7.9	דרישה למסירת חזקה מכוח חוק התכנון והבנייה
204	7.9.1	כללי
207	7.9.2	זכות לשיכון חלוף כתנאי לפינוי המקרקעין
211	7.9.3	שיכון חלוף סביר
213		פרק שמיני: פינוי דירות מוגנים
219	8.1	כללי
221	8.2	רשימת עילות הפינוי

8.3	סעיף 131(1) לחוק הגנת הדיר – "הדייר לא המשיך בתשלום דמי השכירות המגיעים ממנו"
223	8.3.1 כללי
223	8.3.2 הכלל – ניתוק המשכיות התשלומיים
224	8.3.3 דינם של הפרשי דמי שכירות
225	8.3.4 ספק לגבי זהות בעל הבית או מקום הימצא
226	8.3.5 סירוב בעל הבית לקבל דמי שכירות
228	8.3.6 אי-יכולת להשתמש במושכר
230	8.3.7 קבלת דמי שכירות כמחילה על ההפרה
232	8.3.8 הייעדר חובת התראה טרם הגשת תביעה
233	8.4 סעיף 131(2) לחוק הגנת הדיר – איקיון תנאי השכירות
234	8.4.1 כללי
234	8.4.2 מניעת כניסה מבעל הבית למושכר
235	8.4.3 תניה גורפת בהסכם השכירות
235	8.4.4 ויתור על הפרת תנאי השכירות
236	8.4.5 העברת זכויות בין שותפים לחווה
237	8.4.6 מסירת שימוש לעומת העברת זכויות
238	8.4.7 הפיכת חברה פרטית לחברת ציבורית
242	8.4.8 מסירת שימוש בתוך שינוי מטרת המושכר
245	8.4.9 התנאים להילופי דיירים
246	8.4.10 השכורת משנה
247	8.4.11 שינוי במטרת המושכר
252	8.4.12 שינויים במושכר
254	8.4.13 אימוץ הוראות חוק הגנת הדיר מכוח הסכם
257	8.5 סעיף 131(3) לחוק הגנת הדיר – גרימת נזק ניכר למושכר במעשה זדון
258	8.5.1 הוראות הסעיף ויסודותיו

www.burci.co.il

תוכן עניינים מפורט

259	8.5.2 יישום הוראות הסעיף בפסקה
261	8.5.3 גרימות נזק ניכר לחלק מהמושכר
263	8.6 סעיף 131(4) לחוק הגנת הדירות – שימוש במושכר למטרה בלתי חוקית
263	8.6.1 כללי ופרשנות הסעיף
264	8.6.2 ניהול עסק ללא רישיון
264	8.6.3 שימוש במושכר בגיןו לחוק עזר עירוני
266	8.7 סעיף 131(5) לחוק הגנת הדירות – הטרדה והרגזה של בעל הבית
266	8.8 סעיף 131(6) לחוק הגנת הדירות – השכרת המושכר לשוכר משנה והפקת רווח בלתי הוגן
270	8.8.1 כללי
270	8.8.2 משמעותו של רווח בלתי הוגן
274	8.8.3 השכרת משנה קצרה מועד
276	8.9 סעיף 131(7) לחוק הגנת הדירות – המושכר דרוש לבעל הבית לצורכי עצמי
276	8.9.1 הוראת הסעיף וכלי
278	8.9.2 התנאי בדבר סידור חלוף
281	8.9.3 גובה הפיזי
283	8.9.4 צורך עצמי של הדירת הראשי
284	8.9.5 סעד מן הצדκ בתביעה מכוח צורך עצמי
286	8.10 סעיף 131(8) לחוק הגנת הדירות – המושכר דרוש לרשות לצורך ציבורי חיוני
286	8.10.1 הוראות הסעיף
286	8.10.2 זיהות התובע
288	8.10.3 מהו צורך ציבורי חיוני
289	8.10.4 רכיבי הפיזי
291	8.11 סעיף 131(9) לחוק הגנת הדירות – בעל הבית הוא גוף ציבורי שהמושכר דרוש לו לשם השכלה למעוטי אמצעים

8.12	סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר – בעל הבית מבקש להרווס את המושכר, לתקן או לשנותו שינוי ניכר	292
8.12.1	הוראת הסעיף בכללי	292
8.12.2	פירוש המונח "קיבול ראשון בניה"	292
8.13	סעיף 131(11) לחוק הגנת הדייר – חצר או גינה הדורשים להקמת בנין	300
8.14	סידור חלוף	300
8.14.1	כללי	300
8.14.2	חובה הודעה בכתב	301
8.15	נטישה	302
8.15.1	כללי – עילת הנטישה ויסודותיה	302
8.15.2	נטישת בית עסק	303
8.15.3	מהי כוונה לחזור	306
8.15.4	העלאת טענת נטישה נגד דייר שנפטר וחילפו	312
8.15.5	העברה החזקה במושכר לתאגיד שבסיליטת הדייר	312
8.15.6	הזהות החזקות	313
8.15.7	חוורת הדייר למושכר לאחר נטישתו	315
8.15.8	משמעות קבלת דמי שכירות	315
8.15.9	נטישת המושכר בשל "זנחת" הילדים או הורתת ההורים	318
8.15.10	שימוש במושכר למטרה אחרת	319
8.16	סעד מן הצד	320
8.16.1	כללי ושיקולים מרכזים	320
8.16.2	מועד העלאת הטענה	323
8.16.3	סעד מן הצד "הפון"	324
8.16.4	גובה הפיזוי בתנאי לسعد	326
8.16.5	سعد מן הצד בעילת נטישה	328
8.16.6	סוגיות נוספות הנוגעות לسعد מן הצד	329

תוכן עניינים מפורט

334	8.17	העברת זכויות בשל פטירה, גירושין או נינה
334	8.17.1	כללי
336	8.17.2	העברת זכויות מדיר שנטפר לבן זוגו, לילדיו או לקרוביו
336	8.17.2.1	כללי ויסודות הכספי
336	8.17.2.2	האנשים העשויים לקבל זכויות מכוח סעיף 20 לחוק הגנת הדיר
337	8.17.2.3	התנאי של היעדר דירה אחרת
339	8.17.2.4	מגוריו הנuber עם הדיר בניגוד לחוזה ונפקות האיסור
341	8.17.2.5	רצף המגורים הנדרש טרם פטירת הדיר
343	8.17.3	העברת זכויות במושכר בשל גירושין או פרידה
344	8.17.4	העברת זכויות בדירה בשל נינה בן זוג, ילד או הוורים
345	8.17.5	העברת זכויות בבית עסק בשל פטירה
351	8.17.6	העברת זכויות בעסק בשל גירושין או פרידת בני זוג
352	8.17.7	העברת זכויות בבית עסק בשל נינה בן הזוג או ילדיו
353	8.17.8	דירה נדחה ודירות נגורות שנייה
353	8.17.8.1	הוראות הכספי וכללי
354	8.17.8.2	סוגיות שונות בדיירות נדחת
360	8.17.9	קיצור התקופות הקבועות בסעיפים 20 עד 27 לחוק הגנת הדיר
360	8.18	קניית זכויות דירות מוגנת בעת מימוש כפו
360	8.18.1	כללי
362	8.18.2	המגמה לפרשנות מצומצמת של סעיף 33
364	8.18.3	ויתור על ההגנה הקבועה בסעיף 33 לחוק הגנת הדיר
365	8.18.4	תחולת סעיף 33 בעת פירוק שיתוף בין בני זוג ובעת מימוש כפו כלפי מי מהם

שקד יעקב: פינוי מקרקעין – הלים והלכות

369	פרק תשיעי: פינוי פולשים ממקרקעי ציבור בהליך מינהלי
371	כלי והוראות החוק 9.1
374	סדרי הדין 9.2
376	שיקול הדעת של בית המשפט בבקשת לביטול צו לפי חוק סילוק פולשים 9.3
380	זכות שימוש 9.4
381	מהי "תפיסט" מקרקעין לצורך חוק סילוק פולשים 9.5
383	פרק עשר: צווי פינוי וסגירה מינהליים באזורי יהודה ושומרון
385	מקור נורטטיבי למצוב המשפטי בירושלים וושומרון 10.1
386	צו שימוש מפורע 10.2
386	10.2.1 כללי
390	10.2.2 תנאי אכיפה צו שימוש מפורע
395	צו סגירות שטחים 10.3
395	10.3.1 כללי
397	10.3.2 השיקולים והתנאים להזאת צו סגירת שטחים
405	פרק אחד-עשר: הגנת בריאות (רישיון במקרקעין)
407	כלי והגדרת המונה 11.1
410	דרכי הקנית הרישויון 11.2
413	רשות במקרקעי ציבור 11.3
418	ביטול הרשות ורשות בלתי הדירה 11.4
423	تبיעת דמי שימוש מביר-הרשאות 11.5
425	רישיון וזכויות צד שלישי 11.6
425	העברת זכות הרשות 11.7
427	חטיבות דרך ניסוח כתוב התביעה 11.8

www.bursi.co.il

תוכן עניינים מפורט

430	11.9	פיצוי בריהשות
439		פרק שניים-עשר: התישנות במרקעין
441	12.1	כללי
442	12.2	הטעמים שבבסיס טענת התישנות
444	12.3	מערכת הדינם החלה על התישנות במרקעין
445	12.4	מהי "תובענה במרקעין"
450	12.5	הגורמים שלפיהם נקבע דין התישנות
450	12.6	הדין שקדם לחוק התישנות
451	12.7	חוזה נוגדת
454	12.8	טענה לזכות במרקעין
455	12.9	דין התישנות בחוק העותומאני לפי סוג המרקעין
455	12.9.1	קרקע מסווג מירוי
456	12.9.2	קרקע מסווג מולק (מולכ)
458	12.9.3	קרקע מסווג מוקופה (קדוש)
459	12.9.4	התישנות מנהילה בקרקעות מירוי ומוקופה
461	12.9.5	קרקע מסווג מוואת
462	12.9.6	קרקע מסווג מתרוכה
462	12.10	דין התישנות בהתאם לחוק התישנות
464	12.11	התישנות על פי חוק המרקעין
464	12.11.1	הוראות רלוונטיות
467	12.11.2	התישנות במרקעין מוסדרים
468	12.11.3	התישנות במרקעין שאינם מוסדרים
469	12.11.4	התישנות במרקעי ציבור ובמרקעי ייעוד
470	12.11.5	זיקת הנאה מכוח חלוף שנים
474	12.11.6	רכישת זכויות מכוח פקודת הסדר זכויות במרקעין

474	12.11.6.1
476	12.11.6.2
	12.11.6.3 התנאים ל:right; 51 לפוקודת הסדר
478	זכויות במרקען
	12.11.6.4 התנאים לשינוי רישום מכוח סעיף 93 לפוקודת הסדר וזכויות במרקען
479	12.12 עיקרונות החליפות בהתיישנות במרקען
480	12.13 התוישנות תביעה לביצוע בעין של הסכם מכור מקרקעין
481	12.14 שייחוי לעומת התוישנות
483	12.15 התוישנות ותום לב
489	פרק שלושה-עשר: סמכות עניינית וסדרי דין בתביעות פינוי מקרקעין
491	13.1 סמכות עניינית – כללי
493	13.2 סיוג התביעה – מבחן הסעד
495	13.3 סעדים המוצאים בסמכות בת משפט שונים
	13.4 הסמכות לממן צו הרישה בתביעות פינוי – הלכת שימוש וביטולה לאחר יותר מיום שני
498	13.5 סדרי דין בתביעות פינוי
504	13.5.1 כללי – תקנות סדר הדין האזרחי והוראותיהם
505	13.5.2 ראייה בכתב בתמיכת התביעה פינוי
506	13.5.3 בקשה רשות להגן מפני התביעה פינוי
	13.5.4 בקשה שלא להגיש בקשה רשות להגן מפני התביעה פינוי עד לבירור טענות מקדמות
510	13.5.5 פיזול סעדים בתביעת פינוי
515	פרק ארבעה-עשר: עיכוב ביצוע של פסק דין לפינוי
517	14.1 כללי

תוכן עניינים מפורט

14.2 המבחנים לעיכוב ביצוע של פסק דין לפניו

מפתחות

529 מפתח חקיקה

529 חקיקה ישראליות

529 חוקי יסוד

529 חקיקה ראשית

538 חקיקת משנה

539 הצעות חוק

540 חקיקה מנדרטורית

541 חקיקה עותומנית

541 חקיקה באזורי יהודה, שומרון והגדה המערבית

542 חוקי עוז עירוניים

542 חקיקה זורה

542 אנגליה

542 גרמניה

542 יפן

543 מפתח פסיקה

543 פסקי דין של בית המשפט העליון

576 פסקי דין של בתיהם המשפט המחויזים

587 פסקי דין של בתיהם המשפט לעניינים מינהליים

589 פסקי דין של בית הדין לחוזום אחדים

589 פסקי דין של בתיהם משפט השלום

600	החלטות המפקח על רישום מקרקעין
601	פסיקה זרה
601	אנגליה
601	בית הדין האירופי לזכויות אדם
601	סקוטלנד
603	מפתח ספרות
603	ספרים ישראליים
605	מאמרם ישראליים
608	תנ"ך
608	המשפט העברי
609	ספרות זרה
609	ספרים
609	מאמרם
611	מפתח שונות
611	אמנות
611	שונות

www.bursi.co.il