

תמצית

תוכן העניינים

שער ראשון: מבוא

1

2

4

א. מינוח

ב. החזקה ושימוש

שער שני: החזקה

9

9

10

15

א. כללי

ב. שליטה פיזית

ג. כוונה

19

ד. מחזיק ישיר ומחזיק עקיף

25

ה. החזקה כראיה לבעלות

29

ו. החזקה כמייחסת ידיעה

31

ז. העברת החזקה כמשלימה העברת קניין

33

ח. ההחזקה כהקשרים טיפוסיים

43

ט. הגנה על החזקה

124

י. ההחזקה כזכות קניינית

שער שלישי: שמירת נכסים

131

131

141

148

152

164

165

168

א. כללי

ב. שמירה ללא החזקה והחזקה ללא שמירה

ג. החזקה כדין

ד. מחזיק שלא לרצונו

ה. החזקה שלא מכוח בעלות

ו. חובת שמירה או אחריות לנזק

ז. סוגי השומרים ומידת אחריותם

207	ח. פטור מאחריות
210	ט. הרשאה לפעול למניעת נזק לנכס
217	י. זכויות השומר
226	יא. הבעל – השומר – הצד השלישי
241	יב. סיום השמירה

שער רביעי: שכירות

249	מבוא
251	א. הגדרת שכירות
263	ב. השכירות וזכויות הקניין האחרות
282	ג. שכלול השכירות
299	ד. תקופת השכירות
324	ה. זכויות המשכיר וחובותיו
347	ו. זכויות השוכר וחובותיו
396	ז. תום השכירות
407	ח. דיירות לפי חוק
457	ט. שאילה
475	י. רישיון

שער חמישי: זיקת הנאה

489	א. כללי
507	ב. דרכי ההיווצרות של זיקת הנאה
550	ג. תוכני זיקת הנאה
565	ד. שינויים בתוכן זיקת הנאה
572	ה. עבירות זיקת הנאה
577	ו. תום זיקת הנאה

מפתחות

583	מפתח חוקים
585	מפתח פסקי־דין
596	מפתח עניינים
615	

תוכן עניינים

מפורט

שער ראשון: מבוא

1

2

4

5

7

א. מינוח

ב. החזקה ושימוש

1. הענקת זכות להחזקה בלבד

2. הענקת זכות לשימוש בלבד

שער שני: החזקה

9

9

10

15

15

16

19

25

25

27

29

31

33

33

36

39

42

43

א. כללי

ב. שליטה פיזית

ג. כוונה

1. כללי

2. המודעות לנכס

ד. מחזיק ישיר ומחזיק עקיף

ה. החזקה כראיה לבעלות

1. ראיה הניתנת לסתירה

2. ראיה שאינה ניתנת לסתירה

ו. החזקה כמייחסת ידיעה

ז. העברת החזקה כמשלימה העברת קניין

ח. ההחזקה בהקשרים טיפוסיים

1. החזקה בדיני שומרים

2. החזקה בדיני התיישנות

3. החזקה בדיני שכירות ובדיירות לפי חוק

4. החזקה לעניין זיקת הנאה

ט. הגנה על החזקה

43	1. כללי
46	2. תביעה רגילה להגנה על ההחזקה
50	I. הנימוקים שביסוד ההגנה על ההחזקה
53	II. הגנה למחזיק עקיף
54	III. סעדים
58	3. תביעה להחזרת המצב לקדמותו (תביעה "פוזסורית")
58	I. כללי
62	II. החזקה קודמת כתנאי לתביעה פוזסורית
64	III. הליך מזורז
66	IV. זמניות הסעד
66	V. תביעה פוזסורית ותביעה פטיטורית
71	VI. שלילת החזקה והפרעה להחזקה
75	VII. תביעה פוזסורית על ידי מחזיק עקיף
77	VIII. תביעה פוזסורית נגד חליפי המנשל
78	IX. הסעד
80	4. עשיית דין עצמית להגנה על ההחזקה
80	I. כללי
83	II. עשיית דין עצמית על ידי מחזיק כדין
87	III. עשיית דין עצמית על ידי מי שלא החזיק בנכס
87	(א) עשיית דין עצמית על ידי הזכאי להחזיק
87	(ב) עשיית דין עצמית לאחר חלוף פרק זמן
88	מעט הנישול
	(ג) עשיית דין עצמית כנגד מחזיק כדין שהפך למחזיק
95	שלא כדין
97	(ד) עשיית דין עצמית על ידי מחזיק עקיף
99	(ה) עשיית דין עצמית במקרקעי ציבור
101	IV. עשיית דין עצמית מכוח הסכם
102	V. עשיית דין עצמית כנגד חליפו של המנשל
105	VI. עשיית דין עצמית – באילו אמצעים?
105	(א) נזק לגוף ולרכוש
107	(ב) עשיית דין עצמית בעזרת אחרים
109	VII. עשיית דין עצמית בסיוע המשטרה

116	VIII. עשיית דין עצמית על פי פקודת הנויקין ועל פי חוק העונשין לאחר חוק המקרקעין
120	IX. עשיית דין עצמית לשם הגנה מפני פגיעה בהחזקה שאינה מגעת כדי נישול
124	י. ההחזקה כזכות קניינית

שער שלישי: שמירת נכסים

131	א. כללי
131	1. שמירת נכס – מהי?
132	2. שמירה – באילו נכסים?
134	3. היחס בין חוק השומרים ובין הוראות בדבר שמירה שבחוקים אחרים
139	4. סיווג חוק השומרים לענף משפטי מסוים
141	ב. שמירה ללא החזקה והחזקה ללא שמירה
141	1. שמירה בלא החזקה
143	2. החזקה בלא שמירה
148	ג. החזקה כדין
152	ד. מחזיק שלא לרצונו
164	ה. החזקה שלא מכוח בעלות
165	ו. חובת שמירה או אחריות לנזק
168	ז. סוגי השומרים ומידת אחריותם
170	1. שומר חנם
170	I. שמירת חנם כיחס לבר־משפטי או כהתנאה על אחריות השומר
172	II. היעדר טובת הנאה אישית לשומר
177	III. "טובת הנאה" – מהי?
179	IV. מידת האחריות של שומר חנם
179	(א) כללי
182	(ב) נטל ההוכחה של הרשלנות
184	2. שומר שכר שאחריותו מצומצמת
184	I. כללי

186	II. "תמורה" ו"טובת הנאה אחרת" לשומר שכר
	III. מידת האחריות של שומר שכר שאחריותו
189	מצומצמת
191	3. שומר שכר שאחריותו נרחבת
191	I. כללי
193	II. מידת האחריות של שומר שכר שאחריותו נרחבת
194	III. אחריותם של בעלי מלון
204	4. שואל
207	ח. פטור מאחריות
210	ט. הרשאה מכוח החוק למניעת נזק לנכס
217	י. זכויות השומר
217	1. זכות לשיפוי
222	2. זכות עיכבון
226	יא. הבעל – השומר – הצד הטלישי
226	1. העברת מעמדו של השומר לצד שלישי
233	2. מסירת הנכס לשומר משנה
240	3. השומר וצד שלישי הפוגע בנכס
241	יב. סיום השמירה
241	1. תמה ההחזקה – פקעה השמירה
243	2. החזקה שנהפכה להחזקה שלא כרין
243	3. החזקה שנהפכה להחזקה מכוח בעלות
244	4. מסירת הנכס
249	שער רביעי: שכירות והפצת ספרי חוק ומשפט
249	מבוא
251	א. הגדרת שכירות
251	1. ההפרדה בין הבעלים ובין השוכר
252	2. נכסים הניתנים להשכרה
255	3. החזקה ייחודית
258	4. קנייניות השכירות
263	ב. השכירות וזכויות הקניין האחרות

תוכן עניינים מפורט

263	1. שכירות שהיא כבעלות
266	2. שכירות שהיא משכון
277	3. שכירות וזיקת הנאה
280	4. שכירות, שאילה ורישיון
282	ג. שכלול השכירות
282	1. שכלול שכירות מקרקעין
	א. שכירות מקרקעין הטעונה רישום במרשם
284	המקרקעין
	ב. שכירות מקרקעין שאינה טעונה רישום במרשם
294	המקרקעין
298	2. שכלול שכירות מיטלטלין וזכויות
299	ד. תקופת השכירות
299	1. מינוח: שכירות, חכירה, חכירה לדורות
	2. שכירות לתקופה מוסכמת ושכירות שלא הוסכם בה על
302	תקופתה
302	א. כללי
305	ב. שכירות לתקופה מוסכמת
307	ג. שכירות לצמיתות
309	ד. שכירות שלא הוסכם בה על תקופתה
309	(א) תחולה
312	(ב) סיום השכירות
314	3. חידוש תקופת השכירות או הארכתה
318	4. שכירות לתקופה ממושכת
324	ה. זכויות המשכיר וחובותיו
324	1. עסקאות על ידי המשכיר
329	2. זכות לדמי שכירות
333	3. זכות להגן על ההחזקה בנכס ועל השימוש בו בפני זרים
334	4. זכות להתנגד לעסקאות במושכר על ידי השוכר
336	5. זכות לבדוק את המושכר ולתקנו
337	6. חובה למסירת נכס פנוי
339	7. חובה להימנע מלהפריע לשוכר
343	8. חובה לתקן את המושכר

347	זכויות השוכר וחובותיו	1.
347	כללי	1.
350	ביצוע עסקאות במושכר	2.
352	I. העברת השכירות והשכרתה בשכירות משנה	
357	II. ההבחנה בין העברת שכירות ובין שכירות משנה	
360	III. העברת זכויות השוכר וחביותיו	
	IV. טעמי התנגדות סבירים להעברת השכירות ולהשכרת משנה	
364	משנה	
364	(א) כללי	
366	(ב) נימוקי התנגדות הנוצצים באישיות הנעבר	
369	(ג) נימוקי התנגדות אובייקטיביים וסובייקטיביים	
	(ד) נימוקי התנגדות להשכרה ונימוקי התנגדות להעברת השכירות	
371	השכירות	
373	(ה) סבירות טעמי ההתנגדות לרגל חילופי משכירים	
374	(ו) נימוקי התנגדות הנוצצים בשיקולים כלכליים	
376	(ז) התנאת ההסכמה בתשלום	
378	(ח) נימוקי התנגדות שהוסכם עליהם מראש	
	(ט) מעורבותו של בית המשפט בקביעת תנאים לעבירות השכירות	
381	השכירות	
382	V. הוראות חוק מיוחדות לעניין העבירות של השכירות	
	(א) הוראות חוק המגבירות את העבירות של שכירות	
382	(ב) הוראות חוק המגבילות את העבירות של השכירות	
384	השכירות	
	VI. סעדים כנגד משכיר הממאן לתת הסכמתו להעברת השכירות מטעמים בלתי סבירים	
385	השכירות מטעמים בלתי סבירים	
387	VII. העברה אסורה של השכירות	
389	VIII. מישכון השכירות	
391	IX. שעבוד שכירות בזיקת הנאה	
392	X. שעבוד שכירות בזכות קדימה	
394	XI. עסקאות בשכירות ומרשם המקרקעין	

396	ז. תום השכירות
407	ח. דיירות לפי חוק
407	1. כללי
411	2. תחולתו של חוק הגנת הדייר
421	3. ההשפעה של חוק הגנת הדייר על השכירות
421	I. כללי
	II. ההשפעה המפורשת של חוק הגנת הדייר על
423	השכירות
	(א) הזכות להמשיך ולהחזיק בנכס לאחר תום
423	תקופת השכירות החוזית
424	(ב) הגבלת דמי השכירות
427	(ג) תחזוקת המושכר ותיקונו
428	(ד) עיסקאות בדיירות לפי חוק
430	(ה) "ירושת" הדיירות המוגנת
440	(ו) חיזוק מעמדו של דייר משנה
441	(ז) עילות הפינוי
444	(ח) סעד מן הצדק כנגד פינוי
	III. ההשפעה מכללא של חוק הגנת הדייר על חוזה
445	השכירות
445	(א) עילת פינוי בגין נטישה
447	(ב) הזדהות החזקות
449	(ג) מישכון דיירות לפי חוק
452	4. קנייניות הדיירות לפי חוק
457	ט. שאילה
457	1. כללי
457	I. המקורות בדין
461	II. השאילה כיחס לבר משפטי
462	2. יצירת שאילה
462	I. השאלה על ידי שוכר או שואל
463	II. השאלה לתאגיד
464	III. שכלול שאילה במקרקעין
467	IV. שכלול שאילה במיטלטלין

- 468 .3 הדירות השאילה
- 470 .4 אחריות המשאל בשל אי־התאמה וחובתו לתקן את הנכס המושאל
- 471 .5 השימוש בנכס המושאל
- 472 .6 עבירות זכותו של השואל
- 472 .7 אחריות השואל לנזקים לנכס והגנה על הנכס כלפי צד שלישי
- 473 .8 קנייניות השאילה
- 475 י. רישיון
- 475 .1 כללי
- 477 .2 תפקידי הרישיון
- 477 .I שלילת העבירות
- 478 .II שלילת התוקף כלפי צד שלישי
- 478 .III הדירות הזכות
- 480 .IV כאשר רישום במרשם המקרקעין אינו אפשרי
- 481 .V לעקיפת הוראות שעניינן שכירות או זיקת הנאה
- 482 .VI בנסיבות של השתק
- 483 .3 מאפייני הרישיון
- 489 **שער חמישי: זיקת הנאה**
- 489 א. כללי
- 489 .1 זיקת הנאה – מהי?
- 491 .2 מינוח
- 493 .3 פרשנות
- 498 .4 המקורות בדין
- 503 .5 זיקת הנאה ב"הסכם שיתוף", ב"תקנון בית משותף" ובהסכם שכירות
- 504 .6 זיקת הנאה במיטלטלין
- 507 ב. דרכי ההיווצרות של זיקת הנאה
- 507 .1 מכוח הסכם
- 507 .I כללי

510	.II זיקת הנאה כנגד שוכר
512	.III זיקת הנאה לטובת שוכר
513	.2 מכוח צוואה או פעולה חד־צדדית אחרת
513	.I צוואה
514	.II פעולה חד־צדדית אחרת
515	.3 מכוח התיישנות
515	.I כללי
	.II סוגי המקרקעין שניתן לרכוש בהם זיקת הנאה מכוח התיישנות
518	התיישנות
518	(א) מקרקעי ציבור
520	(ב) מקרקעין מוסדרים
520	.III תחולת חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958
	.IV זיקת הנאה לטובת מקרקעין, לטובת אדם, לטובת סוג בני אדם, לטובת הציבור
521	
524	.V זיקת הנאה מכוח התיישנות כנגד חוכר
526	.VI התכנים של זיקת הנאה מכוח התיישנות
528	.VII התנאים לרכישת זיקת הנאה מכוח התיישנות
528	(א) שימוש נוגד
533	(ב) תקופת ההתיישנות
536	(ג) צורך
539	.VIII זכות לאור שמש
542	.IX זיקת הנאה מכוח פקודת האריסים (הגנה)
543	.4 מכוח הדין
548	.5 מחמת צורך
550	.ג. תוכני זיקת ההנאה
550	.1 זיקה קרובה למקרקעין (touching and concerning the land)
556	.2 היעדר החזקה
556	.3 שימוש מסוים
557	.4 גטילת דברים מן המקרקעין הכפופים (profit à prendre)
559	.5 פעולה פיזית לעומת פעולה משפטית
560	.6 חיוב בעל המקרקעין הכפופים במעשה
562	.7 מניעת תחרות מסחרית

תוכן עניינים מפורט

563	8. זיקת הנאה כזכות נמשכת
564	9. אכיפת זיקת הנאה
565	ד. שינויים בתוכן זיקת ההנאה
572	ה. עבירות זיקת ההנאה
577	ו. תום זיקת ההנאה
583	מפתחות
585	מפתח חוקים
596	מפתח פסקי־דין
615	מפתח עניינים