

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	שער א': כללי
3	פרק א': מבוא
5	פרק ב': דרכי העברה בין-דורית - מיון וסיווג
5	1. סיווג עיקרי
5	2. סיווג משני
5	3. בעיות הצעות בהעברה בין-דורית
5	4. פתרונות למניעת הבעיות דלעיל
5	5. סיכום
7	שער ב': הענקה בדרך של מתנה
7	פרק א': מבוא
7	1. כללי
9	2. ביטול מתנה מחמת טעות או פגם אחר וחובת תוס-הלב
13	פרק ב': מהות המתנה
13	1. כללי
14	2. הכשרות לתת מתנה
14	3. מתנה של תאגיד או חברה
15	4. הכשרות לקבל מתנה
15	5. מתנה לקטין
15	6. מתנה לעובר
17	7. מתנה לתאגיד
17	8. "מתנה יכול שתהיה בויתורו של הנותן או במחילתו"
19	פרק ג': מתנה לאלתר
19	1. הדין
19	2. כללי
20	3. הסכם מתנה למראית עין
20	4. הקניית נכס מקרקעין - זכות במקרקעין למול זכות אובליגטורית ...
21	5. סעיף 2 לחוק המתנה ודיני חוזים
21	6. נטל הראיה
22	7. חשבון בנק
25	פרק ד': חזקת הסכמה
27	פרק ה': תנאים וחובים - מתנה הניתנת בתנאי או בחיוב
27	1. כללי
28	2. מתנה שבצידה חיוב
28	3. קביעת החיוב בכתב או בעל-פה

28	4. מתנה על תנאי, תנאי מתלה ותנאי מפסיק
29	פרק ו': התחייבות לתת מתנה, דרישת הכתב והתנהגות מחפירה
29	1. כללי
30	2. דרישת הכתב
	3. זכות החזרה של נותן המתנה הינה אישית ואיננה עוברת למנהל העזבון או יורשיו
30	4. חזרה מההתחייבות - שינוי מצב לרעה ומשמעות הוויתור
31	5. התנהגות מחפירה
31	6. בר-רשות במשק חקלאי
33	פרק ז': זרכי ההקניה
33	1. כללי
33	2. מיטלטלין
33	3. מקרקעין
35	4. זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין
35	5. הצהרת רצון לא פורמאלית
37	פרק ח': סיכום
39	שער ג': הענקה של זכויות במשק חקלאי
39	פרק א': מבוא
41	פרק ב': נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים
41	1. כללי
41	2. חוזה משולש - "משבצת"
43	פרק ג': החלטות מס' 1 ו- 823 של מועצת מקרקעי ישראל
45	פרק ד': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
45	1. מבוא
50	2. הגדרות - הזכויות השונות
50	2.1 הדין
50	2.2 בעלות
51	2.3 שכירות, "חכירה"
53	2.4 משכנתה
54	2.5 זיקת הנאה
57	2.6 זכות קדימה
59	פרק ה': רשות במקרקעין - מהותה ועבירותה
59	1. כללי
60	2. עבירות הרישיון - עקרונות יסוד
60	2.1 רישיון הינו "זכות במקרקעין"?
62	2.2 הרשות אינה זכות קניינית
62	2.3 האם הרישיון הינו זכות הניתנת להעברה?
62	2.4 כללי השתק המייצרים רשות במקרקעין אין בכוחם לייצר זכות במקרקעין
64	

64	3. ביטול הרשות
64	3.1 מבוא
66	3.2 אורכה לפינוי - עם ביטול הרישיון
68	3.3 ביטול רישיון חינוך
69	3.4 ביטול רישיון בתמורה
69	3.5 מתן הודעת ביטול על-ידי מי?
69	3.6 ביטולו של רישיון בלתי-הדיר
73	3.7 התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים
81	3.8 משק חקלאי - עבירות הרשות
81	3.9 רשות שימוש שאינה ניתנת לביטול
83	3.10 רישיון הדיר או בלתי-הדיר
83	3.11 זכות בר-הרשות של המנוח היא נכס חוץ עזבוני והיה בידו להוריש את זכויותיו רק בכפוף להוראות ההסכם הדו-צדדי
85	85
87	פרק ו': העברת משק חקלאי - בן ממשיד - תמצית הלכות
87	1. העברת משק חקלאי כמתנה
87	2. האם יש בהתנהגות מחפירה של הנתבעת כדי להביא לביטול זכותה של האחרונה כבת ממשכה?
88	3. זכויות "בן ממשיד" וסילוק יד במקרקעין
89	4. תצהיר המתנה מהווה התחייבות להעניק מתנה על תנאי, וזאת הן ביחס לחלקה של המנוחה במשק, והן ביחס לחלקו של המנוח במשק
90	5. לאחר קבלת אישורים מטעם צדדים שלישיים מושלמת המתנה שניתנה לבן ואין ההורים יכולים לחזור בהם ממתנה זו
91	6. ככלל על עיסקה במקרקעי המינהל לזכות באישור המינהל מראש ובכתב, וזאת יש להדגיש, שכן במקרקעי הציבור עסקינן
91	7. האם רשאית התובעת לעתור לביטול חתימתה על המסמכים לפיהם העבירה לבנה זכויות במשק חקלאי?
92	8. בקשה לביטול הסכם המתנה שהעניקה האם לאחד מילדיה על-ידי בן אחר
92	9. מתנה שהושלמה לא ניתן לחזור ממנה
94	10. חתימה על ייפוי-כוח בלתי-חוזר בעסקת מתנת מקרקעין, מהווה ויתור בכתב של נותן המתנה על האפשרות לחזור מהמתנה
94	11. עסקת מתנה הינה חוזה לכל דבר ועניין והיא כפופה לשתי מערכות דינים. בפרשנות הסכם מתנה משקל רב יש לייחס לכוונת ואומד דעתו של הנותן
94	12. מהי נקודת המוצא ביחס לחוזה המתנה, להבדיל מחוזה רגיל?
95	13. מקום בו לא מתקיימים התנאים הקבועים בהסכם המשבצת ו/או בהוראות הדין, לא רואים בה מתנה שהקנייתה הושלמה, כי אם לכל היותר התחייבות ליתן מתנה
95	95

14.	ביטול חוזה מתנה של זכויות בדירת מגורים, בין אח ואשתו ובין אחות הבעל, וזאת בשל היעדר גמירת-דעת הנובעת מלקות קוגניטיבית של נותני המתנה וכן בשל העובדה כי היה על הנתבעת לקבל את אישור בית-המשפט, בהיותה אפוטרופוס למעשה עבור נותני המתנה	95
15.	הסכם מתנה נגוע בהשפעה בלתי-הוגנת	95
97	פרק ז': סיכום	
	שער ד': דיני הירושה - הקניית הון, נכסים וזכויות בדרך של צוואה	
99	פרק א': מבוא	
99	פרק ב': מהי צוואה	
101	פרק ג': החשיבות בעריכת צוואה	
105	פרק ד': החופש לצוות	
107	פרק ה': הצוואה מעשה אישי	
109	פרק ו': נטל ההוכחה וסדר הבאת ראיות	
111	פרק ז': צורות הצוואה	
115	פרק ח': צוואה בכתב יד	
117	פרק ט': צוואה בעדים	
121	פרק י': צוואה בפני רשות	
129	פרק י"א: צוואה בעל-פה - צוואת שכיב מרע	
139	פרק י"ב: צוואה שנעשתה על-ידי קטין, פסול-דין, מי שלא ידע להבחין בטיבה של צוואה וחולה נפש	
149	פרק י"ג: אונס, איום, השפעה בלתי-הוגנת, תחבולה או תרמית, טעות	
155	1. מבוא	155
155	2. אונס ואיום	156
157	3. השפעה בלתי-הוגנת	157
160	4. תחבולה ותרמית	160
160	5. טעות	160
162	6. טעות בעובדה	162
162	7. טעות במניע	162
162	8. טעות שבדין	162
163	9. חולה נפש	163
163	10. על מי רובץ נטל ההוכחה?	163
	פרק י"ד: צוואה לטובת מי שערך אותה או היה עד לעשייתה או לקח באופן אחר חלק בעריכתה	
169	1. כללי	169
171	2. צוואה המזכה את "מי שערך אותה"	171
171	3. "עד לעשייתה"	171
171	4. "לקח באופן אחר חלק בעריכתה"	171

פרק ט"ו: אין לתבוע זכויות על-פי צוואה ללא צו קיום צוואה 175.....

פרק ט"ז: מעין צוואה - ידועים בציבור 177.....

1. מבוא 177.....

2. האם ניתן לבטל את זכות הירושה של הידועה בציבור היונקת את מעמדה מהדין, מכוח הסכם בלבד ושלא על דרך צוואה? 180.....

2.1 עניין פלונית נ' פלוני 180.....

2.2 עניין בלאו 184.....

2.3 עניין בר נהור 185.....

2.4 עניין פלונית ואח' נ' אלמונית 185.....

2.5 דעות מלומדים 188.....

פרק י"ז: צוואות הדדיות 191.....

פרק י"ח: תיקון וביטול של צו ירושה ושל צו קיום צוואה 197.....

פרק י"ט: סיכום 201.....

שער ה': ירושת משק חקלאי 203.....

פרק א': כללי 203.....

פרק ב': נכסים שאינם ניתנים לחלוקה - סעיף 113 לחוק הירושה 205.....

פרק ג': משק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה 209.....

1. כללי 209.....

2. קרקע פרטית - מגבלה על פיצול החלקה 211.....

3. ביטול העברת זכויות במשק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה 212.....

4. זכות חכירה 215.....

5. היורש המוכן והמסוגל לקיים את המשק החקלאי 215.....

6. הסוגיה של בן ממשיך משלבת שאלות מענפי משפט שונים, ובכלל זה דיני הקניין, דיני האגודות השיתופיות ודיני הירושה 219.....

7. המנוחה קבעה בצוואתה יורש אחד, הוא המשיב 2, והורישה לו את כל רכושה. הוא היורש היחיד שזכאי לקבל את זכויות המנוחה במשק, ורמ"י והסוכנות אינן מתנגדות להעברת הזכויות אליו. מאחר שיש במקרה זה יורש יחיד ואין תחולה לסעיף 114 לחוק, אין מתעוררות השאלות מיהו יורש שמוכן לקיים את המשק ומסוגל לכך, ואם יש לכלול את מכסת ייצור הביצים בחישוב הפיצוי לפי סעיף 114 לחוק 219.....

פרק ד': "היה יורש עובד... או שהשקיע בו מהונו... יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי..." - סעיף 114 לחוק הירושה 221.....

פרק ה': מעמדו של בן ממשיך 223.....

1. כללי 223.....

2. מישור היחסים בין האגודה לבין ה"בן הממשיך" 225.....

3. אימתי מתגבשות זכויותיו של ה"בן הממשיך" - ממשיך אחר מות? או ממשיך בחיים? 226.....

4. העברת המשק כמתנה 228.....

5. האם ניתן ללמוד על זכותו של "בן ממשיך" מהתנהגות הצדדים? 229.....

229.....	6. אימתי תותר פיצולן של נחלות לשני מגרשים נפרדים?
231.....	7. הסכם המשקף את זכויותיו של התובע כבן ממשיד
231.....	8. האם יש בהתנהגות מחפירה של הנתבעת כדי להביא לביטול זכותה של האחרונה כבת ממשיכה?
232.....	9. האם ניתן לפצל את הנחלה בין מספר יורשים לאחר שהוכרז "בן ממשיד"?
233.....	10. למי נתונה הזכות להמליץ על "בן ממשיד"?
234.....	11. האם נתבע רשאי לבטל מינוי "בן ממשיד"?
236.....	12. בידי מי האחריות לבצע את הליך הרישום בפועל של "בן ממשיד"?
237.....	13. מינוי "בן ממשיד" - מעמדה של הכלה.
239.....	14. מינוי "בן ממשיד" בהתאם לנהלים.
240.....	15. מינוי "בן ממשיד" שטרם אושר על-ידי המינהל.
242.....	16. תקפותה של הצהרת "בן ממשיד" שניתנה על-ידי חסוי (כיום) לפני שנים רבות.
243.....	17. מינוי "בן ממשיד" שאושר בהליך תקין.
243.....	18. קביעת "בן ממשיד" נדרשת על-ידי שני ההורים ולא מספיקה הצהרה של אחד מההורים.
245.....	19. בהסכם הדו-צדדי לא קיימת אפשרות להעביר את הזכויות במשק במתווה של מינוי "בן ממשיד" - רישום הנתבע כבן ממשיד בספרי האגודה נעשה בניגוד להסכם הדו-צדדי, ואין כל צורך במתן סעד הצהרתי.....
245.....	20. אין במסמך היחידי עליו חתם האב המנוח בשנת 2011 כדי להוכיח גמירות דעתו ביחס לרצון למנות את הנתבע כבן ממשיד - התצהיר בו המנוח ביקש לכאורה למנות את הנתבע כבן ממשיד אינו עונה על דרישות הסוכנות בהתאם להוראת אגף 55 באשר לא כולל הצהרה כי מדובר ב"התחייבות בלתי-חוזרת" כנדרש על-ידי הסוכנות.....
245.....	21. סעיף 114 לחוק הירושה, במתכונתו הנוכחית, אינו נותן מענה ברור למצבים השכיחים מעין זה הנדון כאן, בהם אף אחד מהיורשים איננו "מוכן ומסוגל" לקחת על עצמו להמשיך את הפעלת המשק כמשק חקלאי-יצרני, אך ישנו יורש המעוניין בכל זאת להחזיק במשק ככנס ולא כמשק פעיל.....
247.....	שער ו': מוסד הנאמנות והעברה בין-דורית
247.....	פרק א': מבוא
249.....	פרק ב': מהות הנאמנות - סעיף 1 לחוק
249.....	1. כללי
249.....	2. הגדרתה של נאמנות
252.....	3. האם רישום הזכויות במשק על-שם הנתבע היה בנאמנות עבור התובעת, או שמא מדובר במתנה אותה העניקה התובעת לנתבע?
253.....	פרק ג': יצירה - סעיף 2 לחוק

1. כללי	253
2. שלוש הדרכים ליצירת נאמנות המנויות בחוק הנאמנות, אינן מהוות רשימה סגורה	253
3. נאמנות קונסטרוקטיבית	255
4. חוזה היוצר נאמנות לאחר המוות - אינו בעל תוקף משפטי	256
5. רכישת מקרקעין במימון מלא על-ידי פלוני יוצרת חזקה ראייתית משמעותית בדבר זכויותיו, שבכוחה אף ליצור נאמנות לטובת רוכש המקרקעין כאשר הנכס נרשם על-שמו של אחר	259
6. הנטל להוכיח שהיה הסכם נאמנות	260
7. יכול אדם שיהיה "נאמן" בלא שהנהנה יהיה ידוע וקונקרטי	262
8. קביעת מעמדו של נאמן	263
9. קיומן של זכויות שביושר אצל הקונה מקים יחס של נאמנות בין המוכר לקונה	264
10. במקרה דנן התקיימו יחסי נאמנות בין התובעת לבין הנתבע - בין מכוח הסכמה שבעל-פה ובין נאמנות משתמעת	266
11. האם המניות נרשמו על-שם המשיבה במסגרת מנגנון נאמנות?	267
פרק ד': נכסי הנאמנות - סעיף 3 לחוק	269
1. כללי	269
2. תביעתו של נהנה אינה מתיישנת, כל עוד הנאמן אינו כופר בכך שהוא מחזיק בנכסי הנאמנות כנאמן ואינו מפר את חובת הנאמנות	270
3. ההענקה - מהותה, תנאיה, ומועדה	271
4. החזקת נכסי הנאמנות וניהולם על-ידי הנאמן	273
5. נאמנות בכספי מע"מ	275
6. נכסים כחלק מנאמנות משפחתית	276
7. אבחנה ברורה בין נכסי הנאמנות לנכסים אחרים	279
8. לא הוכחו יחסי נאמנות או קונסיגנציה בין המבקש למשיבה	280
פרק ה': רישום הערה - סעיף 4 לחוק	283
פרק ו': כוחה של נאמנות כלפי צד שלישי - סעיף 5 לחוק	285
1. כללי	285
2. באמצעות מוסד הנאמנות לא ניתן "לעקוף" את ההבחנה בין קניין לחיוב	285
3. יחסי נאמנות בין קונה למוכר	286
4. יכולת לרדת לנכסי נאמנות	287
פרק ז': חובות וסמכויות - סעיף 10 לחוק	289
1. הדין	289
2. אבחנה בין שליחות לנאמנות	289
3. משמעויותיה של הפרת חובת הנאמנות	291
4. נדחתה בקשת המבקש לאשר לו ייצוג בא-כוח במימון קופת הנאמנות עליה הוא מופקד	293

5. נדחה ערעורה של קרן הפנסיה פסגות - לא נפל פגם בהחלטה לדחות את תביעתה הכספית נגד מנהליה לשעבר בגין הפרת חובות הזהירות..... 294

6. חיוב נאמן בפיצוי עונשי בגין הפרת חובה בלא הוכחת נזק..... 296

פרק ח': כפיפות לתנאי הנאמנות - סעיף 11 לחוק..... 299

פרק ט': אחריות - סעיף 12 לחוק..... 301

1. הדין..... 301

2. כללי..... 301

3. החובה בין נאמן לנהנה שהפקיד אצלו נכנס בנאמנות..... 302

4. הפרת חובת הנאמנות והשלכותיה..... 304

5. הפרת חובות הנאמן לשמור על נכסי הנאמנות..... 305

שער ז': יישום דיני המקרקעין לעניין ההעברה הבין-דורית.... 307

פרק א': מבוא..... 307

פרק ב': סיווג עיוני של זכות בזכות במקרקעין..... 313

1. כללי..... 313

2. סיווג העיוני של זכות לעניין קביעת הסמכות העניינית- ה"דיירות המוגנת"..... 314

פרק ג': רישיון במקרקעין..... 317

1. מבוא..... 317

2. סיווג העיוני של זכות הרישיון" כ"זכות במקרקעין"..... 318

3. דרכי יצירת רישיון..... 322

3.1 כללי..... 322

3.2 עבירותו של הרישיון - עקרונות יסוד..... 322

3.2.1 רישיון הינו "זכות במקרקעין"?..... 322

3.2.2 הרשות אינה זכות קניינית..... 323

3.2.3 האם הרישיון הינו זכות הניתנת להעברה?..... 324

3.2.4 כללי השתק המייצרים רשות במקרקעין אין בכוחם לייצר זכות במקרקעין..... 325

4. סוגי הרישיון במקרקעין..... 326

4.1 רישיון חנם..... 326

4.2 יצירתו של "רישיון מכללא" להבדיל מרישיון מפורש או "רישיון חוזי"..... 327

5. רישיון בתמורה..... 331

5.1 כללי..... 331

5.2 יצירתו של רישיון בתמורה..... 331

5.3 ההגדרות בדין והשימוש במונחים-הבחנה בין רישיון בתמורה ושכירות..... 332

6. רישיון בלתי-הדיר..... 333

7. רישיון היונק את חיותו מיחסים משפטיים מיוחדים שבין הצדדים..... 338

341	פרק ד': סיווג ענייני של זכות כ"זכות במקרקעין" - סיכום
343	פרק ה': זכות הבעלות
343	1. הדין
343	2. האינטרסים הנלווים לזכות הבעלות
343	3. תחום הבעלות
	4. חוק המקרקעין אוסר על הפרדה רישומית בין הקרקע למבנה הבנוי עליה - סעיף 12 לחוק
345	4.1 כללי
345	4.2 סיווג כמקרקעין או כמיטלטלין
347	5. עיקרון אחידות הבעלות - סעיפים 13 ו-27 לחוק
351	פרק ו': בעלות בחלקה תלת-ממדית
351	1. מבוא
351	2. הבעלות בחלקה תלת ממדית - סעיפים 14א עד 14ח לחוק
352	3. דברי ההסבר בהצעת החוק
	4. ע"א 119/01 אקוניס נ' מדינת ישראל - הפקעה ברבדים שבתת-חלקה
353	
355	פרק ז': שכירות במקרקעין
355	1. מבוא
355	2. החכירה והשכירות על-פי הוראות חוק המקרקעין
355	2.1 זכות החכירה לדורות
356	2.2 זכות השכירות
357	2.3 דינה של שכירות קצרה
357	2.3.1 כללי
362	2.3.2 דרישת הכתב בחוזי שכירות
363	2.3.3 רישום שכירות לתקופה העולה על עשר שנים
	2.3.4 שכירות לתקופה קצרה שניתן להאריכה ליותר מעשר שנים
364	2.3.5 שכירות לתקופה ארוכה שניתן לקצרה לתקופה שאינה עולה על עשר שנים
364	2.3.6 שכירות דחויה
366	2.3.7 שכירות שאינה טעונה רישום
368	2.3.8 נפקותו של סעיף 79(א) לחוק
368	2.3.9 זכותו של חוכר לשעבד את זכותו בזיקת הנאה
	2.3.10 מה דינה של דיירות מוגנת באספקלריה של סעיף 84 לחוק המקרקעין?
369	2.3.11 מהי דינה של הגבלה בשטר משכון על השכרת נכס?
370	2.4 שכירות נוגדת קצרה - סעיף 80 לחוק
371	2.5 השאלה - סעיף 83 לחוק
372	3. דיירות (שכירות) מוגנת - חוק הגנת הדייר, התשל"ב-1972

4	דיירות (שכירות) בלתי-מוגנת	373
4.1	כללי	373
4.2	סיכום - חוק השכירות וחוקים אחרים	376
	פרק ח': זכות הקדימה	379
1	כללי	379
2	זכות קדימה על-פי הסכם - סעיף 99 לחוק	380
2.1	כללי	380
2.2	אימתי תהפוך זכות קדימה מכוח הסכם לקניינית?	381
2.3	מהו ההבדל המעשי בין מצב שבו בעל הזכות מבקש ליצור "עגוון קנייני" לזכות הקדימה על-פי החוזה, לבין מצב שהדבר אינו כן? ...	381
2.4	בהיעדר רישום, אין מניעה מבחינת רשם המקרקעין, להעביר את המקרקעין לאחר זכות הקדימה נותרת ביחסים שבין הצדדים להסכם	382
2.5	העובדה שאין כל מסמך בכתב שמוזכרת בו זכות קדימה תומכת אף היא בתוצאה של דחיית תביעה לקיומה של זכות כזו	382
3	זכות קדימה בין יורשים - סעיף 100 לחוק	383
3.1	כללי	383
3.2	התנהלות רכישת הזכות מכוח זכות קדימה	383
3.3	האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין סעיף 114 לחוק הירושה?	384
4	זכות קדימה בין בני זוג - סעיף 101 לחוק	384
4.1	כללי	384
4.2	האם זכות קדימה המוענקת לבן הזוג חלה במקרה של פירוק שיתוף במקרקעין?	385
5	ההליכים שיש לנקוט למימוש זכות הקדימה	385
5.1	רכישה על-פי זכות קדימה - סעיף 102 לחוק	385
5.2	העברת המקרקעין - סעיף 103 לחוק	387
5.3	אי-תחולה על מתנות - סעיף 104 לחוק	387
5.4	אי-רישום העברות - סעיף 105 לחוק	387
6	זכות קדימה לגבי חכירה לדורות - סעיף 106 לחוק	387
	פרק ט': זיקת הנאה	389
1	כללי	389
2	"הזכאים" - מקרקעין או אדם פלוני או סוג בני-אדם או לטובת הציבור	390
2.1	כללי	390
2.2	זיקת הנאה לטובת מקרקעין	391
2.3	זיקת הנאה לטובת אדם	391
2.4	מקרקעין אינם יכולים להיות "זכאים" לזיקת הנאה	391
3	צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק	391

392.....	4. זיקת הנאה מכוח שנים
392.....	4.1 כללי
393.....	4.2 ידיעה קונסטרוקטיבית של נתבע
394.....	4.3 התנאים להקמת זיקת הנאה
395.....	4.4 מהותו של השימוש שמאפשר רכישת זיקת הנאה
395.....	4.4.1 שימוש נוגד לזכות הבעלים
395.....	4.4.2 זווית הראיה של המשתמש ביחס לעמדת הבעלים - הסכמה או אי-הסכמה
395.....	4.4.3 שימוש מכוח הסכם או זכות אחרת
396.....	4.5 תקופת השימוש
396.....	5. העברת הזיקה
396.....	6. זיקת הנאה מחמת כורח
397.....	7. תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק
398.....	8. חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק
399.....	9. לזיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק
400.....	10. זיקת הנאה מכוח דיני תכנון ובניה
400.....	10.1 דין המקנה זיקת הנאה
400.....	10.2 זיקת הנאה מכוח תכנית מתאר
401.....	10.3 סעיף 63(8) לחוק תכנון ובניה
403.....	פרק י': משכנתה
403.....	1. כללי
406.....	2. הדרכים למימושו של מישכון בנכסי מקרקעין-חוק המשכון, התשכ"ז-1967
407.....	3. דרכים למימושו של מישכון בנכסי מקרקעין
407.....	3.1 כללי
408.....	3.2 משולש היחסים בין מוכר, קונה ומלווה
411.....	3.3 מהותה של התחייבות ונכס שאינו רשום במשרדי רישום המקרקעין
414.....	3.4 "תחליף" הערת אזהרה
416.....	4. פדיון המשכון - המשכנתה
416.....	4.1 כללי
417.....	4.2 פדיון המשכון תוך כדי או בסיום הליכי המכירה במסגרת ההוצאה לפועל
418.....	4.3 למי מוענקת זכות פדיון המשכון?
419.....	4.4 כונס הנכסים הממונה למימוש הנכס
420.....	4.5 זכותו של בעל השעבוד לתבוע חוב שנותר לאחר מימוש הנכס
421.....	4.6 זכות התחלוף של הערב והבנק
422.....	4.7 סיכום

427	פרק י"א: תוקפה של עסקה במקרקעין ורישום - סעיפים 6-7 לחוק ...
429	פרק י"ב: הסכם חלוקה.....
431	פרק י"ג: דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין
431	1. מבוא
431	2. המצב המשפטי לגבי דרישת הכתב לפני חקיקת חוק המקרקעין
433	3. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק - דרישה מהותית
433	3.1 הדרישה המהותית וביקורת על סעיף 8
433	3.2 הסכם לביטול התחייבות לעשות עסקה במקרקעין, האם הוא טעון
435	כתב?
435	4. דרישת הכתב לאחר חקיקת חוק המקרקעין - סעיף 8 לחוק
435	4.1 מבוא
437	4.2 כוונת הצדדים - "גמירות-הדעת"
439	5. התפתחות הפסיקה ביחס לדרישת הכתב - אפשרות להשלמת
439	פרטים
445	6. סיכום
446	7. מילות פתיחה לסקירת הגישות השונות
446	7.1 כללי
447	7.2 הגישה השמרנית
448	7.3 הגישה "המרככת"
449	7.4 "גישת "זעקת ההגינות"
451	שער ח': העברה בין-דורית של עסק משפחתי
451	פרק א': מבוא
453	פרק ב': הקמת חברה ורישומה - סעיפים 8-10 לחוק החברות
455	פרק ג': תכלית החברה - סעיף 11 לחוק החברות
459	פרק ד': פעולות שנעשו על-ידי יזם
459	1. אישור פעולה - סעיף 12 לחוק החברות
460	2. מעמדו של צד שלישי ליזמות - סעיפים 13-14 לחוק החברות
465	פרק ה': התקנון
465	1. תוכנו - סעיפים 15-19 לחוק החברות
467	2. שינוי התקנון - סעיפים 20-24 לחוק החברות
473	פרק ו': שם החברה
473	1. בחירת שם ושם מטעה - סעיפים 25-27 לחוק החברות
478	2. שם הנוגד את תקנת הציבור - סעיף 28 לחוק החברות
478	3. סמכות הרשם להורות על שינוי שם - סעיף 29 לחוק החברות
478	4. צו מניעה - סעיף 30 לחוק החברות
479	5. שינוי שם באישור רשם - סעיף 31 לחוק החברות
481	פרק ז': מטרות החברה - סעיף 32 לחוק החברות
483	פרק ח': הון המניות הרשום וחלוקתו - סעיף 33 לחוק החברות
485	פרק ט': ערך נקוב למניות - סעיף 34 לחוק החברות

487	פרק י': הגבלת אחריות - סעיף 35 לחוק החברות
489	פרק י"א: רשם החברות
489	1. לשכת רישום החברות - סעיף 36 לחוק החברות
489	2. סמכויות הרשם - סעיף 37 לחוק החברות
489	3. ניהול מרשמים - סעיפים 38-43 לחוק החברות
491	4. ערעור - סעיף 44 לחוק החברות
493	פרק י"ב: האורגנים של החברה, סמכויותיהם וחבות בשל פעולתם
493	1. האורגנים - סעיפים 46-47 לחוק החברות
493	2. כללי
501	פרק י"ג: חלוקת הסמכויות בין האורגנים העיקריים
501	1. סמכויות האורגנים - סעיף 48 לחוק החברות
502	2. סעיפים 19-51 לחוק החברות
503	3. אורגן שנבצר ממנו למלא את תפקידו - סעיף 52 לחוק החברות
505	פרק י"ד: אחריות החברה לפעולות האורגנים
505	1. אחריות החברה לפעולות האורגנים - סעיף 53 לחוק החברות
505	2. אחריות יחיד האורגן - סעיף 54 לחוק החברות
507	פרק ט"ו: מניעת פעולה חורגת
507	1. פעולה בחריגה מהרשאה - סעיף 55 לחוק החברות
507	2. פעולה בחריגה מהמטרות או ללא הרשאה - סעיף 56 לחוק החברות
507	3. פעולה בחריגה מהמטרות או ללא הרשאה - סעיף 56 לחוק החברות
511	פרק ט"ז: האסיפה הכללית
511	1. סמכויות האסיפה הכללית - סעיפים 57-58 לחוק החברות
512	2. מינוי דירקטורים - סעיף 59 לחוק החברות
512	3. אסיפה שנתית ואסיפה מיוחדת - סעיפים 60-65 לחוק החברות
515	4. כינוס האסיפה הכללית וניהולה
515	4.1 סדר היום - סעיף 66 לחוק החברות
515	4.2 מועדי מסירת הזמנות בחברה פרטית - סעיף 67 לחוק החברות
517	4.3 הודעה ותוכן ההזמנה לאסיפה כללית בחברה פרטית - סעיפים 68-69 לחוק החברות
518	4.4 תקנות לעניין החלטות באסיפה כללית והוכחת עלות בחברה ציבורית - סעיפים 70-71 לחוק החברות
518	4.5 כינוס אסיפה על-ידי בית-המשפט - סעיף 72 לחוק החברות
519	4.6 אסיפה בישראל - סעיף 73 לחוק החברות
519	4.7 דחיית אסיפה כללית - סעיף 74 לחוק החברות
520	4.7 אסיפת סוג - סעיף 75 לחוק החברות
520	4.8 אסיפה כללית בחברה פרטית - סעיפים 76-77 לחוק החברות

4.9 מניין חוקי באסיפה כללית ויושב-ראש האסיפה - סעיפים 78 עד 81 לחוק החברות	520
5. הצבעה באסיפה הכללית - סעיף 82 לחוק החברות	521
6. אופן ההצבעה באסיפה - סעיפים 83-86 לחוק החברות	522
7. הצבעה באסיפה כללית באמצעות כתב הצבעה - סעיף 87 לחוק החברות	522
8. פניה לבעלי המניות - סעיפים 88-89 לחוק החברות	523
9. פרוטוקול האסיפה - סעיף 90 לחוק החברות	525
10. פגמים בכינוס האסיפה - סעיף 91 לחוק החברות	526
פרק י"ז: הדירקטוריון	529
1. סמכויות הדירקטוריון - סעיף 92 לחוק החברות	529
2. דירקטוריון המונה אדם אחד - סעיף 93 לחוק החברות	531
3. יושב-ראש הדירקטוריון - סעיפים 94-95 לחוק החברות	531
4. ניהול ישיבת הדירקטוריון - סעיף 96 לחוק החברות	532
5. כינוס ישיבות הדירקטוריון - סעיפים 97-98 לחוק החברות	532
6. ישיבות הדירקטוריון ואופן ניהולן - סעיפים 99-100 לחוק החברות	533
7. קיום ישיבה באמצעי תקשורת - סעיפים 101-103 ללך החברות	534
8. קיום ישיבה באמצעי תקשורת - סעיף 104 לחוק החברות	535
9. הצבעה בדירקטוריון - סעיפים 105-106 לחוק החברות	536
10. הצבעה בדירקטוריון - סעיף 107 לחוק החברות	537
11. פרוטוקולים בישיבות הדירקטוריון - סעיף 108 לחוק החברות	537
12. פגמים בכינוס ישיבת דירקטוריון - סעיף 109 לחוק החברות	537
13. ועדות הדירקטוריון - סעיף 110 לחוק החברות	538
14. פעולת ועדה - סעיפים 111-113 לחוק החברות	540
15. ועדת ביקורת - סעיפים 114-118 לחוק החברות	541
16. ועדת תגמול - סעיפים 118א-188 לחוק החברות	544
שער ט': העברה בין-דורית - ענייני מס - חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)	545
פרק א': מבוא	545
פרק ב': חוק פיסקלי ודיני הקניין	547
1. כללי	547
2. זכות של "דיירות מוגנת"	551
3. "שינוי ייעוד" כמכירת מקרקעין לצורך תחולת חוק מיסוי מקרקעין	552
פרק ג': בחינתה של עסקה	559
פרק ד': פרשנות דיני המס	561
פרק ה': שינוי העסקה	563
פרק ו': מעשה בית-דין בעניינים פיסקאליים	565

573	פרק ז': פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום
573	1. כללי
573	2. מכירה החייבת במס הכנסה
574	3. הסכם מכירה
574	3.1 כללי
	3.2 השלכות הסכם בין הנישום לרשויות המס - תמורה בניירות
575	ערך
575	3.3 כאשר חלק מן התמורה ניתנת באגרות חוב
576	3.4 הטלת חובה לשלם ריבית
577	4. ייפוי-כוח לבצע מכירה
578	5. העברת שליטה הפטורה ממס
579	6. מניעת כפל מס
579	7. פטור מאגרת העברת מקרקעין
579	8. פעולות באיגוד שנקבעו
580	9. מכירה למדינה, לרשויות מקומיות ולמוסדות לאומיים
580	10. מוסדות ציבור
580	10.1 כללי
582	10.2 "שימוש במישרין"
585	11. מתנות לקרובים
585	11.1 כללי
	11.2 לצורך הפטור אין להבחין בין אלמן לבין אלמן שנישא
586	מחדש
591	12. פטור על ויתור ללא תמורה
592	13. פטור בהפקעה שתמורתה זכות במקרקעין
592	14. פטור בהחלפות מסויימות
593	15. פטור בחלוקת קרקע למתיישבים
593	16. פטור באיחוד וחלוקה
595	17. פטור בהחלפת מקרקעין בין חברי אגודה להתיישבות חקלאית
596	18. העברה מסויימת של זכות מנאמן
600	19. הודעה על נאמנות - סעיף 74 לחוק
	20. האם הוראות פרק רביעי2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) מחריגות את הקנייתו של נכס מקרקעין, מיוצרה של נאמנות לידי נאמן, מהחבות במיסי מקרקעין - שבח ורכישה - אשר מוטלת מכוח חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963?
601	21. אישור בית-המשפט לכונס נכסים לחתימה על טופס פטור ממס שבח מקרקעין
601	22. האם מדובר בהעברת זכויות בין נאמן לנהנה אשר חל עליה פטור בהתאם לסעיף 69 לחוק מיסוי מקרקעין?
602	23. הפטור ממס שבח לפי סעיף 69 לחוק

24. פטור מותנה למכירות מסוימות לאיגודים..... 603

25. העברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד..... 604

פרק ח': זכות לתכנון מס ומבחן התוכן הכלכלי..... 607

שער י': העברה בין-דורית - ענייני מס - פקודת מס הכנסה... 609

פרק א': מבוא..... 609

פרק ב': מוסד הנאמנות - מס הכנסה או מס שבח..... 611

שער י"א: ייפוי כוח מתמשך - סוגיות שונות..... 621

פרק א': מינוי אפוטרופוס לאדם על-פי חוק הכשרות המשפטית..... 621

פרק ב': חיסיון עורך-דין-לקוח (ממנה) - יפוי-כוח מתמשך..... 623

פרק ג': מי רשאי להתמנות למיופה כוח - סעיף 32 לחוק..... 629

פרק ד': מיופי כוח במשותף - מיופה כוח מחליף - סעיפים 32 ו- 33 לחוק..... 631

1. מיופי כוח במשותף - סעיף 32 לחוק..... 631

2. מיופה כוח מחליף - סעיף 32 לחוק..... 632

פרק ה': סמכויות מיופה כוח - סעיף 32 לחוק..... 633

1. הדין..... 633

1.1 תיקון התשע"ו (מס' 18)..... 633

1.2 תיקון התשפ"ד (מס' 21) - הסמכת האפוטרופוס הכללי לאשר בקשות, בעניינים מסוימים, בקשות של מיופה כוח לפי יפוי-כוח מתמשך בתוקף..... 639

2. דוגמאות פסיקה..... 645

3. סיכום..... 646

פרק ו': חיובי מיופה הכוח - סעיף 32 לחוק..... 649

1. כללי..... 649

2. אחריות האפוטרופוס - ערובה ומימוש ערובה - סעיפים 57, 58 ו- 59 לחוק הכשרות המשפטית..... 649

פרק ז': דרכי קבלת החלטות בענייניו של הממנה - סעיף 32 לחוק..... 653

פרק ח': שכר מיופה כוח והוצאותיו - סעיף 32 לחוק..... 656

פרק ט': הפקדת יפוי-הכוח מתמשך - סעיף 32 לחוק..... 659

פרק י': כניסה לתוקף של יפוי-כוח מתמשך - סעיף 32 לחוק..... 661

1. כללי..... 661

2. תפקידו של האפוטרופוס הכללי אינו תפקיד "טכני" אלא מהותי..... 662

3. "יבלבד שלא יקבע כי יפוי-כוח ייכנס לתוקפו לפי החלטתו של מיוספה הכוח בלבד"..... 663

4. תקנות הכשרות המשפטית והאפוטרופסות (חוות-דעת מומחים), התשפ"ד-2024 מיום 30.06.24..... 664

פרק י"א: תקופת תוקפו של יפוי-כוח מתמשך - סעיף 32 לחוק..... 669

פרק י"ב: פקיעת תוקפו של יפוי-כוח מתמשך - סעיף 32 לחוק..... 671

1. כללי..... 671

2. "אני נפרד ממך לעולמים" - ב"מכתב הפרידה" יש ביטוי מפורש של מיופה הכוח לפיו הוא מעוניין לסיים את תפקידו.....671

3. משהודיע מיופה הכוח לממנה כי הוא אינו מעוניין לשמש מיופה כוח - האם בנסיבות אלה מיופה הכוח יכול לחזור בו מהודעתו?.....672

פרק י"ג: ביטול יפוי-כוח מתמשך בידי הממנה - סעיף 32כג לחוק.....673

פרק י"ד: הקריטריונים לביטול יפוי-כוח מתמשך - ביטול יפוי-כוח מתמשך בידי בית-המשפט סעיף 32כט לחוק.....675

1. כללי.....675

2. השפעה בלתי-הוגנת בדיני צוואות.....677

2.1 כללי.....677

2.2 המבחנים להוכחת השפעה בלתי-הוגנת.....679

2.2.1 כללי.....679

2.2.2 מבחן התלות והעצמאות.....680

2.2.3 מבחן התלות והסיוע.....680

2.2.4 מבחן קשרי המצווה עם אחרים.....681

2.2.5 מבחן נסיבות עריכת הצוואה.....681

2.2.6 מבחן הנישול.....682

2.2.7 מבחן הגיונה של הצוואה.....682

3. השפעה בלתי-הוגנת ויפוי-כוח מתמשך.....683

4. האם ניתן למנות אפוטרופוס זמני עת מונחת בפני בית-המשפט תביעה לביטול יפוי-הכוח המתמשך?.....684

פרק ט"ו: האם ניתן להגיש בקשה למינוי אפוטרופוס לגופו ולרכושו של אדם כאשר האחרון ערך יפוי-כוח מתמשך.....687