

תוכן עניינים

שער א': כללי - רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין	1
פרק א': כללי	1
פרק ב': רשימת זכויות במקרקעין	5
1. כללי	5
2. זכות הבעלות במקרקעין	5
3. זכות החכירה לדורות	8
4. זכות הקדימה	10
5. זיקת הנאה	11
5.1 כללי	11
5.2 מהי זיקת הנאה?	14
פרק ג': סמכות עניינית של בית-משפט	17
פרק ד': הזכאים - סעיף 92 לחוק	19
1. מיהו זכאי על-פי סעיף 92 לחוק?	19
2. מתי נאמר כי הזכות ראויה להיות זיקת הנאה?	19
3. זיקת הנאה לטובת מי?	19
4. צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק	20
5. זיקת הנאה מכוח שנים - סעיף 94 לחוק	25
6. העברת הזיקה	29
7. זיקת הנאה מחמת כורח	30
8. תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק	31
9. חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק	32
10. זיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק	32
פרק ה': משכנתא	33
שער ב': זכות הבעלות וההחזקה	35
פרק א': הדין	35
פרק ב': תחום הבעלות - סעיפים 11-14 לחוק המקרקעין	37
1. סעיף 11 לחוק המקרקעין	37
2. סעיף 12 לחוק	43
3. סעיף 13 לחוק	48
פרק ג': תיקון 34 לחוק המקרקעין	57
1. כללי	57
2. ע"א 119/01 פרץ אקונס ואח' נ' מדינת ישראל - ה"טריגר" לתיקון 34	57
כמבואר בדברי ההסבר	57

3.	תיקון 34 - סעיפים 14א עד 14ח לחוק המקרקעין, הצעת חוק ודברי הסבר	89
4.	דברי הסבר בהצעת החוק לסעיפי החוק	92
4.1.	סעיף 1	92
4.2.	לסעיף 14א המוצע	92
4.3.	לסעיף 14ב המוצע	93
4.4.	לסעיף 14ג המוצע	93
4.5.	לסעיף 14ד המוצע	93
4.6.	לסעיף 14ה המוצע	94
4.7.	לסעיף 14ו המוצע	94
4.8.	לסעיף 14ז המוצע	95
4.9.	לסעיף 14ח המוצע	95
4.10.	סעיף 2 - מוצע לערוך תיקון עקיף לחוק התכנון והבניה	95
4.10.1.	פסקה (1)	95
4.10.2.	פסקה (2)	95
4.10.3.	פסקה (3)	96
4.10.4.	פסקה (4)	96
5.	דברי הסבר באתר של משרד המשפטים - אגף רישום והסדר מקרקעין	96
99	שער ג': הגנת הבעלות והחזקה - סעיפים 14-20 לחוק	99
99	פרק א': מבוא	99
101	פרק ב': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק	101
101.	כללי	101
102.	מאפיינים של הגנת סעיף 14 לחוק	102
104.	היקף שיקול-הדעת של בית-המשפט	104
104.	3.1 העיקרון	104
105.	3.2 השיקולים שינחו את בית-המשפט בהפעלת שיקול-דעתו	105
119.	4. נטל השכנוע	119
119.	5. הגבלת זכות הסירוב של בעל דירה - פינוי-בינוי	119
120.	6. מערכת היחסים בין בעלי דירות בבית המשותף	120
125.	7. מערכת היחסים בין שותפים לנכס	125
125.	8. מניעת הפרעה ועיקרון תום-הלב	125
131.	9. הסגת הגבול על-ידי הקיר, שהינה מזערית, עד אפסית, נעשתה בטעות, בעוד הסגת הגבול המתבטאת ביסודות הקיר נעשתה במתכוון, אלא שעוצמת הפגיעה והיקפה זניחים ו"טמונים" באדמה, תרתי-משמע	131
14.	10. שימוש ייחודי - חזרה מהסכמה באספקלריה של הוראת סעיף 14 לחוק	131
139	פרק ג': הגנת הבעלות והחזקה	139
139.	1. מבוא	139

2.	מיהו "מחזיק".....	140
2.1	כללי	140
2.2	הסגת גבול - עילה בנוזיקין	140
3.	תביעה למסירת מקרקעין	142
3.1	מה משמעות המונחים "בעל מקרקעין" ו"מי שזכאי להחזיק בהם" שבסעיף 16 לחוק?.....	142
3.2	"הזכאי להחזיק" - לאו דווקא הבעל הרשום.....	143
3.3	גם מי "שזכאי לזכות החזקה משותפת".....	144
3.4	מחזיק תקופה ארוכה - הופך לבר-רשות.....	144
3.5	מסירת מקרקעין - הסגת גבול.....	147
3.6	דוגמאות מההלכה הפסוקה.....	149
3.6.1	ההפקעה הקנתה למשיבה זכאות להחזיק במקרקעין ורשאית היא לתבוע סילוק יד.....	149
3.6.2	נדחתה טענת המבקש, כי בית-המשפט המחוזי שגה עת כרך בין רישום זכויותיו בנכס לבין זכותו לתבוע סילוק יד ממנו.....	151
3.6.3	התובע סילוק יד ממקרקעין והוא זכאי להחזיק בהם, די שיוכיח עובדה זו כדי שיעבור הנטל לצד השני להראות שרכש זכות כלשהי במקרקעין, זכות שהצד המבקש את הסילוק כפוף לה.....	151
3.6.4	נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע סילוק יד מקרקעין.....	152
3.6.5	בטרם נקבע כי המשיב רכש זכויות בעלות בנכס, לא התגבשה זכותו לסילוק יד.....	153
3.6.6	הגשת תביעה לסילוק יד מכוח הוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין אינה דורשת זכות קניינית של התובע במקרקעין ודי בכך הוא עולה כדי "מי שזכאי להחזיק בהם".....	153
3.6.7	החזקה שלא כדין במקרקעין.....	154
3.6.8	סמכות עניינית בתביעה לסילוק יד ממקרקעין.....	155
3.6.9	התובעים הוכיחו את היותם בעלי הדירה ומי שזכאים להחזיק בה.....	157
3.6.10	הערכאה המוסמכת לדון בזכויות הצדדים במקרקעין בלתי מוסדרים.....	157
3.6.11	התובע לא הוכיח במאזן ההסתברויות כי הוא אכן בעל זכויות הבעלות בשלוש הדירות שאת פינויין תבע.....	158
3.6.12	הגנת מחזיק כדין כנגד מסיג גבול.....	159
3.6.13	הנתבעים והגב' יוסף פלשו למקרקעין ולכל היותר מעמדם בו היה כשל ברי רשות מכללא במקרקעין.....	160
3.6.14	עצם חתימת הסכם השכירות הוותה אישור של הנתבעים, למצער, לזכות החזקה של התובעות בשטח.....	161
3.6.15	זכויות התובעות במקרקעין.....	162
3.6.16	לתובעת קמה עילה לפינוי המושכר.....	163

3.6.17	נדחתה תביעה למתן צו עשה ולמתן פיצוי כספי בהינתן המתווה הדיוני אליו הגיעו הצדדים	164
3.6.18	בהיעדר זכות במקרקעין מושא התובענה על הנתבעים לפנותם	165
3.6.19	התובעת כבעלת המקרקעין זכאית לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין	166
3.6.20	בעל מקרקעין יוצא ידי חובתו בהוכחת בעלותו במקרקעין, שאז עובר נטל הראיה לכתפי המחזיק, להוכיח את זכותו החוקית להחזקתו בהם	171
3.6.21	אם המלוך פלש לשטחי העירייה, אין זה רלוונטי מי הפעיל את המלוך בפועל	172
3.6.22	לא הוכח כי התובעים הינם מחזיקים כדין בשטח המריבה	173
3.6.23	אין הכרח שתובע תביעת פינוי יוכיח זכויות בעלות ודי בכך שבידו זכות החזקה בנכס או אף רק חזקה בפועל	175
3.6.24	הנתבע לא הרים את נטל הראיה להוכיח כי הוא בעל זכויות ולו בחלק קטן בחלקה	176
3.6.25	היעדר זכות שבדין לשיבת הנתבעים במקרקעין	176
4.	תביעה למניעת הפרעה - הגנה ל"מחזיק" כולל מחזיק שלא כדין	177
4.1	כללי	177
4.2	יצירת עילת תביעה חדשה ומקורית	178
4.3	הוראות 74 לפקודת הנזיקין	178
4.4	דוגמאות מן ההלכה הפסוקה	179
4.4.1	תביעה למניעת הפרעה לא תדחה בשל טענת נתבע כי אין למחזיק זכות טובה בנכס	179
4.4.2	ניתוק זרם החשמל מהווה הפרעה לשימוש במקרקעין	181
4.4.3	גם אם המשיב היה תוקף את טיב זכויות המנוחה בדירה כהגנה כנגד תביעת הפינוי שהגישה נגדו, לא היתה לכך תקומה	182
4.4.4	הסעד נמצא בסמכות בית-משפט השלום	183
4.4.5	המשיב הוא "מחזיק"	183
4.4.6	המבקשים לא הראו זכות לכאורית במקרקעין, העשויה להצדיק מתן צו מניעה כמבוקש	185
4.4.7	למשיבה יש זכות מוקנית לתבוע את פינויו של המערער, כ"מחזיקה" במקרקעין	186
4.4.8	הבקשה היא אמנם בקשה לצו עשה, אך יש בה משום החזרה של המצב לקדמותו	186
4.4.9	פיצוי בגין עוגמת נפש	187

4.4.10	התובעים זכאים להגנת החזקה שלהם בחלקה, וזאת אף שלא הוכיחו, מעבר למאזן ההסתברויות בהליך זה, את זכויות הבעלות שלהם בחלקה.....	188
4.4.11	גם למחזיק במקרקעין ישנה זכות שלא תופרע זכותו לשימוש במקרקעין.....	190
4.4.12	מי שנפגע עקב הקמת מבנה ללא היתר או על-פי היתר שאינו חוקי זכאי לסעד, ובכלל זה סעד של צו הריסה.....	191
4.4.13	נדחתה טענת המבקשים כי הן זכותם להגנה על החזקה במקרקעין והן התגבשות עוולה של הפרעה לאור השמש שרירות וקיימות גם בהנחה שהבניה היתה ללא היתר.....	192
4.4.14	הגנה על זכות החזקה, גם כאשר מקורה אינו בזכות, אלא במצב עובדתי בשטח.....	193
4.4.15	מאחר והתובע אינו מחזיק במקרקעין, הרי שגם לא קמה לו זכות תביעה.....	195
4.4.16	הסעד המבוקש אינו עולה בקנה אחד עם כללי הסעדים הזמניים ומטרותיהם.....	195
4.4.17	התובע הוכיח כי תפס חזקה בחלקה 2 מזה שנים רבות וכי הנתבעים פלשו.....	196
4.4.18	המבקשים הוכיחו זכות לכאורה לקבלת הסעד.....	197
4.4.19	לא הונחה כל תשתית עובדתית ראייתית לקיומה של עילת התביעה הנטענת.....	197
4.4.20	על הנתבעים החובה לגרום לסילוקו של מקור הרטיבות.....	198
4.4.21	אין לראות בועד המקומי כמחזיק וכמשתמש בדרך, אך בהחלט יש לראותו כמי שמפריע לשימוש במקרקעין.....	199
4.4.22	האם קו הביוב שביקש התובע להקים מהווה הפרעה לשימוש הסביר של הנתבעים במקרקעיהם?.....	200
4.4.23	הנתבעים אינם בעלי רישיון במקרקעין.....	201
4.4.24	הגנת בעלים כלפי מסיג גבול.....	202
5.	שימוש בכוח נגד מסיג גבול.....	203
5.1	כללי.....	203
5.2	פעולה פוזיטיבית ולא פעולת מנע - עשיית דין עצמי.....	206
5.3	הפניה למשטרה - מועדים ופעילות.....	210
5.4	דוגמאות מההלכה הפסוקה.....	222
5.4.1	הזכאות לעשיית דין עצמי.....	222
5.4.2	מה הדין כשלא ברור מה היה מצב ההחזקה במקרקעין בפועל קודם לפלישה הנטענת?.....	224
5.4.3	נדחתה בקשת העותר להורות למשטרה לסייע לו בפינוי פלישה "טרייה" למקרקעין.....	225

225.....	5.4.4 הימנעות המשטרה מסילוק פולש
5.4.5 עילתו של המחזיק שלא כדין, וזכותו בהשבה כנגד בעל זכויות שהשיב לעצמו את החזקה תוך חריגה מן התנאים הקבועים בסעיף 18 לחוק המקרקעין.....	226.....
229.....	5.4.6 נדחתה בקשה למתן צו זמני
230.....	5.4.7 אין בהימצאותם של השוכרים בדירה משום פלישה טריה
5.4.8 הגבלת סעד עצמי לא כדין לתקופה של 30 יום מיום הפלישה.....	230.....
5.4.9 עוולת ה"גזל" הקבועה בפקודת הנזיקין עניינה מטלטליו, ואילו כאן טען המבקש לזכויות בנכס מקרקעין.....	232.....
5.4.10 האם החזיקה המשיבה בנכס עובר לסילוק המבקשים ממנו?.....	233.....
5.4.11 פיצוי בגין דמי שימוש מכוח צו התפיסה או פיצוי בגין נזקים שנגרמו מעקירת עצים.....	234.....
5.4.12 פלישה טרייה המאפשרת לפי פעולה כדין של בעל הנכס למונעה.....	235.....
5.4.13 טענה בדבר הסגת הגבול שביצעו השוטרים.....	236.....
5.4.14 בית-המשפט רשאי להעניק סעד בגין פלישה טרייה כלפי מי שהוציא מקרקעין מידי מחזיק.....	237.....
5.4.15 חלק מהתנאים לקיומה של הגנה עצמית התקיימו.....	239.....
5.4.16 המפרק הזמני היה רשאי גם לנקוט בסעד עצמי של פינוי.....	240.....
5.4.17 לא הונחה תשתית ראייתית מספקת לטענת המבקשים כי המשיבה 2 השיגה גבול בדירה שלא כדין.....	241.....
5.4.18 הליך פינוי של "פלישה טרייה".....	242.....
5.4.19 תכליתו של הסעד העצמי.....	243.....
5.4.20 למבקשים אין זכות בנכס, הם אינם בגדר ברי רשות, אלא פולשים שפלישתם טריה.....	244.....
5.4.21 עשיית עצמי בטרם פנייה לבית-משפט.....	244.....
5.4.22 המבקשים 1 ו- 2 בצעו "פלישה טרייה" אל הנכס והמשיבה היתה זכאית לעשות דין לעצמה.....	246.....
5.4.23 לנאשם, גם אם הוא לוקה בנפשו, עמדה הזכות להדוף אדם פרטי שנכנס ללא רשות לדירתו.....	247.....
5.4.24 המבקש לא הבהיר את היסוד המשפטי לטענתו כי הימצאותו בדירה כשיטתו מקנה לו זכות קניינית בדירה ו/או כל זכות להחזקה בדירה.....	247.....
5.4.25 יש ממש בקשיים שמצביעים עליהם המבקשים בטיעוניהם לעניין תחולת סעיף 18 והפעלתו בנסיבות מקרה זה.....	248.....

5.4.26	לא עמדה לנתהע הזכות להשתמש בכוח סביר להוצאת מסיג גבול משטחו	249
5.4.27	התובעים היו רשאים לפעול כפי שפעלו	250
5.4.28	ההבחנה בין סמכותה (וחובתה) של המשטרה לסייע בידי מחזיק במקרקעין בסילוק "פלישה טרייה", לבין סמכותה של המשטרה לקבוע תנאי שחרור	250
5.4.29	השוואה בין עיכבון לאפשרות הנתונה למחזיק במקרקעין להשתמש בכוח סביר על-מנת להגן על החזקתו כנגד פולשים	251
5.4.30	הפניה לערכאות היא הכלל, ועשיית דין עצמית - החריג	252
5.4.31	נדחתה הטענה כי בפרק הזמן שחלף מאז התקיימה גם שביתה בבת-המשפט וכי ימי השביתה אינם באים במנין הימים גם לצורך מנין הימים שבסעיף 18	253
5.4.32	למשיב לא עמדה זכות לסעד עצמי של פינוי המקרקעין	254
5.4.33	הטענה לפיה אין מקום להורות על-פינוי במסגרת בקשה לסעד זמני, יפה למצב הדברים הרגיל אך לא למצב המסויים דנן בו טענת המשיבים הנה לפלישה "טרייה" של המבקשים לנכס	256
6	החזרת גזילה - הפעלת מידת כוח בלתי-סבירה	257
6.1	כללי	257
6.2	כיצד ואימתי ישתמש בית-המשפט בסמכותו "לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת"?	260
6.3	דוגמאות מן ההלכה הפסוקה	265
6.3.1	קשה לראות בסיס לטענת "הפלישה הטרייה"	265
6.3.2	על צד להשיב לשאלות ככל שהן רלוונטיות לתובענה והן אינן בגדר "דיג"	265
6.3.3	המשיב עשה דין לעצמו ונכנס לנכס ללא הסדרת סוגיית ההחזקה בו, חרף ידיעתו על החזקת המנוח ולאחר מכן המבקשת בנכס	267
6.3.4	השבת הסטטוס קוו והסדר על-כנו מחייב השבת המצב לקדמותו והחזרת החזקה לידי המבקשת	267
6.3.5	לצורך הליך זה אין הכרח לברר את מחלוקת הזכויות שבין החברה לבין אבי התובעים או התובעים	268
6.3.6	שינוי סדר הבאת ראיות	268
6.3.7	נדחתה בקשת תובעים למינוי מומחה מטעם בית-משפט	269
6.3.8	בידי בית-המשפט לקבוע את החזקה בנכס "עד להכרעה בזכויותיהם"	270
6.3.9	בית-המשפט מוסך להסדיר את ההחזקה במקרקעין, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון	272

6.3.10	על המבקש להשיב את הנכס למשיבה מכוח פסק-הדין, ולברר את זכויותיו בנפרד	274
6.3.11	בכל הנוגע לסילוק יד ממקרקעין, סעד זמני זה יינתן, ככל שיוכח כי היתה פלישה טריה	275
6.3.12	טענת הנתבע, לפיה התובעים אינם בעלי זכויות ואינם מחזיקים כדין ברצועה האמורה, נראה לכאורה כי אין מקומה להתברר בהליך דגן וראוי כי תתברר בהליך המשפטי המתאים	276
6.3.13	בית-משפט קיבל את התביעה, הורה לנתבעת לפנות את המושכר	277
6.3.14	המושב עשה דין לעצמו, והמשיך להחזיק המקרקעין שלא כדין	278
6.3.15	אין ליורשי החברים זכות שימוש בדירה	280
6.3.16	התובעת עמדה בנטל להוכיח זכאותה לדרוש פינוי של הנתבע ממנה	282
6.3.17	עלה בידי המבקשות להוכיח קיומה של זכות לכאורה	284
6.3.18	הגנה כנגד מסיג גבול	286
6.3.19	מחזיק כדין במקרקעין	286
6.3.20	בית-משפט לא מצא להורות על השבת החזקה	287
6.3.21	טענות התובעות ונתבעות הן טענות עובדתיות השלובות בטענות משפטיות אשר מצריכה בירור משפטי	288
6.3.22	לא ניתן יהיה להורות על-פינוי וסילוק יד "זמני", כל עוד לא הוכרע ההליך העיקרי	290
7.	בניה ונטיעה במקרקעי הזולת	292
7.1	ברירת בעל המקרקעין וביצוע הברירה	292
7.1.1	כללי	292
7.1.2	החזר השקעות וקיום המחוברים בידו	293
7.1.3	דוגמאות מההלכה הפסוקה	293
7.2	זכות המקים לרכישת המקרקעין	305
7.3	דמי שימוש - תנאי-תשלום של שווי המחוברים - קיזוז	310
7.3.1	כללי	310
7.3.2	פיצוי בר-רשות והוראות סעיף 24 לחוק	311
7.3.3	עילה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט	311
7.3.4	זכות הקיזוז	312
8.	פסיקת פיצוי במקרה בו בוצעה פלישה אך לא ניתן סעד של סילוק יד - גם כאשר פיצוי כזה לא נתבע במפורש - פסיקתו מכוח חובת תום-הלב	313
9.	סילוק יד מכוח הוראות חוק המקרקעין - פסיקות בית-המשפט העליון	314

314.....	9.1 הריסת מבנה.....
315.....	9.2 סעדים כספיים בגין פינוי.....
315.....	9.3 פרשנות למונח "בן זוג" לצורך חוק הירושה.....
316.....	9.4 סילוק יד ממרתף - דמי שימוש.....
316.....	9.5 שימוש בנכס מקרקעין - סכסוך משפחתי.....
316.....	9.6 סילוק יד מאתר עבודות בניה.....
317.....	9.7 זכויות בבית ובמקרקעין - סכסוך אחים.....
317.....	9.8 אי-תשלום דמי שכירות.....
318.....	10. עילות סילוק יד - פסיקות בית-המשפט המחוזי.....
318.....	10.1 מינוי שמאי לצמצום המחלוקות.....
318.....	10.2 צו מניעה לשימוש במקרקעין.....
319.....	10.3 פינוי מנכס - הסכם נישואין בני העדה הדרוזית.....
319.....	10.4 זכויות בחלקה.....
320.....	10.5 עיכוב ההליכים המתנהלים בתביעה לסילוק יד - סמכות.....
320.....	10.6 דמי שכירות דירה - קובלנה פלילית פרטית.....
321.....	10.7 שטחים משותפים - נדרשים טעמים מיוחדים להארכת המועד להגשת ערעור.....
321.....	10.8 זכויות במאפייה.....
322.....	10.9 דרך פעולה משפטית אפשרית.....
322.....	10.10 שכר כונס נכסים.....
323.....	10.11 סעד שלא התבקש - זכות הטיעון לגביו.....
323.....	10.12 מניעת פינוי מכונות ממכר אוטומטיות.....
323.....	10.13 שימוש במקרקעי ציבור באופן החורג מייעודם התכנוני או ההסכמי, אך בשל העובדה שהרשות לא פעלה מיידית או בכלל כנגד אותה החריגה.....
324.....	10.14 תובע טרדן - סילוק על-הסף.....
324.....	10.15 הסכם שכר-טרחה - שיעור השכר הראוי.....
325.....	10.16 פינוי נכס - תום תקופת שכירות.....
325.....	10.17 האם זכאים התובעים לפיצוי בשל ביטול הרישיון או בשל פינויים מן המקרקעין?.....
326.....	10.18 שטח חריגות הבניה מתוך שטח הדירה בפועל.....
326.....	10.19 הריסת שער חשמלי.....
327.....	10.20 סילוק ידה של חברה בשל היקלעותה לחדלות פירעון.....
327.....	11. סילוק יד - פסיקות בית-משפט השלום.....
327.....	11.1 בעלות בגג הנכס.....
328.....	11.2 הקפאת המצב ערב עשיית הדין העצמי.....
328.....	11.3 לא מתקנים עוול בעוול - הסרת מזגנים.....
328.....	11.4 סלילת כביש והקמת קווי מים ומרכזיית מים בתוך שטח התובע.....

329.....	11.5 פינוי מושכר
329.....	11.6 בקשה לביטול פסק-דין - היעדר יריבות
330.....	11.7 דחיפות צו מניעה במקרקעין
330.....	11.8 פלישה לגג.....
331.....	11.9 הסכם מכר דירה - תביעה בגין חניה
331.....	11.10 הוכחת זכות הקניין במקרקעין
332.....	11.11 בניה בשטח - התיישנות
332.....	11.12 ביטול פסק-דין - מעמדה של תעודה ציבורית.....
332.....	11.13 אכיפת פסק-דין סילוק יד וצו הריסה - בסמכות רשם ההוצאה לפועל
333.....	11.14 תשלום חוב לתיקון מעלית.....
333.....	11.15 טענה כי הנתבעת התירה לנתבע להתגורר בנכס ללא הסכמת התובעים
334.....	11.16 עבודות בשטח ללא הרשאה וללא היתר
334.....	11.17 הפרת חוזה שכירות - פינוי
	שער ד': זכויות במקרקעין - דיני תכנון ובניה בזיקה ישירה לתיקון
335.....	34 לחוק המקרקעין
335.....	פרק א': מבוא
335.....	1. כללי
335.....	2. תיקונים עקיפים לחוק התכנון והבניה - דברי ההסבר והוראות חוק התכנון והבניה לאחר תיקון
335.....	2.1 פסקה (1) לדברי ההסבר
335.....	2.1.1 ההסבר
336.....	2.1.2 סעיף 1 לחוק התכנון והבניה לאחר התיקון
336.....	2.1.3 סעיף 69 לחוק התכנון והבניה
337.....	2.2 פסקה (2)
337.....	2.2.1 ההסבר
338.....	2.2.2 סעיף 121 לחוק התכנון והבניה לאחר התיקון
338.....	2.3 פסקה (3)
338.....	2.3.1 ההסבר
338.....	2.3.2 סעיף 138א שהוסף לחוק התכנון והבניה לאחר התיקון
339.....	2.4 פסקה (4)
341.....	פרק ב': רשויות התכנון וזכויות בעלי נכסים
341.....	1. רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס
342.....	2. היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות
343.....	3. "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע
343.....	4. "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה
345.....	

5. הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין	347
6. האם ניתן לכפות פירוק שיתוף בזכויות בניה עתידיות?	348
פרק ג': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - איחוד וחלוקת מקרקעין	349
1. מבוא	349
2. הליך אישורה של תכנית לחלוקה	352
3. איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה - ביוזמת רשויות התכנון - כללי	353
3.1 הדין	353
3.1.1 סעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	353
3.1.2 סעיפים 120-122 לחוק התכנון והבניה	353
3.1.3 תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009	354
3.2 הבסיס הנורמטיבי לביצוען של תכניות איחוד וחלוקה - סעיפים 121 ו-122 לחוק	359
3.3 מטרות התכנית לאיחוד וחלוקה	361
3.3.1 התאמת מגרשים לדרישות תכנון חדשות	361
3.3.2 הפרשת מקרקעין פרטיים לצרכים ציבוריים	361
3.3.3 הפרשת מקרקעין שאינם פרטיים לצורכי ציבור	361
3.3.4 אמצעי תכנון לצרכים חדשים בהיעדר פתרונות בחלוקה קיימת	362
3.3.5 דברי הסבר לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 מיום 26.04.09 - חוזר מנכ"ל	362
3.3.6 סיכום	363
3.4 השבחה או נזק לבעל המגרש	363
4. חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק	365
4.1 הדין	365
4.2 עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק	366
4.3 עיקרו של ההליך של איחוד וחלוקה - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד והחלוקה	366
4.4 מכשיר של איחוד וחלוקה לא רק להגשמת מטרה ציבורית אלא גם בהליך בסכסוך בין פרטיים	366
4.5 תשלומי איזון	367
4.5.1 שווי יחסי או הסדר שיווינוני על-ידי איזון כספי	367
4.5.2 קווים מנחים להגנת מכלול האינטרסים של בעל הקרקע - מיצוות סעיף 122 לחוק	369
4.5.3 מהו השווי היחסי?	370
4.5.4 מנגנון שחזור זכויות	370

370.....	4.5.4.1 כללי
374.....	4.5.4.2 ההגנה על זכויות בעלי הקרקע
	4.5.4.3 תכניות איחוד וחלוקה על-סמך תכניות קודמות אך בלא
376.....	נישול בעלי הקרקע מזכויותיהם הקנייניות
	4.5.4.4 יישום סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תוך התייחסות
377.....	לשווי חלקות המקור
	4.5.5 החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה
378.....	המקומית
381.....	5. רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק
382.....	6. תחילה - סעיף 124 לחוק
125	7. רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף
383.....	לחוק
385.....	8. השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק
387.....	9. איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק
388.....	10. חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי תשריט
388.....	10.1 מבוא
138	10.2 תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו-
392.....	לחוק
392.....	10.2.1 הדין
	10.2.2 סעיף 138א שהוסף לחוק התכנון והבניה לאחר
392.....	התיקון
393.....	10.3 נתיבי האישור של התשריט חלוקת הקרקע
	10.4 תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה
394.....	למגרשים
394.....	10.5 חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה"
	10.6 תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות
395.....	קניינית
398.....	10.7 ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק
401.....	10.8 תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה
401.....	10.8.1 כללי
402.....	10.8.2 הקלות - סעיף 147 לחוק
404.....	10.8.3 ההקלה - חריג
404.....	10.8.4 שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק
	10.8.5 תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות
406.....	- סעיף 149 לחוק
	10.8.6 תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית
409.....	מפורטת
409.....	11. רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141 לחוק
411.....	12. תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה

132	שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142 לחוק
419	14. הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק
421	15. איחוד - סעיף 144 לחוק
422	16. ניגודי עניינים בין בעלי זכויות בתכנית חלוקה - כללי
425	17. פיצול תכנון משיקולים תכנוניים
425	18. הפקעה לצורכי סלילת כביש חלוקת הנטל באמצעות תכנית חלוקה ואיחוד
427	19. ניגודי אינטרסים בין בעלי הזכויות למוסד התכנון
430	שער ה': הפקעה על-פי חוק התכנון והבניה בזיקה לתיקון 34
433	פרק א': מבוא
437	פרק ב': מסלולי הפקעה על-פי חוק התכנון והבניה
439	פרק ג': דרכי תקיפת ההפקעה
441	פרק ד': המועד הקובע - פיצויי הפקעה
443	פרק ה': הפקעה ונטילה על-פי חוק התכנון והבניה
443	1. סמכות הוועדה המקומית
444	2. הגשמת מטרה תכנונית ציבורית על קרקע פרטית
446	3. הגשמת המטרה הציבורית וסמכות הוועדה המקומית
449	4. ביצוע ההפקעה ופיצויים - מהותו של סעיף 190 לחוק התכנון והבניה
451	5. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור
452	6. זכותו של הנפגע לפיצוי
456	7. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק)
458	8. השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי - על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
461	9. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה הפסוקה
465	פרק ו': נטילה לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה
467	פרק ז': פירוק השיתוף במקרקעין
476	1. מהותה של בעלות משותפת במקרקעין - סעיף 27 לחוק המקרקעין
476	2. הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין
477	2.1 כללי
477	2.2 הסכם שיתוף ודרישת הכתב
478	2.3 מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים
479	2.4 תשריט החלוקה במקרקעין ותוקף של הסכם שיתוף
480	2.5 תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם

481.....	3. הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק המקרקעין
481.....	3.1 הדין
481.....	3.2 כללי
485.....	3.3 השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף
487.....	3.4 פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק המקרקעין
487.....	3.4.1 הדין
487.....	3.4.2 האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין
488.....	3.4.3 פירוק על-פי הסכם בין השותפים
490.....	3.5 פירוק מכוח צו של בית-משפט
494.....	3.6 פירוק דרך חלוקה - סעיפים 39 ו-47 לחוק המקרקעין
494.....	3.6.1 הדין
494.....	3.6.2 כללי
495.....	3.6.3 "חלוקה" הינה הפרדה לחלקים ולא הפרדת חלק אחד מיתר החלקים
496.....	3.6.4 תשלומי איזון
497.....	3.6.5 העובדה, כי לא ניתן לעבור מחלקה א' לחלקה ב' לאחר הפירוק - אינה עילה לשלילת החלוקה, שכן בית-המשפט מוסמך להורות על רישום זיקת הנאה, מכוח סעיף 39(ג) לחוק המקרקעין
497.....	3.6.6 פירוק השיתוף דרך חלוקה ומחוברים של השותף - סעיף 47 לחוק המקרקעין
503.....	שער ו': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד - סעיפים 107 עד 114 לחוק המקרקעין
503.....	פרק א': מבוא
503.....	1. הדין
503.....	2. כללי
505.....	3. מקרקעין כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל
507.....	4. מקרקעין של רשות מקומית
508.....	5. מקרקעין תת-ימיים
508.....	6. פלישה למקרקעי ציבור
511.....	פרק ב': מקרקעי יעוד
511.....	1. הדין
512.....	2. מקרקעי יעוד - תנאים להגדרתה
512.....	3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין
514.....	4. התיישנות במקרקעי יעוד
516.....	5. תחילת תקופת ההתיישנות
518.....	6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה
523.....	7. שמירת דינים - מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד
525.....	פרק ג': ההלכה הפסוקה

תוכן עניינים

1. האם "שפת ים" מקרקעי ייעוד הם? 525.....
2. ייעודם של מקרקעין אינו נקבע על-ידי רישום במרשם המקרקעין אלא בתכנית המאושרת בהתאם לחוק התכנון והבניה 525.....
3. היעדרה של תניית שינוי ייעוד מהסכם החכירה אינה מעידה בהכרח על אי-היותו הסכם חכירה חקלאי. 525.....