

תוכן עניינים

שער א': כללי - רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין	1
פרק א': כללי	1
פרק ב': רשימת זכויות במקרקעין	7
1. כללי	7
2. זכות הבעלות במקרקעין	7
3. זכות החכירה לדורות	13
4. זכות הקדימה	16
5. זיקת הנאה	17
5.1 כללי	17
5.2 מהי זיקת הנאה?	23
פרק ג': סמכות עניינית של בית-משפט	25
פרק ד': הזכאים - סעיף 92 לחוק	27
1. מיהו זכאי על-פי סעיף 92 לחוק?	27
2. מתי נאמר כי הזכות ראויה להיות זיקת הנאה?	27
3. זיקת הנאה לטובת מי?	27
4. צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק	29
5. זיקת הנאה מכוח שנים - סעיף 94 לחוק	36
6. העברת הזיקה	44
7. זיקת הנאה מחמת כורח	44
8. תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק	46
9. חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק	48
10. זיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק	48
פרק ה': משכנתא	49
שער ב': זכות הבעלות וההחזקה	51
פרק א': הדין	51
פרק ב': תחום הבעלות - סעיפים 11-14 לחוק המקרקעין	53
1. סעיף 11 לחוק המקרקעין	53
2. סעיף 12 לחוק	58
3. סעיף 13 לחוק	66
פרק ג': תיקון 34 לחוק המקרקעין	81
1. כללי	81
2. ע"א 119/01 פרץ אקונס ואח' נ' מדינת ישראל - ה"טריגר"	82
לתיקון 34 כמבואר בדברי ההסבר	82

3.	תיקון 34 - סעיפים 14א עד 14ח לחוק המקרקעין, הצעת חוק ודברי הסבר	137
4.	דברי הסבר בהצעת החוק לסעיפי החוק	141
4.1	סעיף 1	141
4.2	לסעיף 14א המוצע	141
4.3	לסעיף 14ב המוצע	142
4.4	לסעיף 14ג המוצע	142
4.5	לסעיף 14ד המוצע	143
4.6	לסעיף 14ה המוצע	143
4.7	לסעיף 14ו המוצע	145
4.8	לסעיף 14ז המוצע	145
4.9	לסעיף 14ח המוצע	145
4.10	סעיף 2 - מוצע לערוך תיקון עקיף לחוק התכנון והבניה	146
4.10.1	פסקה (1)	146
4.10.2	פסקה (2)	146
4.10.3	פסקה (3)	147
4.10.4	פסקה (4)	148
5.	דברי הסבר באתר של משרד המשפטים - אגף רישום והסדר מקרקעין	148
	פרק ד': ההגנה על זכות הבעלות וההחזקה	153
1.	תיקון 34 בעין הגנת סעיף 14 לחוק	153
2.	סעיף 14 לחוק - עילת תביעה עצמאית	155
	שער ג': זכויות במקרקעין - דיני תכנון ובניה בזיקה ישירה	
	לתיקון 34 לחוק המקרקעין	175
	פרק א': מבוא	175
1.	כללי	175
2.	תיקונים עקיפים לחוק התכנון והבניה - דברי ההסבר והוראות חוק התכנון והבניה לאחר תיקון	175
2.1	פסקה (1) לדברי ההסבר	175
2.1.1	ההסבר	175
2.1.2	סעיף 1 לחוק התכנון והבניה לאחר התיקון	176
2.1.3	סעיף 69 לחוק התכנון והבניה	177
2.2	פסקה (2)	179
2.2.1	ההסבר	179
2.2.2	סעיף 121 לחוק התכנון והבניה לאחר התיקון	179
2.3	פסקה (3)	180
2.3.1	ההסבר	180
2.3.2	סעיף 138א שהוסף לחוק התכנון והבניה לאחר התיקון	180
2.4	פסקה (4)	181

פרק ב': רשויות התכנון וזכויות בעלי נכסים	183
1. רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס	183
2. היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות	184
3. "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע	187
4. "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה	190
5. הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין	193
פרק ג': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - איחוד וחלוקת מקרקעין	197
1. מבוא	197
2. הליך אישורה של תכנית לחלוקה	202
3. איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה - ביוזמת רשויות התכנון - כללי	203
3.1 הדין	203
3.1.1 סעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	203
3.1.2 סעיפים 120-122 לחוק התכנון והבניה	204
3.1.3 תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009	206
3.2 הבסיס הנורמטיבי לביצוען של תכניות איחוד וחלוקה - סעיפים 121 ו-122 לחוק	215
3.3 מטרת התכנית לאיחוד וחלוקה	217
3.3.1 התאמת מגרשים לדרישות תכנון חדשות	217
3.3.2 הפרשת מקרקעין פרטיים לצרכים ציבוריים	218
3.3.3 הפרשת מקרקעין שאינם פרטיים לצורכי ציבור	218
3.3.4 אמצעי תכנון לצרכים חדשים בהיעדר פתרונות בחלוקה קיימת	218
3.3.5 דברי הסבר לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 מיום 26.04.09 - חוזר מנכ"ל	219
3.3.6 סיכום	220
3.4 השבחה או נזק לבעל המגרש	221
4. חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק	224
4.1 הדין	224
4.2 עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק	225
4.3 עיקרו של ההליך של איחוד וחלוקה - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד והחלוקה	225
4.4 מכשיר של איחוד וחלוקה לא רק להגשמת מטרה ציבורית אלא גם בהליך בסכסוך בין פרטיים	226
4.5 תשלומי איזון	227
4.5.1 שווי יחסי או הסדר שיויוני על-ידי איזון כספי	227

4.5.2	קווים מנחים להגנת מכלול האינטרסים של בעל הקרקע -
231	מיצוות סעיף 122 לחוק.....
4.5.3	מהו השווי היחסי?.....
232	232.....
4.5.4	מנגנון שחזור זכויות.....
232	4.5.4.1 כללי.....
238	4.5.4.2 ההגנה על זכויות בעלי הקרקע.....
4.5.4.3	תכניות איחוד וחלוקה על-סמך תכניות קודמות אך בלא
243	נישול בעלי הקרקע מזכויותיהם הקנייניות.....
4.5.4.4	יישום סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תוך התייחסות
245	לשווי חלקות המקור.....
4.5.5	החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה
246	המקומית.....
5	רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק.....
253	6 תחילה - סעיף 124 לחוק.....
253	7 רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק.....
257	8 השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק.....
260	9 איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק.....
262	10 חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי תשריט.....
10.1	מבוא.....
10.2	תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו-138
266	138 לחוק.....
10.2.1	הדין.....
10.2.2	סעיף 138א שהוסף לחוק התכנון והבניה לאחר
266	התיקון.....
268	10.3 נתיבי האישור של התשריט חלוקת הקרקע.....
269	10.4 תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה
269	למגרשים.....
269	10.5 חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה".....
271	10.6 תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות
276	קניינית.....
281	10.7 ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק.....
281	10.8 תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה.....
281	10.8.1 כללי.....
282	10.8.2 הקלות - סעיף 147 לחוק.....
286	10.8.3 ההקלה - חריג.....
286	10.8.4 שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק.....
289	10.8.5 תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות
289	- סעיף 149 לחוק.....

10.8.6 תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית מפורטת.....	295
11. רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141 לחוק.....	295
12. תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה.....	298
13. שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142 לחוק.....	311
14. הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק.....	314
15. איחוד - סעיף 144 לחוק.....	316
16. ניגודי עניינים בין בעלי זכויות בתכנית חלוקה - כללי.....	320
17. פיצול תכנון משיקולים תכנוניים.....	322
18. הפקעה לצורכי סלילת כביש חלוקת הנטל באמצעות תכנית חלוקה ואיחוד.....	324
19. ניגודי אינטרסים בין בעלי הזכויות למוסד התכנון.....	329
שער ד': הפקעה על-פי חוק התכנון והבניה בזיקה לתיקון 34	335
פרק א': מבוא	335
פרק ב': מסלולי הפקעה על-פי חוק התכנון והבניה	343
פרק ג': דרכי תקיפת ההפקעה	345
פרק ד': המועד הקובע - פיצויי הפקעה	347
פרק ה': הפקעה ונטילה על-פי חוק התכנון והבניה	349
1. סמכות הוועדה המקומית.....	349
2. הגשמת מטרה תכנונית ציבורית על קרקע פרטית.....	350
3. הגשמת המטרה הציבורית וסמכות הוועדה המקומית.....	354
4. ביצוע ההפקעה ופיצויים - מהותו של סעיף 190 לחוק התכנון והבניה.....	359
5. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור.....	362
6. זכותו של הנפגע לפיצוי.....	364
7. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק).....	371
8. השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי - על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה.....	375
9. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה הפסוקה.....	380
פרק ו': נטילה לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה	387
פרק ז': פירוק השיתוף במקרקעין	391
1. מהותה של בעלות משותפת במקרקעין - סעיף 27 לחוק המקרקעין.....	391
2. הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין.....	406
2.1 כללי.....	406
2.2 הסכם שיתוף ודרישת הכתב.....	409

2.3	מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים	410
2.4	תשריט החלוקה במקרקעין ותוקף של הסכם שיתוף	411
2.5	תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם	413
3	הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק המקרקעין	415
3.1	הדין	415
3.2	כללי	416
3.3	השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף	421
3.4	פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק המקרקעין	425
3.4.1	הדין	425
3.4.2	האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין	426
3.4.3	פירוק על-פי הסכם בין השותפים	427
3.5	פירוק מכוח צו של בית-משפט	429
3.6	פירוק דרך חלוקה - סעיפים 39 ו-47 לחוק המקרקעין	436
3.6.1	הדין	436
3.6.2	כללי	437
3.6.3	"חלוקה" הינה הפרדה לחלקים ולא הפרדת חלק אחד מיתר החלקים	439
3.6.4	תשלומי איזון	440
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	442
3.6.6	פירוק השיתוף דרך חלוקה ומחוברים של השותף - סעיף 47 לחוק המקרקעין	442
	שער ה': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד - סעיפים 107 עד 114 לחוק המקרקעין	451
	פרק א': מבוא	451
1	הדין	451
2	כללי	451
3	מקרקעין כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל	455
4	מקרקעין של רשות מקומית	458
5	מקרקעין תת-ימיים	459
6	פלישה למקרקעי ציבור	459
	פרק ב': מקרקעי יעוד	463
1	הדין	463
2	מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה	464
3	אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין	465

468.....	4. התיישנות במקרקעי יעוד
472.....	5. תחילת תקופת ההתיישנות
474.....	6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה
484.....	7. שמירת דינים - מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד
485.....	פרק ג': ההלכה הפסוקה
485.....	1. האם "שפת ים" מקרקעי ייעוד הם?
	2. ייעודם של מקרקעין אינו נקבע על-ידי רישום במרשם המקרקעין אלא בתכנית המאושרת בהתאם לחוק התכנון והבניה
485.....	3. היעדרה של תניית שינוי ייעוד מהסכם החכירה אינה מעידה בהכרח על אי-היותו הסכם חכירה חקלאי
486.....	