

## תוכן עניינים

<b>שער א': מבט היסטורי על דיני המקרקעין במדינת ישראל.....</b>	<b>1</b>
<b>פרק א': מבוא</b> .....	<b>1</b>
<b>פרק ב': סיווג המקרקעין ושיטות הרישום טרם חקיקת חוק המקרקעין.</b>	<b>3</b>
1. מבוא.....	3
2. מקרקעין מסוג "מולכ".....	3
3. מקרקעין מסוג "מירי".....	4
3.1 כללי.....	4
3.2 "התיישנות רוכשת".....	5
4. קרקעות "מואת".....	5
5. קרקעות "מתרוכה".....	7
6. קרקעות "וואקף".....	8
7. הקדש דתי-יהודי.....	11
8. קרקעות "מוקופה".....	12
9. ההבדל בין קרקע "מירי" לקרקע "מולק".....	12
<b>פרק ג': שיטת הרישום שהנהיג השלטון העותומני בארץ ישראל וסעיף 3 לחוק העותומני על החזקת נדל"ן</b> .....	<b>13</b>
<b>פרק ד': ביטול סוגי מקרקעין על-פי חוק המקרקעין ושמירת דינים</b> .....	<b>15</b>
1. ביטול סוגי המקרקעין.....	15
2. שמירת דינים.....	16
3. ביטול הרישום הנפרד - בין מחוברים וקרקע.....	16
<b>שער ב': הזכויות במקרקעין - רשימה סגורה או רשימה פתוחה</b>	<b>19</b>
<b>פרק א': מבוא</b> .....	<b>19</b>
<b>פרק ב': סיווג עיוני של זכות כזכות במקרקעין</b> .....	<b>25</b>
1. כללי.....	25
2. סיווגה העיוני של זכות לעניין קביעת הסמכות העניינית - ה"דיירות המוגנת".....	26
3. סיווגה העיוני של "זכות במקרקעין" לצורך סעיף 5 לחוק ההתיישנות התשי"ח-1958.....	27
<b>פרק ג': היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות</b> .....	<b>31</b>
1. האינטרס הקנייני מול דיני התכנון.....	31
2. הגדרת "מקרקעין" לצורך סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	32
3. "זכויות בניה" או "אחוזי בניה" - הגדרה ומהות הזכות.....	32
3.1 כללי.....	32
3.2 סעיף 71א לחוק המקרקעין.....	32

3.3	ההגדרה הקלאסית של "זכויות בניה" - סובבת סביב הקשר האינהרנטי לחוק התכנון והבניה	32
3.4	סיכום	33
4	"זכויות בניה" - אינן יכולות לשמש נושא לעיסקה נפרדת במקרקעין	34
	בנפרד מן הקרקע	34
	<b>פרק ד': "זכות במקרקעין" במשמעות דיני מיסוי מקרקעין</b>	37
1.	כללי	37
2.	זכות של "דיירות מוגנת"	37
3.	"שינוי ייעוד" כמכירת מקרקעין לצורך תחולת חוק מיסוי מקרקעין	38
	<b>פרק ה': רישיון במקרקעין</b>	43
1.	מבוא	43
2.	סיווגה העיוני של זכות הרישיון כ"זכות במקרקעין"	44
3.	דרכי יצירת רישיון	47
3.1	כללי	47
3.2	עבירותו של הרישיון - עקרונות יסוד	47
3.2.1	רישיון הינו "זכות במקרקעין"?	47
3.2.2	הרשות אינה זכות קניינית	48
3.2.3	האם הרישיון הינו זכות הניתנת להעברה?	48
3.2.4	כללי השתק המייצרים רשות במקרקעין אין בכוחם לייצר זכות במקרקעין	49
4.	סוגי הרישיון במקרקעין	49
4.1	רישיון חינוך	49
4.2	יצירתו של "רישיון מכללא" להבדיל מרישיון מפורש או "רישיון חוזי"	51
5.	רישיון בתמורה	53
5.1	כללי	53
5.2	יצירתו של רישיון בתמורה	54
5.3	ההגדרות בדין והשימוש במונחים-הבחנה בין רישיון בתמורה ושכירות	54
6.	רישיון בלתי-הדיר	55
7.	רישיון היונק את חיותו מיחסים משפטיים מיוחדים שבין הצדדים	60
	<b>פרק ו': סיווג ענייני של זכות כ"זכות במקרקעין" - סיכום</b>	61
	<b>שער ג': הזכויות במקרקעין</b>	63
	<b>פרק א': זכות הבעלות</b>	63
1.	הדין	63
2.	האינטרסים הנילוויים לזכות הבעלות	63
3.	תחום הבעלות	63

4.	חוק המקרקעין אוסר על הפרדה רישומית בין הקרקע למבנה הבנוי עליה - סעיף 12 לחוק	64
4.1.	כללי	64
4.2.	סיווג כמקרקעין או כמיטלטלין	67
5.	עיקרון אחידות הבעלות - סעיפים 13 ו-27 לחוק	68
<b>75</b>	<b>פרק ב': בעלות בחלקה תלת-ממדית</b>	
1.	מבוא	75
2.	הבעלות בחלקה תלת ממדית - סעיפים 14א עד 14ח לחוק	75
3.	דברי ההסבר בהצעת החוק	76
4.	ע"א 119/01 אקוניס נגד מדינת ישראל - הפקעה ברבדים שבתת-חלקה	77
<b>79</b>	<b>פרק ג': שכירות במקרקעין</b>	
1.	מבוא	79
2.	החכירה והשכירות על-פי הוראות חוק המקרקעין	79
2.1.	זכות החכירה לדורות	79
2.2.	זכות השכירות	80
2.2.1.	כללי	80
2.2.2.	ההלכה הפסוקה	82
2.3.	דינה של שכירות קצרה	83
2.3.1.	כללי	83
2.3.2.	דרישת הכתב בחוזי שכירות	87
2.3.3.	סיום תקופת החכירה המקורית	87
2.3.4.	רישום שכירות לתקופה העולה על עשר שנים	88
2.3.5.	שכירות לתקופה קצרה שניתן להאריכה ליותר מעשר שנים	89
2.3.6.	שכירות לתקופה ארוכה שניתן לקצרה לתקופה שאינה עולה על עשר שנים	89
2.3.7.	שכירות דחויה	90
2.3.8.	שכירות שאינה טעונה רישום	90
2.3.9.	נפקותו של סעיף 79(א) לחוק	92
2.3.10.	זכותו של חוכר לשעבד את זכותו בזיקת הנאה	92
2.3.11.	מה דינה של דיירות מוגנת באספקלריה של סעיף 84 לחוק המקרקעין?	93
2.3.12.	מהי דינה של הגבלה בשטר משכון על השכרת נכס?	93
2.4.	שכירות נוגדת קצרה - סעיף 80 לחוק	94
2.5.	השאלה - סעיף 83 לחוק	95
3.	דיירות (שכירות) מוגנת - חוק הגנת הדייר, התשל"ב-1972	97
4.	דיירות (שכירות) בלתי-מוגנת	98
4.1.	כללי	98

100.....	4.2 סיכום - חוק השכירות וחוקים אחרים
<b>103.....</b>	<b>פרק ד': זכות הקדימה</b>
103.....	1. כללי
104.....	2. זכות קדימה על-פי הסכם - סעיף 99 לחוק
104.....	2.1 כללי
105.....	2.2 אימתי תהפוך זכות קדימה מכוח הסכם לקניינית?
105.....	2.3 מהו ההבדל המעשי בין מצב שבו בעל הזכות מבקש ליצור "עגוון קנייני" לזכות הקדימה על-פי החוזה, לבין מצב שהדבר אינו כן?
105.....	2.4 בהיעדר רישום, אין מניעה מבחינת רשם המקרקעין, להעביר את המקרקעין לאחר זכות הקדימה נותרת ביחסים שבין הצדדים להסכם
105.....	2.5 העובדה שאין כל מסמך בכתב שמוזכרת בו זכות קדימה תומכת אף היא בתוצאה של דחיית תביעה לקיומה של זכות כזו
106.....	3. זכות קדימה בין יורשים - סעיף 100 לחוק
106.....	3.1 כללי
107.....	3.2 התנהלות רכישת הזכות מכוח זכות קדימה
114.....	3.3 האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין סעיף 114 לחוק הירושה?
107.....	4. זכות קדימה בין בני זוג - סעיף 101 לחוק
107.....	4.1 כללי
107.....	4.2 האם זכות קדימה המוענקת לבן הזוג חלה במקרה של פירוק שיתוף במקרקעין?
108.....	5. ההליכים שיש לנקוט למימוש זכות הקדימה
108.....	5.1 רכישה על-פי זכות קדימה - סעיף 102 לחוק
109.....	5.2 העברת המקרקעין - סעיף 103 לחוק
109.....	5.3 אי-תחולה על מתנות - סעיף 104 לחוק
109.....	5.4 אי-רישום העברות - סעיף 105 לחוק
110.....	6. זכות קדימה לגבי חכירה לדורות - סעיף 106 לחוק
<b>111.....</b>	<b>פרק ה': זיקת הנאה</b>
111.....	1. כללי
111.....	2. "הזכאים" - מקרקעין או אדם פלוני או סוג בני אדם או לטובת הציבור
112.....	2.1 כללי
112.....	2.2 זיקת הנאה לטובת מקרקעין
112.....	2.3 זיקת הנאה לטובת אדם
113.....	2.4 מקרקעין אינם יכולים להיות "זכאים" לזיקת הנאה
113.....	3. צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק
113.....	3.1 כללי

3.2	"יכול שתיקבע" (סעיף 93 רישא) - האם כל אימת שנתקיימו צורות הזיקה המנויות בסעיף 93 נוצרה הזיקה? 113.....
3.3	דוגמאות מההלכה הפסוקה 114.....
4	זיקת הנאה מכוח שנים 115.....
4.1	כללי 115.....
4.2	ידיעה קונסטרוקטיבית של נתבע 116.....
4.3	התנאים להקמת זיקת הנאה 117.....
4.4	מהותו של השימוש שמאפשר רכישת זיקת הנאה 117.....
4.4.1	שימוש נוגד לזכות הבעלים 117.....
4.4.2	זווית הראיה של המשתמש ביחס לעמדת הבעלים - הסכמה או אי-הסכמה 118.....
4.4.3	שימוש מכוח הסכם או זכות אחרת 118.....
4.5	תקופת השימוש 118.....
4.6	דוגמאות מההלכה הפסוקה 118.....
5	העברת הזיקה 119.....
6	זיקת הנאה מחמת כורח 120.....
7	תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק 122.....
8	חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק 122.....
9	לזיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק 124.....
10	זיקת הנאה מכוח דיני תכנון ובניה 126.....
10.1	דין המקנה זיקת הנאה 126.....
10.2	זיקת הנאה מכוח תכנית מתאר 126.....
10.3	סעיף 63(8) לחוק תכנון ובניה 127.....
<b>129</b>	<b>פרק ו': משכנתה</b> 129.....
1	כללי 129.....
2	הדרכים למימושו של מישכון בנכסי מקרקעין-חוק המשכון, התשכ"ז-1967 132.....
3	דרכים למימושו של מישכון בנכסי מקרקעין 133.....
3.1	כללי 133.....
3.2	משולש היחסים בין מוכר, קונה ומלווה 134.....
3.3	מהותה של התחייבות ונכס שאינו רשום במשרדי רישום המקרקעין 137.....
3.4	"תחליף" הערת אזהרה 140.....
4	פדיון המשכון - המשכנתה 141.....
4.1	כללי 141.....
4.2	פדיון המשכון תוך כדי או בסיום הליכי המכירה במסגרת ההוצאה לפועל 143.....
4.3	למי מוענקת זכות פדיון המשכון? 144.....
4.4	כונס הנכסים הממונה למימוש הנכס 145.....

4.5 זכותו של בעל השעבוד לתבוע החוב שנותר לאחר מימוש הנכס.....	145
4.6 זכות התחלוף של הערב והבנק.....	146
4.7 סיכום.....	147
<b>שער ד': עסקה במקרקעין - גמור העסקה - התחייבות לעשות עסקה ודרישת הכתב.....</b>	<b>151</b>
<b>פרק א': תוקפה של עסקה במקרקעין ורישום - סעיפים 6-7 לחוק.....</b>	<b>151</b>
<b>פרק ב': הסכם חלוקה.....</b>	<b>153</b>
<b>פרק ג': דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין.....</b>	<b>155</b>
1. מבוא.....	155
2. המצב המשפטי לגבי דרישת הכתב לפני חקיקת חוק המקרקעין.....	155
3. הצעת חוק המקרקעין.....	156
4. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק - דרישה מהותית.....	157
4.1 הדרישה המהותית וביקורת על סעיף 8.....	157
4.2 הסכם לביטול התחייבות לעשות עסקה במקרקעין, האם הוא טעון כתב?.....	159
5. דרישת הכתב לאחר חקיקת חוק המקרקעין - סעיף 8 לחוק.....	161
5.1 מבוא.....	161
5.2 כוונת הצדדים - "גמירות-הדעת".....	162
6. התפתחות הפסיקה ביחס לדרישת הכתב - אפשרות להשלמת פרטים.....	163
7. סיכום.....	180
8. מילות פתיחה לסקירת הגישות השונות.....	185
8.1 כללי.....	185
8.2 הגישה השמרנית.....	185
8.3 הגישה "המרככת".....	186
8.4 "גישת" זעקת ההגינות.....	187
9. מקבץ תמציתי מן ההלכה הפסוקה.....	188
<b>שער ה': עסקאות נוגדות - סעיפים 9-10 לחוק המקרקעין.....</b>	<b>197</b>
<b>פרק א': מבוא.....</b>	<b>197</b>
1. משמעותו של המונח "עסקאות נוגדות" ומקורותיו.....	197
2. מאפיינים שונים של עסקאות נוגדות והצדדים המעורבים.....	199
2.1 מכירה על-ידי מוכר אחד.....	199
2.2 עסקאות בזכויות מהותיות, מהן עולה התחייבות לרישום סותר.....	199
2.3 שתי העסקאות הנוגדות הן עסקאות בעלות תוקף מחייב.....	199
2.4 עסקאות פוזיטיביות.....	200
2.5 עסקאות סותרות.....	200

2.6	עסקאות שנעשו שתיהן כדין ובתום-לב או שתיהן שלא כדין ושלא בתום-לב.....	200
3.	ההבדלים בין סעיף 9 לבין סעיף 10 לחוק המקרקעין.....	200
4.	דרישת תום-הלב.....	201
4.1	כללי.....	201
4.2	מהו תום-הלב הנדרש בביצוע עסקה במקרקעין?.....	202
4.3	תום-הלב על-פי סעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין.....	203
4.3.1	תום-הלב על-פי סעיף 9 לחוק.....	203
4.3.2	תום-הלב על-פי סעיף 10 לחוק.....	205
4.4	האם הרישום בלשכת המקרקעין הינו המדד היחידי לבדיקת תום-ליבו של הקונה השני?.....	206
4.5	עצימת עיניים המגיעה לכדי חוסר תום-לב.....	208
4.6	תקופת הזמן שעל הקונה השני להיות תם-לב.....	209
4.7	תום-לב לגבי זכויות שאינן רשומות.....	210
<b>211</b>	<b>פרק ב': עסקאות נוגדות - סעיף 9 לחוק.....</b>	<b>211</b>
1.	כללי.....	211
2.	תנאיו של סעיף 9 לחוק המקרקעין.....	216
2.1	כללי.....	216
2.2	העסקה הראשונה.....	216
2.3	תום-הלב על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין.....	217
2.4	תמורה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין.....	218
2.5	רישום וזכויות שאינן טעונות רישום.....	218
2.6	תקנת שוק יחסית ושיקולי צדק.....	220
3.	הערת אזהרה ומשקלה.....	223
4.	התיישנות.....	224
5.	שיהוי.....	225
6.	עסקאות שאינן בגדרי סעיף 9 לחוק המקרקעין.....	225
6.1	מכירת זכות חוזית לשניים.....	225
6.2	ידיעה על הבעלות האמיתית.....	226
6.3	עסקה שאינה כשרה.....	226
6.4	עסקאות מתנה.....	226
7.	דוגמאות מפסיקת בתי-המשפט.....	226
7.1	הסכם חלוקת עזבון מהווה עסקה במקרקעין.....	226
7.2	העובדה שזכויות במקרקעין אינן רשומות בפנקס הזכויות במקרקעין, אינה מחילה עליהן באופן אוטומטי את דיני החוזים או את דיני המיטלטלין.....	227
7.3	אין זה נכון להסיק כי הרוכש הראשון פעל בחוסר תום-לב מאי רישומה של הערת אזהרה באם פעל בשקידה סבירה וחרף מאמציו הכנים לא עלה הדבר בידיו.....	227

7.4 סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית".....	228
7.5 חובת תום-הלב - הכלל וחריגיו .....	231
7.6 הכרעה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין על פני סעיף 10 לחוק המקרקעין. בית-משפט קבע כי גם במישור היחסים בין המערערות למשיב - אין נפקות לאי-רישום הערת האזהרה .....	231
7.7 מי שרכש זכויות ממוכר, שלזכותו היתה רשומה הערת אזהרה בלבד, וזכות הבעלות של המוכר טרם נרשמה בספרי המקרקעין במועד הסכם המכר, איננו יכול להסתמך על הערת האזהרה של המוכר לצורך תחולתו של סעיף 10 לחוק המקרקעין .....	238
7.8 ככלל, זכותו של בעל זכות קניין שביושר גוברת על זכותו של נושה של הבעלים הרשום אשר הטיל עיקול על הנכס במועד מאוחר להיווצרות הזכות שביושר.....	238
7.9 השאלה זכותו של מי עדיפה - זכותו הקניינית של הבנק שרשם לטובתו משכנתה, או זכותה של המבקשת מכוח חזקת השיתוף - תוכרע לפי דיני העסקאות הנוגדות הקבועים בסעיפים 9 ו- 10 לחוק המקרקעין .....	238
7.10 זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה .....	242
7.11 האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתה על מלוא הזכויות בנכס? .....	242
7.12 זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית" .....	245
7.13 היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר .....	245
7.14 מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין? .....	245
7.15 במקרה הנדון אין לייחס לתובע חוסר תום-לב באי-הרישום, כאשר עד שנת 1997 הבית בו נמצא המועדון טרם נרשם כבית משותף וטרם נעשתה הפרדה בין המועדון והנכס הנוסף שהיה בבעלות החברה .....	246
7.16 הלכת רז חברה לבניין .....	246
7.17 סעיף 9 לחוק המקרקעין ב"עסקאות נוגדות" חל גם כאשר המוכר אינו רשום כבעלים של המקרקעין. רוכש הראשון בעסקאות נוגדות לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין יכול ויפסיד את עדיפותו על הרוכש השני בנסיבות מסויימות שבהן לא רשם הערת אזהרה .....	251
<b>פרק ג': "תקנת השוק" - רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק</b> .....	<b>253</b>
1. כללי .....	253



256.....	2. מקרקעין מוסדרים.....
257.....	3. תמורה.....
259.....	4. בהסתמך בתום-לב.....
261.....	5. בהסתמך בתום-לב על הרישום.....
263.....	6. מקרים בהם "תקנת השוק" לא תחול.....
<b>265.....</b>	<b>פרק ד': הלכת השיתוף ואיזון המשאבים</b>
265.....	1. חזקת השיתוף ומעמדה.....
265.....	2. מהות הזכות שנוצרת מכוחה של חזקת השיתוף.....
267.....	3. הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף.....
268.....	4. תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה הנוגדת את תחולתה של חזקת השיתוף.....
268.....	5. זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת השיתוף.....
269.....	6. חזקת השיתוף.....
<b>271.....</b>	<b>שער ו': הגנת הבעלות והחזקה - סעיפים 14-20 לחוק</b>
<b>271.....</b>	<b>פרק א': מבוא</b>
<b>273.....</b>	<b>פרק ב': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק</b>
273.....	1. כללי.....
274.....	2. מאפיינים של הגנת סעיף 14 לחוק.....
275.....	3. היקף שיקול הדעת של בית-המשפט.....
275.....	3.1 העיקרון.....
276.....	3.2 השיקולים שינחו את בית-המשפט בהפעלת שיקול דעתו.....
282.....	4. נטל השכנוע.....
282.....	5. הגבלת זכות הסירוב של בעל דירה - פינוי-בינוי.....
283.....	6. מערכת היחסים בין בעלי דירות בבית המשותף.....
287.....	7. מערכת היחסים בין שותפים לנכס.....
287.....	8. מניעת הפרעה ועיקרון תום-הלב.....
<b>293.....</b>	<b>פרק ג': הגנת הבעלות והחזקה</b>
293.....	1. מבוא.....
294.....	2. מיהו "מחזיק".....
294.....	2.1 כללי.....
294.....	2.2 הסגת גבול - עילה בנוזיקין.....
295.....	3. תביעה למסירת מקרקעין.....
295.....	3.1 מה משמעות המונחים "בעל מקרקעין" ו"מי שזכאי להחזיק בהם" שבסעיף 16 לחוק?.....
296.....	3.2 "הזכאי להחזיק" - לאו דווקא הבעל הרשום.....
296.....	3.3 גם מי "שזכאי לזכות החזקה משותפת".....
296.....	3.4 מחזיק תקופה ארוכה - הופך לבר-רשות.....
298.....	3.5 מסירת מקרקעין-הסגת גבול.....
300.....	3.6 דוגמאות מההלכה הפסוקה.....

3.6.1	ההפקעה הקנתה למשיבה זכאות להחזיק במקרקעין ורשאית היא לתבוע סילוק יד.....	300
3.6.2	נדחתה טענת המבקש, כי בית-המשפט המחוזי שגה עת כרך בין רישום זכויותיו בנכס לבין זכותו לתבוע סילוק יד ממנו.....	301
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.....	302
3.6.4	נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע סילוק יד מקרקעין.....	302
3.6.5	בטרם נקבע כי המשיב רכש זכויות בעלות בנכס, לא התגבשה זכותו לסילוק יד.....	303
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".....	303
3.6.7	החזקה שלא כדין במקרקעין.....	304
3.6.8	סמכות עניינית בתביעה לסילוק יד ממקרקעין.....	304
3.6.9	התובעים הוכיחו את היותם בעלי הדירה ומי שזכאים להחזיק בה.....	305
3.6.10	הערכאה המוסמכת לדון בזכויות הצדדים במקרקעין בלתי מוסדרים.....	306
3.6.11	התובע לא הוכיח במאזן ההסתברויות כי הוא אכן בעל זכויות הבעלות בשלוש הדירות שאת פינויין תבע.....	307
3.6.12	הגנת מחזיק כדין כנגד מסיג גבול.....	307
3.6.13	זכויות התובע בקרקע.....	308
3.6.14	פינוי ממקרקעי ציבור.....	308
3.6.15	הנתבע לא הוכיח כי קמה לו זכות להחזיק במקרקעין....	309
3.6.16	שיקול דעת בית-המשפט - סיכויי ההגנה.....	310
3.6.17	לא עלה בידי הנתבע להניח תשתית עובדתית ומשפטית המזכה אותו להוסיף ולהחזיק בנכס.....	310
3.6.18	מהו טיבה של הראיה שבכתב הנדרשת?.....	311
3.6.19	סילוק יד והריסת בניה בלתי-חוקית.....	311
3.6.20	תנאי לקבלת סעד של פינוי הוא הוכחת זכותו של התובע בנכס.....	312
3.6.21	הנתבעים לא הוכיחו בעלות במקרקעין, ולא עמדו בנטל להוכיח ו/או לבסס את טענתם לשגגה או תרמית.....	312
3.6.22	הוכחת הזכות לדיירות מוגנת בחנות אינה מקנה זכות גם בתא השירותים, אלא על הנתבע רובץ נטל ההוכחה.....	314
3.6.23	על המחזיק מוטל הנטל להוכיח כי עומדת לו זכות חוקית להוסיף ולהחזיק במקרקעין, אשר זכות הבעלות במקרקעין כפופה לה.....	315

3.6.24	על הטוען כנגד הרישום בפנקס זכויות המקרקעין, רובץ נטל כבד במיוחד להוכחת טענותיו, וזאת מאחר שרישום זה מהווה ראיה חותכת לתוכנו	315
3.6.25	הנתבעים לא הוכיחו כי רכשו זכות כלשהי במקרקעין ובנכס וכי אינם משיגי גבול	316
3.6.26	הדרך להוכחת בעלות במקרקעין הינה על-ידי הצגת נסח רישום המוכיח את הבעלות	317
3.6.27	הבחנה בין תביעה בטענה של מחזיק כדין במקרקעין לפינוי מי שאינו מחזיק כדין; לבין תביעה להגנת החזקה בה אין מבררים את הזכויות לגופן אלא מחזירים את המצב לקדמותו ושומרים על הסטטוס קוו במקרקעין	318
3.6.28	אין מחלוקת כי המקרקעין הינם בבעלות התובעת והנטל עובר	318
3.6.29	התובע זכאי לדרוש את החזקה בנכס, ועל הנתבעים-המחזיקים הנטל להראות את מקור זכותם להחזיק בו	319
3.6.30	הוכח כי הנתבע פלש שלא כדין למקרקעין	319
3.6.31	בעל הדין שתובע את חברו מוטל הנטל להוכיח את גרסתו ואת עילת תביעתו במשפט	320
3.6.32	לבעל זכות במקרקעין, הזכות לבקש ממסיג גבול לסלק את ידו משטח הנמצא בבעלותו	321
3.6.33	אין בבקשת הרשות להגן כדי להעניק לנתבעת זכות להמשיך לשהות במקרקעין ולהתגורר במחסן בניגוד לרצון של התובעות	321
3.6.34	אין בעצם קיומה של תשתית ביוב ציבורית בכדי להעמיד לבעל המקרקעין זכות לסלקה	322
3.6.35	הנטל הראשוני מוטל על שכמו של התובע סילוק יד ממקרקעין להוכיח כי הוא הבעלים החוקי של המקרקעין או בעל הזכות להחזיק בהם. בכפוף לעמידה בנטל זה, עובר הנטל לכתפי הנתבע להוכיח כי הוא מחזיק במקרקעין כדין	323
3.6.36	הנתבע לא ידע להצביע על זכות קניינית או אובליגטורית העומדת לו להחזיק במקרקעין	324
3.6.37	הנתבעים והגבי יוסף פלשו למקרקעין ולכל היותר מעמדם בו היה כשל ברי רשות מכללא במקרקעין	325
3.6.38	עצם חתימת הסכם השכירות הוותה אישור של הנתבעים, למצער, לזכות החזקה של התובעות בשטח	326
3.6.39	זכויות התובעות במקרקעין	327
3.6.40	לתובעת קמה עילה לפינוי המושכר	327
3.6.41	נדחתה תביעה למתן צו עשה ולמתן פיצוי כספי בהינתן המתווה הדיוני אליו הגיעו הצדדים	328

329.....	3.6.42 הפרעה לשימוש בקרקע
330.....	3.6.43 ניתן סעד של סילוק הפלישה
3.6.44	הנתבע פלש למקרקעין ולכל היותר היה בעל רשות מכללא
331.....	בהם, רשות אשר הגיעה לכדי סיום
331.....	3.6.45 התובעת לא הצביעה על עילה לפינוי המקרקעין
3.6.46	התובעים זכאים להגיש תביעה לסילוק יד הנתבעים מכוח
333.....	סעיף 16 לחוק המקרקעין
3.6.47	לא עלה בידי הנתבעים להוכיח טענתם לזכות מעבר בשטחו
334.....	של התובע
3.6.48	האם מי שרכש נכס מכוונס נכסים וקיבל צו מכר המתאר
	בקירוב את שטח הנכס, זכאי לתבוע בעלי נכס גובלים בטענה כי לא
	קיבל בפועל את מלוא השטח שרכש ויש לו זכות לקבל את השטח
	החסר מתוך שטחם, למרות שבהסכם מול הכונס יש החרגה של
335.....	השעבוד מהשטח בו מחזיקים הנתבעים?
3.6.49	האיזון הראוי הוא דחיית הבקשה והשארת המצב כפי שהוא
336.....	כיום
3.6.50	שני תנאים חלופיים המאפשרים לאדם לתבוע מסירה של
337.....	מקרקעין לידי
3.6.50	נדחתה טענתו של הנתבע כי הוא בעל זכות הבעלות במקרקעין
338.....	או בחלקם
3.6.52	אין לתובע זיקה למקרקעין המקנה לו זכות לתבוע מהנתבעים
339.....	להפסיק את השימוש שהם עושים בחלקה
3.6.53	סילוק ידו של מי שנעדר זכות במקרקעין, יכולים לדרוש גם
	חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ואין חובה לצירוף את כל בעלי
340.....	הזכויות לתביעה
3.6.54	לא ניתן לקבוע כי עמידר ידעה או צריכה הייתה לדעת על
340.....	הפלישה, ולכן לא ניתן לייחס לה אחריות כלשהי לפלישה
3.6.55	הנתבעים, לא הצביעו על שום זכות חוקית להחזקתם
341.....	במקרקעין
3.6.56	הנתבע הוא המחזיק במגרש שלא כדין
3.6.57	התועלת שמפיק הציבור מהשימוש במקרקעין על-ידי
343.....	הנתבעת אינה יכולה להוות עילה לאי השבתם-לבעלי הזכויות
3.6.58	המבקשים מחזיקים במקרקעין שלא כדין
3.6.59	חיוני לקבל את עמדת רמ"י לצורך הכרעה בבקשה לסעד זמני,
346.....	מאחר שיש השלכה לעמדה זו על סיכויי ההליך
3.6.60	הנתבע לא חלק למעשה, שלא שילם דמי שכירות מספר
	חודשים שלפני הגשת התביעה, וכן לא שילם דמי שכירות מאז הגשת
346.....	התביעה

3.6.61	לכל אחד מהשותפים יש זכות לנקוט בהליך של סילוק יד, אם הדבר נועד להגן על זכותו לעשות שימוש סביר בהם	347
3.6.62	חוזה תקף המקים זכויות וחובות לשני הצדדים	348
3.6.63	בהיעדר זכות במקרקעין מושא התובענה על הנתבעים לפנותם	349
3.6.64	התובעת כבעלת המקרקעין זכאית לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין	350
3.6.65	בעל מקרקעין יוצא ידי חובתו בהוכחת בעלותו במקרקעין, שאז עובר נטל הראייה לכתפי המחזיק, להוכיח את זכותו החוקית להחזקתו בהם	354
3.6.66	אם המלון פלש לשטחי העירייה, אין זה רלוונטי מי הפעיל את המלון בפועל	355
3.6.67	לא הוכח כי התובעים הינם מחזיקים כדין בשטח המריבה	356
3.6.68	אין הכרח שתובע תביעת פינוי יוכיח זכויות בעלות ודי בכך שבידיו זכות החזקה בנכס או אף רק חזקה בפועל	357
3.6.69	הנתבע לא הרים את נטל הראייה להוכיח כי הוא בעל זכויות ולו בחלק קטן בחלקה	357
3.6.70	העדר זכות שבדין לשיבת הנתבעים במקרקעין	358
3.6.71	פרשנות של הנספח להסכם מכר, הכולל פסקה אחת בלבד, הנוגעת לזכות שימוש במחסן שאינו מוצמד ברישום לדירה	358
3.6.72	לא עלה בידי הנתבעים להניח תשתית עובדתית ומשפטית בדבר זכאות להוסיף ולהחזיק במקרקעין	359
3.6.73	פינוי פלישה	360
3.6.74	אין לפנות את התובעים מהנכס או מהבניין על יסוד פסק-הדין שניתן בתביעת הפינוי	361
3.6.75	המנוח הוא הבעלים הרשום כדין ומשכך התובע הפועל מכוח זכויותיו של המנוח זכאי להגיש תביעה לסילוק יד	362
3.6.76	סעד שאין לו ביטוי בחוק המקרקעין	362
3.6.77	הנתבעים לא הוכיחו את מקור זכותם להחזיק בנכס	363
3.6.78	די באחד השותפים במקרקעין כדי להגיש תביעת סילוק יד	363
3.6.79	לא עלה בידי התובע להוכיח את מיקומם המדויק של המקרקעין בבעלותו	364
3.6.80	רישיון מכללא במקרקעי הציבור יהיה עניין נדיר וחריג ביותר, ביטולו של רישיון במקרקעין, בוודאי במקרקעי ציבור, איננו מזכה בפיצוי	365

3.6.81	האם למושב זכויות בשטח המריבה המקנות לו את הזכות לסילוק ידם של הנתבעים, או שמא לנתבעים זכויות בשטח זה? .....	366
4.	תביעה למניעת הפרעה - הגנה ל"מחזיק" כולל מחזיק שלא כדין ...	366
4.1	כללי .....	366
4.2	יצירת עילת תביעה חדשה ומקורית .....	367
4.3	הוראות 74 לפקודת הנזיקין .....	367
4.4	דוגמאות מן ההלכה הפסוקה .....	368
4.4.1	תביעה למניעת הפרעה לא תדחה בשל טענת נתבע כי אין למחזיק זכות טובה בנכס .....	368
4.4.2	ניתוק זרם החשמל מהווה הפרעה לשימוש במקרקעין .....	369
4.4.3	גם אם המשיב היה תוקף את טיב זכויות המנוחה בדירה כהגנה כנגד תביעת הפינוי שהגישה נגדו, לא הייתה לכך תקומה .....	370
4.4.4	הסעד נמצא בסמכות בית-משפט השלום .....	370
4.4.5	המשיב הוא "מחזיק" .....	371
4.4.6	המבקשים לא הראו זכות לכאורית במקרקעין, העשויה להצדיק מתן צו מניעה כמבוקש .....	372
4.4.7	למשיבה יש זכות מוקנית לתבוע את פינויו של המערער, כ"מחזיקה" במקרקעין .....	373
4.4.8	הבקשה היא אמנם בקשה לצו עשה, אך יש בה משום החזרה של המצב לקדמותו .....	373
4.4.9	פיצוי בגין עוגמת נפש .....	374
4.4.10	התובעים זכאים להגנת החזקה שלהם בחלקה, וזאת אף שלא הוכיחו, מעבר למאזן ההסתברויות בהליך זה, את זכויות הבעלות שלהם בחלקה .....	374
4.4.11	גם למחזיק במקרקעין ישנה זכות שלא תופרע זכותו לשימוש במקרקעין .....	376
4.4.12	מי שנפגע עקב הקמת מבנה ללא היתר או על-פי היתר שאינו חוקי זכאי לסעד, ובכלל זה סעד של צו הריסה .....	377
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 הייתה ללא היתר .....	378
4.4.14	הגנה על זכות החזקה, גם כאשר מקורה אינו בזכות, אלא במצב עובדתי בשטח .....	378
4.4.15	מאחר והתובע אינו מחזיק במקרקעין, הרי שגם לא קמה לו זכות תביעה .....	379
4.4.16	הסעד המבוקש אינו עולה בקנה אחד עם כללי הסעדים הזמניים ומטרותיהם .....	380

4.4.17	התובע הוכיח כי תפס חזקה בחלקה 2 מזה שנים רבות וכי הנתבעים פלשו.....	381
4.4.18	המבקשים הוכיחו זכות לכאורה לקבלת הסעד.....	381
4.4.19	לא הונחה כל תשתית עובדתית ראייתית לקיומה של עילת התביעה הנטענת.....	382
4.4.20	על הנתבעים החובה לגרום לסילוקו של מקור הרטיבות.....	382
4.4.21	אין לראות בועד המקומי כמחזיק וכמשתמש בדרך, אך בהחלט יש לראותו כמי שמפריע לשימוש במקרקעין.....	383
4.4.22	האם קו הביוב שביקש התובע להקים מהווה הפרעה לשימוש הסביר של הנתבעים במקרקעיהם?.....	383
4.4.23	הנתבעים אינם בעלי רישיון במקרקעין.....	384
4.4.24	התובע לא הצליח להרים את הנטל ולהראות כי לנתבע 1 חלק כלשהו במעשה של הצבת ארגז הראווה על הקיר החיצוני.....	385
4.4.25	השימוש וההנאה מהמקרקעין מכוח החזקה בהם.....	386
4.4.26	אין לתובעים עילה כלפי הנתבע ב"תביעה למניעת הפרעה".....	387
4.4.27	עצם ההחזקה ו/או השימוש בה כשלעצמו אינו מקים מאליו זכות משפטית הראויה להגנה.....	387
4.4.28	התובעת לא הצליחה להרים את נטל הראיה ולהוכיח כי קמות לה זכויות במבנה המוחזק על-ידי הנתבע.....	388
4.4.29	התובע לא הרים את הנטל להוכיח דבר החזקתו במקרקעין עובר לתחילת החזקה במקרקעין על-ידי הנתבע.....	388
4.4.30	סיכויי התביעה קלושים, מדובר בזכות החזקה לכאורה אל מול בעלות לכאורה.....	389
4.4.31	האם זכות חוזית במקרקעין מונעת מהתובע לדרוש סילוק ידו של נתבע?.....	390
4.4.32	הסמכות לדון בתובענה נתונה לבית-משפט השלום ולא לבית הדין לעבודה.....	391
4.4.33	עצי הנתבע אין בהם כדי להוות מטרד לתובע כזה המהווה הפרעה של ממש לשימושו הסביר במקרקעין.....	391
4.4.34	כאשר לאף אחד מהצדדים הניצים אין זכות להחזיק במקרקעין, יזכה בחזקה מי שהחזיק בהם בפועל, ובלבד שהצד השני אינו בעל "זכות עדיפה".....	392
4.4.35	טעמים מיוחדים שלא לתת פסק-דין בהעדר הגנה.....	392
4.4.36	זכויות התובעת במושכר.....	392
4.4.37	הפרעה לשימוש במקרקעין.....	393
4.4.38	המונח "חזקה", נבחן בהקשר הספציפי שבו הוא מתעורר.....	394

4.4.39	התובעת הודתה, כי היא אינה המחזיקה של אותו חלק מהמקרקעין אותו מבוקש לפנות	394
4.4.40	נדחתה תביעה לפינוי מושכר	395
4.4.41	התובעת לא הוכיחה כי היא בעלת זכויות ביחידת הדיור בין בשלמות ובין בחלק	396
4.4.42	האם דינו של צו לסילוק יד ופינוי שהוציא המשיב בהתאם לסמכות הנתונה לו לפי חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), להתבטל עקב כך שלא התקיימו התנאים הקבועים בחוק להוצאתו?	396
4.4.43	נדחתה טענת הנתבע ביחס להעדר זכויות בידי התובעים	397
4.4.44	מחזיק במקרקעין זכאי לדרוש הימנעות מכל מעשה שיש בו משום הפרעה להנאת חלל הרום שמעל המקרקעין	398
4.4.45	התביעה התנהלה כתביעה רגילה ולא כתביעה פוססורית מהירה	399
4.4.46	בקשת המבקש אינה עומדת בתנאים הדרושים למתן צו מניעה זמני	399
4.4.47	האם זכאי גם אותו מחזיק במקרקעין לא כדין, לדרוש דמי שכירות, או לתבוע דמי שימוש, ממחזיק לא כדין, שבא אחריו?	400
4.4.48	"דרך הגישה" לחניה מהווה חלק מהרכוש המשותף של כלל דיירי הבניין	401
4.4.49	האם למשיב זכות בנוגע לנכס שבמחלוקת?	401
4.4.50	צו ארעי יישאר על-כנו עד להכרעה בפסק-דין סופי	402
4.4.51	כל עוד חזקתו בפועל נמשכת, לא יוכל התובע לתבוע סילוק מחזיק המאוחר מהשטח	403
4.4.52	בקשה ליתן מניעה קבוע לפיו על המשיבה להימנע מכל מעשה שיש בו משום הפרעה לשימוש והחזקה בחנות - המרצת הפתיחה נדחתה	403
4.4.53	הנתבע אינו יכול להתגונן מפני התביעה על בסיס הטענה כי לתובעות אין זכויות בנכס	404
4.4.54	תהיינה הטענות באשר לזכויות במקרקעין אשר תהיינה, הדרך לבררן ככלל אינה בנקיטת סעדים עצמיים	405
4.4.55	הגנת בעלים כלפי מסיג גבול	406
5	שימוש בכוח נגד מסיג גבול	406
5.1	כללי	406
5.2	פעולה פוזיטיבית ולא פעולת מנע - עשיית דין עצמי	408
5.3	הפניה למשטרה - מועדים ופעילות	411
5.4	דוגמאות מההלכה הפסוקה	420



420.....	5.4.1 הזכאות לעשיית דין עצמי
421.....	5.4.2 מה הדין כשלא ברור מה היה מצב ההחזקה במקרקעין בפועל
421.....	קודם לפלישה הנטענת?.....
422.....	5.4.3 נדחתה בקשת העותר להורות למשטרה לסייע לו בפינוי פלישה
422.....	"טרייה" למקרקעין.....
422.....	5.4.4 הימנעות המשטרה מסילוק פולש.....
422.....	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.....
424.....	5.4.6 נדחתה בקשה למתן צו זמני.....
425.....	5.4.7 אין בהימצאותם של השוכרים בדירה משום פלישה טרייה
425.....	5.4.8 הגבלת סעד עצמי לא כדין לתקופה של 30 יום מיום הפלישה.....
426.....	5.4.9 עוולת ה"גזל" הקבועה בפקודת הנזיקין עניינה מטלטליו, ואילו כאן טען המבקש לזכויות בנכס מקרקעין.....
427.....	5.4.10 האם החזיקה המשיבה בנכס עובר לסילוק המבקשים ממנו?.....
428.....	5.4.11 פיצוי בגין דמי שימוש מכוח צו התפיסה או פיצוי בגין נזקים שנגרמו מעקירת עצים.....
429.....	5.4.12 פלישה טרייה המאפשרת לפי פעולה כדין של בעל הנכס למונעה.....
429.....	5.4.13 טענה בדבר הסגת הגבול שביצעו השוטרים.....
430.....	5.4.14 בית-המשפט רשאי להעניק סעד בגין פלישה טרייה כלפי מי שהוציא מקרקעין מידי מחזיק.....
432.....	5.4.15 חלק מהתנאים לקיומה של הגנה עצמית התקיימו.....
433.....	5.4.16 המפרק הזמני היה רשאי גם לנקוט בסעד עצמי של פינוי.....
433.....	5.4.17 לא הונחה תשתית ראייתית מספקת לטענת המבקשים כי המשיבה 2 השיגה גבול בדירה שלא כדין.....
434.....	5.4.18 הוכח, כי היה חשד סביר כנגד הנאשם אשר הצדיק את כניסת השוטרים לחצר ולבית אף ללא צו שיפוטי.....
435.....	5.4.19 החזקה בחניות ניטלה שלא בדרך המנויה בסעיף 18(ב) לחוק.....
435.....	5.4.20 לא התקיימו התנאים לזכות העזרה העצמית.....
436.....	5.4.21 המבקשים נמצאים בבית הקפה - בין כשוכרים ובין כמנהלים - במשך ארבע שנים. המשיב אינו יכול לפעול בכוח הזרוע ולפנותם באופן חד צדדי.....
437.....	5.4.22 אין אדם חייב לסגת מביתו לשם עמידה בתנאי סייג ההגנה העצמית.....

5.4.23	התקבלה בקשה למתן סעד זמני שהוגשה במסגרת תביעה פוסטורית.....	437
5.4.24	איסור על עשיית דין עצמי והשתלטות על המושכר.....	438
5.4.25	מקום התביעה לידון במסגרת התביעה הנגררת.....	439
5.4.26	שלילת חזקה מן המחזיק בפועל - גם אם ההחזקה אינה בזכות, תעשה על-ידי פניה לערכאות.....	439
5.4.27	נדחתה טענה הנאשמת, כי הייתה רשאית לגרום לנזק לאותו רכב, מכוח סעיף 18 לחוק.....	440
5.4.28	הנאשם לא הרים את נטל ההוכחה המוטל עליו על-מנת להראות ולהדגים כיצד מידת הכוח בה השתמש התאימה בנסיבות המקרה.....	441
5.4.29	הנאשם חרג מהמידה הסבירה בהפעילו כוח מופרז כנגד המתלונן.....	441
5.4.30	מקור התקלה היה בהתנהלותו של המשיב 1.....	442
5.4.31	לא היה מקום לעשיית דין עצמי על-ידי המשיב 1 ובני משפחתו.....	442
5.4.32	לו תתקבל טענת התובעים יהא בכך כדי להכשיר את פלישתם של התובעים למקרקעין אשר לא הוכח כי יש להם זכות להחזיק ולהתגורר בהם.....	443
5.4.33	בקשה למתן "סעד הגנתי" מכוח חוק המקרקעין.....	444
5.4.34	לא הוכח על-ידי הנאשמים שהמתלוננים הם בגדר מסיגי גבול במוסך.....	445
5.4.35	לא מדובר היה בכוח סביר בנסיבות העניין.....	445
5.4.36	האם רשאית הנתבעת לפנות את התובע ממקרקעין השייכים לה ונמצאים בחזקתה?.....	446
5.4.37	לא התקיימו התנאים לצורך עשיית דין עצמי של פינוי.....	447
5.4.38	אין בכוחו של סעיף 18 כדי להכשיר המשך החזקת עדר הבקר בידי בעל הזכות במקרקעין.....	447
5.4.39	המשיב לא רשאי לנקוט בסעד עצמי לסילוקו של המבקש מהדירה.....	448
5.4.40	הנתבעים לא נתנו הסבר מניח את הדעת להתנהגותם בהשתלטות על המחסן.....	448
5.4.41	הגנה על חזקה בנכס.....	449
5.4.42	השתק עילה.....	450
5.4.43	נדחו טענות התובע בדבר אלימות פיזית או מילולית שנעשתה כלפיו.....	450
5.4.44	בידי המשיבה טעות משפטית חמורה, משום שסעיפי החוק אליהם הפנתה אינם מקנים לה כל סמכות לפעול כפי שפעלה.....	451

5.4.45	הנאשם המשיך לפלוש למקרקעין תוך התעלמות מופגנת מהחלטות שיפוטיות חלוטות	452
5.4.46	על-אף הצו הארעי אשר ניתן על-ידי בית-המשפט, המשיבה פלשה לדירה נשוא כתב התביעה	452
5.4.47	הפעולה שביצע הנתבע בהתייחס לציוד ומתקן המחצבה הייתה בבחינת סעד עצמי שלא כדין	453
5.4.48	המשיבה אינה רשאית ליטול את החוק לידיה ולעשות שימוש בסעד עצמי בטרם ביררה באופן יסודי עם הגורם המוסמך (בית-משפט) את טענותיו של המבקש	454
5.4.49	אין בידי המשיבים להפקיע חזקה בכוח הזרוע	454
5.4.50	נדחתה טענת הנתבעים כי פעולת הפינוי הייתה בלתי מידתית	455
5.4.51	ביחס למשיבה לא התקיימו התנאים לעשיית דין עצמית מותרת	456
5.4.52	משנקטה הנתבעת בהליך עקירת מחוברים בדרך של סעד עצמי, ובטרם הוכחה זכותה במקרקעין, הרי שפעלה שלא כדין	457
5.4.53	לא קם כל סייג לאחריות פלילית	458
5.4.54	הליך פינוי של "פלישה טרייה"	458
5.4.55	תכליתו של הסעד העצמי	459
5.4.56	למבקשים אין זכות בנכס, הם אינם בגדר ברי רשות, אלא פולשים שפלישתם טריה	459
5.4.57	עשיית עצמי בטרם פנייה לבית-משפט	460
5.4.58	המבקשים 1 ו- 2 בצעו "פלישה טרייה" אל הנכס והמשיבה הייתה זכאית לעשות דין לעצמה	461
5.4.59	לנאשם, גם אם הוא לוקה בנפשו, עמדה הזכות להדוף אדם פרטי שנכנס ללא רשות לדירתו	462
5.4.60	המבקש לא הבהיר את היסוד המשפטי לטענתו כי הימצאותו בדירה כשיטתו מקנה לו זכות קניינית בדירה ו/או כל זכות להחזקה בדירה	462
5.4.61	יש ממש בקשיים שמצביעים עליהם המבקשים בטיעוניהם לעניין תחולת סעיף 18 והפעלתו בנסיבות מקרה זה	462
5.4.62	לא עמדה לנתהע הזכות להשתמש בכוח סביר להוצאת מסיג גבול משטחו	463
5.4.63	התובעים היו רשאים לפעול כפי שפעלו	464
5.4.64	ההבחנה בין סמכותה {וחובתה} של המשטרה לסייע בידי מחזיק במקרקעין בסילוק "פלישה טרייה", לבין סמכותה של המשטרה לקבוע תנאי שחרור	464

5.4.65	השוואה בין עיכבון לאפשרות הנתונה למחזיק במקרקעין להשתמש בכוח סביר על-מנת להגן על החזקתו כנגד פולשים.....	465
5.4.66	הפנייה לערכאות היא הכלל, ועשיית דין עצמית - החריג.....	466
5.4.67	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.....	466
5.4.68	למשיב לא עמדה זכות לסעד עצמי של פינוי המקרקעין.....	467
5.4.69	הטענה לפיה אין מקום להורות על פינוי במסגרת בקשה לסעד זמני, יפה למצב הדברים הרגיל אך לא למצב המסויים דן בו טענת המשיבים הנה לפלישה "טרייה" של המבקשים לנכס.....	468
6.	החזרת גזילה - הפעלת מידת כוח בלתי-סבירה.....	469
6.1	כללי.....	469
6.2	כיצד ואימתי ישתמש בית-המשפט בסמכותו "לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת"?	472
6.3	דוגמאות מן ההלכה הפסוקה.....	475
6.3.1	קשה לראות בסיס לטענת "הפלישה הטרייה".....	475
6.3.2	על צד להשיב לשאלות ככל שהן רלוונטיות לתובענה והן אינן בגדר "דיג".....	475
6.3.3	המשיב עשה דין לעצמו ונכנס ללא הסדרת סוגיית החזקה בו, חרף ידיעתו על החזקת המנוח ולאחר מכן המבקשת בנכס.....	476
6.3.4	השבת הסטטוס קוו והסדר על-כנו מחייב השבת המצב לקדמותו והחזרת החזקה לידי המבקשת.....	477
6.3.5	לצורך הליך זה אין הכרח לברר את מחלוקת הזכויות שבין החברה לבין אבי התובעים או התובעים.....	477
6.3.6	שינוי סדר הבאת ראיות.....	478
6.3.7	נדחתה בקשת תובעים למינוי מומחה מטעם בית-משפט.....	478
6.3.8	בידי בית-המשפט לקבוע את החזקה בנכס "עד להכרעה בזכויותיהם".....	478
6.3.9	בית-המשפט מוסך להסדיר את החזקה במקרקעין, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון.....	480
6.3.10	על המבקש להשיב את הנכס למשיבה מכוח פסק-הדין, ולברר את זכויותיו בנפרד.....	482
6.3.11	בכל הנוגע לסילוק יד ממקרקעין, סעד זמני זה יינתן, ככל שיוכח כי היתה פלישה טרייה.....	483

6.3.12	טענת הנתבע, לפיה התובעים אינם בעלי זכויות ואינם מחזיקים כדין ברצועה האמורה, נראה לכאורה כי אין מקומה להתברר בהליך דנן וראוי כי תתברר בהליך המשפטי המתאים.....	483
6.3.13	בית-משפט קיבל את התביעה, הורה לנתבעת לפנות את המושכר.....	484
6.3.14	המושב עשה דין לעצמו, והמשיך להחזיק המקרקעין שלא כדין.....	485
6.3.15	אין ליורשי החברים זכות שימוש בדירה.....	486
6.3.16	התובעת עמדה בנטל להוכיח זכאותה לדרוש פינוי של הנתבע ממנה.....	487
6.3.17	עלה בידי המבקשות להוכיח קיומה של זכות לכאורה....	489
6.3.18	הגנה כנגד מסיג גבול.....	490
6.3.19	מחזיק כדין במקרקעין.....	491
6.3.20	בית-משפט לא מצא להורות על השבת החזקה.....	492
6.3.21	טענות התובעות ונתבעות הן טענות עובדתיות השלובות בטענות משפטיות אשר מצריכה בירור משפטי.....	492
6.3.22	לא ניתן יהיה להורות על פינוי וסילוק יד "זמני", כל עוד לא הוכרע ההליך העיקרי.....	493
7.	בניה ונטיעה במקרקעי הזולת.....	495
7.1	ברירת בעל המקרקעין וביצוע הברירה.....	495
7.1.1	כללי.....	495
7.1.2	החזר השקעות וקיום המחוברים בידו.....	496
7.1.3	דוגמאות מההלכה הפסוקה.....	496
7.2	זכות המקים לרכישת המקרקעין.....	505
7.3	דמי שימוש - תנאי תשלום של שווי המחוברים - קיזוז.....	508
7.3.1	כללי.....	508
7.3.2	פיצוי בר-רשות והוראות סעיף 24 לחוק.....	509
7.3.3	עילה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט.....	510
7.3.4	זכות הקיזוז.....	510
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.....	511
9.	סילוק יד מכוח הוראות חוק המקרקעין - פסיקות בית-המשפט העליון.....	512
9.1	הריסת מבנה.....	512
9.2	סעדים כספיים בגין פינוי.....	512
9.3	פרשנות למונח "בן זוג" לצורך חוק הירושה.....	512
9.4	סילוק יד ממרתף - דמי שימוש.....	513

513.....	9.5 שימוש בנכס מקרקעין - סכסוך משפחתי
513.....	9.6 סילוק יד מאתר עבודות בניה
514.....	9.7 זכויות בבית ובמקרקעין - סכסוך אחים
514.....	9.8 אי-תשלום דמי שכירות
514.....	10. עילות סילוק יד - פסיקות בית-המשפט המחוזי
514.....	10.1 מינוי שמאי לצמצום המחלוקות
515.....	10.2 צו מניעה לשימוש במקרקעין
515.....	10.3 פינוי מנכס - הסכם נישואין בני העדה הדרוזית
515.....	10.4 זכויות בחלקה
516.....	10.5 עיכוב ההליכים המתנהלים בתביעה לסילוק יד - סמכות
516.....	10.6 דמי שכירות דירה - קובלנה פלילית פרטית
517.....	10.7 שטחים משותפים - נדרשים טעמים מיוחדים להארכת המועד להגשת ערעור
517.....	10.8 זכויות במאפייה
517.....	10.9 דרך פעולה משפטית אפשרית
518.....	10.10 שכר כונס נכסים
518.....	10.11 סעד שלא התבקש - זכות הטיעון לגביו
518.....	10.12 מניעת פינוי מכוונות ממכר אוטומטיות
519.....	10.13 שימוש במקרקעי ציבור באופן החורג מייעודם התכנוני או ההסכמי, אך בשל העובדה שהרשות לא פעלה מידיית או בכלל כנגד אותה החריגה
519.....	10.14 תובע טרדן - סילוק על-הסף
519.....	10.15 הסכם שכר-טרחה - שיעור השכר הראוי
520.....	10.16 פינוי נכס - תום תקופת שכירות
520.....	10.17 האם זכאים התובעים לפיצוי בשל ביטול הרישיון או בשל פינוים מן המקרקעין?
520.....	10.18 שטח חריגות הבניה מתוך שטח הדירה בפועל
521.....	10.19 הריסת שער חשמלי
521.....	10.20 סילוק ידה של חברה בשל היקלעותה לחדלות פירעון
521.....	11. סילוק יד - פסיקות בית-משפט השלום
521.....	11.1 בעלות בגג הנכס
522.....	11.2 הקפאת המצב ערב עשיית הדין העצמי
522.....	11.3 לא מתקנים עוול בעוול - הסרת מזגנים
522.....	11.4 סלילת כביש והקמת קווי מים ומרכזיית מים בתוך שטח התובע
523.....	11.5 פינוי מושכר
523.....	11.6 בקשה לביטול פסק-דין - היעדר יריבות
524.....	11.7 דחיפות צו מניעה במקרקעין
524.....	11.8 פלישה לגג

524.....	11.9 הסכם מכר דירה - תביעה בגין חניה
525.....	11.10 הוכחת זכות הקניין במקרקעין
525.....	11.11 בניה בשטח - התיישנות
525.....	11.12 ביטול פסק-דין - מעמדה של תעודה ציבורית
525.....	11.13 אכיפת פסק-דין סילוק יד וצו הריסה - בסמכות רשם ההוצאה לפועל
526.....	11.14 תשלום חוב לתיקון מעלית
526.....	11.15 טענה כי הנתבעת התירה לנתבע להתגורר בנכס ללא הסכמת התובעים
526.....	11.16 עבודות בשטח ללא הרשאה וללא היתר
527.....	11.17 הפרת חוזה שכירות - פינוי
<b>529.....</b>	<b>שער ז': מקרקעי יעוד</b>
<b>529.....</b>	<b>פרק א': כללי</b>
<b>531.....</b>	<b>פרק ב': מקרקעי ציבור</b>
531.....	1. כללי
532.....	2. אי-תחולת סעיף 94 על מקרקעי ציבור
533.....	3. מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל
534.....	4. מקרקעין תת-ימיים
534.....	5. פלישה למקרקעי ציבור
<b>537.....</b>	<b>פרק ג': אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין (זכות המקיים לרכישת המקרקעין) - סעיף 112 לחוק</b>
<b>539.....</b>	<b>פרק ד': התיישנות במקרקעי יעוד</b>
539.....	1. כללי
540.....	2. תחילת תקופת ההתיישנות - סעיף 113(ב) לחוק
541.....	3. סעיף 113(ג) לחוק - תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה
<b>545.....</b>	<b>פרק ה': שמירת דינים - מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד</b>
<b>547.....</b>	<b>שער ח': שיתוף במקרקעין - סעיפים 27 עד 36 לחוק</b>
<b>547.....</b>	<b>פרק א': בעלות משותפת במקרקעין - סעיף 27 לחוק</b>
<b>553.....</b>	<b>פרק ב': שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק</b>
553.....	1. חזקת השוויון - כללי
553.....	2. דוגמאות מההלכה הפסוקה
553.....	2.1 חזקת השוויון הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין היא שהנחתה את רשם המקרקעין לקבוע כי מאחר והיורשים אינם בעלי זכויות באותו נכס, הרי שהם בעלי חלקים שווים
553.....	2.2 בהתאם לסעיף 28 לחוק המקרקעין נקבע כי אין מקום לשנות את הקביעה לפיה הזכויות בחנות מתחלקות בין המבקשת לבין בן זוגה באופן שווה, ולא ביחס של 60% למבקשת ו- 40% לבן זוגה כפי שטענה המבקשת

554.....	2.3 זכות מעבר בחלקה
<b>557.....</b>	<b>פרק ג': הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק</b>
557.....	1. כללי
557.....	2. רישומו של ההסכם
557.....	3. צד ג' ותוקפו של הסכם השיתוף
563.....	4. דרישת הכתב
563.....	5. הסכם פשרה תוקפו כהסכם שיתוף וצד ג'
563.....	6. מה מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים שהינם בני משפחה בחלקים יחסיים בלתי-מסויימים במקרקעין? האם מהווה הוא הסכם פירוק שיתוף כמשמעו בסעיף 38(א) לחוק המקרקעין על כל המשתמע מכך, או הסכם שיתוף כמשמעו בסעיף 29(א) לחוק המקרקעין, על כל המשתמע מכך?
565.....	7. בקשת הנתבעות {אימא ובת} ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה
566.....	8. רישום הערת אזהרה על הסכם שיתוף
567.....	9. הסכם שיתוף - תשריט - עד רישום הבית כבית משותף
568.....	10. הסכם שיתוף והסמכות העניינית
<b>571.....</b>	<b>פרק ד': ניהול ושימוש</b>
571.....	1. כללי
571.....	2. ניהול ושימוש רגילים מה הם?
572.....	3. האם השכרה של חלק מסויים היא בבחינת "שימוש רגיל"?
574.....	4. עקרון שלטון הרוב וההגבלות החלות עליו בנכס שעבר בירושה למשפחה, כשזו האחרונה מנצלת לרעה את השימוש בו כלפי השותף האחר
577.....	5. האם לאור סעיף 30 לחוק המקרקעין ילד בגיר רשאי להתגורר בבית הוריו חרף התנגדותו של האב
579.....	6. ניהול ושימוש ברכוש משותף, יפה גם לעניין משפחה
579.....	7. מהו ניהול ושימוש רגילים בנכס שעבר בירושה ומושכר למשכירים שונים?
580.....	8. הרחבת דירה לצורך הגדלת המשפחה, האם יש בכך דבר החורג מניהול או שימוש רגיל במקרקעין משותפים הטעון את הסכמת יתר השותפים?
581.....	9. סכסוך בין בעלי מקרקעין משותפים לעניין זכות ואופן השימוש במקרקעין לאחר חלוקת השימוש בהם
581.....	10. סמכות הוועדה (ועדת החמישה) שהיא גוף פרי יצירתו של בית-המשפט העליון, שהוקם לצורך שיפור ניהולו של אתר קבר הרשב"י
582.....	11. זכות מעבר במקרקעין המשותפים
<b>585.....</b>	<b>פרק ה': זכותו של שותף יחיד - סעיף 31 לחוק</b>
585.....	1. כללי



2	"שימוש סביר" - סעיף 31(א)(1) לחוק	585
3	האם זכות השימוש שיש לכל שותף, כוללת גם את זכותו של השותף לתת לאחר רשות להשתמש בנכס המשותף?	588
4	האם זכות השימוש שיש לכל שותף, כוללת גם את זכותו של השותף לתת לאחר רשות להשתמש בנכס המשותף?	596
5	פעולות לשמירה על המקרקעין המשותפים	598
	<b>פרק ו': נשיאת הוצאות - סעיף 32 לחוק</b>	599
1	כללי	599
2	השקעות בניה - החזר	600
3	אי-תשלום חוב לרשויות	601
4	תיקונים	602
5	תביעה למתן חשבונות - הכנסות והוצאות	602
	<b>פרק ז': תשלום בעד השימוש - סעיף 33 לחוק</b>	603
1	כללי	603
2	יישום סעיף 33 לחוק המקרקעין בענייני משפחה - דמי שימוש ראויים ביחסים בין בני משפחה	605
2.1	זכות שימוש ללא תמורה אשר אינה ניתנת לביטול	605
2.2	זכות לדמי שימוש לאחר הגירושין	606
2.3	נסיבות בהן עזיבת האישה שוללים מנה את הזכות לדמי שימוש	608
2.4	דחיית תביעה לשללום דמי שימוש נגד האישה	609
2.5	במקרה דנן, מדובר כאמור במגורי האישה בדירה, שנקבע כי אין לה בה זכויות והדברים בבחינת תשלום דמי שימוש כבר-רשות לבעלים במגורים	613
2.6	עוד בהלכה הפסוקה בענייני משפחה	613
3	חוק עשיית עושר ולא במשפט - דיני ההשבה וסעיף 33 לחוק המקרקעין	623
4	תביעה לפירוק שיתוף בדירת מגורים ותשלום דמי שכירות ראויים בין אחים	629
5	ויתור בהתנהגות על דמי השימוש	629
6	החזרת דמי שכירות	638
7	הזכות לדמי שימוש חרף מתן הסכמה	640
8	תביעה בגין דמי שימוש ראויים ופיצויים בגין עבודות בניה	643
	<b>פרק ח': זכות השותף לעשות בחלקו - סעיף 34 לחוק</b>	645
1	כללי	645
2	חכירות צולבות וסעיף 34 לחוק	649
	<b>פרק ט': הזכות לפירות - סעיף 35 לחוק</b>	651
1	כללי	651

2. היחס בין סעיף 33 לחוק - דמי שימוש או שכר ראוי לסעיף 35 לחוק - פירות..... 651

3. ישומו של סעיף 35 לחוק המקרקעין בענייני משפחה..... 653

**פרק י': קיזוז - סעיף 36 לחוק..... 657**

1. כללי..... 657

1.1 הגדרת המונח קיזוז..... 657

1.2 מהות זכות הקיזוז..... 657

2. סעיף 53 לחוק החוזים..... 658

2.1 זכות הקיזוז המהותי..... 659

2.2 הקיזוז הדיוני..... 659

3. טענת קיזוז על-פי סעיף 36 ובתנאי סעיף 53 לחוק החוזים..... 660

**שער ט': פירוק השיתוף - סעיפים 37 עד 45 לחוק..... 663**

**פרק א': הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק..... 663**

1. עיקרון העל - הזכות לפירוק השיתוף..... 663

1.1 מהות ומטרת הזכות לפירוק השיתוף..... 663

1.2 פירוק שיתוף מהו?..... 664

1.3 פירוש הקביעה "כל שותף... זכאי בכל עת"..... 665

1.4 זכות במקרקעין או זכות אובליגטורית..... 666

2. השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף..... 667

3. הזכות לתבוע את פירוק השיתוף..... 669

3.1 ביטול נאמנות על דרך פירוק השיתוף..... 671

3.2 הכרעה בסכסוך בין שותפים אין בה כדי לעכב הליכי פירוק..... 671

4. פירוק שיתוף בענייני משפחה..... 671

4.1 השעיית זכותו הקניינית של בן הזוג ודרישת תום-הלב בפירוק שיתוף בין בני זוג בדירת מגורים..... 671

4.2 פירוק שיתוף בין בני זוג בדירה כאשר הבעלות בה טרם נרשמה..... 674

4.3 פירוק שיתוף במקרקעין בין אחים..... 676

4.4 פירוק שיתוף בין בני זוג..... 677

**פרק ב': פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט..... 683**

1. כללי..... 683

2. האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין..... 685

2.1 כללי..... 685

2.2 כפיית שותף למכירת חלקו..... 686

2.3 סיכום..... 687

3. "על-פי הסכם בין השותפים"..... 687

4. "מכוח צו של בית-משפט"..... 691

5. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין היחסים בין בני משפחה..... 695

5.1 כללי..... 695

5.2 מכירת נכסי מקרקעין במסגרת סכסוך בין בני זוג	695
5.3 האם זכות הקדימה קיימת לבן הזוג גם לאחר תום ההתמחרות עם צד ג'?	695
6. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים במושאע (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם שיתוף?	696
7. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה	697
<b>פרק ג': פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק</b>	<b>699</b>
1. כללי	699
2. תשלומי איזון	703
3. רישום זיקת הנאה	704
4. סעיף 39 לחוק המקרקעין - בענייני משפחה	704
4.1 תשלומי איזון	704
4.2 זיקת הנאה	707
<b>פרק ד': פירוק דרך מכירה - סעיף 40 לחוק</b>	<b>709</b>
1. סעיף 40(א) לחוק - יישום ההוראה	709
1.1 כללי	709
1.2 המכירה הפומבית	710
2. מכירה שלא בדרך פומבית	710
3. נטל השכנוע	712
4. התנאים שעל המבקש את מכירת הנכס להוכיח	713
<b>פרק ה': פירוק השיתוף בדירת מגורים של בני זוג - סעיף 40א לחוק ...</b>	<b>717</b>
1. כללי	717
2. שיקול דעת בית-המשפט בעיכוב פירוק השיתוף	719
3. אבחנה בין "חלוקה בעין" ל"חלוקת השימוש"	721
4. "שלוש בית" כטענה המונעת את פירוק השיתוף	722
5. נפקות ההחלטה על עצם הפירוק - לאור עיכובו	722
6. בעל בית שהיה לדייר - סעיף 33 לחוק הגנת הדייר	726
6.1 כללי	726
6.2 סעיף 33 לחוק כמקור לסכסוכים במסגרת תביעה לפירוק שיתוף בין בני זוג	727
6.3 סעיף 33 לחוק - משמש כחרב או כמגן?	728
7. תיקון מס' 17 לחוק המקרקעין	731
8. פירוק שיתוף במשקים חקלאיים	733
<b>פרק ו': פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק</b>	<b>739</b>
1. כללי	739
2. סעיף 41(ב) לחוק	739
3. סעיף 41(ג) לחוק	741
<b>פרק ז': פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק</b>	<b>747</b>
1. כללי	747

1.1 חשיבות הרישום במשרדי רישום המקרקעין לעניין יישומו של סעיף 42 לחוק.....	750
1.2 עיכוב ביצוע של פירוק שיתוף.....	750
1.3 פירוק בדרך של רישום בית משותף וחלוקת השימוש.....	750
2. בית הראוי להירשם כבית משותף.....	754
2.1 כללי.....	754
2.2 על הסכמת השותפים או מקצתם.....	755
3. רישום בית משותף עדיף ממכר.....	757
4. האם מונעת הוראת סעיף 41(ב) לחוק את רישום הבניין כבית משותף?.....	758
5. סייגים נוספים לרישום בניין כבית משותף: היחסים בין השותפים.....	758
<b>פרק ח': משאלות השותפים - סעיף 43 לחוק.....</b>	<b>767</b>
<b>פרק ט': ניהול ושימוש עד לפירוק - סעיף 44 לחוק.....</b>	<b>771</b>
<b>פרק י': שיתוף בזכויות אחרות - סעיף 45 לחוק.....</b>	<b>773</b>
1. הדין.....	773
2. החלת סעיף 45 לחוק - דוגמאות.....	773
2.1 מיטלטלין וזכויות.....	773
2.2 פירוק חברת גוש חלקה.....	773
2.3 חברות שהוקמו למטרות מסחריות אולם הפכו לבסוף להיות בעלות חלקת מקרקעין בלבד.....	774
2.4 פירוק מקרקעין, הקשורים לחלקות אחרות.....	774
2.5 פירוק חברה על-פי דיני הפירוק של שיתוף במקרקעין.....	774
<b>שער י': בניה ונטיעה במקרקעין משותפים.....</b>	<b>777</b>
<b>פרק א': פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק.....</b>	<b>777</b>
1. כללי.....	777
2. בניה על מקרקעין משותפים איננה "שימוש רגיל" או "שימוש סביר".....	778
3. הוכחת הסכמה.....	780
<b>פרק ב': פירוק השיתוף דרך חלוקה והמחברים לה - סעיף 47 לחוק.....</b>	<b>783</b>
<b>פרק ג': פירוק השיתוף דרך מכירה והמחברים - סעיף 48 לחוק.....</b>	<b>785</b>
<b>שער י"א: מחוברים שבמיצר - סעיפים 49-51 לחוק.....</b>	<b>787</b>
<b>פרק א': בעלות ושימוש - סעיף 49 לחוק.....</b>	<b>787</b>
1. כללי.....	787
2. סעיף 49(ב) לחוק.....	787
<b>פרק ב': פירות שנשרו לתחום אחר - סעיף 50 לחוק.....</b>	<b>791</b>
<b>פרק ג': צמחים הגדלים סמוך למיצר - סעיף 51 לחוק.....</b>	<b>793</b>

797.....	<b>שער י"ב: דיני בתים משותפים</b>
797.....	<b>פרק א': מבוא</b>
799.....	<b>פרק ב': הדירה</b>
805.....	<b>פרק ג': רכוש משותף</b>
805.....	1. מהו הרכוש המשותף
805.....	1.1 כללי
807.....	1.2 דוגמאות מההלכה הפסוקה
816.....	2. זכויות בעלי דירות ברכוש המשותף
816.....	2.1 כללי
818.....	2.2 סעיף 57 לחוק
821.....	3. הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם
821.....	3.1 משמעות הוראת סעיף 55(ג) לחוק
822.....	3.2 תכונותיה של הצמדה
823.....	3.3 הצמדה תהא אסורה אם תתייחס לחלקים שונים של הרכוש המשותף כגון: חדרי מדרגות, מעליות מקלטים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות
824.....	3.4 דין החלק הצמוד "כדין הדירה שאליה הוא הוצמד"
825.....	3.5 חלקי רכוש משותף כנושא להצמדה
825.....	3.5.1 חניה צמודה
826.....	3.5.2 בית-שימוש
826.....	3.5.3 שטח חצר צמוד לדירה
827.....	3.5.4 חדר כביסה
827.....	3.5.5 הצמדת גג הבניין
827.....	3.5.6 הצמדת גג הבניין
827.....	3.6 הצמדת גג הבניין ובניה על הגג
827.....	3.6.1 כללי
827.....	3.6.2 האם הצמדת הגג מקנה גם את הזכות לבנות על החלק המוצמד?
828.....	3.6.3 דינו של גג שנוצר מעל לבניה על חלק הגג הצמוד
829.....	3.7 מעבר גישה יחידה לחצר משותפת
829.....	3.8 בניה בשטחים צמודים
830.....	3.9 פיר משותף בו עוברות ארובות שתי דירות
830.....	3.10 מחסן שהיה חלק ממקלט
831.....	3.11 אף אם היתה הסכמה מכוח חתימה על הבקשות להיתר בניה של היחידה החדשה, לא די בכך כדי ללמד על הסכמה להוצאת אותם שטחים שהוצמדו לאותן דירות והצמדתן ליחידה החדשה
832.....	

3.12	בין אם מדובר בנטילה של הרכוש המשותף, אשר לא באה עליה הסכמת כלל בעלי הדירות ובין שמדובר בפגיעה ברכוש המשותף שלא באה עליה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות, הרי שדין טענות התובע להתקבל.....	834
3.13	שאלת מתן רישיון מכללא להשתמש בגג בתביעה לסילוק יד מרכוש משותף.....	835
3.14	הסכם הרחבת דירות - החלק היחסי ברכוש המשותף יתחלק בין הדיירים החדשים והישנים.....	836
3.15	הצמדת גשר כבלים לאחת הדירות - רשות מעבר - חלקים ברכוש המשותף - הסדרי שימוש.....	837
3.16	מעמדם של החצר והגג לאחר שבוצעה הרחבת בניה.....	851
3.17	ביצוע בניה רחבת היקף תוספת קומה והצמדת מרפסות חדשות לדירות החדשות.....	853
3.18	מעבר לחצר משותפת.....	858
3.19	פיצול בין הדירה לגג.....	858
3.20	נזילת מים משטח מוצמד.....	859
3.21	הסכמה לבניה בשטחים צמודים.....	859
3.22	עיסקה נפרדת במוצמד.....	861
3.23	פיר משותף.....	861
3.24	רישום יחידה כמחסן.....	861
3.25	ביצוע הרחבה.....	863
3.26	חדרי מדרגות נפרדים.....	863
3.27	הצמדת כל חלקי הרכוש המשותף ליחידה אחת.....	863
3.28	קבלן ורוכש דירה.....	864
3.28.1	כללי.....	864
3.28.2	השלבים בתהליך הבדיקה של גריעת שטח דירה או רכוש משותף על-ידי הקבלן.....	865
3.29	מוכר דירה ורוכש דירה.....	869
<b>פרק ד': אי-תחולת פרק ה' לחוק המקרקעין על הרכוש המשותף.....</b>	<b>871</b>	
<b>פרק ה': נשיאת הוצאות - סעיף 58 לחוק.....</b>	<b>873</b>	
1. כללי.....	873	
2. מה דין חלוקה שונה לתשלום ההוצאות מזו הנקובה בהוראת סעיף 58(א).....	874	
3. השתתפות בנקיון חדר אשפה.....	875	
4. דייר המתקן בעצמו ועל חשבונו את הרכוש המשותף.....	875	
5. חובות בגין תשלומים בגין הוצאות.....	883	
<b>פרק ו': בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סעיף 59 לחוק.....</b>	<b>897</b>	
1. כללי.....	897	
2. סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק.....	898	

3. האם המפקח מוסמך להורות, בהתקיים נסיבות כאמור, על הצמדת חלקים מהרכוש המשותף למבנים או לאגפים בבית המורכב, לכל דבר ועניין, או שסמכותו מוגבלת רק להוראה על הפרדת החזקה והניהול של הרכוש המשותף.....	900
<b>פרק ז': התקנת דוד שמש - סעיף 59 לחוק</b> .....	<b>913</b>
1. כללי.....	913
2. ההלכה הפסוקה.....	914
<b>פרק ח': הינתקות ממערכת חימום מרכזית - סעיף 59 לחוק</b> .....	<b>919</b>
1. כללי.....	919
2. מהלך חד-צדדי של דייר בהתנתקות ממערכת משותפת.....	921
3. ההלכה הפסוקה.....	921
<b>פרק ט': התאמות לאדם עם מוגבלות - סעיף 59 לחוק</b> .....	<b>931</b>
1. הדין.....	931
2. כללי.....	932
3. התקנת מעלון לדייר מוגן.....	932
4. ההלכה הפסוקה.....	933
<b>פרק י': החלפת ספק גז - סעיף 159 לחוק - הסעיף בוטל</b> .....	<b>937</b>
1. הדין.....	937
2. הדין החדש.....	940
2.1 כללי.....	940
2.2 ההלכה הפסוקה.....	941
2.2.1 טענה בדבר חתימות פגומות.....	941
2.2.2 חתימות באמצעות שלוח.....	949
2.2.3 תניה בהסכם שבין המבקשת לבין צרכניה מכבידה על יכולת המעבר של הצרכנים לספק גז אחר.....	954
2.2.4 הפרשנות הראויה של ההסדרים החלים על סיום התקשרות מרוכזת של דיירים בבית משותף עם ספק גז.....	961
2.2.5 צו מניעה האוסר על ביצוע פעולות במערכת הגז.....	963
<b>פרק י"א: מתקני גז - סעיף 59 לחוק</b> .....	<b>969</b>
1. הדין.....	969
2. כללי.....	969
3. צובר הגז מהווה רכוש משותף מקדמת דנא, הוא מוקם במקומו הנוכחי במסגרת בניית הבנין, כחלק בלתי-נפרד ממנו והוא היה כזה גם בעת נרכשה לראשונה הדירה בתחומיה הוא מצוי.....	969
4. ההלכה הפסוקה.....	977
<b>פרק י"ב: התקנת מעלית - סעיף 159 לחוק</b> .....	<b>979</b>
1. הדין.....	979
2. כללי.....	979
3. פרשנותו של התקנון.....	981

983.....	4. ההלכה הפסוקה.....
	<b>פרק י"ג: הפעלת מעלית כמעלית שבת ותאורה בשבת ובמועד ותקנות -</b>
<b>997.....</b>	<b>סעיפים 59 ו-59 ח לוחק.....</b>
997.....	1. הדין.....
998.....	2. מנגנון פיקוד שבת והחלטת הרוב.....
1001.....	3. תאורת חדר המדרגות בשבת.....
	<b>פרק י"ד: התקנת מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה המשמש בעל דירה</b>
<b>1003.....</b>	<b>מסויים.....</b>
<b>1005.....</b>	<b>פרק ט"ו: בית משותף שנהרס - סעיף 60 לוחק.....</b>
1005.....	1. הדין.....
1005.....	2. כללי.....
1007.....	3. עקרונות כלליים בהפעלתו של סעיף 60 לוחק.....
1008.....	4. פירוש הביטוי "להקים את הבית מחדש".....
1008.....	5. הילכת "צודלר" במלואה.....
1022.....	6. עיסקת קומבינציה לבניית בנין משותף שנהרס.....
<b>1029.....</b>	<b>שער י"ג: ניהול הבית המשותף.....</b>
<b>1029.....</b>	<b>פרק א': תקנון הבית המשותף - סעיף 61 לוחק.....</b>
1029.....	1. כללי.....
1030.....	2. ההלכה הפסוקה.....
1030.....	2.1 אי-הצגת התקנון המוסכם - מחדל ויביא לקריסת תביעה.....
1030.....	2.2 שילובן של הוראות החוק ביחד עם סעיף 61 לוחק ושימוש סביר.....
1031.....	2.3 המשמעות המעשית של "רישום תקנון מוסכם".....
1032.....	2.4 זכויות בניה - מהותן והסכמה על ניצולן.....
1035.....	2.5 בהפעלת סמכות המפקח לפי סעיף 59(ב) לוחק - יש לרשום את ההחלטה בתקנון המוסכם.....
1035.....	2.6 תקנון הבית המשותף וחוק חוזים אחידים.....
1040.....	2.7 שינויים בתקנון.....
1040.....	2.8 היעדר תקנון מוסכם ופנייה לתקנון המצוי.....
<b>1041.....</b>	<b>פרק ב': תקנון מוסכם - סעיף 62 לוחק.....</b>
1041.....	1. כללי.....
1041.....	2. ההלכה הפסוקה.....
1041.....	2.1 הצמדה איננה "הרחבה".....
1042.....	2.2 הצמדה המחייבת הסכמת כלל הדיירים.....
1044.....	2.3 הטלת וטו על-ידי דייר אחד להסכם פשרה.....
1045.....	2.4 הוצאות מתחזק וסעיף 62(א) לוחק.....
1046.....	2.5 התנגדות לביצוע רישום.....
1046.....	2.6 דחיית תביעה להכשרת חלק רכוש משותף לשימוש ייחודי של התובעים.....
1048.....	



1048	2.7 חלוקת הוצאות והכנסות
1048	2.8 תוקפו של רישום שינוי בתקנון
1049	2.9 פתיחת פתח ודרישת הרוב
1050	2.10 העברת זכויות בחלק הצמוד
1051	2.11 התקנון קובע הסדר דיספוזיטיבי
1053	<b>פרק ג': תקנון שנערך על-ידי יחיד - סעיף 63 לחוק</b>
1055	<b>פרק ד': התקנון המצוי - סעיף 64 לחוק</b>
1055	1. כללי
1059	2. פגיעה ברכוש המשותף - סעיף 2(א) לתקנון המצוי
1059	2.1 מבוא
1059	2.2 התקנת דוד שמש על הגג
1060	2.3 התקנת מעליון
1062	2.4 התקנת מעלית
1063	2.5 התקנת מזגן
1064	2.6 גג הבניין
1065	2.7 בניה בחצר הבניין, קירות חיצוניים וחלקים אחרים של הבניין
1067	2.8 שימוש סביר ברכוש המשותף
1067	2.8.1 מבוא
1067	2.8.2 מהו "שימוש סביר"?
1067	2.8.3 מניעת חניה ברכוש המשותף
1068	2.8.4 הנחת צינור ברכוש המשותף
1068	2.8.5 התקנת מזגן
1068	2.8.6 הגדלת חדרון על הגג
1068	2.8.7 התקנת דוד שמש
1068	2.8.8 התקנת אנטנת טלוויזיה
1068	2.8.9 בניית גדר
1068	2.8.10 הרחבת שביל המעבר וריצוף שטחים באופן שיצר הפרשי טופוגרפיה והתקנת הפרגולות אינם שינויים הנכללים בהגדרת שימוש סביר ואשר ניתנים לביצוע ללא קבלת הסכמת שאר השותפים
1069	2.8.11 מעבר ברכוש המשותף
1072	2.8.12 פעולות הגינון אותן בצעו הנתבעים היו פעולות סבירות בהתחשב באופיין המצומצם, מיקום הצמחייה וטיבה והיעדר פעולות גינון שוטפות של התובעים
1074	2.8.13 תביעה לצו מניעה קבוע להסרת אמצעי תאורה שהוצבו בחזית הבית המשותף
1078	

2.8.14	שעה שהדירה שהנתבעים עושים בה שימוש גובלת בגינות אשר בבעלותו של התובע ומשמשות את התובע או מי מטעמו באופן בלעדי, יש לאפשר שימוש סביר של כל אחד מהצדדים בחלקו	1079
2.8.15	שימוש ייחודי במעלית ובמקלט בבית משותף	1081
2.8.16	החלפת הכבל החשמלי היא פועל יוצא של זכות להשתמש שימוש סביר בחדר החשמל, שהוא רכוש משותף	1085
2.8.17	שימוש בגינה הכלולה במושכר והיא משמשת את כלל דיירי המבנה	1087
2.8.18	שימוש בגג הבניין לגידול צמחים	1088
2.8.19	מסלעה וצמחייה שניטעו בחצר הינן שימוש סביר ומקובל בחצר של בית	1089
2.8.20	ריצוף אשר יוצר רחבה המשכית לדירה אינו בגדר שימוש סביר ברכוש המשותף	1091
2.8.21	הריסת משטח המרוצף שנבנה שמצפון לבית וסילוק פסולת הבניה	1093
2.8.22	סילוק פרטי ריהוט ועציצים מהמעבר המשותף	1094
<b>1097</b>	<b>פרק ה': נציגות הבית המשותף - סעיפים 65-69 לחוק</b>	
1097	1. הדין	1097
1097	2. כללי	1097
1098	3. מהותה וצורת פעילותה של נציגות הבית המשותף	1098
1099	4. מעמדה המשפטי של הנציגות כאישיות משפטית	1099
1101	5. אחריות אישית של חבר נציגות הבית המשותף	1101
1101	6. מעמד הנציגות כמורשה של בעלי הדירות	1101
1102	7. סמכויותיה של הנציגות	1102
1103	8. הנוהל באין נציגות - סעיף 67 לחוק	1103
1103	9. צירוף הנציגות להליך גישור	1103
1104	10. ההלכה הפסוקה	1104
10.1	הדייר שימש כנציגות הבית ולכן היה רשאי לחתום על יפוי-הכוח בעת שנחתם ואם עתה אינו משמש עוד כנציגות, אין בכך מאומה	1104
10.2	האמצעים אותם נדרשת הנציגות לנקוט אינם בלתי-מוגבלים והם פועל יוצא, בין היתר, של התנאים הפיזיים בבית המשותף, אופי האוכלוסיה המתגוררת בבית ודרישותיה וכן עלותם של האמצעים הננקטים	1105
10.3	נדחתה טענת הנתבעים בדבר היעדר סמכותה של התובעת לשמש כנציגות הבית המשותף	1106

10.4	לנציגות סמכות לייצג את הדיירים בכל הקשור להחזקת הבית וניהולו, בהקשרו של הרכוש המשותף. בכל הקשור לדירות הפרטניות ואף לרכוש המשותף. בהיבטים שמעבר להחזקתו ולניהולו, אין לנציגות כל סמכות.....	1107
10.5	לנציגות סמכות לתבוע בגין נזקים לרכוש משותף.....	1109
10.6	אחריות הנציגות בגין נזקים בשל נפילת חיפוי אבן ברכוש המשותף.....	1114
10.7	חיוב הנציגות בהפקדת ערובה לתשלום הוצאות משפט.....	1115
<b>פרק ו': אסיפה כללית - החלטות בעלי הדירות - סעיפים 70 ו- 71 לחוק</b>		
1117	כללי.....	1117
1117	1. כללי.....	1117
1118	2. כינוס האסיפה.....	1118
1118	3. מניין באסיפה.....	1118
1118	4. ניהול האסיפה, הצעה והחלטות.....	1118
1119	5. אי-כינוס אסיפה כללית במועדה.....	1119
1119	6. החלטות בעלי הדירות.....	1119
1120	7. סמכויות האסיפה הכללית.....	1120
1120	7.1 עריכת תקנון ושינוי הוראותיו.....	1120
1121	7.2 פעולות בעל דירה שיש בהן פגיעה ברכוש המשותף.....	1121
1122	7.3 קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף, קביעת הוצאות הכרוכות בו, מינוי נציגות.....	1122
1122	7.4 עניינים שונים שבסמכות האסיפה הכללית.....	1122
1122	7.4.1 סגירת מרפסת חיצונית.....	1122
1122	7.4.2 הפיכת מחסן לדירת מגורים.....	1122
1122	7.4.3 חניה ברכוש המשותף.....	1122
1122	7.4.4 בניית צריף ברכוש משותף ותביעה לסילוק-יד.....	1122
1123	7.4.5 העברת חלק צמוד מדירה לדירה.....	1123
1123	7.4.6 תוספת חדר ומרפסת.....	1123
1123	7.4.7 עבודות בניה בדירה, פריצת קיר, קיר חיצוני, חדר מדרגות.....	1123
1123	7.4.8 בניה על גג.....	1123
1123	7.4.9 התקנת מזגן.....	1123
1123	7.4.10 פריצת פתח בגג, התקנת צינור מים וברז מים.....	1123
1123	7.4.11 מבחן "הפגיעה המהותית".....	1123
1123	8. בעלי תפקידים בבית המשותף.....	1123
1123	8.1 נציגות.....	1123
1124	8.2 גזבר.....	1124
1124	9. רישום בספר ההחלטות - סעיף 71(א) לחוק.....	1124
1125	10. ניהול והחזקה באמצעות "מתחזק".....	1125

<b>שער י"ד: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה</b>	<b>1133</b>
<b>פרק א': הגדרות - סעיף 71א לחוק</b>	<b>1133</b>
1. הגדרות	1133
1.1 הגדרת "הרחבה"	1133
1.2 הגדרת "מרחב מוגן"	1134
1.3 הגדרת "זכויות בניה"	1135
1.3.1 כללי	1135
1.3.2 מעמדן של "זכויות בניה"	1135
2. ההלכה הפסוקה	1139
2.1 הצמדת אחוזי בניה בבית משותף היא בהתאם לחלק היחסי של הדירה בבית המשותף, אלא אם נקבע אחרת ועל קביעה זו להיות מפורשת	1139
2.2 חניון המהווה חלק מהרכוש המשותף של הבניינים עם הסדר החניה המפורט בתקנון החניה	1140
2.3 אי-תשלום התקורה המשולמת לחברת הניהול	1143
2.4 האם חלה חובה לשאת בדמי החניה המשתלמים לחניון מידי חודש?	1145
<b>פרק ב': שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה - סעיף 71ב לחוק</b>	<b>1149</b>
1. כללי	1149
1.1 האם מחסן מהווה הרחבה	1151
1.2 בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין	1151
1.3 תשלומי איזון בגין הרחבת דירה	1151
2. מה בין חוק החיזוק לסעיף 71(ב) לחוק - הרוב הנדרש	1152
3. ההלכה הפסוקה	1155
3.1 כפי שיש לראות דירה אחרת בבנין כדירה שהורחבה ועל כך אין חולק, כך יש לראות את דירת המשיב כדירה שהורחבה וככזו, חלה על המבקשים חובת ההדדיות, מכוח חזקת ההסכמה או ההסכמה הקונסטרוקטיבית הקבועה בסעיף 71(ג) לחוק המקרקעין	1155
3.2 במקרה שקמה לבעלים החובה לתשלום ההיטל בהתאם לתכנית משביחה ולמלוא אפשרויות ניצול הזכויות שבהתאם לתכנית המשביחה, יש לאבחן בין המצב בו השמאי יכול ורשאי לחשב הפחתה כלכלית ובין מצב בו אפשר ומימוש ההשבחה, או חלקה, כלל לא יצא מהכח לפועל	1157
3.3 סעיף 71(א) לחוק המקרקעין אינו מתיר למשיבים לבנות על הגג, שהוא חלק מהרכוש המשותף, את אותו חדר שהם מבקשים לבנות עליו	1158
3.4 במשך שנים רבות, לא טענו הנתבעים דבר כנגד הבניה ובהתנהגותם יש לראות משום הסכמה שבשתיקה	1159

3.5	שעה שבאים לפגוע בזכויות קנייניות של בעל זכויות ברכוש המשותף, מן הראוי לפרש את הוראת החוק המאפשר את הפגיעה, בזהירות ובצמצום ולהעדיף את הפירוש המצמצם את הפגיעה	1160
3.6	די בקבלת הסכמתם של דיירי הבניין בעל-פה, על-מנת שהסכמה זו תיחשב לצורך קבלת הרוב הדרוש. ההסכמה בעל-פה צריכה להיות מפורשת ויש להוכיחה בראיות מספיקות	1161
3.7	לא התקבלה החלטה מפורשת וברורה בלשונה, בדבר הוצאת הגג מהרכוש המשותף והצמדתו לדירת התובעים, לשם הרחבת אותה דירה	1162
3.8	יש לראות את הנתבעים כמי שהסכימו להרחבת דירת התובעים, בדיוק באותו שטח שבו פולשת הרחבת דירתם לתוך שטח הרכוש המשותף המקורי	1164
3.9	גם אם יוכיחו התובעים טענותיהם, לא יהיו הם זכאים לדרוש מהנתבעים את פירוק השיתוף	1165
3.10	סעיף 71ב(א) לחוק המקרקעין אינו מתנה קבלת החלטת הדיירים לביצוע שינויים ברכוש המשותף במסגרת של אסיפת דיירים	1166
3.11	הבניה אשר ביצעו הנתבעים איננה חוקית, היא פוגעת בקניינם של התובעים ומצדיקה קבלת התביעה	1167
3.12	חייב בעל דירה, שדירתו ניתנת להרחבה בשיעור יחסי העולה על חלקו ברכוש המשותף והמבקש להרחיבה, לשלם במועד החלטת ההרחבה, תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה או שההרחבה פחותה מחלקו היחסי ברכוש המשותף	1169
3.13	משלא הוכח כי ההחלטה התקבלה באסיפה כללית די בכך כדי להגיע למסקנה כי הבניה על הרכוש המשותף אינה כדין	1169
3.14	אין מדובר במקרה דנן בפגיעה קלת ערך ברכוש המשותף, אלא בפגיעה שיש בה כדי לשלול דרך קבע זכויות של דיירי הבניין המשותף	1170
3.15	זכויות התובעים בגג והצמדתו לדירתם מוגבלות הן לבניה שמטרתה הרחבת הדירה שכן ההסכם, ביחס לגג זה, נחתם מול הנתבעים בלבד ואין די בכך לצורך הצמדה חלק מהרכוש המשותף שאינה לצורכי הרחבת הדירה או הוצאת חלק מהרכוש המשותף לשימוש הבלעדי של אחד הדיירים	1171
3.16	נדחתה בקשה למתן צו מניעה זמני, לפיו יש לאסור על המשיב להתקשר עם כל אדם או חברה בהסכם לניהול בניין	1174
3.17	הזכות להקמת מרפסת היא בבחינת הרחבת דירה, המוסדרת בסעיף 71א(ד) לחוק המקרקעין. לפיכך, מוקנית לכל בעל דירה זכות להרחיב את דירתו לפי היתר בניה כדין	1175
3.18	נדחתה תביעה לצו מניעה קבוע	1176

3.19	אין לומר כי הבעלות בדירה (והחלק הצמוד לה במשמע) משתרעת, כמניה וביה, אל חלל הרום ויש לקבוע כי הבעלות בשטח המוצמד לדירת התובעים מסתיימת במפלס תקרת דירתם.....	1179
3.20	נוכח אופיו של הסכסוך, שעיקרו מחלוקת לגבי מהות הרכוש המשותף, דרך תחזוקת הבניין והשתתפות בהוצאות התחזוקה השוטפות, הרי שהסמכות העניינית לדון בסכסוך נתונה למפקח על בתים משותפים.....	1181
3.21	חובה להשתתף בהוצאות אינה מותנית בטיב הניהול והתחזוקה.....	1182
3.22	אין דייר פורש מציבור הדיירים ואין הנציגות חדלה ממתן שירותים. אין זיקה בין החובות במובן זה, שאי קיומה של האחת על-ידי צד אחד, נותנת לצד האחר לעמוד מלקיים חובתו.....	1182
3.23	מתחזק רשאי להביא תביעתו כלפי בעלי דירות לפני מפקח על רישום מקרקעין, הן לשכרו הן להוצאותיו.....	1183
3.24	אמנם עיקר המחלוקת בתביעה נוגע לאי-תשלום דמי הניהול, אלא שהעובדה כי הנכס טרם נרשם כ"בית משותף" יחד עם העובדה כי הסכסוך מקורו במחלוקת חוזית שבין הצדדים, אלה כשלעצמם יש כדי להפקיע סמכותו של המפקח על בתים משותפים מלהיזקק לתביעה זו.....	1184
3.25	החווה לא שינה את מעמדם של שטחי החניה ואלו נותרו חלק מהרכוש המשותף.....	1185
3.26	אף אם עונה המערערת על הגדרתו של המושג "מתחזק" של בית משותף, במובנו על-פי הוראות חוק המקרקעין, אין בכך כדי לקבוע דבר לעניין דיני המס החלים בעניינה.....	1186
3.27	אילו המפקח היה קובע כי חברת כרמיאל היא מתחזק של הקניון, היתה נתונה לו גם הסמכות לדון בשאלת ההתקשרות עמה חרף העובדה שהתקנון המצוי אינו כולל התייחסות לעצם מינויו של מתחזק.....	1187
3.28	תביעה למתן צו מניעה קבוע האוסר להימנע מלבצע בבניין מגורים משותף עבודות לבניית "רגלי" ממ"ד בקומת המסד של הבניין....	1189
3.29	ערעור על פסק-דינה של המפקחת בו נדחתה תביעת המערערת למתן צו מניעה נגד העבודות להרחבת דירתם של המשיבים.....	1192
3.30	סכסוך בנוגע להפעלת חנות והשימוש בחנות כמו גם שטח הסטוויין.....	1194
3.31	העדר הוכחה לזכות בעלות במחסן.....	1197
3.32	שינוי תקנון.....	1198
3.33	בניית במת עץ במבנה קבוע.....	1200
3.34	היעדר רוב לבניה.....	1201
3.35	די בהסכמה בעל-פה.....	1202
3.36	חזקת ההסכמה.....	1206

<b>פרק ג': הגשת תביעה למפקח - תחולה - סעיפים 71ג ו- 71ד לחוק ... 1215</b>	
1. כללי .....	1215
2. על המבקשים היה לפנות בתביעה למפקח על רישום מקרקעין ולא לבית-משפט השלום .....	1215
3. ההסכמה שניתנה יכולה להינתן באופן פרטני ואינה חייבת להיעשות דווקא בדרך של כינוס אסיפה כללית .....	1216
4. שיהוי בפניה למפקח .....	1216
5. מנגנונים להגשת התנגדות - חוק החיזוק וסעיף 71ג לחוק .....	1217
6. ההלכה הפסוקה .....	1221
<b>שער ט"ו: יישוב סכסוכים בין בעלי דירות ..... 1225</b>	
<b>פרק א': סמכות להכריע בסכסוכים - סעיף 72 לחוק ..... 1225</b>	
1. כללי .....	1225
2. סמכות המפקח על רישום מקרקעין-סמכות ייחודית ומקבילה .....	1226
3. חסינות המפקח .....	1234
<b>פרק ב': פתיחת הסכסוך - הזכות לתבוע בסכסוך - כתב התביעה ..... 1237</b>	
1. הזכות לתבוע .....	1237
2. כתב תביעה .....	1238
<b>פרק ג': סמכויות המפקח - סעיף 74 לחוק ..... 1239</b>	
1. כללי .....	1239
1.1 פסלות מפקח על רישום המקרקעין .....	1241
1.2 בוררות .....	1242
2. סמכות המפקח לדון בעניין שבגררא .....	1242
3. סמכות בגררא של בית-משפט לדון בעניין שהוא בסמכות המפקח .....	1244
4. תמצית הלכה .....	1245
4.1 סמכויותיו של המפקח בכל הקשור לרישום בתים משותפים ותיקונם הן סמכויות מנהליות ולא חלק מסמכויותיו השיפוטיות הקבועות בחוק המקרקעין .....	1245
4.2 סכסוך על דמי אחזקה מסור באופן ייחודי לסמכות המפקח על בתים משותפים ולא לסמכות מקבילה שכן אין המדובר בתביעה להשגת גבול .....	1245
4.3 מדובר במחלוקת בין בעלי דירות בדבר חובותיהם וזכויותיהם לפי התקנון, הכרעה במחלוקת שכזו נתונה לסמכותו הבלעדית של המפקח .....	1246
4.4 התקבלה בקשת התובע והדיון בתובענה הועבר למפקחת על רישום המקרקעין .....	1247
4.5 התביעה ככל שהיא נוגעת לתביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויים בדירת הנתבעת או ברכוש המשותף, נדחתה על-הסף מחוסר סמכות עניינית .....	1249

4.6 תשלומי וועד בית-סכסוך.....	1249
4.7 עילת הסכסוך בדבר תשלומים הקשורים עם שימוש והחזקת השטחים המשותפים, תוך שאף מבוקש ליתן צו עשה אשר אינו בסמכותו של בית-משפט לתביעות קטנות.....	1250
4.8 כאשר התביעה במקורה נוגעת לסילוק יד מהרכוש המשותף ולעילות נוספות שהן בסמכות המפקח, כמו תשלום הוצאות החזקת הבית המשותף, אין ספק שהתובעים היו זכאים להגיש תביעתם בפני המפקח, אשר יש לו סמכות עניינית לדון במירב העילות בתביעה.....	1250
4.9 עילת המטרד הפרטי אינה נגררת אחר עילות הפגיעה בזכות הקניין והסגת גבול ברכוש המשותף ואינה טענה אינצדנטלית לשאלה שבסמכותו הייחודית של הפקיד המוסמך.....	1251
4.10 מדובר בתביעה שהגישה הנציגות בקשר עם הוצאות שהוציאה לשם החזקתו התקינה של הרכוש המשותף. תביעה זו היא בסמכותו העניינית של המפקח.....	1251
4.11 לבית-משפט לתביעות קטנות אין סמכות עניינית לדון בתביעה שעניינה חוב דמי וועד, אלא למפקח על הבתים המשותפים.....	1252
4.12 למרות שאופן הרגיל סמכותה של ערכאה שיפוטית נקבעת בהתאם לסעד הנתבע, הרי ששונה המצב בנוגע למפקח הרישום, אשר בהקשר אליו מוגדרת הסמכות שלא בהתאם לסעד אלא בהתאם לעניין, דהיינו לעילה.....	1252
4.13 לא היה מקום להגיש התביעה במתכונתה ללשכת ההוצאה לפועל, בין בשל היעדר מסמך בכתב כמתחייב והן - בעיקר, בחוסר סמכות עניינית של בית-המשפט האזרחי.....	1254
4.14 משאין בנמצא תקנון וממילא לא נקבע בו הכלל בדבר ניהול הבית על-ידי מתחזק, הרי שאין מדובר בסכסוך בדבר זכויות וחובות לפי התקנון ולכן לא נתונה למפקח סמכות לדון, בין בסכסוך הנוגע לקביעת הכלל בדבר ניהול הבית באמצעות מתחזק ובין בשאלת החלפתו או מינויו של מתחזק מסויים.....	1256
4.15 בית-המשפט אינו יכול לבוא חליף למחוקק, מקום בו מצא המחוקק להורות במפורש, מהו גדר סמכותה של המפקחת, לא ניתן להרחיב היקף סמכות זו, אך בשל הרצון לקיים רציונל משפטי אחר.....	1257
4.16 אין בהגשת תובענה אל המפקח מכוח סעיף 72(ב) לחוק המקרקעין כדי לפגוע במגוון הסעדים להם זכאי התובע על-פי דין ובכללם פיצויים.....	1259
4.17 התביעה הוגשה לחיוב הנתבעת בגין הוצאות ברכוש המשותף ומשכך, הסמכות לדון בטענות אלו נתונה למפקחת על רישום המקרקעין.....	1260



4.18 התובעת היא "מתחזק" כמשמעות הגדרה זו בחוק המקרקעין, והמחלוקת בין הצדדים נוגעת להוצאות ניהול הבית המשותף, אליהן מתייחס סעיף 58 לחוק המקרקעין ..... 1260

4.19 לא ניתן לקבל את טענות המשיבה לפיהן ההליכים הקודמים התנהלו בבתי-משפט השלום ועל-כן המבקשים מנועים מלטעון כעת להיעדר סמכות עניינית. .... 1262

4.20 שהמחלוקת נשוא התובענה היא בסמכותו הייחודית של המפקח על הבתים המשותפים ..... 1263

4.21 העובדה שהתובעת כיום אינה עוד חברת הניהול של הקניון אינה רלוונטית כלל: המועד לגביו נבחנת זהות הצדדים הוא המועד בגינו מבקשת התובעת לחייב את הנתבעים לשלם דמי ניהול עבור החנות ..... 1263

4.22 בידי התובע האפשרות לבקש פטור מאגרה בהליך בפני הפקח על רישום מקרקעין ..... 1265

4.23 הסמכות הייחודית לדון בתביעה לתשלום הוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על-פי דין, או המקובלים על-פי הנוהג מסורה לסמכותו הייחודית של המפקח על רישום המקרקעין ..... 1265

4.24 נדחתה טענה התובעת, לפיה יש לסווג את ההליך כתביעה נזיקית אשר נועדה להשבת המצב לקדמותו. גם אם זוהי מטרתו הסופית של ההליך דנן, הרי שחל במקרה זה הדין הספציפי הקבוע בחוק המקרקעין, המקנה סמכות ייחודית למפקח על המקרקעין ..... 1265

4.25 התביעה שכנגד היא בסמכות עניינית ייחודית של המפקח על בתים משותפים, בהתאם להוראת סעיף 72 ו-58 לחוק המקרקעין ..... 1267

4.26 טענת המשיבה לכך שמהות ההליך היא תוקפו של הסכם הניהול שנחתם בין הצדדים, אין בה כשלעצמה כדי לגרוע מסמכותו של המפקח על המקרקעין לדון בתביעה ..... 1267

4.27 סמכותו העניינית של המפקח קבועה בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין והיא חלה על כל סכסוך הנוגע לזכויות וחובות של בעלי דירות בבית המשותף לפי חוק החיזוק ..... 1268

4.28 בית-משפט השלום, איננו מוסמך, מן הבחינה העניינית, לדון בתביעת התובע, אשר היא במהותה, תביעה לביטול פסק-הדין המשותת על הסכם פשרה אליו הגיעו הצדדים ..... 1270

4.29 החלק בכתב התביעה הנוגע להחזר ההוצאות בגין התיקון הנטען של קו הביוב המשותף, מצוי בסמכותו הייחודית של המפקח על רישום מקרקעין ..... 1271

4.30 משעה שהעניין תלוי ועומד בפני המפקחת על רישום המקרקעין, מן הראוי להמתין להכרעתה ..... 1272

**פרק ד': דיון בסכסוך - סעיף 75 לחוק ..... 1275**

1275.....	1. כללי
1276.....	2. ההלכה הפסוקה
1276.....	2.1 רישום הטעמים לסטיה מדיני הראיות
1276.....	2.2 ניתן לסטות מדיני הראיות, אך אי-אפשר לקבל תביעה ללא ראיות
1276.....	2.3 עשיית צדק ומניעת עוול
1277.....	2.4 סעיף 75(ג) לחוק מתייחס להחלטה הניתנת עם סיום הדיון בסכסוך, ולא להחלטות ביניים דיוניות
1277.....	2.5 העדת עד
1277.....	2.6 גילוי האמת ועשיית צדק
1277.....	2.7 עדויות מומחה שלא נערכו כחוות דעת כדין
1278.....	2.8 היקף התערבות ערכאת ערעור בפסק המפקח
1278.....	2.9 סטיה מסדרי הדין וראיות והחובה לפרט "טעמים מיוחדים" לכך
<b>1281.....</b>	<b>פרק ה': אכיפתם של החלטות וצווים - סעיף 76 לחוק</b>
1281.....	1. כללי
1284.....	2. ההלכה הפסוקה
1284.....	2.1 סמכות המפקח לדון בבקשה לפי פקודת בזיון בית-המשפט - פסיקות שונות
1284.....	2.2 הגשת הבקשה לאכיפת צווי המפקחת לבית-המשפט, אינה תואמת את הוראות הדין
1286.....	2.3 בהחלטה למנות מומחה מטעם בית-המשפט היתה משום קביעה שפסק-הדין נשוא הבקשה דגן איננו סופי. לפיכך, אין מקום להפעלת הסמכות שבסעיף 6 לפקודת בזיון בית-המשפט ולהטלת קנס על המשיבים
1286.....	2.4 משראתה המפקחת כי היא אינה רשאית לדון בבקשה על-פי פקודת בזיון בית-המשפט, בשל חוסר סמכות, בדין העבירה התיק לבית-משפט השלום, שלו הסמכות לדון בה
1287.....	2.5 לצווים שניתנו על-ידי גופים שהם בעלי סמכות שיפוטית או מעין שיפוטית, החוק מקנה מעמד של צווי בית-המשפט, אך הסמכות לכוף את הציות לצווים אלה אינה נתונה בידם
1288.....	2.6 אין המפקח מוסמך לדון בבקשת אכיפה לפי סעיף 16(1) לפקודת בזיון בית-משפט, כיוון שאינו נמנה במפורש על בתי-המשפט שניתנה להם סמכות כזו בגוף הסעיף
1289.....	2.7 יש לוועד הבית ולחילופין לנציג הוועד, בתור אחד הבעלים, זכות ליזום הליכי בזיון בית-המשפט
1290.....	2.8 יש להכיר בסמכותם של מפקחים על רישום מקרקעין להידרש לבקשות לפי פקודת בזיון בית-המשפט בכל הנוגע להחלטות, צווים ופסקי-דין אשר יצאו תחת-ידיהם
1291.....	

2.9 הליך לפי פקודת בזיון בית-משפט הוא הליך אכיפה קיצוני ומקובל לראות בו הליך שיורי, לאחר שההליכים האחרים האפשריים נבחנו או מוצו עד תומו ..... 1292

2.10 לפנים משורת הדין, אף שנסיבות העניין מצדיקות הטלת קנס מיידי על המשיב, בית-המשפט נמנע מלעשות כן ..... 1293

**פרק ו': ערעור - סעיף 77 לחוק ..... 1295**

1. כללי ..... 1295

2. מאחר שהמדובר בהחלטת ביניים, יש ערעור בזכות לבית-המשפט המחוזי, אשר ידון בעניין בהרכב של שופט אחד ..... 1297

3. הסמכות לדיון בערעור היא בידי דן יחיד ..... 1298

4. עניינים שונים ..... 1299

**שער ט"ז: בתים שאינם רשומים כבתים משותפים - סעיפים 77א-177 לחוק ..... 1303**

**פרק א': כללי ..... 1303**

1. מבוא ..... 1303

2. הגדרת "דירה" ..... 1304

3. הגדרת רכוש משותף ..... 1304

4. גריעה מהרכוש המשותף ..... 1305

**פרק ב': ההלכה הפסוקה ..... 1307**

1. בנסיבות בהן הסכימו כל בעלי הזכויות המקוריים במקרקעין להעביר חלקים מהרכוש המשותף בבניין לשימושו הבלעדי של הנתבע 1, ומשנכנסו התובעים בנעלי חלק מאותם בעלים, הרי שעתירת התובעים לסעד הצהרתי גורף לפיו הזכויות ברכוש המשותף יחולקו באופן שווה בין כל הבעלים במקרקעין, נעדרת עיגון משפטי ..... 1307

2. גם בבית שאינו רשום כבית משותף, מוכרת זכות הדיירים לשימוש והנאה בחלקי הרכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 77א לחוק המקרקעין ..... 1308

3. על הנתבעת לרשום את המקרקעין נשוא התביעה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין ולהעביר את זכות הבעלות בדירות על-שם של התובעים, בתוך שישה חודשים ..... 1309

4. הימצאותו במקום של מתקן, שהוא חלק מן הרכוש המשותף, אינה משליכה בהכרח על מעמדו של החדר או התא, בו הוא מוצב ..... 1310

5. בית-המשפט נדרש לשאלה האם הצמדת המחסנים ושתי מרפסות הגג לדירות הנתבעים צריכה להיות מבוטלת נוכח החלטות הערכאות השונות בדבר מעמדן של הגינה והחצר ..... 1310

6. פרק 11 לחוק המקרקעין אינו מבקש להסדיר את הסוגיה הקניינית של זכויות דיירי הבית שאינו משותף ברכוש המשותף. תכליתו של פרק 11 היא ניהולית בלבד ..... 1312

7. אף אם עילת התביעה של המשיבה מעוגנת בהסכם בין הצדדים, כנטען על-ידי המערער, הרי עדיין מוסמכת המפקחת על רישום המקרקעין לדון בדבר וסמכותה היא סמכות ייחודית לפי סעיף 72(א) לחוק המקרקעין ..... 1313

8. על המשיבים לבצע את כל הדרוש לשם רישום הבית המשותף ורישום הדירה על-שם המבקשת ..... 1314

9. תחולת התקנון המצוי ..... 1315

10. האם לעסקת מכר החניות הציבוריות שבמרתף הבניין, יש לה תוקף משפטי מחייב אם לאו? ..... 1315

**שער י"ז: רישום מקרקעין והערות אזהרה 1321**

**פרק א': מבוא 1321**

**פרק ב': הרישום 1323**

**פרק ג': הערות 1325**

**פרק ד': סיכום 1327**

**שער י"ח: תוקפו של רישום 1329**

**פרק א': מקרקעין מוסדרים - חשיבות המרשם 1329**

1. כללי ..... 1329

2. תיקון הרישום ..... 1330

3. "חזקה הניתנת לסתירה" - סעיף 125(א) לחוק המקרקעין ..... 1331

4. מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד רישום ..... 1332

5. תיקון רישום והשתק שיפוטי ..... 1332

**פרק ב': סעיף 125 לחוק המקרקעין ושליטת זכויות שביושר 1335**

**פרק ג': קונקלוסיביות של המירשם 1337**

**פרק ד': הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - היחס שבין סעיף 10 לחוק המקרקעין לבין סעיף 125 לחוק המקרקעין 1339**

**פרק ה': ההלכה הפסוקה 1341**

1. בקשת צו מניעה זמני בכדי למנוע רישום פעולה בנכס ..... 1341

2. תיקון רישום בפנקס המקרקעין ונטל ההוכחה הדרוש לכך ..... 1341

3. עיקרון העליונות של מרשם המקרקעין ..... 1346

4. הדרכים לפיהן יותר תיקון הרישום ..... 1347

5. חזקת התקינות ..... 1349

6. נטל ההוכחה ..... 1350

7. הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - עקרון הקונקלוסיביות של המרשם אינו מאפשר להעניק זכות שאינה מוכרת על-פי הדין, גם למי שהסתמך על המירשם בתום-לב, ואין בכוחו ליצור זכות קניינית חדשה ..... 1351

8. התיישנות ושיהוי ..... 1352

9. האם בית-משפט הדין בתביעה לפירוק שיתוף מוסמך להתחשב במסגרת פירוק השיתוף בעסקאות שנעשו ולא זכו לרישום? .....	1352
10. נטל ההוכחה במקרקעין מוסדרים - תביעת פינוי .....	1353
11. הוכחת הזכות לקבלת הבעלות - רישום הערת אזהרה .....	1353
<b>שער י"ט: רישום מקרקעין והמרשם</b> .....	<b>1355</b>
<b>פרק א': מבוא</b> .....	<b>1355</b>
<b>פרק ב': לשכות הרישום ופנקסים</b> .....	<b>1361</b>
<b>פרק ג': הליכי הרישום ותקיפתם</b> .....	<b>1365</b>
1. הליכי הרישום - כולל תיקוני תש"ף .....	1365
2. ערעור והשגה .....	1367
<b>פרק ד': רישום ראשון - חידוש רישום - תיקון גבולות - הסדר - התיישנות</b> .....	<b>1369</b>
1. הדין .....	1369
2. רישום ראשון - כללי .....	1372
3. סדרי הדין .....	1374
4. תיקון גבולות - מהותו של סעיף 135א לחוק המקרקעין .....	1376
<b>פרק ה': הסדר מקרקעין</b> .....	<b>1377</b>
1. כללי .....	1377
2. דחיית תביעת בעלות - טענות נגד רישום .....	1379
2.1 ההליכים .....	1379
2.2 סעיף 93 לפקודת ההסדר .....	1380
2.2.1 כללי .....	1380
2.2.2 עילת מרמה - תרמית - הלכה פסוקה .....	1382
2.3 מפת הקרוקיס (מפה מצבית) .....	1385
3. סעיף 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), התשכ"ט-1969 וסופיות ההסדר .....	1385
4. התיישנות רוכשת .....	1388
5. עילת מרמה - תרמית - עילות לפי סעיפים 93-95 לפקודה .....	1390
<b>פרק ו': התיישנות במקרקעין</b> .....	<b>1393</b>
1. מבוא .....	1393
2. "תובענה במקרקעין" במשמעות חוק התיישנות .....	1394
2.1 תביעה במקרקעין .....	1394
2.2 גלגולה של ההלכה לעניין בחינת אופי הזכות שלה טוענים תובעים. האם היא "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק המקרקעין? או שמא היא זכות אובליגטורית גרידא שאינה מוכרת על-ידי חוק המקרקעין? ואולי זכות אחרת? .....	1395
3. תקופת התיישנות .....	1396
4. מאימתי יש לחשב את תקופת התיישנות .....	1396
4.1 כללי .....	1396

1396.....	4.2 מועד הפסקת מירוץ ההתיישנות
1397.....	4.3 תחילת מירוץ תקופת ההתיישנות
1397.....	4.3.1 הדין
1397.....	4.3.2 כללי
1400.....	4.3.3 התיישנות דיונית
1401.....	4.3.4 ניסוח כתב התביעה - רכיבים עובדתיים
	4.4 השעיית מרוץ תקופת ההתיישנות עקב התנהגות פסולה של הנתבע
1401.....	- סעיף 7 לחוק
1401.....	4.4.1 הדין
1401.....	4.4.2 כללי
1404.....	4.4.3 ההבדל בין סעיף 7 לחוק לבין סעיף 8 לחוק
	4.5 מועד הגילוי המאוחר של העובדות כ"מזיז" את יום תחילת המירוץ
1408.....	ליום הגילוי
1408.....	4.5.1 כללי
	4.5.2 הטוען לתחולת החריג אינו מחוייב להעלות טענה זו בכתב התביעה, אלא בכתב התשובה
1413.....	
1414.....	5. הודאה בקיום זכות - סעיף 9 לחוק
1414.....	5.1 הדין
1414.....	5.2 כללי
1415.....	5.3 הכרה מפורשת בזכות
1416.....	5.4 החזקה הנוגדת והמחזיק
1417.....	6. העלאת טענת ההתיישנות - "בהזדמנות הראשונה"
1417.....	6.1 כללי
1419.....	6.2 מגמת הפסיקה
1422.....	6.3 סדר הדברים הראוי בעת העלאת טענת ההתיישנות
	6.4 מהם המקרים בהם ייחשב בעל דין כמי שוותר על טענת ההתיישנות?
1424.....	
1425.....	6.5 כתב טענות מתוקן
1426.....	6.6 בקשה לפטור מתשלום אגרה
1427.....	6.7 כתב תשובה לתביעה שכנגד
1427.....	6.8 בקשה לסילוק התביעה על-הסף
1428.....	6.9 בקשה להארכת מועד
1428.....	6.10 בקשה לביטול פסק-דין
1429.....	6.11 פיצול סעדים כמעצור למרוץ ההתיישנות
1431.....	7. התיישנות מכוח חזקה נוגדת והתיישנות מנחילה
1431.....	7.1 התיישנות מנחילה
1433.....	7.2 התיישנות מכוח חזקה נוגדת
<b>1437</b> .....	<b>פרק ז': רשם המקרקעין - מוסמך בסמכויות רשם</b>
1437.....	1. מינוי

1437	2. סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות
	3. מהו ההליך שעל צד לנקוט בבקשה למחיקת עיקול הנשענת, בעיקרה, על טענת חלוף הזמן (28 שנים) מאז רישום העיקול או במקרה של היעדר רישום של תעודות זהות?
1441	4. סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם
1443	4.1 כללי
1443	4.2 ליווי עסקת המקרקעין
1444	4.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה
1444	4.4 בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין ורישום הזכות
1445	4.5 רישום ירושה
1446	4.6 רישום פסקי-דין וצווים
1447	4.7 רישום זכות קדימה ומימושה
1447	4.8 רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה
1448	5. פרעון משכנתא
1449	6. מחיקת עיקולים מהמרשם
1449	7. רישום הערות
1450	8. תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר
	9. מהו ההליך שעל צד לנקוט בבקשה למחיקת עיקול הנשענת, בעיקרה, על טענת חלוף הזמן (28 שנים) מאז רישום העיקול או במקרה של היעדר רישום של תעודות זהות?
1450	10. עיון במסמכים ששימשו יסוד לרישום בפנקסי המקרקעין
1453	<b>פרק ח': המפקח על רישום מקרקעין</b>
1453	1. מינוי
1453	2. סמכויות המפקח
1455	3. סמכויות מינהליות
1459	4. סמכויות שיפוטיות
1459	4.1 כללי
1460	4.1.1 סמכות המפקח בדבר הסגת גבול
	4.1.2 סמכותו העניינית של המפקח קבועה בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין, והיא חלה על כל סכסוך הנוגע לזכויות וחובות של בעלי דירות בבית המשותף כולל לפי חוק החיזוק. משתובענת המערערים נוגעת לזכויות ביחס לדירות שתיבנינה, אם תיבנינה, מכוח תמ"א 38 ובהתאם להוראות חוק החיזוק, הרי שהמפקח מוסמך לדון בה
1461	

4.2	כאשר חוקק החוק כלל הרכוש המשותף הטיפוסי רק חדר מדרגות, צנרת מים, ביוב ולעיתים גז משותפת, קירות וגג, תאורה דלה, חצר, ולכל היותר גם מעלית, הרי שכיום כשבבניינים רבים נבנים שטחים משותפים משוכללים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, ומרתף חניה, ומותקנים בהם מערכות מורכבות של אספקת מים, השקיה, תאורה, חימום משותף, מתקני חניה ממוחשבים, שערים חשמליים, ובה בשעה תכניות פינוי-בינוי או תוספת קומות לפי תמ"א 38 עומדות על הפרק, גוברת במידה ניכרת נחיצותם של מנגנונים ברורים לניהול הבית, ושל יישוב סכסוכים בו על-ידי ערכאה המתמחה בכך.	1461
4.3	הגשת תביעה למפקח	1461
4.4	סמכות להכריע בסכסוכים	1463
4.5	היקף סמכויות המפקח	1468
4.5.1	כללי	1468
4.5.2	פסלות מפקח על רישום המקרקעין	1468
4.6	סדרי דין וראיות	1468
4.7	אכיפתם של החלטות וצווים	1469
4.8	ערעור	1469
4.9	סמכות המפקח בבתיים שאינם רשומים כבתיים משותפים	1469
5	רישום בית משותף	1470
5.1	בקשה לרישום בית משותף	1470
5.2	מתן צו רישום הבית המשותף או תיקון צו רישום	1470
5.3	בית משותף המורכב ממספר מבנים	1471
5.4	בקשה לתיקון צו רישום	1471
5.5	בקשה לביטול צו רישום	1472
5.6	סמכותו של המפקח לתקן רישום	1474
5.7	סמכות המפקח על-פי סעיף 146 לחוק המקרקעין	1475
5.8	רישום לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף - סעיף 147 לחוק המקרקעין	1476
<b>1477</b>	<b>פרק ט': הממונה על המרשם</b>	
1	מינוי	1477
2	סמכויות הממונה על המרשם	1478
2.1	כללי	1478
2.2	סמכויות שיפוטיות	1479
2.3	סמכות כערכאה ראשונה וכערכאת ערעור	1479
2.4	סמכויות מינהליות	1480
3	סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם	1480
3.1	כללי	1480
3.2	ליווי עסקת המקרקעין	1481
3.3	רישום הערת אזהרה או מחיקתה	1481



3.4 רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין וישור עסקאות בכפוף להערות - קובץ נוהלי רישום והסדר מקרקעין	1482
<b>פרק י': רשלנות המדינה וגופים ציבוריים או טעויות ברישום המקרקעין</b>	<b>1485</b>
1. "חזקת התקינות" בפעולות הרשות המינהלית	1485
2. טעות של רשם המקרקעין והשפעת התחרות בין הזכויות על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין	1487
3. תביעה נזיקית נגד התנהלותו של רשם המקרקעין	1488
4. תביעה לתיקון הרישום - רכוש משותף - דחיית התביעה	1490
5. האם רשאי המפקח על רישום המקרקעין לתקן רישום של בית משותף?	1491
6. רשלנות ברישום	1492
7. מימוש דרך ההוצאה לפועל - רשלנותם של שני כונסי הנכסים בהליך ההוצאה לפועל ושל רשם המקרקעין	1493
<b>שער כ': הערות אזהרה - הדין, דברי הסבר וההלכה הפסוקה</b>	<b>1499</b>
<b>פרק א': מבוא</b>	<b>1499</b>
<b>פרק ב': הערת אזהרה - מהות ההתחייבות ורישום - סעיף 126 לחוק המקרקעין</b>	<b>1501</b>
1. כללי	1501
1.1 הדין	1501
1.2 תכליתה של הערת האזהרה	1501
1.3 היסודות המאפיינים את הערת האזהרה	1502
1.4 רישום ההערה וסמכות	1503
1.5 מיהות מבקש הרישום	1506
2. רישום הערת אזהרה על-פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) - בקשה של רשות שלטונית	1508
3. על החשיבות ברישום הערת אזהרה בעיסקת מכר מקרקעין	1508
4. אי-רישום הערת אזהרה - רשלנות של עורכי-דין	1509
4.1 מבוא	1509
4.2 אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין	1510
4.3 העובדה שעורך-הדין הסביר ללקוחותיו את הסיכון הכרוך בפעולה מסויימת, והלקוח הסכים לקחת סיכון זה על עצמו, מהווה עובדה רלוונטית ומשמעותית בבחינה האם פעל עורך-הדין ברשלנות	1514
4.4 הימנעות הנאשם מלרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים במשך מספר שנים כה רב מהווה מחדל חמור ומצביע על ליקוי חמור בצורת עבודתו של הנאשם ומהווה ללא כל ספק מחדל אשר אינו הולם את מקצוע עריכת-הדין	1515
4.5 אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים	1515

4.6 גם אם המתלוננים לא ביקשו מפורשות כי הנאשם ירשום עבורם הערת אזהרה לטובתם, חובה היתה עליו, לכל הפחות, ליידע את לקוחותיו בדבר חשיבות רישום הערת אזהרה ..... 1515

4.7 הערת אזהרה נועדה על-מנת להבטיח את זכויות הקונים ואין חולק בדבר חשיבות רישומה מייד עם כריתת החוזה, מהירה העסקה תהא ככל שתהא. כל עוד לא דאג הנאשם להעברת הזכויות בדירה על-שם המוכרת, ולאחר-מכן לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים על בעלותה בדירה, היו חשופים הקונים לסכנה כי תבוצע בדירה עסקה נוגדת..... 1516

4.8 על הנאשם היה לדעת כי ייתכן ותתעורר בעיה ברישום הערת האזהרה כפי שהבטיח למתלוננות משום שאותו נכס שועבד לבנק ללא הגבלה בסכום, ואין די בידיעתו כי שווי החוב לבנק היה נמוך משווי הנכס, כדי לסמוך על-כך שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה ..... 1516

4.9 על עורך-הדין היה לדעת כי ייתכן ותתעורר בעיה ברישום הערת האזהרה כפי שהבטיח למתלוננות משום שאותו נכס שועבד לבנק ללא הגבלה בסכום, ואין די בידיעתו כי שווי החוב לבנק היה נמוך משווי הנכס, כדי לסמוך על-כך שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה ..... 1516

**פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה 1521**

1. כללי ..... 1521

2. אבחנה בין התוצאות של סעיף 127(א) ל- 127(ב) לחוק ..... 1522

3. תחרות בין עיקול והערת אזהרה ..... 1523

**פרק ד': הערה על צורך בהסכמה - סעיף 128 לחוק 1529**

**פרק ה': הערה על הגבלת כשרות - סעיף 129 לחוק 1531**

**פרק ו': הערה לפי צו בית-משפט - סעיף 130 לחוק 1533**

**פרק ז': תוצאה של רישום הערה - סעיף 131 לחוק 1535**

**פרק ח': מחיקת הערה - סעיף 132 לחוק 1539**

1. כללי ..... 1539

2. עת נפטר המנוח גם עילת ההערה בוטלה ..... 1540

3. האם נמצאה עילה לבטלות פעולת המחיקה והאם יש עילה להשבת רישום ההערה? ..... 1541

4. זכויות בניה המיועדות לניוד אינן זכויות במקרקעין, לפיכך לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגינן ..... 1541

5. רשלנות נטענת של האפוטרופוס הכללי בשל אי רישום הערת אזהרה - פרשת הונאה וזיוף ..... 1542

6. מחיקת הערה ..... 1542

7. תמ"א 38 - זכויות ..... 1542

8. סרבול ההליך ועיכוב בירור התביעה העיקרית יתר על המידה ..... 1543

9. הריסת יחידת דיור ללא היתר ..... 1543

10. האם חתימתו של המנוח על הסכם החלוקה והתשריטים היא חתימה מזוייפת?	1544
11. ביטול הסכמים - הפרה	1544
12. איסור דיספוזיציה בנכס עד להכרעה בערעור	1544
13. ביטול רישום משכנתא	1545
14. היעדר נסיבות המצדיקות רישום הערה	1545
15. רישום במושע	1545
<b>שער כ"א: רישום הערות לפי דינים שונים - דוגמאות</b>	<b>1547</b>
<b>פרק א': רישום הערות על-פי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 - דוגמאות</b>	<b>1547</b>
1. העברת זכויות ורישום בפנקסי המקרקעין	1547
2. מחיקת הערות וביטול הצורך באישור	1547
3. רישום הערות וכתב אישום	1548
4. תכנית לחלוקה מחדש	1554
<b>פרק ב': חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967</b>	<b>1555</b>
<b>פרק ג': פקודת המיסים גביה</b>	<b>1557</b>
1. פקודת המיסים (גביה)	1557
2. כללי	1565
<b>פרק ד': דוגמאות ותקדימים</b>	<b>1567</b>
1. הסכם פשרה שלא בוצע הביא למחיקת הערות האזהרה	1567
2. האם ניתן לרשום הערת אזהרה על עסקה בזכויות בניה?	1567
4. הסכם לשיתוף פעולה הינו זכות כספית ולא קניינית וככזה לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגינו	1572
5. "הערת הפקעה" לטובת רשות עירונית - מעמדה	1574
6. ביטול הסכמים בין בעל הקרקע ויזם אין בו כדי לפגוע בהערות האזהרה לטובת רוכשים בקבוצת הרכישה	1580
7. ביטול הסכם מכר דירה	1583
8. האם בוצעה פעולת הזיהוי כנדרש - חובת הזהירות	1583
9. מימוש הנכס לצורך פירעון מלוא חובותיהם של הנושים	1584
10. בקשה לרישום כבעלים של קרקע	1584
11. מניעת רישום הערות אזהרה קיימות	1585
12. הפרת זכרון דברים	1585
13. נכס מכביד - מחיקת הערות אזהרה - האם רשאי המנהל המיוחד, במסגרת הבקשה לביטול על הסכמי המכר כנכס מכביד, לעתור למחיקת הערות האזהרה?	1586
15. פירוק שיתוף - תביעה מוקדמת	1587
16. הסכם שיתוף - רישום הערות אזהרה	1587
17. הצדקה להעברת כונס הנכסים מתפקידו	1588

18.	האם זכאי בעל הערת אזהרה להגיש תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין? 1588.....
19.	המשמעות של רישום הערת האזהרה 1589.....
20.	טענת רשלנות ודרישה לקיזוז שכר-טרחה 1589.....
21.	זיקה לדירה 1589.....
22.	עסקאות נוגדות - ביטול צו ירושה 1590.....
23.	התחייבות לביצוע הרחבת דירה ורישום הערת אזהרה 1590.....
24.	כשרות רישום הערת האזהרה 1591.....
25.	ביטול הערת אזהרה 1591.....
26.	העדפת נושים 1592.....
27.	מעמד הנושה 1592.....
28.	מחלוקות כספיות - הערת אזהרה כבטוחה 1592.....
29.	הזכות להירשם כבעלים בעתיד 1593.....
30.	הסכמי הלוואה ורישום הערת אזהרה 1593.....
31.	תוקפה של הערת אזהרה 1593.....
32.	פשיטת רגל - ביטול הענקות - סעיף 96(א) לפקודת פשיטת הרגל 1597.....
33.	נפקתה של הערת האזהרה על-פי סעיף 127 לעניין זכויות נשייה של בעלי הערת האזהרה - הענקת מעמד של נושה מובטח 1605.....
34.	הליכי חדלות פירעון ומעמד הערת האזהרה מול נושים 1607.....
35.	רוכש הראשון בעסקאות נוגדות לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין יכול ויפסיד את עדיפותו על הרוכש השני בנסיבות מסויימות שבהן לא רשם הערת אזהרה 1607.....
36.	לכאורה עולה מכך שכוחה של הערת אזהרה יפה מול נושיו של חייב בהליכי פשיטת רגל 1609.....
37.	עדיפות לזכויות בעל הערת האזהרה 1610.....
38.	זכות העיקול מול הערת אזהרה 1610.....
39.	מחלוקות הנוגעות לגובה התשלום המגיע לבעלי הערות האזהרה 1611.....
40.	האם צו העיקול חל על זכויותיו של המבקש? 1611.....
41.	תשלום יתרת חוב המשכנתא 1612.....
42.	אופן מסירת דירות לרוכשים- הערת אזהרה, אינה הופכת את הרוכשים לנושים מובטחים 1612.....
43.	בטלותו של עיקול המאוחר לביצוע עסקת המכר 1612.....
44.	התקיימות התנאים להעדפת הערת אזהרה על פני עיקול 1613.....
45.	הערת אזהרה שלילית 1613.....
46.	תוקף המשכון בהיעדר רישום בלשכת רישום המקרקעין 1614.....
47.	אמיתות עסקת המכר - ביטול עיקול 1614.....
48.	אמיתות ההסכם 1615.....

49	ביטול הסכמי מכר בגין תרמית	1615
50	הסכם גירושין - תחרות זכויות בדירה	1616
51	התרשלות בנק - אי-רישום משכנתא	1616
52	קדימותה של העסקה על פני החוב במזונות	1617
53	תחרות בין עיקול להערת אזהרה	1617
54	חתימת המבקשת על הסכמתה לפינוי ומכירת הזכויות	1617
55	בקשה למחיקת עיקולים	1618
56	זכויות במקרקעין - העברת הדיון לבית-משפט המחוזי	1618
57	עיקולים לאחר רישום הערת אזהרה	1619
58	רישום הערת אזהרה פיקטיבי	1619
59	סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית"	1619
60	חובת תום-הלב - הכלל וחריגיו	1620
61	הכרעה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין על פני סעיף 10 לחוק המקרקעין. בית-משפט קבע כי גם במישור היחסים בין המערערות למשיב - אין נפקות לאי-רישום הערת האזהרה	1621
62	מי שרכש זכויות ממוכר, שלזכותו היתה רשומה הערת אזהרה בלבד, וזכות הבעלות של המוכר טרם נרשמה בספרי המקרקעין במועד הסכם המכר, איננו יכול להסתמך על הערת האזהרה של המוכר לצורך תחולתו של סעיף 10 לחוק המקרקעין	1622
63	ככלל, זכותו של בעל זכות קניין שביושר גוברת על זכותו של נושה של הבעלים הרשום אשר הטיל עיקול על הנכס במועד מאוחר להיווצרות הזכות שביושר	1622
64	השאלה זכותו של מי עדיפה - זכותו הקניינית של הבנק שרשם לטובתו משכנתא, או זכותה של המבקשת מכוח חזקת השיתוף - תוכרע לפי דיני העסקאות הנוגדות הקבועים בסעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין	1624
65	זכות בדדירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה	1625
66	האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתא על מלוא הזכויות בנכס?	1626
67	זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית"	1629
68	היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר	1630
69	מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין?	1630

70. במקרה הנדון אין לייחס לתובע חוסר תום-לב באי-הרישום, כאשר עד שנת 1997 הבית בו נמצא המועדון טרם נרשם כבית משותף וטרם נעשתה הפרדה בין המועדון והנכס הנוסף שהיה בבעלות החברה, כאשר התובע קיבל ייעוץ משפטי כי ניתן לבצע את ההעברה על-שמו רק לאחר פירוק החברה וכאשר התובע החל לטפל בהעברת הזכויות על-שמו מאז שנת 2004 ואולם ההעברה נמנעה..... 1632

71. הלכת רז חברה לבניין..... 1635

**שער כ"ב: עסקאות מיוחדות ומורכבות במקרקעין 1637.....**

**פרק א': מבוא 1637.....**

**פרק ב': סיווג ומיון של עסקות המקרקעין 1639.....**

**פרק ג': תמ"א 38..... 1641**

1. כללי..... 1641

2. מהם התמריצים הקבועים בתמ"א 38 לעידוד החיזוק..... 1645

3. הוראות תכנית תמ"א 38..... 1646

3.1 הוראת סעיף 12 לתמ"א 38 באה לסייג את סעיף 11 לתמ"א 38..... 1646

3.2 עיצובו של הגג על-פי סעיף 18.2 לתמ"א 38..... 1648

3.3 אישור תוספת בניה על גג מבנה שהוקם בשנות ה-70..... 1648

**פרק ד': מיסוי והיטלים 1651.....**

1. פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963..... 1651

2. מס ערך מוסף..... 1653

3. היטל השבחה על-פי תמ"א 38..... 1654

**פרק ה': סמכויות ושיקול-דעת ועדות התכנון 1659.....**

1. כללי..... 1659

2. שיקול-הדעת של הוועדה המקומית - סעיפים 21, 23 ו-24 לתמ"א 38..... 1659

3. האם תוספות הבניה המוצעות בתמ"א 38 בתמורה לחיזוק הבניינים נגד רעידות אדמה הינן עניין שבשיקול-דעתה של הוועדה המקומית..... 1660

4. תנאי להיתר לתוספות בניה - סעיף 17 לתמ"א 38..... 1661

5. "הזדמנות להעיר את הערותיהם" - סעיף 27 לתמ"א 38..... 1662

6. מהותו של הליך על-פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה..... 1664

7. בסמכותה של הוועדה המקומית שלא להתיר מימוש מלוא הזכויות הניתנות לאישור על-פי תמ"א 38..... 1666

8. הפרשנות שיש ליתן למונח תכנית מפורטת להרחבת דיור..... 1668

9. האם יש בבניית ממ"ד כדי לסכל בעתיד בניה על-פי תמ"א 38..... 1669

10. החובה לבנות מרחב מוגן..... 1670

11. האם לדייר מוגן קיימת זכות התנגדות לפי סעיף 27 לתמ"א 38..... 1671

12. סעיף 12 לתמ"א 38 קובע מבחן מהותי של גובה ולא מבחן טכני של	
ספירת מספר הקומות .....	1672
13. הפרת הסכם לבניה במסגרת תכנית תמ"א 38 .....	1674
14. סעד זמני .....	1675
15. היתר בניה - פרשנותה של תמ"א 38 .....	1676
16. התערבות בשיקול-דעת של ועדת הערר, התחייבות הוועדה לקידום	
התכנית .....	1677
17. האם ובאילו נסיבות ניתן להתיר לבעלי זכויות במקרקעין לבצע	
עבודות לחיזוק מבנים הכוללות תוספות בניה על-פי תכנית המתאר	
הארצית לחיזוק מבנים .....	1678
18. צמצום זכויות בניה .....	1680
19. בניה לגובה .....	1682
20. זכותו של חוכר גג להתנגד .....	1685
<b>פרק ו': עסקת קומבינציה 1687</b> .....	<b>1687</b>
1. מבוא .....	1687
2. מהותה של עסקת קומבינציה .....	1687
3. ההתקשרות בין בעל הקרקע והקבלן .....	1688
4. תוכן הסכם הקומבינציה .....	1688
4.1 פירוש ההסכם - סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי),	
התש"ג-1973 .....	1688
4.1.1 כללי .....	1688
4.1.2 סיכום .....	1690
4.1.3 חוזי קומבינציה ופירוש החוזה - דוגמאות ותקדימים ....	1691
4.2 השלמת פרטים בהסכם - סעיף 26 לחוק החוזים (חלק	
כללי) .....	1710
4.2.1 כללי .....	1710
4.2.2 השלמת פרטים וחוזי קומבינציה .....	1712
5. התמורה המגיעה לבעל הקרקע .....	1716
5.1 כללי .....	1716
5.2 התמורה - דוגמאות ותקדימים .....	1717
6. העברת הזכויות במקרקעין או חלקם על-שם הקבלן .....	1723
7. האינטרסים המתנגשים של בעל הקרקע, הקבלן ורוכשי הדירות	
מהקבלן .....	1725
8. מודלים אפשריים לגבי היחס המשפטי בין בעלי הקרקע לבין רוכש	
הדירה מהקבלן .....	1729
8.1 קשר משפטי ישיר בין בעל המקרקעין לבין רוכש הדירה ותוכנו של	
קשר זה .....	1729
8.2 חוזה לטובת צד שלישי .....	1734
8.3 המחאת זכות .....	1734

1735	8.4 השתק, מניעות ותום-לב
1736	8.5 רוכש הדירה כבעל זכות קניין
1736	8.6 רוכש הדירה כבעל זכות מכוח ייפוי-הכוח הבלתי-חוזר שנתן בעל הקרקע לקבלן
1741	<b>פרק ז': הגנת רוכשי דירה ברכישת נכס מקרקעין</b>
1741	1. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973
1741	1.1 מבוא
1742	1.2 תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014
1743	1.3 חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 - הגדרות
1743	1.3.1 מיהו מוכר
1744	1.3.2 הגדרת "מוכר" בהלכה הפסוקה
1746	1.3.3 הגדרת תקן ותקן רשמי
1746	1.3.4 הוראות תחזוקה ושימוש
1747	1.3.5 קונה וקונה-משנה
1747	1.3.6 חובת מסירת מפרט
1748	1.3.7 פרטי המפרט
1750	1.3.8 מוכר שלא מסר מפרט
1750	1.3.9 ההלכה הפסוקה
1753	1.3.10 אי-התאמה-הדין
1754	1.3.11 אי-התאמה - כללי - סעיף 4 לחוק
1754	1.3.12 הודעה על אי-התאמה - סעיף 4 לחוק
1754	1.3.13 זכות תיקון - אי-התאמה - תקופת בדק - סעיפים 4ב-4ג לחוק
1755	1.3.14 זכות התיקון - סיכום
1757	1.3.15 סעיף 4ג לחוק - תקופת הבדק
1760	1.3.16 התיישנות
1764	1.3.17 כאשר קיים חוסר אמון וקושי בהדברות בין בעלי הדין - לא ניתן לכפות על התובעים את ביצוע התיקון על-ידי הקבלן
1766	1.3.18 צו עשה לביצוע תיקונים
1767	1.3.19 פיצוי בשל איחור במסירה
1767	1.3.20 תניית פטור חוזי
1767	1.3.21 איחור במסירה - הנטל על הקבלן להוכיח שהנסיבות אינן בשליטתו
1770	1.3.22 שינויים בדירה
1771	1.3.23 טופס 4 ומסירת הדירה
1771	1.3.24 פיצוי בשל איחור במסירה
1772	1.3.25 שיעור מרבי של ריבית פיגורים



1.3.26	הבית המשותף וניהול הבית המשותף - רישום - הוצאות משפטיות	1773
1.3.27	סעיף 6 לחוק - ההלכה הפסוקה	1777
1.3.28	קביעת מתחזק	1778
1.3.29	רישום זכויות	1779
1.3.30	אחריותו של מוכר כלפי "קונה-משנה" בכל הקשור לליקויי בניה ורישום	1780
1.3.31	הנתבעים 1-2 הפרו את התחייבותם לפעול לרישום הבית המשותף	1782
1.3.32	הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן	1783
1.3.33	שמירת זכויות	1785
1.3.34	התניה - לטובת הקונה	1786
1.3.35	חזקה	1787
1.3.36	תחולה	1788
2.	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ג-1973 ותקנותיו	1789
2.1	מבוא	1789
2.2	היסטוריה חקיקתית	1790
2.3	הדין	1791
2.4	הגדרות - סעיף 1 לחוק	1803
2.5	הבטחת כספי הקונה - ערבות בנקאית - סעיף 2(1) לחוק	1804
2.6	הערת האזהרה לאבטחת רוכש דירה - סעיף 2(4) לחוק	1808
2.7	אין בכוחה של הערת האזהרה המתייחסת ליחידת דיור אחת, להגביל את בעל המקרקעין בכל הנוגע ליחידות דיור אחרות, והזכאי על-פי הערת האזהרה אינו יכול לדרוש לעצמו זכויות מעבר להתחייבות שקיבל מבעל המקרקעין	1810
2.8	התחייבות בעל המקרקעין לרישום ההערה לטובת רוכשי הדירות - משמעותה - זכות שלילית חוסמת	1810
2.9	אי-העמדת הבטחות ודרישה לביצוע תשלומים	1810
2.10	ביטול הסכם ומחיקת הערת האזהרה	1810
2.11	החלפת ערובה - סעיף 2א לחוק	1811
2.12	חובת יודע בכתב - סעיף 1א2 לחוק	1811
2.13	הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל - סעיף 2ב לחוק	1811
2.14	הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד - סעיף 2ג לחוק	1811
2.15	סייג לתשלומים - סעיף 3 לחוק	1812
2.16	תשלום הוצאות על-ידי המוכר - סעיף 3א לחוק	1812
2.17	פרשנות סעיף 3א לחוק המכר (הבטחת השקעות)	1814

1815.....	2.18 הפרשי הצמדה - סעיף 1א3 לחוק
1815.....	2.19 ליווי פיננסי לפרוייקט בניה - סעיף 3ב לחוק
1815.....	2.20 מהותו של הסכם ליווי - פרוייקט בניה
1816.....	2.21 קשירת הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה
1817.....	2.22 אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי הפיננסי
1818.....	2.23 האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת המימון?
1820.....	2.24 חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה - סעיף 3ג לחוק
1820.....	2.25 שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ - סעיף 1ג3 לחוק
1820.....	2.26 השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה - סעיף 2ג3 לחוק
1820.....	2.27 מינוי הממונה, ניהול רישום ובירור פניות ציבור - סעיף 3ד לחוק
1821.....	2.28 חובת דיווח של המוכר לממונה - סעיף 3ה לחוק
1821.....	2.29 פיצויים כספיים בגין אי-דיווח לממונה על עסקאות מכר - פרשנות תקנה 2(2) לתקנות, האם מקום בו נשלחה למפר הודעה על הכוונה לחייבו בתשלום עיצום כספי, על-פי הוראות סעיף 4ג לחוק, נשללת האפשרות של המפר להפחתת העיצום הכספי מכוחה של תקנה 2(2) שכן, אין לראותו כמי שדיווח מיוזמתו על ההפרה, אם לאו
1822.....	2.30 סמכויות פיקוח - סעיף 13 לחוק
1823.....	2.31 סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר - סעיף 13 לחוק
1823.....	2.32 סמכויות המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו - סעיף 3ח לחוק
1823.....	2.33 דיווח שנתי מטעם הממונה - סעיף 3ט לחוק
1823.....	2.34 עונשין - סעיף 4 לחוק
1824.....	2.35 אחריות נושא משרה בתאגיד - סעיף 4א לחוק
1824.....	2.36 הטלת עיצום כספי - סעיף 4ב לחוק
1825.....	2.37 עילת ההפחתה - עיצומים כספיים
1828.....	2.38 מקור הסמכות להטלת העיצום הכספי
1829.....	2.39 הודעה על כוונת חיוב בעיצום כספי - סעיף 4ג לחוק
1830.....	2.40 טיעון בפני הממונה - סעיף 4ד לחוק
1830.....	2.41 הודעת חיוב - סעיף 4ה לחוק
1830.....	2.42 סכום מעודכן של העיצום הכספי - סעיף 4ו לחוק
1830.....	2.43 הפרה נמשכת והפרה חוזרת - סעיף 4ז לחוק
1831.....	2.44 סכומים מופחתים - המועד לתשלום העיצום - הפרשי הצמדה וריבית - גביה - שמירת אחריות פלילית - ערר - הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי או מבטח - סעיפים 4ח עד 4י לחוק
1832.....	2.45 אחריות נושאי משרה לאבטחת רוכשי דירות

**שער כ"ג: חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008** ..... 1833

**פרק א': מבוא** ..... 1833

1. חוק החיזוק ותמ"א 38 - הרקע לחקיקתם ותכליתם ..... 1833

2. הסדרת מקומות חניה בפרוייקט חיזוק בהתאם לתמ"א 38 ..... 1834

3. יתרונותיה של תמ"א 38 ועל התמריצים הקבועים בה ..... 1834

4. מטרתו העיקרית של חוק החיזוק ..... 1835

5. הרוב הנדרש לביצוע עבודות על-פי חוק החיזוק ..... 1836

**פרק ב': הגדרות - סעיף 1 לחוק החיזוק** ..... 1837

**פרק ג': ביצוע עבודה ברכוש משותף על-פי תכנית החיזוק** ..... 1839

**פרק ד': עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף** ..... 1841

1. כללי ..... 1841

2. הקצאת מקומות חניה לדירות קיימות ..... 1842

3. עבודות שאינן משנות באופן משמעותי את הרכוש המשותף ..... 1842

**פרק ה': עבודה שמטרתה הרחבת דירה** ..... 1845

**פרק ו': עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה** ..... 1847

1. כללי ..... 1847

2. סמכות המפקח לדון בטענות קנייניות אגב יישומה של תמ"א 38 ..... 1854

**פרק ז': הריסת בניין קיים והקמתו מחדש** ..... 1855

1. כללי ..... 1855

2. סמכות המפקח ..... 1856

**פרק ח': כינוס בעלי הדירות ומסירת מסמכים בקשר לעסקה** ..... 1859

**פרק ט': הגשת תביעה למפקח** ..... 1861

**פרק י': חוות דעת שמאי מקרקעין** ..... 1863

**פרק י"א: אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף - סעיף 7 לחוק החיזוק** ..... 1865

**פרק י"ב: נשיאה בהוצאות עבודה - סעיף 8 לחוק החיזוק** ..... 1867

**פרק י"ג: חובת חיזוק הבית המשותף - סעיף 9 לחוק החיזוק** ..... 1869

**פרק י"ד: נשיאה בהוצאות חיזוק - סעיף 10 לחוק החיזוק** ..... 1871

**פרק ט"ו: בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק** ..... 1873

**פרק ט"ז: החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים - סעיף 12 לחוק החיזוק** ..... 1875

**פרק י"ז: ביצוע ותקנות - סעיף 13 לחוק החיזוק** ..... 1877

**פרק י"ח: תיקונו של חוק המקרקעין - סעיף 14 לחוק החיזוק** ..... 1879

**שער כ"ד: חוק פינוי-ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-ובינוי), התשס"ו-2006 (בעבר נקרא חוק פינוי-ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006)** ..... 1881

<b>1881</b> .....	<b>פרק א': מבוא</b>
1881 .....	1. על ההתחדשות העירונית
1882 .....	2. מהותו של הליך ה"פינוי-בינוי"
1884 .....	3. הרציונל הכלכלי בתכניות פינוי-בינוי
1885 .....	4. חוק פינוי-בינוי והרציונל הכלכלי של פרויקט פינוי-בינוי
1885 .....	5. הטיפול בדייר הסרבן
1887 .....	6. תקן 21 - אינדקציה לכלכליות התכנית
<b>1889</b> .....	<b>פרק ב': תכליתו של החוק</b>
<b>פרק ג': "הדייר הסרבן" - חיוב בפיצויים בגין סירוב</b>	
<b>1891</b> .....	<b>"בלתי-סביר"</b>
1891 .....	1. כללי
1894 .....	2. ההלכה הפסוקה
1894 .....	2.1 פסיקת הוצאות הדיירים ושכר-טרחת עורך לדייר סרבן
1895 .....	2.2 חיוב דייר סרבן ב- 500,000 ש"ח פיצויים
1895 .....	2.3 חיוב בפיצויים בסכום של 1,000,000 ש"ח
1895 .....	2.4 חיוב עזבון בסכום של 400,000 פיצוי
<b>1897</b> .....	<b>פרק ד': שומת מס ערך מוסף ליזמית פרויקט פינוי-בינוי</b>
<b>1901</b> .....	<b>פרק ה': היטל השבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי</b>
1901 .....	1. מיהו החייב בתשלום היטל השבחה לפי חוק התכנון והבניה
1901 .....	2. האם יזם בפרויקט פינוי-בינוי הוא הנהנה מאישורה של התכנית המשביחה או למצער האם גם הוא נהנה מאישורה של התכנית החדשה?
<b>1903</b> .....	<b>פרק ו': הדייר מוגן ופרויקט פינוי-בינוי</b>
<b>1905</b> .....	<b>שער כ"ה: עסקאות במסגרת קבוצות רכישה</b>
<b>1905</b> .....	<b>פרק א': מבוא</b>
<b>פרק ב': ההבדלים בין עסקאות של קבוצות רכישה לעסקאות מקרקעין</b>	
<b>1911</b> .....	<b>אחרות של רכישת דירה</b>
<b>1915</b> .....	<b>פרק ג': הכשלים בעסקאות של קבוצות הרכישה</b>
1915 .....	1. כללי
1915 .....	2. פירוט הכשלים - דו"ח מיום 10.05.18
1920 .....	3. לסיכום
<b>1923</b> .....	<b>פרק ד': הסכם שיתוף</b>
<b>1925</b> .....	<b>פרק ה': בעל הקרקע</b>
1925 .....	1. כללי
1925 .....	2. בעייתיות של "משולש" היחסים
1925 .....	3. הערת אזהרה - בעל הקרקע-הקבלן-רוכש נכס מקרקעין (דירה או מסחרי)
1925 .....	3.1 כללי
1927 .....	3.2 הערת אזהרה כזכות קניינית

1927	3.3 תוצאות של הערת אזהרה
1929	4. מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע והקבלן
1929	4.1 ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש
	4.2 ביטול יחסי קבלן רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר
1930	הבעלים לרוכש
1930	4.3 התניית ההסכמה לרישום הערת האזהרה בתנאים
	4.4 הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל
1931	הקרקע
	4.5 הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול
1931	עסקת הקומביניציה על-ידי בעל הקרקע
1932	5. הערת האזהרה - בנק ממשכן ובעל הקרקע
<b>1933</b>	<b>פרק ו': הסדרה חקיקתית של פעילות קבוצות הרכישה</b>
1933	1. מבוא
1933	2. הצעת החוק לעניין קבוצות הרכישה
1934	3. הסדרת החקיקה - האפשרויות השונות - בעין דו"ח 10.05.18
1937	4. דו"ח מיום 10.05.18 - דרכי יישום חלופה שניה
1945	5. תזכיר החוק לחוק קבוצות רכישה, התשע"ח-2018
<b>1955</b>	<b>פרק ז': בעלי תפקידים ומוסדות המעורבים - חובות וזכויות</b>
1955	1. מבוא
	2. חובות הגילוי של בעלי התפקידים
	2.1 הכרה בחובת גילוי מקיפה, בעלת מרכיב קוגנטי, בעולמן של קבוצות
1957	הרכישה
	2.2 מי הם בעלי התפקידים - בעסקות קבוצות רכישה - עליהם חלה
1959	חובת הגילוי
1960	3. היקפה הראוי של חובת הגילוי
1960	3.1 כללי
1960	3.2 הגישה המצמצמת
1960	3.3 הגישה המרחיבה
	4. תביעות להעברת מידע לחברים בקבוצות רכישה או מי
1963	מטעמם
1964	5. מסירת מסמכים ומידע לחברי הקבוצה
<b>1965</b>	<b>פרק ח': המארגן</b>
1965	1. כללי
1965	2. הסדרי שכר-טרחת המארגן
	3. קושי לקבל מימון לפרוייקט במקרה שהמארגן סיים את
1966	תפקידו
<b>1967</b>	<b>פרק ט': הנציגות</b>
1967	1. התנהלות הקבוצה ואופן קבלת ההחלטות בה
1967	2. החובה לאסוף מידע ולגלותו המוטלת על הוועד המפקח

<b>1971</b> .....	<b>פרק י': עורך-הדין</b>
1971.....	1. כללי
1971.....	2. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר
1971.....	3. חובת הזהירות גם כלפי צד שאיננו מיוצג על-ידי עורך-הדין בעסקה
1973.....	4. חובת הנאמנות של עורך-הדין
1974.....	<b>פרק י"א: שמאי המקרקעין</b>
1981.....	1. כללי
1981.....	2. תקן 15 - השימוש השמאי בתקן 15
1982.....	3. דו"ח אפס שמאי
1982.....	<b>פרק י"ב: הבנק</b>
1985.....	1. כללי
1985.....	2. מערכת היחסים המיוחדת בין הבנק ללקוח
1985.....	3. דרישות מוגברות של תום-לב
1986.....	4. חובת תום-הלב וחובת הגילוי
1986.....	<b>שער כ"ו: תמציות ההלכה הפסוקה - הבית המשותף - חיזוק בתים</b>
<b>1989</b> .....	<b>- הערות אזהרה</b>
<b>1989</b> .....	<b>פרק א': הבית המשותף</b>
1989.....	1. משלא הוכחו זכויותיה של התובעת בשטח הגג, לא הוכחה עילת תביעה של הסגת גבול
1989.....	2. פיצויים בעקבות הקמת פרגולה על שטח המוגדר כשטח משותף - התביעה התקבלה
1989.....	3. שאלת סיווג החניון - אם "דירה" הוא כטענת הנתבעות ואביב, אם "רכוש משותף" כעמדת התובעים; וככל שיסווג החניון כרכוש משותף, האם נגרע ממנו כדין
1990.....	4. האחריות לתיקון קירות חוץ חלה על כלל דיירי הבניין ולא על הנתבעים - התביעה נדחתה
1991.....	5. גגות הם בבחינת רכוש משותף, אשר לכל בעל דירה יש זכות קניינית בחלק בלתי מסויים בו - ניתן צו מניעה זמני האוסר על המשיבים לבצע עבודות בינוי לצורך בניית מרפסת על הגג המהווה רכוש משותף
1992.....	6. הצמדת חניה אינה מאפשרת הצבת מחסן אלא חניה בלבד
1992.....	7. משמעות שתיקתם של בעלי הדירות בנוגע לתוספת הבניה
1993.....	8. הנתבע מחנה רכביו באופן שחורג מתחום החניה הצמודה לו באופן תדיר הפוגע קניינית בתובעים
1993.....	9. האם האכסדרה היא רכוש משותף?
1994.....	10. תוספת בניה שעל גג הבית המשותף
1994.....	11. תביעה לסילוק מהגג הצמוד לדירת התובע את מתקן דוד השמש - התביעה נדחתה
1995.....	

12. הקמת קירווי/פרגולה מעל חניה צמודה - היקף ההסכמה הנדרש 1995

13. הישנות הליקוי בדירת הנתבעת ..... 1996

**פרק ב': הערת אזהרה ..... 1997**

1. בקשה להורות על השבה וביטול ערבויות בנקאיות כנגד רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה ..... 1997

2. הערת האזהרה אף מעניקה לאותם צדדי ג' עדיפות על שאר נושי החייב במקרה של חדלות פירעון וכהוראות סעיף 127(ב) לחוק המקרקעין ..... 1998

3. רישום הערת אזהרה וסעיף 34 לחוק ההוצאה לפועל ..... 1998

4. לשונו של ההסכם על-פיו נרשמה הערת האזהרה על הדירה לטובת האישה הינו לשון קצרה ובהירה אשר יישומה כלשונה מקנה לאישה זכות מגורים, יחד עם בנה ועד אריכות ימיה ושנותיה ..... 2001

5. מכוח חזקת תקינות פעולות המנהל (רשם המקרקעין) ובהינתן קיומם של יפוי הכוח הבלתי-חוזר וכתב ההבנות בית-המשפט לא מצא פסול או פגם בעצם רישום הערת האזהרה במועד רישומה בלשכת רישום המקרקעין אשר מכוחו יש להורות על ביטולה או בטלותה ..... 2001

6. מקום בו הצביעה המשיבה על נכסים אשר כולם משועבדים בין אם בדרך של רישום שיעבוד והן אם בדרך של הערת אזהרה לטובת צדדי ג', ועיקול חשבונות הבנק של המבקשים גם הם לא הניבו סכומים ממשיים (או סכומים בכלל) עובר הנטל לכתפי המבקשים להצביע על כך שאין באמור כדי לשנות מיכולתם הכלכלית לעמוד בתשלום פסק-הדין ככל ויינתן בסופו-של-יום ולעניין זה אין די בהצהרה של מי מהמבקשים ..... 2001

7. תוכנה של הערת אזהרה יכול ויהא חיובי ויכול ויהא שלילי ..... 2001