

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	חלק א': מקומן של זכויות שונות במקרקעין (קנייניות ואישיות) במסגרת תכנית איחוד וחלוקה
3	שער א': זכויות קנייניות במקרקעין
3	פרק א': מבוא
5	פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
5	1. כללי
6	2. רשימת זכויות במקרקעין
6	2.1 זכות הבעלות במקרקעין
8	2.2 זכות החכירה לדורות
10	2.3 זכות הקדימה
11	2.4 זיקת הנאה
11	2.4.1 כללי
14	2.4.2 מהי זיקת הנאה?
15	3. סמכות עניינית של בית-משפט
15	4. הזכאים - סעיף 92 לחוק
15	4.1 מיהו זכאי על-פי סעיף 92 לחוק?
16	4.2 מתי נאמר כי הזכות ראויה להיות זיקת הנאה?
16	4.3 זיקת הנאה לטובת מי?
16	4.4 צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק
20	4.5 זיקת הנאה מכוח שנים - סעיף 94 לחוק
24	4.6 העברת הזיקה
24	4.7 זיקת הנאה מחמת כורח
25	4.8 תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק
26	4.9 חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק
26	4.10 לזיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק
27	5. משכנתא
29	פרק ג': רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס
31	שער ב': זכויות במקרקעין שאינן בבחינת זכויות קנייניות במקרקעין
31	פרק א': מבוא
33	פרק ב': סעיפים 193 ו-194 לחוק התכנון והבניה
37	פרק ג': "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע
41	פרק ד': "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה

פרק ה': הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין	43
פרק ו': רישיון במקרקעין	45
1. מבוא	45
2. רישיון חנינם - יצירתו ודרכי ביטולו	48
3. רשות בתמורה - מהותה וביטולה	54
4. ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים	57
4.1. ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו	57
4.2. ביטול רישיון חנינם	58
4.3. ביטול רישיון בתמורה	61
4.4. התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים	61
5. נטל הראיה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות	69
6. הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס	70
פרק ז': דיירות מוגנת	71
1. כללי	71
2. דייר מוגן והפקעה	71
3. עילת פינוי מכוח סעיפים 131(10) ו-131(11) לחוק הגנת הדייר	71
פרק ח': סיכום	77
שער ג': תכנון ובניה - עקרונות יסוד	79
פרק א': מבוא	79
פרק ב': היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות	81
פרק ג': חוק התכנון והבניה מול חוקים אחרים	83
1. כללי	83
2. מקרים בהם המחוקק החריג מפורשות את הוראות חוק התכנון והבניה החלות על המקרה	83
3. מה הדין כאשר נקבעו בחוק הוראות מסויימות לגבי פעולות בניה, אולם המחוקק לא התייחס במפורש לשאלת תחולתו של חוק התכנון והבניה	84
4. חוק התכנון והבניה - שקיפות ושיתוף הציבור	85
5. "רשות התמרור" וחוקי התכנון והבניה	87
פרק ד': ה"שלד התכנוני" על-פי חוק התכנון והבניה	91
1. תכנית מיתאר	91
2. מעמדה של תכנית בינוי	91
פרק ה': שמירה על איכות הסביבה	95
פרק ו': מעורבות בית-המשפט בשיקול-דעת של גופי התכנון	97
1. היקף התערבותם של בתי-המשפט בקביעות תכנוניות ושמאיות של מוסדות התכנון	97
2. התערבות בית-המשפט המינהלי - אימתי?	97

3.	"תכנית מיתאר" - התערבות בית-המשפט	99
4.	סבירות החלטת הרשות	100
5.	תקיפת ועדת ערר בנושאים תכנוניים	101
חלק ב': חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 - חלוקת מקרקעין		
103	שער א': תחום הבעלות	103
103	פרק א': מבוא	103
105	פרק ב': תחום הבעלות - סעיפים 11-14 לחוק המקרקעין	105
107	פרק ג': עומק וגובה - סעיף 11 לחוק המקרקעין	107
109	פרק ד': תיקון מס' 33 לחוק המקרקעין - חלקה תלת מימדית החוק	109
109	דברי ההסבר	109
109	1. כללי	109
109	2. דברי ההסבר לכל סעיף וסעיף בחוק	109
113	פרק ה': המחבר לקרקע - סעיף 12 לחוק	113
117	פרק ו': היקף העסקה במקרקעין - סעיף 13 לחוק	117
125	פרק ז': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק	125
135	שער ב': פירוק השיתוף	135
135	פרק א': כללי - סעיף 27 לחוק - בעלות משותפת במקרקעין	135
145	פרק ב': שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק	145
145	1. חזקת השוויון - כללי	145
145	2. 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	145
145	3. נטל ההוכחה רובץ על המבקש להפריך את חזקת השוויון	145
147	פרק ג': הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק	147
147	1. כללי	147
149	2. הסכם שיתוף ודרישת הכתב	149
149	3. מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים	149
150	4. בקשת הנתבעות (אימא ובת) ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה	150
151	5. תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם	151
152	6. הסכם שיתוף - תשריט - עד רישום הבית כבית משותף	152
153	7. הסכם שיתוף והסמכות העניינית	153
155	פרק ד': הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק	155
155	1. הדין	155
155	2. כללי	155
160	3. השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף	160

163.....	4. הזכות לתבוע את פירוק השיתוף
167....	פרק ה': פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק
167.....	1. הדין
167.....	2. האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין
167.....	2.1 כללי
168.....	2.2 על-פי הסכם בין השותפים
171.....	2.3 מכוח צו של בית-משפט
174.....	3. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין יחסים משפחתיים
174.....	4. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים במושע (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם שיתוף?
175.....	5. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה
177.....	פרק ו': פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק
177.....	1. הדין
177.....	2. כללי
180.....	3. תשלומי איזון
181.....	4. רישום זיקת הנאה
184.....	5. פירוק דרך חלוקה בענייני משפחה - סעיף 39 לחוק המקרקעין
184.....	5.1 תשלומי איזון
189.....	5.2 זיקת הנאה
191.....	פרק ז': פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק
191.....	1. הדין
191.....	2. כללי
195.....	פרק ח': פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק
195.....	1. הדין
195.....	2. כללי
196.....	3. מתי ניתן לרשום בית כבית משותף?
197.....	4. רישום בית משותף עדיף ממכר
199.....	5. יחסי שיתוף תקינים
201.....	6. פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף
205.....	7. האם מונעת הוראת סעיף 41(ב) לחוק את רישום הבניין כבית משותף?
206.....	8. האם חל סעיף 143 לחוק על רישום בית משותף לפי סעיף 42 לחוק?
208.....	9. סייגים נוספים לרישום בניין כבית משותף: היחסים בין השותפים
211.....	פרק ט': פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק
211.....	1. הדין
211.....	2. כללי

פרק י': פירוק השיתוף דרך חלוקה - סעיף 47 לחוק.....	215
1. הדין	215
2. כללי	215
3. סעיף 47 לחוק מקרקעין - בענייני משפחה	226
4. בחירה בין הצעות חלוקה שונות	227
פרק י"א: הלכות בתי-המשפט	235
1. הזכות של כל שותף לדרוש את פירוק השיתוף, אינה מעניקה לו את הזכות להכריע באשר לדרך בה תפורק השותפות	235
2. שותף המבקש לממש את זכותו לפרק את השיתוף, נדרש לקחת בחשבון את אופן פירוק השיתוף הקבוע בחוק. זכותו של שותף לפרק את השיתוף כפופה למתכונת הפירוק הקבועה בחוק - ולא להיפך	235
3. טענת המבקש בדבר פגיעה בזכויות הקנייניות של בת הזוג בגין בעלותה המשותפת בדירה, נדחתה אף היא כדין על-ידי בית-משפט קמא. הנאמן הבהיר, ובית-משפט קמא קיבל, כי סעיף 37(א) בחוק המקרקעין מאפשר פירוק שיתוף, וכי בת הזוג תהא זכאית לקבל את חלקה בתמורת המכר. זכויותיה הקנייניות של בת הזוג אינן נפגעות, אלא מומרות לשווי כספי	235
4. הדבר מקבל משנה-תוקף, עת חלפו למעלה משלוש שנים ממועד ההסכם ונוצרו נסיבות ההופכות את המשך השיתוף לבלתי-אפשרי, זאת בהתאם לסעיף 37 לחוק המקרקעין, הקובע כי לבית-המשפט הסמכות להורות על פירוק השיתוף במקרה כגון דא, כעבור שלוש שנים, על-אף התניה המגבילה את פירוק השיתוף, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות העניין	235
5. ממילא רשאי שותף במקרקעין לדרוש את פירוק השיתוף בכל עת - סעיף 37(א) לחוק המקרקעין - ואין הבדל רב בין החזרת הנושא לבית-משפט קמא לבין הגשת תביעה חדשה בנושא	236
6. ברבי לא הצביע על חריג המגביל את זכות סטוליאיר לפירוק השיתוף בחלקה כגון חוסר תום-לב או הסכם שיתוף המגביל או מונע את הפירוק השיתוף (סעיף 37(ב) לחוק המקרקעין)	236
7. סעיף 37 לחוק המקרקעין, מקנה לכל שותף במקרקעין את החופש המוחלט לבקש את פירוק השיתוף בכל עת. זכות זו מוקנית לבעלים הרשומים במקרקעין ובעלי הזכויות הקנייניות בהם	236
8. כל שותף במקרקעין זכאי בכל עת לדרוש פירוק שיתוף. על התובעת, אם-כן, להוכיח ולו לכאורה, בכתב תביעתה, כי פירוק השיתוף כעת, בניגוד להסכם הצדדים ולפסק-הדין מיום 08.11.15, הינו צודק בנסיבות העניין	236

9. העיקרון בדבר "זכות היציאה" מן המסגרת של יחסי שיתוף מוצא את ביטוי גס בסייג הקבוע בסעיף 37(ב) לחוק המקרקעין, המגביל את תוקפה של תניה בהסכם שיתוף המונעת פירוק שיתוף לתקופה העולה על 3 שנים. הוראה זו מחזקת את עיקרון העל המעניק אוטונומיה אישית לכל שותף לעתור לפירוק שיתוף בכל עת וכי לא ניתן לעכב פירוק שיתוף, בשל טענה לקיומו של פרוייקט צפוי, שמועד התחלתו או מועד סיומו, אינם ידועים, אם כלל..... 237.
10. פירוק השיתוף הוא הליך משפטי המביא לסיומו את יחסי השיתוף בין הבעלים. הרציונל שביסוד ההסדר הוא שבעלות משותפת הנגועה ביחסים עכורים או חוסר שיתוף פעולה אינה מצב רצוי, שכן כוחה של מערכת המשפט להשכין שלום בין שותפים או לכפות עליהם שיתוף פעולה שישא את התועלת מהנכס היא מוגבלת. בעוד שבעלות משותפת בין בעלים שאינם מגיעים להסכמות מכבידה על פיתוח הנכס ופוגעת בסחרותו, פירוק השיתוף נתפס כמעודד ניצול יעיל של הקרקע ומונע קיפאון..... 237.
11. התנהלות הצדדים מלמדת כי אין כל יסוד לשיתוף ולא כל פוטנציאל לקיום במשותף. אין כל טענה בכתבי הטענות או בדיון בעל-פה, וממילא לא כל בסיס של ראיה, כי ניתן לפרק את השיתוף בעין בהתאם לסעיף 39 לחוק המקרקעין או בכל דרך אחרת לבד ממכר, לרבות לא בהתאם להוראות הפירוק במקרים מיוחדים בסעיף 41 לחוק המקרקעין.... 237.
12. הנתבעת נותרה להתגורר בבית הצדדים, בהתאם לסעד הזמני שניתן לה על-ידי בית-הדין הרבני ואילו התובע עבר להתגורר בדירה אחרת. התובע מבקש לממש את זכותו הקניינית ולקבל את חלקו בבית. צו העיקול הזמני שהוטל והצו למדור ספציפי מהווים מעיין מחסום לממש את זכות הקניין, על-אף שניתן לדאוג למדורה של הנתבעת בדרכים חלופיות כגון: השכרת דירה אחרת לנתבעת, תשלום חלק המדור וכו'. בהתאם למידע שנמסר לבית-המשפט מהצדדים, התיקים שהתנהלו בעניינם של הצדדים בבית-הדין הרבני סגורים ומכאן שאין מקום לדון בסוגיית הסמכות. עם-זאת, משהוגשה לבית-המשפט תביעה לפירוק השיתוף, הרי שדומני כי אין מניעה להיעתר לסעד המבוקש, כאשר יישומו בפועל יידחה כל עוד הסעד שניתן על-ידי בית-הדין הרבני, בתוקף..... 238.
13. המחוקק קבע כי "כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף" (סעיף 37 לחוק המקרקעין). קביעה זו היא ממושכלות יסוד, והיא מבוססת על ההבנה כי אדם רשאי לייחד את קניינו לעצמו..... 238.

14. זכותו של שותף במקרקעין לתבוע את פירוק השיתוף. כל שותף במקרקעין "זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף". אפילו נעשה בין השותפים הסכם שיתוף, המגביל את הזכות לפירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית-המשפט כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף על-אף ההגבלה, "אם הדבר נראה לו צודק בנסיבות העניין".	238
שער ג': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד - סעיפים 107 עד 114 לחוק	239
פרק א': מבוא	239
1. הדין	239
2. כללי	239
3. מקרקעין כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל	241
4. מקרקעין של רשות מקומית	243
5. מקרקעין תת-ימיים	244
6. פלישה למקרקעי ציבור	244
פרק ב': מקרקעי יעוד	247
1. הדין	247
2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה	248
3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין	248
4. התיישנות במקרקעי יעוד	250
5. תחילת תקופת ההתיישנות	252
6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה	254
7. שמירת דינים (מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד)	260
פרק ג': ההלכה הפסוקה	261
1. האם "שפת ים" מקרקעי ייעוד הם?	261
2. ייעודם של מקרקעין אינו נקבע על-ידי רישום במרשם המקרקעין אלא בתכנית המאושרת בהתאם לחוק התכנון והבניה	261
3. היעדרה של תניית שינוי ייעוד מהסכם החכירה אינה מעידה בהכרח על אי-היותו הסכם חכירה חקלאי	261
שער ד': המרשם - סעיפים 115-125 לחוק	263
פרק א': הדין	263
פרק ב': לשכות הרישום ופנקסים	269
פרק ג': תקיפת הרישום - ההליך הראוי	273
פרק ד': תוקפו של רישום	277
1. מקרקעין מוסדרים	277
2. מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד רישום	279
3. רשלנות ברישום	280

4.	תיקון רישום והשתק שיפוטי	281
5.	סוגי נאמנות: נאמנות ב"שם מושאל" והקדש וסעיף 125 לחוק המקרקעין	284
6.	סעיף 125 לחוק המקרקעין ושליטת זכויות שביושר	288
7.	קונקלוסיביות של המירשם	289
8.	הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - מה היחס שבין סעיף 10 לחוק המקרקעין לבין סעיף 125 לחוק המקרקעין?	290
חלק ג': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - איחוד וחלוקת מקרקעין		
293	שער א': כללי	
293	פרק א': מבוא	
297	פרק ב': הליך אישורה של תכנית לחלוקה	
299	שער ב': תכנית מיתאר מקומית	
299	פרק א': מטרות התכנית - סעיף 61 לחוק	
	פרק ב': תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית - סעיף 61א לחוק	301
	פרק ג': הודעה על הגשת תכנית בסמכות וועדה מקומית והגשת חוות-דעת - סעיף 61ב לחוק	305
	פרק ד': תכנית בסמכות וועדה מחוזית - סעיף 62 לחוק	307
	פרק ה': תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית - סעיפים 62א, 62ב(1), 62א2 לחוק	309
	פרק ו': בדיקה תכנונית מוקדמת - סעיף 62ב לחוק	333
335	שער ג': תכנית מפורטת	
335	פרק א': הוראות תכנית מפורטת - סעיף 69 לחוק	
341	פרק ב': התאמת מגרשים - סעיף 70 לחוק	
343	שער ד': תכנית מיוחדת והוראות כלליות לתכניות	
343	פרק א': תכנית מיוחדת - סעיפים 71 עד 76 לחוק	
	פרק ב': הודעה על הכנת תכנית והיתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים ופטור מתשלומי חובה - סעיפים 77, 78 ו-79 לחוק	345
	שער ה': איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה - ביוזמת רשויות התכנון - כללי	355
	פרק א': הוראות הדין - סעיפים 1, 120-122 לחוק התכנון והבניה	355
1.	סעיף 1 לחוק התכנון והבניה	355
2.	סעיפים 120-122 לחוק התכנון והבניה	355
3.	תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009	356
	פרק ב': הגדרה ומהות - סעיפים 121 ו-122 לחוק	363

פרק ג': מטרות התכנית לאיחוד וחלוקה	365
1. התאמת מגרשים לדרישות תכנון חדשות	365
2. הפרשת מקרקעין פרטיים לצרכים ציבוריים	365
3. הפרשת מקרקעין שאינם פרטיים לצורכי ציבור	365
4. אמצעי תכנון לצרכים חדשים בהיעדר פתרונות בחלוקה קיימת	365
5. דברי הסבר לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 מיום 26.04.09 - חוזר מנכ"ל	365
6. סיכום	366
פרק ד': השבחה או נזק לבעל המגרש	369
פרק ה': מניעות שפועלת נגד בעלי המקרקעין	371
שער ו': חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק	375
פרק א': הדין	375
פרק ב': עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק	383
פרק ג': עיקרו של ההליך - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד והחלוקה	385
פרק ד': שימוש בהליך בסכסוך בין פרטיים	387
פרק ה': תשלומי איזון	389
1. כללי	389
2. קווים מנחים להגנת מכלול האינטרסים של בעל הקרקע - מיצוות סעיף 122 לחוק	395
3. מהו השווי היחסי?	396
4. התווית גבולות ללא שינוי בזכויות הקנייניות - לא מדובר בתכנית חלוקה	396
פרק ו': שווי חלקות המקור - מנגנון שחזור זכויות	399
1. כללי	399
2. ההגנה על זכויות בעלי הקרקע	403
3. תכניות איחוד וחלוקה על-סמך תכניות קודמות אך בלא נישול בעלי הקרקע מזכויותיהם הקנייניות	406
4. יישום סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תוך התייחסות לשווי חלקות המקור	408
5. זכותו של הנתבע להחזיק במגרש שניתן לתובעים, ולא לו, במסגרת ומכוח תכנית איחוד וחלוקה	409
פרק ז': החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה המקומית	417
פרק ח': רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק	421
פרק ט': תחילה - סעיף 124 לחוק	425
פרק י': רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק	427
פרק י"א: השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק	433

פרק י"ב: איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק	437
פרק י"ג: הבטחת הזכויות לבעל משכנתא - סעיף 128 לחוק	441
פרק י"ד: ההליך של שחזור זכויות	443
פרק ט"ו: ההלכה הפסוקה	445
1. חלוקה שלא בהסכמה ודייר מוגן	445
2. על-מנת להימנע ממתיחת הליכי התכנון עד אין קץ, קבע המחוקק לוחות זמנים סטטוטוריים לצורך אישור התכניות שבסמכות הגורם התכנוני	445
3. הליך איחוד וחלוקה הוא הליך המאחד חלקות רישומיות שונות, קרי מסיר את הגבולות ביניהן, ומחלקן מחדש בדרך של חלוקת הקרקע על יסודו של תכנון חדש. הכנסת שטחים לתכנית איחוד וחלוקה מחדש איננה טעונה הסכמת הבעלים של חלקות אלו והבעלים מקבלים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש, קרקעות אחרות, המכונות "מגרשי תמורה", אשר מיקומם, גודלם וזכויות הבניה בהם, שונים מחלקות המקור. בנוסף, תיתכן תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של המקרקעין הכלולים בתכנית	446
4. לצד מנגנוני זירוז וקיצור הליכים שנקבעו בחוק הותמ"ל שומר החוק על העקרונות הבסיסיים של אישור תכנית מתאר מקומית על-פי חוק התכנון והבניה, כגון הפקדת התכנית, הגשת התנגדויות והכרעה בהן ולאחר מכן אישור התכנית ופירסומה למתן תוקף	446
5. הנטיה בפסיקה, לפיה, זכויות תכנוניות המוקנות מכוח תוכנית איחוד וחלוקה, ניתן לפרק את השיתוף בבית-משפט השלום כזכויות קנייניות	446
6. ההצדקה התכנונית להכללתו של שטח קרקעי במתחם איחוד וחלוקה מבוססת על היותו של היעוד החדש המתוכנן לאותו שטח שלוב אינטגרלית במתחם האיחוד והחלוקה החדש ורתום תכליתית לשרת את צרכיו התכנוניים של אותו מתחם חדש. נחוצה זיקת צורך תכנוני ישירה מלאה ומובהקת בין שטח הקרקע ובין מאפייניו התכנוניים של מתחם האיחוד והחלוקה. אם יצורף שטח קרקעי שאינו מקיים זיקה תכנונית ישירה, מלאה ומובהקת לצרכיו התכנוניים של מתחם האיחוד והחלוקה החדש, יפגע הדבר בעקרון הצדק החלוקתי. עקרון יסוד של מנגנון האיחוד והחלוקה מחייב שמירה קפדנית על שוויון מלא בין ערכי המגרשים הנכנסים לבין ערכי המגרשים היוצאים	447
7. העובדה שהערר הוגש כנגד קביעות שמאיות של שמאי הוועדה המקומית אין משמעה שהערר אינו בסמכותה של ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה	447

8. כללי סעיף 122 אינם מחייבים שוויון מוחלט בין השותפים למקרקעין. סעיף 122 לחוק נוקט לשון "ככל שאפשר". משמעות סעיף זה, כפי שפורשה בפסיקת בתי-המשפט היא כי מדובר בשוויון יחסי, קרי לא בהענקת אותם מקרקעין בדיוק או אותן זכויות בניה במדויק לכל השותפים או סוג מגרשים זהה לחלוטין בתכונותיהם ובגודלם, אלא "ככל האפשר", ומקום שאי-אפשר להעניק באופן זהה, ניתן לבצע "איזון" על-ידי מתן פריט בעל ערך אחר כגון זכויות בניה גבוהות יותר מקום בו אין אפשרות למתן שטח, מתן יותר שטחי שירות, מקום בו יש קושי ליתן זכויות בניה זהות ואף אפשרות למתן פיצוי כספי בגין אובדן שווי, מקום בו לא ניתן לבצע את האיזון באחת הדרכים הנ"ל 448.
9. סעיף 122 לחוק התכנון והבניה מתווה עקרון כללי לפיו יש לשמור על יחסיות שווים של המגרשים הכלולים בתכנית איחוד וחלוקה במצבם הנכנס אל מול מצבם היוצא. עם-זאת, סעיף זה אינו מאזכר את המילה תכנית ואינו מטיל חובה להתחשב בתכנית זו או אחרת בעת הערכת שווי המקרקעין. במובן זה לא הופר עקרון השוויון היחסי בטבלת האיזון וההקצאה שבתכנית - כל הקרקעות בייעוד חקלאי קיבלו שווי אחיד 448.
10. פירוק שיתוף ניתן לבצע רק מול בעלים רשום 448.
11. במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה, יכולים מוסדות התכנון לשנות את מערך הזכויות הקנייניות של בעלי מקרקעין בתחומה של תכנית, לאחד בין מגרשים, להורות על חלוקתם מחדש באופן שונה ולהקצות את הזכויות בהם באופן שונה בין בעליהם 449.
12. תקנה 6 לתקנות בתי-משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) פרטית כי "המשיבים בעתירה יהיו... כל מי שעלול להפגע מקבלת העתירה". למרות זאת, נמנעו העותרים מצירוף כל בעלי המקרקעין בתכנית. בעניין זה הם טענו כי צירפו רק מי שהגיש התנגדות כאשר לעמדתם מי שלא הגיש גילה את דעתו בעוד מועד שאין לו עניין בהליך. אין לגישה זו על מה להתבסס, כמו גם הטענה כי קבלת העתירה רק תטיב עם צדדים ג' שלא צורפו ואזי אין חובה לצרפם. מטעם זה היה מקום לדחות את העתירה על-הסף 449.
13. בית-המשפט נמנע מלהתערב בשיקול-דעתם המקצועי של הוועדה המחוזית והשמאים בכל הנוגע לקביעות בנוגע למתחמי איחוד וחלוקה וטבלאות האיזון, מהטעם שמדובר בשיקול-דעת מקצועי במסגרת ביצוע איחוד וחלוקה 449.

15. מהות ההוראות בדבר איחוד וחלוקה היא בעיקר קניינית, באשר במסגרת התכנית מוסמך מוסד התכנון - אשר ככלל אין לו סמכויות הנוגעות לקניין - לשנות את מערך הזכויות הקנייניות בקרקע הכלולה בתחומה של תכנית, ליטול את הבעלות בחלקה ממי שהיה בעליה ערב התכנית ולהקצות לו זכויות במגרש אחר אשר ייווצר כתוצאה מהתכנון החדש. כך, שלא בדומה לתפקידה הרגיל של תכנית מתאר, תכנית איחוד וחלוקה אינה דנה במותר והאסור בתחום התכנית, אלא היא דנה דווקא בשאלה מי יהיו בעלי הזכויות בקרקע הכלולה בה, תוך ייחוד הבעלויות למגרשים השונים מחלקות המקור 450.....

16. בהתאם לסעיף 37 לחוק המקרקעין זכאי שותף לדרוש את פירוק המקרקעין בכל עת, בהיעדר הסכם השולל או מגביל זכות זו. משעה שהסכם כאמור לא הוצג מורה אני על פירוק השיתוף במקרקעין... 450.

17. ככל וקיים הסכם בין השותפים על חלוקת המקרקעין בעין, החלוקה תהא על-פי אותו הסכם, כפוף לאישור המפקח (המפקח על רישום המקרקעין) 450.....

18. בענייננו התשריט לא נרשם. גם ללא רישום התשריט בפנקסי המקרקעין, הבעלים שרכשו את זכויות הבעלים המקורים וחליפיהם, פעלו לפי התשריט והחזיקו בחלקים מסויימים בחלקה בהתאם לתשריט. מתשתית הראיות שבפני בית-המשפט והעדויות שנשמעו עולה באופן מובהק, שכל הבעלים בחלקה החזיקו בחלקים מסויימים בחלקה ועשו בהם מנהג בעלים, כפועל יוצא בדבר קיומו של התשריט. משכך, לאחר שבחנתי ושקלתי את הראיות לעניין נפקות התשריט כלפי הבעלים הרשומים כיום בחלקה, אני מוצאת לנכון לקבוע שהוא בא להסדיר את השימוש והחזקה בחלקה כלפי כלל הבעלים המקוריים וחליפיהם הרשומים כיום בחלקה. דעתי היא, שהתשריט מהווה הסכם שיתוף כמשמעו בחוק המקרקעין, הסכם שלא נרשם, והבעלים כיום מנועים מלטעון כנגדו, לאחר שהחזיקו ונהגו בחלקיהם בהתאם לתשריט 451.....

19. הסכם חלוקה בין שותפים במקרקעין, יכול לבטא הסכמה לחלוקתם בהיבט הקנייני (פירוק שיתוף) והוא נועד מטיבו לחלק את הקרקע לחלקים מוגדרים, לתחום אותם, ולייחדם לשותפים על-פי חלקו היחסי של כל אחד ואחד מהם במקרקעין המשותפים. לעיתים, הסכם זה מבטא הסכמה לחלוקת השימוש בקרקע וניהולם (הסכם שיתוף), ובדבר זכויותיהם וחובותיהם של השותפים בכל הנוגע למקרקעין כהוראת סעיף 29(א) לחוק 451.....

20. לא מצאנו כל פגם בכך שבית-משפט קמא בחר ליישם את סעיף 42(א) לחוק המקרקעין ולא את סעיף 38(א) לחוק זה. ראשית, יש לראות כי גם בכתב התביעה התבקש כסעד חלופי להורות על יישום סעיף 42(א) לחוק, ולכן לא ברור מדוע המערערים טוענים כי לבית-משפט קמא לא הייתה סמכות להורות על יישומו של סעיף זה, שעה שהם הציגו את האפשרות כאחת החלופות בכתב התביעה מטעמים. שנית, בית-משפט קמא הסביר באופן מפורט מדוע אפשרות זו מתאימה לסיטואציה, מדוע אין מניעה חוקית לקדם מהלך ליישום החלופה, מדוע לא ניתן "להשתמש" באפשרות לפי סעיף 38(א) שכן לא ניתן לכפות על הצדדים הסכם בנתונים הרלבנטיים, ובית-משפט קמא אף מקפיד ליישם את הוראות החוק בכל הנוגע לאישור המקדמי הנדרש של המפקח על הרישום..... 452.

שער ז': חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי

תשריט 453.....

פרק א': מבוא..... 453.

פרק ב': תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו- 138

לחוק..... 455.

1. הדין..... 455.

2. תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה

למגרשים..... 457.

3. חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה"..... 457.

4. תוקף ההסכם ותשריט החלוקה..... 466.

פרק ג': תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות

קניינית..... 467.

פרק ד': ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק..... 471.

פרק ה': תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה..... 477.

1. כללי..... 477.

2. הקלות - סעיף 147 לחוק..... 477.

3. ההקלה - חריג..... 482.

4. שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק..... 482.

5. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף

149 לחוק..... 484.

6. תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית מפורטת..... 488.

פרק ו': רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141 לחוק..... 489.

פרק ז': תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה..... 491.

פרק ח': שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142

לחוק..... 507.

פרק ט': הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק..... 509.

פרק י': איחוד - סעיף 144 לחוק..... 515.

פרק י"א: הלכות פסוקות	519
1. התחשבות בהשקעות בתשתית	519
2. בעלים אינו יכול לעקוף באמצעות סעיף 122 לחוק הסכמה קודמת לחלוקה	519
3. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אין לוועדה המקומית הסמכה לפגוע בזכויות קנייניות	519
4. שינוי בייעוד הקרקע משפיע על שוויה ותכנית איחוד וחלוקה יש השפעה על השווי היחסי של המגרשים בתכנית	520
5. כדי לשמר את נוסחת סעיף 122 לחוק ערכה של החלקה נקבע לפי שוויה ערב תכנית החלוקה החדשה	520
6. איזון תוך התחשבות בשינוי הייעוד של הקרקע	521
שער ח': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה	
והנטילה	523
פרק א': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה	523
פרק ב': פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943	525
1. הפקעת מקרקעין - הגדרה	525
2. היסטוריה חקיקתית	525
3. דרכי תקיפת ההפקעה	526
4. פיצויי הפקעה - מועדים	527
פרק ג': הפקעה ונטילה על-פי חוק התכנון והבניה,	
התשכ"ה-1965	529
1. סמכות הוועדה המקומית	529
2. הגשמת מטרה תכנונית ציבורית על קרקע פרטית	529
3. הגשמת המטרה הציבורית וסמכות הוועדה המקומית	532
4. הלכה הפסוקה	538
4.1 מתי רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין?	538
4.2 פעולת ההפקעה במסגרת תכנית מאושרת היא בגדר סמכותה של הוועדה המקומית	538
4.3 זכות העמידה של בעלי מקרקעין בדרישתם לבחון מחדש את נושא הפקעת המקרקעין	539
5. ביצוע ההפקעה ופיצויים - מהותו של סעיף 190 לחוק התכנון והבניה	540
6. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור	543
7. זכותו של הנפגע לפיצוי	543
8. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק)	548
9. פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	550
9.1 כללי	550
9.2 פרשנות לשונית	550
9.3 פרשנות תכליתית	551

9.4 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת	
סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	553
9.5 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	557
10. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה	560
11. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה	561
הפסוקה	561
פרק ד': הפחתת הפיצוי	565
פרק ה': חוקיות ההפקעה	569
פרק ו': נטילה לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה	571
פרק ז': "בדרך אחרת" - סעיף 26 לחוק	573
שער ט': תכנית חלוקה ואיחוד וזכויות בעלי המקרקעין	575
פרק א': ניגודי עניינים בין בעלי זכויות בתכנית חלוקה - כללי	575
פרק ב': פיצול תכנון משיקולים תכנוניים	577
פרק ג': הפקעה לצורכי סלילת כביש חלוקת הנטל באמצעות תכנית חלוקה ואיחוד	583
פרק ד': ניגודי אינטרסים בין בעלי הזכויות למוסד התכנון	591
פרק ה': תקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה	607
שער י': תכנית איחוד וחלוקה - השבחה - היטל השבחה	619
פרק א': כללי	619
פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	621
פרק ג': הדין - רשימת הסעיפים הרלבנטיים	627
פרק ד': שיטות ההערכה השונות של שווים של מקרקעין	629
1. כללי	629
2. השיטה השיורית	629
3. שיטת החילוץ	629
4. השיטה ההשוואתית	630
5. גישת העלות - THE COST APPROACH	630
6. גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות	631
7. היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין	631
פרק ה': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים 197 עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה	633
פרק ו': "השבחה" - הגדרה ומהות	639
פרק ז': הגדרת השבחה	643
פרק ח': השבחה ותכנית איחוד וחלוקה	645
פרק ט': תשריט חלוקה - כ"תכנית" לצורך החיוב בהיטל השבחה	647
פרק י': קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה	649

פרק י"א: מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות	651
1. כללי	651
2. מהי שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו?	652
2.1 כללי	652
2.2 "שיטת המקפצה"	652
2.3 "שיטת המדרגות"	653
2.4 "השיטה המנטרלת"	653
3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור?	654
4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת"	656
שער י"א: תכנית איחוד וחלוקה - פיצוי בגין נזק על-פי הוראות חוק התכנון והבניה	659
פרק א': תביעת פיצויים - סעיפים 197 ו-198 לחוק	659
1. כללי	659
2. מהות הפגיעה במקרקעין	668
3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	669
4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	671
5. ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית	671
6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי	675
7. הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בוועדה המקומית	677
8. פיצוי בשל תכניות עתידיות	679
9. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות	679
10. האם קביעה זו נכונה גם לגבי תכנית מיתאר ארצית?	681
פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק	683
פרק ג': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק	697
פרק ד': דוגמאות ותקדימים	699
1. במהלך השנים נראה כי השתנתה הגישה, והרצון להגן על זכות הקניין של הפרט יצר הלכות אשר באו להתגבר על הקושי בהפקעה ללא פיצויים	699
2. קרקע חלופית כפיצוי עבור הפקעה או בדרך של איחוד וחלוקה מחדש	700

3. שאלת התערבותו של בית-המשפט בהחלטה מקצועית של גורמי התכנון לממש תכנית בדרך של הפקעה ולא בדרך של איחוד וחלוקה, וזאת משיקולים מקצועיים. אין מתערבים בהחלטת גורמי התכנון, כל עוד לא נפל בה פגם אחר המחייב התערבות.....	704
4. קיומה של חברה מאורגנת מצריך תכנון פיזי שמחייב לעיתים פגיעה בזכויות קנייניות לטובת הציבור.....	706
5. תכנית איחוד וחלוקה הינה אמצעי חשוב הנתון בידי הרשות התכנונית למצות את התועלת המרבית משטחי מקרקעין הנמצאים בתחומה לטובת הפרט והכלל.....	707
6. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה.....	709
7. ככלל אין לתת יד למצב בו נעקפת תכנית חלוקה בהסכמה, בדרך של חלוקה לא מוסכמת אך ייתכנו חריגים.....	710
8. הכללת מקרקעין המצויים בבעלותה של רשות ציבורית במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה כפופה לעקרון השוויון, כך שלא יוענקו לרשות המשתתפת בתכנית יותר זכויות מאשר ליתר המשתתפים.....	710
9. האם ניתן במסגרת תכנית איחוד וחלוקה להקצות לצרכי ציבור בלא פיצוי שטחים בשיעור העולה על 40% משטח הקרקע?.....	712
10. זכאותו של עותר לקבל קרקע חליפית על אותו חלק מזכויותיו אשר הופקע על-ידי העירייה לצורכי הציבור.....	712
שער י"ב: הליכי רישום חלוקת מקרקעין במשרדי רישום המקרקעין.....	715
פרק א': המפקח על רישום מקרקעין.....	715
1. מינוי.....	715
2. סמכויות המפקח.....	715
3. סמכויות מינהליות.....	717
4. סמכויות שיפוטיות.....	723
פרק ב': רישום חלוקה.....	725
1. הדין.....	725
2. חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה.....	726
3. חלוקה - קובץ נוהלי האגף להסדר ורישום מקרקעין.....	728
4. חובת ונוהלי רישום - חתימת ראש מוסד התכנון.....	731
5. הוראת נוהל - פרצלציה - בית משותף מיום 21.11.18 - משרד המשפטים.....	734
6. סוגיות שונות.....	735
6.1 איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר.....	735
6.2 מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות.....	739