

תוכן עניינים

שער א': הזכויות במקרקעין	1
פרק א': זכות הבעלות	1
1. הדין	1
2. האינטרסים הנלווים לזכות הבעלות	1
3. תחום הבעלות	1
4. חוק המקרקעין אוסר על הפרדה רישומית בין הקרקע למבנה הבנוי עליה - סעיף 12 לחוק	2
4.1 כללי	2
4.2 סיווג כמקרקעין או כמיטלטלין	5
5. עיקרון אחידות הבעלות - סעיפים 13 ו- 27 לחוק	6
פרק ב': בעלות בחלקה תלת-ממדית	13
1. מבוא	13
2. הבעלות בחלקה תלת ממדית - סעיפים 14א עד 14ח לחוק	13
3. דברי ההסבר בהצעת החוק	14
4. ע"א 119/01 אקוניס נגד מדינת ישראל - הפקעה ברבדים שבתת-חלקה	15
פרק ג': שכירות במקרקעין	17
1. מבוא	17
2. החכירה והשכירות על-פי הוראות חוק המקרקעין	17
2.1 זכות החכירה לדורות	17
2.2 זכות השכירות	18
2.2.1 כללי	18
2.2.2 החלכה הפסוקה	20
2.3 דינה של שכירות קצרה	21
2.3.1 כללי	21
2.3.2 דרישת הכתב בחוזי שכירות	25
2.3.3 סיום תקופת החכירה המקורית	25
2.3.4 רישום שכירות לתקופה העולה על עשר שנים	26
2.3.5 שכירות לתקופה קצרה שניתן להאריכה ליותר מעשר שנים	27
2.3.6 שכירות לתקופה ארוכה שניתן לקצרה לתקופה שאינה עולה על עשר שנים	27
2.3.7 שכירות דחויה	28
2.3.8 שכירות שאינה טעונה רישום	28
2.3.9 נפקותו של סעיף 79(א) לחוק	30

2.3.10	זכותו של חוכר לשעבד את זכותו בזיקת הנאה	30
2.3.11	מה דינה של דיירות מוגנת באספקלריה של סעיף 84 לחוק המקרקעין?	31
2.3.12	מהי דינה של הגבלה בשטר משכון על השכרת נכס?	31
2.4	שכירות נוגדת קצרה - סעיף 80 לחוק	32
2.5	השאלה - סעיף 83 לחוק	33
3	דיירות (שכירות) מוגנת - חוק הגנת הדייר, התשל"ב-1972	35
4	דיירות (שכירות) בלתי-מוגנת	36
4.1	כללי	36
4.2	סיכום - חוק השכירות וחוקים אחרים	38
41	פרק ד': זכות הקדימה	
1	כללי	41
2	זכות קדימה על-פי הסכם - סעיף 99 לחוק	42
2.1	כללי	42
2.2	אימתי תהפוך זכות קדימה מכוח הסכם לקניינית?	43
2.3	מהו ההבדל המעשי בין מצב שבו בעל הזכות מבקש ליצור "עיון קנייני" לזכות הקדימה על-פי החוזה, לבין מצב שהדבר אינו כן?	43
2.4	בהיעדר רישום, אין מניעה מבחינת רשם המקרקעין, להעביר את המקרקעין לאחר זכות הקדימה נותרת ביחסים שבין הצדדים להסכם	43
2.5	העובדה שאין כל מסמך בכתב שמוזכרת בו זכות קדימה תומכת אף היא בתוצאה של דחיית תביעה לקיומה של זכות כזו	44
3	זכות קדימה בין יורשים - סעיף 100 לחוק	44
3.1	כללי	44
3.2	התנהלות רכישת הזכות מכוח זכות קדימה	45
3.3	האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין סעיף 114 לחוק הירושה?	45
4	זכות קדימה בין בני זוג - סעיף 101 לחוק	45
4.1	כללי	45
4.2	האם זכות קדימה המוענקת לבן הזוג חלה במקרה של פירוק שיתוף במקרקעין?	46
5	ההליכים שיש לנקוט למימוש זכות הקדימה	46
5.1	רכישה על-פי זכות קדימה - סעיף 102 לחוק	46
5.2	העברת המקרקעין - סעיף 103 לחוק	47
5.3	אי-תחולה על מתנות - סעיף 104 לחוק	47
5.4	אי-רישום העברות - סעיף 105 לחוק	47
6	זכות קדימה לגבי חכירה לדורות - סעיף 106 לחוק	48
49	פרק ה': זיקת ההנאה	
1	כללי	49

2. "הזכאים" - מקרקעין או אדם פלוני או סוג בני אדם או לטובת הציבור	50
2.1 כללי	50
2.2 זיקת הנאה לטובת מקרקעין	50
2.3 זיקת הנאה לטובת אדם	50
2.4 מקרקעין אינם יכולים להיות "זכאים" לזיקת הנאה	51
3. צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק	51
3.1 כללי	51
3.2 "יכול שתיקבע" (סעיף 93א רישא) - האם כל אימת שנתקיימו צורות הזיקה המנויות בסעיף 93 נוצרה הזיקה?	51
3.3 דוגמאות מההלכה הפסוקה	52
4. זיקת הנאה מכוח שנים	53
4.1 כללי	53
4.2 ידיעה קונסטרוקטיבית של נתבע	54
4.3 התנאים להקמת זיקת ההנאה	55
4.4 מהותו של השימוש שמאפשר רכישת זיקת הנאה	55
4.4.1 שימוש נוגד לזכות הבעלים	55
4.4.2 זווית הראיה של המשתמש ביחס לעמדת הבעלים - הסכמה או אי-הסכמה	56
4.4.3 שימוש מכוח הסכם או זכות אחרת	56
4.5 תקופת השימוש	56
4.6 דוגמאות מההלכה הפסוקה	56
5. העברת הזיקה	57
6. זיקת הנאה מחמת כורח	58
7. תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק	60
8. חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק	60
9. לזיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק	62
10. זיקת הנאה מכוח דיני תכנון ובניה	64
10.1 דין המקנה זיקת הנאה	64
10.2 זיקת הנאה מכוח תכנית מתאר	64
10.3 סעיף 63(8) לחוק תכנון ובניה	65
פרק ו': משכנתה	67
1. כללי	67
2. הדרכים למימושו של מישכון בנכסי מקרקעין - חוק המישכון, התשכ"ז-1967	70
3. דרכים למימושו של מישכון בנכסי מקרקעין	71
3.1 כללי	71
3.2 משולש היחסים בין מוכר, קונה ומלווה	72

3.3	מהותה של התחייבות ונכס שאינו רשום במשרדי רישום המקרקעין	75
3.4	"תחליף" הערת אזהרה	78
4.	פדיון המשכון - המשכנתה	79
4.1	כללי	79
4.2	פדיון המשכון תוך כדי או בסיום הליכי המכירה במסגרת ההוצאה לפועל	81
4.3	למי מוענקת זכות פדיון המשכון?	82
4.4	כונס הנכסים הממונה למימוש הנכס	83
4.5	זכותו של בעל השעבוד לתבוע החוב שנותר לאחר מימוש הנכס	83
4.6	זכות התחלוף של הערב והבנק	84
4.7	סיכום	85
שער ב': עסקה במקרקעין - גמר העסקה - התחייבות לעשות		
89	עסקה ודרישת הכתב	89
89	פרק א': תוקפה של עסקה במקרקעין ורישום - סעיפים 6-7 לחוק	89
91	פרק ב': הסכם חלוקה	91
93	פרק ג': דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין	93
93	1. מבוא	93
93	2. המצב המשפטי לגבי דרישת הכתב לפני חקיקת חוק המקרקעין	93
94	3. הצעת חוק המקרקעין	94
95	4. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק - דרישה מהותית	95
95	4.1 הדרישה המהותית וביקורת על סעיף 8	95
95	4.2 הסכם לביטול התחייבות לעשות עסקה במקרקעין, האם הוא טעון כתב?	97
99	5. דרישת הכתב לאחר חקיקת חוק המקרקעין - סעיף 8 לחוק	99
99	5.1 מבוא	99
100	5.2 כוונת הצדדים - "גמירות-הדעת"	100
101	6. התפתחות הפסיקה ביחס לדרישת הכתב - אפשרות להשלמת פרטים	101
118	7. סיכום	118
123	8. מילות פתיחה לסקירת הגישות השונות	123
123	8.1 כללי	123
123	8.2 הגישה השמרנית	123
124	8.3 הגישה "המרככת"	124
125	8.4 "גישת"זעקת ההגינות"	125
126	9. מקבץ תמציתי מן ההלכה הפסוקה	126
135	שער ג': עסקאות נוגדות - סעיפים 9-10 לחוק המקרקעין	135

פרק א': מבוא	135
1. משמעותו של המונח "עסקאות נוגדות" ומקורותיו	135
2. מאפיינים שונים של עסקאות נוגדות והצדדים המעורבים	137
2.1 מכירה על-ידי מוכר אחד	137
2.2 עסקאות בזכויות מהותיות, מהן עולה התחייבות לרישום	137
2.3 שתי העסקאות הנוגדות הן עסקאות בעלות תוקף מחייב	137
2.4 עסקאות פוזיטיביות	138
2.5 עסקאות סותרות	138
2.6 עסקאות שנעשו שתייהן כדין ובתום-לב או שתייהן שלא כדין ושלא בתום-לב	138
3. ההבדלים בין סעיף 9 לבין סעיף 10 לחוק המקרקעין	138
4. דרישת תום-הלב	139
4.1 כללי	139
4.2 מהו תום-הלב הנדרש בביצוע עסקה במקרקעין?	140
4.3 תום-הלב על-פי סעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין	141
4.3.1 תום-הלב על-פי סעיף 9 לחוק	141
4.3.2 תום-הלב על-פי סעיף 10 לחוק	143
4.4 האם הרישום בלשכת המקרקעין הינו המדד היחידי לבדיקת תום-ליבו של הקונה השני?	144
4.5 עצימת עיניים המגיעה לכדי חוסר תום-לב	146
4.6 תקופת הזמן שעל הקונה השני להיות תם-לב	147
4.7 תום-לב לגבי זכויות שאינן רשומות	148
פרק ב': עסקאות נוגדות - סעיף 9 לחוק	149
1. כללי	149
2. תנאיו של סעיף 9 לחוק המקרקעין	154
2.1 כללי	154
2.2 העסקה הראשונה	154
2.3 תום-הלב על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין	155
2.4 תמורה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין	156
2.5 רישום וזכויות שאינן טעונות רישום	156
2.6 תקנת שוק יחסית ושיקולי צדק	158
3. הערת אזהרה ומשקלה	161
4. התיישנות	162
5. שיהוי	163
6. עסקאות שאינן בגדרי סעיף 9 לחוק המקרקעין	163
6.1 מכירת זכות חוזית לשניים	163
6.2 ידיעה על הבעלות האמיתית	164
6.3 עסקה שאינה כשרה	164

164.....	6.4 עסקאות מתנה
164.....	7. דוגמאות מפסיקת בתי-המשפט
164.....	7.1 הסכם חלוקת עזבון מהווה עסקה במקרקעין
164.....	7.2 העובדה שזכויות במקרקעין אינן רשומות בפנקס הזכויות במקרקעין, אינה מחילה עליהן באופן אוטומטי את דיני החוזים או את דיני המיטלטלין
165.....	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
165.....	7.4 סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית"
166.....	פרק ג': "תקנת השוק" - רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק
171.....	1. כללי
174.....	2. מקרקעין מוסדרים
175.....	3. תמורה
177.....	4. בהסתמך בתום-לב
179.....	5. בהסתמך בתום-לב על הרישום
181.....	6. מקרים בהם "תקנת השוק" לא תחול
183.....	פרק ד': הלכת השיתוף ואיזון המשאבים
183.....	1. חזקת השיתוף ומעמדה
183.....	2. מהות הזכות שנוצרת מכוחה של חזקת השיתוף
185.....	3. הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף
186.....	4. תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה הנוגדת את תחולתה של חזקת השיתוף
187.....	5. זכויותיו של צד שלישי בנכס במקרקעין שחלה עליו חזקת השיתוף
189.....	שער ד': הגנת הבעלות והחזקה - סעיפים 14-20 לחוק
189.....	פרק א': מבוא
191.....	פרק ב': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק
191.....	1. כללי
192.....	2. מאפיינים של הגנת סעיף 14 לחוק
193.....	3. היקף שיקול הדעת של בית-המשפט
193.....	3.1 העיקרון
194.....	3.2 השיקולים שינחו את בית-המשפט בהפעלת שיקול דעתו
200.....	4. נטל השכנוע
200.....	5. הגבלת זכות הסירוב של בעל דירה - פינוי-בינוי
201.....	6. מערכת היחסים בין בעלי דירות בבית המשותף
205.....	7. מערכת היחסים בין שותפים לנכס
205.....	8. מניעת הפרעה ועיקרון תום-הלב

פרק ג': הגנת הבעלות והחזקה	211
1. מבוא	211
2. מיהו "מחזיק"	212
2.1 כללי	212
2.2 הסגת גבול - עילה בניזקין	212
3. תביעה למסירת מקרקעין	213
3.1 מה משמעות המונחים "בעל מקרקעין" ו"מי שזכאי להחזיק בהם" שבסעיף 16 לחוק?	213
3.2 "הזכאי להחזיק" - לאו דווקא הבעל הרשום	214
3.3 גם מי "שזכאי לזכות החזקה משותפת"	214
3.4 מחזיק תקופה ארוכה - הופך לבר-רשות	214
3.5 מסירת מקרקעין-הסגת גבול	216
3.6 דוגמאות מההלכה הפסוקה	218
3.6.1 ההפקעה הקנתה למשיבה זכאות להחזיק במקרקעין ורשאית היא לתבוע סילוק יד	218
3.6.2 נדחתה טענת המבקש, כי בית-המשפט המחוזי שגה עת כךך בין רישום זכויותיו בנכס לבין זכותו לתבוע סילוק יד ממנו	219
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	220
3.6.4 נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע סילוק יד מקרקעין	220
3.6.5 בטרם נקבע כי המשיב רכש זכויות בעלות בנכס, לא התגבשה זכותו לסילוק יד	221
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"	221
3.6.7 החזקה שלא כדין במקרקעין	222
3.6.8 סמכות עניינית בתביעה לסילוק יד ממקרקעין	222
3.6.9 התובעים הוכיחו את היותם בעלי הדירה ומי שזכאים להחזיק בה	223
3.6.10 הערכאה המוסמכת לדון בזכויות הצדדים במקרקעין בלתי מוסדרים	224
3.6.11 התובע לא הוכיח במאזן ההסתברויות כי הוא אכן בעל זכויות הבעלות בשלוש הדירות שאת פינויין תבע	225
3.6.12 הגנת מחזיק כדין כנגד מסיג גבול	225
3.6.13 זכויות התובע בקרקע	226
3.6.14 פינוי ממקרקעי ציבור	226
3.6.15 הנתבע לא הוכיח כי קמה לו זכות להחזיק במקרקעין	227
3.6.16 שיקול דעת בית-המשפט - סיכויי ההגנה	228

3.6.17	לא עלה בידי הנתבע להניח תשתית עובדתית ומשפטית
228	המזכה אותו להוסיף ולהחזיק בנכס
3.6.18	מהו טיבה של הראיה שבכתב הנדרשת?
229	3.6.19 סילוק יד והריסת בניה בלתי-חוקית
229	3.6.20 תנאי לקבלת סעד של פינוי הוא הוכחת זכותו של התובע
230	בנכס
4	תביעה למניעת הפרעה - הגנה ל"מחזיק" כולל מחזיק שלא כדין
230	4.1 כללי
231	4.2 יצירת עילת תביעה חדשה ומקורית
231	4.3 הוראות 74 לפקודת הנזיקין
232	4.4 דוגמאות מן ההלכה הפסוקה
4.4.1	תביעה למניעת הפרעה לא תדחה בשל טענת נתבע כי אין
232	למחזיק זכות טובה בנכס
4.4.2	ניתוק זרם החשמל מהווה הפרעה לשימוש במקרקעין
4.4.3	גם אם המשיב היה תוקף את טיב זכויות המנוחה בדירה כהגנה
234	כנגד תביעת הפינוי שהגישה נגדו, לא הייתה לכך תקומה
234	4.4.4 הסעד נמצא בסמכות בית-משפט השלום
235	4.4.5 המשיב הוא "מחזיק"
4.4.6	המבקשים לא הראו זכות לכאורית במקרקעין, העשויה
236	להצדיק מתן צו מניעה כמבוקש
4.4.7	למשיבה יש זכות מוקנית לתבוע את פינויו של המערער,
237	כ"מחזיקה" במקרקעין
4.4.8	הבקשה היא אמנם בקשה לצו עשה, אך יש בה משום החזרה
237	של המצב לקדמותו
4.4.9	פיצוי בגין עוגמת נפש
4.4.10	התובעים זכאים להגנת החזקה שלהם בחלקה, וזאת אף שלא
238	הוכיחו, מעבר למאזן ההסתברויות בהליך זה, את זכויות הבעלות
4.4.11	שלהם בחלקה
240	גם למחזיק במקרקעין ישנה זכות שלא תופרע זכותו לשימוש
241	במקרקעין
4.4.12	מי שנפגע עקב הקמת מבנה ללא היתר או על-פי היתר שאינו
241	חוקי זכאי לסעד, ובכלל זה סעד של צו הריסה
242	5. שימוש בכוח נגד מסיג גבול
242	5.1 כללי
243	5.2 פעולה פוזיטיבית ולא פעולת מנע - עשיית דין עצמי
246	5.3 הפניה למשטרה - מועדים ופעילות
255	5.4 דוגמאות מההלכה הפסוקה
255	5.4.1 הזכאות לעשיית דין עצמי

5.4.2 מה הדין כשלא ברור מה היה מצב ההחזקה במקרקעין בפועל	256
קודם לפלישה הנטענת?.....	256
5.4.3 נדחתה בקשת העותר להורות למשטרה לסייע לו בפינוי פלישה	257
"טרייה" למקרקעין.....	257
6. החזרת גזילה - הפעלת מידת כוח בלתי-סבירה.....	257
6.1 כללי.....	257
6.2 כיצד ואימתי ישתמש בית-המשפט בסמכותו "לדון בזכויות שני	260
הצדדים בעת ובעונה אחת"?.....	260
6.3 דוגמאות מן ההלכה הפסוקה.....	263
6.3.1 קשה לראות בסיס לטענת "הפלישה הטרייה".....	263
6.3.2 על צד להשיב לשאלות ככל שהן רלוונטיות לתובענה והן אינן	263
בגדר "דיג".....	263
6.3.3 המשיב עשה דין לעצמו ונכנס לנכס ללא הסדרת סוגיית	264
ההחזקה בו, חרף ידיעתו על החזקת המנוח ולאחר מכן המבקשת	264
בנכס.....	264
7. בניה ונטיעה במקרקעי הזולת.....	265
7.1 ברירת בעל המקרקעין וביצוע הברירה.....	265
7.1.1 כללי.....	265
7.1.2 החזר השקעות וקיום המחוברים בידו.....	266
7.1.3 דוגמאות מההלכה הפסוקה.....	266
7.2 זכות המקים לרכישת המקרקעין.....	269
7.3 דמי שימוש - תנאי תשלום של שווי המחוברים - קיזוז.....	272
7.3.1 כללי.....	272
7.3.2 פיצוי בר-רשות והוראות סעיף 24 לחוק.....	273
7.3.3 עילה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט.....	273
7.3.4 זכות הקיזוז.....	274
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.....	274
9. סילוק יד מכוח הוראות חוק המקרקעין - פסיקות בית-המשפט	
העליון.....	275
9.1 הריסת מבנה.....	275
9.2 סעדים כספיים בגין פינוי.....	276
9.3 פרשנות למונח "בן זוג" לצורך חוק הירושה.....	276
9.4 סילוק יד ממרתף - דמי שימוש.....	276
9.5 שימוש בנכס מקרקעין - סכסוך משפחתי.....	277
9.6 סילוק יד מאתר עבודות בניה.....	277
9.7 זכויות בבית ובמקרקעין - סכסוך אחים.....	277
9.8 אי-תשלום דמי שכירות.....	277

10.	עילות סילוק יד - פסיקות בית-המשפט המחוזי.	278
10.1	מינוי שמאי לצמצום המחלוקות	278
10.2	צו מניעה לשימוש במקרקעין	278
10.3	פינוי מנכס - הסכם נישואין בני העדה הדרוזית	279
10.4	זכויות בחלקה	279
10.5	עיקוב ההליכים המתנהלים בתביעה לסילוק יד - סמכות	279
10.6	דמי שכירות דירה - קובלנה פלילית פרטית	280
10.7	שטחים משותפים - נדרשים טעמים מיוחדים להארכת המועד להגשת ערעור	280
10.8	זכויות במאפייה	280
10.9	דרך פעולה משפטית אפשרית	281
10.10	שכר כונס נכסים	281
10.11	סעד שלא התבקש - זכות הטיעון לגביו	281
10.12	מניעת פינוי מכוונות ממכר אוטומטיות	282
283	שער ה': מקרקעי יעוד	
283	פרק א': כללי	
285	פרק ב': מקרקעי ציבור	
1.	כללי	285
2.	אי-תחולת סעיף 94 על מקרקעי ציבור	286
3.	מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל	287
4.	מקרקעין תת-ימיים	288
5.	פלישה למקרקעי ציבור	288
פרק ג': אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין (זכות המקום לרכישת המקרקעין) - סעיף 112 לחוק		291
פרק ד': התיישנות במקרקעי יעוד		293
1.	כללי	293
2.	תחילת תקופת ההתיישנות - סעיף 113(ב) לחוק	294
3.	סעיף 113(ג) לחוק - תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה	295
פרק ה': שמירת דינים - מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד		299
שער ו': שיתוף במקרקעין - סעיפים 27 עד 36 לחוק		301
פרק א': בעלות משותפת במקרקעין - סעיף 27 לחוק		301
פרק ב': שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק		307
1.	חזקת השוויון - כללי	307
2.	דוגמאות מההלכה הפסוקה	307
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	307

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	307
2.3	זכות מעבר בחלקה	308
פרק ג': הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק		311
1.	כללי	311
2.	רישומי של ההסכם	311
3.	צד ג' ותוקפו של ההסכם השיתוף	311
4.	דרישת הכתב	312
5.	הסכם פשרה תוקפו כהסכם שיתוף וצד ג'	313
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?	314
7.	בקשת הנתבעות {אימא ובת} ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של ההסכם שיתוף - דחיית הבקשה	315
8.	רישום הערת אזהרה על ההסכם שיתוף	315
פרק ד': ניהול ושימוש		317
1.	כללי	317
2.	ניהול ושימוש רגילים מה הם?	317
3.	האם השכרה של חלק מסויים היא בבחינת "שימוש רגיל"?	318
4.	עקרון שלטון הרוב וההגבלות החלות עליו בנכס שעבר בירושה למשפחה, כשזו האחרונה מנצלת לרעה את השימוש בו כלפי השותף האחר	320
5.	האם לאור סעיף 30 לחוק המקרקעין ילד בגיר רשאי להתגורר בבית הוריו חרף התנגדותו של האב	323
6.	ניהול ושימוש ברכוש משותף, יפה גם לעניין משפחה	325
פרק ה': זכותו של שותף יחיד - סעיף 31 לחוק		327
1.	כללי	327
2.	"שימוש סביר" - סעיף 31(א)(1) לחוק	327
3.	האם זכות השימוש שיש לכל שותף, כוללת גם את זכותו של השותף לתת לאחר רשות להשתמש בנכס המשותף?	330
4.	האם זכות השימוש שיש לכל שותף, כוללת גם את זכותו של השותף לתת לאחר רשות להשתמש בנכס המשותף?	338
5.	פעולות לשמירה על המקרקעין המשותפים	340
פרק ו': נשיאת הוצאות - סעיף 32 לחוק		341
1.	כללי	341

342.....	2. השקעות בניה - החזר
343.....	3. אי-תשלום חוב לרשויות
344.....	4. תיקונים
344.....	5. תביעה למתן חשבונות - הכנסות והוצאות
345.....	פרק ז': תשלום בעד השימוש - סעיף 33 לחוק
345.....	1. כללי
347.....	2. חוק עשיית עושר ולא במשפט - דיני ההשבה וסעיף 33 לחוק המקרקעין
353.....	פרק ח': זכות השותף לעשות בחלקו - סעיף 34 לחוק
353.....	1. כללי
357.....	2. חכירות צולבות וסעיף 34 לחוק
359.....	פרק ט': הזכות לפירות - סעיף 35 לחוק
359.....	1. כללי
359.....	2. היחס בין סעיף 33 לחוק - דמי שימוש או שכר ראוי לסעיף 35 לחוק - פירות
361.....	3. יישומו של סעיף 35 לחוק המקרקעין בענייני משפחה
365.....	פרק י': קיזוז - סעיף 36 לחוק
365.....	1. כללי
365.....	1.1 הגדרת המונח קיזוז
365.....	1.2 מהות זכות הקיזוז
366.....	2. סעיף 53 לחוק החוזים
367.....	2.1 זכות הקיזוז המהותי
367.....	2.2 הקיזוז הדיוני
368.....	3. טענת קיזוז על-פי סעיף 36 ובתנאי סעיף 53 לחוק החוזים
371.....	שער ז': פירוק השיתוף - סעיפים 37 עד 45 לחוק
371.....	פרק א': הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק
371.....	1. עיקרון העל - הזכות לפירוק השיתוף
371.....	1.1 מהות ומטרת הזכות לפירוק השיתוף
372.....	1.2 פירוק שיתוף מהו?
373.....	1.3 פירוש הקביעה "כל שותף... זכאי בכל עת"
374.....	1.4 זכות במקרקעין או זכות אובליגטורית
375.....	2. השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף
377.....	3. הזכות לתבוע את פירוק השיתוף
379.....	3.1 ביטול נאמנות על דרך פירוק השיתוף
379.....	3.2 הכרעה בסכסוך בין שותפים אין בה כדי לעכב הליכי פירוק
381.....	פרק ב': פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט
381.....	1. כללי
383.....	2. האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין
383.....	2.1 כללי

384.....	2.2 כפיית שותף למכירת חלקו
385.....	2.3 סיכום
385.....	3. "על-פי הסכם בין השותפים"
389.....	4. "מכוח צו של בית-משפט"
393.....	5. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין היחסים בין בני משפחה
393.....	5.1 כללי
393.....	5.2 מכירת נכסי מקרקעין במסגרת סכסוך בין בני זוג
393.....	5.3 האם זכות הקדימה קיימת לבן הזוג גם לאחר תום ההתמחרות עם צד ג'?
393.....	6. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים במושאע (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם שיתוף?
394.....	7. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה
395.....	פרק ג': פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק
397.....	1. כללי
397.....	2. תשלומי איזון
401.....	3. רישום זיקת הנאה
402.....	פרק ד': פירוק דרך מכירה - סעיף 40 לחוק
403.....	1. סעיף 40(א) לחוק - יישום ההוראה
403.....	1.1 כללי
404.....	1.2 המכירה הפומבית
404.....	2. מכירה שלא בדרך פומבית
406.....	3. נטל השכנוע
407.....	4. התנאים שעל המבקש את מכירת הנכס להוכיח
411.....	פרק ה': פירוק השיתוף בדירת מגורים של בני זוג - סעיף 40א לחוק
411.....	1. כללי
413.....	2. שיקול דעת בית-המשפט בעיכוב פירוק השיתוף
415.....	3. אבחנה בין "חלוקה בעין" ל"חלוקת השימוש"
416.....	4. "שלוש בית" כטענה המונעת את פירוק השיתוף
416.....	5. נפקות ההחלטה על עצם הפירוק - לאור עיכובו
421.....	פרק ו': פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק
421.....	1. כללי
421.....	2. סעיף 41(ב) לחוק
423.....	3. סעיף 41(ג) לחוק
429.....	פרק ז': פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק
429.....	1. כללי
432.....	1.1 חשיבות הרישום במשרדי רישום המקרקעין לעניין יישומו של סעיף 42 לחוק
432.....	1.2 עיכוב ביצוע של פירוק שיתוף
432.....	1.3 פירוק בדרך של רישום בית משותף וחלוקת השימוש

2.	בית הראוי להירשם כבית משותף.....	436
2.1.	כללי.....	436
2.2.	על הסכמת השותפים או מקצתם.....	437
3.	רישום בית משותף עדיף ממכר.....	439
4.	האם מונעת הוראת סעיף 41(ב) לחוק את רישום הבניין כבית משותף?.....	440
5.	סייגים נוספים לרישום בניין כבית משותף: היחסים בין השותפים.....	440
פרק ח': משאלות השותפים - סעיף 43 לחוק	449	
פרק ט': ניהול ושימוש עד לפירוק - סעיף 44 לחוק	453	
פרק י': שיתוף בזכויות אחרות - סעיף 45 לחוק	455	
1.	הדין.....	455
2.	החלת סעיף 45 לחוק - דוגמאות.....	455
2.1.	מיטלטלין וזכויות.....	455
2.2.	פירוק חברת גוש חלקה.....	455
2.3.	חברות שהוקמו למטרות מסחריות אולם הפכו לבסוף להיות בעלות חלקת מקרקעין בלבד.....	456
2.4.	פירוק מקרקעין, הקשורים לחלקות אחרות.....	456
2.5.	פירוק חברה על-פי דיני הפירוק של שיתוף במקרקעין.....	456
שער ח': בניה ונטיעה במקרקעין משותפים	459	
פרק א': פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק	459	
1.	כללי.....	459
2.	בניה על מקרקעין משותפים איננה "שימוש רגיל" או "שימוש סביר".....	460
3.	הוכחת הסכמה.....	462
פרק ב': פירוק השיתוף דרך חלוקה והמחברים לה - סעיף 47 לחוק	465	
פרק ג': פירוק השיתוף דרך מכירה והמחברים - סעיף 48 לחוק	467	
שער ט': מחוברים שבמיצר - סעיפים 49-51 לחוק	469	
פרק א': בעלות ושימוש - סעיף 49 לחוק	469	
1.	כללי.....	469
2.	סעיף 49(ב) לחוק.....	469
פרק ב': פירות שנשרו לתחום אחר - סעיף 50 לחוק	473	
פרק ג': צמחים הגדלים סמוך למיצר - סעיף 51 לחוק	475	
שער י': דיני בתים משותפים	479	
פרק א': מבוא	479	
פרק ב': הדירה	481	
פרק ג': רכוש משותף	487	

1.	מהו הרכוש המשותף	487
1.1.	כללי	487
1.2.	דוגמאות מההלכה הפסוקה	489
2.	זכויות בעלי דירות ברכוש המשותף	498
2.1.	כללי	498
2.2.	סעיף 57 לחוק	500
3.	הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתם	503
3.1.	משמעות הוראת סעיף 55(ג) לחוק	503
3.2.	תכונותיה של ההצמדה	504
3.3.	הצמדה תהא אסורה אם תתייחס לחלקים שונים של הרכוש המשותף כגון: חדרי מדרגות, מעליות מקלטים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות	505
3.4.	דין החלק הצמוד "כדין הדירה שאליה הוא הוצמד"	506
3.5.	חלקי רכוש משותף כנושא להצמדה	507
3.5.1.	חניה צמודה	507
3.5.2.	בית-שימוש	508
3.5.3.	שטח חצר צמוד לדירה	508
3.5.4.	חדר כביסה	509
3.5.5.	הצמדת גג הבניין	509
3.5.6.	הצמדת גג הבניין ובניה על הגג	509
3.6.1.	כללי	509
3.6.2.	האם הצמדת הגג מקנה גם את הזכות לבנות על החלק המוצמד?	509
3.6.3.	דינו של גג שנוצר מעל לבניה על חלק הגג הצמוד	510
3.7.	מעבר גישה יחידה לחצר משותפת	511
	פרק ד': אי-תחולת פרק ה' לחוק המקרקעין על הרכוש המשותף	513
	פרק ה': נשיאת הוצאות - סעיף 58 לחוק	515
1.	כללי	515
2.	מה דין חלוקה שונה לתשלום ההוצאות מזו הנקובה בהוראת סעיף 58(א)	516
3.	השתתפות בנקיון חדר אשפה	517
4.	דייר המתקן בעצמו ועל חשבונו את הרכוש המשותף	517
5.	חובות בגין תשלומים בגין הוצאות	525
	פרק ו': בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סעיף 59 לחוק	531
1.	כללי	531
2.	סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק	532
	פרק ז': התקנת דוד שמש - סעיף 59א לחוק	535
1.	כללי	535

536.....	2. ההלכה הפסוקה.....
541.....	פרק ח': הינתקות ממערכת חימום מרכזית - סעיף 59 לחוק
541.....	1. כללי.....
543.....	2. מהלך חד-צדדי של דייר בהתנתקות ממערכת משותפת.....
543.....	3. ההלכה הפסוקה.....
547.....	פרק ט': התאמות לאדם עם מוגבלות - סעיף 59 לחוק
547.....	1. הדין.....
548.....	2. כללי.....
548.....	3. התקנת מעלון לדייר מוגן.....
549.....	4. ההלכה הפסוקה.....
553.....	פרק י': החלפת ספק גז - סעיף 59 לחוק - הסעיף בוטל
553.....	1. הדין.....
556.....	2. הדין החדש.....
556.....	2.1 כללי.....
557.....	2.2 ההלכה הפסוקה.....
557.....	2.2.1 טענה בדבר חתימות פגומות.....
565.....	2.2.2 חתימות באמצעות שלוח.....
571.....	פרק י"א: מתקני גז - סעיף 59 לחוק
571.....	1. הדין.....
571.....	2. כללי.....
571.....	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.....
579.....	4. ההלכה הפסוקה.....
581.....	פרק י"ב: התקנת מעלית - סעיף 59 לחוק
581.....	1. הדין.....
581.....	2. כללי.....
583.....	3. פרשנותו של התקנון.....
585.....	4. ההלכה הפסוקה.....
589.....	פרק י"ג: הפעלת מעלית כמעלית שבת ותאורה בשבת ובמועד ותקנות - סעיפים 59 ו-59 ח לחוק
589.....	1. הדין.....
590.....	2. מנגנון פיקוד שבת והחלטת הרוב.....
593.....	3. תאורת חדר המדרגות בשבת.....
595.....	פרק י"ד: התקנת מיתקן פוטו-וולטאי או מיתקן אגירה המשמש בעל דירה מסויים
597.....	פרק ט"ו: בית משותף שנהרס - סעיף 60 לחוק
597.....	1. הדין.....
597.....	2. כללי.....

3.	עקרונות כלליים בהפעלתו של סעיף 60 לחוק	599
4.	פירוש הביטוי "להקים את הבית מחדש"	600
שער י"א: ניהול הבית המשותף		
פרק א': תקנון הבית המשותף - סעיף 61 לחוק		
1.	כללי	601
2.	ההלכה הפסוקה	602
2.1.	אי-הצגת התקנון המוסכם - מחדל ויביא לקריסת תביעה	602
2.2.	שילובן של הוראות החוק ביחד עם סעיף 61 לחוק ושימוש	
602.	סביר	
2.3.	המשמעות המעשית של "רישום תקנון מוסכם"	603
2.4.	זכויות בניה - מהותן והסכמה על ניצולן	604
2.5.	בהפעלת סמכות המפקח לפי סעיף 59(ב) לחוק - יש לרשום את	
607.	ההחלטה בתקנון המוסכם	
פרק ב': תקנון מוסכם - סעיף 62 לחוק		
1.	כללי	609
2.	ההלכה הפסוקה	609
2.1.	הצמדה איננה "הרחבה"	609
2.2.	הצמדה המחייבת הסכמת כלל הדיירים	610
2.3.	הטלת וטו על-ידי דייר אחד להסכם פשרה	612
2.4.	הוצאות מתחזק וסעיף 62(א) לחוק	613
פרק ג': תקנון שנערך על-ידי יחיד - סעיף 63 לחוק		
פרק ד': התקנון המצוי - סעיף 64 לחוק		
1.	כללי	617
2.	פגיעה ברכוש המשותף - סעיף 2(א) לתקנון המצוי	621
2.1.	מבוא	621
2.2.	התקנת דוד שמש על הגג	621
2.3.	התקנת מעליון	622
2.4.	התקנת מעלית	624
2.5.	התקנת מזגן	625
2.6.	גג הבניין	626
2.7.	בניה בחצר הבניין, קירות חיצוניים וחלקים אחרים של הבניין	627
2.8.	שימוש סביר ברכוש המשותף	629
2.8.1.	מבוא	629
2.8.2.	מהו "שימוש סביר"?	629
2.8.3.	מניעת חניה ברכוש המשותף	629
2.8.4.	הנחת צינור ברכוש המשותף	630
2.8.5.	התקנת מזגן	630
2.8.6.	הגדלת חדרון על הגג	630

630.....	2.8.7 התקנת דוד שמש
630.....	2.8.8 התקנת אנטנת טלוויזיה
630.....	2.8.9 בניית גדר
633.....	פרק ה': נציגות הבית המשותף - סעיפים 65-69 לחוק
633.....	1. הדין
633.....	2. כללי
634.....	3. מהותה וצורת פעילותה של נציגות הבית המשותף
635.....	4. מעמדה המשפטי של הנציגות כאישיות משפטית
637.....	5. אחריות אישית של חבר נציגות הבית המשותף
637.....	6. מעמד הנציגות כמורשה של בעלי הדירות
638.....	7. סמכויותיה של הנציגות
639.....	8. הנהלה באין נציגות - סעיף 67 לחוק
639.....	9. צירוף הנציגות להליך גישור
71.....	פרק ו': אסיפה כללית - החלטות בעלי הדירות - סעיפים 70 ו-71 לחוק
641.....	1. כללי
642.....	2. כינוס האסיפה
642.....	3. מניין באסיפה
642.....	4. ניהול האסיפה, הצעה והחלטות
643.....	5. אי-כינוס אסיפה כללית במועדה
643.....	6. החלטות בעלי הדירות
644.....	7. סמכויות האסיפה הכללית
644.....	7.1 עריכת תקנון ושינוי הוראותיו
645.....	7.2 פעולות בעל דירה שיש בהן פגיעה ברכוש המשותף
646.....	7.3 קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף, קביעת הוצאות הכרוכות בו, מינוי נציגות
646.....	7.4 עניינים שונים שבסמכות האסיפה הכללית
646.....	7.4.1 סגירת מרפסת חיצונית
646.....	7.4.2 הפיכת מחסן לדירת מגורים
646.....	7.4.3 חניה ברכוש המשותף
646.....	7.4.4 בניית צריף ברכוש משותף ותביעה לסילוק-יד
647.....	7.4.5 העברת חלק צמוד מדירה לדירה
647.....	7.4.6 תוספת חדר ומרפסת
647.....	7.4.7 עבודות בניה בדירה, פריצת קיר, קיר חיצוני, חדר מדרגות
647.....	7.4.8 בניה על גג
647.....	7.4.9 התקנת מזגן
647.....	7.4.10 פריצת פתח בגג, התקנת צינור מים וברז מים
647.....	7.4.11 מבחן "הפגיעה המהותית"

8.	בעלי תפקידים בבית המשותף.....	647
8.1	נציגות.....	647
8.2	גזבר.....	648
9.	רישום בספר ההחלטות - סעיף 71(א) לחוק.....	648
	שער י"ב: שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה	651
	פרק א': הגדרות - סעיף 71א לחוק	651
1.	הגדרות.....	651
1.1	הגדרת "הרחבה".....	651
1.2	הגדרת "מרחב מוגן".....	652
1.3	הגדרת "זכויות בניה".....	653
1.3.1	כללי.....	653
1.3.2	מעמדן של "זכויות בניה".....	653
	פרק ב': שינויים ברכוש המשותף ובזכויות הבניה - סעיף 71ב לחוק....	659
1.	כללי.....	659
1.1	האם מחסן מהווה הרחבה.....	661
1.2	בעל דירה שהורחבה יראה כמי שהסכים להרחבה דומה של כל דירה אחרת באותו בנין".....	661
1.3	תשלומי איזון בגין הרחבת דירה.....	661
2.	מה בין חוק החיזוק לסעיף 71(ב) לחוק - הרוב הנדרש.....	662
	פרק ג': הגשת תביעה למפקח - תחולה - סעיפים 71ג ו- 71ד לחוק	667
1.	כללי.....	667
2.	על המבקשים היה לפנות בתביעה למפקח על רישום מקרקעין ולא לבית-משפט השלום.....	667
3.	ההסכמה שניתנה יכולה להינתן באופן פרטני ואינה חייבת להיעשות דווקא בדרך של כינוס אסיפה כללית.....	668
4.	שיהוי בפניה למפקח.....	668
5.	מנגנונים להגשת התנגדות - חוק החיזוק וסעיף 71ג לחוק.....	669
	שער י"ג: יישוב סכסוכים בין בעלי דירות	675
	פרק א': סמכות להכריע בסכסוכים - סעיף 72 לחוק	675
1.	כללי.....	675
2.	סמכות המפקח על רישום מקרקעין-סמכות ייחודית ומקבילה.....	676
3.	חסינות המפקח.....	684
	פרק ב': פתיחת הסכסוך - הזכות לתבוע בסכסוך - כתב התביעה	687
1.	הזכות לתבוע.....	687
2.	כתב תביעה.....	688
	פרק ג': סמכויות המפקח - סעיף 74 לחוק	689
1.	כללי.....	689
1.1	פסלות מפקח על רישום המקרקעין.....	691
1.2	בוררות.....	692

2.	סמכות המפקח לדון בעניין שבגררא	692
3.	סמכות בגררא של בית-משפט לדון בעניין שהוא בסמכות המפקח	694
	פרק ד': דיון בסכסוך - סעיף 75 לחוק	697
1.	כללי	697
2.	ההלכה הפסוקה	698
2.1	רישום הטעמים לסטיה מדיני הראיות	698
2.2	ניתן לסטות מדיני הראיות, אך אי-אפשר לקבל תביעה ללא ראיות	698
2.3	עשיית צדק ומניעת עוול	698
2.4	סעיף 75(ג) לחוק מתייחס להחלטה הניתנת עם סיום הדיון בסכסוך, ולא להחלטות ביניים דיוניות	699
2.5	העדת עד	699
2.6	גילוי האמת ועשיית צדק	699
2.7	עדויות מומחה שלא נערכו כחוות דעת כדין	699
2.8	היקף התערבות ערכאת ערעור בפסק המפקח	700
2.9	סטיה מסדרי הדין וראיות והחובה לפרט "טעמים מיוחדים" לכך	700
	פרק ה': אכיפתם של החלטות וצווים - סעיף 76 לחוק	703
1.	כללי	703
2.	ההלכה הפסוקה	706
2.1	סמכות המפקח לדון בבקשה לפי פקודת בזיון בית-המשפט - פסיקות שונות	706
2.2	הגשת הבקשה לאכיפת צווי המפקחת לבית-המשפט, אינה תואמת את הוראות הדין	708
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	708
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	709
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	710
	פרק ו': ערעור - סעיף 77 לחוק	713
1.	כללי	713
2.	מאחר שהמדובר בהחלטת ביניים, יש ערעור בזכות לבית-המשפט המחוזי, אשר ידון בעניין בהרכב של שופט אחד	715

3.	הסמכות לדיון בערעור היא בידי דן יחיד	716
4.	עניינים שונים	717
שער י"ד: בתים שאינם רשומים כבתים משותפים - סעיפים 77א-		
177	לחוק	721
721	פרק א': כללי	721
1.	מבוא	721
2.	הגדרת "דירה"	722
3.	הגדרת רכוש משותף	722
4.	גריעה מהרכוש המשותף	723
725	פרק ב': ההלכה הפסוקה	725
1.	בנסיבות בהן הסכימו כל בעלי הזכויות המקוריים במקרקעין להעביר חלקים מהרכוש המשותף בבניין לשימוש הבלעדי של הנתבע 1, ומשכנסו 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	725
2.	גם בבית שאינו רשום כבית משותף, מוכרת זכות הדיירים לשימוש והנאה בחלקי הרכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 77א לחוק המקרקעין	726
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	727
4.	הימצאותו במקום של מתקן, שהוא חלק מן הרכוש המשותף, אינה משליכה בהכרח על מעמדו של החדר או התא, בו הוא מוצב	728
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	728
731	שער ט"ו: רישום מקרקעין והערות אזהרה	731
731	פרק א': מבוא	731
733	פרק ב': הרישום	733
735	פרק ג': הערות	735
737	פרק ד': סיכום	737
739	שער ט"ז: תוקפו של רישום	739
739	פרק א': מקרקעין מוסדרים - חשיבות המרשם	739
1.	כללי	739
2.	תיקון הרישום	740
3.	"חזקה הניתנת לסתירה" - סעיף 125(א) לחוק המקרקעין	741
4.	מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד רישום	742
5.	תיקון רישום והשתק שיפוטי	742

פרק ב': סעיף 125 לחוק המקרקעין ושלילת זכויות שביושר	745
פרק ג': קונקלוסיביות של המירשם	747
פרק ד': הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - היחס שבין סעיף 10 לחוק המקרקעין לבין סעיף 125 לחוק המקרקעין	749
שער י"ז: רישום מקרקעין והמרשם	751
פרק א': מבוא	751
פרק ב': לשכות הרישום ופנקסים	757
פרק ג': הליכי הרישום ותקיפתם	761
1. הליכי הרישום - כולל תיקוני תש"ף	761
2. ערעור והשגה	763
פרק ד': רישום ראשון - חידוש רישום - תיקון גבולות - הסדר - התיישנות	765
1. הדין	765
2. רישום ראשון - כללי	768
3. סדרי הדין	770
4. תיקון גבולות - מהותו של סעיף 135א לחוק המקרקעין	772
פרק ה': הסדר מקרקעין	773
1. כללי	773
2. דחיית תביעת בעלות - טענות נגד רישום	775
2.1 ההליכים	775
2.2 סעיף 93 לפקודת ההסדר	776
2.2.1 כללי	776
2.2.2 עילת מרמה - תרמית - הלכה פסוקה	778
2.3 מפת הקרוקיס (מפה מצבית)	781
3. סעיף 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), התשכ"ט-1969 וסופיות ההסדר	781
4. התיישנות רוכשת	784
5. עילת מרמה - תרמית - עילות לפי סעיפים 93-95 לפקודה	786
פרק ו': התיישנות במקרקעין	789
1. מבוא	789
2. "תובענה במקרקעין" במשמעות חוק ההתיישנות	790
2.1 תביעה במקרקעין	790
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?	791
3. תקופת ההתיישנות	792
4. מאימתי יש לחשב את תקופת ההתיישנות	792
4.1 כללי	792

792.....	4.2 מועד הפסקת מירוך ההתיישנות
793.....	4.3 תחילת מירוך תקופת ההתיישנות
793.....	4.3.1 הדין
793.....	4.3.2 כללי
796.....	4.3.3 התיישנות דיונית
797.....	4.3.4 ניסוח כתב התביעה - רכיבים עובדתיים
797.....	4.4 השעיית מרוץ תקופת ההתיישנות עקב התנהגות פסולה של הנתבע
797.....	- סעיף 7 לחוק
797.....	4.4.1 הדין
797.....	4.4.2 כללי
800.....	4.4.3 ההבדל בין סעיף 7 לחוק לבין סעיף 8 לחוק
804.....	4.5 מועד הגילוי המאוחר של העובדות כ"מוזיז" את יום תחילת המירוך
804.....	4.5.1 כללי
804.....	4.5.2 הטוען לתחולת החריג אינו מחוייב להעלות טענה זו בכתב התביעה, אלא בכתב התשובה
809.....	5. הודאה בקיום זכות - סעיף 9 לחוק
810.....	5.1 הדין
810.....	5.2 כללי
811.....	5.3 הכרה מפורשת בזכות
812.....	5.4 החזקה הנוגדת והמחזיק
813.....	6. העלאת טענת ההתיישנות - "בהזדמנות הראשונה"
813.....	6.1 כללי
815.....	6.2 מגמת הפסיקה
818.....	6.3 סדר הדברים הראוי בעת העלאת טענת ההתיישנות
820.....	7. התיישנות מכוח חזקה נוגדת והתיישנות מנחילה
820.....	7.1 התיישנות מנחילה
821.....	7.2 התיישנות מכוח חזקה נוגדת
825.....	פרק ז': רשם המקרקעין - מוסמך בסמכויות רשם
825.....	1. מינוי
825.....	2. סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות
829.....	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?
831.....	4. סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם
831.....	4.1 כללי
832.....	4.2 ליווי עסקת המקרקעין
832.....	4.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה

4.4 בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין ורישום הזכות	833
4.5 רישום ירושה	834
4.6 רישום פסקי-דין וצווים	835
4.7 רישום זכות קדימה ומימושה	835
4.8 רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה	836
5. פרעון משכנתא	836
6. מחיקת עיקולים מהמרשם	837
7. רישום הערות	837
8. תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר	838
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?	838
10. עיון במסמכים ששימשו יסוד לרישום בפנקסי המקרקעין	838
פרק ח': המפקח על רישום מקרקעין	841
1. מינוי	841
2. סמכויות המפקח	841
3. סמכויות מינהליות	843
4. סמכויות שיפוטיות	847
4.1 כללי	847
4.1.1 סמכות המפקח בדבר הסגת גבול	848
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 שתיבניה, אם תיבניה, מכוח תמ"א 38 ובהתאם להוראות חוק החיזוק, הרי שהמפקח מוסמך לדון בה	849
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	849
4.3 הגשת תביעה למפקח	849
4.4 סמכות להכריע בסכסוכים	851
4.5 היקף סמכויות המפקח	856

856.....	4.5.1 כללי
856.....	4.5.2 פסלות מפקח על רישום המקרקעין
856.....	4.6 סדרי דין וראיות
857.....	4.7 אכיפתם של החלטות וצווים
857.....	4.8 ערעור
857.....	4.9 סמכות המפקח בבתיים שאינם רשומים כבתיים משותפים
858.....	5. רישום בית משותף
858.....	5.1 בקשה לרישום בית משותף
858.....	5.2 מתן צו רישום הבית המשותף או תיקון צו רישום
859.....	5.3 בית משותף המורכב ממספר מבנים
859.....	5.4 בקשה לתיקון צו רישום
860.....	5.5 בקשה לביטול צו רישום
862.....	5.6 סמכותו של המפקח לתקן רישום
863.....	5.7 סמכות המפקח על-פי סעיף 146 לחוק המקרקעין
863.....	5.8 רישום לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף - סעיף 147 לחוק המקרקעין
864.....	865.....
865.....	פרק ט': הממונה על המרשם
865.....	1. מינוי
866.....	2. סמכויות הממונה על המרשם
866.....	2.1 כללי
867.....	2.2 סמכויות שיפוטיות
867.....	2.3 סמכות כערכאה ראשונה וכערכאת ערעור
868.....	2.4 סמכויות מינהליות
868.....	3. סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם
868.....	3.1 כללי
869.....	3.2 ליווי עסקת המקרקעין
869.....	3.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה
870.....	3.4 רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין וישור עסקאות בכפוף להערות - קובץ נוהלי רישום והסדר מקרקעין
870.....	פרק י': רשלנות המדינה וגופים ציבוריים או טעויות ברישום המקרקעין
873.....	873.....
873.....	1. "חזקת התקינות" בפעולות הרשות המינהלית
875.....	2. טעות של רשם המקרקעין והשפעת התחרות בין הזכויות על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין
876.....	3. תביעה נזיקית נגד התנהלותו של רשם המקרקעין
878.....	4. תביעה לתיקון הרישום - רכוש משותף - דחיית התביעה
879.....	5. האם רשאי המפקח על רישום המקרקעין לתקן רישום של בית משותף?

שער י"ח: הערות אזהרה - הדין, דברי הסבר וההלכה	
הפסוקה	881
פרק א': מבוא	881
פרק ב': הערת אזהרה - מהות ההתחייבות ורישום - סעיף 126 לחוק	
המקרקעין	883
1. כללי	883
1.1 הדין	883
1.2 תכליתה של הערת האזהרה	883
1.3 היסודות המאפיינים את הערת האזהרה	884
1.4 רישום ההערה וסמכות	885
1.5 מיהות מבקש הרישום	888
2. רישום הערת אזהרה על-פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)	
- בקשה של רשות שלטונית	890
3. על החשיבות ברישום הערת אזהרה בעסקת מכר מקרקעין	890
4. אי-רישום הערת אזהרה - רשלנות של עורכי-דין	891
4.1 מבוא	891
4.2 אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין	892
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	896
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	897
4.5 אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים	897
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	897
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	898
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	898

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	898
פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה		903
1.	כללי	903
2.	אבחנה בין התוצאות של סעיף 127(א) ל-127(ב) לחוק	904
3.	תחרות בין עיקול והערת אזהרה	905
פרק ד': הערה על צורך בהסכמה - סעיף 128 לחוק		911
פרק ה': הערה על הגבלת כשרות - סעיף 129 לחוק		913
פרק ו': הערה לפי צו בית-משפט - סעיף 130 לחוק		915
פרק ז': תוצאה של רישום הערה - סעיף 131 לחוק		917
פרק ח': מחיקת הערה - סעיף 132 לחוק		921
1.	כללי	921
2.	עת נפטר המנוח גם עילת ההערה בוטלה	922
3.	האם נמצאה עילה לבטלות פעולת המחיקה והאם יש עילה להשבת רישום ההערה?	923
4.	זכויות בניה המיועדות לניוד אינן זכויות במקרקעין, לפיכך לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגינן	923
5.	רשלנות נטענת של האפוטרופוס הכללי בשל אי רישום הערת אזהרה - פרשת הונאה וזיוף	924
6.	מחיקת הערה	924
7.	תמ"א 38 - זכויות	924
8.	סרבול ההליך ועיכוב בירור התביעה העיקרית יתר על המידה	925
9.	הריסת יחידת דיור ללא היתר	925
10.	האם חתימתו של המנוח על הסכם החלוקה והתשריטים היא חתימה מזויפת?	926
11.	ביטול הסכמים - הפרה	926
12.	איסור דיספוזיציה בנכס עד להכרעה בערעור	926
13.	ביטול רישום משכנתא	927
14.	היעדר נסיבות המצדיקות רישום הערה	927
15.	רישום במושע	927
שער י"ט: ההלכה הפסוקה		929
1.	טענות הגנה וסותרות - טענות הנתבעים לפיהן הם "בעלי הזכויות במקרקעין"; דיירים מוגנים; ובני רשות שאינה הדירה, הן טענות הגנה סותרות, שהרי הבסיס העובדתי העומד ביסוד כל טענה הוא שונה	929
2.	המפקח אינו רשאי לדון בהקשרים חוזיים במערכת היחסים שבין התובעת כעורכת-דין של הנציגות לבין הנציגות. ספק אם המפקח מוסמך לדון בפיצוי בגין הפרת ההסכם	929

3. השתיקה בזמן בניית החדר ולאורך 35 שנים מלמדת על-כך שהושגה הסכמה, ולמצער, נמנע מהנתבעת להוכיח זאת, עקב השיהוי הרב בהגשת התביעה.....	929
4. עיכוב ההליך - שאלת הזכויות במקרקעין תוכרע לגופה, בטרם מתן פסק-דין לפירוק השיתוף.....	929
5. בין הצדדים מחלוקת ביחס לשאלת שיעור זכאותם מתמורת המכירה, בגין חלקם במקרקעין.....	929
6. הפסיקה מדגישה את חשיבותו העצומה של רישום זכויות במקרקעין מוסדרים בלשכת רישום המקרקעין, וקובעת כי רישום זה מהווה ראיה חותכת לתוכנו ובעל אופי קונסטטטוריבי, המבטיח את אמינות המרשם, יציבות הזכויות והסתמכות הציבור עליו.....	930
7. גבולות תחולתו של סעיף 125(א) לחוק המקרקעין.....	930
8. דיירות מוגנת, מאחר וכולה היא יציר החוק, אינה עסקה טעונה כתב לפי סעיף 8 בחוק המקרקעין ולכן רשאים הצדדים להסכים לה גם בעל-פה.....	930
9. גם אם נתעלם מן ההבחנה בין מכירת זכות חוזית למכירת זכות במקרקעין, בעיני תביעה בעניין משכון, בשונה ממשכנתה, לא תוכל להיחשב כתביעה בעניין מקרקעין הואיל ולעולם תביעה זו תעסוק בזכות חוזית ולא קניינית.....	931
10. דרישת הכתב בעסקת מקרקעין - התובעים לא הציגו אף ראשית ראיה בכתב לקיום העסקה הנטענת.....	931
11. שימוש ייחודי בגג - גג המבנה הוא רכוש משותף, כהגדרתו בחוק המקרקעין.....	932
12. טענות התובעת לעגמת נפש, הן נזקים שאינם נזקי ממון, שהתובעת כלל אינה מוסמכת לתובעם בשם הדיירים - וממילא לא הוכחו בהליך זה.....	933
13. הנתבע אשר רכש את זכויותיו בהסתמך על מסמכי הבית המשותף, בתום-לב ובתמורה, זכאי להגנת סעיף 10 לחוק המקרקעין.....	933
14. המערערת לא צירפה את חוזה המכר עם בעלת המקרקעין, כך שלא ברור טיב ההתחייבות בה היא אווזת ואשר מכוחה נגזרות זכויותיה במקרקעין.....	933
15. נוכח הפגיעה האפשרית בזכותם הקניינית של המשיבים בחנייתם כפועל יוצא מהתקנת המחסום - לא ניתן לשלול את סיכויי התביעה.....	933
16. הזכות של כל שותף לדרוש את פירוק השיתוף, אינה מעניקה לו את הזכות להכריע באשר לדרך בה תפורק השותפות.....	933
17. פירוק שיתוף בדירה של בני זוג כמוהו כפירוק כל שיתוף אחר במקרקעין, וגם על פירוקו של שיתוף כזה יחולו הוראותיו של חוק המקרקעין.....	934

19. החריג הקבוע בסעיף 159(ב) לחוק המקרקעין הקובע כי אין התיישנות במקרקעין מוסדרים, חל אך ורק על תביעות לקיום זכות רשומה. כאשר התביעה מבוססת על התחייבות חוזית שלא קיבלה ביטוי ברישום (כמו במקרה דנן - הצמדות שהובטחו ולא נרשמו), הזכות נותרת אובליגטורית וכפופה לתקופת התיישנות של 25 שנים 934	20. המבקש מנסה להסתמך על טענות בעל-פה בלבד, תוך סתירה לרישום המקרקעין, שהוא ראיה חותכת לפי סעיף 125 לחוק המקרקעין. ומשכך, עצם הגשת התביעה לסעד הצהרתי אינה עוצרת את הליכי הכינוס ויש להציג ראיות לכאורה 934
21. מאחר שהמערערים לא הוכיחו זכויותיהם במקרקעין ולא סתרו את זכויותיה הרשומות של העירייה - הרי שזו עומדת בדרישת סעיף 16 לחוק המקרקעין וזכאית היא לדרוש את פינוי המקרקעין וסילוק ידו של מי שאינו זכאי להתגורר בהם 934	