

## תוכן עניינים

1	שער א': עקרונות כלליים
1	פרק א': מבוא
3	פרק ב': נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים
3	1. כללי
3	2. חוזה משולש - "משבצת"
5	פרק ג': החלטות מס' 1 ו-823 של מועצת מקרקעי ישראל
7	פרק ד': החלטה 970 של מועצת מקרקעי ישראל
11	פרק ה': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
11	1. מבוא
16	2. הגדרות - הזכויות השונות
16	2.1 הדין
17	2.2 בעלות
17	2.3 שכירות, "חכירה"
20	2.4 משכנתה
21	2.5 זיקת הנאה
23	2.6 זכות קדימה
25	פרק ו': רשות במקרקעין - מהותה ועבירותה
25	1. כללי
27	2. עבירות הרישיון - עקרונות יסוד
27	2.1 רישיון הינו "זכות במקרקעין"?
28	2.2 הרשות אינה זכות קניינית
28	2.3 האם הרישיון הינו זכות הניתנת להעברה?
30	2.4 כללי השתק המייצרים רשות במקרקעין אין בכוחם לייצר זכות במקרקעין
30	3. ביטול הרשות
30	3.1 מבוא
32	3.2 אורכה לפינוי - עם ביטול הרישיון
35	3.3 ביטול רישיון חנם
35	3.4 ביטול רישיון בתמורה
35	3.5 מתן הודעת ביטול על-ידי מי?
36	3.6 ביטולו של רישיון בלתי-הדיר
40	3.7 התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים
48	3.8 משק חקלאי - עבירות הרשות
49	3.9 רשות שימוש שאינה ניתנת לביטול
50	3.10 תנאי רישיון שסוכמו בין אב לבן ודרישת פינוי

3.11 רישיון הדיר או בלתי-הדיר .....	65
3.12 זכות בר-הרשות של המנוח היא נכס חוץ עזבוני והיה בידו להוריש את זכויותיו רק בכפוף להוראות ההסכם הדו-צדדי .....	67
3.13 העברת מחצית מזכויות בר-רשות - הסכם ממון איננו יכול להיות תחליף לצוואה .....	82
<b>פרק ז': רשות מקרקעי ישראל וזכויות חכירה</b> .....	<b>85</b>
1. מבוא .....	85
2. חובות מוגברות של רשות מקרקעי ישראל .....	88
3. חוזה חכירה - חוזה רשות - פרשנות .....	89
4. דואליות של חוזה החכירה .....	90
5. החכירה הפרטית - תנאי החכירה של חוכרים פרטיים - בין שכירות לבעלות .....	93
5.1 כללי .....	93
5.2 מה בין מסירת קרקע חקלאית למסירת קרקע עירונית .....	94
6. החלטה 1136 - הקצאת העברת זכויות ושינוי יעוד או ניצול בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז - מול מדיניות המינהל ביחס לחוכרים פרטיים .....	96
7. חוזי חכירה ייחודיים .....	99
8. חידוש חוזה חכירה באותם תנאים או תנאים חדשים .....	100
9. סיווג של נכס "משק עזר" או "נחלה" .....	103
9.1 כללי .....	103
9.2 ההבחנה בין החכרה של "נחלה" לבין החכרה "בתנאי החכרה" .....	104
9.3 כיצד יש לבצע את הסיווג .....	104
10. הגדרת "שימוש חקלאי" .....	107
10.1 שימושים שלא הוכרו בהלכה הפסוקה כ"שימוש חקלאי" .....	107
10.2 מרכז מבקרים - האם "שימוש חקלאי"? .....	108
10.3 כלביה ההופכת ל"פנסיון לכלבים" האם "שימוש חקלאי"? .....	110
11. חתימת מינהל על בקשה להיתר בניה .....	111
11.1 חתימת המינהל על בקשה להיתר בניה לביצוע הרחבה .....	111
11.2 חתימת מינהל על תכנית בניה להקמת לולים - סירוב בשל סירוב האגודה לחתום .....	112
12. הארכת חוזה חכירה .....	114
13. הארכת חוזה חכירה .....	116
14. תחולתה ותוקפה של הוראה מספר 62 של האגף החקלאי במינהל מקרקעי ישראל .....	117
15. הצהרה בדבר זכות כ"בן ממשיד" .....	118

16. קביעת תוקפה של החלטה 979 של מועצת מקרקעי ישראל בדבר "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית" - קבלת ערעור הרשות למקרקעי ישראל בדבר המועד לתחילתה.....119

17. דחיית בקשת המערער להצהיר כי הוא זכאי להגיש תביעת פיצויים לוועדת הפיצויים של המשיבה - רשות מקרקעי ישראל בגין גריעת שטח מקרקעין ממשבצת המושב, אשר ייעודו שונה מעיבוד חקלאי למגורים בשל הצורך בבניית הרחבה למושב.....145

**פרק ח': חוזה יש לפרש על-פי עקרון תום-הלב**.....155

**שער ב': האגודה השיתופית**.....159

**פרק א': מבוא**.....159

**פרק ב': מטרתיהן של אגודות**.....161

**פרק ג': עקרונות הקואופרציה וניהול האגודה**.....163

**פרק ד': ההבדל בין התאגדות חברים באגודה שיתופית מסוג מושב עובדים לבין התאגדות באגודה שיתופית מסוג קיבוץ**.....165

**פרק ה': רשויות האגודה השונות**.....167

**פרק ו': ביקורת שיפוטית על האגודה השיתופית ומוסדותיה**.....169

**פרק ז': מהו הפירוש שיש ליתן להוראת תקנון האגודה לפיה נפסקת חברותו של חבר**.....187

**פרק ח': מימוש משכנתא - התנגדות הבנק הממשכן לפיצול החלקה**...189

**פרק ט': סעיפים בהסכם המשתכנים ובתקנון האגודה המתנים רכישה של זכויות במגרשים ביישוב, העברתן או מגורים ביישוב, בחברות באגודה הקהילתית - בטלים**.....191

**שער ג': דיני הירושה**.....213

**פרק א': כללי**.....213

**פרק ב': נכסים שאינם ניתנים לחלוקה - סעיף 113 לחוק הירושה**.....223

**פרק ג': משק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה**.....227

1. כללי.....227

2. קרקע פרטית - מגבלה על פיצול החלקה.....230

3. ביטול העברת זכויות במשק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה.....230

4. זכות חכירה.....233

5. היורש המוכן והמסוגל לקיים את המשק החקלאי.....234

6. הסוגיה של בן ממשיד משלבת שאלות מענפי משפט שונים, ובכלל זה דיני הקנין, דיני האגודות השיתופיות ודיני הירושה.....237

7. המנוחה קבעה בצוואתה יורש אחד, הוא המשיב 2, והורישה לו את כל רכושה. הוא היורש היחיד שזכאי לקבל את זכויות המנוחה במשק, ורמ"י והסוכנות אינן מתנגדות להעברת הזכויות אליו. מאחר שיש במקרה זה יורש יחיד ואין תחולה לסעיף 114 לחוק, אין מתעוררות השאלות מיהו יורש שמוכן לקיים את המשק ומסוגל לכך, ואם יש לכלול את מכסת ייצור הביצים בחישוב הפיצוי לפי סעיף 114 לחוק..... 242

**פרק ד': "והוא יפצה את היורשים האחרים" - סעיף 114 לחוק הירושה..... 243**

1. כללי..... 243

2. מה הדין כאשר הזכות עדיין לא נרשמה - האם יש בה כדי לעכב את תשלום הפיצוי?..... 245

3. הסכם דו-צדדי..... 245

4. הסכם משולש..... 245

5. צדק חלוקתי..... 246

**פרק ה': "היה יורש עובד... או שהשקיע בו מהונו... יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי..." - סעיף 114 לחוק הירושה..... 247**

**פרק ו': תביעה לדמי שימוש..... 249**

1. מבוא..... 249

2. שיקול-דעתו של בית-המשפט..... 249

**פרק ז': הסכם בחיים..... 251**

1. כללי..... 251

2. עסקאות בירושה עתידה - סעיף 8 לחוק הירושה..... 251

2.1 כללי..... 251

2.2 מהותו של סעיף 8(א) לחוק הירושה..... 252

2.3 מהותו של סעיף 8(ב) לחוק הירושה..... 253

2.4 חוק יחסי ממון למול סעיף 8 לחוק הירושה..... 254

2.5 הליכי אימוץ..... 257

3. הוראה מנחילה בצוואה..... 257

3.1 כללי..... 257

3.2 חוזה דו-צדדי..... 259

3.3 צוואה הדדית..... 259

4. האם יש לקיים צוואת המנוח המנחילה את כל זכויותיו במשק החקלאי לבנו תוך נישול אשתו ושלושת בנותיו?..... 262

**פרק ח': מעמדו של בן ממשיך..... 263**

1. כללי..... 263

2. מישור היחסים בין האגודה לבין ה"בן הממשיך"..... 264

3. אימתי מתגבשות זכויותיו של ה"בן הממשיך" - ממשיך אחר מות? או ממשיך בחיים?..... 266

4. העברת המשק כמתנה..... 268

5. האם ניתן ללמוד על זכותו של "בן ממשיך" מהתנהגות הצדדים? .....	269
6. אימתי תותר פיצולן של נחלות לשני מגרשים נפרדים? .....	269
7. "בן ממשיך" וחוזה למראית עין .....	271
8. הלכות בתי-המשפט .....	290
8.1 הסכם המשקף את זכויותיו של התובע כבן ממשיך .....	290
8.2 האם יש בהתנהגות מחפירה של התובעת כדי להביא לביטול זכותה של האחרונה כבת ממשיכה? .....	290
8.3 האם ניתן לפצל את הנחלה בין מספר יורשים לאחר שהוכרז "בן ממשיך" .....	291
8.4 למי נתונה הזכות להמליץ על "בן ממשיך" .....	292
8.5 "זכות" התובעת למנות "בן ממשיך" מול קביעות בית-המשפט .....	293
8.6 מקרה בו לא מונה "בן ממשיך", הזכויות במשק מועברות בהתאם לסעיף 20(ה) ל"הסכם המשולש" .....	295
8.7 העברת זכויות "בן ממשיך" בנחלה מאחות לאחיה .....	297
8.8 האם הסכמת ההורים ליתן לאחד מילדיהם רישיון מגורים נחשב כהסכמה למינוי האחרון כ"בן ממשיך" בנחלה? .....	299
8.9 למי וכיצד תועברנה הזכויות במשק לאחר מות ההורים שהיו בעלי הזכויות? .....	301
8.10 האם ניתן לרשום זכות "בן ממשיך" שלא אושר בחיי בר-הרשות אלא לאחר פטירתו? .....	302
8.11 האם נתבע רשאי לבטל מינוי "בן ממשיך"? .....	304
8.12 בידי מי האחריות לבצע את הליך הרישום בפועל של "בן ממשיך"? .....	305
8.13 זכויות "בן ממשיך" וסילוק יד במקרקעין .....	307
8.14 משלא מונה "בן ממשיך", יועברו כל הזכויות בנחלה בהתאם לעקרונות הקבועים בסעיף 114 לחוק הירושה .....	308
8.15 מינוי "בן ממשיך" - מעמדה של הכלה .....	310
8.16 מהו הדין כאשר לא ניתנה לנתבע התחייבות למסירת הזכויות במשק אלא ניתן לנתבע במתנה רישיון לבנות יחידת דיור? .....	312
8.17 תוקפו של מינוי "בן ממשיך" שטרם הושלם לטענת התובע .....	313
8.18 תוקפו של הסכם "בן ממשיך" שנחתם בין הצדדים .....	315
8.19 תביעת דמי שימוש מהנתבע בגין שימושו במקרקעין שלתובע זכות "בן ממשיך" בהם .....	316
8.20 מינוי "בן ממשיך" .....	317
8.21 מינוי "בן ממשיך" בהתאם לנהלים .....	319
8.22 מינוי "בן ממשיך" שטרם אושר על-ידי המינהל .....	320

8.23	תקפותה של הצהרת "בן ממשיך" שניתנה על-ידי חסוי (כיום) לפני שנים רבות	322
8.24	מינוי "בן ממשיך"	322
8.25	אימתי "כתב הצהרה והתחייבות המשיבים" - בטל?	324
8.26	הכרזת מינוי "בן ממשיך" בלתי-הדירה	326
8.27	ביטול קביעה של "בן ממשיך"	327
8.28	ביטול העברת זכויות במשק עקב התדרדרותו של ה"בן ממשיך" לסמים והעברת הזכויות ל"בן ממשיך" אחר	328
8.29	תביעה לביטול מעמד "בן ממשיך"	329
8.30	סכסוך בין אחים באשר לזכויות במשק	330
8.31	מינוי "בן ממשיך" שאושר בהליך תקין	331
8.32	קביעת "בן ממשיך" נדרשת על-ידי שני ההורים ולא מספיקה הצהרה של אחד מההורים	332
8.33	ביטול מעמד "בן ממשיך"	333
8.34	הורשה בצוואה - הסכם פשרה על פיצול החלקה - "בן ממשיך"	334
8.35	בתביעה לפסק-דין הצהרתי לביטול בן ממשיך מחמת זיוף נקבע, כי נטל השכנוע מוטל לפתחו של הצד הטוען לזיוף	334
8.36	סעד הצהרתי לרישום כ"בן ממשיך" - דחיית התביעה - ה"הסכם המשולש"	335
8.37	מוסד הבן הממשיך והוראת סעיף 8 לחוק הירושה - הסכם "בן ממשיך" כהסכם על-תנאי	335
<b>365</b>	<b>פרק ט': פירוק השיתוף בנחלה חקלאית</b>	
<b>שער ד': עבירות משק חקלאי מכוח הסדרים חקיקתיים שלא מדיני הירושה</b>		<b>367</b>
<b>367</b>	<b>פרק א': חוק המקרקעין</b>	
367	1. זכות קדימה על-פי המקרקעין	
368	2. זכות קדימה בין יורשים - סעיף 100 לחוק	
370	3. זכות קדימה בין בני זוג - סעיף 101 לחוק	
376	4. רכישה על-פי זכות קדימה - סעיף 102 לחוק	
377	5. זכות קדימה לגבי חכירה לדורות - סעיף 106 לחוק	
377	6. האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין סעיף 114 לחוק הירושה?	
378	7. זכות קדימה של בן זוג	
378	8. אי-תחולתו של סעיף 114 לחוק הירושה	
<b>381</b>	<b>פרק ב': הלכת השיתוף ואיזון המשאבים</b>	
381	1. כללי	
381	2. חזקת השיתוף ומעמדה	
382	3. הזכות שמקנה חזקת השיתוף	

4.	הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף	384
5.	תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן בניגוד לחזקת השיתוף	385
6.	זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת השיתוף	386
7.	חוק יחסי ממון - נישואים שניים - משק חקלאי - שיתוף ספציפי	389
8.	יחסי ממון בין בני זוג בפשיטת רגל	394
9.	כוונת שיתוף בנכס שהוא "משק"	399
<b>פרק ג': מתנה</b>		<b>409</b>
1.	כללי	409
2.	מתנה לאלתר	409
3.	הקניית נכס מקרקעין	411
4.	סעיף 2 לחוק המתנה ודיני חוזים	412
5.	נטל הראיה	414
6.	התחייבות לתת מתנה, דרישת הכתב והתנהגות מחפירה	414
6.1	כללי	414
6.2	דרישת הכתב	416
7.	זכות החזרה של נותן המתנה הינה אישית ואיננה עוברת למנהל העזבון או יורשיו	419
8.	חזרה מההתחייבות - שינוי מצב לרעה ומשמעות הויתור	420
9.	התנהגות מחפירה	422
10.	בר-רשות במשק חקלאי	425
11.	חוק המתנה וחוק הירושה	427
11.1	חוק המתנה וסעיף 8 לחוק הירושה	427
11.2	חוק המתנה וסעיפים 6 ו-7 לחוק הירושה	429
11.3	נכס מקרקעין - האם ניתן כמתנה או האם שייך לעזבון	430
12.	הלכות בתי-המשפט	435
12.1	הסכם או מתנה להענקת זכויות "בן ממשיך"	435
12.2	התחייבות למתנה - זכות אובליגטורית מבלי שהתנאים הושלמו	437
12.3	"התנהגות מחפירה" וביטול מתנה	438
12.4	לאחר קבלת אישורים מטעם צדדים שלישיים מושלמת המתנה שניתנה לבן ואין ההורים יכולים לחזור בהם ממתנה זו	442
12.5	גם במישור האובליגטורי, אין המשיב זכאי לסעד, שכן הסכם המתנה היה מותנה בתנאי מפסיק	443
12.6	מתנה שלא הושלמה - חזרה מן ההתחייבות	446
12.7	גם במתנה שהושלמה, קיים תנאי מפסיק מכללא בדמות חובת כיבוד אב ואם	451

12.8	האם רשאית התובעת לעתור לביטול חתימתה על המסמכים לפיהם העבירה לבנה זכויות במשק חקלאי - מתנה	476
12.9	ביטול התחייבות למתן מתנה	476
12.10	התחייבות ליתן מתנה	478
12.11	בקשה לביטול הסכם המתנה שהעניקה האם לאחד מילדיה על-ידי בן אחר	479
12.12	עסקת מתנה	481
12.13	מעמדו של מסמך - נספח לצוואה או הסכם מתנה נפרד	482
12.14	הסכם מתנה - טענות להסכם שנוח	482
12.15	חזרת אם ממתנה	483
12.16	סיווג תביעה לביטול עסקת מתנה ביחס לזכויות בר-רשות בנחלה, האם כתביעה "במקרקעין" או "בשאינו מקרקעין" לענין סעיף 5 לחוק ההתיישנות	484
12.17	ביטול מתנה מאם לבנה - קבלת התביעה	485
12.18	האם במות הבן המנוח פקעה הזכות שניתנה לו במשק בצורה של התחייבות למתן מתנה, או שמא לאחר פטירתו, בעוד אימו בחיים, יש להעביר הזכות לתובעת על דרך הקביעה כי היא "בת ממשיכה" כאלמנתו	485
12.19	מתנה עם תנאי מפסיק - מתנה בטלה - נתקבלה תביעת אם לביטול מעמד של בן ממשיך	499
12.20	מתנה על-תנאי	509
12.21	מקרקעין הניתנים במתנה	512
12.22	חוזה המתנה למעשה התאיין או בוטל בשל הפרת החוזה האחר בין האב לבין הסבתא לממן ספר תורה כפי שהתחייב כתנאי לקבלת המשק	512
12.23	ביטולה של מתנה לאחר שרישומה במשרד רישום המקרקעין הסתיים	521
<b>525</b>	<b>שער ה': עניינים שונים</b>	
	<b>פרק א': הוראות "החוזה המשולש" ביחס לבן/בת זוג השניה של המנוח/ה</b>	525
	<b>פרק ב': השלכותיה של הבטחת הורים מנוחים כלפי בנם אך ורק ביחסים בתוך המשפחה</b>	529
	<b>פרק ג': זכויות החזקה והשימוש במשק</b>	531
	<b>פרק ד': האם זכות התביעה שעמדה למורישה בחייה להוכיח, כי הזכויות במשק-נחלה שייכות לה, וכי הרישום של אותן זכויות על-שם בנה היחיד ואשתו מקורם בטעות, מוסיפה להתקיים גם לאחר פטירתה</b>	533
	<b>פרק ה': האם העובדה שהנתבע עשה ועודנו עושה שימוש בלעדי בדירה המשותפת במשק מזכה את התובעת בדמי שימוש ואם-כן, מאיזה מועד קמה הזכאות</b>	535



פרק ו': העברת זכויות בנחלה לנכד בניגוד לרצון דודיו..... 537

פרק ז': זכויות המנוח במשק החקלאי על-פי החוזה הדו-צדדי אינן מהוות חלק מעזבונו..... 539

פרק ח': האם ניתן להעביר זכויות בר-רשות של מנוח לכל אשר יחפוץ..... 541

פרק ט': בקשה למימוש זכויות במשק לאור הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק-דין כאשר התיק עצמו בווער..... 543

פרק י': האם יש לכבד הוראה בצוואה לפיה בזכויות המצווה - בר-הרשות שהיו לו במשק חקלאי זוכה נהנה אחד, חרף הוראתו המפורשת של הסכם המשבצת..... 545

פרק י"א: האם האישה זכאית למחצית הזכויות במשק לפי הסכם ממון שנקבע בעקבות קבלת הזכויות במשק מהורי הבעל..... 547

פרק י"ב: מקרה בו ההורים המנוחים לא מלאו אחר הדרישות המשפטיות להעברת המשק לתובע עוד בחייהם..... 549

פרק י"ג: מצב בו מבטל אדם רשות שנתן למחזיק להתגורר בנכס לזמן בלתי-מוגבל..... 551

פרק י"ד: האם יש במעבר אחד מהילדים לבית ההורים דיספוזיציה במקרקעין..... 553

פרק ט"ו: שאלת הזכויות במשק במושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית..... 555

פרק ט"ז: חתימת האם המנוחה על כתב ויתור על המשק עבור רק אחד מילדיה..... 557

פרק י"ז: זכויות בנחלה של ילדים מנישואים ראשוניים מכוח ירושה של אב שהתאלמן מאשתו הראשונה ונישא בשנית ואף אישה זו נפטרה..... 559

פרק י"ח: סכסוך אחים חורגים באשר לעזבון הוריהם..... 561

פרק י"ט: סכסוך בין אחיות במשק שהיה בבעלות הוריהן המנוחים..... 563

פרק כ': פיצוי כספי בגין מחצית הזכויות במשק..... 565

פרק כ"א: תביעה לסילוק יד..... 567