

עמ'

## תוכן עניינים

### שער א': רשות הפיתוח ורשות מקרקעי ישראל

1	(מינהל מקרקעי ישראל) - כללי
3	פרק א': מבוא
3	1. סקירה היסטורית
	2. המערכת הנורמטיבית החלה על הקצאת מקרקעין של
10	מדינת ישראל
10	3. פעילות המינהל: תכליות מיוחדות
13	4. פעילות המינהל: תכלית כללית של שוויון
	5. סירוב לאפשר לערבים לרכוש דירה ביישוב יהודי הבנוי על
19	אדמות המינהל
22	6. המיתווה החוקי-נורמטיבי של פעולות המינהל
25	7. רפורמת 2009 - הקמת רשות מקרקעי ישראל
25	7.1 כללי
26	7.2 דברי ההסבר לרפורמה במקרקעי ישראל, 2009
29	פרק ב': מועצת מקרקעי ישראל - החלטות ומדיניות
29	1. כללי
	2. קביעת מדיניות הרשות למקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי
36	ישראל)
44	3. שיקולים אותם רשאית המועצה לשקול בקבלת החלטותיה
44	3.1 כללי
45	3.2 שיקולים תכנוניים

48	3.3 שוויון וצדק חלוקתי
56	3.4 אכיפת החוק
58	4. מדיניות המינהל בהחכרת קרקעות חקלאיות
67	5. סבירות החלטות מועצת מקרקעי ישראל
73	<b>פרק ג': החלטות מועצת מקרקעי ישראל - הנחיות מינהליות</b>
73	1. כללי
74	2. סטייה בלתי-מוצדקת מהנחיות מינהליות
79	<b>פרק ד': הוראות פנימיות</b>
79	1. כללי
80	2. מה כוחן של הנחיות פנימיות
89	<b>פרק ה': סמכות בתי-המשפט</b>
89	1. כללי
89	2. בית-המשפט לעניינים מינהליים
89	2.1 כללי
90	2.2 זכות העמידה
94	2.3 שיהוי
96	2.4 נקיון כפים
101	<b>פרק ו': שיקול-דעת הרשות והתערבות בית-המשפט</b>
101	1. כללי
102	2. מיתחם הסבירות
106	3. שיקולים זרים

108	4. אפליה
112	5. מכרזים - קרן קיימת לישראל - סמכות בית-המשפט לעניינים מינהליים
114	6. בג"צ או בית-המשפט לעניינים מינהליים
117	7. דוקטרינת "היעדר בשלות"
119	8. שיהוי
121	<b>פרק ז': פרשנות המונח "ניהול" בחוק מינהל מקרקעי ישראל</b>
125	<b>פרק ח': רשות הפיתוח</b>
127	<b>פרק ט': חובת ההנמקה</b>
127	1. כללי
130	2. חובת ההנמקה של רשויות ציבוריות
130	2.1 חובת ההנמקה היא בעלת חשיבות בשלושה מישורים
131	2.2 חובת ההנמקה מעוגנת בחקיקה ובפסיקה
132	2.3 תוצאות של הפרת חובת ההנמקה
137	<b>פרק י': הבטחה שלטונית</b>
137	1. תנאי מקדמי - על ההבטחה להיות מפורשת
137	2. תנאים נוספים לקימומה של הבטחה
	<b>פרק י"א: מסירת מסמכים לפי חוק חופש המידע, התשנ"ח-ח</b>
143	<b>1998</b>
143	1. חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998

145	2. מידע אודות מדיניות המצויה בשלבי עיצוב
145	3. מידע אודות סוד מסחרי או מקצועי
146	4. מידע אודות פרטי משא ומתן עם צד שלישי
146	5. מידע אודות דיונים פנימיים
147	6. יחסיות הסייגים ואיזון האינטרסים הנדרש
151	<b>פרק י"ב: ההלכה הפסוקה</b>
	1. במכירת נכסים על-פי הסמכויות הקבועות בחוק פועלת רשות הפיתוח (שבמקומה בא מינהל מקרקעי ישראל) בתוקף תפקידיה הציבוריים
151	2. מהותן ותוקפן של הוראות מינהליות לפיהן ניתנת זכות קדימה ברכישת דירות לדיירים
152	3. שטחים אשר שייכים למינהל מקרקעי ישראל
153	4. החכרת קרקע חקלאית
	5. מינהל מקרקעי ישראל יפצה רוכשי דירה בשל אי-הודעה על עיקול שהוטל על הדירה
154	6. החלטות המעניקות הטבות לפניים משורת הדין והן ניתנות לשינוי עם שינוי הצרכים והנסיבות
155	7. החלטה 285 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל וחזרה החכירה
155	8. ניהול קרקעות המדינה
157	9. האם הוראה חוזית המאמצת או מפנה להסדר שקבעה מועצת מקרקעי ישראל נתונה לביקורתנו של בית הדין?
158	10. רשות מינהלית חייבת לפעול במסגרת סמכותה החוקית
160	11. מעמדו של מינהל מקרקעי ישראל
161	

- 162 12. אי-תשלום חובות למינהל בגין דמי חכירה תוך זמן סביר
- 163 13. האם מוסמכת מועצת מקרקעי ישראל לקבוע את
- 163 המדיניות הקרקעית לפיה יפעל המינהל
- 164 14. מעמדן של החלטות מועצת המינהל
- 164 15. מינהל מקרקעי ישראל רשאי לפעול בשם קק"ל בבית-
- 165 המשפט
- 165 16. הוראות מכרז של המינהל
- 165
- 167 **שער ב': רשות מקרקעי ישראל ודיני החוזים**
- 169 **פרק א': מבוא**
- 169 1. כללי
- 169 2. חוזה חכירה - חוזה רשות - פרשנות
- 173 **פרק ב': דואליות של חוזה החכירה**
- פרק ג': החכירה הפרטית - תנאי החכירה של חוכרים**
- 177 **פרטיים - בין שכירות לבעלות**
- 177 1. כללי
- 178 2. מה בין מסירת קרקע חקלאית למסירת קרקע עירונית
- פרק ד': החלטה 1136 { הקצאת העברת זכויות ושינוי יעוד או**
- 183 **ניצול בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז } מול**
- מדיניות המינהל ביחס לחוכרים פרטיים**
- 189 **פרק ה': דמי חכירה - השיטות השונות**

189	1. כללי
189	2. ערך הקרקע כבסיס לחישובם של דמי החכירה המהוונים
191	3. סירוב המינהל לביצוע היוון
195	<b>פרק ו': מיזכר כחוזה מחייב</b>
195	1. כללי
195	2. בחינת מעמדו של "מיזכר" של המינהל
199	<b>פרק ז': חוזי חכירה ייחודיים</b>
201	<b>פרק ח': הארכת חוזה החכירה בתנאי של הוספת תנאי-מפסיק למקרה של שינוי יעוד</b>
203	<b>פרק ט': חידוש חוזה חכירה באותם תנאים או תנאים חדשים</b>
209	<b>פרק י': סיווג של נכס "משק עזר" או "נחלה"</b>
209	1. כללי
210	2. ההבחנה בין החכרה של "נחלה" לבין החכרה "בתנאי החכרה"
211	3. כיצד יש לבצע את הסיווג
217	<b>פרק י"א: הגדרת "שימוש חקלאי"</b>
217	1. שימושים שלא הוכרו בהלכה הפסוקה כ"שימוש חקלאי"
218	2. מרכז מבקרים - האם "שימוש חקלאי"?
220	3. כלביה ההופכת ל"פניסיון לכלבים" האם "שימוש חקלאי"?

- 223 **פרק י"ב: התקנת מתקן סלולרי בפטור ממכרז**  
1. חוקיות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1254 מיום 30.01.12, בדבר הקצאת קרקע למתקנים סולאריים בפטור ממכרז
- 223  
2. חוכרים חקלאים החוכרים חווה באמצעות חברה
- 225
- 227 **פרק י"ג: חתימת מינהל על בקשה להיתר בניה**  
227 1. חתימת המינהל על בקשה להיתר בניה לביצוע הרחבה  
2. חתימת מינהל על תכנית בניה להקמת לולים - סירוב בשל סירוב האגודה לחתום
- 228
- 231 **פרק י"ד: טעות של המינהל עד כדי הכשרת עסקה**  
231 1. טעות בטופס החוזה  
2. הקצאה שגויה לאחרים אינה נימוק להכשרת המעשה במקרה אחר
- 232
- פרק ט"ו: "בית של בעל מקצוע" או "בית מקצועי" או "משק עזר"**  
235 1. הבחנה בין "בית מקצועי" ל"משק עזר" - החלטות 737-612 - הגדרת בן מקום  
235 2. זכות למגורים בבית במגרש המוגדר כ"בית של בעל מקצוע" והפיכתו לזכות ל"משק עזר"
- 240
- 243 **פרק ט"ז: פסק-דין שנתן תוקף להסכם פשרה**

247	<b>פרק י"ז: הארכת חוזה חכירה</b>
247	1. הארכת חוזה חכירה
251	<b>פרק י"ח: בר-רשות - אישור לבניית תחנת דלק</b>
255	<b>פרק י"ט: חכירה ראשית מול המינהל או מול חוכר משנה</b>
257	<b>פרק כ': הסכם פיתוח</b>
257	1. כללי
	2. הוראת השבה בהסכם פיתוח - יישום על-פי הנסיבות
257	הקונקרטיות
259	3. ביטולו של הסכם פיתוח עקב הפרה
261	<b>פרק כ"א: מבצעי היוון - החלטה 678</b>
269	<b>פרק כ"ב: "חוזה חכירה" - תנאים מקפחים</b>
269	1. תנאים מקפחים
273	<b>פרק כ"ג: ההלכה הפסוקה</b>
	1. הבטחה להקצאת מקרקעי ישראל הניתנת על-ידי עובד המינהל שאינו מוסמך לאשר את ההקצאה, אין בכוחה לשכלל מחויבות של המינהל
273	
274	2. הבטחה שלטונית והתיישנות במקרקעין



	3. מידע בנוגע לנכס מקרקעין אחד אינו יכול לבסס טענה בדבר שיעור דמי החכירה הנוהגים אצל המחכיר לגבי נכסים מאותו סוג	276
	4. סירוב למתן פסק-דין הצהרתי המנוגד למצב האמיתי והנכון	277
	5. פירוש הסכם חכירה עם המינהל בעניין ניכוי השקעות החוכר בייבוש חלקת ים מאגן הכינרת	279
	6. פירוש חוזה להערכת שווי רכוש לצורך קביעת דמי חכירה	281
	7. פירוש "הסכם פיתוח" בין המינהל לבין יזם	283
	8. פיצויים בגין הפרת חוזה למכירת מקרקעין	285
	9. סבירותו של סירוב להעברת זכות החכירה, כמו גם סבירותו של תנאי למתן ההסכמה להעברה, נמדדים בכל מקרה על-פי מכלול נסיבותיו	287
	10. חוזה עם המינהל לצורך הקצאת מגרש	288
	11. סירוב המינהל לאשר חכירה מחמת התנגדות העיריה לבניה במקום	290
	12. טענה כי עלון אינפורמטיבי של המינהל בדבר רכישת קרקע לדירה מהווה הסכם מחייב	294
	13. חובת תום-הלב החלה על רשות ביחסיה עם הפרט היא מוגברת וחמורה מן החובות המוטלות על היחיד - בהיות הרשות נאמן הציבור	295
	14. הסכמי חכירה עם המינהל	295
	15. דחיית תביעה להשבת כספים שנגבו בגין עבודות פיתוח שבוצעו בפרוייקט "בנה ביתך" באליכין	297
	16. ביטול הסכם עקב הפרתו	299

	17. דרישת המינהל מבעל משק במושב להביא את הסכמת המושב כדי שהמינהל יחתום על בקשה להיתר בניה
299	
	18. הפרת הסכם מכר ותשלום פיצויים
300	
	19. היעדר תום-לב במשא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה
302	
	20. פטור ממס רכישה על הוצאות פיתוח ששולמו למינהל
303	
	21. דרישת תום-הלב המוטלת על המינהל כרשות ציבורית
304	
	מחמירה יותר מחובת תום-הלב הנדרשת מן הפרט

### **שער ג': רשות מקרקעי ישראל ודיני מקרקעין -**

309	<b>מקרקעי ציבור, מקרקעי ייעוד ודרישת הכתב</b>
	<b>פרק א': מקרקעי ציבור</b>
311	
	1. כללי
311	
	2. מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל
312	
	3. מקרקעין של רשות מקומית
315	
	4. מקרקעין תת-ימיים
315	
	4.1 הגדרה
315	
	4.2 משאבי טבע
316	
	4.3 "יימת הכינרת" - מקרקעי ציבור במשמעות
316	
	5. פלישה למקרקעי ציבור
317	
	6. חיוב בהיטלי סלילה או היטלי ביוב
319	
	7. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין
319	
	8. זיקת הנאה - סעיף 94 לחוק המקרקעין - תחולתו
321	
	<b>פרק ב': מקרקעי ייעוד</b>
323	
	1. הדין
323	

- 324 .2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה  
325 .3. הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור  
327 .4. התיישנות במקרקעי יעוד  
329 .5. שמירת דינים {מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד}

**פרק ג': דרישת הכתב בעיסקת מקרקעין**

- 331 .1. מבוא  
331 .2. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין - דרישה מהותית  
332 .3. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין - ניתוח ומשמעות  
333 3.1. מבוא  
333 3.2. כוונת הצדדים - "גמירות-הדעת"  
335 .4. התפתחות הפסיקה ביחס לדרישת הכתב - אפשרות להשלמת פרטים  
338 .5. תנאים מהותיים - מהם?  
351 .6. חתימת הצדדים על המסמך  
353

**שער ד': רשות מקרקעי ישראל -**

- 359 **עילות מכוח חוק המקרקעין**  
361 **פרק א': מבוא**  
367 **פרק ב': הגנת הבעלות והחזקה**  
371 **פרק ג': מיהו "בעל" ומהי "זכות במקרקעין"**

383	פרק ד': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק המקרקעין
387	פרק ה': תביעה למסירת מקרקעין - סעיף 16 לחוק המקרקעין
397	פרק ו': תביעה בעילה על-פי סעיף 17 לחוק המקרקעין
401	פרק ז': עילות מכוח סעיף 18 לחוק המקרקעין
417	פרק ח': עילה על-פי סעיף 19 לחוק המקרקעין
429	שער ה': רשות מקרקעי ישראל - שכירות מוגנת
431	פרק א': מבוא
437	פרק ב': סעיף 131 לחוק הגנת הדייר - עילות פינוי
441	פרק ג': סעיף 131(1) לחוק הגנת הדייר - אי-תשלום דמי שכירות - עילת פינוי
441	1. מכתבי התראה
442	2. משך הפיגור בתשלום דמי שכירות וניתוק קבוע בהמשכיות התשלומים

	<b>פרק ד': הדייר לא קיים תנאי מתנאי השכירות אשר אי-קיומו מעניק לבעל הבית לפי תנאי השכירות את הזכות לתבוע פינוי - עילת פינוי מכוח סעיף 131(2) לחוק הגנת הדייר</b>
449	
449	1. פרשנות ההסכם והפרת הסכם פשרה
451	2. פינוי בתוך תקופת השכירות החוזית
452	3. שימוש בניגוד למטרת השכירות וביצוע שינויים במושכר
454	4. שינוי מטרה
455	5. ביטול חוזה עקב פינוי
459	6. העברת השימוש במושכר לאחר
	7. גרימת נזק - "המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון מצד הדייר..." (סעיף 131(3) לחוק הגנת הדייר
461	
465	<b>פרק ה': עילה מכוח סעיף 131(5) לחוק הגנת הדייר</b>
	<b>פרק ו': הדייר השכיר את המושכר או חלק ממנו - והפיק מהשכרת המשנה ריוח - עילת פינוי מכוח סעיף 131(6) לחוק הגנת הדייר</b>
469	
	<b>פרק ז': עילת פינוי בעילת צורך עצמי - סעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר</b>
475	
479	<b>פרק ח': עילת פינוי מכוח סעיף 131(8) לחוק הגנת הדייר</b>
483	<b>פרק ט': עילת פינוי מכוח סעיף 131(9) לחוק הגנת הדייר</b>

485	<b>פרק י': עילת פינוי מכוח סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר</b>
491	<b>פרק י"א: עילת פינוי מכוח סעיף 131(11) לחוק הגנת הדייר</b>
493	<b>פרק י"ב: הנטישה - עילת פינוי</b>
493	1. כללי
	2. תפיסת ההלכה את עילת הנטישה בעבר, באשר לסעד מן הצדק
502	
507	<b>פרק י"ג: "הזדהות החזקות" וטענת הנטישה</b>
511	<b>פרק י"ד: סעד מן הצדק</b>
511	1. המונח "צדק" - משמעותו ועקרונותיו
	2. פירוש המונח "בנסיבות העניין" שבסעיף 132(א) לחוק הגנת הדייר
515	3. יישום הוראת הדין המאפשרת מתן סעד מן הצדק הלכה למעשה
517	3.1 מהו השלב שבו על הדייר להעלות את הטענה בדבר היותו זכאי למתן סעד מן הצדק?
517	3.2 עקרונות כלליים לגבי הנסיבות בהן ינתן סעד מן הצדק ובאילו תסורב בקשת דייר לסעד מן הצדק?
519	3.3 השיקולים הנבחנים על-ידי בית-המשפט עת מתן "סעד מן הצדק"
523	
523	3.3.1 תיקון ההפרה וסבירות שהדייר לא ימשיך בהפרות

	3.3.2 הפרת חוזה השכירות ביודעין או הפרת הסכם
526	הפשרה על-ידי דייר מוגן
530	3.3.3 גרימת נזק למושכר
531	3.3.4 התנהגות הצדדים והאינטרסים שלהם
531	3.3.5 אי-תשלום דמי שכירות ועשיית שינויים במושכר
535	3.3.6 אי-מתן שטרות לאבטחת תשלום דמי שכירות
536	3.3.7 שינוי מטרת השכירות
538	3.3.8 האם דוחק הוא סיבה למתן סעד מן הצדק?
	3.3.9 המניע להגשת התביעה לפינוי כשיקול במתן או
538	אי-מתן סעד מן הצדק
	3.4 שיקוליו של בית-משפט שלערעור בשאלת מתן סעד מן
539	הצדק
542	3.5 מתן סעד מן הצדק בשנית
545	<b>פרק ט"ז: ויתור או זניחה של עילת פינוי או סילוק יד</b>
545	1. כללי
546	2. שינויים במושכר וויתור על ההפרה
547	3. קבלת דמי שכירות כוויתור על עילת פינוי
	4. טענת ויתור לגבי מילוי תנאים של סעד מן הצדק שנקבעו
555	בפסק-דין
557	<b>פרק י"ז: סייג לפינויים מסויימים</b>
561	<b>פרק י"ח: מתן אורכה לפינוי</b>
565	<b>פרק י"ט: אין פינוי אלא על-פי פסק-דין</b>

**שער ו': עילות פינוי וסילוק יד - שכירות בלתי-**

**מוגנת ורשות במקרקעין**

569	
571	<b>פרק א': כללי</b>
571	1. מהותה של זכות השכירות: קניינית או אישית?
571	1.1 המצב לפני חקיקת חוק המקרקעין
573	1.2 המצב לאחר חקיקת חוק המקרקעין
	2. שכירות מקרקעין: המותנית היא במסירת החזקה
575	הייחודית בנכס המושכר?
579	3. אבחנה בין שכירות ורישיון במקרקעין
	4. מה בין שכירות-משנה לבין מתן רשות שימוש
582	
585	<b>פרק ב': שכירות בלתי-מוגנת - עילות לסילוק יד</b>
585	1. מבוא
592	2. תביעה לסילוק יד והצמדת רשות לזכות השכירות בנכס
593	3. תביעה לסילוק יד - הפרת חוזה שכירות - ופיצוי מוסכם
	4. סילוק יד וחיוב ערבים בתשלום חוב דמי השכירות וחיובים
594	אחרים
596	5. תביעה לסילוק יד של שותף שנתר במושכר
597	6. סילוק יד והשכרת-משנה
597	7. סילוק יד - דמי שכירות ושכר ראוי
605	<b>פרק ג': סילוק יד ומסירת חזקה בהפקעת מקרקעין</b>
605	1. מבוא
609	1.1 סמכות עניינית לדון בעילה הקשורה ברשות במקרקעין



617	1.2 רישיון חינוך - יצירתו ודרכי ביטולו
626	2. רשות בתמורה - מהותה וביטולה
631	3. ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים
631	3.1 ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו
633	3.2 ביטול רישיון חינוך
637	3.3 ביטול רישיון בתמורה
637	3.4 התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים
	4. נטל הראייה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות
650	650
650	5. הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס
	6. סילוק יד של מקבל הרשות או מסיג הגבול ודמי שימוש
652	652 ראוים

### שער ז': המדינה - מינהל מקרקעי ישראל

655	655 ושלוחותיהן
657	657 פרק א': כללי
661	661 פרק ב': הלכות שונות
661	661 1. עשיית דין עצמי
668	668 2. בר-רשות ומינהל מקרקעי ישראל
671	671 3. תביעה על-פי סעיף 16 לחוק המקרקעין
672	672 4. חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981
680	680 5. המינהל ומחזיקים שונים
683	683 6. רשות להתגונן בפני תביעה לסילוק יד
683	683 7. חליף הטוען להתיישנות במקרקעין

684	8. הארכת מועדים של צווי פינוי מכוח חוק מקרקעי ציבור
689	<b>שער ח': דמי הסכמה</b>
691	<b>פרק א': כללי</b>
699	<b>פרק ב': דמי הסכמה - העברת זכויות בנחלה</b>
699	1. כריתת חוזה משבצת
699	2. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 534
	3. כיצד יש להעריך שוויה של נחלה ושיעור עליית ערכה לשם
	חישוב "דמי הסכמה" כאשר מבוצעת עסקה להעברת זכויות
	בנחלה? כיצד יש לפרש את המונח "תמורה" כפי שהוא מופיע
707	בהחלטה ואשר מסכומה יגזרו דמי ההסכמה
717	<b>פרק ג': פטור מתשלום דמי הסכמה</b>
	1. צו הצהרתי שהמינהל לא זכאי לגבות דמי הסכמה בגין
717	מכירת זכויות הורים
724	2. פיצול נחלות ללא תשלום תמורה כלשהי
730	3. אי תשלום דמי הסכמה בעסקת מכירה
741	<b>פרק ד': חכירה מהוונת - המחאת זכויות</b>
755	<b>פרק ה': השבת דמי הסכמה</b>
767	<b>פרק ו': ההלכה הפסוקה</b>

775	<b>שער ט': דמי היתר</b>
777	<b>פרק א': כללי</b>
777	1. מה בין "דמי היתר" ל"דמי הסכמה"
	2. האם רשאי המינהל לדרוש דמי היתר, שעה שבחווה החכירה הוסכם על הסדר שונה והוא הגדלה יחסית של דמי החכירה?
778	
779	3. החלטת מינהל 402
	אין להתיר למינהל להתנות את הסכמתו להוספת בניה, בתשלום דמי היתר, בניגוד להסדר הקבוע בחווה החכירה המקורי
780	
	<b>פרק ב': זכות המינהל לגבות דמי היתר כתנאי למתן הסכמה לבניה במקרקעין</b>
781	
	<b>פרק ג': דמי היתר - חישובם</b>
785	1. מהו הערך המלא של הקרקע?
785	2. בקביעת ערכם של המקרקעין לאחר "עסקת שינוי יעוד וניצול" אין להביא בחשבון את עלות פיתוח השטחים הציבוריים אשר אינם נכללים בשטח החכירה. יש להפחית מערך המקרקעין רק את הוצאות הפיתוח האינהרנטיות לצורך "עסקת שינוי יעוד וניצול"
788	
	3. הפרשנות התכליתית והראויה למונח "זכויות החוכר לפי החכירה המקורית", כאמור בסעיף 4.1 להחלטה 933
792	
	<b>פרק ד': דמי היתר בגין תוספות בניה</b>
797	

- 797 1. חוזה חכירה ששותק לגבי אפשרות המינהל לגבות דמי היתר  
799 2. כוונת הצדדים כפי שמשקפת מלשון חוזה החכירה

811 פרק ה': דרישה לתוספת דמי היתר - דיור מוגן

815 פרק ו': ההלכה הפסוקה

### שער י': מושבים { פעילות חקלאית ושאינה

867 { חקלאית

פרק א': החלטות מועצת מקרקעי ישראל שבוטלו והוראות  
869 המעבר

1. בהסכם להשבת קרקע חקלאית מוכרת בתמורה להטבות  
שוונות, הסכם שהיה מעוגן בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל -  
869 החלטות המועצה 717 ו- 727 שבוטלו והוראות מעבר

פרק ב': זכויות המגורים באזורים המיועדים לכך ביישובים

885 חקלאיים { החלטה 979

885 1. מבוא

886 2. המצב קודם להחלטה 979: זכויות הבניה למגורים

3. החלטת 979 - קביעת זכויות המגורים בחלקת המגורים  
ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב

887 שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית

4. החלטות 717, 727 ו- 737 וביטולן בפסק הדין בפרשת שיח

889 חדש

890 5. סבירות החלטות 979 ו- 1101

- 898 6. החלטה 979 לעניין בניה למגורים במגזר המושבים
- פרק ג': החלטה מספר 1101 - הסדרת הפעילות שאינה**  
933 **חקלאית בנחלות שבמושבים**
1. המצב קודם להחלטה 1101: תעסוקה לא חקלאית  
933 במושבים
2. החלטה 1101 - שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת  
934 המגורים של הנחלה
3. החלטה 1101 - תעסוקה לא חקלאית בנחלה במושבים  
936
- 961 **פרק ד': שימוש לא חוקי בנחלות**
- 969 **פרק ה': הקצאת מגרש וביטול ההקצאה**
- 981 **שער י"א: קיבוצים**
- 983 **פרק א': כללי**
- 983 1. המצב עובר להחלטה 979
- 987 2. זכויות המגורים בקיבוץ
- 991 **פרק ב': הלכת בג"ץ 1027/04 - פרום הערים העצמאיות**
- 1027 **פרק ג': הרחבות בקיבוצים**
- 1061 **פרק ד': "חוזה חכירה" - תנאים מקפחים**

1287	<b>שער י"ב: תכנון ובניה</b>
1289	<b>פרק א': כללי</b>
1293	<b>פרק ב': הפקדתה של תכנית מתאר - שלבי תכנון</b>
1293	1. שלב הכנת התכנית
1293	2. שלב ההפקדה
1294	3. מנגנוני ההתנגדות
1295	4. התערבות בית-המשפט טרם שמוצו הליכי ההתנגדות
	5. פינויים של מפעלי תע"ש מן המיתחם ועל העברתם לנגב -
1295	תכנית המתאר
1299	<b>פרק ג': בניה לגובה</b>
	<b>פרק ד': בעל זכויות חכירה מכוח הסכם חכירה עם רשות</b>
1305	<b>מקרקעי ישראל</b>
1309	<b>פרק ה': תכנית הר/1/1985</b>
1313	<b>פרק ו': היטל השבחה</b>
1321	<b>פרק ז': היטלי פיתוח</b>
1321	1. כללי
	2. גביית היטלי פיתוח בחלוף זמן סביר מתום עבודות הפיתוח
1321	והתשתית
1332	3. הוראות הפטור בהסכמים והשפעתן על החבות בהיטל

1337	<b>פרק ח': תביעה על-סמך סעיף 197 לחוק התכנון והבניה</b>
1337	1. כללי
1346	2. מהות הפגיעה במקרקעין
	3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
1348	4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
1351	5. ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית
1351	6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי
1356	7. הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בועדה המקומית
1360	8. פיצוי בשל תכניות עתידיות
1362	9. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות
1363	
	<b>פרק ט': בקשה להיתר הריסה - חתימת רשות מקרקעי ישראל</b>
1367	
	<b>שער י"ג: מכרזים</b>
1369	
1371	<b>פרק א': מבוא</b>
1379	<b>פרק ב': מטרתו של המכרז</b>
1381	<b>פרק ג': הרחבת זכות המעמד</b>
1383	<b>פרק ד': המכרז וניגוד עניינים במגזר הציבורי</b>

	<b>פרק ה': חוק חובת מכרזים - "מכרז פומבי", "מכרז סגור" ו-</b>
1385	<b>"הגרלה"</b>
1385	1. כללי
1387	2. מכרז והגרלה
1388	3. מכרז והגרלה - אמות-מידה לבחינת הסבירות
1391	<b>פרק ו': תקנות חובת מכרזים - פטור ממכרז</b>
1395	<b>פרק ז': פרשנות המכרז</b>
1399	<b>פרק ח': עקרונות יסוד בדיני המכרז</b>
1399	1. תחרות בתנאים שווים
1401	2. התנהלות תקינה
1403	3. מכרז חובה ומכרז מרצון
1404	4. החובה לקיים מכרז - אימת?
1407	5. שתיקת צד למכרז
1409	<b>פרק ט': פרשנות של תנאי המכרז</b>
1411	<b>פרק י': ההצעה הזולה ביותר</b>
1411	1. מהי ההצעה הזולה
1411	2. פסילת ההצעה הזולה
1412	3. זולות ההצעה אינה גורם מכריע
1412	4. דחיית הצעה זולה
1414	5. היעדר התחייבות לקבלת ההצעה הזולה



1415	6. כושרו של הזוכה
1415	7. משא-ומתן להורדת מחיר
1416	8. עדיפות לכושר וניסיון על פני המחיר
1416	9. פסילת ההצעה הזולה
1417	10. התחשבות ביכולת כספית
1417	11. שרירות-לב הרשות
1417	12. שימוש לרעה בסמכות
1417	13. חובת ההמלצה על ההצעה הזולה והחריגים לה
1419	14. רמת מחירים נמוכה
	15. הדרישה של הצעה זולה יכולה שתתבטל לעומת שירות טוב
1419	המבוסס על איכות וניסיון קודם
1423	<b>פרק י"א: חוות-דעת מומחה</b>
1423	1. אימוץ חוות-הדעת
1423	2. מומחה חיצוני
1423	3. חוות-דעת פנימית
1425	<b>פרק י"ב: אפשרות ביטול המכרז</b>
1425	1. הצעה יחידה
1425	2. ביטול על-ידי המפרסם
1425	2.1 הימנעות מביטול
1425	2.2 עילות לביטול
1436	3. ביטול מכרז על-ידי בית-משפט
1436	3.1 ביטול מכרז אימתי? כאשר רבים בו הפגמים?
1436	3.2 אי-מילוי אחר תקנות המכרזים

1437	3.3 קיום פגמים חמורים
1437	3.4 פגם מהותי
	3.5 פגם מהותי בכל ההצעות שהוגשו במכרז - דחיית עתירה או ביטול מכרז?
1438	
1438	3.6 חלוף זמן
1439	<b>פרק י"ג: פיצול מכרז</b>
1441	<b>פרק י"ד: ניהול משא-ומתן עם מציעים</b>
1443	<b>פרק ט"ו: ועדת המכרזים</b>
	1. ועדת מכרזים וכושרו של מציע. הערכת כושרו של אדם למלא משרה פנויה על-ידי ועדת המכרזים
1443	2. הרכב ועדת המכרזים
1443	3. שיקול-דעת הוועדה
1444	4. שיקולים זרים של ועדת מכרזים או וועדה מייעצת - מועד העלאת טענות נגד תקינות הליך בחירה
1446	
1448	5. ועדת מכרזים וניגוד עניינים
1451	<b>פרק ט"ז: סמכות עניינית של בית-המשפט</b>
1455	<b>פרק י"ז: סעדים זמניים</b>
1463	<b>פרק י"ח: פטור ממכרז</b>
1463	1. חובת המכרזים ופטור ממכרז

**תוכן עניינים**

---

1464	2. תקנות חובת מכרזים
1465	3. מישור הסמכות - מתן פטור
1477	<b>פרק י"ט: פגמים במכרז</b>
1477	1. פגם מהותי ופגם טכני
1484	2. ניגוד עניינים
1485	3. הצעה מותנית או מסוייגת
1485	4. אי-התאמה בין עותקי ההצעה
1486	5. אי-מילוי טופס הערבות
1486	6. אי-הגשת מעטפת המכרז לתיבת המכרזים
1487	7. שינוי תנאי המכרז
1490	8. תנאים מוקדמים
1491	9. ערבות במכרז ופגמים בערבות
1496	10. פגם בהצעה
1496	11. פסילת מכרז בשל טעות סופר בהצעה
1497	12. תיקון הצעה
1501	<b>פרק כ': ביטול מכרז</b>
	<b>פרק כ"א: הטבה לחיילי מילואים במכרזים פומביים של מינהל מקרקעי ישראל</b>
1519	
1523	<b>פרק כ"ב: תובענה מינהלית לפיצויים</b>
1527	<b>פרק כ"ג: מכרז על קרקע שהופקעה</b>

1529	<b>פרק כ"ד: חילוט ערבות בנקאית</b>
1537	<b>פרק כ"ה: מכרזי "חריש"</b>
1539	<b>פרק כ"ו: ההלכה הפסוקה</b>
1539	1. ביטול מכרז
1541	2. ביקורת על ועדת מכרזים
1542	3. מכרז והליכי שימור
1543	4. כשרות תנאי במכרז
	5. טענה של פגם בהצעה המתחרה בעניין חכירת קרקע
1544	מהמינהל
	6. מניעת השתתפות במכרז למכירת מקרקעין עקב שביתה
1546	במינהל
1547	7. ביטול מכרז למכירת מקרקעין על-ידי המינהל
1548	8. בקשה לעכב הליכי מכרז למכירת מקרקעין
1549	9. הקצאת קרקע לבניה על-ידי המינהל ללא מכרז
	10. חובתה של הרשות כלפי הציבור קודמת לחובתה כלפי
1551	המשתתפים במכרז
	11. מכרז להחכרת מגרש על-ידי המינהל ודרישת בעל
1553	מקרקעין גובלים לקבל את הקרקע ללא מכרז
1556	12. שיטת המכרזים הציבוריים
1558	13. סטיה בלתי-מוצדקת מהנחיות מינהליות
1559	14. מסירת קרקע על-ידי המנהל ללא מכרז

15. פסילת מכרז של מינהל מקרקעי ישראל שעניינו מכירת מגרשים במסגרת "בנה ביתך" באילת גם למי שאינם תושבי אילת  
1561
16. האם הענקת עדיפות ל"תושב המקום" מתיישבת עם אמות-המידה הממלכתיות החולשות על חלוקת מקרקעי הציבור?  
1563
17. ביטול מכרז להחכרת קרקע של המינהל, כאשר ההצעה היחידה שהוגשה היתה נמוכה משמעותית מטבלת המחירים שנקבעה  
1564
18. תנאי במכרז בניה המגביל קבלנים שאין להם נסיון מספיק שלא ישתתפו במכרז  
1565
19. בדיקת הצעות נוספות בהליכי מכרז כאשר הזוכה במכרז לא עמד בתנאי המכרז  
1567
20. ביטול מכרז על-ידי המינהל כאשר ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה היתה פחות מ- 50% מהערכת השמאי הממשלתי  
1568
21. דחיית דרישה שהמינהל ימסור עבודות פיתוח שכונה ללא מכרז  
1569
22. טענת ההסתמכות וטענת השתק נגד רשות מינהלית  
1570
23. כשנודע לצד המוטעה על הטעיה בידו הברירה בין ביטול החוזה לבין קיומו  
1573
24. החלטת המינהל לבטל מכרז להחכרת מגרשים לאחר שלא היו מספיק רוכשים  
1574
25. חילוט פיקדון שהופקד במכרז  
1576

1579 **שער י"ד: הפקעה**

1581	<b>פרק א': כללי</b>
1581	1. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור
1582	2. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה
1583	3. זכותו של הנפגע לפיצוי
1589	4. הפחתת הפיצוי
1595	<b>פרק ב': חוקיות ההפקעה</b>
	<b>פרק ג': הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף</b>
1599	<b>190(א)(1) לחוק התכנון והבניה)</b>
1599	1. כללי
1600	2. איזונים בדיני הפקעות
1602	3. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק על-פי ההלכה הפסוקה
1606	4. פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה - כללי
1606	4.1 כללי
1607	4.2 פרשנות לשונית
1608	4.3 פרשנות תכליתית
	5. השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות
1611	סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
	6. לפי פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה, רק כאשר יתרת המגרש שלא הופקעה לא תהיה ניתנת ל"ניצול סביר", ולא ניתן לפצות את בעלי הקרקע על הפגיעה בשוויה של יתרת הקרקע - לא תוכל הרשות להפקיע חלקו של מגרש
1616	

1619	<b>פרק ד': התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה</b>
1621	<b>פרק ה': פיצויי הפקעה</b>
1621	1. כללי
1621	2. פסקי-דין לגבי שווי מקרקעין באזור סמוך
	3. פרשנות פסק-דין בעניין "ראשד" ופיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
1623	3.1 פרשנות פסק-הדין בעניין "ראשד"
1623	3.2 פיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
1627	4. הערכת הפיצוי בגין הפקעה - שאלה עובדתית
1628	5. שיטה השוואתית
1632	6. חישוב פוטנציאל הבניה-חסר בעסקאות סמוכות
1633	7. הוצאות נילוות ודיור חלופי
1635	8. שוויה של זכות דיירות מוגנת ופיצוי בגין עוגמת נפש כתוצאה מהפקעת מקרקעין
1637	9. סיכום שיטות ההערכה השונות וההלכה הפסוקה
1638	
1643	<b>פרק ו': ביטול ההפקעה</b>
1643	1. זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה
	2. אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני, אם בית-המשפט הגיע למסקנה כי הרשות זנחה את מטרת ההפקעה, אזי שינוי ייעוד המקרקעין אינו תנאי להשבת המקרקעין לבעליהם המקוריים
1644	3. מהו שיהוי?
1646	

1647 4. אימתני שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?

**פרק ז': הפקעה לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953**

1651 1. מהותו של חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים),

1651 התשי"ג-1953

2. חישוב הפיצוי על-פי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות

1654 ופיצויים), התשי"ג-1953

1657 **שער ט"ו: משק חקלאי**

1659 **פרק א': מבוא**

1661 **פרק ב': נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים**

1661 1. כללי

1661 2. חוזה משולש - "משבצת"

1661 2.1 כללי

1663 2.2 אודות האגודה השיתופית

1663 2.2.1 כללי

2.2.2 ביקורת שיפוטית על האגודה השיתופית

1665 ומוסדותיה

2.2.3 מה פירוש יש ליתן להוראת תקנון האגודה

1673 ולפיה נפסקת חברותו של חבר?

1689 3. החלטה מס' 1 ו-823 של מועצת מקרקעי ישראל

1689 4. זכויות חכירה

1691 5. הסכם בחיים



1691	6. "בן ממשיך"
1693	<b>פרק ג': חוזה יש לפרש על-פי עקרון תום-הלב</b>
1697	<b>פרק ד': עבירותה של הרשות במקרקעין</b>
1697	1. כללי
1699	2. משק חקלאי - עבירות הרשות
1701	<b>פרק ה': דיני הירושה</b>
1701	1. כללי
1702	2. נכסים שאינם ניתנים לחלוקה - סעיף 113 לחוק הירושה
1705	3. משק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה
1705	3.1 כללי
1709	3.2 קרקע פרטית
1709	3.3 זכות חכירה
1710	3.4 היורש המוכן והמסוגל לקיים את המשק החקלאי
1714	3.5 "והוא יפצה את היורשים האחרים"
1714	3.5.1 כללי
1717	3.5.2 מה הדין כאשר הזכות עדיין לא נרשמה - האם יש בה כדי לעכב את תשלום הפיצוי?
1717	3.5.3 הסכם דו-צדדי
1718	3.5.4 הסכם משולש
1718	3.5.5 צדק חלוקתי
	3.6 "היה יורש עובד... או שהשקיע בו מהונו... יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי..."
1719	

1719	3.7 תביעה לדמי שימוש
1720	3.8 שיקול-דעתו של בית-המשפט
1720	4. הסכם בחיים
1720	4.1 כללי
1720	4.2 עסקאות בירושה עתידה - סעיף 8 לחוק הירושה
1720	4.2.1 כללי
1722	4.2.2 מהותו של סעיף 8(א) לחוק הירושה
1723	4.2.3 מהותו של סעיף 8(ב) לחוק הירושה
1725	4.2.4 חוק יחסי ממון למול סעיף 8 לחוק הירושה
1729	5. הליכי אימוץ
1730	6. הוראה מנחילה בצוואה
1730	6.1 כללי
1731	6.2 חוזה דו-צדדי
1732	6.3 צוואה הדדית
1737	<b>פרק ו': מעמדו של "בן ממשיך"</b>
1737	1. כללי
1739	2. מישור היחסים בין האגודה לבין ה"בן הממשיך"
	3. אימתי מתגבשות זכויותיו של ה"בן הממשיך" - ממשיך
1741	אחר מות? או ממשיך בחיים?
1744	4. העברת המשק כמתנה
	5. האם ניתן ללמוד על זכותו של "בן ממשיך" מהתנהגות
1746	הצדדים?
1746	6. אימתי תותר פיצולן של נחלות לשני מגרשים נפרדים?

1749	<b>פרק ז': פירוק השיתוף בנחלה חקלאית</b>
	<b>פרק ח': עבירות משק חקלאי מכוח הסדרים חקיקתיים שלא</b>
1753	<b>מדיני הירושה</b>
1753	1. חוק המקרקעין
1753	1.1 זכות הקדימה על-פי המקרקעין
	1.2 האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין
1755	לבין סעיף 114 לחוק הירושה?
1756	1.3 זכות קדימה של בן זוג
1757	2. הלכת השיתוף ואיזון המשאבים
1757	2.1 כללי
1757	2.2 חזקת השיתוף ומעמדה
1759	2.3 הזכות שמקנה חזקת השיתוף
1761	2.4 הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף
	2.5 תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן
1764	בניגוד לחזקת השיתוף
	2.6 זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו
1765	חזקת השיתוף
	2.7 חוק יחסי ממון - נישואים שניים - משק חקלאי -
1769	שיתוף ספציפי
1775	<b>פרק ט': מתנה</b>
1775	1. כללי
1775	2. מתנה לאלתר
1777	3. הקניית נכס מקרקעין

1779	4. סעיף 2 לחוק המתנה ודיני חוזים
1781	5. נטל הראיה
1782	6. התחייבות לתת מתנה, דרישת הכתב והתנהגות מחפירה
1782	6.1 כללי
1784	6.2 דרישת הכתב
	6.3 זכות החזרה של נותן המתנה הינה אישית ואיננה
1788	עוברת למנהל העזבון או יורשיו
	6.4 חזרה מההתחייבות - שינוי מצב לרעה ומשמעות
1790	הויתור
1793	6.5 התנהגות מחפירה
1796	6.6 בר-רשות במשק חקלאי
1799	7. חוק המתנה וחוק הירושה
1799	7.1 חוק המתנה וסעיף 8 לחוק הירושה
1802	7.2 חוק המתנה וסעיפים 6 ו-7 לחוק הירושה
1803	7.3 נכס מקרקעין - האם ניתן כמתנה או האם שייך לעזבון