

תוכן עניינים

1	שער א': עקרונות כלליים
3	פרק א': מבוא
5	פרק ב': נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים
5	1. כללי
5	2. חוזה משולש - "משבצת"
9	פרק ג': החלטות מס' 1 ו-823 של מועצת מקרקעי ישראל
11	פרק ד': החלטה 970 של מועצת מקרקעי ישראל
15	פרק ה': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
15	1. מבוא
21	2. הגדרות - הזכויות השונות
21	2.1 הדין
22	2.2 בעלות
23	2.3 שכירות, "חכירה"
26	2.4 משכנתה
27	2.5 זיקת הנאה
30	2.6 זכות קדימה
33	פרק ו': רשות במקרקעין - מהותה ועבירותה
33	1. כללי
35	2. עבירות הרישיון - עקרונות יסוד

35	2.1 רישיון הינו "זכות במקרקעין"?
37	2.2 הרשות אינה זכות קניינית
37	2.3 האם הרישיון הינו זכות הניתנת להעברה?
	2.4 כללי ההשתק המייצרים רשות במקרקעין אין בכוחם לייצר זכות במקרקעין
39	
40	3. ביטול הרשות
40	3.1 מבוא
42	3.2 אורכה לפינוי - עם ביטול הרישיון
45	3.3 ביטול רישיון חינם
46	3.4 ביטול רישיון בתמורה
46	3.5 מתן הודעת ביטול על-ידי מי?
47	3.6 ביטולו של רישיון בלתי-הדיר
52	3.7 התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים
63	3.8 משק חקלאי - עבירות הרשות
63	3.9 רשות שימוש שאינה ניתנת לביטול
67	פרק ז': רשות מקרקעי ישראל וזכויות חכירה
67	1. מבוא
71	2. חובות מוגברות של רשות מקרקעי ישראל
72	3. חוזה חכירה - חוזה רשות - פרשנות
74	4. דואליות של חוזה החכירה
	5. החכירה הפרטית - תנאי החכירה של חוכרים פרטיים - בין שכירות לבעלות
77	
77	5.1 כללי
78	5.2 מה בין מסירת קרקע חקלאית למסירת קרקע עירונית

	6. החלטה 1136 { הקצאת העברת זכויות ושינוי יעוד או ניצול בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז } מול מדיניות המינהל ביחס לחוכרים פרטיים	81
	7. חוזי חכירה ייחודיים	84
	8. חידוש חוזה חכירה באותם תנאים או תנאים חדשים	85
	9. סיווג של נכס "משק עזר" או "נחלה"	89
	9.1 כללי	89
	9.2 ההבחנה בין החכרה של "נחלה" לבין החכרה "בתנאי החכרה"	90
	9.3 כיצד יש לבצע את הסיווג	91
	10. הגדרת "שימוש חקלאי"	95
	10.1 שימושים שלא הוכרו בהלכה הפסוקה כ"שימוש חקלאי"	95
	10.2 מרכז מבקרים - האם "שימוש חקלאי"?	96
	10.3 כלביה ההופכת ל"פנסיון לכלבים" האם "שימוש חקלאי"?	98
	11. חתימת מינהל על בקשה להיתר בניה	100
	11.1 חתימת המינהל על בקשה להיתר בניה לביצוע הרחבה	100
	11.2 חתימת מינהל על תכנית בניה להקמת לולים - סירוב בשל סירוב האגודה לחתום	101
	12. הארכת חוזה חכירה	103
	13. הארכת חוזה חכירה	105
	14. תחולתה ותוקפה של הוראה מספר 62 של האגף החקלאי במינהל מקרקעי ישראל	106
	15. הצהרה בדבר זכות כ"בן ממשיך"	108

- 110 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
- 142 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

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

157 **שער ב': האגודה השיתופית**

- 159 1. מבוא
- 161 2. מטרותיהן של אגודות
- 162 3. עקרונות הקואופרציה וניהול האגודה
- 162 4. ההבדל בין התאגדות חברים באגודה שיתופית מסוג מושב עובדים לבין התאגדות באגודה שיתופית מסוג קיבוץ
- 163 5. רשויות האגודה השונות
- 164 6. ביקורת שיפוטית על האגודה השיתופית ומוסדותיה
- 169 7. מהו הפירוש שיש ליתן להוראת תקנון האגודה לפיה נפסקת חברותו של חבר?
- 170 8. מימוש משכנתא - התנגדות הבנק הממשכן לפיצול החלקה

9. סעיפים בתקנון האגודה הקהילתית ובהסכם המשתכנים הקושרים בין זכות הבעלות במקרקעין או מגורים ביישוב, לבין חובת תשלומים לאגודה הקהילתית, יוותרו על כנס - סעיפים בהסכם המשתכנים ובתקנון האגודה המתנים רכישה של זכויות במגרשים ביישוב, העברתן או מגורים ביישוב, בחברות באגודה הקהילתית, בטלים

171

199 **שער ג': דיני הירושה**

201 **פרק א': כללי**

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

203

פרק ג': משק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה

207

1. כללי

207

2. קרקע פרטית - מגבלה על פיצול החלקה

210

3. ביטול העברת זכויות במשק חקלאי - סעיף 114 לחוק

211

הירושה

211

4. זכות חכירה

215

5. היורש המוכן והמסוגל לקיים את המשק החקלאי

216

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

221

1. כללי

221

2. מה הדין כאשר הזכות עדיין לא נרשמה - האם יש בה כדי

223

לעכב את תשלום הפיצוי?

224	3. הסכם דו-צדדי
224	4. הסכם משולש
224	5. צדק חלוקתי
	פרק ה': "היה יורש עובד... או שהשקיע בו מהונו... יובא
227	זאת בחשבון בקביעת הפיצוי..." - סעיף 114 לחוק הירושה
	פרק ו': תביעה לדמי שימוש
229	1. מבוא
229	2. שיקול-דעתו של בית-המשפט
	פרק ז': הסכם בחיים
231	1. כללי
231	2. עסקאות בירושה עתידה - סעיף 8 לחוק הירושה
231	2.1 כללי
233	2.2 מהותו של סעיף 8(א) לחוק הירושה
234	2.3 מהותו של סעיף 8(ב) לחוק הירושה
235	2.4 חוק יחסי ממון למול סעיף 8 לחוק הירושה
238	2.5 הליכי אימוץ
239	3. הוראה מנחילה בצוואה
239	3.1 כללי
241	3.2 חוזה דו-צדדי
241	3.3 צוואה הדדית
	4. האם יש לקיים צוואת המנוח המנחילה את כל זכויותיו
245	במשק החקלאי לבנו תוך נישול אשתו ושלושת בנותיו?

247	פרק ח': מעמדו של "בן ממשיך"
247	1. כללי
249	2. מישור היחסים בין האגודה לבין ה"בן הממשיך"
	3. אימתי מתגבשות זכויותיו של ה"בן הממשיך" - ממשיך
251	אחר מות? או ממשיך בחיים?
253	4. העברת המשק כמתנה
	5. האם ניתן ללמוד על זכותו של "בן ממשיך" מהתנהגות
255	הצדדים?
255	6. אימתי תותר פיצולן של נחלות לשני מגרשים נפרדים?
257	7. "בן ממשיך" וחוזה למראית עין
280	8. הלכות בתי-המשפט
280	8.1 הסכם המשקף את זכויותיו של התובע כבן ממשיך
	8.2 האם יש בהתנהגות מחפירה של הנתבעת כדי להביא
281	לביטול זכותה של האחרונה כבת ממשיכה?
	8.3 האם ניתן לפצל את הנחלה בין מספר יורשים לאחר
283	שהוכרו "בן ממשיך"
284	8.4 למי נתונה הזכות להמליץ על "בן ממשיך"
	8.5 "זכות" התובעת למנות "בן ממשיך" מול קביעות בית-
285	המשפט
	8.6 מקרה בו לא מונה "בן ממשיך", הזכויות במשק
287	מועברות בהתאם לסעיף 20(ה) ל"הסכם המשולש"
289	8.7 העברת זכויות "בן ממשיך" בנחלה מאחות לאחיה
	8.8 האם הסכמת ההורים ליתן לאחד מילדיהם רישיון
	מגורים נחשב כהסכמה למינוי האחרון כ"בן ממשיך"
292	בנחלה?

294	8.9 למי וכיצד תועברנה הזכויות במשק לאחר מות ההורים שהיו בעלי הזכויות?
296	8.10 האם ניתן לרשום זכות "בן ממשיך" שלא אושר בחיי בר-הרשות אלא לאחר פטירתו?
298	8.11 האם נתבע רשאי לבטל מינוי "בן ממשיך"?
300	8.12 בידי מי האחריות לבצע את הליך הרישום בפועל של "בן ממשיך"?
302	8.13 זכויות "בן ממשיך" וסילוק יד במקרקעין
304	8.14 משלא מונה "בן ממשיך", יועברו כל הזכויות בנחלה בהתאם לעקרונות הקבועים בסעיף 114 לחוק הירושה
306	8.15 מינוי "בן ממשיך" - מעמדה של הכלה
308	8.16 מהו הדין כאשר לא ניתנה לנתבע התחייבות למסירת הזכויות במשק אלא ניתן לנתבע במתנה רישיון לבנות יחידת דיור?
310	8.17 תוקפו של מינוי "בן ממשיך" שטרם הושלם לטענת התובע
312	8.18 תוקפו של הסכם "בן ממשיך" שנחתם בין הצדדים
314	8.19 תביעת דמי שימוש מהנתבע בגין שימוש במקרקעין שלתובע זכות "בן ממשיך" בהם
315	8.20 מינוי "בן ממשיך"
317	8.21 מינוי "בן ממשיך" בהתאם לנהלים
319	8.22 מינוי "בן ממשיך" שטרם אושר על-ידי המינהל
321	8.23 תקפותה של הצהרת "בן ממשיך" שניתנה על-ידי חסוי {כיום} לפני שנים רבות
322	8.24 מינוי "בן ממשיך"
324	8.25 אימתי "כתב הצהרה והתחייבות המשיבים" - בטל?

327	8.26 הכרזת מינוי "בן ממשיך" בלתי-הדירה
328	8.27 ביטול קביעה של "בן ממשיך"
	8.28 ביטול העברת זכויות במשק עקב התדרדרותו של ה-
329	"בן ממשיך" לסמים והעברת הזכויות ל"בן ממשיך" אחר
330	8.29 תביעה לביטול מעמד "בן ממשיך"
331	8.30 סכסוך בין אחים באשר לזכויות במשק
333	8.31 מינוי "בן ממשיך" שאושר בהליך תקין
	8.32 קביעת "בן ממשיך" נדרשת על-ידי שני ההורים ולא
334	מספיקה הצהרה של אחד מההורים
335	8.33 ביטול מעמד "בן ממשיך"
	8.34 הורשה בצוואה - הסכם פשרה על פיצול החלקה - "בן
336	ממשיך"
	8.35 בתביעה לפסק-דין הצהרתי לביטול בן ממשיך מחמת
	זיוף נקבע, כי נטל השכנוע מוטל לפתחו של הצד הטוען
337	לזיוף
	8.36 סעד הצהרתי לרישום כ"בן ממשיך" - דחיית התביעה
337	- ה"הסכם המשולש"
	8.37 מוסד הבן הממשיך והוראת סעיף 8 לחוק הירושה -
338	הסכם "בן ממשיך" כהסכם על תנאי
375	פרק ט': פירוק השיתוף בנחלה חקלאית
	שער ד': עבירות משק חקלאי מכוח הסדרים
379	חקיקתיים שלא מדיני הירושה
381	פרק א': חוק המקרקעין

- 381 1. זכות הקדימה על-פי המקרקעין
- 383 2. זכות קדימה בין יורשים - סעיף 100 לחוק
- 384 3. זכות קדימה בין בני זוג - סעיף 101 לחוק
- 392 4. רכישה על-פי זכות קדימה - סעיף 102 לחוק
- 393 5. זכות קדימה לגבי חכירה לדורות - סעיף 106 לחוק
6. האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין
393 סעיף 114 לחוק הירושה?
- 394 7. זכות קדימה של בן זוג
- 395 8. אי-תחולתו של סעיף 114 לחוק הירושה

פרק ב': הלכת השיתוף ואיזון המשאבים

- 397 1. כללי
- 397 2. חזקת השיתוף ומעמדה
- 398 3. הזכות שמקנה חזקת השיתוף
- 401 4. הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף
5. תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן
403 בניגוד לחזקת השיתוף
6. זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת
404 השיתוף
7. חוק יחסי ממון - נישואים שניים - משק חקלאי - שיתוף
408 ספציפי
- 413 8. יחסי ממון בין בני זוג בפשיטת רגל
- 420 9. כוונת שיתוף בנכס שהוא "משק"

פרק ג': מתנה

- 431 1. כללי

431	2. מתנה לאלתר
433	3. הקניית נכס מקרקעין
434	4. סעיף 2 לחוק המתנה ודיני חוזים
437	5. נטל הראיה
438	6. התחייבות לתת מתנה, דרישת הכתב והתנהגות מחפירה
438	6.1 כללי
440	6.2 דרישת הכתב
	7. זכות החזרה של נותן המתנה הינה אישית ואיננה עוברת
443	למנהל העזבון או יורשיו
445	8. חזרה מההתחייבות - שינוי מצב לרעה ומשמעות הויתור
448	9. התנהגות מחפירה
451	10. בר-רשות במשק חקלאי
454	11. חוק המתנה וחוק הירושה
454	11.1 חוק המתנה וסעיף 8 לחוק הירושה
457	11.2 חוק המתנה וסעיפים 6 ו-7 לחוק הירושה
	11.3 נכס מקרקעין - האם ניתן כמתנה או האם שייד
458	לעזבון
464	12. הלכות בתי-המשפט
464	12.1 הסכם או מתנה להענקת זכויות "בן ממשיך"
	12.2 התחייבות למתנה - זכות אובליגטורית מבלי
466	שהתנאים הושלמו
468	12.3 "התנהגות מחפירה" וביטול מתנה
	12.4 לאחר קבלת אישורים מטעם צדדים שלישיים
	מושלמת המתנה שניתנה לבן ואין ההורים יכולים לחזור
473	בהם ממתנה זו

	12.5 גם במישור האובליגטורי, אין המשיב זכאי לסעד, שכן
474	הסכם המתנה היה מותנה בתנאי מפסיק
478	12.6 מתנה שלא הושלמה - חזרה מן ההתחייבות
	12.7 גם במתנה שהושלמה, קיים תנאי מפסיק מכללא
483	בדמות חובת כיבוד אב ואם
	12.8 האם רשאית התובעת לעתור לביטול חתימתה על
	המסמכים לפיהם העבירה לבנה זכויות במשק חקלאי -
514	מתנה
515	12.9 ביטול התחייבות למתן מתנה
517	12.10 התחייבות ליתן מתנה
	12.11 בקשה לביטול הסכם המתנה שהעניקה האם לאחד
519	מילדיה על-ידי בן אחר
521	12.12 עסקת מתנה
	12.13 מעמדו של מסמך - נספח לצוואה או הסכם מתנה
522	נפרד
523	12.14 הסכם מתנה - טענות להסכם שנזנח
524	12.15 חזרת אם ממתנה
	12.16 סיווג תביעה לביטול עסקת מתנה ביחס לזכויות בר-
	רשות בנחלה, האם כתביעה "במקרקעין" או "בשאינו
525	מקרקעין" לעניין סעיף 5 לחוק ההתיישנות
526	12.17 ביטול מתנה מאם לבנה - קבלת התביעה
	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
527	דרך הקביעה כי היא "בת ממשיכה" כאלמנתו

	12.19 מתנה עם תנאי מפסיק - מתנה בטלה - נתקבלה
544	תביעת אם לביטול מעמד של בן ממשיך
557	12.20 מתנה על תנאי
563	שער ה': עניינים שונים
	1. הוראות "החוזה המשולש" ביחס לבן/בת זוג השניה של
565	המנוח/ה
	2. השלכותיה של הבטחת הורים מנוחים כלפי בנם אך ורק
567	ביחסים בתוך המשפחה
568	3. זכויות החזקה והשימוש במשק
	4. 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
570	גם לאחר פטירתה?
	5. האם העובדה שהנתבע עשה ועודנו עושה שימוש בלעדי
	בדירה המשותפת במשק מזכה את התובעת בדמי שימוש ואם
571	כן, מאיזה מועד קמה הזכאות?
572	6. העברת זכויות בנחלה לנכד בניגוד לרצון דודיו
	7. זכויות המנוח במשק החקלאי על-פי החוזה הדו-צדדי אינן
574	מהוות חלק מעזבונו
	8. האם ניתן להעביר זכויות בר-רשות של מנוח לכל אשר
575	יחפוץ
	9. בקשה למימוש זכויות במשק לאור הסכם פשרה שקיבל
577	תוקף של פסק-דין כאשר התיק עצמו בוער

578	10. האם יש לכבד הוראה בצוואה לפיה בזכויות המצווה - בר- הרשות שהיו לו במשק חקלאי זוכה נהנה אחד, חרף הוראתו המפורשת של הסכם המשבצת המורה, כי זכויות חבר האגודה "אינן חלק מעזבונו"?
580	11. האם התובעת { האישה } זכאית למחצית הזכויות במשק לפי הסכם ממון שנקבע בעקבות קבלת הזכויות במשק מהורי הנתבע { הבעל }?
581	12. מקרה בו ההורים המנוחים לא מלאו אחר הדרישות המשפטיות להעברת המשק לתובע עוד בחייהם
583	13. מצב בו מבטל אדם רשות שנתן למחזיק להתגורר בנכס לזמן בלתי-מוגבל
585	14. האם יש במעבר אחד מהילדים לבית ההורים דיספוזציה במקרקעין
586	15. שאלת הזכויות במשק במושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית
587	16. חתימת האם המנוחה על כתב ויתור על המשק עבור רק אחד מילדיה
589	17. זכויות בנחלה של ילדים מנישואים ראשוניים מכוח ירושה של אב שהתאלמן מאשתו הראשונה ונישא בשנית ואף אישה זו נפטרה
591	18. סכסוך אחים חורגים באשר לעזבון הוריהם
594	19. סכסוך בין אחיות במשק שהיה בבעלות הוריהן המנוחים
595	20. פיצוי כספי בגין מחצית הזכויות במשק
596	21. תביעה לסילוק יד
601	מפתח ספרים ומאמרים