

תוכן עניינים

שער א': רשות הפיתוח ורשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל) - כללי	1
פרק א': מבוא	1
1. סקירה היסטורית	1
2. המערכת הנורמטיבית החלה על הקצאת מקרקעין של מדינת ישראל	5
3. פעילות המינהל: תכליות מיוחדות	5
4. פעילות המינהל: תכלית כללית של שוויון	7
5. סירוב לאפשר לערבים לרכוש דירה בישוב יהודי הבנוי על אדמות המינהל	11
6. המיתווה החוקי-נורמטיבי של פעולות המינהל	11
7. רפורמת 2009 - הקמת רשות מקרקעי ישראל	13
7.1 כללי	13
7.2 דברי ההסבר לרפורמה במקרקעי ישראל, 2009	14
פרק ב': מועצת מקרקעי ישראל - החלטות ומדיניות	17
1. כללי	17
2. קביעת מדיניות הרשות למקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל)	21
3. שיקולים אותם רשאית המועצה לשקול בקבלת החלטותיה	27
3.1 כללי	27
3.2 שיקולים תכנוניים	27
3.3 שוויון וצדק חלוקתי	29
3.4 אכיפת החוק	34
4. מדיניות המינהל בהחכרת קרקעות חקלאיות	35
5. סבירות החלטות מועצת מקרקעי ישראל	41
פרק ג': החלטות מועצת מקרקעי ישראל - הנחיות מינהליות	45
1. כללי	45
2. סטיה בלתי-מוצדקת מהנחיות מינהליות	45
פרק ד': הוראות פנימיות	49
1. כללי	49
2. מה כוחן של הנחיות פנימיות	50
פרק ה': סמכות בתי-המשפט	53
1. כללי	53
2. בית-המשפט לעניינים מינהליים	53
2.1 כללי	53
2.2 זכות העמידה	53
2.3 שיהוי	55

57	2.4 נקיון כפים
59	פרק ו': שיקול-דעת הרשות והתערבות בית-המשפט
59	1. כללי
59	2. מיתחם הסבירות
62	3. שיקולים זרים
63	4. אפליה
63	5. מכרזים - קרן קיימת לישראל - סמכות בית-המשפט לעניינים מינהליים
64	6. בג"צ או בית-המשפט לעניינים מינהליים
66	7. דוקטרינת "היעדר בשלות"
67	8. שיהוי
67	9. רמ"י פועלת במסגרת תפקידיה בפונקציות שונות, בחלקן פרטיות-מסחריות, אך כי בראש וראשונה היא גוף ציבורי הכפוף לעקרונות המשפט הציבורי, ובמרכזם סבירות, פעולה משיקולים ענייניים והיעדר אפליה. כמו-כן, שומה על רמ"י לשקול במסגרת קבלת ההחלטות שיקולים של צדק חלוקתי, בהתחשב בכך שמקרקעי ישראל הם משאב מוגבל.
68	68
69	פרק ז': פרשנות המונח "ניהול" בחוק מינהל מקרקעי ישראל
71	פרק ח': רשות הפיתוח
73	פרק ט': חובת ההנמקה
73	1. כללי
75	2. חובת ההנמקה של רשויות ציבוריות
75	2.1 חובת ההנמקה היא בעלת חשיבות בשלושה מישורים
75	2.2 חובת ההנמקה מעוגנת בחקיקה ובפסיקה
76	2.3 תוצאות של הפרת חובת ההנמקה
79	פרק י': הבטחה שלטונית
79	1. תנאי מקדמי - על ההבטחה להיות מפורשת
79	2. תנאים נוספים לקימומה של הבטחה
83	פרק י"א: מסירת מסמכים לפי חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998
83	1. חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998
84	2. מידע אודות מדיניות המצויה בשלבי עיצוב
84	3. מידע אודות סוד מסחרי או מקצועי
84	4. מידע אודות פרטי משא-ומתן עם צד שלישי
85	5. מידע אודות דיונים פנימיים
85	6. יחסיות הסייגים ואיזון האינטרסים הנדרש
87	שער ב': רשות מקרקעי ישראל ודיני החוזים
87	פרק א': מבוא
87	1. כללי
87	2. חוזה חכירה - חוזה רשות - פרשנות
89	פרק ב': דואליות של חוזה החכירה

פרק ג': החכירה הפרטית - תנאי החכירה של חוכרים פרטיים - בין שכירות לבעלות	93
1. כללי	93
2. מה בין מסירת קרקע חקלאית למסירת קרקע עירונית	93
פרק ד': החלטה 1136 (הקצאת העברת זכויות ושינוי יעוד או ניצול בנכסים שהוכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז) מול מדיניות המינהל ביחס לחוכרים פרטיים	97
פרק ה': דמי חכירה - השיטות השונות	101
1. כללי	101
2. ערך הקרקע כבסיס לחישובם של דמי החכירה המהוונים	101
3. סירוב המינהל לביצוע היוון	102
4. השבת דמי חכירה מהוונים	103
5. דמי החכירה כפועל יוצא מאופן השימוש במקרקעין	103
6. שומה לעסקת שינוי ייעוד וניצול וכן תשלום דמי שימוש חורג	103
7. חידוש חוזה חכירה והיוון דמי החכירה - תביעה לתשלום דמי החכירה	104
פרק ו': מיזכר כחוזה מחייב	105
1. כללי	105
2. בחינת מעמדו של "מיזכר" של המינהל	105
3. שטח נשוא חוזה החכירה	106
4. חוזה חכירה כנגד עיסקת חליפין	107
פרק ז': חוזה חכירה ייחודיים	109
פרק ח': הארכת חוזה החכירה בתנאי של הוספת תנאי-מפסיק למקרה של שינוי יעוד	111
פרק ט': חידוש חוזה חכירה באותם תנאים או תנאים חדשים	113
פרק י': סיווג של נכס משק עזר או נחלה	115
1. כללי	115
2. ההבחנה בין החכרה של "נחלה" לבין החכרה "בתנאי החכרה"	115
3. כיצד יש לבצע את הסיווג	116
פרק י"א: הגדרת שימוש חקלאי	117
1. שימושים שלא הוכרו בהלכה הפסוקה כ"שימוש חקלאי"	117
2. מרכז מבקרים - האם "שימוש חקלאי"?	118
3. כלביה ההופכת ל"פניסיון לכלבים" האם "שימוש חקלאי"?	119
פרק י"ב: התקנת מתקן סולרי בפטור ממכרז	121
1. חוקיות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1254 מיום 30.01.12, בדבר הקצאת קרקע למתקנים סולאריים בפטור ממכרז	121
2. חוכרים חקלאים החוכרים חווה באמצעות חברה	121
פרק י"ג: חתימת מינהל על בקשה להיתר בניה	123
1. חתימת המינהל על בקשה להיתר בניה לביצוע הרחבה	123

2.	חתימת מינהל על תכנית בניה להקמת לולים - סירוב בשל סירוב האגודה לחתום	123
פרק י"ד: טעות של המינהל עד כדי הכשרת עסקה		125
1.	טעות בטופס החוזה	125
2.	הקצאה שגויה לאחרים אינה נימוק להכשרת המעשה במקרה אחר	125
פרק ט"ו: "בית של בעל מקצוע" (או "בית מקצועי") או משק עזר		127
1.	הבחנה בין "בית מקצועי" ל"משק עזר" - החלטות 612-737 - הגדרת בן מקום	127
2.	זכות למגורים בבית במגרש המוגדר כ"בית של בעל מקצוע" והפיכתו לזכות ל"משק עזר"	127
פרק ט"ז: פסק-דין שנתן תוקף להסכם פשרה		129
פרק י"ז: הארכת חוזה חכירה		131
פרק י"ח: בר-רשות - אישור לבניית תחנת דלק		133
פרק י"ט: חכירה ראשית מול המינהל או מול חוכר-משנה		135
פרק כ': הסכם פיתוח		137
1.	כללי	137
2.	הוראת השבה בהסכם פיתוח - יישום על-פי הנסיבות הקונקרטיות	137
3.	ביטולו של הסכם פיתוח עקב הפרה	138
פרק כ"א: מבצעי היוון - החלטה 678		141
פרק כ"ב: "חוזה חכירה" - תנאים מקפחים		143
פרק כ"ג: הסכם ההשבה - החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1470		145
שער ג': רשות מקרקעי ישראל ודיני מקרקעין - מקרקעי ציבור, מקרקעי ייעוד ודרישת הכתב		147
פרק א': מקרקעי ציבור		147
1.	כללי	147
2.	מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל	148
3.	מקרקעין של רשות מקומית	149
4.	מקרקעין תת-ימיים	149
4.1.	הגדרה	149
4.2.	משאבי טבע	150
4.3.	"ימת הכינרת" - מקרקעי ציבור במשמעות	150
5.	פלישה למקרקעי ציבור	151
6.	חיוב בהיטלי סלילה או היטלי ביוב	151
7.	אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין	152
8.	זיקת הנאה - סעיף 94 לחוק המקרקעין - תחולתו	153
פרק ב': מקרקעי ייעוד		155

155.....	1. הדין
155.....	2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה
156.....	3. הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור
157.....	4. התיישנות במקרקעי יעוד
158.....	5. שמירת דינים - מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד
159.....	פרק ג': דרישת הכתב בעסקת מקרקעין
159.....	1. מבוא
159.....	2. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין - דרישה מהותית
160.....	3. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין - ניתוח ומשמעות
160.....	3.1 מבוא
161.....	3.2 כוונת הצדדים - "גמירות-הדעת"
163.....	4. התפתחות הפסיקה ביחס לדרישת הכתב - אפשרות להשלמת פרטים
171.....	5. תנאים מהותיים - מהם?
172.....	6. חתימת הצדדים על המסמך
175.....	7. סקירת הגישות השונות
175.....	7.1 הגישה השמרנית
176.....	7.2 הגישה "המרככת"
177.....	7.3 "גישת "זעקת ההגינות"
179.....	שער ד': רשות מקרקעי ישראל - עילות מכוח חוק המקרקעין
179.....	1. מבוא
183.....	2. פרק ב': הגנת הבעלות והחזקה
187.....	3. פרק ג': מיהו בעל ומהי זכות במקרקעין
191.....	4. פרק ד': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק המקרקעין
195.....	5. פרק ה': תביעה למסירת מקרקעין - סעיף 16 לחוק המקרקעין
199.....	6. פרק ו': תביעה למניעת הפרעה - סעיף 17 לחוק המקרקעין
201.....	7. פרק ז': שימוש בכוח נגד הסגת גבול - סעיף 18 לחוק המקרקעין
211.....	8. פרק ח': החזרת גזלה - סעיף 19 לחוק המקרקעין
217.....	9. פרק ט': עניינים שונים
217.....	1. עיון במסמכים שצירפה הנתבעת לתשובתה מלמד, כי הוכח באופן פוזיטיבי שנעשו תוספות במקרקעין בתוך התקופה הקבועה בחוק. כעולה מנספחים 3-6 מדובר במקרקעין שפוננו במסגרת מבצעי פינוי קודמים בשנת 2024, כך שכל בניה או נוכחות במקרקעין אלה - היא פלישה טריה

2. חוק מקרקעי ציבור, נחקק בשנת 1981. שמו המקורי היה חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), התשמ"א-1981 (ועל-כן הוא מכונה עד היום כ"חוק סילוק פולשים"), השם שונה במסגרת תיקון מס' 3 מיום 06.01.11. בדברי ההסבר להצעת החוק נרשם כי מטרתו הינה לתת בידי המדינה כלי יעיל לצורך אכיפת השתלטות שלא כדין על מקרקעי ציבור וזאת בשים-לב לכך שהמדינה אינה יכולה לפעול לעשיית דין עצמית לפי סעיף 18 לחוק המקרקעין..... 217.

3. משעה שישנה הודאה בתפיסת השטח שלא כדין, ובהיעדר כל טענת הגנה שיכולה לעמוד לנתבעים, דין התובענה להתקבל ויש להורות על פינוי המקרקעין..... 217.

4. עולה כי טענות המבקשים בדבר זכויות קניין במקרקעין אינן מובנות וכי סיכויי התביעה בענייננו אינם נחזים להיות גבוהים..... 217.

5. סעיף 3 לחוק נכסי המדינה קובע במפורש כי כל נכס מקרקעין המצוי בישראל, ואין לו בעלים אחר, הוא נכס מדינת ישראל. סעיף 22 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) קובעת כי כל זכות במקרקעין, אשר לא הוכחה תביעת אחר בה, היא של המדינה. משכך, כל עוד לא נקבע כי המקרקעין שייכים לאחר, הם מקרקעי מדינה - הגשת תביעת הסדר אינה מסייעת בעניין זה למבקש..... 218.

6. אין לתובעים כל עילה נגד הנתבעת 2 בעניין הצו. מדובר בצו שניתן בהתאם לחוק מקרקעי ציבור שהנתבעת 1 היא המוסמכת להפעילו - ההליך דנן הינו הליך ספציפי הנגזר מהוראות סעיף 5ב לאותו חוק..... 218.

7. סעד זה, של הקצאת המקרקעין לתובע, אינו בסמכותו של בית-משפט זה בין משום שמדובר ב"החלטה של רשות מקרקעי ישראל שעניינה הקצאה ראשונית של מקרקעין לפי כל דין או לפי החלטת הממשלה", והסמכות הייחודית לדון בכך מסורה לבית-המשפט המינהלי, בהתאם לסעיף 5 לחוק בתי-משפט לעניינים מינהליים ולסעיף 59 לתוספת הראשונה לחוק זה; ובין לאור הוראת סעיף 51(א)(3) לחוק בתי-המשפט..... 218.

8. מרבית הקרקעות במדינה הן בבעלות המדינה, והן מושכרות בחכירה ארוכת טווח. למעשה, החוכרים מקבלים זכויות דומות מאוד לבעלים, לרבות האפשרות לבנות, לשעבד, למכור או להוריש, אך בפועל הקרקע אינה בבעלותם. במקרה דנן, אין חולק, כי הרשות היא בעלת המקרקעין. המחלוקת העיקרית בין הצדדים מתייחסת איפוא לשאלה האם יש לתובעים זכות חכירה בחלקה 57. כבר עתה אומר, שלא נכרת חוזה חכירה בין הצדדים בנוגע לחלקה 57 וגם לא נטען על-ידי התובעים שנכרת חוזה כאמור. אמנם התובעים טענו כי ניתן ללמוד על זכויות החכירה מכלל הנסיבות והנתונים השונים אליהם הפנו, אך עדיין אין לראות בטיעון זה כמי שעל-פיו נכרת הסכם חכירה, בוודאי גם לא בכתב..... 219.

9. בקשה למתן סעד זמני למניעת צו לסילוק ממקרקעין - היות והצו הינו בהתאם לחוק פינוי מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), הרי שיש לבחון את הבקשה לעיכוב ביצועו של הצו, בהתאם להוראות החוק הרלבנטיות...219

10. העירייה אינה סבורה שהמקרקעין היו בבעלותה, ואינה מבקשת את תיקון המרשם. לפיכך, לא מצאתי מקום להידרש לשאלות העקרוניות שהמבקש עותר להעלות בדבר ה"מקרים החריגים" בהם "האמת הקניינית גוברת על יציבות המרשם".....219

11. האם המערער הוכיח שיש בידו, זכות להחזקה במקרקעין, כהגדרת מונח זה בסעיף 5 לחוק, המאפשרת פניה לבית-המשפט לביטול הצו שניתן. למערער טענות כלליות וכוללניות אודות הסכם כללי להעסקת בני משפחתו המורחבת לאזור שבו תפס הוא את המקרקעין. המערער לא עמד בנטל להראות זכות החזקה במקרקעין הספציפיים אלא כוונה שהיתה, כוונה כללית כי בני המשפחה המורחבת יתיישבו באזור שבו תפס את המקרקעין.....219

12. ארבעה תנאים מצטברים נדרשים להפעלת סמכות הממונה ליתן צו סילוק פולש בהתאם לחוק: אדם תפס מקרקעי ציבור; לדעת הממונה התפיסה אינה כדין; הצו ניתן תוך שלושה חודשים מיום שהתברר לממונה דבר התפיסה שלא כדין (הורחב מאז לשישה חודשים); הצו ניתן לא יאוחר מ-12 חודשים מיום התפיסה (הורחב מאז לשלוש שנים, בהתאם להוראות החוק).....220

13. מאזן הנוחות בפינוי מקרקעין והריסת בית מגורים הבנוי על המקרקעין ובו מתגוררים בני המשפחה המבקשים, נוטה, ככלל, לטובת עיכוב ביצוע הפינוי וההריסה. ואולם, שיקול זה אינו עומד בפני עצמו, וכדי להיעתר לבקשת עיכוב הביצוע פשיטא, כי יש לבחון גם האם הסיכויים לקבלת התביעה הנלווית לבקשה גבוהים הם.....220

14. בפועל, הנתבעים הסכימו לפינוי ללא תנאי, פינוי שהיה צריך לבצע אותו לפני 14 חודשים. והגשת הבקשה כעת אינה עומדת בהוראות הדין והפסיקה.....220

שער ה': רשות מקרקעי ישראל - שכירות מוגנת 221.....

פרק א': מבוא 221.....

פרק ב': עילות פינוי - סעיף 131 לחוק הגנת הדייר - כללי 225.....

שער ו': עילות פינוי וסילוק יד - שכירות בלתי-מוגנת ורשות במקרקעין 229.....

פרק א': כללי 229.....

פרק ב': מהותה של זכות השכירות: קניינית או אישית 231.....

1. המצב לפני חקיקת חוק המקרקעין.....231

2. המצב לאחר חקיקת חוק המקרקעין.....232

3. שכירות מקרקעין: המותנית היא במסירת החזקה הייחודית בנכס המושכר?.....	233
4. אבחנה בין שכירות ורישיון במקרקעין.....	235
5. מה בין שכירות-משנה לבין מתן רשות שימוש.....	237
פרק ג': שכירות בלתי-מוגנת - עילות לסילוק יד	239
1. רשות בלתי-הדירה תוסק רק במקרים חריגים ויוצאי דופן, ובצד זאת כאשר עסקינן ברשות מכללא במקרקעי ציבור, שנוצרה עקב מחדלן של הרשויות מלפעול לסילוקו של מסיג גבול במקרקעין, אין מקום לקביעה כי זכותו של בר-הרשות התגבשה לכדי רשות בלתי-הדירה.....	239
2. הוכחה עילה לפינויים של המערערים מן המקרקעין - המערערים ישבו במקרקעין במשך שנים מכוח הרשאה חוקית שניתנה להם על-ידי המשיבה, וכיום, משאין חולק שאין עוד הסכם שכירות בתוקף, משהמערערים לא מילאו אחר הוראות פסק-הדין הראשון ומשהודיעה המשיבה על ביטול כל הרשאה שניתנה למערערים, אין המערערים זכאים עוד להחזיק במקרקעין, ובפרט לנוכח שינוי המדיניות בכל הקשור לחוות בודדים.....	239
3. אין די בהעלאת ספקולציה גמורה כדי לתת רשות להתגונן בנסיבות דנן.....	239
4. למושב אין כלל זכויות בשטח מושא הבקשה, והמושב אינו יכול להעביר זכויות שאין לו.....	240
5. שימושים בלתי-חוקיים בקרקע חקלאית.....	240
6. דמי שימוש ראויים.....	241
7. פלישה למקרקעין.....	241
8. המשיבה גילתה את דעתה שהיא איננה מעוניינת עוד בישיבתם ובהחזקתם של המערערת ומשפחתה במקרקעין.....	242
9. תביעה כספית בגין הוצאות פינוי.....	242
10. דמי שימוש - אי-חקירת מומחה בית-המשפט.....	243
11. בתביעה לסילוק יד משהוכחה בעלות של תובע במקרקעין, הרי שהנטל הינו על המחזיק בהם להוכיח שהחזקתו במקרקעין היא כדין.....	243
12. כאמור, התרשלותה החמורה של התובעת, גם אם היא עולה כדי רשלנות, אזי היא עולה כדי רשלנות כלפי הציבור, שלטובתו אמורה היתה התובעת לפעול. הנתבע אינו צריך לצאת נשכר מהתרשלות זו, ואין בה כדי להקים לו זכויות שלא היו לו.....	243
שער ז': המדינה - מינהל (רשות) מקרקעי ישראל	
ושלוחותיהן	245
פרק א': כללי	245
פרק ב': הלכות שונות	247
1. עשיית דין עצמי.....	247
2. בר-רשות ומינהל מקרקעי ישראל.....	251

3.	תביעה על-פי סעיף 16 לחוק המקרקעין.....	253
4.	חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981.....	253
5.	המינהל ומחזיקים שונים	259
6.	חליף הטוען להתיישנות במקרקעין	260
263	שער ח': דמי הסכמה	
263	פרק א': כללי	
269	פרק ב': דמי הסכמה - העברת זכויות בנחלה	
1.	כריתת חוזה משבצת	269
2.	החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 534	269
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 בהחלטה ואשר מסכומה יגזרו דמי ההסכמה	275
281	פרק ג': פטור מתשלום דמי הסכמה	
1.	צו הצהרתי שהמינהל לא זכאי לגבות דמי הסכמה בגין מכירת זכויות הורים.....	281
2.	פיצול נחלות ללא תשלום תמורה כלשהיא	281
3.	אי-תשלום דמי הסכמה בעסקת מכירה.....	285
291	פרק ד': חכירה מהוונת - המחאת זכויות	
299	פרק ה': השבת דמי הסכמה	
307	פרק ו': ההלכה הפסוקה	
311	שער ט': דמי היתר	
311	פרק א': כללי	
1.	מה בין "דמי היתר" ל"דמי הסכמה"	311
2.	האם רשאי המינהל לדרוש דמי היתר, שעה שבחוזה החכירה הוסכם על הסדר שונה והוא הגדלה יחסית של דמי החכירה?	311
3.	החלטת מינהל 402	312
4.	אין להתיר למינהל להתנות את הסכמתו להוספת בניה, בתשלום דמי היתר, בניגוד להסדר הקבוע בחוזה החכירה המקורי.....	313
פרק ב': זכות המינהל לגבות דמי היתר כתנאי למתן הסכמה לבניה במקרקעין.....	315	
פרק ג': דמי היתר - חישובם	317	
1.	מהו הערך המלא של הקרקע?	317
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"	319
3.	הפרשנות התכליתית והראויה למונח "זכויות החוכר לפי החכירה המקורית", כאמור בסעיף 4.1 להחלטה 933	319

פרק ד': דמי היתר בגין תוספות בניה	323
1. חוזה חכירה ששותק לגבי אפשרות המינהל לגבות דמי היתר.....	323
2. כוונת הצדדים כפי שמשקפת מלשון חוזה החכירה.....	324
פרק ה': דרישה לתוספת דמי היתר - דיור מוגן	331
פרק ו': ההלכה הפסוקה	333
שער י': מושבים - פעילות חקלאית ושאינה חקלאית	363
פרק א': החלטות מועצת מקרקעי ישראל שבוטלו והוראות המעבר	363
פרק ב': זכויות המגורים באזורים המיועדים לכך ביישובים חקלאיים - החלטה 979	365
1. מבוא.....	365
2. המצב קודם להחלטה 979: זכויות הבניה למגורים.....	365
3. החלטת 979 - קביעת זכויות המגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית.....	366
4. החלטות 717, 727 ו-737 וביטולן בפסק-הדין בפרשת שיח חדש.....	367
5. סבירות החלטות 979 ו-1101.....	368
6. החלטה 979 לעניין בניה למגורים במגזר המושבים.....	372
פרק ג': החלטה מספר 1101 - הסדרת הפעילות שאינה חקלאית בנחלות שבמושבים	373
1. המצב קודם להחלטה 1101: תעסוקה לא חקלאית במושבים.....	373
2. החלטה 1101 - שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה.....	373
3. החלטה 1101 - תעסוקה לא חקלאית בנחלה במושבים.....	374
פרק ד': שימוש לא חוקי בנחלות	389
פרק ה': הקצאת מגרש וביטול ההקצאה	393
שער י"א: קיבוצים	401
פרק א': כללי	401
1. המצב עובר להחלטה 979.....	401
2. זכויות המגורים בקיבוץ.....	403
3. תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005.....	405
3.1 הדין.....	405
3.2 הקיבוץ - מטרות ודרכי פעולת הרשויות השונות.....	407
3.3 הביקורת השיפוטית על החלטות רשויות הקיבוץ.....	409
3.4 ככל שלא התגרשו בני הזוג, גם אם נפרדו זמן זה מזו, הסטטוס האישי הפורמלי שלהם נותר בני זוג "נשואים" ומשכך לא קמה לקיבוץ החובה לשייכם כיחיד.....	411
3.5 הליכי שיוך דירות בקיבוצים.....	413

3.6	ביקורת על החלטות הקיבוץ - נהוג לחלק את הביקורת השיפוטית המופעלת בהקשר זה לשלושה מישורים: המישור הפרוצידוראלי, המישור המהותי והמישור הנורמטיבי	414
3.7	טענת המערער כנגד יצירת "סיווג כפול"	431
3.8	תגמולים המגיעים לתובע ושנצברו בגין שנות עבודתו בהוראה שייכים לקיבוץ	432
3.9	הקמת גשר גישה לדירת המבקשים	432
פרק ב': הלכת בג"צ 1027/04 - פורום הערים העצמאיות		433
פרק ג': הרחבות בקיבוצים		453
פרק ד': "חוזה חכירה" - תנאים מקפחים		473
שער י"ב: תכנון ובניה		601
פרק א': כללי		601
פרק ב': הפקדתה של תכנית מתאר - שלבי תכנון		609
1.	שלב הכנת התכנית	609
2.	שלב ההפקדה	609
3.	מנגנוני ההתנגדות	610
4.	התערבות בית-המשפט טרם שמוצו הליכי ההתנגדות	610
5.	פינויים של מפעלי תע"ש מן המיתחם ועל העברתם לנגב - תכנית המתאר	610
פרק ג': בניה לגובה		613
פרק ד': בעל זכויות חכירה מכוח הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל		617
פרק ה': תכנית הר/1/1985		619
פרק ו': היטל השבחה		621
פרק ז': היטלי פיתוח		625
1.	כללי	625
2.	גביית היטלי פיתוח בחלוף זמן סביר מתום עבודות הפיתוח והתשתית	625
3.	הוראות הפטור בהסכמים והשפעתן על החבות בהיטל	631
פרק ח': תביעה על-סמך סעיף 197 לחוק התכנון והבניה		635
1.	כללי	635
2.	מהות הפגיעה במקרקעין	640
3.	זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	641
4.	זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	643
5.	ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית	644
6.	ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי	647
7.	הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בועדה המקומית	649

8.	פיצוי בשל תכניות עתידיות.....	650
9.	תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות.....	650
פרק ט':	בקשה להיתר הריסה - חתימת רשות מקרקעי ישראל.....	653
פרק י':	קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחייב בהיטל השבחה.....	655
פרק י"א:	חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות.....	657
פרק י"ב:	מקרקעי ציבור - תשריט חלוקה.....	663
שער י"ג:	מכרזים.....	665
פרק א':	מבוא.....	665
פרק ב':	חוזי רשות - רשות מקרקעי ישראל.....	671
1.	כללי.....	671
2.	חוזי רשות - גופים דו-מהותיים.....	672
2.1	כללי.....	672
2.2	על ה"דואליות הנורמטיבית"-דו קיום של המשפט הפרטי והציבורי".....	673
2.3	החלת דיני המכרזים על גופים "דו-מהותיים".....	676
3.	חווה חכירה ביחסי המנהל והאזרח - חווה רשות - פרשנות.....	679
4.	פרשנות של חוזי רשות.....	680
5.	על זכות המדינה להשתחרר מחווה רשות.....	683
5.1	כללי.....	683
5.2	התנהלות הרשות הציבורית במסגרת התקשוריות המסחריות בתחום המשפט הפרטי ומעמדה מול הגוף הפרטי (אדם או תאגיד).....	686
פרק ג':	ההלכה הפסוקה.....	691
1.	ביטול מכרז.....	691
2.	ביקורת על ועדת מכרזים.....	692
3.	מכרז והליכי שימור.....	692
4.	כשרות תנאי במכרז.....	693
5.	טענה של פגם בהצעה המתחרה בעניין חכירת קרקע מהמינהל.....	694
6.	מניעת השתתפות במכרז למכירת מקרקעין עקב שביתה במינהל.....	694
7.	ביטול מכרז למכירת מקרקעין על-ידי המינהל.....	695
8.	בקשה לעכב הליכי מכרז למכירת מקרקעין.....	696
9.	הקצאת קרקע לבניה על-ידי המינהל ללא מכרז.....	697
10.	חובתה של הרשות כלפי הציבור קודמת לחובתה כלפי המשתתפים במכרז.....	698
11.	מכרז להחכרת מגרש על-ידי המינהל ודרישת בעל מקרקעין גובלים לקבל את הקרקע ללא מכרז.....	699
12.	סטיה בלתי-מוצדקת מהנחיות מינהליות.....	700

13.	מסירת קרקע על-ידי המנהל ללא מכרז	701
14.	פסילת מכרז של מינהל מקרקעי ישראל שעניינו מכירת מגרשים	702
15.	האם הענקת עדיפות ל"תושב המקום" מתיישבת עם אמות-המידה	703
16.	הממלכתיות החולשות על חלוקת מקרקעי הציבור?	704
17.	ביטול מכרז להחכרת קרקע של המינהל, כאשר ההצעה היחידה	705
18.	שהוגשה היתה נמוכה משמעותית מטבלת המחירים שנקבעה	706
19.	תנאי במכרז בניה המגביל קבלנים שאין להם נסיון מספיק שלא	707
20.	ישתתפו במכרז	708
21.	בדיקת הצעות נוספות בהליכי מכרז כאשר הזוכה במכרז לא עמד	709
22.	בתנאי המכרז	710
23.	ביטול מכרז על-ידי המינהל כאשר ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה	711
24.	היתה פחות מ- 50% מהערכת השמאי הממשלתי	712
25.	טענת ההסתמכות וטענת השתק נגד רשות מינהלית	713
26.	כשנודע לצד המוטעה על הטעיה בידו הברירה בין ביטול החוזה לבין	714
27.	קיומו	715
28.	חילוט פיקדון שהופקד במכרז	716
29.	מה היתה הסיבה לעיכוב בהוצאת היתרי הבניה?	717
30.	הגשת ההצעות של המערערים באיחור	718
31.	הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז	719
32.	מכרז לכריית חול - פיצוי	720
33.	שער י"ד: הפקעה	721
34.	פרק א': כללי	722
35.	1. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור	723
36.	2. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה	724
37.	3. זכותו של הנפגע לפיצוי	725
38.	4. הפחתת הפיצוי	726
39.	פרק ב': פיצויי הפקעה	727
40.	1. כללי	728
41.	2. פסקי-דין לגבי שווי מקרקעין באזור סמוך	729
42.	3. פרשנות פסק-דין בעניין "ראשד" ופיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון	730
43.	דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964	731
44.	3.1 פרשנות פסק-הדין בעניין "ראשד"	732
45.	3.2 פיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור,	733
46.	התשכ"ד-1964	734
47.	4. הערכת הפיצוי בגין הפקעה - שאלה עובדתית	735
48.	5. שיטה השוואתית	736
49.	6. חישוב פוטנציאל הבניה - חסר בעסקאות סמוכות	737
50.	7. הוצאות נילוות ודיוור חלופי	738

8. שוויה של זכות דיירות מוגנת ופיצוי בגין עוגמת נפש כתוצאה מהפקעת מקרקעין	732
9. סיכום שיטות ההערכה השונות וההלכה הפסוקה	733
10. עיכוב הליכי הוצאה לפועל	736
11. חוק ההתיישנות חל על תביעה לפיצויי הפקעה לפי חוק הרכישה	736
12. מחלוקת לעניין שיעור הפיצוי המגיע לתובעים בעקבות ההפקעה. המחלוקת היא לגבי חכירה דמי אובדן דמי חכירה לפי סעיף 13 לפקודה	737
13. שיעור דמי החכירה מהשווי המשתנה של החלקה מידי שנה	737
14. הפיצוי לו זכאי התובע בעקבות ההפקעה. המחלוקת היא לגבי האחוז שיש לגזור משווי הקרקע מידי שנה לצורך קביעת הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה	738
15. מהו שיעור דמי החכירה שיש לקחת בחשבון?	738
16. שומת מומחית בית-המשפט	739
17. שיעור הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה	739
18. דמי החכירה בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין	740
19. יש לבחון כל מקרה ומקרה ולנמק שמאית את שיעור דמי החכירה האבודים	740
20. שאלת שיעור הפיצויים להם זכאים התובעים, בהתאם לסעיף 13 לפקודת הקרקעות	741
21. הוכחת הבעלות על המקרקעין ושאלת שיעור הפיצויים להם זכאי התובע, בהתאם לסעיף 13 לפקודת הקרקעות	741
22. דמי החכירה לפיו יחושבו הפיצויים לתובעת, יהיה כפי שקבע המומחה מטעם בית-המשפט	742
23. שיעור הפיצוי המגיע לתובעים בעקבות ההפקעה	743
24. המחלוקת בשאלת זהות הבעלים של החלקות	743
25. אופן חישוב הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה	744
26. מחלוקת לגבי הפיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין נשוא התובענה. המחלוקת היא לגבי שיעור דמי החכירה	745
27. חוות-דעתו של מומחה בית-המשפט	745
28. הפיצוי שבמחלוקת הוא פיצוי לפי סעיף 13 לפקודה המתייחס למצב בו חלף זמן רב בין מועד ההפקעה ותפיסת המקרקעין ועד למועד תשלום הפיצוי בפועל	746
29. מהו האחוז שיש לגזור משוויה המשתנה של הקרקע מידי שנה לצורך קביעת הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה?	746
30. הפיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין נשוא התובענה. המחלוקת בין התובעת לנתבעת היא לגבי שיעור דמי החכירה	747

31. הפיצוי שבמחלוקת הוא פיצוי לפי סעיף 13 לפקודה המתייחס למצב בו חלף זמן רב בין מועד ההפקעה ותפיסת המקרקעין ועד למועד תשלום הפיצוי בפועל.....	748
32. השיטה המקובלת להערכת שווי המקרקעין הינה שיטת ההשוואה/שיטת שווי השוק.....	748
33. פיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין נשוא התובענה.....	749
34. הנטל להוכחת שיעור הפיצוי.....	750
35. אין הפקעה כדין שקולה לפלישה.....	750
36. שיעור דמי החכירה.....	751
37. בעל מקרקעין מופקעים זכאי לפיצוי עבור המקרקעין המופקעים. הפיצוי מחושב בהתאם לשווי המקרקעין במועד ההפקעה.....	752
38. זכות הנתבעת במקרקעין מושא התביעה.....	752
שער ט"ו: משק חקלאי	755
פרק א': מבוא	755
פרק ב': נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים	757
1. כללי.....	757
2. חוזה משולש - "משבצת".....	757
2.1 כללי.....	757
2.2 אודות האגודה השיתופית.....	758
2.2.1 כללי.....	758
2.2.2 ביקורת שיפוטית על האגודה השיתופית ומוסדותיה.....	759
2.2.3 מה פירוש יש ליתן להוראת תקנון האגודה ולפיה נפסקת חברותו של חבר?.....	759
3. החלטה מס' 1 ו- 823 של מועצת מקרקעי ישראל.....	760
4. זכויות חכירה.....	760
5. הסכם בחיים.....	761
6. בן ממשיך.....	761
פרק ג': חוזה יש לפרש על-פי עקרון תום-הלב	763
פרק ד': עבירותה של הרשות במקרקעין	765
1. כללי.....	765
2. משק חקלאי - עבירות הרשות.....	766
פרק ה': דיני הירושה	767
1. כללי.....	767
2. נכסים שאינם ניתנים לחלוקה - סעיף 113 לחוק הירושה.....	767
3. משק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה.....	770
3.1 כללי.....	770
3.2 קרקע פרטית.....	772
3.3 זכות חכירה.....	772

773.....	3.4 היורש המוכן והמסוגל לקיים את המשק החקלאי.
775.....	3.5 "והוא יפצה את היורשים האחרים"
775.....	3.5.1 כללי
775.....	3.5.2 מה הדין כאשר הזכות עדיין לא נרשמה - האם יש בה כדי לעכב את תשלום הפיצוי?
776.....	3.5.3 הסכם דו-צדדי
777.....	3.5.4 הסכם משולש
777.....	3.5.5 צדק חלוקתי
778.....	3.6 "היה יורש עובד... או שהשקיע בו מהונו... יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי..."
778.....	3.7 תביעה לדמי שימוש
778.....	3.8 שיקול-דעתו של בית-המשפט
778.....	4. הסכם בחיים
778.....	4.1 כללי
778.....	4.2 עסקאות בירושה עתידה - סעיף 8 לחוק הירושה
778.....	4.2.1 כללי
780.....	4.2.2 מהותו של סעיף 8(א) לחוק הירושה
780.....	4.2.3 מהותו של סעיף 8(ב) לחוק הירושה
781.....	4.2.4 חוק יחסי ממון למול סעיף 8 לחוק הירושה
783.....	5. הליכי אימוץ
784.....	6. הוראה מנחילה בצוואה
784.....	6.1 כללי
785.....	6.2 חוזה דו-צדדי
785.....	6.3 חוזה המשבצת בין רשות מקרקעי ישראל, הסוכנות היהודית לארץ ישראל והאגודה השיתופית של מושב מסדיר כיצד מעבירים זכויות של בר-רשות בנחלה במושב לאחר מותו. בת-רשות קבעה בצוואתה אדם מסויים שיקבל את זכויותיה. האם יש לכבד את הצוואה, או להעביר את הזכויות ליורשים על-פי דין?
786.....	6.4 פרשנות המונח "חקלאות" בחוזה המשבצת
786.....	6.5 תביעת יורשים לדמי שימוש
787.....	פרק ו': מעמדו של בן ממשיך
787.....	1. כללי
788.....	2. מישור היחסים בין האגודה לבין ה"בן הממשיך"
789.....	3. העברת המשק כמתנה
791.....	4. האם ניתן ללמוד על זכותו של "בן ממשיך" מהתנהגות הצדדים?
791.....	5. אימתי תותר פיצולן של נחלות לשני מגרשים נפרדים?
793.....	פרק ז': פירוק השיתוף בנחלה חקלאית
793.....	פרק ח': עבירות משק חקלאי מנח חסדרים חקיקתיים שלא מדיני הירושה
795.....	

795.....	1. חוק המקרקעין.....
795.....	1.1 זכות הקדימה על-פי המקרקעין.....
114	1.2 האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין סעיף 114 לחוק הירושה?.....
796.....	1.3 זכות קדימה של בן זוג.....
797.....	2. הלכת השיתוף ואיזון המשאבים.....
797.....	2.1 כללי.....
797.....	2.2 חזקת השיתוף ומעמדה.....
798.....	2.3 הזכות שמקנה חזקת השיתוף.....
800.....	2.4 הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף.....
800.....	2.5 תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן בניגוד לחזקת השיתוף.....
801.....	2.6 זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת השיתוף.....
802.....	פרק ט': מתנה - בר-רשות במשק חקלאי.....
805.....	