

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	פרק ז': פרשנות המונח "ניהול" בחוק מינהל מקרקעי ישראל
69	פרק ח': רשות הפיתוח.....
71	פרק ט': חובת ההנמקה.....
73	1. כללי
73	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	פרק י"ב: ההלכה הפסוקה.....
87	1. במכירת נכסים על-פי הסמכויות הקבועות בחוק פועלת רשות הפיתוח (שבמקומה בא מינהל מקרקעי ישראל) בתוקף תפקידיה הציבוריים ...
87	2. מהותן ותוקפן של הוראות מינהליות לפיהן ניתנת זכות קדימה ברכישת דירות לדיירים

3.	שטחים אשר שייכים למינהל מקרקעי ישראל	88
4.	החכרת קרקע חקלאית	88
5.	מינהל מקרקעי ישראל יפצה רוכשי דירה בשל אי-הודעה על עיקול שהוטל על הדירה	88
6.	החלטות המעניקות הטבות לפנים משורת הדין והן ניתנות לשינוי עם שינוי הצרכים והנסיבות	89
7.	החלטה 285 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל וחווה החכירה	89
8.	ניהול קרקעות המדינה	90
9.	האם הוראה חוזית המאמצת או מפנה להסדר שקבעה מועצת מקרקעי ישראל נתונה לביקורתו של בית-הדין?	91
10.	רשות מינהלית חייבת לפעול במסגרת סמכותה החוקית	92
11.	מעמדו של מינהל מקרקעי ישראל	93
12.	אי-תשלום חובות למינהל בגין דמי חכירה תוך זמן סביר	94
13.	האם מוסמכת מועצת מקרקעי ישראל לקבוע את המדיניות הקרקעית לפיה יפעל המינהל	94
14.	מעמדן של החלטות מועצת המינהל	95
15.	מינהל מקרקעי ישראל רשאי לפעול בשם קק"ל בבית-המשפט	96
16.	הוראות מכרז של המינהל	96
17.	על-אף שמדובר בפלישה ובניה שלא כדין על מקרקעי ציבור, שינסו הרשויות מותניהן והציעו פתרון כולל להסדרת הפלישה והבניה לטובת העותרים ודומיהם. פתרון זה עמד על-כנו לאורך שנים ועד לתום שנת 2022. ואולם, עיקר העותרים לא ראו לנצלו וחלף זאת העדיפו להוסיף ולבנות בשטחי הפלישה	96
18.	ההחלטה שלא לקדם במסגרתה שדה תעופה משלים לנתב"ג בחיפה. העותרת סברה כי תת"ל 80א לא בחנה חלופות אפשריות להקמת שדה תעופה כאמור; לא עמדה על היתרונות בהקמת שדה תעופה משלים לנתב"ג בחיפה לעומת חלופות אחרות; ולא הכריעה בשאלה היכן יוקם שדה תעופה כאמור	97
19.	בחינת בקשת האישור בכללותה מעלה כי זו מכוונת להשבת סכומים שנטען ששולמו ביתר, ובניגוד לזכויותיה של רמ"י כלפי החוכרים, באופן שלא ניתן להגיע למסקנה אחרת אלא כי מדובר בתביעת השבה כהגדרתה לעיל	98
20.	מדובר למעשה במי שפוגו מהמקרקעין בהחלטת רשם ההוצאה לפועל, בעקבות פסק-דין שהורה על פינויים, וחזרו ופגשו למקרקעין האמורים, תוך שהמבנים שנהרסו במסגרת הפינוי נבנים מחדש, וכעת מבקשים במסגרת בקשה לעיכוב ביצוע להקפיא את מצב הפלישה. תוצאה זו אינה מתקבלת על הדעת	99

21. דרך חישוב דמי החכירה האבודים לפי סעיף 13 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, בעקבות ההלכה שנקבעה ב- ע"א 8717/17 מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל נ' עזבון המנוח איסמעיל.....100
22. אפשרות המדינה לסטות משיעור דמי החכירה האבודים.....101
23. אין אלא לראות בכלל המשיבים (הם הנפקעים) כמי שאינם מתנגדים לתחשיב המדינה המתוקן ולבקשה למתן פסק-דין על בסיסו.....101
24. ככל שייגרמו למבקשת נזקים כתוצאה מדחיית הבקשה - הרי שמדובר בנזקים כספיים שניתן לפצות עליהם בפיצוי כספי. זאת בפרט כאשר עמד למבקשת פרק זמן ארוך להיערך להחזרת השטח שנגרע.....102
25. האם המשיבים אינם זכאים לקרקע חלופית בגין הפקעת המקרקעין שבבעלותם?.....103
26. ההחלטה הנתקפת במסגרת ההליך קמא היא החלטה של גוף שלטוני רגולטורי; ואין מדובר בתקיפה של חוק של הכנסת - שהדין לגבי תקיפה ולו עקיפה שלו עשוי להיות שונה. מיקומה של ההחלטה הנתקפת בהיררכיה הנורמטיבית - איננו מצדיק כשלעצמו את המסקנה לפיה אין לערכאה האזרחית סמכות עניינית לדון בתוקפה בעקיפין, במסגרת סמכותה שבגררא.....104
27. פרשנותו של סעיף 4(א) לחוק מקרקעי ציבור.....105
28. שתיקתה של המדינה אל מול החזקת המערערים במקרקעין במשך שנים רבות מלמדת כי למערערים ניתן רישיון בלתי הדיר לשימוש במקרקעין.....105
29. התנהלות רשלנית של רשות ציבורית הנושאת בחובת הגינות מוגברת כלפי הציבור.....106
30. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשטח מקרקעין שאליה פלש התובע, ושהוקם עליו חלק ממבנה מגורים.....108
31. האם ניתן לפסוק פיצויי הפקעה מכוח סעיף 13(1) לפקודה, במצב שבו עובר להפקעתם הוקנו המקרקעין לאפוטרופוס לנכסי נפקדים, ולאחר ההפקעה שוחררה תמורת ההפקעה לידי מי שבאו בנעלי הבעלים.....109
32. האם בין הצדדים נחתם "חוזה מסגרת" - אין חולק כי בין המערערת לממונה נחתם הסכם של ממש אחד בלבד - הסכם ההרשאה והפיתוח (אשר תקופת ההרשאה שניתנה בו גם פקעה בסוף שנת 1994). בהסכם זה אין אזכור כלשהו, אף לא ברמז, למערכת ההסכמות המסועפת שהמערערת טענו לה, וגם לא לעמדתן כי הממונה התחייב להקצות למערערת מקרקעין ללא מכרז.....110
33. המערערים זכאים לפיצוי כספי בלבד בגין הקניית חלק מהמקרקעין שבבעלותם לאפוטרופוס לנכסי נפקדים, ובגין רכישת חלקם האחר על-ידי רשות הפיתוח.....112
34. בין הצדדים נחתם הסכם למכירת זכויות בנחלה במושב. המחלוקת נוגעת לתשלומים בגין "דמי רכישה" ו"דמי הסכמה" לרמ"י.....112

35.	בקשה למתן הוראות מטעם עו"ד גד ויסקינד במסגרתה ביקש לחייב את רשות מקרקעי ישראל לקבל על עצמה את האחריות על המשך ניהול הספרים כחברה משכנת, ביחס לשני פרויקטים בביתר עילית - ניתן לשחרר את עו"ד ויסקינד מן המינוי שנקבע בחודש אוקטובר 2013 וזאת, ככל שיימצא משרד עורכי-דין אחר.	113.....
שער ב': רשות מקרקעי ישראל ודיני החוזים	115.....	
פרק א': מבוא	115.....	
1. כללי	115.....	
2. חוזה חכירה - חוזה רשות - פרשנות	115.....	
פרק ב': דואליות של חוזה החכירה	117.....	
פרק ג': החכירה הפרטית - תנאי החכירה של חוכרים פרטיים - בין שכירות לבעלות	121.....	
1. כללי	121.....	
2. מה בין מסירת קרקע חקלאית למסירת קרקע עירונית	121.....	
פרק ד': החלטה 1136 (הקצאת העברת זכויות ושינוי יעוד או ניצול בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז) מול מדיניות המינהל ביחס לחוכרים פרטיים	125.....	
פרק ה': דמי חכירה - השיטות השונות	129.....	
1. כללי	129.....	
2. ערך הקרקע כבסיס לחישובם של דמי החכירה המהווים	129.....	
3. סירוב המינהל לביצוע היוון	130.....	
4. השבת דמי חכירה מהווים	131.....	
5. דמי החכירה כפועל יוצא מאופן השימוש במקרקעין	131.....	
6. שומה לעסקת שינוי ייעוד וניצול וכן תשלום דמי שימוש חורג	131.....	
7. חידוש חוזה חכירה והיוון דמי החכירה - תביעה לתשלום דמי החכירה	132.....	
פרק ו': מיזכר כחוזה מחייב	133.....	
1. כללי	133.....	
2. בחינת מעמדו של "מיזכר" של המינהל	133.....	
3. שטח נשוא חוזה החכירה	134.....	
4. חוזה חכירה כנגד עיסקת חליפין	135.....	
פרק ז': חוזי חכירה ייחודיים	137.....	
פרק ח': הארכת חוזה החכירה בתנאי של הוספת תנאי-מפסיק למקרה של שינוי יעוד	139.....	
פרק ט': חידוש חוזה חכירה באותם תנאים או תנאים חדשים	141.....	
פרק י': סיווג של נכס משק עזר או נחלה	143.....	
1. כללי	143.....	
2. ההבחנה בין החכרה של "נחלה" לבין החכרה "בתנאי החכרה"	143.....	
3. כיצד יש לבצע את הסיווג	144.....	

פרק י"א: הגדרת שימוש חקלאי	145
1. שימושים שלא הוכרו בהלכה הפסוקה כ"שימוש חקלאי"	145
2. מרכז מבקרים - האם "שימוש חקלאי"?	146
3. כלביה ההופכת ל"פניסיון לכלבים" האם "שימוש חקלאי"?	147
פרק י"ב: התקנת מתקן סלולרי בפטור ממכרז	149
1. חוקיות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1254 מיום 30.01.12, בדבר הקצאת קרקע למתקנים סולאריים בפטור ממכרז	149
2. חוכרים חקלאים החוכרים חווה באמצעות חברה	149
פרק י"ג: חתימת מינהל על בקשה להיתר בניה	151
1. חתימת המינהל על בקשה להיתר בניה לביצוע הרחבה	151
2. חתימת מינהל על תכנית בניה להקמת לולים - סירוב בשל סירוב האגודה לחתום	151
פרק י"ד: טעות של המינהל עד כדי הכשרת עסקה	153
1. טעות בטופס החוזה	153
2. הקצאה שגויה לאחרים אינה נימוק להכשרת המעשה במקרה אחר	153
פרק ט"ו: "בית של בעל מקצוע" (או "בית מקצועי") או משק עזר	155
1. הבחנה בין "בית מקצועי" ל"משק עזר" - החלטות 612-737 - הגדרת בן מקום	155
2. זכות למגורים בבית במגרש המוגדר כ"בית של בעל מקצוע" והפיכתו לזכות ל"משק עזר"	155
פרק ט"ז: פסק-דין שנתן תוקף להסכם פשרה	157
פרק י"ז: הארכת חוזה חכירה	159
פרק י"ח: בר-רשות - אישור לבניית תחנת דלק	161
פרק י"ט: חכירה ראשית מול המינהל או מול חוכר-משנה	163
פרק כ': הסכם פיתוח	165
1. כללי	165
2. הוראת השבה בהסכם פיתוח - יישום על-פי הנסיבות הקונקרטיות	165
3. ביטולו של הסכם פיתוח עקב הפרה	166
פרק כ"א: מבצעי היוון - החלטה 678	169
פרק כ"ב: "חוזה חכירה" - תנאים מקפחים	171
פרק כ"ג: הסכם ההשבה - החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1470	173
פרק כ"ד: ההלכה הפסוקה	175
1. הבטחה להקצאת מקרקעי ישראל הניתנת על-ידי עובד המינהל שאינו מוסמך לאשר את ההקצאה, אין בכוחה לשכלל מחוייבות של המינהל	175
2. הבטחה שלטונית והתיישנות במקרקעין	176

3.	מידע בנוגע לנכס מקרקעין אחד אינו יכול לבסס טענה בדבר שיעור דמי	
176.....	החכירה הנוהגים אצל המחכיר לגבי נכסים מאותו סוג	
4.	סירוב למתן פסק-דין הצהרתי המנוגד למצב האמיתי והנכון	177.....
5.	פירוש הסכם חכירה עם המינהל בעניין ניכוי השקעות החוכר בייבוש	
179.....	חלקת ים מאגן הכינרת	
6.	פירוש חוזה להערכת שווי רכוש לצורך קביעת דמי חכירה	180.....
181.....	7. פירוש "הסכם פיתוח" בין המינהל לבין יזם	
181.....	8. פיצויים בגין הפרת חוזה למכירת מקרקעין	
9.	סבירותו של סירוב להעברת זכות החכירה, כמו גם סבירותו של תנאי	
182..	למתן ההסכמה להעברה, נמדדים בכל מקרה על-פי מכלול נסיבותיו	
183.....	10. חוזה עם המינהל לצורך הקצאת מגרש	
11.	סירוב המינהל לאשר חכירה מחמת התנגדות העירייה לבניה	
184.....	במקום	
12.	טענה כי עלון אינפורמטיבי של המינהל בדבר רכישת קרקע לדירה	
185.....	מהווה הסכם מחייב	
13.	חובת תום-הלב החלה על רשות ביחסיה עם הפרט היא מוגברת	
185.....	וחמורה מן החובות המוטלות על היחיד - בהיות הרשות נאמן	
186.....	הציבור	
14.	הסכמי חכירה עם המינהל	186.....
15.	דחיית תביעה להשבת כספים שנגבו בגין עבודות פיתוח שבוצעו	
187.....	בפרויקט "בנה ביתך" באליכין	
16.	ביטול הסכם עקב הפרתו	188.....
17.	דרישת המינהל מבעל משק במושב להביא את הסכמת המושב כדי	
188.....	שהמינהל יחתום על בקשה להיתר בניה	
18.	הפרת הסכם מכר ותשלום פיצויים	189.....
19.	היעדר תום-לב במשא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה	190.....
20.	פטור ממס רכישה על הוצאות פיתוח ששולמו למינהל	190.....
21.	דרישת תום-הלב המוטלת על המינהל כרשות ציבורית מחמירה יותר	
191.....	מחובת תום-הלב הנדרשת מן הפרט	
192.....	22. תביעת המשך - לתשלום דמי השימוש במקרקעין	
192.....	23. האם המשיבים כולם זכאים להסכם חכירה?	
192.....	24. הסתמכות על הסכם חכירה	
193..	25. סוגיה של תשלום הפרשים בגין העברת זכויות במניות חמת גדר	
193.....	26. מתווה להסדרת זכויותיהם של המחזיקים בדירות שבמתחם, וזאת	
193.....	מבלי לוותר על עמדתה העקרונית בדבר הצורך להסדיר באופן כולל את	
194.....	זכויותיהם המחזיקים בדירות שבמתחם	
194.....	27. מהות זכויות הנוטע במקרקעין	
194.....	28. הפרה יסודית, המקנה למשיבה זכות לבטל את ההסכם ללא התראה	
194.....	ובאופן חד-צדדי	

29.	האם התובענה המצויה בסמכותו של בית-המשפט לעניינים מינהליים, או שמא בסמכות בית-המשפט דנן?	194.....
30.	חידוש זכויות החכירה במקרקעין	195.....
31.	על מי מוטלת החובה לנקוט בפעולות הדרושות לפיצול החלקה ולרישום הזכויות?	195.....
32.	חיוב יזם בהיטל השבחה על-אף חוזה הפיתוח	196.....
33.	סעד הצהרתי בדבר תוקפו של הסכם פיתוח	196.....
34.	הפרת הסכם פיתוח - תשלום דמי חכירה	196.....
35.	הפרת הסכם פשרה - קביעת גובה דמי השימוש הראויים - תשלום פיצויי על הפרה	197.....
36.	יש לפרש את סעיף 3(ב)(2) להחלטה 611 באופן המקנה לחוכר של קרקע שיעודה שונה פטורים והנחות בהתאם ליעוד החדש, אף אם השינוי גרר חילופין מבחינת השיוך המוניציפלי שלה	197.....
37.	סיכולו של חוזה פיתוח להקמת בית מלון בעקבות גילוי שבר גיאולוגי בקרקע - חיוב הרשות למקרקעי ישראל	198.....
38.	האם המשיבים כולם זכאים להסכם חכירה?	198.....
39.	הסתמכות על הסכם חכירה	199.....
40.	סוגיה של תשלום הפרשים בגין העברת זכויות במניות חמת גדר	199..
41.	מתווה להסדרת זכויותיהם של המחזיקים בדירות שבמתחם, וזאת מבלי לוותר על עמדתה העקרונית בדבר הצורך להסדיר באופן כולל את זכויותיהם המחזיקים בדירות שבמתחם	200.....
42.	מהות זכויות הנוטע במקרקעין	200.....
43.	הפרה יסודית, המקנה למשיבה זכות לבטל את ההסכם ללא התראה ובאופן חד-צדדי	200.....
44.	האם התובענה המצויה בסמכותו של בית-המשפט לעניינים מינהליים, או שמא בסמכות בית-המשפט דנן?	201.....
45.	חידוש זכויות החכירה במקרקעין	201.....
46.	על מי מוטלת החובה לנקוט בפעולות הדרושות לפיצול החלקה ולרישום הזכויות?	202.....
47.	תביעתם של התובעים נשענת בעיקרה על זכויות אותן ירשו מאביהם המנוח	202.....
48.	זכאותה של המערערת לגבות דמי חכירה מוגדלים	202.....
49.	האם הושלמה המחאה הזכויות כך שלתובעת הועברה זכות החכירה של מפא"י מכוח ההסכם?	203.....
50.	שאלת זכויותיהם של הצדדים במקרקעין	203.....
51.	האם מכוח הסכמי הפיתוח שנחתמו בין התובעות לבין הנתבעת 1 לגבי שני המגרשים המקוריים, ופעולות רמ"י שנעשו לאחר מכן, זכאיות התובעות לקבל את הזכויות במגרשים החלופיים?	204.....

52. תביעתם של התובעים נשענת בעיקרה על זכויות אותן ירשו מאביהם המנוח.....	204
53. זכאותה של המערערת לגבות דמי חכירה מוגדלים.....	205
54. האם הושלמה המחאה הזכויות כך שלתובעת הועברה זכות החכירה של מפא"י מכוח ההסכם?.....	205
55. שאלת זכויותיהם של הצדדים במקרקעין.....	206
56. האם מכוח הסכמי הפיתוח שנחתמו בין התובעות לבין הנתבעת 1 לגבי שני המגרשים המקוריים, ופעולות רמ"י שנעשו לאחר מכן, זכאיות התובעות לקבל את הזכויות במגרשים החלופיים?.....	206
שער ג': רשות מקרקעי ישראל ודיני מקרקעין - מקרקעי ציבור, מקרקעי ייעוד ודרישת הכתב	
פרק א': מקרקעי ציבור	209
1. כללי.....	209
2. מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל.....	210
3. מקרקעין של רשות מקומית.....	211
4. מקרקעין תת-ימיים.....	211
4.1 הגדרה.....	211
4.2 משאבי טבע.....	212
4.3 "ימת הכינרת" - מקרקעי ציבור במשמעות.....	212
5. פלישה למקרקעי ציבור.....	213
6. חיוב בהיטלי סלילה או היטלי ביוב.....	213
7. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין.....	214
8. זיקת הנאה - סעיף 94 לחוק המקרקעין - תחולתו.....	215
פרק ב': מקרקעי ייעוד	
1. הדין.....	217
2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה.....	217
3. הפיכת מקרקעי ייעוד למקרקעי ציבור.....	218
4. התיישנות במקרקעי ייעוד.....	219
5. שמירת דינים - מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד.....	220
פרק ג': דרישת הכתב בעסקת מקרקעין	
1. מבוא.....	221
2. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין - דרישה מהותית.....	221
3. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין - ניתוח ומשמעות.....	222
3.1 מבוא.....	222
3.2 כוונת הצדדים - "גמירות-הדעת".....	223
4. התפתחות הפסיקה ביחס לדרישת הכתב - אפשרות להשלמת פרטים.....	225
5. תנאים מהותיים - מהם?.....	233
6. חתימת הצדדים על המסמך.....	234

237.....	7. סקירת הגישות השונות
237.....	7.1 הגישה השמרנית
238.....	7.2 הגישה "המרככת"
239.....	7.3 "גישת" זעקת ההגירות
	שער ד': רשות מקרקעי ישראל - עילות מכוח חוק
241.....	המקרקעין
241.....	פרק א': מבוא
245.....	פרק ב': הגנת הבעלות והחזקה
249.....	פרק ג': מיהו בעל ומהי זכות במקרקעין
253.....	פרק ד': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק המקרקעין
257.....	פרק ה': תביעה למסירת מקרקעין - סעיף 16 לחוק המקרקעין
261.....	פרק ו': תביעה למניעת הפרעה - סעיף 17 לחוק המקרקעין
263.....	פרק ז': שימוש בכוח נגד הסגת גבול - סעיף 18 לחוק המקרקעין
273.....	פרק ח': החזרת גזלה - סעיף 19 לחוק המקרקעין
279.....	פרק ט': ההלכה הפסוקה
279.....	1. החזקה שלא כדין במקרקעין
279.....	2. פינוי ממקרקעי ציבור
279.....	3. תנאי לקבלת סעד של פינוי הוא הוכחת זכותו של התובע בנכס
	4. הנתבעים לא הוכיחו בעלות במקרקעין, ולא עמדו בנטל להוכיח ו/או
280.....	לבסס את טענתם לשגגה או תרמית
	5. על המחזיק מוטל הנטל להוכיח כי עומדת לו זכות חוקית להוסיף
280.....	ולהחזיק במקרקעין, אשר זכות הבעלות במקרקעין כפופה לה
	6. על הטוען כנגד הרישום בפנקס זכויות המקרקעין, רובץ נטל כבד
	במיוחד להוכחת טענותיו, וזאת מאחר שרישום זה מהווה ראיה חותכת
281.....	לתוכנו
	7. הנתבעים לא הוכיחו כי רכשו זכות כלשהי במקרקעין ובנכס וכי אינם
282.....	משיגי גבול
282.....	8. המבקשים מחזיקים במקרקעין שלא כדין
	9. התובעת כבעלת המקרקעין זכאית לדרוש את מסירת המקרקעין ממי
282.....	שמחזיק בהם שלא כדין
284.....	10. היעדר זכות שבדין לשיבת הנתבעים במקרקעין
	11. לא עלה בידי הנתבעים להניח תשתית עובדתית ומשפטית בדבר זכאות
284.....	להוסיף ולהחזיק במקרקעין
284.....	12. פינוי פלישה
	13. על הנתבעים נטל הראיה כי הם מחזיקים בחלקות כדין. הנתבעים לא
285.....	עמדו בנטל זה
285.....	14. מסירה של המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין
	15. רישיון מכללא במקרקעי הציבור יהיה עניין נדיר וחריג ביותר, ביטולו
286....	של רישיון במקרקעין, בוודאי במקרקעי ציבור, איננו מזכה בפיצוי

16.	התובעות זכאיות לפסק-דין של פינוי	286
17.	האם קמה לתובעת עילת פינוי?	287
18.	תקבלה תביעת המדינה לסילוק ידה של מחזיקת מקרקעין ב"שכונת הארגזים" - אינה בת רשות במקרקעין	288
19.	לא עלה בידי הנתבעים 2 ו-3 להניח תשתית עובדתית ומשפטית לפיה הם זכאים להוסיף ולהחזיק במקרקעין. מסקנה זו יפה גם ביחס לנתבע 1	288
20.	המבקשים לא הראו זכות לכאורית במקרקעין, העשויה להצדיק מתן צו מניעה כמבוקש	290
21.	למשיבה יש זכות מוקנית לתבוע את פינויו של המערער, כ"מחזיקה" במקרקעין	290
22.	טענת הנתבעים לזכויות ב"ואדי זבאלה" (טענה בגינה אפילו לא הגישו תביעה לפקיד ההסדר), אינה יכולה להקנות להם אחיזה במקרקעין מושא התביעה, והמדינה אינה מושתקת מלטעון לפינויים של הנתבעים מהמקרקעין מושא התביעה	291
23.	לצורך הקמת עילת תביעה לסילוק ידו של בר-רשות או מסיג גבול, "בעל" המקרקעין אינו חייב להיות הבעל הרשום דווקא, אלא לכל מי שזכאי להחזיק בהם וזאת כלפי מי שמחזיק בהם שלא כדין. אין צורך להוכיח בעלות כדי לתבוע סילוק יד, ודי להראות שהתובע זכאי להחזיק במקרקעין	291
24.	סעיפים 16 ו-21 לחוק המקרקעין מבססים את הזכות של התובעת - כבעלים של המקרקעין והזכאי להחזיק בהם - לתבוע את סילוק ידו של הנתבע מן המקרקעין, בהיותו מחזיק שלא כדין. כך גם זכאית התובעת, שהנתבע יסלק מהמקרקעין את כל המחזיקים שהקים ללא זכות במקרקעין	291
25.	הנסיבות בענייננו, אינן המקרה הקלאסי והמוכר של רשות מכללא, היינו פולש אשר מוכר בדיעבד כבר רשות מכללא בשל הפאסיביות של בעל המקרקעין והיעדר נקיטת אמצעים מצידו לפינויו. בענייננו כאמור מדובר במי שנכנס למקרקעין ברשות התובעת וכי על-אף שחווה הפיתוח עליו חתם אינו בתוקף כבר משנת 2004 ועל-אף שמעולם לא נחתם איתו חוזה חכירה, לא היה ניסיון לפנותו משך שנים רבות ואף ניתן לומר שניתנה כמעט רשות מפורשת להחזקתו במקרקעין (בכפוף לתשלום). על-כן אני קובעת כי מעמדו של הנתבע היה של בר-רשות במקרקעין עד לביטול העסקה. אין בכך כדי להפוך רשות זו לבלתי-הדירה, שכן לא מצאתי כי ההחלטה לבטל את ההסכם לא הייתה כדין. הנתבע לא שילם את שנדרש לשלם והחזיק במקרקעין שנים ארוכות ללא תשלום ובמצב זה לא נחתם עימו חוזה חכירה ועל-כן משבוטלה הרשות שניתנה לו עליו לפנות את המקרקעין	292

26. כאמור, רצועת המקרקעין נושא הצו לסילוק יד, שהיא בגודל 750 מ"ר, היא חלק ממקרקעין בגודל 55 דונם בחלקה 16. לטענת התובעים, מקרקעין אלה מוחזקים ומעובדים על ידם מזה עשרות בשנים כלומר, הרבה מעבר ל- 3 השנים שקדמו להוצאת הצו. במסמכים שצורפו לבקשה יש תימוכין לכאוריים לטענתם. אף מטיעוני הנתבעת עלה לכאורה כי היא אינה כופרת בעובדה כי המקרקעין מוחזקים על-ידי התובעים שנים רבות. גם אין טענה בפי הנתבעת כי התובעים תפסו חזקה במקרקעין בתקופה האחרונה. בנסיבות אלה, לכאורה הנתבעת אינה רשאית לפנות את התובעים מהמקרקעין באמצעות צו לסילוק יד, אלא עליה להגיש תובענה לסילוק יד ממקרקעין.....292	
27. הגם שמדובר בפסק-דין לפינוי, הנזק שייגרם למבקש אם לא יעוכב פסק-הדין הינו כספי ביסודו, הכולל בעיקר דמי שכירות שיצטרך המבקש לשלם עבור פינוי הציוד למגרש חלופי. במצב דברים זה, בו מדובר במהות על נזק כספי נטיית בית-משפט הינה שלא להיעתר לבקשה לעכב את פסק-הדין, שכן ניתן יהיה להחזיר את המצב לקדמותו באמצעות שיפוי שחזקה על המשיבים, כי יוכלו לפצותו בגינם כראוי.....293	
28. כל ארבעה התנאים שנקבעו בחוק ובפסיקה הוכחו כדבעי: אדם תפס מקרקעי ציבור שלא כדין, והצו ניתן פחות משישה חודשים מעת שנודע לממונה על התפיסה, והתפיסה, היינו בניית התוספת, נעשתה לפני פחות משלוש שנים.....293	
29. מאזן הנוחות: מבלי להתעלם מטענות המבקש בנוגע למצבו הכלכלי והבריאותי, מטה אף הוא את הכף נגד קבלת הבקשה. ביתר שאת כאשר מדובר במקרקעין בבעלות רשות הפיתוח, בטענת המבקש כי הוא בר-רשות אשר נגדו ניתן בחודש מאי 2020 פסק-דין לפינוי מהנכס ואין בבקשה טענה כי בנוגע לסעד הכספי המבקש עלול המבקש לעמוד אל מול שוקת שבורה. לגבי נזק כספי כבר נפסק שמדובר בנזק שהינו בר-פיצוי מטבעו.....293	
30. התובעות גילו את דעתן כבר במהלך שנת 2014, כי בכוונתן לסיים את הרשות שניתנה ולפעול לפינוי הנתבעים מהמקרקעין. הגם שהדרישה לא הביאה לפינוי המקרקעין, ברור שניתנה לנתבעים שהות ממושכת עד להגשת התביעה. אין מדובר, איפוא, בביטול מיידי של הרשות.....293	
31. לא ניתן להתעלם מכך שהנתבעים יושבים במקרקעין שנים לא מעטות. בהיעדר הליך שמיעת ראיות, אינני קובעת ממתי הם יושבים בשטח, אולם גם לשיטת התובעת כבר בשנת 2005 היו במקום חלק מן המבנים. תביעה זו הוגשה 15 שנים מאוחר יותר ועל-כן נראה כי יש לאזן בין הצורך הציבורי בפינוי הנתבעים לבין הצורך לאפשר לנתבעים להעתיק את מקום מגוריהם באופן מסודר. במצב זה אני מוצאת כי אורכה של 12 חודשים לפינוי המקרקעין מאזנת נכונה בין האינטרסים השונים וכך אני מורה.....294	
שער ה': רשות מקרקעי ישראל - שכירות מוגנת.....295	

פרק א': מבוא	295
פרק ב': עילות פינוי - סעיף 131 לחוק הגנת הדייר - כללי	299
שער ו': עילות פינוי וסילוק יד - שכירות בלתי-מוגנת ורשות במקרקעין	303
פרק א': כללי	303
פרק ב': מהותה של זכות השכירות: קניינית או אישית	305
1. המצב לפני חקיקת חוק המקרקעין	305
2. המצב לאחר חקיקת חוק המקרקעין	306
3. שכירות מקרקעין: המותנית היא במסירת החזקה הייחודית בנכס המושכר?	307
4. אבחנה בין שכירות ורישיון במקרקעין	309
5. מה בין שכירות-משנה לבין מתן רשות שימוש	311
פרק ג': שכירות בלתי-מוגנת - עילות לסילוק יד	313
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	313
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 את חובותיהם לפי 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	313
3. אין די בהעלאת ספקולציה גמורה כדי לתת רשות להתגונן בנסיבות דנן	313
4. למושב אין כלל זכויות בשטח מושא הבקשה, והמושב אינו יכול להעביר זכויות שאין לו	314
5. שימושים בלתי-חוקיים בקרקע חקלאית	314
6. דמי שימוש ראויים	315
7. פלישה למקרקעין	315
8. המשיבה גילתה את דעתה שהיא איננה מעוניינת עוד בשיבתם ובהחזקתם של המערערת ומשפחתה במקרקעין	316
9. תביעה כספית בגין הוצאות פינוי	316
10. דמי שימוש - אי-חקירת מומחה בית-המשפט	317
11. תביעה לסילוק יד משהוכחה בעלות של תובע במקרקעין, הרי שהנטל הינו על המחזיק בהם להוכיח שהחזקתו במקרקעין היא כדין	317

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.....	317
שער ז': המדינה - מינהל (רשות) מקרקעי ישראל	
ושלוחותיהן.....	319
פרק א': כללי.....	319
פרק ב': הלכות שונות.....	321
1. עשיית דין עצמי.....	321
2. בר-רשות ומינהל מקרקעי ישראל.....	325
3. תביעה על-פי סעיף 16 לחוק המקרקעין.....	327
4. חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981.....	327
5. המינהל ומחזיקים שונים.....	333
6. חליף הטוען להתיישנות במקרקעין.....	334
שער ח': דמי הסכמה.....	337
פרק א': כללי.....	337
פרק ב': דמי הסכמה - העברת זכויות בנחלה.....	343
1. כריתת חוזה משבצת.....	343
2. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 534.....	343
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.....	349
פרק ג': פטור מתשלום דמי הסכמה.....	355
1. צו הצהרתי שהמינהל לא זכאי לגבות דמי הסכמה בגין מכירת זכויות הורים.....	355
2. פיצול נחלות ללא תשלום תמורה כלשהיא.....	355
3. אי-תשלום דמי הסכמה בעסקת מכירה.....	359
פרק ד': חכירה מהוונת - המחאת זכויות.....	365
פרק ה': השבת דמי הסכמה.....	373
פרק ו': ההלכה הפסוקה.....	381
שער ט': דמי היתר.....	385
פרק א': כללי.....	385
1. מה בין "דמי היתר" ל"דמי הסכמה".....	385
2. האם רשאי המינהל לדרוש דמי היתר, שעה שבחווה החכירה הוסכם על הסדר שונה והוא הגדלה יחסית של דמי החכירה?.....	385
3. החלטת מינהל 402.....	386

4.	אין להתיר למינהל להתנות את הסכמתו להוספת בניה, בתשלום דמי היתר, בניגוד להסדר הקבוע בחוזה החכירה המקורי.	387
פרק ב': זכות המינהל לגבות דמי היתר כתנאי למתן הסכמה לבניה במקרקעין.		389
פרק ג': דמי היתר - חישובם		391
1.	מהו הערך המלא של הקרקע?	391
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".	393
3.	הפרשנות התכליתית והראויה למונח "זכויות החוכר לפי החכירה המקורית", כאמור בסעיף 4.1 להחלטה 933.	393
פרק ד': דמי היתר בגין תוספות בניה		397
1.	חוזה חכירה ששותק לגבי אפשרות המינהל לגבות דמי היתר.	397
2.	כוונת הצדדים כפי שמשקפת מלשון חוזה החכירה.	398
פרק ה': דרישה לתוספת דמי היתר - דיור מוגן		405
פרק ו': ההלכה הפסוקה		407
שער י': מושבים - פעילות חקלאית ושאינה חקלאית		437
פרק א': החלטות מועצת מקרקעי ישראל שבוטלו והוראות המעבר		437
פרק ב': זכויות המגורים באזורים המיועדים לכך ביישובים חקלאיים - החלטה 979		439
1.	מבוא	439
2.	המצב קודם להחלטה 979: זכויות הבניה למגורים	439
3.	החלטת 979 - קביעת זכויות המגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית.	440
4.	החלטות 717, 727 ו-737 וביטולן בפסק-הדין בפרשת שיח חדש.	441
5.	סבירות החלטות 979 ו-1101	442
6.	החלטה 979 לעניין בניה למגורים במגזר המושבים	446
פרק ג': החלטה מספר 1101 - הסדרת הפעילות שאינה חקלאית בנחלות שבמושבים		447
1.	המצב קודם להחלטה 1101: תעסוקה לא חקלאית במושבים	447
2.	החלטה 1101 - שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה	447
3.	החלטה 1101 - תעסוקה לא חקלאית בנחלה במושבים	448
פרק ד': שימוש לא חוקי בנחלות		463
פרק ה': הקצאת מגרש וביטול ההקצאה		467
שער י"א: קיבוצים		475
פרק א': כללי		475

1. המצב עובר להחלטה 979	475
2. זכויות המגורים בקיבוץ	477
3. תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005	479
3.1 הדין	479
3.2 הקיבוץ - מטרות ודרכי פעולת הרשויות השונות	481
3.3 הביקורת השיפוטית על החלטות רשויות הקיבוץ	483
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	485
3.5 הליכי שיוך דירות בקיבוצים	487
3.6 ביקורת על החלטות הקיבוץ - נהוג לחלק את הביקורת השיפוטית המופעלת בהקשר זה לשלושה מישורים: המישור הפרוצידוראלי, המישור המהותי והמישור הנורמטיבי	488
3.7 טענת המערער כנגד יצירת "סיווג כפול"	505
3.8 תגמולים המגיעים לתובע ושנצברו בגין שנות עבודתו בהוראה שייכים לקיבוץ	506
3.9 הקמת גשר גישה לדירת המבקשים	506
פרק ב': הלכת בג"צ 1027/04 - פורום הערים העצמאיות	507
פרק ג': הרחבות בקיבוצים	527
פרק ד': "חוזה חכירה" - תנאים מקפחים	547
שער י"ב: תכנון ובניה	675
פרק א': כללי	675
פרק ב': הפקדתה של תכנית מתאר - שלבי תכנון	683
1. שלב הכנת התכנית	683
2. שלב ההפקדה	683
3. מנגנוני ההתנגדות	684
4. התערבות בית-המשפט טרם שמוצו הליכי ההתנגדות	684
5. פינויים של מפעלי תע"ש מן המיתחם ועל העברתם לנגב - תכנית המתאר	684
פרק ג': בניה לגובה	687
פרק ד': בעל זכויות חכירה מכוח הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל	691
פרק ה': תכנית הר/1/1985	693
פרק ו': היטל השבחה	695
פרק ז': היטלי פיתוח	699
1. כללי	699
2. גביית היטלי פיתוח בחלוף זמן סביר מתום עבודות הפיתוח והתשתית	699

3.	הוראות הפטור בהסכמים והשפעתן על החבות בהיטל	705
פרק ח': תביעה על-סמך סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	709	
1.	כללי	709
2.	מהות הפגיעה במקרקעין	714
3.	זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	715
4.	זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	717
5.	ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית	718
6.	ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי	721
7.	הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בועדה המקומית	723
8.	פיצוי בשל תכניות עתידיות	724
9.	תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות	724
פרק ט': בקשה להיתר הריסה - חתימת רשות מקרקעי ישראל	727	
פרק י': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחייב בהיטל השבחה	729	
פרק י"א: חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות	731	
פרק י"ב: מקרקעי ציבור - תשריט חלוקה	737	
שער י"ג: מכרזים	739	
פרק א': מבוא	739	
פרק ב': חוזי רשות - רשות מקרקעי ישראל	745	
1.	כללי	745
2.	חוזי רשות - גופים דו-מהותיים	746
2.1.	כללי	746
2.2.	על ה"דואליות הנורמטיבית"-דו קיום של המשפט הפרטי והציבורי	747
2.3.	החלת דיני המכרזים על גופים "דו-מהותיים"	750
3.	חוזה חכירה ביחסי המנהל והאזרח - חוזה רשות - פרשנות	753
4.	פרשנות של חוזי רשות	754
5.	על זכות המדינה להשתחרר מחוזה רשות	757
5.1.	כללי	757
5.2.	התנהלות הרשות הציבורית במסגרת התקשרויותיה המסחריות בתחום המשפט הפרטי ומעמדה מול הגוף הפרטי (אדם או תאגיד)	760
פרק ג': מטרתו של המכרז	765	
פרק ד': הרחבת זכות המעמד	767	
פרק ה': המכרז וניגוד עניינים במגזר הציבורי	769	
פרק ו': חוק חובת מכרזים - מכרז פומבי, מכרז סגור והגרלה	771	

771	1. כללי
772	2. מכרז והגרלה
772	3. מכרז והגרלה - אמות-מידה לבחינת הסבירות
775	פרק ז': תקנות חובת מכרזים - פטור ממכרז
777	פרק ח': פרשנות המכרז
779	פרק ט': עקרונות יסוד בדיני המכרז
779	1. תחרות בתנאים שווים
780	2. התנהלות תקינה
781	3. מכרז חובה ומכרז מרצון
782	4. החובה לקיים מכרז - אימתי?
784	5. שתיקת צד למכרז
785	פרק י': פרשנות של תנאי המכרז
787	פרק י"א: ההצעה הזולה ביותר
787	1. מהי ההצעה הזולה
787	2. פסילת ההצעה הזולה
787	3. זולות ההצעה אינה גורם מכריע
787	4. דחיית הצעה זולה
788	5. היעדר התחייבות לקבלת ההצעה הזולה
789	6. כושרו של הזוכה
789	7. משא-ומתן להורדת מחיר
789	8. עדיפות לכושר וניסיון על פני המחיר
790	9. פסילת ההצעה הזולה
790	10. התחשבות ביכולת כספית
790	11. שרירות-לב הרשות
790	12. שימוש לרעה בסמכות
791	13. חובת ההמלצה על ההצעה הזולה והחריגים לה
791	14. רמת מחירים נמוכה
791	15. הדרישה של הצעה זולה יכולה שתתבטל לעומת שירות טוב המבוסס על איכות וניסיון קודם
792	16. האומדן
795	פרק י"ב: חוות-דעת מומחה
795	1. אימוץ חוות-הדעת
795	2. מומחה חיצוני
795	3. חוות-דעת פנימית
797	פרק י"ג: אפשרות ביטול המכרז
797	1. הצעה יחידה
797	2. ביטול על-ידי המפרסם
797	2.1 הימנעות מביטול
797	2.2 עילות לביטול

800.....	3. ביטול מכרז על-ידי בית-משפט
800.....	3.1 ביטול מכרז אימתי? כאשר רבים בו הפגמים?
800.....	3.2 אי-מילוי אחר תקנות המכרזים
801.....	3.3 קיום פגמים חמורים
801.....	3.4 פגם מהותי
801.....	3.5 פגם מהותי בכל ההצעות שהוגשו במכרז - דחיית עתירה או ביטול מכרז?
802.....	3.6 חלופי זמן
803.....	פרק י"ד: פיצול מכרז
805.....	פרק ט"ו: ניהול משא-ומתן עם מציעים
807.....	פרק ט"ז: סמכות עניינית של בית-המשפט
809.....	פרק י"ז: סעדים זמניים
815.....	פרק י"ח: פטור ממכרז
815.....	1. חובת המכרזים ופטור ממכרז
815.....	2. תקנות חובת מכרזים
816.....	3. מישור הסמכות - מתן פטור
823.....	פרק י"ט: פגמים במכרז
823.....	1. פגם מהותי ופגם טכני
827.....	2. ניגוד עניינים
827.....	3. הצעה מותנית או מסוייגת
828.....	4. אי-התאמה בין עותקי ההצעה
828.....	5. אי-מילוי טופס הערבות
828.....	6. אי-הגשת מעטפת המכרז לתיבת המכרזים
829.....	7. שינוי תנאי המכרז
831.....	8. תנאים מוקדמים
831.....	9. ערבות במכרז ופגמים בערבות
834.....	10. פגם בהצעה
834.....	11. פסילת מכרז בשל טעות סופר בהצעה
835.....	12. תיקון הצעה
837.....	פרק כ': ביטול מכרז
847.....	פרק כ"א: הטבה לחיילי מילואים במכרזים פומביים של מינהל מקרקעי ישראל
849.....	פרק כ"ב: תובענה מינהלית לפיצויים
851.....	פרק כ"ג: מכרז על קרקע שהופקעה
853.....	פרק כ"ד: חילוט ערבות בנקאית
857.....	פרק כ"ה: מכרזי חריש
859.....	פרק כ"ו: ועדת המכרזים
859.....	1. ועדת מכרזים וכושרו של מציע. הערכת כושרו של אדם למלא משרה פנויה על-ידי ועדת המכרזים

2.	הרכב ועדת המכרזים	859
3.	שיקול-דעת הוועדה	859
4.	שיקולים זרים של ועדת מכרזים או וועדה מייעצת - מועד העלאת טענות	861
5.	נגד תקינות הליך בחירה	862
5.	ועדת מכרזים וניגוד עניינים	862
פרק כ"ז: ההלכה הפסוקה		865
1.	ביטול מכרז	865
2.	ביקורת על ועדת מכרזים	866
3.	מכרז והליכי שימור	866
4.	כשרות תנאי במכרז	867
5.	טענה של פגם בהצעה המתחרה בעניין חכירת קרקע מהמינהל	868
6.	מניעת השתתפות במכרז למכירת מקרקעין עקב שביתה במינהל	868
7.	ביטול מכרז למכירת מקרקעין על-ידי המינהל	869
8.	בקשה לעכב הליכי מכרז למכירת מקרקעין	870
9.	הקצאת קרקע לבניה על-ידי המינהל ללא מכרז	871
10.	חובתה של הרשות כלפי הציבור קודמת לחובתה כלפי המשתתפים במכרז	872
11.	מכרז להחכרת מגרש על-ידי המינהל ודרישת בעל מקרקעין גובלים לקבל את הקרקע ללא מכרז	873
12.	סטיה בלתי-מוצדקת מהנחיות מינהליות	874
13.	מסירת קרקע על-ידי המנהל ללא מכרז	875
14.	פסילת מכרז של מינהל מקרקעי ישראל שעניינו מכירת מגרשים במסגרת "בנה ביתך" באילת גם למי שאינם תושבי אילת	876
15.	האם הענקת עדיפות ל"תושב המקום" מתיישבת עם אמות-המידה הממלכתיות החולשות על חלוקת מקרקעי הציבור?	877
16.	ביטול מכרז להחכרת קרקע של המינהל, כאשר ההצעה היחידה שהוגשה היתה נמוכה משמעותית מטבלת המחירים שנקבעה	878
17.	תנאי במכרז בניה המגביל קבלנים שאין להם נסיון מספיק שלא ישתתפו במכרז	879
18.	בדיקת הצעות נוספות בהליכי מכרז כאשר הזוכה במכרז לא עמד בתנאי המכרז	880
19.	ביטול מכרז על-ידי המינהל כאשר ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה היתה פחות מ- 50% מהערכת השמאי הממשלתי	881
20.	טענת ההסתמכות וטענת השתק נגד רשות מינהלית	881
21.	כשנודע לצד המוטעה על הטעיה בידו הברירה בין ביטול החוזה לבין קיומו	883
22.	חילוט פיקדון שהופקד במכרז	884
23.	מה היתה הסיבה לעיכוב בהוצאת היתרי הבניה?	885
24.	הגשת ההצעות של המערערים באיחור	886

886.....	25. הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז
887.....	26. מכרז לכריית חול - פיצוי
889.....	שער י"ד: הפקעה
889.....	פרק א': כללי
889.....	1. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור
889.....	2. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה
890.....	3. זכותו של הנפגע לפיצוי
894.....	4. הפחתת הפיצוי
897.....	פרק ב': חוקיות ההפקעה
פרק ג': הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי - סעיף 190(א)(1) לחוק	
899.....	התכנון והבניה
899.....	1. כללי
899.....	2. איזונים בדיני הפקעות
901.....	3. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק על-פי ההלכה הפסוקה
903.....	4. פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה - כללי
903.....	4.1 כללי
903.....	4.2 פרשנות לשונית
904.....	4.3 פרשנות תכליתית
906.....	5. השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
909.....	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
911.....	פרק ד': התיישנות תביעה לפיצוי הפקעה
913.....	פרק ה': פיצוי הפקעה
913.....	1. כללי
913.....	2. פסקי-דין לגבי שווי מקרקעין באזור סמוך
914.....	3. פרשנות פסק-דין בעניין "ראשד" ופיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
914.....	3.1 פרשנות פסק-הדין בעניין "ראשד"
916.....	3.2 פיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
917.....	4. הערכת הפיצוי בגין הפקעה - שאלה עובדתית
920.....	5. שיטה השוואתית
920.....	6. חישוב פוטנציאל הבניה - חסר בעסקאות סמוכות
921.....	7. הוצאות נילוות ודיוור חלופי
922.....	8. שוויה של זכות דיירות מוגנת ופיצוי בגין עוגמת נפש כתוצאה מהפקעת מקרקעין

923.....	9. סיכום שיטות ההערכה השונות וההלכה הפסוקה
926.....	10. עיכוב הליכי הוצאה לפועל
926..	11. חוק ההתיישנות חל על תביעה לפיצויי הפקעה לפי חוק הרכישה
12.....	12. מחלוקת לעניין שיעור הפיצוי המגיע לתובעים בעקבות ההפקעה
13.....	13. המחלוקת היא לגבי חישוב הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה לפי סעיף
927.....	לפקודה
927.....	13. שיעור דמי החכירה מהשווי המשתנה של החלקה מידי שנה
14.....	14. הפיצוי לו זכאי התובע בעקבות ההפקעה. המחלוקת היא לגבי האחוז
13.....	שיש לגזור משווי הקרקע מידי שנה לצורך קביעת הפיצוי לפי סעיף
928.....	לפקודה
928.....	15. מהו שיעור דמי החכירה שיש לקחת בחשבון?
929.....	16. שומת מומחית בית-המשפט
929.....	17. שיעור הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה
930.....	18. דמי החכירה בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין
19.....	19. יש לבחון כל מקרה ומקרה ולנמק שמאית את שיעור דמי החכירה
930.....	האבודים
13.....	20. שאלת שיעור הפיצויים להם זכאים התובעים, בהתאם לסעיף
931.....	לפקודת הקרקעות
21.....	21. הוכחת הבעלות על המקרקעין ושאלת שיעור הפיצויים להם זכאי
931.....	התובע, בהתאם לסעיף 13 לפקודת הקרקעות
22.....	22. דמי החכירה לפיו יחושבו הפיצויים לתובעת, יהיה כפי שקבע המומחה
932.....	מטעם בית-המשפט
933.....	23. שיעור הפיצוי המגיע לתובעים בעקבות ההפקעה
933.....	24. המחלוקת בשאלת זהות הבעלים של החלקות
934.....	25. אופן חישוב הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה
26.....	26. מחלוקת לגבי הפיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין
935.....	נשוא התובענה. המחלוקת היא לגבי שיעור דמי החכירה
935.....	27. חוות-דעתו של מומחה בית-המשפט
28.....	28. הפיצוי שבמחלוקת הוא פיצוי לפי סעיף 13 לפקודה המתייחס למצב
936.....	בו חלף זמן רב בין מועד ההפקעה ותפיסת המקרקעין ועד למועד תשלום
936.....	הפיצוי בפועל
29.....	29. מהו האחוז שיש לגזור משווייה המשתנה של הקרקע מידי שנה לצורך
936.....	קביעת הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה?
30.....	30. הפיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין נשוא
937.....	התובענה. המחלוקת בין התובעת לנתבעת היא לגבי שיעור דמי
937.....	החכירה
31.....	31. הפיצוי שבמחלוקת הוא פיצוי לפי סעיף 13 לפקודה המתייחס למצב
938.....	בו חלף זמן רב בין מועד ההפקעה ותפיסת המקרקעין ועד למועד תשלום
938.....	הפיצוי בפועל

32.	השיטה המקובלת להערכת שווי המקרקעין הינה שיטת	938
33.	ההשוואה/שיטת שווי השוק	939
33.	פיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין נשוא	939
34.	הנטל להוכחת שיעור הפיצוי	940
35.	אין הפקעה כדין שקולה לפלישה	940
36.	שיעור דמי החכירה	941
37.	בעל מקרקעין מופקעים זכאי לפיצוי עבור המקרקעין המופקעים.	942
38.	זכות הנתבעת במקרקעין מושא התביעה	942
945	שער ט"ו: משק חקלאי	
945	פרק א': מבוא	
947	פרק ב': נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים	
947	1. כללי	
947	2. חוזה משולש - "משבצת"	
947	2.1 כללי	
948	2.2 אודות האגודה השיתופית	
948	2.2.1 כללי	
949	2.2.2 ביקורת שיפוטית על האגודה השיתופית ומוסדותיה	
949	2.2.3 מה פירוש יש ליתן להוראת תקנון האגודה ולפיה נפסקת	
950	3. החלטה מס' 1 ו- 823 של מועצת מקרקעי ישראל	
950	4. זכויות חכירה	
951	5. הסכם בחיים	
951	6. בן ממשיך	
953	פרק ג': חוזה יש לפרש על-פי עקרון תום-הלב	
955	פרק ד': עבירות של הרשות במקרקעין	
955	1. כללי	
956	2. משק חקלאי - עבירות הרשות	
957	פרק ה': דיני הירושה	
957	1. כללי	
957	2. נכסים שאינם ניתנים לחלוקה - סעיף 113 לחוק הירושה	
960	3. משק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה	
960	3.1 כללי	
962	3.2 קרקע פרטית	
962	3.3 זכות חכירה	
963	3.4 היורש המוכן והמסוגל לקיים את המשק החקלאי	
965	3.5 "והוא יפצה את היורשים האחרים"	
965	3.5.1 כללי	

3.5.2	מה הדין כאשר הזכות עדיין לא נרשמה - האם יש בה כדי לעכב את תשלום הפיצוי?	966
3.5.3	הסכם דו-צדדי	967
3.5.4	הסכם משולש	967
3.5.5	צדק חלוקתי	967
3.6	"היה יורש עובד... או שהשקיע בו מהונו... יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי..."	968
3.7	תביעה לדמי שימוש	968
3.8	שיקול-דעתו של בית-המשפט	968
4	הסכם בחיים	968
4.1	כללי	968
4.2	עסקאות בירושה עתידה - סעיף 8 לחוק הירושה	968
4.2.1	כללי	968
4.2.2	מהותו של סעיף 8(א) לחוק הירושה	970
4.2.3	מהותו של סעיף 8(ב) לחוק הירושה	970
4.2.4	חוק יחסי ממון למול סעיף 8 לחוק הירושה	971
5	הליכי אימוץ	973
6	הוראה מנחילה בצוואה	974
6.1	כללי	974
6.2	חוזה דו-צדדי	975
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?	975
6.4	פרשנות המונח "חקלאות" בחוזה המשבצת	976
6.5	תביעת יורשים לדמי שימוש	976
977	פרק ו': מעמדו של בן ממשיך	
1	כללי	977
2	מישור היחסים בין האגודה לבין ה"בן הממשיך"	978
3	העברת המשק כמתנה	979
4	האם ניתן ללמוד על זכותו של "בן ממשיך" מהתנהגות הצדדים?	981
5	אימתי תותר פיצולן של נחלות לשני מגרשים נפרדים?	981
983	פרק ז': פירוק השיתוף בנחלה חקלאית	
985	פרק ח': עבירות משק חקלאי מכוח הסדרים חקיקתיים שלא מדיני הירושה	
1	חוק המקרקעין	985
1.1	זכות הקדימה על-פי המקרקעין	985

114	1.2 האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין סעיף
986	לחוק הירושה?
987	1.3 זכות קדימה של בן זוג
987	2. הלכת השיתוף ואיזון המשאבים
987	2.1 כללי
987	2.2 חזקת השיתוף ומעמדה
988	2.3 הזכות שמקנה חזקת השיתוף
990	2.4 הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף
991	2.5 תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן בניגוד לחזקת השיתוף
992	2.6 זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת השיתוף
995	פרק ט': מתנה - בר-רשות במשק חקלאי