

## תוכן עניינים

<b>שער א': רשות הפיתוח ורשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל) - כללי</b>	<b>1</b>
<b>פרק א': מבוא</b>	<b>1</b>
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
<b>פרק ב': מועצת מקרקעי ישראל - החלטות ומדיניות</b>	<b>17</b>
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
<b>פרק ג': החלטות מועצת מקרקעי ישראל - הנחיות מינהליות</b>	<b>45</b>
1. כללי	45
2. סטיה בלתי-מוצדקת מהנחיות מינהליות	45
<b>פרק ד': הוראות פנימיות</b>	<b>49</b>
1. כללי	49
2. מה כוחן של הנחיות פנימיות	50
<b>פרק ה': סמכות בתי-המשפט</b>	<b>53</b>
1. כללי	53
2. בית-המשפט לעניינים מינהליים	53
2.1 כללי	53
2.2 זכות העמידה	53

55	2.3 שיהוי
57	2.4 נקיון כפים
59	<b>פרק ו': שיקול-דעת הרשות והתערבות בית-המשפט</b>
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
63	6. בג"צ או בית-המשפט לעניינים מינהליים
64	7. דוקטרינת "היעדר בשלות"
66	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 לשיקול במסגרת קבלת ההחלטות שיקולים של צדק חלוקתי, בהתחשב בכך שמקרקעי ישראל הם משאב מוגבל.
68	
69	<b>פרק ז': פרשנות המונח "ניהול" בחוק מינהל מקרקעי ישראל</b>
71	<b>פרק ח': רשות הפיתוח</b>
73	<b>פרק ט': חובת ההנמקה</b>
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	<b>פרק י': הבטחה שלטונית</b>
79	1. תנאי מקדמי - על ההבטחה להיות מפורשת
79	2. תנאים נוספים לקימומה של הבטחה
83	<b>פרק י"א: מסירת מסמכים לפי חוק חופש המידע, התשנ"ח-1998</b>
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	<b>פרק י"ב: ההלכה הפסוקה</b>
87	1. במכירת נכסים על-פי הסמכויות הקבועות בחוק פועלת רשות הפיתוח (שבמקומה בא מינהל מקרקעי ישראל) בתוקף תפקידיה הציבוריים ...

2.	מהותן ותוקפן של הוראות מינהליות לפיהן ניתנת זכות קדימה ברכישת דירות לדיירים	87
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
<b>97</b>	<b>שער ב': רשות מקרקעי ישראל ודיני החוזים</b>	
<b>97</b>	<b>פרק א': מבוא</b>	
1.	כללי	97
2.	חווה חכירה - חווה רשות - פרשנות	97
<b>99</b>	<b>פרק ב': דואליות של חווה החכירה</b>	
<b>פרק ג': החכירה הפרטית - תנאי החכירה של חוכרים פרטיים - בין שכירות לבעלות</b>		<b>103</b>
1.	כללי	103
2.	מה בין מסירת קרקע חקלאית למסירת קרקע עירונית	103
<b>פרק ד': החלטה 1136 (הקצאת העברת זכויות ושינוי יעוד או ניצול בנכסים שהוחכרו למטרות ציבוריות ללא מכרז) מול מדיניות המינהל ביחס לחוכרים פרטיים</b>		<b>107</b>
<b>פרק ה': דמי חכירה - השיטות השונות</b>		<b>111</b>
1.	כללי	111
2.	ערך הקרקע כבסיס לחישובם של דמי החכירה המהוונים	111
3.	סירוב המינהל לביצוע היוון	112
4.	השבת דמי חכירה מהוונים	113
5.	דמי החכירה כפועל יוצא מאופן השימוש במקרקעין	113
6.	שומה לעסקת שינוי ייעוד וניצול וכן תשלום דמי שימוש חורג	113

7.	חידוש חוזה חכירה והיוון דמי החכירה - תביעה לתשלום דמי החכירה	114
<b>115</b>	<b>פרק ו': מיזכר כחוזה מחייב</b>	<b>115</b>
1.	כללי	115
2.	בחינת מעמדו של "מיזכר" של המינהל	115
3.	שטח נשוא חוזה החכירה	116
4.	חוזה חכירה כנגד עיסקת חליפין	117
<b>119</b>	<b>פרק ז': חוזי חכירה ייחודיים</b>	<b>119</b>
<b>פרק ח': הארכת חוזה החכירה בתנאי של הוספת תנאי-מפסיק למקרה של שינוי יעוד</b>	<b>121</b>	<b>121</b>
<b>פרק ט': חידוש חוזה חכירה באותם תנאים או תנאים חדשים</b>	<b>123</b>	<b>123</b>
<b>פרק י': סיווג של נכס משק עזר או נחלה</b>	<b>125</b>	<b>125</b>
1.	כללי	125
2.	ההבחנה בין החכרה של "נחלה" לבין החכרה "בתנאי החכרה"	125
3.	כיצד יש לבצע את הסיווג	126
<b>פרק י"א: הגדרת שימוש חקלאי</b>	<b>127</b>	<b>127</b>
1.	שימושים שלא הוכרו בהלכה הפסוקה כ"שימוש חקלאי"	127
2.	מרכז מבקרים - האם "שימוש חקלאי"?	128
3.	כלביה ההופכת ל"פניסיון לכלבים" האם "שימוש חקלאי"?	129
<b>פרק י"ב: התקנת מתקן סלולרי בפטור ממכרז</b>	<b>131</b>	<b>131</b>
1.	חוקיות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1254 מיום 30.01.12, בדבר הקצאת קרקע למתקנים סולאריים בפטור ממכרז	131
2.	חוכרים חקלאים החוכרים חווה באמצעות חברה	131
<b>פרק י"ג: חתימת מינהל על בקשה להיתר בניה</b>	<b>133</b>	<b>133</b>
1.	חתימת המינהל על בקשה להיתר בניה לביצוע הרחבה	133
2.	חתימת מינהל על תכנית בניה להקמת לולים - סירוב בשל סירוב האגודה לחתום	133
<b>פרק י"ד: טעות של המינהל עד כדי הכשרת עסקה</b>	<b>135</b>	<b>135</b>
1.	טעות בטופס החוזה	135
2.	הקצאה שגויה לאחרים אינה נימוק להכשרת המעשה במקרה אחר	135
<b>פרק ט"ו: "בית של בעל מקצוע" (או "בית מקצועי") או משק עזר</b>	<b>137</b>	<b>137</b>
1.	הבחנה בין "בית מקצועי" ל"משק עזר" - החלטות 612-737 - הגדרת בן מקום	137
2.	זכות למגורים בבית במגרש המוגדר כ"בית של בעל מקצוע" והפיכתו לזכות ל"משק עזר"	137
<b>פרק ט"ז: פסק-דין שנתן תוקף להסכם פשרה</b>	<b>139</b>	<b>139</b>
<b>פרק י"ז: הארכת חוזה חכירה</b>	<b>141</b>	<b>141</b>
<b>פרק י"ח: בר-רשות - אישור לבניית תחנת דלק</b>	<b>143</b>	<b>143</b>

פרק י"ט: חכירה ראשית מול המינהל או מול חוכר-משנה	145
פרק כ': הסכם פיתוח	147
1. כללי	147
2. הוראת השבה בהסכם פיתוח - יישום על-פי הנסיבות	147
3. הקונקרטיים	147
3. ביטולו של הסכם פיתוח עקב הפרה	148
פרק כ"א: מבצעי היוון - החלטה 678	151
פרק כ"ב: "חוזה חכירה" - תנאים מקפחים	153
פרק כ"ג: הסכם ההשבה - החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר	1470
155	1470
פרק כ"ד: ההלכה הפסוקה	157
1. הבטחה להקצאת מקרקעי ישראל הניתנת על-ידי עובד המינהל שאינו מוסמך לאשר את ההקצאה, אין בכוחה לשכלל מחוייבות של המינהל	157
2. הבטחה שלטונית והתיישנות במקרקעין	158
3. מידע בנוגע לנכס מקרקעין אחד אינו יכול לבסס טענה בדבר שיעור דמי החכירה הנוהגים אצל המחכיר לגבי נכסים מאותו סוג	158
4. סירוב למתן פסק-דין הצהרתי המנוגד למצב האמיתי והנכון	159
5. פירוש הסכם חכירה עם המינהל בעניין ניכוי השקעות החוכר בייבוש חלקת ים מאגן הכינרת	161
6. פירוש חוזה להערכת שווי רכוש לצורך קביעת דמי חכירה	162
7. פירוש "הסכם פיתוח" בין המינהל לבין יזם	163
8. פיצויים בגין הפרת חוזה למכירת מקרקעין	163
9. סבירותו של סירוב להעברת זכות החכירה, כמו גם סבירותו של תנאי למתן ההסכמה להעברה, נמדדים בכל מקרה על-פי מכלול נסיבותיו	164
10. חוזה עם המינהל לצורך הקצאת מגרש	165
11. סירוב המינהל לאשר חכירה מחמת התנגדות העירייה לבניה במקום	166
12. טענה כי עלון אינפורמטיבי של המינהל בדבר רכישת קרקע לדירה מהווה הסכם מחייב	167
13. חובת תום-הלב החלה על רשות ביחסיה עם הפרט היא מוגברת וחמורה מן החובות המוטלות על היחיד - בהיות הרשות נאמן הציבור	167
14. הסכמי חכירה עם המינהל	168
15. דחיית תביעה להשבת כספים שנגבו בגין עבודות פיתוח שבוצעו בפרוייקט "בנה ביתך" באליכין	169
16. ביטול הסכם עקב הפרתו	170
17. דרישת המינהל מבעל משק במושב להביא את הסכמת המושב כדי שהמינהל יחתום על בקשה להיתר בניה	170

171.....	18. הפרת הסכם מכר ותשלום פיצויים
172.....	19. היעדר תום-לב במשא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה
172.....	20. פטור ממס רכישה על הוצאות פיתוח ששולמו למינהל
172.....	21. דרישת תום-הלב המוטלת על המינהל כרשות ציבורית מחמירה יותר
173.....	מחובת תום-הלב הנדרשת מן הפרט
174.....	22. תביעת המשך - לתשלום דמי השימוש במקרקעין
174.....	23. האם המשיבים כולם זכאים להסכם חכירה?
174.....	24. הסתמכות על הסכם חכירה
174.....	25. סוגיה של תשלום הפרשים בגין העברת זכויות במניות חמת
175.....	גדר
175.....	26. מתווה להסדרת זכויותיהם של המחזיקים בדירות שבמתחם, וזאת מבלי לוותר על עמדתה העקרונית בדבר הצורך להסדיר באופן כולל את זכויותיהם המחזיקים בדירות שבמתחם
175.....	27. מהות זכויות הנוטע במקרקעין
176.....	28. הפרה יסודית, המקנה למשיבה זכות לבטל את ההסכם ללא התראה ובאופן חד-צדדי
176.....	29. האם התובענה המצויה בסמכותו של בית-המשפט לעניינים מינהליים, או שמא בסמכות בית-המשפט דנן?
176.....	30. חידוש זכויות החכירה במקרקעין
177.....	31. על מי מוטלת החובה לנקוט בפעולות הדרושות לפיצול החלקה ולרישום הזכויות?
177.....	32. חיוב יזם בהיטל השבחה על-אף חוזה הפיתוח
178.....	33. סעד הצהרתי בדבר תוקפו של הסכם פיתוח
178.....	34. הפרת הסכם פיתוח - תשלום דמי חכירה
178.....	35. הפרת הסכם פשרה - קביעת גובה דמי השימוש הראויים - תשלום פיצויי על הפרה
179.....	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
179.....	37. סיכולו של חוזה פיתוח להקמת בית מלון בעקבות גילוי שבר גיאולוגי בקרקע - חיוב הרשות למקרקעי ישראל
180.....	38. האם המשיבים כולם זכאים להסכם חכירה?
180.....	39. הסתמכות על הסכם חכירה
181.....	40. סוגיה של תשלום הפרשים בגין העברת זכויות במניות חמת
181.....	גדר
181.....	41. מתווה להסדרת זכויותיהם של המחזיקים בדירות שבמתחם, וזאת מבלי לוותר על עמדתה העקרונית בדבר הצורך להסדיר באופן כולל את זכויותיהם המחזיקים בדירות שבמתחם
182.....	42. מהות זכויות הנוטע במקרקעין

43. הפרה יסודית, המקנה למשיבה זכות לבטל את ההסכם ללא התראה ובאופן חד-צדדי.....	182
44. האם התובענה המצויה בסמכותו של בית-המשפט לעניינים מינהליים, או שמא בסמכות בית-המשפט דנן?.....	183
45. חידוש זכויות החכירה במקרקעין.....	183
46. על מי מוטלת החובה לנקוט בפעולות הדרושות לפיצול החלקה ולרישום הזכויות?.....	184
47. תביעתם של התובעים נשענת בעיקרה על זכויות אותן ירשו מאביהם המנוח.....	184
48. זכאותה של המערערת לגבות דמי חכירה מוגדלים.....	184
49. האם הושלמה המחאה הזכויות כך שלתובעת הועברה זכות החכירה של מפא"י מכוח ההסכם?.....	185
50. שאלת זכויותיהם של הצדדים במקרקעין.....	185
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?.....	186
52. תביעתם של התובעים נשענת בעיקרה על זכויות אותן ירשו מאביהם המנוח.....	186
53. זכאותה של המערערת לגבות דמי חכירה מוגדלים.....	187
54. האם הושלמה המחאה הזכויות כך שלתובעת הועברה זכות החכירה של מפא"י מכוח ההסכם?.....	187
55. שאלת זכויותיהם של הצדדים במקרקעין.....	188
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?.....	188
<b>שער ג': רשות מקרקעי ישראל ודיני מקרקעין - מקרקעי ציבור, מקרקעי ייעוד ודרישת הכתב</b>	<b>191</b>
<b>פרק א': מקרקעי ציבור</b>	<b>191</b>
1. כללי.....	191
2. מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל.....	192
3. מקרקעין של רשות מקומית.....	193
4. מקרקעין תת-ימיים.....	193
4.1 הגדרה.....	193
4.2 משאבי טבע.....	194
4.3 "ימת הכינרת" - מקרקעי ציבור במשמעות.....	194
5. פלישה למקרקעי ציבור.....	195
6. חיוב בהיטלי סלילה או היטלי ביוב.....	195
7. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין.....	196
8. זיקת הנאה - סעיף 94 לחוק המקרקעין - תחולתו.....	197

<b>199</b>	<b>פרק ב': מקרקעי יעוד</b>
199	1. הדין
199	2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה
200	3. הפיכת מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור
201	4. התיישנות במקרקעי יעוד
202	5. שמירת דינים - מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד
<b>203</b>	<b>פרק ג': דרישת הכתב בעסקת מקרקעין</b>
203	1. מבוא
203	2. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין - דרישה מהותית
204	3. דרישת הכתב על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין - ניתוח ומשמעות
204	3.1 מבוא
205	3.2 כוונת הצדדים - "גמירות-הדעת"
	4. התפתחות הפסיקה ביחס לדרישת הכתב - אפשרות להשלמת פרטים
207	
215	5. תנאים מהותיים - מהם?
216	6. חתימת הצדדים על המסמך
219	7. סקירת הגישות השונות
219	7.1 הגישה השמרנית
220	7.2 הגישה "המרככת"
221	7.3 "גישת" "זעקת ההגינות"
	<b>שער ד': רשות מקרקעי ישראל - עילות מכוח חוק המקרקעין</b>
<b>223</b>	<b>פרק א': מבוא</b>
227	<b>פרק ב': הגנת הבעלות והחזקה</b>
231	<b>פרק ג': מיהו בעל ומהי זכות במקרקעין</b>
235	<b>פרק ד': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק המקרקעין</b>
239	<b>פרק ה': תביעה למסירת מקרקעין - סעיף 16 לחוק המקרקעין</b>
243	<b>פרק ו': תביעה למניעת הפרעה - סעיף 17 לחוק המקרקעין</b>
245	<b>פרק ז': שימוש בכוח נגד הסגת גבול - סעיף 18 לחוק המקרקעין</b>
255	<b>פרק ח': החזרת גזלה - סעיף 19 לחוק המקרקעין</b>
261	<b>פרק ט': ההלכה הפסוקה</b>
261	1. החזקה שלא כדין במקרקעין
261	2. פינוי ממקרקעי ציבור
261	3. תנאי לקבלת סעד של פינוי הוא הוכחת זכותו של התובע בנכס
	4. הנתבעים לא הוכיחו בעלות במקרקעין, ולא עמדו בנטל להוכיח ו/או לבסס את טענתם לשגגה או תרמית
262	5. על המחזיק מוטל הנטל להוכיח כי עומדת לו זכות חוקית להוסיף 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 לתוכנו.....	263
7. הנתבעים לא הוכיחו כי רכשו זכות כלשהי במקרקעין ובכנס וכי אינם משיגי גבול.....	264
8. המבקשים מחזיקים במקרקעין שלא כדין.....	264
9. התובעת כבעלת המקרקעין זכאית לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.....	264
10. היעדר זכות שבדין לישיבת הנתבעים במקרקעין.....	266
11. לא עלה בידי הנתבעים להניח תשתית עובדתית ומשפטית בדבר זכאות להוסיף ולהחזיק במקרקעין.....	266
12. פינוי פלישה.....	266
13. על הנתבעים נטל הראיה כי הם מחזיקים בחלקות כדין. הנתבעים לא עמדו בנטל זה.....	267
14. מסירה של המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.....	267
15. רישיון מכללא במקרקעי הציבור יהיה עניין נדיר וחרוג ביותר, ביטולו של רישיון במקרקעין, בוודאי במקרקעי ציבור, איננו מזכה בפיצוי.....	268
16. התובעות זכאיות לפסק-דין של פינוי.....	268
17. האם קמה לתובעת עילת פינוי?.....	269
18. תקבלה תביעת המדינה לסילוק ידה של מחזיקת מקרקעין ב"שכונת הארגזים" - אינה בת רשות במקרקעין.....	270
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.....	270
20. המבקשים לא הראו זכות לכאורית במקרקעין, העשויה להצדיק מתן צו מניעה כמבוקש.....	272
21. למשיבה יש זכות מוקנית לתבוע את פינוי של המערער, כ"מחזיקה" במקרקעין.....	272
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.....	273
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.....	273

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..... 273.

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..... 274.

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..... 274.

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..... 275.

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..... 275.

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 .....275

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.....275

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.....276

**שער ה': רשות מקרקעי ישראל - שכירות מוגנת .....277**

**פרק א': מבוא .....277**

**פרק ב': עילות פינוי - סעיף 131 לחוק הגנת הדייר - כללי .....281**

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

**במקרקעין .....285**

**פרק א': כללי .....285**

**פרק ב': מהותה של זכות השכירות: קניינית או אישית .....287**

1. המצב לפני חקיקת חוק המקרקעין .....287

2. המצב לאחר חקיקת חוק המקרקעין .....288

3. שכירות מקרקעין: המותנית היא במסירת החזקה הייחודית בנכס המושכר? .....289

4. אבחנה בין שכירות ורישיון במקרקעין .....291

5. מה בין שכירות-משנה לבין מתן רשות שימוש .....293

**פרק ג': שכירות בלתי-מוגנת - עילות לסילוק יד .....295**

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 .....295

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.....	295
3.	אין די בהעלאת ספקולציה גמורה כדי לתת רשות להתגונן בנסיבות דן.....	295
4.	למושב אין כלל זכויות בשטח מושא הבקשה, והמושב אינו יכול להעביר זכויות שאין לו.....	296
5.	שימושים בלתי-חוקיים בקרקע חקלאית.....	296
6.	דמי שימוש ראויים.....	297
7.	פלישה למקרקעין.....	297
8.	המשיבה גילתה את דעתה שהיא איננה מעוניינת עוד בישיבתם ובהחזקתם של המערערת ומשפחתה במקרקעין.....	298
9.	תביעה כספית בגין הוצאות פינוי.....	298
10.	דמי שימוש - אי-חקירת מומחה בית המשפט.....	299
11.	בתביעה לסילוק יד משהוכחה בעלות של תובע במקרקעין, הרי שהנטל הינו על המחזיק בהם להוכיח שהחזקתו במקרקעין היא כדין.....	299
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.....	299
<b>שער ז': המדינה - מינהל (רשות) מקרקעי ישראל</b>		
<b>ושלוחותיהן..... 301</b>		
<b>פרק א': כללי..... 301</b>		
<b>פרק ב': הלכות שונות..... 303</b>		
1.	עשיית דין עצמי.....	303
2.	בר-רשות ומינהל מקרקעי ישראל.....	307
3.	תביעה על-פי סעיף 16 לחוק המקרקעין.....	309
4.	חוק מקרקעי ציבור (פינוי קרקע), התשמ"א-1981.....	309
5.	המינהל ומחזיקים שונים.....	315
6.	חליף הטוען להתיישנות במקרקעין.....	316
<b>שער ח': דמי הסכמה..... 319</b>		
<b>פרק א': כללי..... 319</b>		
<b>פרק ב': דמי הסכמה - העברת זכויות בנחלה..... 325</b>		
1.	כריתת חוזה משבצת.....	325

2.	החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 534.....	325
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.....	331
	<b>פרק ג': פטור מתשלום דמי הסכמה</b> .....	<b>337</b>
1.	צו הצהרתי שהמינהל לא זכאי לגבות דמי הסכמה בגין מכירת זכויות הורים.....	337
2.	פיצול נחלות ללא תשלום תמורה כלשהיא.....	337
3.	אי-תשלום דמי הסכמה בעסקת מכירה.....	341
	<b>פרק ד': חכירה מהוונת - המחאת זכויות</b> .....	<b>347</b>
	<b>פרק ה': השבת דמי הסכמה</b> .....	<b>355</b>
	<b>פרק ו': ההלכה הפסוקה</b> .....	<b>363</b>
	<b>שער ט': דמי היתר</b> .....	<b>367</b>
	<b>פרק א': כללי</b> .....	<b>367</b>
1.	מה בין "דמי היתר" ל"דמי הסכמה".....	367
2.	האם רשאי המינהל לדרוש דמי היתר, שעה שבחוזה החכירה הוסכם על הסדר שונה והוא הגדלה יחסית של דמי החכירה?.....	367
3.	החלטת מינהל 402.....	368
4.	אין להתיר למינהל להתנות את הסכמתו להוספת בניה, בתשלום דמי היתר, בניגוד להסדר הקבוע בחוזה החכירה המקורי.....	369
	<b>פרק ב': זכות המינהל לגבות דמי היתר כתנאי למתן הסכמה לבניה במקרקעין</b> .....	<b>371</b>
	<b>פרק ג': דמי היתר - חישובם</b> .....	<b>373</b>
1.	מהו הערך המלא של הקרקע?.....	373
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".....	375
3.	הפרשנות התכליתית והראויה למונח "זכויות החוכר לפי החכירה המקורית", כאמור בסעיף 4.1 להחלטה 933.....	375
	<b>פרק ד': דמי היתר בגין תוספות בניה</b> .....	<b>379</b>
1.	חוזה חכירה ששותק לגבי אפשרות המינהל לגבות דמי היתר.....	379
2.	כוונת הצדדים כפי שמשתקפת מלשון חוזה החכירה.....	380
	<b>פרק ה': דרישה לתוספת דמי היתר - דיור מוגן</b> .....	<b>387</b>
	<b>פרק ו': ההלכה הפסוקה</b> .....	<b>389</b>
	<b>שער י': מושבים - פעילות חקלאית ושאינה חקלאית</b> .....	<b>419</b>
	<b>פרק א': החלטות מועצת מקרקעי ישראל שבוטלו והוראות המעבר</b> .....	<b>419</b>

<b>פרק ב': זכויות המגורים באזורים המיועדים לכך ביישובים חקלאיים - החלטה 979</b>	<b>421</b>
1. מבוא	421
2. המצב קודם להחלטה 979: זכויות הבניה למגורים	421
3. החלטת 979 - קביעת זכויות המגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית	422
4. החלטות 717, 727 ו-737 וביטולן בפסק-הדין בפרשת שיח חדש	423
5. סבירות החלטות 979 ו-1101	424
6. החלטה 979 לעניין בניה למגורים במגזר המושבים	428
<b>פרק ג': החלטה מספר 1101 - הסדרת הפעילות שאינה חקלאית בנחלות שבמושבים</b>	<b>429</b>
1. המצב קודם להחלטה 1101: תעסוקה לא חקלאית במושבים	429
2. החלטה 1101 - שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה	429
3. החלטה 1101 - תעסוקה לא חקלאית בנחלה במושבים	430
<b>פרק ד': שימוש לא חוקי בנחלות</b>	<b>445</b>
<b>פרק ה': הקצאת מגרש וביטול ההקצאה</b>	<b>449</b>
<b>שער י"א: קיבוצים</b>	<b>457</b>
<b>פרק א': כללי</b>	<b>457</b>
1. המצב עובר להחלטה 979	457
2. זכויות המגורים בקיבוץ	459
3. תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005	461
3.1 הדין	461
3.2 הקיבוץ - מטרות ודרכי פעולת הרשויות השונות	463
3.3 הביקורת השיפוטית על החלטות רשויות הקיבוץ	465
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	467
3.5 הליכי שיוך דירות בקיבוצים	469
3.6 ביקורת על החלטות הקיבוץ - נהוג לחלק את הביקורת השיפוטית המופעלת בהקשר זה לשלושה מישורים: המישור הפרוצידוראלי, המישור המהותי והמישור הנורמטיבי	470
3.7 טענת המערער כנגד יצירת "סיווג כפול"	487
3.8 תגמולים המגיעים לתובע ושנצברו בגין שנות עבודתו בהוראה שייכים לקיבוץ	488
3.9 הקמת גשר גישה לדירת המבקשים	488
<b>פרק ב': הלכת בג"צ 1027/04 - פרום הערים העצמאיות</b>	<b>489</b>

509	פרק ג': הרחבות בקיבוצים
529	פרק ד': "חוזה חכירה" - תנאים מקפחים
657	שער י"ב: תכנון ובניה
657	פרק א': כללי
665	פרק ב': הפקדתה של תכנית מתאר - שלבי תכנון
665	1. שלב הכנת התכנית
665	2. שלב ההפקדה
666	3. מנגנוני ההתנגדות
666	4. התערבות בית-המשפט טרם שמוצו הליכי ההתנגדות
666	5. פינויים של מפעלי תע"ש מן המיתחם ועל העברתם לנגב - תכנית המתאר
669	פרק ג': בניה לגובה
	פרק ד': בעל זכויות חכירה מכוח הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל
673	פרק ה': תכנית הר/1985/1
675	פרק ו': היטל השבחה
677	פרק ז': היטלי פיתוח
681	1. כללי
	2. גביית היטלי פיתוח בחלוף זמן סביר מתום עבודות הפיתוח והתשתית
681	3. הוראות הפטור בהסכמים והשפעתן על החבות בהיטל
687	פרק ח': תביעה על-סמך סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
691	1. כללי
696	2. מהות הפגיעה במקרקעין
	3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
697	4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
699	5. ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית
700	6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי
703	7. הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בועדה המקומית
705	8. פיצוי בשל תכניות עתידיות
706	9. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות
706	פרק ט': בקשה להיתר הריסה - חתימת רשות מקרקעי ישראל
709	פרק י': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחוב בהיטל השבחה
711	פרק י"א: חיוב בהיטל השבחה - קביעה כי המבקשת הינה בגדר חוכר ולא בר-רשות
713	פרק י"ב: מקרקעי ציבור - תשריט חלוקה
719	

<b>721</b> .....	<b>שער י"ג: מכרזים</b>
<b>721</b> .....	<b>פרק א': מבוא</b>
<b>727</b> .....	<b>פרק ב': חוזי רשות - רשות מקרקעי ישראל</b>
727.....	1. כללי
728.....	2. חוזי רשות - גופים דו-מהותיים
728.....	2.1 כללי
	2.2 על ה"דואליות הנורמטיבית"-דו קיום של המשפט הפרטי והציבורי"
732.....	2.3 החלת דיני המכרזים על גופים "דו-מהותיים"
735.....	3. חוזה חכירה ביחסי המנהל והאזרח - חוזה רשות - פרשנות
736.....	4. פרשנות של חוזי רשות
739.....	5. על זכות המדינה להשתחרר מחוזה רשות
739.....	5.1 כללי
	5.2 התנהלות הרשות הציבורית במסגרת התקשרויותיה המסחריות בתחום המשפט הפרטי ומעמדה מול הגוף הפרטי (אדם או תאגיד)
742.....	
<b>747</b> .....	<b>פרק ג': מטרתו של המכרז</b>
<b>749</b> .....	<b>פרק ד': הרחבת זכות המעמד</b>
<b>751</b> .....	<b>פרק ה': המכרז וניגוד עניינים במגזר הציבורי</b>
<b>753</b> .....	<b>פרק ו': חוק חובת מכרזים - מכרז פומבי, מכרז סגור והגרלה</b>
753.....	1. כללי
754.....	2. מכרז והגרלה
754.....	3. מכרז והגרלה - אמות-מידה לבחינת הסבירות
<b>757</b> .....	<b>פרק ז': תקנות חובת מכרזים - פטור ממכרז</b>
<b>759</b> .....	<b>פרק ח': פרשנות המכרז</b>
<b>761</b> .....	<b>פרק ט': עקרונות יסוד בדיני המכרז</b>
761.....	1. תחרות בתנאים שווים
762.....	2. התנהלות תקינה
763.....	3. מכרז חובה ומכרז מרצון
764.....	4. החובה לקיים מכרז - אימת?
766.....	5. שתיקת צד למכרז
<b>767</b> .....	<b>פרק י': פרשנות של תנאי המכרז</b>
<b>769</b> .....	<b>פרק י"א: ההצעה הזולה ביותר</b>
769.....	1. מהי ההצעה הזולה
769.....	2. פסילת ההצעה הזולה
769.....	3. זולות ההצעה אינה גורם מכריע
769.....	4. דחיית ההצעה זולה
770.....	5. היעדר התחייבות לקבלת ההצעה הזולה
771.....	6. כושרו של הזוכה



771.....	7. משא-ומתן להורדת מחיר
771.....	8. עדיפות לכושר וניסיון על פני המחיר
772.....	9. פסילת ההצעה הזולה
772.....	10. התחשבות ביכולת כספית
772.....	11. שרירות-לב הרשות
772.....	12. שימוש לרעה בסמכות
773.....	13. חובת ההמלצה על ההצעה הזולה והחריגים לה
773.....	14. רמת מחירים נמוכה
773.....	15. הדרישה של הצעה זולה יכולה שתתבטל לעומת שירות טוב המבוסס על איכות וניסיון קודם
774.....	16. האומדן
<b>777.....</b>	<b>פרק י"ב: חוות-דעת מומחה</b>
777.....	1. אימוץ חוות-הדעת
777.....	2. מומחה חיצוני
777.....	3. חוות-דעת פנימית
<b>779.....</b>	<b>פרק י"ג: אפשרות ביטול המכרז</b>
779.....	1. הצעה יחידה
779.....	2. ביטול על-ידי המפרסם
779.....	2.1 הימנעות מביטול
779.....	2.2 עילות לביטול
782.....	3. ביטול מכרז על-ידי בית-משפט
782.....	3.1 ביטול מכרז אימתני? כאשר רבים בו הפגמים?
782.....	3.2 אי-מילוי אחר תקנות המכרזים
783.....	3.3 קיום פגמים חמורים
783.....	3.4 פגם מהותי
783.....	3.5 פגם מהותי בכל ההצעות שהוגשו במכרז - דחיית עתירה או ביטול מכרז?
784.....	3.6 חלוף זמן
<b>785.....</b>	<b>פרק י"ד: פיצול מכרז</b>
<b>787.....</b>	<b>פרק ט"ו: ניהול משא-ומתן עם מציעים</b>
<b>789.....</b>	<b>פרק ט"ז: סמכות עניינית של בית-המשפט</b>
<b>791.....</b>	<b>פרק י"ז: סעדים זמניים</b>
<b>797.....</b>	<b>פרק י"ח: פטור ממכרז</b>
797.....	1. חובת המכרזים ופטור ממכרז
797.....	2. תקנות חובת מכרזים
798.....	3. מישור הסמכות - מתן פטור
<b>805.....</b>	<b>פרק י"ט: פגמים במכרז</b>
805.....	1. פגם מהותי ופגם טכני
809.....	2. ניגוד עניינים

809.....	3. הצעה מותנית או מסוייגת
810.....	4. אי-התאמה בין עותקי ההצעה
810.....	5. אי-מילוי טופס הערבות
810.....	6. אי-הגשת מעטפת המכרז לתיבת המכרזים
811.....	7. שינוי תנאי המכרז
813.....	8. תנאים מוקדמים
813.....	9. ערבות במכרז ופגמים בערבות
816.....	10. פגם בהצעה
816.....	11. פסילת מכרז בשל טעות סופר בהצעה
817.....	12. תיקון הצעה
819.....	<b>פרק כ': ביטול מכרז</b>
	<b>פרק כ"א: הטבה לחיילי מילואים במכרזים פומביים של מינהל מקרקעי</b>
829.....	<b>ישראל</b>
831.....	<b>פרק כ"ב: תובענה מינהלית לפיצויים</b>
833.....	<b>פרק כ"ג: מכרז על קרקע שהופקעה</b>
835.....	<b>פרק כ"ד: חילוט ערבות בנקאית</b>
839.....	<b>פרק כ"ה: מכרזי חריש</b>
841.....	<b>פרק כ"ו: ועדת המכרזים</b>
	1. ועדת מכרזים וכושרו של מציע. הערכת כושרו של אדם למלא משרה
841.....	פנויה על-ידי ועדת המכרזים
841.....	2. הרכב ועדת המכרזים
841.....	3. שיקול-דעת הוועדה
	4. שיקולים זרים של ועדת מכרזים או וועדה מייעצת - מועד העלאת טענות
843.....	נגד תקינות הליך בחירה
844.....	5. ועדת מכרזים וניגוד עניינים
847.....	<b>פרק כ"ז: ההלכה הפסוקה</b>
847.....	1. ביטול מכרז
848.....	2. ביקורת על ועדת מכרזים
848.....	3. מכרז והליכי שימור
849.....	4. כשרות תנאי במכרז
850.....	5. טענה של פגם בהצעה המתחרה בעניין חכירת קרקע מהמינהל
850.....	6. מניעת השתתפות במכרז למכירת מקרקעין עקב שביתה במינהל
851.....	7. ביטול מכרז למכירת מקרקעין על-ידי המינהל
852.....	8. בקשה לעכב הליכי מכרז למכירת מקרקעין
853.....	9. הקצאת קרקע לבניה על-ידי המינהל ללא מכרז
	10. חובתה של הרשות כלפי הציבור קודמת לחובתה כלפי המשתתפים
854.....	במכרז
	11. מכרז להחכרת מגרש על-ידי המינהל ודרישת בעל מקרקעין גובלים
855.....	לקבל את הקרקע ללא מכרז

856.....	12. סטיה בלתי-מוצדקת מהנחיות מינהליות
857.....	13. מסירת קרקע על-ידי המנהל ללא מכרז
858.....	14. פסילת מכרז של מינהל מקרקעי ישראל שעניינו מכירת מגרשים במסגרת "בנה ביתך" באילת גם למי שאינם תושבי אילת
859.....	15. האם הענקת עדיפות ל"תושב המקום" מתיישבת עם אמות-המידה הממלכתיות החולשות על חלוקת מקרקעי הציבור?
860.....	16. ביטול מכרז להחכרת קרקע של המינהל, כאשר ההצעה היחידה שהוגשה היתה נמוכה משמעותית מטבלת המחירים שנקבעה
861.....	17. תנאי במכרז בניה המגביל קבלנים שאין להם נסיון מספיק שלא ישתתפו במכרז
862.....	18. בדיקת הצעות נוספות בהליכי מכרז כאשר הזוכה במכרז לא עמד בתנאי המכרז
863.....	19. ביטול מכרז על-ידי המינהל כאשר ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה היתה פחות מ- 50% מהערכת השמאי הממשלתי
863.....	20. טענת ההסתמכות וטענת השתק נגד רשות מינהלית
865.....	21. כשנודע לצד המוטעה על הטעיה בידו הברירה בין ביטול החוזה לבין קיומו
866.....	22. חילוט פיקדון שהופקד במכרז
867.....	23. מה היתה הסיבה לעיכוב בהוצאת היתרי הבניה?
868.....	24. הגשת ההצעות של המערערים באיחור
868.....	25. הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז
869.....	26. מכרז לכריית חול - פיצוי
<b>871.....</b>	<b>שער י"ד: הפקעה</b>
<b>871.....</b>	<b>פרק א': כללי</b>
871.....	1. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור
871.....	2. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה
872.....	3. זכותו של הנפגע לפיצוי
876.....	4. הפחתת הפיצוי
<b>879.....</b>	<b>פרק ב': חוקיות ההפקעה</b>
<b>פרק ג': הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי - סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה</b>	<b>881.....</b>
881.....	1. כללי
881.....	2. איזונים בדיני הפקעות
883.....	3. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק על-פי ההלכה הפסוקה
885.....	4. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה - כללי
885.....	4.1 כללי
885.....	4.2 פרשנות לשונית
886.....	4.3 פרשנות תכליתית

5.	השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	888
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	891
	<b>פרק ד': התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה</b>	<b>893</b>
	<b>פרק ה': פיצויי הפקעה</b>	<b>895</b>
1.	כללי	895
2.	פסקי-דין לגבי שווי מקרקעין באזור סמוך	895
3.	פרשנות פסק-דין בעניין "ראשד" ופיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964	896
3.1.	פרשנות פסק-הדין בעניין "ראשד"	896
3.2.	פיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964	898
4.	הערכת הפיצוי בגין הפקעה - שאלה עובדתית	899
5.	שיטה השוואתית	902
6.	חישוב פוטנציאל הבניה-חסר בעסקאות סמוכות	902
7.	הוצאות נילוות ודיוור חלופי	903
8.	שוויה של זכות דיירות מוגנת ופיצוי בגין עוגמת נפש כתוצאה מהפקעת מקרקעין	904
9.	סיכום שיטות ההערכה השונות וההלכה הפסוקה	905
10.	עיכוב הליכי הוצאה לפועל	908
11.	חוק ההתיישנות חל על תביעה לפיצויי הפקעה לפי חוק הרכישה	908
12.	מחלוקת לעניין שיעור הפיצוי המגיע לתובעים בעקבות ההפקעה. המחלוקת היא לגבי חישוב הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה לפי סעיף 13 לפקודה	909
13.	שיעור דמי החכירה מהשווי המשתנה של החלקה מידי שנה	909
14.	הפיצוי לו זכאי התובע בעקבות ההפקעה. המחלוקת היא לגבי האחוז שיש לגזור משווי הקרקע מידי שנה לצורך קביעת הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה	910
15.	מהו שיעור דמי החכירה שיש לקחת בחשבון?	910
16.	שומת מומחית בית-המשפט	911
17.	שיעור הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה	911
18.	דמי החכירה בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין	912
19.	יש לבחון כל מקרה ומקרה ולנמק שמאית את שיעור דמי החכירה האבודים	912

20	שאלת שיעור הפיצויים להם זכאים התובעים, בהתאם לסעיף 13
913	לפקודת הקרקעות.....
21	הוכחת הבעלות על המקרקעין ושאלת שיעור הפיצויים להם זכאי
913	התובע, בהתאם לסעיף 13 לפקודת הקרקעות.....
22	דמי החכירה לפיו יחושבו הפיצויים לתובעת, יהיה כפי שקבע המומחה
914	מטעם בית-המשפט.....
23	שיעור הפיצוי המגיע לתובעים בעקבות ההפקעה.....
915	24. המחלוקת בשאלת זהות הבעלים של החלקות.....
915	25. אופן חישוב הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה.....
916	26. מחלוקת לגבי הפיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין
917	נשוא התובענה. המחלוקת היא לגבי שיעור דמי החכירה.....
917	27. חוות-דעתו של מומחה בית-המשפט.....
28	הפיצוי שבמחלוקת הוא פיצוי לפי סעיף 13 לפקודה המתייחס למצב
918	בו חלף זמן רב בין מועד ההפקעה ותפיסת המקרקעין ועד למועד תשלום
918	הפיצוי בפועל.....
29	מהו האחוז שיש לגזור משוויה המשתנה של הקרקע מידי שנה לצורך
918	קביעת הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה?.....
30	הפיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין נשוא
919	התובענה. המחלוקת בין התובעת לנתבעת היא לגבי שיעור דמי
919	החכירה.....
31	הפיצוי שבמחלוקת הוא פיצוי לפי סעיף 13 לפקודה המתייחס למצב
920	בו חלף זמן רב בין מועד ההפקעה ותפיסת המקרקעין ועד למועד תשלום
920	הפיצוי בפועל.....
32	השיטה המקובלת להערכת שווי המקרקעין הינה שיטת
920	ההשוואה/שיטת שווי השוק.....
33	פיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין נשוא
921	התובענה.....
34	הנטל להוכחת שיעור הפיצוי.....
922	35. אין הפקעה כדין שקולה לפלישה.....
922	36. שיעור דמי החכירה.....
923	37. בעל מקרקעין מופקעים זכאי לפיצוי עבור המקרקעין המופקעים.
924	הפיצוי מחושב בהתאם לשווי המקרקעין במועד ההפקעה.....
924	38. זכות הנתבעת במקרקעין מושא התביעה.....
924	38. זכות הנתבעת במקרקעין מושא התביעה.....
927	<b>שער ט"ו: משק חקלאי</b> .....
927	<b>פרק א': מבוא</b> .....
929	<b>פרק ב': נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים</b> .....
929	1. כללי.....
929	2. חוזה משולש - "משבצת".....
929	2.1 כללי.....

930.....	2.2 אודות האגודה השיתופית
930.....	2.2.1 כללי
931.....	2.2.2 ביקורת שיפוטית על האגודה השיתופית ומוסדותיה
931.....	2.2.3 מה פירוש יש ליתן להוראת תקנון האגודה ולפיה נפסקת חברותו של חבר?
932.....	3. החלטה מס' 1 ו-823 של מועצת מקרקעי ישראל
932.....	4. זכויות חכירה
933.....	5. הסכם בחיים
933.....	6. בן ממשיד
935.....	<b>פרק ג': חוזה יש לפרש על-פי עקרון תום-הלב</b>
937.....	<b>פרק ד': עבירותה של הרשות במקרקעין</b>
937.....	1. כללי
938.....	2. משק חקלאי - עבירות הרשות
939.....	<b>פרק ה': דיני הירושה</b>
939.....	1. כללי
939.....	2. נכסים שאינם ניתנים לחלוקה - סעיף 113 לחוק הירושה
942.....	3. משק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה
942.....	3.1 כללי
944.....	3.2 קרקע פרטית
944.....	3.3 זכות חכירה
945.....	3.4 הירוש המוכן והמסוגל לקיים את המשק החקלאי
947.....	3.5 "והוא יפצה את היורשים האחרים"
947.....	3.5.1 כללי
947.....	3.5.2 מה הדין כאשר הזכות עדיין לא נרשמה - האם יש בה כדי לעכב את תשלום הפיצוי?
948.....	3.5.3 הסכם דו-צדדי
949.....	3.5.4 הסכם משולש
949.....	3.5.5 צדק חלוקתי
950.....	3.6 "היה יורש עובד... או שהשקיע בו מהונו... יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי..."
950.....	3.7 תביעה לדמי שימוש
950.....	3.8 שיקול-דעתו של בית-המשפט
950.....	4. הסכם בחיים
950.....	4.1 כללי
950.....	4.2 עסקאות בירושה עתידה - סעיף 8 לחוק הירושה
950.....	4.2.1 כללי
952.....	4.2.2 מהותו של סעיף 8(א) לחוק הירושה
952.....	4.2.3 מהותו של סעיף 8(ב) לחוק הירושה
953.....	4.2.4 חוק יחסי ממון למול סעיף 8 לחוק הירושה

955.....	5. הליכי אימוץ.....
956.....	6. הוראה מנחילה בצוואה ..
956.....	6.1 כללי ..
957.....	6.2 חוזה דו-צדדי ..
	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? ..
957.....	6.4 פרשנות המונח "חקלאות" בחוזה המשבצת.....
958.....	6.5 תביעת יורשים לדמי שימוש.....
959.....	<b>פרק ו': מעמדו של בן ממשיך.....</b>
959.....	1. כללי ..
960.....	2. מישור היחסים בין האגודה לבין ה"בן הממשיך" ..
961.....	3. העברת המשק כמתנה.....
963.....	4. האם ניתן ללמוד על זכותו של "בן ממשיך" מהתנהגות הצדדים? ..
963.....	5. אימתי תותר פיצולן של נחלות לשני מגרשים נפרדים? ..
965.....	<b>פרק ז': פירוק השיתוף בנחלה חקלאית.....</b>
967.....	<b>פרק ח': עבירות משק חקלאי מכוח הסדרים חקיקתיים שלא מדיני הירושה.....</b>
967.....	1. חוק המקרקעין ..
967.....	1.1 זכות הקדימה על-פי המקרקעין ..
114.....	1.2 האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין סעיף 114 לחוק הירושה? ..
968.....	1.3 זכות קדימה של בן זוג ..
969.....	2. הלכת השיתוף ואיזון המשאבים ..
969.....	2.1 כללי ..
969.....	2.2 חזקת השיתוף ומעמדה ..
970.....	2.3 הזכות שמקנה חזקת השיתוף ..
972.....	2.4 הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף ..
973.....	2.5 תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן בניגוד לחזקת השיתוף ..
973.....	2.6 זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת השיתוף ..
974.....	974.....
977.....	<b>פרק ט': מתנה - בר-רשות במשק חקלאי ..</b>