

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	חלק א': מקומן של זכויות שונות במקרקעין (קנייניות ואישיות) במסגרת תכנית איחוד וחלוקה
3	שער א': זכויות קנייניות במקרקעין
3	פרק א': מבוא
5	פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
5	1. כללי
6	2. רשימת זכויות במקרקעין
6	2.1 זכות הבעלות במקרקעין
8	2.2 זכות החכירה לדורות
10	2.3 זכות הקדימה
11	2.4 זיקת הנאה
11	2.4.1 כללי
14	2.4.2 מהי זיקת הנאה?
15	3. סמכות עניינית של בית-משפט
15	4. הזכאים - סעיף 92 לחוק
15	4.1 מיהו זכאי על-פי סעיף 92 לחוק?
16	4.2 מתי נאמר כי הזכות ראויה להיות זיקת הנאה?
16	4.3 זיקת הנאה לטובת מי?
16	4.4 צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק
20	4.5 זיקת הנאה מכוח שנים - סעיף 94 לחוק
24	4.6 העברת הזיקה
24	4.7 זיקת הנאה מחמת כורח
25	4.8 תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק
26	4.9 חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק
26	4.10 לזיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק
27	5. משכנתא
29	פרק ג': רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס
31	שער ב': זכויות במקרקעין שאינן בבחינת זכויות קנייניות במקרקעין
31	פרק א': מבוא
33	פרק ב': סעיפים 193 ו-194 לחוק התכנון והבניה
37	פרק ג': "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע
41	פרק ד': "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה

פרק ה': הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין	43
פרק ו': רישיון במקרקעין	45
1. מבוא	45
2. רישיון חנינם - יצירתו ודרכי ביטולו	48
3. רשות בתמורה - מהותה וביטולה	54
4. ביטולו של רישיון במקרקעין והחזרת ההשקעות - פיצויים	57
4.1. ביטולו של רישיון וארכה לפינוי עם ביטולו	57
4.2. ביטול רישיון חנינם	58
4.3. ביטול רישיון בתמורה	61
4.4. התניית ביטול הרישיון בתשלום פיצויים	61
5. נטל הראיה להוכחת הרשות - על הטוען להמשך קיומה של הרשות	69
6. הצמדת רשות לזכות השכירות בנכס	70
פרק ז': דיירות מוגנת	71
1. כללי	71
2. דייר מוגן והפקעה	71
3. עילת פינוי מכוח סעיפים 131(10) ו-131(11) לחוק הגנת הדייר	71
פרק ח': סיכום	77
שער ג': תכנון ובניה - עקרונות יסוד	79
פרק א': מבוא	79
פרק ב': היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות	81
פרק ג': חוק התכנון והבניה מול חוקים אחרים	83
1. כללי	83
2. מקרים בהם המחוקק חריג מפורשות את הוראות חוק התכנון והבניה החלות על המקרה	83
3. מה הדין כאשר נקבעו בחוק הוראות מסויימות לגבי פעולות בניה, אולם המחוקק לא התייחס במפורש לשאלת תחולתו של חוק התכנון והבניה	84
4. חוק התכנון והבניה - שקיפות ושיתוף הציבור	85
5. "רשות התמרור" וחוקי התכנון והבניה	87
פרק ד': ה"שלד התכנוני" על-פי חוק התכנון והבניה	91
1. תכנית מיתאר	91
2. מעמדה של תכנית בינוי	91
פרק ה': שמירה על איכות הסביבה	95
פרק ו': מעורבות בית-המשפט בשיקול-דעת של גופי התכנון	97
1. היקף התערבותם של בתי-המשפט בקביעות תכנוניות ושמאיות של מוסדות התכנון	97
2. התערבות בית-המשפט המינהלי - אימתי?	97

99	3. "תכנית מיתאר" - התערבות בית-המשפט
100	4. סבירות החלטת הרשות
101	5. תקיפת ועדת ערר בנושאים תכנוניים
	חלק ב': חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 - חלוקת
103	מקרקעין
103	שער א': תחום הבעלות
103	פרק א': מבוא
105	פרק ב': תחום הבעלות - סעיפים 11-14 לחוק המקרקעין
107	פרק ג': עומק וגובה - סעיף 11 לחוק המקרקעין
109	פרק ד': תיקון מס' 33 לחוק המקרקעין - חלקה תלת מימדית החוק
109	דברי ההסבר
109	1. כללי
109	2. דברי ההסבר לכל סעיף וסעיף בחוק
113	פרק ה': המחבר לקרקע - סעיף 12 לחוק
117	פרק ו': היקף העסקה במקרקעין - סעיף 13 לחוק
125	פרק ז': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק
135	שער ב': פירוק השיתוף
135	פרק א': כללי - סעיף 27 לחוק - בעלות משותפת במקרקעין
145	פרק ב': שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק
145	1. חזקת השוויון - כללי
145	2. חזקת השוויון הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין היא שהנחתה את
145	רשם המקרקעין לקבוע כי מאחר והיורשים אינם בעלי זכויות באותו
145	נכס, הרי שהם בעלי חלקים שווים
145	3. נטל ההוכחה רובץ על המבקש להפריך את חזקת השוויון
147	פרק ג': הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק
147	1. כללי
149	2. הסכם שיתוף ודרישת הכתב
149	3. מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים
149	משותפים
150	4. בקשת הנתבעות (אימא ובת) ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין
151	שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה
151	5. תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם
152	6. הסכם שיתוף - תשריט - עד רישום הבית כבית משותף
153	7. הסכם שיתוף והסמכות העניינית
155	פרק ד': הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק
155	1. הדין
155	2. כללי
160	3. השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף

163.....	4. הזכות לתבוע את פירוק השיתוף
167.....	פרק ה': פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק....
167.....	1. הדין
167.....	2. האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין
167.....	2.1 כללי
168.....	2.2 על-פי הסכם בין השותפים
171.....	2.3 מכוח צו של בית-משפט
174.....	3. סעיף 38 לחוק המקרקעין בעין יחסים משפחתיים
174.....	4. האם תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים במושע (שהינם אחים) מהווה הסכם פירוק שיתוף או הסכם שיתוף?
175.....	5. תביעה לפירוק שיתוף על-ידי חלק מאחי המשפחה
177.....	פרק ו': פירוק דרך חלוקה - סעיף 39 לחוק
177.....	1. הדין
177.....	2. כללי
180.....	3. תשלומי איזון
181.....	4. רישום זיקת הנאה
184.....	5. פירוק דרך חלוקה בענייני משפחה - סעיף 39 לחוק המקרקעין
184.....	5.1 תשלומי איזון
189.....	5.2 זיקת הנאה
191.....	פרק ז': פירוק במקרים מיוחדים - סעיף 41 לחוק
191.....	1. הדין
191.....	2. כללי
195.....	פרק ח': פירוק דרך הפיכה לבית משותף - סעיף 42 לחוק
195.....	1. הדין
195.....	2. כללי
196.....	3. מתי ניתן לרשום בית כבית משותף?
197.....	4. רישום בית משותף עדיף ממכר
199.....	5. יחסי שיתוף תקינים
201.....	6. פירוק שיתוף בדרך של רישום בית משותף
205.....	7. האם מונעת הוראת סעיף 41(ב) לחוק את רישום הבניין כבית משותף?
206.....	8. האם חל סעיף 143 לחוק על רישום בית משותף לפי סעיף 42 לחוק?
208.....	9. סייגים נוספים לרישום בניין כבית משותף: היחסים בין השותפים
211.....	פרק ט': פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין - סעיף 46 לחוק
211.....	1. הדין

211.....	2. כללי
215.....	פרק י': פירוק השיתוף דרך חלוקה - סעיף 47 לחוק
215.....	1. הדין
215.....	2. כללי
226.....	3. סעיף 47 לחוק מקרקעין - בענייני משפחה
227.....	4. בחירה בין הצעות חלוקה שונות
114.....	שער ג': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד - סעיפים 107 עד
235.....	לחוק
235.....	פרק א': מבוא
235.....	1. הדין
235.....	2. כללי
237.....	3. מקרקעין כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל
239.....	4. מקרקעין של רשות מקומית
240.....	5. מקרקעין תת-ימיים
240.....	6. פלישה למקרקעי ציבור
243.....	פרק ב': מקרקעי יעוד
243.....	1. הדין
244.....	2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה
244.....	3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין
246.....	4. התיישנות במקרקעי יעוד
248.....	5. תחילת תקופת ההתיישנות
250.....	6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה
256.....	7. שמירת דינים (מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד)
257.....	פרק ג': ההלכה הפסוקה
257.....	1. האם "שפת ים" מקרקעי ייעוד הם?
257.....	2. ייעודם של מקרקעין אינו נקבע על-ידי רישום במרשם המקרקעין
257.....	אלא בתכנית המאושרת בהתאם לחוק התכנון והבניה
257.....	3. היעדרה של תניית שינוי ייעוד מהסכם החכירה אינה מעידה בהכרח
257.....	על אי-היותו הסכם חכירה חקלאי
259.....	שער ד': המרשם - סעיפים 115-125 לחוק
259.....	פרק א': הדין
265.....	פרק ב': לשכות הרישום ופנקסים
269.....	פרק ג': תקיפת הרישום - ההליך הראוי
273.....	פרק ד': תוקפו של רישום
273.....	1. מקרקעין מוסדרים
273.....	2. מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד
275.....	רישום
276.....	3. רשלנות ברישום

4. תיקון רישום והשתק שיפוטי.....	277
5. סוגי נאמנות: נאמנות ב"שם מושאל" והקדש וסעיף 125 לחוק המקרקעין.....	280
6. סעיף 125 לחוק המקרקעין ושליטת זכויות שביושר.....	284
7. קונקלוסיביות של המירשם.....	285
8. הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - מה היחס שבין סעיף 10 לחוק המקרקעין לבין סעיף 125 לחוק המקרקעין?.....	286
חלק ג': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - איחוד וחלוקת מקרקעין.....	289
שער א': כללי.....	289
פרק א': מבוא.....	289
פרק ב': הליך אישורה של תכנית לחלוקה.....	293
שער ב': תכנית מיתאר מקומית.....	295
פרק א': מטרות התכנית - סעיף 61 לחוק.....	295
פרק ב': תכנית בסמכות וועדה מקומית או בסמכות וועדה מחוזית - סעיף 61א לחוק.....	297
פרק ג': הודעה על הגשת תכנית בסמכות וועדה מקומית והגשת חוות-דעת - סעיף 61ב לחוק.....	301
פרק ד': תכנית בסמכות וועדה מחוזית - סעיף 62 לחוק.....	303
פרק ה': תכנית בסמכות וועדה מקומית ותכנית כוללנית - סעיפים 62א, 62ב(1), 62א2 לחוק.....	305
פרק ו': בדיקה תכנונית מוקדמת - סעיף 62ב לחוק.....	329
שער ג': תכנית מפורטת.....	331
פרק א': הוראות תכנית מפורטת - סעיף 69 לחוק.....	331
פרק ב': התאמת מגרשים - סעיף 70 לחוק.....	337
שער ד': תכנית מיוחדת והוראות כלליות לתכניות.....	339
פרק א': תכנית מיוחדת - סעיפים 71 עד 76 לחוק.....	339
פרק ב': הודעה על הכנת תכנית והיתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים ופטור מתשלומי חובה - סעיפים 77, 78 ו-79 לחוק.....	341
שער ה': איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה - ביוזמת רשויות התכנון - כללי.....	351
פרק א': הוראות הדין - סעיפים 1, 120-122 לחוק התכנון והבניה.....	351
1. סעיף 1 לחוק התכנון והבניה.....	351
2. סעיפים 120-122 לחוק התכנון והבניה.....	351
3. תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.....	352
פרק ב': הגדרה ומהות - סעיפים 121 ו-122 לחוק.....	359

פרק ג': מטרות התכנית לאיחוד וחלוקה	361
1. התאמת מגרשים לדרישות תכנון חדשות	361
2. הפרשת מקרקעין פרטיים לצרכים ציבוריים	361
3. הפרשת מקרקעין שאינם פרטיים לצורכי ציבור	361
4. אמצעי תכנון לצרכים חדשים בהיעדר פתרונות בחלוקה קיימת	361
5. דברי הסבר לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 מיום 26.04.09 - חוזר מנכ"ל	361
6. סיכום	362
פרק ד': השבחה או נזק לבעל המגרש	365
פרק ה': מניעות שפועלת נגד בעלי המקרקעין	367
שער ו': חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק	371
פרק א': הדין	371
פרק ב': עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק	379
פרק ג': עיקרו של ההליך - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד והחלוקה	381
פרק ד': שימוש בהליך בסכסוך בין פרטיים	383
פרק ה': תשלומי איזון	385
1. כללי	385
2. קווים מנחים להגנת מכלול האינטרסים של בעל הקרקע - מיצוות סעיף 122 לחוק	391
3. מהו השווי היחסי?	392
4. התווית גבולות ללא שינוי בזכויות הקנייניות - לא מדובר בתכנית חלוקה	392
פרק ו': שווי חלקות המקור - מנגנון שחזור זכויות	395
1. כללי	395
2. ההגנה על זכויות בעלי הקרקע	399
3. תכניות איחוד וחלוקה על-סמך תכניות קודמות אך בלא נישול בעלי הקרקע מזכויותיהם הקנייניות	402
4. יישום סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תוך התייחסות לשווי חלקות המקור	404
5. זכותו של הנתבע להחזיק במגרש שניתן לתובעים, ולא לו, במסגרת ומכוח תכנית איחוד וחלוקה	405
פרק ז': החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה המקומית	413
פרק ח': רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק	417
פרק ט': תחילה - סעיף 124 לחוק	421
פרק י': רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק	423
פרק י"א: השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק	429

פרק י"ב: איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק.....	433
פרק י"ג: הבטחת הזכויות לבעל משכנתא - סעיף 128 לחוק.....	437
פרק י"ד: ההליך של שחזור זכויות.....	439
פרק ט"ו: ההלכה הפסוקה.....	441
1. חלוקה שלא בהסכמה ודייר מוגן.....	441
2. על-מנת להימנע ממתיחת הליכי התכנון עד אין קץ, קבע המחוקק לוחות זמנים סטטוטוריים לצורך אישור התכניות שבסמכות הגורם התכנוני.....	441
3. הליך איחוד וחלוקה הוא הליך המאחד חלקות רישומיות שונות, קרי מסיר את הגבולות ביניהן, ומחלקן מחדש בדרך של חלוקת הקרקע על יסודו של תכנון חדש. הכנסת שטחים לתכנית איחוד וחלוקה מחדש איננה טעונה הסכמת הבעלים של חלקות אלו והבעלים מקבלים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש, קרקעות אחרות, המכונות "מגרשי תמורה", אשר מיקומם, גודלם וזכויות הבניה בהם, שונים מחלקות המקור. בנוסף, תיתכן תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של המקרקעין הכלולים בתכנית.....	442
4. לצד מנגנוני זירוז וקיצור הליכים שנקבעו בחוק הותמ"ל שומר החוק על העקרונות הבסיסיים של אישור תכנית מתאר מקומית על-פי חוק התכנון והבניה, כגון הפקדת התכנית, הגשת התנגדויות והכרעה בהן ולאחר מכן אישור התכנית ופירסומה למתן תוקף.....	442
5. הנטיה בפסיקה, לפיה, זכויות תכנוניות המוקנות מכוח תוכנית איחוד וחלוקה, ניתן לפרק את השיתוף בבית-משפט השלום כזכויות קנייניות.....	442
6. ההצדקה התכנונית להכללתו של שטח קרקעי במתחם איחוד וחלוקה מבוססת על היותו של היעוד החדש המתוכנן לאותו שטח שלוב אינטגרלית במתחם האיחוד והחלוקה החדש ורתום תכליתית לשרת את צרכיו התכנוניים של אותו מתחם חדש. נחוצה זיקת צורך תכנוני ישירה מלאה ומובהקת בין שטח הקרקע ובין מאפייניו התכנוניים של מתחם האיחוד והחלוקה. אם יצורף שטח קרקעי שאינו מקיים זיקה תכנונית ישירה, מלאה ומובהקת לצרכיו התכנוניים של מתחם האיחוד והחלוקה החדש, יפגע הדבר בעקרון הצדק החלוקתי. עקרון יסוד של מנגנון האיחוד והחלוקה מחייב שמירה קפדנית על שוויון מלא בין ערכי המגרשים הנכנסים לבין ערכי המגרשים היוצאים.....	443
7. העובדה שהערר הוגש כנגד קביעות שמאיות של שמאי הוועדה המקומית אין משמעה שהערר אינו בסמכותה של ועדת הערר המחוזית לפיצויים והיטל השבחה.....	443

8. כללי סעיף 122 אינם מחייבים שוויון מוחלט בין השותפים למקרקעין. סעיף 122 לחוק נוקט לשון "ככל שאפשר". משמעות סעיף זה, כפי שפורשה בפסיקת בתי-המשפט היא כי מדובר בשוויון יחסי, קרי לא בהענקת אותם מקרקעין בדיוק או אותן זכויות בניה במדויק לכל השותפים או סוג מגרשים זהה לחלוטין בתכונותיהם ובגודלם, אלא "ככל האפשר", ומקום שאי-אפשר להעניק באופן זהה, ניתן לבצע "איזון" על-ידי מתן פריט בעל ערך אחר כגון זכויות בניה גבוהות יותר מקום בו אין אפשרות למתן שטח, מתן יותר שטחי שירות, מקום בו יש קושי ליתן זכויות בניה זהות ואף אפשרות למתן פיצוי כספי בגין אובדן שווי, מקום בו לא ניתן לבצע את האיזון באחת הדרכים הנ"ל..... 444	9. סעיף 122 לחוק התכנון והבניה מתווה עקרון כללי לפיו יש לשמור על יחסיות שווים של המגרשים הכלולים בתכנית איחוד וחלוקה במצבם הנכנס אל מול מצבם היוצא. עם-זאת, סעיף זה אינו מאזכר את המילה תכנית ואינו מטיל חובה להתחשב בתכנית זו או אחרת בעת הערכת שווי המקרקעין. במובן זה לא הופר עקרון השוויון היחסי בטבלת האיזון וההקצאה שבתכנית - כל הקרקעות בייעוד חקלאי קיבלו שווי אחיד..... 444
10. פירוק שיתוף ניתן לבצע רק מול בעלים רשום..... 444	11. במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה, יכולים מוסדות התכנון לשנות את מערך הזכויות הקנייניות של בעלי מקרקעין בתחומה של תכנית, לאחד בין מגרשים, להורות על חלוקתם מחדש באופן שונה ולהקצות את הזכויות בהם באופן שונה בין בעליהם..... 445
12. תקנה 6 לתקנות בתי-משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) פרטית כי "המשיבים בעתירה יהיו... כל מי שעלול להפגע מקבלת העתירה". למרות זאת, נמנעו העותרים מצירוף כל בעלי המקרקעין בתכנית. בעניין זה הם טענו כי צירפו רק מי שהגיש התנגדות כאשר לעמדתם מי שלא הגיש גילה את דעתו בעוד מועד שאין לו עניין בהליך. אין לגישה זו על מה להתבסס, כמו גם הטענה כי קבלת העתירה רק תטיב עם צדדים ג' שלא צורפו ואזי אין חובה לצרפם. מטעם זה היה מקום לדחות את העתירה על-הסף..... 445	13. בית-המשפט נמנע מלהתערב בשיקול-דעתם המקצועי של הוועדה המחוזית והשמאים בכל הנוגע לקביעות בנוגע למתחמי איחוד וחלוקה וטבלאות האיזון, מהטעם שמדובר בשיקול-דעת מקצועי במסגרת ביצוע איחוד וחלוקה..... 445

15. מהות ההוראות בדבר איחוד וחלוקה היא בעיקר קניינית, באשר במסגרת התכנית מוסמך מוסד התכנון - אשר ככלל אין לו סמכויות הנוגעות לקניין - לשנות את מערך הזכויות הקנייניות בקרקע הכלולה בתחומה של תכנית, ליטול את הבעלות בחלקה ממנו שהיה בעליה ערב התכנית ולהקצות לו זכויות במגרש אחר אשר ייווצר כתוצאה מהתכנון החדש. כך, שלא בדומה לתפקידה הרגיל של תכנית מתאר, תכנית איחוד וחלוקה אינה דנה במותר והאסור בתחום התכנית, אלא היא דנה דווקא בשאלה מי יהיו בעלי הזכויות בקרקע הכלולה בה, תוך ייחוד הבעלויות למגרשים השונים מחלקות המקור 446.

16. בהתאם לסעיף 37 לחוק המקרקעין זכאי שותף לדרוש את פירוק המקרקעין בכל עת, בהיעדר הסכם השולל או מגביל זכות זו. משעה שהסכם כאמור לא הוצג מורה אני על פירוק השיתוף במקרקעין 446.

17. ככל וקיים הסכם בין השותפים על חלוקת המקרקעין בעין, החלוקה תהא על-פי אותו הסכם, כפוף לאישור המפקח (המפקח על רישום המקרקעין) 446.

18. בענייננו התשריט לא נרשם. גם ללא רישום התשריט בפנקסי המקרקעין, הבעלים שרכשו את זכויות הבעלים המקורים וחליפיהם, פעלו לפי התשריט והחזיקו בחלקים מסויימים בחלקה בהתאם לתשריט. מתשתית הראיות שבפני בית-המשפט והעדויות שנשמעו עולה באופן מובהק, שכל הבעלים בחלקה החזיקו בחלקים מסויימים בחלקה ועשו בהם מנהג בעלים, כפועל יוצא בדבר קיומו של התשריט. משכך, לאחר שבחנתי ושקלתי את הראיות לעניין נפקות התשריט כלפי הבעלים הרשומים כיום בחלקה, אני מוצאת לנכון לקבוע שהוא בא להסדיר את השימוש והחזקה בחלקה כלפי כלל הבעלים המקוריים וחליפיהם הרשומים כיום בחלקה. דעתי היא, שהתשריט מהווה הסכם שיתוף כמשמעו בחוק המקרקעין, הסכם שלא נרשם, והבעלים כיום מנועים מלטעון כנגדו, לאחר שהחזיקו ונהגו בחלקיהם בהתאם לתשריט 447.

19. הסכם חלוקה בין שותפים במקרקעין, יכול לבטא הסכמה לחלוקתם בהיבט הקנייני (פירוק שיתוף) והוא נועד מטיבו לחלק את הקרקע לחלקים מוגדרים, לתחום אותם, ולייחדם לשותפים על-פי חלקו היחסי של כל אחד ואחד מהם במקרקעין המשותפים. לעיתים, הסכם זה מבטא הסכמה לחלוקת השימוש בקרקע וניהולם (הסכם שיתוף), ובדבר זכויותיהם וחובותיהם של השותפים בכל הנוגע למקרקעין כהוראת סעיף 29(א) לחוק 447.

20. לא מצאנו כל פגם בכך שבית-משפט קמא בחר ליישם את סעיף 42(א) לחוק המקרקעין ולא את סעיף 38(א) לחוק זה. ראשית, יש לראות כי גם בכתב התביעה התבקש כסעד חלופי להורות על יישום סעיף 42(א) לחוק, ולכן לא ברור מדוע המערערים טוענים כי לבית-משפט קמא לא הייתה סמכות להורות על יישומו של סעיף זה, שעה שהם הציגו את האפשרות כאחת החלופות בכתב התביעה מטעמים. שנית, בית-משפט קמא הסביר באופן מפורט מדוע אפשרות זו מתאימה לסיטואציה, מדוע אין מניעה חוקית לקדם מהלך ליישום החלופה, מדוע לא ניתן "להשתמש" באפשרות לפי סעיף 38(א) שכן לא ניתן לכפות על הצדדים הסכם בנתונים הרלבנטיים, ובית-משפט קמא אף מקפיד ליישם את הוראות החוק בכל הנוגע לאישור המקדמי הנדרש של המפקח על הרישום..... 448.

שער ז': חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי

תשריט 449.....

פרק א': מבוא..... 449

פרק ב': תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו- 138

לחוק 451.....

1. הדין..... 451.

2. תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה

למגרשים..... 453.

3. חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה"..... 453.

4. תוקף ההסכם ותשריט החלוקה..... 462.

פרק ג': תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות

קניינית..... 463

פרק ד': ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק..... 467

פרק ה': תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה..... 473

1. כללי..... 473.

2. הקלות - סעיף 147 לחוק..... 473.

3. ההקלה - חריג..... 478.

4. שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק..... 478.

5. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף

149 לחוק..... 480.

6. תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית מפורטת..... 484.

פרק ו': רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141

לחוק..... 485

פרק ז': תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה..... 487

פרק ח': שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142

לחוק..... 503

פרק ט': הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק..... 505

פרק י': איחוד - סעיף 144 לחוק	511
פרק י"א: הלכות פסוקות	515
1. התחשבות בהשקעות בתשתית	515
2. בעלים אינו יכול לעקוף באמצעות סעיף 122 לחוק הסכמה קודמת לחלוקה	515
3. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה אין לוועדה המקומית הסמכה לפגוע בזכויות קנייניות	515
4. שינוי בייעוד הקרקע משפיע על שוויה ותכנית איחוד וחלוקה יש השפעה על השווי היחסי של המגרשים בתכנית	516
5. כדי לשמר את נוסחת סעיף 122 לחוק ערכה של החלקה נקבע לפי שוויה ערב תכנית החלוקה החדשה	516
6. איזון תוך התחשבות בשינוי הייעוד של הקרקע	517
שער ח': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה	
והנטילה	519
פרק א': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה	519
פרק ב': פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943	521
1. הפקעת מקרקעין - הגדרה	521
2. היסטוריה חקיקתית	521
3. דרכי תקיפת ההפקעה	522
4. פיצויי הפקעה - מועדים	523
פרק ג': הפקעה ונטילה על-פי חוק התכנון והבניה,	
התשכ"ה-1965	525
1. סמכות הוועדה המקומית	525
2. הגשמת מטרה תכנונית ציבורית על קרקע פרטית	525
3. הגשמת המטרה הציבורית וסמכות הוועדה המקומית	528
4. הלכה הפסוקה	534
4.1 מתי רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין?	534
4.2 פעולת ההפקעה במסגרת תכנית מאושרת היא בגדר סמכותה של הוועדה המקומית	534
4.3 זכות העמידה של בעלי מקרקעין בדרישתם לבחון מחדש את נושא הפקעת המקרקעין	535
5. ביצוע ההפקעה ופיצויים - מהותו של סעיף 190 לחוק התכנון והבניה	536
6. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור	539
7. זכותו של הנפגע לפיצוי	539
8. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק)	544
9. פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	546
9.1 כללי	546
9.2 פרשנות לשונית	546

9.3 פרשנות תכליתית.....	547
9.4 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת	
סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה.....	549
9.5 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה.....	553
10. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה.....	556
11. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה	
הפסוקה.....	557
פרק ד': הפחתת הפיצוי.....	561
פרק ה': חוקיות ההפקעה.....	565
פרק ו': נטילה לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה.....	567
פרק ז': "בדרך אחרת" - סעיף 26 לחוק.....	569
שער ט': תכנית חלוקה ואיחוד וזכויות בעלי המקרקעין.....	571
פרק א': ניגודי עניינים בין בעלי זכויות בתכנית חלוקה - כללי.....	571
פרק ב': פיצול תכנון משיקולים תכנוניים.....	573
פרק ג': הפקעה לצורכי סלילת כביש חלוקת הנטל באמצעות תכנית	
חלוקה ואיחוד.....	579
פרק ד': ניגודי אינטרסים בין בעלי הזכויות למוסד התכנון.....	587
פרק ה': תקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון	
הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.....	603
שער י': תכנית איחוד וחלוקה - השבחה - היטל השבחה.....	615
פרק א': כללי.....	615
פרק ב': על תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.....	617
פרק ג': הדין - רשימת הסעיפים הרלבנטיים.....	623
פרק ד': שיטות ההערכה השונות של שווים של מקרקעין.....	625
1. כללי.....	625
2. השיטה השיוויונית.....	625
3. שיטת החילוץ.....	625
4. השיטה ההשוואתית.....	626
5. גישת העלות - THE COST APPROACH.....	626
6. גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות.....	627
7. היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין.....	627
פרק ה': חיוב בהיטל השבחה ופיצויים על פגיעה במקרקעין (סעיפים	
197 עד 200 לחוק התכנון והבניה) - היעדר סימטריה.....	629
פרק ו': "השבחה" - הגדרה ומהות.....	635
פרק ז': הגדרת השבחה.....	639
פרק ח': השבחה ותכנית איחוד וחלוקה.....	641
פרק ט': תשריט חלוקה - כ"תכנית" לצורך החיוב בהיטל	
השבחה.....	643

פרק י': קבלת תשלומי איזון במסגרת איחוד וחלוקה - גורם מחולל את החיוב בהיטל השבחה	645
פרק י"א: מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות	647
1. כללי	647
2. מהי שיטת החישוב הראויה של ההשבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משבחות בזו אחר זו?	648
2.1 כללי	648
2.2 "שיטת המקפצה"	648
2.3 "שיטת המדרגות"	649
2.4 "השיטה המנטרלת"	649
3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משבחות כאמור?	650
4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת"	652
שער י"א: תכנית איחוד וחלוקה - פיצוי בגין נזק על-פי הוראות חוק התכנון והבניה	655
פרק א': תביעת פיצויים - סעיפים 197 ו-198 לחוק	655
1. כללי	655
2. מהות הפגיעה במקרקעין	664
3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	665
4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	667
5. ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית	667
6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי	671
7. הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בוועדה המקומית	673
8. פיצוי בשל תכניות עתידיות	675
9. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות	675
10. האם קביעה זו נכונה גם לגבי תכנית מיתאר ארצית?	677
פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק	679
פרק ג': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק	693
פרק ד': דוגמאות ותקדימים	695
1. במהלך השנים נראה כי השתנתה הגישה, והרצון להגן על זכות הקניין של הפרט יצר הלכות אשר באו להתגבר על הקושי בהפקעה ללא פיצויים	695
2. קרקע חלופית כפיצוי עבור הפקעה או בדרך של איחוד וחלוקה מחדש	696

3.	שאלת התערבותו של בית-המשפט בהחלטה מקצועית של גורמי התכנון לממש תכנית בדרך של הפקעה ולא בדרך של איחוד וחלוקה, וזאת משיקולים מקצועיים. אין מתערבים בהחלטת גורמי התכנון, כל עוד לא נפל בה פגם אחר המחייב התערבות.....	700
4.	קיומה של חברה מאורגנת מצריך תכנון פיזי שמחייב לעיתים פגיעה בזכויות קנייניות לטובת הציבור.....	702
5.	תכנית איחוד וחלוקה הינה אמצעי חשוב הנתון בידי הרשות התכנונית למצות את התועלת המרבית משטחי מקרקעין הנמצאים בתחומה לטובת הפרט והכלל.....	703
6.	איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה.....	705
7.	ככלל אין לתת יד למצב בו נעקפת תכנית חלוקה בהסכמה, בדרך של חלוקה לא מוסכמת אך ייתכנו חריגים.....	706
8.	הכללת מקרקעין המצויים בבעלותה של רשות ציבורית במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה כפופה לעקרון השוויון, כך שלא יוענקו לרשות המשתתפת בתכנית יותר זכויות מאשר ליתר המשתתפים.....	706
9.	האם ניתן במסגרת תכנית איחוד וחלוקה להקצות לצרכי ציבור בלא פיצוי שטחים בשיעור העולה על 40% משטח הקרקע?.....	708
10.	זכאותו של עותר לקבל קרקע חליפית על אותו חלק מזכויותיו אשר הופקע על-ידי העירייה לצורכי הציבור.....	708
שער י"ב: הליכי רישום חלוקת מקרקעין במשרדי רישום המקרקעין		
711	פרק א': המפקח על רישום מקרקעין	711
1.	מינוי.....	711
2.	סמכויות המפקח.....	711
3.	סמכויות מינהליות.....	713
4.	סמכויות שיפוטיות.....	719
721	פרק ב': רישום חלוקה	721
1.	הדין.....	721
2.	חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה.....	722
3.	חלוקה - קובץ נוהלי האגף להסדר ורישום מקרקעין.....	724
4.	חובת ונוהלי רישום - חתימת ראש מוסד התכנון.....	727
5.	הוראת נוהל - פרצלציה - בית משותף מיום 21.11.18 - משרד המשפטים.....	730
6.	סוגיות שונות.....	731
6.1	איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר.....	731
6.2	מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות.....	735