

תוכן עניינים

שער א': כללי - רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין	1
פרק א': כללי	1
פרק ב': רשימת זכויות במקרקעין	5
1. כללי	5
2. זכות הבעלות במקרקעין	5
3. זכות החכירה לדורות	8
4. זכות הקדימה	10
5. זיקת הנאה	11
5.1 כללי	11
5.2 מהי זיקת הנאה?	14
פרק ג': סמכות עניינית של בית-משפט	17
פרק ד': הזכאים - סעיף 92 לחוק	19
1. מיהו זכאי על-פי סעיף 92 לחוק?	19
2. מתי נאמר כי הזכות ראויה להיות זיקת הנאה?	19
3. זיקת הנאה לטובת מי?	19
4. צורות הזיקה - סעיף 93 לחוק	20
5. זיקת הנאה מכוח שנים - סעיף 94 לחוק	25
6. העברת הזיקה	29
7. זיקת הנאה מחמת כורח	30
8. תקופת הזיקה ותנאיה - סעיף 96 לחוק	31
9. חלוקת מקרקעין - סעיף 97 לחוק	32
10. זיקה בין מקרקעי בעל אחד - סעיף 98 לחוק	32
פרק ה': משכנתא	33
שער ב': זכות הבעלות וההחזקה	35
פרק א': הדין	35
פרק ב': תחום הבעלות - סעיפים 11-14 לחוק המקרקעין	37
1. סעיף 11 לחוק המקרקעין	37
2. סעיף 12 לחוק	43
3. סעיף 13 לחוק	48
פרק ג': תיקון 34 לחוק המקרקעין	57
1. כללי	57
2. ע"א 119/01 פרץ אקונס ואח' נ' מדינת ישראל - ה"טריגר" לתיקון 34	57
כמבואר בדברי ההסבר	57

3. תיקון 34 - סעיפים 14א עד 14ח לחוק המקרקעין, הצעת חוק ודברי הסבר	89
4. דברי הסבר בהצעת החוק לסעיפי החוק	92
4.1 סעיף 1	92
4.2 לסעיף 14א המוצע	92
4.3 לסעיף 14ב המוצע	93
4.4 לסעיף 14ג המוצע	93
4.5 לסעיף 14ד המוצע	93
4.6 לסעיף 14ה המוצע	94
4.7 לסעיף 14ו המוצע	94
4.8 לסעיף 14ז המוצע	95
4.9 לסעיף 14ח המוצע	95
4.10 סעיף 2 - מוצע לערוך תיקון עקיף לחוק התכנון והבניה	95
4.10.1 פסקה (1)	95
4.10.2 פסקה (2)	95
4.10.3 פסקה (3)	96
4.10.4 פסקה (4)	96
5. דברי הסבר באתר של משרד המשפטים - אגף רישום והסדר מקרקעין	96
שער ג': הגנת הבעלות והחזקה - סעיפים 14 עד 20 לחוק	99
פרק א': מבוא	99
פרק ב': מניעת הפרעה לשימוש - סעיף 14 לחוק	101
1. כללי	101
2. מאפיינים של הגנת סעיף 14 לחוק	102
3. היקף שיקול-הדעת של בית-המשפט	104
3.1 העיקרון	104
3.2 השיקולים שינחו את בית-המשפט בהפעלת שיקול-דעתו	105
4. נטל השכנוע	119
5. הגבלת זכות הסירוב של בעל דירה - פינוי-בינוי	119
6. מערכת היחסים בין בעלי דירות בבית המשותף	120
7. מערכת היחסים בין שותפים לנכס	125
8. מניעת הפרעה ועיקרון תום-הלב	125
9. הסגת הגבול על-ידי הקיר, שהינה מזערית, עד אפסית, נעשתה בטעות, בעוד הסגת הגבול המתבטאת ביסודות הקיר נעשתה במתכוון, אלא שעוצמת הפגיעה והיקפה זניחים ו"טמונים" באדמה, תרתי-משמע	131
10. שימוש ייחודי - חזרה מהסכמה באספקלריה של הוראת סעיף 14 לחוק	131
פרק ג': הגנת הבעלות והחזקה	139
1. מבוא	139

2.	מיהו "מחזיק".....	140
2.1.	כללי	140
2.2.	הסגת גבול - עילה בנזיקין	140
3.	תביעה למסירת מקרקעין	142
3.1.	מה משמעות המונחים "בעל מקרקעין" ו"מי שזכאי להחזיק בהם" שבסעיף 16 לחוק?.....	142
3.2.	"הזכאי להחזיק" - לאו דווקא הבעל הרשום.....	143
3.3.	גם מי "שזכאי לזכות החזקה משותפת".....	144
3.4.	מחזיק תקופה ארוכה - הופך לבר-רשות.....	144
3.5.	מסירת מקרקעין - הסגת גבול.....	147
3.6.	דוגמאות מההלכה הפסוקה.....	149
3.6.1.	ההפקעה הקנתה למשיבה זכאות להחזיק במקרקעין ורשאית היא לתבוע סילוק יד.....	149
3.6.2.	נדחתה טענת המבקש, כי בית-המשפט המחוזי שגה עת כרך בין רישום זכויותיו בנכס לבין זכותו לתבוע סילוק יד ממנו	151
3.6.3.	התובע סילוק יד ממקרקעין והוא זכאי להחזיק בהם, די שיוכיח עובדה זו כדי שיעבור הנטל לצד השני להראות שרכש זכות כלשהי במקרקעין, זכות שהצד המבקש את הסילוק כפוף לה	151
3.6.4.	נדחתה בקשה לעיכוב ביצוע סילוק יד מקרקעין	152
3.6.5.	בטרם נקבע כי המשיב רכש זכויות בעלות בנכס, לא התגבשה זכותו לסילוק יד	153
3.6.6.	הגשת תביעה לסילוק יד מכוח הוראת סעיף 16 לחוק המקרקעין אינה דורשת זכות קניינית של התובע במקרקעין ודי בכך הוא עולה כדי "מי שזכאי להחזיק בהם".....	153
3.6.7.	החזקה שלא כדין במקרקעין.....	154
3.6.8.	סמכות עניינית בתביעה לסילוק יד ממקרקעין	155
3.6.9.	התובעים הוכיחו את היותם בעלי הדירה ומי שזכאים להחזיק בה.....	157
3.6.10.	הערכאה המוסמכת לדון בזכויות הצדדים במקרקעין בלתי מוסדרים.....	157
3.6.11.	התובע לא הוכיח במאזן ההסתברויות כי הוא אכן בעל זכויות הבעלות בשלוש הדירות שאת פינויין תבע.....	158
3.6.12.	הגנת מחזיק כדין כנגד מסיג גבול.....	159
3.6.13.	הנתבעים והגב' יוסף פלשו למקרקעין ולכל היותר מעמדם בו היה כשל ברי רשות מכללא במקרקעין	160
3.6.14.	עצם חתימת הסכם השכירות הוותה אישור של הנתבעים, למצער, לזכות החזקה של התובעות בשטח.....	161
3.6.15.	זכויות התובעות במקרקעין.....	162
3.6.16.	לתובעת קמה עילה לפינוי המושכר	163

3.6.17	נדחתה תביעה למתן צו עשה ולמתן פיצוי כספי בהינתן המתווה הדיוני אליו הגיעו הצדדים	164
3.6.18	בהיעדר זכות במקרקעין מושא התובענה על הנתבעים לפנותם	165
3.6.19	התובעת כבעלת המקרקעין זכאית לדרוש את מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין	166
3.6.20	בעל מקרקעין יוצא ידי חובתו בהוכחת בעלותו במקרקעין, שאז עובר נטל הראיה לכתפי המחזיק, להוכיח את זכותו החוקית להחזקתו בהם	171
3.6.21	אם המלון פלש לשטחי העירייה, אין זה רלוונטי מי הפעיל את המלון בפועל	172
3.6.22	לא הוכח כי התובעים הינם מחזיקים כדין בשטח המריבה	173
3.6.23	אין הכרח שתובע תביעת פינוי יוכיח זכויות בעלות ודי בכך שבידיו זכות החזקה בנכס או אף רק חזקה בפועל	175
3.6.24	הנתבע לא הרים את נטל הראיה להוכיח כי הוא בעל זכויות ולו בחלק קטן בחלקה	176
3.6.25	היעדר זכות שבדין לישיבת הנתבעים במקרקעין	176
4.	תביעה למניעת הפרעה - הגנה ל"מחזיק" כולל מחזיק שלא כדין	177
4.1	כללי	177
4.2	יצירת עילת תביעה חדשה ומקורית	178
4.3	הוראות 74 לפקודת הנזיקין	178
4.4	דוגמאות מן ההלכה הפסוקה	179
4.4.1	תביעה למניעת הפרעה לא תדחה בשל טענת נתבע כי אין למחזיק זכות טובה בנכס	179
4.4.2	ניתוק זרם החשמל מהווה הפרעה לשימוש במקרקעין	181
4.4.3	גם אם המשיב היה תוקף את טיב זכויות המנוחה בדירה כהגנה כנגד תביעת הפינוי שהגישה נגדו, לא היתה לכך תקומה	182
4.4.4	הסעד נמצא בסמכות בית-משפט השלום	183
4.4.5	המשיב הוא "מחזיק"	183
4.4.6	המבקשים לא הראו זכות לכאורית במקרקעין, העשויה להצדיק מתן צו מניעה כמבוקש	185
4.4.7	למשיבה יש זכות מוקנית לתבוע את פינויו של המערער, כ"מחזיקה" במקרקעין	186
4.4.8	הבקשה היא אמנם בקשה לצו עשה, אך יש בה משום החזרה של המצב לקדמותו	186
4.4.9	פיצוי בגין עוגמת נפש	187

4.4.10	התובעים זכאים להגנת החזקה שלהם בחלקה, וזאת אף שלא הוכיחו, מעבר למאזן ההסתברויות בהליך זה, את זכויות הבעלות שלהם בחלקה.....	188
4.4.11	גם למחזיק במקרקעין ישנה זכות שלא תופרע זכותו לשימוש במקרקעין.....	190
4.4.12	מי שנפגע עקב הקמת מבנה ללא היתר או על-פי היתר שאינו חוקי זכאי לסעד, ובכלל זה סעד של צו הריסה.....	191
4.4.13	נדחתה טענת המבקשים כי הן זכותם להגנה על החזקה במקרקעין והן התגבשות עוולה של הפרעה לאור השמש שרירות וקיימות גם בהנחה שהבניה היתה ללא היתר.....	192
4.4.14	הגנה על זכות החזקה, גם כאשר מקורה אינו בזכות, אלא במצב עובדתי בשטח.....	193
4.4.15	מאחר והתובע אינו מחזיק במקרקעין, הרי שגם לא קמה לו זכות תביעה.....	195
4.4.16	הסעד המבוקש אינו עולה בקנה אחד עם כללי הסעדים הזמניים ומטרותיהם.....	195
4.4.17	התובע הוכיח כי תפס חזקה בחלקה 2 מזה שנים רבות וכי הנתבעים פלשו.....	196
4.4.18	המבקשים הוכיחו זכות לכאורה לקבלת הסעד.....	197
4.4.19	לא הונחה כל תשתית עובדתית ראייתית לקיומה של עילת התביעה הנטענת.....	197
4.4.20	על הנתבעים החובה לגרום לסילוקו של מקור הרטיבות.....	198
4.4.21	אין לראות בועד המקומי כמחזיק וכמשתמש בדרך, אך בהחלט יש לראותו כמי שמפריע לשימוש במקרקעין.....	199
4.4.22	האם קו הביוב שביקש התובע להקים מהווה הפרעה לשימוש הסביר של הנתבעים במקרקעיהם?.....	200
4.4.23	הנתבעים אינם בעלי רישיון במקרקעין.....	201
4.4.24	הגנת בעלים כלפי מסיג גבול.....	202
5.	שימוש בכוח נגד מסיג גבול.....	203
5.1	כללי.....	203
5.2	פעולה פוזיטיבית ולא פעולת מנע - עשיית דין עצמי.....	206
5.3	הפניה למשטרה - מועדים ופעילות.....	210
5.4	דוגמאות מההלכה הפסוקה.....	222
5.4.1	הזכאות לעשיית דין עצמי.....	222
5.4.2	מה הדין כשלא ברור מה היה מצב ההחזקה במקרקעין בפועל קודם לפלישה הנטענת?.....	224
5.4.3	נדחתה בקשת העותר להורות למשטרה לסייע לו בפינוי פלישה "טרייה" למקרקעין.....	225

5.4.4	הימנעות המשטרה מסילוק פולש.....	225
5.4.5	עילתו של המחזיק שלא כדין, וזכותו בהשבה כנגד בעל זכויות שהשיב לעצמו את החזקה תוך חריגה מן התנאים הקבועים בסעיף 18 לחוק המקרקעין.....	226
5.4.6	נדחתה בקשה למתן צו זמני.....	229
5.4.7	אין בהימצאותם של השוכרים בדירה משום פלישה טריה.....	230
5.4.8	הגבלת סעד עצמי לא כדין לתקופה של 30 יום מיום הפלישה.....	230
5.4.9	עוולת ה"גזל" הקבועה בפקודת הנזיקין עניינה מטלטלין, ואילו כאן טען המבקש לזכויות בנכס מקרקעין.....	232
5.4.10	האם החזיקה המשיבה בנכס עובר לסילוק המבקשים ממנו?.....	233
5.4.11	פיצוי בגין דמי שימוש מכוח צו התפיסה או פיצוי בגין נזקים שנגרמו מעקירת עצים.....	234
5.4.12	פלישה טריה המאפשרת לפי פעולה כדין של בעל הנכס למונעה.....	235
5.4.13	טענה בדבר הסגת הגבול שביצעו השוטרים.....	236
5.4.14	בית-המשפט רשאי להעניק סעד בגין פלישה טריה כלפי מי שהוציא מקרקעין מידי מחזיק.....	237
5.4.15	חלק מהתנאים לקיומה של הגנה עצמית התקיימו.....	239
5.4.16	המפרק הזמני היה רשאי גם לנקוט בסעד עצמי של פינוי.....	240
5.4.17	לא הונחה תשתית ראייתית מספקת לטענת המבקשים כי המשיבה 2 השיגה גבול בדירה שלא כדין.....	241
5.4.18	הליך פינוי של "פלישה טריה".....	242
5.4.19	תכליתו של הסעד העצמי.....	243
5.4.20	למבקשים אין זכות בנכס, הם אינם בגדר ברי רשות, אלא פולשים שפלישתם טריה.....	244
5.4.21	עשיית עצמי בטרם פנייה לבית-משפט.....	244
5.4.22	המבקשים 1 ו- 2 בצעו "פלישה טריה" אל הנכס והמשיבה היתה זכאית לעשות דין לעצמה.....	246
5.4.23	לנאשם, גם אם הוא לוקה בנפשו, עמדה הזכות להדוף אדם פרטי שנכנס ללא רשות לדירתו.....	247
5.4.24	המבקש לא הבהיר את היסוד המשפטי לטענתו כי הימצאותו בדירה כשיטתו מקנה לו זכות קניינית בדירה ו/או כל זכות להחזקה בדירה.....	247
5.4.25	יש ממש בקשיים שמצביעים עליהם המבקשים בטיעוניהם לעניין תחולת סעיף 18 והפעלתו בנסיבות מקרה זה.....	248

5.4.26	לא עמדה לנתהע הזכות להשתמש בכוח סביר להוצאת מסיג	249
5.4.27	התובעים היו רשאים לפעול כפי שפעלו	250
5.4.28	ההבחנה בין סמכותה (וחובתה) של המשטרה לסייע בידי מחזיק במקרקעין בסילוק "פלישה טרייה", לבין סמכותה של המשטרה לקבוע תנאי שחרור	250
5.4.29	השוואה בין עיכבון לאפשרות הנתונה למחזיק במקרקעין להשתמש בכוח סביר על-מנת להגן על החזקתו כנגד פולשים	251
5.4.30	הפניה לערכאות היא הכלל, ועשיית דין עצמית -	252
5.4.31	נדחתה הטענה כי בפרק הזמן שחלף מאז התקיימה גם שביתה בבת-המשפט וכי ימי השביתה אינם באים במנין הימים גם לצורך מנין הימים שבסעיף 18	253
5.4.32	למשיב לא עמדה זכות לסעד עצמי של פינוי המקרקעין	254
5.4.33	הטענה לפיה אין מקום להורות על-פינוי במסגרת בקשה לסעד זמני, יפה למצב הדברים הרגיל אך לא למצב המסויים דנן בו טענת המשיבים הנה לפלישה "טרייה" של המבקשים לנכס	256
6.	החזרת גזילה - הפעלת מידת כוח בלתי-סבירה	257
6.1	כללי	257
6.2	כיצד ואימתי ישתמש בית-המשפט בסמכותו "לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת"?	260
6.3	דוגמאות מן ההלכה הפסוקה	265
6.3.1	קשה לראות בסיס לטענת "הפלישה הטרייה"	265
6.3.2	על צד להשיב לשאלות ככל שהן רלוונטיות לתובענה והן אינן בגדר "דיג"	265
6.3.3	המשיב עשה דין לעצמו ונכנס לנכס ללא הסדרת סוגיית ההחזקה בו, חרף ידיעתו על החזקת המנוח ולאחר מכן המבקשת בנכס	267
6.3.4	השבת הסטטוס קוו והסדר על-כנו מחייב השבת המצב לקדמותו והחזרת החזקה לידי המבקשת	267
6.3.5	לצורך הליך זה אין הכרח לברר את מחלוקת הזכויות שבין החברה לבין אבי התובעים או התובעים	268
6.3.6	שינוי סדר הבאת ראיות	268
6.3.7	נדחתה בקשת תובעים למינוי מומחה מטעם בית-משפט	269
6.3.8	בידי בית-המשפט לקבוע את החזקה בנכס "עד להכרעה בזכויותיהם"	270
6.3.9	בית-המשפט מוסך להסדיר את ההחזקה במקרקעין, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון	272

6.3.10	על המבקש להשיב את הנכס למשיבה מכוח פסק-הדין, ולברר את זכויותיו בנפרד	274
6.3.11	בכל הנוגע לסילוק יד ממקרקעין, סעד זמני זה יינתן, ככל שיוכח כי היתה פלישה טריה	275
6.3.12	טענת הנתבע, לפיה התובעים אינם בעלי זכויות ואינם מחזיקים כדין ברצועה האמורה, נראה לכאורה כי אין מקומה להתברר בהליך דגן וראוי כי תתברר בהליך המשפטי המתאים	276
6.3.13	בית-משפט קיבל את התביעה, הורה לנתבעת לפנות את המושכר	277
6.3.14	המושכר עשה דין לעצמו, והמשיך להחזיק המקרקעין שלא כדין	278
6.3.15	אין ליורשי החברים זכות שימוש בדירה	280
6.3.16	התובעת עמדה בנטל להוכיח זכאותה לדרוש פינוי של הנתבע ממנה	282
6.3.17	עלה בידי המבקשות להוכיח קיומה של זכות לכאורה	284
6.3.18	הגנה כנגד מסיג גבול	286
6.3.19	מחזיק כדין במקרקעין	286
6.3.20	בית-משפט לא מצא להורות על השבת החזקה	287
6.3.21	טענות התובעות ונתבעות הן טענות עובדתיות השלובות בטענות משפטיות אשר מצריכה בירור משפטי	288
6.3.22	לא ניתן יהיה להורות על-פינוי וסילוק יד "זמני", כל עוד לא הוכרע ההליך העיקרי	290
7.	בניה ונטיעה במקרקעי הזולת	292
7.1	ברירת בעל המקרקעין וביצוע הברירה	292
7.1.1	כללי	292
7.1.2	החזר השקעות וקיום המחוברים בידו	293
7.1.3	דוגמאות מההלכה הפסוקה	293
7.2	זכות המקים לרכישת המקרקעין	305
7.3	דמי שימוש - תנאי-תשלום של שווי המחוברים - קיזוז	310
7.3.1	כללי	310
7.3.2	פיצוי בר-רשות והוראות סעיף 24 לחוק	311
7.3.3	עילה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט	311
7.3.4	זכות הקיזוז	312
8.	פסיקת פיצוי במקרה בו בוצעה פלישה אך לא ניתן סעד של סילוק יד - גם כאשר פיצוי כזה לא נתבע במפורש - פסיקתו מכוח חובת תום-הלב	313
9.	סילוק יד מכוח הוראות חוק המקרקעין - פסיקות בית-המשפט העליון	314

314.....	9.1 הריסת מבנה.....
315.....	9.2 סעדים כספיים בגין פינוי.....
315.....	9.3 פרשנות למונח "בן זוג" לצורך חוק הירושה.....
316.....	9.4 סילוק יד ממרתף - דמי שימוש.....
316.....	9.5 שימוש בנכס מקרקעין - סכסוך משפחתי.....
316.....	9.6 סילוק יד מאתר עבודות בניה.....
317.....	9.7 זכויות בבית ובמקרקעין - סכסוך אחים.....
317.....	9.8 אי-תשלום דמי שכירות.....
318.....	10. עילות סילוק יד - פסיקות בית-המשפט המחוזי.....
318.....	10.1 מינוי שמאי לצמצום המחלוקות.....
318.....	10.2 צו מניעה לשימוש במקרקעין.....
319.....	10.3 פינוי מנכס - הסכם נישואין בני העדה הדרוזית.....
319.....	10.4 זכויות בחלקה.....
320.....	10.5 עיכוב ההליכים המתנהלים בתביעה לסילוק יד - סמכות.....
320.....	10.6 דמי שכירות דירה - קובלנה פלילית פרטית.....
321.....	10.7 שטחים משותפים - נדרשים טעמים מיוחדים להארכת המועד להגשת ערעור.....
321.....	10.8 זכויות במאפייה.....
322.....	10.9 דרך פעולה משפטית אפשרית.....
322.....	10.10 שכר כונס נכסים.....
323.....	10.11 סעד שלא התבקש - זכות הטיעון לגביו.....
323.....	10.12 מניעת פינוי מכוונות ממכר אוטומטיות.....
323.....	10.13 שימוש במקרקעי ציבור באופן החורג מייעודם התכנוני או ההסכמי, אך בשל העובדה שהרשות לא פעלה מיידית או בכלל כנגד אותה החריגה.....
324.....	10.14 תובע טרדן - סילוק על-הסף.....
324.....	10.15 הסכם שכר-טרחה - שיעור השכר הראוי.....
325.....	10.16 פינוי נכס - תום תקופת שכירות.....
325.....	10.17 האם זכאים התובעים לפיצוי בשל ביטול הרישיון או בשל פינויים מן המקרקעין?.....
326.....	10.18 שטח חריגות הבניה מתוך שטח הדירה בפועל.....
326.....	10.19 הריסת שער חשמלי.....
327.....	10.20 סילוק ידה של חברה בשל היקלעותה לחדלות פירעון.....
327.....	11. סילוק יד - פסיקות בית-משפט השלום.....
327.....	11.1 בעלות בגג הנכס.....
328.....	11.2 הקפאת המצב ערב עשיית הדין העצמי.....
328.....	11.3 לא מתקנים עוול בעוול - הסרת מזגנים.....
328.....	11.4 סלילת כביש והקמת קווי מים ומרכזיית מים בתוך שטח התובע.....

11.5	פינוי מושכר	329
11.6	בקשה לביטול פסק-דין - היעדר יריבות	329
11.7	דחיפות צו מניעה במקרקעין	330
11.8	פלישה לגג	330
11.9	הסכם מכר דירה - תביעה בגין חניה	331
11.10	הוכחת זכות הקניין במקרקעין	331
11.11	בניה בשטח - התיישנות	332
11.12	ביטול פסק-דין - מעמדה של תעודה ציבורית	332
11.13	אכיפת פסק-דין סילוק יד וצו הריסה - בסמכות רשם ההוצאה לפועל	333
11.14	תשלום חוב לתיקון מעלית	333
11.15	טענה כי הנתבעת התירה לנתבע להתגורר בנכס ללא הסכמת התובעים	333
11.16	עבודות בשטח ללא הרשאה וללא היתר	334
11.17	הפרת חוזה שכירות - פינוי	334
פרק ד': הלכות פסוקות - שנת 2025		335
1.	המקום לבירור טענות המבקש בקשר לפסק-הדין החלוט משנת 1985, אינו בגדרי הליך הסדר מקרקעין מכוח פקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), התשכ"ט-1969 אלא, בדרך של הגשת תביעה נפרדת לביטול פסק-הדין	335
2.	סעיף 3(ב) לתקנון המצוי קובע אך את החריג המאפשר מתן צו הפוגע בזכות הקניין של בעל דירה בבית משותף ומחייב אותו לבצע תיקון במקרקעיו כדי למנוע פגיעה בדירה אחרת בבית משותף. אין הוא עוסק בשאלת הנשיאה בהוצאות תיקון זה. סוגיה זו תיחתך בכל מקרה לגופו ועל יסוד נסיבותיו. הוראת סעיף 3(ב) לתקנון עשויה כשלעצמה להוביל למסקנה לפיה דין הערעור להתקבל. הוראה זו פוגעת בזכות הבעלות ומחייבת לכאורה פרשנות מצמצמת. ההוראה חלה אך על פגיעות "בדירתו של דורש התיקון". במקרה דנא לא הוכח כי הבניה ללא ההיתר נעשתה בשטחים שהוצמדו לדירה כדין ומהווים חלק מ"הדירה" לנוכח הוראת סעיף 55(ג) סיפא לחוק המקרקעין	335
3.	אם המקרקעין היו בבעלות האב, אזי לא ניתן היה למכור אותם בהליך פשיטת הרגל ולא הייתה מוגשת תביעת חוב שהינה כספית בלבד - מכל מקום, כפי שעולה מכתב התביעה כמו גם מתצהירה של התובעת, תביעות החוב שהוגשו על-ידי הממונה בשם נושים מרומניה כולל זו של אביה נדחו	336

4. בעסקאות בתוך המשפחה הנטל לרשום הערת אזהרה על-מנת שלא לגרום לתאונה משפטית הוא גדול יותר באשר יכולתו של צד שלישי לדעת על עסקה בתוך המשפחה קטנה יותר. ואולם, נזהיר כי בעניין דיאב דובר על תחרות בין עסקת מתנה לעסקת מכר, היינו: אין מדובר בתחרות בין שני צדדים בעלי אינטרס שווה.....336

5. לא הוכח כי התנהלות התובע משולה לויתור על הזכות הקניינית מושא הדיון. אין כל תימוכין ממשי בטענה שהגשת התביעה במועד מוקדם יותר הייתה משפרת את מצבם של הנתבעים בהתגוננות מפניה, במובן זה שבסבירות גבוהה היה עולה בידם להוכיח את טענותיהם בדבר זיוף ומרמה. האפשרות שממי מהנפשות הפועלות, שבינתיים הלכו לבית עולמם (ובעיקר דוד ויאיר) היה מבקש לסתור את האמור במסמכים עליהם חתם, ואף נותן הסבר משכנע לסתירת האמור במסמכים הרבים והשונים שהוצגו, אינה נראית ממשית. אשוב ואציין היעדר קיומה של חוות-דעת גרפולוגית מנגד, מהלך ראייתי שניתן היה לביצוע ושאינו קשור בציר הזמן דווקא.....337

6. מינוי אפוטרופוסים, לניהול נכסים בעלי ערך כלכלי ניכר ואשר מניב הכנסות זה עשרות רבות של שנים, עולה בקנה אחד עם הקמת נאמנות מסוג הקדש. כי יש להוסיף כי העובדה כי בפועל חולקו הפירות זה שנים, אף היא מאששת קביעה זו. אף פסקי-הדין שניתנו בשנים האחרונות בעניין של התובעות ואשר חייבו אותן להמשיך ולחלק את ההכנסות ולתת דו"חות אודות כך, אף הם מתיישבים עם ההנחה בדבר קיומו של הקדש. אלא שכאמור מעבר לכך - וכאן העיקר, הדברים עולים מהמסמכים אשר כוננו את ההקדש.....337

7. לא חלה הדרישה הקבועה כיום בסעיף 8 לחוק המקרקעין לפיה "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב", ולצורך הוכחת הטענה בדבר קיומו של הסכם להעברת זכויות במקרקעין "די, מבחינת דרישת הכתב, במסמך שיענה על דרישותיו של סעיף 80 לפקודת הפרוצידורה העותומנית ואין הכרח כי המסמך בכתב יכיל הוכחה מלאה על עשיית ההסכם... אלא יהיה די בו, באותו מסמך, כי יבטיח - כשמצרפים אליו עדות אחרת - את הוכחת ההסכם בדרך מהימנה...".....338

8. בפסיקה מקובלת הבחנה בין "דבר מתנה" שהוא זכות במקרקעין לבין "דבר מתנה" שהוא זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין - סיווגו של "דבר המתנה" שניתן על-ידי בעל הזכות האובליגטורית נקבע על-פי כוונת הצדדים לעסקה ולסיווג האמור עשויה להיות השלכה על יכולתו של נותן המתנה לחזור בו ממנה.....338

9. בחוזים המשולשים הנוגעים ליישובים יגל וצפריה, אכן צוינה הסוכנות כשוכרת של המשבצת מהמנהל. עם-זאת כבר נפסק לא אחת ובהקשרים שונים כי הטרמינולוגיה שבה משתמשים הצדדים על-מנת לתאר את מערכת היחסים שביניהם אינה חזות הכל.....338

10. סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) נוקט במילה "במקומם" משמע ניתן לבחור או פיצוי מוסכם או לא מוסכם - המילה "במקומם" בסעיף 15(ב) לחוק הנ"ל מעידה, כי הבחירה היא בין דרכים חלופיות ולא מצטברות. ואכן, מקום בו נתבעו יחדיו פיצוי מוסכם ופיצוי לא מוסכם, ראו בכך בדרך כלל משום תביעות חלופיות כאשר על הנפגע לבחור האם הוא מעדיף ללכת במסלול של פיצויים מוסכמים או במסלול של פיצויים בגין הנזק שהוכח.....339	
11. לא ניתן להסיק משתיקת המשיבה משך השנים כהסכמה למתן רשות בלתי-הדירה להחזיק במקרקעין, אלא יש לראות בהתנהלות המשיבה כמתן רשות מכללא "על-ידי מחדל", אשר ניתן להפסיקה ולבטלה במתן הודעה מספקת מראש, וכך עשתה המשיבה כאשר הודיעה ביום 28.06.17 למערערים כי היא עומדת על סילוק ידם מן המקרקעין. הדברים נכונים ביתר שאת שעה שמדובר במקרקעי ציבור.....339	
12. בהתאם לסעיף 125(א) לחוק המקרקעין הרישום במקרקעין מוסדרים מהווה "ראיה חותכת לתוכנו". הנתבעים לא הגישו תביעה לתיקון הרישום בהתאם לאחת העילות החריגות המופיעות בפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) ובמצב זה ממלא לא ניתן לקבל טענה העומדת בניגוד לרשום והמהווה כאמור ראיה חותכת לתוכנו.....339	
13. הראיה המוקדמת ביותר לשימוש בדרך, היא תצלום האוויר משנת 1988 המהווה חלק מחוות-דעת המומחה. דא עקא, שהמומחה לא נדרש לבדוק ולא בדק במסגרת חוות-דעתו מה היה מצב הדברים קודם לכן. קביעתו ולפיה נעשה שימוש בדרך "מלפני 30 שנה מהיום", מתייחסת לתקופה שמשנת 1988 ועד למועד עריכת חוות-הדעת ולא לתקופת 30 השנים הרלוונטית לענייננו, קרי משנת 1966 ועד להקמת השער בשנת 1996. עדותו של מר עילבוני ולפיה נעשה שימוש בדרך במשך עשרות שנים ועוד לפני שנת 1988, התייחסה לזכות שימוש שהוענקה בהסכמת הבעלים הקודמים של חלקות 13 ו-29 ומכאן שאין מדובר בשימוש נוגד שיש בכוחו להקים את הזכות הקניינית של זיקת הנאה מכוח שנים.....340	
14. שאלת החזקה במקרקעין מושא המחלוקת לאורך השנים מאז מועד כריתת ההסכם ועד היום, לגביה אמנם העידו הנ"ל, אין בה כדי לפגוע בתוקפה של הנאמנות הקונסטרוקטיבית.....340	
15. סעיף 31(א)(1) לחוק המקרקעין דורש, כי השימוש לא ימנע "שימוש כזה" משותף אחר. נכונים אנו להניח כי השימוש אינו חייב להיות זהה לחלוטין. אולם, בענייננו אין מדובר בפער קל, כי אם בהבדל איכותי בין השטח שנתפס על-ידי המערערת לבין השטח הנותן, בכל הנוגע לכדאיות השימוש בו כחניון. כאשר זה המצב, אין מדובר בשימוש מותר לפי סעיף 31(א)(1) לחוק הנ"ל וממילא עומדת לשותף האחר זכות לקבלת דמי שימוש לפי חלקו היחסי, בהתאם לסעיפים 33 ו-35 לחוק המקרקעין.....341	

16. טענת התיישנות מחייבת דקדוק בעובדות הרלוונטיות בכל הקשור לשאלת המועדים ובפרט הולדת עילת התביעה, בייחוד שעה שמבוקש לסלק את התובענה מטעם זה, כבר עתה. טענת ההתיישנות מצד המדינה נטענה בחצי פה ונתמכה לחילופין בטענה לשיהוי.....	341
17. ההכרעה בשאלת סיווגה של תביעה תלויה במהות עילת התובענה על-פי אפיונו של הסעד הנדרש והיא תוכרע על-פי תוכן התביעה ומהותה. בתוך כך יש לבחון הן את אופיו של הסעד והן את טיבה של הזכות הנטענת. בהלכה הפסוקה ניתן פירוש מרחיב למונח "תביעה במקרקעין" לעניין התיישנות, כך שנכללות בו לצד תביעות למימוש זכויות קנייניות המנויות בחוק המקרקעין, גם תביעות למימוש כל זכות או טובת הנאה בקרקע - תביעה לאכיפת חיוב חוזי להענקת זכות במקרקעין היא תביעה במקרקעין - כאשר סעד של אכיפת הסכם להקניית בעלות במקרקעין הפך לבלתי-אפשרי, תביעה לקבלת פיצוי חלף אכיפה סווגה כתביעה במקרקעין....	342
שער ד': זכויות במקרקעין - דיני תכנון ובניה בזיקה ישירה לתיקון	
34 לחוק המקרקעין.....	343
פרק א': מבוא.....	343
1. כללי.....	343
2. תיקונים עקיפים לחוק התכנון והבניה - דברי ההסבר והוראות חוק התכנון והבניה לאחר תיקון.....	343
2.1 פסקה (1) לדברי ההסבר.....	343
2.1.1 ההסבר.....	343
2.1.2 סעיף 1 לחוק התכנון והבניה לאחר התיקון.....	344
2.1.3 סעיף 69 לחוק התכנון והבניה.....	344
2.2 פסקה (2).....	345
2.2.1 ההסבר.....	345
2.2.2 סעיף 121 לחוק התכנון והבניה לאחר התיקון.....	346
2.3 פסקה (3).....	346
2.3.1 ההסבר.....	346
2.3.2 סעיף 138א שהוסף לחוק התכנון והבניה לאחר התיקון....	346
2.4 פסקה (4).....	347
פרק ב': רשויות התכנון וזכויות בעלי נכסים.....	349
1. רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס.....	349
2. היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות.....	350
3. "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע.....	351
4. "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה.....	353
5. הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין.....	355
6. האם ניתן לכפות פירוק שיתוף בזכויות בניה עתידיות?.....	356

פרק ג': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - איחוד וחלוקת מקרקעין.....	357
1. מבוא.....	357
2. הליך אישורה של תכנית לחלוקה.....	360
3. איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה - ביוזמת רשויות התכנון - כללי.....	361
3.1 הדין.....	361
3.1.1 סעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.....	361
3.1.2 סעיפים 120-122 לחוק התכנון והבניה.....	361
3.1.3 תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.....	362
3.2 הבסיס הנורמטיבי לביצוע של תכניות איחוד וחלוקה - סעיפים 121 ו-122 לחוק.....	367
3.3 מטרות התכנית לאיחוד וחלוקה.....	369
3.3.1 התאמת מגרשים לדרישות תכנון חדשות.....	369
3.3.2 הפרשת מקרקעין פרטיים לצרכים ציבוריים.....	369
3.3.3 הפרשת מקרקעין שאינם פרטיים לצורכי ציבור.....	369
3.3.4 אמצעי תכנון לצרכים חדשים בהיעדר פתרונות בחלוקה קיימת.....	370
3.3.5 דברי הסבר לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 מיום 26.04.09 - חוזר מנכ"ל.....	370
3.3.6 סיכום.....	371
3.4 השבחה או נזק לבעל המגרש.....	371
4. חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק.....	373
4.1 הדין.....	373
4.2 עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק.....	374
4.3 עיקרו של ההליך של איחוד וחלוקה - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד והחלוקה.....	374
4.4 מכשיר של איחוד וחלוקה לא רק להגשמת מטרה ציבורית אלא גם בהליך בסכסוך בין פרטיים.....	374
4.5 תשלומי איזון.....	375
4.5.1 שווי יחסי או הסדר שיווינוני על-ידי איזון כספי.....	375
4.5.2 קווים מנחים להגנת מכלול האינטרסים של בעל הקרקע - מיצוות סעיף 122 לחוק.....	377
4.5.3 מהו השווי היחסי?.....	378
4.5.4 מנגנון שחזור זכויות.....	378
4.5.4.1 כללי.....	378
4.5.4.2 ההגנה על זכויות בעלי הקרקע.....	382

4.5.4.3	תכניות איחוד וחלוקה על-סמך תכניות קודמות אך בלא
384.....	נישול בעלי הקרקע מזכויותיהם הקנייניות
4.5.4.4	יישום סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תוך התייחסות
385.....	לשווי חלקות המקור
4.5.5	החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה
386.....	המקומית
5.	רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק
389.....	
390.....	6. תחילה - סעיף 124 לחוק
391.....	7. רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק
393.....	8. השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק
395.....	9. איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק
396.....	10. חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי תשריט
396.....	10.1 מבוא
138 ו- 400	10.2 תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו- 138 לחוק
400.....	10.2.1 הדין
400.....	10.2.2 סעיף 138א שהוסף לחוק התכנון והבניה לאחר התיקון
401.....	10.3 נתיבי האישור של התשריט חלוקת הקרקע
402.....	10.4 תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה למגרשים
402.....	10.5 חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה"
403.....	10.6 תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות קניינית
406.....	10.7 ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק
409.....	10.8 תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה
409.....	10.8.1 כללי
410.....	10.8.2 הקלות - סעיף 147 לחוק
412.....	10.8.3 ההקלה - חריג
412.....	10.8.4 שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק
414.....	10.8.5 תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק
417.....	10.8.6 תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית מפורטת
417.....	11. רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141 לחוק
419.....	12. תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה
427.....	13. שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142 לחוק
429.....	14. הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק
430.....	15. איחוד - סעיף 144 לחוק

16.	ניגודי עניינים בין בעלי זכויות בתכנית חלוקה - כללי	433
17.	פיצול תכנון משיקולים תכנוניים	433
18.	הפקעה לצורכי סלילת כביש חלוקת הנטל באמצעות תכנית חלוקה ואיחוד	435
19.	ניגודי אינטרסים בין בעלי הזכויות למוסד התכנון	438
שער ה': הפקעה על-פי חוק התכנון והבניה בזיקה לתיקון 34		
441	פרק א': מבוא	441
445	פרק ב': מסלולי ההפקעה על-פי חוק התכנון והבניה	445
447	פרק ג': דרכי תקיפת ההפקעה	447
449	פרק ד': המועד הקובע - פיצויי הפקעה	449
451	פרק ה': הפקעה ונטילה על-פי חוק התכנון והבניה	451
1.	סמכות הוועדה המקומית	451
2.	הגשמת מטרה תכנונית ציבורית על קרקע פרטית	452
3.	הגשמת המטרה הציבורית וסמכות הוועדה המקומית	454
4.	ביצוע ההפקעה ופיצויים - מהותו של סעיף 190 לחוק התכנון והבניה	457
5.	תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור	459
6.	זכותו של הנפגע לפיצוי	460
7.	הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק)	464
8.	השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי - על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה	466
9.	פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה הפסוקה	469
473	פרק ו': נטילה לצורכי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה	473
475	פרק ז': פירוק השיתוף במקרקעין	475
1.	מהותה של בעלות משותפת במקרקעין - סעיף 27 לחוק המקרקעין	475
2.	הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין	484
2.1	כללי	484
2.2	הסכם שיתוף ודרישת הכתב	485
2.3	מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים	486
2.4	תשריט החלוקה במקרקעין ותוקף של הסכם שיתוף	487
2.5	תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם	488
3.	הזכות לתבוע פירוק שיתוף - סעיף 37 לחוק המקרקעין	489
3.1	הדין	489
3.2	כללי	489
3.3	השיקולים המנחים את בית-המשפט בפירוק שיתוף	493

3.4 פירוק על-פי הסכם או צו בית-המשפט - סעיף 38 לחוק המקרקעין.....	495
3.4.1 הדין.....	495
3.4.2 האופציות לפירוק השיתוף במקרקעין.....	495
3.4.3 פירוק על-פי הסכם בין השותפים.....	496
3.5 פירוק מכוח צו של בית-משפט.....	498
3.6 פירוק דרך חלוקה - סעיפים 39 ו-47 לחוק המקרקעין.....	502
3.6.1 הדין.....	502
3.6.2 כללי.....	502
3.6.3 "חלוקה" הינה הפרדה לחלקים ולא הפרדת חלק אחד מיתר החלקים.....	503
3.6.4 תשלומי איזון.....	504
3.6.5 העובדה, כי לא ניתן לעבור מחלקה א' לחלקה ב' לאחר הפירוק - אינה עילה לשלילת החלוקה, שכן בית-המשפט מוסמך להורות על רישום זיקת הנאה, מכוח סעיף 39(ג) לחוק המקרקעין.....	505
3.6.6 פירוק השיתוף דרך חלוקה ומחוברים של השותף - סעיף 47 לחוק המקרקעין.....	505
שער ו': מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד - סעיפים 107 עד 114 לחוק המקרקעין.....	511
פרק א': מבוא.....	511
1. הדין.....	511
2. כללי.....	511
3. מקרקעין כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל.....	513
4. מקרקעין של רשות מקומית.....	515
5. מקרקעין תת-ימיים.....	516
6. פלישה למקרקעי ציבור.....	516
פרק ב': מקרקעי יעוד.....	519
1. הדין.....	519
2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה.....	520
3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין.....	520
4. התיישנות במקרקעי יעוד.....	522
5. תחילת תקופת ההתיישנות.....	524
6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה.....	526
7. שמירת דינים - מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד.....	531
פרק ג': ההלכה הפסוקה.....	533
1. האם "שפת ים" מקרקעי ייעוד הם?.....	533
2. ייעודם של מקרקעין אינו נקבע על-ידי רישום במרשם המקרקעין אלא בתכנית המאושרת בהתאם לחוק התכנון והבניה.....	533

3. היעדרה של תניית שינוי ייעוד מהסכם החכירה אינה מעידה בהכרח על	
אי-היותו הסכם חכירה חקלאי.....533	