

פרק א'- חוק מקרקעין וחוקים קשורים

נושא 1: המקרקעין בישראל

מבוא, סיווג המקרקעין לפי זהות הבעלים ולפי המרשם

א. מהי הגדרה של מקרקעין-

מבחינה משפטית ישנם סוגים שונים של נכסים, מקובל להבחין בין נכסים מוחשיים ללא מחושיים:

1. **נכס מוחשי-** נכס מוחשי הינו נכס פיזי, אפשר לגעת בו והוא תופס מקום בחלל.

הנכסים המוחשיים מתחלקים לשני סוגים:

א. **נייד- מיטלטלין-** (חוק מיטלטלין- עמוד 51) –

ההגדרה המשפטית: כל נכס מוחשי שאינו מקרקעין (**חוק**)

המיטלטלין: סעיף 1)

ב. לא נייד- **מקרקעין** (חוק המקרקעין 1969- **נכנס לתוקף ב 1 לינואר 1970** - עמוד

6) - (נדליין- נכס דלא נייד), למבנה בלבד אין כל משמעות אם מתחתיו אין קרקע.

ההגדרה המשפטית של מקרקעין נמצאת **בסעיף 1 לחוק המקרקעין**.

1. קרקע.

2. כל הבנוי על הקרקע.

3. הנטוע- נטיעות, לדוגמא פרדס, כרם, מטע וכו'..

4. כל דבר המחובר אליו. כל האלמנטים שמחוברים לקרקע ומהווים חלק ממנה.

הרלוונטיות של ההגדרה קשורה למגוון רב של סוגיות: איזה חוק חל על המרכיב? האם הוא מצריך היתר בניה? כיצד לבצע עסקה?

- **מחוברים:** כל דבר הרי ניתן להפריד, <<< הכוונה היא להפרדה מבחינה פסיכולוגית, כל דבר הנתפס מבחנת השכל הישר כחלק מהמבנה. לדוג': אין זה הגיוני בית ללא מטבח.

2. **נכס לא מוחשי (מופשט)- קניין רוחני-** לדוגמא: פטנט, זכויות יוצרים, מוניטין

(הצפייה שלנו לרווח על אותו נכס, אותו אנו יודעים לפי העבר- בין 8%-10% מהרווח).

2. סוגי מקרקעין

מבחינה משפטית נהוג לבצע שתי חלוקות בסוג המקרקעין:

1. זהות הבעלים של המקרקעין.

2. והאם המקרקעין עברו הסדר.

1. סיווג לפי זהות הבעלים:

כשהתורכים שלטו בארץ, חילקו את המקרקעין ל-5 סוגים: מרי, מוקפה (הקדש), מלך, מטרקה, מואה.

החוק בעצם בא וביטל אותם, 1969: (סעיף 152 בחוק המקרקעין):

בישראל יש שני סוגים של מקרקעין לפי הבעלים שלהם:

1. **מקרקעין פרטיים** - מקרקעין פרטיים לא מוגדרים בחוק ואנו למדים זאת בדרך השלילה, מקרקעין פרטיים הם קרקע שאינם מקרקעי ציבור.

2. **מקרקעי ציבור** - (סעיף 107 לחוק המקרקעין) מפנה לחוק היסוד מקרקעי ישראל, (חוק היסוד: **מקרקעי ישראל-עמוד 113: סעיף 1**: מגדיר אותם כמקרקעין שבבעלות המדינה, רשות הפיתוח וקק"ל).

חוק המקרקעין – סעיף 107: מקרקעי ציבור כוללים את:

1. **מקרקעי ישראל** - מתנהל מתבצע על ידי רמ"י

a. מ"י- מדינת ישראל.

b. ר"פ- רשות פיתוח.

c. קק"ל- קרן קיימת לישראל.

2. **מקרקעין בבעלות רשות מקומית**

3. **מקרקעין בבעלות תאגידים לפי חוק.**

בסעיף 107 לחוק המקרקעין: הגדרה נוספת "מקרקעי יעוד"- מקרקעי ציבור המיועדים לתועלת הציבור הכוללים: חופים, נמלי ים ואוויר וכו'... (סעיף 111 לחוק המקרקעין: עסקה במקרקעי ייעוד, צריך את אישור הממשלה כולה.

2. סיווג לפי המרשם, האם הקרקע עברה הסדר מקרקעין:

סעיף 1 לחוק המקרקעין מגדיר מהם "מקרקעין מוסדרים". פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש] 1969- עמוד 74 הבריטיים עשו תהליך "קדסטר"- שני תהליכים:

א. מיפוי – חולקה לגושים, וחלקות.

ב. הליך בעלות – למי הקרקע שייכת.

נושא 2: הזכויות במקרקעין

שאלה משפטית בדבר ההגדרה בטיב הקשר בין אדם לבין מקרקעין. **סעיף 161 לחוק המקרקעין**:
אם אין לו אחד מאלה, אין לו זכות במקרקעין (5 במספר: סעיפים 2-5, 99-106):

1. בעלות.
 2. שכירות.
 3. משכנתה.
 4. זיקת הנאה.
 5. זכות קדימה.
- זכות לצד ג' אצל הבעלים

א. בעלות (סעיף 2, 10-14):

סעיף 2 לחוק המקרקעין:

1. **זכות החזקה**, שולט בנכס.
2. **זכות השימוש**, אינו אומר שהוא **חייב להשתמש** - להיות בו פיסית.
3. **"כל דבר וכל עסקה"** - לאפשר לבעלים לעשות ככל העולה על רוחו בכפוף לשתי מגבלות:
 1. לפי חוק (ס' 14) - חוקים שונים המגבלים את השימוש.
 2. לפי הסכם.

שני אלו: חזקה ושימוש הם
המרכיבים העיקרים בבעלות.

מהו ההיקף הפיסי של הבעלות?

ס' 12 לחוק המקרקעין ואין נפקא מינה אם מחוברים נבנו, ניטעו או חוברו בידי בעל המקרקעין או בידי אדם אחר. לפי סעיף זה הבעלות היא על כל מה שיש על הקרקע.
סעיף 11 לחוק המקרקעין: הבעלות כוללת:

1. מתחת.
2. ברום השמים.
3. **זכויות הבניה בקרקע** – נמצא בחוק התכנון והבניה

פס"ד ש. ארצי: זכויות בניה לא מנוצלות, מכר לקונה וכתב בחוזה שהוא משאיר אצלו את אחוזי הבניה - אסור. אי אפשר להפריד בין המרכיבים. אי אפשר למכור אחוזי בניה בנפרד. הכל נכון אם אין תוכנית המאפשרת זאת.

ב. שכירות (ס' 3, 78-84):

סעיף 3 לחוק המקרקעין:

סעיף 3 מגדיר 4 תנאים מצטברים על מנת להיחשב כשוכר: אין אחד, לא שוכר.

1. **תמורה** - השוכר חייב לשלם תמורה לבעלים, בלי מרכיב זה אתה לא בעל זכות, אתה **שואל** - ניתן לפנות בכל עת, לא יכול למכור, לא להוריש. הדבר מוסדר ע"י **חוק השכירות והשאילה**, עמוד 101. שאילה דומה לשכירות רק שהיא ללא תמורה (**סעיף 23 לחוק השכירות והשאילה**).

2. **זכות חזקה.**
3. **השימוש**
4. **הגבלת זמן- חייב להיות הגבלת זמן.** בישראל אין הגבלה בחוק לתקופת השכירות לכן היא יכולה להיות כל תקופה.

החוק הישראלי מחלק את השכירות ל-3 סוגים:

1. **שכירות קצרה בלבד** - 0-5 שנים (כולל)
2. **חכירה:** 5-25 שנה (כולל)
3. **חכירה לדורות** – מעל 25 שנים.

חניה אסור למכור בניפרד מהבית. לכן אפשר להשכיר אותה שלא לצמיתות.
[אם בבחינה יש שאלה על היחסים בין השוכר למשכיר הנושא מוסדר בחוק השכירות והשאלה ולא בחוק המקרקעין].

ג. זכות משכנתה (ס' 91-4,85 חוק המשכון) (עקרונות חוק המשכון הכללי)-

הזכות השלישית היא משכנתה שמוגדרת בסעיפים 4,85,91 :
 מוגדרת **כמשכון של מקרקעין (ס' 4)**: מקרה פרטי של משכון, כאשר אנחנו ממשכנים זכויות במקרקעין היא נקראת משכנתא, בלא מקרקעין היא נקראת משכון. זכות שנותן הבעלים למי שמעמיד לו הלוואה, הבעלים ממשכן את הנכס, מעמיד את הנכס כביטחון להחזר החוב. בעל המשכון הוא המלווה. המשמעות היא שאם הבעלים של המקרקעין (הלווה) לא עומד בהסכם ההלוואה, יכול המלווה לממש את המשכנתה (חוק המשכון עמ' 104, ס' 1). **(ס' 91-85):** המשכנתא מונעת מאדם למכור, צריך את אישור הבנק כדי למכור.

מפגש מספר 2 : 07/04/13

ד. זכות זיקת הנאה- (ס' 5, 98-92);

ההגדרה כוללת שני דברים, מה יש לו ומה אין לו.
מה יש- זכות שימוש
מה אין- זכות חזקה.
 לדוגמה: זכות מעבר בשביל מסויים בחלקה. בעל זיקת הנאה לא יכול לחסום את המעבר.
 דוגמא 2: זכות לקטוף בפרדס שלא שלו – יכול רק לקטוף ולא לגדוע עצים.

מי יכול לקבל זיקת הנאה? ס' 92;

1. **לטובת אדם מסויים- אדם פלוני**
2. **לטובת סוג בני אדם.** (עובדי בזק).
3. **לטובת הציבור** - זיקת הנאה שבד"כ נכפית עלי מכח תב"ע.
4. **לטובת המקרקעין.** מזהים לפי גוש חלקה. כל בעלים בעתיד ייהנה מזיקת הנאה.

יכולה להיות משני סוגים (ס' 93):

1. **זיקת הנאה חיוניות** – כמו בדוגמאות למעלה.
2. **זיקת הנאה שלילית** – במקרה זה בעלים של מקרקעין מונע מבעלים (שולל) של מקרקעין אחר לבצע פעולה במקרקעין. **לדוגמה**: שני בעלי מגרשים צמודים, א' לא רוצה שבי' יבנה בריכה במקום מסויים – יקנה ממנו זיקת הנאה, יכולה להיות גם על כל השטח, לדוגמא – השכן לא יכול למכור בלי שהשכן יאשר את הדייר החדש.

האם ניתן לסחור בזכות הנאה? סעיף 95, ניתן להעביר את הזיקה, אך רק באישור הבעלים. תקופת הזמן: **סעיף 96**, אומר שאין גבול, אלא אם קובעים זמן. ביהמ"ש רשאי לבטל את הזיקה. **זיקה מכוח שנים: ס' 94**: חריג לכלל, אומר, כי **כל זכות במקרקעין עוברת בהסכם**. החריג – מתוקף הזמן, 30 שנה. זה לא חל על מקרקעי ציבור (מקרקעי ישראל, רשות מקומית, תאגיד ממשלתי) – **ס' 113 (ג')**.

- לשם הפסקה של זכות זאת, מספיק רק לשלוח מכתב (סעיף 94 ב).

הקשר בין פלישה לזיקת הנאה:

משה פלש למקרקעין פרטיים, אין חולק כי הוא נמצא שם 38 שנים. **פולש** – אדם אשר תפס חזקה במקרקעין (מחזיק במקרקעין), ואילו **זיקת הנאה** – **שימוש ללא החזקה**. לכן, זה לא ניכנס בהגדרה של ס' 94 ולכן אין לו חזקה של הזכות. נותנת אפשרות להשתמש, המצאות מבטלת את ס' 94.

ה. זכות קדימה (ס' 106-99):

הזכות להיות הקודם לקנות, לא חייב לקנות. אם בעל הזכות אמר כן, חייבים למכור לו. המחיר נקבע כך – אתה חייב למכור את הנכס במחיר שהצעת לבעל זכות הקדימה ואם משנים את המחיר צריך לחזור לבעל הזכות ולהציע לו קודם. **(ס' 104)**; קובע שמתנה קודמת לזכות קדימה אבל גם מקבל המתנה מחוייב לזכות הקדימה. **ס' 101, 100** – שני חריגים, זכות קדימה סטטוטורית, מתוקף החוק. 101 – בני זוג, 100 – יורשים של נחלה חקלאית במושב. **הכלל מופיע בס' 99** – אומר איך אני נהיה בעל זכות קדימה – הסכם.

מכוח הפסיקה:

ו. זכות ברשות –

ס' 6 לחוק המקרקעין: "עסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין לפי רצון המקנה, למעט הורשה על פי צוואה".

שני מובנים לס' 161:

1. **מוכרות רק זכויות קניין שהחוק מונה אותם** – כלומר אין יותר זכויות שבישור מהדין האנגלי. עם זאת, החוק לא דורש שזכויות הקניין יהיו מוזכרות בחוק המקרקעין, אלא יש זכויות קניין שנקבעו בחוקים אחרים והן תקפות כזכויות קנייניות.
2. **לא ניתן ליצור זכויות קניין חדשות בחוזה**

בר רשות הוא מונח שבא לנסות וליישב בין הסעיף הזה לעקרון הצדק. ישנה מציאות מסוימת אשר קדמה לחוק שהפכה פרטים לחסרי זכויות במקרקעין ואף לפולשים. בר רשות הוא מעמד שמקנה בימ"ש לאדם שמצד אחד אין לו זכות במקרקעין שהוזכרו לעיל. מצד שני הוא קיבל רשות מהבעלים להחזיק ולהשתמש בנכס. רשות זו יכולה להינתן **במפורש** (השכן יכול לגור בדירתו כשאני בחו"ל (גם כאשר אני משכירה את הדירה, אלא אם מצוין בחוזה אחרת), **ובלא מפורש** (כל הפולשים אשר נמצאים בקרקעות בבעלות המדינה - נמצאו בשכונות ערביות - חמוניס וכו'...).

בית המשפט, אמר כי נכון כי אין בידם זכות מטעם החוק, אך הוסיף **"בר רשות בלתי הדייר"** – כלומר, מכיוון שלא נקבע זמן, לא ניתן לפנות אותו מבלי פיצוי בלתי הולם.

מה הופך אדם לבלתי הדייר? - הזמן, וקשה להוכיח זאת. יחד עם זאת, אין זה משתלם להתווכח עם "פולשים", כי בסופו של יום התהליך הוא ארוך, אשר שווה הרבה כסף.

***הערה:** דיר מוגן- דיירות מוגנת אינה זכות במקרקעין, לא מכוח הפיסקה ולא מכוח החוק. היא כלי סוציאלי, היא נוהגה להגן על שוכרים, וכלו מסודר בחוק הדייר, אותו נראה בהמשך.

אומר בימ"ש שבר רשות יש לגביו שני כללים:

1. בר רשות ניתן לפינוי בכל עת בהודעה של הבעלים זמן סביר מראש כמו לשאול.
2. הכלל השני הוא שבר רשות יהיה זכאי לפיצויים עבור ההשקעות שלו במבנה בתקופת השימוש. יתרה מכך, אם הרשות היתה ארוכה במיוחד ונעשתה בידעה/הסכמה של הבעלים ולכל אורך התקופה לא דרש הבעלים את הפינוי, במקרה כזה יהיה חייב בר הרשות לקבל פיצוי שיאפשר לו דיור חלופי.

נושא 3: מאפייני עסקאות במקרקעין

מבוא:

במטלטלין קל לעשות עסקה, מכירה הינה מסירה – ס' 33 לחוק המכר. במקרקעין יותר קשה לעשות עסקה- לא מספיקה המסירה, צריך יותר – שישה מאפיינים.

ששת המאפיינים:

1. דרישת הכתב – ס' 8
2. דרישת הרישום – ס' 7
3. הערת אזהרה – ס' 126 והלאה
4. חובת עסקה במקרקעין השלמים – ס' 13
5. משמעות עסקאות נוגדות – ס' 9
6. תקנת השוק – רכישה בתום לב ממי שאינו הבעלים – ס' 10

עסקה במקרקעין כוללת שני תנאים מצטברים: (לפי סעיף 6 לחוק המקרקעין);

1. הקניה מרצון- הקניה, מלה בעברית של למכור, מהמלה קניין. יכולה להיות בלי כסף, חשוב נושא הרצון. הפקעה- לוקחים לי קרקע (לא מתוך הרצון) < ולכן אינה עסקה.
2. ההקניה היא של בעלות או שאר ארבעת הזכויות במקרקעין: /שכרות/משכנתא/ זיקת הנאה/קדימה. מסקנה- הקניה של בר רשות ושל דיירות מוגנת, לא חלים עליהם התנאים ולכן, לא יהיו רשומים בטאבו.

א. דרישת הכתב (סי' 8)

השלב הראשון בעסקה – "שלב הזכות החוזית". ס' 8 קובע שעסקה במקרקעין חייבת להיות בכתב, חוזה. ההגיון שזו עסקה גדולה. תוכן ההסכם: המוכר מתחייב להעביר את הזכות בעתיד, כנגד תשלום. החתימה אינה הכרחית בכדי שחוזה יתקבל תוקף, אלא שההסכם עצמו יהיה בכתב.

כיום מעבירים חוזה דרך המייל, ומספיק "הנני מתחייב בזאת להעביר את הבעלות".

כותרת החוזה אינו קובע את משמעות המסמך "זכרון דברים"- אינו קיים בחוק, יכול להחשב כחוזה ויכול גם לא.

מי שאין לו זכות קניין או יש לו רק זכות חוזית איננו הבעלים של המקרקעין. זכות חוזית היא התחייבות של הבעלים להעביר את הקניין לרוכש

סעיף 23 "חוק החוזים" (חלק כללי)- עמוד 276; קובע שצריך שני מרכבים שמסמך יהיה חוזה:

1. מסוימות- כולל שלושה מרכבים:

- i. זהות המקרקעין- גוש, חלקה ובמידה ואין כתובת תאור ציורי המצביע על המיקום.
- ii. זהות העסקה
- iii. זהות הצדדים

2. הסכמה- גמירות הדעת, מראה שהם באמת רוצים.

פס"ד "קלמר נ' גיא" – עשו עסקת נדל"ן והסתירו אותה ע"י הזמנת שירותי בנייה. יש תוקף להסכם בע"פ על אף האמור בס' 8 התנאי שהצדדים התחילו להתקדם בתהליך העסקה. אם זה היה קורה במהלך ההסכם זה לא היה נחשב. יש פה חובת תום הלב..

עסקאות אשר אינן מחייבות את דרישת הכתב:

1. **שכירות קצרה (סע' 79)** – פותר מדרישת הכתב מכיוון שזו עסקה מקובלת ונפוצה והחוק בא להקל על האזרחים. **על אף האמור בס' 79 כולו, חוק הגנת הדייר** האריך את תקפות עסקאות שאם חל עליהם חובת רישום בטאבו עד ל-10 שנים. יכול להיות שבתי המשפט יאכפו את זה גם על דרישת הכתב (יאפשר בע"פ עד 10 שנים). **שאלה 4 מרץ 13.**

2. **זיכת הנאה מכוח השנים (ס' 94)** – מי שבמשך 30 שנים רצופות היה בעל זיקת הנאה בפועל רואים אותו בסוף ה-30 שנה כמי שעשה הסכם. **סעיף 113 (ג)** קובע שהדבר לא יכול על מקרקעי ציבור.

3. זכות קדימה (סע' 100-101) –

שני מקרים בהם אדם מקבל זכות קדימה מבלי שעמד בדרישת הכתב:

1. בני זוג שיש להם דירה/בית עסק בבעלות משותפת ואחד רוצה למכור את חלקו הוא חייב להציע קודם לבן זוגו **(ס' 101)**

2. מקרה שני הוא משק חקלאי כאשר נפטר בעל המשק ומוריש אותו הם לא יכולים כולם לגור במשק ולכן אם אחד היורשים רוצה למכור עליו להציע קודם ליורשים האחרים **(ס' 100)**

4. **שימוש בחוסר תום לב (סע' 8)** – מי שמתנער מהסכם בע"פ בגלל שאיננו בכתב ועושה זאת בחוסר תום לב (חובה הגינות שלפי החוק חלה על כל התנהגות של אדם). ייתכן ובית המשפט יכפה עליו את ההסכם.

המינימום שצריך לכלול הסכם במקרקעין הוא: **זהות הצדדים, זיהוי הנכס ואיזו זכות ניתנה.** הפסיקה הישראלית לא מחייבת אפילו תמורה לפי החוק. אם לא נקבע מחיר לעסקה היא תקבע ע"י שמאי. מבחינת פינוי המועד יהיה סביר. המיסוי יחולק לפי הקבוע בחוק לסוג המס. העדר חתימה אינו ראייה לחוסר הסכמה.

5. **בר רשות – בע"פ תקף. לא עסקה במקרקעין.**

6. **דייר מוגן – בע"פ תקף. לא זכות במקרקעין.**

ב. דרישת הרישום (סעי' 7 לחוק המקרקעין)

השלב השני בעסקה במקרקעין, שלב הקניית הזכות במקרקעין, מעבירה אותנו מהזכות החוזית לזכות הקניינית. רישום מקרקעין נעשה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). הרישום מתבצע על ידי שני מסמכים:

1. שטר שעושה עו"ד המעיד על כך שנעשתה עסקה מרצון.
 2. המסמך השני, הוא אישורי תשלום המיסים השונים הקשורים לנכס.
- לפי **סעיף 7** על מנת לסיים עסקה במקרקעין טעון רישום, העסקה נגמרת ברישום הזכות. **ובסעיף 7 (ב)** נקבע כי עסקה שלא נרשמה היא התחייבות לעשות עסקה. כלומר, יש לרוכש זכות חוזית ולא קניינית.

עיקולים מול התחייבות חוזית:

פס"ד בוקר נ' בנק לאומי (מה קורה שאין רישום בטאבו): בוקר עושה חוזה לרכישת דירה אחרי 1/1/70 – לאחר חוק המקרקעין, ומשלם את מלוא התמורה למוכר ומקבל חזקה, שילם מיסים, מילא את כל חובותיו והשתמש בנכס. אולם, לא רשם את הדירה בטאבו- יש לו רק זכות חוזית. המוכר נכס לצרות מול הבנק, הוא רשום בטאבו ולכן הבנק מחפש נכסים של המוכר בכדי להחזיר את החוב. בוקר טוען שהוא עומד **בסעיף 8** ושילם את מלוא התמורה. בוקר הוצא מהדירה מכיוון שלפי סעיף 7 הדירה עדין שייכת למוכר כי מי שרשום בטאבו הוא הבעלים. דוגמה לפס"ד **מי שיש לו זו זכות חוזית איננו בעל זכות קניינית**.

הלכת בוקר:

זכות העיקול של נושה ביחס לנכס הרשום ע"ש חייב, גוברת על זכותו של בעל התחייבות חוזית לרכישת נכס. מעקל גובר על קונה לא רשום.

לאחר הלכת בוקר הוסף לחוק ס' 127 (ב) ← נרשמה הערת אזהרה שאחריה הוטל עיקול- כל עוד לא נמחקה הערת האזהרה לא יגבר העיקול על הזכאי לפי ההערה (כנ"ל לגביי כונס נכסים, נאמן בפירוק).

בעל זכות חוזית שיש הערת אזהרה לטובתו גובר על מעקל/מפרק/כונס נכסים.

אין דבר כזה טאבו קטן! אין קצת. רישום בטאבו זה רישום בלשכת המקרקעין. טאבו קטן זה מושג עממי של גופים שמנהלים רישום מי יהיה זכאי להרשם בטאבו לאחר פרצלציה. **כלומר, יש להם רק זכות חוזית!!!**. לחברה כזו קוראים חברה משכנת – קרי קבלנים. היום כבר הפסיקו את זה ומחייבים את הקבלנים לרשום תוך שנתיים.

בשנת 2000 **פס"ד בנק אוצר החייל נגד מזל אהרונוב** ביטל בית המשפט העליון את הלכת בוקר. מזל התגרשה מבעלה ועשתה עם בעלה הסכם במסגרתו נקבע שהמגרש ירשם על שם בעלה בטאבו. מזל לא העבירה בעלות בטאבו, לכן, הבעלות נשארה על שם בעלה ולה נשארה רק הזכות חוזית. בעלה של מזל שקע בחובות והבנק החליט להעמיד למכירה את המגרש. מזל התנגדה וטענה שהמגרש בבעלותה. בית המשפט העליון קבע שהעם הבין את דרישת הרישום ולכן ביה"מ

קובע הלכה חדשה לפיה בהתנגשות בין זכות חוזית לבין עיקול, אם עיקול מאוחר לזכות החוזית אזי הזכות החוזית גוברת. הנשיא ברק הדגיש שהדבר צריך להיות בתום לב.

החיסרון של הלכת אהרנוב:

1. הוא חוסר וודאות. לא ברור מי הבעלים מי שרשום הוא מי שבחווה
2. אופציה התכנון.

בשנת 2008 הלכת מזל אהרנוב צומצמה בפס"ד למאדו נ' הולנד ישראל שקבע שהלכת מזל אהרנוב רלוונטית רק אם מדובר בהתחייבות חוזית בתמורה להבדיל מעסקת מתנה: עסקה ללא תמורה- העיקול גובר בכדי למנוע הברחת נכסים.

כלומר לסיכום: תום לב, ובתמורה <<< גובר על עיקול.

דרישת הרשום אומרת: התחלת חוזה ← סיים אותה ברישום בטאבו
עד הרישום בטאבו לבעלים יש רק זכות חוזית

אם כך הדברים איך יתכן שכיום עדיין יש נכסים רבים לא רשומים?

1. הסיבה הראשונה, היא חובת מיסוי ונדירה יחסית.

2. הסיבה העיקרית לכך היא שלא ניתן טכנית לרשום את הזכות בטאבו- הדבר קשור לפרצלציה

אין דבר כזה טאבו קטן!!! (או שהאישה בהריון או לא)
טאבו קטן הוא מושג עממי, אשר עוסק בהגדרה של גופים העוסקים ברשום, מי יהיה זכאי לבצע רישום בטאבו, כאשר תתבצע פרפרלציה **(כיום מחויב תוך שנתיים על ידי הקבלנים)**
במנהל מקרקעי ישראל קיימת הרשימה הגדולה ביותר.

של הקרקע. הטאבו שלו בחוק תו"ב, על מנת לרשום מישוהו כבעלים צריך לרשום קודם את הנכס. בישראל היא מדינה מתפתחת בה יש הרבה שטחים חקלאים, כשמגיעים לטאבו יש צילום של הנכס לפני זמן רב שבפועל המציאות הבנויה שונה לחלוטין. הפרוצדורה לוקחת זמן רב וכסף רב לכן משארים את המצב על כנו. לכן נוצר בישראל מצב המכונה **"טאבו קטן"** משרד השיכון נתן

אפשרות לקבלנים לרשום אצלם את הזכויות החוזיות כשיתאפשר החברה הקבלנית תרשום את הנכס בטאבו כלומר יש להם רק זכות חוזית!!!

איך רושמים משכנתא כאשר יש לקונה רק זכות חוזית?

דוגמא- אני רוצה לקנות דירה על הנייר בפרייקט, אני מבקש משכנתא מהבנק- עוברים לדיני מטלטלין, רושמים **משכון**- כמו משכנתא רק למטלטלין. נרשם במרשם המשכונות, משכנתא נרשמת בטאבו- המלה לא מופיע בחוק, רשם= רישום המקרקעין.

עד שלא ירשום בטאבו תהיה בידי רק התחייבות חוזית והוא לא יהיה מוגן לחלוטין ע"י זכות קניינית.

זו בעיה חריפה שכן מבחינה אובייקטיבית במקרקעין, בשונה ממיטלטלין, יש פער זמן בין השלב החוזי לשלב הקנייני, עקב השגת אישורים שהמדינה דורשת לצורך קניית מקרקעין, ולכן המציאו את

ג. רישום הערות אזהרה ותוצאותיה. - סעיף 126-127

פעולה מאוד חשובה שנועדה להגן על הקונה בשלב שיש לו זכות חוזית ולא קניינית. ברגע שהיא נרשמת היא פועלת באופן הבא:

1. **תוצאה- ס' 127** לא תרשם פעולה סותרת. **מונעת השלמת עסקה אחרת מרישום בטאבו.** רישום בטאבו מחייב את האישור של רושם הערת האזהרה. אינה מונעת עסקאות חוזיות סותרות ואינה מונעת רישום הערות אזהרה סותרות.
2. **ס' 127 (ב).** מונעת עיקול, פירוק, כונס נכסים, פשיטת רגל. ס' זה הוסף בעקבות מקרה בוקר.
3. הערת אזהרה מודיע לציבור שיש התחייבות למוכר. אם נרשמה הערת אזהרה לא יכול לבוא הקונה ולטעון לא ידעתי.
4. בטוחה לקונה מקבלן לפי **חוק המכר עמ' 91- ס' 2**. הקבלן לא יקבל יותר מ-7% מקדמה. נותן בטוחה לכסף- הערת אזהרה או ערבות בנקאית.

על מנת לבצע רישום הערת אזהרה יש צורך:

1. בבקשת הרוכש (בעל הזכות החוזית).
 2. צריך להוכיח שהבעלים התחייב לעשות עסקה בכתב (**סעי' 126-127**).
- נמחקת בהסכמת הצדדים או ע"י בית משפט.

ישנם שני סוגים של הערות אזהרה: חיובית ושלילית (סעי' 126):

1. **הערת אזהרה חיובית-** התחייבות למכור
 2. **הערת אזהרה שלילית-** להמנע מלעשות עסקה
- לדוגמה: כאשר הורים מעניקים דירה לילדם אך אינם מעוניינים שישתמשו בדירה לשום דבר אחר מלבד מגורים, הם עושים חוזה בו הילד מתחייב כלפי ההורים שלא לעשות עסקה בנכס ללא אישור ההורים. עם התחייבות זו רושמים אותה בטאבו.

ד. עסקאות סותרות - סעיף 9

איך יכולות להיווצר עסקאות נוגדות?

יכול להיות כתוצאה ממרמה של הבעלים או בשגגה.

1. **ס' 9-** עסקה סותרת- יותר מאחד שמתחרים על הבעלות ואף אחד מהם לא שיכלל את ההתחייבות לזכות קניינית- אם היתה זכות לא הייתה סתירה. זכות חוזית נוגדת. במקרה של עסקאות סותרות חל העקרון של כל הקודם זוכה ברישום בטאבו.
- פס"ד וורטהיימר נ' הררי.** הראשון שנכון שהשני היה ראשון אבל הוא שילם יותר. ביהמ"ש אמר שלפי ס' 9 הראשון הוא מי שזוכה ומבלי קשר להספקט הכלכלי.
- יש חריג שהמאוחר הוא שיזכה. בהתקיים שלושה תנאים מצטברים בפרק זמן אחד:
- I. **תמורה-** לא מתנה. לא חייב בכסף.
 - II. **תום לב-** מוגדר כיושר, הגינות, אי רמאות, אי ידיעה על העסקה הנוגדת, גילוי אמיתי של העובדות.

III. התנאי החשוב ביותר. **רשם בטאבו את העסקה בעודו בתום לב**. כלומר, רישום בטאבו הוא כל כך חזק שהוא עדיף על חוזה. חייב להיות פה תום לב!

שאלות משפטיות:

- **האם יכול לחול החריג במקרה ש-א רשם הערת אזהרה?** לא! מפני שלא תרשם עסקה כשיש הערת אזהרה. הוא לעולם לא יוכל לקיים את התנאי השלישי.
- האם רישום הערת אזהרה לטובת השני עונה על התנאי השלישי של החריג? ביהמ"ש קבע שאם ב' רשם רק הערת אזהרה, זה לא נחשב - **לא רשם את העסקה** - חייבת להיות בכתב.
- **האם יש ל-א חובה לרשום הערת אזהרה?** עד לפני כמה שנים הרישום היה זכות ולא חובה, היום זה חובה. בעקבות **פס"ד גנז נ' בריטיש וקולוניאל** - שנת 2003. בשנה זו נדון המקרה הבא: בעל מגרש עשה התחייבות חוזית עם א- לא רשם בטאבו. כעבור 17 שנה חזר הבעלים ומכר את הנכס שוב בהתחייבות סותרת ל-ב'. ב' טען ש-א' היה חייב לרשום ובכך שלא עשה זאת. הלכת גנז קובע: שהקונה חייב לרשום הערת אזהרה בזמן סביר, מהו זמן סביר? **פס"ד טובי, לב נ' טובי** ביהמ"ש קבע ש-4 שנים הוא לא זמן סביר. לא ידוע מהו הגבול. לשכת עו"ד מנחה את החברים בה לרשום תוך חודש.
- **פס"ד אל קודס נ' מוחמד עלי**. נקבע שתום הלב מחייב ביקור פיסוי בשטח ולא רק הרישום.
- **האם א' בטוח שהוא א'?** אי אפשר לדעת בהתחייבות

עסקות סותרות כאשר המוכר בעל זכות חוזית בלבד:

2. **מה קורה שיש עסקאות סותרות בשכירות?** ס' 80 עוסק בשכירויות קצרות נוגדות. הכלל כל הקודם זוכה - בחתימת ההסכם. החריג - **עמד בשני תנאים מצטברים** - תמורה, תפיסת חזקה.
3. עסקאות סותרות כאשר למוכר אין זכות קניינית אלא רק זכות חוזית. ביהמ"ש קבע לפי **פס"ד גנז** שס' 9 חל על העסקה (לא מקרקעין אלא מטלטלין) בשינויים המתאימים - עמ' 51 ס' 13 (א) חוק זה חל גם על זכויות (גם זכויות חוזיות. ס' 12 במטלטלין אומר צריך לקבל אבל אין מה לקבל בחוזה. צריך להעביר לו **בהסכמת הבעלים** להעברת הזכות הקניינית. אם זה קרקע מנהל אז הם צריכים לאשר ואם הבעלים היא חברה משכנת אז הם צריכים לאשר.

שימו ⚡ : מקרה של שכירות ומכירה – אינן נוגדות ; כפי שראינו בשאלה 4 מן המבחן הקודם ;

אם מצד אחד היתה התחייבות למכור ומצד שני היתה הפקעה, האם זה נוגד? התשובה היא שהסיטואציה בכלל לא נכנסת לס' 9 כי הפקעה היא לא עסקה והפקעה תהיה על הבעלות וזה לא נוגד. נוגד זה בעלות מול בעלות שכירות מול שכירות וכן הלאה.

פס"ד גדי בו בעלים של נכס עשה הסכם למכירת נכס לגדי. גדי לא רשם את זכותו בטאבו והערת אזהרה (בדומה להלכת מזל אהרנוב). הבעלים הסתבך עם בנק מזרחי והטיל עיקול על הנכס מכיוון שזה עדין הבעלים. גדי ניסה להשתמש בהלכת מזל אהרנוב. אולם הבנק השתמש בפס"ד גנז. הפתרון הוא **שהלכת גנז** (רישום הערת אזהרה) **חלה רק במקרה של תחרות בין שני רוכשים של זכות חוזית ואילו פס"ד גדי יש תחרות בין רוכש למעקל ולכן החובה לרשום הערת אזהרה לא כלפי המעקל עתידי אלא קונים עתידיים**. בכך פס"ד גדי מחזק את פסיקת פס"ד מזל אהרנוב.

ה. איסור לבצע עסקה בחלק פיסי מסוים (סע' 13):

סע' 13 לחוק המקרקעין: סעיפים 11-12 קובעים מהי הבעלות על מקרקעין לפיהם בעלים של כל למעלה ולמטה של הקרקע. **סע' 13** אומר שכאשר אני מבצע עסקה במקרקעין אזי אני מבצע את העסקה על כל היקף המקרקעין: על השטח, מעל השטח ומתחת לשטח. **מי שבכל אופן ביצע עסקה בחלק אין לה תוקף אפילו אם היא בכתב**. ההיגיון מאחורי הסעיף הוא שאין קשר בין הליך קנייני לתכנוני – הדרך היחידה לבצע עסקה בחלק מסויים במקרקעין היא ע"י פרצלציה, תכנונית. כמובן שלסעיף זה יש חריגים:

1. **הפקעה** - מכיוון שאיננה מרצון לכן איננה עסקה ואיננה רלוונטית.
2. **עסקת שכירות (סע' 78)**: על אף האמור בסעיף 13 קובע סע' 78 כי ניתן להשכיר חלק מהמקרקעין. ההיגיון הוא שיש אנשים שלא יכולים לרכוש דירה ולכן יוכלו אנשים להשכיר חלק בנכס. הדבר גרם לפרצה בחוק: סע' 78 בשילוב סע' 3, מתיר לבצע חכירה לדורות. בחניות **ניתן להעביר בעלות בין חניות בתנאי שמודבר בבעלים באותו בניין**.
3. **דירה בבית משותף (סע' 54)**: בית משותף הוא יח' רבות על חלקה אחת. ללא סעיף 54 לא היה תוקף לעסקה בדירה אחת, משום שהוא חלק מסויים.
4. **זיקת הנאה (סע' 93 ג)**: זיקת הנאה היא תמיד חלק מהמקרקעין מעצם הגדרתה.
5. **בעלות משותפת - מושעא (סע' 27)**: מאפשר באופן תיאורטי שעל חלקה אחת יהיו כמה בעלים, לאו דווקא בבת אחת. לפי סע' זה הבעלים יכול למכור חלק מהבעלות להבדיל מסע' 13 שאוסר למכור חלק פיזי מהמקרקעין.

ע"א מייזלים נ' לוסטיג: חלקה אחת, את המגרש חילק לשניים; אחד הבעלים, השני שוכר ל 999 שנים. עם הזמן עברה תב"ע חדשה, אשר אפשרה להוסיף עוד 2 חלקות. הבעלים אמר כי כל הזכויות הם שלו. השוכר, אמר כי שכר בעוד זה קנייה (מפריצת סעיף 3 וסעיף 78). בית המשפט הגיע למסקנה: הן מבחינת השוכר והן הבעלים הנ"ל היה מקרה של כקניה, ולכן זכויות הבנייה מתחלקות בין הבעלים לבן השוכר.

לסיכום: סעיף 13 יחד עם סעיף 11 ו-12; כאשר מעברים בעלות במקרקעין אוטומטית יחד עוברים כל הבעלות: רום השמים, הנטוע, המחובר להם.... וכלל נוסף, אין תוקף באחד מהמרכבים או בחלקם.

ו. רכישה בתום לב - תקנת השוק במקרקעין ובמיטלטלין – סעיף 10**ס' 34 בחוק המכר מקביל לס' 10 במקרקעין**

- (1) תום לב
- (2) תמורה=קנה
- (3) מסירה=חזקה
- (4) מהלך עסקים רגיל של עסקיו = בהסתמך על הרישום.

תקנת השוק נועדה להגן על שוק העסקאות, שוק המסחר.

הבעיה העיקרית בשוק העסקאות, בכל העולם, היא **מיהו הבעלים ???**

<<< **עסקת VOID** - עסקה אשר לא התקיימה כי בוצע **בין מחזיק לקונה, ולא בין הבעלים**.

תקנת השוק (חוק המכר סעיף 34) :

נניח ובעל הנכס התיר לאחר לעשות שימוש ברכוש שלו, בנכס שברשותו. נניח ואותו אדם מעל באמון של הבעלים והוא מכר את הנכס לצד שלישי, שרכש את הנכס **בתום לב ובתמורה**. בעל הקניין יוכל לטרוף את הנכס, לתבוע את הנכס מידי של הקונה למרות שהקונה הוא תם-לב, וזאת מכח הזכות הקניינית שלו. כך גם אם הנכס נגזל מידי של הבעלים ונמכר לצד שלישי תם-לב, ובוודאי אם לא-נמכר. זכות זו של בעל הקניין היא מוגבלת, כאשר מדובר נכס נד (נכס מיטלטל שניתן להעביר אותו ממקום למקום - למשל, כלי שיט גדול הוא אינו כלי נד). בהתאם לתקנת השוק (**סעיף 34 לחוק המכר**), כאשר הצד השלישי רכש את הנכס **בתום לב, ע"י מוכר שמוכר נכסים מן הסוג הזה, במקום בו נהוג למכור נכסים מסוג זה, בתמורה ושהנכס כבר הגיע לידינו**. במצבים כאלו, העונים על כל התנאים של תקנת השוק, הדין מפקיע את הקניין מידי של הבעלים משום טובת הכלל - מסחר חופשי של מיטלטלין תחת תנאים של שוק פתוח (ולכן התנאים של מקום ובעל עסק שנוהג למכור נכסים מסוג זה). דיני הקניין מגנים על זכות הבעלות בעל הזכות הקניינית, והגנה זו מוסרת רק בתנאים של תקנת השוק, והצד השלישי - תחת התנאים של תקנת השוק - מקבל נכס נקי מזכויות אחרות ולבעל הזכות הקניינית יש רק זכות לעקוב אחר התמורה שתתקבל במכירה (הוא יכול לקבל את דמי המכר של הגזלן או של משאיל הנכס).

במקרה שלנו, **שוק הנדל"ן**, אין בעיה אם תום לב ותמורה אלא עם החנות. **סעי' 10 לחוק המקרקעין**, עוסק במה שקורה אם המוכר איננו הבעלים של הנכס. **סעי' 10 לחוק המקרקעין** הוא חריג לכלל שקובע שאין אדם יכול להעביר את מה שאיננו שלו.

להלן מס' סיטואציות:

1. בעיית רישום בטאבו: פלוני בודק בטאבו ומזהה שהבעלים אכן רשומים למרות שבפועל המוכר אינו הבעלים.

2. קניית נכס מאדם שאיננו הבעלים: לכאורה הבעלים האמיתיים זוכה, אולם סעי' 10 קובע שאם הקונה עומד ב-5 תנאים מצטברים הוא גובר על הבעלים :

1. הקרקע מוסדרת

2. **תום הלב:** הרוכש לא מכיר את ההיסטוריה הקודמת והסתמך על הטאבו.

3. **תמורה**

4. **רישום בטאבו**

5. **הסתמכות על טעות ברישום.**

דוגמא מספר 1: המוכר הוא נוכל שמתיימר להיות הבעלים, נרשם בטאבו לאחר ששיחד את

פקיד הרישום. אם מתקיימים חמשת הנ"ל הקונה גובר.

דוגמא מספר 2: הרישום שגוי בטאבו בטעות. כנ"ל, הקונה גובר

נניח והוצאתי נסח, ומסתבר כי מגדלי עזראלי שלי- ובו ביום מכרתי אותם לשני יפנים ב-2 מליארד.

כעת יש ויכוח בין הבעלים עזראלי, לבין היפנים <<< היפנים זכו : נתנו תמורה, בתום לב, הסתמכו על רישום בטאבו, מקרקעין מסודרים, ורשמו בטאבו של הזכות.

הנאשם תהיה המדינה על הטעות.

דוגמא מס' 3: תעודת זהות מזוייפת של המוכר - צמד נוכלים, שוכר דירה מבעלים בנתניה.

באותו יום שכרו 5 דירות על הים. כעבור מספר ימים פרסמו למכירה את הנכסים. לפני שקיבלו את הסוכנים הפוטנציאלים בדירה. הם שתלו תעודת זהות מזוייפות. נעשת עסקה והקונה התמים הספיק לרשום בטאבו. הקונה הוא לא הבעלים כי התנאי החמישי מחייב רישום מוטעה בטאבו ופה לא היה טעות ברישום אלא טעות בזיהוי- לא עמד בכל התנאים המצטברים. **חשוב!!!!- טעות בזיהוי ולא טעות ברישום.** אם הקונה החדש היה מוכר לאדם נוסף, הוא היה מתבסס על טעות רישום ולכן הבעלים המקורי היה מפסיד את הדירה.

פסק דין עירור אזרחי 4609/99; בעל מקצוע נכסים נגד סונדרס;

עובדות: קונה, אשר קנה בתום לב ובתמורה במקרקעין מוסדרים, ורשם עצמו בטאבו, התבסס על טעות ברשום, אבל התום לב שלו היה כשעשה את ההסכם. כאשר בא לרשום בטאבו, הוא ידע שהיה כבר טעות.

הלכת פסק הדין סונדרס- קובעת כי חובת תום הלב חייבת להמשך עד הנקודה בה מתקיים הרישום.

נושא 4: פרק ג' – הגנת ההחזקה

פרק ג': ההגנה על החזקה (סעי' 15-20):

סעיפים אלו עוסקים בפינוי פולשים או מחזיקים שלא כדין במקרקעין. פרק העוסק בהגנה על החזקה- שליטה פיזית ישירה על המקרקעין.

מחזיק – מי ששולט פיזית בנכס.

פולש – הוא אדם שתפס שליטה בנכס שלא כדין.

שני סוגי מחזיקים:

- מחזיק כדין
- מחזיק שלא כדין

מחזיק שאינו מחזיק כדין:

- פולש.
 - שוכר שתמה תקופת השכירות והוא לא פינה את הנכס.
- בית המשפט קבע ששוכר כזה הוא לא פולש ולא חל עליו **סעיף 18**. הוא רק מפר חוזה שצריך לטפל בו בבית משפט. אם יש שוכר שלא פינה את המושכר- יש הליך מקוצר שיערך מס' חודשים, יקבל עדיפות וינוהל בצורה פשוטה. אבל עדיין לא פולש.
- הכלל הוא:** שאין דין עצמי, כלומר הבעלים או השוכר לא יכול להחליט שיש פולש. לכן, הוא לא יכול להוציא אותו בכוח מהנכס. הסעד העומד למחזיק כדין הוא לפנות לבית המשפט מכוח החזקה (**סעי' 19, 17-16**). על הבעלים להגיש תביעה לבית משפט ולהעביר את פסק הדין לביצוע הוצ"פ. מכיוון שהתהליך איטי מאוד, קובעת **תקנות הסדר האזרחי (פרק ט"ז 4)** שקובעים מגבלות זמנים דיי מהירות וכו'. אולם חשוב לזכור שגם כאן אין דיו עצמי- חובה לפנות לבית המשפט.

היוצא מן הכלל: הוא **סעי' 18** בהם ניתן להשתמש בכוח:

א. מניעת פלישה (סעי' 18 א); <<< אם אדם נמצא בתוך המקרקעין ומזהה פולש הוא יכול לפנות אותו בכוח סביר (דרגה אחת מעל רמת הכוח שהשתמש הפולש).

ב. הפלישה התבצע בפועל- פלישה טרייה (סעי' 18 ב); 30 יום מרגע שהתבצעה הפלישה עצמה ניתן לפנות בכוח את הפולש. למשטרה יש חובה ללוות את הפעולה אלא אם היא יודעת שלא מדובר בפלישה טרייה. לפי **פס"ד סוחובולסקי** באזור בטחוני המשטרה תלווה רק אם המתלונן גר במקום.

סעיף 17 מאפשר חזקה למי שאין לו זכות קניין.

התביעה תתנהל בשני שלבים:

1. **דיון בשאלת האחזקה:** מי המחזיק – פולש נגד פולש. - יקבע שפולש המקורי (או השוכר הסורר) רשאי לסלק פולש אחר.

2. **דיון בשאלת הקניין:** מי הבעלים למי זכות הקניין.

יש לזכור שלפולש אסור להפעיל כוח כנגד פולש כי **סעיף 18** המאפשר כוח הוא רק למחזיק כדין.

לכן ; בסעיף 17 כאשר נאמר **"מחזיק"** - אין זו חובה שהיה כדין.

פלישה למקרקעי ישראל:

חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים) ע"מ 140 : סעיף 2 - לפקח של המינהל מותר להיכנס ולבדוק בכל עת. סעיף 4- סילוק יד

המינהל יכול להוציא צו לסילוק יד. (לא הפקח אלא מנהל המחוז). לפי סעיף 4 מוציאים צו שיפוטי לסלק את ידו (צריך לתת לו מינימום 30 יום). **כלומר שלמינהל יש סמכות של בית משפט לפנות פולשים.** הפולשים מחייבים להתפנות תוך 30 יום ממסירת הצו. כמובן שהפולש יכול לפנות לבית משפט ולערער.

סעיף 4א' – מגדיר מהו פולש- לא רק כפולשים אמתיים, אלא גם כנגד חקלאים שמחזיקים בקרקע הרבה שנים אבל יעוד הקרקע השתנה לבניה. החלקאי, הקיבוץ, המושב, מוגדר כפולש. שוכר שהסתיים החוזה שלו (כי יש החלטת מנהל שקובעת שחוכר שהשתנה היעוד, תמה תקופת החכירה) על מקרקעי ישראל- הופך לפולש.

סעיף 5 – אם עברו 30 יום ולא פונו המקרקעין, המינהל הופך להיות גם מוציא לפועל. חלף המועד לפינוי, רשאי הפקח לבצע את הצו- כלומר לפנות בכוח.

נושא 5: פרק ד' בנייה ונטיה במקרקעין הזולת**פרק ד': בניה ונטיעה במקרקעין הזולת (סעי' 21-26):**

אדם שפלט, בנה, נטע על נכס שאינו שלו. החוק מפריד בין שני סוגי מקרקעין: מוסדרים ולא מוסדרים.

מקרקעין מסודרים

מקרה בו אדם נוטע ובונה אצל אחר יכולה להיות בשתי מקרים:

1. **חוקית- (לפי הסכם)** – למשל שוכר שבונה לעצמו במקרקעין בהסכמת המשכיר. למי יחזור הבנוי בתום השכירות? - תלוי מה כתוב בחוזה. ואם אין התייחסות לכך בהסכם בחוזה? - כמובן שהבנוי יחזור לידי הבעלים. זאת מכוח הגדרת בעלות במקרקעין בסעיף 12.
2. **לא חוקית:** פרק ד' עוסק בבניה או נטיעה במקרקעין הזולת שלא באופן חוקי.

סעיף 21- בנייה ע"י פולש

בלי שהיה זכאי לכך על פי דין או לפי הסכם של בעל מקרקעין. אנחנו מדברים על פולש אבל ההלכה יכולה להיות נכונה גם לכל אחר שהוא לא פולש ואסור היה לו לבנות. למשל שוכר שבנה ללא רשות.

סעי' 21 נותן לבעלים שתי חלופות במקרה של פלישה:

1. **סעיף 21 (ב);** להשאיר את הבניה במקרקעין- לוקחים שמאי שמעריך את שווי הבניה ומחזרים לפולש את ההשקעה בבניה.
 2. **סעיף 21 (ג);** דרישה להרוס את הבניה ולהחזיר למצב הקודם.
- הפולש יעדיף את החלופה הראשונה. כי לפחות הוא יוצא עם פיצוי כספי. החלופה השנייה עולה למקים כסף. כי הוא נושא בעלות הפינוי וההריסה.
- סעיף 22; ביצוע הברירה;** במידה ולא בחר הבעלים אחד מן המקרים, יראו אותו כמי שבחר לקיים את המחוברים בידו.

מקרקעין לא מסודרים: סעיף 23 "הפקעה פרטית"- (ס' 112 אומר כי ס' 23 לא חל על מקרקעין

ציבור. מכאן שחל רק על מקרקעין פרטיים)

מי שנהנה מהמצב הבעייתי במקרקעין לא מוסדרים הוא הפולש. הסעיף אומר, אם הבניה היא במקרקעין לא מוסדרים, יש לפולש זכות לרכוש את המקרקעין, סוג של רכישה כפויה, הפקעה. **לפולש שבנה יש זכות לקנות את המקרקעין מהבעלים**, במחיר הקרקע ללא המחוברים (הרי את הבניה הפולש כבר שילם מכיסו כי הוא זה שבנה). **תחת שלושה תנאים מצטברים:**

- א. **תום לב- ס' 23 (א)(1):** הפולש חשב בטעות שהוא הבעלים כי לא ברור מה הגבולות.
- ב. **ההשקעה בבניה שווה יותר מהמקרקעין- ס' 23 (א)(2)**
- ג. **אין ברכישת המקרקעין לגרום לנזק חמור שאי אפשר לפצות בכסף- ס' 23 (א)(3).** נזק שלא ניתן לפיצוי - למשל אם הקרקע יועדה להרחבה של מפעל. או משהו רגשי, פסיכולוגי.

נושא 6 : שיתוף מקרקעין

א. יחסי שתוף- ניהול ושימוש

ב. פירוק השותפות

פרק ה' שיתוף מקרקעין- מושעא (סעי' 27-51):

סעי' 27 וסעי' 45 לחוק המקרקעין מגדרים **שיתוף במקרקעין** כמקרה שבו חלקה נמצאת בבעלות או בחכירה משותפת של שני אנשים או יותר. קיימים תנאים מצטברים על מנת שהבעלות תוגדר כשיתוף במקרקעין (מושעא):

1. יותר מבעל זכויות אחד. (מקרקעין של כמה בעלים)
2. בעלי הזכויות הם באותה דרגה של זכות. שני בעלים. שני חוכרים. אבל לא חוכר ובעלים. זאת בכוח סעיף 45.

מושעא יכולה להיווצר שני אופנים:

- **מושעא רצונית**- שניים או יותר במודע קונים ביחד מגרש.
- **מושעא לא רצונית**. כתוצאה מהליך תכנוני. איחוד, חלוקה, או איחוד וחלוקה, או במקרה של ירושה.

סימן א': יחסי השיתוף

סעי' 28 מגדיר מהו **החלק של כל שותף**, במידה ולא רשום בנסח טאבו מהו החלק אז יחולקו המקרקעין בצורה שווה לפי מס' השותפים. (עד שנות ה-90 היה לאישה באופן אוטומאטי חצי).

סעי' 27, קובע שאין לאף אחד מהשותפים חלק מסויים בנכס. כלומר השותפות היא על חלק מהבעלות.

הניהול והשימוש במושעא מגדיר 3 מקורות היררכיים, כלומר אם יש פיתרון בכלי הגבוה לא יורדים בהיררכיה:

1. **הסכם השיתוף (סעי' 29 א):** זהו הסכם ככל חוזה אחר. קובע כי יש לעשות הסכם, הסכם שיתוף. לא יעיל במקרה של מריבות כי אז לא ניתן להגיע להסכם שיתוף. זה כן קורה בקבוצת רכישה בהם הסכם שיתוף הוא תנאי להצטרפות לקבוצה. **לאחר שהסכם השיתוף נרשם בטאבו, הוא מחייב את כל מי שהצטרף לשותפות לאחר מועד הרישום**, גם אם פיזית הוא לא חתם על ההסכם. לכן כדאי ועדיף לרשום הסכם שיתוף בטאבו. שותף חדש יכול להיות יורש, רוכש, נושה שתפס זכויות. **סעיף קטן (ב)** קובע כי אם אין הסכם שיתוף יחולו סעיפים 30-36 בנוגע לאופן ניהול המקרקעין.
2. **החלטת הרוב (סעי' 30):** המנגנון הדמוקרטי- הרוב קובע. **סעיף קטן (ב)** אומר, שותף קטן יכול לפנות לבית משפט בבקשה לשנות את ההחלטה שהתקבלה ע"י השותף הגדול או ע"י הרוב.

3. **הוראות החוק וברירת המחזל (סעי' 36-31):**

סעי' 31: הס' קובע מה כל שותף רשאי לעשות במקרקעין המשותפים, בלי הסכמת השותפים האחרים. (1) להשתמש שימוש סביר (2) לבצע פעולה דחופה ובלתי צפויה הנדרשת להחזקה תקינה ולניהול. (3) לבצע פעולות למניעת נזק, להגנת הבעלות וההחזקה שלהם.

סעי' 32: חובה לשאת בהוצאות הניהול לפי חלקו בנכס

סעי' 33: אסור להשתמש במקרקעין ללא תשלום לשותפים

סעי' 34: כל שותף יכול לבצע עסקה בחלקו במקרקעין, בלי הסכמה של אחרים. (ב) במסגרת הסכם השיתוף מותר לקבוע שותף אינו יכול למכור את חלקו במקרקעין, אבל זה יהיה תקף רק למשך 5 שנים מיום חתימת הסכם השיתוף.

סעי' 35: כל שותף זכאי לפירות המקרקעין לפי חלקו.

סעי' 36: חובות השותפים ניתנים לקיזוז.

מפגש 5 : 05/05/13

סימן ב': פירוק השיתוף (סעי' 45-37)

ס' 37 – עוסק בפירוק שיתוף. עקרון העל הוא סעיף 37. כל שותף אפילו אם חלקו במושעא זניח, זכאי בכל עת לדרוש פירוק שיתוף. חבר בקבוצת רכישה יכול לפי הסעיף הזה לפרק את הקבוצה. **ס' 37(ב)** קובע כי התניה לאי פירוק שיתוף יכולה לחול רק עד 3 שנים מיום חתימת ההסכם. מעבר לכך רשאי בית משפט לחייב את פרוק השיתוף על אף הסכם השיתוף.

סעיף 37 לחוק המקרקעין + סעיף 10 לחוק המיטלטלין: כל שותף במקרקעין או במיטלטלין זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף בכל עת.

דרכי פירוק שותפות:

- 1. הסכם בין שותפים (סעי' 38 א):** השותפים יעשו בניהם הסכם פירוק.
- 2. חלוקה בעין (סעי' 39):** חלופה ראשונה – חלוקה בעין. חלוקה בעין במובן שכל אחד מהשותפים יקבל חלק פיזי מסוים במקרקעין. זאת חלופה ראשונה במובן שהיא זאת שתיושם ראשונה, אם היא אפשרית. בדרך כלל היא לא אפשרית כי לא ניתן לחלק את החלקה למספר השותפי, לא ניתן לחלק בעין. **ס' 38(ב) –** חייבים הסכמה ואישור שהחלוקה בעין תואמת את התב"ע. "טעון אישור של המפקח", כלומר לפי אישור מהנדס העיר. ברוב המקרים חלוקה בעין אינה רלוונטית. (למשל- 3 יורשים על דירת 3 חדרים).
- 3. מכירה של כל המקרקעין (סעי' 40):** מכירה של כל המקרקעין וחלוקת הפדיון. זאת החלופה הכי פשוטה. מחלקים את הכסף לפי אחוזי הבעלות במקרקעין. **סעי' 40 (ב) –** הפעולה מבוצעת ע"י כונס נכסים- שיש לו סמכות לפעול כאילו הוא הבעלים. חריגים לדרך המכירה:

a. ס' 40א קובע, שפירוק שיתוף בדירת בני זוג לא תעשה ע"י מכירה אם מדובר

בדירת מגורים. זאת כל עוד אין לילדי המשפחה הסדר שמתאים להם.

b. פירוק על דרך הפיכה לבית משותף – מיוחד!!! לפי סעי' 42 אם בית משותף ראוי

להירשם כבית משותף אז יבוצע תהליך רישום בית משותף. כלומר כל דירה תרשם כתת חלקה.

נושא 7: בתים משותפים

א. הגדרה

ב. סוגי הרכוש: משותף, פרט, הצמדות

ג. חישוב החלק המשותף המוצמד לכל דירה

ד. ניהול הבית המשותף: תקנון, נציגות הבית

ה. קבלת החלטות לגבי שינויים ברכוש משותף (למשל: התקנת מעלית, התקנת דוד שמש ועוד)

ו. % בניה לא מונצלים בבית משותף (הפסיקה +הגנת חוק המכר (דירות) 1973

פרק ו' – בתים משותפים (סעיפים 52-77)

מדובר בסוג מאוד מורכב של שיתוף. שיתוף בין כל בעלי הדירות בבית משותף (או שיתוף של כל בעלי יחידות מסחריות או יחידות משרדים). השיתוף הינו בנוגע למה שנקרא רכוש משותף. מעלה סוגיות של ניהול הרכוש המשותף כדוגמת איזה רוב נדרש לבצע שיפוץ? האם לעשות תמ"א 38? או פינוי בינוי? סוגיות קשות שדורשות הסדרה.

הגדרה-

סעיף 52- הגדרות:

בית משותף מוגדר בסעי' 52, כמקרקעין העונים על 3 דרישות מצטברות:

1. מדובר במבנה על קרקע (לא קרקע חקלאית) **"בית"** מבנה של קבע, והקרקע מתחתיו.
2. יש בו לפחות 2 **דירות:** חדר או תא לפחות שנועדו לשמש יח' שלמה ונפרדת, המיועדת ליעוד מסויים.

3. הבית נרשם בטאבו בפנקס הבתים המשותפים - בניגוד לטאבו הרגיל שיש בו: גוש/חלקה, וטאבו בבתים משותפים יהיו שלושה חלקים: גוש/חלקה/תת-חלקה. על מנת לשייך דירה לתת חלקה, צריך להוציא תשריט בית משותף נמצא פיזית בטאבו.
- התנאי בעייתי, בארץ קיימות 400 א' דירות שעוד לא נרשמו כבית משותף מאחר ולא ניתן עדיין לבצע רישום (עוד אין פרצלציה) או סתם כי היזם לא ביצע את הרישום וברח או פשט רגל.
- לכאורה על פי הגדרת הסעיף, על בתים משותפים שטרם נרשמו כבתים משותפים בפנקס הבתים המשותפים, לא חל פרק ו' כי הם לא מוגדרים כבית משותף. אבל **סעיף 77א ו 77ב רבתי בפרק ו'** אשר דן בבתים שאינם רשומים כבתים משותפים קובע כי בית משותף שעונה על שני התנאים הראשונים (יותר מדירה אחת ובית), אבל טרם נרשם כבית משותף, יחולו עליו כמעט כל הסעיפים בפרק ו'.

כיצד רושמים בית משותף?

סעי' 141-148 עוסקים בשאלה כיצד רושמים, מתקנים, מבטלים רישום בית משותף. ניתן לרשום בית משותף רק אחרי שהוא נבנה ולאחר שנבדק שהוא תואם להיתר ולכל תנאיו.

סעיף 145 עוסק בתיקון הרישום.

סעיף 146 מטפל בסיטואציה שבה הבית המשותף חדל להתקיים קובע כיצד יבוצע ביטול של רישום בית משותף.

המשמעות היא שבעלי הדירות (לשעבר) נשארים שותפים על המקרקעין במושעא.

סוגי רכוש בבית משותף:

[הערה: כאשר מדברים על חלקה אין משמעות למושגים שידונו להלן]

קיימים שלושה סוגי רכוש בבית משותף: לגבי כל אחד מהם יש חוקים ונהלים נפרדים.

1. **דירות (סעי' 52)** - דירה היא חלק פיסי מבית משותף. **למרות סעי' 13** הקובע שאין תוקף לעסקה בחלק ממקרקעין, **סעי' 54** קובע שניתן למכור דירה כחלק נפרד מהמקרקעין. למעשה דירה היא תת חלקה
 2. **רכוש משותף (סעי' 52)** - מוגדר על דרך השלילה. חלקים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות.
 - a. **תנאי ראשון** - הרכוש הינו חלק מהבית המשותף - הפח אשפה לא נכנס לתכולת ההגדרה של רכוש משותף כי הוא לא שייך לבית למקרקעין. אבל חדר האשפה כן שייך.
 - b. **תנאי שני** - חלק שנמצא בבעלות משותפת של בעלי הדירות.
 - c. **תנאי שלישי** - החשוב ביותר - החלקים המשותפים מיועדים לשמש את בעלי הדירות. החצרות, הגגות, הקירות החיצוניים (לכן למשל להתקין מזגנים על הקיר החיצוני, זאת פלישה לרכוש המשותף). המסד, היסודות, הכלונסאות, חדרי מדרגות, מעליות, מתקני הסקה ומים. (קרי אינסטלציה). השלד הוא חלק מהרכוש המשותף, כולל העמודים התומכים שנמצאים בתוך הדירה - שייכים לרכוש המשותף.
- מדוע ההגדרה של מה רכוש משותף ומה לא, חשובה? - בין השאר על מנת לקבוע מי אחראי על האחזקה או על תשלום עלויות אחזקה ותיקון על חלקי מבנה אלו.
- הוראות פרק ה' (שיתוף ופירוק שיתוף) לא יחולו על הרכוש המשותף, **ס' 56א'.**
 - אין תוקף לעסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה, **ס' 55ב'.**

זיהוי הרכוש המשותף

אחת השאלות המשפטיות הקשות היא **מה חלקה של כל דירה ברכוש המשותף?**

החשיבות נובעת לגבי שני דברים:

1. **סעיף 58** קובע כי כל בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות לאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף והבטחת השירותים המקובלים על פי הנוהג. לפי מטראז', אלא אם כתוב בתקנון אחרת.

2. חלוקת זכויות הבניה הנוותרות.

חלוקת הרכוש המשותף מוסדרת בסעיף 57 הקובע שיש מדרג:

הראשון: הוא לפי מה שכתוב בתקנון הבית המשותף. יכול לקבוע שאין חלוקה לפי מטראז' אלא בצורה יחסית לפי מספר הדירות.

השני: במידה ואין התייחסות בתקנון, סעי' 57 קובע שהיחס בין שטח הדירה לשטח הרכוש המשותף.

3. **הצמדה-** פעולה משפטית, אין מדובר בהצמדה פיזית. לדוגמה: חניה. במצב שלפני ההצמדה היא חלק מהרכוש המשותף, לאחר ההצמדה החנייה הופכת לחלק האינטגרלי של הדירה.

פעולה משפטית, המוגדרת באופן הבא:

1. הוצאה של חלק מרכוש משותף. (לדוגמא: חלק מהגינה ומוציא אותו מרכש משותף)
2. הצמדה מבחינה משפטית לאחת מן הדירות מאותה הבניין. רק מהבניין – לא מבניין אחר.

במלים אחרות, הקטנתי את השטח של הרכוש המשותף, ואת השטח הפרטי הגדלתי, על חשבון השטח המשותף. <<< **איזו הסכמה נדרשת?**

לפי הכלל: סעיף 62 (א); הסכמה של כל בעלי הדירות, 100%.

לפי יוצא מהכלל: סעיף 55 (ג); מגדיר מה לא ניתן להצמיד: חדר מדרגות, מעליות (עד התקן), מקלטים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות.

דוגמאות להצמדה – חניה, גינה, מעגנה (חניה ליאכטה).

לא ניתן להצמיד זכויות בניה לדירה מסוימת כי הצמדה אפשר לעשות רק לחלקים פיזיים של הבניין. הצמדת זכויות בניה ניתנת רק ע"י שינוי התקנון. בפסיקה של בית משפט עליון. אם אין בתקנון התייחסות שונה, כל השותפים הינם בעלים של זכויות ברכוש המשותף, כולל זכויות בניה עודפות.

לעסקה בהצמדה בנפרד מדירה אין תוקף למעט שני חריגים:

1. לפי סעי' 78 ניתן לעשות עסקת שכירות (כמו בחניות)
2. למכור הצמדה לבעל דירה אחרת בבניין סעי' 62 (א1) - קובע שניתן לעשות עסקה זאת ללא הסכמה של כל הבעלים בתנאי שהתקיים סעי' 145 והוא ליידע את הדיירים.

הצמדות במכירת דירות בבניין בהקמה (על הנייר)

נשאלת השאלה איך עושים את ההצמדות בבניה על הנייר, הרי בשעה שרוצים להצמיד מקום חניה לדירה נמכרת, עדיין לא קיימים כל בעלי הדירות האחרים שהרי טרם נמכרו כל הדירות. חברות הבניה עוברות על החוק. הם מחתימות את הדיירים על ייפוי כוח לשנות בשמם את תקנון הבית המשותף.

נציגות הבית המשותף (ועד בית)

על פי סעיף 65, ועד הבית שנקרא בחוק- נציגות הבית המשותף, אחראית על ניהול הבית המשותף. אם אין נציגות? אם לא נבחר ועד בית? אם אף אחד מבעלי הדירות לא רוצה להיות ועד בית? קובע סעיף 66 אם לא מונה ועד בית, ימנה אותו המפקח.

מי הוא המפקח על הבתים המשותפים? עובד בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) אשר אחראי על רישום הבתים המשותפים, מתקן את הצווים ומכריע בסכסוכים משפטיים בין הדיירים. יש לו סמכות של בית משפט (סעיף 72).

סמכות נציגות הבית המשותף – סעיף 69

קובע מה היא סמכות הנציגות. הנציגות הינה מורשה של בעלי הדירות- בכל עניין הנוגע לאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף. רשאי להתקשר בחוזים בשם הדיירים.

תקנון הבית המשותף

קיימים שני סוגי תקנונים:

1. תקנון מוסכם- נקבע ע"י האסיפה הכללית של בעלי הדירות. ס' 61
 2. כל זמן שאין תקנון חל "התקנון המצוי", נמצא בתוספת לחוק המקרקעין עמ' 28. ס' 64
- התקנון מהווה חוזה בין בעלי הדירות בבית המשותף. רישום התקנון במרשם המקרקעין יהווה תנאי לתוקפו כלפי בעל דירה מאוחר (ס' 63).

עריכת תקנון:

- ס' 62 (א)-** בעלי הדירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. הדעה הרווחת היא שהסכמה של שני שלישים מספיקה רק לשימוש ולניהול העניינים הרגילים של הרכוש המשותף. אולם אין ביכולתם לשנות זכויות של בעלי דירות/ להטיל עליהם תשלומים שלא בהתאם לחוק המקרקעין/ לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית- אלא בהסכמת כל בעלי הדירות!
- ס' 62 (א1)-** הוצמד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, ניתן להעבירו לדירה אחרת בבית ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים
- ס' 62 (ג)- תקנון ניתן לרישום בטאבו ומרגע שנרשם כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן.**

שינויים ברכוש המשותף:

שינויים בבית המשותף, כגון הוספת מעלית, הרחבת דירה (שלא לדבר על תמ"א 38 או פינוי בינוי), יוצרים בעיה משפטית. שהרי שינויים אלו מהווים שינוי במבנה הבית ושינוי הרכוש המשותף. **סעיף 62(א)** קובע כי שינויים ברכוש המשותף, מצריכים הסכמה של 100% מהדיירים, **הצמדה = שינוי ברכוש המשותף**. מאחר וכל בעלי הדירות הם הבעלים של הרכוש המשותף והרי לא יעלה על הדעת לבצע שינוי ברכוש של מישהו, מבלי לקבל את הסכמתו.

חריגים שלהם לא נדרש הסכמה של 100%:

1. **החזקה תקינה (סעיף 58):** לכאורה מדובר רק על שמירה על מצבו של הבניין, אין צורך ברוב וכל דייר חייב להשתתף לפי חלקו. ביה"מ פירש את הסעיף בביצוע התאמות שהם התאמה לקדמה. לדוגמה סגירת הלובי ותוספת אינטרקום. אין משמעות להתנגדות וצריך רוב רגיל- כמו בהסכם שיתוף.

2. **מתקני תקשורת** - לפי חוק הבזק אין צורך בהסכמה של רוב. כל בעל דירה יכול להתקין לעצמו את ציוד התקשורת הנחוץ. כגון, כבלים, YES וכדומה. קבע עצמאות של כל דייר בעניין מתקני תקשורת.

3. **דוד שמש (סעי' 59א): לא רלוונטי לבתים חדשים.** כל דייר שרוצה לשים דוד שמש יכול לעשות זאת בכפוף להיתר ברכוש משותף.

4. **התאמה לאדם עם מגבלות (סעי' 59ג):** נכה יכול להוסיף לעצמו חנייה ולהתאים את הרכוש המשותף לצרכיו. סעי' 59ג מפנה **לתוספת השנייה** לחוק והיא הנכים. ישנם שלושה סוגים של שינויים שנכה יכול לעשות שמתחלקים לפי משקלם בכמות הרוב שצריכה:

- a. **חלק א'** של התוספת מגדיר 14 סעיפים שמותר לעשות ללא הסכמה בכלל.
- b. **חלק ב'** של התוספת דורש רוב רגיל של בעלי הדירות כמו הרחבה שביל גישה.
- c. **חלק ג'** של התוספת דורש הסכמה של יותר מ- 60% במקרים של הצמדה מהרכוש המשותף לחנייה.

5. **מעליות (סעי' 59 ו' רבתי):** על מנת להתקין מעלית נדרש 66% מהדיירים בכפוף להיתר בנייה אך בשני התנאים:

1. היתר בנייה
2. ובלי לפגוע מהותית בדירות האחרות, ברכוש המשותף, או בדירות האחרות, **סעי' 159א).**

*** אולם בתקנון ניתן לקבוע שלא תהיה מעלית.**

מבחינת התשלום קובע החוק שכולם משתתפים בעלות המחיר למעט קומה ראשונה וקרקע. ביהמ"ש קבע שמי שלא שילם על עלות ההתקנה לא ישתמש בה. מבחינת האחזקה השוטפת כולם משתתפים מהסיבה שכל בעלי הדירות חייבים לשלם ועד בית.

6. **הרחבה של דירה (סעי' 71ב):**

הרחבת דירה שלא במסגרת תוכנית המאפשרת הגדלת זכויות בניה (לדוגמא תמ"א 38, פינוי בינוי) תתאפשר רק ע"י היתר בניה ובהתקיים זכויות בניה לא מנוצלות.

- ברוב של 3/4 בעלי יותר ממחצית הרכוש המשותף ואז ניתן להרחיב את הדירה. **(א)**
- אם דייר מסוים הרחיב את הדירה הוא נחשב כמי שמסכים אוטומטית. **(ג)**
- לא תתקבל אפשרות הרחבה אם יש בהרחבה זו פגיעה ביכולת הרחבה של דירה אחרת, לזכויות בניה יש מכסה. **(ב).** אם בניית הרחבה של דירה מסוימת פוגע בזכויות הרחבה של דירה אחרת, עליו לשלם **תשלומי איזון. (ד)**

- **סעי' 71, ד רבתי,** מאפשר שהתקנון יגדיר שהסעיף לא יוכל.

- **הוספת חדר על הגג:** סעיף זה קשור גם להוספת חדר על הגג. יש להבין כי גם אם התב"ע מאפשרת להוסיף חדר על הגג, עדיין מבחינה קניינית חייבים לקבל הסכמה של הדיירים על פי סעיף זה. חשוב להבין כי אם הגג הוא חלק מהרכוש המשותף, יש לקבל את הסכמת שאר בעלי הדירות (על פי הרוב הקבוע בסעיף זה) להוספת השטח לדירה העליונה. אין זה אוטומטי.

- **הוספת דירה על הגג:** אם מישהו מעוניין להוסיף עוד דירה על הגג, והתב"ע מאפשרת, האם על פי סעיף 71ב' מספיק הסכמה של 75%? **לא! שכן הסעיף עוסק רק בהרחבת דירות ולא בהוספת דירות**

- **הרחבת דירה על חשבון הרכוש משותף לעומת הרחבת דירה על חשבון שטח שמוצמד לדירה:** דוגמא- אדם רוצה להרחיב את דירתו על הגג. קיימים 2 מצבים: הגג הוא רכוש משותף, או שהגג צמוד לדירה שלקומה מתחת- זאת שבעליה מעוניין לבצע את ההרחבה. האם יש הבדל מבחינת החוק? הסעיף מדבר רק על רכוש משותף ולכן הוא לא חל במקרה שההרחבה הינה על שטח הצמדה. במקרה של הרחבה על הצמדה, אין סעיף- לקונה משפטית, חסר. כלומר שעל פי סעיף 62 דרושה הסכמה של 100% מבעלי הדירות. הסוגיה הגיעה לבית משפט עליון- **פסק דין נתן פל נגד ליבוביץ**. הוחלט שהרחבת דירה על חשבון שטח הצמדה, דינה כדין הרחבת דירה על חשבון שטח ששייך לרכוש משותף. כלומר הרוב הנדרש הוא רק 75%. נוגד את ההיגיון כי הרי הצמדה היא פרטית, למה לשאר הדיירים יש זכות להתנגד למה שבעל דירה עושה על השטח שלו- על ההצמדה שלו?

הרחבת דירה וזכויות בניה- למי שייכות זכויות הבניה בבית משותף?

למי שייכות זכויות בניה לא מנוצלות? נניח שתב"ע מאפשרת לבנות חדר של 40 מ"ר על הגג ולהצמידה לדירה שמתחת? שווי זכויות בניה אלו הינם כ- 800 א' שו בתל אביב. למי שייכות הזכויות? טעות רווחת היא שהזכות שייכת למי שיכול לנצל אותם, כלומר לדירה שמתחת. זאת טעות. הזכויות אינן שייכות לדירה שיכולה לנצל אותם. אין קשר בין ההוראה התכנונית לגבי הניצול, לבין הזכות הקניינית.

פסק דין לביא נגד שרייכר. ע.א 10322/03: הלכה בנוגע לבעלות בזכויות הבניה:

א. יש ראשית לבדוק מה כתוב בתקנון הבית המשותף. זה המקום לרשום למי שייכות זכויות הבניה. הטאבו אינו המקום כי אי אפשר להצמיד זכויות בניה, הם לא חלק מהרכוש המשותף, הם לא חלק מבניין. צריך לבדוק אם בתקנון הבית המשותף נקבע למי שייכות עודף זכויות הבניה וכיצד הן מתחלקות.

ב. אם בתקנון אין התייחסות לשאלה למי שייכות זכויות הבניה. במקרה זה, זכויות הבניה שייכות לכל בעלי הדירות בבית המשותף.

ג. איך מחלקים את זכויות הבניה? לפי החלוקה של הרכוש המשותף, קרי לפי גודל הדירה + הצמדות סבירות.

דוגמא- אם בתקנון לא רשום כלום בנוגע לזכויות הבניה על הגג, אזי זכויות הבניה להקמת החדר שייכות לכל הדיירים והדייר העליון צריך לקנות מכולם את החלקים שלהם. סעיף (ה) אומר שהולכים לשמאי שקובע כמה תשלומי איזון עליו לשלם לשאר הדיירים: סעיף (ב) קובע שלא ניתן לדייר אחד לבנות על חשבון זכויות בניה של מישהו אחר.

7. ממ"ד סע' 71ב (א):

קובע שבהרחבה של ממ"ד מצריכה אישור של 60% מבעלי הדירות, כך גם בממ"ק שהיא למעשה הקטנת הרכוש המשותף הכללי.

12/05/13 - מפגש 6

שני חריגים נוספים:**תמ"א 38 חוק המקרקעין חיזוק בתים כנגד רעידות אדמה**

אם לא היה את סעי' 71 ב', היה צריך רוב של 100%. מה הרוב הנדרש על מנת להחליט על ביצוע פרויקט של תמ"א 38? עוסק בזה חוק שנקרא חוק המקרקעין - חיזוק בתים משותפים בפני רעידות אדמה- עמוד 45. נועד לשחרר חסמים בתחום הקניין.

החוק מגדיר 4 סוגי רוב:

1. ס' 3- חיזוק בניין ללא הרחבת דירות וללא הוספת דירות- 51%
2. ס' 4 - חיזוק בניין והרחבת דירות, ללא הוספת דירה- 60%
3. ס' 5- תמ"א 38 מלאה: חיזוק, הרחבת דירות והוספת דירות- 100%. אם אין הסכמה של כולם ויש הסכמה מינימאלית של 2/3 מבעלי הדירות, ניתן לפנות לערכאה משפטית (המפקח על הבתים המשותפים) ולהגיש תביעה. ברוב המקרים הידועים כיום המפקח יאכוף את תמ"א 38 מתוך אינטרס הציבור. אבל כל המקרה לגופו.

פינוי בינוי: חוק הדייר הסרבן

בעקרון לא ניתן להרוס לפני 100% הסכמה. אולם, סעיף 2 קובע, שאם 80% במקבץ לפינוי בינוי בהסכמה, יש להם זכות לתבוע את הדייר הסרבן. כלומר, הם יכולים לתבוע את מי שסרב על כל הנזקים שנגרמו להם, כלומר אובדן עליות הערך. על פי חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006, כאשר רוב מיוחס מבין בעלי דירות מסכים לעסקה, אך בעל דירה באותו הבניין או באותו המקבץ מסרב סירוב לא סביר לעסקה, רשאי הרוב המיוחס להגיש נגד "בעל הדירה המסרב" תביעת נזיקין.

לסעיף זה יש חמש עליות סירוב בהן לא ניתן לתבוע את הדייר הסרבן: סעיף 2 (ב)

- 1 עסקת הפינוי ובינוי אינה כדאית כלכלית
 2. לא הוצא לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש, ואם בעל הדירה המסרב או בן המשפחה המתגורר עמו הוא אדם עם מגבלות- המגורים החלופיים שהוצעו אינם כוללים התאמות, ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניהם של המגורים החלופיים.
 3. לא הוצא לבעל הדירה המסרב בטוחות הולמות לביצוע עסקת הפינוי והבינוי.
 4. קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב שבשלהן ביצוע עסקת הפינוי והבינוי, בתנאים שסוכמו עם שאר בעלי הדירות, הוא בלתי סביר.
 5. היה בעל הדירה או בן משפחתו המתגורר עמו אדם עם מגבלות והתקיים אחד מאלה:
- א. כללה עסקת פינוי ובינוי מתן דירת קבע חלופית לבעל הדירה, והדירה האמורה אינה כוללת התאמות ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות או ככל שהן מתחייבות ממאפייניה של דירות הקבע החלופית.

ב. לא כללה עסקת פינוי בינוי מתן דירת קבע חלופית כאמור בפסקת משנה (א) – **העסקה אינה כוללת תמורה בשל שוויון של התאמות** ככל שהיו בדירה שהזכויות בה מועברות.

ג. בסעיף זה:

"אדם עם מוגבלות" – כהגדרתו בסעיף 5 לחוק שיויון הזכויות לאנשים עם מוגבלות, התש"ח 1998

"התאמות" – שינויים או התקנים בדירה או ברכוש המשותף בבית המשותף שהדירה נמצאת בו הדרושים לאדם עם מוגבלות, בשל מגבולותיו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית לדירה או לרכוש המשותף המשמש אותה.

פרויקט נווה שרת – אחת הדירות שסירבה היא אם חד הורית, בעלת ילד נכה... היזם הציע דירה קרקע, סירבה, והגיע ל"תביעה נזיקית כנגד הדייר הסרבן", כולם היו במתח... אך נגרם בהסכמתה, כי "אנסו" אותה לכך... << ופסק דין זה קבע, כי בישראל יהיה **פינוי בינוי**.

נושא 8: תביעות במקרקעין ורישום

התיישנות תביעות במקרקעין – חוק התיישנות, תשי"ח-1958 – עמ' 108

טענת התיישנות, סעיף 2; יש פרק זמן בו ניתן לתבוע אדם, אם עבר פרק הזמן, לא ניתן לתבוע יותר, הזכות לתבוע "התיישנה".

תקופת התיישנות לתביעות כספיות

הכלל – 7 שנים מהיום הראשון בו ניתן היה להגיש תביעה. בתום 7 השנים, הזכות לתביעה התיישנה. לא ניתן יותר לתבוע. (מדובר בתביעות אזרחיות).

כל התביעות **הכספיות** בכל תחום לרבות במקרקעין, מתיישנות תוך 7 שנים. לדוגמא אם שוכר לא שילם לבעלים שכ"ד, שהיה אמור לשלם ב- 1.1.2007, התביעה תתיישן ב- 1.1.2014. אם התביעה היא תביעה לגבי זכות במקרקעין – יש כללי התיישנות אחרים לגמרי למשל פינוי פולש. (לא תביעה כספית) או תביעה לרישום זכות בטאבו.

תקופת התיישנות לתביעות זכות במקרקעין

ס' 159(ב) לחוק המקרקעין קובע שאם מדובר במקרקעין **מוסדרים**, אין התיישנות (טוב לתובע), אפשר לתבוע ללא מגבלת זמן, כל עוד הדבר נעשה לאחר חקיקת החוק- 58'. למשל: שוכר ש- 30 שנה לא שילם ולא פינה:

- לגבי פינוי אפשר לתבוע תמיד את פינוי ללא מגבלת זמן.
- לגבי שכר הדירה שהוא חייב ניתן כאמור לתבוע רק למשך 7 שנים.

- אם אדם פלש למקרקעין **לפני שנת 1944** אי אפשר לתבוע אותו.

מקרקעין לא מוסדרים:

מאחר שחוק המקרקעין לא מתייחס להתיישנות במקרקעין לא מוסדרים, הרי שהחוק הקובע במקרה זה, יהיה חוק ההתיישנות. **סע' 5(2) לחוק ההתיישנות** אומר שתביעה במקרקעין

מתיישנת אחרי 15 שנים. בתום ה- 15 שנים לא ניתן לתבוע. המשמעות הפרקטית שלא ניתן להוציא פולש אחרי 15 שנה מיום הפלישה. הפולש יטען טענת התיישנות.

התיישנות מנחילה

מבחינת חוק ההתיישנות בתביעה במקרקעין שאינם מוסדרים (חוק ההתיישנות פרק 2, סעי' 5). המשמעות של התיישנות לאחר 15 שנה היא שאם אדם פולש לקרקע לא מוסדרת ובכל התקופה לא הייתה הסכמה לא ניתן לפנות אותו. בהתאם **לפקודת ההסדר זכויות במקרקעין** לפולש יש זכות להירשם כבעלים בעת הליך הקדסטר. אם יוכיח הפולש שהחזיק בקרקע 15 שנה- חינם.

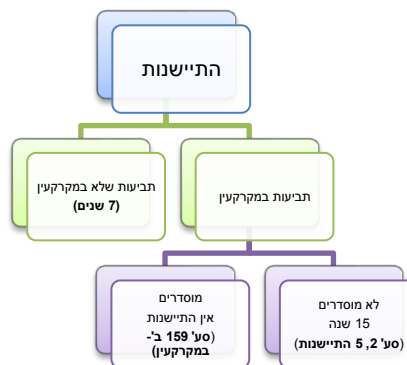
זכות זאת נקראת **"התיישנות מנחילה"**.

לכאורה התיישנות מנחילה, אמורה לחול רק על 3% משטחי המדינה- **קרקעות לא מוסדרות**. אבל בפועל הוא חל על פחות, שכן הוא **לא חל על מקרקעי יעוד**. קרקע של כבישים וכדומה. לפי סעי' 113(א) **לחוק המקרקעין**. כמו כן **לפי פסיקה של בית משפט עליון אינו חל על מקרקעי ישראל כולם** שהם הרוב של המקרקעין הלא מוסדרים. פסיקה משנות ה- 80 שעסקה בפלישות של בדואים.

לסיכום: חלה רק על קרקע לא מוסדרת בבעלות פרטית בלבד!!!

התיישנות שלא מדעת

מה קורה אם פלשו לקרקע פרטית לא מוסדרת, עברו 15 שנה והבעלים לא היה מודע לפלישה? סעי' 8 **בחוק ההתיישנות** קובע כי אם הבעלים לא ידע על הפלישה, לא חל הסעיף שקובע התיישנות. אבל אם התובע היה יכול לדעת על הפלישה, מבחינת החוק הוא כאילו ידע. אם הוא לא היה יכול לדעת על הפלישה גם אם היה נוקט ב **"זהירות סבירה"**, רק אז תתחיל תקופת ההתיישנות רק ביום בו נודע לבעלים על הפלישה. **תכלס במקרקעין אין עילה לדחיית ההתיישנות כי אין משהו שבזהירות סבירה לא ניתן היה לגלות.**



נסח טאבו וטאבו:

מה ניתן לרשום בטאבו?

סעי' 123 (ב) קובע שניתן לרשום בפנקסים 3 דברים:

1. **עסקאות:** ניתן לרשום את כל 5 העסקאות.
2. **החלטת בית המשפט:** החלטות בנוגע למקרקעין בעיקר עיקולים, צווים וכו'.
3. **הערות:** כל דבר אחר הניתן לרישום לפי חוק.

קיימים 3 סוגים של רישומים (פנקסים):

1. **פנקס בתים משותפים** – בוצע צו רישום בית משותף לאחר שהבניין נבנה. (לא ניתן לעשות רישום בית משותף, לפני בניה). קיים פרוט של הבעלות בדירות, כלומר חלוקה לתתי חלקות.
2. **פנקס הזכויות** – הפנקס הכי חשוב, רישום מקרקעין מוסדרים שעברו קדסטר. בפנקס זה אין תאור של מה בנוי. תאור של הזכויות במגרש, בקרקע ולא בבנוי. (אם יש הבדל בין הזכויות בבנוי לזכויות בקרקע (צריך לרשום בית משותף). על פי **סעיף 125 לחוק המקרקעין**, הרישום בפנקס הזכויות, הוא ראייה סופית ומוחלטת לכך שהמקרקעין מסודרים, קובע למעשה שמי שרשום הוא הבעלים.
3. **פנקס השטרות** – הפנקס בו רשומים מקרקעין לא מוסדרים: מצויין שהנכס בהליכי הסדר.
4. **הפנקס התורכי** – לא פנקס רשמי. רק מהווה חומר עזר. קושן- נסח טאבו מהפנקס התורכי. אין לפנקס זה כל תוקף. כמו מקרקעין לא מוסדרים. השימוש בפנקס הזה הוא בתהליך הקדסטר. ניתן בעזרתו להוכיח בעלות. **הפנקס נמצא בתורכיה וכאן יש רק העתקים.**

רישום ראשון - מקרקעין שאינם רשומים בשום פנקס

סעיפים 134-140 לחוק המקרקעין עוסקים במצב זה. כשאין רישום בכלל. אינם רשומים בשום פנקס. במקרה זה יש לבצע "רישום ראשון". הסוגיה עולה כאשר קונה מעוניין לרכוש מקרקעין, ללא גוש חלקה, וללא רישום. **סעיף 134** מטפל בבעיה זאת: מי שלא רשום, זכאי לבקש להרשם. באיזה פנקס- **רק בפנקס השטרות** הרישום קל ללא ברור יסודי, כי גם כך המידע בפנקס זה לא מבוסס.

הערות בנסכי רישום מקרקעין

1. הערת אזהרה כפי שנלמד. לפי **סעיף 126 ו 127**.
2. הערה לפי **סעיף 128**- צורך בהסכמה של צד ג'. (למשל הורים שנתנו מתנה או וועדה מקומית).
3. הערה לפי **סעיף 129** – הבעלים הוא לא כשיר- הוכרז כפושט רגל או כלא שפוי. כלומר שאי אפשר לסכם עסקה עם הבעלים, אלא למי שמונה לנהל את ענייניו- כונס נכסים או אפוטרופוס.
4. הערה לפי **סעיף 130** – הערה של בית משפט. למשל צווי מניעה או עיקולים.

הערות לפי תקנות המקרקעין ניהול ורישום (מפורטות בעמוד 32):

רשימה של כל מיני הערות מתקנה 25 (עמ' 36).

1. תקנה מס' 28- הנכס הוא מקלט.
2. תקנה 29 – הנכס בנוי בניגוד להיתר בניה. בדרך כלל כאשר הוועדה המקומית עורכת בדיקות לקראת מתן טופס 4 מגלים חריגות בניה. צריך להיזהר מאוד בעסקה מסוג זה.
3. תקנה 30- מסגד, בית כנסת.
4. הערה על הפקעה מכוח סעיף 5, 7 ו 19 - ילמדו בהמשך הקורס.

השוואה בין קרקע מוסדרת לקרקע לא מוסדרת

<u>קרקע לא מוסדרת</u>	<u>קרקע מוסדרת</u>	
ראיה לכאורה	ראיה חותכת (סופי)	<u>תוקף הרישום בטאבן</u>
יש לפולש זכות רכישה בכפייה	תפנה או תמכור	<u>בנייה ונטיעה ללא הסכמת הבעלים</u>
לא חלה תקנת השוק	חלה תקנת השוק	<u>תקנת השוק - סעיף 10</u>
15 שנה + התיישנות מנחילה	אין (לפני 69 – 25 שנה)	<u>התיישנות</u>
נעשה רק לקרקע לא מוסדרים	אי אפשר לבצע	<u>רישום ראשון</u>

19/05/2013 - מפגש 7:

נושא 9 – דייר מוגן:**בהתאם לחוק הדייר המוגן, 1972 והתקנות לפיו****לא זכות במקרקעין** לפי חוק המקרקעין. כי היא לא אחת מחמש הזכויות במקרקעין

כלומר:

- זכות הדיירות המוגנת אינה נרשמת בטאבו.
- הזכות אינה מחייבת שיהיה חוזה בכתב.
- אין תכולה לעסקאות נוגדות או לתקנת השוק.
- זכות הדיירות המוגנת אינה זכות חוזית, שכן אף בעלים של נכס לא יסכים לתת בנכס שלו זכות דיירות מוגנת. כפי שנראה זאת זכות מכוח חוק.
- למרות כל זאת, זכות זאת שווה כמחצית משווי הבעלות (40-60%).

לא קיים מרשם או מידע שלם ומלא בנוגע למי שמחזיק בזכות הדיירות המוגנת

לא ניתן לקבוע באמצעים קונבנציונליים האם אדם שגר בנכס הוא שוכר, פולש, בר רשות או דיור מוגן. **איך נדע אם הדייר הוא דייר מוגן?** לא ניתן לאתר בחוזים או בטאבו או בכל מרשם אחר. אין מרשם של דיירים מוגנים. אין יכולת לדעת אם דייר הוא דייר מוגן או לא. **אין אפשרות לדעת מבחינת אובייקטיבית.**

זכות לדיירות מוגנת היא זכות סוציאלית

זכות חברתית שמקורה בשלטון המנדט הבריטי. בשנות ה-30. כמו דמי אבטלה, או השלמת הכנסה, או זכויות סוציאליות אחרות. סוג של הטבה חברתית.

רקע היסטורי:

מקור הזכות הוא בחקיקה. לא כתוצאה מהסכם. במקור הזכות ניתנה ע"י חוק. חוק הגנת הדייר. **עמוד 52.** התחיל בנוסח מוקדם יותר בפקודה הבריטית. הבריטים חוקקו חוק שקבע שכל מי שעונה על **שני תנאים מצטברים** זוכה להגנה של דייר מוגן:

- הוא שוכר. יש לו הסכם שכירות בעל פה או בכתב.
- מדובר בחנות, עסק או דירה. (לא קרקע חקלאית או קרקע פתוחה מכל סוג).
- למעשה כמעט כל השוכרים הוכרו כדיירים מוגנים

מה ההגנה שניתנה לדייר המוגן? אם הוכרזת כדייר מוגן חלות עליך **שתי הגנות מהותיות:**

- אין חובה לפנות את הנכס בתום תקופת השכירות. **הדייר ממשיך להיות שוכר עד הודעה חדשה.**
- שכר הדירה הוקפא. **אסור היה להעלות שכר דירה.**

הסיבה היסטורית. הבריטים הלאימו את מפעלי הנשר, לצרכי המלחמה של הבריטים. ולא ניתן היה לבנות בניה חדשה. חששו שתהיה בעיית מגורים ולכן דאגו לספק זכות יסוד של מגורים

לשוכרים. כוונת המחוקק הבריטי הייתה להגן על השוכרים לפרק זמן מוגבל. **הבעיה שלא ביטלו את החוק**. נותר בתוקף עד היום ואין מחשבה לבטל אותו. **למרות שתכלית החוק כבר לא רלוונטית**.

הכרזה: כל פעם שקבעו שמי ששוכר לא ניתן לפנות אותו: בשנים 40, 55, 68. הראשונה רק הייתה גורפת.

איך הופכים להיות דייר מוגן?

1. דייר מכוח החוק - "לא שילם דמי מפתח" - (1940, 1955, 1968); סעיף 19;

דייר שהיה שוכר עד לתחילת הוראת השעה הבריטית בנידון. בנוסף בשנת 1968 היה סבב נוסף של הכרזה. מי שהיה שוכר (דירה או עסק) לפני **20.08.1968** ובחווה השכירות שלו לא היה מוסכם שלא יכול חוק הגנת הדייר נכנס להיות דייר מוגן.

2. העברה בין קרובים (סעי' 20-27) -

דיירות מוגנת לא ניתן להוריש כי היא רק זכות סוציאלית. בסעי' 20-27 עוסקים בהעברת הזכויות בין הדייר המוגן לקרוביו בנסיבות מצערות. אלו נסיבות בהם הדייר המוגן מת, התגרש או נפרד ממשפחתו. העיקרון הוא שאם לדייר המוגן יש תלויים (אישה, ילדים, הורים מבוגרים) יש להגן גם עליהם.

סעי' 20 (א) קובע שאם מת דייר מוגן בת זוגתו תהפוך לדיירת מוגנת אם הם התחתנו ושהם גרו ביחד בדירה 6 חודשיים. תנאי נוסף הוא שלבן הזוג או לילדיים אין נכס אחר. (זה תנאי סוציאלי). **(ב)** מי שזוכה להיות הדייר מוגן זו **האישה** קודם כל, אם אין אישה אז הילדים בתנאי שהם גרו לפחות **שישה חודשים** בדירה בסמוך למוות. כל זאת בתנאי שאין להם דירה אחרת.

המשמעות של המילים "אין לו דירה אחרת", מפורשת על ידי בתי המשפט לטובת בעלי הנכס:

פסק דין תדמור נגד דרוד; ישנו מקרה של דיירת מוגנת ברחוב בארי בתל אביב עם חמישה חדרים. הבן של הדיירת המוגנת התגרש, ומכר את ביתו. הוא עבר לגור עם אימא שלו. כאשר אמו נפטרה, בית המשפט קבע שהכוונה היא לכאלה שאין להם אמצעים סוציאליים, ולא כאלה שיכולים להרשות לעצמם.

ס 21: דייר של דירה שנפרד או שנתגרש

ס 22: דייר של דירה שזנח משפחתו

ס 23 - דייר של בית עסק שנפטר

ס 24 - דייר של בית עסק שנפרד או שנתגרש

ס 25 - דייר של בית עסק שזנח משפחתו

סעי' 26 קובע, כי מי שרוצה להיות דייר מוגן בעסק כי הבעל או האישה נפטרו, חייב להמשיך ולנהל את העסק בעצמה או ע"י אחרים את אותו העסק.

עד מתי ניתן להיות דייר מכוח דייר ?

התשובה נמצאת בחוק בס' 27. הס' מאפשר לכל היותר **שתי העברות**, כלומר שלושה דורות לכל היותר. **ההעברה השנייה מחייבת שהדור השלישי כל חייו גר עם המעביר.**

3. דייר מתוקף סעי' 33 לחוק הגנת הדייר:

הסעיף עושה הגנה נוספת. הגנה סוציאלית בפני עצמה, הגנה לבעלים במשכנתא. אם מוכרים נכס מכח הוצאה לפועל, פשיטת רגל וכדומה, הבעלים הופך להיות דייר מוגן של הנושה, של הבנק. אך הבנקים מתנים את מתן המשכנתא בביטול הס'. **החוק שונה בישראל לפני כשנה שניים** **תוקן חוק ההוצאה לפועל בעת מימוש משכון, יש לתת לדייר דיור חלופי במימון עד 18 חודשים.** [הערה: חייבים לדאוג לי לתקופה של שנה וחצי לדיור לפני שזורקים אותי לרחוב]

4. דייר מוגן מכוח דמי מפתח - (סעיף 74 - סעיף 130);

הפרק הזה בחוק קובע שיש זכות לדייר היוצא, הקיים, להתקשר עם דייר נכנס, בעסקת דמי מפתח. הנכנס משלם מחיר שוק של דיירות מוגנות (כ- 50% משווי הבעלות (בין 40% ל- 60%)). ומדמי המפתח צריך לשלם שליש לבעלים.

הבעלים לא חייב להסכים. יש לו 3 אפשרויות: (תוך 30 יום ממועד הבקשה)

1. **להסכים ולקבל שליש או 40% לפי טבלה.** ס' 77
 2. הבעלים יכול להחליט **להחזיר את המושכר אליו.** (סעי' 86, 1). הבעלים ישלם 2/3 מדמי המפתח שהוצעו.
 3. **לסרב להעברה.** (סעי' 95) מותר לו לסרב רק מסיבות סבירות. אם הדייר החדש לא עומד בקריטריונים, או שהחדש היא חברה בע"מ שלא תמות לעולם.
- כל עוד ניתן לעשות עסקאות דמי מפתח, לא יכחדו הדיירים המוגנים. אם לא הייתה קיימת האפשרות הזאת, התופעה הייתה מתה מעצמה.

דמי השכירות (סעי' 41-51 דירת מגורים, סעי' 52-16 עסק):

בדירות מוגנות יש שני סוגי נכסים:

1. מגורים

2. עסקים

החוק מחמיר יותר עם עסקים מאשר מגורים מכיוון שעסקים הם פחות חיוניים ממגורים.

דיירות מוגנות של דירות

בדיירות מוגנות של דירות ישנם טבלאות המגדירות את שכר הדירה כפונקציה של מספר החדרים בדירה. הסכומים מתעדכנים מעת לעת. במגורים יש "שכר דירה עם תקרה" אדם פרטי לא יכול לגבות מעל התקרה.

דיירות מוגנות של עסקים

בעסקים, החל מלפני מס' שנים, ישנם:

- א. עסקים שהם ללא תקרת שכ"ד** – לגבי אותם עסקים כאלו לגביהם הגנת הדייר היא שלא ניתן לפנות אותם למעט מקרים חריגים.
- בתקנות הגנת הדייר (עמ' 71 בחוברת)** נקבעו העסקים שלא חלה עליהם תקרת שכ"ד אלא סעי' 52 לחוק הגנת הדייר. המשותף להם, שהם עסקים רווחים.
- ב. עסקים שאינם ברשימה להלן – יש להם תקרת שכ"ד.**

במרץ 2002 חלה מהפכה בשכ"ד עסקים בדיור מוגן ונקבע בתקנה 1 להגנת הדייר סעי' 22 הוכנסה קטגוריה נוספת של "**בית עסק שלא שולמו בעדו דמי מפתח**". כלומר, כל עסק שלא ברשימה ולא שילם דמי מפתח איננו בפיקוח. כלומר, כל מי שלא דייר מוגן מכוח דמי מפתח, אלא מבחינה היסטורית, מחויב לשלם שכר דירה ריאלית.

פס"ד מלון פלטיין קבע שלבעל נכס (עסק) יש טעם סביר לסרב להצעת דיירים מוגנים לדמי מפתח אם ימשיך לקבל שכ"ד נמוך.

כמה נכון לשלם דמי מפתח לעסקים?

- אם זה עסק עם תקרת שכר – השוק מתמחר זאת ב-50% משווי הבעלות
- אם זה עסק ללא תקרת שכר, הנהנה רק מהגנת פינני – השוק מתמחר זאת כ-10% משווי הבעלות, ולכן יש פה בעיה!!! כי מי יהיה מוכן לשלם זאת?!!

איך מפנים דייר מוגן

מקרה ראשון – המקרה הפשוט – אם הדייר מת ואין ממשיכים לפי החוק, חזרה החזקה ליד הבעלים. השכירות משתנה.

אבד הנכס – רעידת אדמה, שרפה. מה דין דייר מוגן בנכס שהנכס הלך לעולמו? **הפסיקה חד משמעית** – הדיירות המוגנת פוקעת באובדן הנכס.

עילת פינני מכח סעיף 131 לחוק – הסעיף קובע רשימה של 11 עילות לפינני מכוח. מקרים בהם התנהלות הדייר המוגן נותנת עילה לפינני. בית משפט יקבע וייתן צו לפינני. **סעיף 132** קובע שלבית המשפט יש שיקול דעת אם באמת לפנות לפי סעיף 131, על אף שיש עילת פינני. סעיף 132 תוקע את בעלי הדירות. כי בהרבה פעמים למרות שיש עילה, בתי המשפט הרבה פעמים לא נותנים צו של הפינני.

חלק מעילות הפינני מצריכות לשלם פיצוי לדייר:

עילות פינני שאינן מחייבות פיצוי:

1. הדייר לא שילם שכר דירה באופן קבוע.
2. הדייר הפר את חוזה השכירות. למשל הכניס בעלי חיים, עשה השכרת משנה, שינה את מטרת השכירות.
3. המושכר ניזוק נזק ניכר במעשה זדון. משתמשים בסעיף כשהדייר עושה שיפוצים ללא אישור הבעלים.
4. שימוש בלתי חוקי (הימורים/ בית זונות). לא כולל חנות שאין לה רשיון עסק מתאים.

5. אם הדייר מטריד ומרגיז את השכנים. הכוונה- עובר על דיני ההטרדה. ההלכה- רק אם הוא מטריד שכנים באותו בניין

6. השכרת משנה (נופל גם בהפרת הסכם). השכרת משנה עם רווח בלתי הוגן.

עילות שמחייבות בפיצוי.

7. המושכר דרוש לבעל הבית. ניתן לפנות אבל תן לו סידור חלופי.

8. הפקעה. בעל הבית היא המדינה שהיא צריכה את הנכס לצורך אחר. תמורת סידור חלופי (פיצויים).

9. גוף ציבורי.

10. בעל הבית רוצה להרוס את המושכר. בעל הבית הוציא היתר בניה- תנאי הכרחי לכניסה לסעיף. חייבים לשלם סידור חלופי. סעיף חשוב מאוד- מאפשר לבצע פינוי בינוי או תמא 38- לשנות את המושכר שינוי ניכר.

11. **עילה שלא מופיעה בחוק- עילת הנטישה.** מקורה בפסיקה של בית המשפט העליון: על מנת לפנות דייר לפי עילה זאת, **נדרשים שני תנאים מצטברים:**

- עזיבה פיזית של הנכס. אין מינימום זמן.
- אין לדייר כוונה לחזור. (שיקול דעת של בית משפט).

דוגמא- העברת ניהול העסק מיחיד לתאגיד בשליטתו. נשאר להפעיל את העסק ונשאר בחנות. תבעו אותו על נטישה ולקחו לו את הנכס. זה פורש כנטישה כי הוא כבר לא מחזיק יותר בנכס אלא החברה- אישיות משפטית אחרת. אין לו כוונה לחזור.

גם שינוי מטרת השכירות פורשה כנטישה. אדם שכר דירה הפך לדייר מוגן, עזב אותה והפך את הדירה בקומת קרקע לחנות מכולת. נטש את המגורים.

פס' אליהו עזרי נ' בנק טפחות למכנתאות;

לפי הוראות החוק, וההסדר המיוחד שנקבע ביחס לדייר מוגן, אין לפנות דייר מוגן מדירתו אלא על פי פסק פינוי ולאחר שתוכח נגדו עילת פינוי:

1. **אי תשלום דמי שכירות-** באשר לשאלה האם זכותו של התובע לדיירות מוגנת פקעה עקב אי תשלום דמי שכירות מהווה עילה לפינוי דייר מוגן לפי סעי' 131 (1) לחוק.

- **בפסיקה נקבע, כי עילת פינוי נגד דייר מוגן תקום רק כאשר מתקיים נתק קבוע מהמשכיות התשלומים.**

- **כמו כן נקבע, כי אם קיים ספק בדבר מיקום התשלום של דמי השכירות, על הדייר לפעול לאמור בסעי' 14(ב) לחוק השכירות והשאלה, ולשלם את דמי השכירות במקום עסקו של המשכיר, ואם אין לו מקום עסק, במקום מגוריו.**

התובע אינו מכחיש כי מועד כלשהו פסק מתשלום דמי השכירות, אך זה בשל סירובו של השוכר, בטענה כי אינו הבעלים של הנכס, אלא שכנוביץ - (אשר אלו שילמו פחות מערך הנכס, בשל עובדת הימצאו של דייר מוגן שזו שוקללה במחיר הנכס).

לאחר שנה ומס' חודשים, ביצע שכנוביץ הסכם מכר עם בנק טפחות; הנתבעים, אינם מכחישים את קיומו ו/או את תוכנו של הסכם, אך טוענים שזכותו של התובע לא הוזכרה בהסכם המכר, שנערך בחלוף שנה ומס' חודשיים מאוחר יותר, נובע המסכנה כי במועד החתימה על הסכם המכר, חדל התובע להיות דייר מוגן בנכס. בטענה זו נפלה מלפני הנתבעים טעות >> שכן, עצם העובדה שזכות התובע לא הוזכרה בהסכם

המכר אין בה כדי לאיין זכות זו, שכן יתכן בהחלט, ואף סביר במידה רבה, כי אזכור זכותו זו של התובע נבעה מסיבות אחרות כגון כוונת מרמה של שכנוביץ.
מאז עריכת הסכם סיוון לעריכת הסכם המכר עברה למעלה משנה, אולם בתק' זו לא הוגשה כל תביעה לפינוי התובע בגין אי תשלום דמי שכירות. זאת ועוד, גרסת התובע, שלא נסתרה, הינה שהיה מעוניין להמשיך ולשלם דמי שכירות, אלא שלא ידע למי לשלם.

2. **נטישת המושכר** - באשר לשאלה האם עזיבתו הזמנית של התובע לפרקים מהווה נטישת המושכר - עילת הנטישה כעילת פינוי אינה נמנית בין עילות הפינוי שבסעי' 131 לחוק, אולם היא הוכרה בפסיקות בתי משפט כעלה המקימה לבעלי המושכר זכות לתבוע את פינוי הדייר המוגן.
היעדרותו של הדייר מהמושכר אין בה כשלעצמה כדי לשלול את זכויותיו כדייר מוגן. רק דייר העוזב מושכר ללא כוונה לחזור עליו, רואים אותו כנוטש.
הכוונה לחזור למושכר מורכבת משני יסודות מצטברים:

1. רצון לחזור למושכר
 2. וסיכוי ממשי לקיום אפשרות של שיבה למושכר.
- עצם העובדה שהתובע אכן לא גר ברציפות בדירה, אין בה להביא לקביעה כי הוא נטש את הדירה. המועדים בהם התובע לא שהה בדירה כתוצאה משהייתו בבית חולים, אינם בגדר נטישה, גם אם מדובר בתק' ממושכת. וודאי, שאין לראות בתק' בהן התובע לא שהה בדירה כתוצאה מנקיטת הלכי פינוי נגדו.

לסיכום: משנות ה-70 נקבע חוק יסוד: חוק כבוד האדם וזכותו, והוא מעל כלל החוקים. סעיף 3 לחוק היסוד קובע: כי אין פוגעים בקנינו של אדם <<< וכך החוק אומר כי זכותי להיות עשיר, אנטי-סוציאליסטי/חברתי, כלומר קפיטליסטי.
המשמעות היא שבתי משפט, אשר באים הכריע במקום בו ישנו ספק בין בעל הקניין לבין הדייר המוגן, צריך לפסוק לטובת בעל הקניין.

פרק ב- מינהל מקרקעי ישראל

כללי- מקרקעי ישראל, מינהל מקרקעי ישראל ומועצת מקרקעי ישראל:

המינהל הוקם על מנת לנהל את מקרקעי ישראל. מקרקעי ישראל מוגדרים בחוק יסוד מקרקעי ישראל ס' 1, כקרקע בבעלות אחד משלושת הגופים הבאים:

- מדינת ישראל (מ"י)
- קק"ל – קרקעות שנרכשו – במיוחד באזורים שהפכו למיושבים, לערים.
- רשות הפיתוח (ר"פ) – קרקעות ובתים של ערבים שננטשו/נכבשו ב- 48 ו- 67.

בבעלות גופים אלו, מצויים כ- 94% מהקרקעות במדינה, בחלוקה מ"י – כ- 70% ממקרקעי ישראל. קק"ל ור"פ – 12% ו- 12% בהתאמה.

המינהל לא הבעלים. הוא המנהל של הקרקעות האלו מכוח חוק רשות מקרקעי ישראל (עמ' 115) – סעיף 1א'.

עקרונות ודגשים

עקרון 1: חוק יסוד מקרקעי ישראל-

עקרון חוקתי, כלומר הינו מעל החוק, חוקה.

סעיף 1: אסור להעביר בעלות, אם במכר ואם בדרך אחרת, מתוך חשש לאובדן השליטה לגורמים עויינים- ערבים. סיבה פוליטית לאומנית.

הדבר יוצר בעיה, כי הדבר יוצר חיכוך בין המשתמש (האזרח) לבין הבעלים (המדינה), והאזרח יהיה תמיד במעמד הנמוך מן המדינה. למשתמש יש רק זכות חכירה, פחות מבעלות.

לדבר יש שני חריגים:

1. הרפורמה החדשה- חוק מקרקעי ישראל, תש"ך 1969- סעיף 2-

בשנת 1960 חוקק חוק מקרקעי ישראל המפרט את החריגים של סעיף 2 בחוק היסוד, שאומר שאיסור העברת הבעלות לא יחול על סוגים מסוימים של נכסים ועסקאות, ס' 2 מפרט 7 עסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא חל עליהם. ששת הראשונים הם טכניים, המעניין הוא סעיף 7, אשר נקרא הרפורמה של אריק שרון, ולו התנגדו הימין הקיצוני אשר השתייכו לקק"ל, ולכן האושר רק 400 אלף דונם בתקופה ראשונה, ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה. (מדובר על פחות מ-4% בפעימה השנייה).

2. זכות חכירה (ס' 3 לחוק המקרקעין) – כ-93% ממקרקעי ישראל, מצויים בבעלות המדינה. כאמור, לא ניתן להעביר בעלות במקרקעי ישראל, ועל כן ניתנת זכות חכירה (ס' 3 לחוק המקרקעין) – בטאבו ירשם כי הבעלים היא המדינה וכי זכות החכירה מוענקת לפלוני. לעיתים, הרישום בטאבו אורך זמן רב, מה שיוצא הוא שהאדם שחכר את הקרקע רשום כ"בעלים" רק בספרי המנהל ולא בטאבו – שם גם כותבים העברת חכירות (אם מכרתי את

הדירה למישהו).

נזכור כי הבעלות במקרקעין חלה גם על המבנה שעל המקרקעין ומכאן שהמדינה היא גם הבעלים של הבניין, למרות שהיא לא בנתה אותו.

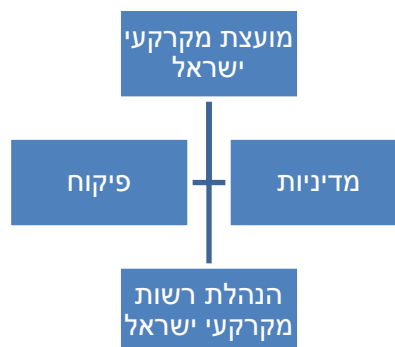
עוד רלוונטי לעניין הרפורמה- **החלטה מס' 1185 (ילמד בהמשך).**

כמו כן **בחוק רשות מקרקעי ישראל – סעיף 4יז' עד 4כח** עוסק בפרוצדורה של העברת הבעלות, והרישום בטאבו של הבעלות החדשה. סעיף שעיקרו טכני אך חשוב לזכור שהוא קיים. **המיוחד הוא שלצורך העברת הבעלות במקרים בהם הבעלות עוברת ללא תשלום, אין צורך להציג בטאבו חוזה למכירת הקרקע, כמו בכל המקרים הרגילים של העברת הבעלות.** המנהל יכול לעשות את זה במעמד צד אחד. במקרים בהם כן יש תשלום- ישלח שובר לחוכר לתשלום בגין הבעלות ותשלומי חובה נוספים לרבות מס רכישה. עם השובר המשולם ניתן יהיה להעביר בעלות בטאבו.

עיקרון 2- מבנה רשות מקרקעי ישראל

חוק רשות מקרקעי ישראל, עוסק במבנה הרשות. הרשות בנויה משני גופים: מועצת מקרקעי ישראל (כמו דירקטוריון) וכפופה לה הרשות- רשות מקרקעי ישראל (הפקידות, בעלי התפקידים, אנשי המקצוע).

תפקיד המועצה לפי החוק- סעיף 3 עמ' 116. המועצה קובעת מדיניות ומפקחת על הרשות. הממשלה ממנה את חברי המועצה. (גם קק"ל שולחת נציגים). המועצה קובעת את העקרונות מתוקף החלטות מועצה. והרשות מיישמת ואוכפת את ההחלטות. **החלטות המועצה** הן מעיין חוקים הקובעים את אופן הניהול של הקרקעות שבניהול רשות מקרקעי ישראל.

**עיקרון 3: חובת המכרזים**

מנהל מקרקעי ישראל **משווק את הקרקעות**, לא בעלות, **לפי עיקרון המכרז**: המרבה במחיר זוכה במכרז ומקבל את הזכות לחכור את הקרקע. **החלטה 1244**- עמוד 383; פרסום מכרזים- עליהם חותם יו"ר המועצה, השר הממונה:

1. לא יפורסם מחיר מינימום (אסור למכור פחות מ-50% מעומדן השמאי, שהציבור אינו יודע מהו, בפריפריה הורידו ל-25%).

2. המדינה יכולה להוריד במחיר, מי שיבנה תוך 5 שנים מטופס 4.

מושגים ומונחי יסוד:

מגזרים במנהל - מנהל מקרקעי ישראל, חילק את החוכרים לשלושה מגזרים, כל אחד מהם מתחלק לתתי מגזרים. כאשר לכל מגזר, ישנם עקרונות תשלום אחרים לגמרי. **החלטה מס' 1.**

* **זהות החוכר אינו משפיע על המגזר שבה הוא נמצא, אלא מטרת החכירה.** לדוגמא מגדל עתידים שייך בחציו לאוניברסיטת תל אביב (שהינה מתקשרת למגזר הציבורי), אך המיגדל משתייך לעירוני- עסקי. לכן, החכירה הינה לפי המגזר העירוני.

1. המגזר העירוני- כל אותם חוכרים אשר משתמשים בקרקע למגורים או תעסוקה.

א. לצורכי מגורים-

- **בנייה רוויה-** מבנה שיש בו לפחות 4 דירות, שתי קומות, ולפחות דירה בכל קומה.
- **צמוד קרקע-** כל מקרקעין שמיועד למגורים ואינו בנייה רוויה.

ב. **תעסוקה-** מסחר, תעשייה, משרדים, מולנאות, תחנות דלק.

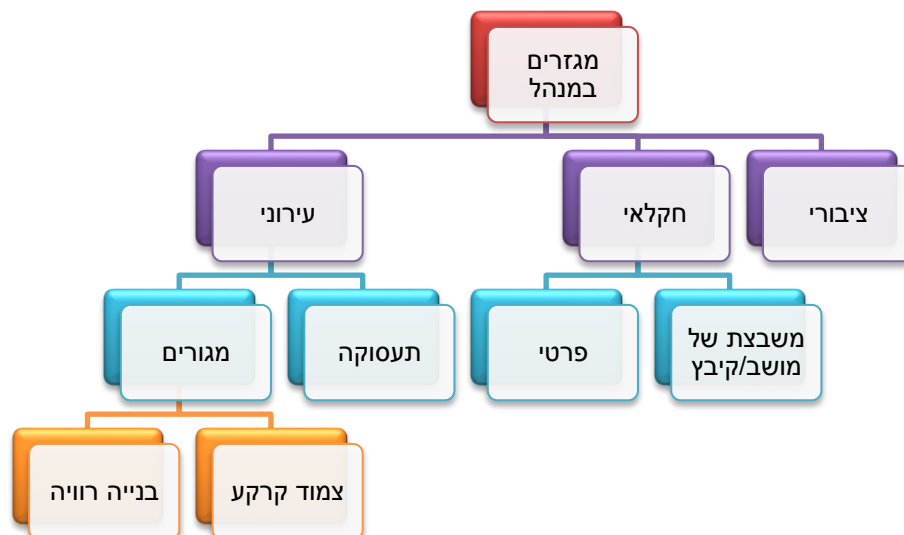
2. המגזר הציבורי- חוכר שחכר את המקרקעין בפתור ממכרז, בתשלום נמוך, בתנאים מקלים, וזאת משום שמטרת החוכר במקרקעין לשרת את הציבור. המנהל קבע לו רשימה של תחומים, הנקבעים **בהחלטה 1105**; ספורט, מכללות (במידה ויש קיוסק בתוך המכללה הוא משתייך כבר למגזר העירוני- תעסוקה), בית חולים, אוניברסיטה...

3. מגזר החקלאי- המגזר הכי מסובך. ילמד בקורס בקצרה בלבד. כולל חוכרים שחכרו מהמינהל קרקע לצורכי גידולים חקלאיים. רוב השימוש הוא גידול ושימושים נלווים כאריזה, קרוו, אפסון וכדומה. כמעט כל אחד מ- 690 הישובים החקלאיים הקיימים בארץ מאוגד **כמושב עובדים** או **קייבוץ**. מעטים מאוד הינם **חקלאיים פרטיים**.

החלטה 1155: קביעת הזכויות למגורים בחלקת מגורים בישובים חקלאיים שהם:

מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קייבוץ או אגודה חקלאית שיתופית.

במגזר החקלאי, החוכר קיבל את הקרקע למטרות עיבוד חקלאי. **החוכר לא חייב להיות חקלאי.** יכולה להיות קרקע בתוך תל אביב אם על פי החוזה המטרות הן לעיבוד חקלאי.



חכירה לדורות – באמור חוק יסוד מקרקעי ישראל קובע שאסור להעביר בעלות בקרקע. **החלטה מס' 1** של מועצת מקרקעי ישראל קובעת מה כן מותר. ההחלטה קובעת שהזכויות של המשתמש הסופי תהיה חכירה לדורות **לתקופה של 49 שנה**, בתום תקופת 49 שנים, תוארך תקופת החכירה לתקופה נוספת – **יובל חכירה**.

ההחלטה מחולקת לשני פרקים: א- **לקרקע חקלאית**. ב- **קרקע עירונית**.

דח"ש – דמי חכירה שנתיים – מכיוון שהמנהל לא מעביר בעלות, עליו לגבות דמי שכירות המחושבים כאחוזים מערך הקרקע, על מנת להקל על עבודת הפקידים המינהל גובה שכירות פעם בשנה, תלוי במגזרים. **החלטה מס' 1**

דח"ר – דמי חכירה ראשוניים – זהו התשלום שניגבה מחוכר בעת ההקצאה (הליך משפטי בו מחכירים קרקע לאדם) והוא למעשה מהווה אחוז מסויים משווי המקרקעין שמהווה מקדמה לדמי החכירה. גובה הדח"ר הוא בין 40%-80% משווי הנכס. **הדח"ש משולם רק עבור ה-40% הנותרים**. **לדוגמא – שילמתי 60%, הדח"ש שאצטרך לשם הם רק עבור ה-40% הנותרים**. **החלטה מס' 1**

היוון – פעולה כלכלית. אבל בהקשר של המינהל יש הקשר ייחודי. היוון הוא פעולה כלכלית לפיה כל הדח"ש על החלק שלא "מדוחר", משולם מראש בתשלום אחד. בדוגמא הנ"ל – יש לשלם כל שנה שכר דירה על 40% הנותרים. בשנות ה-70 החלו מבצעי היוון. היו עשרות מבצעי היוון בכל המגזרים, מלבד במגזר החקלאי שם לא בוצע היוון. ההנחה הגיעה לפעמים לשיעור של 80%.

ההטבות שהיו בדרך כלל בהיוון – הנחה בהיוון. פטור מתשלום דמי הסכמה (ילמד בהמשך) ואם מדובר בהיוון מלא (ילמד בהמשך) גם פטור מתשלום דמי היתר (ילמד בהמשך). מבצע ההיוון האחרון שנערך היה ב-2007 במסגרת **החלטה 1090** של מועצת מקרקעי ישראל.

היוון וירטואלי – בחלק מהמקרים עשו היוון וירטואלי. מכון שרוב האוכלוסייה לא הסכימה לעשות היוון, נקבע סוג של היוון בכפיה. היוונו באופן שלשלומי ההיוון יצאו בגובה הדח"ש. ויצא שתוך כמה שנים הם הוונו זה בוצע רק במגזר העירוני. **החלטה 1145**.

קיימים שני סוגי היוון:

- היוון חלקי** – היוון לפי קיבולת בניה בפועל כיום – היוון חלקי פרושו היוון לפי שווי קרקע על פי הבינוי בפועל ולא על פי כל שווי הקרקע המלא (על פי זכויות הבניה המלאות עכשיו ובעתיד). **דוגמא** – לאחר הזכייה במכרז, אני רוצה לבנות רק שתי קומות, כלומר אני מנצל רק 20%, ולכן אני אשלם עבור מה שאני מנצל, ולא את הפוטנציאל של הקרקע.
- היוון מלא** – היוון למלוא הזכויות הבנייה הנוכחיות והעתידיות – מינהל מקרקעי ישראל **בהחלטה 833** (משנת 1998) **בנוגע למגורים ו-975** (משנת 2003) **בנוגע לתעסוקה**, שינה את התפיסה וקבע שאין יותר תשלום היוון חלקי. **היוון יהיה היוון מלא בלבד**. מי שעושה היוון משלם את השווי המקרקעין, על כל זכויות הבניה, ללא קשר לכמה הניצול בפועל. באופן זה

המינהל הקטין את החיכוך העתידי מול המשתמשים - ביטל את הצורך לחזור אליו עם בירוקרטיה. **במגזר החקלאי - יש היוון רק על חלקים מסויימים מהנחלה, ילמד בהמשך.**

החלטה 833 מתייחסת להקצאות חדשות של קרקע למגורים בדרך של מכרזים וקובעת שני דברים. הראשון כאמור הוא שהתשלום על זכויות החכירה שנמכרות יהיה בהיוון מלא. דבר שני היא מבטלת את השיטה של הקצאה דו שלבית (חוזה פיתוח ורק אחריו חוזה חכירה) וקובעת כי הזוכה במכרז יחתום מיידית על חוזה חכירה. החלטה 975 משנת 2003 יישמה עקרון זה גם על מכרזים לתעסוקה.

סיכום:

- מיום הקמת המינהל עד שנות ה-70 שיטת הגביה היתה דח"ש.
- משנות ה-70 עד סוף שנות ה-90 השיטה היתה היוון חלקי.
- משנת-98/2003 ועד היום - היוון מלא. כל ההקצאות למגזר העירוני נעשות בהיוון מלא תמלא הפרטנציאל.

כיום קיימים חוכרים משלושת הסוגים. אלו שלא היוונו ולא הצטרפו למבצעי ההיוון. עדיין משלמים דמי חכירה שנתיים. ויש כאלו שביצעו היוון חלקי. ומי שקונה מהמינהל קרקע כיום לא אינו יכול לבחור שלא לרכוש בהיוון מלא. ולכן כשנכנסים להסכם רכישת זכויות עם בעל חכירה צריך לבדוק את המצב שלו.

תשלום עבור יובל חכירה - החכירה הראשונה ל-49 שנים הסתיימה ונכנסים לחידוש ביובל, עולה השאלה **מהו משטר התשלומים?** החלטה 1 לא קובעת מה הסכום שישולם בתום 49 שנה עבור חכירת הקרקע ל-49 שנים נוספות. המינהל נותן הנחות גדולות שנועות בין 50% ל-100% משווי הקרקע, בחידוש החכירה.

מדוע המדינה נותנת הנחה? כי תכלס שולם כבר 91% משווי הקרקע (49 שנים X 5% משווי הקרקע כל שנה).

דמי הסכמה - תשלום עבור הסכמת המינהל להחלפת בעלות בזכות החכירה. בחוזי החכירה של המינהל כתוב שהחוכר אינו ראשי למכור את זכויות החכירה מבלי לקבל את הסכמת המינהל. הרציונל לכאורה הוא שעל המינהל לבדוק שאין חריגות בניה (שלא שולם היוון חלקי על פחות מהשימוש בפועל), ששולמו כל דמי החכירה ושהחוכר החדש הוא לא מחבל. דמי הסכמה הם כ-1% מעליית ערך הקרקע בין יום ההקצאה הראשוני והשווי במיום המכירה.

דמי הסכמה רלוונטיים רק למי שלא היוון, או למי שהיוון חלקי- לגבי החלק שלא היוון. כמו כן, במגזר החקלאי אין היוון, ולכן **דמי הסכמה שלהם הוא כשליש.**

דמי היתר - תשלום למינהל עבור חתימתו על תוכנית בקשה להיתר בניה. חוק התכנון והבניה, קובע שחתימת שבעלי הקרקע על בקשת להיתר בניה, היא תנאי למתן היתר. לכן חוכר נדרש להביא הסכמה של המינהל כבעל הקרקע, המינהל מבקש תשלום בגין ההסכמה. התשלום נועד

להתאים את דמי החכירה (מהוונים או לא) לניצול החדש של הקרקע, על פי ההיתר החדש ובשונה מהניצול שנקבע בהסכם החכירה המקורי.

רלוונטי לשתי קבוצות בלבד-

קבוצת החוכרים במסלול דח"ש

הקבוצה שמהוונת בהיוון חלקי, לא היוון מלא.

למעשה אומר המינהל- שתי הקבוצות האלו שילמו עד עתה רק על הניצול בפועל. משולמים (החלטה 1245) ב- 3 מקרים:

1. תוספת בניה

2. שינוי ייעוד או שינוי ניצול

3. פיצול מגרש- פרצלציה

יש קבוצות גדולות שפטורות. למשל בניה רויה אפילו אם היא אינה מהוונת בכלל או מהוונת חלקית.

מפגש 9 : 02/06/2013

נושא 13: החלטות מועצה בתחום העירוני, הציבורי והחקלאי בנושאי:

א. זכויות בקרקע

ב. עסקות

ג. הסכמים

ד. תשלומים: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון

ה. הרפורמה במנהל (רשות מקרקעי ישראל)

תשלומים: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון

הקדמה- הליך קביעת שווי מקרקעין

כל התשלומים למינהל נקבעים כאחוז מסוים משווי המקרקעין. דגשים:

- ראשית יש להבין כי התשלומים מחושבים משווי הקרקע בלבד, ללא בניה וללא פיתוח, רק הקרקע נטו. ההיגיון הוא בכך שהמנהל מחכיר רק את הקרקע ללא המחברים ולכן המחברים לא נלקחים בחשבון לצורך קביעת דמי החכירה או התשלומים האחרים.
- על כל התשלומים למינהל יש להוסיף מע"מ.
- בסיג ושיח שקיים ליזמים או לפרטיים או לשמאים מול המינהל, לא ניתן להתדיין על אחוז התשלום. אלו נקבעים בהחלטות המינהל השונות. כן ניתן להתווכח על שווי הקרקע.

הליך קביעת שווי המקרקעין:

החלטה 1181 קובעת את פרוצדורת קביעת שווי המקרקעין.

שומה 1 - המינהל מוציא שומה, מעסיק שמאי מטעמו שקובע את שווי הקרקע לצורך קביעת גובה התשלום.

שומה 2- לחוכר יש זכות להגיש בקשה לעיון חוזר בשומה (סוג של ערעור- שומה אחרת). שומה מטעם החוכר.

שומה 3 - הוויכוח עובר להכרעה של השמאי הממשלתי. (יש כאן סוג של חוסר הוגנות כי גוף ממשלתי מכריע בוויכוח בין גוף ממשלתי אחר לבין צד פרטי). השמאי הממשלתי יכול להכריע כל הכרעה שהיא - יכול לקבל את שומת המינהל, יכול לקבל את שומת החוכר, ויכול לקבוע שומה אחרת לחלוטין מטעמו- **גבוהה יותר, או נמוכה יותר**.

שומה 4 - אם החוכר (או המינהל) עדיין לא מרוצה מתוצאת השומה של השמאי הממשלתי. על פי הנוהל הקבוע בהחלטה 1181, ניתן להגיש השגה לוועדת השגות. וועדה מיוחדת בה יושבים נציגים לא רק מטעם המדינה. יושבים שלושה נציגים- עובד מדינה, נציג השמאי הממשלתי ואחד מהשמאים הפרטיים שכלול ברשימת השמאים המכריעים- מכריע מהשוק הפרטי. והפסיקה שלהם סופית.

רמי- < פרטי- < ממשלתי- < ועדת השגות.

(1) דח"ש- דמי חכירה השנתיים:

יש להבין כי הכללים ושיעורי התשלום אינם רלוונטיים לעסקאות חכירה חדשות. שהרי כיום כל עסקה חדשה נעשית על פי היוון מלא. כללי התשלום רלוונטיים רק על מנת להבין את ההיסטוריה, או להבין מה משלם חוכר שחתם חוזה חכירה לפני שנים רבות ולא הצטרף במהלך השנים למבצעי ההיוון ולא עשו לו היוון וירטואלי.

על פי **החלטה 1**, גובה הדח"ש תלוי באיזה מגזר מדובר (עירוני, חקלאי וציבורי) ומשולם כאחוז משווי הקרקע (רק בגין חלק הקרקע בגינו לא שולמו דמי חכירה ראשוניים).
האחוז:

- **במגזר העירוני** – 5% (תעסוקה, בניה רוויה או בניה צמודת קרקע).
- **במגזר הציבורי** – 2%.
- **במגזר החקלאי** – **תשלום סמלי קבוע**- בסביבות 700 ₪ לשנה לכל נחלה.

(2) דמי היוון- נגבים ע"י המינהל (בהנחה שאין הנחה במסגרת מבצע היוון) על בסיס נוסחת היוון ל- 49 שנה ושיעור היוון של 5%.

היתרונות בתשלום דמי היוון:

- לא יתקבל בעתיד חיוב בגין עליית שווי המקרקעין. משולם על פי שווי המקרקעין היום, בעוד שמי משלם כל שנה יוכל בעתיד לקבל בנוסף על ההצמדה גם שומה חדשה (למרות שבדרך כלל המינהל לא נהג לעשות זאת).
- מי שמשלם דמי היוון לא יחויב בדמי הסכמה כאשר יבקש למכור את זכויות החכירה שלו לאחר.
- אם זה היוון מלא (כלומר על כל הזכויות במקרקעין ולא רק על הניצול), אזי מי שמהוון יהיה פטור גם מדמי היתר.

מגזר עירוני :

מאחר ודמי החכירה שנתיים (זרם התשלומים המהוון) הינם בשיעור של 5% משווי הקרקע, הרי שדמי ההיוון הינם היוון של זרם תשלומים (49 במספר - 49 שנים) שכל אחד מהם בגובה של 5% משווי הקרקע (שיעור דמי החכירה השנתיים), מהוונים בשיעור היוון של 5% . **יוצא 91% משווי הקרקע ל- 49 שנים**, (ללא בניה וללא פיתוח) + מע"מ.

מגזר עירוני מגורים – החלטה 1090

במגזר העירוני למגורים מבצע ההיוון האחרון במסגרת החלטה 1090 קבע את דמי ההיוון על 5.5% משווי הקרקע ללא היוון וללא פיתוח- +מעמ (5.5% במקום 91% - הנחה אדירה). ההחלטה חלה רק על חוכרים ותיקים. לא חל על מי שחוכר היום מגרש במכרז. לחלקם עשו היוון רעיוני וירטואלי. ברור שלמי שנותר פחות מ- 49 שנים לסוף חוזה החכירה לא ישלם 91 - את מלא דמי ההיוון, אלא רק היוון לפי יתרת השנים- או חלק יחסי.

במגזר הציבורי

מאחר ודמי החכירה שנתיים (זרם התשלומים המהוון) הינם בשיעור של 2% משווי הקרקע, הרי שדמי ההיוון הינם היוון של זרם תשלומים (49 במספר - 49 שנים) שכל אחד מהם בגובה של 2% משווי הקרקע (שיעור דמי החכירה השנתיים) מהוונים בשיעור של- 2% . **יוצא 36.4% משווי הקרקע ל- 49 שנים**. (ללא בניה וללא פיתוח) + מע"מ.

במגזר החקלאי (החלטה 1155)

עד שנת 2008, לא ניתן היה להוון את החכירה של הנחלה במושב או את השטחים בקיבוץ. למדינה לא היה עניין להוון בסכומים הנמוכים שהחקלאים שילמו ולא היה עניין לתת חוזי חכירה להרבה שנים היה נהוג לחתום עם החקלאים על חוזי חכירה ל-5 שנים בלבד בכל פעם.

החלטה 1155 משנת 2008, הינה החלטה חדישה שלמעשה עיגנה פשרה בין החקלאים שביקשו חוזה חכירה ל- 49 שנים לבין המינהל שלא רצה לאפשר חכירה ליותר מ- 5 שנים. ההחלטה אושרה בבג"צ.

ההחלטה מחלקת את הנחלה ל- 4 חלקים. **עבור 2 חלקים ניתן להוון ל 49 שנה. ואת היתרה הותירו כשכירות לתקופה של 5 שנים.**

4 החלקים:

1. **חלקה ב'**- השטח החקלאי שקרוב למגורים (רפת, לול או פרדס) – חכירה ל- 5 שנים בלבד.
2. **חלקה ג'**- החלק החקלאי של כל המושב. שטחים מעובדים במשותף. (חיטה שעורה) – חכירה ל- 5 שנים בלבד.
3. **חלק מחלקה א'** - חלקת המגורים - עד 2.5 דונם.

מסלול ראשון: היוון חלקי. ניתנה אפשרות היוון ל - 49 שנים בתשלום של 3.75% משווי המקרקעין, ללא בניה ופיתוח + מע"מ. תשלום זה אינו נחשב להיוון מלא עבור כל זכויות הבניה הנוכחיות והעתידיות, אלא מקנה לחקלאי זכויות לבנות עד 3 יח"ד : אחת בת 160 מ"ר, עוד אחת בת 160 מ"ר והשלישית בת 55 מ"ר – סה"כ 375 מ"ר. (פרוגרמה אשר מתאימה לתב"ע הקיימת במרבית המושבים). אם חקלאי רוצה לבנות יחידה אחת של 170 מ"ר, יצטרך

לשלם 91% מלאים משווי קרקע לבניית 10 מ"ר נוספים, גם אם לא ניצל את הזכויות לבניית היחידות האחרות.

מסלול שני: היוון מלא. ההחלטה מאפשרת לחקלאי להוון גם למלא הפוטנציאל תמורת 33% משווי הקרקע.

שני מסלולים אלו אינם חובה ליישום. אפשר לא להצטרף בכלל למסלול של ההחלטה הזאת. להישאר בתשלום סמלי של דמי חכירה שנתיים, אבל לא לקבל חכירה לתקופה ארוכה.

4. **פל"ח - פעילות לא חקלאית:** בית המשפט והמינהל הגיעו להכרה כי לא ניתן לחייב את החקלאי לעסוק רק בחקלאות ולמנוע ממנו לעסוק בפעילות לא חקלאית בקרקע (כפוף לתב"ע) כדוגמת אחסה וכדומה. ההחלטה מאפשרת לבצע היוון ל-49 שנים של עד 500 מ"ר שטח בנוי הכלולים בתוך ה- 2.5 דונם של חלקת המגורים, תמורת דמי היוון של 91%. ביטוי להכרה של המדינה שחובה לאפשר לחקלאים להתפרנס מעוד תחומים שאינם חקלאות. החלק ה- רביעי לא מופיע ב- 1155, אלא בהחלטה 1265.

כשמאים שבאים להעריך משק במושב, חייבים לדעת קודם כל באיזה מסלול הוא. בהחלטה 1155 כתוב שאם יש מוות וירושה, חייבים לעבור למסלול היוון.

3) דמי יובל חכירה - חידוש החכירה בתום 49 שנות החכירה הראשונה.

השאלה הבסיסית אשר מתעוררת הינה האם בקביעת דמי יובל החכירה, יש לקחת בחשבון את העובדה שהחוכר במהלך תקופת החכירה הראשונה כבר שילם כמעט 100% משווי הקרקע (הרי היוון של דמי החכירה הוא 91% במקרים מסויימים) ולתת לו הנחה.

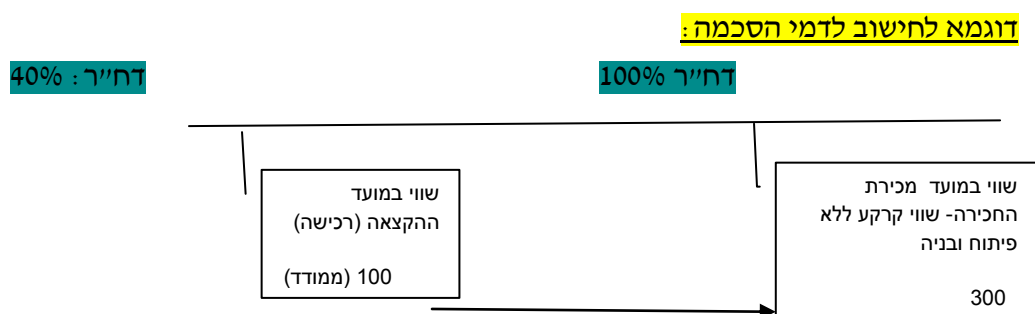
- **במגזר עירוני למגורים בבניה רוויה:** מי שנכנס מהוון בבניה רוויה- פטור מתשלום דמי יובל חכירה.
- **במגזר העירוני בצמוד קרקע:** היה מבצע של תשלום 5.5% משווי הקרקע לצורך קבלת חוזה חכירה לעוד 49 שנה. **החלטה 1090**
- **במגזר העירוני בתעסוקה חלה החלטה 851:** ההחלטה מציעה לחוכרים היוון ל- 49 שנים נוספות בהנחה גדולה, ההנחה היא פונקציה של **דח"ר המקורי**. מי ששילם דח"ר גבוהים (מעל 40%) יתבקש לשלם עבור חידוש יובל חכירה 13.65% משווי הקרקע ללא פיתוח וללא בניה + מע"מ. מי ששילם דח"ר נמוך (פחות מ- 40%) יתבקש לשלם תמורת חידוש יובל חכירה 22.75% משווי הקרקע. האחוזים נקבעו לפי הדח"ש שנקבע לכל סוג של דח"ר.
- **מוסד ציבורי:** מוסד ציבורי שסיים תקופת חכירה של 49 שנה. יכול לבחור מסלול דח"ש של 1% או להוון תמורת 18.2%.
- **במגזר החקלאי:** יובל חכירה ל- 49 שנה- אין כי לא היה היוון והחלטה 1155 היא החלטה חדשה שהמינהל עוד לא יודע איך ליישם אותה.

4) דמי הסכמה – החלטה 534 (עמוד 328)

תשלומי דמי הסכמה- תשלום שהמינהל גובה בגין כל העברת בעלות בזכויות חכירה, **מי שמהוון פטור מדמי הסכמה.** אך מאות אלפים לא מהוונים, אלו לפני.... המגזר החקלאי, והמגזר הציבורי.

דמי הסכמה הם 33.3% (שליש) מעליית השווי- ההפרש בין שווי הקרקע ביום מכירת החכירה לבין שווי הקרקע ביום ההקצאה.

הקושי החשובי הוא אופן חילוף שווי הקרקע ללא הבנוי וללא הפיתוח מתוך שווי המקרקעין. כלומר איך לנכות את שווי המחוברים. לצורך כך המינהל עובד עם טבלאות. דמי ההסכמה הם 33% מעליית השווי כאמור לעיל וחל מאופן זהה על כל המגזרים. (למעט במגזר החקלאי במקרים בהם חקלאי לקח היוון חלקי על חלקת המגורים תמורת 3.75%. הוא צריך להפוך להיוון מלא ולשלם את ההפרש ל- 33%).



$$200 = 300 - 100 \quad \text{עליית ערך המקרקעין}$$

$$120 = (1 - 0.4) \times 200 \quad \text{דח"ר 40\% - כלומר דמי הסכמה צריכים להיות רק על ה- 60\%}$$

$$40 = 0.33 \times 120 \quad \text{גובה דמי ההסכמה}$$

0.33- שיעור דמי הסכמה

דמי הסכמה	דמי יובל חכירה לאחר סיום 49 שנים ראשונים	דמי היוון ל-49 שנים עד 49 שנים האחוז יקטן	דח"ש	
33%			5%	1. עירוני-
33%	<u>בבניה רוויה- מי</u> שנכנס להוון בבניה - פתור מתשלום. <u>בבניה צמודת קרקע-</u> 5.5%	5.5% לחוכר ותיק (במבצע). 91% לחוכרים חדשים.	5%	<u>מגורים:</u> בנייה רוויה/צמוד קרקע
33%	<u>מחושב לפי הדח"ר:</u>	91%	5%	<u>תעסוקה</u>

				מתחת 40% : 22.75%* מעל 40% : 13.65%* *משווי הקרקע
2. חקלאי	תשלום שנתי קבוע כ 700 ₪ לשנה	מגורים- • חלקי- 3.75% • בניה מעל 375 מ"ר – 91% • מלא – 33% פלי"ח- 91%	עדיין אין החלטה בנושא, אפשרות ההיוון לתקופה ארוכה היא חדשה.	לחלקת המגורים שבהיוון חלקי, הוא צריך להוון מלא ואז משלם 33%
3. ציבורי	2%	36.4%	דח"ש : 1% היוון : 18.2%	33%

חשוב- הוויכוח עם המנהל לא יכול להיות על האחוזים המצויינים, אלא רק על שווי הקרקע.

5. דמי היתר- החלטה 1245 ; (עמוד 435);

ההחלטה חלה רק על המגזר העירוני, מגורים צמוד קרקע ותעסוקה. לא חלה על מגזר ציבורי ולא על המגזר החקלאי.
בבניה רוויה- אין דמי היתר כפי שנלמד בהמשך.

שלושה אירועים בגינם יש לשלם למנהל היתר : (בכפוף לפתורים, הקלות וכדומה- למשל כל מי ששילם היוון מלא- פטור).

1. תוספת בנייה

2. שינוי יעוד/ניצול

3. פיצול מגרש

לדוגמא : אדם חכר דונם, ובנה שם בית. לאורך השנים העירייה שינתה את התב"ע והעירייה שינתה ל-3 יחידות.

- במידה וברצונו לבנות יחידה אחת- זו תוספת בניה
- במידה וברצונו רוצה לבנות 2 יחידות- שינוי יעוד/ניצול
- במידה וברצונו למכור 1/3- זהו פיצול מגרש

1. תוספת בניה

סעיף 1 להחלטה (סעיף ההגדרות)- הוספת שטח (בין עיקרי ובין שטח שרות. מקורה או לא מקורה) למבנה קיים בלי לשנות את מטרת החכירה, בלי לשנות את הייעוד.

לא כל תוספת בניה תחשב כאירוע של תוספת בניה לצורך קביעת דמי היתר. תוספת בניה שעברה בהיקף שלה תקרה מסוימת, תחשב לשינוי יעוד וניצול (שינוי ניצול). תקרת תוספת בניה לעניין דמי היתר, מוגדרת גם היא בסעיף ההגדרות:

סעיף א' להגדרה - **בצמוד קרקע למגורים** - תוספת בניה היא תוספת יח"ד אחת.

סעיף ב' להגדרה - **בתעסוקה** - תוספת בניה זה הרחבת המבנה הקיים עד תוספת של 200% מהמצב הקיים (כלומר שהבינוי הסופי יהיה פי 3 מהבינוי הקיים).

2. שינוי ייעוד וניצול

הגדרה בסעיף 1: שני אלמנטים - או שינוי ייעוד או שינוי ניצול:

- **שינוי השימוש** - שינוי המטרה בה משתמשים במגרש. למשל נחכר בעבר נכס לשימוש כבית אבות ובפועל השימוש הוא למגורים. מה שקובע זה מה מטרת החכירה המקורית שכתובה בהסכם החכירה.
- **שינוי הניצול** - **תוספת בניה שחורגת מהמגבלות הנ"ל כלומר מהגדרת תוספת בניה** - בצמודי קרקע מעל יחידה ובתעסוקה מעל פי 2 מזכויות הבניה.

3. פיצול מגרש

שוב הגדרה בסעיף 1: מצב בו החוכר מבקש לנצל יותר יחידות או מבנים ממה שנקבע לו בחוזה החכירה. לדוגמא אדם חכר דונם ובנה בית, אחרי שנים העיריה שינתה תב"ע והוא יכול לבנות 3 יח"ד. אם היה רוצה לבנות לעצמו עוד 3 יח"ד הוא היה מחויב בדמי היתר על פי מסלול של שינוי ייעוד וניצול, אם היה בונה רק יח"ד אחת נוספת, הוא היה מחויב בדמי היתר לפי מסלול תוספת בניה. אבל אם הוא רוצה למכור את היחידה או היחידות הנוספות שהוא בונה או למכור חלק מהדונם שבכחירתו, הוא חייב לעשות פיצול של חוזה החכירה, על זה צריך לשלם דמי היתר במסלול פיצול מגרש.

אופן הגביה: בכל המקרים האלו החוכר לא יקבל היתר בניה בגין השינוי שהוא מבקש לבצע, ללא חתימה של המינהל. כאשר הוא בא למינהל לבקש חתימה על התוכניות להיתר בניה, אזי המנהל כתנאי לחתימה עורך לו חישוב של דמי ההיתר - **לכן התשלום נקרא דמי היתר**.

פטורים מתשלום דמי היתר: חוזי מגורים אחרי 98 וחוזי תעסוקה אחרי 2003 כולם מהוונים באופן מלא לכן בחוזים אלו לא יהיה תשלום של דמי היתר. כמו כן נלמד, על בניה רוויה אין דמי היתר - פטור גורף. החלטה 1258 פוטרת מדמי היתר בפרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי.

תשלום דמי היתר בתוספת בניה:

- **מגורים רוויה** - אומרת החלטה 1245 - בניה רוויה במגורים לא יגבה דמי היתר על תוספת בניה. סעיף 3.3.
 - **מגורים צמודת קרקע** - כאן יש מורכבות מאוד גדולה. ראה תרשים מצורף. תלוי בהרבה משתנים:
- גודל מגרש** (מעל 280 מ"ר או פחות).
- היקף תוספת הבניה** (מעל 240 מ"ר, או פחות).
- תב"ע חדשה או ישנה** (היתה בתוקף במועד ההקצאה, או לא).
- אזור עדיפות לאומית או לא.**

- באזורי עימות ואזורי עדיפות א' - פטור (סעיף 3.1.1).
 - אם לא באזורי עימות או עדיפות לאומית א' :
 - אם הנכס מהווה למלוא פוטנציאל הבניה - פטור - זה הרעיון של היוון מלא - החל משנת 1998.
 - אם הנכס לא מהווה כלל, יגבה המינהל דמי היוון של 25% ויעדכן את דמי החכירה השנתיים. סעיף 3.2. כלומר על השטח הנוסף יגבו דמי היתר של 25% משווי הקרקע. עבור הבינוי הישן ימשיכו לגבות דמי חכירה שנתיים, אבל יעדכנו קודם את שווי הקרקע.
 - אם הנכס מהווה רק לפי היוון חלקי, רק על קיבולת של בניה בפועל :
 - אם תוספת הבניה היא עד 240 מ"ר (כולל השטח הקיים) (סעיף 3.1.2) יתכן שיתקבל פטור – אם המגרש הוא עד 280 מ"ר, אם המגרש מעל 280 מ"ר צריך לשלם בכל מקרה.
 - אם הקיבולת הכוללת מעל 240 מ"ר (סעיף 3.1.2) תלוי מה גודל המגרש (מגרש עד 280 מ"ר - מגרש קטן. מגרש מעל 280 מ"ר – מגרש גדול) :
 - ❖ **במגרש קטן (סעיף 4) עולה השאלה - האם הזכויות בניה היא מתב"ע חדשה או מתב"ע שהייתה בתוקף בעת ההקצאה ונשארו זכויות בניה שלא נוצלו :**
 - אם תוספת מקורה בתב"ע שהייתה בתוקף במועד הרכישה - פטור.
 - אם תוספת הזכויות מקורה בתב"ע חדשה שלא הייתה בתוקף ביום ההקצאה - צריך לשלם דמי היתר של 31%. כלומר 31% משווי המקרקעין ללא פיתוח וללא בניה של תוספת הבניה המבוקשת.
 - ❖ **במגרש גדול (מעל 280 מ"ר) – סעיף 4**
 - אם תב"ע חדשה - 31%
 - אם תבע ישנה דמי היתר 91%. מעבר לכך 31%
 - **תעסוקה**
 - בהיוון חלקי :**
 - 31% - לתב"ע חדשה
 - 91% - לתבע שהייתה בתוקף במועד ההקצאה
- חוזה לא מהווה, חוזה ישן שמשלם דח"ש : אומר המינהל דמי ההיתר הם 25% משווי השטח לתוספת בניה. ומעדכנים את דמי החכירה – לשווי נוכחי ולא לשווי הישן שהיה בעת החכירה המקורית.

תשלום דמי היתר בשינוי ייעוד וניצול (סעיף 5)

31% מתוספת השווי בגין שינוי הייעוד או הניצול, בכל השלושה - צמוד קרקע, רוויה, תעסוקה. באזורי עדיפות לאומית א' וקו עימות יש פטור משינוי ניצול אבל לא משינוי ייעוד.

אופן ביצוע החישוב : על פי סעיף 5.1.2 דמי היתר בגין שינוי ייעוד או ניצול יחושבו אחרת - השווי המלא (בעלות) ביעוד החדש בהפחתת שווי זכויות חכירה (91%) ביעוד קודם - זה ההפרש ואת ההפרש מכפילים ב- 31%.

יש לשים לב שיש כאן מעיין גניבה של עוד 9%. זאת מאחר ואת השווי החדש לוקחים לפי מלא הזכויות בקרקע (100%) ואת השווי הישן לוקחים לפי שווי זכויות החכירה (91%).

פסק דין עוגן נדל"ן מניב- 8/2012 – עמדת המינהל לפיה מפחיתים את ה- 9% האלו נכונה.

פיצול מגרש

31% בכל השימושים (מגורים צמוד קרקע, תעסוקה) מהערך המלא של מרכיב הקרקע של המגרשים שיוצרו עקב הפיצול. מהשווי המגרש שהוחרג לצורך מכירה. מהמגרש שפוצל. באזורי עדיפות לאומית א' וקו עימות יש פטור.

דוגמא – דמי היתר על תוספת בניה בתעשייה:

מפעל במרכז הארץ. הסכם חכירה לתעסוקה. ההקצאה בוצעה בשנת 1980 – כלומר מדובר בהיוון היוון חלקי. שהרי ההחלטה על ביצוע היוון מלא בהקצאות חדשות לתעסוקה, התקבלה רק בשנת 2003 – החלטה 975.

שטח מגרש - 15,000 מ"ר.

שטח בנוי נוכחי – 1,000 מ"ר.

תוספת בניה - 2,000 מ"ר. 1,000 מ"ר מכוח תב"ע חדשה (כלומר תוכנית שהיתה בתוקף במועד ההקצאה) ו-1,000 מ"ר מכוח תב"ע ישנה (תוכנית שלא היתה בתוקף במועד ההקצאה). מאחר והתוספת היא בדיוק בסך של לא יותר מפי 2 מהבינוי הנוכחי, התוספת נכנסת להגדרה של דמי היתר עבור תוספת בניה ולא דמי היתר עבור שינוי ייעוד וניצול).

שווי מ"ר בנוי – 3000 ₪ למ"ר

עלות בניה למ"ר – 2,000 ₪ למ"ר.

כלומר ששווי מ"ר קרקע מבונה- 1,000 ₪ למ"ר (ללא המחברים), עבור שווי קרקע מלא לבעלות (זהה למצב שהיה נתון ששווי החכירה הוא 910 ₪ למ"ר).

דמי היתר לתעשייה הם כאמור בשיעור הקודם:

31% - לתב"ע חדשה – $1,000 \times 31\% + 1,000 \times 91\%$ ₪ למ"ר.

91% - לתב"ע שהיתה בתוקף במועד ההקצאה – $1,000 \times 91\% + 1,000 \times 31\%$ ₪ למ"ר.

$1000 \times 31\% + 1000 \times 91\%$

כולל מע"מ

מי שלא מהוון ישלם 25% על תוספת הבניה ועל מה שלא מהוון ימשיך לשלם דח"ש אבל יעדכנו לו את שווי הקרקע.

דוגמא - שינוי ייעוד או ניצול:

מתחם המיועד לתעשייה והחוכר מבקש לשנות את הייעוד לגן אירועים.

שטח קיים – 2,000 מ"ר בנוי על 3,000 מ"ר מגרש ביעוד לתעשייה.

שינוי ייעוד למסחר, לגן אירועים. (לא שינוי ייעוד סטטוטורי- אלא רק שינוי השימוש בקרקע בפועל).

אין בקשה לתוספת בניה. לא בונים יותר- רק משנים את השימוש את הייעוד.

שווי קרקע ביעוד לתעשייה - הקרקע שווה 2 מ' ש (שווי בעלות ללא בניה, ללא פיתוח).
 לעומת זאת שווי הקרקע למסחר של גן אירועים - 10 מ' ש (שווי בעלות ללא בניה וללא פיתוח).
 דמי היתר יהיו 31% מההפרש של: 100% משווי בעלות ביעוד חדש פחות 91% משווי בעלות ביעוד ישן. על פי פסק דין עוגן נדלן מניב מחודש 8/2013 אישר את הנוסחה.

$$(100\% * 10m - 91\% * 2m) * 31\%$$

דוגמא לפיצול מגרש:

לאדם יש 1 דונם. עברה תב"ע שמאפשרת לבנות על המגרש 2 יח"ד והוא רוצה למכור חצי דונם עם זכויות יחידה. רוצה לפצל את הסכם החכירה.
 המינהל מבקש תשלום של 31% מהחלק שהוא רוצה להחריג- משווי המגרש המפוצל.
 אם החוכר גר על חצי דונם והיחידה שלו שווה 4 מ' ש. יוצא ששווי קרקע עבור חצי דונם הוא 2 מ' ש (בהנחה שעלות הבניה היא 2 מ' ש).
 אדם גר במגרש של 280 מ"ר, וגר ב 240 מ"ר בנוי, והוא רוצה לבנות בשטח של 300 מ"ר
לדוגמא: אדם גר במגרש של 280 מ"ר, וגר ב 240 מ"ר בנוי, והוא רוצה לבנות בשטח של 300 מ"ר
 לפי תב"ע חדשה (לאחר הרכישה), כלומר על פני 60 מ"ר – לפי ערך הקרקע- ממנה אשלם 31%.

סעיף 5.3: דמי היתר בגין שינוי יעוד/ניצול:

100% X שווי המלא (בעל"מ) ביעוד חדש

(-)

91% X שווי זכויות זכויות חכירה ביעוד קודם

הפרש X 31% = דמי היתר לשינוי יעוד

דמי היתר במגזר הציבורי

הכלל הוא שאין הנחיות שונות למגזר הציבורי ומשלמים כמו במגזר העירוני, למעט חריג אחד.
 החלטה מס' 1136 –
 אם מוסד ציבורי חוכר בקרקע שנמסרה ללא מכרז, כאשר יש שינוי ייעוד, **אם הקרקע מעל 7 דונם**, הקרקע חוזרת למינהל. המוסד לא נהנה מהפירות של שינוי הייעוד, אלא המינהל. **יקבלו פיצוי לפי שווי הבניה**.
מתחת ל- 7 דונם המינהל יאפשר לעשות שינוי ייעוד עם דמי היתר של 41% + מע"מ והיטלי השבחה על החוכר- יוצא שהמוסד משלם מחיר כמעט מלא על הקרקע (41% למינהל ו- 50% היטל השבחה).

דמי היתר במגזר החקלאי

תוספת בניה או פיצול:

יש 3 אפשרויות משפטיות:

- נחלה שלא הצטרפה להחלטה 1155 – כלומר משלם כל שנה דח"ש של כ- 700 ש (דמי נחלה).
 מי שמבקש תוספת בינוי של עד 2 יחידות של 160 מ"ר ועוד יחידה של 55 מ"ר, כל מ"ר נוסף יחוייב בדמי היתר של 91%. (הראיה היא שה- 700 ש כולל כבר את הזכויות לשלושת היחידות).

- נחלה הצטרפה להחלטה 1155, הצטרפות בהיוון חלקי. שילם 3.75% משווי הקרקע הלא מפותח וזה פוטר אותו מלשלם את ה- 700 ₪ כל שנה. אם ירצה מעבר ל- 3 יחידות ישלם דמי היתר מלא.
- נחלה שהצטרפה ל- 1155 ושלמה היוון מלא- שילם 33% משווי הקרקע ללא פיתוח ללא בניה במצב הנוכחי וקיבל את מלא הפוטנציאל הנוכחי והעתידי בחלקת המגורים (2.5 דונם) וכאשר מבקש לפצל, או לעשות תוספת בניה, לא גובים ממנו דמי היתר.

בשינוי ייעוד וניצול במגזר החקלאי:

- שינוי ייעוד בחלקת המגורים. מותר לחקלאי עד 500 מ"ר בנוי תמורת 91%. לדוגמא מחסן חקלאי שהופכים לצימר.
- שינוי ייעוד של השטחים החקלאיים - חלקות ב' – ג'. עד שנת 2002 המינהל פיצה את החקלאים באחוז מסוים משווי הקרקע בייעוד החדש. המספר במרכז הארץ היה עשרים ומשהו אחוז. ב- 2002 ונקבע **החלטה 969** (יש לה כבר חידוש): מחזירים את הקרקע למינהל. מקבלים פיצוי לפי השווי החקלאי בפועל.
 - אם בשטח היו גידולי בעל (ללא השקיה) - 2,500-4,000 ₪ לדונם.
 - אם יש גידולי שלחין (כולל השקיה) - הפיצוי יכול להגיע עד 10,000 ₪ לדונם.
 - אם מטעים שהיו קיימים 10 שנים לפני הפקדת התב"ע – יכול להגיע עד 20 – 30 א' ₪ לדונם.

דמי היתר לפינוי בינוי, תמ"א 38 והוספת ממ"ד

- **החלטה 1258** – עוסקת בתמ"א 38 ובפינוי בינוי. החלטה חדשה מאוקטובר האחרון. פטור מדמי היתר.
- **החלטה 1203** – אין דמי היתר לבניית ממ"ד או ממ"ק.

תשלום דמי רכישת בעלות

- **החלטה 1185**. אין שם לתשלום – נקרא לו דמי רכישת בעלות.
- בשנת 2005 נוסדה הרפורמה – 1066 – ההחלטה הרעיונית. כלומר. ניתן להעביר בעלות לצורך הפסקת החיכוך עם המוכר.
- בגלל לחץ פוליטי של הימין, הרפורמה לא יצאה מושלמת. רק במגזר העירוני וגם לא בכולו. וגם במגזר העירוני חלקית לא על קרקעות קק"ל. וקק"ל מחזיקה את רוב השטחים הרלוונטיים במרכז הערים. מ"י קונה מקק"ל את הקרקעות במרכזי הערים.
- 1185 מיישמת את עקרון הרפורמה.
- **סעיף 3 הוא הסעיף הרלוונטי** – מי זכאי להקניית בעלות ובאיזה תנאים.
- מי שזכאי – זה **רק במגזר העירוני ורק מי שמהוון (כולל היוון חלקי)**. העברת בעלות מבוצעת ללא הסכם מכירה- המינהל הולך לבד ומשנה בטאבו את הבעלות לפי תיקון לחוק רשות מקרקעי ישראל.

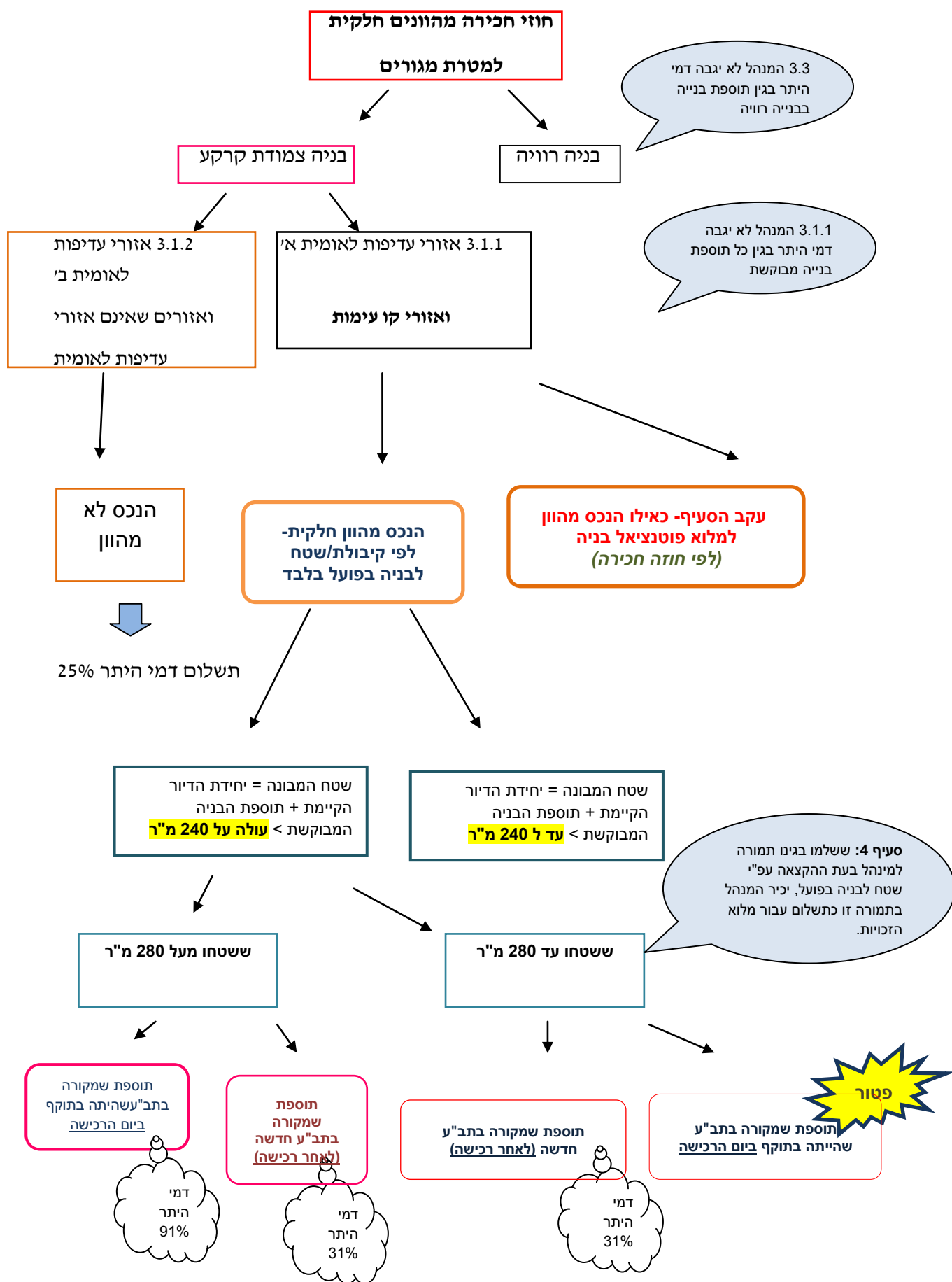
- סעיף 3.3 – קבוצה של **מי שזכאים לקבל בעלות ללא תשלום**:

- כל המגורים בבניה רוויה מהוונת (לאו דווקא היוון מלא).

- צמוד קרקע מהוון בגודל מגרש עד 280 מ"ר. (לאו דווקא היוון מלא).
 - מהוון, צמוד קרקע, עד 3 דונם באזורי עדיפות לאומית. (לאו דווקא היוון מלא).
 - עירוני, תעסוקה, מהוון, עד 10 דונם באזור עדיפות לאומית וקו עימות. (לאו דווקא היוון מלא).
 - צמוד קרקע, או תעסוקה, עד 2 דונם בכל הארץ בתנאי ששולם היוון מלא.
 - סעיף 3.4 – קבוצה של מי שזכאים לקבל בעלות תמורת תשלום:
 - סעיף 3.4.1 - צמודי קרקע
 - מגרשים בין 280-540 מ"ר. גובה התשלום בגוף הסעיף.
 - מגרשים בין 540-1,000 מ"ר. גובה התשלום בגוף הסעיף.
 - מגרשים של 1000-16,000 מ"ר. בתמורה ל- 31% מהפער בין שווי זכויות החכירה בהסכם החכירה המקורי, לבין שווי הבעלות במועד המכירה. ולא פחות מ- 9%.
 - סעיף 3.4.2 – תעסוקה
 - עד דונם- בין 6% ל-9%.
 - 1000-5000 – 31% בין שווי הבעלות לבין שווי הזכויות של החוכר. ולא פחות מ- 12%-9%.
- סעיף 3.8 קובע שאחרי העברת הבעלות תהיה הערה בטאבו שמלמדת שהנכס היה בעבר בבעלות המדינה ואם המוכר רוצה למכור הוא לא יכול למכור לזרים.

פיצול מגרש	שנוי יעוד/ניצול	תוספת בנייה	
<p>31% מערך הקרקע, ללא בניה ופיתוח של המגרש המפוצל. ההפרש בין ה-100% ל-91%</p>	<p>31% מערך הקרקע, ללא בניה ופיתוח של המגרש המפוצל. ההפרש בין ה-100% ל-91%</p>	<p>פטור מדמי היתר החלטה 1245/</p>	<p>עירוני-</p> <p>מגורים:</p> <p>א. בנייה רוויה</p>
			<p>ב. צמוד קרקע</p>
			<p>תעסוקה:</p> <p>עד פי 2 -31% לתב"ע חדשה (לאחר הרכישה) -91% תב"ע שהיתה בתוקף ביום הרכישה</p> <p>לא מהוונים : 25% קנס + מעדכנים את תשלום דמי החכירה</p>
	<p>בחלקה א' מתוך ה-2.5 דונם למגורים, אפשר 500 מ"ר שינוי ייעוד ותשלום 91% בחלקה ב+ג מחזירים את הקרקע ומקבלים פיצוי לפי טבלה בהתאם לגידול.</p>	<p>נחלה שלא נכנסת להחלטה 1155- עד 375 מ"ר משלם 91% נחלה שנכנסה בהחלטה 1155- היוון חלקי- מעל 375 משלם 91%</p>	<p>חקלאי</p>
			<p>ציבורי</p> <p>אותו דבר כמו עירוני</p>
	<p>מעל 7 דונם מחזירים את המגרש ומפצים את החוכר על הבנוי.</p> <p>מתחת ל-7 דונם משאירים את המגרש והחוכר משלם 41% מהפרש השווי בין הישן לחדש</p>		

תוספת בנייה - חוכר בהיוון חלקי בצמוד קרקע



פרק ג' - הפקעות ורכישה לצורכי ציבור**נושא 14: מקורות הזכות להפקעות ולפגיעה בקניין הפרטי****מבוא-****הפקעה-**

רכישה כפויה של זכויות במקרקעין (לא רק בעלות) ע"י רשות מוסמכת, המדינה או רשות מקומית, בדרך כלל כנגד פיצוי כספי, לטובת צורכי ציבור.

הפקעת מקרקעין היא רכישה כפויה של זכויות פרטיות במקרקעין על ידי המדינה או מטעמה על פי רוב כנגד תשלום פיצוי.

הפקעה גורמת להתנגשות בין שני אינטרסים נוגדים:

חשוב לשים לב: הפקעה אינה עסקה רצונית ולכן היא לא עסקה במקרקעין. שכן – עסקה במקרקעין חייבת להיות רצונית – סעי' 6 **חוק המקרקעין**: עסקה במקרקעין היא הקניה של בעלות או של זכות אחרת במקרקעין **לפי רצון המקנה**, למעט הורשה על פי צוואה.

1. מצד אחד, **האינטרס של בעל המקרקעין**, או בעל הזכות או טובת הנאה בהם, להוסיף ולהחזיק בהם, או ליהנות מהם בכל דרך שהיא כפי שנהג עד ההפקעה.

2. מצד שני, **האינטרס של הציבור** בהעברת הזכויות במקרקעין לידיה על מנת לממש צורך ציבורי חיוני.

חרף העובדה, **שזכות הקניין** הוכרה תמיד כזכות יסוד של האזרח, ובשנים האחרונות אף עלה מעמדה בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו לדרגה של זכות חוקית על-חוקית, בהתנגשות שבינה לבין האינטרס הציבורי בביצוע ההפקעה, **גובר, על פי רוב, האינטרס הציבורי.**

מקורות הזכות להפקעה ולפגיעה בקניין הפרטי:

אי אפשר להפקיע בישראל ללא חוק המאפשר את ההפקעה, כלומר כל הליכי ההפקעה מתבצע מחוק, אם זאת אינו קיים הפקעה בטלה בשל **חוסר סמכות**. בישראל קיימים חוקים רבים המקנים לרשויות שונות סמכות להפקיע את מקרקעי הפרט לטובת הציבור:

1. חוק הנפט- המאפשר להפקיע מקרקעין לצורך שאיבת נפט

2. חוק גז והובלה/הולכה של הגז

3. חוקה חשמל

4. חוק העתיקות

5. חוק המים, לצורך להוביל את המים/ החדרה/ הוצאה. (מתוך ולתוך האקוויפר)

6. חוק חוצי ישראל- כביש 6

7. חוק הבזק- התקנת מתקני תקשורת

8. חוק הגנים הלאומים

9. רשימה מאוד גדולה...

3. תנאי הליך ביצוע ההפקעה על ידי שר האוצר ועל ידי הועדה המקומית-

3 גופים רשאים להפקיע:

- שר אוצר - כל ההפקעות חוץ מאלו ששייכות לסמכות שר התחבורה.
- שר התחבורה - כבישים, מסילות ברזל, שדות תעופה.
- וועדה מקומית לתכנון ובניה.

נושא 15: תנאי הליך ביצוע ההפקעה ע"י שר האוצר וע"י הועדה המקומית

שני חוקים מרכזים את 99% מהפקעות ממדינת ישראל:

1. פקודת הקרקעות - רכישה לצורכי ציבור 1943-

רפורמת 2010- הפקודה עברה שינוי מהפכני בפברואר 2010 - הרפורמה. השינוי הפך את החוק למודרני וצמצם את סמכויות השרים. לצערנו השינוי יותר קשה להבנה. החוק הקודם היה פשוט יותר להבנה. עיקר השינוי - עד 2010 ניתן היה להפקיע עד 25% ללא פיצוי. מ- 2010 אין אפשרות להפקיע ללא פיצוי.

החוק המרכזי, המקנה סמכות רחבה וכללית להפקיע מקרקעין בישראל, הוא **פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור)**, 1943 (לפני קום המדינה), המסמיכה את שר האוצר ואת שר התחבורה (כל אחד בעניינו) להפקיע את הבעלות במקרקעין, או זכות אחרת בהם. המקור הינו חוקי הברטים, אשר באו במטרה לפתח את החקלאות במדינה, ובתמורה לא פצו את בעלי הקרקע, הברטים דברו על 25%.

מטרת הפקודה: היא ליצור מכשיר, שיאפשר לרשויות המדינה ולגופים ציבוריים ופרטיים לבצע בכל המהירות וללא עיכובים תוכניות שנועדו לטובת הציבור.

הפקודה מקנה בידי שר האוצר, ובידי מי שהוסמכו על-ידיו, סמכות הפקעה נרחבת, המאפשרת לו לרכוש זכויות במקרקעין, ללא צורך בהסכמת הבעלים, הן לצמיתות והן לתקופה מוגבלת, כשאותן זכויות משוחררות מכל שיעבוד וחופשויות מכל זכויות של אחרים.

סעיף 3 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 קובע: "אם נוכח שר האוצר כי דרוש או נחוץ הדבר לכל מטרה ציבורית, רשאי הוא לרכוש את בעלותה של הקרקע..."

בהפעילו את סמכותו להפקעת מקרקעין על פי סעיף זה מבצע שר האוצר/שר התחבורה שני אקטים:

1. אקט בעל אופי חוקתי - קביעת מטרה מסוימת כ"מטרה ציבורית"
2. אקט בעל אופי ביצועי - בחירתם של מקרקעין מסוימים לצורך הגשמת אותה מטרה.

שלב 1: אקט בעל אופי חוקתי-

"מטרה ציבורית" מוגדרת בסעיף 2 לפקודה: "משמעות לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה << כל מטרה שאותה אישר שר האוצר כמטרה ציבורית"

הגדרה זו הגדרה מתוקנת משנת 1946. הגדרה זו מקנה, לכאורה, לשר האוצר/שר התחבורה שיקול דעת נרחב לקבוע מהי "מטרה ציבורית". אולם, שיקול דעת זה אינו מוחלט. צריכה להיות זיקה כלשהי בין "המטרה הציבורית" הנקבעת על ידי השר לבין האינטרס הציבורי. ברור, אפוא, כי מטרה פרטית, שאינה באה אלא לקדם את ענייניהם של פרטים מסוימים, אינה יכולה להיות בגדר "מטרה ציבורית".

אין שר האוצר מוסמך להפקיע מקרקעין, אלא אם כן ניצבת לנגד עיניו מטרה מוגדרת וברורה, המגיעה כדי צורך ציבורי. עם זאת, כאשר הצורך הציבורי הינו ברור ומוגדר, מוסמך השר להפקיע מקרקעין לשם הגשמת אותו הצורך, גם כאשר אין בדעתו לנצל אותם במועד הקרוב.

סמכות שר התחבורה:

סעיף 22א' רבתי – לשר התחבורה יש סמכות הפקעה לצורך ציבורי שהוא דרך או צורך הנובע ממנו או כרוך בו, תוך התייעצות עם וועדה מייעצת.

הסמכויות הנתונות לשר האוצר לפי פקודה זו, למעט הסמכות להתקין תקנות, יהיו נתונות גם לשר התחבורה והבטיחות בדרכים בכל הנוגע לרכישת קרקע לצורך ציבורי שהוא דרך או צורך הנובע ממנו או כרוך בו; ואולם לעניין זה יהיה הרכב הוועדה המייעצת, לפי סעיף 2א, כמפורט להלן, והוראות סעיף 2א(ב) ו-(ג), יחולו עליה, בשינויים המחויבים:

- (1) המנהל הכללי של משרד התחבורה והבטיחות בדרכים או מי מטעמו, והוא יהיה היושב ראש;
- (2) עובד משרד התחבורה והבטיחות בדרגים שימנה המנהל הכללי של המשרד האמור;
- (3) היועץ המשפטי למשרד התחבורה והבטיחות בדרכים או מי מטעמו;
- (4) המנויים בפסקאות (2) עד (6) ו-(10) עד (12) שבסעיף 2א.

השרים לא חייבים לקבל את המלצת הוועדה המייעצת אבל אי הקבלה חייבת להיות מנומקת.

בית המשפט לא יתערב בשיקוליו של שר האוצר ולא יחליף את שיקול-דעתו של השר בשיקוליו של בית המשפט בקביעת מטרה מסוימת כ"מטרה ציבורית". מסקנה זו מתבקשת, הן מהגדרתה האמורה של מטרה ציבורית (סעי' 188(ב) לחוק התכנון והבניה: "... וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לעניין סעיף זה), והן מהוראתו של **סעיף 5(2) לפקודה**; פרסום ברשומות של הודעה לפי סעיף קטן (1) רואים אותה כראיה מכרעת ששר האוצר אישר את מטרת הרכישה. הקובע כי פרסום ההודעה ברשומות ע"י שר האוצר מהווה ראיה חלוטה, שהמטרה אשר לשמה דרושים המקרקעין אושר על-ידי כ"מטרה ציבורית". אולם יחד עם זאת, במקרים נדירים יבחן בית המשפט אם נפל פגם בשיקול דעתו של השר, היורד לשורשו של העניין, כגון: חוסר תום-הלב, שרירות-לב או מטרה זרה, שכן שיקול דעת ניתן לרשות מנהלית-אפילו הוא מוחלט- צמוד תמיד לחובה שהרשות חייבת למלא, הינו לתפקיד המנהל שלמען הוסכמה הרשות לפעול לפי שיקול דעת; ככל שהחופש לבחור יכול להיות גדול, לעולם לא יהיה בלתי מוגבל.

שלב 2: אקט בעל אופי ביצועי-

קביעת מטרה מסוימת כ"מטרה ציבורית" הינה קביעה כללית, שאינה מתייחסת למקרקעין מסוימים. רק לאחר שהוגדרה המטרה הציבורית, צריך השר לקבוע אלו מקרקעין מתאמים לצורך הגשתה, ואם קיימים מספר מקרקעין המתאמים לכך – לבחור בניהם.

שינוי המטרה הציבורית שנקבעה:

פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 מקנה לשר האוצר שיקול דעת נרחב לקבוע מטרות ציבור. לפיכך, אין זה כלל הכרחי, שהמקרקעין שהופקעו ישמשו דווקא לאותה מטרה, שעמדה לנגד עיני שר האוצר בעת ההפקעה, אלא המטרה עשויה להשתנות ממטרה ציבורית אחת, ואף ייתכן מקרה, שהמקרקעין שהופקעו לצורכי ציבור לא ישמשו לאותם צרכים.

הפעלת סמכות ההפקעות שבפקודה אינה מותנית בייעודם של מקרקעין בתוכנית בניין עיר החלה עליהם לצורכי ציבור, להפקעה או למימוש מטרת ההפקעה. אין קשר בי המישור הקנייני למישור התכנוני: מטרת ההפקעה הינה להקנות לרשות המפקיעה את הבעלות, או זכות אחרת, במקרקעין לצורך מטרה ציבורית; כשתבוא הרשות המפקיעה לממש אותה מטרה ציבורית, יהא עליה לדאוג להתאמת תכנית בניין העיר, החלה על המקרקעין, למטרה ציבורית המבוקשת ולהשגת ההיתרים הנדרשים על-פי החוק מאת רשויות התכנון.

חשוב להדגיש כי שינוי ייעוד חייב שיתבצע בכל מקרה, שהרי לא ניתן יהיה לבנות בית ספר או לסלול דרך, ללא היתר בניה ותב"ע בייעוד המתאים. השאלה הינה רק: **האם התב"ע חייבת להיות קיימת עוד טרם בוצעה ההפקעה, עוד טרם לקחה הרשות מהאזרח את הקרקע?**

קיימות פסיקות שונות ולפעמים סותרות של בין משפט העליון. **המסר שעולה מהפסיקות- אם הצורך הוא דחוף וחשוב ניתן קודם להפקיע ובמקביל, או אח"כ לבצע שינוי תב"ע.** אומר בית המשפט על מנת לקצר תהליכים, במקרים חשובים ודחופים ניתן לעבוד במקביל.

בג"צ מהדרין: למהדרין היה פרדס שהופקע לצורך נתב"ג 2000. המדינה הפקיעה לפני שהייתה תב"ע. הוגש בג"צ בו נטען שאין להפקיע לפני שתהיה תב"ע שהרי אולי יהיו התנגדויות ולא תאושר התב"ע. קבע בית המשפט כי המטרה היא גם דחופה וגם חשובה ולכן אישר את ההפקעה.

כפר מלל: הפקיעו קרקע לצרכי רכבת מאזור כ"ס לתל אביב. גם שם עדיין לא הייתה תב"ע לרכבת, לתחנה למסלולים ולנתיבים. שוב קבע בית המשפט כי השימוש גם חשוב וגם דחוף ולכן אישרו ההפקעה.

ועד הפעולה של שכונה נוף ים: הרחיבו את מחלף כפר שמריהו ורצו לעשות הפקעה לצורך הרחבת הכביש. הוגש בג"צ. בית המשפט קבע- לא דחוף ובמקרה זה חייבו את מע"צ להמתין עם ההפקעה עד אשר תאושר התב"ע.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

חוק זה מקנה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה (ולא לרשות המקומית) סמכות להפקיע לצרכי ציבור מקרקעין המצויים במרחב התכנון של אותה הוועדה.

הפקעת המקרקעין חייבת להתבצע בשני שלבים:

השלב הראשון - השלב התכנוני: שינוי ייעודם של המקרקעין מכל יעוד שהו (מגורים, חקלאות, תעשיה וכיו"ב) ליעוד ל"צורכי ציבור".

השלב השני - השלב הקנייני: הפקעת המקרקעין בייעודם ל"צורכי ציבור".

"צורכי ציבור" מוגדרים בסעיף 188 (א) לחוק התכנון והבניה; כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש וספורט, שמורת טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות אוטובוס, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לעניין סעיף זה.

לא ניתן לקבוע בתכנית בניין עיר, כי מקרקעין מסוימים יופקעו, אלא אם כן מיועדים הם בתוכנית ל"צורכי ציבור". כך לדוגמה, לא ניתן לקבוע בתכנית, כי מקרקעין שייעודם מגורים או חקלאות יופקעו. באותו אופן, אין ועדה מקומית מוסמכת להפקיע מקרקעין שייעודם כזה, אפילו נתנה הוועדה המחוזית את הסמכתה להפקעה. [אוגוסט 2011 שאלה מס' 3]

דרכים לרכישת מקרקעין בידי הוועדה המקומית, ללא נקיטת הליכי הפקעה פורמאליים:

➤ **ייעודם של מקרקעין בתוכנית בניין עיר ל"צורכי ציבור"**, מבלי שנקבע בתוכנית שהם יופקעו, אינו מחייב את הוועדה המקומית להפקיעם, אלא הוא רק מקנה לה את האפשרות להפקיעם באישורה של הוועדה המחוזית.

ייעודם של מקרקעין בתוכנית בניין עיר להפקעה אינו מהווה אקט של הפקעה, וההפקעה מקבלת תוקף רק עם נקיטת ההליכים הקבועים **בפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943.**

בחוק תכנון והבניה אין הוראות מפורטות בדבר אופן ביצוע ההפקעה ותשלום הפיצויים, ואלו מבוצעים על יסוד הוראותיה של פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בשינויים ובהתאמות הקבועים בחוק התכנון והבניה.

➤ **חלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים**, בדרך זו פוטרת עצמה הוועדה המקומית מחובת תשלום פיצוי ההפקעה.

ריכוז:

שאלה	הפקעה מכוח חוק התו"ב – 1965	הפקעה מכוח פקודת הקרקעות – 1943
1. למי יש סמכות הפקעה	וועדה מקומית לתכנון ובניה (סעיפים 188, 189)	שר האוצר בהתייעצות עם וועדה מייעצת. (סעיף 3 ו-22א')
2. מטרת ההפקעה	לצרכי ציבור כמפורט בחוק (188ב') כלומר המטרות המפורטות בסעיף+ מה שקבע שר הפנים בתקנות.	שר האוצר (סעיף 2) – מטרות חוק התו"ב+ מטרות נוספות בעדיפות לתשתית לאומית. שר התחבורה (סעיף 22א') – סמכויות שר האוצר רק שבנוגע ל לדרך, או צורך הקשור לדרך.
3. ייעוד הקרקע טרם ההפקעה	לפי סעיף 188 – ייעוד לצרכי ציבור טרם ההפקעה.	אין חובה לייעוד קרקע לצרכי ציבור טרם ההפקעה. על פי פסקי הדין - חובה רק אם לא דחוף ולא חשוב.

4. הליכי ההפקעה:

בעיקרו (על אף שינויים קטנים פה ושם) הליך ההפקעה משותף לשני החוקים. זאת מאחר וחוק התכנון והבניה מאמץ (ברובו) את הליך ההפקעה הקבוע בפקודת הקרקעות- רכישה לצרכי ציבור.

סעיף 190(א) בחוק התכנון והבניה: במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הועדה המקומית בהודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לענין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

(1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשירות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;

(2) שר הפנים רשאי להורות לועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף 20(2)(ג) לפקודה האמורה:

(3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;

(4) לענין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין - היום הששים לאחר המועד האמור;

(5) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;

(6) **סעיפים 5א, 7ב, 9א, 14(א1) ו-14(ב), 14א עד 14ד ו-21 לפקודה האמורה לא יחולו;**

הסעיף קובע כי אם לא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק התו"ב, ההפקעות יבצעו על פי הקבוע בפקודת הקרקעות, למעט 6 שינויים המוגדרים בסעיף 190א' – המיוחדים רק להפקעה על פי חוק התכנון והבניה. השינויים יפורטו בשלב מאוחר יותר.

א. פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943;**שלבי ההפקעה:**

שלב א' ← הודעה על כוונה להפקיע – **סעיף 5 לפקודה**

שלב ב' ← שלב תפיסת חזקה: מה קרה בפועל? השתלטו על החלקה ע"י גידור, פינוי וסילוק הבעלים – **סעיף 7 לפקודה**

שלב ג' ← הקניית הבעלות – רישום בטאבו – **סעיף 19 לפקודה**

שלב א': הודעה על כוונה להפקיע- סעיף 5:

מקום ששר האוצר מתכוון להפקיע מקרקעין, עליו לפרסם ברשומות הודעה על כוונה זו, בהתאם להוראת סעיף 5 לפקודה. הודעה זו צריכה להיערך בנוסח, שנקבע באחד משני הטפסים שבתוספת לפקודה.

ההודעה צריכה להכיל את הפרטים הבאים:

1. הודעה שהמקרקעין המתוארים בה דרושים לשר האוצר למטרה ציבורית
 2. משך הזמן שלשמו דרושים המקרקעין, דהיינו: לצמיתות או לפרק זמן קצוב.
 3. הודעה ששר האוצר מסכים לשאת ולתת בדבר המקרקעין האמורים
 4. הודעה לכל אדם שיש לו זכות או טובת הנאה במקרקעין האמורים ורוצה לקבל פיצוי בגינם, לשלוח אל מנהל אגף רישום והסדר מקרקעין, תוך חודשיים מתאריך פרסום ההודעה ברשומות, הרצאת דברים על הזכות או טובת הנאה שיש לו במקרקעין, בצירוף ראיות לכך. אותן הראיות צריכות לכלול את פרטי הרישום בפנקסי המקרקעין, אם ישנם כאלה, וכן הרצאת-דברים על כל תביעות פיצויים שלו, המפרטת את סכום הפיצויים הנתבע והמראה כיצד חושב אותו סכום;
 5. תיאור המקרקעין, כולל רישום מידות וגבולות, ככל שהדבר מעשי.
- אין חובה על שר האוצר לבדוק קודם התחלת הליכי ההפקעה את מהות הזכויות או טובות-ההנאה, המצויות בידי פלוני או אלמוני לגבי המקרקעין המיועדים להפקעה.**

הליך הודעה לפי סעיף 5 כולל הודעה בכתב שהפקודה מדברת שיש לעשות לגביה **טופס א'** כמצוין **בעמוד 159** שיפורסם ב-5 מקומות :

- | | | |
|---|---|--------------------|
| 1. בקרקע | } | אין זו חובה |
| 2. הודעה אישית לבעל הקרקע | | |
| 3. פרסום הערה בטאבו | | |
| 4. לפרסם בעיתון (רשות כל ה4 האלו- במידה ולא התבצעו אין זה מבטל את ההליך) | | |
| 5. ופרסום ברשומות (היחיד שחובה) / ילקוט הפרסומים- | } | חובה |
| אם זה לא התבצע אין תהליך ההפקעה קביל. | | |

סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 קובע, כי על הרשות המפקיעים לגרום, שהעתק של ההודעה בדבר הכוונה להפקיע יימסר לכל אדם ששמו רשום בפנקסי המקרקעין **כבעל זכות או טובת הנאה** במקרקעין. **[23 בפבואר 2012-שאלה 2/סעיף ב]** סעיף זה מטיל חובה למסור העתק של ההודעה רק למי שזכותו רשומה בפנקסי המקרקעין. **בעל זכות במקרקעין שאינה רשומה אינו זכאי לקבל הודעה אישית** (על זאת אחראי הנאמן לי חוזית, הלו הוא הבעלים המקורי).

הוראת סעיף 5 לפקודה בדבר הפרסום ברשומות אינה בגדר הוראה מנחה בלבד, אלא היא הוראה מצווה, ועל כן **הפרסום ברשומות הוא חובה**, ובהעדרו אין ההודעה מקבל תוקף, וכל פרסום אחר אינו יכול להקנות לה תוקף.

סעיף זה מטיל חובה למסור העתק של ההודעה רק למי שזכותו רשומה בפנקסי המקרקעין. הסעיף קובע, כי המסיר תבוצע בין על-ידי מסירה לידיו ממש של הזכאי לקבל את ההודעה, בין ע"י השארת העתק ממנה מקום מגוריו האחרון, ובין ע"י שליחתה בדואר רשום לכתובתו הידועה האחרונה.

בפועל מסירת הודעה לפי דרכים 1-4 אינה חובה. זאת מאחר ובית המשפט קבע בפיסקות שונות כי אם נפל פגם באחד מאלו לא מתבטלת ההפקעה. כלומר פנה ניפקע לבית המשפט בדרישה לבטל הפקעה כי לא

נמסרה לו הודעה, או לא פורסמה ההודעה בקרקע, או לא נרשמה הערה בטאבו, בית המשפט לא ביטל את ההפקעה מסיבות אלו.

יש רק סוג פרסום אחד שהוא הכרחי, על פי פסיקות בית המשפט- הפרסום ברשומות. הפרסום הרשמי של מדינת ישראל. אם לא פורסם ברשומות, בילקוט הפרסומים, הרי שההפקעה תבוטל.

מה המשמעות של ביטול ההפקעה? הרי תמיד יכולה הרשות המפקיעה להתחיל מחדש את ההליך ולהודיע כנדרש לניפקע. יש להבין כי הדין קובע ששווי הקרקע לעניין הפקעה יקבע ליום ביצוע ההודעה. יום יישום סעיף 5 ולכן במקרים בהם שווי הקרקע עלה באופן משמעותי מהיום שבו רצתה הרשות המפקיעה להודיעה על ההפקעה אבל כשלה בכך, עד ליום שבו תבצע את ההודעה כהלכה, אזי יש משמעות גדולה של הדחיה כי שווי הקרקע עלה בינתיים ולכן יגדל באופן משמעותי גם הפיצוי בגין ההפקעה.

מסירת ההודעה האישית אינה אקט קונסטיטוטיבי, שעשייתו יוצרת את ההפקעה, אלא אקט

אחרי מקרקעין. הטעם לכך הוא, שאין להתנות את תוקפן של הפקעה והזכויות הנרכשות בעקבותיה במסירת הודעה אישית לבעלי הזכויות השונות במקרקעין. שכן יש מקרים בהם אי אפשר כלל למסור את ההודעה באופן אישי, מכיוון שלא ידועה כתובתו של הזכאי, או מכיוון שאי-אפשר למסור לו את ההודעה תוך זמן סביר. לפיכך מחדל במסירת ההודעה אינו פוגע בתקופת ההפקעה.

בפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, לא נקבע פרק זמן, שבו צריכה להימסר ההודעה האישית לפי סעיף 5 למי שזכאי לקבלה. מתוך סעיף 7 ו-19 לפקודה נובע, כי ההודעות צריכה להימסר לפני קבלת ההחזקה. פרט לסייג זה, אין כל הגבלה אחרת ביחס לזמן מסירת העתק ההודעה, והוא יכול להימסר זמן רב אחרי פרסומה ברשומות.

סעיף 5 (1) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943; קובע כי הרשות המפקיעה תגרום שיוצבו העתקים של ההודעה בדבר הכוונה להפקיע במקומות נוחים על המקרקעין המופקעים, או סמוך להם. בהבדל מפרסום ההודעות ברשומות, המהווה אקט קונסטיטוטיבי, הרי הצבתה על המקרקעין הינה אקט דקלרטיבי גרידא, שכל מטרתה להביא את עובדת ההפקעה לידיעת המחזיק ולידעת הציבור, שמא יימצא מישהו התובע זכות או טובת הנאה בהם, שלא נרשמה בפנקסי המקרקעין, או שהוא התעתד לקנות זכות או טובת הנאה כזאת. מחדל בהצבת העתק ההודעה על המקרקעין אינו פוגם בתוקף ההפקעה, אלא רק מקנה למי שנפגע זכות תביעה על הנזקים שנגרמו לו, בעילה של הפרת חובה חקוקה, ובלבד שלא נודע לו ההפקעה ממקור אחר.

סעיף 5 (3) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943; קובע, שלאחר פרסומה ברשומות של ההודעה בדבר הכוונה להפקיע, יגרום רשם המקרקעין- במידה שהדבר מעשי- **שתירשם הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין בדבר פרסומה של אותה הודעה.** רישום הערת האזהרה אינו מותנה במתן ההודעה אישית על ההפקעה למי שזכאי לקבל הודעה שכזו, או בהצבת העתק של ההודעה על המקרקעין.

ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965

הפקעה על פי חוק תכנון והבניה, התשכ"ה 1965, מבוצע על יסוד הוראותיה אלה של פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943.

נוסח ההודעה טפסים א' ו- ב'

טופס א' (מצורף בסוף החוק) - נוסח הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע לצרכי ציבור - זאת ההודעה שיש למסור בחמשת הדרכים שצוינו לעיל ושיש לפרסם ברשומות.

טופס ב' - הודעה על כוונה לרכוש זכויות בקרקע ולקנות חזקה בקרקע הדרושה באופן דחוף לצורך ציבורי. אם הרשות המקומית זקוקה לקרקע באופן דחוף, היא יכולה לאחד את ביצוע שלבים א' וב' כלומר את יישום סעיפים 5 ו- 7 ובהודעה אחת גם להודיע על הכוונה להפקיע וגם להודיע על הכוונה לתפוס חזקה- דרישה מהניפקע לפנות את הנכס.

טופס ד' - הודעה על כוונה לתפוס חזקה ודרישה מהניפקע לפנות את המקרקעין - יקבל מי שקיבל בעבר טופס א'.

זכות הטיעון

מעיון בנוסח הבקשה (למשל בטופס א') ניתן לראות כי לניפקע עומדת זכות הטיעון

מתוך טופס א' :			
בעל הקרקע או בעל זכות או טובת הנאה אחרת בה, המבקש להשמיע את טענותיו נגד רכישת הזכויות בקרקע זכאי לכך לפי הוראות סעיף 5א לפקודה ורשאי לשלוח את טענותיו בכתב נגד הרכישה בתוך			
ימים אל	או להודיע ל	בכתב בתוך	ימים כי הוא מבקש להשמיע את טענותיו בעל פה.
יחליט בעניין ויודיע לו על האופן שבו ייטען את טענותיו והמועד לכך.			

סעיף 5א' לפקודה (נוסף ברפורמה של 2010) קובע את חובת זכות הטיעון. **כאן יש הבדל בין פקודת הקרקעות לחוק התכנון והבניה.**

מה זה זכות הטיעון?

זכות יסוד חוקתית של כל אדם בישראל להתנגד ולהשמיע את דבריו על מנת למנוע פגיעה בו. במקרה זה למנוע את ההפקעה. זכות בסיסית. בנוסח ההודעה, של האוצר או שר התחבורה מזמינים את הניפקע להשמיע את הטענות שיש לו נגד ההפקעה. (כל מיני סוגי טענות שניתן להשמיע).

חריגים לזכות הטיעון:

מקרים שבהם בהודעה אין חובה להזמין להשמיע את זכות הטיעון:

החריגים מקבלים טופס ג' - משהו שקיבל הודעה לפי סעיף 5 אבל אין חובה להזמין אותו לשימוע.

- סעיף 5א'(ג) -** ההוראה לא חלה על קרקע שיש עליה כבר תב"ע לתשתית ציבורית או לפרויקט בטיחותי. דוגמא ראשונה להקלות בהליך הפקעה לתשתית ציבורית ולפרויקט בטיחותי. תכלס זאת גם לא פגיעה גדולה כל כך בזכות הניפקע כי מאחר שכבר יש תב"ע לשימושים אלו, כבר היתה לו הזדמנות לטעון בשלב ההתנגדויות של התב"ע.
- בכל ההפקעות אשר מבוצעות על פי חוק התכנון והבניה אין זכות טיעון לניפקע. סעיף 5א' אינו חל על הפקעה לפי חוק התכנון והבניה. סעיף 190א' (6) לחוק התכנון והבניה קובע שסעיף 5א' רבתי לא יחול. ההגיון הוא שכל ההפקעות לפי חוק התכנון והבניה כבר עברו שלב מקדים של אישור תב"ע לצרכי ציבור והיתה אפשרות להגיש התנגדויות - סוג של זכות טיעון.

שלב ב': הליכי תפיסת החזקה במקרקעין – סעיף 7;**א. פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943**

סעי' 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 קובע, כי ביחד עם פרסום הודעת ההפקעה לפי סעי' 5 לפקודה [טופס ב'], או במועד מאוחר יותר, רשאית הרשות המפקיעה לפרסם ברשומות הודעה, המורה למי שמחזיק במקרקעין למסור את החזקה בהם לידיה במועד מסוים. מועד זה לא יפחת מחודשיים מתאריך פרסום ההודעה ברשומות, אלא אם המקרקעין דרושים באופן דחוף למטרה ציבורית שלשמה עומדים להפקיעם. עם תום התקופה הנקובה בהודעה קמה זכותה של הרשות המפקיעה להיכנס למקרקעין ולתפוס בהם את החזקה.

תפיסת חזקה- אנו מפנים את המחזקים מן המקרקעין.

אופן הפרסום:

סעיף 17(1) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, קובע, כי ההודעה למסירת החזקה תימסר בדרך שנמסרת ההודעה לפי סעיף 5 לפקודה. גם כאן הפרוצדורה הי פרסום ב-5 מקומות: ברשומות, בעיתון, שלט, הודעה אישית, הערה בטאבו. סעיף 15(1) לפקודה קובע בין היתר, כי יש לפרסם את ההודעה ברשומות. הפרסום ברשומות של ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7 הינו **אקט קונסטיטוטיבי**, שבקיומו מותנית זכותה של הרשות המפקיעה לקנות החזקה במקרקעין.

סעי' 17(1) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 קובע, כי יש למסור את ההודעה למסירת החזקה באותו אופן, שבו נמסרה ההודעה לפי סעי' 5 לפקודה. סעי' 15(1) לפקודה קובע, כי יש למסור הודעה אישית לכל אדם, ששמו נרשם בפנקסי המקרקעין כבעל זכות או טובת הנאה במקרקעין. עוד קובע אותו הסעי' כי יש להציב את העתק ההודעה על המקרקעין, או סמוך להם. **מסירה אישית של ההודעה למסירת החזקה במקרקעין והצבתה עליהם אינן אקטים קונסטיטוטיביים, אלא דקלרטיביים גרידא**, ולפיכך, מחדל בעשייתן אינו פוגם בזכותה של הרשות המפקיעה לתפוס החזקה במקרקעין, אך יש בו להקנות לנפגע, שהיה זכאי לקבל הודעה, עילת תביעה בנוזקין כנגד הרשות המפקיעה, בשל הפרת חקוקה, לפי סעי' 63 לפקודת הנוזקין [נוסח חדש], ובלבד שלא ידע על ההפקעה ממקור אחר.

➤ אין חובה למסור העתק של ההודעה המקורית שפרסומה ברשומות למי שאינו רשום בפנקסי המקרקעין. אולם, הרשות המפקיעה אינה פטורה מלהודיע למחזיק על פרסום ההודעה למסירת החזקה במקרקעין, לפני שהיא פונה לבית המשפט בבקשה למתן **צו למסירה החזקה לפי סעי' 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943**, אם עובדת החזקתו גלויה לעין וניתן בחריצות סבירה לגלות את כתובתו.

➤ קיומו של משא ומתן לפיצויים בין הרשות המפקיעה לבין המחזיק מהווה הוכחה לידיעתו על הפקעה, ופוטר את הרשות מלמסור לו הודעה מפורשת על כך.

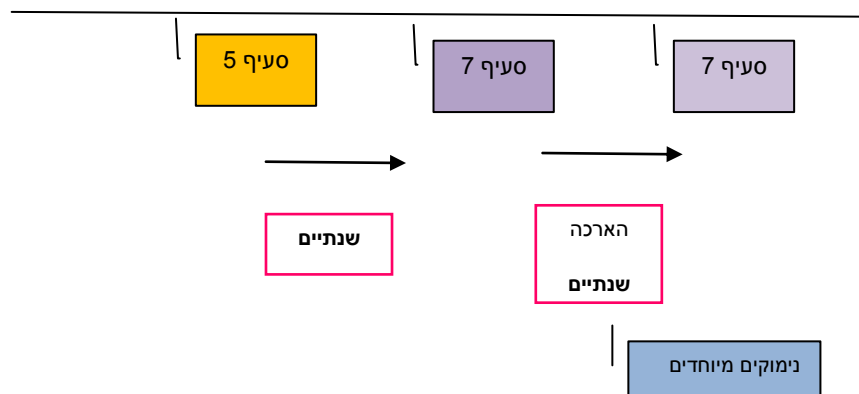
קיימות מספר מגבלות לוחות זמנים על הליך ההפקעה:

- **מגבלה מס' 1 – יש להודיע על תפיסת החזקה (לפי סעיף 7), עד ארבע שנים מיום ההודעה על הכוונה להפקיע (לפי סעיף 5)**

לפני הרפורמה, ניתן היה לפרסם את ההודעה לפי סעיף 7 בכל עת. גם עשרות שנים לאחר פרסום ההודעה לפי סעיף 5. **בחוק החדש, ברפורמה משנת 2010 (תיקון מס' 3),** נקבע סעיף 7(א1) אשר מגביל את תקופת הזמן בין פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפרסום הודעה לפי סעיף 7:

סעיף 7(א1) קובע כי לא תפורסם הודעה לפי 7 אלא בתוך שנתיים לכל היותר מיום ההודעה לפי סעיף 5. ניתן להאריך את התקופה עד 4 שנים. כלומר עוד שנתיים הארכה בנימוקים מיוחדים.

המשמעות היא שאם חלפו 4 שנים ולא פורסמה הודעה לפי סעיף 7, יש להתחיל את הליך ההפקעה מחדש. יש לבטל לפי סעיף 14 את ההפקעה המקורית, ואז להתחיל את ההפקעה מחדש.



* **מגבלה מס' 2 – מינימום זמן לפינוי 60 יום**

סעיף 7(1) שהתקופה המינימלית לפינוי היא 60 יום מפרסום ההודעה – לא ניתן לפנות בפועל לפני שעוברים 60 יום מיום מתן ההודעה לפי סעיף 7, אפשר כמובן לתת יותר. אבל לא פחות מחודשיים. כמו כן קובע הסעיף כי יש להודיע על משך הזמן בגוף ההודעה (טופס ב' או ד').

- **מגבלה מס' 3 – משך הזמן עד לשימוש בקרקע למטרת ההפקעה**

יש להבין כי ההודעה לפי סעיף 7 היא רק הודעה על כוונה לתפוס חזקה ולא תפיסת חזקה בפועל ולא תחילת שימוש בקרקע למטרת ההפקעה (תחילת בניה) ולכן השאלה שמתעוררת היא **מה משך הזמן האפשרי בחוק בין פרסום ההודעה לפי סעיף 7 ותחילת יישום מטרת ההפקעה?** בעבר לא היתה מגבלה כלל. כיום סעיף 7ב' קובע את המגבלה:

סעיף 7ב' – קובע כי בתוך ההודעה לפי סעיף 7 (טפסים ב' או ד') יש לעדכן את הניפקע מתי תבוצע הכניסה של המפקיע לשטח. מתי תתפס החזקה בפועל. מתי תחל בביצוע מטרת הרכישה בקרקע. התשובה היא ניתן להאריך עד 17 שנה מיום ההודעה על סעיף 7. בסעיף קטן (א) קובע תוך 8 שנים. ובנסיבות מיוחדות עד 15 שנים. זה מופיע בטופס ד' כלומר בהודעה המקורית לפי סעיף 7. בסעיף קטן (ב) כתוב שבנסיבות מיוחדות גם עוד שנתיים - סך הכל 17.

הפינוי בפועל יבוצע עד 60 יום, אבל המפקיע לא חייב לעשות כלום בשטח עד 17 שנים. היו בעבר הרבה תביעות של מופקעים שטענו שהפקיעו להם אבל לא ניצלו את ההפקעה. היו מקרים שבית המשפט ביטל את ההפקעה.

הסעיף ומשך הזמן שנקבע, קובע כללים שלא היו קיימים בעבר.

עמ' 9554/10 ומ"ק חדרה נ' רויכמן, ינואר 2013: קרקע שהופקעה וחלפו 20 שנים וב-20 שנים הללו הוכח לבית המשפט לעליון שהועדה העירייה לא פעלה בשקידה ראויה, בכדי להשתמש בהפקעה למטרה יעילה.

הועדה טענה נכון, יכול להיות ששקדנו, אך תנו לנו הזדמנות לסיים את תהליך תכנון העירוני.

בית המשפט טען: אין קשר בין הלכי תכנון ובניה ובין סעיף 14, ולא תינתן הערכה בשל סיבה תכנונית, ראשית יש לתכנן ואז יש להפקיע.

פסק דין קק"ל נ' חברת אתרים- עריית תל אביב, הוא מקרה ישן אך הבולט ביותר, ודן בנמל ת"א אשר הופקעה מרשות קק"ל, הסיבה להפקעה בשל הרצון לקדם מתחם משולב של מלנות, מסחר וכו'... האנגרים עדין נשארו עד היום ב"אופן זמני". בית המשפט דחה את דרישת קק"ל, מפני שהייתה שקדה ראויה מטעם העירייה לפיתוח הרעיון.

המגבלה השלישית, לא חלה על הפקעות לפי חוק התכנון והבניה- סעיף 190א(6) בחוק התו"ב קובע סעיף 7(ב) לא חל על הפקעות לפי חוק התכנון והבניה- אין גבלה על זמן למימוש ההפקעה.

סירוב מסירת המקרקעין-

➤ **סע' 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 קובע, כי כאשר הבעלים או המחזקים מסרבים למסור את החזקה במקרקעין, שלגביהם ניתנו הודעות לפי סע' 5 ו-7 לפקודה, לידי הרשות המפקיעה, רשאית זו לפנות לבית המשפט כדי שינתן צו למסירת החזקה בהם.**

- בית המשפט המוסמך הינו בית המשפט המחוזי.

- **סע' 8 לפקודה קובע,** כי על בית המשפט להיווכח, בטרם ייתן צו למסירת החזקה, כי הרשות המפקיעה זכאית לקנות החזקה במקרקעין.

כלומר צריך שיוכחו לבית המשפט כל היסודות הבאים:

1. שפורסמה ברשומות הודעה על הכוונה להפקיע את המקרקעין לפי סע' 5 לפקודה.
2. שפורסמה ברשומות הודעה למסירת החזקה במקרקעין לפי סע' 7 לפקודה.
3. שהגיע המועד לתפיסת החזקה, שנקבעה בהודעה שניתנה לפי סע' 7 לפקודה.
4. שהבעלים או המחזקים מסרבים להרשות לרשות המפקיעה לתפוס את החזקה.

➤ **בדיון למתן צו למסירת החזקה אין בית המשפט רשאי להיכנס לשאלת הזכות לפיצויים או לשאת שיעורים של אלה, שכן הזכות לקבלת החזקה אינה מותנית בתשלום הפיצויים, או אף בתשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת.**

➤ **צו לסילוק- יד נגד המחזיק צריך להינתן ללא קושי וללא סיבוכים מיותרים כדבר מובן מעליו, בתנאי אחד בלבד, והוא, שהרשות המפקיעה תוכיח, שהיא זכאית לקבל את החזקה.** הוכיחה הרשות המפקיעה את הנדרש, אין לבית המשפט שיקול דעת לסרב ליתן את הצו. נקבע בהודעה למסירת החזקה, כי המקרקעין דרושים לרשות המפקיעה בדחיפות, לא ייתן בית המשפט למחזיק אורכה למסירת החזקה.

- **מקום שהופקעה לוקה בפגם המביא לביטולה, ניתן לתקוף את חוקיותה בדיון בבקשה למתן צו למסירת ההחזקה**, ואם בית המשפט יגיע למסקנה, כי ההפקעה לוקה בפגם מהסוג האמור, הוא יהא רשאי לסרב לתת צו למסירת ההחזקה.

ג. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סעיף 190 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, קובע, כי במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על-פי פקודת ההפקעה. לפיכך, הכללים שפורטו לעיל בעניין פרסום ומסירת הודעה למסירת ההחזקה לפי סעי' 7 לפקודת ההפקעה ולעניין סמכותו של בית המשפט למתן צו למסירת ההחזקה ישימים גם בהפקעה לפי חוק תכנון ובניה.

יוצא מן הכלל:

- **תנאי מיוחד הקיים בסעיף 194 לחוק התכנון והבניה** הוא, **שלא יפונה בית מגורים, שנועד בתוכנית להריסה, אלא לאחר שהועמד שיכון חולף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חולף סביר**. סעיף זה מגביל סמכותו של בית המשפט להיעתר לבקשתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לקבל את ההחזקה במקרקעין עד לאחר הסדרת השיכון החלופי או תשלום הפיצויים.

- **הפקעה ללא פיצויים - סעי' 190(ב) לחוק התכנון והבניה** קובע הוראות מיוחדות לגבי תפיסת ההחזקה באותו חלק מקרקעין, שמותר לוועדה המקומית לתכנון ובניה להפקיע ללא תשלום פיצויים:

על מנת שתהיה תחולה להוראותיו של סעי' 190(ב) לחוק התכנון והבניה צריכים להתקיים שני תנאים:

1. התנאי האחד הוא, שהמקרקעין יהיו מיועדים בתוכנית להפקעה למטרות המנויות **בסעיפים 20(2) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור)**, 1943, וסעי' 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
2. התנאי השני הוא, שגודל השטח המיועד להפקעה, בצירוף כל השטחים שנרכשו בעבר לפי הוראות החוק לתיקון דני רכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד 1964, **לא יעלה על 40%** משטח החלקה המקורית. עלה השטח המיועד להפקעה על השיעור האמור, אין תחולה להוראות סעי' 190(ב) לחוק התכנון והבניה גם לגבי השטח שאינו עולה על שיעור האמור.

שלב ג': הליכי ההקניה

א. פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943

השלב הסופי בהליכי ההפקעה הינו אקט הקנייה הפורמאלי, הנעשה לפי הוראות **סעי' 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור)**, 1943. סעי' זה קובע, כי פרסומה ברשומות של הודעת ההקניה מקנה את המקרקעין לרשות המפקיעה, והיא זכאית, שהזכות שהופקעה תירשם בשמה בפנקסי המקרקעין, כשהיא נקייה מכל זכות או שיעבוד לטובת אחר.

סעי' 19 קובע תנאי מוקדם לפרסומה של הודעת הקנייה, והוא: **שפרסומה ברשומות קודם, לכן הודעת הפקעה לפי סעי' 5 לפקודה**, שכן, פרסומה ברשומות של הודעת ההפקעה הוא היוצר את ההפקעה.

- הודעת ההקניה יכולה לקבוע, שהזכות המופקעת תוקנה לרשות המפקיעה החל בתאריך הפרסום, או במועד מאוחר יותר, וכן במועד מוקדם יותר ובלבד שההחזקה במקרקעין נתפסה על-ידי הרשות המפקיעה קודם לכן.
- אין פרסומה של הודעת ההקניה מותנה בפרסומה של הודעה למסירת החזקה לפי סעי' 7 לפקודה.

- פרסום הודעת ההקניה ברשומות הינו תנאי מוקדם לתקופה של ההודעה.
- פרסומה של ההודעה בכל דרך אחרת, ואפילו יעילה יותר, אינו מקנה לה תוקף.
- לגבי הודעה לפי סעי' 19 לפקודה, אין חובת מסירה אישית למי שזכותו רשומה בפנקסי המקרקעין וחובת הצבה של המקרקעין (בהבדל מן ההודעות הניתנות לפי סעי' 5 ו-7 לפקודה).

הבעלים אשר יירשמו: סעי' 19 (2) לפקודה קובע, שלאחר פרסום הודעת ההקניה ברשומות מוקנית הזכות שהופקעה לרשות המפקיעה והיא זכאית שתרשם בשמה בפנקסי המקרקעין. **רישום זה אינו מותנה במילוי ההוראות האחרות הקבועות בפקודה, כגון, תשלום פיצויים.**

סעי' 5(3) לפקודה קובע, כי **הערת אזהרה**, שנרשמה עם פרסומה של ההודעה לפי סעי' 5 לפקודה, **תימחק** לאחר שהמקרקעין הוקנו לרשות המפקיעה, שכן, בשלב זה קיומה שוב אינו נחוץ.

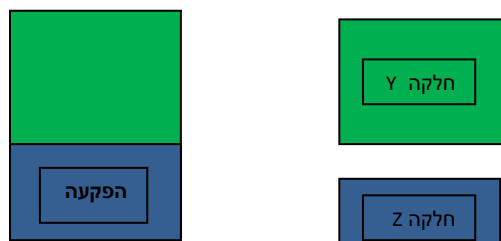
ממועד הקנייתה של הזכות המופקעת לרשות המפקיעה קיימות בידיה הזכויות שגלומות בזכות זו ומוטלות החובות הכרוכות בה

הבעלים אשר יירשמו:

1. מדינת ישראל- אם זה שר האוצר או שר התחבורה.
2. הרשות המקומית- אם זה לפי חוק התכנון והבניה.

חשוב לציין: כי אין אפשרות באמת לרשום בטאבו, כי לשם זאת, הנני מחוייב לבצע תהליך פרצלציה, ותרשם רק הערה. הרשות המקומית לא ממחרת לבצע את תהליך הפרצלציה בשל העלויות, אבל הרי הערות אין הן תקפות.

גוש Y חלקה X



לדוגמא: מתוך 10 דונם, יש 3 דונם כביש שהופקע. כל ה-10 דונם חלקה אחת. בטאבו רשומה ע"ש בעלים אחד מאחר ולא נעשתה תכנית לצורכי רישום (פרצלציה) כדי שהעירייה תירשם כבעלים של ה-3 דונם. אם אין כביש בפועל אלא רק מיועד להפקעה – ניתן לבדוק מצב תכנוני, שקיים וטרם יושם. אם מדובר בפקודת הקרקעות שם אין חובה לתב"ע והאפשרות היחידה היא לנבור ברשומות.

מה הם התנאים לרישום?

1. **רישום בטאבו-** התנאי הכי חשוב בכלל לא כתוב בחוק. הרי בדרך כלל ההפקעה היא רק על חלק מהמגרש ולצורך רישום בטאבו על חלק ממגרש, על חלק מחלקה, יש לבצע פרצלציה חדשה. תוכנית חדשה לצרכי רישום. ועד אז לא ניתן לרשום בטאבו את הבעלות החדשה, אלא רק הערות לפי סעיף 5 וסעיף 7.

לכן אם יש הערה לפי סעיף 5 ו-7 ועוד לא רישום בטאבו, צריך לברר את היקף ההפקעה.

אם רוצים לדעת את היקף ההפקעה, אפשר ללכת ולבדוק בתב"ע. זה כמובן לא יעיל בהפקעה לפי שר האוצר או שר התחבורה, רק בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה. שהרי רק בהפקעות על פי חוק התכנון

והבניה, חייבת שתהיה טרם ההפקעה תב"ע בתוקף לשימוש ציבורי. במקרה כזה צריך ללכת לרשומות לבדוק אם יש הפקעה לפי שר האוצר או שר התחבורה. לראות בהודעה המקורית את התשריט של ההפקעה. התשריט יהיה במינהל ועצם קיומו מוזכר בטופס א' ב' או ד'.

2. להוציא הודעה לצורך הרישום לבעל הקרקע - הודעה לפי סעיף 19- טופס ו'. אין חובה לתפוס חזקה רק חובה להודיע על תפיסת חזקה.

נושא 16: פיצויים בגין הפקעה:

הזיקה בין הפיצוי לפי סעי' 197 לחוק תו"ב ולפיצוי

פיצויים בגין הפקעה:

מטרת הפיצויים-

מטרת הפיצויים היא לאפשר לבעלים לקנות לעצמו זכות חדשה, שדומה לזו שהופקעה מידי, כאילו לא הופקעה היא מידי כנגד רצונו, אלא נמכרה לאחר בעסקה שבה שני הצדדים פעלו מרצון.

מתי אני נמצא בסטיאוציה הזו? משנת 2010 ישנם שני מקרים:

1. כל הפקעה לפי פקודות הפקעות ראשונות. (לאחר שנות ה-70 הפקיעו את רוב הקרקעות)
2. כל הפקעה של מעל 40% מהחלקה המקורית, ועד 40% ממנה בחלקה הבת (השיטה המצטברת) - חוק התכנון והבניה.

ב. חלוקת הפיצויים בין בעלי הזכויות השונות-

סעי' 9 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943;

מורה, כי אם מתגלים סכסוכים בין צדדים, הטעונים לזכויות נוגדות במקרקעין שהופקעו, יקבע בית המשפט את ערך זכותו של כל אחד מהם.

זכויות וטובות הנאה כאלה יכול שינבעו:

1. מבעלות - סעיף 12 לפקודה טעות באמרה: "בבוא בית המשפט" - זה תפקיד השמאי.
2. שכירות
3. דיירות מוגנת - פסק דין ברעלי
4. משכנתה
5. זיקת הנאה

6. בונה ללא היתר - זכאי למרכיב הקרקע אך לא למרכיב המבנה ס' 190א 3

פסק דין פדאכי: שימוש חורג ללא היתר, כלומר המבנה חוקי אך השימוש לא.

בפועל: מתחלק סכום הפיצויים שעל הרשות המפקיעה לשלם בעד המקרקעין המופקעים בין כל בעלי הזכות וטובות הנאה השונים, לפי ערך זכויותיהם.

כאשר במקרקעין המופקעים מוקנות זכויות או טובות הנאה למספר אנשים, תעשה שומת הפיצויים בדרך כפולה:

שלב 1: ראשית, יש לשום את שווי הבעלות כשהיא נקייה מכל זכות אחרת.

שלב 2: יש להפחית ממנה את שוויין של כל זכות או טובת הנאה, המזכות את בעליהן לפי חוק.

כאשר באים לפצות עסק, ישנו שווי בנוסף לשווי המקרקעין, וזה שווי של "עסק חיי" ; מונטיין, בדרי"כ ריבית של בין 8%-12%.

בית המשפט אמר: יש לפצות גם על הובלה - העברה של המכונות, המונטיין וכו'... (תיק המשתלה בר"ג)

יוצא מן הכלל: כאשר במקרקעין המופקעים מחזקים ברשות פסק דין דימנשטיין או מסיג גבול, שאינם זכאים לפיצוי בעד שלילת החזקתם במקרקעין, זכאי הבעלים לקבל פיצוי כאילו היו המקרקעין פנויים, חרף העובדה, שבפועל ההחזקה בהם בידי האחר.

ג. המועד לשומת הפיצויים-

המועד הקובע לפיצויים-

- לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי הציבור) – הינו יום הפרסום ברשומות של הודעת ההפקעה לפי סעי' 5 לפקודה. (סעי' 12, תיקון מס' 3)

סעי' 7- לא סעיף 7(ג) קובע שאין קשר. אבל לצורך רישום בטאבו (נלמד את הסעיף כשנלמד את הפיצויים – בחוק לתיקון דיני רכישה) יש ראשית לשלם פיצויים.

סעי' 19- לא ניתן לרשום את סעיף 19, לבצע את ההקניה, אם לא התבצעו תשלום הפיצויים!!

כיצד סעיף 19 לפקודת הקרקעות, עולה בקנה אחד את סעיף 13 לחוק המקרקעין למקרה שבו הופקע חלק מחלקה? הסעיף שקובע שאין תוקף לעסקה בחלק מסוים. אבל זה לא רלוונטי כי עסקה במקרקעין היא רק מרצון כלומר לא רלוונטית להפקעה. לכן נרשם במפורש ואושר בפסקות של בית המשפט. במקרה זה אין תוקף לסעיף 13 או 7 ו- 8 לחוק המקרקעין.

- לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 – שישים יום לאחר הפרסום ברשומות של הודעת ההפקעה. (סעי' 190 (א)(4))

הוראות אלה אינן מאפשרות לבעלים לקבל פיצוי לפי שוויים הראלי של המקרקעין במועד קבלת הפיצויים, אלא לפי שוויים ההיסטורי של המקרקעין ביום ההפקעה, או בסמוך לו, בצירוף הפרשי הצמדה למדד ולריבית.

ד. שינויים בשווי המקרקעין לאחר המועד לשומת הפיצויים-

ככלל, שינויים בשווי המקרקעין, המתבטאים בעליית השווי או בירידתו, שאירעו לאחר המועד הקובע

לשומת הפיצויים, אינם משפיעים על השומה, ויש

לשום את המקרקעין תוך התעלמות משינויים אלה.

יוצא מן הכלל: עם זאת, לכלל זה יש חריגים מספר:

1. מקרה שבו הבעלים עמד בהוצאות לתחזוקה של המקרקעין במצב חירום, שאלמלא פעולתו זו היה נגרם נזק למקרקעין, כתוצאה מכך השביחו המקרקעין שעברו לרשותה של הרשות המפקיעה, יהיה הוא זכאי לשיפוי בעד ההוצאות הסבירות שעמד בהן.

כשם ששווי המקרקעין עשוי לעלות, כך יכול הוא לרדת, וזאת כתוצאה מאחד משני הגורמים:

1. ירידה הנובעת מנזקים שנגרמו למקרקעין בהיותם בחזקתו של הבעלים.
2. ירידה הנובעת מירידת שווי המקרקעין בשוק החופשי.

עלייה בשווי מקרקעין יכול שתהיה נובעת מאחד משני גורמים:

1. עלייה הנובעת משיפורים שהוכנסו במקרקעין ע"י הרשות המפקיעה או ע"י הבעלים.
2. עלייה הנובעת מגורמים חיצוניים, המשפיעים על שווי השוק החופשי.

הבעלים יהא אחראי גם לכל נזק שיגרם למקרקעין, החל במועד פרסום ההודעה בדבר הכוונה להפקיע

לפי סעי' 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 וכלה במועד מסירת התחזקה בפועל לידי הרשות המפקיעה, אלא אם כן עשה את כל שביכולתו למנוע את גרימת אותו הנזק.
לעומת זאת, ירידה בשווי המקרקעין בשוק החופשי לאחר המועד הקובע, שלגביו יש לשום את שווי המקרקעין, שלא נגרמה מנזק שנגרם להם בהיותם בהחזקת הבעלים, אינה משפיעה על שומת הפיצויים.

ה. שווי השוקה החופשי-

הערכת שווים של המקרקעין שהופקעו יכולה שתיעשה לפי שלושה מבחנים שונים:

1. **מבחן סובייקטיבי- שווי המקרקעין לרשות המפקיעה-** מהו שוויים של המקרקעין המופקעים בעני הרשות המפקיעה. [פקודת הקרקעות ופקודת הדרכים ומסילות הברזל **דוחות מבחן זה**].
2. **מבחן סובייקטיבי – שווי המקרקעין לבעלים-** הוא שווי המקרקעין המופקעים בעני הבעלים, [גם מבחן זה נדחה]

3. **מבחן אובייקטיבי- שווי המקרקעין בשוק החופשי (open market)** – מהו המחיר שהיה משתלם עבור המקרקעין במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון. **פקודת הקרקעות והן פקודת דרכים ומסילות מאמצות מבחן זה!**

שווי השוק החופשי נקבע בין היתר על יסוד הכללים הבאים:

1. שווי השוק הוא המחיר המושג בעסקה בין מוכר מרצון לקונה ברצון.
2. שווי השוק הוא המחיר הטוב ביותר שניתן להשיגו, כאשר לשני הצדדים המוכר והקונה, הידע והניסיון הדרושים, כדי להגיע לתנאי עסקה הוגנים וסבירים, ולאחר שהקונה קיבל את המידע הנחוץ לגבי כל גורם, העשוי להשפיע על המחיר, ולרבות אודות אפשרויות הניצול המרביות.
3. בבוא להעריך את שווי השוק, על בית המשפט לבחון את השווי לאור המידע, שהיה יכול להיות מצוי בידי של הקונה פוטנציאלי במועד הקובע לשומת הפיצויים, ולא לאור התפתחויות שהתרחשו לאחר מכן; הקובע הוא, מה היו אז הציפיות סבירות שהיו קיימות ביחס לאפשרויות הגלומות במקרקעין, ולא מהו המצב בפועל בזמן מתן פסק הדין.
4. יש לייחס משקל משמעותי לפוטנציאל העתיד של המקרקעין, רק אם הסיכוי לשינוי ייעודם של המקרקעין בתכנית בניין עיר החל עליהם הינו ודאי, או שניתן לפחות לצפות למימוש בהעמיד הנראה לעין.
5. אין להתחשב באפשרות, שמא יסכים אדם בלתי-מנוסה, כגון תושב חוץ, לשלם סכום אשר עולה על המחיר הריאלי.
6. כאשר ההפקעה הקרובה משפיעה על שוק המקרקעין, אין להתחשב במחירים הנמוכים המושגים בפועל כתוצאה מכך.
7. יש להתעלם מהקפאת השימוש במקרקעין סמוך לפני ההפקעה על-ידי רשויות התכנון.

ג. שינויים בשווי המקרקעין עקב תכניות ההפקעה:• **לפי סעי' 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943**

הפיצויים המגיעים לבעל המקרקעין נקבעים לפי שווי המקרקעין בעת פרסומה ברשומות של הודעת ההפקעה לפי סעי' 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943. שווי המקרקעין נקבע על-פי ייעודם באותה שעה, תוך התעלמות מהשימוש המיועד להיעשות במקרקעין לאחר ההפקעה.

• **חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965,**

הפקעת מקרקעין בידי רשות תכנונית על-פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, חייבת להתבצע בשני שלבים:
השלב הראשון - השלב התכנוני - שינוי ייעודם של המקרקעין מכל יעוד שהוא (מגורים, חקלאות, תעשיה וכיו"ב) ליעוד "לצורכי ציבור".
השלב השני - השלב הקנייני - הפקעת המקרקעין בייעודם ל"צורכי ציבור".

ז. ניתוק• **סעי' 12 (ח) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943,**

מקנים פיצוי נוסף לבעל מקרקעין שהופקעו על הנזק שנגרם עקב ניתוקים של המקרקעין שהופקעו ממקרקעין אחרים.
 נזקים הנובעים כתוצאה מניתוק ניתן לראות בדוגמאות הבאות:
 1. כאשר מופקע חלק מקרקע המותיר חלק אחר שאינו ניתן לניצול, או שניתן לניצול חלקי בלבד.
 2. כאשר המקרקעין שהופקעו היוו חלק אינטרגלי של עסק, שבלעדיו אין העסק יכול להתנהל. [לדוג': **פסק דין !!!!!!!** בעל חברת אוטובוסים, אשר הפקיעו לו את מקום חניית האוטובוסים].
 3. כאשר למפעל יש שטחים רזרביים שנועדו להרחבתו, אך בשל ההפקעה אין אפשרות להרחיבו.
 4. כאשר מופקע חלק מגינה של בית מגורים, משום שבית מגורים ללא גינה ערכו נמוך יותר משל זה שיש לו גינה.

שיעור הפיצוי-

שיעור הפיצוי של הנזק שנגרם למקרקעין עקב הניתוק הוא כמידת ירדת שווים בשוק החופשי.

השומה תעשה בשיטה כפולה:

שלב 1: יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ההפקעה

שלב 2: להפחית ממנו את שווי המקרקעין שנותרו אחרי ההפקעה

מהם המרכיבים של השומה ?**לפי איזה שיטה שמאית יש לבצע את השווי של הפיצוי?**

לפי הפקודה נקבעה **בסעיף 12 ב (עמוד 149):** בכפוף למותנה לקמן יקובל כשוויה של הקרקע, אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק ע"י המוכר מרצונו הטוב.
כלל: על פי סעיף 12 ב לפקודה **עיקרון שווי השוק** וזה חל גם על פי חוק התכנון והבניה, סעיף 190, בשונה מאופי סובייקטיבי וכדומה. את שווי השוק, אנו מוצאים לפי המחרים של הדירה דומה, באזור.

ישנם שלושה חריגים לשווי שוק:

1. **קרקעות חקלאיות בשוק מנהל ישראל** - המדינה אינה רואה בחקלאים כבעלי זכויות, אלה כמחזיקים ולכן כאשר מפקיעים הן בהפקעה והן בשינוי יעוד, הם חייבים להחזיר את הקרקע, כלומר ישנו אירוע אשר לוקח להם את זכות ההחזקה, וזה נקרא **"שינוי יעוד"**. המנהל, קובע לפי טבלאות - שאינם שוות לשווי שוק, אלא נקבעות לפי **אופי הגידול**: בעל חי, מטעים, קרמים – ושווים נמוך בהרבה משווי השוק. ולכן יכול להיות מצב, בו אדם קנה קרקע חקלאית, אשר יפקיעו לו את כל החלקה, וזה יקבל שווי נמוך ממה שקנה.

2. **דירת מגורים** - כאשר ישנה על הקרקע דירת מגורים, וזו עוברת הפקעה, אין אנו מסתפקים בשווי שוק, אלא בשווי של דיור חלוף. ישנה אפשרות לקבל סכום כסף בתמורה, אך אינו מחוייב.

חוק התכנון והבניה, סעי' 194;

3. **הפקעה של בית עסק-**

פסק דין בעניין מנשה נ' הועדה המקומית חולון;

כסליו נ' רכבת ישראל;

פסק דין פייג ישראל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה;

נקבע כי השמאי ראשית צריך ללכת **לשווי שוק**, אבל מעבר לכך ישנם עוד שלושה מרכבים שיש לחשב:

1. **עלויות העברה**

2. **הפסד עלויות בזמן מעבר**

3. **מוניטין** - שהינו מושג חלקלק, הכנסה הצפויה לנכס בשנה הבאה בסמך לעבר כפול בין 8-12 שנה

מי מכריע על השווי?

מי שמכריע בסופו של דבר **לפי הפקודה**, הוא **השמאי המכריע** (תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, סעי' 202 ג-י"ג) או הועדה.

השמאי מכריע - הינו מושג חדש, והוא נכנס:

1. בדני הפקעות

2. התלי השבחה

3. פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197

4. פיננסי בינוי - "שמאי פיננסי בינוי" יקבע האם השמאי כדאי או לא. ואמירתו תקבע לגבי הדייר הסרבן.

5. המימוש העצמי - עולה סוגייה משפטית: **האם בעל הקרקע יכול לממש את המטרה הציבורית**

שעליה בוצע הפקעה? כמובן שסוגיה זו אינה רלוונטית לגבי מתקנים בטחונים, כבשים ציבוריים וכו'..

השאלה נכנסת בפרויקט רווחי: תחנות דלק (עם סוגייה), בית אבות, קנטרי קלאב וכו'..

הסוגיה דנה **בפסק דין בתחנת דלק פז נ' נתב"ג 2000**; בית המשפט קבע כי לא יתאפשר בניהול של

פרויקט גדול ומורכב, אשר דורש תיאום נרחב ובניית תשתיות.

הפקעות של מקרקעי ישראל:

האם מותר לשר האוצר להפקיע את מקרקעי ישראל? - זה הרי שלו, וכנ"ל שר התחבורה

האם ועדה מקומית (טירה) יכולה להפקיע שטחים מבעלות מדינת ישראל? חוק מקרקעי ישראל

אוסר על העברת בעלות הן במכר והן בדרך אחרת... וזו הרי הפקעה.

פסק דין ועדה מקומית שומרון נ' קקל; נקבע כי הדבר אפשרי, רק כי אין אפשרות אחרת. כי אין זה

הגייוני כי צורך הציבור יבוא על פני החוק.

מה הדין כשיש הפקעה אחת עם שני בעלים?

ע.ע. אזרחי חזקיהו נ' לוי, 2010; בעלות במושע ישנה חלוקה של חזוקה, ולכל אחד מהם יש גבול בתשריט, ובאה הפקעה וזו לקחה את כל חלק האחד.

מי אמור לספוג את ההפקעה? הדבר תלוי מהו טיב של השיתוף:

1. אם הסכם השיתוף מלמד על חלוקה קבועה, לצמיתות – זה שלפי הסכם השיתוף שייך השטח המופקע.
2. אם אין כוונה לחלק את השימוש לצמיתות- במקרה זה הסיכון הוא של שני הבעלים.

ח. מבנים מחוברים-

כאשר מופקעת קרע ועליה מבנים או מחוברים אחרים, המגדלים את שוויה, זכאי בעל זכות או טובת הנאה בה, לפיצוי גם בעד הפקעת המבנים או המחוברים.

שומת השווי תיעשה לגבי הקרקע והמבנים כיחידה אחת, ואין לערוך שומה נפרדת לקרקע ושומה נפרדת למבנים או המחוברים.

מבנים אשר נבנו שלא כדין: הזכות לפיצוי בעד מבנים קיימת, בדרך כלל, רק כאשר הם הוקמו כדין, בהתאם לדיני התכנון והבניה. לעניין זה קובע, בסעי' 190 (א)(3), לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965:

לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע

אם הוקמו, נטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה;

אך רשאית הועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויי

למרות שבפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, אין הוראה דומה להוראתו האמורה של סעי' 190(א)(3) לחוק התכנון והבניה, נפסק כי **בעל מבנה, שהוקם תוך הפרת החוק, אינו זכאי לקבל פיצויים בגינו.**

מה לגבי בר רשות/ מסיג גבול:

מחזיק מקרקעין- אפילו הוא בר רשות או מסיג גבול- שהשביח מקרקעין קודם להפקעה, ברשותו של הבעלים או בידיעתו, זכאי לפיצויים בעד ההשבחה, המנוכים מהפיצויים המגיעים לבעל המקרקעין.

ט. מקרקעין בבעלות משותפת:

- **סעי' 27 לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969,** קובע כי: "מקרקעין שהם של כמה בעלים, בעלותו של כל אחד מהם לפי חלקו מתפשטת בכל אתר ואתר שבמקרקעין ואין לשום שותף חלק מסויים בהם" זוהי **בעלות משותפת (מושעא).**

תוצאת השיתוף במקרקעין היא: ששווי חלקו של בעלים במשותף נמוך בדרך כלל מהשווי היחסי של חלקו ביחס לנכס כולו.

הסיבה לכך היא: שכאשר יש בעלים רבים, רבות המחלקות באשר לדרך השימוש במקרקעין ואפשריות

הניצול שלהם קטנות בהשוואה למקרקעין המצויים בבעלות נפרדת.
הגורמים העיקריים המשפיעים על שווי החלק היחסי של כל אחד מהבעלים המשותפים הם: מהות הנכס, היקפו, ייעודו, פיצול הבעלות, גודל החלק המסוים, הבעלים (אופיים, מעמדם והיחס ביניהם).

מקרקעין בבעלות משותפת ניתן להפקיע באחד משני האופניים:

1. הפקעת חלקו הבלתי- מסוים של אחד השותפים, או של אחדים בהם, אך לא של כולם-

כאשר מפקיעים חלקו הבלתי מסוים של אדם במקרקעין בבעלות משותפת, אין הוא זכאי לקבל פיצויים לפי גודל חלקו במקרקעין כאילו היו מקרקעין בבעלות נפרדת, אלא יש לחשב את חלקו היחסי במקרקעין הכפופים לבעלות המשותפת.

2. הפקעת המקרקעין בשלמותם-

לעומת זאת, כאשר מפקיעים בשלמות מקרקעין בבעלות משותפת, או כאשר מופקעים חלקיהם של כל הבעלים המשותפים, אין להעריך את שווי המקרקעין כבעלות משותפת, אלא יש להעריכם כמקרקעין בבעלות נפרדת, כאשר כל הבעלים מקבלים פיצויים בהתאם לחלקם היחסיים, והעובדה שהמקרקעין שייכים לכמה בעלים רבים, אינה רלוונטיים להערכה זו.

שונה הדין, כאשר מופקים בשלמות המקרקעין, שאחת מבעליהם הינה הרשות המפקיעה. במקרה כזה, זכאי הבעלים המשותפים לפיצוי כבעל משותף ולא כבעל נפרד.

י. שכירות וחכירה-

הפקעות הבעלות מביאה לסיום אוטומטי של יחסי השכירות במקרקעין המופקעים ולהיפטר החובות והזכויות ההדדיות של השוכר והמשכיר.

שוכר או חוכר של מקרקעין שהופקעו, שהחזקתו בהם ניטלה, זכאי לפיצויים בעד מותר התקופה ממועד נטילת ההחזקה ועד לתום המועד הקובע בחוזה השכירות, כדקלמן:

1. אם שילם דמי שכירות קבועים בחוזה בעד מותר התקופה, יהא זכאי לפיצויים הגובה שווי השוק של השכירות בעד מותר התקופה; סכום זה יופחת מהפיצויים לבעלים.

2. אם לא שילם את דמי השכירות בעד מותר התקופה, יהא זכאי לפיצויים בגובה ההפרש שבין שווי השוק של השכירות לבין דמי השכירות הקבועים בחוזה, ובלבד ששוי השוק גבוה מהסכום המוסכם; סכום זה יופחת מפיצוי הבעלים.

➤ **בשומת הפיצויים** יש להביא בחשבון את כל השימושים החוקיים שהשוכר עושה במושכר, ובלבד שהדבר נעשה בהתאם לתנאי חוזה השכירות.

➤ הופקע חלק מהמקרקעין המוחזקים בידי שוכר, מבלי לפגוע במטרת השכירות, יהיה השוכר זכאי לפיצויים בשיעור ההפרש שבין שווי השכירות קודם ההפקעה לבין שוויה אחריה.

יא. דייר מוגן-

הופקע נכס המוחזק ע"י דייר מוגן, זכאי הדייר המוגן לקבל פיצויים בשווי מלוא דמי המפתח, מבלי שיצטרך להפריש חלק מהם לבעלים, או לקבל סידור חלוף, תוך התאמת דמי השכירות במקום החדש לדמי השכירות לנכס ששילם בנכס שהופקע.

הטעם לכך הוא, שעיקר זכותו של הדייר המוגן היא הזכות שלא להיות מופנה נגד רצונו. לפיכך, יש ללמוד מסעיף 131(7) לחוק הגנת הדייר, 1972, הנותן עילה לפינוי כפוי ע"י בעל הבית בשל צורך עצמי, או מסעיף 131(8), הנותן עילה לפינוי ע"י המדינה או רשות מקומית בשל צורך ציבורי חיוני תמורת סידור חלוף, המפצה את הדייר על אובדן מלוא זכותו כדייר מוגן (סעי' 133 (א), לחוק).

שומת הפיצוי לדייר מוגן: תעשה על-פי תנאי הדיירות. אין להביא בחשבון שימוש או בנייה בלתי חוקיים שעשה הדייר בנכס. בעל הבית יקבל פיצויים בעד הפקעת הנכס כתפוס.

דייר מוגן- מה קורה אם יש לי דייר מוגן?

פסק דין ע' נצרת נגד גי.בי. טורס; האפיפיור מגיע ולכן הרחיבו את הכביש. ובאחד המגרשים ישנו מבנה שהוא מחוץ ל-40% של דייר מוגן, בעל גי.בי.טורס ללא מבנה, שהשתמש לחניה לאוטובוסים. בהסבר, כי אתה נהנה אף יש לך גישה נוכה יותר. אך, זה אומר כי אין שווה לו.

בית המשפט קבע: כי דייר מוגן זכאי לפיצוי, והכללים לפיצוי הוא מה נגרם לערך הנכס שלו, העסק, ובמקרה הנ"ל הוא נסגר.

הזיקה בין פיצוי לפי סעי' 197 לחוק תכנון ובנייה ולפיצוי-

פגיעה במקרקעין ע"י תוכנית והפקעה נלוות-

נפגעו ע"י תוכנית, שלא בדרך של הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או גובלים בה, ובלשלב מאוחר יותר הופקעו אותם המקרקעין, עומדות לבעלים או לבעל זכות אחרת בהם שתי עילות תביעה נפרדות:

האחת- תביעה בעד הפגיעה במקרקעין על ידי התוכנית- מכוח סעי' 197 (א) לחוק התכנון והבניה

והשנייה- תביעה על הפקעות המקרקעין במצבם החדש- קמה בעקבות ההפקעה ומכוח החוק שבאמצעותו נעשתה ההפקעה.

שיעור הפיצויים- הינו שווי המקרקעין ביום הקובע לשומת הפיצויים, דהיינו שווים הנמוך יותר עקב יעודם החדש. הטעם לקביעת הפיצויים לפי עילה זו, היא שאין בעל המקרקעין יכול להנות משני העולמות: לקבל פיצויים ע"פ סעיף 197- עקב שינוי התוכנית, סמוך לאחר שינויה, ומאידך גיסא, לתבוע שבקביעת השווי במסגרת ההפקעה, הנעשית במועד מאוחר יותר, שווי המקרקעין הנמוך יותר, יתעלם בית המשפט משינוי זה, שאחרת יעלה סכום הפיצויים הכולל על שווי המקרקעין ערב שינוי הייעוד.

מהי השפעת תב"ע על שווי הפיצויים?

תב"ע- לפי ההפקעה "מציות" סעי' 188	
<p>פוגעת- שווי המקרקעין</p> <p>לדוגמה: קרקע מיועדת למוגרים <<< תב"ע שינוי יעוד לשב"צ (שטח בניני ציבור)- במטרה שתוכל להפקיע, מטעם סעיף 197.</p> <p>ע"א חמימי נ' הועדה המקומית רשל"צ 474/83 ; במקרה של תב"ע שפוגעת ולאחר מכן ישנה הפקעה, הפיצוי דו שלבי:</p> <p>שלב 1: פיצוי לפי סעיף 197 לחוק תו"ב; (פיצוי תכנוני): אם עברה תב"ע ופגע בפצוי שלך, יש לך</p>	<p>משביחה- ערך המקרקעין</p> <p>לדוגמה: קרקע לחקלאות <<< תב"ע שב"צ <<< מתעלמים מתב"ע משביחה</p>

<p>זכות לתבוע 100% מירידה בשווי הערך. <<< עלייה חל התיישנות 3 שנים, ממועד הפרסום התב"ע ברשומות. שלב 2: פיצוי בגין הפקעה: הפיצוי לפי שווי המקרקעין ביעוד החדש הפוגע. לדוגמה: חלקת מגורים 10 דונם = 150 מליון ₪ ↓ ב- 1.1.2010: אישור תב"ע שינוי יעוד לשב"צ [פגיעה של 40% = 60 מליון / שווי מקרקעין 60% = 90 מליון] ↓ ב- 1.1.2014 (יותר מ-3 שנים): סעיף 5+7 הפקעה שווי מקרקעין = 90 מליון <<< בעל הקרקע יכול לבקש פיצוי של 90 מליון, ומה לגבי ה-60 מליון? עליהם חל התיישנות, כלומר הפסיד, המדינה הרוויחה. נשאלת השאלה: איך אני אמור לדעת לגבי שווי תוכניות? אמור להיות אתר, אך חבל הוא לא עובד....</p>	
---	--

מתי אני רואה את הכסף? מתי קמה לי הזכות לפיצויים?

בעבר היה תוך 90 יום מתפיסת החזקה בפועל.

הרפורמה שינתה זאת: **סעיף 9א- חוק לדני רכישה (עמוד 207):** קבע מועד מוקדם יותר: תוך 90 יום
מסעיף 7: פורסמה הודעה לפי סעיף 7. "כנגד מסירת החזקתו במקרקעין; דרש בעל הזכויות שנרכשו
פיצויים כאמור, ישלם לו רכוש הזכויות, בתוך תשעים"

ממי אני דורש את הכסף? משרד האוצר, שר התחבורה, הועדה המקומית.

מה קודם למה, מסים או התשלום? סעיף 11 א, אומר כי קודם יש לשלם מסים, הארנונה ותשלומי
החובה האחרים החלים, עד מועד הרכישה, על הזכויות שנרכשו וכן מס שבח מקרקעין החל בשנת
הרכישה.

מאיפה אני מביא את הכסף? פותח שומה- את זה נלמד במסים...

מי קובע את הסכום? מי מכריע בשווי המקרקעין בגובה הפיצוי? בעבר לא היה סדר בעניין הזה, והפתרון
נמצא **בסעיף 9א לפקודה- עמוד 148**; [משנת 2013-אמור לחול גם להפקעה לחוק התכנון והבניה, למרות
כסעיף.... מיחד סעיף זה]

התהליך מתחיל: הצגת המחיר לפי השמאי של הועדה <<<<

לאחר 90 יום: אני יכול להגיש התנגדות:



1. **ועדת השגות- ועדה שהוקמה במשרד המשפטים**, מורכבת משלושה: עו"ד, שמאי ממשלתי, ושמאי מכריע (כאשר ישנם כמה בעלים באותה חלקה, הדיפולט הוא ועדת השגות)
2. **לידי השמאי המכריע**



סעיף ה: ניתן להגיש ערר לועדת ערר על החלטה של השמאי: **זה רק לעניין גובה הפיצוי.**

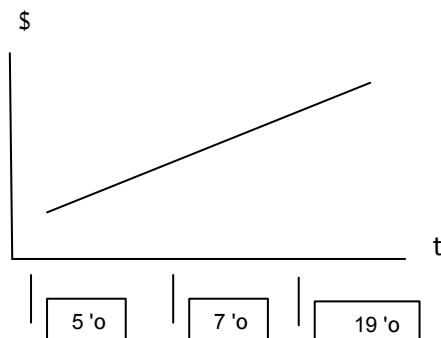
בשאלה **האם מגיע לי פיצוי?** הולכים לבית המשפט המרכזי.

מתי ניתן להגיש את הדרישה לפיצויים? האם היא מתיישנת?

פסק דין דנ"א (דיון נוסף אזרחי), ארידור נ' עריית פתח תקווה, 2013;

1. יש התיישנות לתביעת פיצויים בשל הפקעה.
2. הזמן הוא 7 שנים (לפי חוק ההתיישנות) - אותם סופרים ממועד תפיסת החזקה - **סעי' 7 לפקודת ההפקעות**, של הרשות המפקיעה. (גיל אומר כי היה יותר פייר זה עד מימוש החזקה = תחילת הבנייה).
3. השופטים ריחמו על הציבור, כי הציבור ידעו במשך דורות כי אין התיישנות, ולכן אומר כי ישנם 3 שנים כי אין התיישנות מפסיקת בית המשפט מ- 2016-3013.

מהו מועד הקובע לשומת הפיצויים?



לפי פקודת הקרקעות **סעיף 12 לפקודת הקרקעות:** "בתנאי שבואי בית המשפט בזמן ששר האוצר פרסם...."

סעיף 190 (א) (4), חוק התכנון ובניה, מוסיף ממועד שקבע סעיף 12 + 60 יום.

סעיף 12 ב': אנו מנטרלים את מה שקורה לאחר סעיף 5 + 90 יום + "הרעשים השמאים" (הספר קליות הפסיכולוגיות)

האם יש פיצוי בשינוי בזמן מן המועד הקובע (סעיף 5) - לבין מועד קבלת הפיצוי (סעיף 7)?

- ריבית-

- הפרשי בהצמדה-

נקבעים חוק לתיקון דני הרכישה (עמוד 206); סעיף 8;

עד התיקון ב-2010, לא היו ריביות מלאות ולא היו הפרשי הצמדה מלאים, אלא חלקיים, יצא שהפיצוי לא רק הגיע מאוחר, אלא גם נשחק מבחינה ריאלית. לכן ההפקעות היו מאוד פוגעניות. ב-2010 שינו את החוק ונקבעו:

- **סעיף 8 ג, חוק תכנון ובנייה; הפרשי הצמדה: רק מ-1 לאפריל 1974 ועד חודש אפריל 1977 תהיה בהצמדה בשיעור של 70% בלבד.**
- **רביית: מהם תווכי הזמן? סעיף 5- המועד הקובע** ← עד התשלום בפועל (**סעיף 18 א**)
מהם שיעורי הרביית? יש לנו 3 שעורים שונים:
שיעור 4%: מהמועד הקובע- סעיף 5 – עד 31 מרץ 1993
שיעור 1.5%: מ- 1.4.1993 - 15.2.2010 (שנת הרפורמה)
רביית לפי חוק: חוק פסיקת דין וחוקה- משתנה כל תקופה, ותקף החל משנת 15.2.2010- היום עומד על כ 3.4% כיום, אבל שוב המדד משתנה.
הרביית נחשבת גבוהה- והסיבה: נועד לטובת בעלי הקרקע, ולמנוע מהרשות למשוך את הזמן עד התשלום בפועל.

נושא 17: הפקעות ללא פיצויים

הפרשה לצורכי ציבור והעברות רצוניות

הליכת הולצמן והרחבתה על הפקעות חלקיות

הצעת חוק לשינוי פקודת הקרקעות

הפקעות ללא פיצויים- (נקבע בימי הבריטיים)

הפרשה לצורכי ציבור והעברות רצוניות

העיקרון הכללי הוא, שאין הפקעה ללא פיצויים, אלא אם כן גלוי וברור, שהמחוקק התכוון לשלול זכות לפיצוי. ואומנם, מספר חוקים מקנים לרשות המפקיעה, סמכות להפקיע שיעור מסויים משטח המקרקעין, הנע בין 25% ל-40% משטח החלקה, ללא תשלום פיצויים, ובלבד שהפקעת אותו חלק נעשת למטרות המנויות בחוק המסמך.

הסמכות להפקיע ללא פיצויים מוגבלת רק להפקעת הבעלות המלאה, ולא להפקעות זכויות פחותות ממנה, כגון: החזקה לתקופה קצובה, זיקת הנאה וכו'...

• פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943;

סעי' 20(2); מקנה לרשות המפקיעה סמכות להפקיע מקרקעין ללא תשלום פיצויים בגינם בחתמלא שני תנאים מצטברים:

א. ההפקעה נעשית לצורך הרחבתה של דרך קיימת, או לצורך סלילתה של דרך חדשה, או לצורך הרחבתה מגרש משחקים או מגרש נופש, או לצורך הקמת מגרשים כאלה.

ב. השטח שנלקח אינו עולה על רבע כל שטח המגרש.

מהו "מגרש" שמתוכו מחשבים אותה מנה של רבע, הפטורה מתשלום פיצויים?

סעי' 20(1)(ב) לפקודה, מגדיר "מגרש"- כ"כלל הקרקע הנמצאת בבעלות אחת ומהווה שטח אחד" מהגדרה זו עולה, כי "מגרש" אינו זהה עם חלקת רישום. לכאורה יוצא, שאם לבעלים אחד מספר חלקות, המהוות רצף קרקעי אחד, ועל כן הן בגדר "מגרש", ניתן להפקיע ללא פיצויים חלקה אחת מתוכן, או אף יותר, ובלבד שכלל השטח המופקע אינו עולה על רבע שטח המגרש. כדי למנוע תוצאה זו, תיקן סעי' 5, לחוק לתיקון לדיני רכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד 1964, את ההגדרה האמורה, וקבע, כי ברכישה חוזרת יש להחליף את המילה "מגרש" במלים "החלקה המקורית".

"החלקה המקורית" מוגדרת בסעי' 1 לחוק; "חלקה לקה כפי שהיתה ערב הרכישה הראשונה לפי כל חוק רכישה".

"חלקה" מוגדר בסעי' 1 לחוק; "שטח שבו נעשה סידור זכויות הקנין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות הקניין)- חלקת רישום הרשומה לפי אותה פקודה;....."

מספר מסקנות מתבקשות מההגדרה האמורה:

א. כאשר בידי אדם אחד מספר חלקות רצופות, המהוות מגרש אחד, אין הרשות המפקיעה מוסמכת ברכישה חוזרת להפקיע חלקה אחת במלואה ללא תשלום פיצויים על חשבון ההפקעה ללא תשלום פיצויים מיתר החלקות.

ב. יש לערוך שיחזור של כל ההפקעות ללא תשלום פיצויים ושל ההפרשות לצורכי ציבור ללא תמורה, שנעשו במרוצת השנים לפי כל חוקי הרכישה המפורטים בחוק, וזאת על מנת לשחזר את שטחה של החלקה המקורית. עם זאת, אין לכלול בשחזור שטחה של חלקה מקורית המופקעת ומופרשת ללא תמורה, שנעשו לצורכי ציבור ללא תמורה, שנעשו לפי חוקים שאינם מנויים בין "חוקי הרכישה" שבסעי' 1 לחוק.

- **סעי' 20 (2) (א)-** אם על המקרקעין מצויים עצים או מבנים, יהיה הפטר מתשלום הפיצויים רק על הקרקע עצמה
- הופקעו מקרקעין ללא תשלום פיצויים על-פי הפקודה, אין בשינוי המטרת ההפקעה במועד מאוחר יותר כדי לזכות את הבעלים בתשלום הפיצויים, שהיו זכאי להם, אילו הופקעו המקרקעין מלכתחילה למטרה המחייבת תשלום פיצויים, או לזכותו בהחזרת המקרקעין לידי.

• חוק תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965-

סעי' 190 (א)(1) לחוק, העוסק בביצוע ההפקעה ע"י ועדה מקומית לתכנון ולבניה, מפנה **להוראות פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943,** בכל הנוגע להפקעה ללא פיצויים, בתיאומים ובשינויים הבאים:

א. **הרחבה של המטרות:** כל המטרות של **סעיף 20 לפקודה** יחול גם על הפקעות מקרקעין לצורכי ציבור: דרך, מגרש משחקים או מגרש נופש, אך לא רק << בנוסף: בניני חינוך, תרבות, דת ובריאות.

עולה מזה, כי בהפקעה ל"צורכי ציבור" כהגדרתה בסעי' 188 (ב) לחוק, שאינם מפרטים לעיל, כגון: שמורת טבע או שדה תעופה, אין לוועדה המקומית סמכות להפקיע ללא תשלום פיצויים.

ב. **הגדלה של אחוז ההפקעה:** שיעור השטח שניתן להפקיעו ללא תשלום פיצויים הוגדל מרב לארבע עשרות- 40%, מהשטח של החלקה המקורית- אותה מזהים לפי פעולת שחזור חלקות. (שוב לפי חוק לתיקון דני רכישה)

סוגיות מיוחדות בנוגע להפקעות ללא פיצוי:

- **[מה קורה שיש לנו שילוב של הפקעות? : גם מהפקודה וגם מהחוק < מותר עד 40%]**

2 החריגים שבפקודה חריגים גם פה : על מחוברים תמיד מקבלים פיצוי וסעיף הסבל.

- **בסיפא לסעי' 190 (א)(1) לחוק** קובע סייג להפקעה ללא פיצויים כאמור, והוא: **שלא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש.** במקרה כזה תרופתה של הוועדה המקומית: היא בהפקעתו של המגרש בשלמותו, דבר שיחייב אותה לשלם פיצויים רק על החלק העולה על 40% ממנו.

➤ מקרקעין שהופקעו שלא תמורת תשלום פיצויים, אין הוועדה המקומית מוסמכת להשכירם לגוף ציבורי או לאדם אחר.

מה הדין אם ההפקעה החלק לא פיצוי גורמת לירידת שווי ללא פורפריציה?

<<< לרשות המקומית יש שלוש חלופות:

1. סעיף 190 (א)1: לבטל את הפקעה
2. להפקיע 100% - בהמשך ההרצאות נלמד מה גובה הפיצוי.
3. לשלם פיצוי על הפגיעה ביתרה <<< **פסק דין עריית רעננה נ' קרן עבודה וריוחה, אוקטובר 2010**; פגעתם ביתרה תשלמו פיצוי לירידה ביתרה.

מתי ניתן להתנגד להפקעה שגורמת לפגיעה להפחתה ביתרת המגרש?

1. אז את הראשון כבר ציינו, בשלב ההפקעה.
 2. **פסק דין רובינשטיין נ' עיריית כרמיאל**; השאלה: אני כבעל קרקע, העירייה הפקיעה תוכנית שמפקיעה 40%, ו-60% שנתרו לי אינם שווים 60%. ובא ואומר **סעיף 190 (א)1**. ובית המשפט אומר שניתן להפעיל זאת, כהגשת התנגדות.
- [פסק דין זה אין הוא תקף לגבי שר התחבורה, כי שם לא חייבים להתחיל מן התכנון, עוסק בקניין].

הילכת הולצמן והרחבה על הפקעות חלקיות

מה הדין שמפקעים מעל 40%, כאשר בתוך ההפקעה ישנו את ה-40% ללא פיצוי- עומדים בכל התנאים?

דוגמה: יש לי מגרש 10 דונם, באה העירייה מפקיעה את כל 10 דונם = 10 מיליון דולר.

פסק דין הולצמן נ' הועדה המקומית קריית אתה, 2000: אומר בית המשפט העליון, כי הפקעתם 100% שלמו 100%, ואין חזר ל-40%.

המקרה: הפקעה של 13 דונם בקיזוז 40% ללא תמורה

הלכה: ביטל הלכת פייצר (קיזוז 40% גם כשהחלקה הופקעה במלואה).

יש לבחון האם הפגיעה היא מידתית לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

תשלום פיצויים בשיעור הנופל מערך המקרקעין שהופקעו יהיה מוצדק רק אם עקב ההפקעה עלה ערך הרכוש שנתר ביד הבעלים או אם הם זוכים בהנאות שוות ערך.

דורנר (באוביטר שאומץ בבתי משפט מחוזיים): אחרי חוק היסוד קשה לחשוב על פיצוי ללא תמורה. במקום שבעלי המקרקעין אינם מפקים כל תועלת מההפקעה, ההפקעה אינה מידתית בהתאם לחוק היסוד.

מה קורה אם מפקיעים 60%?

פסיקה במחוזי הגיע עד 54% - וכל היתר החילו את הלכת הולצמן עד 54%.

הצעת חוק לשינוי פקודת הקרקעות

1. **סעיף 2 לפקודות: עד 15/02/2010** - פק' קרקעות (שר אוצר/שר תחבורה) - מ 15/10/2010, אין

הפקעה ללא פיצוי לפי פקודת הקרקעות, משלמים על כל מטר מופקע.

<<< **בהתמלא 5 תנאים מצטברים:**

1. ההכרזה לפי סעיף 5 הוא עד **15/02/2010**.

2. המטרה של הפקעה היא לפי **סעיף 20 (2)**: להרחיב דרך, להגדיל מגרש משחקים/נופש, לסלול דרך חדשה, מגרש משחקים/נופש חדש.

3. עד 25% משטח המגרש <<< **עמוד 205, החוק לדיני תיקון הרכישה, סעיף 2 (ב):** בא ואמר ש 25% האחוז המקסמלי שניתן להפקעה, הינו 25% משטח המגרש המקורי. **"החלקה המקורית"** מוגדר בסעיף 1; חלקה כפי שהייתה ערב הרכישה לפי כל חוק רכישה.

דוגמה: יש לי חלקה בגודל 10 דונם = 10,000 מטר מרובע.

<<< **כלומר ניתן לקחת 2.5 דונם**

20% 1970, למטרת כביש- הפיקעו <<<< 8 דונם

1990 2% למטרת דרך <<< ניתן, כי נותרו עוד 8 דונם אשר נותר לקחת.

4. אם יש מחוברים: גדרות, מבנים, נטיעות- על מרכבים הללו משלמים פיצוי בכל מצב, גם אם אלו נמצאים בתוך ה-25%.

5. לא נגרם לבעלים סבל- ניתן לגרום פיצוי גם אם לא ניתן פיצוי בעקבות סבל. נשאלת השאלה מהו סבל? בית המשפט קבע כי **סבל =** לא נהניתי מבחינה נדל"נית מן ההפקעה.

לדוגמה: נניח ויש לי חלקה, ואין לו גישה- כביש, ובעקבות ההפקעה קיבלתי גישה לחלקה, ולכן אני צריך להגיד תודה.

פסק דין שור נ' מעץ 2003,

המקרה: הפקעת חלק מחלקה לפי פק' הדרכים ומסילות הברזל, תוך קיזוז 25% מהפיצויים (הפקעה ללא תמורה).

הפסיקה: הרחיב את הלכת הולצמן והחיל אותה על הפקעה גם עפ"י פקודת הדרכים (ולא רק פקודת הקרקעות וחוק התו"ב).

נקבע: יש להחיל את הלכת הולצמן ולחייב את הרשות המפקיעה לפי פק' הדרכים ומסילות הברזל לשלם פיצוי מלא ללא הפחתת 25%, מאחר ובמקרה דנן אין הבעלים זוכים להנאה כלשהי מהפקעת המקרקעין והפקעה כזו אינה מידתית.

נושא 18: עקרון הזיקה הנמשכת:

בחוק תכנון ובניה ופסיקת בית המשפט

לפי חוק התכנון והבניה- הועדה המקומית-

בכדי למנוע מהוועדה המקומית שימוש לרעה בסמכויותיה להפקיע מקרקעין למטרות מסוימות ללא תשלום פיצויים, קובע **סעי' 196(א) לחוק**, כי ל שהופקעו על-פי החוק ללא תשלום פיצויים, תשלם הועדה המקומית פיצויים למי שהיה זכאי להם בשעת ההפקעה, אילו הייתה ההפקעה מחייבת תשלום פיצויים באותה שעה, או אם רצה בכך- תחזיר את המקרקעין למי שהופקעו ממנו.

בג"צ 2739/95 סליבא סלימן מחול נ' שר האוצר

המקרה: שינוי יעוד ממטרה ציבורית אחת לאחרת – שיכוני עולים, שונו לבית קברות, שונה לאזור תעשייה.

הפסיקה: דעת הרוב: הרשות רשאי לשנות את המטרה הציבורית, כל עוד היא פועלת בתום לב, וכל עוד המטרה הציבורית החדשה מצדיקה הפקעה כשלעצמה (הצורך הציבורי משתנה).

דעת המיעוט: רשות אינה יכולה לעבור ממטרה ציבורית אחת לאחרת, פרט ל- 2 חריגים מצטברים: 1. כשל תכנוני הביא לשינוי המטרה. 2. היעוד החדש לא שונה מהותית מהיעוד הקודם

בג"צ 2390/96 קרסיק נ' מד"י (הפקעות הרלבנטיות)

המקרה: שינוי המטרה הציבורית. המטרה מומשה – בסיס צבאי, ובסיום השימוש שונתה. נטען כי יש להחזיר את הקרקע (דובר על הפקעה ללא תמורה).

הפסיקה: חשין: הזיקה ההולכת ונמשכת של אדם לקרקע שלו (מודל קנייני).

הרשות למעשה צריכה להצדיק את מעשה ההפקעה מדי יום ע"י שימוש בקרקע למטרה הציבורית.

זמיר – מודל מנהלי – על הרשות לפעול בסבירות. אין זה סביר שרשות תשנה את הייעוד. מעשה ההפקעה מוצדק וסביר כל עוד הוא שומר על המטרה הציבורית שבבסיס ההפקעה. הנמקה נוספת: המעמד של זכות הקניין לאור חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

התוצאה: הקרקע הושבה לבעליה.

לפי הפקודה- שר האוצר/ שר החברה:

סעיף 14 ב: זכות לרכישה חדשה- סעיף הזיקה הנמשכת:

הפקיעו לי את הקרקע, לכאורה אין אני הבעלים, אך במידה ויקרו נסיבות של סעיף 14ב.

פסק דין קרסיק: עסק במחנה אשר הופקעה בגבעת אולגה למטרת מחנה צבא (שוב חדרה), כעבור 30 שנה סגרו את המחנה הצבאי, ובנו במקום מחנות עולים. קרסיק דרש את הקרקעות שלו בחזרה. בית המשפט קבע רק לפני שנה: וטען כי ישנה זיקה נמשכת בין הקרקע לבין הבעלים המקורי, וברגע שיש הפסקה של המטרה שאליה הפקיעו את הקרקע, הבעלים המקורי חזר.

בהתאם לפסיקה, הוסף סעיף 14 ב, אך הוסיפו תנאים, אשר בעצם ההלכה לא תתממש, בן היתר סעיף 14א- שינוי מטרה. וכך חזרת הבעלות הוקשתה.

הכלל: שני תנאים מצטברים:

- | | | |
|---------------------------------|---|-------------------------------------|
| אני זכאי לרכוש מחדש את הזכויות. | { | 1. אם תם הצורך הציבורי |
| | | 2. אבל כבר התחיל ביצוע ומימוש המטרה |

מי הם הבעלים?: מי שהיה הבעלים בסעיף 5, אלא אם הוא מכר אותו למישהו אחר.

יוצאים מן הכלל: קיימים 4 מקרים:

1. **סעיף 14ג.** עוסק בהפקעה שכנגדה ניתנה קרקע חלופית.
2. **סעיף 14ד (ב).** שיש התיישנות ליזכות הזיקה הנמשכת, והיא 25 מיום פרסום ההודעה (1985 סיימו את כל ההפקעות) לפי סעיף 7.

3. **סעיף 14 ב (ט)**, על המקרקעין יש תב"ע שזה בלתי אפשרית לבטל את הפקעה, ועל הבעלים אין אפשרות לממש (גם בית סהר נכנס כאן), לאחר שנתנו לו שנתיים לביצוע מימוש התב"ע.

4. **חוק התכנון והבניה, סעיף 190(6)**; מציין כי סעיף 14א-14ד לא יכלו על רשויות מקומיות- הסיבה כי לרשויות אין כסף.

יחד עם זה ישנו הסדר **סעיפים 195-196**, אשר היו קיימים 40 שנה לפני קרסיק:

• **סעיף 195: עוסק בקרקע שהופקעה בפיצויים:**

אם הפקיעו קרקע בתמורה, מה מותר ומה אסור לעריה לעשות:

1. כל עוד לא שינתה את היעוד, את יכול להשכיר את הקרקע למי שאתה רוצה, כל עוד השימוש יעוד תואם לתב"ע.

2. **מה קורה אם שונה היעוד?** שנות ה-40 עריית תל-אביב מפקיעה שטחים חקלאים באזור איכולוב, ומרכז ויצמן- שינוי יעוד – לעסקים. בא בעל הקרקע המקורי, לפי סעיף 145 (2): ודרש "זכות קדימה". אלו הפסידו בתיק, בגלל השילומים אשר היו צרכים לשלם הגרמנים על מה שעשו. (הסיפור מסובך)- **"סיכום הקיזוזים"**.

תביעה רמז ארלוזורוב: שבט דיזנגוף, שינוי יעוד למגדל מגורים.

• **סעיף 196: עוסק בקרקע שהופקעה ללא פיצויים:**

כאשר התבצע שינוי היעוד, אשר דורש תשלום פיצוי ישנם שתי אפשרויות:

1. לשלם פיצוי עבור הקרקע אשר הפקיע.

2. תחזיר את המקרקעין למי שהופקע ממנו.

פקודת הקרקע, סעיף 14 ב (1): כמה יעלה לי לרכוש מחדש? מחיר הרכישה יקבע לפי השמאי הממשלתי, לפי השווי כיום, בזמן שאני מאשר לו לרכוש מחדש.

נושא 19: הצטברות הפקעות ללא פיצוי-

כאשר מתבצעות הפקעות שונות בזו אחר זו של חלקות קרקע סמוכות בעקבות תוכנית הפקעה אחת, יש להתעלם בהערכת השווי מעליית ערכם של המקרקעין, שהופקעו בהפקעה המאוחרת יותר, בעקבות הפיתוח שנעשה על פי תוכנית ההפקעה המקורית.

אולם, במידה שההפקעות נובעות מתוכניות שונות, אין להפחית משווייה של הקרקע שהופקעה מאוחר יותר בשל הפיתוח שנעשה בעקבות התוכנית המוקדמת, הואיל ותוספת השווי לא נבעה כתוצאה מהפיתוח שנעשה בעקבות תכנית ההפקעה, אלא כתוצאה מתוכנית מוקדמת יותר.

פסק דין צאיג: הפקעה מצטברת ללא פיצוי:

• **אם הפקעו 40% << לא ניתן להפקיעו עוד ללא פיצוי,** לפי חוק התכנון והבניה, ולפי פקודת הקרקעות.

• **אם הפקיעו 25% ללא פיצוי (לפי הפקודה)** << עוסק בזה החוק לדיני רכישה, סעיף 2 ב'; ניתן להפקיע עד 40%, כלומר נותר עוד 15%

• **הייתה הפקעה של 40% (לפי הפקודה)** << שר האוצר לא יכול להפקיע יותר.

- **שר האוצר הפקיע 25% <<< המעוצה יכולה להפקיע עוד 15%**

לסיכום: האחוזה המקסימלית הוא עד 40% לא משנה מאיזה חוק

השאלה: איך אני מחלק את יתרת הפקעה ביחידות החדשות אשר נוצרו בעקבות פיצוי וחלוקה?

חלקה מקורית = 10 דונם <<< ממנה נוצרו שלושה חלקות חדשות:

	שיטה 1: השיטה המצטברת-	שיטה 2: השיטה היחסית:
1. חלקה א'- 2 דונם <<< זו הופקעה: ללא פיצוי (=20%) הפקעה 1		
2. חלקה ב'- 5 דונם	2 דונם	1.25 דונם
3. חלקה ג'- 3 דונם	2 דונם	0.75 דונם

בהפקעה 2: יש לי ב"קופה" להפקיע עוד 2 דונם ללא פיצוי (עוד 20% ממקורות):

- אני יכול לקחת מ' או ג'
- או חלק מ' וחלק מג'

בפסק הדין הנדון הוצגו שתי הצעות, אחת הציע הועדה המקומית רשל"צ והשנייה המעוצה, ובית המשפט היה צריך להכריע (במשך 11 שנה) מהו החלטה הצודקת.

שיטה 1: השיטה המצטברת- מטעם הועדה המקומית: ניתן להפקיע את היתרה השטח הנוותר להפקעה מכל חלקת בת, אין חובה לחלק בין כל החלקות, בתנאי 1: שאין אתה עובר 40% מהחלקה המקורית, ו- 40% מחלקת הבת.

כלומר: מ-5 דונם : 2 דונם

מ- 3 דונם : 2 דונם

שיטה 2: השיטה היחסית: יש לחלק בצורה שיונית את היתרה השטח הנוותר להפקעה מכל חלקת בת, בין כל חלקות הבת באופן יחסי, פרופצנילי ביחס החלקה.

כלומר: מ-5 דונם : 1.25 דונם

מ- 3 דונם : 0.75 דונם

פסק הדין קבע כי השיטה היא הפשוטה ליישום, השיטה המצטברת.

פסק דין בראון נ' ועדה מחוזית מרכז; עסק בשאלה: **תחליף ההפקעה:** האם תחליף הפקעה חלים עליה דנים של הפקעה.

תחליף הפקעה: כאשר רשות מקומית מבצעת הפקעה לצורכי ציבור.

הפרשה לצורכי ציבור במסגרת של תב"ע של איחוד וחלוקה:

התב"ע הזו יוצרת חלקות חדשות לא בצורה תכנונית, אלא בדרך של הפקעה.

השאלה האם הפקעה מעל 40% דורשת פיצוי? הפסק דין אומר, כי הפרשה לצורכי ציבור היא כמו הפקעה לכל דין ודבר, לרבות מגבלת 40% לצורכי ציבור. אבל אומרת השופטת, כי אם ישנה הפקעה מעל 40% יש לבדוק האם קיבל פיצוי מתוקף חוק התכנון והבניה. ועוד אומרת, כי בכל הפקעה לצורכי ציבור

יש הרבה פיצוי משל השינוי התכנוני- השבחה בשל השינוי היעוד, ואף במרבית המקרים ההפקעה יזומה ע"י בעל הקרקע.

- מה הדין אם עוברים את ה-40% בהפקעה לדוג' 60% מהחלקה המקורית ובה ישנו בניה ללא היתר?

חוק התכנון והבניה, סעיף 190 א(3); אין החוטא יוצא נזכר!!! <<< בניה ללא היתר לא מקבל פיצוי, על גבי המבנה!

החריג: אם הוא פעל בתום לב, ובנסיבות מיוחדות.

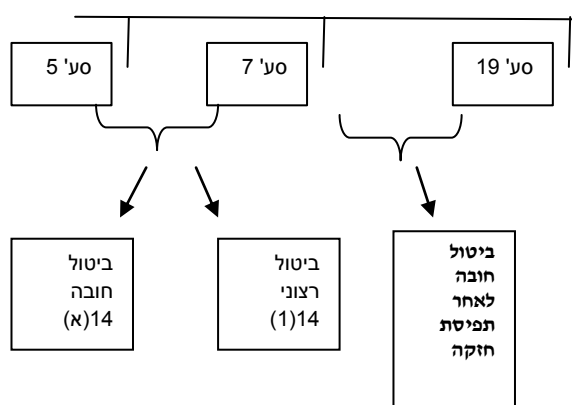
הפרשה לצורכי ציבור בתוכנית חלוקה חדשה והעברה רצונית: האם הן הפקעות?

.....

נושא 20: שיהוי במימוש מטרת ההפקעות:

סעי' 14(1) לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, מקנה לרשות המפקיעה סמכות לחזור בה, במידה מלאה או חלקית, מהפקעה שנעשתה על-ידיה. ביטול הפקעה נעשה בדרך של מתן ביטול, באותה דרך שנקבעה בסעי' 5 לפקודה למתן הודעה בכוונה להפקיע. החובה הקבועה בסעי' 14(1) לפקודה למסור הודעה אישית הינה רחבה במקצת מזו שבסעי' 5 לפקודה, שכן, יש למסור הודעה כזאת גם למי שזכותם אינה רשומה בפנקסי המקרקעין אך פנו לרשות המפקיעה בבקשה לשלם להם פיצויים.

ביטול הפקעה – לאחר שהליכים החלו (מינימום סעיף 5: הודעות)



פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, סעיף 14:

1. המקרה הראשון שהוא דן בו **ביטול רצוני-** כלומר שר האוצר או שר התחבורה או ומ"ק (ועדה מקומית לתכנון ובניה), והפרצודירה שיש להודיעה אליה באותו אופן שמבצעים בסעיף 5,

בתנאי: שלא קנה חזקה- כלומר עדין לא תפס חזקה. "בטרם קנה שר האוצר חזקה קרקע לפי סעי' 7"

סעי' 14(1) קובע סייגים לשימוש בסמכות ביטול זו, שבהתקיים אחד מהם שוב אין הרשות המפקיעה רשאית לחזור בה מהפקעה, ואלה הם:

א. אם הרשות המפקיעה תפסה את החזקה במקרקעין

ב. אם בית המשפט נתן החלטה בקשר לסכום הפיצויים, שעל הרשות המפקיעה לשלם לבעלים, והיועץ המשפטי לממשלה נמנע במשך חודש ימים ממועד ההחלטה למסור לבית המשפט הודעה בכתב, כי הרשות המפקיעה אינה מתכוונת להמשיך בהפקעה.

ג. אם המקרקעין הוקנו לרשות המפקיעה בהתאם להוראות סעי' 19 לפקודה.

מטרת הסייגים: היא למנוע מהרשות המפקיעה לשנות את דעתם ולחזור בהם מהפקעה לאחר שננקטו הלכים מעשיים למימוש ההפקעה:

1. אם בדרך של תפיסת החזקה בפועל במקרקעין, כולם או מקצתם.
2. אם בדרך של הקניית המקרקעין לרשות המפקיעה אף מבלי שהיא תפסה בהם חזקה בפועל
3. ואם לאחר שבית המשפט פסק כבר את הסכום הפיצויים המגיע לבעלים, בין אם מכוח בקשה שהוגשה ע"י הבעלים, או מכוח בקשה שהוגשה ע"י הרשות המפקיעה.

[הערה:] בהסכמה מלאה מצדם של כל בעלי זכות וטובות הנאה במקרקעין המופקעים, רשאית הרשות המפקיעה לחזור בה מההפקעה גם לאחר שהתקיים אחד הסייגים הקבועים בסעי' 14 (1)

שיקולים: שינוי תוכנית, חוסר תקציב.

סעיף 14 א: שינוי מטרת הרכישה:

- שינוי מטרת ההפקעה על ידי הרשות הפקעה, לפני מימוש המטרה.
- מדוע יש צורך בסעיף זה?** הרי בסעיף 5, טופס א': **ישנה חובה לציין את מטרת הפקעה.**
- לפי **סעיף 14 א**, ראשי לשנות את מטרת הרכישה המקורית, ישנם 7 תנאים מצטברים לשנות את המטרה, והסיבה להקשות, כי כל שינוי מאפס את זמן המימוש של הפקעה:
1. הייתה הודעה לפי סעיף 7
 2. התייעצות עם הועדה: בה ישנם 10 חברים.
 3. לתת זכות טיעון לבעלים.
 4. לפרסם ברשמות
 5. נקבעה תקופה לביצוע ההפקעה (בין 7-8)
 6. פרסום הפקעה מחדש באמצעות סעיף 5
 7. מותר לשנות מטרה פעם אחת בלבד.
 8. אם שונתה המטרה לא מגיע פיצוי על השינוי, אבל אם לא הייתה תחילת בצוע של המטרה המקורית, בתוך החלון 8-17 שנים, אזי מגיע לי פיצוי בין שווי מטרה חדשה- לבין מטרה שנייה, בניקוי של מה שכבר קיבלתי.

לסיכום: מותר לשנות את המטרה פעם אחת, וזה במטרה להימנע משיבה כפוייה, ואז הזמן מתחיל להיספר מחדש (בין 7-8). הפיצוי יקבע בשינוי בין המטרה ישנה (בתנאי שזו נמוכה) מבין המטרה החדשה.

2. **ביטול חובה-** סעיף (א1); חובה לבטל את ההפקעה ועדין לא בוצע תהליך ההפקעה

במקרה של אחד מן ה-3:

1. לא פרסומה ההודעה לפי סעיף 7 עד תום התקופה לפרסומה כאמור בסעיף (א1) של הסעיף האמור
2. תמה תקפה התחלת הביצוע שנקבע לגביה
3. תם הצורך הציבורי שלשמו נדרשה הקרקע ושר האוצר לא החליט על צורך ציבורי אחר לפני הוראות סעיף 14א.

עמ"מ 9554/10 ומ"ק חדרה נ' רויכמן, ינואר 2013: קרקע שהופקעה וחלפו 20 שנים וב-20 שנים הללו הוכח לבית המשפט לעליון שהועדה העירייה לא פעלה בשקידה ראויה, בכדי להשתמש בהפקעה למטרה יעילה.

הועדה טענה נכון, יכול להיות ששקדנו, אך תנו לנו הזדמנות לסיים את תהליך תכנון העירוני.

בית המשפט טען: אין קשר בין הלכי תכנון ובניה ובין סעיף 14, ולא תינתן הערכה בשל סיבה תכנונית, ראשית יש לתכנן ואז יש להפקיע.

פסק דין קק"ל נ' חברת אתרים- עריית תל אביב, הוא מקרה ישן אך הבולט ביותר, ודן בגמל ת"א אשר הופקעה מרשות קק"ל, הסיבה להפקעה בשל הרצון לקדם מתחם משולב של מלונות, מסחר וכו'... האנגרים עדין נשארו עד היום ב"אופן זמני". בית המשפט דחה את דרישת קק"ל, מפני שהייתה שקדה ראויה מטעם העירייה לפיתוח הרעיון.

3. **ביטול חובה לאחר תפיסת חזקה** - ביטול חובה על אף שנמסרה הודעה מטעם סעיף 5, וגם נתפסה החזקה מטעם סעיף 7- סעיף (ב1); ישיב שר האוצר לבעל הזכויות בקרקע את הזכויות שנרכשו ממנו לפי פקודה זו בהתאם להוראות סעיף זה ובכפוף לתנאים הקבועים בו (בסעיף קטן זה-זכות השיבה).

ישנם 2 מקרים יוצאים מן הכלל:

1. **סעיף 14 ז - ישנה תב"ע אשר לא מאפשרת את השבת הקרקע, במלים אחרות הסעיף בא ואומר לשר האוצר, כי באפשרותו לתכנן כך שהאדם הפרטי לא יכול לממש אותו.**
 2. **לא ניתנת למימוש על ידי הבעלים** - בדרכ מסויבות ביטחוניות, לדוגמה: בעלים של שטח לשימור טילים.
- הערה: <<< סעיף 14 ז(2) אבל שני חריגים אלו, בתנאי שנתנה הזדמנות לבעל הקרקע לשנות את התב"ע תוך שנתיים.** הבעיה כי שינוי תב"ע לוקח בממוצע כ-7 שנים.

מי משלם היטל השבחה? = מחצית מעלית הקרקע ממצב התחלתי למצב הקיים
היטל השבחה הוא על חשבון הבעלים המקורי.

נושא 21: ביצוע עצמי של מטרת ההפקעה

נוסייבה	הפקעה לפי הפקודה, נועדה לצורך שכונה יהודית (בי-ס). על החלק הספציפי היה אמור להיות מרכז מסחרי. טען שלא מדובר במטרה ציבורית, שיהוי, וכי הוא מוכן לבנות מרכז מסחרי בעצמו.	אם קיים צורך ציבורי שיכול להיעשות ע"י בעל הקרקע בצורה, באופן ובזמן הדרוש, אז אין צורך בהפקעה. התנאי הוא שהמימוש העצמי לא יעכב או ישבש את מטרת ההפקעה. הנטל כאן לא הוכח – העתירה נדחתה.
----------------	--	---

30/06/2013 : מפגש 12:

14/07/2013

מפגש 13

תרגול הפקעות:

מבנה תשובה:

1. ניסוח/ איתור הבעיה המשפטית
2. המקור הנורמטיבי לפיתרון הבעיה:
 1. חקיקה
 2. פסקי דין
 3. החלטות מעוצה
 4. תקנות
3. פיתרון: יישום המקור הנורמטיבי על הבעיה

אוגוסט 2012 שאלה 2:

ניסוח/איתור הבעיה:

1. האם ניתן לפנות לוועדת הפקעות? בגלל מועד ההפקעה 2008, לא ניתן להכיל עליה את תיקון 3 שב-2010.
2. האם הדבר כדאי? לחוק תיקון דני הרכישה, סעי' 8; עוסק ברביות, ואומר שמ 15 לפבואר 2010, תהיה ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת הפקדה.

אוגוסט 2012 שאלה 3:

- סעי' 14 ד (ב) בפקודת הקרקעות,
- הלכת קרסיק
- סעי' 190 א 6, לחוק התכנון והבניה, מבטל על גבי העיריות את סעי' 14 ד (ב), סעי' 195 כי בני הזוג קובע כי זכאים לקנות חזרה את החלקה בתנאים כנקוב שם.

פברואר 2012 שאלה מס' 1:

נוסח החדש- ישנו אפשרות טעון לפי 5א' לפקודה.

העו"ד הציע: 1. להתדיין על גובה הפיצוי;

"תוכנית דרך" – האם מטעם שר האוצר/תחבורה? או מטעם הועדה המקומית?

במידה ומדובר בשר התחבורה – תשתית ציבורית **סעיף 5א (ג)**; אומר כי הייתה תוכנית לפני, ובשלב זה היה יכול כבר לטעון את טענותיו.

במידה מדובר בדרך מטעם הועדה –

2. **מתוך עמדת כוח** ----- תשובה 8(ג) **קובע את העיקרון**, 8(ב) אומר שאין צורך ללכת לבית משפט לשם תפיסת חזקה לשם תשתית ציבורית. יחד עם זאת, המנהל תמיד פועל מטעם בית המשפט.

במידה מדובר בדרך מטעם הועדה – **סעיף 190 א (6)**

שאלה מס' 2

א. ראשית יש לבדוק את מטרת הפקעה: **190 א 1**; מציג רשימה של מטרות של הפקעה ללא פיצוי, וטרמיל למרות כי הוא מותר להפקעה, אינו נמצא ברשימה הצרה, ולכן יש לשלם מהמטר הראשון.

ב. **סעיף 12**, מציין זכות: כאשר יש לנו זכות בעלות וזכות חוזית, הדבר נוגע לגבי זה בעל זכות החוזית. את הדבר יגלה כאשר באים לקחת את הקרקע (**פסק דין ארידור**); יש לי 7 שנים לתבוע את הבעלים, שהינו בעלים בנאמנות, ואתה כנאמן חייב לפעול לטובתי, ולהודיע לי כאשר קיבל את הפיצוי.

מרס 2013 שאלה מס' 1

א. סעיף 190 מפנה אותי לפקודת הקרקעות, סעיפים 5 ו-7

ב. שר האוצר ← מפנה אותנו ישרות ל-5,7,19 לפי פקודה

מה ההבדל בהלכי הפיצויים?

א. שר האוצר – ישנה זכות טיעון

ועדה מקומית – לא קיימת זכות הטיעון, היה כבר הליך תכנוני.

ב. לפי הפקודה יש לשלם מהמטר הראשון להפקעות לאחר 2010

לפי הועדה המקומית – מותר להפקיע ללא פיצוי עד 40%

ג. **ההבדל העיקרי**: קשור לתשלום הפיצוי,

- בהפקדה מכוח הפקודה, בדר"כ יש שלב אחד והוא שלב הפיצוי (**לפי פסק דין מהדריין**)

- לעומת זאת, כאשר אני תובע מטעם חוק התכנון והבניה, **הלכת חממי**, תביעה משינוי תכנוני (סע' 188 לצורכי ציבור) מטעם סעיף 197, בתנאי שלא חלפו 3 שנים (לכן במקרה הנ"ל הפסיד זאת – עברו 7 שנים), ובשלב השני: מטעם ההפקעה – 7 שנים.

שאלה 2:

הפקעה לתשתית ציבורית – אין זכות טיעון.

סעיף 12 ב; שווי שוק, אך יחד עם זאת מגיע לו פיצוי בשל מונוטין, העברה

21/07/2013 - מפגש 13

ד. דיני שמאות, ויישוב סכסוכים

נושא 22: שמאי המקרקעין

תנאים לרישיון, יחוד המקצוע, אתיקה מקצועית ועבירות משמעת

חוק שמאי מקרקעין, תשס"א-2001:

שמאי המקרקעין הינו מקצוע חופשי, כלומר אתה יכול לפתוח עסק משל עצמך, ולא להיות רק שכיר. אבל בנוגד למקצועות אחרים, על מקצוע זה יש רגולציה, פיקוח.

חוק שמאי המקרקעין מגדיר לנו:

1. מיהו שמאי המקרקעין? סעיף 1 – הגדרות: שמאי מקרקעין – מי שרשום בפנקס השמאים.

בכדי להיכנס לפנקס שמאי המקרקעין המנוהל במשרד המשפטים יש לעמוד בארבעת תנאים: סעיף 7 + תנאי נוסף בסעיף 27:

ארבעת תנאים מטעם סעיף 7:

1. בעל תואר מוכר
2. עמד בהצלחה בכל הבחינות הנערכות לפני ההתמחות ובמהלכה
3. נרשם במועצה כמתמחה, לאחר שהתקיימו בו הוראות פסקאות (1) ו-(2)
4. עמד בהצלחה עם סיום ההתמחות בבחינה.

שני תנאים נוספים מטעם סעיף 27:

1. אין הרשעה בעבירה חמורה
2. אין עובדות אחרות מהן עולה כי לא ראוי (הוכרז כפסול דין מחמת שיגעון, מחלה נפשית וכדומה).

2. **גבולות המקצוע** – מה יכול לעשות שמאי מקרקעין ורק הוא.

סעיף 1 מגדיר מהי **שומת מקרקעין**, וזה מה ששמאי מוסמך לעשות, ורק הוא.

סעיף 13, מגדיר את **גבולות המקצוע**: לא יעסוק אדם **בשומת מקרקעין** דרך **שירות לכל בשכר**, אלא אם כן הוא שמאי מקרקעין.

שלושת התנאים הינם תנאים מצטברים:

1. שירות לכל

2. שכר

3. שומת מקרקעין

הקנס: (א) מי שעוסק בשומת מקרקעין, אך אינו מתחזה – עונשו קנס

(ב) מתחזה לשמאי – מאסר שנה או קנס כאמור בסעיף 61(א)(4) לחוק העונשין

סע' 12 (א), הינו סעיף ראיתי, ובא להגן על השמאים ע"י בית המשפט.

הכלל: לא תוגש לבית המשפט שומת מקרקעין אלא אם כן נערכה בידי שמאי מקרקעין

החריג לכלל: סע' 12 (ב)

תנאים לרישיון-

מי ראשי להירשם בפנקס המקרקעין?

סע' 7; מציג תנאים מצטברים אשר מרשה לשמאי לעסוק בשומת מקרקעין, ורק הוא יכול לחתום על שומת שווי מקרקעית.

סע' א' מגדיר את התנאים: תואר, בחינות מוקדמות, סיום התמחות בבחינה, עמד בהצלחה בבחינות הסיום.

סע' ב: מי שמפר את החוק באופן מהותי/פלילי או כבעל חולה נפש.

סע' 8: שילום אגרה עבור הרישיון, אשר מחויב לשלם כל שנה. אם לא שילם, מותלה הרישום, כלומר אינה נמחקת, אלא נהפכת להיות תלויה בתשלום.

אתיקה מקצועית ועבירות משמעת

מהם כללי האתיקה והתנהגות אשר מצופות משמאי?

מה אשר מאפיין את המקצוע החופשי כי יש עליו חוקים אשר חלים עליו הן משלב התמחות.

כלל 1: סע' 14 - חובת האימון של השמאי- הסע' מלמד אותנו ששמאי המקרקעין אסור לו להיות בניגוד עניינים עם הלקוח שלו. אסור שיהיה חשש ליחס אמון אשר מצפים ממנו.

אסור בכלל שיהיה חשש, כלומר, אפילו אם נתתי שומה אף נמוכה לקרקע ששייכת לחברה בה אני מושקע. אם עברתה את כלל זה, אתה יכול להיתבע, תביעה אזרחית, ואף יכול להישלל הרישיון.

כלל 2: סע' 16 - עברות משמעת- עברת משמעת- הינה אחד מששת הסעיפים הקיימים בס' 16:

1. התנהגות בדרך שאינה הולמת את המקצוע
 2. עברה על הוראת סע' 14
 3. עבר על כלל מהכללים שקבע השר לפי סע' 15 או על דין אחר המטיל חובה או איסור על שמאי המקרקעין.
 4. השיג את רשמו בפנקס במצג שווא.
 5. גילה חוסר אחריות או רשלנית חמורה במילוי תפקידו כשמאי מקרקעין – [בנייה ללא היתר]
 6. הורשע בפסק דין סופי בעבירה שיש עמה קלון או בעבירה שיש לה השלכה על עיסוקו כשמאי מקרקעין.
- עברה עם קלון-** הינו מושג חמקמק, אשר נקבעת לפי השופט.

תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), תשכ"ו-1966

ישנם 15 כללים אשר נקבעו ככלי האתיקה, אשר נקבעו ע"י מועצת המקרקעין, ואלו נקבעו כתקנות שמאי המקרקעין:

1. מתן שירות מקצועי שלא בהקפדה הגינות
2. מתן שירות מקצועי לגבי נכס
3. חייבים ללכת באופן אישי
4. עיסוק בשומת מקרקעין בשותפות עם אדם שאינו שמאי.
5. גילוי, שלא בהסכמת הלקוח.
6. דרישת תשלום מלקוח – לרבות הגשת חשבון- הכולל שכר טרחה והוצאות, בלי להבחין בין שכר הוצאות.
7. קביעת שכר, או קבלת שכר, למטה מן הסביר... כלומר, לא ליצור כשל שוק, להוריד את המחיר, בשביל להרוויח את הלקוחות.
8. אסור לקבוע שכר/לקבל שכר לפי תוצאות משפט- כלומר אתה צריך להיות בלתי תלוי- קביעת % שותפות בתוצאה.
9. אני לא יכולה לעשות שומה עבור מישהו על נכס של לקוח שלי.
10. שידול- מותר לעסוק במקצוע, אבל אסור לשדל

11. נשאלת השאלה האם ניתן לעסוק במקצוע לצד מקצועות אחרים?

הכלל: אסור להיות בניגוד עניינים למקצוע שלך.

יוצא מן הכלל: 1. מותר להיות מטווה ושמאי, אך אסור לי לעשות פעולה נגדית לאותו נכס לתק' 3 שנים.

2. אותו דבר לגבי עו"ד.

12. גניבת לקוחות- לא יכול לתת חוות דעת לזה אשר קיבל חוות דעת משמאי אחר.

13. עשיית פרסומת- **ככלל** אסור לעשות פרסומת.

חריגים: נקבעה **בתקנה 2**: מותר בעיתונות, או מדרכים מקצועיים (דפי זהב, מדריך השמאים), התוכן יכול: רק תוכן יבש: בעל התואר ומוסד, ובמה אתה מתמחה, רישיון, ניסיון, ומספר עובדים.

14. ממנף את עצמך, חותם מישהו בשמך שאינו שמאי

15. לא רלוונטי

16. ערכת את השומה לא לפי התקנה: לפי תוספת של **תקנה 1 (16)**;

תקנה 1 (16):

שימו לב על **סעיף 3**: הזכות המוערכת (בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכיוצא באלה)

סעיף 4: המצב התכנוני – לא להתקמצן ולא להתעצל!!!

סעיף 7: מועד הקובע לעניין השומה (סעי' 5) [לא תאריך הביקור]

אם עברתי עברה משמעת, אזי ניתן להגיש תלונה לועדת משמעת.

ועדת המשמעות: כוללת שני שמאיים: אחד עובד מדינה ואחד לא, ועו"ד- המשמש כשופט.

לוועדה ישנה שתי אפשרויות:

1. לדחות את העברה

2. יכולה לקבל את העברה ← סעי' 32 מציג את האפשרויות העומדות לפנייה:

- א. התראה
- ב. נזיפה
- ג. קנס
- ד. ביטול רישיון עד 5 שנים
- ה. ביטול הרישום בפנקס- המשמעות (סעי' קטן ג')- שלילה עד 7 שנים, בהם אתה חייב להתחיל את ההליך מחדש.

בנוסף לכך,

1. הועדה יכולה לחייב לשלם הוצאות למתלונן ולוועדה

2. לפרסם את העניין בעיתון

סעי' 36, אומר כי ניתן בתוך 45 יום מהחלטת הועדה להתנגד ולערר על החלטת הועדה.

נשאלת השאלה: **כאשר מדובר בעברה משמעותית שהינה פלילית?**

סעי' 38 אומר כי אין קשר בין השניים, וכי עברה פלילית הינה גוברת על עברה משמעותית, ועברה פלילית מקלה על התביעה של המשמעותית- בה נדרש רק הספק, ובפלילי- נדרשת גם ההוכחה.

נושא 23: הכרעה בסכסוכים משפטיים וסמכויות השמאי:

כמעריך, מכריע, מומחה, בורר ומגשר

סוגי שמאות /כובעי השמאים:

1. **שמאי שנשכר ע"י לקוח** לביצוע עבודה פרטית
2. **שמאי מכריע** לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, נועד להכריע בסכסוכים על הפקעות, היטלי השבחה, פגיעה לפי סעיף 197 בחוק התכנון והבנייה פיצויים בשל ירידת ערך עקב תב"ע פוגעת, והשגות על שומות מנהל (אפשר לפנות לשמאי מכריע או לוועדת השגות). אסור לשמאי מכריע לעבוד בשוק הפרטי, כפוף למדינה. הוא חייב לעמוד **בחוק הבוררות**. **פס"ד קי.בי.אי נגד הועדה המקומית באר טוביה משנת 2007** מלמד ששמאי מכריע חייב לעמוד בחוק הבוררות. בפס"ד זה היה סכסוך בגלל סעיף 197 בחוק התכנון והבנייה- תב"ע שפגעה בשווי. השמאי המכריע התייעץ עם מומחה. הוא לא הודיע לתובעת שהוא הולך להתייעץ ולא נתן את זכות הטעון לצד השני מה שמחויב מטעם חוק הבוררות. בית המשפט ביטל את השומה.
3. **שמאי מוסכם** – **תקנות סדר הדין האזרחי** עמוד 250 **תקנה 130** – שמאי מומחה מטעם בית המשפט. ימונה ע"י הסכמה בין 2 הצדדים ואם לא מגיעים להסכמה, בהמ"ש ממנה את השמאי המומחה. השמאי המוסכם הזה מכריע, מה שקובע, בהמ"ש יאמץ. תקנה 129 עוסקת בשמאי מומחה מטעם שני הצדדים- השמאי כנותן חוות דעת מומחה, הוא מגיש זאת כתצהיר של מומחה בפורמט מוסכם.

שמאי מכריע-

שמאי מכריע- הוא מוסד שיפוטי מכוח חוק- **חוק התכנון והבניה**, ועבודה שלו היא שיפוטית.

הוא מוסד, שניתן להגיע עליו בנושאים שמאים שאותו קובע החוק, **חוק התכנון והבניה, תיקון 84, פרק ט' 1: רשימת שמאים מכריעים**; התיקון בא לסגור את הפתחים ל"מכרים", ובנושאים שקובע החוק אסור להגיע להסכמה:

סע' 202 (ג); רשימת השמאים המכריעים תפורסם ברשומות.

סע' 202 (ח); אסור לו לעשות שומות. <<< כלומר לעבוד בפני חוק.

מותר לו:

1. **היטל השבחה:** העריה מציגה שומה << פעם היו מגשים שומה נגדית, כיום הבעלים הולך למועצת השמאית שתקבע שמאי מכריע.

מה קורה אם יש על אופן החיוב? לזה הולכים לוועדה עצמה, זו עוסקת רק בשאלה האם מגיע היטל השבחה, ולא על הסכום.

2. **פיצויים:** גובה הפיצויים

3. **הפקעות:**

4. **שומות של מנהל מקרקעי ישראל- החלטה 1181;**

תקנות סדר דין האזרחי, תשמ"ד- 1984;

פרק י"א עוסק במומחים:

תקנה 130: מומחה מטעם בית משפט תק' מס' 3- 2005; יש סמכות לבית המשפט למנות שמאי מומחה שהוא יקבע בנושא המומחיות. השופט אינו מחויב לקבל את קביעת השמאי המומחה, אך נקווה שהוא לא אדיוט.

חוק הבררות, תשכ"ח 1968- שמאי כבורר

הבררות- הינו בית משפט פרטי, ופסק שלו היא כפסק דין, החלטתו הינה סופית.

השמאי הבורר נבחר ע"י הסכמה בין שני הצדדים, מכלל רשימת השמאים.

תרגול נושא השמאי-

אוגוסט 2012 שאלה מס' 5

לשומה יש מינימום של 10 סעיפים שיש לקבוע,

לגבי "על הקונה לבדוק בעצמו את המצב התכנוני..."- נכונה.

23 בפברואר 2012 שאלה מס' 4:

202 ח' - אוסר על שמאי מכריע להגיע רק בנושאים רלוונטים.

אוגוסט 2011 שאלה מס' 4:

1. לפי חוק השמאים יש כמה עברות אתיקה, לפיהם נקבע עברה משמעת- אסור לקבוע את גובהה השכר.

2. מתקיימים שלושה שלבים :

1181

3. לפי החלטה 1181, ניתן גם להגדיל את השומה- ולכן יש לו מה להפסיד !!

קיץ 2010 שאלה מס' 4:

1. בברות וגישור- רק בהסכמה של שני הצדדים.

2. עפ"י תקנה 130 בית המשפט ראשי למנות מומחה- אך בית המשפט אינו חייבת לקבל אותו

ואילו, את החלטת הבורר- היא הקובעת.

22 בפברואר 2010 שאלה 5 חלק ב' -

מותר לפתוח עסק פרטי- כי מדובר מקצוע חופשי, לפני התמחות.

אסור לשדל- גם אם מדובר במישהו אחר. עברה עתית- שהופכת להיות לעברה משמעת

חורף 2009 שאלה מס' 4 -

סע' 42 א' - צריך הפרש של שלושה שנים, וכל חלי העתקה תפקים לכללים.

24/07/2013 - מפגש אחרון

שאלה מס' 3, 7 במרס 2013;

חוק המקרקעין, פרק ה';

שתי דירות:

- אחד בשיתוף בין בעל לאישה – לגביו קובע סעיף 40א. << צריך לדאוג למחזיק הילדיים
- אחד בשיתוף בין אחים- סעיף 40א (ב)- מפנה לחוק הדייר המוגן סע' 33 לחוק; ישנו חובה לאחד הבעלים << ולכן, הוא נהפך להיות דייר מוגן. << מה שמוריד את ערך הדירה, כי הינה "דירה תפוסה" בין 40%-60%

- בל מקרה, גם עם סעיף 33 אינו חל, כלומר הבנק קבע כי אין נהפך לדייר מוגן, הבנק חייב לדאוג לדייר למגורים לתק' של שנה, לא זורקים אותו לרחוב.
- ישנה אפשרות לכל שותף, לפרק את השותפות- סע' 37 (א)

שאלה מס' 4, 7 במרס 2013;

משה- יש לו זכות קניינית, של שכרות קצרה- אינה מחייבת לא רישום בטאבו ולא הסכם. יונית- בעלים, אך כתב הערה נהיה מאוחר מיום השכירות

שאלה משפטית: קשורה לתחרות בין הזכויות על נכס מקרקעין, כי ישנה על משרד 1:

אחד, משה: שוכר אשר תפס חזקה, שילם-תמורה, בתום לב
השני, יונית: בעלת חוזה והערת אזהרה, ותמורה << אין לה זכות קניינית

השאלה: איזו זכות גוברת?

נדמה כי יש צורות בין זכויות, איך אינן באמת נוגדות, לכן השאלה: האם משהו מהם השלים את העסקה?

יונית, לא השלימה את העסקה, אינה רשמה, לעומת זאת דויד: בכדי להשלים זכות שכירות- הקצרה, אין חובה מכוח סעי' 79 לרשום את העסקה בטאבו, והיא מסתיימת בתפיסת החזקה – סעי' 80.

אוגוסט 2012 שאלה מס' 1:

לכל הרוכשים- יש להם זכות חוזית

למעלי- 2/3 רוב

בניה בהרחבה – 100%

- **71 ב** – חל על בית משותף <<< אין אנו בבית משותף, אך מכוח **סעיף 77**, מחיל את **סעי' 71** גם על בית שמיועד להיות בית משותף.
- אם רוצים להוסיף דירה על גג לא מכוח תמ"א 38, יש חובה של הסכמה של 100% מכוח תמ"א 38, דורש הסכמה של 2/3, והמפקח יקפה על השאר.
- האם התשובה היתה משתנה אם רק 11 דיריים היו מסכמים? כן הרי זה יותר מ- 2/3
- אם אחד מ-5 המתנגדים, בעל דירת גן והרחיב אותה? רואים בו כמסכים מתוך המעשה.
- למה רשום: הצמדות היחידות הן חניות ומחסנים **פס' דין פל**, זכויות הבניה שייכות לכל הדיירים, אך ההצמדה הייתה שייכת לדיירי הגג.

פבואר 2012 שאלה מס' 3:

קיימת תחרות בין זכות חוזית, לזכות רשומה כבר

שאלה א: הערת אזהרה נהגה להגן על קונה בין הזכות החוזית, לזכות הקניינית.

במקרה נ"ל, אין שאלה בדיני קניין, אלא במשפטים, הנכס נרשם בטעות על אחר, ואנו רוצים למנוע ממנו למכור את הנכס שלי לאחר.

לכן הערת אזהרה לא תעזור כאן, יש לפעול בהליך משפטי ולבקש מן השופט לקבוע: מכוח **סעיף 130: "צו מניעה"** המונע את בעל הנכס למכור את הנכס עד סיום ההליך המשפטי.

שאלה ב: האם יכול להסתמך על **סעי' 10**- תקנת השוק? – המדברת כי המוכר אינו הבעלים? – לא!!!

שאלה מס' 1 קיץ 2011:

שאלה מס' א: **סעי' 71** לא חל פה, נפעל לפי **פסק דין פל**.

שאלה מס' ב: זה מכוח הנסיבות.

היוון – גם חלקי פותר מדמי הסכמה!!!

חורף 2010 שאלה מס' 5:

- יחידה נפרדת- הינה שינוי יעוד! תב"ע הינה חדשה- בכדי לעודד אותה, תשלם 31% לפי החלטה 1245-סע' 3

קיץ 2012 שאלה מס' 4:

משפחה מאובנת על 150 מ"ר, על פי התוכנית המקורית

דמי היתר: מגורים או תעסוקה?????..

1. אם זה תעסוקה: 31% תב"ע חדשה

91% תב"ע ישנה

לא מהוון: 25% מהתוספת, ומתקנים להכל.

2. מגורים: רוויה- פתור

לא רוויה- אזורי עדיפות- פתור,

קטן עד 280- מהוון על הכל מהמטר הראשון

גדול מעל 280 - אחרי 98, מהוון על הכל,

91/31

לזכור החלטה 1258

חורף 2012: שאלה מס' 5

- אזורי עדיפות פתורים מהיתר

סעיף א': החלטה 1185 3.3.3 - אומר שברכשת הבעלות בקרקע לאומית- פחות מ- 3 דונם, פתורה מתשלומי מס'.

חלק ב':

הקצאות אחרי 2008 למגורים, החלטה 833

חורף 2009 שאלה מס' 6:

החלטה 1245

חוזר גובר על החלטה!!!!1

עם זאת: סעי' 11 אומר: למרות האומר סעי' 2... לא בטוח שארצה להשתמש בו!!!!

מה שאומר כי חוזה המטיב על החלטה מחמירה, כל ההחלטות שהינן מטיבות גם לא יחולו עלי!!!

שאלה מס' 7, קיץ 2008

אין פתור ממנהל לבנות 80 מ"ר נוסף, מ-200 מר, פתור:

1. מהוון למלוא הפוטנציאל

2. אזורי אימות.

תוספת
שמקורה
בתב"ע תקפה
ליום הרכישה

תוספת
שמקורה
בתב"ע חדשה
(לאחר רכישה)

תוספת שמקורה בתב"ע
חדשה (לאחר רכישה)