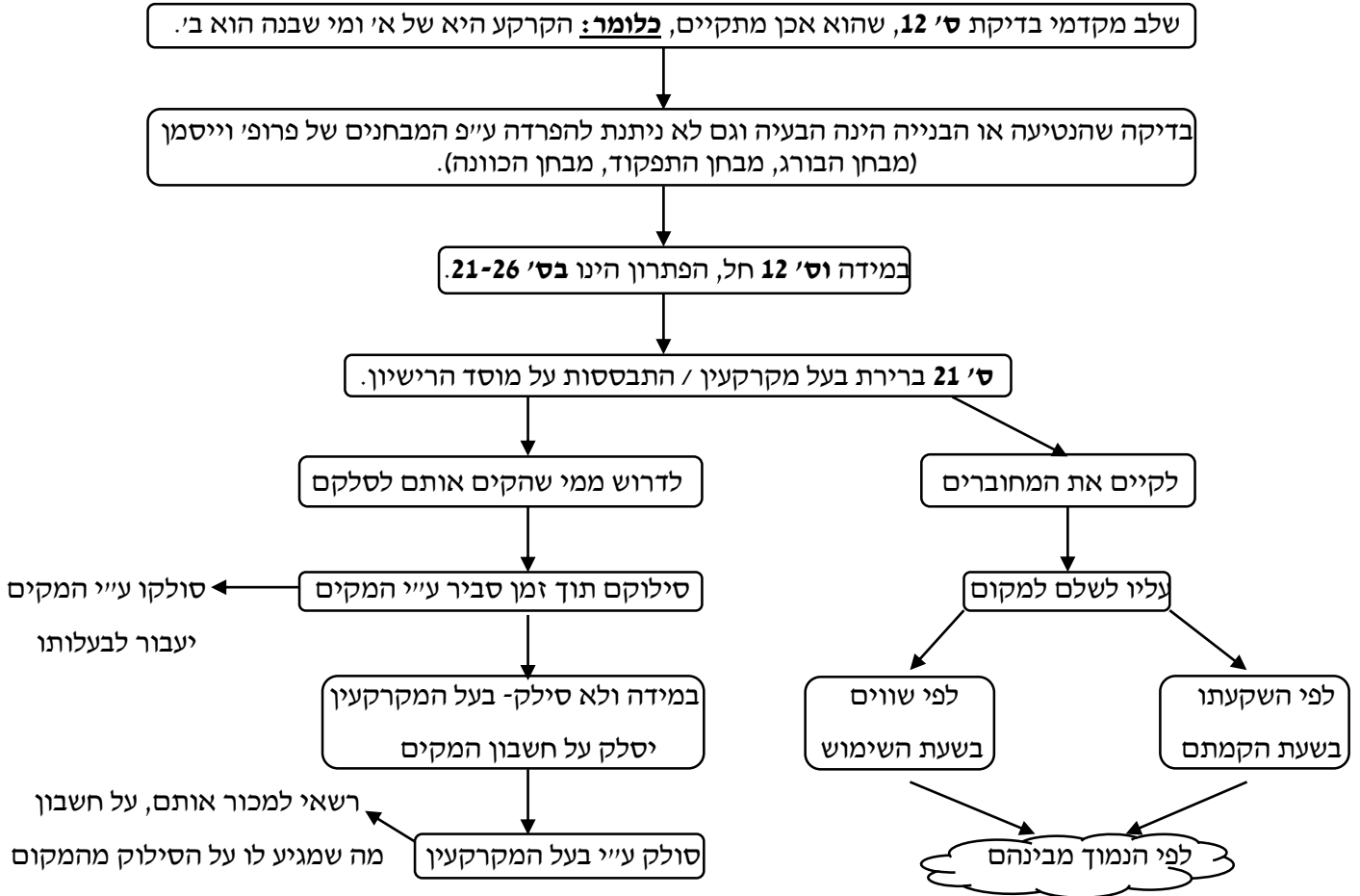


צ'ק ליסט בקניין


בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת




ס' 22 - מגן על המקום- במידה ושלח המקים לבעל המקרקעין מכתב בנוגע לקבלת החלטה (לסלק/לקיים את המחוברים) ותוך 6 חודשים לא ענה לו, ניתן לראות את הבעלים כמי שבחר לקיים, **כלומר**: יצטרך לשלם למקום.

(פס"ד טאובה)

- ס' 23-5 תנאים מצטברים**, במידה ומתקיימים אז המקים יכול להכריח את בעל המקרקעין למכור לו את הקרקע.
1. **מדובר בקרקע פרטית**- ס' 112 לחוק המקרקעין.
 2. **מקרקעין לא מוסדרים**- רשומים אך לא עברו מדידה מאז השלטון העותמאני (לא עברו הסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין). **בטאבו הם נקראים: גוש ושומה**.
 3. המקים סבר בתום לב שבשעת ההקמה הוא היה הבעלים של הקרקע.
 4. עלות המחוברים באותה העת היתה גבוהה מעלות הקרקע באותה העת.
 5. רכישת המקרקעין ע"י המקים, לא יכולה לגרום לבעל המקרקעין נזק שאינו בר פיצוי.

במידה וכל התנאים מתקיימים, ניתן לכפות על בעל המקרקעין למכור למקום את הקרקע. 

במידה וכל התנאים מתקיימים והמקים לא רוצה- **חוזרים לס' 21!** 

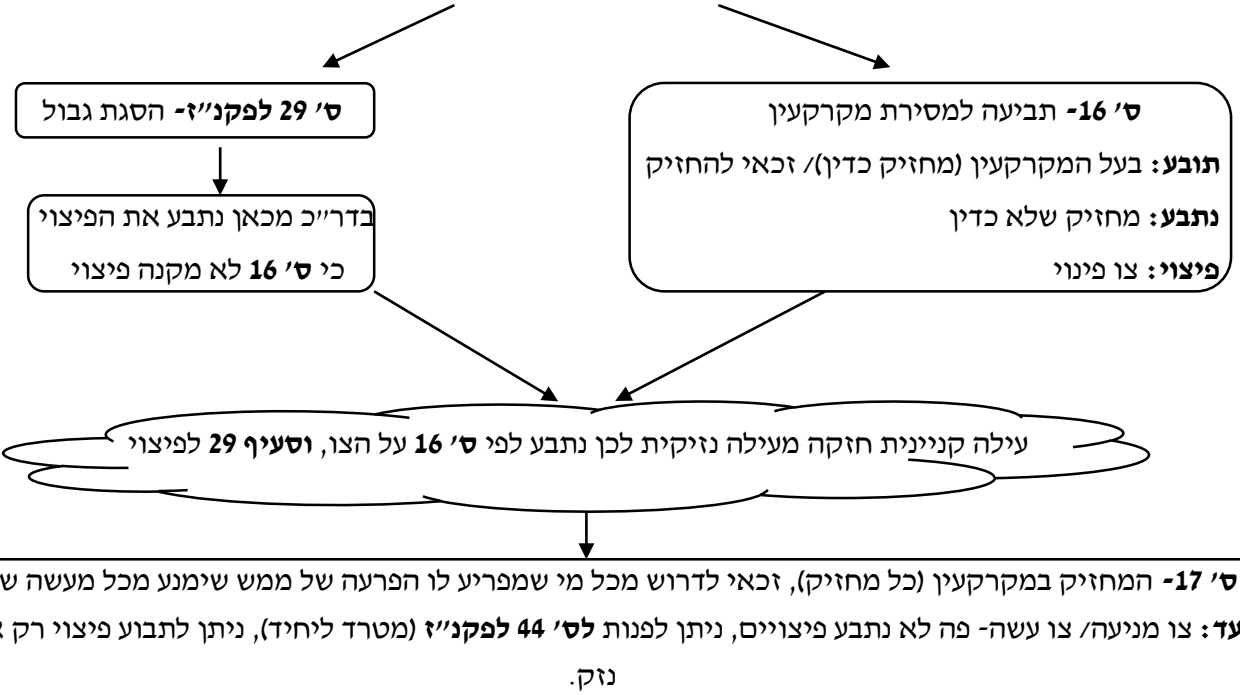
הגנת הבעלות והחזקה

יש לבצע הבחנה בין 3 סוגי מחזיקים:

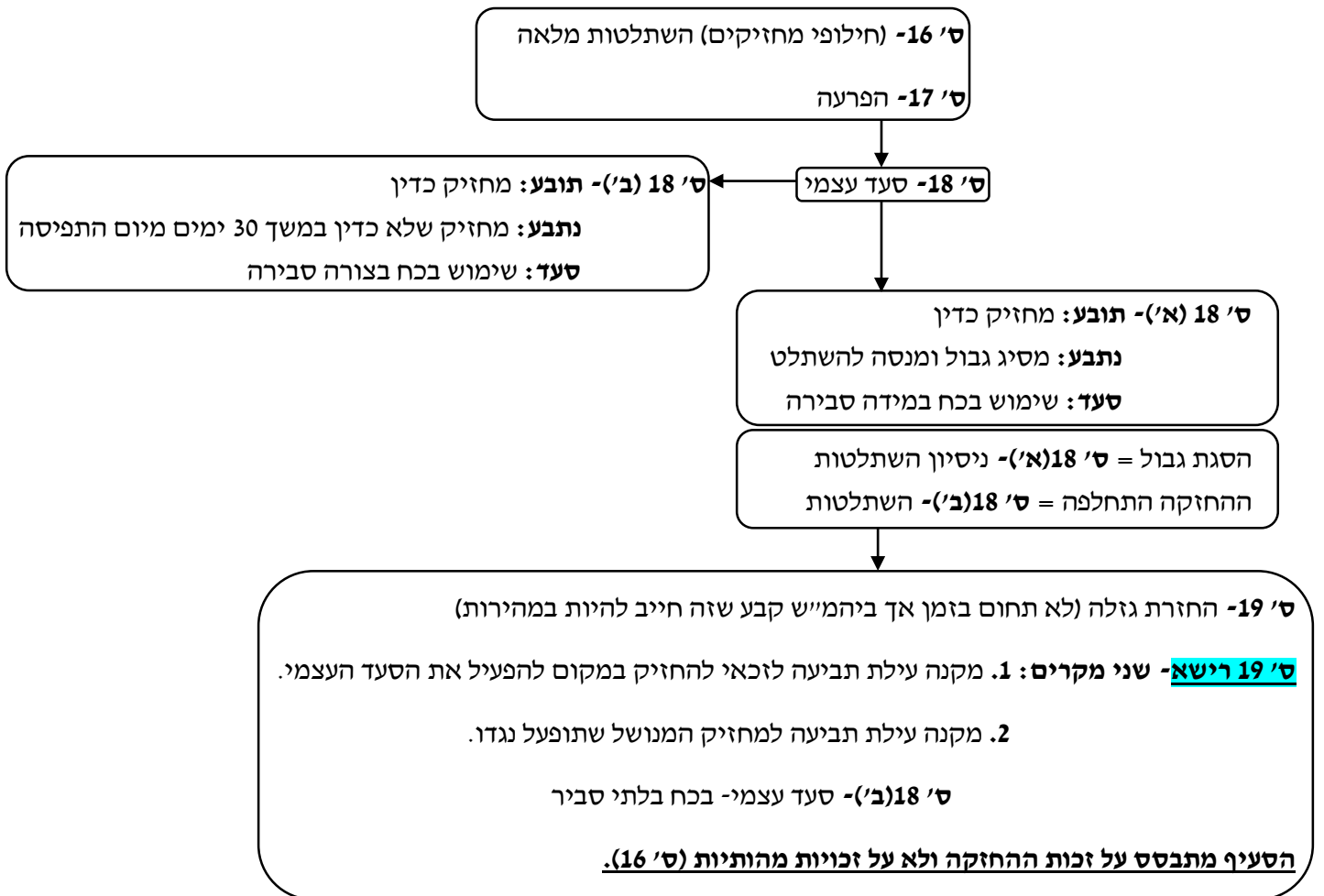
מחזיק כדין, זכאי להחזיק, מחזיק שלא כדין

יש לציין כי ס' 20 לחוק המקרקעין, קובע כי כל עילה חוזית, נזיקית או עפ"י דין אחר מתווספת בנוסף

לס' 16-19 לחוק המקרקעין.



מתי נבחר בסעיפים 16 או 17, יש לבדוק מי המחזיק בשטח?



ס' 19 סיפא - ביהמ"ש רשאי להפעיל שק"ד בנוגע להחזקה
בדרי"כ יפעל לפי הרישא ואחר כך יקיים דיון בנוגע לזכויות המהותיות.
בפס"ד רוזנשטיין - רואים שימוש ברישא (דעת מיעוט) ובסיפא (דעת רוב).

במידה ומדובר במקרקעי הציבור - הפרשנות היא שמדובר בקרקעות שיש בהם חוכר

ס' 4(א') לחוק מקרקעי הציבור - מרחיב את סמכויות הרשות מעבר לס' 19-16 לתת צו פינוי ללא אישור ביהמ"ש

- פס"ד מד"י נ' בן שמחון** - ביהמ"ש קבע **5 תנאים מצטברים**, מתי ניתן להפעיל את הסעד העצמי לפי ס' 4(א'):
1. האדם תפס מקרקעי ציבור (מוגדר כקרקע ציבורית+ אין בהם חוכר).
 2. התפיסה אינה כדין לדעת הממונה: **א'**. לא פלישה אלא תפיסה.
אם מדובר באדמת מנהל- הממונה על המנהל, אם מדובר בראשות מקומית- ראש הראשות **ב'**. הממונה חייב להראות הצדקה מיוחדת להפעלת הסעד העצמי וחוסר שימוש בס' 16 שזו הדרך המקובלת- להראות אינטרס ציבורי.
 3. מהרגע שהתברר לממונה על התפיסה שלא כדין יש לו **6 חודשים** למתן הצו.
 4. הצו ניתן לא יאוחר מ-**36 חודשים** (3 שנים) מיום התפיסה.
 5. תנאי שנובע מתיקון החוק ולא מפס"ד הממונה חייב לתת לטוען הזדמנות לטעון טענותיו- מעין שימוע.

ס' 5 לחוק מקרקעי ציבור - אופן ביצוע הצו

בנייה במקרקעי הזולת + הגנת הבעלות וההחזקה, במה נשתמש?
לפי פס"ד סולומון - נשתמש בס' 21 - ברגע שיש סעיף ספציפי נשתמש בו
לפי פס"ד סלים - שוב השתמשו בס' 21.
מסקנה: יש אמירה ברורה שהפרק של בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת חל תמיד! כשניתן להשתמש בו!
אם יש בנייה ונטיעה - נפנה לפרק הרלוונטי.

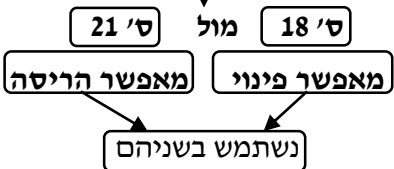
פולש ב'

פולש א'

באילו סעיפים ישתמש פולש א'?

ס' 18 (ב') - לא רשאי כי הוא מאפשר רק למחזיק כדין.	סעד עצמי
שיטת הדין היחסי - יכול כי ביחס לפולש א' הוא מחזיק כדין (יכול לבצע סעד עצמי).	
לפי הקודקס - יכול לבצע סעד עצמי אבל תוך 15 ימים.	עילת תביעה
ס' 17 - לא יכול, מדבר על הפרעה ולא על השתלטות (פרט לדעת המיעוט של פורקציה).	
ס' 16 - לא יכול, כי הוא לא מחזיק כדין, ולא זכאי להחזיק, אבל אם תתקבל שיטת הדין היחסי, יוכל להשתמש.	
ס' 19 - מאפשר תביעה.	

בדיקה מכח חוק מקרקעי ציבור, פינוי קרקע (בדיקת 5 התנאים).



תפיסת חזקה בנכסים

1. נכסים מופקרים - פס"ד דלרחיים קובע 2 תנאים מצטברים :
 א. נכס הנמצא ברחוב זמן רב ללא השגחה.
 ב. כוונה להפקיר - מהותו ומצבו של החפץ, יוצרים חזקה כי הוא הופקר
 פה נבדוק אם יש בעלים ואם לא אז נבדוק האם חלה חזקת ההפקרה.

ס' 7
לחוק
המיטלטלין

מיטלטלין חלק מהתנאים

מקרקעין- לא חל אף פעם

נבחן את הדברים לפי ס' 3 ו-7 לחוק המיטלטלין.
 אם בזמן הנטילה חלה חזקת ההפקרה יש לנו נכס מופקר.
 לא ניתן לטעון כי רשלנות זאת כוונה להפקיר **פס"ד בללטי**

2. נכסים אבודים - חוק השבת אבידה (רק במיטלטלין)
 א. האם מדובר במיטלטלין?
 ב. האם מדובר בנכס מיטלטלין שאבד לבעלים או שיצא משליטתו?

ס' 1
למיטלטלין

ס' 2 לחוק השבת אבידה- על המוצא :

לקחת לעצמו, אם היא מעוטת שווי (רק לאחר 4 חודשים יהפוך לבעלים)

להודיע למשטרה בהקדם

להחזיר אותה לבעלים במידה וידוע מי הם

ס' 4(א')- את ה-4 חודשים נתחיל לספור מיום ההודעה למשטרה.

עברו 4 חודשים והיא שייכת למוצא הוא חייב לדרוש אותה מהמשטרה, תוך חודשיים במידה ולא תהפוך לרכוש המדינה

ס' 4(ב')- המוצא לא פעל לפי ס' 2 - הבעלות תעבור למדינה במידה ולא נמצא הבעלים.

עברו 4 חודשים והיא שייכת למוצא הוא חייב לדרוש אותה מהמשטרה, תוך חודשיים במידה ולא תהפוך לרכוש המדינה

ס' 9- במידה והמוצא לא פעל לפי חוק זה, יועמד לדין- עבירה פלילית

ס' 5- במידה וכבר העברתי לבעלים, עפ"י חוק מאותו היום יש לבעלים המקורי עד שנה זכות לרכוש ממני את הנכס האבוד

אם נתתי את זה במתנה למישהו זה חל על אותו מקבל מתנה כלפי הבעלים המקורי

אם מכרתי כבר למישהו לא חל על אותו קונה כלפי הבעלים המקורי

נשלב בין השניים, הפקרה + אבידה- כשיש מחלוקת :
בודקים קודם כל נכס מופקר במידה ועונה על התנאים, אין צורך לבדוק אבידה

אבידות ברשות הזולת ס' 3 לחוק השבת אבידה

המוצא בראשות הזולת (לא המוצא)

חייב להעביר לבעל הרשות (המוצא)

עליו חלים על תנאי החוק

במידה ובעל הרשות לא רוצה את החפץ
הוא הופך להיות המוצא וחייב לפעול עפ"י
תנאי החוק

מוצא ברשות הזולת ← דיווח למשטרה ← המוצא עדיין יחשב כבעל רשות
לא דיווח למשטרה ולא בעל הרשות ← הבעלים היא המדינה

רשותו של אחר- פס"ד קופת עם נ' הנדלס (רחוב לעומת בנק)
רשות רבים רשות האחר

השופט ברק קבע מבחן כפול:
מבחן המען המועדף- 1. האם המקום שעליו מדובר הוא כתובת לחזור אליו.
2. האם לאותו מקום יש אינטרס גבוה יותר לשמור על האבידה מאשר למוצא מזדמן.

בדוקס- שינוי שמאפשר חלוקה בין המוצא לבעל הרשות- מעודדת החזרת נכסים לבעל הרשות ופעולה עפ"י חוק.

3. נכס עזוב:
ס' 7- נכס שהוזנח ← מוסד- מחכה חודשיים ← רק אז נחשב כאבידה
ס' 8- נכס של נעדר- מיטלטלין של אדם שנעלם/נפטר ויורשיו אינם ידועים
והאפוטרופוס הכללי לא קיבל לידיה את החפצים.
חל החוק, פונים למשטרה וכ"ו.

ס' 6- בע"ח / נכס שעלול להתקלקל ניתן למכור.

ס' 2- פניה למשטרה

ס' 4 לא חל (לא ניתן לקבל חזקה במקרה כזה)
ס' 1 לחוק האפוטרופוס הכללי- נכס עזוב הוא נכס שלא נמצא
צריך למכור אותו לאפוטרופוס הכללי.
יכולה לקחת אך התנאי הוא שאם הבעלים/יורשים זכאים לקבלו → משכנע את המדינה לקחת אותו → מטפל בו במשך 15 שנים.

פס"ד זגורסקי- הבחנה בין טענת הפקרה לטעות אבידה (פסקו כי מדובר באבידה למרות שזה נכס שווה ערך).
פס"ד האפוטרופוס הכללי- הבחנה בין טענת אבידה לטענת נכס עזוב- (פסקו כי מדובר בנכס עזוב כיוון שיש לו ערך רב
ושיש לו בעלים שפשוט לא יכול לחזור לקחת אותם.