

# אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

## עמוד 1:

זכות אישית/קניינית.

## עמוד 2:

חכירה לדורות + סעיף 4 לחוק המקרקעין (משכנתא).

## עמוד 3:

**סעיפי חוק מקרקעין:** ס' 5 (זיקת הנאה), ס' 83 (שאיילה), ס' 99 (זכות קדימה), ס' 161 (זכות במקרקעין לפי חוק).

## עמוד 4:

ס' 11 לחוק המיטלטלין (זכות עיכובן), ס' 126 לחוק המקרקעין (הערת אזהרה).

## עמודים 5-6:

**פס"ד סאלם נ' עיזבון ולכינסקי:** רישיון אישי שניתן להורים ולא ניתן להעבירו ליורשים.

**פס"ד מד"י נ' היפר חלף:** סיווג פולש ובעל רשות מכללא (רישיון) / הסגת גבול בשתיקה.

## עמודים 7-8:

**זכויות במטלטלין:** ס' 13 (תחולה), ס' 2 (בעלות), ס' 1 (מהות השכירות), ס' 18 (תחילת השכירות).

הפיכת משכון לקניינית עפ"י סעיף 4 לחוק המשכון (כוחו של משכון כלפי נושים אחרים).

## עמוד 9:

סעיף 161 לחוק המקרקעין (שלילת זכויות שביור).

## עמוד 10:

עוצמת הגנה לזכות הקניין.

## עמוד 11:

ס' 14 לחוק המקרקעין (הגבלת זכויות).

**פס"ד רודמילסקי נ' פרידמן:** בעלת בית שלא רצתה שהחוט לצפיית טלוויזיה יעבור בחצר שלה.

ס' 39 (קיום בתו"ל) ו- ס' 61 (תחולה), ס' 14 (הגבלת זכויות) לחוק המקרקעין.

**פס"ד רוקר נ' סולומון:** הרחבת דירה ע"י חלקים מרכוש משותף, מדובר בפגיעה קניינית ולא בהתעמרות לפי תו"ל.

## עמודים 12-15:

**פס"ד נעמה נ' טורקיה:** פלישת שטח של גברת טורקיה בשטחו של מר נעמה, מר נעמה ביקש מטורקיה להרוס את

המחסן ולצאת מהשטח שגלשה אליו ולשלם לנעמה דמי שימוש.

**החלטה:** ביהמ"ש לא מסכים לצו הריסה, אך מי שיקנה בעתיד מטורקיה יצטרך לדעת שצריך להרוס וזה יהיה רשום

בפנקס, ביהמ"ש אומר כי טורקיה תשלם דמי שימוש.

\* פרשנות על זכות קניין מול זכות יסוד.

\* דרישת כתב מקרקעין.

\* זכות הבעלות: ס' 2 (בעלות), ס' 11 (עומק וגובה- תיחום), לחוק המקרקעין.

**פס"ד אקונס נ' מד"י:** זכות קניין מקנה אחריות חברתית לטובת הציבור.

\* סעיף 12 (המחובר לקרקע) לחוק המקרקעין.

# אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

## עמוד 16-17:

פרופ' ויסמן מחנים/שיקולים (לא מצטברים) לאפשרות העברת נכס ממקום למקום.

**מבחן הבורג/פיזי:** חובר באופן שלא ניתן להזיז.

**מבחן התפקוד:** תפקיד הנכס.

**מבחן הכוונה:** הבחנה בין סובייקטיבי לאובייקטיבי.

**פס"ד מלוונות צרפת ירושלים נ' מנהל מס שבח:** חברת מלוונות שרכשה מלון ולצורכי חישוב מס בכדי להפחית

עלויות, חישבה את כל התכולה מבפנים למיטלטלין, המערערים טענו למבחן הבורג/פיזי.

**החלטה:** ביהמ"ש פסק לפי מבחן הכוונה.

**פס"ד שפלן נ' קארפר:** גלריה שחוברה למבנה באמצעות קורות עץ.

**החלטה:** דעת הרוב - מדובר בקבע, דעת מיעוט - מבחן הכוונה.

\* ס' 13 (היקף העסקה במקרקעין) לחוק המקרקעין. **החריגים לסעיף 13 הינם:** שכירות, וזיקת הנאה.

## עמודים 18-19:

**נושא:** בניה ונטיעה במקרקעי הזולת - נתמך בסעיפים 21-26 לחוק המקרקעין. סעיף 21 מהווה גם עילת תביעה וגם

סעד עצמי, בנוסף בסעיף 21 מאפשר לבעל המקרקעין להרוס את הנכס ושפלוני ישלם לו.

**פס"ד עזריאל נ' ללצ'וק:** מושב פלש לקרקע פרטית ונטע פרדס לאחר שהמושב לא פינו אחרי כמה שנים בעלי

הקרקע עבדו את הפרדס והמושב ביקש שישלמו על כך, החלטה: ביהמ"ש פסק שלא צריך לשלם.

## עמודים 20-21:

**פס"ד פנינת הכתר אגודה שיתופית נ' המנהל:** המנהל הגיש תביעה לפינוי הכתר וסילוק הבנייה שבנו היה משא

ומתן בהתאם לסעיף 21 לחוק המקרקעין ליצר מחלוקות רבות.

\* סעיף 22 (ביצוע ברירה) לחוק המקרקעין.

**פס"ד דוד רפאלוב נ' מז"י:** דוד חסר בית ומישהו ריחם עליו ונתן לו אוטובוס, הוא לקח את האוטובוס והשתלט על

שטח, היה ויכוח מתי זה קרה ובאלו שנים הוא התרחב, והמנהל ביקשו שיתפנה, דוד תבע בכדי לקבל פיצוי בגין

המבנים מכיוון שבהסכמה בשתיקה ביהמ"ש השלום החליט כי מדובר בפולש, לכן לא מגיע לו. מנגד דוד טען לסי' 21.

ביהמ"ש המחוזי פסק כי לא מגיע לדוד וכי דוד טען שהשביח את המקום והמנהל לא הזהיר אותו בזמן ואפילו

התעלמו. **החלטה:** ביהמ"ש פסק שלא מגיע לדוד פיצוי.

**פס"ד צור יואל נ' המנהל:** תפסו את השטח שכרו אותו כדי לגדל אווזים, אך בפועל בנו וילות, המנהל הגיש תביעת

פינוי, הם יכלו לתבוע לפי ס' 21 לחוק המקרקעין, אך המנהל לא היה מוכן לפצות. המערערים טענו להשבחת

הקרקע. **החלטה:** בביהמ"ש אמרו כי בתי מגורים בקרקע חקלאית לא נקראת השבחה. המערערים יצטרכו לשם דמי

שימוש 900 אלף.

## עמודים 22-24:

סעיף 23 (זכות המקיים לרכישת המקרקעין) לחוק המקרקעין בכדאי שהתקיים צריך 5 תנאים מצטברים:

**תנאי ראשון:** סעיף 112 (אי תחולה) לחוק המקרקעין - לא ניתן שזה יהיה שטח ציבורי. תנאים

**תנאי שני:** צריך שהיו מקרקעין לא מוסדרים (משמע מתקופת העותמאנים). מקדמיים

**תנאי שלישי:** בשעת ההקמה הייתי סבור בתוו"ל שאני הבעלים למקרקעין.

**תנאי רביעי:** שווי המחברים עולה על שווי הקרקע.

**תנאי חמישי:** רכישת המקרקעין ע"י המקיים לא יכולה לגרום לבעל המקרקעין נזק שלא ניתן לפצות עליו.

## אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

**פס"ד בישור נ' טאובה:** קרקע הייתה רשומה על טאובה, רמאי הציג עצמו כטאובה ומכר לבן יהודה את הקרקע, בן יהודה בנה מלון וחשב שהשטח שלו, בן יהודה מכר את הקרקע לחברת בישור. התנאים המצטברים בס' 23 מתקיימים וטאובה מחויב למכור את הקרקע לבישור ללא המחברים.

### עמודים 24-28:

**נושא: הגנת הבעלות והחזקה:** פרופ' ויסמן - חזקה של נכס מבטאת מצב עובדתי של קרבה לנכס. \* סעיף 8 (הגנת הבעלות והחזקה) לחוק המיטלטלין. אדם יכול להיות מחזיק בנכס גם שאין בנכס שום זכויות מהותיות. \* 3 מושגים בסיסיים: מחזיק כדין, זכאי להחזיק, מחזיק שלא כדין. \* ההגנות שניתנות למחזיק ס' 16-19 לחוק המקרקעין + דוגמאות לכך. \* ס' 20 (שמירת תרופות) לחוק המקרקעין קובע סעדים או שניתן להשתמש בס' 29 (הסגת גבול במקרקעין) לפקנ"ז. \* הרחבה על ס' 17 (תביעה למניעת הפרעה) לחוק המקרקעין, הפסיקה קבעה שכל הסגת גבול היא הפרעה של ממש. \* ס' דומה הינו ס' 44 (מטרד ליחיד) לפקנ"ז נשתמש עבור פיצוי. \* העלאת השאלה האם ס' 16 או 17 רלוונטיים + הסברים.

**פס"ד יוסף נ' אוקאשי:** דעת יחיד פרוקציה - ניתן להשתמש בסעיף 17 גם במצב של השתלטות. \* ס' 18, סעד עצמי (שימוש בכח נ' הסגת גבול). הלכת ביהמ"ש שסעיפי סעד עצמי יש לפרש בצמצום בכדי שיתבררו בביהמ"ש.

**פס"ד אליהו נ' ברודה:** יש להבדיל בין מעשים עם שימוש בקרקע בלי כוונה להשתלט עליה, לבין מעשים הנעשים מתוך כוונה לרכוש שליטה בלעדית בנכס. ס' 18(א') הפך לס' 18(ב') - הרגע של חילופי המחזיקים. 7.

### עמודים 29-32:

\* חזרה על ס' 18, מחזיק כדין/ לא כדין + תיקון המחוקק לסד"א הליך מהיר לפינוי שוכר. **פס"ד ישראל נ' רחמני:** סכסוך בין שכנים בנוגע לארון חשמל, לשכן אחד לא היה חשמל ואז ניתק לשכן השני, רחמני תקף את השכן. החלטה: ביהמ"ש פסק כי לפי ס' 23 (תקיפה) לפקנ"ז הם תקפו, אך ס' 24 (הגנה מיוחדת) לפקנ"ז מגן עליהם בנוסף גם ס' 18 למקרקעין (אזהרה מוקדמת + כח במידה סבירה) ולכן רחמני פעל כדין. **פס"ד בגץ בן ישראל נ' המפקד הכללי:** בית משותף שסבל ממכת ג'וקים, כל הדיירים עזבו לטובת ריסוס, כשמשפחת בן ישראל רצו לחזור השכנים לא נתנו להם. **החלטה:** בג"ץ אמר שהמשטרה חייבת להתערב וזאת לא אופציה למשטרה לבחור אם כן להתערב או לא. **בג"ץ סוחובולסקי נ' השר לבטחון פנים:** בעלי מקרקעין בירושלים, שאין להם גישה מטעמי ביטחון, התברר שמספר אנשים נצלו זאת ותפסו חזקה בקרקע ומבצעים בניה לא חוקית, סוחובולסקי פנו לס' 18(ב') טך המשטרה לא עזרה. **החלטה:** בג"ץ קבע 3 תנאים מצטברים: 1. פניה למשטרה תהיה תוך 30 יום, מיום תפיסת החזקה. 2. הפונה למשטרה הינו מחזיק כדין בקרקע. 3. ברור על פני השטח כי מדובר בפלישה שלא כדין.

**פס"ד בג"ץ אקרי נ' משטרת ישראל:** פירוש התנאים 2 ו-3: **החלטה:** ביהמ"ש קובע אם קיים ספק מי מחזיק כדין אז בדרי"כ המשטרה צריכה לפעול להשבת המצב שלפני הפלישה ומבלי לברר מי זכאי להחזקה, אך בגץ מחדד כי אם יש אי בהירות בנושא על המשטרה לא להתערב.

## אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

### עמודים 32-35:

\* ס' 19 ( החזרת גזלה) לחוק המקרקעין, מסביר כי כל פעם שמתבצעת השתלטות לא לפי ס' 18(ב') למקרקעין, יש סנקציה קניינית, משמע זה שהשתלט חייב להחזיר למי שהיה שם קודם: דוגמא- אם יש בריונים שהשתלטו לי על הדירה והשתמשו בס' 18(ב') הסעד עצמי, אך השתמשתי בכל לא סביר/לא כדין, יש לבריונים זכות להשתמש בס' 19 ( החזרת גזלה) ולדרוש את הדירה. (מדובר בסעד זמני עד לבירור הזכויות המהותיות), ישנה מגבלת זמן של 30 יום, אך תלוי בפרשנות.

**פס"ד אליהו נ' ברודה:** הסגת גבול שהפכה להשתלטות באמצעות גרוטאות. ביהמ"ש החליט מכיוון שזה תהליך הדרגתי הוחלט כי הסגת גבול הפכה להיות להשתלטות כחצי שנה לפני הגשת התביעה. (במקרה של פס"ד לא היה 30 ימים).

**פס"ד יוסף נ' אוקאשי:** מבנה של המנהל ובו יש שני צדדים שבו כל אחד טוען שהשני פלש לשטח. **טענת יוס טרצי:** נכון שאין לי זכות בנכס אבל גם לזה שתובע אין זכויות, לכן אין לו את זכות התביעה. משתמשים בס' 19 למקרקעין. **הש' פורצ'ה** מפרשת את המונח "הפרעה" ומרחיבה אותו. מנגד **הש' אנגלרד** מפרש את המונח "הפרעה" בצורה מצומצמת.

**פס"ד פלוני נ' פלוני:** זוג שחיו בשטח שבו יש יחידות דיור שבהם גרים מהמשפחה של האישה, היה סכסוך והבעל רצה לגרש את המשפחה של האישה מהשטח, טען את **טענת יוס טרצי** אך טענה זאת נדחתה, היתה הסתמכות על פס"ד אוקאשי בגלל שלא הוכח שהם פולשים, הערעור נדחה.

**פס"ד רוזנשטיין נ' סולומון:** שני חוכרים למשקים חקלאיים, נתחלף חוכר אחד וטען שקו החלקות לא נכון, השכן התנגד ואמר כי זה מנהל 20 שנה ככה. החוכר החדש הרס את כל היבולים. **לפי דעת הרוב** על השכן הנפגע השתמש בסיפא של סעיף 19. **לפי דעת המיעוט** הש' אלון צריך להשתמש ברישא של סעיף 19.

### עמוד 36:

תקציר סעיפים 16-19 לחוק המקרקעין.

### עמודים 37-38:

**פס"ד יוזמת חינוד נ' דגמפור:** משפחת דגמפור מחזיקים במגרש אשר בבעלות המנהל ונוטעים עצי זית. משפחת דגמפור טוענים לזכות בלתי הדירה. מנגל המנהל לא מכיר בקיומם ומגדיר אותם כפולשים, המנהל רוצה להרוס את השטח עם דחפורים. **החלטה:** ביהמ"ש קבע שלא לפעול לפי **הסיפא** ס' 19 אלא לפי **הרישא** של ס' 19.

**פס"ד קופר נ' קיבוץ אייל:** זוג גר בקיבוץ, האישה מתה והקיבוץ ביקש מהבעל שיפנה את הבית, כי אשתו קיבלה את הבית חבר קיבוץ. קופר לא רוצה להתפנות (האב בחקירות בחשד לרצח של אשתו). הקיבוץ שולח לבן (הבגיר) מכתב שבו הוא חייב להתפנות פחות מחודש, הבן לא מתפנה והקיבוץ החליף את המנעול. לטובת הבן עומד **הרישא** של ס' 19.

\*שיטת הדיון היחסי- בדיקת זכות שיש לאדם יחסים לאנשים אחרים.

\*חוק מקרקעי הציבור: כלי לרשויות להתמודד עם פולשים, מפני שס' 16-19 לא מספקים.

\* ס' 4 (צו סילוק יד ופינוי מקרקעי ציבור) לחוק מקרקעי ציבור: ראש הרשות יכול להוציא צו פינוי ללא צורך בביהמ"ש.

## אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

**פס"ד מד"י נ' בן שמחון:** בן קיבל מאביו זכויות בנכס שהיה מחולק ל-2, הבן טוען כי הוא מחזיק בזכויות כדן. מנגד המנהל טוען כי הוא נחשב כפולש. ביהמ"ש טען לסעד עצמי בצמצום. אך חוק מקרקעי ציבור מרחיב את סמכויות הרשות. ביהמ"ש קבע **5 תנאים מצטברים** :

**תנאי ראשון:** השתלטות על קרקע שמוגדרת ציבורית .

**תנאי שני: א'-** שיהיה ברור שמדובר בפלישה ולא בתפיסה (אם יש ספק לא מוציאים צו).

**ב'-** הממונה צריך הצדקה מיוחדת להפעיל סעד עצמי.

**תנאי שלישי:** צו ניתן תוך חצי שנה מיום התפיסה שלא כדן.

**תנאי רביעי:** הצו ניתן לא יאוחר מ-36 חודשים מיום התפיסה.

**תנאי חמישי:** תנאי שנובע מתיקון החוק- הממונה חייב לבצע שימוע לפני שמבצע פעולה מסוימת.

### עמודים 40-45:

**הסבר על סעיפים: 4(א')** (המשך החזקת מקרקעי ציבור לאחר סיום חוזה או פקיעתו), ס' 5 (ביצוע צו) לחוק מקרקעי ציבור, קישור לפרק בניעה ונטיעה במקרקעי זולת.

**פס"ד רוקר נ' סלומון:** בית משותף שבו משפחה השתלטה על חלקים מהרכוש המשותף ובנתה שם.

ביהמ"ש **הש' אנגלרד** נעזר בסעיפים 16 ו-21 לחוק המקרקעין. **שאר השופטים** ניתחו לפי ס' 21 לחוק המקרקעין.

**פס"ד סלים אבן מדיגם:** אוכלוסיה בדואית שמשלתת מזה שנים על אדמות המנהל ומגדלים שם שדות שלמים.

המנהל הרעיל את כל היבולים מכוח סעד עצמי ס' 18(ב'), בנוסף סעיף 21 לחוק המקרקעין וגם את ס' 21 לחוק מקרקעי הציבור. **הש' גיבראן** מסביר כי הסעדים לא קשורים, ויש במדינה חוק של הדברת גידולים ולכן זה לא חוקי. **השופטים ארבל, מרים ונאור-** אפשר לפרש לפי הסעיפים כי ריסוס הוא כח סביר.

\* אם זו נטיעה במקרקעי הזולת משתמשים בס' 21 לחוק המקרקעין.

**נושא: נכסים מופקרים-** נכס שלא שייך לאיש. הבחנה במקרקעין ס' 3 (נכסים ללא בעלים- נכסי מדינה) לחוק נכסי המדינה.

### עמודים 45-47:

**פס"ד דלרחים נ' מד"י:** הוכחת 2 אלנטים מצטברים :

**אלמנת ראשון-** נכס הנמצא זמן רב ללא השגחה יצא משליטת בעליו.

**אלמנת שני-** מהותו ומצבו של חפץ יוצרים חזקה להפקרה, לא מדובר בנכס בעל ערך רב כמו שרשרת.

\* נכס מופקר נוסף, נכס שאין לו בעלים מתחילת בריאתו, בפסיקה נותנים דוגמאות לציפורים ודגי בר.

חל סעיף 3 לחוק המיטלטלין.

**פס"ד זגורסקי נ' נויפלד:** זגורסקי קנה בניין מהאגודה למען החייל ובבדיקה של היסודות מצאו שם מטמון,

הפועלים טענו לנכס מופקר ואז בדקו את שני האלמנטים המצטברים, התשובה היתה שלילית וחזקת ההפקרה לא

חלה על המטמון, משמע הוא לא נכס מופקר.

**פס"ד אגף מכס נ' כריסטיאן דויר:** ברגע שמגיעה סחורה מזויפת, המכס שואל את דיור האם הם מתכוונים לתבוע

את היבואן במהלך 30 ימים הקרובים. בכדי שיתבעו דיור צריכים לתת ערבות של 5000 ₪ בכדי שהנכסים יועכבו.

דיור לא הסכימו לשלם את הכסף.

**החלטה:** ביהמ"ש הורה על חילוט הערבות כי המכס לא נחשב כבעלים.

**פס"ד ארגוני במות:** אוני' ת"א לקחו 20 מחסומים בלויים, שיפצו אותם והחזיקו בהם. ארגוני במה דרשו את

המחסומים כולל דמי שימוש. **החלטה:** ביהמ"ש מסביר כי מכח סעיפים 3 ו-7 לחוק, האוניברסיטה לא חייבים לשלם

דמי שימוש ולא צריכה להחזיר כי הפכה לבעלים ויש חזקת הפקרה.

## אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

**פס"ד בללטי נ' בראל:** מדובר על בעל רישיון מונית שהשכיר את רשיונו לבראל לתקופה מסוימת, אך בראל מכר את הרישיון לרפאל, משמע היה תרגיל עוקץ זה נקרא תקנת שוק, אך במקרה הרשיון מדובר זכות ארטילאית (לא מטלטלין ולא מקרקעין). רפאל טען לרשלנות של בללטי עם המסמכים.  
**החלטה:** ביהמ"ש לא מקבל את טענת הרשלנות שהובילה לידי הפקרה.

### עמודים 48-50:

**נושא:** חוק השבת נכסים: סעיפים 1 (הגדרות), ס' 2 (חובת המוצא), ס' 4 (אבידה שלא נתגלה בעלה), ס' 9 (עבירות).

**פס"ד מ"י נ' רוטגר:** אדם מצא מחבוא של מוצרי אלקטרוניקה ודיווח למשטרה, אם לא מגלים מי הבעלים, רכוש גנוב יכול להיחשב כאבידה לפי הוראות החוק.

**\* אבידה מעוטת שווי - המוצא הופך לבעלים לאחר 4 חודשים.**

**פס"ד מאיר אלמוג:** אדם לקח בטעות טלפון לא שלו ואפילו נתן אותו לאחר. האדם טען לאי השבת אבידה ולא לגניבה (עונש מופחת).

**\* לפי תקנה 10: אבידה יקרת ערך צריך להמתין 6 חודשים ולפרסם בעיתון. כסף מזומן צריך להמתין חודשיים ולא צריך לפרסם בעיתון.**

**\* ס' 5 (פדיון אבידה) לחוק השבת אבידה.**

### עמוד 51:

**\* אם הבעלים המקורי מגיע לאחר שעברה הבעלות, יש לו את ס' 5 לחוק השבת האבידה, משמע יש לו שנה מיום שהבעלות עברה.**

לפי ס' 6 (מכירת האבידה) לחוק השבת אבידה, אחרי שמודיעים למשטרה וכאשר מבצעים כבר את מכירה נשאר רק הכסף, משמע הבעלים המקורי יקבל את כסף ולא את החפץ עצמו.

**פס"ד בזק נ' ישראל:** משפחה שאיבדה את הכלב, לאחר שנתיים מצאו את הכלב עם אדם אחר. מחד המשפחה טוענת שמדובר באבידה. מנגד האדם טוען לנכס מופקר כי מצא אותו פגוע.  
**החלטה:** מדובר באבידה מפני שאותו אדם לא פנה לווטרינר או למשטרה לברר מי הבעלים של הכלב.

### עמודים 52-55:

**\* אבידות שנמצאו ברשות הזולת - ס' 3 לחוק השבת אבידה.**

**\* הגדרת אבידה לעומת רשותו של אחר.**

**פס"ד קופת עם נ' הנדלס:** נכס שנמצא בבנק. ברק קבע מבחן כפול:

**מבחן המען המועדף -** בדיקה אם המקום הינו הכתובת לחזור אליה.

**מבחן נוהג -** בנק, קניון. מקומות מהסוג הזה יהיו רשות של אחר.

**\* השי' אילון מידת השליטה והפיקוח שיש לאדם בגלל שאלו מקומות גדולים זה רשות רבים.**

**ההלכה של ברק הינה מבחן המען המועדף.**

**דוגמא:** ליאת מחוץ לשדה התעופה מצאה שטר של 200 יורו, חזרה לטרמינל והם רצו לשמור על הכסף, ליאת חיכתה זמן מסוים שאם הבעלים לא יופיע היא תהיה הבעלים, ביהמ"ש מתחמק מהכרעה.

**לדעת המרצה מיכל יש פה את מבחן המען המועדף.**

**\* ס' 7 (נכס שהוזנח) לחוק השבת אבידה, ס' 8 (נכס של נעדר) לחוק השבת אבידה.**

**\* נכס עזב מוגדר גם בס' 1 לחוק האפוטרופסות הכללי.**

## אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

**פס"ד האפוטרופוס הכללי נ' בצ"פ:** אדם עשה שיפוץ לדירה ואז מצא בבוידם תיק עם הרבה כסף. אותו אדם פנה למשטרה, המשטרה העבירה את הכסף לאפוטרופוס הכללי.  
**החלטה:** ביהמ"ש החליט כי מדובר בנכס עזוב. (במבחן לבדוק גם את פס"ד הזה וגם את זגורסקי).

### עמודים 56-58:

**נושא: מבוא לתקנת השוק:**

תקנת שוק במטלטלין, ס' 34 לחוק המכר.  
תקנת שוק במקרקעין, ס' 10 לחוק המקרקעין.  
תקנת שוק במשכונות, ס' 5 לחוק המשכונות.

**פס"ד אסתר מורדביוב נ' שלמה מינץ:** מישהו התחזה לשלמה, אותו פלוני מכר את הנכס לשתי עולות חדשות שנרשמו לבעלים בטאבו. לפי שיטת המשפט בישראל החלוקה הינה 50/50, הן לא זכו בדירה והבעלים הראשון(שלמה המקורי) זכה בדירה.

### עמודים 58-60:

**פס"ד כנען נ' ארהב:** גברת כנען קנתה בפרוטות בשוק הפשפשים ציור השווה אלפי דולרים. ארה"ב תובעת ממנה את הציור שנגנב ממנה. **הלכה:** התמורה הנדרשת הינה ממשית ונמדדת לפי שווי שוק. כל מקרה לגופו. **בדין נוסף** נקבע שהתמורה הממשית הנדרשת היא ביחס לשווי האובייקטיבי. כנען הפסידה בשל התמורה המועטה.

**פס"ד גליל ים נ' שאלתיאל:** דואר שמכר גם מכוניות משומשות. האם מדובר בעיסוק עיקרי או צדדי?  
**הלכה:** נקבע כי העסקה לא חייבת להיות העיסוק היחיד וגם לא העיקרי אבל צריך להיות עיסוק קבוע ולא חד פעמי.

### עמודים 61-62:

סעיף 34 (תקנת השוק) לחוק המכר, **6 תנאים מצטברים:**  
**תנאי ראשון:** נכס נד- מוחשי ולא מקרקעין.  
**תנאי שני:** מכר- צריך שיהיה מכר לנכס הנד.  
**תנאי שלישי:** עסקת מקרקעין- מגינה על הקונה ולא על השוכר, (המוכר- לא חייב להיות עיסוקו היחיד אך זה חייב להיות עיסוק קבוע).

**דוגמא:** תכשיט בחנות ירקות- תקנת השוק לא תגן עלינו מכוון שהמוכר עוסק בירקות.

**תנאי רביעי:** מכירה צריכה להיות במהלך יום עסקים רגיל (לא בלילה במקום מסתור).

**תנאי חמישי:** קבלת החזקה ע"י הקונה.

**תנאי שישי:** תנאי תו"ל- בתקנת שוק מיטלטלין דרוש תו"ל סובייקטיבי.

**פס"ד אידקו תעשיות:** כאשר יש מתווך, עדיין בוחנים את המוכר עצמו ולא את המתווך.

\* כשמדובר במכירת רכב- חייבים לעשות בדיקת רישוי לפני שטוענים לתו"ל.

**פס"ד אברהמי נ' חברת ביטוח אריה:** כשאני קונה רכב מאדם פרטי/ YAD2 תקנת השוק לא תגן עלי (כי זה לא סוחר רכבים).

## אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

### עמודים 63-65:

\* **בקודקס**, יש הרחבה שתקנת השוק תחול גם על סוחר. **בקודקס** יש תוספות של עקרון ס' 5 לחוק השבת אבידה מה שאין בחוק הנוכחי.  
\* ס' 34 (מכירה ע"י רשות) לחוק המכר.  
**דוגמא**: תביעה נגד שכן, בקשת עיקול חשבון.  
**דוגמא נוספת**: גליה חייבת כספים לבנק, עיקלו לה שרשרת. אם גליה היא הבעלים זה תקף, אם גליה לא הבעלים זה לא תקף.  
**דוגמא נוספת**: עיקלו נכס לגליה, והוצל"פ מכרו את הנכס לדנה, אם לא היה ס' 34(א') אז היו עובדים לפי ס' 34 ובדקים אם דנה עומדת בתנאי תקנת השוק.

**פס"ד צברי נ' דוידוב**: ס' 34א' לחוק המכר עובד גם על מיטלטלין וגם על מקרקעין. לאדם היה נכס ברשפון והוא חי בחו"ל ונפטר. מתברר שהיתה תרמית והמגרש שהיה רשום על שמו בטאבו לכאורה, לא רשום על שם האב שנפטר. לבסוף הוצל"פ עשתה מכירה למגרש. עפ"י תקנת השוק המרשם בטאבו לא היה שגוי ולכן תקנת השוק לא חלה. בודקים לפי ס' 34א' לחוק המכר. **החלטה**: ביהמ"ש סבר כי מדובר במעין תקנת שוק להגנת קוני הנכס מהרשות.

### עמודים 65-67:

נושא: שיתוף נכסים במקרקעין, סעיפים 27-36 לחוק המקרקעין. פירוק נכסים סעיפים 37-45 לחוק המקרקעין.  
\* אפשר להיות בעלים משותף על נכס (בעלות משותפת מוסדרת בסעיפים 9-10 לחוק המיטלטלין).  
\* ס' 45 למקרקעין מכיל סעיפי שיתוף ופירוק.  
\* ס' 28 (שיעור חלקו של שותף).  
\* ס' 37 (הזכות לתבוע פירוק והשיתוף).  
\* ס' 34 (זכות השותף לעשות בחלקו). 34(א') מדבר על העיקרון, 34(ב') מגביל את העיקרון להתנות עליו.  
\* ס' 29 למקרקעין. 29א' רוב מוחלט להסכם שיתוף.

### עמודים 71-78:

**פס"ד אנושי יונה נ' לידיה**: לא היתה הכרעה אם הסכם שיתוף שלא נרשם מחייב מישהו שידע. לדעת המרצה מיכל קשה להניח שיקבעו שהסכם השיתוף לא מחייב.  
\* **הסכם שיתוף**- יש חילוקי דעות האם נדרש כתב, יכול להיות שבעל פה זה לא תקף. (להחלטת פה אחד חד משמעית לא נדרש כתב).  
\* **הסכם שיתוף**- יכול להירשם בטאבו, החלטה פה אחד לא יכולה להירשם בטאבו. לכן היא תמיד מחייבת רק את הצדדים לה, היא לא תחייב צד ג'. תמיד ככל הסכם שיתוף בטאבו תמיד מחייב צדדי ג'.  
\* סעיפים 34 ו-37 לחוק המקרקעין תקפים אם נעשו בהסכם שיתוף, אם זו החלטה פה אחד אז אין לזה תוקף.  
\* דוגמא לשיתוף קרקע חקלאית, אם מכירה לצד שלישי נרשמת בטאבו ומנגד לא נרשמת בטאבו. **(עמוד 72)**.  
\* ס' 30 (א') רוב צריך להיות באחוזים מתמטיים ולא לפי מספר השותפים. ס' 30(ג') חריגה מניהול ושימוש (פה אחד), לחוק המקרקעין.

**פס"ד זולבו נ' זיידה**: שני אחים, אח א' הינו רוב, אח ב' הינו מיעוט. אח ב' נפטר. לאחר שנים אח א' סגר את הנגרייה והשכיר אותה כמחסן. **החלטה**: ביהמ"ש החליט כי ההשכרה הינה ניהול תקין.

**פס"ד סרוגי נ' סרוגי**: סמכות רוב להשכיר נכס כוללת גם סמכות לקבוע דמי שכירות.  
**החלטה**: ביהמ"ש מאשר זה ניהול תקין.



## אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

\* רוב לא יכול למשכן נכס.

\* חלוקת החזקות ייחודית, זה תלוי בנסיבות, יכול להיות חלק מניהול ושימוש רגיל.

**פס"ד הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' בן אליעזר:** בניה במקרקעין משותפים היא עניין שחורג מניהול ושימוש תקין.

**פס"ד לוי נ' גזור:** שותפים, מתוכם גדור השתלטו על שטח ונטעו עצי זית ומבנה ללא אישורים. ביהמ"ש אם היה הסכם שיתוף הוא לא רשום ולכן לא מחייב צד שלישי (היורשים של השותף לוי), בניה ונטיעה הם לא נוהל ושימוש רגיל ולכן גדור חייבים לפנות.  
\* אם מדובר בניהול ושימוש רגיל, ניתן לשנות החלטה ברוב, אפילו שקודם היתה החלטה פה אחד.

### **תנאים שהחלטת רוב תהיה תקפה:**

**תנאי ראשון:** העניין צריך להיות ניהול ושימוש רגיל.

**תנאי שני:** אסור בהחלטת רוב לקפח את המיעוט.

**תנאי שלישי:** מתקבל עפ"י עקרון תום הלב.

\* דוגמאות לקיפוח ס' 30(ב') לחוק. (עמודים 74-75).

**פס"ד וילנר נ' גולני:** תו"ל מחייב את הרוב להתייעץ עם המיעוט ולגלות את כל העובדות.

**פס"ד סרוגי נ' סרוגי:** הרוב היה צריך לפעול בתו"ל ולהתייעץ עם המיעוט.

**פס"ד וילנר נ' גולני:** החוק בחר בגישה פוזיטיבית, משמע שותף יכול לעשות שימוש גם אם האחרים מתנגדים, בתנאי שהשימוש סביר ושלא מונע מהשותפים האחרים את השימוש. **הש' בן פורת** סבורה שקמה חזקה ששותף משתמש בנכס שהשימוש הוא סביר וזו נקודת מוצא ומי שטוען אחרת שיוכיח. **הש' נתניהו** סבורה שאין שום חזקה שהשימוש סביר ומי שטוען לשימוש סביר צריך שיוכיח.  
\* דוגמא של עגלת התינוק מתחת למעקה לפי הגישות של בן נתניהו ובן פורת. (עמוד 77).

**פס"ד ביאלר נ' ביאלר:** שותף לא יכול לתת לצד ג' להשתמש בנכס בניגוד לרצון השותף השני **משני תנאים:**

**תנאי ראשון:** לפי לשון החוק- השימוש אישי.

**תנאי שני:** זה ימנע את אותו השימוש מהשותף השני.

\* **פרופ' ויסמן** מבקר זאת ושולל את העניין שס' 31 לחוק אומר כי השימוש אישי, וזה לא מונע את השימוש.

\* בפסיקה נאמר שאם שותף השכיר יותר מהאחוזים שיש לו זה לא תקין, אך אם השותף השכיר אחוז שווה ערך לחלק שלו אז זה תקין.

**פס"ד כרם עתאמלה נ' קיבוץ אושה:** לא היתה שום הסכמה לגבי חלוקת החזקות משמע אין שום הסכם, רק חלוקה באחוזים. הקיבוץ עושה שימוש בשטח גדול יותר והכרם רוצה שהקיבוץ יסתלק מכל השטח ורוצה דמי שימוש. שותף ללא הסכם שיתוף יעשה עפ"י הדרוש בס' 31 לחוק המקרקעין.

### **עמודים 79-81:**

חזרה על שיעור קודם והמשך לפסק הדין הכתוב לעיל.

**הש' נאות פרי-** לא צריך להכריע בשימוש סביר.

**הש' שומר-** מדובר בשימוש סביר.

**הש' טובי-** לא מדובר בשימוש סביר וצריך להורות על סילוק ידו של הקיבוץ.

\* דוגמאות לסעיפים: סעיף 31א', סעיף 31א3, סעיף 31 ב'.

## אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

### עמודים 82-84:

ס' 32 (שיאת הוצאות), ס' 33 (תשלום בעד שימוש) לחוק המקרקעין.

**פס"ד זידאני נ' אבו אחמד:** שותף עשה שימוש בנכס שמנע משאר השותפים לשהתמש בנכס ודרשו ממנו דמי שימוש.

**החלטה:** ביהמ"ש לטובת השותפים.

**פס"ד וילנר נ' גולני:** למרות שהש' בן פורת קבעה שהאחות עושה שימוש סביר שאינו מונע שימוש מאחרות, היא גם פסקה שהאחות צריכה לשם דמי שימוש.

**פס"ד זרכא נ' פראס: ההלכה:** אם זה שימוש סביר שאינו מונע מהשותפים פעילות, אז לא צריך לשלם.

**פס"ד גרוס נ' עמידר:** נתלה על פס"ד פראס, אך כאן השימוש כן מונע. היתה ביקרות על פס"ד פארס שהוא אינו צודק.

\*ס' 33 מקושר לס' 35- קובע שכל שותף זכאי לחלק מפירות המקרקעין המשותפים לפי חלקו במקרקעין.  
\*השימוש הינו או בסעיף 33 או בסעיף 35 לא גם וגם. (בסוף העמוד 83 יש דוגמא שמסבירה את הסעיפים כולל ס' 36).

**פס"ד יוצר נ' יוצר:** זוג בעל משק התגרשו, האישה דרשה מהפירות, הבעל טען לדמי שימוש.

**החלטה:** ביהמ"ש קבע שמדובר בפירות.

### עמודים 84-85:

נושא: שיתוף במטלטלין- ס' 9 (שיתוף) לחוק המטלטלין.

ס' 9(א') מקביל לס' 27 למקרקעין.

ס' 9(ב') מקביל לס' 28 למקרקעין.

ס' 9(ג') מקביל לס' 29 למקרקעין

ס' 9(ד') אשר סותר את ס' 34 (א') לחוק המקרקעין.

\* ס' 34 (ב') למקרקעין לא חל על מיטלטלין.

\* מחוברים במיצר סעיפים 49-51 לחוק המקרקעין.

### עמודים 86-87:

נושא: פירוק שיתוף.

**פס"ד רובינשטיין נ' פיין:** מגרש מאוד גדול בבעלות שניים, אחד מעוניין בפירוק לעומת השני שמעוניין לחכות

לתוכניות מתאר.

**הלכה:** ביהמ"ש מפרש את ס' 37 בצורה דווקנית, אם אחד מתעמר בשני, ס' 37 גובר על ס' 14. במשך השנים ביהמ"ש המחוזיים עשו שימוש בס' 14 כאשר הבקשה לפירוק שלא בתו"ל. (אמירת אגב בפס"ד רדליוץ נ' מודעי).

**פס"ד בעלי זכויות בחלקה 10 בגוש 6884 נ' ויסמן:** פס"ד חדש משנת 2010. וכאן ביהמ"ש העליון חוזר להלכה הישנה, רובינשטיין נ' פיין, וקובע שסעי' 14 (ועיקרון תום הלב) לא חלים בהליכי פירוק! במילים אחרות לביהמ"ש אין שיקול דעת והוא חייב לקבל את בקשת הפירוק. לכאורה זו ההלכה אך אם קוראים את פסה"ד מאוד בזהירות לא בטוח שזה נחשב כהלכה מחייבת. ניתן לומר שזה היה באמרת אגב ולא חלק מההלכה במקרה קונקרטי שדיבר על הליכי פירוק.

\* סעיף 37(ב') למקרקעין שונה מסעיף 34(ב') תניה תקפה 5 שנים ואז היא בטלה.

## אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

**שאינ תניה** - התוצאה תהיה פירוק שיתוף (אין שק"ד לביהמ"ש).

**שיש תניה בטווח של 3 שנים** - לא ניתן לפרק.

**שיש תניה לאחר 3 שנים** - לפי החוק רשאי ביהמ"ש לפרק, אם נראה לו צודק. אך ביהמ"ש מפרש כי לאחר 3 שנים מורים על פירוק.

**פס"ד מרגלית כובשי נ' איל:** ביהמ"ש טוען לס' 37 (ב') למקרקעין ולאחר פקיעה יש צורך בפירוק.

**בב"דקס** יש איחוד בין הוראות ס' 34 ב' לס' 37 (ב').

\*נותנים תוקף ל-5 שנים ולאחר מכן התניה פוקעת.

### עמודים 87-88:

הסבר על כך שבדיני משפחה נכלל סעיף 40 לחוק המקרקעין.

### עמודים 88-92:

\* דוגמא לגבי שיתוף שמתפרק אם זה שותף יחיד, אז נעזרים בס' 31 לחוק המקרקעין, ויש לכבד את זכותו של צד ג'.

**פס"ד חזקיהו נ' לוי:** זכויות צד ג' במצב של פירוק שיתוף. **פרופ' מיגל** בעד קיבוץ זכויות של השוכר.

מנגד **פרופ' ויסמן** תומך בס' 31 לחוק. הפירוק יתבצע בכפוף לזכויות צד ג' אם קיבל את הזכויות מכלל השותפים.

אך אם קיבל זכויות משוף אחד אז יהיו לא זכויות של אותו צד. תואם את עקרון תקנת השוק.

\*איך מפרקים: או לפי הסכמת השותפים, או לפי החוק ס' 38 (פירוק עפ"י הסכם או צו ביהמ"ש).

\*אם אין הסכם או שלא מקובל על השותפים פונים לס' 38 (ב') ואז נעזרים בס' 39 לחוק המקרקעין (פירוק דרך

חלוקה).

בנושא של מכירה ס' 40 (פירוק דרך מכירה) לחוק המקרקעין.

\*ס' 42 (פירוק דרך הפיכה לבית משותף) לחוק המקרקעין.

\* הערה - עדיף תמיד חלוקה בעין כשבניין רשום כנכס משותף.

**סיכום:** הלכה בכמה פסקי דין: הכלל הוא שמקום בו חלוקה בעין לא אפשרית, הפירוק יעשה ע"י רישום בית

משותף, אלא אם בנסיבות העניין לא יהיה הדבר צודק לגבי כל השותפים או חלקם, עדיין מדובר בהיררכיה ברורה

ועדיין מדובר בשק"ד מצומצם, משמע ביהמ"ש צריך להעדיף פירוק בית משותף.

(נקבע בפס"ד רוטשילד נ' פרנק או רדליויץ נ' מודעי).

### פס"ד קוצר נ' ציתאית: עמוד 91

**פס"ד יצקן נ' בן אורי:** הצדדים הסתכסכו הדודה (בעלת הרוב) דורשת פירוק שיתוף ע"י מכירה, מנגד האחים רוצים

בית משותף. הדודה הביאה חו"ד של שמאי אשר אמר כי רווחי יותר פירוק שיתוף וכך גם קבע ביהמ"ש.

### עמודים 93-96:

חזרה על שיעור קודם.

**פס"ד רובינשטיין נ' פיין:** בנושא פירוק ע"י מכרז פנימי בין השותפים. ביהמ"ש אומר שהולכים על הרישא של סעיף

40(ב') - המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל.

\*ס' 43 (משאלת השותפים) למקרקעין - הסעיף רלוונטי שיש יותר משני שותפים וחלקם מעוניינים להישאר בשיתוף.

**פס"ד בעלי זכויות בחלקה 10 נ' ויסמן - (ראה למעלה עמודים 86-87).**

\*ס' 46 (פירוק השיתוף בשל הקמת מחוברים שלא כדין) לחוק המקרקעין.

\*ס' 21 (ברירת בעל המקרקעין) לחוק המקרקעין.

\*ס' 48 (פירוק השיתוף דרך מכירה).

## אינדקס למחברת בחינה בקניין

אור אש

### עמודים 97-100:

נושא: דירות מוגנות/דמי מפתח- הסבר.

\*ס' 33(א') (בעל בית שהיה לדייר) לחוק הגנת הדייר + דוגמא.

\*ס' 40(א') (דירת מגורים של בני זוג) לחוק הגנת הדייר.

**פס"ד כובשי נ' שורץ:** התנגשות סעיפים בין ס' 33(א') לחוק הגנת הדייר. האישה הינה דיירת מוגנת ולכן הדירה

צריכה להימכר כתפוסה מנגד ס' 40 א' (ב') לחוק הגנת הדייר, אומר שמוכרים דירה של בני זוג ס' 33 לא חל. לפי

הערכת שמאי שווה יותר למכור את הדירה כפנויה. החלטה: ביהמ"ש קבע כי כאשר בקשת הפירוק מתבקשת ע"י

נושה של הבעל ולא הבעל עצמו (הוצל"פ), יחול ס' 33 לחוק הגנת הדייר, והדירה תשאר כתפוסה.

\*חשוב- ס' 40 א' חל שיש לבני הזוג זכויות קנייניות בדירה, כאשר יש רישום בטאבו כבעלים או כחוכרים לדורות.

\*כאשר הזוג שותפים רק לזכויות השותפות ולא בזכות הקניינית, חוק המטלטלין מחיל את החוק בשינויים

מחויבים, למרות שלא רושמים בטאבו יש לנו שיתוף בזכויות ואז זה פירוק שיתוף במטלטלין.

ס' 10 לחוק המטלטלין, קובע מה קורה לזוג שזכויותיהם לא רשומות. פירוק השיתוף בזכויות יועכב עד שיהיה מדור

חלופי.

\*פירוק שיתוף במטלטלין- הסבר קצר.