

תוכן העניינים

פרק 1: זכות הקניין במקרקעי ישראל

39	1.1 רקע היסטורי
40	1.2 זכות הקניין כחרות יסוד
42	1.2.1 זכות קניין והחופש להפקיע
45	1.3 זכות הקניין - הפרט מול הציבור
48	1.4 הבעלות על הקרקע
48	1.4.1 בעלות כזכות קניין
49	1.4.2 זכות הבעלות בחוק העותמני
49	1.4.3 זכות הבעלות בחוק המקרקעין
50	1.5 הבעלות במחוברים לקרקע
50	1.5.1 תחום הבעלות
51	1.5.2 שיתוף במקרקעין
53	1.5.3 שיתוף במקרקעין בין בני זוג
54	1.5.4 בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת
55	1.6 שכירות וחכירה
55	1.6.1 חוק המקרקעין
56	1.6.2 חוק השומרים
56	1.6.3 חוק השכירות והשאלה
57	1.7 חכירה לדורות ובעלות
57	1.7.1 חכירה לדורות
58	1.7.2 ההבחנה בין בעלות לשכירות
62	1.7.3 שכירות עם אופציה לרכישה
63	1.8 זכות החזקה כזיקת הנאה מכוח שימוש
63	1.8.1 זיקת הנאה
64	1.8.2 זיקת הנאה מכוח החזקה במקרקעי ציבור
65	1.8.3 רישיון לשימוש במקרקעין כ"זיקת הנאה"
66	1.9 זכות הקניין במקרקעי ציבור
66	1.9.1 כוחה של טענת התיישנות במקרקעי ציבור
68	1.9.2 זכות חזקה מכוח התיישנות

פרק 2: הזכויות לפני חוק המקרקעין

73	2.1 ביטול זכויות במקרקעין בחקיקה
73	2.1.1 אין זכות במקרקעין אלא לפי חוק
73	2.1.2 הוראות המעבר: זכויות על פי חוק קודם
75	2.1.3 ביטול סיווג הקרקעות העותמני בחוק המקרקעין
76	2.1.4 דרישת הכתב לפני חוק המקרקעין

76	2.2 זכויות במקרקעין טרם חוק המקרקעין
76	2.2.1 דין קדימה
77	2.2.2 דין קדימה באינשטאט
78	2.2.3 זכות מצרנות
80	2.2.4 מתנה והורשה של מקרקעין
82	2.3 דין מיוחד בקרקע חקלאית
82	2.3.1 זכות הנטילה
83	2.3.2 הענקת משק חקלאי במתנה או בירושה
85	2.4 התיישנות במקרקעין
85	2.4.1 התיישנות תביעה במקרקעין
87	2.4.2 ההתיישנות לפי הדין הקודם
89	2.4.3 טענת "חוקה" במקרקעין
90	2.4.4 רכישת זכויות במקרקעין מכוח התיישנות
91	2.4.5 חוק החכרת מקרקעין, תשי"ט - 1959
93	2.4.6 התיישנות ודיני היושר
94	2.4.7 סעד הצהרתי על התיישנות
95	2.4.8 התיישנות תביעה לביצוע בעין
98	2.4.9 התיישנות תביעות נגד הקרן הקיימת
100	2.5 בר רשות
100	2.5.1 זכות בר רשות
101	2.5.2 מי הוא "בר רשות"
103	2.5.3 זכות קניין מכוח דיני ההשתק

פרק 3: "בר רשות" במקרקעי ישראל

109	3.1 "בעלות שביושר"
109	3.1.1 רישיון במקרקעין וקניין היושר
110	3.1.2 זכות בר רשות לאחר חוק המקרקעין
111	3.1.3 זכויותיו של "בר רשות"
112	3.1.4 "רישיון" כזכות חוזית
113	3.1.5 בר רשות - שכירות או שאילה?
115	3.2 פיצוי בר רשות על פגיעה במקרקעין
115	3.2.1 פגיעה על ידי תכנית בניין עיר
116	3.2.2 "הגנת הדייר" - זכות שביושר או זכות קניין?
117	3.3 "בר רשות" בנחלה חקלאית
117	3.3.1 האם זכות במקרקעין?
119	3.3.2 עבירות זכות "בר רשות"
120	3.3.3 הורשת זכות "בר רשות"
121	3.4 פקיעת הרשות
121	3.4.1 כיצד מבטלים רישיון
122	3.4.2 רישיון בלתי הדיר

123	3.4.3 ביטול הרישיון
125	3.4.4 הגנה מפני בטול הרישיון
126	3.4.5 הפיצוי בביטול הרישיון
128	3.4.6 בר רשות כמסיג גבול

פרק 4: תכנון ובנייה במקרקעי ישראל

131	4.1 חוק התכנון והבנייה
131	4.1.1 התכנון הפיסי בישראל
133	4.1.2 תכנית מתאר ארצית
133	4.1.3 תכניות מתאר מחוזיות
134	4.1.4 תכניות מתאר מקומיות
135	4.1.5 מי רשאי ליזום הכנת תכנית?
136	4.1.6 רישוי הבנייה והשימוש בקרקע
136	4.2 מרחבי תכנון
136	4.2.1 סמכות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
137	4.2.2 תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת
139	4.3 מינהל מקרקעי ישראל והועדה לתכנון ולבנייה
139	4.3.1 נציג מינהל מקרקעי ישראל בועדות התכנון
142	4.3.2 מי רשאי ליזום תכנון שימושי קרקע?
142	4.3.3 חתימת בעל הקרקע בהגשת תכנית בניה
148	4.4 תכנית מתאר ותכנית חלוקה
148	4.4.1 איחוד וחלוקה של מגרשים
150	4.4.2 "איחוד וחלוקה": הליך תכנון או חלוקת קניין?
152	4.5 זכויות בנייה ואחוזי בנייה
152	4.5.1 זכות בנייה כזכות במקרקעין
153	4.5.2 עסקות בזכויות בנייה
156	4.5.3 סחירותן של זכויות בנייה
157	4.5.4 זכות בנייה כזכות אישית
158	4.5.5 רכישת זכויות בנייה
161	4.5.6 ניווד זכויות בנייה
162	4.5.7 שווי זכויות בנייה
164	4.5.8 מיסוי רכישת זכויות בנייה במקרקעי ישראל

פרק 5: מקרקעי ישראל

169	5.1 תולדות המשטר האגררי בארץ ישראל
171	5.2 סיווג הקרקעות בחוק העותמני
174	5.3 מקרקעי ציבור בישראל
174	5.3.1 בעלות הקרקע הציבורית בישראל
176	5.3.2 מקרקעי הרשות המקומית
177	5.3.3 מקרקעי ציבור ומקרקעי ייעוד
178	5.3.4 מקרקעי ייעוד

179	5.4 מקרקעי המדינה
179	5.4.1 איסור מכירת מקרקעי ישראל
180	5.4.2 מקורם של מקרקעי המדינה
181	5.4.3 ייצוג המדינה בעסקות מקרקעין
183	5.5 נכסי נפקדים
183	5.5.1 חוק נכסי נפקדים
183	5.5.2 האפטרופוס לנכסי נפקדים
184	5.5.3 "נפקד"
185	5.5.4 "נכס נפקד"
187	5.5.5 מכירת נכסי נפקדים לרשות הפיתוח
188	5.5.6 נכסי הווקף המוסלמי בישראל
188	5.6 רשות הפיתוח
188	5.6.1 חוק רשות הפיתוח
189	5.6.2 כינון רשות הפיתוח
190	5.6.3 רשות הפיתוח ומינהל מקרקעי ישראל

פרק 6: מקרקעי הקרן הקיימת לישראל

195	6.1 מקרקעי הקרן הקיימת לישראל
195	6.1.1 מטרת הקרן הקיימת לישראל
197	6.1.2 גאולת קרקע במדינת ישראל
197	6.1.3 המדיניות הקרקעית בחקיקה
198	6.1.4 גאולת קרקע לשם יישוב יהודים
199	6.1.5 הקרן הקיימת לישראל ו"מקרקעי הלאום"
201	6.2 הקרן הקיימת לישראל: ההיבט המשפטי
201	6.2.1 המעמד המשפטי של הקרן הקיימת לישראל
203	6.2.2 משפט ציבורי ופרטי: הקרן הקיימת כגוף "דו מהותי"
206	6.2.3 זכות הקניין של הקרן הקיימת בקרקעותיה
207	6.2.4 מינהל מקרקעי ישראל כמורשה של הקרן הקיימת
210	6.2.5 הקצאת מקרקעי הקק"ל ללא יהודים
212	6.2.6 זכות החקלאים במקרקעי הקרן הקיימת
213	6.3 האיסור להעביר בעלות במקרקעי הלאום
213	6.3.1 מדוע אין למכור את מקרקעי הקרן הקיימת
216	6.4 ניהול עצמי של מקרקעי הקרן הקיימת

פרק 7: רשות מקרקעי ישראל

221	7.1 הרקע לכינון מינהל מקרקעי ישראל
222	7.1.1 האמנה
225	7.1.2 רשות מקרקעי ישראל
226	7.2 מועצת מקרקעי ישראל
226	7.2.1 סמכות מועצת מקרקעי ישראל

229	7.2.2 החלטות מועצת מקרקעי ישראל
229	7.2.3 חברי המועצה
232	7.3 המדיניות הקרקעית של המינהל
232	7.3.1 המדיניות הקרקעית
234	7.3.2 "ועדת גדיש" - 2005
234	7.3.3 העברת קרקע עירונית מחכירה לבעלות
239	7.3.4 "הקטנת החיכוך בין האזרח למדינה"
241	7.3.5 הגנה על מקרקעי ישראל
242	7.4 כלי הניהול של מינהל מקרקעי ישראל
242	7.4.1 הנהלת מינהל מקרקעי ישראל
243	7.4.2 הביקורת הפנימית
245	7.4.3 מערך הפיקוח על המקרקעין

פרק 8: המשפט המינהלי ומקרקעי ישראל

249	8.1 משפט מינהלי ומשפט ציבורי
249	8.1.1 המשפט הציבורי החל על מינהל מקרקעי ישראל
253	8.1.2 מינהל מקרקעי ישראל כתאגיד
254	8.1.3 צדק חלוקתי בהקצאת מקרקעין
257	8.1.4 נאמנות ושליחות בניהול המקרקעין
259	8.2 החלטות מועצת מקרקעי ישראל
259	8.2.1 החלטות המועצה כתקנה בת פועל תחיקתי
260	8.2.2 החלטות המועצה כחקיקת משנה
262	8.2.3 ניגוד עניינים של חברי מועצת מקרקעי ישראל
264	8.2.4 מרחב שיקול הדעת של חברי המועצה
265	8.2.5 אישור שר האוצר להחלטות המועצה
266	8.2.6 "הסתמכות" על החלטות המועצה
271	8.2.7 ריבוי ההחלטות: שינוי נסיבות או טעות?
273	8.2.8 הנחיות פנימיות ונוהלי מינהל מקרקעי ישראל
275	8.3 מאגר המידע של מינהל מקרקעי ישראל
275	8.3.1 מאגרי המידע על מקרקעי ישראל
276	8.3.2 הזכות למידע היא זכות חוקתית
278	8.3.3 ההגנה על הפרטיות וחופש המידע
281	8.3.4 החיסיון על מסמכים
282	8.3.5 הגנת המידע כלפי צד שלישי
283	8.3.6 חיסיון הדיונים הפנימיים במינהל
283	8.3.7 פרסום ושימוע של החלטות המינהל
285	8.3.8 מידע מוקדם לחוכרי מינהל מקרקעי ישראל
286	8.3.9 הסתמכות על מידע שמקורו בטעות

פרק 9: עסקות במקרקעין

291	9.1 הסכם לביצוע עסקה
-----	----------------------

291	9.1.1	המערכת הנורמטיבית בהתקשרות בהסכם
292	9.1.2	תום לב בניהול משא ומתן וקיום חוזים
295	9.1.3	האם נדרשת חתימה כדי לתת תוקף לחוזה?
296	9.1.4	הטענה: "לא ידעתי על מה חתמתי"
299	9.2	מינהל מקרקעי ישראל כצד המתקשר בחוזה
299	9.2.1	הנורמה הציבורית הנדרשת במקרקעי ציבור
300	9.2.2	חובת תום הלב וההגינות החלה על המינהל
301	9.2.3	חובת ההימנעות מהטעיה במכרז
302	9.2.4	הבטחה שלטונית
304	9.3	החכרה לזרים
304	9.3.1	אישיותו ומעמדו של החוכר
306	9.3.2	מי הוא זר?
310	9.4	הסכם לבצוע עסקה במקרקעין
310	9.4.1	עסקה במקרקעין
311	9.4.2	בחירת תוקף ההסכם
312	9.4.3	הסכם או זיכרון דברים
316	9.4.4	הסכם אופציה לביצוע עסקה
318	9.4.5	זיכרון דברים והסכם מוקדם עם המינהל
321	9.4.6	יפוי כוח לביצוע עסקה
322	9.5	עסקת מתנה
323	9.6	עסקת תמורה
323	9.6.1	מהי עסקת תמורה?
324	9.7	עסקות במקרקעי ישראל
324	9.7.1	מדיניות מסירת קרקע עירונית
326	9.7.2	כיצד מתבצעת "עסקה" במינהל?
327	9.7.3	מי רשאי להתקשר בשם המינהל
328	9.7.4	ט.ל.ח. - טעות לעולם חוזרת
330	9.7.5	שומת שווי הקרקע
331	9.7.6	השלמת העסקה
333	9.7.7	"יום המכירה" ויום אישור העסקה
334	9.7.8	עסקות נוגדות במקרקעי ישראל
335	9.7.9	ביטול עסקות ומתן אורכות לביצוען
337	9.7.10	מסירת קרקע בהרשאה לזמן קצר
338	9.7.11	העברת זכויות בתקופת הסכם הפיתוח
339	9.7.12	עסקות המרה מ"שכר לחכר"
340	9.8	עסקות ב"מקרקעי ציבור" וב"מקרקעי ייעוד"
340	9.8.1	עסקות במקרקעי ציבור
341	9.8.2	עסקות במקרקעי ייעוד
341	9.8.3	חופי ים
343	9.8.4	ייבוש הים ומעגנות

פרק 10 : מסירת קרקע במכרז

349	10.1 חוק חובת מכרזים והתקנות.....
349	10.1.1 חובת מכרז.....
350	10.1.2 מדוע נדרש מכרז פומבי.....
351	10.1.3 פטור מחובת מכרז.....
353	10.1.4 פטור ממכרז במקרקעי ישראל.....
356	10.1.5 חידוש הרשאות תקופתיות.....
357	10.2 המכרז.....
357	10.2.1 מכרז פומבי.....
358	10.2.2 "מכרז פומבי" ו"מכרז סגור".....
359	10.2.3 מכרז סגור.....
359	10.2.4 מתי ניתן להסתפק במכרז סגור?.....
360	10.2.5 עילות לפסילת מכרז.....
362	10.3 פרסום מכרזים.....
363	10.4 כתב הערבות והפיקדון.....
363	10.4.1 הפיקדון וכתב ערבות.....
364	10.4.2 חילוט הפיקדון.....
368	10.4.3 פסילת מכרז בשל פגם בכתב הערבות.....
369	10.4.4 בין זכייה במכרז להשלמת העסקה.....
371	10.5 הזוכים במכרז.....
371	10.5.1 הזכייה במכרז: "הצעה וקיבול".....
373	10.5.2 הזוכים במכרזי קרקע.....
373	10.5.3 אמות המידה לבחירת הזוכה במכרז.....
374	10.5.4 שלבים בהתקשרות במכרז: הזכייה והחוזה.....
375	10.5.5 מכרז חוזר כאשר הזוכה חזר בו מהצעתו.....
377	10.6 ביטול מכרז.....
379	10.7 נוהל המכרזים של מינהל מקרקעי ישראל.....
380	10.8 הקצאת קרקע ללא מכרז.....
380	10.8.1 פטור מחובת מכרז כמקרה חריג.....
381	10.8.2 פטור למשקיע זר לצורך הקמת מיזם עסקי.....
381	10.8.3 פטור מחובת מכרז למיזם מלונאי.....
383	10.8.4 פטור ממכרז לגופים ציבוריים.....
383	10.8.5 פטור במסגרת הסדרי מקרקעין ודיור.....
385	10.9 ביקורת שיפוטית על הליך המכרז.....
385	10.9.1 בית המשפט לעניינים מינהליים.....
385	10.9.2 מי רשאי להגיש עתירה.....

פרק 11 : קרקע למוסדות ציבור

391	11.1 קרקע לצורכי ציבור.....
391	11.1.1 מוסד ציבורי ומטרה ציבורית.....

393.....	11.2 רכישת קרקע לצרכי ציבור
393.....	11.2.1 הפקעה לצרכי ציבור על פי חוק התכנון והבנייה
395.....	11.2.2 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
396.....	11.2.3 הפקעה לצרכי ציבור של מקרקעי ישראל
396.....	11.3 הפרשה לצרכי ציבור במקרקעי ישראל
396.....	11.3.1 מכסות להפרשה לצרכי ציבור במקרקעי ישראל
399.....	11.4 היטל השבחה ופיצויי הפקעה
399.....	11.4.1 היטל השבחה במקרקעי ישראל
401.....	11.4.2 הפקעה משטח של חלקה או משטח תכנית?
402.....	11.4.3 "לא יופקע חלק ממגרש"
402.....	11.4.4 הפקעה או "הקניה מרצון"
403.....	11.5 מדיניות מועצת מקרקעי ישראל - עסקות עבר
405.....	11.6 קרקע לצרכי ציבור במקרקעי ישראל
405.....	11.6.1 התנאים למסירת קרקע לצרכי ציבור
406.....	11.6.2 דמי חכירה למוסדות ציבור
408.....	11.6.3 דמי חכירה סמליים למוסדות ציבור
408.....	11.6.4 הקצאת קרקע לרשויות המקומיות
410.....	11.6.5 הקצאת קרקע למוסדות חינוך ודת
410.....	11.6.6 קרקע למתקנים לשפכים וקולחים
411.....	11.6.7 תנאי החכירה לבתי קברות
412.....	11.7 שינוי ייעוד קרקע שהוחכרה למוסד ציבורי
413.....	11.8 חידוש חכירה ביוכל לקרקע למוסד ציבורי
414.....	11.9 מדיניות הקצאת קרקע לקראת העתיד
	פרק 12: קרקע ליעדים לאומיים
419.....	12.1 קרקע לאוכלוסיות מועדפות
419.....	12.1.1 שוויון מול אפליה מתקנת
420.....	12.1.2 "עניי עירך קודמין"
423.....	12.1.3 הגינות ושוויון בהקצאת קרקע
423.....	12.2 קרקע לבנייה עצמית
423.....	12.2.1 תכנית "בנה ביתך" לבניית צמודי קרקע
424.....	12.2.2 פרסום התכנית במכרז
425.....	12.2.3 מי רשאי להירשם לתכנית "בנה ביתך"?
425.....	12.2.4 עדיפות ל"בני המקום" ול"חסרי דיור" במכרז
427.....	12.3 קרקע למפעלי תעשייה ומלאכה
428.....	12.4 עידוד בנייה להשכרה
428.....	12.4.1 החוק לעידוד בניית דירות להשכרה
429.....	12.4.2 מכרזים להקצאת קרקע לבנייה להשכרה
430.....	12.5 קרקע לעמותות לשיכון
432.....	12.6 מכרזי קרקע בלתי מתוכננת

432	12.6.1	שיטת מכרזי קרקע בלתי מתוכננת
434	12.6.2	המכרז וזכויות בנייה עתידיות
436	12.6.3	התשלום עבור הקרקע במכרזי יזום
437	12.7	החכרה למפעלי תשתית לאומית
437	12.7.1	החכרת קרקע למאגרי קולחים
439	12.7.2	מתקני תשתית לאומית לאנרגיה חלופית
440	12.7.3	קרקע לייצור קומפוסט
440	12.7.4	קרקע להקמת מפעלי מים והתפלה

פרק 13: קרקע כבטוחה למימון

445	13.1	משכון ומשכנתא
445	13.1.1	אשראי ובטוחות
445	13.1.2	מישכון זכויות חכירה
446	13.1.3	מישכון זכות חוזית
447	13.1.4	הנפקות המשפטית של הרישום בספרי המינהל
449	13.1.5	הרישום בספרי המינהל כ"זכות שביושר"
450	13.2	מהי בטוחה כנגד חוב?
450	13.2.1	העדפת נושים
451	13.2.2	שכלול המשכון
451	13.3	שעבוד מקרקעי תאגידיים
451	13.3.1	סוגי השעבודים
453	13.3.2	שעבוד ספציפי ושעבוד צף - מי גובר?
454	13.4	רישום שעבודים באגודות שיתופיות
454	13.4.1	רשם החברות או רשם האגודות השיתופיות
455	13.4.2	אגודה שיתופית ההופכת לחברה
456	13.4.3	פירוק או כינוס נכסים באגודה שיתופית
456	13.4.4	פירוק חברה בע"מ
457	13.5	רישום השעבוד
457	13.5.1	פקודת החברות
457	13.5.2	המחאת חיוב בשעבוד במקרקעי ישראל
458	13.5.3	שעבוד זכות לשכירות במקרקעין
459	13.6	התחייבות לרישום משכנתא
459	13.6.1	התחייבות המינהל לרישום שיעבוד
460	13.6.2	משכנתא שלא נרשמה
462	13.6.3	כוחה של התחייבות לרישום משכנתא
463	13.6.4	התחייבות לרישום בחברה משכנתא
464	13.6.5	מישכון זכויות חוזיות
464	13.7	עיקול זכויות חכירה במינהל
464	13.7.1	עיקול
466	13.7.2	עיקול והתחייבות לרישום משכנתא

467	13.7.3. עיקול נכסים מול זכות בר רשות
468	13.7.4. הלכת "בוקר": עדיפות העיקול על זכות לא רשומה
469	13.7.5. הלכת "אהרונוב": בעל זכות חוזית קודם למעקל
471	13.7.6. עיקול נכסים הרשומים בספרי המינהל
473	13.8. בעל המשכנתא בנושה מועדף
474	13.9. מגבלות על שעבוד נכס מקרקעין
476	13.10. נכסי נאמנות - זכות הרוכש מול זכות המעקל

פרק 14: הפקעות במקרקעי ישראל

481	14.1. הפקעה: פגיעה בזכות הקניין
481	14.1.1. אדמות ציבוריות בחוק העותמני
481	14.1.2. הסמכות לשלול זכות קניין
483	14.1.3. חוקיות הפגיעה בזכות הקניין
484	14.1.4. השבת קרקע שהופקעה בעת שינוי ייעודה
487	14.1.5. הזיקה בין הבעלים לקרקע שהופקעה
490	14.1.6. ביטול הפקעה לפי חוק התכנון והבנייה
492	14.1.7. הפיצוי על ההפקעה
492	14.2. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)
492	14.2.1. פקודת הקרקעות
497	14.2.2. ביצוע ההפקעה
498	14.2.3. שווי הפיצוי בהפקעה
499	14.2.4. שיעור הפיצוי עבור ההפקעה
500	14.2.5. הצמדת התשלום עבור הפיצוי
502	14.3. פקודת הדרכים ומסילות ברזל
503	14.3.1. הפיצוי עבור הפקעה לפי פקודת הדרכים
505	14.3.2. פקודת הדרכים וחוק התכנון והבנייה
507	14.4. חוק התכנון והבנייה
507	14.4.1. הפקעה לפי סעיף 190
508	14.4.2. ביצוע ההפקעה ומסירת החזקה במקרקעין
509	14.4.3. מה קודם למה: הפקעה או תכנון?
510	14.4.4. רישום המקרקעין על שם הרשות המקומית
511	14.4.5. הפקעת שטח חלקה ברוטו או נטו? - הלכת הולצמן
512	14.5. הפקעה בדרך של איחוד וחלוקה
512	14.5.1. הפקעה או איחוד וחלוקה
513	14.5.2. האם הוועדה המקומית שותפה בחלוקה?
515	14.5.3. הפיצוי עבור הפקעה באיחוד וחלוקה
515	14.6. הפיצוי לניזוקים על ידי תכנית
515	14.6.1. פגיעה במקרקעין על ידי תכנית
518	14.6.2. הזכות לפיצוי על פגיעה במקרקעין
521	14.6.3. פיצוי על נזקי תכנית והפקעה לצרכי ציבור

523.....	14.6.4. הפקעה בשיעור העולה על המותר ללא פיצוי.
524.....	14.6.5. הפחתת שווי יתרת החלקה.....
525.....	14.6.6. הפיצוי בהפקעה בשימוש ללא היתר.....
526.....	14.6.7. מהו ה"תחום הסביר" ו"מן הצדק" שבסעיף 200.....
530.....	14.6.8. התיישנות התביעה לפיצוי על נזקי תכנית.....
532.....	14.7. הפקעת מקרקעי ישראל.....
532.....	14.7.1. הפקעת מקרקעי ישראל לצרכי ציבור.....
534.....	14.7.2. הפקעה בדרך של הפסקת חכירה.....
536.....	14.7.3. הפקעת זכות חכירה בקרקע חקלאית.....

פרק 15: פינוי פולשים ומסיגי גבול

539.....	15.1 פינוי פולשים ומסיגי גבול.....
539.....	15.1.1. זכות בעל המקרקעין לפנות.....
541.....	15.1.2. סילוק בכוח ועשיית דין עצמית.....
543.....	15.1.3. חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים).....
545.....	15.1.4. סמכות "הממונה" לפנות פולש.....
547.....	15.1.5. זכות המחזיק כנגד תביעת פינוי.....
548.....	15.2. התיישנות ושיהוי בתביעה לפינוי.....
548.....	15.2.1. חוקה והתיישנות תביעות במקרקעי ציבור.....
550.....	15.2.2. שיהוי תביעה לביצוע בעין.....
551.....	15.2.3. התיישנות תביעה לביצוע בעין.....
553.....	15.3 טענות ההגנה כנגד תביעת פינוי.....
553.....	15.3.1. התיישנות.....
554.....	15.3.2. הסכמה בשתיקה.....
555.....	15.3.3. רישיון שימוש מכוח התנהגות הצדדים.....
557.....	15.3.4. הגנה על פי חוקי ההוצאה לפועל והגנת הדייר.....
559.....	15.4. פיצוי הפולשים ומסיגי גבול.....
559.....	15.4.1. פיצויי השבה למפונה.....
562.....	15.4.2. סיכום המסכת המשפטית של הפינוי.....
565.....	15.4.3. בית המשפט וסמכותו העניינית.....
566.....	15.4.4. תביעה בשימוש חורג מהסכם החכירה.....
568.....	15.4.5. ביצוע הפינוי.....
570.....	15.4.6. ועדת פינויים.....
570.....	15.4.7. אחראי מחוזי לפינויים.....

פרק 16: חוזה החכירה

573.....	16.1 הצדדים לחוזה.....
573.....	16.1.1. חוזה החכירה כ"חוזה רשות".....
574.....	16.1.2. חוזה החכירה כ"חוזה יחס".....
575.....	16.1.3. חוקת תקינות השלטון.....
577.....	16.1.4. חוזה החכירה כחוזה אחיד.....

578	16.1.5. פרשנות החוזה כנגד המנסח
579	16.2. כריתת החוזה
579	16.2.1. האם נדרשת חתימה כדי לתת תוקף לחוזה?
581	16.2.2. הטענה: "לא ידעתי על מה חתמתי"
583	16.3. חידוש החוזה או הארכתו
583	16.3.1. חידוש החוזה עם תום תקופת החכירה
585	16.3.2. תוקף חוזה כאשר לא נשלחה הודעת חידוש
587	16.3.3. חידוש חוזה או הארכת החוזה
589	16.4. ביטול חוזה
589	16.4.1. ביטול חוזה עקב הפרה
591	16.4.2. ביטול חוזה עקב טעות או הטעיה
593	16.5. הדין החל על החוזה בתקופת חכירה נוספת
593	16.5.1. מועד החידוש ותנאי החוזה
595	16.5.2. תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל
597	16.6. תנית בווררות בחוזה
597	16.6.1. סעיף הבוררות בחוזה הקק"ל
599	16.6.2. הסכמת היועץ המשפטי לבוררות
600	16.7. חוזה תלת שנתי וחוזה לדורות
	פרק 17: תכנון ופיתוח קרקע עירונית
605	17.1. מדיניות התכנון והפיתוח
606	17.2. הרשאה לתכנון, הסכם פיתוח וחוזה חכירה
606	17.2.1. תכנון המקרקעין
608	17.2.2. הסכם הפיתוח
611	17.2.3. המעבר מהסכם פיתוח לחוזה חכירה
613	17.3. פינוי שטחים
613	17.3.1. פינוי שטחים ליצירת עתודות קרקע
615	17.3.2. פינוי פולשים במקרקעי ציבור
616	17.4. "פינוי ובינוי" ותכנית להתחדשות עירונית
616	17.4.1. תכנית "פינוי ובינוי"
617	17.4.2. הבסיס המשפטי לתכנית "פינוי ובינוי"
619	17.4.3. מכרזי "פינוי ובינוי"
620	17.4.4. תכנית להתחדשות עירונית
621	17.5. פיתוח קרקע
621	17.5.1. הסכם הפיתוח
623	17.5.2. המעבר מהסכם הפיתוח להסכם החכירה
625	17.5.3. העברת זכויות בתקופת הסכם הפיתוח
627	17.5.4. שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות
628	17.6. אגרות והיטלי פיתוח
628	17.6.1. היטלי פיתוח

629	17.6.2. היטל ביוב
630	17.6.3. היטל סלילת רחובות וכבישים
631	17.6.4. ארגון הפיתוח באתרים גדולים
632	17.6.5. חברה עירונית לפיתוח
632	17.6.6. הסכמי פיתוח בין המינהל לרשות המקומית
633	17.7. קרקע לבנייה עצמית
633	17.7.1. תכנית "בנה ביתך"
635	17.7.2. תכנית "בנה דירתך"
639	17.8. קרקע למשרד הבינוי והשיכון
639	17.8.1. הסכם עבודה בין המינהל למשרד הבינוי והשיכון

פרק 18: תנאי החכירה - קרקע עירונית

643	18.1. חכירה לדורות
643	18.1.1. חכירה לדורות כהקניית בעלות
644	18.1.2. חכירה לדורות של מקרקעי ישראל
646	18.2. החכרה למטרת מגורים
646	18.2.1. החכרה למגורים בבנייה רוויה
648	18.2.2. החכרה למגורים בבנייה צמודת קרקע
649	18.2.3. זכויות לרוכשי בתים בבנייה נמוכה ביישובי עולים
650	18.3. החכרה למטרות תעסוקה
650	18.4. העברת זכויות החכירה בקרקע עירונית
651	18.5. תקופת החכירה בקרקע עירונית
651	18.5.1. יובל חכירה בקרקע עירונית
653	18.5.2. יובל חכירה - קרקע עירונית לתעסוקה
654	18.5.3. יובל החכירה במגורים צמודי קרקע
656	18.5.4. חידוש חכירה ביובל למי שלא היוון
657	18.5.5. תקופת חכירה נוספת למי שלא היוון

פרק 19: רישום החכירה

663	19.1. רישום הזכויות במקרקעין
663	19.1.1. שיטת רישום הזכויות
664	19.1.2. רישום המקרקעין
665	19.1.3. שיטת המרשם בישראל
667	19.2. ספר הנכסים במינהל מקרקעי ישראל
667	19.2.1. רישום זכויות בספרי מינהל מקרקעי ישראל
668	19.2.2. הנפקות המשפטית של הרישום במינהל
670	19.2.3. הזכות לעיין בספרי מינהל מקרקעי ישראל
672	19.3. רישום עסקאות
672	19.3.1. רישום עסקה במקרקעין
673	19.3.2. עסקאות נוגדות
675	19.3.3. עסקה או התחייבות לבצוע עסקה

676	19.3.4. "תקנת השוק" ורישום בתום לב
680	19.3.5. רישום זכות "בר רשות"
681	19.4. רישום עסקות במקרקעי ישראל
681	19.4.1. מדיניות המקרקעין של מועצת מקרקעי ישראל
683	19.4.2. רישום מקרקעי ישראל בספרי המקרקעין
685	19.5. הבטחת זכות הקניין
685	19.5.1. אילו זכויות ניתן לרשום
687	19.5.2. רישום עסקה בחלק ממקרקעין
688	19.5.3. רשות להשתמש במקרקעין
689	19.5.4. התיישנות תביעות במקרקעין
691	19.6. רישום העסקה הלכה למעשה
691	19.7. רישום "הערת אזהרה"
691	19.7.1. רישום הערות
694	19.7.2. דרישת הערת אזהרה בעסקת תמורה
695	19.8. רישום תכניות בניין עיר ותכניות חלוקה
695	19.8.1. רישום תכניות של מגרשים
697	19.8.2. חוק רישום שיכונים ציבוריים
פרק 20: שווי השימוש בקרקע	
703	20.1. קרקע כמשאב כלכלי - לאומי
703	20.1.1. מדיניות קרקע ושוק המקרקעין
703	20.1.2. קרקע כמוצר ציבורי
705	20.2. שמאות
705	20.2.1. שמאות בתנאי שוק משוכלל
706	20.3. שומה: מהלכה למעשה
706	20.3.1. שומה בשיטת ההשוואה
706	20.3.2. אומדן השווי הנכסי
708	20.3.3. גישת פוטנציאל הרווחיות
709	20.3.4. השוואת שיטות שומת מקרקעין
710	20.4. שווי השימוש במקרקעי ישראל
710	20.4.1. בעלות ציבורית ובעלות פרטית
712	20.4.2. שומת הקרקע במינהל מקרקעי ישראל
712	20.4.3. עדכון שומת שווי הקרקע
713	20.4.4. שווי קרקע המופקעת למטרות ציבוריות
714	20.4.5. השגה על שומת מקרקעין במקרקעי ישראל
715	20.4.6. ביקורת שיפוטית על השומה
716	20.5. מחיר הקרקע - התיאוריה הכלכלית
716	20.5.1. כלכלת הקרקע: היצע וביקוש
718	20.5.2. כלכלת מכרזי קרקע
719	20.5.3. כלכלה אזורית ושווי הקרקע

דיני מקרקעי ישראל

721	20.5.4. שווי הקרקע בתנאים של כלכלה ריכוזית
722	20.6. הביקוש לקרקע עירונית
722	20.6.1. מגמות דמוגרפיות
723	20.6.2. הגדלת היצע הקרקע על ידי שינוי ייעוד
725	20.6.3. וויסות מחירי הקרקע
726	20.6.4. הערך הכלכלי של קרקע בשטחים פתוחים
727	20.6.5. תכנון שימושי הקרקע ושווי הקרקע
729	20.6.6. השפעת תכנית המתאר על מחיר הקרקע
729	20.6.7. המשמעות הכלכלית של תכנית מתאר
733	20.7. התוחלת למחיר קרקע
734	20.8. כלכלת התמיכה במחירי קרקע
734	20.8.1. המשמעות הכלכלית של התמיכה
735	20.8.2. עלות ותועלת חברתית
736	20.8.3. אמידה עקיפה של תועלות חברתיות

פרק 21: דמי חכירה - רקע

741	21.1. דמי שימוש ודמי חכירה
741	21.1.1. מהם דמי חכירה
741	21.1.2. "דמי שימוש ראויים"
743	21.1.3. היוון כתשלום חובה
745	21.1.4. ההבחנה בין דמי חכירה לתשלומי חובה אחרים
746	21.1.5. תשלומים למינהל וחוק יסודות התקציב
748	21.2. דמי חכירה: מס או תשלום חובה
750	21.2.1. האם דמי חכירה הם מס?
750	21.3. דמי חכירה ומיסוי מקרקעין
751	21.3.1. דמי חכירה כהוצאה מוכרת
753	21.3.2. דמי חכירה כתשלום הוני
753	21.4. דמי חכירה בקרקע חקלאית
753	21.4.1. מכסת דמי החכירה בקרקע המשמשת לחקלאות
755	21.4.2. דמי חכירה הראויים בקרקע חקלאית
756	21.4.3. קביעת דמי החכירה על פי פוטנציאל הרווחיות
757	21.4.4. דמי חכירה ותנאי חכירה במגזר הכפרי
758	21.5. חובות ופיגורים בתשלום דמי חכירה
758	21.5.1. מינהל מקרקעי ישראל כנושה
759	21.5.2. פריסת תשלומים בהקצאת קרקע לתעסוקה

פרק 22: דמי חכירה – קרקע עירונית

763	22.1. דמי חכירה בקרקע עירונית
763	22.1.1. דמי החכירה טרם כינון מינהל מקרקעי ישראל
765	22.1.2. התשלום עבור הקרקע מעת שנקבעה המדיניות הקרקעית
767	22.1.3. דמי חכירה והיוון

767	22.1.4. עדכון דמי החכירה לחוכרים שלא היוונו
770	22.2. מדיניות ה היוון של המינהל
770	22.2.1. דמי חכירה שנתיים, ראשוניים ומהוונים
773	22.2.2. היוון מהו?
775	22.2.3. היוון דמי חכירה כמדיניות מקרקעין
776	22.2.4. השווי הריאלי של דמי חכירה מהוונים
778	22.2.5. מבצעי ההיוון לחוכרי העבר
780	22.2.6. התרת דמי היוון למינהל כהוצאה לעניין שבח מקרקעין
784	22.2.7. שינוי מדיניות ההיוון
786	22.3. היוון דמי החכירה ומדיניות ההנחות
786	22.3.1. מדיניות ההנחות בדמי החכירה במקרקעי ישראל
787	22.3.2. מדיניות ההנחות בקרקע לפני החלטה
789	22.3.3. הנחות מדמי היוון לחיילי מילואים
789	22.3.4. הישובים הזכאים לפטור מתשלום דמי היוון
791	22.3.5. ההפחתה בדמי החכירה
793	22.3.6. המבחן המשפטי של ההנחות בדמי חכירה

פרק 23: דמי היתר

799	23.1. "דמי היתר" בקרקע עירונית
799	23.1.1. דמי היתר
800	22.1.2. תשלום עבור תוספת זכויות שאינן מהוונות
803	23.1.3. חוזה החכירה של הקק"ל והחלטת מועצת מקרקעי ישראל
805	23.1.4. החלטה 402 - דמי היתר בקרקע עירונית
807	23.1.5. החלטה מספר 933 משנת 2002
808	23.1.6. החלטה מספר 1143 משנת 2008
810	23.1.7. החלטה 1184 משנת 2009
811	23.1.8. דמי היתר בשלב הסכם פיתוח
813	23.1.9. דמי היתר עבור הקלות בנייה
814	23.2. פיצול מגרש במשקי עזר וב"שכונות עולים"
815	23.3. "דמי היתר" במגזר הכפרי
815	23.3.1. דמי היתר בבנייה במגזר החקלאי
816	23.3.2. דמי היתר בקרקע חקלאית
818	23.3.3. דמי היתר בקרקע למפעל בקיבוץ
819	23.3.4. דמי היתר לשינוי ייעוד קרקע חקלאית בעיר
821	23.3.5. בניה למגורים בנחלות חקלאיות
822	23.3.6. האם תשלום "דמי היתר" חייב במיסוי?

פרק 24: היטל השבחה במקרקעי ישראל

827	24.1. היטל השבחה
-----	------------------

דיני מקרקעי ישראל

827	24.1.1	ההיטל וייעודו
828	24.1.2	ההיטל על השבחת זכויות בנייה
829	24.1.3	היטל השבחה ועיקרון הצדק החלוקתי
831	24.1.4	החבות בהיטל
832	24.1.5	תשלום ההיטל – תנאי לרישום מקרקעין
833	24.1.6	מועד תשלום ההיטל
834	24.1.7	השימוש בכספי ההיטל
835	24.1.8	פטורים מהיטל השבחה
838	24.2	היטל השבחה במקרקעי ישראל
838	24.2.1	החבות בהיטל השבחה במקרקעי ישראל
841	24.2.2	האם הארכת זכות חכירה לתקופה נוספת היא "מימוש"?
844	24.2.3	דמי היתר והיטל השבחה בשינוי ייעוד
844	24.3	האם "בר רשות" חב בהיטל השבחה?
844	24.3.1	בר-רשות - הלכת "קנית"
847	24.3.2	בר רשות - הלכת בנק אוצר החייל
849	24.3.3	היטל השבחה במועצות אזוריות
850	24.3.4	חבות "בר רשות" בנחלה בהיטל השבחה
851	24.4	החבות בהיטל השבחה ושיפוי החוכר
851	24.4.1	על מי החבות בהיטל: המינהל או החוכר?
852	24.4.2	שיפוי החוכר על תשלומים להיטל השבחה

פרק 25: דמי הסכמה

857	25.1	דמי הסכמה בהעברת זכות חכירה
857	25.1.1	הסכמה להעברת זכויות חכירה
860	25.1.2	דמי הסכמה - רקע היסטורי
860	25.1.3	דמי הסכמה בעת העברת זכויות חכירה
862	25.1.4	שומת הנכס בחישוב דמי הסכמה
864	25.1.5	פטור מדמי הסכמה
865	25.1.6	ערר על דמי הסכמה
866	25.2	העברת זכויות חכירה
866	25.2.1	התנאים להעברת זכות החכירה
867	25.2.2	מה נדרש מהמבקש להעביר זכויות
868	25.3	החבות בדמי הסכמה
868	25.3.1	דמי הסכמה - נוסחת החישוב
870	25.3.2	דוגמא לחישוב דמי הסכמה
871	25.3.3	העברת זכויות בנחלה על פי החלטה 979 משנת 2007
872	25.4	הביקורת על דמי הסכמה
873	25.4.1	חוקיות דמי הסכמה
874	25.4.2	עקרון החוקיות – "הסדרים ראשוניים"
875	25.4.3	סמכות המינהל לגבות דמי הסכמה

880.....	25.4.4 דמי הסכמה בהעברת זכות "בר רשות"
883.....	25.4.5 "דמי הסכמה" – מס, היטל או תשלום על פי חוזה?
883.....	25.4.6 מע"מ על דמי הסכמה
פרק 26: הקצאת הקרקע למשק החקלאי	
887.....	26.1 הכפר הישראלי
887.....	26.1.1 התיישבות כפרית בישראל
891.....	26.2 המשק החקלאי וצורת ארגונו
891.....	26.2.1 משק מנוהל או משק לעבודה עצמית
892.....	26.2.2 גודל יחידת המשק
894.....	26.2.3 המשק המשפחתי
895.....	26.2.4 "טיפוס המשק"
897.....	26.2.5 תמורות בהקצאת הקרקע לנחלות
899.....	26.3 הנחלה
899.....	26.3.1 המלצות ועדת ויץ משנת 1965
902.....	26.3.2 נחלה חקלאית
904.....	26.3.3 תכנון ה"נחלה"
904.....	26.3.4 משבצת היישוב
906.....	26.4 כללי מסירת קרקע חקלאית
906.....	26.4.1 התיישבות מתוכננת
908.....	26.4.2 הקצאת קרקע לנחלות
910.....	26.4.3 מספר הנחלות בישוב
913.....	26.4.4 הקצאת קרקע למשק החקלאי השיתופי
913.....	26.4.5 הכללים להקצאת קרקע לנחלות
914.....	26.4.6 איוש נחלות פנויות
915.....	26.4.7 הקצאת קרקע חקלאית שלא במסגרת נחלות
916.....	26.4.8 תנאים להחכרת קרקע למטעים וגידולי שדה
918.....	26.5 "המשבצת" החקלאית
918.....	26.5.1 "המשבצת" כיחידת חכירה
918.....	26.5.2 האגודה השיתופית כבעלת זכות חכירה
919.....	26.6 ניווד וסיחור זכויות חכירה
919.....	26.6.1 ניווד אמצעי הייצור
921.....	26.6.2 סיחור זכויות החכירה
923.....	26.7 שלמות הנחלה
923.....	26.7.1 פיצול נחלה וצירוף מגרש מגורים לנחלה
924.....	26.7.2 איסור עסקות מקרקעין בחלק של נחלה
925.....	26.8 הנחלה והאגודה השיתופית
925.....	26.8.1 האגודה השיתופית
927.....	26.8.2 החברים באגודה השיתופית
928.....	26.8.3 חובת המגורים של בעל נחלה

26.8.4. חובת החברות באגודה ביישובי המשק המשפחתי.....930

פרק 27: חוזה החכירה – נחלה

27.1	תנאי החכירה.....	935
27.1.1	חוזה המושב והכפר השיתופי.....	935
27.1.2	חוזה הקיבוץ.....	935
27.2	חוזה החכירה של הקרן הקיימת.....	936
27.2.1	החוזים לפני הקמת המדינה.....	936
27.2.2	השבת הנחלה לקרן הקיימת.....	938
27.2.3	העברת זכות החכירה.....	939
27.2.4	חובת עיבוד הקרקע וחובת הישיבה בחוזה הקרן הקיימת.....	940
27.2.5	חובת שמירת השבת.....	941
27.2.6	שינוי ייעוד קרקע חקלאית בחוזה הקרן הקיימת.....	941
27.2.7	דמי חכירה בחוזה הקרן הקיימת.....	942
27.2.8	חוזי הקרן הקיימת ומקרקעי ישראל.....	943
27.2.9	מעמדם של חוזי הקק"ל מול החלטות ממי.....	945
27.3	חוזה שכירות לשלוש שנים.....	948
27.3.1	חוזה חכירה או חוזה שכירות.....	948
27.3.2	חוזה שכירות ורישיון שימוש.....	949
27.3.3	חוזה ה"משבצת".....	951
27.3.4	זכות השאילה של בעלי הנחלות.....	953
27.3.5	מדוע נכרתו הסכמי שכירות לשלוש שנים?.....	954
27.3.6	חידוש חוזה השכירות.....	955
27.3.7	הפסקת השכירות בחוזה לשלוש שנים.....	956
27.3.8	הפסקת השכירות בשינוי ייעוד קרקע חקלאית.....	957
27.4	רישום החכירות.....	957
27.4.1	רישום החכירות במגזר הכפרי.....	957
27.4.2	רישום הנחלה ורישום חלקות א' במושבים.....	958
27.5	חידוש החכירה ביובל החכירה.....	961
27.5.1	"היובל" בהסכמי הקק"ל.....	961
27.5.2	חידוש הסכמי חכירה של הקרן הקיימת ביובל.....	963
27.5.3	מדיניות המינהל בחידוש ביובל החכירה.....	966
27.5.4	הארכת זכות החכירה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.....	968
27.5.5	חוזה חכירה זמני ליובל במושב.....	971
27.6	בתום תקופת החכירה.....	971
27.6.1	גורלו של חוזה שלא חודש.....	971
27.6.2	הארכת החוזה בדרך של התנהגות.....	973

פרק 28: הסוכנות היהודית והחוזה המשולש

28.1. הסוכנות היהודית כמוסד מיישב.....979

979	28.1.1	חוק מעמד הסוכ"הי
980	28.1.2	המוסד המיישב
980	28.1.3	הסכם ההתיישבות
981	28.1.4	בחירת הגוף המאכלס יישובים חדשים
981	28.2	השתתפות הסוכ"הי במימון הקמת היישובים
981	28.2.1	תנאי הלוואות הסוכ"הי ליישובים חקלאיים
984	28.2.2	"תקן ההתיישבות"
985	28.2.3	בטוחות להחזר השקעות הסוכ"הי
986	28.2.4	יציאת היישובים ל"ביסוס"
986	28.3	הסכם ההתיישבות ו"החווה המשולש"
986	28.3.1	מסירת הקרקע בהרשאה לסוכ"הי
987	28.3.2	סטטוס המתישבים כבני רשות
988	28.3.3	סטטוס האגודה החקלאית כבת רשות
988	28.3.4	מי רשאי להפסיק את הרשות?
989	28.3.5	סיום פעולתה של הסוכ"הי ביישוב
989	28.3.6	סיום החווה המשולש
991	28.4	הסכם ההתיישבות - חיובי המתישבים והאגודה
991	28.4.1	חיובים שאינם בממון
995	28.4.2	שינוי ייעוד קרקע חקלאית כעילה לסיום החווה
997	28.4.3	פיצוי בשל שינוי ייעוד על פי חוק התכנון והבנייה
998	28.4.4	הסכמת הסוכ"הי לשינוי ייעוד

פרק 29: ירושת משק ו"בן ממשיך"

1003	29.1	העברת זכויות בנחלה חקלאית לדור המשך
1003	29.1.1	"בעל משק" ו"בן ממשיך"
1006	29.1.2	התפתחויות במעמד "בן ממשיך"
1008	29.1.3	"בן ממשיך" כאשר החכירה אינה רשומה
1008	29.1.4	העברת זכויות בפטירת בעל משק
1009	29.1.5	זכות "בן ממשיך" בחיי הוריו
1010	29.1.6	העברה בין דורית בכפר שיתופי
1011	29.2	העברת זכות בנחלה במתנה
1011	29.2.1	מתנה גמורה או התחייבות לתת מתנה
1014	29.2.2	"בן ממשיך" - מתנה או ירושה?
1014	29.3	ירושת משק חקלאי
1014	29.3.1	הנחלה כעזבון
1016	29.3.2	העברת זכות "בר רשות" בירושה
1020	29.3.3	חוק הירושה וירושת "בר רשות"
1023	29.4	פיצול נחלה בירושת משק חקלאי
1023	29.4.1	איסור פיצול הנחלה בחוק
1025	29.4.2	איסור פיצול הנחלה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל

1026	29.4.3	פיצול בית ה"בן ממשיך" מהנחלה החקלאית
1028	29.4.4	הוראות הסכם החכירה
1029	29.5	המינהל והסוכ"הי ב"הסכם המשולש"
1029	29.5.1	העברת זכות השימוש ב"הסכם המשולש"
1031	29.5.2	אישור הסוכ"הי ל"בן ממשיך"
1033	29.6	פיצול הנחלה על פי רצון ההורים
1037	29.7	ביטול מעמד ה"בן ממשיך"
1037	29.7.1	חזרה מן הרשות למינוי "בן ממשיך"
1038	29.7.2	ביטול מתנה שטרם הושלמה
1039	29.7.3	ביטול בשל התנהגות מחפירה
1040	29.7.4	פקיעת מעמדו של "בן ממשיך"
1041	29.8	מיסוי הורשת משק חקלאי
1041	29.8.1	הורשה אינה מכירה
1041	29.8.2	יום הרכישה ושווי הרכישה
1042	29.8.3	מיסוי נכסי העיזבון במכירה
1043	29.8.4	פטור לדירת מגורים מזכה של "בן ממשיך"
1043	29.9	סדר הדין וסמכות בית המשפט
1043	29.9.1	"בן ממשיך" שהוא קטין או חסוי
1045	29.9.2	סמכות בית המשפט לענייני משפחה
1046	29.9.3	"בן ממשיך" לקראת תיקון החקיקה

פרק 30: העברת זכויות בהתיישבות הכפרית

1051	30.1	הכפר הישראלי כ"יישוב סגור"
1051	30.1.1	הכפר כיישוב שיתופי מואגד
1053	30.1.2	המועמדים להתיישבות
1055	30.1.3	הסוכנות היהודית כמוסד מיישב
1057	30.2	ועדות קבלה
1057	30.2.1	המועמדים ליישובים קהילתיים וליישובים חקלאיים
1059	30.2.2	ועדות קבלה ל"הרחבות" בכפרים
1061	30.2.3	חובת ההנמקה של ועדות קבלה
1064	30.2.4	שיקולי האגודה השיתופית
1066	30.2.5	האיסור על גביית "דמי כניסה"
1067	30.2.6	ערר על דחיית מועמד
1070	30.3	רכישת זכויות בנחלה על ידי זרים
1072	30.4	הקצאת קרקע לקהילות בעלות צביון מיוחד
1075	30.5	העברת זכות החכירה
1075	30.5.1	הגבלת עבירות זכות החכירה
1076	30.5.2	קבלת הסכמת האגודה לנעבר
1078	30.5.3	סירוב מינהל מקרקעי ישראל להעברת זכויות
1081	30.6	העברת זכויות בפירוד בני זוג

1081	30.6.1 בעלות משותפת של בני הזוג במקרקעין.....
1083	30.6.2 חוק יחסי ממון.....
1084	30.6.3 שיתוף במשק חקלאי בין בני זוג.....
1084	30.6.4 פירוק שיתוף בני זוג בנחלה חקלאית.....
1087	30.6.5 הסכם גירושין המבטיח את מעמדו של "בן ממשיך".....
1088	30.6.6 זכותו של שותף יחיד.....
1090	30.6.7 חלקו של בן הזוג באגודה השיתופית.....

פרק 31: שינוי ייעוד קרקע חקלאית

1093	31.1 השמירה על קרקע חקלאית.....
1093	31.1.1 השמירה על שטחים פתוחים.....
1093	31.1.2 השמירה על קרקע חקלאית.....
1094	31.1.3 מדיניות מועצת מקרקעי ישראל.....
1096	31.2 קרקע חקלאית בישראל.....
1097	31.2.1 קרקע עידית וקרקע זיבורית.....
1098	31.2.2 פריסה אזורית של שטחים פתוחים בישראל.....
1099	31.2.3 הברה ושינוי ייעוד קרקע חקלאית.....
1100	31.3 קרקע חקלאית בחוק התכנון והבנייה.....
1100	31.3.1 מדיניות השמירה על קרקע חקלאית.....
1101	31.3.2 הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.....
1103	31.3.3 תכנון הפיתוח מול שיקולי השמירה.....
1106	31.3.4 היתר בנייה בקרקע חקלאית.....
1107	31.4 פירבור ההתיישבות הכפרית.....
1107	31.4.1 "הפשרת" קרקע ושינוי ייעוד קרקע חקלאית.....
1109	31.5 תכנית המתאר הארצית.....
1109	31.5.1 מדיניות פיזור האוכלוסייה.....
1110	31.5.2 השמירה על שטחים פתוחים בת.מ.א.31.....
1112	31.5.3 השמירה על שטחים פתוחים בת.מ.א.35.....
1115	31.6 שינוי ייעוד קרקע חקלאית במקרקעי ישראל.....
1115	31.6.1 ועדת הפיצויים.....
1117	31.6.2 הפיצוי עבור הפסקת החכירה בשינוי ייעוד עד שנת 1992.....
1119	31.6.3 הפיצוי על הפסקת החכירה - החלטה 533 משנת 1992.....
1122	31.6.4 הפיצוי על הפסקת החכירה - החלטות 666/727 משנת 1994.....
1124	31.7 הועדה לרפורמה במדיניות מקרקעי ישראל - 1997.....
1128	31.8 בג"צ 244/00 עמותת שיח חדש.....
1128	31.8.1 העתירה.....
1128	31.8.2 דר"ח ועדת מילגרם - 2000.....
1131	31.8.3 הפיצוי על הפסקת החכירה - החלטה 969.....

פרק 32: זכויות הבנייה בנחלה החקלאית

1135	32.1	בנייה למגורים במושב ובכפר השיתופי
1135	32.1.1	הגבלת הבנייה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל
1140	32.1.2	החלטה 1147 משנת 2008
1141	32.2	עיגון זכויות הבנייה בנחלה החקלאית
1141	32.2.1	הרפורמה בזכויות הבנייה בנחלה החקלאית
1141	32.2.2	הפרדת אזור המגורים מהנחלה החקלאית
1143	32.3	חלקת הבנייה למגורים
1143	32.3.1	הגדרת חלקת הבנייה בנחלה במושב
1145	32.3.2	זכויות הבנייה בחלקת המגורים
1147	32.3.3	דמי החכירה עבור חלקת המגורים
1148	32.3.4	חלקת המגורים בקיבוץ ובמושב שיתופי
1150	32.4	בנייה להלנת פועלים זרים

פרק 33: קרקע לתעסוקה לא חקלאית

1153	33.1	שימושים לא חקלאיים בנחלה החקלאית
1154	33.1.1	המפעל בקיבוץ - החלטה 441
1155	33.1.2	צירוף שותף למפעל בקיבוץ - החלטה 717
1157	33.1.3	השטח המרבי לתעסוקה
1159	33.1.4	מרכזי מסחר חוץ עירוניים
1160	33.2	תעסוקה לא חקלאית במשק המשפחתי
1160	33.2.1	עסקים בחצר הנחלה במשק המשפחתי
1161	33.2.2	הקצאת קרקע לתעסוקה לא חקלאית
1162	33.2.3	דמי חכירה עבור שימוש ל"תעסוקה"
1163	33.2.4	חוזה חכירה לדורות לשימוש לתעסוקה
1164	33.3	שימוש חורג ללא היתר בנחלה החקלאית
1164	33.3.1	שימוש חורג - הפרת חוזה והנורמה הפלילית
1166	33.3.2	"שימוש חורג" בחוק ההתיישבות החקלאית
1167	33.4	קיט כפרי בנחלה
1168	33.5	תחנות תדלוק
1168	33.5.1	חוק משק הדלק - קידום תחרות
1170	33.5.2	תכנית המתאר לתחנות דלק - תמ"א 18
1171	33.5.3	תחנות תדלוק על קרקע חקלאית
1172	33.5.4	הקצאת קרקע לתחנות תדלוק במקרקעי ישראל
1173	33.5.5	תחנת תדלוק פנימית
1174	33.5.6	תחנות תדלוק לנכי צה"ל

פרק 34: משקי עזר

1179	34.1	משקי עזר
1179	34.1.1	מהו משק עזר?

1180	34.1.2. מגרש מגורים "לבעל מקצוע"
1183	34.1.3. הבחנה בין משק עזר ל"נחלה"?
1185	34.2. דמי החכירה במשקי עזר
1185	34.2.1. מדיניות דמי החכירה בשנות ה - '60
1186	34.2.2. הוראת האגף החקלאי מספר 32
1187	34.2.3. מבצע היוון במשקי עזר עירוניים
1190	34.2.4. החלטה מספר 1178 משנת 2009
1191	34.3. בנייה למגורים במשק עזר
1191	34.3.1. פיצול מגרש של משק עזר ושנוי ייעוד
1192	34.4. יובל החכירה במשקי עזר
1193	34.5. העברת זכויות במשקי עזר
1193	34.6. זכותו של בעל משק עזר למגרש בהרחבה

פרק 35: מקרקעי הקיבוץ

1199	35.1. הקיבוץ
1199	35.1.1. הקיבוץ - אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית
1200	35.1.2. הקיבוץ בתקנות האגודות השיתופיות
1201	35.1.3. "קיבוץ שיתופי" ו"קיבוץ מתחדש"
1203	35.2. תקנון הקיבוץ
1204	35.2.1. מעמד חבר הקיבוץ בדירת המגורים
1205	35.2.2. שינוי תקנון הקיבוץ
1206	35.2.3. שינוי סיווג האגודה על ידי הרשם
1208	35.3. שיוך נכסים בקיבוץ
1208	35.3.1. הנכסים בקיבוץ
1208	35.3.2. "שיוך נכסים"
1210	35.3.3. שיוך דירות בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל
1212	35.3.4. מדיניות מועצת מקרקעי ישראל
1214	35.3.5. החלטה מספר 979 של מועצת מקרקעי ישראל
1216	35.3.6. תאגוד ענפי המשק היצרני
1217	35.3.7. מיסוי שיוך הדירות
1218	35.4. יזמות עסקית במקרקעי הקיבוץ
1218	35.4.1. יזמות לא חקלאית בקיבוץ
1219	35.4.2. הקצאת קרקע לתעסוקה
1224	35.5. הקיבוץ כיישוב קהילתי
1224	35.5.1. שכונת מגורים ליד הקיבוץ - החלטה 737
1225	35.5.2. התשלום עבור מגרש מגורים "בהרחבה"
1226	35.5.3. החלטה 959 של מועצת מקרקעי ישראל
1229	35.6. הקיבוץ ומינהל מקרקעי ישראל
1229	35.6.1. חכירה ולא בעלות
1230	35.6.2. חוזה החכירה

- 1231 35.6.3 "חוזה המשבצת"
 1233 35.6.4 הקיבוץ והמינהל – הערכת מצב

פרק 36: שכונות מגורים בכפר

- 1237 36.1 שכונות מגורים בישובים כפריים
 1237 36.1.1 מדיניות תוספת שכונות מגורים בכפרים
 1239 36.1.2 תכנון, פיתוח ושיווק מגרשי המגורים בהרחבה
 1244 36.1.3 השתתפות המינהל בהוצאות תכנון ההרחבה
 1245 36.2 החכרת המגרשים למועמדים מומלצי האגודה
 1245 36.2.1 המלצת האגודה
 1246 36.2.2 הקצאת המגרשים במכרז
 1247 36.2.3 הקריטריונים להמלצה להקצאת מגרש בפטור ממכרז
 1248 36.2.4 עדיפות לבני המקום
 1249 36.2.5 סבירות הקריטריונים להקצאת מגרשי המגורים
 1254 36.2.6 המלצה למועמד שהוא בן של "בעל מקצוע" ו"משק עזר"
 1257 36.3 התשלום לאגודה בכפר
 1257 36.3.1 איסור תשלום עבור ההמלצה לפטור ממכרז
 1259 36.3.2 "דמי המלצה" והסדר חובות ההתיישבות
 1262 36.4 הסכם פיתוח והסכם חכירה
 1263 36.4.1 הכנת תוכנית חלוקה לצורכי רישום
 1263 36.4.2 שעבודים, פינוי השטח ואישורים אחרים
 1264 36.4.3 דמי חכירה מהוונים
 1264 36.4.4 שיווק במכרז של מגרשים שלא הוקצו
 1265 36.4.5 בנייה עצמית או בנייה מרוכזת

פרק 37: הכפר והרשות המקומית

- 1269 37.1 הקמת יישוב וקביעת מקומו
 1271 37.2 כינון רשות מוניציפלית
 1271 37.2.1 הועד המקומי
 1272 37.2.2 סמכויות הרשות מקומית
 1274 37.2.3 מקרקעי הרשות המקומית
 1275 37.3 תחום שיפוט מקומי
 1275 37.3.1 יישובים ללא מעמד מוניציפלי
 1276 37.3.2 קביעת תחום שיפוט מוניציפלי
 1277 37.3.3 קביעת תחום שיפוט של עיר
 1279 37.3.4 קביעת תחום שיפוט של מועצה אזורית
 1280 37.3.5 תחום היישוב ומשבצת היישוב
 1281 37.3.6 תחום שיפוט ורשות החינוך
 1284 37.4 מרחב תכנון
 1284 37.4.1 תיחום ושינוי של מרחב תכנון

1286	37.4.2. מרחב תכנון משותף לעיר ולכפר
1287	37.4.3. מרחב תכנון מיוחד
1288	37.5. הועד המקומי ביישוב כפרי
1288	37.5.1. הכפר והרשות המוניציפלית
1291	37.5.2. עקרון זהות הועדים ביישוב שיתופי
1293	37.5.3. בחירת הועד המקומי וועד האגודה
1297	37.5.4. הזכות לבחור ולהיבחר לוועד המקומי
1299	37.5.5. ועד מקומי או אגודה מוניציפלית?
1299	37.6. הועד המקומי והמועצה האזורית
1200	37.6.1. סמכויות הועד המקומי מול סמכות המועצה האזורית
1301	37.6.2. סמכות הועד המקומי בעסקות מקרקעין
1302	37.6.3. הבעלות בשטחים הציבוריים ביישוב שיתופי
1305	37.6.4. סמכות הועד המקומי להטיל מסים
1307	37.6.5. הסמכות להטיל אגרות והיטלי פיתוח
1309	37.7. מתיישבים ותושבים
1309	37.7.1. סיווג "החבר" בתקנות
1310	37.7.2. סמכות האגודה לחייב את חבריה
1311	37.7.3. תושבים במגרשים של "בעל מקצוע"
1312	37.7.4. דירות שירות בבתי ספר חקלאיים
1313	37.8. החכרת קרקע לחוות ולהתיישבות יחידים
1313	37.8.1. חוות
1314	37.8.2. הקצאת קרקע לחוות
1315	37.8.3. מדיניות לעידוד התיישבות יחידים
1316	37.8.4. התנאים למסירת קרקע להתיישבות יחידים
1318	37.8.5. מסירת קרקע ליחידים לאחר חוק חובת מכרזים
1319	37.9. ישובים קהילתיים
1319	37.9.1. ישוב קהילתי: אגודה שיתופית, עמותה או וועד מקומי?
1321	37.9.2. חוק העמותות והישוב הקהילתי
1325	37.9.3. הקצאת קרקע לעמותות
1327	37.9.4. "המצפים" כיישובים קהילתיים

נספחים

1331	החלטות מועצת מקרקעי ישראל
1407	רשימת ספרים ומאמרים
1423	מפתח פסיקה
1465	מפתח עניינים