|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| שם | עובדות רלוונטיות | ההלכה |
| הזכות הקניינית |
| בן חמו נ' טנא נוגה בע"מ | האם זכות של מפיץ בקו הפצה היא קניינית? | **שטרסברג כהן** (דעת רוב) יש מקום לחשוב על הסכם כזה כזכות קניינית אך אין זה בסמכות ביהמ"ש. **אור** זכות הפצה היא חוזית.  |
| קניין פרטי – במה? |
| אלוניאל בע"מ נ' מקדולנד | אדם טוען כי נעשה שימוש בשמו לצורך פרסומות ללא רשותו | זכות הפרסום אינה קניינית, אלא זכות יוצרים. |
| מנור נ' שר האוצר | האם קיצוץ בקצבת זיקנה הוא פגיעה בזכות קניינית במובנה החדש? | נקבע כי לא מדובר בקניין חדש, כיוון ומימון הקצבה הוא מכספים אותם הפרישו המקבלים במהלך שנות העסקתם.  |
| תחום הבעלות |
| לוסטינג נ' מייזלס | האם חכירה לדורות מהווה עסקה במקרקעין לעניין חלוקת החלקה לתתי חלקים? | ניתן מכוח **ס' 78 לחוק המקרקעין** המתיר לחלק חלקה לצורך שכירות, להחכיר חלק מהחלקה, ובכך לעקוף את הקבוע ב**ס' 13 לחוק**. |
| אקונס נ' מדינת ישראל | האם הפקעה בתת הקרקע מחייבת את המדינה להפקיע גם את פני הקרקע גם כן? עתירה בהקשר חציבת **מנהרות הכרמל** | לא מדובר בעסקה אלא בהפקעה, לפיכך, אין צורך לעמוד בדרישות **ס' 13**, נקבע גם שמדובר בזכות של **החזקה ושימוש** הניתנת למדינה. כמו כן, על ההפקעה לעמוד בדרישות המידתיות, פגיעה מינימלית של נזק, והתועלת לציבור גדולה מהנזק לאזרח. |
| Samedan Mediterranean Sea נ' הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות | האם הממונה יכול למנוע מחברה שמצאה נפט גם להוביל אותו על מנת למנוע מונופול? יוזכר, כי לפי חוק הנפט על מנת לעודד חיפוש חברה שמוצאת נפט רשאית גם לתפעל את קו ההולכה | חשין מנתח את הרציונליים של החוק, ומראה כי חוק הנפט מושתת על עקרונות של תחרות חופשית ויעילות מצרפית. בהתאם קובע, כי במקרה ויש פגיעה מסוימת בתחרות ניתן להעביר את זכות ההולכה לגורם אחר.  |
| מהות הזכות ומגבלותיה – משפט פרטי |
| שלב נ' הררי מואב | חלקה חולקה ל-3 חלקים, חברת שלב בעלת אחת החלקות החלה להעביר המשאיות מהחלקתם דרך חלקת הררי מואבעל מנת לקצר את מסלול הנסיעה?  | שלב טענו, כי מותר להם לעבור בשטח של מואב מכוח **ס' 14**, נקבע כי אסור. ההלכה היא כי במקרה ואי הנוחות פוגעת באלמנטים שוקיים (הפסד כלכלי) אין להחיל את **ס' 14**.  |
| רדומילסקי נ' פרידמן | דיירת מוגנת אשר העבירה כבל מעל הרכוש המשותף, בעלי הדירה על מנת להוציא אותה טענה כי יש פגיעה ברכוש המשותף. | מכוח **ס' 14** ביהמ"ש קבע כי עמידה דווקנית על הזכות לקניין הינה שימוש לרעה בזכות. כמו כן, נקבע לפי חלק מהשותף כי **ס' 14** הוא תו"ל פרטיקולרי של דיני המקרקעין.  |
| רוקר נ' סלמון | דיירים בבית משותף בנו מחסן בשטח המשותף ללא קבלת אישור יתר הדיירים. | **אנגלרד (דעת מיעוט)** קובע כי מאזן המצוקה נוטה לטובת בוני המחסן, כיוון והנזק שלהם מהריסת המחסן גדול. **טירקל חשין ולוין** מכוח **ס' 14** שנועד להגן על רכוש הבעלים יש להרוס את המחסן. **ברק, שטרסברג-כהן ומצא** יש לבחון את המוסד הקנייני ומה הצדקות להגן עליו, במקרה דנן נקבע כי קיימות הצדקות להגן על רכוש משותף.  |
| המשטר הקנייני בישראל |
| קעדאן נ' מנהל מקרקעי ישראל | אגו"ש לא קיבלה משפחה ערבית ליישוב קציר, בטענה כי הם לא חוגגים את יום הזיכון והעצמאות, וכי הם לא מתאימים למרקם החיים הקהילתי | ביהמ"ש קבע, כי סירוב קבלה ליישוב יעשה רק במקרים שמדובר ביישוב בעל מרקם חיים מיוחד, כגון חרדים ובדואים, אך בשאר המקרים לא ניתן לסרב בטענה שכזו. |
| אורי סבח נ' הכנסת | טענה כי עילת הסירוב של חוסר התאמה למרקם החיים החברתי בוועדת קבלה ליישוב אינה חוקתית. | **דעת הרוב** דוחה בשל חוסר בשלות. **ג'ובראן (דעת יחיד)** קובע כי יש להגדיר כבר עכשיו את משמעות עילת אי-ההתאמה למרקם החיים הקהילתי.  |
| מיטל הנדסה | סירוב למכור לאדם דירה בפרויקט למגורים בשל גזעו. | **מזוז** תכלית חוק הפליה במוצרים נועד להכליל בתוכו גם דירות. **שטיין** ניתן לסרב למכור אך זה נחשב חתו"ל במו"מ ויש לפצות על כך.  |
| הפקעות – כשרותן  |
| קורסיק נ' מ"י | קרקע הופקעה לשם הקמת מתקן צבאי, במשך 20 שנה לא נבנה בקרקע המתקן, ולאחר 20 שנה שונה הייעוד למגורים.  | **חשין** הזיקה לקרקע נשמרת גם לאחר ההפקעה. ההפקעה נדשרת לעמוד במבחן המידתיות שלושה תנאים מצטברים, אשר נשמרים גם לאחר ההפקעה: **1.** קיומה של מטרה ציבורית ספציפית ומוגדרת. **2.** זיקתה של המטרה לקרקע. **3.** וצורך הפקעה הספציפית ע"מ לממש את המטרה הציבורית. **זמיר וברק** השינוי בהלכה הוא תוצאה של חקיקת חו"י כבוד האדם. **שטרסברג-כהן** יש לראות בהליך הפקעה מוסד משפטי נפרד המכונה "בעלות ציבורית".  |
| אקונס נ' מ"י | ראו לעיל |
| מעוצה מקומית זמר נ' המועצה הארצית לתו"ב | הפקעת קרקעות מיישוב זמר, ובתמורה יקבלו בעלי הקרקעות קרקעות שהיו שייכות לקיבוץ בחן. הטענה היא כי תוואי הכביש הוסט לכיוון זמר על מנת לצמצם את הפגיעה באדמות בחן.  | נקבע כי הפתרון שהוצע מאזן כיאות בין הפגיעה בתושבי זמר לפגיעה בתושבי בחן.  |
| הפקעות – הזכות לפיצוי |
| ארידור | ממתי נספרת עילת התיישנות בתביעה לפיצוי בגין הפקעה? | **חשין** מהיום שבו הרשות סירבה לשלם. **גרוניס** מרגע תפיסת החזקה בקרקע. **ארבל** ממימוש המטרה הציבורית. בדיון נוסף התקבלה דעתו של גרוניס.  |
| חממי |  | הליך ההפקעה הוא הליך דו-שלבי. **בשלב הראשון** מאשרים את התוכנית **ובשלב השני** מבצעים את ההפקעה בפועל. את הפיצוי יש לתת בשלב הראשון מכוח **ס' 197** הקובע כי יש לפצות בגין גריעות תכנוניות. באם לאחר פיצוי זה נשאר שווי מסוים לקרקע יש לשלם את השווי ביום ביצוע ההפקעה. יובהר, כי רשות מקומית יכולה להפחית 40% מהסכום שמשולם בשלב השני.  |
| חגולי | תביעה שהוגשה לאחר יותר משלוש שנים מיום אישור התוכנית להפקעה. | מכוח **ס' 197** התביעה התיישנה והתשלום יהיה אך ורק עבור השווי ביום ההפקעה.  |
| פייצר |  | כאשר יש השבחה ליתרת הקרקע ניתן להפחית סכום של עד 40% מגובה הפיצוי |
| הוועדה המקומית לתו"ב נ' הולצמן | הפקיעו את כל הקרקע והפחיתו מהפיצוי מסכום הפיצוי.  | נקבע שכאשר מפקיעים את כל הקרקע אין השבחה, ולא ניתן להפחית פיצוי. |
| רוטמן נ' מע"צ | הייתה הפקעה אך לא הייתה השבחה בפועל | כאשר אין השבחה לא ניתן להפחית ויש לפצות 100%. |
| הוועדה המקומית לתו"ב כרמיאל נ' אחמד מסרי | הפקעה מכוח חוק התכנון והבניה, ואין השבחה. | ביהמ"ש מונה שלושה שיקולים מתי ראוי להפחית פיצוי. **1.** הפגיעה היא מינורית. **2.** הפגיעה מבוזרת על בעלי קרקעות רבים. **3.** הפקעה היא לצורך קהילתי.  |
| קניית דירה מקבלן |
| היועמ"ש נ' גד חברה לבניה | איחור במסירת הדירה, אולם בחוזה נקבע כי מותר לעשות כן, עם זאת בחוק מכר דירות אסור.  | נקבע כי הוראות החוק הן קוגנטיות והתניה בחוזה המתירה איחור במסירה מעבר ל-3 חודשים בטלה.  |
| שמעונוף נ' ברוכים | האם חלק מהבניין מהווה חלק מהרכוש המשותף או נמצא בבעלות פרטית. | חובה על הקבלן לצרף מפרט לדירה. כמו כן, כל שינוי ברכוש חייב להופיע במפורש במסמך המצורף לחוזה. |
| צדוק קטן נ' דיצה ברכה הורנשטיין | האם הרכוש המשותף עבר לידי ידיים פרטיות לפי הקבוע בחוק? | **ס' 6 לחוק המכר** חל גם על בתים שמיועדים להירשם כמשותפים. ככל ורוצים להצמיד רכוש משותף יש לעשות זאת מראש באופן ברור, בעדיפות לצירוף שרטוט המתאר את ההצמדה.  |
| פליצ'ה ראובן נ' סופיוב | עסקת קומבינציה, בבית שעתיד להירשם כבית משותף, קיימת מחלוקת האם חלק מהרכוש המשותף הוצמד לאחד הבעלים.  | גריעה של הרכוש המשותף תלויה בהסכמה מלאה ומפורשת של הרוכש. |
| רונן מטרי נ' יצחק מולכו | פרשת חפציבה | ככל שרכישת הדירות היא בעלת ייעוד עסקי יותר כך תינתן הגנה פחותה יותר, ולהפך ככל שהרכישה היא פרטית יותר יטו לתת הגנה על אף שהערבות לא עומדת במגבלות החוק.  |
| תחרות בין בעל התחייבות לעסקה לרכישת דירה לבין שאר נושיו של החייב עם ובלי הע"א |
| בנק אוצר החייל נ' אהרונוב |  | בעל התחייבות לעשות עסקה שרשם הע"א יגבר על נושה מעקל, כמו כן, יש לשקול גם שיקולי אישיות שיראו לרוב כי בעל התחייבות מעוניין בדירה הספציפית, ושיקולי זהות הצדדים שלרוב תעיד כי בעל ההתחייבות נמצא במצוקה גדולה יותר. נקבע גם שהראשון מנצח ללא הע"א. |
| בנק מזרחי נ' רזובסקי | נרשמה הערת אזהרה לאחר שהיה נושה מעקל  | נקבע כי רישום הע"א יגבר על זכותו של נושה מעקל, בעוד שהתחייבות לעסקה ללא רישום לא תגבר.  |
| הלכת בוקר |  | עסקה במקרקעין שלא נרשמה מעניקה לרוכש זכות חוזית שאינה תקפה כלפי צדדי ג'.  |
| עסקאות נוגדות במקרקעין |
| גנז נ' בריטיש וקולניאל | נוטריקון רכשה קרקע ולא העבירה רישום, נוטריקון מוכרת את המקרקעין לגנז והוא לא רושם הע"א במשך 17 שנים, לאחר מכן נוטריקון מוכרת את הקרקע לאפק והיא רושמת הע"א. | נקבע כי הראשון בזמן לא זוכה אם לא רשם הע"א, משום שאי רישום הע"א נחשבת חתו"ל אובייקטיבי מכוח דיני החוזים.  |
| בנק מזרחי נ' גדי | האם יש חובה לרשום הע"א בתחרות מהסוג הראשון (נושה מעקל מול בעל התחייבות לעשות עסקה). |  אין חובה משלוש סיבות: **1.** רישום הע"א לא תשנה את שיקולי הנושה המעקל. **2.** הנושה המעקל לא מסתמך על נכס ספציפי ולכן אין משמעות להע"א. **3.** גם עיקול ספציפי אינו גובר בשל שיקול אישיות, שכן מטרת המעקל היא כספו ולא הנכס. |
| רשף נ' יוסף (מחוזי) | בנק קיבל התחייבות לרישום משכנתה ולא רשם הע"א, בא נושה מעקל וביקש לממש את הנכס.  | נקבע שנושים מקצועיים מחוייבים לרשום הע"א גם בתחרות הראשונה, בכדי לקדם את תקינות המרשם.  |
| רישום ותקנת השוק במקרקעין |
| מ"י נ' בנק אמריקאי ישראלי | משכנתא שנתקבלה כנגדה אישור רישום ולא נרשמה בפועל, לאחר מכן נרשמה משכנתא אחרת בתו"ל ובתמורה. | במקרה כזה תגבר המשכנתא השנייה כיוון והאישור לא מעיד על הפיכת הרישום לפומבי.  |
| ס.מ. יצירה השקעות ופיתוח נ' מוזאפאר | עו"ד השתמש במרמה ביפוי כוח ומכר מקרקעין של לקוח, בזמנים דומים מכר הלקוח את המקרקעין לצדדי ג' ונפטר.  | צדדי הג' זכו במקרקעין, שכן הטעות של מי שקנה מהעו"ד הייתה ביפוי הכוח ולא במרשם, ומשכך הוא לא מקבל הגנה של תקנת השוק.  |
| נג'ייה עבד אללה נ' סעדיה מוחמד סעד |  | תקנת השוק תחול רק במקרים של מקרקעין מוסדרים. |
| ג'השנה להיגי נ' יצחק עוזרי | מכרו בשם הבעלים וללא ידיעתו את הנכס, הקונה מכר לצד נוסף שהעביר חלק מהנכס לצדדים אחרים. הקונה השני נרשם כבעלים במרשם.  | כאשר הטעות נובעת מהסתמכות על המרשם, ועומדת בשלושת הדרישות של תמורה, תו"ל ורישום הנכס עוברת הבעלות מכוח תקנת השוק. צוין, כי גם אם התמורה הייתה נמוכה במעט משווי השוק היא נחשבת תמורה כל עוד מדובר בסכום הגיוני.  |
| אסתר מורדכיוב נ' שלמה מינץ | אדם התחזה לבעלי הקרקע המקורי מכר את הקרקע, והקונה רשם הע"א על שמו. הקונה מוכר לאדם נוסף את זכותו, האדם הנוסף דוחה את רוב התשלומים לאחר שהרוכש הראשון ירשם כבעלים. לאחר כמה שנים מגיע הבעלים המקורי. בעיקרון הרישום הוא על שמו של הבעלים המקורי, אולם בפועל נרשמה הע"א לטובתו של הרוכש. | **רובינשטיין**  קובע כי אין בעיה להחיל את תקנת השוק ולקבוע כי רישום הע"א מספיק, אך העסקה נדרשת לעמוד בתנאים הבאים: **1.** על הרוכש השני להראות כי בדק את מסמכי עסקת היסוד וראה שהם תקפים. **2.** ברכישה על בסיס הערת אזהרה אחרת יש לדחות את רוב התשלומים לאחר השלמת העסקה הראשונה.  |
| תקנת השוק במיטלטלין |
| כנען נ' ממשלת ארה"ב | ציורים של רובין נמכרו בשוק הפשפשים כהעתק והתברר שהם בבעלות ממשלת ארה"ב. כנען טוענת לתקנת השוק. | נקבע, כי הנכס הנמכר אינו מסוגו של הממכר ולכן תקנת השוק לא תקפה. כמו כן, נקבע כי התמורה לא שיקפה את שווי העסקה בפועל. בנוסף, נקבע גם דרך חוזית לפתרון הבעיה. |
| טקסטיל ריינס |  | על מנת לבדוק אם מדובר בעסקה נוגדת או בתקנת השוק, יש לבחון האם הנכס הועבר לראשון כבר או שמדובר רק בהתחייבות להעביר. אם מדובר בהתחייבות להעביר מדובר בעסקה נוגדת, אם הנכס הועבר מדובר בתקנת השוק. |
| רוזנשטרייך | האם אי הסתכלות במרשם הרכבים מהווה חתו"ל? | אי הסתכלות אינו מהווה חתו"ל, אך עם נרשם שעבוד במרשם הרכבים והלווה לא יחזיר את ההלוואה ניתן יהיה להיפרע מהרכב על אף שנמכר לצד ג'.  |
| תחרות ומתנה |
| סולימאן נ' מ"י | מה קורה כאשר הוקנתה המתנה לשני בזמן, אך לא ניתן לעמוד בדרישת **ס' 9 לחוק המקרקעין** של השלמת התמורה. | החלת שיקול מאזן המצוקה מביא למסקנה כי הוא ייטה לצד הראשון. באם רוצה השני לזכות מכוח **ס' 9** עליו להראות רישום, תו"ל ותמורה שתתבטא בשינוי מצבו של מקבל המתנה לרעה. |
| לניאדו | תחרות בין בעל התחייבות לקבל מתנה לבין נושה מעקל. | לרוב יגבר הנושה המעקל למעט אם מקבל ההתחייבות יעמוד בתנאים להלן: **א.** הנסיבות מעידות כי המתנה נתנה באמת ולא נועדה להבריח נכסים. **ב.** בעל התחייבות לקבלת המתנה שינה את מצבו לרעה. **ג.** כאשר החזרה מהמתנה אינה אפשרית (ניתן יפוי כוח בלתי הדיר). **ד.** כאשר הנושה המעקל ידע על המתנה. יובהר, כי יש לאזן בין התנאים כך שבפועל מספיק שתנאי אחד לא יתקבל באופן קיצוני.  |
| מעגל השליטה הפרטית |
| ביאלר נ' ביאלר | בן בגיר רוצה להמשיך להתגורר בדירת הוריו, האמא רוצה שאכן יהיה כך, אולם האב מתנגד. | נקבע כי האם לא יכולה להעניק רשות שימוש בנכס כאשר האב מתנגד לכך.  |
| וילנר נ' גולני | שתי אחיות תובעות אחות חורגת, המחלוקת נסובה סביב השאלה האם, הרצון לגור בדירה מחד של האחיות והרצון של האחות האחרת לא לגור בדירה מהווה שימוש בלתי סביר במקרקעין. האם שימוש סביר או אובייקטיבי או סובייקטיבי? | נקבע, כי גם אם נסיבות העניין אינן מאפשרות לבת לגור בדירה אין הדבר אומר כי שימוש שתי האחיות חורג משימוש סביר אובייקטיבי.  |
| ראובן גרוס נ' עמידר | שני בעלים במשותף בנכס, אחד מהם משכיר את השטח למסעדה. השני טוען למחצית מדמי השכירות, אולם המשכיר טוען כי השני לא ביקש לעשות שימוש בנכס כלל.  | השכרת השטח למסעדה באופן שמונע מהשני לעשות שימוש במקרקעין מחייבת לשלם לשני את חלקו בדמי השכירות.  |
| נתן נ' גרינר | האם סגירת עסק יכול להיות אי שימוש סביר? | נקבע כי המצב אפשרי, אולם נדרש במקרה כזה או לבקש פירוק שותפות או להציע שימוש סביר המאפשר לאחרים להשתמש בנכס בצורה דומה. |
| יוצר נ' יוצר | בני זוג פרודים, בן הזוג מתפעל את המשק החקלאי האם הפירות מהמשק שייכים לשני בני הזוג? | נקבע, כי הפירות שייכים לשניהם בניכוי שכר העבודה של בן הזוג.  |
| ציון דהאן נ' יגאל שמחון | מה תוקף הסכם שיתוף שלא נרשם כלפי צד ג' שרכש במקום אחד השותפים את חלקו? | **דפנה ברק ארז** הקונה השני צריך לשאול את השותפים האם קיים הסכם שיתוף, באם לא הוא אינו עומד בדרישת תו"ל. **מלצר** לא מקבל את הגישה כי יש להטיל חובת בירור כללית, וקובע כי יש להטיל חובה זו רק במקרה של עצימת עיניים.  |
| בתים משותפים |
| צ'ודלר נ' יוסף | האם מותר להתנגד להקמת בית משותף, במקרה שההקמה שונה מהצורה בה הבית היה בנוי קודם, והשינוי מהווה שיפור במצב הדירות? | במקרה והשינוי אינו דורש הוספת כספים נוספים, אין כל בעיה להקים את הבית עם התוספות.  |
| שמע נ' סדובסקי | האם אדם פרטי יכול להפוך את דירתו בבית המשותף לחנות? | לא ניתן לעשות זאת ללא הסכמת כלל הדיירים האחרים.  |
| אליאס נ' שיפר | האם מותר להעביר קו טלוויזיה ברכוש המשותף, ללא קבלת הסכמת הדיירים האחרים? | לא ניתן לבצע שינוי הפוגע בזכויותיהם של בעלי הדירות האחרות ברכוש המשותף.  |
| פרשקר נ' רוזנברג | האם ניתן לחנות ברכוש המשותף? | ניתן לחנות, אך הדבר לא יוצר חזקה של החונה ברכוש המשותף.  |
| שטנג נ' מינצר | מה דינה של החלטה שהתקבלה בחתו"ל לעניין הרכוש המשותף? והאם מותר להפקיע רכוש מהרכוש המשותף לטובת שימוש ייחודי (חנות). | החלטה המתקבלת ברוב לעניין הרכוש המשותף חייבת להתקיים בתו"ל. כמו כן, בכדי להקצות חלק מהרכוש המשותף לשימוש ייחודי יש לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות. הבניה נעשתה בניגוד להסכמה, אולם ביהמ"ש לא ביקש הריסה כי זה לא יעיל אלא רק דרש כי כל דיירי הבניין יוכלו להנות מהבניה. |
| אדלר נ' שומרי אומונים | שאלת הסמכות בנוגע לשאלת הרישום | ויתקון אומר כי החזקה לא קשורה לקיומו של תקנון????? |
| רגינה שוורצברגר נ' שלום מרין | סירוב לפינוי בינוי, כיוון והפינוי דורש מהמערערת להצהיר כי אין חובות על הבית בעוד בפועל יש חובות. | נקבע כי התעקשות זו אינה סבירה, כיוון והוצעו למערערת חלופות ופתרונות להתגבר על הנושא.  |
| פרידמן חכשורי נ' מלי | הקבלן מכר דירות אך השאיר חלק מהמחסנים וחנויות על שמו, הרוכשים טענו כי הקבלן יכול למכור את הדירות והמחסנים רק לבעלי הדירות במתחם. | נקבע כי על מנת לקבל בעלות ברכוש משותף בבית יש להחזיק דירה בפועל, אולם יכול הקבלן לרשום את אחד המחסנים כדירה שתהווה קולב משפט ואליו להצמיד את החנויות וכו'.  |
| דוד עטייה נ' ליאור שגיא | האם בניה שלא בצמוד לדירה יכולה להיחשב רק הרחבה של הדירה ויש צורך רק בהסכמת 75% מבעלי הרכוש המשותף? | בניה שלא בצמוד לדירה נחשבת בניה ולא הרחבה ודורשת את הסכמת כלל בעלי הרכוש המשותף, פוגלמן קובע כי זה האיזון בין זכות הקניין לבין הרצון להקל על הצפיפות בדיור.  |
| עמליה פרנק כהן נ' וזוב נכסים בע"מ | האם הקבלן יכול להשאיר בידיו נכסים כגון מרתף וחניה? | הקבלן יכול להשאיר בידיו נכסים מסוג זה, אך הוא צריך לעשות זאת ברחל ביתך הקטנה בנספח נפרד, כמו כן, יש נכסים שהוא אינו יכול לרשום על שמו כגון חדרי המדרגות.  |
| זיקת הנאה |
| אסטרחאן נ' בן חורין | קרקע שבמשך יותר מ-30 שנה עברו בה דיירי הבית, יום אחד הציב בעל הקרקע שער שחסם את הכניסה. | מגדיר את טיב השימוש **א.** שימוש הנוגד לזכות הבעלים במקרקעין. **ב.** שימוש שהוא גלוי וחשוף לכל. **ג.** שימוש הנמצא בידיעתו הקונסטרוקטיבית של הבעלים. **ד.** שימוש שמקורו בזכות חוזית או זכות אחרת שהוענקה ע"י בעל המקרקעין הכפופים למשתמש. |
| קיבוץ החותרים נ' מנהל מקרקעי ישראל | האם יכולה להיווצר זיקת הנאה מכוח החלטה מינהלית?  | בעיקרון קיימת אפשרות כזו, אולם במקרה דנן נקבע כי לא הוענקה זיקה כיוון ונדרש שהזיקה תוענק ע"י רשות מנהלית מוסמכת, תוך שהיא מתכוונת במודע להעניק זיקת הנאה ולא זכות אובליגטורית.  |
| טוינה נ' לוי | האם תינתן זיקת הנאה לשימוש הנעשה לסירוגין במשך 30 השנים? | דרישת הרציפות ב**ס' 94(א) לחוק** יכולה גם שתהיה לסירוגין.  |
| עיריית רמת גן נ' עזבון בורשטיין | האם זיקת הנאה מכוח שנים יכולה להיווצר עבור ציבור, ולא עבור אדם ספציפי? כמו כן, האם זיקת ההנאה המרוקנת כמעט את שוויו של הנכס יכולה להתקיים? | זיקת הנאה עבור ציבור היא עבור כל הציבור ולכן בעליה לא מתחלפים, זיקת הנאה יכולה להיות גם במקרים בהם היא מרוקנת את כל שוויו של הנכס.  |
| רביב נ' צבאג | בעלי הקרקע בנו על דרך ששימשה למעבר בקרקע אחרת מבנה אשר חסם אותה?  | נקבע כי לא הוכח שהמעבר שימש למשך יותר מ-30 שנה. כמו כן, לא ניתן להכיר בזיקת הנאה מכוח כורח או תו"ל או תוכנית בניה. |
| רישיון בר רשות |
| בצר נ' צילביץ | אם מינתה את בתה ובן זוגה כבנים ממשיכים בנחלה במושב, לאחר מכן התגרשה הבת, והאם ביקשה לחזור בה ממינוי בן הזוג כבן ממשיך. | בן הזוג השקיע כסף והסתמך על מיניו כבן ממשיך, כמו כן, מדובר ברישיון בלתי הדיר. לפיכך לא יכולה האם לחזור בה ממתן הרישיון לבן הזוג.  |
| אלוני נ' ארד | בני זוג ברי רשות בנחלה, קיבלו אישור לבנות בית לבנם בנחלה, הבן בנה את הבית. לימים הוטל עיקול על נכסיהם של בני הזוג, ועכשיו מבקשים לממש גם את בית הבן הנמצא בנחלה.  | נקבע, כי רישיונו של הבן הוא בלתי הדיר, וכי הסכמת הגורמים המיישבים להימצאות הבן בשטח היא מכוח השתק. |
| מדינת ישראל נ' היפר חלץ | האם ניתן לתת זכות שימוש במקרקעין ציבוריים? | **רובינשטיין (דעת רוב)** ניתן בעיקרון אך נדרשות נסיבות מיוחדות, למשל שהמדינה יישבה את הפולשים בקרקע ונטעה בהם ציפייה לקבלתה. **מזוז (בדעת מיעוט)** לא ניתן להכיר משלוש סיבות: **1. אינטרס ציבורי** – הכרה במתן רישיון מכללא בקרקע ציבורית לא תותיר קרקעות ציבוריות. **2. מקרקעי ציבור רבים** – יש קושי לפקח על כל המקרקעין מפני פלישה. **3. בפועל אין הסכמה** – טיפול לא יעיל של רשות בפלישה למקרקעין, אינו מעיד על הסכמה. |
| נחום נ' מ"י רשות הפיתוח | אדם החזיק בחלקה בבעלות רשות הפיתוח במשך 40 שנה, הוא נפטר ובתו נכנסה תחתיו? רשות הפיתוח קיבלה לרשותה את הקרקע 7 שנים לפני הגשת התביעה וטוענת לדמי שימוש עבור 7 השנים האלו. מנגד טענה הבת כי בשל חלוף הזמן הרב של ישיבתה בקרקע רשות השימוש שלה הפכה לבלתי הדירה.  | נדחתה הבקשה לתשלום דמי שימוש. כמו כן, נקבע כי רישיון מכללא לשימוש בקרקע לתקופה ארוכה במקרקעי ציבור לא יכול להפוך לרשות שימוש בלתי הדירה.  |
| ציזיק | אב כתב לביתו כי הוא מעניק לה רישיון להתגורר במבנה שבבעלותו, היא שיפצה את המבנה והתגוררה בו. לאחר מות האב טענו היורשים כי יש לחלק את הנכס. | נקבע כי הרישיון הוא בלתי הדיר, וכי יש לה זכות שימוש בנכס.  |
| בטוחות |
| קלומבו נ' הבנק למסחר | נעשתה עסקת קונסיגנציה, קולומבו סיפק טובים למאמא יוקרו ע"מ שזו תמכור אותן בשבילו. מאמא יוקרו פשטה את הרגל, ועכשיו נטען כי הסחורה שסופקה היא משכון מוסווה, ולא ניתן להכיר בעסקת קונסיגנציה. | נקבע, כי העסקה היא משכון מסווה ולא עסקת קונסיגנציה.  |
| שטיינמץ נ' בנר משכן | האם משכון זכות חוזית לקבלת דירה הינה משכנתא? | נקבע , כי משכון זכות חוזית על אף שהיא מייצגת נכס מקרקעין היא זכות חוזית ויש לנהוג בעניינה לפי הקבוע בחוק המשכון. |
| מ.ש. קידוחי הצפון בע"מ נ' גוילי | האם עסקת קונסיגנציה זה משכון מסווה? | יש חזרה מהלכת קולומבו, ונקבע כי יש לפרש את הלכת קולומבו בצמצום ורק במקרים קיצוניים.  |