**סיכום פס"דים קניין- מקוצרר**

**1.הקניין הפרטי**

**א. הזכות הקניינית**

**1. בן חמו נ' טנא נוגה:** הסכם הפצה עם בלעדיות שנקבע בו שזכות ההפצה היא זכותו הקניינית של המפיץ. **שטרסברג-** סיווגה ומיונה של זכות קניינית, יוכרע בכל מקרה לגופו, על רקע מאפייניה של הזכות בהקשר הקונקרטי. **אור-** זכות הפצה היא חוזית ולא קניינית.

**ב. קניין פרטי- למה?**

**ג. קניין פרטי- במה?**

**2. אלוניאל נ' מקדונלד:** מקדונלד השתתף בפרסומת של ברגר קינג נ' מקדונלדס ואלו החזירו בפרסומת בה ציטטו אותו שהוא אוהב לאכול מקדונלדס. מקדונלד טוען שנעשה שימוש בשמו ללא הסכמתו. **ריבלין-** הזכות לפרסום אינה זכות קניינית, אלא זכויות יוצרים.

**3. מנור נ' שר האוצר:** האם קיצוץ בקצבת זקנה זה פגיעה בקניין? שלילת קצבה (זקנה) לאחר שניתנה מהווה פגיעה בזכות קניינית. המקרה דנן עומד בפסקת ההגבלה, כך שהפגיעה לגיטימית. [ניסו להוכיח אל מול "קניין חדש", בסופו של דבר הוכיחו דרך אפיק אחר, לפי יש פגיעה בנכסים שאדם חסך במשך חייו].

**הבעלות**

**ד. תחום הבעלות**

**4. לוסטיג נ' מייזלס-** האם חכירה לדורות כפופה לסייג של **ס' 13** (איסור עסקה בחלק מקרקע) לאור **ס' 78** (השכרה)? **בייניש-** חכירה לדורות מהווה בעלות מעשית אך פורמלית נחשבת כשכירות ולכן ניתן להחיל את **ס' 78** ולעקוף את ההגבלה של **ס' 13**.

**5. אקונס נ' מ"י-** עתירה כנגד הפקעת קרקע עבור "מנהרת הכרמל". המדינה פרסמה הודעת הפקעת "החזקה ושימוש", ולא בעלות. העותרים סירבו למסור את השטח. **נאור-** הפקעת קרקע יכולה להיות רק בחלק מהמקרקעין משום שאין מדובר ב"עסקה" כפי שמגדיר **ס' 13**. על הפקעה לעמוד בדרישת המידתיות- להתאים לצורך הציבורי, במידה המינימלית של נזק הנדרשת, והתועלת לציבור צריכה להיות גדולה מהנזק לאזרח. הזכות להרוס את הנכס (הוצאת החול) היא בלעדית לבעלים ולכן על המדינה להפקיע בעלות.

**6. Samedan נ' הממונה על ענייני הנפט-** חברות שגילו מאגרי גז בכפוף לרשיון שקיבלו. ביקשו רישיון להקים צינור והממונה במש' התשתיות דחה את הבקשה והוציא את הקמת הצינור למכרז. **חשין-** מפרש את המילה רשאי כרשאי להשתתף במכרז. היקף הזכות תיקבע לפי הערכים שביסוד החוק. חוק הנפט מושתת על ערכים של תחרות חופשית- יעילות/רווחה מצרפית. רוצה למנוע מונופול.

**7. לידאי נ' לידאי-** אב הבעל הוריש קרקע לשלושת ילדיו. הוא ואשתו נשארו לגור בבית. הזוג נפרד ורצה לחלק את הרכוש. ה**מחוזי** החיל את הלכת השיתוף על פירות עמלם ועל הבית, אך לא על נכסי נדל"ן שעברו בירושה שנשמר בהם קו הפרדה ביניהם. **נתניהו-** למשיבה אין זכות בקרקע ולכן אין זכות בעלות על המבנה (מחוברים). זכאית לפיצויים של חצי משווי חלקם בבית ללא שווי הקרקע.

**ה. מהות הזכות ומגבלותיה- משפט פרטי**

**8. שלב נ' הררי-** שלב סללו דרך גישה ללא רשות וללא זכות מעבר כדי להגיע לכביש הראשי, העוברת בתוך החלקה של הררי. **ביהמ"ש-** ניתן לחייב בעלי קניין לאפשר לאחרים לעבור דרך הקניין שלהם, אך רק במצב של כורח ולא בשביל להוזיל עלויות.

**9. רדומילסקי נ' פרידמן-**פרידמן דייר מוגן, ביתו עברה לגור איתו על מנת להיות גם דיירת מוגנת בעתיד. שושנה בעלת הבניין טוענת להשגת גבול ופגיעה בקניינה בגלל כבל אנטנה לטלויזיה שעבר בשטחה. מטרתה האמיתית הייתה שהבת תיתן תמורה של ויתור על זכות הדיירות המוגנת. **ביהמ"ש** פסק נגדה כי עשתה שימוש דווקני לרעה בזכות הקניין שלה בשביל לפגוע בזכות הקניינית של הבת.

**10. רוקר נ' סלומון-** הזוג רוקר גרים בבית משותף וסגרו את החלל של העמודים. קיבלו היתר בניה אך לא הסכמת שאר הדיירים כנדרש בחוהמ"ק. **אנגלרד (מיעוט)-** מציע מבחן כלכלי, ובאיזון הנזק של הזוג גובר. עצם הבעלות לא משנה אלא היעילות. **(דעת הרוב)-** הריסה והשבת המצב לקדמותו. **טירקל, חשין, לוין-** גישת "שרירות בעלים". **ס' 14** נועד למנוע פגיעה בקניינו של אדם ע"י בעלי קניין אחרים. הוא ס' מגן בלבד. **ברק, שטרסברג-כהן ומצא-** גישה ליברלית, ריבוי ערכים. יש לברר מהו המוסד הקנייני (קניין משותף) ומהן ההצדקות לזכויות הקניין שבו.

**ו. המשטר הקנייני בישראל**

**11. קעדאן נ' מנהל מקרקעי ישראל-** קרקע שהוקצתה לסוכנות היהודית והקימה יישוב (קציר) והאגודה השיתופית בפועל לא איפשרה לערבים להתקבל. **ביהמ"ש-** אין הצדקה לשלילת הכניסה מכיוון שאין תפקיד של שת"פ כמכונן אלא כמסייע או מוסיף ערך.

**12. שיח חדש נ' שר התשתיות-** טענה של הארגונים החברתיים כנגד הקיבוצים שלמעשה ניסו ליהנות משינוי ייעוד של מקרקעין סמוך לקיבוצים (שפיים-מרכז מסחרי). **ביהמ"ש-** מכיוון שבר רשות מחזיק בזכות מוגבלת ולא קניינית הקיבוצים לא זכאים לפיצוי כ"כ גבוה מעל שווי הקרקע. נפסק להם מעט יותר מהשווי (פחות מההחלטה המקורית).

**ז. דיני נטילה שלטונית**

**ז.1 כללי**

**ז.2 הפקעות- כשרותן**

**13. קרסיק נ' מ"י-** הפקעת קרקע בחולות אולגה למטרת הקמת מתקן צבאי. בפועל במשך 20 שנה לא הוקם ושונה הייעוד למגורים. קרסיק מבקשים ביטול ההפקעה. **בייניש-** לעניין שיהוי- שיהוי של 20 שנה בפועל הוא לגיטימי. שינוי יעוד- במקרה כזה ההפקעה אינה תבוטל אוטומטית, אך במקרה זה הצורך הציבורי לא מצדיק זאת. בהמשך נכנס תיקון לחוק שקבע: 1. ביטול הפחתת הפיצוי. 2. ועדה ושימוע לפני כל הפקעה. 3. חובת תחימת זמן ההפקעה (מקס' 17 שנה).

**14. אקונס נ' מ"י-** עתירה כנגד הפקעת קרקע עבור "מנהרת הכרמל". המדינה פרסמה הודעת הפקעת "החזקה ושימוש", ולא בעלות. העותרים סירבו למסור את השטח. **נאור-**הפקעה לצורך ציבורי תהיה מינימלית ככל הניתן (דרישת המידתיות), וניתן לפצל חלקה.

**15. מ"מ זמר נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה-** האם להפקיע ממ"א זמר או חפר לצורך סלילת כביש 6. **חשין-** במקרה של שינוי השטח המופקע, ביהמ"ש יבחן בדקדוק למה נעשה שינוי והאם הוא מוצדק.

**ז.3 הפקעות – הזכות לפיצוי**

**16. הועדה המקומית לתכנון ובניה ק. אתא נ' הולצמן-** קרקע הופקעה בשלמותה, אך ניתנו פיצויים מופחתים (בהתאם לחוק). **דורנר-** לא ניתן לבצע הפחתת פיצוי חוץ ממצב של חלק מחלקה כשהשאר הושבח. **ברק-** ניתן לבצע פיצוי כאשר לא כל הקרקע מופקעת. ב2010 תוקנה פק' הקרקעות וכעת לא ניתן להפחית 25% ע"י המדינה בכלל.

**ז.4 פיצויים בגין גריעות תכנוניות**

**17. פרי הארץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא-** בעלת מגרש בכפ"ס שהופקע ממנה חלק מהשטח ללא פיצויים, ובהמשך נפגעהשוב עקב גריעה תכנונית, ולא רצו לפצות אותה מכוח **ס' 200**. **מלץ-** יש לבחון קודם את **197** ואז את **200**. למעשה בניגוד לעבר הנחת המוצא היא שכן משלמים פיצויים עקב גריעות תכנוניות. לראשונה שופט מתחשב בשיקולים נורמטיביים (חלוקתי ויעילות).

**18. הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה נ' הורוויץ-** שווי חלקה של הורוויץ פחת ב12% עקב גריעה תכנונית. **ביהמ"ש** פסק שפגיעה של למעלה מ10% אינה סבירה לפי **ס'** **200**. 🡨 **ד"נ-** כמה זה סביר וכמה לא. **אור (בגישת ברק)-** 3 מבחנים: 1. שיעור ירידת הערך. 2. פיזור הנזק. 3. עצמת האינטרס הציבורי. **חשין (בגישת טירקל)-** גישה ליברטריאנית, המבחן היחיד הוא שיעור ירידת הערך.

**ז.5 נטילות שלטוניות אחרות**

**19. בנק המזרחי המאוחד נ' מגדל כפר שיתופי-** ניתנו למושבים פטור מחובות לשם שיקום ע"י הממשלה בחוק. **ביהמ"ש-** נפגעת פה זכות הקניין של הבנקים אך היא מידתית. ביהמ"ש מכיר בכך שכל פגיעה קניינית ע"פ חוק היא פגיעה בקניין במקום דרך ס' 3 לחו"י.

**20. דודיאן נ' ישראמקו-** עוסק בהחלטות ועדת ששינסקי. **ביהמ"ש-** ייתכנו מצבים שבהם שינוי מדיניות לא ייחשב כפגיעה בקניין.במקרה זה פסקו בכלל בדרך חוזית ולמעשה התחמקו מהכרעה קניינית.

**21. מנחם נ' שר התחבורה-** מהלך של דה רגולציה- לא מפקיעים אלא מבצעים הפחתה של מס (על רישיון למונית) ובכך מורידים לכלל הנהגים את הערך. הם טוענים לפגיעה בקניינם. **בייניש-** הפגיעה היא לא בקניין אלא במונופול שיש לנהגים, והגנה על מונופול מוצדקת רק אם יש חשיבות מהותית למדינת ישראל (הגנה על משקיעים).

**ח. הגנת הבעלות והחזקה**

**22. יוסף נ' עוקשי-** עוקשי פלש למבנה ויוסף מחזיק שלא כדין ביקש לפנותו. עוקשי התגונן ואמר שליוסף אין זכויות בנכס כי הוא בבעלות רשות הפיתוח בכלל. **עליון-** החזקה היא מאפיין מרכזי של בעלות ויש להגן עליה. **פרוקצ'יה-** יש לפסוק דרך **ס' 17** ולא **16**, וניתן להגיע לאותה תוצאה גם דרך **ס' 19.** טענת יוס טרטיי לא התקבלה בדין הישראלי.במקרה זה פסקו לבסוף לפי 17.

**23. מ"י נ' בן שמחון-** מ"י הוציאה לבן-שמחון צו סילוק יד ללא משפט ממקרקעין בחיפה ע"פ חוק מקרקעי ציבור. **ביהמ"ש-** על מנת לסלק לפי חוק זה יש למלא את התנאים הבאים: א. תפיסת קרקע ציבור. ב. מתן הצו בזמן. ג. דעת הממונה כי התפיסה נעשתה לא כדין- דרושה רמת ודאות גבוהה. במקרה זה היה קיים ספק בנוגע לפלישה והיקפה ולכן יש לפנות בדרך רגילה של פניה לערכאות.

**3. דרכי רכישת בעלות**

**ט. תפיסת חזקה**

**ט.1 כללי**

**ט.2 במטלטלין**

**ט.3 במקרקעין**

**י. שיפור נכסי הזולת**

**י"א. קניית דירה מקבלן**

**24. היועמ"ש נ' גד-** איחור במסירת דירה, כאשר בחוזה נקבע שניתן לעשות זאת. **שמגר-** טווח האיחור במסירה המותר הוא 3 חודשים. על אף שהתנו על כך בחוזה שמגר מבטל את התניה ומתערב בחופש החוזים וההתנאה של הצדדים בצורה קוגנטית.

**25. שמעונוף נ' ברוכים-** חובה על המוכר לצרף לחוזה מפרט, ובו תיאור הדירה וכל הכלול בה, ואם מבקש המוכר לשנות מן התקנון המצוי בקשר לזכויות שבבית המשותף, חייב שינוי זה להופיע במפורש במפרט או במסמך המצורף לחוזה ובו פרטים בקשר לשינוי.

**26. פליצ'ה ראובן נ' סופיוב-** גריעה מהרכוש המשותף לאחר חתימת חוזה המכר בין הקבלן לדייר, המתבצעת שלא בהסכמתו המפורשת של הדייר, איננה תופסת, וכדי שתיחשב תקפה מן הבחינה המשפטית, עליה לזכות בהסכמתם המפורשת של כל רוכשי הדירות. אין מסיקים הסכמה או ויתור מכללא על דרך ההתנהגות או הימנעות מהגשת תביעה.

**27. עו"ד רונן מטרי נ' עו"ד יצחק מולכו-** בעקבות קריסת חפציבה רוכשים פלשו לדירות שהיו בשלב הבנייה על מנת לחזק את האחיזה. החברה לא רשמה בטוחות בניגוד לדין. **צבן-** יש הבדל בין רוכשי דירות להשקעה לבין רוכשים למגורים.

**י"ב. תחרות**

**י"ב. 1 כללי**

**י"ב.2 נפקד מול נעברי האפוטרופוס לנכסי נפקדים**

**28. חוות מקורה נ' חסן-** תוה"ל הנדרש בס' 9 הוא סובייקטיבי.

**י"ב.3 תחרות בין בעל התחייבות לעסקה לרכישת דירה לבין שאר נושיו של החייב: עם ובלי הערת אזהרה**

**29. בנק אוצר החייל נ' מזל אהרונוב-** **שטרסברג כהן**- שהתחייבות לבצע עסקה משכללת אצל הקונה "זכות שביושר"- זכות מעין קניינית. קונה על פני מעקל עדיף כי העיקול במהותו הוא כלי סעד דיוני בלבד שלא יוצר זכות מהותית בנכס הספציפי. למעשה בכך היא מבטלת את הלכת בוקר ורוזובסקי.

**30. בנק המזרחי המאוחד נ' רוזובסקי-** מחזק את הלכת בוקר ומסיק מס' 127(ב) שרישום הערת אזהרה אכן יגבר על נושה לא מובטח בעוד שהתחייבות לעסקה ללא רישום הערה יהיה הפסד (קנייני).

**31. כספי נ' נס-** אין חובה לרישום הערת אזהרה גם במקרה של פשיטת רגל.למעשה פסיקה זו מרוקנת מתוכן את ס' 127 (ה"א).

**י"ב.4 עסקאות נוגדות במקרקעין**

**32. גנז נ' בריטיש וקולוניאל-** גנז רוכש ראשון במשך 17 שנה לא רשם ה"א למרות שיכל. אפק השני רשם הערה והשקיע במקרקעין. **(דעת הרוב)-** תום הלב דורש ממי שצד לעסקה יעשה כל שביכולתו לרשום ה"א בפנקס. עקרון תום-הלב עשוי למנוע במקרים מסוימים מבעל העסקה הראשונה מלממש את זכות האכיפה ע"ח בעל העסקה השנייה. מי שלא רשם הערת אזהרה צפוי להפסיד בתחרות

**33. בנק המזרחי המאוחד נ' גדי-** אי רישום ה"א, גם לאחר 7 שנים, אינו מקנה את הנכס לנושה הבלתי מובטח (מעקל). אימוץ דעתה של שרסברג כהן באהרונוב ודחיית טעמו של ברק שם.

**34. עזבון המנוח סאלח יוסף חמוד נ' כמאל חוסיין חרב-**

**י"ב.5 עסקאות קומבינציה: יחסי בעל מקרקעין-קבלן-רוכש דירה והשפעתה של הערת אזהרה**

**35. נחשון ואח' נ' שי-** עסקת קומבינציה עם הערות אזהרה שהתבטלה, הבעלים מחקו את הערות האזהרה והקונים נשארו בבעיה. **ביהמ"ש-** אין בביטול הסכם הקומבינציה כדי לפגוע בזכויות הקונים. יש לברר תחילה את הזכויות לפני מחיקת האזהרות.

**36. בורשטיין נ' חודאד-** רוכש דירה בעסקת קומבינציה שרשם ה"א על שמו, מכר את הזכויות בדירה לחודאד, בורשטיין היזם סירב להעביר את הערת האזהרה על שמו. **ביהמ"ש-** ניתן להעביר את הערת האזהרה ב2 דרכים: א. לחייב בגין חוסר תו"ל את הבעלים. ב. מכוח **ס' 5** לחוק המחאת חיובים הקובע המחאת זכויות נלוות וביניהן הערות אזהרה.

**37. ג'י. אי. ג'י. השקעות (בפירוק) נ' רשם המקרקעין בפ"ת-** הנוסח המפורש היה מפורש ולכן אם הקבלן מפר את החוזה דווקא ניתן למוכר למחוק את הערת האזהרה.

**38. בורשטיין נ' זאב לב הר חברה לבניין והשקעות (בפירוק)-** הקונה חותם על הסכמה שאומרת שהובהר לו שזכויות הקבלן במגרש תלויות בהסכם קומבינציה. **ביהמ"ש-** קונה שלא עבר קורס במקרקעין לא מבין את המשמעות של זה. לכן, לא מדובר בהתניה מפורשת לקונה סביר והערות האזהרה יישארו בתוקף.

**י"ב.6 רישום מקרקעין ותקנת השוק במקרקעין**

**39. ס.מ. יצירה השקעות ופיתוח נ' מוזאפאר-**

**40. אסתר מורדכיוב נ' שלמה מינץ-** קונה הרוכש זכות במקרקעין ע"ב מסמכים – דרכונים; ת"ז; יפויי כוח – שהם מזויפים, אינו זכאי להגנת תקנת השוק. הרעיון כאן הוא לנטרל הסתמכויות על כל דבר שהוא לא המרשם.

**י"ב.7 תקנת השוק במיטלטלין**

**41. כנען נ' ממשלת ארה"ב-** ציורים של רובין נמכרו לסוחרת בשוק במעט כסף. טוענת לבעלות מכוח **ס' 34** לחוק המכר.

**4. ריבוי בעלים**

**י"ג. שיתוף במקרקעין**

**י"ג.1 כללי**

**י"ג.2 מעגל השליטה הפרטית**

**42. ביאלר נ' ביאלר-** בן בגיר גר עם הוריו, האב דורש פינוי, האם מרשה שישאר. **ביהמ"ש-** דין בן בגיר כדין אדם זר, ומתן רשות לגור בנכס הוא לא שימוש סביר.

**43. וילנר נ' גולני-** יורשת של חלק מדירה רוצה לגרש את היורשות של היורשת האחרת של הדירה. **בן-פורת (רוב)-** שימוש סביר- מבחן אובייקטיבי. אי מניעה- אין מניעה עבור האחות לעשות שימוש בנכס גם אם זה לא פרקטי. **נתניהו (מיעוט)-** שימוש סביר- מבחן אובייקטיבי וסובייקטיבי. אי מניעה- חייבים להתייחס גם לאפשרות המעשית.

**י"ג.3 מעגל השלטון הדמוקרטי**

**44. בוקובזה נ' הממונה על המרשם-** הסכם שיתוף בנכס משותף שחילק את החזקה בנכס המשותף לשני חלקים. **ביהמ"ש-** הסכם השיתוף הנ"ל מחלק את הנכס מבחינת שימוש ולא מבחינת בעלות (ע"פ הוראת **ס' 27**).

**45. זולבו נ' זיידה-** ניתן לעשות פעולות בנכס לפי קביעת הרוב רק כאשר הן פעילויות אשר טבעיות ביחס לטיב הנכס.

**י"ג.4 מעגל היציאה מעודדת-השיתוף**

**46. רובינשטיין חברה קבלנית נ' פיין-**

**47. רידלביץ' נ' מודעי-** בניין בבעלות משותפת במצב גרוע. מודעי רוצים למכור, רידלביץ' רוצים חלוקה בעין (ע"י הפיכה לבית משותף). **חשין-** 1. יכולת דרישת פירוק היא עיקרון על הנתון לכל אחד בכפוף לחריגים. 2. עדיפות לחלוקה בעין. 3. לא תהיה חלוקה בעין מקום שנגרם הפסד ניכר (גישה מצמצמת- לא כולל רווחים פוטנציאלים). 4. אם ניתן לפרק בדרך של רישום בית משותף עדיף.

**48. בעלי זכויות בחלקה 10 בגוש 6804 נ' ויסמן-** בעל 5% בנכס רצה לפרק ולמכור, השאר רצו להשאיר את השיתוף ולמכור את זכויותיו בלבד. **ביהמ"ש-** ביהמ"ש יכול להורות על פירוק רק על כלל הנכס ולא על מכירת חלק מסויים.

**י"ג.5 סעיף 33 לחוק הגנת הדייר**

**י"ד. שיתוף נכסים בין בני זוג**

**י"ד.1 חזקת השיתוף**

**י"ד.2 איזון משאבים**

**י"ד.3 תחרויות**

**י"ד.4 ידועים בציבור**

**ט"ו. בתים משותפים**

**49. צודלר ואח' נ' יוסף-** דיון על איסור עשיית שינויים בדירה. **(רוב)-** השינוי האסור הוא רק פיזי, שינוי יעוד מותר. **כהן (מיעוט)-** גם שינוי יעוד אסור וטעון הסכמת כלל הדיירים.

**50. שמע נ' סדובסקי-** כנ"ל כמו בצודלר.

**51. אליאס נ' שיפר-** שיפר בנו מרפסת, אליאס התנגדו למרות שהם בעבר בנו חדר על קרקע משותפת ללא הסכמת כלל הדיירים. **השלום** הורה על הריסה בשל פגיעה בזכות הקניינית של אליאס ברכוש המשותף. **המחוזי** הפך את ההחלטה בהיעדר פגיעה ממשית והיעדר נקיון כפיים. **גולדברג-** כל פגיעה ברכוש המשותף גם ללא נזק ממשי לא תאושר ע"י ביהמ"ש כי אז יתמוטט כל מוסד הבתים המשותפים. העובדה שדייר אחד עשה דין לעצמו אינה מכשירה מעשה כזה לדייר אחר.

**52. פרשקר נ' רוזנברג-** באסיפה נקבע בהחלטה של רוב רגיל כי דייר שלא ישתתף בהוצאות סלילת החניה לא יהיה רשאי לחנות בה. **זוסמן-** מכיוון וההחלטה התקבלה ברוב רגיל, היא מחייבת כהחלטה רגילה בלבד של האסיפה הכללית וזו רשאית להחליט בעניין החניה (**ס' 5(א) ו-12(א) לתקנון המצוי**). מכיוון שלמערערים אין מכוניות ההחלטה לא תיפסל, והם יהיו רשאים לחנות אם ישלמו.

**53. שטנג נ' מינצר-** בעל רוב דירות בבית משותף הצמיד לעצמו חלקים מהרכוש המשותף מכיוון שהוא לבדו מהווה את הרוב הדרוש לשם קבלת החלטות כאלו. **אדלר-** תיקון 18 בא למנוע סירוב של מיעוט לשם סחטנות, עקשנות לשמה או צרות עין. אי אפשר להשתמש בו לשם פגיעה בזכויות מהותיות של המיעוט. הצמדה של שטח שנועד לשימוש של כלל הדיירים למטרה נחוצה או חיונית אסורה ע"פ חוק ומהווה פגיעה מהותית בשאר הדיירים (כגון מקלט או ממ"ד).

**54. אדלר נ' שומרי אמונים-** תקנון בית משותף שאסר על מכירת דירות למי שאינו חרדי. **ביהמ"ש-** לא ביטל את התקנון. ככל ששתה"פ הוא מכונן יותר נתיר הדרה ברמה גבוהה יותר. מכונן>מוסיף ערך>מסייע>לא קיים.

**55. רגינה שורצברגר נ' שלום מרין-**

**56. פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה נ' כהן-**

**5. זכויות בנכסי הזולת**

**ט"ז. זיקת הנאה**

**57. אסטרחאן נ' בן חורין-**קרקע שבמשך 30 שנה עברו בה דיירי בית. בעל הקרקע הציב שער. **ביהמ"ש-** מכיוון שבעל הקרקע לא מחה קמה להם זיקת הנאה.

**58. החותרים אגודה שיתופית חקלאית נ' מינהל מקרקעי ישראל-** החותרים טענו נגד ביטול הסכם המקנה להם עדיפות בטענה שנוצרה להם זיקת הנאה כלפי העדיפות ע"י מעשה מנהלי. **ביהמ"ש** לא קיבל את העתירה אך לא דחה את האפשרות- יש אפשרות עקרונית לקבל זכות קניינית בדרך זו אך היא מצומצמת.

**59. טוינה נ' לוי-** 2 משפחות שעברו דרך שטח לסירוגין במשך 30 שנה. **ביהמ"ש-** קיימת להם זיקת הנאה מכוח שנים (**ס' 94**) בהתקיים התנאי של שימוש ממושך של 30 שנה.

**י"ז. שכירות**

**60. מ"י נ' וייס-**

**י"ח. רישיון (בר רשות)**

**61. בצר נ' צילביץ-** אם נתנה את זכויותיה בנחלה לבתה וחתנה על מנת שיוכרו כבן ממשיך בקיבוץ בתמורה לעזרה של החתן בניהול המשק, ולמעשה העבירה להם את המעמד של בעלי רשות משנה מטעם המושב שהוא בר רשות ראשי. לאחר סכסוך בין בני הזוג האם ביקשה לחזור בה. **ביהמ"ש-** זהו רישיון בלתי הדיר. קביעה זו התקבלה תוך בחינת הכוונה בעת מתן הרישיון, ושהרישיון ניתן בתמורה.

**י"ט. בטוחות**

**62. מ.ש. קידוחי הצפון נ' גוילי-** **חשין-** 3 רכיבים לעסקת משכון: א. חוב כלפי הנושה. ב. שעבוד נכס כערובה לקיום החוב. ג. השעבוד מאפשר לחייב להיפרע ממנו במידה והחיוב לא יקוים. צמצום הלכת קולמבו- יש לבחון מהות כל מקרה לגופו, וייתכן מצב של הסכם ללא רישום של משכון עם תניית שימור בעלות (בניגוד לפסיקה בקולמבו).

**63. שטיינמץ נ' בנק משכן-** קונים שלקחו משכנתא לקניית דירה והחוזה בוטל, אך הכסף עבר כבר למוכר ע"י הבנק. **אנגלרד-** הנכס הממושכן הוא הזכויות החוזיות בלבד ולא הנכס עצמו ולכן יש לפנות לדיני המשכון.

**64. קולומבו, מאכל ומשקה נ' בנק למסחר-** מכירת זכות למכירת צעצועים למאמא יוקרו תוך שמירת בעלות על הצעצועים. כשמאמא יוקרו פשטו רגל קולומבו טענה שהצעצועים שייכים לה ולא יכולים לשמש לפירעון חובות של נושים אחרים. **ביהמ"ש-** כל חוזה בעל תניית שימור בעלות הינו בפועל חוזה משכון ועליו להירשם בהתאם לחוק המשכון. יש לבדוק מה היא מהות העסקה ללא קשר לשמה.

**כ. נאמנויות**