

אוניברסיטת בר אילן הפקולטה למשפטים

רשימת קריאה - דיני קניין 02-650-99

Property Law

ד"ר אורי שרון
תשפ"ד

תיאור הקורס:

הקורס יקנה לתלמידים את יסודות דיני הקניין ויקנה כלים בסיסיים להבנתם. דיני הקניין מסדירים את היחסים המשפטיים בין בני אדם ביחס לנכסים. בין היתר, ילמדו בקורס הנושאים הבאים: הזכות לקניין וההגנה החוקתית על הקניין; סוגי הנכסים (מקרקעין, מיטלטלין, זכויות); זכויות הקניין למיניהן (בעלות, שיתוף, שיתוף בין בני זוג; בתים משותפים, שכירות חכירה לדורות ושאלה, בטוחות, נאמנויות, זיקות הנאה); דרכי הרכישה (הפקר, מציאה, התיישנות, תקנת השוק, בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת); דיני תחרות בתים משותפים; דיני שעבודים; הפקעות ופגיעות תכנוניות.

דרישות קדם:

אין.

חובות:

בקורס זה יש חובת נוכחות בכל השיעורים, שתיבדק מדי שיעור. תלמיד שייעדר מעל שתי הרצאות ללא סיבה מוצדקת לא יורשה לגשת לבחינה המסכמת ולא יקבל ציון בקורס.

מרכיבי הציון הסופי:

השתתפות תורמת לדיונים בכיתה 5%
בחינה סופית 95%

דרכי התקשרות:

ori.sharon@biu.ac.il

I. הקניין הפרטי

א. הזכות הקניינית

1. [חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו](#)
2. [חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969](#) (להלן: "חוק המקרקעין"), סעיפים 99-106;
3. יהושע ויסמן ([דיני קניין \(חלק כללי\)](#)) (האוניברסיטה העברית, תשנ"ג; להלן "ויסמן"), 11-15, 87-75.

ב. קניין פרטי – למה?

1. [חוק המיטלטלין](#), 3-6;
2. ויסמן, עמ' 16-26

ג. קניין פרטי – במה?

1. [חוק המקרקעין](#), 2-5, 161;
2. [חוק המיטלטלין](#), תשל"א-1971 (להלן: "חוק המיטלטלין"), 1, 13, א(1);

3. **ויסמן**, עמ' 103-89
4. ע"א 564/79 **רומנו נ' שוחט**, פ"ד לו(1) 634 (1982).
5. ע"א 511/88 **מנדלבאום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון ואח'**, פ"ד מד(3) 522 (1990).
6. ע"א 2850/99 **בן חמו נ' טנא נגה בע"מ**, פ"ד נד(4) 849 (2000), פסקאות 9-1, 15, 18.

II. הבעלות

ד. תחום הבעלות

1. **חוק המקרקעין**, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), ס' 1, 6-8, 11-13, 49-51, 54, 78, 93)ב(, 157
2. **חוק המכר**, תשכ"ח-1968, 33 ;
3. **חוק העתיקות**, תשל"ח-1978, 1-4 ;
4. רע"א 2821/95 **לוסיג נ' מייזלס**, פ"ד נו(1) 517, 517-525 (526) (סיכום עובדות המקרה המופיע ברציו וסעיף 9 לפסק הדין)
5. ע"א 119/01 **אקונס נ' מדינת ישראל**, פ"ד נו(1) 817 : 817, 817-842, 844-856, 858 (סיכום עובדות המקרה המופיע ב"ר ציו וסעיפים 29-32, 50-53 לפסק-דינה של השופטת נאור)
6. בע"מ 7735/16 פלוני ואח' נ' פלוני ואח'

ה. מהות הזכות ומגבלותיה

1. **חוק המקרקעין**, ס' 1, 2, 14
2. **חוק המטלטלין**, תשל"א-1971 (להלן: "חוק המטלטלין"), ס' 2
3. רע"א 6339/97 **רוקר נ' סלומון**, פ"ד נה(1) 199, (סעיפים 1-7, 13-19, 34-35 לפסק-דינו של השופט אנגלרד, סעיפים 2-4, 6-8, 11-23 לפסק-דינו של השופט טירקל, סעיפים 2 ו-16 לפסק-דינו של השופט חשין, סעיפים 1-12 לפסק-דינו של הנשיא ברק, ופסקי-הדין של השופטים לוי, מצא, ושטרסברג-כהן)

ו. המשטר הקנייני בישראל

1. **חוק יסוד : מקרקעי ישראל**
2. **חוק מקרקעי ישראל**, תש"ך-1960
3. **חוק המקרקעין**, ס' 3, 107-114
4. **ויסמן**, עמ' 288-275
5. בג"ץ 6698/95 **עאדל קעדאן נ' מנהל מקרקעי ישראל**, פ"ד נד(1) 258, (סעיפים 1-4, 13-23, 26-34 לפסק דינו של הנשיא א' ברק).

ז. דיני נטילה שלטונית

ז.1 כללי

1. **חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו**, סעיפים 3, 8, 10, 11

ז.2 כשרות ההפקעה

1. **חוק יסוד : כבוד האדם וחירותו**, סעיפים 3, 8, 10, 11
2. **פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)**, 1943, סעיפים 2-3
3. **חוק התכנון והבניה**, תשכ"ה-1965, סעיפים 188-189

ז.3 הזכות לפיצוי בגין הפקעות

1. **פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)**, 1943, סעיפים 12, 20-22
2. **חוק התכנון והבניה**, תשכ"ה-1965, סעיפים 190-191, 194-196
3. **חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור**, תשכ"ד-1964, סעיפים 1-2, 4, 8)א(

ז.4 פיצויים בגין גריעות תכנוניות

1. **פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור)**, 1943, סעיף 12
2. **חוק התכנון והבניה**, תשכ"ה-1965, ס' 196א-201 ; תוספת שלישית, סעיפים 1-3, 7, 13

ח. הגנת הבעלות והחזקה

1. [חוק המקרקעין](#), סעיפים 15-20
2. [חוק המטלטלין](#), סעיפים 8
3. [חוק מקרקעי ציבור \(סילוק פולשים\)](#), תשמ"א-1981
4. [פקודת הנוזיקין \(נוסח חדש\)](#), סעיפים 24, 29-31
5. [ויסמן](#), החזקה ושימוש, 19-25, 80-91, 95-116, 120-123.

III. דרכי רכישת בעלות

ט. תפיסת חזקה

ט.1 כללי

ט.2 במיטלטלין

1. [חוק המטלטלין](#), סעיפים 3, 7
2. [חוק השבת אבידה](#), תשל"ג-1973
3. [חוק האפוטרופוס הכללי](#), תשל"ח-1978, סעיפים 1, 2, 5, 9, 15, 16, 18
4. [חוק נכסי המדינה](#), תשי"א-1951, סעיפים 3

ט.3 תפיסה ואבידה

1. [חוק המטלטלין](#), 3, 7, 14 ;
2. [חוק השבת אבידה](#), התשל"ג-1973 ;
3. [חוק האפוטרופוס הכללי](#), התשל"ח-1978, 1, 2, 5, 9, 15, 16, 18 ;
4. [חוק נכסי המדינה](#), התשי"א-1951, 3 ;
5. [חוק הירושה](#), התשכ"ה-1965, 17.
6. ע"א 546/78 [בנק קופת עם בע"מ נ' הנדלס](#), פ"ד לד(3) 57, 59-78א, 84א-85 (פסק-דינו של השופט ברק במלואו, וסעיפים 1-10, 16-17 לפסק-דינו של השופט אלון)

ט.4 במקרקעין

1. [חוק המקרקעין](#), סעיפים 159(ב)

י. רכישת דירה מקבלן

1. [חוק המכר \(דירות\)](#), תשל"ג-1973
2. [חוק המכר \(דירות\)](#) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ג-1973
3. [חוק החוזים האחרים](#), תשמ"ג-1982, סעיפים 1-5
4. [חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981](#), סעיפים 1, 2, 4, 7
5. [תקנות המכר \(דירות\) \(הבטחת השקעות של רוכשי דירות\)](#) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975.

יא. תחרויות

יא.1 כללי

1. [חוק המטלטלין](#), סעיפים 12

יא.2 תחרות בין בעל התחייבות לעסקה לרכישת דירה לבין שאר נושיו של החייב: עם ובלי הערת אזהרה

1. [חוק המקרקעין](#), סעיפים 6, 7, 126 – 133, 161
2. ע"א 189/95 [בנק אוצר החייל נ' מזל אהרונב](#), פ"ד נג(4) 199, 210א-211א, 216ז-223ז, 226ב-237ה, 238ו-238ז (סעיפים 1-3, 12-19, 22-32 לפסק-דינה של השופטת שטרסברג-כהן ופסק-דינו של הנשיא ברק)

יא.3 רישום ותקנת שוק במקרקעין

1. [חוק המקרקעין](#), סעיפים 10, 115-125, 134-140, 157א
 2. [חוק מינהל מקרקעי ישראל \(תשי"ד – 1960\)](#) סעיף 4טו;
 3. [פקודת הסדר זכויות במקרקעין \(נוסח חדש\)](#), 81, 93;
 4. [ויסמן](#), עמ' 296-292, 301-299, 308-305, 311-310
- . [חוק המקרקעין](#), סעיפים 6-10, 80, 126-133
1. רע"א 2267/95 בא-כוח היועץ המשפטי לממשלה במשרד האפטרופוס הכללי נ אדמונד הרטפלד (סעיפים 1-3, 7-9, 12 לפסק-דינו של השופט גולדברג, סעיפים 7-8 לפסק-דינו של השופט חשין, סעיפים 4-7, לפסק-דינו של השופט קדמי)
 2. ע"א 4609/99 בעלי מקצוע נכסים (1997) בע"מ נ' סונדרס (סעיפים 1-6, 13-15, 17-21 לפסק דינו של השופט אנגלרד).
 3. ערעור אזרחי מס' 2680/90 ס.מ. יצירה השקעות ופיתוח בע"מ נ' נסיך מנסורי מוזאפאר (סעיפים 1-5, 9-16 לפסק דינו של השופט לוין).

יא.6 עסקאות נוגדות והערת אזהרה

1. [חוק המקרקעין](#), סעיפים 9, 126, 127, 132
2. ע"א 2643/97 גזז נ' בריטיש וקולוניאל חברה בע"מ ס' 1, 3, 6-8, 11, 14-15, 17-19, 22, 28 לפסק דינו של הנשיא אהרון ברק.
3. ד"נ 21/80 ורטהיימר נ' הררי ס' 1-2, 6, 9-11 לפסק דינו של השופט ברק.

יא.7 תקנת שוק במיטלטלין

1. [חוק המכר](#), תשכ"ח-1968, סעיף 34
2. דנ"א 2568/97 כנען נ' ממשלת ארצות הברית, (סעיפים 1-2, 4-5, 9, 11 לפסק-דינו של המשנה לנשיא לוין, סעיף 6 לפסק-דינו של השופט אור, סעיף 9 לפסק-דינו של הנשיא ברק, פסק-דינו של השופט אנגלרד, סעיף 9 לפסק-דינו של השופט חשין, סעיפים 6-10, 12 לפסק-דינו של השופט טירקל, וסעיפים 5-7 לפסק-דינה של השופטת שטרסברג-כהן)

IV. ריבוי בעלים**יב. שיתוף במקרקעין ובמיטלטלין****יב.1 כללי**

1. [חוק המקרקעין](#), סעיפים 27-36
2. [חוק המיטלטלין](#), סעיפים 4, 6, 9, 13
3. [חוק השכירות והשאלה](#), תשל"א – 1971, 2א(י);
4. יהושע ויסמן, דיני קניין – בעלות ושיתוף (האוני העברית, תשנ"ז; להלן "ויסמן – שיתוף"), עמ' 129-132, 217-253, 134-152

יב.2 פירוק שיתוף

1. [חוק המקרקעין](#), 37-45;
2. [חוק המיטלטלין](#), 10, 10א;
3. [חוק הגנת הדייר \(נוסח משולב\)](#), תשל"ב – 1972, 33;
4. [חוק התכנון והבניה](#), תשכ"ה – 1965, 143;
5. [חוק המשכון](#), תשכ"ז – 1967, 11א(י);
6. [ויסמן – שיתוף](#), עמ' 321-378

יג. בתים משותפים**יג.1 כללי**

1. [חוק המקרקעין](#), 52 – 177, 141-148, 170 והתוספת לחוק;

2. [חוק המקרקעין](#) (החלפת ספק גז בבית משותף), התשנ"א-1991 ;
3. [תקנות המקרקעין](#) (תנאים להינתקות ממערכת מרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991 ;
4. [תקנות המקרקעין](#) (הוצאות החלות על המתנתק מהמערכת המרכזית בבית משותף), תשנ"א-1991 ;
5. [ויסמן](#), בעלות ושיתוף, עמ' 342-351, 375-400, 406-414, 419-428, 446-473, 493-499.
6. [ויסמן](#), בעלות ושיתוף, 375-375, 353-428, 479-485.

י.ג.2 הצמדות קבלן

1. [חוק המכר](#) (דירות), תשל"ג – 1973 ;
2. [ויסמן](#), בעלות ושיתוף, עמ' 409-414, 419-422, 424-442 ;

י.ג.3 זכויות בניה

1. [ויסמן](#), בעלות ושיתוף, 414-419, 424-425 ;

י.ג.4 האסיפה הכללית ונציגות הבית המשותף

1. ע"א 568/88 [חברת בית יהונתן בע"מ נ' היה"מ לממשלה](#), פ"ד מה(2) 385.
2. ע"א 98/80 [נציגות הבית המשותף נ' קדמת לוד בע"מ](#), פ"ד לו(2) 21.

י.ג.5 הרחבת דירה

1. ת"א (חי"י) 4473/96 [ילין עמרי ואח' נ' דפנה רוזן](#) (לא פורסם).
2. ת"א (ת"א) 45652/88 [שמואל שטנג ואח' נ' שמואל מינצר](#) (לא פורסם).

י.ג.6 תיקונים והוצאות

1. ע"א (י-ס) 179/84 [רוס נ' נציגות הבית המשותף](#), פ"מ תשמ"ה (ג) 418.

V. זכויות בנכסי הזולת

י.ד. שכירות

1. [חוק המקרקעין](#), סעיפים 3, 78-84
2. [חוק השכירות והשאלה](#), תשל"א-1971
3. [חוק הגנת הדייר](#), תשל"ב-1972, סעיפים 19, 22, 30-33, 37, 42-43, 45, 68
4. [חוק הדיור הציבורי](#) (זכויות רכישה), תשנ"ט-1998, סעיפים 1-5
5. [חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי](#), תשנ"ח-1998