

תוכן עניינים

מפורט

שער ראשון: בעלות

21

א. כללי

21

ב. בעלות כמתארת את היחס שבין אדם לבין זכות שהיא שלו

23

ג. בעלות כמתארת זכות מסויימת בנכס

25

ד. הגבלת תוכן הבעלות

28

1. הגבלת תוכן הבעלות מכוח הסכם

28

I. תכני הבעלות בלא הבעלות

38

II. בעלות ללא תכני הבעלות

40

2. הגבלת תוכן הבעלות מכוח הדין

42

3. שימוש-לרעה בזכות

49

I. כללי

49

II. שימוש-לרעה בזכות במשפט הישראלי

52

(א) שימוש-לרעה בזכות כעילת תביעה עצמאית

55

(ב) הימנעות ממעשה והדוקטרינה של שימוש-לרעה

56

בזכות

(ג) שימוש-לרעה בזכות על ידי תביעה משפטית

60

(ד) המניע הפסול כמניע בלעדי

65

(ה) שימוש-לרעה בזכות ועילות המטרד

67

(ו) הסעד כנגד שימוש-לרעה בזכות

68

(ז) הגבלת התחולה למקרקעין

69

ה. הגבלת הבעלות בזמן

71

ו. הגבלת העבירות של הבעלות

76

1. כללי

76

- 78 2. נימוקי ההתנגדות להגבלת העבירות
- 81 3. הגבלת העבירות במשפט הישראלי
- 81 I. כללי
- 83 II. הגבלות על העבירות שהותרו בחוק
- 84 (א) הגבלת עבירות בשל אופי הנכס
- (ב) הגבלת עבירות בשל זהותו של המבקש להעביר את הנכס
- 86
- 88 (ג) הגבלת עבירות בשל זהותו של מקבל הנכס
- 88 (ד) הגבלת עבירות בשל אופי העיסקה
- 88 (ה) הגבלת עבירות מכוח החוק וההגנה החוקתית לקניין
- 89 III. הגבלה חלקית על העבירות, מכוח הסכם
- 90 (א) הגבלת עבירות זמנית
- 92 (ב) הגבלת עבירות בכפוף להיתר להשכיר
- 94 (ג) זכות קדימה
- 95 (ד) הגבלת עבירות בין בעלים משותפים
- 97 (ה) הגבלת עבירות המותנית בקבלת הסכמה
- 98 (ו) הגבלה כלפי נעברים מוגדרים
- 99 (ז) הגבלת עבירות והעברה בירושה
- 100 IV. תוצאות ההגבלה על העבירות, כשהיא תקפה
- 100 (א) הגבלות על העבירות הנדונות בחוק
- 103 (ב) הגבלות על העבירות שאינן נדרונות בחוק
- 111 ז. ההגנה על הבעלות
- 111 1. הגנה על הבעלות באמצעות ההגנה על ההחזקה
- 114 2. הגנה על הבעלות בפני נטילה שלא כדין
- 115 3. הגנת הבעלות בפני הפרעה בשימוש
- 120 4. הגנה על הבעלות ב"תביעה פוזסורית"
- 121 5. עשיית דין עצמית להגנת הבעלות
- 122 6. צורך כהצדקה לפגיעה בבעלות

שער שני: בעלות משותפת

125

א. כללי

125

1. מהות השיתוף

125

2. שיתוף ובעלות בחלקים בלתי מסויימים

128

3. בעלות משותפת (co-ownership) ושותפות (partnership)

129

4. בעלות משותפת ובעלות

132

5. בעלות משותפת כחס נסבל וזמני

134

ב. סוגי השיתוף

136

1. שיתוף במכלול נכסים ושיתוף בנכס מסויים

136

2. שיתוף במנות (ownership in common) ושיתוף בשלמות

139

(joint ownership)

142

3. שיתוף בשלמות (joint ownership) במשפט הישראלי

152

4. שיתוף בין בני זוג

153

5. "מחזברים שבמיצר"

153

6. "בתים משותפים" ו"חלוקת זמן" (timesharing)

153

ג. דרכי ההירוצרות של בעלות משותפת

154

1. ירושה

154

2. ערבוב, חיבור ועיבוד

155

I. ערבוב (commixtio, confusio) וחיבור (accessio)

155

(א) עיקר וטפל

158

(ב) שיתוף בפירות

161

II. עיבוד (specificatio)

164

III. תום לב

166

IV. זכויות צד שלישי

168

3. תפישת נכסי הפקר והתיישנות

172

4. "מחזברים שבמיצר"

173

5. שיתוף בין בני זוג

177

I. בני זוג שנישאו לפני שנת 1974

178

(א) הסכמה כבסיס לחזקת השיתוף

179

(ב) העובדות הנדרשות לצורך חזקת השיתוף

182

(ג) טיב הזכות הנרכשת מכוח חזקת השיתוף

184

(ד) חזקת השיתוף בנכסים שאין די בהסכמה כדי

להעביר בהם בעלות

(ה) הנכסים הכפופים לחזקת השיתוף

II. בני זוג שנישאו לאחר שנת 1974

III. בני זוג שאינם נשואים

6. שונות

ד. החזקה ושימוש

1. החזקה ושימוש בהסכמת כל הבעלים המשותפים

I. הסכם שיתוף במקרקעין

(א) צורתו ותוכנו של הסכם שיתוף

(ב) הרוב הנדרש בהסכם שיתוף

(ג) עדיפות הוראות שבהסכם שיתוף על ההסדר שבחוק

(ד) תוקפו של הסכם שיתוף כלפי צד שלישי

(1) אדם שנעשה שותף לאחר מכן

(2) כל אדם אחר

II. הסכם שיתוף במיטלטלין ובזכויות

2. החזקה ושימוש בהסכמת רוב הבעלים המשותפים

I. הרוב הנדרש

II. תהליך קבלת ההחלטה ותוכנה

3. החזקה ושימוש ללא הסכמה

I. פעולות החורגות מניהול ושימוש רגילים

(א) בניה או נטיעה על ידי בעל משותף, בשיתוף

של שניים

(ב) בניה או נטיעה על ידי בעל משותף, בשיתוף

של יותר משניים

II. פעולות שהן בגדר שימוש סביר

(א) שימוש סביר שאינו מונע את הבעלים המשותפים

האחרים משימוש כזה

(ב) צו לחלוקת הנאה

4. שכר ראוי עבור החזקה ושימוש

- 244 ר. אחזקה ושמירה של הנכס המשותף
- 245 1. פעולות דחופות ובלתי צפויות, להחזקה תקינה ולניהול
- 249 2. פעולות למניעת נזק ולהגנה על הבעלות ועל ההחזקה
- 253 ז. עיסקאות בנכס המשותף
- 254 1. עיסקאות על ידי בעל משותף
- 254 I. עיסקאות בנכס המשותף כולו
- 255 II. עיסקאות במנה של בעל משותף
- 256 (א) עיסקאות במנה במקרקעין
- 256 (1) הגבלות מכוח הסכם
- 258 (2) הגבלות מכוח החוק
- 261 (3) רישום במרשם המקרקעין
- 262 (4) העיסקאות השונות
- 263 (i) מכר
- 264 (ii) מתנה
- 264 (iii) שכירות
- 267 (iv) זיקת הנאה
- 268 (v) משכנתה
- 269 (vi) רשיון
- 271 (ב) עיסקאות במנה במיטלטלין ובזכויות
- 274 2. עיסקאות על ידי הרוב
- 277 3. עיסקאות בהסכמת כל הבעלים המשותפים
- 278 ת. פירוק השיתוף
- 278 1. פירוק השיתוף בזכות יסוד של כל בעל משותף
- 280 2. חריגים לזכות לפירוק השיתוף
- 280 I. העדר תום לב
- 281 II. הסכם להגבלת הזכות לפירוק השיתוף
- 283 III. נכסים שאין לפרק בהם שיתוף
- 286 3. פירוק שיתוף בהסכמה
- 288 I. פירוק בהסכמה, של שיתוף במקרקעין
- 290 (א) התאמה לתכנית שעל פי חוק התכנון והבניה
- 292 (ב) פירוק שיתוף וחלוקת הנאה

- 292 (ג) פירוק שיתוף על ידי הצמדות בבית משותף
- 293 (ד) פירוק שיתוף כאשר מנה בנכס שועבדה לצד שלישי
- 294 II. פירוק בהסכמה של שיתוף במיטלטלין ובזכויות
- 295 4. פירוק שיתוף באין הסכמה
- 298 I. במקרקעין
- 299 (א) חלוקה בעין או מכר
- 300 (1) "מקרקעין הניתנים לחלוקה"
- 302 (2) חלוקה בעין המוחנית בהסכמה
- 303 (3) חלוקה חלקית ומכר חלקי
- 304 (4) חלוקה חלקית
- 305 (5) חלוקה על ידי רישום כבית משותף
- 310 (6) הליכי החלוקה
- 312 (7) חלוקה בעת הסדר מקרקעין
- 313 (ב) פירוק שיתוף במקרקעין על ידי מכר
- 316 (ג) השפעת חוק הגנת הדייר על הפירוק
- 320 II. פירוק שיתוף באין הסכמה, במיטלטלין ובזכויות
- 321 5. השפעת פירוק השיתוף על זכויות צד שלישי
- I. צד שלישי שקיבל זכויות מאת כל הבעלים המשותפים
- 322 או מאת הרוב
- 323 II. צד שלישי שקיבל זכות במנה של שותף
- 325 6. פירוק שיתוף על ידי צד שלישי

שער שלישי: בתים משותפים

- 329 א. כללי
- 336 ב. טיב זכותו של בעל דירה בבית משותף
- 336 1. בעלות ושיתוף, או זכות מיוחדת (*sui generis*)?
- 342 2. המשקל היחסי של הבעלות ושל השיתוף בבית המשותף
- 351 3. הבית המשותף כתאגיד
- 353 ג. נכס הראוי להירשם כבית משותף
- 353 1. כללי
- 354 2. רישום דירות לפני בנייתן

- 354 2. רישום דירות לפני בנייתן
- 356 3. רישום כבית משותף של קרקע שאינה עומדת לבניה
- 358 4. בית משותף המורכב ממספר מבנים
- 358 5. בית משותף שחלקיו אינם רצופים
- 360 ד. רישום בית משותף
- 361 1. בקשה לרישום של נכס שיש לו יותר מבעל אחד
- 361 I. רישום כבית משותף של בית שבבעלות משותפת
- 361 (א) הרוב הדרוש
- 363 (ב) פירוק שיתוף אגב הרישום כבית משותף
- 364 II. רישום כבית משותף של מבנים שבבעלות נפרדת
- 365 2. בקשה לרישום של נכס הנתון בחכירה לדורות
- 369 3. רישום על פי צו בית משפט
- 370 4. השפעת הרישום על זכויות צד שלישי
- 370 I. שכירות
- 373 II. משכנתה
- 374 III. זיקת הנאה
- 375 ה. דירות, רכוש משותף וחלקים מוצמדים
- 378 1. דירות
- 379 I. ההיבטים הפיסיים של דירה
- 379 (א) חלקים שאינם מקורים
- 384 (ב) דירה מפוצלת
- 385 (ג) המחיצות
- 390 II. יעודה של הדירה
- 392 2. הרכוש המשותף
- 392 I. כללי
- 396 II. רשימה פתוחה
- 398 III. רכוש משותף הכרחי
- 400 IV. רכוש משותף חלקי
- 406 V. המנה ברכוש המשותף
- 409 3. חלקים מוצמדים
- 409 I. כללי

419	III. חלקים שאין להצמידם
420	IV. מעמדו של חלק שהוצמד וביצוע עיסקאות בו
424	V. הצמדת גג
425	VI. הצמדה של מקום חניה
428	ו. תקנון הבית המשותף
429	1. הוראות החוק שאינן ניתנות לשינוי על ידי התקנון
432	2. הנושאים שניתן להתייחס אליהם בתקנון
435	3. תוקפו של התקנון
440	4. שינוי התקנון
445	ז. האסיפה הכללית
446	1. סמכויות האסיפה הכללית
447	2. כוח ההצבעה
450	3. אופן ההצבעה
451	4. הרוב הנדרש
458	5. זוטות
461	ח. הנציגות
462	1. מינוי הנציגות
464	2. הרכב הנציגות
466	3. המעמד המשפטי של הנציגות
468	4. סמכויות הנציגות ותפקידיה
468	I. הנציגות כשלוח של בעלי הדירות
471	II. תפקידי הנציגות
473	ט. המפקח
479	י. זכויות בעלי הדירות וחובותיהם
479	1. הזכויות והחובות ביחס לדירה
485	2. הזכויות והחובות ביחס לרכוש המשותף
	3. הזכויות והחובות ביחס לדירה ביחד עם המנה ברכוש המשותף
499	יא. הרס בית משותף
503	1. כללי
503	2. שיקום בית שנהרס
506	

- 506 1. שיקום לעומת אחזקה
- 508 II. שיקום על ידי שיחזור
- 512 3. השתתפות בהוצאות השיקום
- 514 יב. קיצו של בית משותף
- 514 1. קיצו של בית משותף מכוח הסכם
- 516 2. קיצו של בית משותף בעקבות שינויים פסיים בבית
3. מעמדו של צד שלישי בבקשה למחיקת הרישום של
- 517 בית משותף
4. ההשפעה של מחיקת הרישום של בית משותף על זכויות צד
- 519 שלישי
- 522 יג. בית משותף שאינו רשום במרשם המקרקעין

מפתחות

- 531 מפתח חוקים
- 546 מפתח פסקי-דין
- 561 מפתח עניינים