

## זיקת הנאה במקרקעין / אוהד גביש, עו"ד<sup>1</sup>

אדם קנה בית ולאחר מספר שנים פנתה אליו השכנה ואמרה לו ששביל הגישה לחניה שלו עובר אצלה בחצר ודרשה ממנו שיפסיק לעבור אצלה בחצר, כאשר משמעות הדבר הינה שהוא לא יוכל להשתמש עוד בחנייה של ביתו. האם יכול אותו אדם לחייב את השכנה להמשיך לאפשר לו להשתמש בשביל הגישה?

זיקת הנאה הינה זכות שניתנת לאדם, לישות, לציבור או למקרקעין לעשות שימוש ספציפי במקרקעין שאינם שלהם. בעל זיקת הנאה לא זכאי לשבת ולהחזיק במקרקעין אלא רק לעשות בהם שימוש ספציפי שמוגדר במסגרת זיקת ההנאה. מקרה קלאסי לתיאור הצורך בזיקת הנאה הינו כאשר קיים שביל המוביל לביתו של אדם אך חלק מהשביל עובר בשטח של השכן – אותו אדם זקוק לזיקת הנאה בשטח של השכן על מנת להגיע לביתו אך זכות זו מוגבלת לזכות המעבר בשביל בלבד.

זיקת הנאה יכולה להיות או לאדם ספציפי (ואז לא ניתן להעבירה בלי אישור בעל המקרקעין הכפופים לזיקת ההנאה) או למקרקעין ואז כל מי שמחזיק במקרקעין יהיה זכאי להפעיל את זיקת ההנאה.

כאשר זיקת הנאה נוצרת מכוח הסכם עם בעל המקרקעין יש לרשום את ההסכם בלשכת רישום המקרקעין. ההסכם יכול להיות בתמורה או שלא בתמורה ולתקופה קצובה או בלתי מוגבלת.

זיקת הנאה יכולה להיווצר גם ללא הסכם אלא מכוח שימוש במשך שנים. לשם יצירת זיקת הנאה מכוח שנים נדרשים ארבעה תנאים מצטברים: (א) שימוש במקרקעין באופן רצוף במשך 30 שנה לפחות; (ב) השימוש נעשה באופן גלוי לבעל המקרקעין וכזה הנוגד את זכות הבעלות שלו במקרקעין; (ג) השימוש במקרקעין מתאים להירשם כזיקת הנאה כדון, כלומר אינו חזקה אלא רק שימוש; וגם (ד) בעלי המקרקעין הכפופים לא התנגדו בכתב לשימוש במקרקעין במהלך התקופה. בהתקיים כל ארבעת התנאים המפורטים לעיל, רשאי המשתמש לדרוש בבית המשפט את רישומה של זיקת ההנאה.

יצוין, כי קיימים סוגים נוספים של זיקת הנאה מלבד הזכות לשימוש ספציפי, כמו למשל חובה או הימנעות מעשיית פעולה כלשהי במקרקעין כפופים, אלא שסוגים אלו של זיקות הנאה הינם נדירים יותר.

אלא אם נקבע אחרת, זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, כאשר בית המשפט רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או היועץ המשפטי לממשלה, לבטל את זיקת ההנאה או לשנות תנאיה, אם ראה לנכון לעשות כן בשל אי הפעלת הזיקה או בגלל שינוי בנסיבות השימוש בה או במצב המקרקעין הזכאים או הכפופים. בית המשפט רשאי לפסוק פיצויים למי שנגרם לו נזק על ידי הביטול או השינוי של זיקת ההנאה.

נוכח האמור לעיל, מוצע לבעלי מקרקעין להימנע ממצב בו הם מאפשרים לצדדים שלישיים להשתמש ולעבור במקרקעין שלהם במשך תקופה ממושכת מבלי, לכל הפחות, להביע את התנגדותם בכתב. בנוסף, בעת רכישת נכס חשוב לוודא שהגישה אליו אינה דרך שטחים של אחרים וככל שנדרשת זיקת הנאה לשם השימוש בנכס (בין בשל העדר גישה ובין מכל סיבה אחרת), חשוב לוודא תוקפה המשפטי בעת רכישת הנכס.

<sup>1</sup> עו"ד אוהד גביש הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), העוסק בין היתר בדיני מקרקעין ומשפט מסחרי. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.

## **Easement in Land / Ohad Gavish, Adv.<sup>2</sup>**

A person bought a house to learn, a few years later, that the neighbor is in fact the owner of the land used as the driveway into the house and that the neighbor actually refuses to allow passage through the adjacent land, which renders the house parking place unusable. Can such person force the neighbor to continue to allow passage to the parking place of the house?

An easement is a right given to a person, entity, the public or a specific land ("dominant estate") to use another's land ("servient estate"). The easement holder is entitled to make a specifically defined use of the servient estate but not to actually possess the servient estate. A classic case is where a path that leads to a land partially passes through a land of another - an easement is required to pass to the house but is limited to the right-of-way.

An easement can be either to a specific person (and is then not alienable without permission of the owner of the land subject to the easement) or to another land (the "dominant estate"), in which case any person who possesses the dominant estate will be entitled to exercise the easement.

When an easement is created by an agreement with the servient land owner it requires registration of the agreement at the Land Registry. The agreement may be with or without consideration and for a specified period or for an unlimited time.

An easement can be created even without an agreement but by prescription, i.e. use of the servient estate for many years. To create an easement by prescription four cumulative conditions must be met: (a) use of servient estate continuously for at least 30 years; (B) use was open and notorious, adverse and hostile – i.e. the use was against the land owner's right and the land owner could have noticed it; (C) use of the land is suitable for an easement, i.e. it is not a holding of the land; and (d) the servient estate owner did not object in writing to the use of the land during the period of prescription. If all four conditions listed above, the user may move the Court to order the easement to be registered at the Land Registry.

It is noted that there are other types of easements except the right to a specific use, such as an obligation to take a specific action or refrain from a specific action in the servient land, but these types of easements are less common.

Unless otherwise provided, an easement is for an indefinite period, but the Court may, on application by an interested party or the Attorney General, cancel an easement or change its terms, if it deems it necessary to do so due to non-exercising of the easement or because of a change in circumstances in the easement holder or the servient estate. The Court may award damages to anyone who suffered damage by cancellation or change of the easement.

In light of the above, it is suggested to landowners to avoid a situation in which they allow third parties to use their land for a long period of time without, at least, expressing in writing their objection. Additionally, when purchasing a property it is important to ensure that access to it is not through the land of another and if an easement is required for the use of the property (either because of lack of access to the property or for any other reason), it is important to ensure its legal validity prior to purchasing the property.

---

<sup>2</sup> Advocate Ohad Gavish is an attorney at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) whose main practice areas are real estate and commercial transactions. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)