

1. מהי זיקת הנאה? זיקת הנאה (Easement) היא אחת הזכויות במקרקעי הזולת המוגדרת בס' 5 לחוק המקרקעין¹ כ- "שיעבוד מקרקעין, להנאה שאין עמו זכות להחזיק בה". מדובר בזכות קניינית, השוכנת בלב החפץ ומחייבת את כולו/עלמא בכיבודה². ככלל, רשימת זכויות הקניין סגורה, אך, בזכות זו, הדין קובע את גבולותיה, והצדדים ממלאים אותה בתוכן קונקרטי³. גלומה בה דואליות נורמטיבית, גם לאחר גיבושה הקנייני מתקיימים בה אלמנטים חוזיים מובהקים⁴. זיקת הנאה חלה על מקרקעין גרידא, והדעות חלוקות באשר להחלתה במיטלטלין וזכויות⁵. היא מורכבת מיסוד חיובי, שיעבוד מקרקעין, ושלילי, העורך החזקה: הזיקה דורשת שימוש בלבד. ההבחנה תלויה בנסיבות המקרה כשקנה המידה הוא קביעות השימוש העיקרי. קיום החזקה יוכרע ע"י מבחן בלעדיות השימוש, לפיו שימוש בלעדי מעיד על החזקה⁶. פרשנות: יחס הפרשן לזיקה מושפע מהשאלה האם הוא רואה בה זכות שתועלתה מפוקפקת או כזכות רצויה בעלת תועלת חברתית. בפס"ד אסטרחאן⁷, אומצה פרשנות דווקנית. ויסמן⁸ סובר שבהיותה זכות קניינית אל לנקוט בפרשנות מצמצמת. משך הזיקה ותנאיה (ס' 96): משך תוקפה הינו לצמיתות, זולת אם קצבו הצדדים את תקופתה. מאחר ובעל המקרקעין מוגבל בפעולות עליהם, שכן, מדובר בזכות קניינית שאין לפגוע בה ללא הסכמת הזכאי, נקבע עבהמ"ש רשאי לבטלה או לשנות תנאיה בהתקיים אחת מהחלופות: 1. אי הפעלתה. 2. שנוי שחל בנסיבות השימוש. 3. שינוי שחל במצב המקרקעין הזכאים או הכפופים. הוראה זו יוצאת דופן, היא מעניקה סמכות להפקיע זכות קניינית, ולפסוק לבעל זכות שלא שנויה במחלוקת פיצויים. החוק מכיר ב-4 תכנים היוצרים זיקת הנאה (ס' 93): א. שימוש מסוים של הזכאי במקרקעין הכפופים. ב. תובת הימנעות בעל המקרקעין הכפופים מעשיית מעשה מסוים במקרקעין. ג. תובת בעל המקרקעין הכפופים לבצע פעולה מסוימת במקרקעין. ד. שעבוד נזיקין: שלילת זכות בעל המקרקעין הכפופים למנוע ביצוע פעולה מסוימת במקרקעין הזכאים. שימוש מסוים: נדרשת הגדרה ברורה של תוכן הזיקה כדי למנוע אי הבנות בשאלת התפרסותה. רייכמן⁹ וטדסקי¹⁰ גורסים שההנאה המסופקת מהמקרקעין הכפופים צריכה להיות גם מצומצמת. ויסמן¹¹ סובר כי הצורך בתיחום הזכות אינו מחייב צמצום היקפה. טדסקי מוסיף כי על השימוש להיות נמשך וחוזר אך לא בהכרח לצמיתות, מעשה חד פעמי וחולף איננו אפשרי. חלק מסוים (ס' 93 ג): זיקת הנאה יכולה לחול על חלק מסוים במקרקעין ומהווה חריג לס' 13 לחוק הדורש אחידות היחידה קניינית. אופן היווצרותה: 1. מכוח הסכם: בזיקה לטובת מקרקעין יש הסכם בין בעל המקרקעין הכפופים לזכאים, ובזיקה לטובת אדם יהא ההסכם בין בעל המקרקעין הכפופים לאדם שלטובתו נוצרה הזיקה. ההסכם יכול שיהא מוגבל או לצמיתות, אך, טעון מסמך בכתב ורישום במרשם¹². זיקה לא רשומה, דינה כזכות חוזית, שעלולה להיפגע במכירת המקרקעין לצד ג'¹³. הסכם

¹ ס' 5 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. (להלן: החוק).

² יהושע ויסמן, דיני קניין החזקה ושימוש כרך ג 489-490 (תשס"ו-2005). (להלן: ויסמן).

³ משה לנדוי, "חוק המקרקעין (כללי) וזיקת הנאה לפי חוק המקרקעין", עיוני משפט ג 88, 86 (1973) (להלן: לנדוי).

⁴ מיגל דויטש, קניין כרך ב 419 (תשנ"ט-1999). (להלן: דויטש).

⁵ ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 506-505. והשווה דויטש, לעיל ה"ש 4, בעמ' 423-422.

⁶ בני"צ 6268/00 קיבוץ החותרים אגודה שיתופית רשומה נ' מנהל מקרקעי ישראל, פ"ד נה(5) 639, 654 (2001). (להלן: פס"ד קיבוץ החותרים).

⁷ ע"א 700/88 אסטרחאן ואח' נ' בן חורין, פ"ד מה(3) 720, 746 (1991). (להלן: פס"ד אסטרחאן).

⁸ ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 498-493.

⁹ אוריאל רייכמן, "הערות לגבי זיקת הנאה", עיוני משפט א 345, 350 (1971). (להלן: רייכמן).

¹⁰ גד טדסקי, "זיקת הנאה שלא לטובת מקרקעין", משפטים ז 466-468, 456 (תשל"ז-1977). (להלן: טדסקי).

¹¹ ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 502-500.

¹² ס' 8-7 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

¹³ דויטש, לעיל ה"ש 4, בעמ' 509-508.

יתקבל לרישום רק לאחר שרשם המקרקעין שוכנע שתוכנו הולם את מסגרת הזיקה.¹⁴ פקיעתה תהא בהתאם לתנאי ההסכם או עקב הפרה יסודית. זיקת הנאה מכוח הסכם שנכרת טרם נכנס חוק המקרקעין, תבחן בהתאם להוראות החוק.¹⁵ זיקת הנאה יכולה להתקיים כנגד שוכר במהלך תקופת השכירות (ס' 81.ב), בתנאי שהשכירות רשומה והסכם השכירות לא שולל זאת. דויטש¹⁶ סובר כי כשהסכם השכירות מתנה את יכולת השוכר לשעבד זכותו בזיקת הנאה באישור המשכיר, אין הוא יכול לסרב מטעמים לא סבירים. אולם, אין התייחסות מפורשת בחוק לזיקת הנאה לטובת שוכר.¹⁷ 2. מכוח דין, הורשה, פס"ד או מעשה מנהלי אחר: זיקת הנאה יכולה להיווצר מכוח חוק המקרקעין או דינים כללים מחוץ לו. החוק לא מתייחס לצוואה, אך, האפשרות לא נשללה.¹⁸ לא נדרש רישום במרשם של זיקה מכוח צוואה, אך, לכשירצה היורש לבצע עסקה יאלץ לרשומה.¹⁹ 3. מחמת צורך: בהתקיים כורח פיסי או פרקטי המחייב מתן זיקת הנאה לפלוני למימוש זכויות בעל המקרקעין הזכאים. הכורח חייב להיות מוחלט, באין ברירה פרט למתן הזיקה, ועליו להתקיים בזמן עריכת העסקה. עם הכרת בהמ"ש בזיקה יש לרשמה כדי להקנות לה תוקף קנייני.²⁰ מקור הזיקה הוא בדין האנגלי שיצר גם את הזיקה מכללא, המבוססת על תקנת הציבור.²¹ 4. מכוח שנים (ס' 94): שימוש ממושך שעושה אדם במקרקעי הזולת, שלא מכוח הסכם. זיקת הנאה לא חלה על מקרקעי ציבור,²² ולא על מקרקעין מוסדרים.²³ תנאי רכישת הזיקה: 1. על הזכות להיות ראויה לחוות זיקת הנאה. 2. שימוש גלוי ונוגד: על השימוש להיות שלא בהתבסס על הסכמת בעל המקרקעין. שימוש לא חוקי אינו שולל בהכרח את הזיקה. על השימוש להיות גלוי, ואין לבוא בטרוניה לבעל מקרקעין שלא תבע כשלא יכול להיות מודע לשימוש שנעשה במקרקעין.²⁴ נדרשת ידיעה קונסטרוקטיבית בלבד וידיעה סובייקטיבית של בעל הקרקע לא רלוונטית.²⁵ 3. תקופת ההתיישנות: 30 שנים רצופות שמתחילות ממועד השימוש בקרקע וכל עוד לא הביע בעל הקרקע הסתייגות בכתב מהשימוש. צירוף תקופת שימוש לפני חוק המקרקעין: בפס"ד אסטרחאן²⁶ אומצה עמדת רייכמן²⁷ וטדסקי²⁸ שסברו כי ניתן לפרש את ההוראה כבעלת תחולה למפרע. חליפות: יש הסכמה שעקרון החליפות מתקיים בזיקה לטובת מקרקעין, שכן, התחלפות בעל המקרקעין הזכאים לא רלוונטית לבעל המקרקעין הכפופים. דויטש²⁹ סובר שעקרון החליפות לא מתקיים בזיקה לטובת אדם שכן מדובר בזכות אישית. ויסמן³⁰, גורס שניתן לצרף תקופות משתמשים ובלבד שמדובר ביחסי חליפות (קונה, יורש). בפס"ד אסטרחאן³¹ ציין השופט בן יאיר, בדעת יחיד, כי עקרון החליפות מתקיים בזיקת שנים, למצער, ככל שמדובר בחליפות מכוח הורשה. בפס"ד הפטריארך

¹⁴ ויסמן, לעיל הי"ש 2, בעמ' 509.

¹⁵ ע"א 184/72 מרידמן ואח' נ' נחמני, פ"ד כז(2) 98, 104 (1973).

¹⁶ דויטש, לעיל הי"ש 4, בעמ' 477.

¹⁷ קיימת מחלוקת עליה אפרט בסי' 653 להצעת חוק דיני ממונות המשנה מצב זה.

¹⁸ פס"ד קיבוץ החותרים, לעיל הי"ש 6, בעמ' 655.

¹⁹ ס' 6-7 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

²⁰ ע"א 153/67 "שלב" הקואופרטיב המאוחד להובלה בע"מ, ואח' נ' נוה הררי מואב בע"מ, ואח' פ"ד כא(1) 617 (1967).

²¹ ויסמן, לעיל הי"ש 2, בעמ' 548-550.

²² ס' 113(ג) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

²³ ויסמן, לעיל הי"ש 2, בעמ' 520.

²⁴ ויסמן, לעיל הי"ש 2, בעמ' 530-533.

²⁵ פס"ד אסטרחאן, לעיל הי"ש 7, בעמ' 736-735.

²⁶ פס"ד אסטרחאן, לעיל הי"ש 7, בעמ' 731.

²⁷ אוריאל רייכמן, "השפעת זיקת הנאה על הלכות שכנים – שעבודי זיקין מכוח שנים", עיוני משפט ד 368, 371-372 (תשל"ה).

²⁸ טדסקי, לעיל הי"ש 10, בעמ' 476.

²⁹ דויטש, לעיל הי"ש 4, בעמ' 474.

³⁰ ויסמן, לעיל הי"ש 2, בעמ' 534.

³¹ פס"ד אסטרחאן, לעיל הי"ש 7, בעמ' 740.

הארמני³² נקבע כי דין הרציפות אינו חל על זיקה לטובת סוג בני אדם, בהתבסס על שלילתו הגורפת של טדסקי³³. **3. צורך:** בעניין אסטרחאן³⁴ נקבע שלבהמ"ש ש"ד בקביעת טיב הזכות הראויה להיכלל בס' 94 בהתחשב בתכלית השימוש, נחיצות הזיקה וקיום אלטרנטיבות, וכי רשאי הוא, בתום תקופת ההתיישנות לבטל את הזכות. ההחלטה זכתה לביקורת, אך, כל עוד לא שונתה ממשיכים ללכת בעקבותיה.³⁵ **זיקת שנים במעשה או מחדל של בעל המקרקעין הכפופים:** קיימת מחלוקת, עליה אפרט בהמשך.³⁶ **2. סוגיה השונים של זיקת הנאה (ס' 92):** החוק מכיר בזיקת הנאה לטובת מקרקעין ובזיקת הנאה לטובת אדם, הכוללת זיקה לטובת אדם פלוני, סוגי בני אדם וציבור. הפסיקה מכירה גם בתאגיד³⁷ לטובת מקרקעין: בעל המקרקעין מעניק במקרקעיו, מקרקעין כפופים, זיקת הנאה לטובת מקרקעין אחרים, מקרקעין זכאים. המקרקעין הם הזכאים לזכות ולא בעליהם, ובמקרה שבעל המקרקעין מתחלף, הזיקה עדיין מתייבת. מאחר והזכות שוכנת במקרקעין עצמם, בעלים של שתי חלקות רשאי לשעבד חלקה אחת בזיקת הנאה לטובת אחרת (ס' 98.א). בנוסף, אם המקרקעין הזכאים והכפופים היו בבעלות שונה, ועברו לאחת, לא תבטל הזיקה בשל כך בלבד (ס' 98.ב), אך, איחוד רישום המקרקעין הזכאים והכפופים, יביא לביטולה (ס' 98.ג). זיקת הנאה לטובת המקרקעין או לחובתם מוצמדת לחלקה גם כשמחולקים המקרקעין הזכאים או הכפופים (ס' 97). כל עוד לא נרשמה הזיקה יש לבעליה זכות חוזית פגיעה ורק אם נרשמה תוכר זכות קניינית ותעניק עדיפות. לטובת פלוני: זכות אישית הניתנת לאדם ספציפי, שלא כבעל זכות במקרקעין.³⁸ זיקה זו מהווה קניינית זכות במקרקעין וטעונה רישום ומסמך בכתב ולא ניתנת להעברה ללא אישור בעל המקרקעין הכפופים. **לטובת סוג בני אדם:** מוענקת לאגד אנשים בעלי זהות מוגדרת וידועה, ועומדת למשתייך בהווה וישתייך בעתיד. אין היא ניתנת להעברה ללא הסכמת בעל המקרקעין הכפופים³⁹ **לטובת ציבור:** ניתנת באישור בעל המקרקעין או דרך הפקעה. כשהזיקה משמשת תושבי יישוב מסוים, תהא הרשות המקומת בעלת הזיקה, וכשהיא משמשת את כל הציבור, תהא המדינה זכאית לכך.⁴⁰ האם זיקות לטובת סוגי בני אדם וציבור יכולות להיווצר מכוח הסכם: טדסקי סובר שאין הדבר אפשרי, שכן אין ההסכם יכול לפעול לטובת העתידים להצטרף. ויסמן ודויטש גורסים כי מאחר והחוק לא שלל, אין מניעה לכך.⁴¹ **3. הבדלים בין זיקה לטובת אדם לזיקה לטובת מקרקעין:** ההבדל נעוץ בשימוש במקרקעין ובאופי הקשר בין השימוש למשתמש: כשהזיקה משרתת את הזכאי באופן בלתי נפרד מזכויותיו בקרקע, תהא זאת זיקה לטובת מקרקעין, וכשהזיקה אישית וקשורה לזהות המשתמש, ללא קשר לזכויותיו, תהא זאת זיקה לטובת אדם. **עשייה פוזיטיבית:** ס' 93(ב), המטיל חובת עשייה על בעל המקרקעין הכפופים לבצע פעולה מסוימת והשולל מניעת ביצוע פעולה מסוימת במקרקעין הזכאים, חל רק על זיקת הנאה לטובת מקרקעין.⁴² **עבירות (ס' 95):** בזיקה לטובת אדם או סוגי בני אדם, בהעדר קביעה נוגדת, לא

³² ת"א (י-0) 2154/84 הפטריארך הארמני נ' אוהאן אפרהמיאן ואח', כ"מ תשמ"ו(וב) 492, 509 (1986). (להלן: הפטריארך הארמני)

³³ טדסקי, לעיל ח"ש 10, בעמ' 478-480.

³⁴ פסי"ד אסטרחאן, לעיל ח"ש 7, בעמ' 747.

³⁵ ג' טדסקי, "זיקת הנאה מכוח שנים ללא צורך בה" הפרקליט מ' 512, 516 (תשנ"ג). דויטש, לעיל ח"ש 4, בעמ' 481-483. ויסמן, לעיל ח"ש 2, בעמ' 538.

³⁶ להלן, ס' 655(א) לה"ת דיני ממונות.

³⁷ ע"א (ת"א) 2171/99 קואום הריבוע הכחול אגודה צרכנית שיתופית בע"מ נ' מ"י (לא פורסם, 24.12.2000)

³⁸ אריה איזנשטיין, "יסודות והלכות בדיני מקרקעין חלק שני: זכויות ועסקאות במקרקעין 190 (תשמ"ד-1995). (להלן: איזנשטיין)

³⁹ דויטש, לעיל ח"ש 4, בעמ' 434.

⁴⁰ איזנשטיין, לעיל ח"ש 38, בעמ' 195.

⁴¹ טדסקי, לעיל ח"ש 10, בעמ' 485. ומנגד, ויסמן, לעיל ח"ש 2, בעמ' 507 ודויטש, לעיל ח"ש 4, בעמ' 434.

⁴² רייכמן, לעיל ח"ש 9, בעמ' 347.

תהיה הזיקה עבירה. דויטש⁴³ סובר שבזיקה לטובת מקרקעין יש הגבלה אינהרנטית, בעל המקרקעין זכאי להעבירה בנלווה להעברת הבעלות במקרקעין הזכאים, אך, ככלל אין החוק דן בעבירות זיקה לטובת מקרקעין ולטובת ציבור. מבחן התועלת ודרישת האובייקטיביות: זיקת הנאה לטובת מקרקעין חייבת להיות לטובת המקרקעין, אובייקטיבית, וניתן להכירה רק אם יש תועלת הקשורה במקרקעין הזכאים, שלא רק מהנה את האדם שעליהן, בניגוד לזיקה לטובת אדם, שלא דורשת מבחן אובייקטיבי ולא מחייבת תועלת הקשורה למקרקעין. צרוף תקופות: בזיקה לטובת אדם, בניגוד לזיקה לטובת מקרקעין, לא ניתן לצרף תקופות. בפס"ד הפטריארך הארמני⁴⁴ נקבע, שדין הרציפות לא חל על זיקה לטובת סוג בני אדם. שכירות: בזיקה לטובת אדם, בניגוד לזיקה לטובת מקרקעין, ניתן ליצור זיקה לטובת שוכר במקרקעין.⁴⁵ איחוד בעלות (ס' 98): בזיקה לטובת מקרקעין, בניגוד לזיקה לטובת אדם, תמשיך הזיקה להתקיים חרף איחוד המקרקעין. תום הזיקה: זיקה לטובת אדם פוקעת במותו, אך קיימת לצמיתות, אם לא נאמר אחרת, בזיקה לטובת מקרקעין.⁴⁶ בזיקה לטובת סוגי בני אדם אין יכולת לחבר הקבוצה לנהוג בזיקה מנהג בעלים ולשנותה, בניגוד לזיקה לטובת מקרקעין. 4. הצעת חוק דיני ממונות⁴⁷ משנה את הסדר החוק: ס' 652(ב) הוא הוראה חדשה שמבהירה כי מקורת הזיקה הם דגן או חוזה. יתכן כי הסי' מבטל את מקור הכורח ששנוי במחלוקת. ס' 653(ב) מבהיר שזיקה לטובת מקרקעין מזכה את בעל המקרקעין וחוכם בכך, התקבלה עמדת ויסמן ונדחתה עמדת דויטש⁴⁸ שסבר שזיקה לטובת מקרקעין חלה על בעל המקרקעין גרידא. ס' 654(1) מרחיב את תחולת ס' 93(א) בקובעו שגם זמניות נלוות לשימוש יכולות להקים זכות. בכך, התקבלה עמדתם של טדסקי וויסמן⁴⁹ שסברו שהזכות לשימוש מסוים כוללת את הזכות לנטול דברים מהמקרקעין הכפופים, בעוד שהשופט לנדוי⁵⁰ הטיל ספק. ס' 655(א) קובע שלא ניתן לרכוש זיקת שנים עקב מעשה או מחדל של בעל המקרקעין הכפופים. דויטש⁵¹ סבר שניתן להכיר בזיקת שנים שעניינה מעשה, שכן, מדובר בפעולות קונקרטיות ומוגבלות, אך לא במחדל, שם, קשת המחדלים בלתי מוגבלת. טדסקי⁵² גרס שניתן ליצור זיקת שנים שעניינה מחדל רק 30 שנים לאחר שמסר הזכאי דרישה לבעל המקרקעין הכפופים שימשיך לחדול והוא המשיך. הקודקס אימץ את עמדת רייכמן⁵³, שהתנגד לכך מאחר ואין שימוש פעיל בזיקה מצד הזכאי. ס' 655(ג) הוסיף על החוק בקובעו כי משנעשה שימוש בזכות הראויה להירשם כזיקה לטובת מקרקעין ע"י המשתמש המקורי וחליפו, תצטבר תקופת השימוש ליצירת זיקת שנים. דויטש⁵⁴ סבור שאין צורך בעיגון החליפות בזיקה לטובת מקרקעין, שכן, להבדיל מזיקה לטובת אדם, שם, מהות הזכאי רלוונטית, זיקה לטובת מקרקעין מיועדת ליהנות את בעל המקרקעין הזכאים יהיה אשר יהיה. ס' 657 מרחיב את תחולת ס' 95, הדורש את הסכמת בעל המקרקעין הכפופים בהעברת זיקת הנאה גם בזיקה לטובת ציבור. חידוש נוסף הוא בקביעה כי על כוח הסירוב של בעל המקרקעין הכפופים יוחל עקרון הסבירות, כפי שתואר מוחל על כוח הסירוב של משכיר נכס בהעברת השכירות

⁴³ דויטש, לעיל הי"ש 4, בעמ' 431.

⁴⁴ כפי שנאמר לעיל בנושא זיקת שנים.

⁴⁵ ויסמן, לעיל הי"ש 2, בעמ' 513.

⁴⁶ ויסמן, לעיל הי"ש 2, בעמ' 577.

⁴⁷ תזכיר חוק דיני ממונות, התשס"ו-2006.

⁴⁸ ויסמן, לעיל הי"ש 2, בעמ' 512, דויטש, לעיל הי"ש 4, בעמ' 439-437.

⁴⁹ טדסקי, לעיל הי"ש 10, בעמ' 466, ויסמן, לעיל הי"ש 2, בעמ' 557.

⁵⁰ לנדוי, לעיל הי"ש 3, בעמ' 90-91.

⁵¹ דויטש, לעיל הי"ש 4, בעמ' 465.

⁵² טדסקי, לעיל הי"ש 10, בעמ' 477.

⁵³ רייכמן, לעיל הי"ש 27, בעמ' 373.

⁵⁴ דויטש, לעיל הי"ש 4, בעמ' 472-473.

החוק אינו דורש
שכירות
הוא דורש
זיקה לטובת
מקרקעין

ע"י שוכר. בנוסף, הסי' מבהיר שההוראות בדבר העברת זיקה לטובת אדם תחול גם עקב פטירה. בכך, התקבלה עמדת רייכמן ודויטש ונדחתה עמדת טדסקי⁵⁵ שגרס כי זיקה לטובת אדם ניתנת להורשה ללא סייגים. ס' 658 מסייג, מחד, את הסמכות לבטל את הזיקה או לשנותה (ס' 96 לחוק) למצב בו מתקיימת אי הפעלה ממושכת ומחייב את בהמ"ש לפסוק פיצויים לניזוק בגין הביטול או השינוי. מאידך, הסי' מרחיב את סמכות ביטול או שינוי הזיקה בשל שינוי נסיבות ומאפשר ש"ד רחב לבהמ"ש. כמו כן, נוספו סעיפים נוספים: ס' 661 העוסק בהתחייבות להקניית הזיקה וס' 662 העוסק ברישומה. 5. משפט משווה: חיובי עשייה: בישראל, המונח זיקת הנאה רחב מהמשפט המקובל, וכולל גם "הסכמים מגבילים" הכובלים את בעל המקרקעין הכפופים לעשות שימוש בנכסו. בארה"ב, הועידו קטגוריה אחת לזיקת הנאה ולהסכמים המגבילים כתחליף לקטגוריית נפרדות שהיו בעבר⁵⁶. זכות נטילה: במשפט המקובל, בניגוד לישראל, זיקת הנאה כוללת זכות נטילת דברים מהמקרקעין הכפופים.⁵⁷ נדרש גם שהזיקה תהיה קרובה למקרקעין, כדי למנוע תכנים יוצאי דופן. מחברי ה Restatement 3rd התירו יצירת זיקה בכל תוכן בתנאי שלא תסתור את תקנת הציבור ותרשם במרשם. בישראל, אין דרישה חד משמעית לזיקה שקרובה למקרקעין.⁵⁸ טובת המקרקעין: המשפט המקובל, דורש כי הזיקה תהא לתועלת המקרקעין הזכאים. בישראל, המבחן לא נעלם, אך אין הוא משמש כתנאי אלא כהבחנה בין זיקה לטובת המקרקעין לזיקה שלא לטובת מקרקעין.⁵⁹ שימוש לא חוקי: באנגליה, מבוססת זיקת שנים על ההנחה שבעל המקרקעין הכפופים העניקה במסמך שאבד, ולכן, יש נכונות לעלילתה בשימוש לא חוקי. בישראל, ההכרה בזיקת שנים לא מתבססת על כך ולכן שימוש לא חוקי של הטוען לזיקה לא שולל בהכרח את רכישתה.⁶⁰ זיקה מחמת צורך: בארה"ב, בניגוד לישראל, מבוססת ההכרה בזיקת כורח על תקנת הציבור או כוונה מכללא.⁶¹ פעולה משפטית: מוכרת בארה"ב כזיקת הנאה ולא רק פיזית. בישראל, למרות שאין הדבר מעוגן מפורשות, לא שוללים זאת.⁶² הגבלת הזיקה: בארה"ב, זיקת הנאה חדשה לא תוכר אלא אם תהא מהסוג המוכר בשיטה. בישראל, ההגבלה קמה בדרישה שההנאה תתייחס למקרקעין ישירות.⁶³ צוואה: בארה"ב, מכירים ביצירת הזיקה דרך צוואה. בישראל, לא שוללים זאת, למרות שאין החוק מתייחס מפורשות.⁶⁴ זכות התמיכה: בניגוד למשפט המקובל, בו, זכות התמיכה מוגבלת רק לפני הקרקע, מקיפה זכות התמיכה בישראל את פני הקרקע וכל הבנוי עליה.⁶⁵ שינויים בזיקה: במשפט האנגלי והאמריקאי לא אופייני שזכות קניינית תהא ניתנת לשינוי, או ביטול, שלא מכוח המשפט הציבורי, בנסיבות שאינן גורמות נזק לכלל, ואף לא בנסיבות של כורח מוחלט. בישראל, לבהמ"ש הסמכות לעשות זאת בשל שינוי בנסיבות השימוש או במצב המקרקעין.⁶⁶ אכיפת הזיקה: במשפט המקובל, האכיפה מתבצעת דרך עלילת המטרד והסגת גבול. בישראל, נעזרים לעיתים בעילות אלו, אך אין הוראה מעוגנת בחוק. בארה"ב, מעדיפים אכיפה בעין ולא פיצויים.⁶⁷

⁵⁵ רייכמן, לעיל ה"ש 9, בעמ' 346, דויטש, לעיל ה"ש 4, בעמ' 430-429. ומנגד: טדסקי, לעיל ה"ש 10, בעמ' 488.
⁵⁶ ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 491.
⁵⁷ ס' 1654 (1) להי"ח דיני ממונות עיגן אפשרות זו כחלק מס' 93(א) לחוק המקרקעין, ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 491.
⁵⁸ ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 554.
⁵⁹ טדסקי, לעיל ה"ש 10, בעמ' 468.
⁶⁰ ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 532.
⁶¹ ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 549-550.
⁶² ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 559.
⁶³ רייכמן, לעיל ה"ש 9, בעמ' 350.
⁶⁴ ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 513.
⁶⁵ ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 547.
⁶⁶ רייכמן, לעיל ה"ש 9, בעמ' 347.
⁶⁷ ויסמן, לעיל ה"ש 2, בעמ' 564.

A-4
 17
 60

הסי' 93
 18
 60

92
 17
 60