

תוכן עניינים

שער א': הערות אזהרה - הדין, דברי הסבר ותמציות הלכה	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': הערת אזהרה - רישום - מהות ההתחייבות - סעיף 126 לחוק המקרקעין	3
1. כללי	3
1.1 הדין	3
1.2 קיומה של התחייבות	3
1.3 רישום ההערה וסמכות	3
1.4 מיהות מבקש הרישום	4
1.5 היקף שיקול-הדעת של הרשם	7
1.6 סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם	8
1.6.1 כללי	8
1.6.2 ליווי עסקת המקרקעין	8
1.6.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה	9
1.6.4 רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין וישור עסקאות בכפוף להערות - קובץ נוהלי רישום והסדר מקרקעין	11
1.6.5 הממונה על המרשם	12
1.6.5.1 כללי	12
1.6.5.2 סמכויות שיפוטיות	15
1.6.5.3 סמכות כערכאה ראשונה וכערכאת ערעור	15
1.6.5.4 סמכויות מינהליות	16
2. היסודות המאפיינים את הערת האזהרה	16
3. מטרת ההערה	17
4. האם ניתן לרשום הערת אזהרה על עסקה בזכויות בניה?	18
5. על הסכמים לגבי זכויות בניה	26
6. הסכם לשיתוף פעולה הינו זכות כספית ולא קניינית וככזה לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגינו	33
7. "הערת הפקעה" לטובת רשות עירונית - מעמדה	37
8. ביטול הסכמים בין בעל הקרקע ויזם אין בו כדי לפגוע בהערות האזהרה לטובת רוכשים בקבוצת הרכישה	47
9. דוגמאות ותקדימים	51
9.1 ביטול הסכם מכר דירה	51
9.2 האם בוצעה פעולת הזיהוי כנדרש - חובת הזהירות	52
9.3 מימוש הנכס לצורך פירעון מלוא חובותיהם של הנושים	53
9.4 בקשה לרישום כבעלים של קרקע	54

54	9.5 מניעת רישום הערות אזהרה קיימות
55	9.6 הפרת זכרון דברים
56	9.7 נכס מכביד - מחיקת הערות אזהרה - האם רשאי המנהל המיוחד, במסגרת הבקשה לביטול על הסכמי המכר כנכס מכביד, לעתור למחיקת הערות האזהרה?
80	9.8 פירוק שיתוף - תביעה מוקדמת
81	9.9 הסכם שיתוף - רישום הערות אזהרה
82	9.10 הצדקה להעברת כונס הנכסים מתפקידו
82	9.11 פירוק שיתוף - הסמכות לדון
83	9.12 האם הפר הנתבע את הוראות החוזה אשר להתחייבותו למסור החזקה בדירה במועד המסירה המוסכם?
84	9.13 האם זכאי בעל הערת אזהרה להגיש תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין?
84	9.14 המשמעות של רישום הערת האזהרה
85	9.15 טענת רשלנות ודרישה לקיזוז שכר-טרח
86	9.16 זיקה לדירה
86	9.17 עסקאות נוגדות - ביטול צו ירושה
87	9.18 התחייבות לביצוע הרחבת דירה ורישום הערת אזהרה
88	9.19 כשרות רישום הערת האזהרה
88	9.20 סכסוך שכנים
89	9.21 תשלום הוצאות המסים והאגרות
90	9.22 ביטול הערת אזהרה
91	9.23 העדפת נושים
91	9.24 מעמד הנושה
92	9.25 הסכם תיווך בבלעדיות - גובה דמי תיווך
92	9.26 המרת בטוחה
93	9.27 מחלוקות כספיות - הערת אזהרה כבטוחה
94	9.28 הזכות להירשם כבעלים בעתיד
94	9.29 הסכמי הלוואה ורישום הערת אזהרה
97	פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה
97	1. כללי
98	2. אבחנה בין התוצאות של סעיף 127(א) ל- 127(ב) לחוק
100	3. תחרות בין עיקול והערת אזהרה
184	4. חוזה למראית-עין
209	5. פשיטת רגל - ביטול הענקות - סעיף 96(א) לפקודת פשיטת הרגל
222	6. נפקתה של הערת האזהרה על-פי סעיף 127 לעניין זכויות נשייה של בעלי הערת האזהרה - הענקת מעמד של נושה מובטח
225	7. הליכי חדלות פירעון ומעמד הערת האזהרה מול נושים
226	8. נפקותו של עיקול שהוטל במסגרת ההוצאה לפועל

226.....	8.1 כללי
244.....	8.2 בקשה לעיקול נכס
244.....	8.2.1 כללי
245.....	8.2.2 בקשה לעיקול נכס שטרם נרשם בפנקסי המקרקעין
246.....	8.3 הוכחת בעלות
246.....	8.3.1 כללי
246.....	8.3.2 נטל הוכחת הבעלות לפי סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל
247.....	8.3.3 למי נתונה הסמכות להכריע בשאלת הבעלות לפי סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל?
249.....	8.4 מטרת הוראת סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל
249.....	8.5 נטל הוכחת הבעלות כאשר לזכות המבקש רשומה הערת אזהרה בנכס
250.....	9. עסקאות נוגדות, הערת אזהרה ומשקלה
253.....	10. הערת האזהרה כשיעבוד על-פי פקודת החברות
288.....	11. דוגמאות ותקדימים
288.....	11.1 לכאורה עולה מכך שכוחה של הערת אזהרה יפה מול נושיו של חייב בהליכי פשיטת רגל
289.....	11.2 עדיפות לזכויות בעל הערת האזהרה
289.....	11.3 זכות העיקול מול הערת אזהרה
290.....	11.4 מחלוקות הנוגעות לגובה התשלום המגיע לבעלי הערות האזהרה
291.....	11.5 האם צו העיקול חל על זכויותיו של המבקש?
292.....	11.6 תשלום יתרת חוב המשכנתא
292.....	11.7 אופן מסירת דירות לרוכשים
293.....	11.8 בטלותו של עיקול המאוחר לביצוע עסקת המכר
293.....	11.9 התקיימות התנאים להעדפת הערת אזהרה על פני עיקול
294.....	11.10 הערת אזהרה שלילית
295.....	11.11 תוקף המשכון בהיעדר רישום בלשכת רישום המקרקעין
295.....	11.12 אמיתות עסקת המכר - ביטול עיקול
296.....	11.13 אמיתות ההסכם
297.....	11.14 ביטול הסכמי מכר בגין תרמית
298.....	11.15 הסכם שכירות - פינוי חנות
298.....	11.16 הסכם גירושין - תחרות זכויות בדירה
299.....	11.17 מהו תשריט החלוקה המחייב?
300.....	11.18 התרשלות בנק - אי-רישום משכנתא
300.....	11.19 קדימותה של העסקה על פני החוב במזונות
301.....	11.20 תחרות בין עיקול להערת אזהרה
301.....	11.21 חתימת המבקשת על הסכמתה לפינוי ומכירת הזכויות
302.....	11.22 בקשה למחיקת עיקולים

11.23	זכויות במקרקעין - העברת הדיון לבית-משפט המחוזי	302
11.24	עיצוב ביצוע הליכי פירוק השיתוף ומכירת הנכס	303
11.25	עיקולים לאחר רישום הערת אזהרה	304
11.26	רישום הערת אזהרה פיקטיבי	304
307	פרק ד': הערה על צורך בהסכמה - סעיף 128 לחוק	
309	פרק ה': הערה על הגבלת כשרות - סעיף 129 לחוק	
311	פרק ו': הערה לפי צו בית-משפט - סעיף 130 לחוק	
315	פרק ז': תוצאה של רישום הערה - סעיף 131 לחוק	
317	פרק ח': מחיקת הערה - סעיף 132 לחוק	
317	1. כללי	
318	2. עת נפטר המנוח גם עילת ההערה בוטלה	
319	3. האם נמצאה עילה לבטלות פעולת המחיקה והאם יש עילה להשבת רישום ההערה?	
320	4. זכויות בניה המיועדות לניוד אינן זכויות במקרקעין, לפיכך לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגינן	
320	5. רשלנות נטענת של האפוטרופוס הכללי בשל אי-רישום הערת אזהרה - פרשת הונאה וזיוף	
321	6. מחיקת הערה	
321	7. תמ"א 38 - זכויות	
322	8. סרבול ההליך ועיצוב בירור התביעה העיקרית יתר על המידה	
323	9. הריסת יחידת דיור ללא היתר	
324	10. האם חתימתו של המנוח על הסכם החלוקה והתשריטים היא חתימה מזויפת?	
324	11. ביטול הסכמים - הפרה	
325	12. איסור דיספוזיציה בנכס עד להכרעה בערעור	
325	13. ביטול רישום משכנתא	
326	14. היעדר נסיבות המצדיקות רישום הערה	
326	15. רישום במושע	
329	שער ב': עסקאות נוגדות ומעמד הערת האזהרה	
329	פרק א': דרישת תום-הלב	
329	1. כללי	
330	2. מהו תום-הלב הנדרש בביצוע עסקה במקרקעין?	
332	3. תום-הלב על-פי סעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין	
334	4. האם הרישום בלשכת המקרקעין הינו המדד היחידי לבדיקת תום-ליבו של הקונה השני?	
336	5. עצימת עיניים המגיעה לכדי חוסר תום-לב	
338	6. תקופת הזמן שעל הקונה השני להיות תם-לב	
339	7. הוכחת תום-הלב	
339	8. תום-לב לגבי זכויות שאינן רשומות	

פרק ב': רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק המקרקעין.....	341
1. מבוא.....	341
1.1 מהותו של סעיף 10 לחוק המקרקעין - כללי.....	341
1.2 האם ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות על המרשם מקום בו מוכר הזכות אינו רשום כבעלים בעת ההתקשרות החוזית?.....	342
2. מקרקעין מוסדרים.....	343
3. תמורה.....	343
4. בהסתמך בתום-לב.....	344
5. בהסתמך בתום-לב על הרישום.....	346
פרק ג': הלכות בתי-המשפט - סעיף 9 לחוק המקרקעין.....	351
1. סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית".....	351
2. חובת תום-הלב - הכלל וחריגיו.....	352
3. הכרעה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין על פני סעיף 10 לחוק המקרקעין. בית-משפט קבע כי גם במישור היחסים בין המערערות למשיב - אין נפקות לאי-רישום הערת האזהרה.....	353
4. מי שרכש זכויות ממוכר, שלזכותו היתה רשומה הערת אזהרה בלבד, וזכות הבעלות של המוכר טרם נרשמה בספרי המקרקעין במועד הסכם המכר, איננו יכול להסתמך על הערת האזהרה של המוכר לצורך תחולתו של סעיף 10 לחוק המקרקעין.....	354
5. ככלל, זכותו של בעל זכות קניין שביושר גוברת על זכותו של נושה של הבעלים הרשום אשר הטיל עיקול על הנכס במועד מאוחר להיווצרות הזכות שביושר.....	356
6. השאלה זכותו של מי עדיפה - זכותו הקניינית של הבנק שרשם לטובתו משכנתא, או זכותה של המבקשת מכוח חזקת השיתוף - תוכרע לפי דיני העסקאות הנוגדות הקבועים בסעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין.....	358
7. זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה.....	360
8. האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתא על מלוא הזכויות בנכס?.....	362
9. זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית".....	366
10. היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר.....	367
11. מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין?.....	368

12. במקרה הנדון אין לייחס לתובע חוסר תום-לב באי-הרישום, כאשר עד שנת 1997 הבית בו נמצא המועדון טרם נרשם כבית משותף וטרם נעשתה הפרדה בין המועדון והנכס הנוסף שהיה בבעלות החברה, כאשר התובע קיבל ייעוץ משפטי כי ניתן לבצע את ההעברה על-שמו רק לאחר פירוק החברה וכאשר התובע החל לטפל בהעברת הזכויות על-שמו מאז שנת 2004 ואולם ההעברה נמנעה.....	370
13. הלכת רז חברה לבניין.....	376
14. רוכש הראשון בעסקאות נוגדות לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין יכול ויפסיד את עדיפותו על הרוכש השני בנסיבות מסויימות שבהן לא רשם הערת אזהרה.....	377
שער ג': עסקת קומבינציה - הערת אזהרה ביחסי בעל הקרקע, קבלן ורוכש דירה או נכס עסקי	381
פרק א': מבוא.....	381
פרק ב': הערת אזהרה כזכות קניינית.....	385
פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה.....	387
פרק ד': הערת אזהרה כשעבוד על-פי פקודת החברות.....	391
פרק ה': התניית רישום הערת האזהרה בהתקדמות הבניה.....	393
שער ד': מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע והקבלן	395
פרק א': מעמדה של הערת האזהרה.....	395
1. ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש.....	395
2. ביטול יחסי קבלן-רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר הבעלים לרוכש.....	395
3. הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל הקרקע.....	396
4. הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע.....	396
5. הפרת הסכם קומבינציה - מחיקת הערת אזהרה ופיצוי מוסכם.....	397
פרק ב': הערת האזהרה - בנק ממשכן ובעל הקרקע	399
שער ה': חוק המכר (דירות) (אבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ג-1973 ותקנות - דברי הסבר והלכה פסוקה	401
פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק.....	401
פרק ב': הבטחת כספי הקונה - ערבות בנקאית - סעיף 12(1) לחוק.....	405
1. הדין.....	405
2. הערבות הבנקאית.....	405
3. מימוש הערבות הבנקאית ומעמד הבנק שהפיק את הערבות.....	407
4. מימון הערבות הבנקאית - חובה דיספוזיטיבית ולא קוגנטית.....	407
5. מימוש ערבויות שניתנו מכוח החוק.....	408

6. התובעים אינם יכולים לאחוז במקל בשתי קצותיו - גם לדרוש את מימוש הבטוחה וגם לעמוד על זכותם לקבל את הדירות לחזקתם ובעלותם.....	408
7. קבלת סכומים המהווים עשרות אחוזים מהתמורה המוסכמת, ללא שהחברה סיפקה לתובעים בטוחות.....	410
פרק ג': הערת האזהרה לאבטחת רוכש דירה - סעיף 2(4) לחוק.....	411
1. הדין.....	411
2. כללי.....	411
3. אין בכוחה של הערת אזהרה המתייחסת ליחידת דיור אחת, להגביל את בעל המקרקעין בכל הנוגע ליחידות דיור אחרות, והזכאי על-פי הערת האזהרה אינו יכול לדרוש לעצמו זכויות מעבר להתחייבות שקיבל מבעל המקרקעין.....	414
4. התחייבות בעל המקרקעין לרישום ההערה לטובת רוכשי הדירות - משמעותה - זכות שלילית חוסמת.....	414
5. אי-העמדת הבטוחות ודרישה לביצוע תשלומים.....	414
6. ביטול הסכם ומחיקת הערת האזהרה.....	415
7. חובת ביצוע התשלום הנוסף הנדרש.....	415
פרק ד': החלפת ערובה - סעיף 2א לחוק.....	419
פרק ה': חובת יידוע בכתב - סעיף 1א2 לחוק.....	421
פרק ו': הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל - סעיף 2ב לחוק.....	423
פרק ז': הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד - סעיף 2ג לחוק.....	425
פרק ח': סייג לתשלומים - סעיף 3 לחוק.....	427
שער ו': אתיקה מקצועית - רשלנות של עורכי-דין.....	429
פרק א': מבוא.....	429
פרק ב': דוגמאות פסיקה.....	431
1. אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין.....	431
2. העובדה שעורך-הדין הסביר ללקוחותיו את הסיכון הכרוך בפעולה מסויימת, והלקוח הסכים לקחת סיכון זה על עצמו, מהווה עובדה רלוונטית ומשמעותית בבחינה האם פעל עורך-הדין ברשלנות.....	437
3. הימנעות הנאשם מלרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים במשך מספר שנים כה רב מהווה מחדל חמור ומצביע על ליקוי חמור בצורת עבודתו של הנאשם ומהווה ללא כל ספק מחדל אשר אינו הולם את מקצוע עריכת-הדין.....	438
4. אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים.....	438
5. גם אם המתלוננים לא ביקשו מפורשות כי הנאשם ירשום עבורם הערת אזהרה לטובתם, חובה היתה עליו, לכל הפחות, ליידע את לקוחותיו בדבר חשיבות רישום הערת אזהרה.....	439

6.	הערת אזהרה נועדה על-מנת להבטיח את זכויות הקונים ואין חולק בדבר חשיבות רישומה מייד עם כריתת החוזה, מהירה העסקה תהא ככל שתהא. כל עוד לא דאג הנאשם להעברת הזכויות בדירה על-שם המוכרת, ולאחר-מכן לרישום הערת אזהרה לטובת הקונים על בעלותה בדירה, היו חשופים הקונים לסכנה כי תבוצע בדירה עסקה נוגדת.....439
7.	על הנאשם היה לדעת כי ייתכן ותתעורר בעיה ברישום הערת האזהרה כפי שהבטיח למתלוננות משום שאותו נכס שועבד לבנק ללא הגבלה בסכום, ואין די בידיעתו כי שווי החוב לבנק היה נמוך משווי הנכס, כדי לסמוך על-כך שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה.....439
8.	על עורך-הדין היה לדעת כי ייתכן ותתעורר בעיה ברישום הערת האזהרה כפי שהבטיח למתלוננות משום שאותו נכס שועבד לבנק ללא הגבלה בסכום, ואין די בידיעתו כי שווי החוב לבנק היה נמוך משווי הנכס, כדי לסמוך על-כך שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה.....439
שער ז': רישום הערות לפי דינים שונים - דוגמאות 447.....	
פרק א': רישום הערות על-פי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 - דוגמאות 447.....	
1.	העברת זכויות ורישום בפנקסי המקרקעין.....447
2.	מחיקת הערות וביטול הצורך באישור.....448
3.	רישום הערות וכתב אישום.....448
4.	תכנית לחלוקה מחדש.....459
פרק ב': חוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 461.....	
פרק ג': פקודת המיסים גביה 463.....	
1.	פקודת המיסים (גביה).....463
2.	כללי.....476