

תוכן עניינים

חלק א': הרישום - המרשם - בעלי תפקידים - תחרות בין זכויות - התיישנות - סוגי רישומים	1
שער א': כללי	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': סיווג מקרקעין ושיטות הרישום לפני חקיקת חוק המקרקעין	3
1. שיטת הרישום	3
2. שמירת דינים	4
3. ישראל - הגדה המערבית - מקרקעין המוסדרים על-שם אוצר הממלכה הירדנית	5
4. ביטול הרישום הנפרד - בין מחוברים וקרקע	6
פרק ג': סיווג המקרקעין - סוגי מקרקעין - לפני תחילת תוקפו של חוק המקרקעין	9
1. מבוא	9
2. קרקעות "מולכ"	10
3. קרקעות "מירי"	10
3.1 כללי	10
3.2 "התיישנות רוכשת"	12
4. קרקעות "מואת"	13
5. קרקעות "מתרוכה"	16
6. קרקעות "וואקף"	17
7. הקדש דתי-יהודי	21
8. קרקעות "מוקופה"	23
9. ההבדל בין קרקע "מירי" לקרקע "מולק"	23
פרק ד': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין	25
1. מבוא	25
2. רשימת זכויות במקרקעין	28
2.1 זכות הבעלות במקרקעין	28
2.2 זכות החכירה לדורות	29
2.2.1 כללי	29
2.2.2 שכירות ורישומה - אימתי - שכירות שאינה עולה על חמש שנים	29
2.3 זכות הקדימה	30
2.4 זיקת ההנאה	30
2.5 משכנתא	34

פרק ה': ביטול סוגי מקרקעין על-פי חוק המקרקעין ושמירת דינים	37
1. כללי	37
2. מקרקעין מסוג "מירי"	37
3. מקרקעין מסוג "מתרוכה"	37
4. קרקע "מואת"	37
5. שמירת זכויות	38
פרק ו': מקרקעי ציבור	41
1. כללי	41
2. אי-תחולת סעיף 94 על מקרקעי ציבור	42
3. מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל	44
4. מקרקעין תת-ימיים	45
5. פלישה למקרקעי ציבור	45
פרק ז': מקרקעי יעוד	49
1. הדין	49
2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה	50
3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין	50
4. התיישנות במקרקעי יעוד	52
5. תחילת תקופת ההתיישנות	53
6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה	53
7. שמירת דינים (מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד)	54
שער ב': חובת הרישום ודרישת הכתב בעסקות מקרקעין	55
פרק א': תוקפה של עסקה במקרקעין ורישום	55
1. הדין	55
2. כללי	55
3. הסייגים לעליונות המרשם	56
4. מיגבלת הרישום - סעיף 13 לחוק המקרקעין	57
5. עסקה במקרקעין טעונה רישום	58
6. אבחנה בין הפן הרישומי לזכאות הקניינית	59
7. חלוקת זכויות שלא על-פי תשריט חלוקה המופיע ברישום במשרדי רישום המקרקעין מחמת שגודל השטח לא ברור. קביעת גודל השטח על-פי חוזה החכירה חכירה	60
פרק ב': דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין	63
1. המצב המשפטי לגבי דרישת הכתב לפני חקיקת חוק המקרקעין	63
2. דרישת הכתב לאחר חוק המקרקעין	63
2.1 כללי	63
2.2 הגישה השמרנית	65
2.3 הגישה "המרככת"	66

2.4	"גישת "זעקת ההגינות"	67
2.5	האם אובדנו או היעדרו של המסמך בכתב ימנע אפשרות אכיפת תוכנו?	69
2.6	חתימה	69
2.7	האם ייפוי-כוח בלתי-חוזר יכול ליצור התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין?	69
2.8	מהו מעמדו של "הסכם מוקדם" או "זכרון-דברים"? אימתי יהפוך הסכם מוקדם לעסקה מחייבת?	71
2.9	האם אסופה של התכתבות יכולה לייצר את התנאים הדרושים לכריתתה של עסקה מחייבת במקרקעין?	71
2.10	מה המשמעות של התניית הסכם מכר מקרקעין בפירוק שיתוף בנכס?	71
2.11	אילו תנאים לא ניתן להשלים על-פי החוק והנוהג?	72
2.12	זכרון-דברים - הסכם מחייב. עקרון ה"ביצוע האופטימלי"	72
2.13	"זעקת ההגינות" שלא נתקיימה	73
2.14	אבחנה בין הזכויות השונות ודרישת הכתב	73
3	היעדר מסמך בכתב ודחיית בקשה למתן סעד זמני	74
4	עצם העובדה שצדדים קבעו שהסכם ייחתם אצל עורך-דין מצביע כי לא התכוונו שהמסמך הזה יהווה הסכם מחייב לכל דבר	74
5	"זעקת ההגינות" ו"תום-לב" - הסכם בעל תוקף מחייב	74
6	גמירות-הדעת - משמעותה	77
7	נטל ההוכחה בתביעה נגד עזבון ותוקפו המשפטי של מסמך כחווה מחייב	77
8	היעדר חתימות על מיזכר ההבנות וטיטת ההסכם אינם גורעים מתוקפו של המסמך כהסכם מחייב ובלבד שהכיל את כל התנאים הדרושים להקמתו	78
9	אם בטיוטות הסכם, שהחליפו הצדדים ביניהם, היו הצעה וקיבול, מסויימות וגמירות-הדעת, כך שהתגבש הסכם מחייב, לפיו הוענקה לתובעת אופציה לרכישת מקרקעין במחיר מוסכם מראש	78
10	היעדר תקפו של מסמך שהוכתר בכותרת זכרון-דברים בשל היעדר גמירות-דעת	79
11	הצעת מחיר אינה מהווה זכרון דברים מחייב	80
12	עסקה במקרקעין תקפה גם אם נכרתה באמצעות יפוי-כוח כללי	80
13	הוראות סעיף 3 לחוק השליחות, עומדות בפני עצמן ואינן מושפעות מדרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק המקרקעין	81
83	שער ג': המרשם - כללי	83
83	פרק א': מבוא	83

85	פרק ב': לשכות הרישום ופנקסים
89	פרק ג': הליכי הרישום ותקיפתם
89	1. הליכי הרישום
90	2. ערעור והשגה
91	3. הסמכות ליתן צווים אופרטיביים לרשם המקרקעין
93	שער ד': תוקפו של רישום
93	פרק א': מקרקעין מוסדרים - חשיבות המרשם
93	1. כללי
94	2. תיקון הרישום
96	3. "חזקה הניתנת לסתירה" - סעיף 125(א) לחוק המקרקעין
97	4. מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד רישום
97	5. תיקון רישום והשתק שיפוטי
101	פרק ב': סעיף 125 לחוק המקרקעין ושליטת זכויות שביושר
103	פרק ג': קונקלוסיביות של המירשם
103	פרק ד': הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - היחס שבין סעיף 10 לחוק המקרקעין לבין סעיף 125 לחוק המקרקעין
105	פרק ה': ההלכה הפסוקה
107	1. בקשת צו מניעה זמני בכדי למנוע רישום פעולה בנכס
108	2. תיקון רישום בפנקס המקרקעין ונטל ההוכחה הדרוש לכך
115	3. עיקרון העליונות של מרשם המקרקעין
116	4. הדרכים לפיהן יותר תיקון הרישום
119	5. חזקת התקינות
120	6. נטל ההוכחה
122	7. הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - עקרון הקונקלוסיביות של המרשם אינו מאפשר להעניק זכות שאינה מוכרת על-פי הדין, גם למי שהסתמך על המירשם בתום-לב, ואין בכוחו ליצור זכות קניינית חדשה
123	8. התיישנות ושיהוי
125	9. האם בית-משפט הדין בתביעה לפירוק שיתוף מוסמך להתחשב במסגרת פירוק השיתוף בעסקאות שנעשו ולא זכו לרישום?
125	10. נטל ההוכחה במקרקעין מוסדרים - תביעת פינוי
126	11. הוכחת הזכות לקבלת הבעלות - רישום הערת אזהרה
127	שער ה': רישום ראשון - חידוש רישום - תיקון גבולות - הסדר - התיישנות
127	פרק א': הדין
133	פרק ב': רישום ראשון - סעיף 134 לחוק המקרקעין - כללי
135	פרק ג': סדרי הדין

פרק ד': תיקון גבולות - מהותו של סעיף 135א לחוק המקרקעין.....	139
פרק ה': רישום ראשון וחידוש רישום - זרימת ההליכים - רשם ומפקח.....	141
פרק ו': רישום ראשון וחידוש רישום - ההלכה הפסוקה.....	147
1. רישום ראשון והפקעה.....	147
2. אי-נקיטת הליך של רישום ראשון ושיהוי.....	151
3. חידוש רישום - סעיף 135א לחוק המקרקעין.....	153
פרק ז': הסדר מקרקעין.....	159
1. כללי.....	159
2. דחיית תביעת בעלות - טענות נגד רישום.....	162
2.1 ההליכים.....	162
2.2 סעיף 93 לפקודת ההסדר.....	164
2.2.1 כללי.....	164
2.2.2 עילת מרמה - תרמית - הלכה פסוקה.....	167
2.3 מפת הקרוקיס (מפה מצבית).....	171
3. סעיף 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), התשכ"ט-1969.....	171
4. התיישנות רוכשת.....	173
5. עילת מרמה - תרמית.....	176
6. סופיות הליכי ההסדר.....	178
7. הליכים לתקיפת הרישום - סעיפים 93-95 לפקודת ההסדר.....	179
8. הסכם חלוקה והליכי הסדר.....	180
פרק ח': התיישנות במקרקעין.....	183
1. מבוא.....	183
2. "תובענה במקרקעין" במשמעות חוק התיישנות.....	184
3. תקופת התיישנות.....	185
4. מאימתי יש לחשב את תקופת התיישנות.....	186
4.1 כללי.....	186
4.2 מועד הפסקת מירוץ התיישנות.....	186
4.3 תחילת מירוץ תקופת התיישנות.....	187
4.4 מועד הגילוי המאוחר של העובדות כ"מזיז" את יום תחילת המירוץ ליום הגילוי.....	189
5. מתי נולדה עילת התובענה.....	190
6. העלאת טענת התיישנות - "בהזדמנות הראשונה".....	192
7. התיישנות מכוח חזקה נוגדת והתיישנות מנחילה.....	195
7.1 התיישנות מנחילה.....	195
7.2 התיישנות מכוח חזקה נוגדת.....	196
שער ו': בעלי תפקידים בהליכי הרישום.....	201
פרק א': רשם המקרקעין.....	201

201.....	1. מינוי.....
201.....	2. סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות
206.....	3. מהו ההליך שעל צד לנקוט בבקשה למחיקת עיקול הנשענת, בעיקרה, על טענת חלוף הזמן (28 שנים) מאז רישום העיקול או במקרה של היעדר רישום של תעודות זהות?
210.....	4. סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם
210.....	4.1 כללי
210.....	4.2 ליווי עסקת המקרקעין.....
210.....	4.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה.....
212.....	4.4 בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין ורישום הזכות.....
218.....	4.5 רישום ירושה.....
219.....	4.6 רישום פסקי-דין וצווים.....
219.....	4.7 רישום זכות קדימה ומימושה
220.....	4.8 רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה ...
221.....	5. הסכם שיתוף ופירוק שיתוף.....
223.....	6. רישום זיקת הנאה.....
225.....	7. פרעון משכנתא.....
226.....	8. רישום משכנתא - הוראות נוהל.....
235.....	9. מחיקת עיקולים מהמרשם
236.....	10. רישום הערות.....
237.....	11. רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין וישור עסקאות בכפוף להערות.....
237.....	12. תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר
238.....	13. מהו ההליך שעל צד לנקוט בבקשה למחיקת עיקול הנשענת, בעיקרה, על טענת חלוף הזמן (28 שנים) מאז רישום העיקול או במקרה של היעדר רישום של תעודות זהות?
239.....	פרק ב': המפקח על רישום מקרקעין.....
239.....	1. מינוי.....
239.....	2. סמכויות המפקח.....
242.....	3. סמכויות מינהליות
248.....	4. סמכויות שיפוטיות.....
248.....	4.1 כללי
249.....	4.1.1 סמכות המפקח בדבר הסגת גבול.....

4.1.2 סמכותו העניינית של המפקח קבועה בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין, והיא חלה על כל סכסוך הנוגע לזכויות וחובות של בעלי דירות בבית המשותף כולל לפי חוק החיזוק. משתובענת המערערים נוגעת לזכויות ביחס לדירות שתיבנינה, אם תיבנינה, מכוח תמ"א 38 ובהתאם להוראות חוק החיזוק, הרי שהמפקח מוסמך לדון בה.....	250
4.2 כאשר חוקק החוק כלל הרכוש המשותף הטיפוסי רק חדר מדרגות, צנרת מים, ביוב ולעיתים גם משותפת, קירות וגג, תאורה דלה, חצר, ולכל היותר גם מעלית, הרי שכיום כשבבניינים רבים נבנים שטחים משותפים משוכללים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, ומרתף חניה, ומותקנים בהם מערכות מורכבות של אספקת מים, השקיה, תאורה, חימום משותף, מתקני חניה ממוחשבים, שערים חשמליים, ובה בשעה תכניות פינוי-בינוי או תוספת קומות לפי תמ"א 38 עומדות על הפרק, גוברת במידה ניכרת נחיצותם של מנגנונים ברורים לניהול הבית, ושל יישוב סכסוכים בו על-ידי ערכאה המתמחה בכך.....	250
4.3 הגשת תביעה למפקח.....	250
4.4 סמכות להכריע בסכסוכים.....	253
4.5 הזכות לתבוע בסכסוך.....	260
4.6 היקף סמכויות המפקח.....	262
4.6.1 כללי.....	262
4.6.2 פסלות מפקח על רישום המקרקעין.....	265
4.7 סדרי דין וראיות.....	266
4.8 אכיפתם של החלטות וצווים.....	268
4.9 ערעור.....	271
4.10 סמכות המפקח בבתיים שאינם רשומים כבתיים משותפים.....	274
4.11 בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סמכות המפקח - סעיף 59(ב) לחוק.....	282
4.11.1 הדין.....	282
4.11.2 כללי.....	283
4.11.3 סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק.....	283
4.12 התקנת דוד שמש - סעיף 59א לחוק.....	284
4.12.1 הדין.....	284
4.12.2 כללי.....	285
4.13 הינתקות ממערכת חימום מרכזית - סעיף 59 לחוק.....	286
4.13.1 הדין.....	286
4.13.2 כללי.....	287
4.14 התאמות לאדם עם מוגבלות - סעיף 59 לחוק.....	288

292.....	4.15 החלפת ספק גז - סעיף 59 לחוק
294.....	4.16 מתקני גז - סעיף 59 לחוק
295.....	4.17 בית משותף שנהרס - סעיף 60 לחוק
322.....	5. רישום בית משותף
322.....	5.1 בקשה לרישום בית משותף
323.....	5.2 מתן צו רישום הבית המשותף או תיקון צו רישום
323.....	5.3 בית משותף המורכב ממספר מבנים
323.....	5.4 בקשה לתיקון צו רישום
324.....	5.5 בקשה לביטול צו רישום
327.....	5.6 סמכותו של המפקח לתקן רישום
328.....	5.7 סמכות המפקח על-פי סעיף 146 לחוק המקרקעין
328.....	5.8 רישום לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף - סעיף 147 לחוק המקרקעין
331.....	5.9 חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה
331.....	5.9.1 כללי
334.....	5.9.2 חלוקה - קובץ נוהלי האגף להסדר ורישום מקרקעין
337.....	5.9.3 רישום חלוקה והזכויות ברכוש המשותף
339.....	פרק ג': הממונה על המרשם
339.....	1. מינוי
341.....	2. סמכויות הממונה על המרשם
341.....	2.1 כללי
341.....	2.2 סמכויות שיפוטיות
341.....	2.3 סמכות כערכאה ראשונה וכערכאת ערעור
343.....	2.4 סמכויות מינהליות
345.....	שער ז': עסקאות נוגדות
345.....	פרק א': דרישת תום-הלב
345.....	1. כללי
346.....	2. מהו תום-הלב הנדרש בביצוע עסקה במקרקעין?
348.....	3. תום-הלב על-פי סעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין
350.....	4. האם הרישום בלשכת המקרקעין הינו המדד היחידי לבדיקת תום-ליבו של הקונה השני?
352.....	5. עצימת עיניים המגיעה לכדי חוסר תום-לב
354.....	6. תקופת הזמן שעל הקונה השני להיות תם-לב
355.....	7. הוכחת תום-הלב
355.....	8. תום-לב לגבי זכויות שאינן רשומות
357.....	פרק ב': רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק המקרקעין
357.....	1. מבוא
357.....	1.1 מהותו של סעיף 10 לחוק המקרקעין - כללי

1.2 האם ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות על המרשם מקום בו מוכר הזכות אינו רשום כבעלים בעת ההתקשרות החוזית?	358
2. מקרקעין מוסדרים.....	359
3. תמורה.....	359
4. בהסתמך בתום-לב.....	360
5. בהסתמך בתום-לב על הרישום.....	362
פרק ג': הלכות בתי-המשפט - סעיף 9 לחוק המקרקעין.....	367
1. סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית".....	367
2. חובת תום-הלב - הכלל וחריגיו.....	368
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.....	369
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.....	370
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.....	371
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.....	373
7. זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה.....	375
8. האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתא על מלוא הזכויות בנכס?	377
9. זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית".....	381
10. היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר.....	382
11. מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין?.....	383

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 נמנעה385

13. הלכת רז חברה לבניין 391

14. רוכש הראשון בעסקאות נוגדות לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין יכול ויפסיד את עדיפותו על הרוכש השני בנסיבות מסוימות שבהן לא רשם הערת אזהרה.....392

חלק ב': עילות תביעה והגנה בשל אי-רישום או רישום

שגוי 397

שער א': דיני חוזים 397

פרק א': כללי 397

1. הפרת חוזה מהי?.....397

2. הזכות לאכיפה.....398

3. תנאים לאכיפה400

4. אכיפה בעסקה טעונת רישום409

פרק ב': עסקאות יד ראשונה - רכישה מקבלן 411

1. חוזה המכר - קבלן ורוכש דירה411

2. הפרה יסודית מוסכמת או הפרה יסודית בלתי-מוסכמת412

3. "זמן סביר" לביצוע התחייבות לרישום (מועד קיים בחוזה ונעדר מן החוזה)415

3.1 כללי415

3.2 אי-ביצוע רישום במשך 11 שנים לאחר המסירה - דחיית טענת "השתדלות"417

4. אי-רישום דירות במועד שהוסכם - פיצוי מוסכם - יחסי קבלן-רוכש דירה419

5. אי-ביצוע רישום לאור אי-קיום התחייבויות הרוכש422

6. עיכוב ברישום והפרה יסודית של ההסכם - עיכוב קל אינו מעקר את החוזה423

7. התחייבות לרישום בית משותף תוך 24 חודשים ורישום על-שם הרוכשים תוך 12 חודשים מיום רישום הבית כבית משותף. איחור בן 10 שנים איננו איחור סביר424

8. איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר427

9. מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות.....431

10. איחור בביצוע רישום - הכשרת חריגות בניה - פיצויים434

11. איחור בן 8 שנים ברישום זכויות במקרקעין - איחור בלתי-סביר -	
פיצוי שאינו ממוני.....	444
12. ביטול הסכם מכר בו התחייב המשיב להשלים את הליך הרישום	
על-שם המערערת - והשבה.....	445
13. אכיפת הרישום - קבלן - עסקת קומבינציה.....	447
14. אי-רישום במשך שש שנים - פיצוי בגין ירידת ערך.....	452
15. חיוב הקבלן ברישום הבית המשותף.....	454
16. אי-רישום שאיננו בחזקת "הפרה יסודית".....	456
17. דחיית תביעה בהקשר לרישום הדירה - ידיעת התובעת שהיא	
עורכת-דין במקצועה.....	458
18. אי-רישום הנכס על-שם הרוכש במשך 17 שנה.....	460
פרק ג': אכיפת הרישום - יד שניה	463
1. כללי.....	463
2. חיובים מותנים.....	463
3. חיובים שלובים/מקבילים.....	464
4. השעיית החיוב המותנה.....	464
5. אי-תשלום תמורה בשל אי-רישום הזכויות.....	468
6. פיצויים בגין הפרת הסכם - סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות).....	470
6.1 הזכות לפיצויים - כללי.....	470
6.2 פיצויים ללא הוכחת נזק - כללי.....	475
6.3 שמירת זכות - כללי.....	475
7. אי-המצאת אישורים הדרושים לרישום ופיצוי מוסכם - האם ראוי	
כי בית-משפט יפחית פיצוי זה בנסיבות העניין?.....	476
8. חיוב הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה - הוועדה איננה	
מכשיר לאכיפת חוזה בין אחרים.....	483
9. אי-המצאת אישורי מס שבח - ביטול הסכם - מניעת ביטולו מחמת	
עקרון ה"צדק".....	484
10. פיצויים - פיצוי מוסכם ופיצוי בראשי נזק אחרים - ההלכה	
הפסוקה.....	486
10.1 פסיקת הפיצוי המוסכם - אי-הפחתה - פסיקת פיצויים בראשי	
נזק נוספים.....	486
10.2 פסיקת הפיצוי המוסכם ופיצויים בשל ראשי נזק אחרים.....	488
10.3 הפחתת הפיצוי מוסכם.....	488
10.4 סמכות הפחתת הפיצויים נועדה למנוע מקרה שבו סעיף	
הפיצויים יהווה קנס בין הצדדים ולא הערכה כנה של הנזק שעלול	
להיגרם לצד מן הצדדים.....	491
10.5 הפרת התחייבות לרישום בית משותף תוך 36 חודשים מיום	
החתימה על ההסכם ופיצוי.....	492
10.6 אי-רישום הזכויות - חוסר תום-לב.....	496

10.7	אי-רישום הבית כבית משותף ורישום זכויות - בית-משפט
498.....	דחה את דרישת הפיצוי המוסכם
502.....	10.8 אי-רישום הזכויות - איחור בן 500 ימים ופיצויים
502.....	10.9 אי-רישום וחיוב בפיצוי המוסכם בלבד
10.10	ת"א (חי') 15554-01-09 טל בר אל ואח' נ' מפרם בע"מ, תק-של
504.....	2010(2), 144121 (2010) - התביעה נדחתה
505.....	שער ב': דיני נזיקין
505.....	פרק א': עולת הרשלנות - כללי
509.....	פרק ב': רשלנות עורך-דין
1.	חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת
509.....	סביר - כללי
510.....	2. חובת רישומה של הערת אזהרה
510.....	3. אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין
515.....	4. הסבר ללקוח על סיכון וקבלת הסיכון - עובדה רלוונטית ומשמעותית בבחינה האם פעל עורך-הדין ברשלנות
516.....	5. הימנעות עורך-דין (נאשם בהליך משמעותי) מלרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים במשך מספר שנים כה רב מהווה מחדל חמור; זיכוי עורך-דין מעבירת אי-רישום הזכויות על-שם הרוכשים
522.....	6. אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים
534.....	7. גם אם המתלוננים לא ביקשו מפורשות כי עורך-הדין ירשום עבורם הערת אזהרה לטובתם, חובה היתה עליו, לכל הפחות, ליידע את לקוחותיו בדבר חשיבות רישום הערת אזהרה
538.....	8. אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה נוגדת - חובת עורך-דין
543.....	9. על עורך-הדין היה לדעת כי יתכן 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
548.....	10. עורך-דין - בעל תפקיד שמונה לביצוע רישום הזכויות מטעם אחד הצדדים - התנאת מתן אישור זכויות בתשלום
550.....	11. חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת החיוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים בד-בבד למוטב ולנושה
552.....	12. תרמית - התחזות - רשלנות עורך-דין
555.....	13. רשלנות עורך-דין - חברה משכנת
556.....	14. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר - כללי
557.....	15. על חובת הגילוי המונחת על עורך-הדין
557.....	16. כונס נכסים וחתימה על מסמכים כלפי רשויות התכנון

17.	ניסוח חוזה באופן רשלני	558
18.	אי-העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין מעל 10 שנים מיום חתימת חוזה המכר	558
19.	אי-העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין מעל 35 שנים	558
20.	דחיית תביעה לביטול שטר משכנתא - זיוף - אימות עורך-דין - חיוב בהוצאות כבדות	559
21.	אישור עורך-דין ואימות חתימות	560
	פרק ג': עוולת התרמית - סעיף 56 לפקודת הנזיקין (נוסח חדש)	565
1.	כללי	565
2.	הפרת חובת הגילוי בשלב הטרום-חוזי	565
3.	ההלכה הפסוקה	566
	פרק ד': רשלנות המדינה וגופים ציבוריים או טעויות ברישום המקרקעין	569
1.	"חזקת התקינות" בפעולות הרשות המינהלית	569
2.	טעות של רשם המקרקעין והשפעת התחרות בין הזכויות על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין	572
3.	תביעה נזיקית נגד התנהלותו של רשם המקרקעין	574
4.	תביעה לתיקון הרישום - רכוש משותף - דחיית התביעה	576
5.	האם רשאי המפקח על רישום המקרקעין לתקן רישום של בית משותף?	579
6.	רשלנות ברישום	580
7.	מימוש דרך ההוצאה לפועל - רשלנותם של שני כונסי הנכסים בהליך ההוצאה לפועל ושל רשם המקרקעין	582