

## 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 .....                                 | 6  |
| 1.6 סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם .....                        | 7  |
| 1.6.1 כללי .....  | 7  |
| 1.6.2 ליווי עסקת המקרקעין .....                                   | 7  |
| 1.6.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה .....                            | 8  |
| 1.6.4 רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין וישור עסקאות           |    |
| בכפוף להערות - קובץ נוהלי רישום והסדר מקרקעין .....               | 9  |
| 1.6.5 הממונה על המרשם .....                                       | 10 |
| 1.6.5.1 כללי .....  | 10 |
| 1.6.5.2 סמכויות שיפוטיות .....                                    | 13 |
| 1.6.5.3 סמכות כערכאה ראשונה וכערכאת ערעור .....                   | 13 |
| 1.6.5.4 סמכויות מינהליות .....                                    | 14 |
| 1.7 למי נתונה הסמכות למחוק הערת אזהרה? .....                      | 14 |
| 2. היסודות המאפיינים את הערת האזהרה .....                         | 19 |
| 3. מטרת ההערה .....   | 19 |
| 4. האם ניתן לרשום הערת אזהרה על עסקה בזכויות בניה? .....          | 20 |
| 5. על הסכמים לגבי זכויות בניה .....                               | 27 |
| 6. הסכם לשיתוף פעולה הינו זכות כספית ולא קניינית וככזה לא ניתן    |    |
| לרשום הערת אזהרה בגינו .....                                      | 33 |
| 7. "הערת הפקעה" לטובת רשות עירונית - מעמדה .....                  | 36 |
| 8. ביטול הסכמים בין בעל הקרקע וזים אין בו כדי לפגוע בהערות האזהרה |    |
| לטובת רוכשים בקבוצת הרכישה .....                                  | 44 |
| 9. דוגמאות ותקדימים .....   | 48 |
| 9.1 ביטול הסכם מכר דירה .....                                     | 48 |
| 9.2 האם בוצעה פעולת הזיהוי כנדרש - חובת הזהירות .....             | 48 |
| 9.3 מימוש הנכס לצורך פירעון מלוא חובותיהם של הנושים .....         | 49 |
| 9.4 בקשה לרישום כבעלים של קרקע .....                              | 50 |

|    |   |
|----|---|
| 51 | 9.5 מניעת רישום הערות אזהרה קיימות  |
| 51 | 9.6 הפרת זכרון דברים  |
|    | 9.7 נכס מכביד - מחיקת הערות אזהרה - האם רשאי המנהל המיוחד, במסגרת הבקשה לביטול על הסכמי המכר כנכס מכביד, לעתור למחיקת הערות האזהרה? |
| 52 | 9.8 פירוק שיתוף - תביעה מוקדמת  |
| 72 | 9.9 הסכם שיתוף - רישום הערות אזהרה  |
| 73 | 9.10 הצדקה להעברת כונס הנכסים מתפקידו   |
| 74 | 9.11 פירוק שיתוף - הסמכות לדון  |
| 74 | 9.12 האם הפר הנתבע את הוראות החוזה אשר להתחייבותו למסור החזקה בדירה במועד המסירה המוסכם?  |
| 75 | 9.13 האם זכאי בעל הערת אזהרה להגיש תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין?   |
| 75 | 9.14 המשמעות של רישום הערת האזהרה   |
| 76 | 9.15 טענת רשלנות ודרישה לקיזוז שכר-טרוחה  |
| 76 | 9.16 זיקה לדירה   |
| 77 | 9.17 עסקאות נוגדות - ביטול צו ירושה   |
| 77 | 9.18 התחייבות לביצוע הרחבת דירה ורישום הערת אזהרה   |
| 78 | 9.19 כשרות רישום הערת האזהרה  |
| 79 | 9.20 סכסוך שכנים  |
| 79 | 9.21 תשלום הוצאות המסים והאגרות   |
| 80 | 9.22 ביטול הערת אזהרה   |
| 81 | 9.23 העדפת נושים  |
| 81 | 9.24 מעמד הנושה   |
| 82 | 9.25 הסכם תיווך בבלעדיות - גובה דמי תיווך   |
| 82 | 9.26 המרת בטוחה   |
| 83 | 9.27 מחלוקת כספיות - הערת אזהרה כבטוחה  |
| 83 | 9.28 הזכות להירשם כבעלים בעתיד  |
| 84 | 9.29 הסכמי הלואה ורישום הערת אזהרה  |
| 84 | 9.30 בקשה למתן צו שיורה על רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה  |
| 85 | 9.31 בקשה להורות על השבה וביטול ערבויות בנקאיות כנגד רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה  |
| 88 | 9.32 הערת האזהרה אף מעניקה לאותם צדדי ג' עדיפות על שאר נושי החייב במקרה של חדלות פירעון וכהוראות סעיף 127(ב) לחוק המקרקעין          |
| 89 | 9.33 רישום הערת אזהרה וסעיף 34 לחוק ההוצאה לפועל  |

|   |  |            |
|---|--|------------|
| 9.34  | לשונו של ההסכם על-פיו נרשמה הערת האזהרה על הדירה לטובת האישה הינו לשון קצרה ובהירה אשר יישומה כלשונה מקנה לאישה זכות מגורים, יחד עם בנה ועד אריכות ימיה ושנותיה  | 92         |
| 9.35  | מכוח חזקת תקינות פעולות המנהל (רשם המקרקעין) ובהינתן קיומם של יפוי הכוח הבלתי-חוזר וכתב ההבנות בית-המשפט לא מצא פסול או פגם בעצם רישום הערת האזהרה במועד רישומה בלשכת רישום המקרקעין אשר מכוחו יש להורות על ביטולה או בטלותה   | 96         |
| 9.36  | מקום בו הצביעה המשיבה על נכסים אשר כולם משועבדים בין אם בדרך של רישום שיעבוד והן אם בדרך של הערת אזהרה לטובת צדדי ג', ועיקול חשבונות הבנק של המבקשים גם הם לא הניבו סכומים ממשיים (או סכומים בכלל) עובר הנטל לכתפי המבקשים להצביע על כך שאין באמור כדי לשנות מיכולתם הכלכלית לעמוד בתשלום פסק-הדין ככל ויינתן בסופו-של-יום ולעניין זה אין די בהצהרה של מי מהמבקשים | 100        |
| 9.37  | תוכנה של הערת אזהרה יכול ויהא חיובי ויכול ויהא שלילי   | 101        |
| 9.38  | הערת האזהרה המתייחסת להתחייבות החייב להימנע מביצוע עסקה במקרקעין, מעניקה למשיב מעמד של נושה מובטח שבכוחו למנוע ביצוע כל עסקה במקרקעין, עד אשר ייפרע חובו של החייב כלפיו  | 103        |
| 9.39  | הערת האזהרה לטובת המשיב נרשמה על-פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגין "התחייבות מיום 25.07.19" - המשיב לא הצליח להצביע על הצדקה לרישומה של הערת האזהרה  | 105        |
| 9.40  | במקרה הנדון לא היה מקום שרשם המקרקעין ירשום את הערת האזהרה לפי הבקשה שהגיש הנתבע לרישום  | 110        |
| 9.41  | צו עיקול זמני הינו מחסום בלבד ואינו זכות מהותית וזאת בניגוד להערת אזהרה שהיא זכות קניינית  | 112        |
| 9.42  | ביטולה של הערת אזהרה   | 113        |
| 9.43  | רישום הערת אזהרה אינו חזות הכל, בייחוד כשמדובר ביחסי משפחה   | 118        |
| 9.44  | התובע טען כי לאור מחדלי הנתבעת לעניין העיכוב בקבלת אישור היעדר חובות לעירייה, הבקשה להעברת הזכויות בנכס התעכבה ופועל יוצא מכך לא ניתן היה לרשום הערת אזהרה. מכאן, שהתשלום עבור הנכס התבצע רק לאחר קבלת האישור, כאמור בחלוף 10 חודשים   | 118        |
|   | <b>פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה</b>  | <b>123</b> |
| 1. כללי   |  | 123        |
| 2. אבחנה בין התוצאות של סעיף 127(א) ל-127(ב) לחוק |  | 124        |

|          |   |
|----------|---|
| 125..... | 3. תחרות בין עיקול והערת אזהרה .....  |
| 197..... | 4. חוזה למראית-עין .....  |
| 218....  | 5. פשיטת רגל - ביטול הענקות - סעיף 96(א) לפקודת פשיטת הרגל .....  |
| 229..... | 6. נפקתה של הערת האזהרה על-פי סעיף 127 לעניין זכויות נשייה של בעלי הערת האזהרה - הענקת מעמד של נושה מובטח ..... |
| 232..... | 7. הליכי חדלות פירעון ומעמד הערת האזהרה מול נושים .....   |
| 232..... | 8. נפקותו של עיקול שהוטל במסגרת ההוצאה לפועל .....  |
| 232..... | 8.1 כללי .....  |
| 248..... | 8.2 בקשה לעיקול נכס .....   |
| 248..... | 8.2.1 כללי .....  |
| 248..... | 8.2.2 בקשה לעיקול נכס שטרם נרשם בפנקסי המקרקעין .....   |
| 249..... | 8.3 הוכחת בעלות .....   |
| 249..... | 8.3.1 כללי .....  |
| 250..... | 8.3.2 נטל הוכחת הבעלות לפי סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל .....   |
| 250..... | 8.3.3 למי נתונה הסמכות להכריע בשאלת הבעלות לפי סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל? .....                              |
| 252..... | 8.4 מטרת הוראת סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל .....   |
| 252..... | 8.5 נטל הוכחת הבעלות כאשר לזכות המבקש רשומה הערת אזהרה בנכס .....   |
| 253..... | 9. עסקאות נוגדות, הערת אזהרה ומשקלה .....   |
| 255..... | 10. הערת האזהרה כשיעבוד על-פי פקודת החברות .....  |
| 284..... | 11. דוגמאות ותקדימים .....  |
| 284..... | 11.1 לכאורה עולה מכך שכוחה של הערת אזהרה יפה מול נושיו של חייב בהליכי פשיטת רגל .....                           |
| 285..... | 11.2 עדיפות לזכויות בעל הערת האזהרה .....   |
| 285..... | 11.3 זכות העיקול מול הערת אזהרה .....   |
| 286..... | 11.4 מחלוקות הנוגעות לגובה התשלום המגיע לבעלי הערות האזהרה .....  |
| 287..... | 11.5 האם צו העיקול חל על זכויותיו של המבקש? .....   |
| 287..... | 11.6 תשלום יתרת חוב המשכנתא .....   |
| 288..... | 11.7 אופן מסירת דירות לרוכשים .....   |
| 288..... | 11.8 בטלותו של עיקול המאוחר לביצוע עסקת המכר .....  |
| 289..... | 11.9 התקיימות התנאים להעדפת הערת אזהרה על פני עיקול .....   |
| 289..... | 11.10 הערת אזהרה שלילית .....   |
| 290..... | 11.11 תוקף המשכון בהיעדר רישום בלשכת רישום המקרקעין .....   |
| 290..... | 11.12 אמיתות עסקת המכר - ביטול עיקול .....  |
| 291..... | 11.13 אמיתות ההסכם .....  |
| 291..... | 11.14 ביטול הסכמי מכר בגין תרמית .....  |
| 292..... | 11.15 הסכם שכירות - פינוי חנות .....  |

|          |  |
|----------|--|
| 293..... | 11.16 הסכם גירושין - תחרות זכויות בדירה  |
| 293..... | 11.17 מהו תשריט החלוקה המחייב?   |
| 294..... | 11.18 התרשלות בנק - אי-רישום משכנתא  |
| 294..... | 11.19 קדימותה של העסקה על פני החוב במזונות   |
| 295..... | 11.20 תחרות בין עיקול להערת אזהרה  |
| 295..... | 11.21 חתימת המבקשת על הסכמתה לפינוי ומכירת הזכויות                                       |
| 296..... | 11.22 בקשה למחיקת עיקולים  |
| 296..... | 11.23 זכויות במקרקעין - העברת הדיון לבית-משפט המחוזי                                     |
| 297..... | 11.24 עיכוב ביצוע הליכי פירוק השיתוף ומכירת הנכס   |
| 298..... | 11.25 עיקולים לאחר רישום הערת אזהרה  |
| 298..... | 11.26 רישום הערת אזהרה פיקטיבי   |
| 299..... | <b>פרק ד': הערה על צורך בהסכמה - סעיף 128 לחוק</b>                                       |
| 301..... | <b>פרק ה': הערה על הגבלת כשרות - סעיף 129 לחוק</b>                                       |
| 303..... | <b>פרק ו': הערה לפי צו בית-משפט - סעיף 130 לחוק</b>                                      |
| 313..... | <b>פרק ז': תוצאה של רישום הערה - סעיף 131 לחוק</b>                                       |
| 315..... | <b>פרק ח': מחיקת הערה - סעיף 132 לחוק</b>  |
| 315..... | 1. כללי  |
| 316..... | 2. עת נפטר המנוח גם עילת ההערה בוטלה   |
| 316..... | 3. האם נמצאה עילה לבטלות פעולת המחיקה והאם יש עילה להשבת רישום ההערה?                    |
| 317..... | 4. זכויות בניה המיועדות לניוד אינן זכויות במקרקעין, לפיכך לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגינן |
| 318..... | 5. רשלנות נטענת של האפוטרופוס הכללי בשל אי-רישום הערת אזהרה - פרשת הונאה וזיוף           |
| 318..... | 6. מחיקת הערה  |
| 318..... | 7. תמ"א 38 - זכויות  |
| 319..... | 8. סרבול ההליך ועיכוב בירור התביעה העיקרית יתר על המידה                                  |
| 320..... | 9. הריסת יחידת דיור ללא היתר   |
| 320..... | 10. האם חתימתו של המנוח על הסכם החלוקה והתשריטים היא חתימה מזוייפת?                      |
| 321..... | 11. ביטול הסכמים - הפרה  |
| 321..... | 12. איסור דיספוזיציה בנכס עד להכרעה בערעור   |
| 322..... | 13. ביטול רישום משכנתא   |
| 322..... | 14. היעדר נסיבות המצדיקות רישום הערה   |
| 323..... | 15. רישום במושע  |
| 323..... | 16. הסכם פשרה שלא בוצע הביא למחיקת הערות האזהרה  |
| 325..... | <b>שער ב': עסקאות נוגדות ומעמד הערת האזהרה</b>   |
| 325..... | <b>פרק א': דרישת תום-הלב</b>   |
| 325..... | 1. כללי  |

|  |   |     |
|--|---|-----|
| 2.   | מהו תום-הלב הנדרש בביצוע עסקה במקרקעין?.....  | 326 |
| 3.   | תום-הלב על-פי סעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין.....  | 328 |
| 4.   | האם הרישום בלשכת המקרקעין הינו המדד היחיד לבדיקת תום-ליבו של הקונה השני?.....   | 330 |
| 5.   | עצימת עיניים המגיעה לכדי חוסר תום-לב.....   | 331 |
| 6.   | תקופת הזמן שעל הקונה השני להיות תם-לב.....  | 333 |
| 7.   | הוכחת תום-הלב.....  | 334 |
| 8.   | תום-לב לגבי זכויות שאינן רשומות.....  | 334 |
| 9.   | משלא פעלה התובעת לרישום הערת אזהרה לטובתה במשך 29 שנים ללא כל הסבר וטעם ענייני, זכותו של הרוכש השני עדיפה על זכותה של התובעת, בין אם העסקה השנייה הסתיימה ברישום ובין אם לאו, ובלבד שהוא רכש את המקרקעין בתום-לב ובתמורה..... | 334 |
| 10.  | תום-הלב הנדרש מהקונה השני הוא תום-לב סובייקטיבי ואובייקטיבי.....  | 336 |
| <b>פרק ב': רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק המקרקעין..... 339</b>  |   |     |
| 1.   | מבוא.....   | 339 |
| 1.1.   | מהותו של סעיף 10 לחוק המקרקעין - כללי.....  | 339 |
| 1.2.   | האם ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות על המרשם מקום בו מוכר הזכות אינו רשום כבעלים בעת ההתקשרות החוזית?.....   | 340 |
| 2.   | מקרקעין מוסדרים.....  | 340 |
| 3.   | תמורה.....  | 341 |
| 4.   | בהסתמך בתום-לב.....   | 342 |
| 5.   | בהסתמך בתום-לב על הרישום.....   | 343 |
| <b>פרק ג': הלכות בתי-המשפט - סעיף 9 לחוק המקרקעין..... 349</b> |   |     |
| 1.   | סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית".....   | 349 |
| 2.   | חובת תום-הלב - הכלל וחריגיו.....  | 350 |
| 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.....   | 351 |
| 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.....                | 352 |
| 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.....  | 353 |

|  |     |
|--|-----|
| 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 ..... 355  | 355 |
| 7. זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה ..... 356  | 356 |
| 8. האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתא על מלוא הזכויות בנכס? ..... 358  | 358 |
| 9. זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית" ..... 362  | 362 |
| 10. היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר ..... 363  | 363 |
| 11. מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין? ..... 364   | 364 |
| 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 ..... 365 | 365 |
| 13. הלכת רז חברה לבניין ..... 370  | 370 |
| 14. רוכש הראשון בעסקאות נוגדות לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין יכול ויפסיד את עדיפותו על הרוכש השני בנסיבות מסויימות שבהן לא רשם הערת אזהרה ..... 371   | 371 |
| 15. נטל הבאת הראיות מטעמו של פרץ לא הורם, ועל-כן יש לראות את ה"ה כהן כמי שעלה בידם להוכיח את ביטול העסקה מושא החוזה הראשון שבין פרץ לחברת עתיד ..... 374   | 374 |
| 16. הן מלשונו של סעיף 9 לחוק והן מהפסיקה שפרשה אותו, עולה, שעדיפות של בעל העסקה הראשונה אינה מוחלטת ..... 380  | 380 |
| 17. משלא הוכיח התובע כי נעשתה עסקת מכר בינו לבין בסיט, ממילא המכר לסעידי אינו יכול להיות עסקה נוגדת ..... 386  | 386 |
| 18. ב"מקרים מתאימים" הסכם שיתוף במקרקעין שאינו רשום במרשם המקרקעין עשוי לחייב צד שלישי שרכש זכויות במקרקעין, בהיקש מן העקרונות החלים על סעיף 9 לחוק המקרקעין במקרה של התנגשות בין עסקאות נוגדות ..... 387  | 387 |
| 19. בתחרות בין שתי עסקאות תקפות, העדיף המחוקק את בעל העסקה הראשון בזמן, אלא אם בעל העסקה השני פעל בתום-לב ובתמורה, והעסקה לזכותו נרשמה בעודנו תם-לב ..... 387  | 387 |

20. מכוח היקש לסעיף 9 לחוק המקרקעין, עומדות לבעל רישיון בלתי-  
הדיר זכויות מן היושר שמקנות לו עדיפות מסויימת כלפי צדדים שלישיים,  
אם כי בכפוף להסתייגות שהעדיפות אינה מוחלטת והיא כפופה לעקרון  
תום-הלב ..... 390

**שער ג': עסקת קומבינציה - הערת אזהרה ביחסי בעל הקרקע,  
קבלן ורוכש דירה או נכס עסקי ..... 393**

פרק א': מבוא ..... 393

פרק ב': הערת אזהרה כזכות קניינית ..... 395

פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה ..... 397

פרק ד': הערת אזהרה כשעבוד על-פי פקודת החברות ..... 399

פרק ה': התניית רישום הערת האזהרה בהתקדמות הבניה ..... 401

**שער ד': מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע  
והקבלן ..... 403**

פרק א': מעמדה של הערת האזהרה ..... 403

1. ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש ..... 403

2. ביטול יחסי קבלן-רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר הבעלים  
לרוכש ..... 403

3. הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל  
הקרקע ..... 403

4. הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת  
הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע ..... 404

5. הפרת הסכם קומבינציה - מחיקת הערת אזהרה ופיצוי מוסכם ..... 404

**פרק ב': הערת האזהרה - בנק ממשכן ובעל הקרקע ..... 405**

**שער ה': חוק המכר (דירות) (אבטחת השקעות רוכשי דירות),  
התשל"ג-1973 ותקנות - דברי הסבר והלכה פסוקה ..... 407**

פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק ..... 407

פרק ב': הבטחת כספי הקונה - ערבות בנקאית - סעיף 2(1) לחוק ..... 409

1. הדין ..... 409

2. הערבות הבנקאית ..... 409

3. מימוש הערבות הבנקאית ומעמד הבנק שהפיק את הערבות ..... 410

4. מימון הערבות הבנקאית - חובה דיספוזיטיבית ולא קוגנטית ..... 411

5. מימוש ערבויות שניתנו מכוח החוק ..... 411

6. התובעים אינם יכולים לאחוז במקל בשתי קצותיו - גם לדרוש את  
מימוש הבטוחה וגם לעמוד על זכותם לקבל את הדירות לחזקתם  
ובעלותם ..... 412

7. קבלת סכומים המהווים עשרות אחוזים מהתמורה המוסכמת, ללא  
שהחברה סיפקה לתובעים בטוחות ..... 413

**פרק ג': הערת האזהרה לאבטחת רוכש דירה - סעיף 2(4) לחוק ..... 415**



|          |   |
|----------|---|
| 415..... | 1. הדין   |
| 415..... | 2. כללי   |
|          | 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  |
| 417..... | 4. התחייבות בעל המקרקעין לרישום ההערה לטובת רוכשי הדירות - משמעותה - זכות שלילית חוסמת  |
| 417..... | 5. אי-העמדת הבטוחות ודרישה לביצוע תשלומים   |
| 418..... | 6. ביטול הסכם ומחיקת הערת האזהרה  |
| 418..... | 7. חובת ביצוע התשלום הנוסף הנדרש  |
| 421..... | <b>פרק ד': החלפת ערובה - סעיף 2 לחוק</b>  |
| 423..... | <b>פרק ה': חובת ייודע בכתב - סעיף 1א2 לחוק</b>  |
|          | <b>פרק ו': הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל - סעיף 2 לחוק</b>   |
| 425..... | <b>פרק ז': הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד - סעיף ג2 לחוק</b>  |
| 427..... | <b>פרק ח': סייג לתשלומים - סעיף 3 לחוק</b>  |
| 429..... | <b>שער ו': אתיקה מקצועית - רשלנות של עורכי-דין</b>  |
| 431..... | <b>פרק א': מבוא</b>   |
| 431..... | <b>פרק ב': דוגמאות פסיקה</b>  |
| 433..... | 1. אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין  |
|          | 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  |
| 438..... | 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   |
| 439..... | 4. אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים   |
|          | 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 |
| 440..... |   |

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.....440

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.....440

9. יש גם לקחת בחשבון כי אי-הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה על-ידי עו"ד, שעה שעליו לרשום הערת אזהרה, מהווה רשלנות מצידו של עורך-הדין.....445

**שער ז': רישום הערות לפי דינים שונים - דוגמאות 449.....**

**פרק א': רישום הערות על-פי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 - דוגמאות 449.....**

1. העברת זכויות ורישום בפנקסי המקרקעין.....449

2. מחיקת הערות וביטול הצורך באישור.....450

3. רישום הערות וכתב אישום.....450

4. תכנית לחלוקה מחדש.....459

**פרק ב': חוק הוצאה לפועל התשכ"ז-1967 461.....**

**פרק ג': פקודת המיסים גביה 465.....**

1. פקודת המיסים (גביה).....465

2. כללי.....475

**פרק ד': חדלות פירעון 477.....**