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 אזהה בגינו 33
7. "הערת הפקעה" לטובת רשות עירונית - מעמדה 36
8. ביטול הסכמים בין בעל הקרקע ויזם 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

9.5 מניעת רישום הערות אזהרה קיימות 51
9.6 הפרת זכרון דברים 51
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 62
9.9 הסכם שיתוף - רישום הערות אזהרה 63
9.10 הצדקה להעברת כונס הנכסים מתפקידו 64
9.11 פירוק שיתוף - הסמכות לדון 64
9.12 האם הפר הנתבע את הוראות החוזה אשר להתחייבותו למסור החזקה בדירה במועד המסירה המוסכם? 65
9.13 האם זכאי בעל הערת אזהרה להגיש תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין? 65
9.14 המשמעות של רישום הערת האזהרה 66
9.15 טענת רשלנות ודרישה לקיזוז שכר-טרחה 66
9.16 זיקה לדירה 67
9.17 עסקאות נוגדות - ביטול צו ירושה 67
9.18 התחייבות לביצוע הרחבת דירה ורישום הערת אזהרה 68
9.19 כשרות רישום הערת האזהרה 69
9.20 סכסוך שכנים 69
9.21 תשלום הוצאות המסים והאגרות 70
9.22 ביטול הערת אזהרה 71
9.23 העדפת נושים 71
9.24 מעמד הנושה 72
9.25 הסכם תיווך בבלעדיות - גובה דמי תיווך 72
9.26 המרת בטוחה 72
9.27 מחלוקות כספיות - הערת אזהרה כבטוחה 73
9.28 הזכות להירשם כבעלים בעתיד 74
9.29 הסכמי הלוואה ורישום הערת אזהרה 74
9.30 בקשה למתן צו שיורה על רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה 75
9.31 בקשה להורות על השבה וביטול ערבויות בנקאיות כנגד רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה 76
9.32 הערת האזהרה אף מעניקה לאותם צדדי ג' עדיפות על שאר נושי החייב במקרה של חדלות פירעון וכהוראות סעיף 127(ב) לחוק המקרקעין 77
9.33 רישום הערת אזהרה וסעיף 34 לחוק ההוצאה לפועל 77

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 80
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 ... 80
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 80
9.37 תוכנה של הערת אזהרה יכול ויהא חיובי ויכול ויהא שלילי 81
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 84
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 85
9.40 במקרה הנדון לא היה מקום שרשם המקרקעין ירשום את הערת האזהרה לפי הבקשה שהגיש הנתבע לרישום 86
9.41 צו עיקול זמני הינו מחסום בלבד ואינו זכות מהותית וזאת בניגוד להערת אזהרה שהיא זכות קניינית 86
9.42 ביטולה של הערת אזהרה..... 86
9.43 רישום הערת אזהרה אינו חזות הכל, בייחוד כשמדובר ביחסי משפחה..... 91
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 .. 91
9.45 רישום הערת האזהרה כשלעצמו שנותר על כנו עשרות שנים בלא שהתובעים עשו פעולה כלשהיא בעניין, יש בו כדי להוכיח את אמיתות הסכם המכר והיא מהווה ראיה טובה ומהימנה לקיומה של עסקת אמת. העובדה שהתובעים לא פעלו במשך השנים תומכת במסקנה זו 94

9.46 לטובת הנושה המובטחת הערת אזהרה שנרשמה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין באישור החברה המשכנת והיא כוללת תיאור ספציפי של הנכס 95
9.47 בלא שאדרש לשאלת נכונות המסקנה אודות היות ההסכם כזה שניתן לרשום הערה על-פיו (החלטה שתינתן על-ידי ערכאה שיפוטית מתאימה, אולי לאחר שתשמע ראיות וכדומה), קיים לכל הפחות ספק אם מדובר בהתחייבות לעשות עסקה במקרקעין (הוא הימנעות מלעשותה) או שמא מדובר בהסכם לשימוש במקרקעין, כזה הנוגע לזכויות הבניה בחלקה, ותו לא. בנסיבות אלה נכון עשה הרשם, כאמור, כאשר הפנה את הצדדים לערכאה השיפוטית המתאימה על-מנת שתבחן את הסוגיה ותורה לרשם לרשום הערת אזהרה, או שמא לא תעשה כן 97
9.48 רישום הערת אזהרה על רכישת זכויות במקרקעין, ואף רישום זכויות בעלות במקרקעין, אפשר שלא יבוצעו במשך תקופה ארוכה כשמדובר בעסקה בין קרובי משפחה, וזאת בשל האמון הרב המאפיין את יחסי הצדדים אלה כלפי אלה 97
9.49 פרטיכל - גמירות דעת 97
9.50 שיתוף ספציפי - הערת אזהרה - בין השיקולים הקשורים בנכס ניתן למנות את מקור הנכס (אם נקנה או התקבל כמתנה או כירושה, וככל שנקנה, מי מימן את הרכישה); את השאלה אם הנכס הגיע לידי בעליו לפני הנישואין או במהלכם; את השאלה אם ניתנו לבן הזוג הטוען לשיתוף בטוחות כגון הערת אזהרה; את התנהלותם הכספית-כלכלית של בני הזוג באשר לנכס, למשל אם לקחו משכנתא במשותף למימון הרכישה או הבניה; את שאלת קיומן של השקעות כספיות בנכס מטעם בן הזוג הטוען לשיתוף; את השתתפותם של שני בני הזוג (בין בכסף ובין בעמל) בשיפוץ משמעותי שבוצע בנכס, בתכנונו או בבנייתו; הבטחות או מצגים אקטיביים מצד בן הזוג הרשום כלפי משנהו; וככל שמדובר בבית המגורים של בני הזוג - את משך הזמן שבו התגוררו בני הזוג בנכס 98
9.51 אין חולק כי לאחר החתימה על זיכרון הדברים לא נחתם הסכם פורמלי בניסוח משפטי, לא נרשמה הערת אזהרה לטובת התובעים, לא דווח על העסקה למיסוי מקרקעין ולא שולמה יתרת התמורה. במקרים מסויימים, התנהלות זו עשויה ללמד כי הצדדים לא התכוונו להתקשר בחוזה מכר מחייב, אך סבורני כי לא כך הוא בנסיבות המקרה דנן .. 99

9.52 תביעה ייצוגית - תשלומים בגין אגרות הערת אזהרה - בנסיבות אלו, מוצאת אני לקבל את פרשנותן של המשיבות ובהתאם לה ההוראה המתייחסת לסעיף 2(א) בחוק הפיקוח אינה מהווה הסדר שלילי באשר לסכומים הקבועים בסעיף 2(ב) לצו הפיקוח ובהתאמה לכך - לאור הוראת סעיף 6 לחוק המע"מ, היינני קובעת כי המשיבות זכאיות היו להוסיף מע"מ על התשלומים אשר נגבו על ידן בהתאם להוראת סעיף 2(ב) *99*
9.53 סיווג המתנה כזכות אובליגטורית - בפסיקה מקובלת הבחנה בין "דבר מתנה" שהוא זכות במקרקעין לבין "דבר מתנה" שהוא זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין..... *99*
9.54 אי-רישום משכון או הערת אזהרה אינם הוכחה כי מדובר בהסכם למראית עין. אי-רישום משכון בגין הסכם המכר בסמוך לחתימת ההסכם מתיישב עם גרסת התובעים כי סברו שהמשכונות בגין ההלוואות עומדים בעינם, ולכן לא מיהרו לרשום משכון נוסף. לאחר שהתובעים גילו שהמשכונות בוטלו, הם לא שקטו על השמרים, וכבר ביום 18.10.22 נרשם משכון ברשם המשכונות בגין עסקת המכר. בנסיבות אלה אין לראות באי-רישום הערת אזהרה כחוסר תום-לב..... *99*
9.55 הסכם למראית עין - עסקאות נוגדות - לאחר שעיינתי בכל החומר שבפני, התרשמתי באופן בלתי-אמצעי מהעדים ושקלתי את טענות הצדדים, שוכנעתי כי מדובר בשתי עסקאות מכר שהתייחסו לאותן זכויות במקרקעין. בהתאם להלכה ולאור רשלנות התובעים ברישום הערת אזהרה על הזכויות שרכשו ראשונים, הרי שזכותו של הנתבע גוברת ולכן דין התביעה להידחות 100
9.56 טענת הרוכש כי הקומה התחתונה שייכת לדירת החייב ייתכן ונכונה או הגיונית היא, אך זה לא מה שהוא רכש. המכר צויין בהסכם המכר לפי נסח הטאבו ושם אין זכר לאותה קומה תחתונה או לזכויות של החייב באותה קומה. העובדה שהקומה התחתונה נזכרת בהסכם מכר בין החייב לבין הבעלים הקודמים ממן לא בהכרח מלמדת כי מדובר בקומה תחתונה שהיא בבעלותם. אדם יכול לכתוב שהוא מוכר חלק במקרקעין גם אם החלק אינו שלו 100
9.57 הערת אזהרה מול שעבודים שונים - טענה שניה של היחיד והנאמן הייתה שהלכת רייכמן אינה חלה משום שהסכם ההלוואה ורישום הערת האזהרה מכוחו נעשו לפני שההלכה ניתנה. אף בטענה זו אין ממש. בראי ההלכה שנקבעה בעניין רייכמן, הערת האזהרה שבמחלוקת מקנה למשען מעמד של נשייה מובטחת 100
9.58 קיומו של הסכם מכר מקרקעין חרף היעדר רישום הערת אזהרה 100

9.59 יחס הכוחות בין הערת אזהרה ועיקול - סעיף 127 לחוק המקרקעי - מטרת סעיף 127 לחוק המקרקעין היא הגנה על רוכשים מעיקול המוטל על זכויות המוכר, לאחר רישום הערת אזהרה ובטרם הושלם רישום העסקה - הוראת סעיף זה נועדה להגן על זכויותיהם של רוכשי זכויות בעסקת מקרקעין מפני עיקולים המוטלים לאחר רישום הערת האזהרה ובטרם הושלם רישום העסקה. נפקותו של העיקול מותנית, ככלל, בכך שלא יהא בו כדי לפגוע בזכויות הנובעות מן ההתחייבות נשוא ההערה 101
9.60 רישום הערת אזהרה מכוח סעיף 130 לחוק המקרקעין - בבוא בית-המשפט לשקול מתן סעד זמני, עליו לבחון, בין היתר, את מהות הסעד הנעתר, סיכויי הצדדים להוכיח את טענותיהם, דהינו, קיום זכות לכאורית למבקשים לקבלת הסעדים להם עתרו, מאזן הנוחות, ניקיון כפיים, תום-לב ומועד ההגשה - הבקשה התקבלה 101
9.61 עסקאות נוגדות והליכי מימוש - נוכח האמור לעיל הגעתי לכלל מסקנה שהמבקש לא הוכיח עסקה ראשונה בזמן עם היחיד. למעלה מן הדרוש, גם אם אניח כי עסקינן בעסקה כשרה שנחתמה כדין על-ידי היחיד ורעייתו מול המבקש, דינה להידחות ביחסים מול הקונה - הנאמן - הואיל ועסקה זו, המאוחרת בזמן - גוברת (סעיף 9 לחוק המקרקעין) 101
9.62 אבטחת השקעות רוכשי דירות - על-מנת שהערבויות תבוטלנה היה על חברת הפנים ליפו לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על-שם הרוכשים ובהם התובעים. בכדי לרשום את הערת האזהרה כאמור על-שם התובעים היה עליהם להמציא מסמכים ולבצע תשלומים שונים כמתחייב מההסכם 102
9.63 הערת אזהרה ונאמנות קונסטרוקטיבית - נטל ההוכחה 102
פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה 105
1. כללי 105
2. אבחנה בין התוצאות של סעיף 127(א) ל- 127(ב) לחוק 107
3. תחרות בין עיקול והערת אזהרה 108
4. חוזה למראית-עין 180
5. פשיטת רגל - ביטול הענקות - סעיף 96(א) לפקודת פשיטת הרגל 200
6. נפקתה של הערת האזהרה על-פי סעיף 127 לעניין זכויות נשייה של בעלי הערת האזהרה - הענקת מעמד של נושה מובטח 212
7. הליכי חדלות פירעון ומעמד הערת האזהרה מול נושים 215
8. נפקותו של עיקול שהוטל במסגרת ההוצאה לפועל 215
8.1 כללי 215
8.2 בקשה לעיקול נכס 231
8.2.1 כללי 231
8.2.2 בקשה לעיקול נכס שטרם נרשם בפנקסי המקרקעין 231

8.3 הוכחת בעלות 232
8.3.1 כללי 232
8.3.2 נטל הוכחת הבעלות לפי סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל 233
8.3.3 למי נתונה הסמכות להכריע בשאלת הבעלות לפי סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל? 233
8.4 מטרת הוראת סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל 235
8.5 נטל הוכחת הבעלות כאשר לזכות המבקש רשומה הערת אזהרה בנכס 235
9. עסקאות נוגדות, הערת אזהרה ומשקלה 236
10. הערת האזהרה כשיעבוד על-פי פקודת החברות 238
11. דוגמאות ותקדימים 267
11.1 לכאורה עולה מכך שכוחה של הערת אזהרה יפה מול נושיו של חייב בהליכי פשיטת רגל 267
11.2 עדיפות לזכויות בעל הערת האזהרה 268
11.3 זכות העיקול מול הערת אזהרה 268
11.4 מחלוקות הנוגעות לגובה התשלום המגיע לבעלי הערות האזהרה 269
11.5 האם צו העיקול חל על זכויותיו של המבקש? 270
11.6 תשלום יתרת חוב המשכנתא 270
11.7 אופן מסירת דירות לרוכשים 270
11.8 בטלותו של עיקול המאוחר לביצוע עסקת המכר 271
11.9 התקיימות התנאים להעדפת הערת אזהרה על פני עיקול 271
11.10 הערת אזהרה שלילית 272
11.11 תוקף המשכון בהיעדר רישום בלשכת רישום המקרקעין 272
11.12 אמיתות עסקת המכר - ביטול עיקול 273
11.13 אמיתות ההסכם 274
11.14 ביטול הסכמי מכר בגין תרמית 274
11.15 הסכם שכירות - פינוי חנות 275
11.16 הסכם גירושין - תחרות זכויות בדירה 276
11.17 מהו תשריט החלוקה המחייב? 276
11.18 התרשלות בנק - אי-רישום משכנתא 277
11.19 קדימותה של העסקה על פני החוב במזונות 277
11.20 תחרות בין עיקול להערת אזהרה 278
11.21 חתימת המבקשת על הסכמתה לפינוי ומכירת הזכויות 278
11.22 בקשה למחיקת עיקולים 279
11.23 זכויות במקרקעין - העברת הדיון לבית-משפט המחוזי 279
11.24 עיכוב ביצוע הליכי פירוק השיתוף ומכירת הנכס 280
11.25 עיקולים לאחר רישום הערת אזהרה 280

11.26 רישום הערת אזהרה פיקיטיבי 281
11.27 אינדיקציה נוספת שיש לתת עליה את הדעת, ואשר יש בה להעיד על כוונה להתקשר בהסכם מחייב הינה רישום הערת אזהרה. סעיף 2.3 מאפשר לנתבעת לרשום הערת אזהרה מכוח זיכרון הדברים 281
11.28 בכל הנוגע למחיקת הערת האזהרה על-ידי התובעת - כאמור לעיל נדחתה טענת הצד השלישי כי במחיקה יש לראות ויתור על זכויותיה או גריעה מהן. יתרה מכך הלכת אהרונוב קובעת כי בתחרות בין הזכויות, העדר רישום הערת אזהרה אינו משנה, והקונה הראשון - בענייננו התובעת - חסינה מפני עיקול הנושה - בענייננו הצד השלישי.....282
11.29 הערת אזהרה ומעמדה.....282
11.30 בספרות ישנה ביקורת על האפשרות לשריין התחייבות להימנע מעשות עסקה באמצעות הערת אזהרה, בוודאי כזו שאינה מוגבלת בזמן.....283
11.31 הערת אזהרה ועיקול.....283
פרק ד': הערה על צורך בהסכמה - סעיף 128 לחוק 285
פרק ה': הערה על הגבלת כשרות - סעיף 129 לחוק 287
פרק ו': הערה לפי צו בית-משפט - סעיף 130 לחוק 289
פרק ז': תוצאה של רישום הערה - סעיף 131 לחוק.....299
פרק ח': מחיקת הערה - סעיף 132 לחוק 301
1. כללי 301
2. עת נפטר המנוח גם עילת ההערה בוטלה 302
3. האם נמצאה עילה לבטלות פעולת המחיקה והאם יש עילה להשבת רישום ההערה?.....302
4. זכויות בניה המיועדות לניוד אינן זכויות במקרקעין, לפיכך לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגינן.....303
5. רשלנות נטענת של האפוטרופוס הכללי בשל אי-רישום הערת אזהרה - פרשת הונאה וזיוף 304
6. מחיקת הערה 304
7. תמ"א 38 - זכויות 304
8. סרבול ההליך ועיכוב בירור התביעה העיקרית יתר על המידה.....305
9. הריסת יחידת דיור ללא היתר.....306
10. האם חתימתו של המנוח על הסכם החלוקה והתשריטים היא חתימה מזוייפת?.....306
11. ביטול הסכמים - הפרה 307
12. איסור דיספוזיציה בנכס עד להכרעה בערעור 307
13. ביטול רישום משכנתא 308
14. היעדר נסיבות המצדיקות רישום הערה.....308
15. רישום במושע 309
16. הסכם פשרה שלא בוצע הביא למחיקת הערות האזהרה.....309

17. תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין והערת אזהרה.....310
18. מחיקת הערת אזהרה הינה סעד שבסמכותו העניינית של בית-המשפט המחוזי.....311
19. שלוח הרוכש לעצמו מקרקעין שיופה כוחו למכרם, וזאת למרות שידע שהדבר לא הותר לו ורשם לטובת עצמו הערת אזהרה, רכישתו כפופה לסיכון שהעסקה תבוטל על-ידי השולח לאחר שהעובדות יתבררו לו, וככל שכך יקרה, פשיטא כי דין הערת האזהרה להתבטל 311
פרק ט': ההלכה הפסוקה 313
שער ב': עסקאות נוגדות ומעמד הערת האזהרה 319
פרק א': דרישת תום-הלב.....319
1. כללי 319
2. מהו תום-הלב הנדרש בביצוע עסקה במקרקעין? 320
3. תום-הלב על-פי סעיפים 9 ו- 10 לחוק המקרקעין 322
4. האם הרישום בלשכת המקרקעין הינו המדד היחידי לבדיקת תום-ליבו של הקונה השני? 324
5. עצימת עיניים המגיעה לכדי חוסר תום-לב 325
6. תקופת הזמן שעל הקונה השני להיות תם-לב.....327
7. הוכחת תום-הלב.....328
8. תום-לב לגבי זכויות שאינן רשומות 328
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 השניה הסתיימה ברישום ובין אם לאו, ובלבד שהוא רכש את המקרקעין בתום-לב ובתמורה.....328
10. תום-הלב הנדרש מהקונה השני הוא תום-לב סובייקטיבי ואובייקטיבי 330
11. הידיעה כי קיימת הערת אזהרה קודמת שוללת, ככלל, את האפשרות לטעון לקיומו של תום-לב. ההערה מטילה על הקונה את הנטל לבדוק את מצב הדברים ולנהוג בזהירות מירבית. זאת, במיוחד כאשר מדובר בקונה הטוען כי התבסס על הרישום ברכישת הנכס 331
פרק ב': רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק המקרקעין.....333
1. מבוא 333
1.1 מהותו של סעיף 10 לחוק המקרקעין - כללי 333
1.2 האם ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות על המרשם מקום בו מוכר הזכות אינו רשום כבעלים בעת ההתקשרות החוזית? 334
2. מקרקעין מוסדרים.....334
3. תמורה 335
4. בהסתמך בתום-לב 336
5. בהסתמך בתום-לב על הרישום 337
פרק ג': הלכות בתי-המשפט - סעיף 9 לחוק המקרקעין 343

1. סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית" 343
2. חובת תום-הלב - הכלל וחריגיו 344
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 345
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 346
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 347
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 349
7. זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה 350
8. האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתא על מלוא הזכויות בנכס? 352
9. זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית" 356
10. היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר 357
11. מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין? 358
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 359
13. הלכת רז חברה לבניין 364
14. רוכש הראשון בעסקאות נוגדות לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין יכול ויפסיד את עדיפותו על הרוכש השני בנסיבות מסויימות שבהן לא רשם הערת אזהרה 365

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 368
16. הן מלשונו של סעיף 9 לחוק והן מהפסיקה שפרשה אותו, עולה, שעדיפות של בעל העסקה הראשונה אינה מוחלטת 374
17. משלא הוכיח התובע כי נעשתה עסקת מכר בינו לבין בסיט, ממילא המכר לסעיד אינו יכול להיות עסקה נוגדת..... 380
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 381
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 381
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 384
21. הוראת סעיף 9 לחוק קובעת מתן עדיפות לבעל העסקה הראשונה אלא-אם-כן פעל בעל העסקה השניה בתום-לב ובתמורה והעסקה לטובתו נרשמה בעודו תם-לב 385
22. הבכורה ניתנת לרוכש הראשון בזמן, אך בצד זאת למקרה ולא רשם הערת אזהרה וגרם ברשלנותו לתאונה המשפטית, ואילו הרוכש השני בזמן היה תם-לב ושלם את התמורה, תינתן עדיפות לאחרון גם אם לא השלים את העסקה ברישום 386

שער ג': עסקת קומבינציה - הערת אזהרה ביחסי בעל הקרקע, קבלן ורוכש דירה או נכס עסקי 387
פרק א': מבוא 387
פרק ב': הערת אזהרה כזכות קניינית..... 389
פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה 391
פרק ד': הערת אזהרה כשעבוד על-פי פקודת החברות..... 393
פרק ה': התניית רישום הערת האזהרה בהתקדמות הבניה 395
שער ד': מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע והקבלן 397
פרק א': מעמדה של הערת האזהרה 397
1. ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש 397
2. ביטול יחסי קבלן-רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר הבעלים לרוכש 397

3. הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל הקרקע.....397
4. הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע.....398
5. הפרת הסכם קומבינציה - מחיקת הערת אזהרה ופיצוי מוסכם 398
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 2(1) לחוק.....403
1. הדין 403
2. הערבות הבנקאית 403
3. מימוש הערבות הבנקאית ומעמד הבנק שהפיק את הערבות 404
4. מימון הערבות הבנקאית - חובה דיספוזיטיבית ולא קוגנטית 405
5. מימוש ערבויות שניתנו מכוח החוק 405
6. התובעים אינם יכולים לאחוז במקל בשתי קצותיו - גם לדרוש את מימוש הבטוחה וגם לעמוד על זכותם לקבל את הדירות לחזקתם ובעלותם.....406
7. קבלת סכומים המהווים עשרות אחוזים מהתמורה המוסכמת, ללא שהחברה סיפקה לתובעים בטוחות 407
פרק ג': הערת האזהרה לאבטחת רוכש דירה - סעיף 2(4) לחוק 409
1. הדין 409
2. כללי 409
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 411
4. התחייבות בעל המקרקעין לרישום ההערה לטובת רוכשי הדירות - משמעותה - זכות שלילית חוסמת.....411
5. אי-העמדת הבטוחות ודרישה לביצוע תשלומים 412
6. ביטול הסכם ומחיקת הערת האזהרה 412
7. חובת ביצוע התשלום הנוסף הנדרש.....412
פרק ד': החלפת ערובה - סעיף 2א לחוק 415
פרק ה': חובת ייודע בכתב - סעיף 2א1 לחוק 417
פרק ו': הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל - סעיף 2ב לחוק.....419
פרק ז': הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד - סעיף 2ג לחוק 421
פרק ח': סייג לתשלומים - סעיף 3 לחוק 423

שער ו': אתיקה מקצועית - רשלנות של עורכי-דין 425
פרק א': מבוא 425
פרק ב': דוגמאות פסיקה 427
1. אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין 427
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.....432
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 433
4. אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים 433
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 433
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 434
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.....434
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.....434
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 439
שער ז': רישום הערות לפי דינים שונים - דוגמאות 443
פרק א': רישום הערות על-פי חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 - דוגמאות 443
1. רישום הערה בפנקסי המקרקעין.....443
2. מחיקת הערות וביטול הצורך באישור.....443
3. רישום הערות וכתב אישום.....443
4. תכנית לחלוקה מחדש.....452

5. האם אפשר לרשום הערת אזהרה על זכויות בניה שניתנו ביחס למקרקעין מסויימים אך בעצם מיועדות לניוד למקרקעין אחרים ולמימוש בהם שלא במקרקעין שביחס אליהם נרשמה ההערה? 453
פרק ב': חוק ההוצאה לפועל התשכ"ז-1967 457
פרק ג': פקודת המיסים גביה 461
1. פקודת המיסים (גביה) 461
2. כללי 471
פרק ד': חדלות פירעון..... 473