

תוכן עניינים

	שער א': מערכת הדינים
1	וההלכות החלות על מימוש מקרקעין
1	פרק א': מבוא
13	פרק ב': מהותה של משכנתה
17	פרק ג': הדרכים למימושו של מישכון בנכסי מקרקעין
33	פרק ד': חוקים מיוחדים הנוגעים להליכי מימוש נכסי מקרקעין
33	1. חוק המשכון
33	1.1 כללי
35	1.2 יישומו של חוק המשכון בהליכי המימוש - הלכה למעשה
	1.2.1 מהותה של התחייבות ונכס שאינו רשום במשרדי
35	רישום המקרקעין
46	1.2.2 "תחליף" הערת אזהרה
48	1.3 פדיון המשכון - המשכנתה
50	1.4 מעמדו של משכון רשום מול נושה אחר
51	1.5 זכות התחלופ של הערב והבנק
	1.6 מחיקת רישום משכון בסמכות בית-משפט של פש"ר
52	כשהחייבת פושטת רגל
52	2. חוק הערבות, התשכ"ז-1967
52	2.1 כללי
53	2.1.1 התיישנות תביעה נגד ערב וטענת שיהוי

59	2.1.2 חובת הגילוי
60	2.2 הסכם הערבות - סוגי הערבים - וחובות הבנק כלפי ערבים
60	2.2.1 כללי
61	2.2.2 איסור הטעיית לקוח/ערב
62	2.2.3 אי-גילוי פרטי העסקה לערב
65	2.3 הערב המוגן
74	2.4 ויתור של בנק על תביעה נגד ערב
77	2.5 הוראות בנק ישראל וערבים
	2.6 מבט לפסיקת בתי-המשפט בסוגיית הערבות ואחריות
78	הערב
78	2.6.1 סעיף 5 לחוק הערבות
83	2.6.2 יחס חוק הערבות לבן זוג של חייב ולצאצא שלו
83	2.6.3 סעיף 15 לחוק הערבות
	2.6.4 ערבות, ערבות חינם בלבד, ערבות מתמדת, חובת
84	הגילוי והיקף חובות האמון של הבנק
	2.6.5 חובת הבנק גם כלפי מי שערב ללקוח של תאגיד
85	בנקאי
	2.6.6 הגנת "ערב יחיד" עומדת למי שערב כלפי "נושה"
	שעיסוקו במתן הלוואות. במערכת היחסים בין חברה
	לספק אין מקום להגנת ערב יחיד. ספק כזה איננו נכנס
88	בגדר "נושה"
88	2.6.7 אי-מיצוי ההליכים נגד החייב העיקרי
90	2.6.8 "חומת המגן" לערבים
	2.6.9 אורכה לחייב בלא עדכון הערבים בדבר מתן האורכה
91	- פוטרת את הערבים

	2.6.10 הלכה פסוקה היא כי אשתו של בעל עניין בתאגיד,
94	אינה יכולה להיחשב ערב יחיד
	2.6.11 אימתי יש להחיל את ההגנות המוענקות ל"ערב
	יחיד" גם על "ערב ממשכן", עילות פטור חיצוניות לחוק
94	הערבות
	2.6.12 הסעד להפרת היעדר יידוע כמפורט בסעיף 26 לחוק
100	הערבות מותנה בהוכחתו של נזק שנגרם לערב
100	3. חוק השליחות, התשכ"ה-1965
100	3.1 כללי
102	3.2 הבחנה בין שליחות רגילה ושליחות בלתי-חוזרת
102	3.3 יפויי-כוח לעורך-דין
104	3.4 הבעל כשלוח של אשתו
107	3.5 חובת הנאמנות של השליח
108	3.6 ידיעת הצד השלישי על תום השליחות
109	3.7 שלוח וחתימה של הודעת מישכון
111	3.8 מהותו של יפויי-כוח בלתי-חוזר
114	3.9 מהותם של סעיפים 6 ו-7 של חוק השליחות
115	3.10 חוק השליחות ודיני החברות
	פרק ה': חוקי החוזים הכלליים
117	1. מבוא
117	2. חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973
	2.1 ההתקשרות - התנאים הנדרשים ליצירת חוזה מחייב כדין
117	- "גמירת-דעת" ו"מסויימות"
117	2.1.1 הדרישה ל"גמירת-דעת"

121	2.1.2 הדרישה ל"מסויימות"
122	2.1.3 דרישת הצורה - על-פי חוק החוזים
124	2.2 דרישת הכתב
134	2.3 חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962
136	2.4 חובת ניהול משא-ומתן בתום-לב בדרך מקובלת
	2.5 חובת תום-הלב כוללת חובה לגלות לצד השני לפני כריתת החוזה עובדות חשובות, ואפילו עובדות שהצד השני היה יכול לגלותן בעצמו, כאשר גילוי זה מתחייב ממהות העסקה ומנסיבות המקרה
142	2.6 פגמים בהתקשרות
143	2.7 עושק
146	2.8 ביטול החוזה בשל פגם בהתקשרות
147	2.9 טענת "לא נעשה דבר"
148	2.10 תוכן ההסכם - פירוש והשלמת ההסכם
149	2.11 תנאים בהסכם - תנאי מתלה ותנאי מפסיק
151	2.12 המועד לקיום חיובי הצדדים
151	2.12.1 "זמן סביר" לקיום החיוב - מהו?
	2.12.2 "זמן סביר" למסירת ההודעה מצד הנושה לפי סעיף 41 סיפא
155	2.12.3 קיום מוקדם
156	2.12.4 דחיית מועד הקיום
158	2.13 חיובים שלובים בהסכם
160	2.14 מבט לפסיקת בתי-המשפט - חוק החוזים ומשכנתה
160	2.14.1 סעיף 12 לחוק החוזים
161	2.14.2 סעיפים 1, 4, 5 ו-12 לחוק החוזים

162	2.14.3 סעיף 20 לחוק החוזים - ביטולו של חוזה
162	2.14.4 סעיפים 17 ו-18 לחוק החוזים
166	3. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971
166	3.1 אפשרות הצדדים להתנות על התרופות הקבועות בחוק
166	3.2 הפרה צפויה
169	3.3 תום-לב בתביעת הסעדים
170	3.4 אכיפה
170	3.4.1 הזכות לאכיפה
176	3.4.2 דרכי האכיפה
176	3.4.3 סייגים לאכיפה
180	3.4.3.1 החוזה אינו בר-ביצוע
	3.4.3.2 אכיפת החוזה היא כפיה לעשות, או לקבל, עבודה
182	אישית או שירות אישי
183	3.4.3.3 אכיפת החוזה היא בלתי-צודקת בנסיבות העניין
188	3.4.4 תנאים באכיפה
192	3.5 ביטול
192	3.5.1 הזכות לביטול
193	3.5.2 הפרה "יסודית" מול הפרה "לא יסודית"
193	3.5.3 מתן ארכה לקיום החוזה
194	3.5.4 סייג הצדק
194	3.5.5 ביטול חלקי
195	3.5.6 דרך הביטול
195	3.5.6.1 מועד ההודעה
196	3.5.6.2 הודעת הביטול
197	3.6 פיצויים

197	3.6.1 הזכות לסעד ומטרתו
198	3.6.2 פיצויים בגין נזק שנגרם בפועל, לפי סעיף 10
199	פרק ו': חוק החוזים האחידים
205	פרק ז': חוקי הבנקאות
205	1. כללי
212	2. חוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981
212	2.1 כללי
215	2.2 משכון נכס על-ידי מי שנכפה עליו להיות לקוח של בנק
216	2.3 איסור פגיעה בנסיבות מיוחדות - סעיף 4 לחוק הבנקאות
	3. כללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים),
218	התשנ"ב-1992
218	3.1 כללי
219	3.2 שינוי מעמד לקוח מלווה לערב
219	3.3 חובת הגילוי כלפי ערב כמשתמע מן הכללים
220	4. התניית שירות בשירות - סעיף 7 לחוק הבנקאות
223	4.1 התביעה הייצוגית נגד בנק
231	פרק ח': חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981
233	פרק ט': החובות החלות ביחסי בנק-לקוח - פרי ההלכה
233	1. הפרת חובות הנאמנות והזהירות החלות על בנק
234	1.1 חובת הגילוי
234	1.2 התנהגות "בנק סביר"

235	1.3 חובת תום-הלב
236	1.3.1 דרישות מוגברות של תום-לב
237	1.3.2 כריכת תום-הלב בשאלת הרשלנות
240	2. היקפן של חובות האמון
240	3. היקפה של חובת הזהירות והנאמנות
242	4. חובת הזהירות ודיני הנזיקין
243	5. הבנק כנאמן
	6. יישום נכון של חובות הנאמנות תוך שמירה גם על אינטרס
245	הבנק
247	7. חובות הבנק כלפי צד ג'
251	8. תוקפו של שטר המשכנתא והיקפו
	9. האם יכול הבנק לממש את המשכנתא על דירת המגורים של בני הזוג? אם התשובה הינה חיובית, עולה השאלה מה ההשפעה של הלכת השיתוף בנכסים בין בני הזוג על יכולתו של הבנק לממש את המשכנתא?
258	10. מקום בו לשון החוזה ברורה, חזקה עליה כי היא משקפת את אומד דעת הצדדים ולכן יש להעניק לה משקל מכריע בפרשנותו ולתת לחוזה את המשמעות הפשוטה והברורה העולה מלשונו
274	11. מימוש זכות שמושכנה
285	12. חובת הגילוי והשפעתו על תוקפו של שטר המשכנתא
288	13. פומביות לקיומו של משכון
289	14. עסקאות "מכר חוזר" הוגדרו כמשכון
	15. ישנן נסיבות בהן הפרת חובת הגילוי תביא לביטולו של שטר המשכנתא
289	

	שער ב': סדרי דין, הליכים והגנות
291	על-פי חוק ההוצאה לפועל
291	פרק א': כללי
293	פרק ב': מימוש משכנתה כביצועו של פסק-דין בהוצאה לפועל
	פרק ג': הליכי המימוש על-פי הוראות חוק ההוצאה לפועל
309	ותקנותיו
309	1. כללי
313	2. עקרונות כללים למימוש נכסי מקרקעין
314	3. נורמות התנהגות של בנק
318	4. דרכי מימוש משכון על-פי סעיפים 18-24 לחוק המשכון
322	5. מה דין היעדר חתימה על שטר משכנתא?
322	6. מה דין היעדר הסבר נאות או אי-הבנת המסמך או פשרו?
	7. מהו הדין בהתנגשות זכותה של אישה למחצית דירה אל מול
326	זכויות בעל משכנתא?
327	8. מה דינו של משכון להבטחת חיובו של אחר?
328	9. האם ניתן לבטל מכירה מחמת שימוש בשמאות ישנה?
328	10. מה דין קנוניה בין קונה לכונס?
328	11. מה דינה של אי-הגשת דו"ח על המכירה?
	12. מה הדין כשלא ניתנה הזדמנות לחייב להתייחס להצעת
328	המכר?
328	13. הליך ההתמחרות
329	14. סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל
329	14.1 כללי

	14.2 טענה להיעדר ויתור על הגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר
332	וסעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל
336	14.3 הגנת החוק על בן הזוג
340	14.4 סעיף 33 לחוק הגנת הדייר והוראות פקודת פשיטת הרגל
356	14.5 הגנת סעיף 33 לחוק הגנת דייר - מעשה בית-דין
357	14.6 תחולת סעיף 1ב81 לחוק ההוצאה לפועל
	14.7 הגנת דיור חלוף - הסכמים שנכרתו לפני תיקון 29 לחוק
359	ההוצאה לפועל
	14.8 זכות העומדת לבן משפחה על-פי סעיף 38 לחוק ההוצאה
365	לפועל
	14.9 סעיף 1ב81(ב)(3) לחוק ההוצאה לפועל, המקנה לחייב את
	האפשרות למכור בעצמו את דירת המגורים שלו לצורך פירעון
366	מלוא חוב ההלוואה
367	14.10 דירת מגורים של בני זוג - סעיף 40א לחוק המקרקעין
367	14.10.1 כללי
375	14.10.2 "שלום בית" כטענה המונעת את פירוק השיתוף
375	14.10.3 נפקות ההחלטה על עצם הפירוק - לאור עיכובו
	14.10.4 השיקולים לפירוק השיתוף בבית המגורים - טרם
387	חלוקת יתר משאבי הצדדים

	שער ג': כונס הנכסים בהליכי הוצאה לפועל במימוש נכסי מקרקעין
391	
391	פרק א': מבוא
393	פרק ב': מינוי כונס נכסים
393	1. הדין
393	2. כללי
399	פרק ג': סמכויות וחובות כונס הנכסים
399	1. הדין
399	2. כללי
420	3. אחריותו של החייב כלפי כונס הנכסים
421	פרק ד': זכויות צד שלישי
425	פרק ה': אחריותו של כונס הנכסים
431	פרק ו': שכרו של כונס הנכסים
431	1. הדין
431	2. כללי
443	פרק ז': סיום תפקידו של כונס הנכסים
445	פרק ח': מבט לפסיקת בתי-המשפט - כונס הנכסים
445	1. סמכותו של רשם הוצאה לפועל בכל הנוגע לכונס נכסים

453	2. סמכות מינוי ופיקוח
453	3. תחרות בין זוכים
454	4. פיצויים נגד כונס נכסים
463	5. היקף חבותם של כונס נכסים
463	6. היקפו של סעיף 53 לחוק ההוצאה לפועל
465	7. כונסי הנכסים הם פקידי בית-המשפט ופועלים בשמו
465	8. על כונס הנכסים לפעול באובקיטיביות, אין תפקידו לדאוג ולקדם אך את האינטרס של מי שביקש מינויו מטעמו
465	9. אין כונס הנכסים בגדר סוכנו או שליחו של בעל הדין שביקש את מינויו של כונס הנכסים
470	10. מהותם של הליכי המכירה
474	11. מנהל עזבון מול כונס נכסים - הפעלת סמכויות
479	12. ההיזקות למינוי כונס נכסים על-ידי בית-המשפט הינה בבחינת הליך שיורי, שימצא את מקומו כאשר הליכי ההוצאה לפועל אינם מועילים למימוש פסק-הדין
481	13. הרחבת מנגנון ההוצאה לפועל - סעיף 53 לחוק ההוצאה לפועל
482	14. כאשר נתמנה כונס הנכסים לפי פרק ו' אין הליכי המכירה כפופים אלא להוראות רשם ההוצאה לפועל, אשר רשאי להיות מונחה, בשינויים או ללא שינויים, על-ידי הוראת פרק ד' לתקנות, אף שאינו מחוייב על-פיהם
486	15. ידו של כונס הנכסים בנכס אשר מונה לצורך מימוש זכויותיו של הנתבע בנכס הינו כיד החייב
486	16. שיקול-הדעת של רשם ההוצאה לפועל
488	17. הרחבת חובת הנאמנות של כונס הנכסים

	18. אין מניעה שגם בית-משפט ידון בתביעה המוגשת נגד כונס נכסים שמונה ופעל לפי הוראות חוק ההוצאה לפועל, ואין לרשם ההוצאה לפועל סמכות בלעדית לדון בתביעות נגד כונס נכסים	491
	19. הדין אינו מכיר באפשרות של הגשת דו"ח כונס נכסים מבלי שייתמך בתצהיר מאמת	491
	20. סמכותו של כונס הנכסים וחובותיו נגזרים מרשם ההוצאה לפועל ולא מידי בית-משפט השלום	491
	21. על כונס הנכסים מוטלת חובה אובייקטיבית בעת מילוי תפקידו	492
	22. פסיקת שכר-טרחת הכונס מצויה, תמיד, בתחום שיקול-דעתו של רשם ההוצאה לפועל, אשר רשאי לפסוק את שכר-טרחתו של הכונס ודרכי תשלומו	496
	23. קביעת שכרו והוצאותיו של כונס הנכסים	499
	24. שכר טרחת כונס נכסים במכירת דירות יקרות	501

פרק ט': מימוש המשכנתה באמצעות כונס הנכסים - דרכי

	מכירה	507
	1. כללי	507
	2. אישור המכירה וזכויות הקונה	507
	3. פגמים בהליך המימוש	510
	3.1 כללי	510
	3.2 ביטול מכירה מחמת שימוש בשמאות ישנה	513
	3.3 קנוניה בין קונה לכונס	514
	4. אי-הגשת דו"ח על המכירה	514
	5. אי-מסירת מלוא הפרטים על המכירה על-ידי כונס הנכסים	516

518	6. המצאת בקשה לאישור המכר
526	7. סבירות המחיר - פגמים הנוגעים לשמאות ודרך הפקתה
	8. פעילות כונס באורח מזורז ובניגוד למהלך פעולות כקבוע
531	בהחלטת מינויו
532	9. אי-מתן הזדמנות לחייבת להתייחס להצעת המכר
532	10. מבט לפסיקת בתי-המשפט
	10.1 האם קנו המבקשות זכות כלשהי כתוצאה מהשתתפותן
	בהתמחרות, והיותן (בשלב מסויים) המציעות שהגישו את
532	ההצעה הגבוהה ביותר?
535	10.2 פגמים בהליך מימושו של נכס בידי כונס הנכסים
	10.3 מעמדם של חובות ארנונה בהליכי מימוש נכס בהוצאה
	לפועל. אין המימוש כעסקת מכר לכל דבר והעיריה אינה
	רשאית לעכב אישורי על העברה מחמת חובות ארנונה
536	קודמים
	10.4 עיכוב בתשלום שכר-הטרחה שנקבע, כמוהו כחוב
539	למשיב, ומהווה עילה למימוש המשכון
541	10.5 טענות בדבר פגמים בהליכי המכר וניהולם ברשלנות
544	10.6 קביעת שומה עדכנית
544	10.7 עיכוב ביצוע הליכי מכירה

547	שער ד': תקיפת הליכי המימוש - עילות תביעה
547	פרק א': מבוא
	פרק ב': ההליכים במסגרת בית-המשפט נגד הליכי מימוש
551	המקרקעין
551	1. מהות ההליך
552	2. עילות תביעה נגד הליכי המימוש
552	2.1 כללי
557	2.2 זיוף חתימה או היעדר חתימת צד על שטר המשכנתה
557	2.2.1 היעדר חתימה
562	2.2.2 זיוף
570	2.2.3 טענה סתמית של "זיוף"
571	2.3 טענת "לא נעשה דבר"
580	2.4 אי-ידיעת קרוא וכתוב או אי-הבנת השפה העברית
584	2.5 התרשלות הבנק
584	2.6 דרישת פומביות המשכנתה
588	2.7 תוצאות אי-רישום משכון לטובת הבנק
590	2.8 תוקפה של חתימת קטין
592	2.9 חתימה תחת לחץ
595	2.10 סעיפים מקפחים בהסכם המשכון או ההלוואה
601	2.11 הגשת תובענה חדשה נגד פינוי נכס ומעשה בית-דין
	2.12 התיישנות - דחיית בקשת בנק לסילוק על-הסף של
611	תביעה בעילות נזיקיות
623	2.13 התיישנות עילות חוזיות
629	2.14 חוזה למראית עין

630	2.15 התרשלות נחזית מטעם הבנק בעריכת טופסי הביטוח
635	פרק ג': עיכוב ביצוע וסעד זמני בערעור
635	1. מהו עיכוב ביצוע?
638	2. סמכותם ושיקול-הדעת של בתי-המשפט מכוח תקנות סדר הדין האזרחי
638	2.1 הדין
640	2.2 בית-המשפט המוסמך (תיקון תשע"ג)
642	2.3 סעד זמני בתקופת הערעור (ביטול תקנה 471 לתקסד"א, תיקון תשע"ג) והאם ההלכות ואמות-המידה הנוגעות למתן סעד זמני לתקופת הערעור, שחלו ערב תיקון התקנות, ממשיכות לחול גם לאחריו?
644	3. סיכויי הערעור
647	4. השבת המצב לקדמותו
650	5. הפעלת שיקול-דעת בית-המשפט הלכה למעשה
650	5.1 נסיבות האישיות
651	5.2 פינויו של דייר מדירת מגורים
652	5.3 פינוי דייר בבית עסק
655	5.4 עיכוב ביצוע של חיוב כספי
656	6. מימוש נכסים
669	7. סדרי דין בהליכי עיכוב ביצוע
669	7.1 מבוא
672	7.2 אין חובת פניה מוקדמת לערכאה ראשונה
672	7.3 קיומה של תשתית עובדתית מפורטת
678	7.4 חובת תמיכת הבקשה בתצהיר

678	7.5 עיון חוזר
679	7.6 שיהוי או איחור
679	8. תנאים במתן צו עיכוב ביצוע
679	8.1 הערבות בנקאית
683	8.2 הפקדה במזומן
683	8.3 ערבות אישית (עצמית) וערבות צד ג'
686	8.4 "בטוחה אחרת" או "ערובה"
688	8.5 הפקדה בידי נאמן
688	8.6 עיכוב ביצוע חלקי וערובות אחרות
689	9. הלכות בתי-המשפט

	שער ה': סוגיות משפטיות מיוחדות הצפות בהליכי מימוש מקרקעין
707	
707	פרק א': זכות אישה למחצית הדירה מול בעל המשכנתה
709	פרק ב': משכון להבטחת חיובו של אחר
709	1. כללי
710	2. מבט לפסיקת בתי-המשפט - משכון להבטחת חובו של אחר
	2.1 כאשר מושכנה דירת המגורים של המבקשים כערובה לחיובו של הבן יהא דינם כדין ערב לחיוב אשר ניתן להיפרע ממנו באמצעות מימוש המשכון, ומשלא פרע הבן את חובו לבנק, רשאי הבנק להיפרע מהמבקשים באמצעות מימוש המשכון
710	2.2 אם סבורים המערערים, כי יש לברר את סכום החוב, שכן זה המופיע בפלטי המחשב שצורפו לבקשה לביצוע המשכנתה, ואומתו על-ידי פקיד המשיב, אינם משקפים את חובם האמיתי, כי אז עליהם לנקוט בהליכים המתאימים בפני בית-המשפט המוסמך, ולהגיש ראיותיהם על-מנת שניתן יהיה לברר החוב
712	2.3 טענת המבקשים לפיה בקריסתו גרם הבנק לחייב שלא לפרוע את חיוביו לבנק, אינה מבוססת. יתר-על-כן, אפילו אניח שבשל קריסת הבנק נמנע מהחייב למלא אחר חלק מחיוביו לבנק, עדיין אין ספק שלפחות חלק מחיוביו לא פרע החייב לבנק שלא באשמת הבנק
712	
715	פרק ג': הגבלת העבירות והמשכנתה

727	פרק ד': נושה מובטח שעשה יד אחת עם חייב כדי שלא לממש נכס
733	פרק ה': אחריות עורך-הדין
753	פרק ו': אחריות בנק בגין אי-רישום משכון
757	פרק ז': רשלנות המדינה במרשם
763	פרק ח': תשלום על חשבון פירעון ההלוואה באמצעות חשבון עו"ש אשר נמצא ביתרת חובה - משמעותו
769	פרק ט': המרת משכנתה לנכס אחר - כפיית הנושה להמרה כזו