תוכן עניינים

פרק א': מבוא 1
פרק ב': מאפייני עסקאות נוגדות 3
1. מכירה על-ידי מוכר אחד 3
2. עסקאות בזכויות מהותיות, מהן עולה התחייבות לרישום סותר 3
3. שתי העסקאות הנוגדות הן עסקאות בעלות תוקף מחייב 3
4. עסקאות פוזיטיביות 4
5. עסקאות סותרות 5
6. עסקאות שנעשו שתיהן כדין ובתום-לב או שתיהן שלא כדין ושלא בתום-לב 5
פרק ג': ההבדלים בין סעיף 9 לבין סעיף 10 לחוק המקרקעין 7
פרק ד': דרישת תום-הלב 9
1. כללי 9
2. מהו תום-הלב הנדרש בביצוע עסקה במקרקעין? 10
3. תום-הלב על-פי סעיפים 9 ו- 10 לחוק המקרקעין 12
4. האם הרישום בלשכת המקרקעין הינו המדד היחידי לבדיקת תום-ליבו של הקונה השני? 16
5. עצימת עיניים המגיעה לכדי חוסר תום-לב 17
6. תקופת הזמן שעל הקונה השני להיות תם-לב 19
7. הוכחת תום-הלב 20
8. תום-לב לגבי זכויות שאינן רשומות 20
פרק ה': עסקאות נוגדות - סעיף 9 לחוק המקרקעין 21
1. כללי 21
2. תנאיו של סעיף 9 לחוק המקרקעין 27
2.1 כללי 27
2.2 העסקה הראשונה 27
2.3 תום-הלב על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין 29
2.4 תמורה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין 30
2.5 רישום וזכויות שאינן טעונות רישום 31
2.6 סעיף 20 לחוק ההתיישנות - שעבוד - סעיף 9 לחוק 33
2.7 קיומה של הגנת סעיף 9 לחוק 33
2.8 מהותו של תום-הלב 34
2.9 החלת תום-הלב כיצד? 35
2.10 לא קיימות עסקאות נוגדות 36
2.11 קיומן של עסקאות נוגדות 37
3. הערת אזהרה ומשקלה 37
4. התיישנות 39

5. שיהוי 40
6. עסקאות שאינן בגדרי סעיף 9 לחוק המקרקעין 41
6.1 מכירת זכות חוזית לשניים 41
6.2 ידיעה על הבעלות האמיתית 41
6.3 עסקה שאינה כשרה 42
6.4 עסקאות מתנה 42
7. ההלכה הפסוקה 42
7.1 הסכם חלוקת עזבון מהווה עסקה במקרקעין 42
7.2 העובדה שזכויות במקרקעין אינן רשומות בפנקס הזכויות במקרקעין, אינה מחילה עליהן באופן אוטומטי את דיני החוזים או את דיני המיטלטלין 43
7.3 אין זה נכון להסיק כי הרוכש הראשון פעל בחוסר תום-לב מאי רישומה של הערת אזהרה באם פעל בשקידה סבירה וחרף מאמציו הכנים לא עלה הדבר בידיו 43
7.4 סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית" 44
7.5 חובת תום-הלב - הכלל וחריגיו 48
7.6 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 49
7.7 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 60
7.8 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 60
7.9 השאלה זכותו של מי עדיפה - זכותו הקניינית של הבנק שרשם לטובתו משכנתה, או זכותה של המבקשת מכוח חזקת השיתוף - תוכרע לפי דיני העסקאות הנוגדות הקבועים בסעיפים 9 ו- 10 לחוק המקרקעין 60
7.10 זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה 65
7.11 האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתה על מלוא הזכויות בנכס? 65
7.12 זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית" 69

7.13 היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר. הוראתו של סעיף 9 לחוק הנ"ל הוחלה בדרך היקש על מקרים שבהם התחרות היא בין מוכר מקורי לצד שלישי. כך גם יש לנהוג בכל מצב דברים אחר שבו קיימת התמודדות בין זכויות שביושר שנרכשו בפרקי זמן שונים 70
7.14 מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין? 70
7.15 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 72
7.16 הלכת רז חברה לבניין 72
7.17 הלכת גנז שלמה 80
פרק ו': רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק המקרקעין 81
1. כללי 81
2. תנאי סעיף 10 לחוק המקרקעין 86
3. מקרקעין מוסדרים 87
4. תמורה 89
5. בהסתמך בתום-לב 92
6. בהסתמך בתום-לב על הרישום 94
7. מקרים בהם "תקנת השוק" לא תחול 97
פרק ז': הלכת השיתוף ואיזון המשאבים 99
1. חזקת השיתוף ומעמדה 99
2. הזכות שמקנה חזקת השיתוף 100
3. הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף 101
4. תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן בניגוד לחזקת השיתוף 103
5. זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת השיתוף 104
פרק ח': עיקול בניגוד לעסקה במקרקעין 109
1. כללי 109
2. עיקול בניגוד לזכות הבעלות 110
3. עיקול בניגוד לזכות חוזית 112
4. עיקול בניגוד להערת אזהרה 116
5. עיקול בניגוד למתנה 117
6. מועד רישום העיקול כתנאי לעדיפותו - האם רלוונטי? 118
פרק ט': עסקת מתנה 123
פרק י': הלכות בתי-המשפט 125

1. סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית".....125
2. חובת תום-הלב - הכלל וחריגיו 125
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 148
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 148
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 149
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 149
7. זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה 149
8. האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתה על מלוא הזכויות בנכס? 149
9. זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית" 155
10. היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר. הוראתו של סעיף 9 לחוק הנ"ל הוחלה בדרך היקש על מקרים שבהם התחרות היא בין מוכר מקורי לצד שלישי. כך גם יש לנהוג בכל מצב דברים אחר שבו קיימת התמודדות בין זכויות שביושר שנרכשו בפרקי זמן שונים 167
11. מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין? 167
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.....172
13. הלכת רז חברה לבניין 172

14. הלכת גנז שלמה; סעיף 9 לחוק המקרקעין ב"עסקאות נוגדות" חל גם כאשר המוכר אינו רשום כבעלים של המקרקעין. רוכש הראשון בעסקאות נוגדות לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין יכול ויפסיד את עדיפותו על הרוכש השני בנסיבות מסויימות שבהן לא רשם הערת אזהרה 180
15. זכויות הבעלות במקרקעין 213
16. עסקה סותרת המאוחרת להסכם חלוקת עזבון. 214
17. זכות הפידיון 214
18. בקשה לעיכוב ביצוע - תביעות מקרקעין 215
19. סכסוך רכושי - הסכם פשרה 215
20. רכישת בעלות בבית 216
21. סעד הצהרתי כי הינה בעלת זכות חכירה בבית מגוריה 217
22. הימנעות מרישום ההערה לא תפקיע את זכויות הקונה הראשון כאשר הקונה השני בעצמו לא עמד בחובת תום-הלב המוטלת עליו מכוח הוראות סעיף 9 לחוק המקרקעין 218
23. הענקת המתנה ועסקת המכר הנוגדת - מי יגבר 218
24. רכישה למול מתנה 219
25. עסקת המתנה המוקדמת, שנעשתה בין הנתבעים, עדיפה על-פני עסקת המכר המאוחרת, שנעשתה בין התובעים והנתבע מס' 2 220
26. תחרות זכויות 220
27. אכיפת רישום המבקשת כבעלים בחלקה 221
28. הסכם קובע 221
29. תום-הלב הנדרש מן הקונה 222
30. רשלנותן הנטענת של הנתבעות בקשר להליך הקצאת מגרשים 223
31. הסכם שנחתם בשני שלבים 223
32. פירוק שיתוף - זכויות בדירת מגורים 224
33. תביעה שהוגשה בגדר תקופת ההתיישנות 224
34. האם התרשלה התובעת או עצמה את עיניה ביחס להסכם המכר וקיומו? 225
35. חלוקת זכות החכירה 226
36. בקשת חייבת המצויה בהליך פשיטת רגל להתיר לה להגיש תביעה נגד הנאמן 227
37. "זכות ראשונים" 227
38. האם שני ההסכמים, שבגדרם האחים לוין מכרו זכויותיהם למבקש ולאחר מכן למשיב, תקפים? 228
39. ביטול שני הסכמים למכירת דירת מגורים 228
40. תום-לב במכירת דירת מגורים 229
41. תום-ליבו של צד ג' בעת בה נמכרה לו הדירה 230
42. עסקה להעברת זכויות במקרקעין 231

43. התובע טען שהנתבעת היתה שותפה לקנוניה שנועדה לגזול מהיורשים את רכושם. הנתבעת הכחישה זאת. השאלה הנשאלת היא, האם עלה בידי התובע להוכיח את טענתו זו? 231
44. למי עדיפות בזכויות על הנכס? 232
45. רישום זכויות 232
46. שאלת קו התיחום בין מגרשים 233
47. תיקון הצמדה בצו בית משותף 233
48. מכירת זכויות בנכס 234
49. תביעה לאכיפת הסכם 234
50. עסקאות נוגדות במקרקעין 235
51. יש לבחון את הטענה לסילוק על-הסף של התביעה בהיעדר עילה - בשל כוחו של הרישום במרשם המקרקעין ושל תקנת השוק לפי סעיף 10 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, וטענת ההתיישנות 235
52. שלוש עסקות מכר במקרקעין, שאין מחלוקת כי לא דווחו עד כה למיסוי מקרקעין 236
53. עיסקאות נוגדות 236
54. שאלת יישומה הראוי של הלכת השיתוף במציאות היומיומית, לרבות היקפה, תחולתה על חבויות של בני הזוג, ותקפותה כלפי צדדים שלישיים ונושים 237
55. פסיקת הוצאות 237
56. בטלות הסכם מכר 238
57. התובעים מבקשים-לבטל עסקת מכר אשר בוצעה בהליך של כינוס נכסים בהוצאה לפועל, במסגרת בקשה למימוש משכון, הליך שהסתיים לפני שנים 239
58. נטל הראה והשכנוע להוכחת קיומם של תנאי תקנת השוק במקרקעין מוטל על הקונה המבקש ליהנות מתקנת השוק 239
59. פלישה למקרקעין 240
60. מגמת המחוקק ברורה היא: מטרתו הינה להעניק משנה תוקף לסופיות הרישום במרשם, ולסכל כל ניסיון לכרסם בזכותו המלאה והמוכחת של הבעלים 240
61. הסתמכות על אישור זכויות 241
62. הגנת תקנת השוק שמורה למקרים מובהקים של הסתמכות על הרישום 242
63. העובדה שהתובעת לא בדקה כדבעי את המצב המשפטי לאשור - על-אף שלא היתה רשומה הערת אזהרה בגין זכויות אלו - וכי התובעת לא פעלה כהוראות ההסכם באמצעות נקיטת פעולות משפטיות מתאימות, שומטת את השטיח תחת טענת תום-הלב הנטענת, ולפיכך אין היא התובעת עומדת בסייג שנקבע בסעיף 9 לחוק המקרקעין, אשר מאפשר זכות בכורה להתחייבות מאוחרת בזמן 242

64. התובע לא הוכיח את עסקת המכר הנטענת, לא הוכיח תשלום תמורה, לא דיווח לרשויות המיסים על העסקה, לא הגיש כל מסמך המעיד על העסקאות הקודמות (הנטענות) ואף לא רשם על שמו הערת אזהרה.....243
65. סעיף 9 לחוק המקרקעין עוסק בתחרות בין זכויות במקרקעין, והוא דן בנסיבות של עסקה מוקדמת ועסקה מאוחרת, ולא בעסקאות שנכרתו בו-זמנית 243
66. סעיף 10 לחוק המקרקעין המכונה "תקנת השוק" במקרקעין מוסדרים, אינו חל כאן, שכן התנאים בדבר תשלום תמורה והסתמכות בתום-לב על הרישום, אינם מתקיימים במקרה הנדון.....244
67. גם אילו טענת הזיוף לכשעצמה היתה מתקבלת, ייתכן שהיה חל בענייננו סעיף 10 לחוק המקרקעין המסדיר את תקנת השוק במקרקעין 244
68. במקרה זה אין מדובר בעסקאות נוגדות של שני צדדים, כי אם במי שרכשו מקרקעין בהסתמך על הרישום, כשעתה מבוקש על-ידי המוכרת (בגלגולים קודמים של המקרקעין) לבטל את העסקה, כשהטענה היא כי הרוכשים ידעו, כל אחד בזמנו, כי בפי מי מבעלי מניותיה של מוכרת המקרקעין בעבר טענות באשר לפעולות שונות שנעשו על-ידי החברה, היה עליהם להימנע מביצוע עסקאות במקרקעין אלו 244
69. התוצאה של תקנת השוק משמעה הפקעת זכות מן הבעלים המקורי, ולכן תוצאה זו מכתיבה הקפדה יתירה על-תנאיה ודקדוקיה, כפי שנקבעו בחוק ופורשו בפסיקה 245
70. יחסי הגומלין בין סעיף 17 לחוק נכסי נפקדים וסעיף 10 לחוק המקרקעין 245
71. התמורה אשר שולמה עונה לדרישות "התמורה" שבסעיף 10 לחוק המקרקעין 249
72. כאשר מדובר במכירת מקרקעין על-ידי רשות ניתן לקבוע הסדר של תקנת שוק בדרך של היקש מסעיף 10 לחוק המקרקעין.....249
73. בית-המשפט עמד לא אחת על התנאים הנדרשים לתחולתה של ההגנה של תקנת השוק המעונגת בסעיף 10 לחוק המקרקעין, ובהם התנאי של השלמת עסקת המכר ברישום.....249
74. גם אילו היתה מתקבלת טענת הנתבע, לפיה בענייננו פסק-דינו של בית-המשפט העליון אינו יוצר מניעות בדמות השתק פלוגתה, וכאמור לעיל, איני סבור כך, דין תביעת התובעים להתקבל, וזאת מכוח תקנת-השוק, הקבועה בסעיף 10 לחוק המקרקעין 250
75. מספר הסכמים סותרים ביחס לזכויות בחלקות לאחר הסכם החליפין.....250
76. התקיימות עסקת המתנה 251
77. התנגשות בין ייפויי הכח.....252
78. נאמנות קונסטרוקטיבית והתיישנות 253

79. ספק אם ההתחייבות שנתן הנתבע 3 לתובע, עליה מבוססת תביעתו, היא התחייבות לביצוע עסקה במקרקעין 255
80. תחרות בין זכויות במקרקעין 255
81. אין לפנינו "תאונה משפטית" של "עסקאות נוגדות" 256
82. השבה ורכישה בתום-לב ובתמורה 257
83. האותנטיות של ההסכם 258
84. הפרת ההסכם הפרה יסודית 259
85. העסקה עם קק"ל גוברת וכי יש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתם 260
86. מוסד "הזכויות שביושר" נוצר בעקבות ההוראה שבקשה לראות במרשם את חזות הכל ובעיקר על רקע מצבים של עסקאות נוגדות 261
87. האם המכתב מהווה עלפי תוכנו ומהותו התחייבות של החברה לעשות עסקה במקרקעין? 262
88. עשה שימוש לרעה במעמדו בחברה המשותפת, העביר את הדירה לחברתו הפרטית אף שידע שהדירה שייכת לחברה המשותפת שקיבלה אותה כחלק מהתמורה לבניה 264
89. תביעה בה מבוקש להצהיר על זכויות התובע במקרקעין 266
90. שתי עסקאות נוגדות, איזה משתיהן עדיפה? 268
91. אי-התקיימות יסוד התמורה שוללת את אפשרות הקונה המאוחר להינות מהגנתו של סעיף 9 גם אם הושלם רישום הזכויות לטובתו 268
92. סיטואציה של עסקאות נוגדות, כאשר העסקה הראשונה בזמן לא נגמרה ברישום ולא נרשמה בגינה הערת אזהרה, ואילו העסקה השניה נעשתה בתמורה ונגמרה ברישום 270
93. גם אם היה נקבע, שבין המושב לבין בני הזוג בשארי נכרת הסכם חדש, הסכם זה נסוג מפני ההסכם שנכרת בין המושב לבין בני הזוג קרוב לשנתיים לפני כן 271
94. תביעה להצהרה על זכויות שהתובע רכש לטענתו מנתבעים 272
95. הצדדים להסכמים טענו, כל אחד בתורו, כי העסקה שנערכה על-ידם ביחס למקרקעין, קודמת לעסקאות אחרות שנערכו ביחס למקרקעין 273
96. רישום של הסכמי שיתוף במקרקעין 274
97. הוכח תום-ליבם של כל אחד מהרוכשים בנפרד 276
98. כל טענות הנתבעת 1 בדבר תום-ליבה החל משלב הרכישה ועד להשלמת הרישום על-שמה אין בהם כדי לסייע לה לקנות זכות תקפה במקרקעין והיא אינה זכאית להגנתו של סעיף 10 לחוק המקרקעין 277
99. מעמדה של הסתמכות קונה על אישור זכויות מטעם רמ"י, לצורך תחולתה של תקנת השוק המעוגנת בסעיף 10 לחוק המקרקעין 278
100. שיוך חלקות המשנה לפי התצ"ר 280
101. "תאונה המשפטית" שהתרחשה בין המערערים, לבין המשיב 1, ביחס לזכות הבעלות במקרקעין 281

102. זיוף חתימה על מסמך 282
103. תרמית במקרקעין אשר בוצעה על-ידי מתחזה שמכר מקרקעין לא לו 282
104. האם התובעים נרשמו כדין כבעלי חלקה 150? 284
105. האם היה מקום להורות על-פינוי המערערים מחלקה 6? 285
106. הערת האזהרה לטובת הנתבע 10 נרשמה ביום 23.10.22 היינו היא מאוחרת להערת האזהרה שנרשמה לטובת התובע, ביום 28.12.21, ולאור סעיף 9 לחוק המקרקעין, משלא נטען וממילא לא הוכח כי מתקיימים החריגים הקבועים בסעיף, זכותו של התובע, כבעל העסקה הראשונה, גוברת על כל התחייבות שניתנה לנתבע 10 286
107. על-פי חזקת החתימה, מוחזק אדם שחתם על מסמך כמי שקרא אותו והבין את תוכנו. על המבקש לסתור את החזקה מוטל נטל להוכיח את גרסתו בראיות פוזיטיביות כ"אפשרות קרובה" 287
108. אפילו היינו מקבלים את טענת המשיבים, טענה זו מניחה כי אילו נחפזו המשיבים להשלים את העסקה לפני רישום הערת האזהרה על-ידי יורשי בן אור, הם היו גוברים עליהם בתחרות עימם, לפי סעיף 9 בחוק המקרקעין. ואולם, העדיפות שמקנה הסעיף לבעל העסקה השניה שהעסקה נרשמה לטובתו מותנית בכך שהוא פעל בתום-לב. במקרה זה, ככל שהיו המשיבים יודעים על טענת בן אור (שהרי טענתם היא שהיה על המערער ליידע אותם עליה), אזי נראה כי לא הייתה עומדת להם הגנת תום-הלב במסגרת התחרות עם יורשי בן אור, שכן "עקרון תום-הלב מבקש למנוע הפעלת הזכות תוך התעלמות מקיומו של הצד האחר ובהתעלם מהאינטרס החברתי" 287
109. עסקת המכר הראשונה בזמן גוברת על עסקת המתנה המאוחרת, ולו מן הטעם שעסקת המתנה היא עסקה ללא תמורה, כך שהמשיבים אינם יכולים ליהנות מהוראת סעיף 9 סיפא לחוק המקרקעין הדורשת כי השני בזמן יפעל בתום-לב ובתמורה.....287
110. במקרה בו הזכויות במקרקעין רשומות על שם אחד מבני הזוג והוא ביצע בהן עסקה עם צד שלישי, ונוצרת תחרות בין בן זוג הטוען לשיתוף לבין הצד השלישי, תוכרע תחרות זו בהתאם לדיני העסקאות הנוגדות הקבועים בסעיף 9 לחוק המקרקעין. בן הזוג הנהנה מהשיתוף נחשב כבעל העסקה הראשון בזמן והצד השלישי נחשב כבעל העסקה השני בזמן (בהנחה שהשיתוף התגבש לפני ביצוע העסקה עם הצד השלישי). לפיכך, ידו של בן הזוג תהיה על העליונה, אלא אם הצד השלישי עונה על התנאים הקבועים בסעיפים 9 או 10 לחוק המקרקעין.....288

111. הבכורה ניתנת לרוכש הראשון בזמן, אך בצד זאת למקרה ולא רשם הערת אזהרה וגרם ברשלנותו לתאונה המשפטית, ואילו הרוכש השני בזמן היה תם-לב ושילם את התמורה, תינתן עדיפות לאחרון גם אם לא השלים את העסקה ברישום - במקרה זה לא יכול להיות ספק כי עסקת המכר היא הקודמת בזמן והיא עדיפה על עסקת המתנה המאוחרת משלא שולמה כל תמורה.....288
112. זכותו של מעקל מאוחר ניגפת בפני רוכש ראשון בזמן שהתקשר בעסקת מקרקעין, גם כאשר הרוכש הראשון לא רשם הערת אזהרה על זכותו במקרקעין.....288
113. רישום הערת אזהרה הוא אקט פשוט וזול, ובהינתן שעלות מניעת הנזק היא אפסית מול תוחלת נזק גבוהה ביותר, יש לפרש את הלכת גנז על דרך ההרחבה. מכאן, שיש להטיל על הקונה הראשון בזמן שהתרשל באי-רישום הערת אזהרה, את הנטל להראות כי הקונה השני בזמן פעל בחוסר תום-לב או כי ידע או צריך היה לדעת אודות העסקה הראשונה.....289
114. העובדה שלא נרשמה הערת אזהרה, הגם שניתן היה לרשום הערה, אינה מחייבת קביעה כי בעל העסקה הראשון בזמן, בהכרח התנהג בחוסר תום-לב.....289
115. תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין נקבעת על-פי מובנה של התחייבותו ולא על-פי היקף זכויותיו. מושא העסקה במקרקעין ייקבע על-פי כוונת הצדדים, ואילו השאלה מה הן הזכויות שהיו בידי המוכר בעת עשיית העסקה, אינה מכריעה את הכף לעניין זה 289
116. הכלל הבסיסי הקבוע בסעיף 9 לחוק המקרקעין קובע, כי זכותו של בעל העסקה הראשונה עדיפה. כלל בסיסי זה לא יחול רק במקרה שבו בעל העסקה השניה פעל בתום-לב ובתמורה והעסקה לטובתו נרשמה בעודו תם-לב. בהלכת גנז נקבע חריג לכלל האמור. נקבע, כי במקרים שבהם נמנע הרוכש הראשון מלרשום הערת אזהרה על זכותו, למרות יכולתו לעשות כן, יכולה זכותו ליסוג מפני זכותו של הרוכש השני, גם כשהעסקה של הרוכש השני אינה משתכללת ברישום. קרי, כאשר התרשלותו של הרוכש הראשון באי-רישום הערת אזהרה על זכויותיו גרמה לתאונה המשפטית, יש להעדיף את זכותו של בעל העסקה השניה אף אם עסקה זו לא נסתיימה ברישום.....290