

תוכן עניינים

1	שער א': מבט כללי
1	פרק א': מבוא
3	פרק ב': דרישות מוגברות של תום-לב
5	פרק ג': כריכת תום-הלב בשאלת הרשלנות
7	פרק ד': חובת הגילוי
9	שער ב': דיני המקרקעין - חובת הרישום - דרישת הכתב
9	פרק א': מהותה של משכנתה
13	פרק ב': תוקפה של עסקה במקרקעין ורישום
13	1. הדין
13	2. כללי
14	3. הסייגים לעליונות המרשם
14	4. מיגבלת הרישום - סעיף 13 לחוק המקרקעין
16	5. עסקה במקרקעין טעונה רישום
16	6. אבחנה בין הפן הרישומי לזכאות הקניינית
19	פרק ג': דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין
19	1. כללי
20	2. הגישה השמרנית
21	3. הגישה "המרכזת"
22	4. "גישת" זעקת ההגינות
	פרק ד': הצגת תעודה על תשלום היטל השבחה כתנאי לרישומה של
25	משכנתה
	שער ג': דברי חקיקה הנוגעים לדיני משכנתאות והליכי מימוש
27	משכנתה
27	פרק א': חוקי הבנקאות
27	1. כללי
28	2. חוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981
28	2.1 כללי
29	2.2 משכון נכס על-ידי מי שנכפה עליו להיות לקוח של בנק
30	2.3 איסור פגיעה בנסיבות מיוחדות - סעיף 4 לחוק הבנקאות
	3. כללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב-
31	1992
31	3.1 כללי
32	3.2 שינוי מעמד לקוח מלווה לערב
32	3.3 חובת הגילוי כלפי ערב כמשתמע מן הכללים
33	4. התניית שירות בשירות - סעיף 7 לחוק הבנקאות

5.	מכח זכויותיהם של הבנקים במקרקעין שבתחום התכנית הפוגעת, הם אינם נמנים על מי שזכאים להגיש תביעה לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק	35
פרק ב': חוק המשכון, התשכ"ז-1967		37
1.	כללי	37
2.	המחאת חיובים ודיני משכונות	38
3.	המחאה על דרך שעבוד	39
4.	סיכום	40
5.	הדרכים למימושו של משכון בנכסי מקרקעין	41
5.1.	כללי	41
5.2.	משולש היחסים בין מוכר, קונה ומלווה	42
6.	יישומו של חוק המשכון בהליכי המימוש - הלכה למעשה	46
6.1.	מהותה של התחייבות ונכס שאינו רשום במשרדי רישום המקרקעין	46
6.2.	"תחליף" הערת אזהרה	50
6.3.	פדיון המשכון - המשכנתה	51
6.3.1.	כללי	51
6.3.2.	פדיון המשכון תוך כדי או בסיום הליכי המכירה במסגרת ההוצאה לפועל	53
6.3.3.	זכותו של בעל השעבוד לתבוע החוב שנוטר לאחר מימוש הנכס	53
6.3.4.	הזכות לפדיון - סקירת הלכות	54
6.4.	זכות התחלופ של הערב והבנק	62
6.5.	מחיקת רישום משכון בסמכות בית-משפט של פש"ר כשהחייבת פושטת רגל	63
פרק ג': חוק הערבות, התשכ"ז-1967		65
1.	כללי	65
2.	הערבות הבנקאית האוטונומית	65
3.	דרכי האבחנה בין ערבות רגילה לערבות בנקאית	65
4.	התיישנות תביעה נגד ערב וטענת שיהוי	67
5.	חובת הגילוי	73
6.	הסכם הערבות - סוגי הערבים - וחובות הבנק כלפי ערבים	73
6.1.	כללי	73
6.2.	איסור הטעיית לקוח/ערב	75
6.3.	אי-גילוי פרטי העסקה לערב	75
6.4.	הערב המוגן	77
7.	ויתור של בנק על תביעה נגד ערב	85
8.	הוראות בנק ישראל וערבים	87
9.	משכון להבטחת חיובו של אחר	89

10.	השתתפות בין חייבים, השתתפות בין ערבים ומה שביניהם	90
11.	מבט לפסיקת בתי-המשפט בסוגיית הערבות ואחריות הערב	90
11.1	יחס חוק הערבות לבן זוג של חייב ולצאצא שלו	90
11.2	סעיף 15 לחוק הערבות	91
11.3	ערבות, ערבות חינם בלבד, ערבות מתמדת, חובת הגילוי והיקף חובות האמון של הבנק	91
11.4	אימתי יש להחיל את ההגנות המוענקות ל"ערב יחיד" גם על "ערב ממשכן", עילות פטור חיצוניות לחוק הערבות	92
11.5	תביעה נגד ערבה - חוב לאחר שהנכס מומש	96
11.6	דחיית תביעה נגד ערבה	98
11.7	ערבות מאוחרת	99
11.8	גרסת הערבות בלתי-הגיונית	103
11.9	בקשה לעיכוב ביצוע - מחיקת משכנתא	104
107	פרק ד': חוק השליחות, התשכ"ה-1965	107
1.	כללי	107
2.	הבחנה בין שליחות רגילה ושליחות בלתי-חוזרת	108
3.	יפוי-כוח לעורך-דין	109
4.	הבעל כשלוח של אשתו	110
5.	חובת הנאמנות של השליח	112
6.	ידעת הצד השלישי על תום השליחות	113
7.	שלוח וחתימה של הודעת מישכון	114
8.	מהותו של יפוי-כוח בלתי-חוזר	115
9.	מהותם של סעיפים 6 ו-7 של חוק השליחות	116
10.	יפוי כוח נוטריוני	117
11.	חריגה מהרשאה	117
12.	סיום השליחות	118
119	פרק ה': חוקי החוזים הכלליים	119
1.	מבוא	119
2.	חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973	119
2.1	ההתקשרות - התנאים הנדרשים ליצירת חוזה מחייב כדין - "גמירת-דעת" ו"מסויימות"	119
2.1.1	הדרישה ל"גמירת-דעת"	119
2.1.2	הדרישה ל"מסויימות"	121
2.1.3	דרישת הצורה - על-פי חוק החוזים	122
2.2	דרישת הכתב	123
2.3	חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962	124
2.4	חובת ניהול משא-ומתן בתום-לב בדרך מקובלת	125

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	130
2.6	פגמים בהתקשרות	131
2.7	עושק	131
2.8	ביטול החוזה בשל פגם בהתקשרות	132
2.9	טענת "לא נעשה דבר"	132
2.10	תוכן ההסכם - פירוש והשלמת ההסכם	133
2.11	תנאים בהסכם - תנאי מתלה ותנאי מפסיק	134
2.12	המועד לקיום חיובי הצדדים	135
2.12.1	"זמן סביר" לקיום החיוב - מהו?	135
2.12.2	"זמן סביר" למסירת ההודעה מצד הנושה לפי סעיף 41	135
	סיפא	138
2.12.3	קיום מוקדם	138
2.12.4	דחיית מועד הקיום	138
2.13	חיובים שלובים בהסכם	139
2.14	מבט לפסיקת בתי-המשפט - חוק החוזים ומשכנתה	141
2.14.1	סעיף 12 לחוק החוזים	141
2.14.2	סעיפים 1, 4, 5 ו-12 לחוק החוזים	141
2.14.3	סעיף 20 לחוק החוזים - ביטולו של חוזה	142
2.14.4	סעיפים 17 ו-18 לחוק החוזים	142
3.	חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971	146
3.1	אפשרות הצדדים להתנות על התרופות הקבועות בחוק	146
3.2	הפרה צפויה	146
3.3	תום-לב בתביעת הסעדים	149
3.4	אכיפה	149
3.4.1	הזכות לאכיפה	149
3.4.2	דרכי האכיפה	153
3.4.3	סייגים לאכיפה	153
3.4.4	תנאים באכיפה	163
3.5	ביטול	166
3.5.1	הזכות לביטול	166
3.5.2	הפרה "יסודית" מול הפרה "לא יסודית"	166
3.5.3	מתן ארכה לקיום החוזה	167
3.5.4	סייג הצדק	167
3.5.5	ביטול חלקי	167
3.5.6	דרך הביטול	168
3.6	פיצויים	170
3.6.1	הזכות לסעד ומטרתו	170

170.....	3.6.2 פיצויים בגין נזק שנגרם בפועל, לפי סעיף 10
171.....	פרק ו': חוק החוזים האחידים
177.....	פרק ז': חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981
179.....	פרק ח': דיני הנזיקין - עוולת הרשלנות
179.....	1. כללי
179.....	2. סדר בחינת רכיבי עוולת הרשלנות ואופן הבחינה של חובת הזהירות
180.....	3. סדר בחינת רכיבי עוולת הרשלנות ואופן הבחינה של חובת הזהירות
203.....	פרק ט': שטר המשכנתה - הלכה פסוקה
203.....	1. תוקפו של שטר המשכנתה והיקפו
203.....	2. האם יכול הבנק לממש את המשכנתה 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 המשכנתה? 209.....
209.....	3. 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 222.....
222.....	4. מימוש זכות שמושכנה 222.....
232.....	5. חובת הגילוי והשפעתו על תוקפו של שטר המשכנתה 232.....
234.....	6. פומביות לקיומו של משכון 234.....
235.....	7. עסקאות "מכר חוזר" הוגדרו כמשכון 235.....
235.....	8. ישנן נסיבות בהן הפרת חובת הגילוי תביא לביטולו של שטר המשכנתה 235.....
237....	שער ד': הליכי מימוש משכנתה על-פי חוק ההוצאה לפועל
237.....	פרק א': כללי
239.....	פרק ב': מימוש משכנתה כביצועו של פסק-דין בהוצאה לפועל
249.....	פרק ג': הליכי המימוש של משכנתה או משכון לגבי דירת מגורים
255.....	פרק ד': עקרונות כללים למימוש משכנתה
257.....	פרק ה': נורמות התנהגות של בנק
261.....	פרק ו': דרכי מימוש משכון על-פי סעיפים 18-24 לחוק המשכון
265.....	פרק ז': סמכותו של רשם ההוצאה לפועל
269.....	שער ה': טענות הגנה ותקיפת הליכי המימוש
269.....	פרק א': מבוא
271.....	פרק ב': הגנות ועילות מכוח חוק ההוצאה לפועל
271.....	1. כללי
274.....	2. טענה להיעדר ויתור על הגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר וסעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל
277.....	3. הגנת החוק על בן הזוג
280.....	4. סעיף 33 לחוק הגנת הדייר והוראות פקודת פשיטת הרגל (בוטלה) וסעיף 229 לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי
292.....	5. ויתור על ההגנות

6. תחולת סעיף 1ב81 לחוק ההוצאה לפועל.....	295
7. הגנת דיור חלוף - הסכמים שנכרתו לפני תיקון 29 לחוק ההוצאה לפועל.....	297
8. זכות העומדת לבן משפחה על-פי סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל.....	302
9. סעיף 1ב81(ב)(3) לחוק ההוצאה לפועל, המקנה לחייב את האפשרות למכור בעצמו את דירת המגורים שלו לצורך פירעון מלוא חוב ההלוואה.....	303
10. דירת מגורים של בני זוג - סעיף 40א לחוק המקרקעין.....	303
פרק ג': תקיפת הליכי מימוש משכנתה וההגנות בבתי-המשפט 311.....	
1. מהות ההליך.....	311
2. טענות הגנה בהליכי מימוש משכנתה בבתי-המשפט.....	312
2.1 כללי.....	312
2.2 מה דין היעדר חתימה על שטר משכנתה?.....	312
2.3 היעדר הסבר נאות או אי-הבנת המסמך או פשרו.....	313
2.4 מהו הדין בהתנגשות זכותה של אישה למחצית דירה אל מול זכויות בעל משכנתה?.....	316
2.5 מה דינו של משכון להבטחת חיובו של אחר?.....	316
2.6 ביטול מכירה מחמת שימוש בשמאות ישנה.....	317
2.7 זיוף חתימה או היעדר חתימת צד על שטר המשכנתה.....	317
2.7.1 היעדר חתימה.....	317
2.7.2 זיוף.....	321
2.7.3 טענה סתמית של "זיוף".....	329
2.8 טענת "לא נעשה דבר".....	330
2.9 אי-ידיעת קרוא וכתוב או אי-הבנת השפה העברית.....	336
2.10 התרשלות הבנק.....	340
2.11 דרישת פומביות המשכנתה.....	340
2.12 תוצאות אי-רישום משכון לטובת הבנק.....	344
2.13 תוקפה של חתימת קטין.....	345
2.14 חתימה תחת לחץ.....	346
2.15 סעיפים מקפחים בהסכם המשכון או ההלוואה.....	349
2.16 התיישנות עילות חוזיות.....	355
2.17 חוזה למראית עין.....	360
2.18 התרשלות נחזית מטעם הבנק בעריכת טופסי הביטוח.....	361
2.19 טענת קנוניה בין הבנק לבן הזוג.....	364
2.20 משכון להבטחת חיובו של אחר.....	365
2.20.1 כללי.....	365

2.20.2	כאשר מושכנה דירת המגורים של המבקשים כערוכה 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..... 366
2.21	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..... 366
2.22	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..... 366
2.23	הגבלת העבירות והמשכנתה..... 366
2.24	רשלנות המדינה במרשם..... 375
2.25	המרת משכנתה לנכס אחר - כפיית הנושה להמרה כזו..... 380
שער ו': כונס הנכסים בהליכי מימוש משכנתה 381	
פרק א': מבוא 381	
פרק ב': מינוי כונס נכסים 383	
1. הדין..... 383	
2. מטרת המינוי..... 383	
3. צו המינוי..... 385	
4. צו המינוי - סדרי דין..... 386	
פרק ג': סמכויות וחובות כונס הנכסים 389	
1. הדין..... 389	
2. הגישה המרחיבה..... 389	
2. הגישה המצמצמת..... 391	
3. סמכות הכונס למכירת מקרקעין בהליך הוצאה לפועל..... 393	
4. סמכות הכונס "כיד החייב"..... 397	
פרק ד': חובת כונס הנכסים לשמירה על זכויות החייב 401	
1. כללי..... 401	
2. נכסים שאינם ניתנים לעיקול..... 402	
פרק ה': הגנת דירת מגורים 409	
פרק ו': אחריות החייב מול כונס הנכסים וזכויות צד שלישי 411	
פרק ז': אחריות כונס הנכסים 417	
פרק ח': חובות כלליות 421	
פרק ט': שכרו של כונס נכסים 423	
פרק י': סיום תפקיד הכונס 429	
פרק י"א: אחריותו של החייב כלפי כונס הנכסים 431	

פרק י"ב: זכויות צד שלישי	433
פרק י"ג: ההלכה הפסוקה	437
1. סמכותו של רשם ההוצאה לפועל בכל הנוגע לכונס נכסים	437
2. סמכות מינוי ופיקוח	437
3. תחרות בין זוכים	438
4. פיצויים נגד כונס נכסים	438
5. היקף חבותם של כונס נכסים	438
6. היקפו של סעיף 53 לחוק ההוצאה לפועל	439
7. כונסי הנכסים הם פקידי בית-המשפט ופועלים בשמו	439
8. על כונס הנכסים לפעול באובייקטיביות, אין תפקידו לדאוג ולקדם אך את האינטרס של מי שביקש מינויו מטעמו	439
9. אין כונס הנכסים בגדר סוכנו או שליחו של בעל הדין שביקש את מינויו של כונס הנכסים	439
10. ההיזקקות למינוי כונס נכסים על-ידי בית-המשפט הינה בבחינת הליך שיורי, שימצא את מקומו כאשר הליכי ההוצאה לפועל אינם מועילים למימוש פסק-הדין	440
11. 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	440
12. ידו של כונס הנכסים בנכס אשר מונה לצורך מימוש זכויותיו של הנתבע בנכס הינו כיד החייב	440
13. שיקול-הדעת של רשם ההוצאה לפועל	440
14. הרחבת חובת הנאמנות של כונס הנכסים	440
15. 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	441
16. הדין אינו מכיר באפשרות של הגשת דו"ח כונס נכסים מבלי שייתמך בתצהיר מאמת	441
17. סמכותו של כונס הנכסים וחובותיו נגזרים מרשם ההוצאה לפועל ולא מידי בית-משפט השלום	441
18. על כונס הנכסים מוטלת חובה אובייקטיבית בעת מילוי תפקידו	441
19. פסיקת שכר-טרחת הכונס מצויה, תמיד, בתחום שיקול-דעתו של רשם ההוצאה לפועל, אשר רשאי לפסוק את שכר-טרחתו של הכונס ודרכי תשלומו	442
20. קביעת שכרו והוצאותיו של כונס הנכסים	442
פרק י"ד: מימוש המשכנתה באמצעות כונס הנכסים - דרכי מכירה	443
1. כללי	443

2.	אישור המכירה וזכויות הקונה	443
3.	פגמים בהליך המימוש	445
3.1.	כללי	445
3.2.	ביטול מכירה מחמת שימוש בשמאות ישנה	448
3.3.	קנוניה בין קונה לכונס	448
4.	אי-הגשת דו"ח על המכירה	448
5.	אי-מסירת מלוא הפרטים על המכירה על-ידי כונס הנכסים	449
6.	המצאת בקשה לאישור המכר	449
7.	סבירות המחיר - פגמים הנוגעים לשמאות ודרך הפקתה	456
8.	פעילות כונס באורח מזורז ובניגוד למהלך פעולות כקבוע בהחלטת מינוי	457
9.	אי-מתן הזדמנות לחייבת להתייחס להצעת המכר	457
10.	מבט לפסיקת בתי-המשפט	458
10.1.	האם קנו המבקשות זכות כלשהי כתוצאה מהשתתפותן בהתמחרות, והיותן (בשלב מסויים) המציעות שהגישו את ההצעה הגבוהה ביותר?	458
10.2.	פגמים בהליך מימושו של נכס בידי כונס הנכסים	458
10.3.	מעמדם של חובות ארנונה בהליכי מימוש נכס בהוצאה לפועל. אין המימוש כעסקת מכר לכל דבר והעירייה אינה רשאית לעכב אישורי על העברה מחמת חובות ארנונה קודמים	458
10.4.	עיצוב בתשלום שכר-הטרח שנקבע, כמוהו כחוב למשיב, ומהווה עילה למימוש המשכון	461
10.5.	מימוש הנכס בשלב זה לא תניב תועלת למשיבה	463
10.6.	האם חוב של היטל השבחה בגין תכנית שאושרה טרם הליכי חדלות פירעון צריך להיפרע על-ידי כונס הנכסים מטעם הנושה?	463
10.7.	העוררת היתת זכאית לדרוש בניכוי את ההוצאה בשל תשלום מס הרכוש במסגרת הוראות פקודת מס הכנסה	464
10.8.	כונס הנכסים ועורך-הדין הפרו את חובת הזהירות המוטלת עליהם	464
10.9.	ארנונות, היטלים ומיסים שהוטלו על נכס בתקופת הכינוס או הפירוק, הם בגדר הוצאות הכינוס	465
10.10.	תשלום שכר הכונס הינו לאחר סיום כל הפעולות	465
10.11.	המוסד הפיננסי המלווה רשאי, לממש את הבטוחה להחזר ההלוואה, וזאת באמצעות הליכי הוצאה לפועל, מינוי כונס נכסים למימוש הנכס ומכירתו	465
10.12.	כונס הנכסים חוייב בתשלום בשל התנהלותו הבלתי-סבירה	466

10.13	בית-המשפט לא שוכנע כי על הנתבע מוטלת חבות בנוזיקין כלפי התובעים וכי עליו לפצות את התובעים בגין הנזק שלטענתם נגרם להם בשל אופן התנהלותו.....	466
10.14	טענת רשלנות וחוסר תום-לב כלפי כונס נכסים תתברר בבית-המשפט.....	466
10.15	אין כונס הנכסים בתיק ההוצאה לפועל, צד להתיידנות להליכים המתנהלים במקרה דנן, ועל-כן אין יריבות ישירה בתיק זה בין כונס הנכסים למבקש.....	467
10.16	כפי שכונס הנכסים מצווה לפעול בהתאם להוראות רשם ההוצאה לפועל כך אף החייב.....	467
10.17	ערכאת ערעור לא תתערב בשכרו של בעל תפקיד אלא רק במקרים חריגים.....	468
10.18	כונס הנכסים יהיה זהיר בהתנהלותו וכאשר יש לו סתירה בין החלטות שונות יבקש הבהרה כדי שלא ימצא פועל בניגוד להחלטות שניתנו.....	468
10.19	ביטול או מינוי כונס נכסים נתונה לרשם ההוצאה לפועל.....	469
10.20	הסכם הלוואה - רישום הערת אזהרה - לא נרשמה משכנתא.....	469
10.21	רישום הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא ללא זיהוי באמצעות תעודות זהות של הזכאים.....	471
10.22	לא יכולה להיות מחלוקת בדבר זכותו העקרונית של הבנק לנקוט בהליכי המימוש, זאת נוכח ההסכמים השונים שעוגנו וקיבלו תוקף בפסקי-הדין השונים, ועל-פי הוראות אגרות החוב.....	471
10.23	מימוש נכס - דיור חלוף.....	471
10.24	ערעור על החלטת כב' רשמת ההוצאה לפועל בגדרה אושר למערערת סידור חלוף בשווי של 6,500 ש"ח (לחודש) למשך 18 חודשים.....	474
10.25	זהות הגורם שיממש את דירת מגורי החייבים והיקף הסידור החלופי לו הם זכאים.....	475
10.26	לשם מכירת דירת מגורים ופינויה בהתאם להוראת סעיף 38(ג) לחוק, די בויתור מצידו של החייב-הלווה על תחולתו של סעיף 38(א) לחוק, ואין צורך בהסכמה של ילדיו.....	478
	שער ז': צו המניעה הזמני לנקיטת הליכי מימוש המשכנתא - כללי	481
	פרק א': מהותו של צו מניעה זמני	481
1.	כללי.....	481
2.	תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.....	483
	פרק ב': שמירה על המצב הקיים	487
	פרק ג': נזק שאינו ניתן לתיקון	489

1. מהו "נזק שלא ניתן לתיקון"?	489
2. קורלציה בין שני המבחנים - מבחן ה"נזק שאינו ניתן לתיקון" ומבחן "מאזן הנוחות"	490
פרק ד': הוכחת זכות לכאורה וסיכוי הצלחה בתביעה	493
פרק ה': מאזן הנוחיות	505
פרק ו': סעד זמני הנותן למבקש כל מבוקשו - זהות הסעדים	507
פרק ז': שיהוי ואיחור בהגשת הבקשה	509
פרק ח': נקיון כפיים של המבקש	511
פרק ט': אכיפת הצו	513
1. כללי	513
2. אכיפתם של צווים זמניים	513
שער ח': בעלי תפקיד - עקרונות יסוד	515
פרק א': מבוא	515
פרק ב': חובותיו של בעל התפקיד	517
1. כללי	517
2. התערבות שיפוטית בהחלטת בעל התפקיד	517
3. אמות-המידה החלות על התנהגות נאמן בפשיטת רגל בהליכי מימוש נכס לצורך פירעון חובות לנושים	519
4. אי-מילוי אחר הוראותיו של בית-המשפט	524
5. סיכונים כלכליים של מפרק	525
פרק ג': היחס שבין הליכים בהם נוקט נושה מובטח למימוש נכס המשועבד לטובתו לבין הליך חדלות הפירעון שמתנהל בעניינו של החייב בבית-המשפט	529
שער ט': חוק חדלות פירעון התשע"ח-2018 - חדלות פירעון של יחיד ומימוש נכס משועבד	541
פרק א': הגדרות - סעיף 4 לחוק	541
1. סעיף 4 לחוק	541
2. דברי הסבר בהצעת החוק להגדרות השונות בסעיף 4 לחוק	545
פרק ב': נושים בעלי זכויות פירעון מיוחדות - הנושה המובטח - סעיפים 243 עד 250 לחוק	555
1. נושה מובטח - סעיף 243 לחוק	555
2. הגבלות לעניין שעבוד צף - סעיף 244 לחוק	556
3. הגבלת מימוש נכס משועבד כשעסקי החייב מופעלים - סעיף 245 לחוק	559
4. פידיון הנכס המשועבד בידי הנאמן - סעיף 246 לחוק	560
5. הודעה על כוונת מימוש - סעיף 247 לחוק	560
6. הליכי מימוש נכס משועבד - סעיף 248 לחוק	560
7. משכון לחיוב המגיע לגוף המוסדי - סעיף 249 לחוק	563

8.	חלוקת התמורה ממימוש נכס משועבד - סעיף 250 לחוק	563
פרק ג': נושים בעלי זכויות פירעון מיוחדות - נושה בעל נכס הכפוף לשיוור		
בעלות - סעיפים 251 ו-252 לחוק		
1.	נכס הכפוף לשיוור בעלות - סעיף 251 לחוק	565
2.	הגבלה על העברת חזקה כשעסקי החייב מופעלים - סעיף 252 לחוק	565
3.	דברי הסבר בהצעת החוק לסעיפים 251 ו-252 לחוק	565
שער י': תמצית ההלכה הפסוקה		
פרק א': בית-המשפט העליון		
1.	רישום תקף במרשם המקרקעין	567
2.	שעבוד בית לצורך הבטחת תשלום	567
3.	העמדת דירה למכירה פומבית	568
4.	פשיטת רגל - מימוש דירה	568
5.	זכות מובטחת במשכנתא	569
6.	דרך החישוב לצורך פדיון דירת המגורים	570
7.	מימוש נכס מקרקעין המשמש למגורים - מאזן הנוחות	570
8.	חשש לניגוד עניינים שאינו מצדיק פסילת מינוי מפרק	571
9.	סידור חלוף - ביצוע הליכי מימוש דירה	571
10.	הסדר פדיון ההענקה	572
11.	הכרזת פושט רגל	573
12.	פינוי מדירת מגורים - סעד זמני	573
13.	הסכמי הלוואה - "עוקץ"	574
14.	איסור דיספוזיציה במקרקעין	574
15.	תוקף הסכם פשרה	575
16.	הרחבת חובת הגילוי המוטלת על תאגיד בנקאי	576
17.	אי-מתן הסעד הזמני צפוי להוביל לפינויים של בני מדירת מגוריהם, ולהותרתם ללא קורת גג	576
18.	ביטול הסכמי מכר במסגרת הליכי כינוס נכסים	577
19.	פירוק שיתוף בנכס מקרקעין	578
20.	הקושי בהשבת המצב לקדמותו אם יימכר הבית לצד שלישי	578
21.	זכות למימוש נכס - טענת "שינוי נסיבות"	579
22.	גילוי מסמכים בהליך שאוחד	579
23.	"הלוואת משכנתא" - גביית עמלה תפעולית	580
24.	בעלות זכויות בדירות - בכפוף לתשלום מלוא חוב המשכנתה	581
25.	פירעונה של ההלוואה הובטח במשכנתא על המקרקעין. בחלוף כשנתיים, משלא נפרעה ההלוואה, נקטה מבקשת 1 הליך למימוש השעבוד על המקרקעין	582

26. הלוואה שנטל המבקש מהמשיב, בנק הפועלים בע"מ, כנגד משכון של דירתו, לאחר שהמבקש לא עמד בהחזר ההלוואה, הוא פונה מהדירה.....	584
27. בעקבות אי-עמידתו של המשיב בפירעון הלוואה שנטל מבנק לאומי למשכנתאות בע"מ הגיש הבנק בקשה למימוש המשכנתא ולמינוי כונס נכסים למימושה.....	585
28. קיום דרישות תקנת השוק הקבועה בסעיף 10 לחוק המקרקעין.....	587
29. המערערת וגרושה נטלו מהבנקים הלוואות שהובטחו במשכנתאות על נכסים שבדיעבד התברר כי אין להם זכויות בהם, וכי מסמכים שונים שבעקבותיהם נרשמו הערות אזהרה על הנכסים, זויפו.....	588
30. הנפקת פוליסת ביטוח חיים למשכנתא, המהווה בטוחה לסילוק המשכנתא במקרה של פטירה.....	589
31. העבירה את הבעלות במגרש לבן רק לצורך קבלת משכנתא ובהתאם לעצת הבנק.....	590
32. שימוש במקרקעין על-מנת להבטיח החזר הלוואה שלא בדרך של משכנתא.....	591
33. בין הצדדים הסכם מכר בעל-פה, שלפיו המשיב ישלם לתקופה מסויימת את תשלומי המשכנתא שנטלה המבקשת, וכן יישא בעלות של שיפוצים שנערכו בבניין שבו נמצאת הדירה, ובתמורה ירכוש זכויות בדירה.....	592
34. המבקש הפר את ההסכמות כאשר נמנע מלהמציא מכתב כוונות עדכני שיאפשר לו לסלק את המשכנתא הרשומה על זכויותיו בדירה.....	594
35. ביטול ההענקה של זכויות החייב בדירת המגורים למבקשת - יש לקזז משווי חלקו של החייב בדירה סך של 100,000 ש"ח ששולמו על-ידי המבקשת בגין סילוק חוב משכנתא.....	595
36. הסכמה לפיה דמי השכירות ישמשו לצורך פירעון המשכנתא.....	596
37. השגות שונות שהעלתה המבקשת נגד מכירת בית ומגרש חקלאי שהיו בבעלות משפחתה.....	598
38. הסכם המכר אינו אלא חוזה למראית עין, אשר באמצעותו ניסה אביה של המערערת, הרוח החיה של החברה - להבריא את הדירה מנושי החברה.....	599
39. כבטוחה להחזר ההלוואה ניתנו על-ידי המנוח מספר בטוחות.....	600
40. אי-צירוף צד רלוונטי באופן המפר את כללי הצדק הטבעי.....	601
41. המשיבה לא תפעל למימוש המשכנתא על הבית במשך 12 חודשים, ובלבד שתשולם ריבית חודשית.....	602
42. צו איסור דיספוזיציה ביחס לנכס.....	603
43. בקשה למנוע מהבנק להמשיך בהליכי מימוש דירת המגורים של המבקשים.....	604

44.	על-מנת שתוכל לקבל הלוואת משכנתא, שבאמצעותה תישא בעלויות הבניה, סיכמו ההורים והמשיבה כי הזכויות במחצית מן המקרקעין תירשמה על-שם המשיבה, בעסקה ללא תמורה	605
45.	עיכוב הליך המכר	606
46.	המילים "פינוי בית מגורים" אינן בבחינת מילות קסם והנטיה הטבעית לטובת מבקש הסעד הזמני "אינה אמורה להאפיל באופן מלא על יתר השיקולים"	608
פרק ב': בית-המשפט המחוזי		611
1.	תשלום יתרת משכנתא	611
2.	הענקת בטלה	611
3.	אישור מכר דירה שבבעלות החייב	612
4.	מועד פירעון ההלוואה	613
5.	חוסר תום-לב של המשיב והטעיה של המבקשות	613
6.	חיוב את כלל המשיבים, כמי שסייעו לחייב להבריח את תמורת המכר של הדירות, להשיב לקופת הכינוס את תמורת מכר של שתי דירות	614
7.	ביטוח חיים - הפרת חובות על-ידי הבנק	615
8.	אי-השבת כספים בעקבות עסקת מכר שבוטלה	615
9.	החייאת תביעה	616
10.	פירעון הלוואה בהליך מימוש משכנתא	617
11.	דמי דיור חלוף	617
12.	זכויות משותפות בדירת מגורים	618
13.	תשלום ריבית משכנתא	619
14.	נזקי מים - ביטוח משכנתא	619
15.	תשלום לקופת פשיטת הרגל	619
16.	נושה מובטח - חייב חדל פירעון	620
17.	הנטל להוכיח עסקת מכר פיקטיבית	621
18.	רישום חנות בטאבו	621
19.	הארכת מועד להפקדת שיק בנקאי	622
20.	האם חתם התובע על המסמכים ששימשו לרישום משכנתא?	623
21.	עיכוב מימוש משכנתא	623
22.	הסרת הערות אזהרה	623
23.	הצורך במינוי אפוטרופוס	624
24.	סוג המשכנתא	625
25.	מעמד הנושה	625
26.	עסקאות נוגדות	626
27.	הפרת חובת הגילוי	627
28.	צו מניעה - התקיימות עילה	627
29.	טענת זיוף חתימה	628

30.	העברת תובענה לסדר דין רגיל	629
31.	רישומים שנעשו על-סמך הסכמים למראית עין	629
32.	קיומה של עילת תביעה	630
33.	מחיקת הערות האזהרה	631
34.	במסגרת איזה הליך ימומש הנכס ומי יהא בעל התפקיד בהליך המימוש	631
35.	התרשלות הבנק - צמיחת החוב	631
36.	הפרת הסכם פשרה	632
37.	מנהג הבעלים	632
38.	הצדקה לעיכוב מימוש על-ידי הבנק	633
39.	עסקת מכר - הטעיה	634
40.	עסקת מתנה	634
41.	מימוש השעבוד - מהותו והיקף סמכותו של רשם ההוצאה לפועל	635
42.	גירושין - זכויות בדירה	635
43.	כינוס נכסים - ביטול הליך פשטית רגל - המשך בהוצאה לפועל	636
44.	כתב הסכמה בלתי-חוזרת	636
45.	עיכוב הליכי הוצאה לפועל	637
46.	הוכחת קיומו של חוב	638
47.	משמעות החתימה על שטר משכנתא	638
48.	עיכוב הליך כינוס נכסים על דירת מגורים	639
49.	קיומה של זכות לכאורה - יש מקום למתן סעד זמני	639
50.	מדיניות הענישה הנהוגה בעבירות מרמה המבוצעות על-ידי עורכי-דין	640
51.	עיכוב ביצוע פסק-דין כספי	640
52.	תוספות בניה בדירה - רישום הערת אזהרה	641
53.	הקלה בגובה העירבון	641
54.	מימוש נכסי מקרקעין של פושט רגל	642
55.	היחס בין הליכים בהם נוקט נושה מובטח למימוש נכס משועבד לטובתו לבין הליך חדלות הפירעון המתנהל בעניינו של החייב בבית-המשפט של פש"ר	643
56.	התחייבויות נוגדות במקרקעין	643
57.	שטר המשכנתא עליו החתים הנתבע את התובעת בטל מעיקרו, שכן מקורו במרמה והטעיה מצד הבנק כלפי התובעת	644
58.	הצעת ההסדר - קיים ערך כלכלי ממשי בהצעת בעל המניות ורעייתו לעומת חלופת חדלות הפירעון האישית, במיוחד כאשר בנוסף לתשלומי ההסדר, הם אמורים להמשיך לשלם את תשלומי המשכנתא הרובצת על הבית, כסדרה	645

59.	המרת העיקול בשעבוד על זכויות הנתבע-1 בנכס מקרקעין.....	646.
60.	מסכום הפידיון שעל החייבת לשלם כדי לפדות את זכויותיה בנכס יש	
647.	להפחית את יתרת המשכנתה.....	
61.	דחיית טענת המערערים למעמד של נושה מובטח בשל טענת קיזוז	
648.	הפיצוי שחבה להם החברה בגין איחור במסירת דירות שרכשו המערערים	
62.	מתשלום יתרת התמורה עבור הדירות.....	
649.	הפקדת ערובה לתשלום הוצאותיהן של המבקשות - קיים נכס שיבטיח	
63.	את גביית ההוצאות.....	
650.	בקשה להשיב על-כנם את צווי המניעה עד למתן החלטה בבקשה	
651.	העיקרית לביטול גריעת נכס מקופת הנשייה.....	
64.	חיוב המשיב לשאת במלוא ההחזרים החודשיים של המשכנתא עד	
650.	למועד עליו הסכימו הצדדים או עד הגיע הקטין א' לגיל 18 או עד שהוא	
651.	יסיים את בית הספר התיכון לפי המוקדם.....	
65.	האם צדק בית-המשפט קמא כשהורה למערערת להשיב את מחצית	
652.	תשלומי המשכנתא שהוטל על המשיב לשלם (בנוסף למחצית המשכנתא	
653.	שהאיש שילם בגין היותו בעלים של מחצית הדירה) במסגרת ההחלטה	
654.	למזונות זמניים?.....	
66.	החלופה שעומדת בפני כלל הנושים במקרה של אי-אישור הצעת	
655.	ההסדר נראית ככזו שעשויה להועיל להם הרבה פחות מאשר אישור הצעת	
656.	ההסדר.....	
67.	משמעות תניית הויתור על זכות הדיירות המוגנת במסגרת שטר	
657.	משכנתא.....	
68.	70% מסכום הרכישה נבע ממשכנתא ששילם המנוח כ- 12 שנים לאחר	
658.	פרידת השניים. לא די בכך, מעדותה נמצא כי בין המערערת והמנוח	
659.	התקיימה התחשבות ענפה, דבר אשר פגם בחזקת השיתוף.....	
660.	מימוש המשכנתא, זאת בשל טענת הבנק להפרת ההסכם מצד	
661.	המבקשים.....	
662.	פרק ג': בית-המשפט השלום	
663.	1. מימוש בית לאחר פירעון הלוואה.....	
664.	2. בטלותו של הסכם הלוואה.....	
665.	3. היעדר עילה לביטול משכון.....	
666.	4. חוזה למראית עין.....	
667.	5. שאלת סמכותו של רשם ההוצאה לפועל להורות על ביטול הסכם	
668.	הפדיון.....	
669.	6. פירוק שיתוף במקרקעין.....	
670.	7. חילוט ערבות.....	
671.	8. הסכמים למראית עין.....	
672.	9. מימוש משכון - עיכוב הליכים.....	
673.	10. מינוי כונס נכסים.....	

תוכן עניינים

11.	עיכוב מימוש המשכון שנרשם על הנכס	665.....
12.	מימוש משכון איננו נתון למגבלות של התיישנות	665.....
13.	הימנעות מתשלום שכר-טרחת כונס הנכסים	666.....
14.	תביעת חוב - ערבה יחידה	666.....
15.	הליכי מימוש משכנתא - התיישנות	667.....