

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	פרק א': דרישת הכתב
1	היעדר הסכם בכתב חייב את בית-המשפט לבחון את כלל מסכת חילופי ההתכתבויות בין הצדדים שנמשכו ונפרסו על פני שנים רבות, שמא מהתכתבויות אלה ניתן יהיה לשכלל את דרישת הכתב, ולו אך במקטעים, ושמא מהן ניתן יהיה ללמוד באשר ליסוד גמירות הדעת ויסוד המסויימות.
2	הטעם העיקרי לדרישת הכתב נעוץ בצורך להבטיח את רצינותן של עסקאות במקרקעין, שעל הצד המתקשר לעשותן בכובד ראש, על שום היותן בנות משקל כלכלי רב.
3	בית-המשפט העליון הדגיש עם זאת כי המקרים שבהם ייאותר להכיר בעקרון תום-הלב כגובר על דרישת הכתב הם "מיוחדים ויוצאי דופן" ... 5
4	זיכרון דברים יכול בנסיבות מסויימות, להיות הסכם מחייב בפני עצמו, ובנסיבות אחרות עשוי הוא לשמש אך "חומר גולמי" וחלק ממשא-ומתן לכריתת חוזה.
9	התחייבות ליתן מתנה טעונה מסמך בכתב (סעיף 5 לחוק המתנה). מדובר בדרישה מהותית, לאמור: בהיעדר מסמך בכתב לא קיימת התחייבות בת-תוקף לתת מתנה בעתיד. בכך דומה סעיף 5 לחוק המתנה לסעיף 8 לחוק המקרקעין, שאף הוא קובע דרישת כתב מהותית - ולא ראייתית גרידא - הנובעת מחשיבות העסקה.
10	11
11	פרק ב': עסקאות נוגדות במקרקעין
1	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.
2	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
12	3. סעיף 9 לחוק המקרקעין עוסק בתחרות בין זכויות במקרקעין, והוא דן בנסיבות של עסקה מוקדמת ועסקה מאוחרת, ולא בעסקאות שנכרתו בו-זמנית.
12	4. 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.
12	

5.	גם אילו טענת הזיוף לכשעצמה היתה מתקבלת, ייתכן שהיה חל בענייננו סעיף 10 לחוק המקרקעין המסדיר את תקנת השוק במקרקעין 13
6.	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 13
7.	התוצאה של תקנת השוק משמעה הפקעת זכות מן הבעלים המקורי, ולכן תוצאה זו מכתובה הקפדה יתירה על-תנאיה ודקדוקיה, כפי שנקבעו בחוק ופורשו בפסיקה 13
8.	יחסי הגומלין בין סעיף 17 לחוק נכסי נפקדים וסעיף 10 לחוק המקרקעין 14
9.	התמורה אשר שולמה עונה לדרישות "התמורה" שבסעיף 10 לחוק המקרקעין 17
10.	כאשר מדובר במכירת מקרקעין על-ידי רשות ניתן לקבוע הסדר של תקנת שוק בדרך של היקש מסעיף 10 לחוק המקרקעין 17
11.	בית-המשפט עמד לא אחת על התנאים הנדרשים לתחולתה של ההגנה של תקנת השוק המעוגנת בסעיף 10 לחוק המקרקעין, ובהם התנאי של השלמת עסקת המכר ברישום 18
12.	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 18
פרק ג': הערות אזהרה	19
1.	בקשה למתן צו שיורה על רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה . 19
2.	בקשה להורות על השבה וביטול ערבויות בנקאיות כנגד רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה 22
3.	הערת האזהרה אף מעניקה לאותם צדדי ג' עדיפות על שאר נושי החייב במקרה של חדלות פירעון וכהוראות סעיף 127(ב) לחוק המקרקעין 23
4.	רישום הערת אזהרה וסעיף 34 לחוק ההוצאה לפועל 23
5.	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 26
6.	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 בטליתה 31

7.	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 וינתן בסופו-של-יום ולעניין זה אין די בהצהרה של מי מהמבקשים..... 34
8.	תוכנה של הערת אזהרה יכול ויהא חיובי ויכול ויהא שלילי..... 35
9.	רישום הערת אזהרה אינו חזות הכל, בייחוד כשמדובר ביחסי משפחה..... 37
10.	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..... 37
11.	חדלות פירעון והערות אזהרה..... 41
פרק ד': היטל השבחה	77
1.	אישור רישום זכויות - חיוב תשלום היטל השבחה..... 77
2.	חיוב ה"ק"בוצים" בהיטל השבחה..... 77
3.	החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית..... 79
4.	טענה כי השומה המכרעת המתוקנת נערכה שלא בהתאם להחלטת הוועדה..... 80
5.	לא היה בידי המשיבה לעשות במקום שימוש לאולם מכירות ללא היתר לשימוש חורג ובדין סרבה המשיבה להנפיק רישיון עסק ללא אישור השימוש החורג..... 80
6.	האם נוצרה השבחה המחוייבת בהיטל?..... 80
7.	שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש חלקי..... 81
8.	האם שומה מכרעת שהוכנה טרם מימוש הזכויות, והעריכה את השבחת מקרקעין בעקבות אישורה של תכנית כוללנית, מחייבת את הצדדים לעניין חבות בהיטל השבחה בעקבות אישורה של תכנית מפורטת משביחה מאוחרת יותר?..... 81
9.	שווי המיוחס לשימוש הביניים בדירה הקיימת עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד..... 82
10.	ביטול חיוב המשיבה בתשלום היטל השבחה..... 83
11.	חיוב הקיבוצים בהיטל השבחה בגין עסקאות שיוך..... 83
12.	קיימים במקרה זה "טעמים מיוחדים" ברורים להיעתר לבקשת ארכה, יהיה זה בלתי צודק להשאיר את החלטת ועדת הערר על-כנה..... 84
13.	הפרשנות הראויה למונח "חוכר לדורות" לצורך הטלת היטל השבחה היא פרשנות מהותית-כלכלית, שאינה נצמדת להגדרה הקניינית..... 84
14.	הארכת המועד להגשת ערר..... 84

15. סעיף הפטור קובע כי מימוש זכויות במקרקעין שעליהם חלה תמ"א	
38 פטור מתשלום היטל השבחה וכי פטור זה מתגבש רק בעת הוצאת היתר	
בניה בפועל.....	85
16. שמאי המערערת לא בחן את ההבדל בין המצב הישן לחדש לאור	
האמור ולפיכך השומה לוקה בפגם מהותי. משהמערערת כשלה להוכיח	
את החיוב הנטען בהיטל השבחה, יש לדחות את ערעורה.....	85
17. רצף תכנוני ומשמעותי.....	86
18. "תכנית" - אישור תכנית הבינוי מחייב עקרונית את המשיבה בתשלום	
היטל השבחה.....	86
פרק ה': מיסוי מקרקעין.....	89
1. הגדרות - סעיף 1 לחוק.....	89
2. מס רכישה - סעיף 9 לחוק.....	104
3. פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי	
תכנית החיזוק - סעיף 49לג לחוק.....	161
4. הצהרות - סעיף 73 לחוק.....	161
5. הודעה על נאמנות - סעיף 74 לחוק.....	165
6. תיקון שומה - סעיף 85 לחוק.....	180
7. ערר - סעיף 88 לחוק.....	201
8. עבירות ועונשים - תשלום קנס או כופר שהוטל על הזולת - סעיפים	
ו-98א לחוק.....	212
9. בקשת המערערים להגדלת היקף הודעת הערעור שהגישו על פסק-דינה	
של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).....	217
10. בקשת העורר לגילוי מסמכים.....	218
11. האם הוראות פרק רביעי2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) מחריגות	
את הקנייתו של נכס מקרקעין, מיוצרה של נאמנות לידי נאמן, מהחבות	
במיסוי מקרקעין - שבח ורכישה - אשר מוטלת מכוח חוק מיסוי מקרקעין	
(שבח ורכישה), התשכ"ג-1963?.....	219
12. האם זכאים העוררים לכך שיוכרו להם כהוצאה מן השבח עלויות	
בניית המבנה שעמד על המקרקעין ללא כל פחת.....	241
13. דחיית טענת ההסתמכות.....	251
פרק ו': בתים משותפים.....	257
1. סמכות להכריע בסכסוכים - סעיף 72 לחוק.....	257
2. האם יש להורות לנתבע לבנות מחדש קיר חיצוני שהרס?.....	264
3. הצמדת חניה אינה מאפשרת הצבת מחסן אלא חניה בלבד.....	264
4. משמעות שתיקתם של בעלי הדירות בנוגע לתוספת הבניה.....	265
5. הנתבע מחנה רכביו באופן שחורג מתחום החניה הצמודה לו באופן תדיר	
הפוגע קניינית בתובעים.....	265
6. האם האכסדרה היא רכוש משותף?.....	266
7. תוספת בניה שעל גג הבית המשותף.....	266

8. תביעה לסילוק מהגג הצמוד לדירת התובע את מתקן דוד השמש - התביעה נדחתה.....	267
9. הקמת קירווי/פרגולה מעל חניה צמודה - היקף ההסכמה הנדרש....	267
10. הישנות הליקוי בדירת הנתבעת.....	268
11. תביעה למתן צו עשה המורה לבעלים של דירה בבית משותף לתקן ליקויים בדירה - התביעה התקבלה.....	268
12. תביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויים בדירה בבית משותף הגורמים לנזקי רטיבות בדירה אחרת בבית המשותף - התביעה התקבלה.....	269
13. נזקי הרטיבות בתקרת מרפסת דירת התובעת - התביעה התקבלה.....	269
14. שאלת גדרי סמכות נציגות הבית המשותף אל מול האסיפה הכללית באשר לביצוע עבודות להחזקה תקינה וניהול הרכוש המשותף בבית המשותף וההוצאות הכרוכות בהן.....	270
15. תביעה למתן צו עשה המורה לנתבע לאטום דלת שנפתחה מדירתו לחצר הבית המשותף והחזרת החצר לשימוש כלל דיירי הבית המשותף - התביעה התקבלה.....	271
16. איסור על הפעלת עסק.....	271
17. תיקון הליקויים בדירת הנתבעת ולתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובע.....	271
18. תביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויים בדירה בבית משותף - התביעה התקבלה.....	272
19. בהסכמת הנתבעים, ניתן צו עשה המורה לנתבעים, ביחד ולחוד, לבצע העבודות הדרושות לתיקון הליקויים בדירתם.....	272
20. תביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויים בדירה בבית משותף הגורמים לנזקים בקירות חיצוניים - אחריות משותפת.....	273
21. סילוק ידו של הצד השלישי מן יחידת הדיור שנבנתה על גבי שטחים משותפים בבית משותף.....	273
22. תביעות הדידות שעניינן בסכסוך הנוגע לבית משותף במסגרתן עתר כל אחד מהצדדים להורות לשכנו לסלק ידו מהרכוש המשותף של הבית, ולהשיב את המצב לקדמותו.....	274
23. שינויים שביצעו הנתבעים בקיר המשותף במסגרת שיפוצים בדירתם.....	274
24. שינוי סוכך רכב שהציבה הנתבעת בסמוך לחניית התובע מסוכך ארבע רגלי, לסוכך דו-רגלי וצמצום רוחב חניית הנתבעת בהתאם לרוחב הרשום.....	275
25. בקשה לאישור עבודות - לא הוכח כי יש בפרוייקט מושא ההליך משום פגיעה בנתבעות באופן המצדיק שלא לאשרו.....	276

26. על-מנת לעודד חיזוק מבנים קיימים ושיפור עמידותם מפני רעידות אדמה, מעניקה תמ"א 38 תמריצים כלכליים ותכנוניים הן לבעלי מבנים ובתים משותפים בישראל הן ליזמים, ובכללם זכויות בניה מוגדלות, כמו גם הליך מקוצר למתן היתר הבניה הדרוש.....277

27. אשר לטענת המבקשת בעניין המבחן שקבע בית-המשפט קמא לעניין בחינת טענתה לקיפוח על-פי תוספת המטרים שתקבל המבקשת ולא על-פי בדיקת השווי הכלכלי: הקביעה לפיה דייר שעקב הפרוייקט זוכה לתוספת שווי כלכלי נמוכה מהדיירים האחרים במידה ניכרת, עדיין אינו זכאי לכל סעד הואיל ובמישור תוספת המטרים התמונה שונה, ראויה בהחלט לבחינה בבית-משפט.....277

28. חוק החיזוק, אשר הסמכות לדון בתביעות המוגשות מכוחו הוקנתה למפקח על רישום המקרקעין, נחקק כצעד משלים לתמ"א 38 ועל-מנת להקל על הוצאתם לפועל של פרוייקטים עליהם היא חלה.....278

29. הגשת תביעה למפקח - חוות-דעת שמאי - סעיפים 6-6א לחוק החיזוק.....278

30. בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק.....280

פרק ז': רישום מקרקעין.....283

1. הסתמכות התובעת על סעיף 125 לחוק המקרקעין איננה שגויה במהותה, אך בענייננו היא איננה מספקת, שכן בנסח המקרקעין לא צויין שטח המחובר, ולא היה ניתן לאתר את שטחו בלשכת רישום המקרקעין או במרכז המיפוי הארצי.....283

2. על חשיבות המרשם על-פי חוק המקרקעין ועקרון הפומביות אין עוררין. תכלית החזקה הקבועה בסעיף 125(א) לחוק המקרקעין מטרתה להגן על אמיונות המרשם ויציבותן של זכויות רשומות במקרקעין מוסדרים, כך שהמרשם ישקף באופן סופי את הזכויות הללו.....283

3. סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל מול סעיף 125 לחוק המקרקעין.....283

4. קיימות נסיבות שבהם חרף רישום המקרקעין על-שם מבקש ההיתר תעכב הוועדה המקומית את בירור העניין עד להכרעה בזכויות. אך העקרון היה ונשאר שבמקרה של זכויות רשומות אין הוועדה יכולה לעכב הדיון.....286

5. סמכות להכריע בסכסוכים - סעיף 72 לחוק.....286

6. בקשה לאישור עבודות - לא הוכח כי יש בפרוייקט מושא ההליך משום פגיעה בנתבעות באופן המצדיק שלא לאשרו.....293

7. על-מנת לעודד חיזוק מבנים קיימים ושיפור עמידותם מפני רעידות אדמה, מעניקה תמ"א 38 תמריצים כלכליים ותכנוניים הן לבעלי מבנים ובתים משותפים בישראל הן ליזמים, ובכללם זכויות בניה מוגדלות, כמו גם הליך מקוצר למתן היתר הבניה הדרוש.....294

8. אשר לטענת המבקשת בעניין המבחן שקבע בית-המשפט קמא לעניין בחינת טענתה לקיפוח על-פי תוספת המטרים שתקבל המבקשת ולא על-פי בדיקת השווי הכלכלי: הקביעה לפיה דייר שעקב הפרוייקט זוכה לתוספת שווי כלכלי נמוכה מהדיירים האחרים במידה ניכרת, עדיין אינו זכאי לכל סעד הואיל ובמישור תוספת המטרים התמונה שונה, ראויה בהחלט לבחינה בבית-משפט.....	295
9. חוק החיזוק, אשר הסמכות לדון בתביעות המוגשות מכוחו הוקנתה למפקח על רישום המקרקעין, נחקק כצעד משלים לתמ"א 38 ועל-מנת להקל על הוצאתם לפועל של פרוייקטים עליהם היא חלה.....	295
10. הגשת תביעה למפקח - חוות-דעת שמאי - סעיפים 6-6א לחוק החיזוק.....	295
11. בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק.....	297