

## תוכן עניינים

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>חלק א': הרישום - המרשם - בעלי תפקידים - תחרות בין זכויות - התיישנות - סוגי רישומים</b> | <b>1</b>  |
| <b>שער א': כללי</b>                                                                       | <b>1</b>  |
| <b>פרק א': מבוא</b>                                                                       | <b>1</b>  |
| <b>פרק ב': סיווג מקרקעין ושיטות הרישום לפני חקיקת חוק המקרקעין</b>                        | <b>3</b>  |
| 1. שיטת הרישום                                                                            | 3         |
| 2. שמירת דינים                                                                            | 4         |
| 3. ישראל - הגדה המערבית - מקרקעין המוסדרים על-שם אוצר הממלכה הירדנית                      | 4         |
| 4. ביטול הרישום הנפרד - בין מחוברים וקרקע                                                 | 5         |
| <b>פרק ג': סיווג המקרקעין - סוגי מקרקעין - לפני תחילת תוקפו של חוק המקרקעין</b>           | <b>9</b>  |
| 1. מבוא                                                                                   | 9         |
| 2. קרקעות "מולכ"                                                                          | 10        |
| 3. קרקעות "מירי"                                                                          | 10        |
| 3.1 כללי                                                                                  | 10        |
| 3.2 "התיישנות רוכשת"                                                                      | 12        |
| 4. קרקעות "מואת"                                                                          | 12        |
| 5. קרקעות "מתרוכה"                                                                        | 15        |
| 6. קרקעות "וואקף"                                                                         | 16        |
| 7. הקדש דתי-יהודי                                                                         | 20        |
| 8. קרקעות "מוקופה"                                                                        | 21        |
| 9. ההבדל בין קרקע "מירי" לקרקע "מולק"                                                     | 21        |
| <b>פרק ד': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין</b>                                  | <b>23</b> |
| 1. מבוא                                                                                   | 23        |
| 2. רשימת זכויות במקרקעין                                                                  | 26        |
| 2.1 זכות הבעלות במקרקעין ובעלות בחלקה תלת-מימדית                                          | 26        |
| 2.2 זכות החכירה לדורות                                                                    | 29        |
| 2.2.1 כללי                                                                                | 29        |
| 2.2.2 שכירות ורישומה - אימתי - שכירות שאינה עולה על חמש שנים                              | 30        |
| 2.3 זכות הקדימה                                                                           | 30        |
| 2.4 זיקת ההנאה                                                                            | 30        |
| 2.5 משכנתא                                                                                | 34        |

|                                                                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>פרק ה': ביטול סוגי מקרקעין על-פי חוק המקרקעין ושמירת דינים</b>                                                                    | <b>35</b> |
| 1. כללי                                                                                                                              | 35        |
| 2. מקרקעין מסוג "מירי"                                                                                                               | 35        |
| 3. מקרקעין מסוג "מתרוכה"                                                                                                             | 35        |
| 4. קרקע "מואת"                                                                                                                       | 35        |
| 5. שמירת זכויות                                                                                                                      | 36        |
| <b>פרק ו': מקרקעי ציבור</b>                                                                                                          | <b>37</b> |
| 1. כללי                                                                                                                              | 37        |
| 2. אי-תחולת סעיף 94 על מקרקעי ציבור                                                                                                  | 38        |
| 3. מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל                                                                                          | 40        |
| 4. מקרקעין תת-ימיים                                                                                                                  | 41        |
| 5. פלישה למקרקעי ציבור                                                                                                               | 41        |
| <b>פרק ז': מקרקעי יעוד</b>                                                                                                           | <b>45</b> |
| 1. הדין                                                                                                                              | 45        |
| 2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה                                                                                                      | 46        |
| 3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין                                                                                                | 46        |
| 4. התיישנות במקרקעי יעוד                                                                                                             | 48        |
| 5. תחילת תקופת ההתיישנות                                                                                                             | 49        |
| 6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה                                                                                           | 49        |
| 7. שמירת דינים (מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד)                                                                                           | 50        |
| <b>שער ב': חובת הרישום ודרישת הכתב בעסקאות מקרקעין ....</b>                                                                          | <b>51</b> |
| <b>פרק א': תוקפה של עסקה במקרקעין ורישום</b>                                                                                         | <b>51</b> |
| 1. הדין                                                                                                                              | 51        |
| 2. כללי                                                                                                                              | 51        |
| 3. הסייגים לעליונות המרשם                                                                                                            | 52        |
| 4. מגבלת הרישום - סעיף 13 לחוק המקרקעין                                                                                              | 53        |
| 5. עסקה במקרקעין טעונה רישום                                                                                                         | 54        |
| 6. אבחנה בין הפן הרישומי לזכאות הקניינית                                                                                             | 55        |
| 7. חלוקת זכויות שלא על-פי תשריט חלוקה המופיע ברישום במשרדי רישום המקרקעין מחמת שגודל השטח לא ברור. קביעת גודל השטח על-פי חוזה החכירה | 56        |
| <b>פרק ב': דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין</b>                                                                                            | <b>59</b> |
| 1. המצב המשפטי לגבי דרישת הכתב לפני חקיקת חוק המקרקעין                                                                               | 59        |
| 2. דרישת הכתב לאחר חוק המקרקעין                                                                                                      | 59        |
| 2.1 כללי                                                                                                                             | 59        |
| 2.2 הגישה השמרנית                                                                                                                    | 61        |
| 2.3 הגישה "המרככת"                                                                                                                   | 61        |

|                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.4 גישת "זעקת ההגינות".....                                                                                                                                           | 63        |
| 2.5 האם אובדנו או היעדרו של המסמך בכתב ימנע אפשרות אכיפת תוכנו?.....                                                                                                   | 64        |
| 2.6 חתימה.....                                                                                                                                                         | 64        |
| 2.7 האם ייפוי-כוח בלתי-חוזר יכול ליצור התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין?.....                                                                                             | 65        |
| 2.8 מהו מעמדו של "הסכם מוקדם" או "זכרון-דברים"? אימתי יהפוך הסכם מוקדם לעסקה מחייבת?.....                                                                              | 66        |
| 2.9 האם אסופה של התכתבות יכולה לייצר את התנאים הדרושים לכריתתה של עסקה מחייבת במקרקעין?.....                                                                           | 66        |
| 2.10 מה המשמעות של התניית הסכם מכר במקרקעין בפירוק שיתוף בנכס?.....                                                                                                    | 66        |
| 2.11 אילו תנאים לא ניתן להשלים על-פי החוק והנוהג?.....                                                                                                                 | 67        |
| 2.12 זכרון-דברים - הסכם מחייב. עקרון ה"ביצוע האופטימלי".....                                                                                                           | 67        |
| 2.13 "זעקת ההגינות" שלא נתקיימה.....                                                                                                                                   | 68        |
| 2.14 אבחנה בין הזכויות השונות ודרישת הכתב.....                                                                                                                         | 68        |
| 3. היעדר מסמך בכתב ודחיית בקשה למתן סעד זמני.....                                                                                                                      | 69        |
| 4. עצם העובדה שצדדים קבעו שהסכם ייחתם אצל עורך-דין מצביע כי לא התכוונו שהמסמך הזה יהווה הסכם מחייב לכל דבר.....                                                        | 69        |
| 5. "זעקת ההגינות" ו"תום-לב" - הסכם בעל תוקף מחייב.....                                                                                                                 | 69        |
| 6. גמירות-הדעת - משמעותה.....                                                                                                                                          | 71        |
| 7. נטל ההוכחה בתביעה נגד עזבון ותוקפו המשפטי של מסמך כחוזה מחייב.....                                                                                                  | 72        |
| 8. היעדר חתימות על מיזכר ההבנות וטיטות ההסכם אינם גורעים מתוקפו של המסמך כהסכם מחייב ובלבד שהכיל את כל התנאים הדרושים להקמתו.....                                      | 73        |
| 9. אם בטיטות הסכם, שהחליפו הצדדים ביניהם, היו הצעה וקיבול, מסויימות וגמירות-הדעת, כך שהתגבש הסכם מחייב, לפיו הוענקה לתובעת אופציה לרכישת מקרקעין במחיר מוסכם מראש..... | 73        |
| 10. היעדר תקפו של מסמך שהוכתר בכותרת זכרון-דברים בשל היעדר גמירות-דעת.....                                                                                             | 74        |
| 11. הצעת מחיר אינה מהווה זכרון דברים מחייב.....                                                                                                                        | 74        |
| 12. עסקה במקרקעין תקפה גם אם נכרתה באמצעות יפוי-כוח כללי.....                                                                                                          | 75        |
| 13. הוראות סעיף 3 לחוק השליחות, עומדות בפני עצמן ואינן מושפעות מדרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק המקרקעין.....                                                                 | 76        |
| <b>שער ג': המרשם - כללי</b> .....                                                                                                                                      | <b>77</b> |
| <b>פרק א': מבוא</b> .....                                                                                                                                              | <b>77</b> |

|     |                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 79  | פרק ב': לשכות הרישום ופנקסים                                                                                                                                                      |
| 83  | פרק ג': הליכי הרישום ותקיפתם                                                                                                                                                      |
| 83  | 1. הליכי הרישום - כולל תיקוני תש"ף                                                                                                                                                |
| 86  | 2. ערעור והשגה                                                                                                                                                                    |
| 86  | 3. הסמכות ליתן צווים אופרטיביים לרשם המקרקעין                                                                                                                                     |
| 89  | שער ד': תוקפו של רישום                                                                                                                                                            |
| 89  | פרק א': מקרקעין מוסדרים - חשיבות המרשם                                                                                                                                            |
| 89  | 1. כללי                                                                                                                                                                           |
| 90  | 2. תיקון הרישום                                                                                                                                                                   |
| 91  | 3. "חזקה הניתנת לסתירה" - סעיף 125(א) לחוק המקרקעין                                                                                                                               |
| 91  | 4. מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד רישום                                                                                                                      |
| 92  | 5. תיקון רישום והשתק שיפוטי                                                                                                                                                       |
| 93  | פרק ב': סעיף 125 לחוק המקרקעין ושלילת זכויות שביושר                                                                                                                               |
| 97  | פרק ג': קונקלוסיביות של המירשם                                                                                                                                                    |
| 99  | פרק ד': הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - היחס שבין סעיף 10 לחוק המקרקעין לבין סעיף 125 לחוק המקרקעין                                                                                |
| 101 | פרק ה': ההלכה הפסוקה                                                                                                                                                              |
| 103 | 1. בקשת צו מניעה זמני בכדי למנוע רישום פעולה בנכס                                                                                                                                 |
| 103 | 2. תיקון רישום בפנקס המקרקעין ונטל ההוכחה הדרוש לכך                                                                                                                               |
| 110 | 3. עיקרון העליונות של מרשם המקרקעין                                                                                                                                               |
| 111 | 4. הדרכים לפיהן יותר תיקון הרישום                                                                                                                                                 |
| 113 | 5. חזקת התקינות                                                                                                                                                                   |
| 114 | 6. נטל ההוכחה                                                                                                                                                                     |
| 114 | 7. הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - עקרון הקונקלוסיביות של המרשם אינו מאפשר להעניק זכות שאינה מוכרת על-פי הדין, גם למי שהסתמך על המירשם בתום-לב, ואין בכוחו ליצור זכות קניינית חדשה |
| 115 | 8. התיישנות ושיהוי                                                                                                                                                                |
| 117 | 9. האם בית-משפט הדן בתביעה לפירוק שיתוף מוסמך להתחשב במסגרת פירוק השיתוף בעסקאות שנעשו ולא זכו לרישום?                                                                            |
| 118 | 10. נטל ההוכחה במקרקעין מוסדרים - תביעת פינוי                                                                                                                                     |
| 118 | 11. הוכחת הזכות לקבלת הבעלות - רישום הערת אזהרה                                                                                                                                   |
| 119 | שער ה': רישום ראשון - חידוש רישום - תיקון גבולות - הסדר - התיישנות                                                                                                                |
| 121 | פרק א': הדין                                                                                                                                                                      |
| 121 | פרק ב': רישום ראשון - סעיף 134 לחוק המקרקעין - כללי                                                                                                                               |
| 127 | פרק ג': סדרי הדין                                                                                                                                                                 |

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| פרק ד': תיקון גבולות - מהותו של סעיף 135א לחוק המקרקעין.....                   | 131 |
| פרק ה': רישום ראשון וחידוש רישום - זרימת ההליכים - רשם ומפקח.....              | 133 |
| פרק ו': רישום ראשון וחידוש רישום - ההלכה הפסוקה.....                           | 141 |
| 1. רישום ראשון והפקעה.....                                                     | 141 |
| 2. אי-נקיטת הליך של רישום ראשון ושיחוי.....                                    | 144 |
| 3. חידוש רישום - סעיף 135א לחוק המקרקעין.....                                  | 146 |
| פרק ז': הסדר מקרקעין.....                                                      | 151 |
| 1. כללי.....                                                                   | 151 |
| 2. דחיית תביעת בעלות - טענות נגד רישום.....                                    | 154 |
| 2.1 ההליכים.....                                                               | 154 |
| 2.2 סעיף 93 לפקודת ההסדר.....                                                  | 155 |
| 2.2.1 כללי.....                                                                | 155 |
| 2.2.2 עילת מרמה - תרמית - הלכה פסוקה.....                                      | 158 |
| 2.3 מפת הקרוקיס (מפה מצבית).....                                               | 161 |
| 3. סעיף 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), התשכ"ט-1969.....            | 162 |
| 4. התיישנות רוכשת.....                                                         | 163 |
| 5. עילת מרמה - תרמית.....                                                      | 166 |
| 6. סופיות הליכי ההסדר.....                                                     | 167 |
| 7. הליכים לתקיפת הרישום - סעיפים 93-95 לפקודת ההסדר.....                       | 168 |
| 8. הסכם חלוקה והליכי הסדר.....                                                 | 169 |
| פרק ח': התיישנות במקרקעין.....                                                 | 171 |
| 1. מבוא.....                                                                   | 171 |
| 2. "תובענה במקרקעין" במשמעות חוק ההתיישנות.....                                | 172 |
| 3. תקופת ההתיישנות.....                                                        | 173 |
| 4. מאימתי יש לחשב את תקופת ההתיישנות.....                                      | 174 |
| 4.1 כללי.....                                                                  | 174 |
| 4.2 מועד הפסקת מירוח ההתיישנות.....                                            | 174 |
| 4.3 תחילת מירוח תקופת ההתיישנות.....                                           | 174 |
| 4.4 מועד הגילוי המאוחר של העובדות כ"מזיז" את יום תחילת המירוח ליום הגילוי..... | 176 |
| 5. מתי נולדה עילת התובענה.....                                                 | 177 |
| 6. העלאת טענת ההתיישנות - "בהזדמנות הראשונה".....                              | 179 |
| 7. התיישנות מכוח חזקה נוגדת והתיישנות מנחילה.....                              | 182 |
| 7.1 התיישנות מנחילה.....                                                       | 182 |
| 7.2 התיישנות מכוח חזקה נוגדת.....                                              | 182 |
| שער ו': בעלי תפקידים בהליכי הרישום.....                                        | 187 |
| פרק א': רשם המקרקעין - מוסמך בסמכויות רשם.....                                 | 187 |

|          |                                                                                                                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 187..... | 1. מינוי.....                                                                                                                                           |
| 187..... | 2. סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות.....                                                                                                                  |
| 187..... | 3. מהו ההליך שעל צד לנקוט בבקשה למחיקת עיקול הנשענת, בעיקרה, על טענת חלוף הזמן (28 שנים) מאז רישום העיקול או במקרה של היעדר רישום של תעודות זהות?.....  |
| 192..... | 4. סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם.....                                                                                                                |
| 195..... | 4.1 כללי.....                                                                                                                                           |
| 195..... | 4.2 ליווי עסקת המקרקעין.....                                                                                                                            |
| 196..... | 4.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה.....                                                                                                                     |
| 196..... | 4.4 בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין ורישום הזכות.....                                                                                    |
| 198..... | 4.5 רישום ירושה.....                                                                                                                                    |
| 203..... | 4.6 רישום פסקי-דין וצווים.....                                                                                                                          |
| 204..... | 4.7 רישום זכות קדימה ומימושה.....                                                                                                                       |
| 204..... | 4.8 רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה... 205.....                                                                                        |
| 205..... | 5. הסכם שיתוף ופירוק שיתוף.....                                                                                                                         |
| 208..... | 6. רישום זיקת הנאה.....                                                                                                                                 |
| 209..... | 7. פרעון משכנתא.....                                                                                                                                    |
| 210..... | 8. רישום משכנתא - הוראות נוהל.....                                                                                                                      |
| 220..... | 9. מחיקת עיקולים מהמרשם.....                                                                                                                            |
| 221..... | 10. רישום הערות.....                                                                                                                                    |
| 221..... | 11. רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין וישור עסקאות בכפוף להערות.....                                                                                 |
| 222..... | 12. תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר.....                                                                                                             |
| 222..... | 13. מהו ההליך שעל צד לנקוט בבקשה למחיקת עיקול הנשענת, בעיקרה, על טענת חלוף הזמן (28 שנים) מאז רישום העיקול או במקרה של היעדר רישום של תעודות זהות?..... |
| 222..... | <b>פרק ב': המפקח על רישום מקרקעין.....</b>                                                                                                              |
| 223..... | 1. מינוי.....                                                                                                                                           |
| 223..... | 2. סמכויות המפקח.....                                                                                                                                   |
| 225..... | 3. סמכויות מינהליות.....                                                                                                                                |
| 231..... | 4. סמכויות שיפוטיות.....                                                                                                                                |
| 231..... | 4.1 כללי.....                                                                                                                                           |
| 232..... | 4.1.1 סמכות המפקח בדבר הסגת גבול.....                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.1.2 סמכותו העניינית של המפקח קבועה בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין, והיא חלה על כל סכסוך הנוגע לזכויות וחובות של בעלי דירות בבית המשותף כולל לפי חוק החיזוק. משתובענת המערערים נוגעת לזכויות ביחס לדירות שתיבניה, אם תיבניה, מכוח תמ"א 38 ובהתאם להוראות חוק החיזוק, הרי שהמפקח מוסמך לדון בה.....                                                                                                                                                                                                                                            | 233 |
| 4.2 כאשר חוקק החוק כלל הרכוש המשותף הטיפוסי רק חדר מדרגות, צנרת מים, ביוב ולעיתים גם משותפת, קירות וגג, תאורה דלה, חצר, ולכל היותר גם מעלית, הרי שכיום כשבבניינים רבים נבנים שטחים משותפים משוכללים כגון מועדון דיירים, חדר כושר, ומרתף חניה, ומותקנים בהם מערכות מורכבות של אספקת מים, השקיה, תאורה, חימום משותף, מתקני חניה ממוחשבים, שערים חשמליים, ובה בשעה תכניות פינוי-בינוי או תוספת קומות לפי תמ"א 38 עומדות על הפרק, גוברת במידה ניכרת נחיצותם של מנגנונים ברורים לניהול הבית, ושל יישוב סכסוכים בו על-ידי ערכאה המתמחה בכך..... | 233 |
| 4.3 הגשת תביעה למפקח.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 233 |
| 4.4 סמכות להכריע בסכסוכים.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 236 |
| 4.5 הזכות לתבוע בסכסוך.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 242 |
| 4.6 היקף סמכויות המפקח.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 243 |
| 4.6.1 כללי.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 243 |
| 4.6.2 פסלות מפקח על רישום המקרקעין.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 246 |
| 4.7 סדרי דין וראיות.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 247 |
| 4.8 אכיפתם של החלטות וצווים.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 248 |
| 4.9 ערעור.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 256 |
| 4.10 סמכות המפקח בבתיים שאינם רשומים כבתים משותפים.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 259 |
| 4.11 בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סמכות המפקח - סעיף 59(ב) לחוק.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 266 |
| 4.11.1 הדין.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 266 |
| 4.11.2 כללי.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 267 |
| 4.11.3 סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 269 |
| 4.12 התקנת דוד שמש - סעיף 59א לחוק.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 269 |
| 4.12.1 הדין.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 269 |
| 4.12.2 כללי.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 270 |
| 4.13 הינתקות ממערכת חימום מרכזית - סעיף 59ב לחוק.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 271 |
| 4.13.1 הדין.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 271 |
| 4.13.2 כללי.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 273 |
| 4.14 התאמות לאדם עם מוגבלות - סעיף 59ג לחוק.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 274 |

|          |                                                                                      |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 277..... | 4.15 החלפת ספק גז - סעיף 59 לחוק                                                     |
| 281..... | 4.16 מתקני גז - סעיף 59 לחוק                                                         |
| 281..... | 4.17 בית משותף שנהרס - סעיף 60 לחוק                                                  |
| 282..... | 4.18 חוק פינוי בינוי - סעיף 60 לחוק - סירוב בלתי-סביר                                |
| 282..... | 4.19 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה),                             |
| 290..... | התשס"ח-2008 - סמכות המפקח                                                            |
| 302..... | 4.20 שיקומו של בית באמצעות עסקת קומבינציה                                            |
| 309..... | 5. רישום בית משותף                                                                   |
| 309..... | 5.1 בקשה לרישום בית משותף                                                            |
| 309..... | 5.2 מתן צו רישום הבית המשותף או תיקון צו רישום                                       |
| 310..... | 5.3 בית משותף המורכב ממספר מבנים                                                     |
| 310..... | 5.4 בקשה לתיקון צו רישום                                                             |
| 311..... | 5.5 בקשה לביטול צו רישום                                                             |
| 314..... | 5.6 סמכותו של המפקח לתקן רישום                                                       |
| 315..... | 5.7 סמכות המפקח על-פי סעיף 146 לחוק המקרקעין                                         |
| 317..... | 5.8 רישום לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף - סעיף 147 לחוק המקרקעין                   |
| 317..... | 5.9 חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה |
| 317..... | 5.9.1 כללי                                                                           |
| 320..... | 5.9.2 חלוקה - קובץ נוהלי האגף להסדר ורישום מקרקעין                                   |
| 323..... | 5.9.3 רישום חלוקה והזכויות ברכוש המשותף                                              |
| 355..... | <b>פרק ג': הממונה על המרשם</b>                                                       |
| 355..... | 1. מינוי                                                                             |
| 356..... | 2. סמכויות הממונה על המרשם                                                           |
| 356..... | 2.1 כללי                                                                             |
| 357..... | 2.2 סמכויות שיפוטיות                                                                 |
| 357..... | 2.3 סמכות כערכאה ראשונה וכערכאת ערעור                                                |
| 358..... | 2.4 סמכויות מינהליות                                                                 |
| 359..... | <b>שער ז': עסקאות נוגדות</b>                                                         |
| 359..... | <b>פרק א': דרישת תום-הלב</b>                                                         |
| 359..... | 1. כללי                                                                              |
| 360..... | 2. מהו תום-הלב הנדרש בביצוע עסקה במקרקעין?                                           |
| 361..... | 3. תום-הלב על-פי סעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין                                         |
| 363..... | 4. האם הרישום בלשכת המקרקעין הינו המדד היחידי לבדיקת תום-ליבו של הקונה השני?         |
| 365..... | 5. עצימת עיניים המגיעה לכדי חוסר תום-לב                                              |
| 367..... | 6. תקופת הזמן שעל הקונה השני להיות תום-לב                                            |
| 367..... | 7. הוכחת תום-הלב                                                                     |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.                                                    | תום-לב לגבי זכויות שאינן רשומות                                                                                                                                                                           | 367        |
| <b>פרק ב': רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק המקרקעין</b>  |                                                                                                                                                                                                           | <b>369</b> |
| 1.                                                    | מבוא                                                                                                                                                                                                      | 369        |
| 1.1.                                                  | מהותו של סעיף 10 לחוק המקרקעין - כללי                                                                                                                                                                     | 369        |
| 1.2.                                                  | האם ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות על המרשם מקום בו מוכר הזכות אינו רשום כבעלים בעת ההתקשרות החוזית?                                                                                                        | 370        |
| 2.                                                    | מקרקעין מוסדרים                                                                                                                                                                                           | 371        |
| 3.                                                    | תמורה                                                                                                                                                                                                     | 371        |
| 4.                                                    | בהסתמך בתום-לב                                                                                                                                                                                            | 372        |
| 5.                                                    | בהסתמך בתום-לב על הרישום                                                                                                                                                                                  | 373        |
| <b>פרק ג': הלכות בתי-המשפט - סעיף 9 לחוק המקרקעין</b> |                                                                                                                                                                                                           | <b>379</b> |
| 1.                                                    | סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית"                                                                                                                                  | 379        |
| 2.                                                    | חובת תום-הלב - הכלל וחריגיו                                                                                                                                                                               | 380        |
| 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                                                      | 381        |
| 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 | 382        |
| 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                                                                     | 383        |
| 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                            | 384        |
| 7.                                                    | זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה                                                                        | 386        |
| 8.                                                    | האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתא על מלוא הזכויות בנכס?                                                                  | 388        |
| 9.                                                    | זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית"                                                                                                                                                | 391        |
| 10.                                                   | היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר                                                                                                               | 392        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 11. מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין?.....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 393        |
| 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..... | 395        |
| 13. הלכת רז חברה לבניין.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 399        |
| 14. רוכש הראשון בעסקאות נוגדות לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין יכול ויפסיד את עדיפותו על הרוכש השני בנסיבות מסוימות שבהן לא רשם הערת אזהרה.....                                                                                                                                                                                                    | 401        |
| <b>שער ח': איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה - ביוזמת רשויות התכנון - כללי</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>405</b> |
| <b>פרק א': הוראות הדין - סעיפים 1, 120-122 לחוק התכנון והבניה</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>405</b> |
| 1. סעיף 1 לחוק התכנון והבניה.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 405        |
| 2. סעיפים 120-122 לחוק התכנון והבניה.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 405        |
| 3. תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 406        |
| <b>פרק ב': הגדרה ומהות - סעיפים 121 ו-122 לחוק</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>413</b> |
| <b>פרק ג': מטרות התכנית לאיחוד וחלוקה</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>415</b> |
| 1. התאמת מגרשים לדרישות תכנון חדשות.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 415        |
| 2. הפרשת מקרקעין פרטיים לצרכים ציבוריים.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 415        |
| 3. הפרשת מקרקעין שאינם פרטיים לצורכי ציבור.....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 415        |
| 4. אמצעי תכנון לצרכים חדשים בהיעדר פתרונות בחלוקה קיימת.....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 415        |
| 5. דברי הסבר לתקנות התכנון והבניה(תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 מיום 26.04.09 - חוזר מנכ"ל.....                                                                                                                                                                                                                                          | 415        |
| 6. סיכום.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 416        |
| <b>פרק ד': השבחה או נזק לבעל המגרש</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>419</b> |
| <b>פרק ה': מניעות שפועלת נגד בעלי המקרקעין</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>421</b> |
| <b>שער ט': חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>425</b> |
| <b>פרק א': הדין</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>425</b> |
| <b>פרק ב': עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>427</b> |
| <b>פרק ג': עיקרו של ההליך - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד והחלוקה</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>429</b> |
| <b>פרק ד': שימוש בהליך בסכסוך בין פרטיים</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>431</b> |
| <b>פרק ה': תשלומי איזון</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>433</b> |

|                                                                                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. כללי                                                                                 | 433        |
| 2. קווים מנחים להגנת מכלול האינטרסים של בעל הקרקע - מיצוות                              | 439        |
| 3. מהו השווי היחסי?                                                                     | 440        |
| <b>פרק ו': שווי חלקות המקור - מנגנון שחזור זכויות</b>                                   | <b>441</b> |
| 1. כללי                                                                                 | 441        |
| 2. ההגנה על זכויות בעלי הקרקע                                                           | 445        |
| 3. תכניות איחוד וחלוקה על-סמך תכניות קודמות אך בלא נישול בעלי הקרקע מזכויותיהם הקניניות | 448        |
| 4. יישום סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תוך התייחסות לשווי חלקות המקור                     | 450        |
| <b>פרק ז': החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה המקומית</b>                         | <b>453</b> |
| <b>פרק ח': רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק</b>                               | <b>457</b> |
| <b>פרק ט': תחילה - סעיף 124 לחוק</b>                                                    | <b>461</b> |
| <b>פרק י': רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק</b>                  | <b>463</b> |
| <b>פרק י"א: השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק</b>                            | <b>465</b> |
| <b>פרק י"ב: איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק</b>                          | <b>469</b> |
| <b>פרק י"ג: הבטחת הזכויות לבעל משכנתא - סעיף 128 לחוק</b>                               | <b>471</b> |
| <b>פרק י"ד: ההליך של שחזור זכויות</b>                                                   | <b>473</b> |
| <b>שער י': חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי תשריט</b>                      | <b>475</b> |
| <b>פרק א': מבוא</b>                                                                     | <b>475</b> |
| <b>פרק ב': תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו- 138 לחוק</b>                  | <b>477</b> |
| 1. הדין                                                                                 | 477        |
| 2. תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה למגרשים                                 | 478        |
| 3. חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה"                                               | 478        |
| <b>פרק ג': תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות קניינית</b>            | <b>483</b> |
| <b>פרק ד': ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק</b>                                       | <b>487</b> |
| <b>פרק ה': תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה</b>                                     | <b>493</b> |
| 1. כללי                                                                                 | 493        |
| 2. הקלות - סעיף 147 לחוק                                                                | 494        |
| 3. ההקלה - חריג                                                                         | 495        |
| 4. שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק                                              | 496        |

|                                                                                                                                                  |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק.....                                                                        | 498        |
| 6. תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית מפורטת.....                                                                                           | 501        |
| <b>פרק ו': רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141 לחוק.....</b>                                                                            | <b>503</b> |
| <b>פרק ז': תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה.....</b>                                                                                                 | <b>505</b> |
| <b>פרק ח': שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142 לחוק.....</b>                                                                 | <b>521</b> |
| <b>פרק ט': הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק.....</b>                                                                                          | <b>523</b> |
| <b>פרק י': איחוד - סעיף 144 לחוק.....</b>                                                                                                        | <b>525</b> |
| <b>חלק ב': עילות תביעה והגנה בשל אי-רישום או רישום שגוי.....</b>                                                                                 | <b>529</b> |
| <b>שער א': דיני חוזים.....</b>                                                                                                                   | <b>529</b> |
| <b>פרק א': כללי.....</b>                                                                                                                         | <b>529</b> |
| 1. הפרת חוזה מהי?.....                                                                                                                           | 529        |
| 2. הזכות לאכיפה.....                                                                                                                             | 530        |
| 3. תנאים לאכיפה.....                                                                                                                             | 532        |
| 4. אכיפה בעסקה טעונת רישום.....                                                                                                                  | 540        |
| <b>פרק ב': עסקאות יד ראשונה - רכישה מקבלן.....</b>                                                                                               | <b>541</b> |
| 1. חוזה המכר - קבלן ורוכש דירה.....                                                                                                              | 541        |
| 2. הפרה יסודית מוסכמת או הפרה יסודית בלתי-מוסכמת.....                                                                                            | 542        |
| 3. "זמן סביר" לביצוע התחייבות לרישום (מועד קיים בחוזה ונעדר מן החוזה).....                                                                       | 545        |
| 3.1 כללי.....                                                                                                                                    | 545        |
| 3.2 אי-ביצוע רישום במשך 11 שנים לאחר המסירה - דחיית טענת "השתדלות".....                                                                          | 546        |
| 4. אי-רישום דירות במועד שהוסכם - פיצוי מוסכם - יחסי קבלן-רוכש דירה.....                                                                          | 548        |
| 5. אי-ביצוע רישום לאור אי-קיום התחייבויות הרוכש.....                                                                                             | 551        |
| 6. עיכוב ברישום והפרה יסודית של ההסכם - עיכוב קל אינו מעקר את החוזה.....                                                                         | 552        |
| 7. התחייבות לרישום בית משותף תוך 24 חודשים ורישום על-שם הרוכשים תוך 12 חודשים מיום רישום הבית כבית משותף. איחור בן 10 שנים איננו איחור סביר..... | 553        |
| 8. איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר.....                                                                    | 555        |
| 9. מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות.....                                                                                                | 559        |
| 10. איחור בביצוע רישום - הכשרת חריגות בניה - פיצויים.....                                                                                        | 562        |

|                                                                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 11. איחור בן 8 שנים ברישום זכויות במקרקעין - איחור בלתי-סביר - פיצוי שאינו ממוני.....                                                   | 570 |
| 12. ביטול הסכם מכר בו התחייב המשיב להשלים את הליך הרישום על-שם המערער - והשבה.....                                                      | 571 |
| 13. אכיפת הרישום - קבלן - עסקת קומבינציה.....                                                                                           | 573 |
| 14. אי-רישום במשך שש שנים - פיצוי בגין ירידת ערך.....                                                                                   | 576 |
| 15. חיוב הקבלן ברישום הבית המשותף.....                                                                                                  | 578 |
| 16. אי-רישום שאיננו בחזקת "הפרה יסודית".....                                                                                            | 580 |
| 17. דחיית תביעה בהקשר לרישום הדירה - ידיעת התובעת שהיא עורכת-דין במקצועה.....                                                           | 583 |
| 18. אי-רישום הנכס על-שם הרוכש במשך 17 שנה.....                                                                                          | 585 |
| <b>פרק ג': אכיפת הרישום - יד שניה 587</b>                                                                                               |     |
| 1. כללי.....                                                                                                                            | 587 |
| 2. חיובים מותנים.....                                                                                                                   | 587 |
| 3. חיובים שלובים/מקבילים.....                                                                                                           | 588 |
| 4. השעיית החיוב המותנה.....                                                                                                             | 588 |
| 5. אי-תשלום תמורה בשל אי-רישום הזכויות.....                                                                                             | 592 |
| 6. פיצויים בגין הפרת הסכם - סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות).....                                                                           | 594 |
| 6.1 הזכות לפיצויים - כללי.....                                                                                                          | 594 |
| 6.2 פיצויים ללא הוכחת נזק - כללי.....                                                                                                   | 597 |
| 6.3 שמירת זכות - כללי.....                                                                                                              | 598 |
| 7. אי-המצאת אישורים הדרושים לרישום ופיצוי מוסכם - האם ראוי כי בית-משפט יפחית פיצוי זה בנסיבות העניין?.....                              | 599 |
| 8. חיוב הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה - הוועדה איננה מכשיר לאכיפת חוזה בין אחרים.....                                             | 604 |
| 9. אי-המצאת אישורי מס שבח - ביטול הסכם - מניעת ביטולו מחמת עקרון ה"צדק".....                                                            | 605 |
| 10. פיצויים - פיצוי מוסכם ופיצוי בראשי נזק אחרים - ההלכה הפסוקה.....                                                                    | 607 |
| 10.1 פסיקת הפיצוי המוסכם - אי-הפחתה - פסיקת פיצויים בראשי נזק נוספים.....                                                               | 607 |
| 10.2 פסיקת הפיצוי המוסכם ופיצויים בשל ראשי נזק אחרים.....                                                                               | 608 |
| 10.3 הפחתת הפיצוי מוסכם.....                                                                                                            | 609 |
| 10.4 סמכות הפחתת הפיצויים נועדה למנוע מקרה שבו סעיף הפיצויים יהווה קנס בין הצדדים ולא הערכה כנה של הנזק שעלול להיגרם לצד מן הצדדים..... | 611 |
| 10.5 הפרת התחייבות לרישום בית משותף תוך 36 חודשים מיום החתימה על ההסכם ופיצוי.....                                                      | 612 |
| 10.6 אי-רישום הזכויות - חוסר תום-לב.....                                                                                                | 615 |

|       |                                                               |
|-------|---------------------------------------------------------------|
| 10.7  | אי-רישום הבית כבית משותף ורישום זכויות - בית-משפט דחה         |
| 617   | את דרישת הפיצוי המוסכם                                        |
| 10.8  | אי-רישום הזכויות - איחור בן 500 ימים ופיצויים                 |
| 620   |                                                               |
| 10.9  | אי-רישום וחוב בפיצוי המוסכם בלבד                              |
| 621   |                                                               |
| 10.10 | ת"א (חי') 15554-01-09 טל בר אל ואח' נ' מפרס בע"מ, תק-         |
| 622   | של 2010(2), 144121 (2010) - התביעה נדחתה                      |
| 623   | <b>שער ב': דיני נזיקין</b>                                    |
| 623   | <b>פרק א': עוולת הרשלנות - כללי</b>                           |
| 627   | <b>פרק ב': רשלנות עורך-דין</b>                                |
| 1.    | חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת       |
| 627   | סביר - כללי                                                   |
| 2.    | חובת רישומה של הערת אזהרה                                     |
| 627   |                                                               |
| 3.    | אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין                           |
| 628   |                                                               |
| 4.    | הסבר ללקוח על סיכון וקבלת הסיכון - עובדה רלוונטית ומשמעותית   |
| 632   | בבחינה האם פעל עורך-הדין ברשלנות                              |
| 5.    | הימנעות עורך-דין (נאשם בהליך משמעותי) מלרשום הערת אזהרה       |
| 633   | לטובת הרוכשים במשך מספר שנים כה רב מהווה מחדל חמור; זיכוי     |
| 638   | עורך-דין מעבירת אי-רישום הזכויות על-שם הרוכשים                |
| 6.    | אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים                  |
| 638   |                                                               |
| 7.    | גם אם המתלוננים לא ביקשו מפורשות כי עורך-הדין ירשום עבורם     |
| 648   | הערת אזהרה לטובתם, חובה היתה עליו, לכל הפחות, ליידע את        |
| 648   | לקוחותיו בדבר חשיבות רישום הערת אזהרה                         |
| 8.    | אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה נוגדת -     |
| 651   | חובת עורך-דין                                                 |
| 9.    | על עורך-הדין היה לדעת כי יתכן ותתעורר בעיה ברישום הערת        |
| 655   | האזהרה כפי שהבטיח למתלוננות משום שאותו נכס שועבד לבנק ללא     |
| 660   | הגבלה בסכום, ואין די בידיעתו כי שווי החוב לבנק היה נמוך משווי |
| 660   | הנכס, כדי לסמוך על-כך שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה             |
| 10.   | עורך-דין - בעל תפקיד שמונה לביצוע רישום הזכויות מטעם אחד      |
| 660   | הצדדים - התנאת מתן אישור זכויות בתשלום                        |
| 11.   | חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת    |
| 662   | החוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים     |
| 662   | בד-בבד למוטב ולנושה                                           |
| 12.   | תרמית - התחזות - רשלנות עורך-דין                              |
| 663   |                                                               |
| 13.   | רשלנות עורך-דין - חברה משכנת                                  |
| 666   |                                                               |
| 14.   | חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת       |
| 667   | סביר - כללי                                                   |
| 667   | על חובת הגילוי המונחת על עורך-הדין                            |
| 668   | 16. כונס נכסים וחתימה על מסמכים כלפי רשויות התכנון            |

|                                                                        |                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 17.                                                                    | ניסוח חוזה באופן רשלני                                                                   | 668 |
| 18.                                                                    | אי-העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין מעל 10 שנים מיום חתימת חוזה המכר                    | 668 |
| 19.                                                                    | אי-העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין מעל 35 שנים                                         | 669 |
| 20.                                                                    | דחיית תביעה לביטול שטר משכנתא - זיוף - אימות עורך-דין - חיוב בהוצאות כבדות               | 669 |
| 21.                                                                    | אישור עורך-דין ואימות חתימות                                                             | 670 |
| <b>פרק ג': עוולת התרמית - סעיף 56 לפקודת הנזיקין</b>                   | <b>673</b>                                                                               |     |
| 1.                                                                     | כללי                                                                                     | 673 |
| 2.                                                                     | הפרת חובת הגילוי בשלב הטרם-חוזי                                                          | 673 |
| 3.                                                                     | ההלכה הפסוקה                                                                             | 674 |
| <b>פרק ד': רשלנות המדינה וגופים ציבוריים או טעויות ברישום המקרקעין</b> | <b>675</b>                                                                               |     |
| 1.                                                                     | "חזקת התקינות" בפעולות הרשות המינהלית                                                    | 675 |
| 2.                                                                     | טעות של רשם המקרקעין והשפעת התחרות בין הזכויות על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין                | 677 |
| 3.                                                                     | תביעה נזיקית נגד התנהלותו של רשם המקרקעין                                                | 680 |
| 4.                                                                     | תביעה לתיקון הרישום - רכוש משותף - דחיית התביעה                                          | 681 |
| 5.                                                                     | האם רשאי המפקח על רישום המקרקעין לתקן רישום של בית משותף?                                | 683 |
| 6.                                                                     | רשלנות ברישום                                                                            | 684 |
| 7.                                                                     | מימוש דרך ההוצאה לפועל - רשלנותם של שני כונסי הנכסים בהליך ההוצאה לפועל ושל רשם המקרקעין | 686 |