

תוכן עניינים

1	פרק א': מבוא
3	פרק ב': מאפייני עסקאות נוגדות
3	1. מכירה על-ידי מוכר אחד
3	2. עסקאות בזכויות מהותיות, מהן עולה התחייבות לרישום סותר
3	3. שתי העסקאות הנוגדות הן עסקאות בעלות תוקף מחייב
4	4. עסקאות פוזטיביות
5	5. עסקאות סותרות
6	6. עסקאות שנעשו שתייהן כדין ובתום-לב או שתייהן שלא כדין ושלא בתום-לב
7	פרק ג': ההבדלים בין סעיף 9 לבין סעיף 10 לחוק המקרקעין
9	פרק ד': דרישת תום-הלב
9	1. כללי
10	2. מהו תום-הלב הנדרש בביצוע עסקה במקרקעין?
12	3. תום-הלב על-פי סעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין
16	4. האם הרישום בלשכת המקרקעין הינו המדד היחידי לבדיקת תום-ליבו של הקונה השני?
17	5. עצימת עיניים המגיעה לכדי חוסר תום-לב
19	6. תקופת הזמן שעל הקונה השני להיות תם-לב
20	7. הוכחת תום-הלב
20	8. תום-לב לגבי זכויות שאינן רשומות
21	פרק ה': עסקאות נוגדות - סעיף 9 לחוק המקרקעין
21	1. כללי
27	2. תנאיו של סעיף 9 לחוק המקרקעין
27	2.1 כללי
27	2.2 העסקה הראשונה
29	2.3 תום-הלב על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין
30	2.4 תמורה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין
31	2.5 רישום וזכויות שאינן טעונות רישום
33	3. הערת אזהרה ומשקלה
35	4. התיישנות
36	5. שיהוי
37	6. עסקאות שאינן בגדרי סעיף 9 לחוק המקרקעין
37	6.1 מכירת זכות חוזית לשניים
37	6.2 ידיעה על הבעלות האמיתית
38	6.3 עסקה שאינה כשרה
38	6.4 עסקאות מתנה

38	7. ההלכה הפסוקה
38	7.1 הסכם חלוקת עזבון מהווה עסקה במקרקעין
	7.2 העובדה שזכויות במקרקעין אינן רשומות בפנקס הזכויות במקרקעין, אינה מחילה עליהן באופן אוטומטי את דיני החוזים או את דיני המיטלטלין
39	7.3 אין זה נכון להסיק כי הרוכש הראשון פעל בחוסר תום-לב מאי רישומה של הערת אזהרה באם פעל בשקידה סבירה וחרף מאמציו הכנים לא עלה הדבר בידי
	7.4 סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית"
40	7.5 חובת תום-הלב - הכלל וחריו
44	7.6 הכרעה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין על פני סעיף 10 לחוק המקרקעין. בית-משפט קבע כי גם במישור היחסים בין המערערות למשיב - אין נפקות לאי-רישום הערת האזהרה
45	7.7 מי שרכש זכויות ממוכר, שלזכותו היתה רשומה הערת אזהרה בלבד, וזכות הבעלות של המוכר טרם נרשמה בספרי המקרקעין במועד הסכם המכר, איננו יכול להסתמך על הערת האזהרה של המוכר לצורך תחולתו של סעיף 10 לחוק המקרקעין
56	7.8 ככלל, זכותו של בעל זכות קניין שביושר גוברת על זכותו של נושה של הבעלים הרשום אשר הטיל עיקול על הנכס במועד מאוחר להיווצרות הזכות שביושר
56	7.9 השאלה זכותו של מי עדיפה - זכותו הקניינית של הבנק שרשם לטובתו משכנתה, או זכותה של המבקשת מכוח חזקת השיתוף - תוכרע לפי דיני העסקאות הנוגדות הקבועים בסעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין
56	7.10 זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה
61	7.11 האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתה על מלוא הזכויות בנכס?
61	7.12 זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית"
65	7.13 היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר. הוראתו של סעיף 9 לחוק הנ"ל הוחלה בדרך היקש על מקרים שבהם התחרות היא בין מוכר מקורי לצד שלישי. כך גם יש לנהוג בכל מצב דברים אחר שבו קיימת התמודדות בין זכויות שביושר שנרכשו בפרקי זמן שונים
66	7.14 מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין?
66	

7.15 במקרה הנדון אין לייחס לתובע חוסר תום-לב באי-הרישום, כאשר עד שנת 1997 הבית בו נמצא המועדון טרם נרשם כבית משותף וטרם נעשתה הפרדה בין המועדון והנכס הנוסף שהיה בבעלות החברה, כאשר התובע קיבל ייעוץ משפטי כי ניתן לבצע את ההעברה על-שמו רק לאחר פירוק החברה וכאשר התובע החל לטפל בהעברת הזכויות על-שמו מאז שנת 2004 ואולם ההעברה נמנעה 68

7.16 הלכת רז חברה לבניין 68

7.17 הלכת גנז שלמה 76

פרק ו': רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק המקרקעין 77

1. כללי 77

2. תנאי סעיף 10 לחוק המקרקעין 82

3. מקרקעין מוסדרים 83

4. תמורה 85

5. בהסתמך בתום-לב 88

6. בהסתמך בתום-לב על הרישום 90

7. מקרים בהם "תקנת השוק" לא תחול 93

פרק ז': הלכת השיתוף ואיזון המשאבים 95

1. חזקת השיתוף ומעמדה 95

2. הזכות שמקנה חזקת השיתוף 96

3. הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף 97

4. תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן בניגוד לחזקת השיתוף 99

5. זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת השיתוף 100

פרק ח': עיקול בניגוד לעסקה במקרקעין 105

1. כללי 105

2. עיקול בניגוד לזכות הבעלות 106

3. עיקול בניגוד לזכות חוזית 108

4. עיקול בניגוד להערת אזהרה 112

5. עיקול בניגוד למתנה 113

6. מועד רישום העיקול כתנאי לעדיפותו - האם רלוונטי? 114

פרק ט': עסקת מתנה 119

פרק י': הלכות בתי-המשפט 121

1. סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית" 121

2. חובת תום-הלב - הכלל וחריגיו 126

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 149

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.....	160
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.....	185
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.....	193
7. זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה.....	202
8. האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתה על מלוא הזכויות בנכס?.....	212
9. זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית".....	217
10. היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר. הוראתו של סעיף 9 לחוק הנ"ל הוחלה בדרך היקש על מקרים שבהם התחרות היא בין מוכר מקורי לצד שלישי. כך גם יש לנהוג בכל מצב דברים אחר שבו קיימת התמודדות בין זכויות שביושר שנרכשו בפרקי זמן שונים.....	229
11. מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין?.....	239
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.....	244
13. הלכת רז חברה לבניין.....	253
14. הלכת גנז שלמה; סעיף 9 לחוק המקרקעין ב"עסקאות נוגדות" חל גם כאשר המוכר אינו רשום כבעלים של המקרקעין. רוכש הראשון בעסקאות נוגדות לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין יכול ויפסיד את עדיפותו על הרוכש השני בנסיבות מסויימות שבהן לא רשם הערת אזהרה.....	260
15. זכויות הבעלות במקרקעין.....	293
16. עסקה סותרת המאוחרת להסכם חלוקת עזבון.....	294
17. זכות הפידיון.....	294

18.	בקשה לעיכוב ביצוע - תביעות מקרקעין	295
19.	סכסוך רכושי - הסכם פשרה	296
20.	רכישת בעלות בבית	297
21.	סעד הצהרתי כי הינה בעלת זכות חכירה בבית מגוריה	297
22.	הימנעות מרישום ההערה לא תפקיע את זכויות הקונה הראשון כאשר הקונה השני בעצמו לא עמד בחובת תום-הלב המוטלת עליו מכוח הוראות סעיף 9 לחוק המקרקעין	298
23.	הענקת המתנה ועסקת המכר הנוגדת - מי יגבר	298
24.	רכישה למול מתנה	299
25.	עסקת המתנה המוקדמת, שנעשתה בין הנתבעים, עדיפה על-פני עסקת המכר המאוחרת, שנעשתה בין התובעים והנתבע מס' 2	300
26.	תחרות זכויות	300
27.	אכיפת רישום המבקשת כבעלים בחלקה	301
28.	הסכם קובע	302
29.	תום-הלב הנדרש מן הקונה	302
30.	רשלנותן הנטענת של הנתבעות בקשר להליך הקצאת מגרשים	303
31.	הסכם שנחתם בשני שלבים	303
32.	פירוק שיתוף - זכויות בדירת מגורים	304
33.	תביעה שהוגשה בגדר תקופת ההתיישנות	305
34.	האם התרשלה התובעת או עצמה את עיניה ביחס להסכם המכר וקיומו?	306
35.	חלוקת זכות החכירה	306
36.	בקשת חייבת המצויה בהליך פשיטת רגל להתיר לה להגיש תביעה נגד הנאמן	307
37.	"זכות ראשונים"	307
38.	האם שני ההסכמים, שבגדרם האחים לויין מכרו זכויותיהם למבקש ולאחר מכן למשיב, תקפים?	308
39.	ביטול שני הסכמים למכירת דירת מגורים	309
40.	תום-לב במכירת דירת מגורים	310
41.	תום-ליבו של צד ג' בעת בה נמכרה לו הדירה	310
42.	עסקה להעברת זכויות במקרקעין	311
43.	התובע טען שהנתבעת היתה שותפה לקנוניה שנועדה לגזול מהיורשים את רכושם. הנתבעת הכחישה זאת. השאלה הנשאלת היא, האם עלה בידי התובע להוכיח את טענתו זו?	312
44.	למי עדיפות בזכויות על הנכס?	312
45.	רישום זכויות	313
46.	שאלת קו התיחום בין מגרשים	313
47.	תיקון הצמדה בצו בית משותף	314
48.	מכירת זכויות בנכס	314

49.	תביעה לאכיפת הסכם	315
50.	עסקאות נוגדות במקרקעין	315
51.	יש לבחון את הטענה לסילוק על-הסף של התביעה בהיעדר עילה - בשל כוחו של הרישום במרשם המקרקעין ושל תקנת השוק לפי סעיף 10 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, וטענת ההתיישנות	316
52.	שלוש עסקות מכר במקרקעין, שאין מחלוקת כי לא דווחו עד כה למיסוי מקרקעין	316
53.	עסקאות נוגדות	317
54.	שאלת יישומה הראוי של הלכת השיתוף במציאות היומיומית, לרבות היקפה, תחולתה על חבויות של בני הזוג, ותקפותה כלפי צדדים שלישיים ונושים	317
55.	פסיקת הוצאות	318
56.	בטלות הסכם מכר	318
57.	התובעים מבקשים-לבטל עסקת מכר אשר בוצעה בהליך של כינוס נכסים בהוצאה לפועל, במסגרת בקשה למימוש משכון, הליך שהסתיים לפני שנים	319
58.	נטל הראה והשכנוע להוכחת קיומם של תנאי תקנת השוק במקרקעין מוטל על הקונה המבקש ליהנות מתקנת השוק	320
59.	פלישה למקרקעין	320
60.	מגמת המחוקק ברורה היא: מטרתו הינה להעניק משנה תוקף לסופיות הרישום במרשם, ולסכל כל ניסיון לכרסם בזכותו המלאה והמוכחת של הבעלים	321
61.	הסתמכות על אישור זכויות	321
62.	הגנת תקנת השוק שמורה למקרים מובהקים של הסתמכות על הרישום	322
63.	העובדה שהתובעת לא בדקה כדבעי את המצב המשפטי לאשור - על-אף שלא היתה רשומה הערת אזהרה בגין זכויות אלו - וכי התובעת לא פעלה כהוראות ההסכם באמצעות נקיטת פעולות משפטיות מתאימות, שומטת את השטיח תחת טענת תום-הלב הנטענת, ולפיכך אין היא התובעת עומדת בסייג שנקבע בסעיף 9 לחוק המקרקעין, אשר מאפשר זכות בכורה להתחייבות מאוחרת בזמן	323
64.	התובע לא הוכיח את עסקת המכר הנטענת, לא הוכיח תשלום תמורה, לא דיווח לרשויות המיסים על העסקה, לא הגיש כל מסמך המעיד על העסקאות הקודמות (הנטענות) ואף לא רשם על שמו הערת אזהרה	324
65.	סעיף 9 לחוק המקרקעין עוסק בתחרות בין זכויות במקרקעין, והוא דן בנסיבות של עסקה מוקדמת ועסקה מאוחרת, ולא בעסקאות שנכרתו בו-זמנית	324

66. סעיף 10 לחוק המקרקעין המכונה "תקנת השוק" במקרקעין מוסדרים, אינו חל כאן, שכן התנאים בדבר תשלום תמורה והסתמכות בתום-לב על הרישום, אינם מתקיימים במקרה הנדון.....	324
67. גם אילו טענת הזיוף לכשעצמה היתה מתקבלת, ייתכן שהיה חל בענייננו סעיף 10 לחוק המקרקעין המסדיר את תקנת השוק במקרקעין.....	325
68. במקרה זה אין מדובר בעסקאות נוגדות של שני צדדים, כי אם במי שרכשו מקרקעין בהסתמך על הרישום, כשעתה מבוקש על-ידי המוכרת (בגלגולים קודמים של המקרקעין) לבטל את העסקה, כשהטענה היא כי הרוכשים ידעו, כל אחד בזמנו, כי בפי מי מבעלי מניותיה של מוכרת המקרקעין בעבר טענות באשר לפעולות שונות שנעשו על-ידי החברה, היה עליהם להימנע מביצוע עסקאות במקרקעין אלו.....	325
69. התוצאה של תקנת השוק משמעה הפקעת זכות מן הבעלים המקורי, ולכן תוצאה זו מכתובה הקפדה יתירה על-תנאיה ודקדוקיה, כפי שנקבעו בחוק ופורשו בפסיקה.....	325
70. יחסי הגומלין בין סעיף 17 לחוק נכסי נפקדים וסעיף 10 לחוק המקרקעין.....	326
71. התמורה אשר שולמה עונה לדרישות "התמורה" שבסעיף 10 לחוק המקרקעין.....	329
72. כאשר מדובר במכירת מקרקעין על-ידי רשות ניתן לקבוע הסדר של תקנת שוק בדרך של היקש מסעיף 10 לחוק המקרקעין.....	330
73. בית-המשפט עמד לא אחת על התנאים הנדרשים לתחולתה של ההגנה של תקנת השוק המעונגת בסעיף 10 לחוק המקרקעין, ובהם התנאי של השלמת עסקת המכר ברישום.....	330
74. גם אילו היתה מתקבלת טענת הנתבע, לפיה בענייננו פסק-דינו של בית-המשפט העליון אינו יוצר מניעות בדמות השתק פלוגתה, וכאמור לעיל, אינו סבור כך, דין תביעת התובעים להתקבל, וזאת מכוח תקנת-השוק, הקבועה בסעיף 10 לחוק המקרקעין.....	330
75. מספר הסכמים סותרים ביחס לזכויות בחלקות לאחר הסכם החליפין.....	330
76. התקיימות עסקת המתנה.....	331
77. התנגשות בין ייפויי הכח.....	333
78. נאמנות קונסטרוקטיבית והתיישנות.....	334
79. ספק אם ההתחייבות שנתן הנתבע 3 לתובע, עליה מבוססת תביעתו, היא התחייבות לביצוע עסקה במקרקעין.....	335
80. תחרות בין זכויות במקרקעין.....	336
81. אין לפנינו "תאונה משפטית" של "עסקאות נוגדות".....	337
82. השבה ורכישה בתום-לב ובתמורה.....	338
83. האותנטיות של ההסכם.....	339
84. הפרת ההסכם הפרה יסודית.....	339

85. העסקה עם קק"ל גוברת וכי יש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתם.....	340
86. מוסד "הזכויות שביושר" נוצר בעקבות ההוראה שבקשה לראות במרשם את חזות הכל ובעיקר על רקע מצבים של עסקאות נוגדות.....	341
87. האם המכתב מהווה עלפי תוכנו ומהותו התחייבות של החברה לעשות עסקה במקרקעין?.....	343
88. עשה שימוש לרעה במעמדו בחברה המשותפת, העביר את הדירה לחברתו הפרטית אף שידע שהדירה שייכת לחברה המשותפת שקיבלה אותה כחלק מהתמורה לבניה.....	344
89. תביעה בה מבוקש להצהיר על זכויות התובע במקרקעין.....	347
90. שתי עסקאות נוגדות, איזה משתיהן עדיפה?.....	348
91. אי-התקיימות יסוד התמורה שוללת את אפשרות הקונה המאוחר להינות מהגנתו של סעיף 9 גם אם הושלם רישום הזכויות לטובתו.....	349
92. סיטואציה של עסקאות נוגדות, כאשר העסקה הראשונה בזמן לא נגמרה ברישום ולא נרשמה בגינה הערת אזהרה, ואילו העסקה השניה נעשתה בתמורה ונגמרה ברישום.....	350
93. גם אם היה נקבע, שבין המושב לבין בני הזוג בשארי נכרת הסכם חדש, הסכם זה נסוג מפני ההסכם שנכרת בין המושב לבין בני הזוג קרוב לשנתיים לפני כן.....	351
94. תביעה להצהרה על זכויות שהתובע רכש לטענתו מנתבעים.....	352
95. הצדדים להסכמים טענו, כל אחד בתורו, כי העסקה שנערכה על-ידם ביחס למקרקעין, קודמת לעסקאות אחרות שנערכו ביחס למקרקעין.....	353
96. רישום של הסכמי שיתוף במקרקעין.....	354
97. הוכח תום-ליבם של כל אחד מהרוכשים בנפרד.....	356
98. כל טענות הנתבעת 1 בדבר תום-ליבה החל משלב הרכישה ועד להשלמת הרישום על-שמה אין בהם כדי לסייע לה לקנות זכות תקפה במקרקעין והיא אינה זכאית להגנתו של סעיף 10 לחוק המקרקעין.....	357
99. מעמדה של הסתמכות קונה על אישור זכויות מטעם רמ"י, לצורך תחולתה של תקנת השוק המעוגנת בסעיף 10 לחוק המקרקעין.....	358
100. שיוך חלקות המשנה לפי התצ"ר.....	360
101. "תאונה המשפטית" שהתרחשה בין המערערים, לבין המשיב 1, ביחס לזכות הבעלות במקרקעין.....	361
102. זיוף חתימה על מסמך.....	362
103. תרמית במקרקעין אשר בוצעה על-ידי מתחזה שמכר מקרקעין לא לו.....	363
104. האם התובעים נרשמו כדין כבעלי חלקה 150?.....	364
105. האם היה מקום להורות על-פינוי המערערים מחלקה 6?.....	365