

תוכן עניינים

חלק א': הרישום - המרשם - בעלי תפקידים - תחרות בין זכויות - התיישנות - סוגי רישומים	1
שער א': כללי	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': סיווג מקרקעין ושיטות הרישום לפני חקיקת חוק המקרקעין	3
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
פרק ג': סיווג המקרקעין - סוגי מקרקעין - לפני תחילת תוקפו של חוק המקרקעין	9
1. מבוא	9
2. קרקעות "מולכ"	10
3. קרקעות "מירי"	10
3.1 כללי	10
3.2 "התיישנות רוכשת"	12
4. קרקעות "מואת"	13
5. קרקעות "מתרוכה"	15
6. קרקעות "וואקף"	16
7. הקדש דתי-יהודי	20
8. קרקעות "מוקופה"	22
9. ההבדל בין קרקע "מירי" לקרקע "מולק"	22
פרק ד': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין	23
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	31
2.5 משכנתא	34

פרק ה': ביטול סוגי מקרקעין על-פי חוק המקרקעין ושמירת דינים . 37	
1. כללי	37
2. מקרקעין מסוג "מירי"	37
3. מקרקעין מסוג "מתרוכה"	37
4. קרקע "מואת"	37
5. שמירת זכויות	37
פרק ו': מקרקעי ציבור	39
1. כללי	39
2. אי-תחולת סעיף 94 על מקרקעי ציבור	40
3. מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל	42
4. מקרקעין תת-ימיים	43
5. פלישה למקרקעי ציבור	43
פרק ז': מקרקעי יעוד	47
1. הדין	47
2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה	48
3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין	48
4. התיישנות במקרקעי יעוד	49
5. תחילת תקופת ההתיישנות	50
6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה	51
7. שמירת דינים (מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד)	52
שער ב': חובת הרישום ודרישת הכתב בעסקות מקרקעין 53	
פרק א': תוקפה של עסקה במקרקעין ורישום	53
1. הדין	53
2. כללי	53
3. הסייגים לעליונות המרשם	54
4. מגבלת הרישום - סעיף 13 לחוק המקרקעין	55
5. עסקה במקרקעין טעונה רישום	56
6. אבחנה בין הפן הרישומי לזכאות הקניינית	57
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	58
פרק ב': דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין	61
1. המצב המשפטי לגבי דרישת הכתב לפני חקיקת חוק המקרקעין	61
2. דרישת הכתב לאחר חוק המקרקעין	61
2.1 כללי	61
2.2 הגישה השמרנית	63
2.3 הגישה "המרככת"	63
2.4 גישת "זעקת ההגיונות"	65

2.5	האם אובדנו או היעדרו של המסמך בכתב ימנע אפשרות אכיפת תוכנו?	66
2.6	חתימה	67
2.7	האם ייפוי-כוח בלתי-חוזר יכול ליצור התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין?	67
2.8	מהו מעמדו של "הסכם מוקדם" או "זכרון-דברים"? אימתי יהפוך הסכם מוקדם לעסקה מחייבת?	68
2.9	האם אסופה של התכתבות יכולה לייצר את התנאים הדרושים לכריתתה של עסקה מחייבת במקרקעין?	68
2.10	מה המשמעות של התניית הסכם מכר במקרקעין בפירוק שיתוף בנכס?	69
2.11	אילו תנאים לא ניתן להשלים על-פי החוק והנוהג?	69
2.12	זכרון-דברים - הסכם מחייב. עקרון ה"ביצוע האופטימלי"	69
2.13	"זעקת ההגינות" שלא נתקיימה	70
2.14	אבחנה בין הזכויות השונות ודרישת הכתב	70
3.	היעדר מסמך בכתב ודחיית בקשה למתן סעד זמני	71
4.	עצם העובדה שצדדים קבעו שהסכם ייחתם אצל עורך-דין מצביע כי לא התכוונו שהמסמך הזה יהווה הסכם מחייב לכל דבר	71
5.	"זעקת ההגינות" ו"תום-לב" - הסכם בעל תוקף מחייב	71
6.	גמירות-הדעת - משמעותה	74
7.	נטל ההוכחה בתביעה נגד עזבון ותוקפו המשפטי של מסמך כחוזה מחייב	74
8.	היעדר חתימות על מיזכר ההבנות וטיטות ההסכם אינם גורעים מתוקפו של המסמך כהסכם מחייב ובלבד שהכיל את כל התנאים הדרושים להקמתו	75
9.	אם בטיוטות הסכם, שהחליפו הצדדים ביניהם, היו הצעה וקיבול, מסויימות וגמירות-הדעת, כך שהתגבש הסכם מחייב, לפיו הוענקה לתובעת אופציה לרכישת מקרקעין במחיר מוסכם מראש	75
10.	היעדר תקפו של מסמך שהוכתר בכותרת זכרון-דברים בשל היעדר גמירות-דעת	76
11.	הצעת מחיר אינה מהווה זכרון דברים מחייב	77
12.	עסקה במקרקעין תקפה גם אם נכרתה באמצעות יפוי-כוח כללי	77
13.	הוראות סעיף 3 לחוק השליחות, עומדות בפני עצמן ואינן מושפעות מדרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק המקרקעין	78
79	שער ג': המרשם - כללי	
79	פרק א': מבוא	
81	פרק ב': לשכות הרישום ופנקסים	

פרק ג': הליכי הרישום ותקיפתם	85
1. הליכי הרישום - כולל תיקוני תש"ף	85
2. ערעור והשגה	88
3. הסמכות ליתן צווים אופרטיביים לרשם המקרקעין	88
שער ד': תוקפו של רישום	91
פרק א': מקרקעין מוסדרים - חשיבות המרשם	91
1. כללי	91
2. תיקון הרישום	92
3. "חזקה הניתנת לסתירה" - סעיף 125(א) לחוק המקרקעין	93
4. מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד רישום	94
5. תיקון רישום והשתק שיפוטי	95
6. הסתמכות התובעת על סעיף 125 לחוק המקרקעין איננה שגויה במהותה, אך בענייננו היא איננה מספקת, שכן בנסח המקרקעין לא צויין שטח המחובר, ולא היה ניתן לאתר את שטחו בלשכת רישום המקרקעין או במרכז המיפוי הארצי	97
7. על חשיבות המרשם על-פי חוק המקרקעין ועקרון הפומביות אין עוררין. תכלית החזקה הקבועה בסעיף 125(א) לחוק המקרקעין מטרתה להגן על אמינות המרשם ויציבותן של זכויות רשומות במקרקעין מוסדרים, כך שהמרשם ישקף באופן סופי את הזכויות הללו	98
8. סעיף 34(ב) לחוק ההוצאה לפועל מול סעיף 125 לחוק המקרקעין	98
9. קיימות נסיבות שבהם חרף רישום המקרקעין על-שם מבקש ההיתר תעכב הוועדה המקומית את בירור העניין עד להכרעה בזכויות. אך העקרון היה ונשאר שבמקרה של זכויות רשומות אין הוועדה יכולה לעכב הדיון	100
10. סעיף 125(א) לחוק המקרקעין - הנטל לסתור את הרישום ביחס למקרקעין מוסדרים ולהוכיח שאינו משקף את מצב הדברים האמיתיים הוא נטל כבד מאוד	100
11. לשכת הרישום איננה רק משרד קבלה וחותמת גומי. הלשכה היא שומרת הסף והמגנה על אמינות המרשם. תפקידה הוא לבקר את הבקשות המוגשות לה, לזהות תקלות, ולסנן שגיאות, ולא כל שכן מעשי מרמה	101

12. סעיף 125 לחוק המקרקעין קובע כי רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו. הוראה זו יש לקרוא לצידה של הוראת סעיף 5(א) לחוק יחסי ממון ופסיקות בתי-המשפט, הקובעות כי הנחת המוצא הינה כי נכס המצוי בבעלותו של אחד מבני הזוג בנקודת הפתיחה, נותר בבעלותו גם בנקודת הסיום ואינו נכלל במסת הנכסים המשותפים במסגרת הסדר איזון המשאבים	101.....
פרק ב': סעיף 125 לחוק המקרקעין ושליטת זכויות שביושר	103.....
פרק ג': קונקלוסיביות של המירשם	105.....
פרק ד': הסתמכות על הרישום ותקנת השוק - היחס שבין סעיף 10 לחוק המקרקעין לבין סעיף 125 לחוק המקרקעין	107.....
פרק ה': ההלכה הפסוקה	109.....
1. בקשת צו מניעה זמני בכדי למנוע רישום פעולה בנכס	109.....
2. תיקון רישום בפנקס המקרקעין ונטל ההוכחה הדרוש לכך	110.....
3. עיקרון העליונות של מרשם המקרקעין	116.....
4. הדרכים לפיהן יותר תיקון הרישום	117.....
5. חזקת התקינות	120.....
6. נטל ההוכחה	121.....
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	122.....
8. התיישנות ושיהוי	123.....
9. האם בית-משפט הדן בתביעה לפירוק שיתוף מוסמך להתחשב במסגרת פירוק השיתוף בעסקאות שנעשו ולא זכו לרישום?	124.....
10. נטל ההוכחה במקרקעין מוסדרים - תביעת פינוי	125.....
11. הוכחת הזכות לקבלת הבעלות - רישום הערת אזהרה	125.....
שער ה': רישום ראשון - חידוש רישום - תיקון גבולות - הסדר - התיישנות	127.....
פרק א': הדין	127.....
פרק ב': רישום ראשון - סעיף 134 לחוק המקרקעין - כללי	133.....
פרק ג': סדרי הדין	135.....
פרק ד': תיקון גבולות - מהותו של סעיף 135א לחוק המקרקעין	137.....
פרק ה': רישום ראשון וחידוש רישום - זרימת ההליכים - רשם ומפקח	139.....
פרק ו': רישום ראשון וחידוש רישום - ההלכה הפסוקה	147.....
1. רישום ראשון והפקעה	147.....
2. אי-נקיטת הליך של רישום ראשון ושיהוי	150.....
3. חידוש רישום - סעיף 135א לחוק המקרקעין	152.....
פרק ז': הסדר מקרקעין	159.....

159.....	1. כללי
162.....	2. דחיית תביעת בעלות - טענות נגד רישום
162.....	2.1 ההליכים
163.....	2.2 סעיף 93 לפקודת ההסדר
163.....	2.2.1 כללי
166.....	2.2.2 עילת מרמה - תרמית - הלכה פסוקה
169.....	2.3 מפת הקרוקיס (מפה מצבית)
170.....	3. סעיף 81 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), התשכ"ט-1969
171.....	4. התיישנות רוכשת
174.....	5. עילת מרמה - תרמית
176.....	6. סופיות הליכי ההסדר
177.....	7. הליכים לתקיפת הרישום - סעיפים 93-95 לפקודת ההסדר
177.....	8. הסכם חלוקה והליכי הסדר
181.....	פרק ח': התיישנות במקרקעין
181.....	1. מבוא
182.....	2. "תובענה במקרקעין" במשמעות חוק ההתיישנות
183.....	3. תקופת ההתיישנות
184.....	4. מאימתי יש לחשב את תקופת ההתיישנות
184.....	4.1 כללי
184.....	4.2 מועד הפסקת מירוף ההתיישנות
184.....	4.3 תחילת מירוף תקופת ההתיישנות
186.....	4.4 מועד הגילוי המאוחר של העובדות כ"מזיז" את יום תחילת המירוף ליום הגילוי
188.....	5. מתי נולדה עילת התובענה
189.....	6. העלאת טענת ההתיישנות - "בהזדמנות הראשונה"
192.....	7. התיישנות מכוח חזקה נוגדת והתיישנות מנחילה
192.....	7.1 התיישנות מנחילה
192.....	7.2 התיישנות מכוח חזקה נוגדת
197.....	שער ו': בעלי תפקידים בהליכי הרישום
197.....	פרק א': רשם המקרקעין - מוסמך בסמכויות רשם
197.....	1. מינוי
197.....	2. סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות
202.....	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?
206.....	4. סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם
206.....	4.1 כללי
206.....	4.2 ליווי עסקת המקרקעין

4.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה	206
4.4 בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין ורישום הזכות	208
4.5 רישום ירושה	213
4.6 רישום פסקי-דין וצווים	214
4.7 רישום זכות קדימה ומימושה	214
4.8 רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה	215
5. הסכם שיתוף ופירוק שיתוף	216
6. רישום זיקת הנאה	218
7. פרעון משכנתא	220
8. רישום משכנתא - הוראות נוהל	221
9. מחיקת עיקולים מהמרשם	231
10. רישום הערות	231
11. רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין וישור עסקאות בכפוף להערות	232
12. תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר	233
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?	233
14. עיון במסמכים ששימשו יסוד לרישום בפנקס המקרקעין	234
פרק ב': המפקח על רישום מקרקעין	235
1. מינוי	235
2. סמכויות המפקח	235
2.1 כללי	235
2.2 תכלית הקמת מוסד המפקח על רישום מקרקעין היא להכריע ולפסוק בסכסוכים בין שכנים. תכלית זו מתיישבת עם מתן סמכות למוסד שהוא בעל ההבנה והידע בנושא הנדון בכלל ובקיאאות בתיק המסוים בפרט ובפרטי הסכסוך, לאכוף את ביצוע החלטותיו	237
2.3 המפקח על רישום המקרקעין הוא בעל הסכמות העניינית דון בבקשות לפי פקודת בזיון בית-המשפט הנוגעות לפסקי-הדין שלו	238
3. סמכויות מינהליות	238
4. סמכויות שיפוטיות	244
4.1 כללי	244
4.1.1 סמכות המפקח בדבר הסגת גבול	245

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.....	246
4.2 כאשר חוקק החוק כלל הרכוש המשותף הטיפוסי רק חדר מדרגות, צנרת מים, ביוב ולעיתים גז 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.....	246
4.3 הגשת תביעה למפקח.....	247
4.4 סמכות להכריע בסכסוכים.....	249
4.4.1 כללי.....	249
4.4.2 בהקשר להיקף סמכות המפקח על רישום המקרקעין בדיונים בסכסוכים בהתאם לחוק החיזוק, נקבע בעניין כי מתוך לשון סעיף 72(א) לחוק המקרקעין עולה כי סמכותו של המפקח על רישום המקרקעין היא נרחבת והוא מוסמך לדון בכל סכסוך בין בעלי דירות הנוגע לחוק החיזוק ובכלל כך גם בסכסוך הנסב על הקניית זכויות קנייניות לצדדים שלישיים ואין הוא מוגבל לסכסוכים נשוא התביעות המפורטות מפורשות בחוק החיזוק.....	256
4.5 הזכות לתבוע בסכסוך.....	256
4.6 היקף סמכויות המפקח.....	258
4.6.1 כללי.....	258
4.6.2 פסלות מפקח על רישום המקרקעין.....	261
4.7 סדרי דין וראיות.....	262
4.8 אכיפתם של החלטות וצווים.....	263
4.9 ערעור.....	276
4.10 סמכות המפקח בבתים שאינם רשומים כבתים משותפים.....	279
4.11 בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סמכות המפקח - סעיף 59(ב) לחוק.....	287
4.11.1 הדין.....	287

288.....	4.11.2 כללי
290.....	4.11.3 סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק
290.....	4.12 התקנת דוד שמש - סעיף 59א לחוק
290.....	4.12.1 הדין
291.....	4.12.2 כללי
292.....	4.13 הינתקות ממערכת חימום מרכזית - סעיף 59ב לחוק
292.....	4.13.1 הדין
294.....	4.13.2 כללי
295.....	4.14 התאמות לאדם עם מוגבלות - סעיף 59ג לחוק
299.....	4.15 החלפת ספק גז - סעיף 59ד לחוק
302.....	4.16 מתקני גז - סעיף 59ה לחוק
303.....	4.17 בית משותף שנהרס - סעיף 60 לחוק
304.....	4.18 חוק פינוי בינוי - סעיף 60 לחוק - סירוב בלתי-סביר
319.....	4.19 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 - סמכות המפקח
317.....	4.20 שיקומו של בית באמצעות עסקת קומבינציה
330.....	5. רישום בית משותף
337.....	5.1 בקשה לרישום בית משותף
337.....	5.2 מתן צו רישום הבית המשותף או תיקון צו רישום
338.....	5.3 בית משותף המורכב ממספר מבנים
338.....	5.4 בקשה לתיקון צו רישום
339.....	5.5 בקשה לביטול צו רישום
342.....	5.6 סמכותו של המפקח לתקן רישום
343.....	5.7 סמכות המפקח על-פי סעיף 146 לחוק המקרקעין
343.....	5.8 רישום לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף - סעיף 147 לחוק המקרקעין
345.....	5.9 חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה
345.....	5.9.1 כללי
348.....	5.9.2 חלוקה - קובץ נוהלי האגף להסדר ורישום מקרקעין
351.....	5.9.3 רישום חלוקה והזכויות ברכוש המשותף
385.....	פרק ג': הממונה על המרשם
385.....	1. מינוי
387.....	2. סמכויות הממונה על המרשם
387.....	2.1 כללי
387.....	2.2 סמכויות שיפוטיות
387.....	2.3 סמכות כערכאה ראשונה וכערכאת ערעור
389.....	2.4 סמכויות מינהליות
391.....	שער ז': עסקאות נוגדות

פרק א': דרישת תוס-הלב	391
1. כללי	391
2. מהו תוס-הלב הנדרש בביצוע עסקה במקרקעין?	392
3. תוס-הלב על-פי סעיפים 9 ו-10 לחוק המקרקעין	394
4. האם הרישום בלשכת המקרקעין הינו המדד היחידי לבדיקת תוס-ליבו של הקונה השני?	396
5. עצימת עיניים המגיעה לכדי חוסר תוס-לב	397
6. תקופת הזמן שעל הקונה השני להיות תוס-לב	399
7. הוכחת תוס-הלב	400
8. תוס-לב לגבי זכויות שאינן רשומות	400
פרק ב': רכישה בתוס-לב - סעיף 10 לחוק המקרקעין	401
1. מבוא	401
1.1 מהותו של סעיף 10 לחוק המקרקעין - כללי	401
1.2 האם ניתן לקיים את דרישת ההסתמכות על המרשם מקום בו מוכר הזכות אינו רשום כבעלים בעת ההתקשרות החוזית?	402
2. מקרקעין מוסדרים	403
3. תמורה	403
4. בהסתמך בתוס-לב	404
5. בהסתמך בתוס-לב על הרישום	406
פרק ג': הלכות בתי-המשפט - סעיף 9 לחוק המקרקעין	411
1. סעיף 9 לחוק המקרקעין חל גם על מקרה בו העסקה הראשונה בזמן היתה "דו-שלבית"	411
2. חובת תוס-הלב - הכלל וחריגיו	412
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	413
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	414
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	415
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	417

7. זכות בדיירות מוגנת למול זכות חכירה. במקרה הנדון, המנוח לא התחייב בעסקה נוגדת, אלא בעסקה שזכות החכירה של המשיבה ממילא היתה כפופה לה.....	419
8. האם זכויותיה הבלתי-רשומות של התובעת במחצית הנכס, מכוח חזקת השיתוף, עדיפות על זכויותיו של הבנק שלטובתו רשומה משכנתא על מלוא הזכויות בנכס?.....	420
9. זכויות נוגדות במקרקעין - רישום הערת אזהרה - "תאונה משפטית".....	424
10. היקף תחולתו של סעיף 9 לחוק המקרקעין איננו מתפרש רק על עסקאות סותרות שבוצעו על-ידי אותו מוכר.....	425
11. מה הדין כאשר אף אחת מן העסקאות הנדונות לא נרשמה בפנקסי המקרקעין?.....	426
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.....	428
13. הלכת רז חברה לבניין.....	432
14. רוכש הראשון בעסקאות נוגדות לפי סעיף 9 לחוק המקרקעין יכול ויפסיד את עדיפותו על הרוכש השני בנסיבות מסויימות שבהן לא רשם הערת אזהרה.....	434
שער ח': איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה - ביוזמת רשויות התכנון - כללי	437
פרק א': הוראות הדין - סעיפים 1, 120-122 לחוק התכנון והבניה ...	437
1. סעיף 1 לחוק התכנון והבניה.....	437
2. סעיפים 120-122 לחוק התכנון והבניה.....	437
3. תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009.....	438
פרק ב': הגדרה ומהות - סעיפים 121 ו-122 לחוק	445
פרק ג': מטרת התכנית לאיחוד וחלוקה	447
1. התאמת מגרשים לדרישות תכנון חדשות.....	447
2. הפרשת מקרקעין פרטיים לצרכים ציבוריים.....	447
3. הפרשת מקרקעין שאינם פרטיים לצורכי ציבור.....	447
4. אמצעי תכנון לצרכים חדשים בהיעדר פתרונות בחלוקה קיימת.....	447
5. דברי הסבר לתקנות התכנון והבניה(תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009 מיום 26.04.09 - חוזר מנכ"ל.....	447
6. סיכום.....	448

פרק ד': השבחה או נזק לבעל המגרש.....	451
פרק ה': מניעות שפועלת נגד בעלי המקרקעין	453
שער ט': חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק	457
פרק א': הדין	457
פרק ב': עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק	459
פרק ג': עיקרו של ההליך - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד והחלוקה	461
פרק ד': שימוש בהליך בסכסוך בין פרטיים.....	463
פרק ה': תשלומי איזון.....	465
1. כללי	465
2. קווים מנחים להגנת מכלול האינטרסים של בעל הקרקע - מיצוות סעיף 122 לחוק.....	472
3. מהו השווי היחסי?	472
פרק ו': שווי חלקות המקור - מנגנון שחזור זכויות.....	473
1. כללי	473
2. ההגנה על זכויות בעלי הקרקע	477
3. תכניות איחוד וחלוקה על-סמך תכניות קודמות אך בלא נישול בעלי הקרקע מזכויותיהם הקניניות.....	480
4. יישום סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תוך התייחסות לשווי חלקות המקור.....	483
פרק ז': החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה המקומית ...	485
פרק ח': רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק	489
פרק ט': תחילה - סעיף 124 לחוק	493
פרק י': רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק.....	495
פרק י"א: השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק	497
פרק י"ב: איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק.....	501
פרק י"ג: הבטחת הזכויות לבעל משכנתא - סעיף 128 לחוק.....	503
פרק י"ד: ההליך של שחזור זכויות	505
שער י': חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי תשריט.....	507
פרק א': מבוא.....	507
פרק ב': תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו- 138 לחוק.....	509
1. הדין	509
2. תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה למגרשים.....	510

3. חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה".....	510
פרק ג': תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות קניינית	515
פרק ד': ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק	519
פרק ה': תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה	525
1. כללי.....	525
2. הקלות - סעיף 147 לחוק.....	525
3. ההקלה - חריג.....	527
4. שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק.....	527
5. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק.....	529
6. תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית מפורטת.....	531
פרק ו': רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141 לחוק	533
פרק ז': תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה	535
פרק ח': שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142 לחוק	551
פרק ט': הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק	553
פרק י': איחוד - סעיף 144 לחוק	555
חלק ב': עילות תביעה והגנה בשל אי-רישום או רישום שגוי	559
שער א': דיני חוזים	559
פרק א': כללי	559
1. הפרת חוזה מהי?.....	559
2. הזכות לאכיפה.....	559
3. תנאים לאכיפה.....	562
4. אכיפה בעסקה טעונת רישום.....	570
פרק ב': עסקאות יד ראשונה - רכישה מקבלן	573
1. חוזה המכר - קבלן ורוכש דירה.....	573
2. הפרה יסודית מוסכמת או הפרה יסודית בלתי-מוסכמת.....	574
3. "זמן סביר" לביצוע התחייבות לרישום (מועד קיים בחוזה ונעדר מן החוזה).....	577
3.1 כללי.....	577
3.2 אי-ביצוע רישום במשך 11 שנים לאחר המסירה - דחיית טענת "השתדלות".....	578
4. אי-רישום דירות במועד שהוסכם - פיצוי מוסכם - יחסי קבלן-רוכש דירה.....	580
5. אי-ביצוע רישום לאור אי-קיום התחייבויות הרוכש.....	583

6. עיכוב ברישום והפרה יסודית של ההסכם - עיכוב קל אינו מעקר את החוזה.....	584
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.....	585
8. איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר.....	587
9. מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות.....	591
10. איחור בביצוע רישום - הכשרת חריגות בניה - פיצויים.....	594
11. איחור בן 8 שנים ברישום זכויות במקרקעין - איחור בלתי-סביר - פיצוי שאינו ממוני.....	603
12. ביטול הסכם מכר בו התחייב המשיב להשלים את הליך הרישום על-שם המערער - והשבה.....	604
13. אכיפת הרישום - קבלן - עסקת קומבינציה.....	606
14. אי-רישום במשך שש שנים - פיצוי בגין ירידת ערך.....	609
15. חיוב הקבלן ברישום הבית המשותף.....	612
16. אי-רישום שאיננו בחזקת "הפרה יסודית".....	614
17. דחיית תביעה בהקשר לרישום הדירה - ידיעת התובעת שהיא עורכת-דין במקצועה.....	616
18. אי-רישום הנכס על-שם הרוכש במשך 17 שנה.....	618
פרק ג': אכיפת הרישום - יד שניה.....	621
1. כללי.....	621
2. חיובים מותנים.....	621
3. חיובים שלובים/מקבילים.....	622
4. השעיית החיוב המותנה.....	622
5. אי-תשלום תמורה בשל אי-רישום הזכויות.....	626
6. פיצויים בגין הפרת הסכם - סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות).....	628
6.1 הזכות לפיצויים - כללי.....	628
6.2 פיצויים ללא הוכחת נזק - כללי.....	632
6.3 שמירת זכות - כללי.....	632
7. אי-המצאת אישורים הדרושים לרישום ופיצוי מוסכם - האם ראוי כי בית-משפט יפחית פיצוי זה בנסיבות העניין?.....	633
8. חיוב הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה - הוועדה איננה מכשיר לאכיפת חוזה בין אחרים.....	639
9. אי-המצאת אישורי מס שבח - ביטול הסכם - מניעת ביטולו מחמת עקרון ה"צדק".....	640
10. פיצויים - פיצוי מוסכם ופיצוי בראשי נזק אחרים - ההלכה הפסוקה.....	642

10.1 פסיקת הפיצוי המוסכם - אי-הפחתה - פסיקת פיצויים בראשי נזק נוספים.....	642
10.2 פסיקת הפיצוי המוסכם ופיצויים בשל ראשי נזק אחרים.....	644
10.3 הפחתת הפיצוי מוסכם.....	644
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.....	646
10.5 הפרת התחייבות לרישום בית משותף תוך 36 חודשים מיום החתימה על ההסכם ופיצוי.....	647
10.6 אי-רישום הזכויות - חוסר תום-לב.....	650
10.7 אי-רישום הבית בבית משותף ורישום זכויות - בית-משפט דחה את דרישת הפיצוי המוסכם.....	652
10.8 אי-רישום הזכויות - איחור בן 500 ימים ופיצויים.....	655
10.9 אי-רישום וחיוב בפיצוי המוסכם בלבד.....	656
10.10 ת"א (חי') 15554-01-09 טל בר אל ואח' נ' מפרם בע"מ, תק-של 2010(2), 144121 (2010) - התביעה נדחתה.....	658
שער ב': דיני נזיקין.....	659
פרק א': עוולת הרשלנות - כללי.....	659
פרק ב': רשלנות עורך-דין.....	663
1. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר - כללי.....	663
2. חובת רישומה של הערת אזהרה.....	664
3. אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין.....	664
4. הסבר ללקוח על סיכון וקבלת הסיכון - עובדה רלוונטית ומשמעותית בבחינה האם פעל עורך-הדין ברשלנות.....	668
5. הימנעות עורך-דין (נאשם בהליך משמעותי) מלרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים במשך מספר שנים כה רב מהווה מחדל חמור; זיכוי עורך-דין מעבירת אי-רישום הזכויות על-שם הרוכשים.....	669
6. אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים.....	675
7. גם אם המתלוננים לא ביקשו מפורשות כי עורך-הדין ירשום עבורם הערת אזהרה לטובתם, חובה היתה עליו, לכל הפחות, ליידע את לקוחותיו בדבר חשיבות רישום הערת אזהרה.....	685
8. אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה נוגדת - חובת עורך-דין.....	688
9. על עורך-הדין היה לדעת כי יתכן ותתעורר בעיה ברישום הערת האזהרה כפי שהבטיח למתלוננות משום שאותו נכס שועבד לבנק ללא הגבלה בסכום, ואין די בידיעתו כי שווי החוב לבנק היה נמוך משווי הנכס, כדי לסמוך על-כך שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה.....	693

10. עורך-דין - בעל תפקיד שמונה לביצוע רישום הזכויות מטעם אחד הצדדים - התנאות מתן אישור זכויות בתשלום.....	697
11. חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת החיוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים בד-בבד למוטב ולנושה.....	699
12. תרמית - התחזות - רשלנות עורך-דין.....	700
13. רשלנות עורך-דין - חברה משכנת.....	703
14. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר - כללי.....	704
15. על חובת הגילוי המונחת על עורך-הדין.....	705
16. כונס נכסים וחתימה על מסמכים כלפי רשויות התכנון.....	705
17. ניסוח חוזה באופן רשלני.....	706
18. אי-העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין מעל 10 שנים מיום חתימת חוזה המכר.....	706
19. אי-העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין מעל 35 שנים.....	706
20. דחיית תביעה לביטול שטר משכנתא - זיוף - אימות עורך-דין - חיוב בהוצאות כבדות.....	707
21. אישור עורך-דין ואימות חתימות.....	708
פרק ג': עוולת התרמית - סעיף 56 לפקודת הנזיקין.....	711
1. כללי.....	711
2. הפרת חובת הגילוי בשלב הטרם-חוזה.....	711
3. ההלכה הפסוקה.....	712
פרק ד': רשלנות המדינה וגופים ציבוריים או טעויות ברישום המקרקעין.....	713
1. "חזקת התקינות" בפעולות הרשות המינהלית.....	713
2. טעות של רשם המקרקעין והשפעת התחרות בין הזכויות על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין.....	715
3. תביעה נזיקית נגד התנהלותו של רשם המקרקעין.....	718
4. תביעה לתיקון הרישום - רכוש משותף - דחיית התביעה.....	719
5. האם רשאי המפקח על רישום המקרקעין לתקן רישום של בית משותף?.....	721
6. רשלנות ברישום.....	722
7. מימוש דרך ההוצאה לפועל - רשלנותם של שני כונסי הנכסים בהליך ההוצאה לפועל ושל רשם המקרקעין.....	724

חלק ג': עניינים שונים.....731

1. במוקד המקרה דן ניצב פסק-דין משנת 1985, שניתן לפני למעלה מארבעים שנה, ואשר הפך לחלוט. פסק-דין זה הכיר בזכויות הצדדים להליך שהתקיים בנדון בכל הנוגע למקרקעין, כאשר בהתאם להוראת בית-המשפט התבצע רישום של זכויות אלו, מבלי שהתבצעה הסדרה סופית.....731
2. בכל הנוגע לטוענים לזכויות - מדובר במי שצירפו נדרש לצורך הכרעה יעילה בזכויות במקרקעין.....732
3. הדרך לגבור על התנגדותו (של בעל דירה) אינה בכך שלא יוכל להשמיע אותה מראש, אלא בכך שהמפקח על רישום המקרקעין (אם היה רוב תומך כנדרש בקידום התכנית) יכפה זאת עליו, כאמור לאחר שניתנה לו הזדמנות נאותה להשמיע טענותיו.....733
4. האם החברה מכרה למנחם את המקרקעין או שהמקרקעין נותרו בבעלות החברה?.....734
5. השוני בשמות מעורר תהיות, ומכל מקום לא הוצגו די ראיות לביסוס הטענה כי הסב המנוח הוא אותו אדם שהיה בעל הזכויות במקרקעין.....735
6. האם יש לסלק את התביעה מחמת סופיות הליכי ההסדר.....736
7. מתעוררים ספקות בלתי-מבוטלים - סימני שאלה של ממש - באשר לתקינות ואותנטיות העסקאות שכביכול בוצעו בידי המשיבים, ואשר הביאו לשינוי רישום הבעלות במקרקעין. המסמכים על בסיסם בוצעו פעולות הרישום מעוררים תהיות, באופן העולה לכאורה כדי אותות מירמה פוטנציאליים, כמשמעותם בפסיקה.....737
8. מסקנתו של בית-המשפט קמא כי הנכס הוחזק על-ידי המנוחה בנאמנות וכי בפועל שייך הנכס לעו' או למי מטעמו, מבוססת על הממצאים העובדתיים שנקבעו על-ידו.....739
9. התובעים במקרה דן טענו לשינוי הרישום על-פי סעיפים 93 ו-95 לפקודה לחילופין. בהיעדר טענה קונקרטית מצדם לפיה יש למנות את תקופת ההתיישנות ממועד אחר זולת מועד רישום הזכויות, אין בית-המשפט נדרש למועד אחר.....740
10. למרות שתביעתה של סמדר התקבלה במובן זה שמוצהר שהיו לה זכויות בדירה מכוח הלכת השיתוף הספציפי, תביעתם של הרוכשים והנושה התקבלה ומוצהר בזאת שההסכם תקף וזכותם של הרוכשים גוברת על זכותה של סמדר.....741
11. אף אם נכונה טענת התובע שהוא מימן את רכישת הדירה או את רובה, ואכן הנתבעות לא המציאו ראיות לכך שאסתר שילמה עבור רכישת הדירה ולא הוכיחה שהיו בידיה מזומנים בגובה זה באותה עת, אין בכך בכדי להעניק לו אף זכות בה.....742

12. האם עלה בידי הנתבעים להוכיח כי הם הזכאים להירשם כבעלים של הבית ו/או המקרקעין בשטח של 667 מ"ר באופן המצדיק להורות על שינוי/תיקון הרישום?	743
13. הטענה כי הרישום על-שם מ. נעשה מטעמים פורמליים בלבד, לא הוכחה כנדרש.....	743
14. טענת המערער לפיה לא ייתכן שלמרות שהדירה רשומה על-שמו בלשכת רישום המקרקעין - ולאור הוראת סעיף 125 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 הדבר מהווה "ראיה חותכת" לבעלותו בדירה - נמנע ממנו לנהוג בה כיום מנהג בעלים	745
15. עת מדובר בתביעה אשר עניינה זכויות במקרקעין, ומקום בו מדובר במקרקעין אשר הוסדרו ברישום, פרק הזמן הרלוונטי לחישוב תקופת ההתיישנות הוא 25 שנים	745
16. התביעה הוגשה בשיהוי ניכר אף לשיטתם של התובעים, אשר ידעו שהמקרקעין אינם רשומים על-שם הוריהם המנוחים כבר בשנת 1999	746
17. קיומה של נאמנות בין האישה לבתה מ', גם בכל הקשור לחנות 747	748
18. שאלת תחולת תקנת שוק.....	748
19. חלוקת המשנה של החלקה בין הצדדים וכצפוי הצדדים כולם בקשו לעצמם את חלקות המשנה הפנויות.....	749
20. עיון מחדש בצו ההפטר החלוט. לפי בקשת המנהל המיוחד, לאחר שניתן צו ההפטר, התברר שלחייבת זכויות במקרקעין מכח היותה נוחלת בעזבון בעלה השני	749
21. מעמד התובעת בקרקע מושא התובעה. האם יש לתובעת זכויות בעלות בקרקע אם לאו. כמו-כן, חלוקים הצדדים בשאלה האם התובעה הוגשה לאחר התיישנותה ו/או בשיהוי	750
22. האם גם לאחר מכירת זכויותיו הרשומות בחלקה 162, נותר עמוס שותף בחלקה זאת בשיעור כלשהו	751
23. הזכויות הרשומות של מועתזו הוא קיבל בעסקת המכר עם עלי, לאחר שזה התחייב בהסכם קודם בזמן להקנות זכויותיו לתובעים, או במלים אחרות שמקור הזכויות הרשומות של מועתזו הוא בעסקה הנוגדת	752
24. טענות הכופרות לחלוטין בנכונות רישום זכויותיה של התובעת ובזיקה בין הזכות הרשומה לבין המקרקעין שבמחלוקת	753
25. ניסיונו של התובע לייחס לנתבע אחריות לנזקים שאירעו בפיר המעלית בשנות ה-80, כלומר לפני כארבעים שנה, ובשעה שהנתבע כלל לא היה בעל זכויות בנכס בבניין באותה עת - דינו דחיה	753