

תוכן עניינים

1..... פתח דבר

3..... פרק א': מימוש נכסי מקרקעין

1. מימוש בטוחה מסוג משכון שנרשם על זכויות החייב במערכת סולארית לייצור חשמל..... 3

2. הותר לנושה המובטחת לפעול במסגרת תיק ההוצאה לפועל למימוש המשכון, שכן לא נמצא כל טענה רלוונטית לשאלת מימוש המשכון..... 4

3. האם המשכון היה מוגבל בזמן?..... 4

4. הכללת הוצאות האכיפה במסגרת החיוב המבוצע בתיק מימוש המשכון..... 5

5. פריעת סכום ההלוואה..... 7

6. משך הארכת תוקף החזקת התפוסים..... 8

7. נקיטת הליכי מימוש משכון כנגד הרכב - סמכות מקומית..... 9

8. סעיפי ההסכם הקנו לזוכה זכות לפעול למימוש על-פי כל דין למימוש המשכון..... 9

9. ביטול פינוי של דירת מגורים..... 10

13..... פרק ב': משכנתא במקרקעין

1. "הלוואת משכנתא" - גביית עמלה תפעולית..... 13

2. שטר המשכנתא עליו החתים הנתבע את התובעת בטל מעיקרו, שכן מקורו במרמה והטעיה מצד הבנק כלפי התובעת..... 13

3. הצעת ההסדר - קיים ערך כלכלי ממשי בהצעת בעל המניות ורעייתו לעומת חלופת חדלות הפירעון האישית, במיוחד כאשר בנוסף לתשלומי ההסדר, הם אמורים להמשיך לשלם את תשלומי המשכנתא הרובצת על הבית, כסדרה..... 14

4. המרת העיקול בשעבוד על זכויות הנתבע-1 בנכס מקרקעין..... 16

5. מסכום הפידיון שעל החייבת לשלם כדי לפדות את זכויותיה בנכס יש להפחית את יתרת המשכנתא..... 16

6. דחיית טענת המערערים למעמד של נושה מובטח בשל טענת קיזוז הפיצוי שחבה להם החברה בגין איחור במסירת דירות שרכשו המערערים מתשלום יתרת התמורה עבור הדירות	18
7. הפקדת ערובה לתשלום הוצאותיהן של המבקשות - קיים נכס שיבטיח את גביית ההוצאות	19
8. משמעות תניית הויתור על זכות הדיירות המוגנת במסגרת שטר משכנתא	20
9. 70% מסכום הרכישה נבע ממשכנתא ששילם המנוח כ- 12 שנים לאחר פרידת השניים. לא די בכך, מעדותה נמצא כי בין המערערת והמנוח התקיימה התחשבות ענפה, דבר אשר פגם בחזקת השיתוף	22
10. מימוש המשכנתא, זאת בשל טענת הבנק להפרת ההסכם מצד המבקשים	23
פרק ג': פטור לדירת מגורים	25
פרק ד': איחוד וחלוקה	27
1. חלוקה שלא בהסכמה ודייר מוגן	27
2. על-מנת להימנע ממתחת הליכי התכנון עד אין קץ, קבע המחוקק לוחות זמנים סטטוטוריים לצורך אישור התכניות שבסמכות הגורם התכנוני	28
3. הליך איחוד וחלוקה הוא הליך המאחד חלקות רישומיות שונות, קרי מסיר את הגבולות ביניהן, ומחלקן מחדש בדרך של חלוקת הקרקע על יסודו של תכנון חדש. הכנסת שטחים לתכנית איחוד וחלוקה מחדש איננה טעונה הסכמת הבעלים של חלקות אלו והבעלים מקבלים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש, קרקעות אחרות, המכונות "מגרשי תמורה", אשר מיקומם, גודלם וזכויות הבניה בהם, שונים מחלקות המקור. בנוסף, תיתכן תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים של המקרקעין הכלולים בתכנית	28
פרק ה': עסקאות נוגדות במקרקעין	29
1. 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	29
2. גם אילו טענת הזיוף לכשעצמה היתה מתקבלת, ייתכן שהיה חל בענייננו סעיף 10 לחוק המקרקעין המסדיר את תקנת השוק במקרקעין	30

3. מספר הסכמים סותרים ביחס לזכויות בחלקות לאחר הסכם החליפין	30
4. התנגשות בין ייפוי הכח	31
5. ספק אם ההתחייבות שנתן הנתבע 3 לתובע, עליה מבוססת תביעתו, היא התחייבות לביצוע עסקה במקרקעין	32
6. תחרות בין זכויות במקרקעין	33
7. אין לפנינו "תאונה משפטית" של "עסקאות נוגדות"	34
8. השבה ורכישה בתום-לב ובתמורה	35
9. האותנטיות של ההסכם	36
10. הפרת ההסכם הפרה יסודית	37
11. העסקה עם קק"ל גוברת וכי יש למחוק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתם	38
12. מוסד "הזכויות שביושר" נוצר בעקבות ההוראה שבקשה לראות במרשם את חזות הכל ובעיקר על רקע מצבים של עסקאות נוגדות	39
13. האם המכתב מהווה עלפי תוכנו ומהותו התחייבות של החברה לעשות עסקה במקרקעין?	41
14. עשה שימוש לרעה במעמדו בחברה המשותפת, העביר את הדירה לחברתו הפרטית אף שידע שהדירה שייכת לחברה המשותפת שקיבלה אותה כחלק מהתמורה לבניה	42
15. תביעה בה מבוקש להצהיר על זכויות התובע במקרקעין	44
16. שתי עסקאות נוגדות, איזה משתייהן עדיפה?	46
17. אי-התקיימות יסוד התמורה שוללת את אפשרות הקונה המאוחר להינות מהגנתו של סעיף 9 גם אם הושלם רישום הזכויות לטובתו	47
18. סיטואציה של עסקאות נוגדות, כאשר העסקה הראשונה בזמן לא נגמרה ברישום ולא נרשמה בגינה הערת אזהרה, ואילו העסקה השניה נעשתה בתמורה ונגמרה ברישום	48
19. תביעה להצהרה על זכויות שהתובע רכש לטענתו מנתבעים	49
20. הצדדים להסכמים טענו, כל אחד בתורו, כי העסקה שנערכה על-ידם ביחס למקרקעין, קודמת לעסקאות אחרות שנערכו ביחס למקרקעין	50

21.	רישום של הסכמי שיתוף במקרקעין	51
22.	הוכח תום-ליבם של כל אחד מהרוכשים בנפרד	53
23.	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	54
24.	מעמדה של הסתמכות קונה על אישור זכויות מטעם רמ"י, לצורך תחולתה של תקנת השוק המעוגנת בסעיף 10 לחוק המקרקעין	55
פרק ו': סילוק יד במקרקעין - רשיון במקרקעין		
1.	סילוק יד וסמכות עניינית	59
2.	תביעה למסירת מקרקעין - סעיף 16 לחוק המקרקעין	68
3.	סילוק יד ובית משותף	93
4.	רישיון מכללא במקרקעי ציבור	101
5.	מאחר שהתובעים לא הוכיחו זכות בשטח המריבה, הם אינם זכאים לסעד הצהרתי לגביו או לסילוק ידי הנתבעים ממנו, אף לא לתשלום בגין שימושם של הנתבעים בשטח זה	121
6.	עניינים שונים	138
פרק ז': פירוק שיתוף במקרקעין		
1.	האיבה בין הצדדים קשה ביותר, נוכח מצבם של הקטינים הדבר חייב הפרדה מלאה של המגורים, דבר שלמרבה הצער מנוצל על-ידי האישה	145
2.	הדירה תימכר כתפוסה על-ידי הנתבעת לאחר פירוק בעלותם המשותפת של הנתבעים, כך שתהיה לדיירת מוגנת של הנושים בה	146
3.	מהו המועד בו יבוצע פירוק השיתוף בדירת הצדדים?	148
4.	האם בהתאם להסדר איזון המשאבים זכאית האישה לפירות נכסים שירש האיש?	149
5.	העובדה שבני הזוג נפרדו לאחר פרק זמן קצר, אין בה לשלול בדיעבד את זכויותיה של התובעת בדירה המשותפת שנרכשה	150
6.	אין לפנינו מצב דברים שבו פרי עמל כפיה של האישה יורד לטמיון עקב רישום פורמלי גרידא של הזכויות על-שם האיש לבדו	151

7. על-מנת "לזכות" בפירוק שיתוף מייד וקבלת כספים על חשבון איזון המשאבים הכולל, על המבקש לתת טעם ממשי לכך.....	153
8. שאלת כוונת הצדדים עובר להעברת מלוא הזכויות בדירה משם האיש והאישה על-שם הבת הבכורה.....	154
9. חלוקת נכס עזבון (משק) בין יורשים.....	155
10. האישה עשתה ככל יכולתה על-מנת לקדם מכר הדירות בין הצדדים והאיש הוא שמנע פעם אחר פעם השלמת המכר והיא לא מנעה השימוש מהאיש בדירות, ברור כי אינו זכאי לכל תשלום עבור דמי שימוש.....	156
11. משבחרו הצדדים לפעול בשיתוף ולרשום את הזכויות בדירה בחלקים שווים על-שם שניהם, מבלי להחריג סכומים כאלו או אחרים שהביא מי מהם לנישואים, לא יכולה להשמע טענה ליחס אחר של חלוקת הזכויות בדירה.....	158
12. חיוב הנתבע לשלם לתובעת דמי שימוש ראויים.....	160
13. הזכויות בדירה - חזקת המרשם.....	161
14. תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין מוסדרים על-פי חוק המקרקעין באמצעות חלוקתם בעין.....	163
פרק ח': מיסוי מקרקעין.....	181
1. תכלית הגשת ההצהרה הינה לאפשר למנהל לבחון את העסקה, לבדוק קיומה של חבות במס לאחד הצדדים (ולאו דווקא לצד המדווח), להעריך נכון את שווי העסקה וכדומה.....	181
2. האם, כטענת המערערים, הדירה נקנתה למטרת מגורים אולם נמכרה לאחר זמן קצר עקב אילוץ והרווח שנוצר לא נבע מפעילות אקטיבית אלא היה פרי נסיבות חיצוניות או שמא מדובר בפעולה בעלת אופי מסחרי - גם אם היא חד-פעמית כעמדת המשיב.....	192
3. האם לצורך חישוב מס השבח, במכירת דירה שהושכרה למגורים, וההכנסה מדמי השכירות בגינה היתה פטורה ממס לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 - יש לנכות פחת בקביעת יתרת שווי הרכישה?.....	209
פרק ט': הערת אזהרה.....	227