

אריה חגאג, עו"ד

1. הנני בוגר הפקולטה למשפטים בתואר ראשון באוניברסיטת תל אביב, וגם את התואר השני שלי במשפט מסחרי עשיתי באוניברסיטת תל אביב, וסיימתי אותו " **בהצטיינות** ". התואר כלל סמסטר קיץ באוניברסיטת ברקלי, ארה"ב.
2. התמחתי במשרד גדול ומוביל בתחום התכנון והבנייה ובמקרקעין: משרד עוה"ד יחיאל, דרנס, קורן, והמשכתי לעבוד שם כעו"ד שכיר במשך 4 שנים, בהם טיפלתי בפרוייקטים מורכבים בתחום הנדל"ן, כגון: קרית בן גוריון בחולון, בית "כלל" בתל אביב, בית "בכור" ברמת גן, ועוד, לרבות וכולל טיפול בענייניהם של משפחות חבס, רקאנטי, מוזס, אבולאפיה, פז ועוד.
3. הנני עו"ד פעיל מזה 32 שנים, כולם במשרדי בתל אביב. במשך שנות עבודתי כעו"ד הייתי שותף **למאבקים משפטיים וציבוריים רבים**. מספר פסקי דין להם הייתי שותף נלמדים כיום באוניברסיטה.
4. בשנים 2004-2005 למדתי לתואר השני **במשפט מסחרי** באוניברסיטת תל אביב, כולל סמסטר קיץ באוניברסיטת ברקלי, ארה"ב, כאשר מרבית הקורסים הנלמדים קשורים לדיני חברות, לשוק ההון ולביקורת דוחות חשבונאיים של חברות. בנוסף עברתי מספר השתלמויות בתחום, כגון השתלמות מעשית בנושא כינוסים ופירוקים, בלשכת עורכי הדין, וכן בקורס מתקדם של לימודי המשך באוניברסיטת בר אילן בארגון מחדש של חברות בקשיים.
5. ליוויתי במשך כעשר שנים יזם שפעל בפיתוח מכרות זהב במדינת קירגיסטן ושימשתי כדירקטור בחברה מתוך מטרה להנפקת החברה בבורסה בלונדון במסגרת עסקת ענק שנעשתה עם קבוצת לב לבייב.
6. ניהלתי מאות משפטים בתחומי מעמד אישי, בנקים, בנקים למשכנתאות, עיכוב מימוש משכנתאות, ה.פ. בתחום המקרקעין, פירוק שותפויות, ירושות, חברות, פש"ר, תביעות רשלנות של עו"ד ועוד. במהלך עבודתי זכיתי בפסקי דין רבים שזכו לתעודה תקשורתית רבה. מצ"ב כתבות בעיתונות הכתובה.
7. בצוות משרדי עו"ד ותיקה ביותר בסקטור הרוסי, עו"ד אולגה סיגל, וכן הנני משתף פעולה עם עורכי דין מובילים בתחום הליטיגציה המסחרית ועוד.


בכבוד רב
אריה חגאג עו"ד

עוה"ד טובה כהן וסיני גלבוץ ישלמו ללקוח 700 אלף ש': התרשלו בעסקה לרכישת דירה

מאת בן-ציון ציטרין

בית משפט השלום בתל אביב חייב את עוה"ד טובה כהן וסיני גלבוץ לפצות את שלום חדר בגין רשלנות ושיקול דעת לקוי בעסקה לרכישת דירה בסכום של 700 אלף שקל. חדר שקלם ב-90' מקדמה של כ-88 אלף דולר לרכישת דירה, ואולם הכסף ירד לטמיון לאחר שדיר-

תו, אשר לא נרשמה עליה הערת אזהרה בטאבו, נמכרה בעקבות ביטול עסקת קומבינציה בין בעל קרקע לחברת בנייה.

שופטת בית משפט השלום בתל אביב, דליה אביגיא, חייבה את שני עורכי הדין לשלם לחדר כ-700 אלף שקל, סכום מעורב, כולל ריבית, הצמדה ושכר טרחת עורך דין. כהן תשלם כשני-שלישים מהסכום שנפסק, וגלבוץ - כשליש.

השופטת הכירה בכך שלחדר היה חלק במחורל, ועליו לשאת ברבע מהנזק שנגרם בשל רשלנות תודמת. פסק הדין ניתן ב-6 באוגוסט.

עו"ד כהן ייצגה את בעלי הקרקע בפרויקט, חברת אליהו קירד, ואת הקבלן, חברת צמרת השרון, חברה לבניין והשקעות. גלבוץ, פעיל מרכזי בש"ס, ייצג את חדר.

תחילת הפרשה בהתקשרות בין קירד לצמרת השרון בעסקת קומבינציה, שעל פיה התחייבה צמרת השרון לבנות בניין דירות על קרקע בבני ברק השייכת לקירד. באפריל '89 נחתם זכרון דברים בין חדר לצמרת השרון לרכישת דירה בכ-200 אלף שקל. בפועל שילם חדר לקבלן בינואר '90 כ-88 אלף דולר (כ-140 אלף שקל בערכי '90). על פי החוזה, התחייב חדר להעביר את הדירה לחדר. חדר לא עשה כן, ובתוך 15 יום ממועד הדישום של הערת אזהרה בטאבו לטובת הקונה הבנק.

עו"ד כהן קיבלה מאחד יפוי כוח בלתי חוזר לצורך רישומו כבעלי הדירה והיתה מודעת לכספים ששילם לחברה. כמו כן קיבלה עו"ד כהן מחודר שכר טרחה של 4,200 שקל בעבור טיפול, בין השאר, ברישום הריי זה על שמו. חדר שכר את שירותיו של עו"ד גלבוץ כדי שייצגו לצורך בדיקת זכרון הדברים והחוזה.

בשל ויכוח בין בעל הקרקע לקבלן ובין שני עורכי הדין לא נרשמה הערת אזהרה לטובת חדר במועד כלשהו. בין לבין בעל הקרקע והקבלן הסתכסכו, וסמכת הקומבינציה בוטלה.

לא נכנס לתוקף מכיוון שלא הפקיד את הערבויות שנדרשו בהחלטה. הדירה אכן נמכרה לאחר. בתביעה שהוגשה באמצעות עו"ד אריה הגאג, טען חדר כי שגם לאחר שנוצרה אפשרות לעו"ד כהן היתה במצב של ניגוד עניינים והפרה את חובת הנאמנות כלפיו. לגבי עו"ד גלבוץ נות כלפיו. לגבי עו"ד גלבוץ (027506/96).

תובענה ייצוגית נגד לאומי בגין גביית עמלות על עסקות במעו"ף

מאת אסף ברנרפרוינד

לכית המשפט המחוזי בתל אביב הוגשה אתמול תובענה ייצוגית בהיקף של 20 מיליון שקל נגד בנק לאומי. התובענה הוגשה על ידי לקוח של הבנק, המיוצג על ידי עו"ד יצחק אברהם, ובה נטען כי הבנק נוהג לגבות, שלא כדיון, עמלה מינימלית של חמישה שקלים עבור כל עסקה שמבצע הלקוח בניין רות ערד ובאופציות מעו"ף.

לטענת מגיש התובענה הייצוגית, גביית העמלה בצורה זו מנוגדת לכתוב בלוח העמלות של הבנק, שלפיו יש לגבות את דמי הניהול בהתחשב בשווי האחזקות. לטענתו, הבנק גובה כיום עמלה מינימלית של חמישה שקלים עבור כל עסקה מינימלית של חמישה שקלים בניין רות ערד ובאופציות מעו"ף.

לטענת מגיש התובענה הייצוגית, גביית העמלה בצורה זו מנוגדת לכתוב בלוח העמלות של הבנק, שלפיו יש לגבות את דמי הניהול בהתחשב בשווי האחזקות. לטענתו, הבנק גובה כיום עמלה מינימלית של חמישה שקלים בניין רות ערד ובאופציות מעו"ף.

לטענתו, הבנק גובה כיום עמלה מינימלית של חמישה שקלים בניין רות ערד ובאופציות מעו"ף.

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
מודעה
 לפי תקנה 2 ב (3) לתקנות והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תשל"ו-1970. הריני מודיע בואת כי הוגשה בקשה לערדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו לתוספת בנייה: בנוש 6630 חלקה 625 ברחוב טאגור 35 תל-אביב תיק בנין: 030-2022. מספר בקשה: 1425-21 ר'
 כל מי שיש לו זכויות בנכס האמור לעיל ומתנגד לבניה, יודיע על כך, בצורה כתובה המדוייקת, למסוכרות מחלקת רישוי בנייה, בתוך 14 יום מתאריך פרסום מודעה זו. המתנגד יציין במכתבו שהתנגדות מוגשת לפי סעיף 2 ב' לתקנות.
 יצוין כי בהעדר קבלת התנגדות במועד הנקוב לעיל תהא רשאית הועדה המקומית לרוח בבקשה בהתאם לסעיף 2 ג' לתקנות. ניתן לעיין בבקשה במסוכרות מחלקת רישוי בנייה ש"ב בן גוריון 68 תל אביב שעות קבלת קהל, א'-י"א 11:00-08:00.
 טוהרפארט (ישראל) בע"מ

עדיית אשדוד
 הועדה המקומית לתכנון ובניה הודעת פרסום שימוש חוזר עפ"י הודאת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965.
 בהתאם לסעיף 149 (1) לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965, ניתנת בזה הודעה כי הוגשה לערדה המקומית, בקשה לשימוש חוזר ת.ב. 6551.
 שם המבקש: א.א. החברה הישראלית לספול לפמלות בע"מ מעונה: ת.ד. 15170, אשדוד. מרות הבקשה: שימוש חוזר מאזור רובה לתעשייה וייעוד לאתר פמלות בניה לתקופה של 5 שנים.
 בחלק מ-1 בנוש 2032 ברחוב: אזור תעשייה צפונית אשדוד חלק מ-2 בנוש 2039.
 כל המעוניין יוכל לעיין בבקשה ובתכנית המוצגת אליה ללא תשלום, במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד, בשעות קבלת הקהל.
 על תרודה עצמו נפגע או עלול להפגע כתוצאה מאישור ההקלה רשאי להגיש התנגדות מנומקת בשני העתקים במשרדי הועדה המקומית תל"ח תוך 14 יום מפרסום זה.
 ב ב ר כ ה.
 אינג' צבי צילקר יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה, אשדוד

עדיית תל אביב-יפו הועדה המקומית לתכנון ולבניה
הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 ברצוני להודיע לטכנים הנגידים ליד: רובי גולד אריה יאריא מס' 8 ת"א נוש 6638 חלקה 508 כי בעלי הדירה שא הולקת קרקע הנישו בבקשה להקלה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תיק בנין: 8-924 בבקשה מס': 0629-122.
המללת את העמלות הבאות:
 תוספת 6% מסטח המגורש מעל 35% המתוירם עבור שיפור תנאי ריור.
 10% בק בנין צדדי מעבר לקו בנין של 4.0 המתיר.
 המצמרת 2 מבני עור לבנין.
 בעל קרקע או בניין או המחזיק בהם, אשר עלול להיפגע מאישור הבקשה, יוכל לעיין בבקשה הנמצאת בכת"ב בשרת הועדה ש"ב בן גוריון 68 בסעות קבלת קהל ימים א'-י"א 11:00-08:00. במידה

עורך הדין המתרשל ישלם ללקוחותיו סמס, 10 דולר

יונת ועופרית פלד רכשו דירה ברמה"ש, בלי לדעת שרובץ עליה עיקול. בחמיש קבע שעריד שריאל זומר מהיישוב חבר חובתו, כשלא בירר את מצב הזכויות בה

עו"ד שריאל זומר מרמת השרון חויב על ידי בית משפט השלום בתל אביב לשלם פיצוי של עשרת אלפים דולר לאחיות יונת ועופרית פלד בגין רשלנות מקצועית. השופטת יהודית שטופמן קבעה, כי עו"ד זומר התרשל בעבודתו, וציינה כי היה חייב נאמנות לשני הצדדים בעיסקה, מאחר שהיה היחיד שטיפל בה.

בשנת '90 רכשו האחיות רירה ברחוב סוקולוב ברמת השרון ממלי דנינו. עו"ד זומר קיבל על עצמו את ייצוג הצדדים וערך את חוזה המכר בין המוכרת דנינו לבין האחיות פלד. במועד חתימת החוזה שילמו האחיות למוכרת 110 אלף דולר. לימים הסתבר, כי על הדירה רשומה משכנתא, וכן רוכז. עליה עיקול נוסף לחוב למועצת רמת השרון. סך כל החובות מגיעים לכ-100 אלף דולר. לאחר שהתגלה המצב האמיתי של הדירה, הכטיח עו"ד זומר לדוכשות, כי ירדא להסיר את החובות. בפועל עברו מספר חודשים ושום דבר לא

התקדם. בכיורו שערכו הרוכשות בלשכת רישום המקרקעין, הוברר להן, כי על הדירה רוכז עיקול של 40 אלף שקל לבנק מזרחי. עוד הוברר, כי הדירה רשומה עיניו על שם בעליה המקריינים, חוה אייזלי, ודנינו נותרה לר חייבת כ-15 אלף דולר.

בנסיבות אלו נאלצו האחיות לשלם את כל החובות שרכזו על הדירה, ובפועל יצא כי שילמו על רכישתה 36 אלף דולר מעבר למוזר שסופס. בתביעה, שהוגשה באמצעות עו"ד אחיה תגא נגד דנינו וזומר, דרשו לקבל את החזר הכספים בתוספת פיצוי כספי על עוגמת נפש. האחיות טענו, כי עו"ד זומר התרשל במילוי תפקידו, ואף לא עשה את הצעד האלמנטרי להוציא נסח רישום טרם חתימת החוזה. לגבי דנינו טענו, כי לא נגזה בדרך המקובלת ובתום לב במהלך חתימת החוזה. במהלך המשפט הוברר, כי עו"ד זומר לא ידע כלל שקיים צו עיקול שהוטל על הדירה טרם חתימת החוזה, מאחר שלא הוציא נסח רישום. השופטת

ציינה בפסק הדין כי "במחלו זה, אי בירור מצב הזכויות בדירה קודם להכנת חוזה המכר, ואף לא לאחר שנודע לו על חתימת החוזה, הפך עו"ד זומר את חובתו כלפי האחיות ונהג ברשלנות".

השופטת דחתה את טענת עו"ד זומר, כי החוזה שהוכן על ידו היה רק טיוטא, אשר נתמנה בעת שהייתו בחו"ל. במהלך הדיונים הגיעו האחיות להסכם פשרה עם המוכרת דנינו, אשר התחייבה לשלם 20 אלף דולר לחזר הוצאות ששולמו על ידן. בנסיבות אלו נקבע, כי על עו"ד זומר לפצות את האחיות בעשרת אלפים דולר מתוך הנזק הממשי שנגרם להן בסך 16 אלף דולר. השופטת נימקה את גובה הסכום בכך שהורי התובעות היו מודעים להקל מהחובות המוטלים על הדירה.

החזר עונשו של דניאל קנדל מהרצליה

חורשע בזיוף ושיבוש הליכי משפט. עונשו שונה מ-4 חודשי מאסר לשנה בפועל

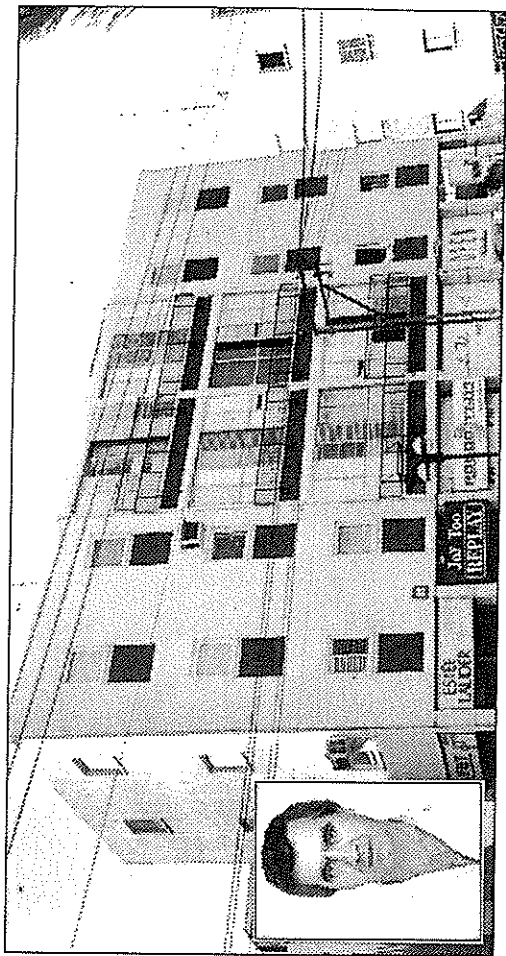
בית המשפט המחוזי בתל אביב החמיז השבוע בעונשו של דניאל קנדל מהרצליה, שהורשע בכביצע עבירות זיוף. קנדל דבר במרמה ושיבוש הליכי משפט. על קנדל, שהורשע על פי חודאחו בכביצע העבירות, נגזרה בבית המשפט המחוזי שנת מאסר בפועל במקום ארבעה חודשי מאסר שהוטלו על ידי בית משפט השלום.

קנדל ניצע את העבירות המיוחסות לו, לאחר שנפחה נגדו תיק בהוצאה לפועל. הוא החליט לזייף החלטת בית המשפט, על פיה מעוככים הליכי הוצאה לפועל נגדו. מסמכים מזויפים אלו הוצגו למעקלים כדי למנוע מהם לעקל את רכושם. שופט השלום ד"ר עמירם בנימיני רן את הנאשם ל-4 חודשי מאסר בפועל ולעשרה חודשי מאסר על תנאי. הפרקליטות עידעה על קולת העונש, בפרט בשל עברו הפלילי, הכולל שלש הורשעות בכביצע עבירות זיוף וקבלת דבר מירמה.

שלושה שופטי מחוזי קיבלו את ערעור המדינה. בפסק הדין כתבו, כי הנסיבות הריגות בחומרתן ובמעשי הנאשם יש כדי לשבש את דרך פעולתם התקינה של בתי המשפט הליכי עשיית הצדק. השופטים הדיגשו, כי לא מרובך בנאשם שחטא לראשונה בחייו או מי שפנה לדרך של מירמה כמעידה חד פעמית, אלא כמי שנושא על שכמו צדור של עבירות מסוג זה.

בית המשפט דחה את ערעורו של קנדל, שטען כי בית משפט השלום לא התחשב במצוקותיו האישיות, שהובילו אותו לעבירת הזיוף. בנוסף לעונש המאסר בפועל השילו השופטים על קנדל גם שנת מאסר על תנאי למשך שלוש שנים מיום שחרורו מהכלא, וכן אישור מחדש את עונש הקנס בסך 2,500 שקל. השופטים נעו לבקשת הנאשם ואשררו את ריצוי תחילת העונש לאחר ההגנה.

ידיב לויז



עלום: חגי אומן

בנית בסוקולוב. שילמו 36 אלף דולר יותר. משמאל: עו"ד תגא

בקשה לתביעה ייצוגית של 2.4 מיליארד ש' נגד משרד השיכון והמינהל בגין גבייה מופרזת

בבקשה נטען: גבו דמי הוצאות פיתוח מופרזים מאזרחים שרכשו מגרשים במסגרת פרויקט "בנה ביתך"

שמשדר השיכון נשא כהן. לדברי התובע, מחוות דעת המצויה בידו עולה, כי הוצאות הפיתוח שדרש משרד השיכון אמורות להסתכם בכ-25 אלף שקל למגרש, בעוד שהוא שילם סכום הגבוה פי 5 מעלות זו.

התובע מבקש לייצג את כל המשתכנים בפרויקט בנה ביתך של משרד השיכון, שרכשו מגרשים מהמינהל בפרויקטים בכל רחבי הארץ, ושעבודות הפיתוח עבורם בוצעו על-ידי משרד השיכון ב-7 השנים האחרונות. טרם הוגשו תגובות הנתבעים לבית הדין שפט. דובר משרד המשפטים מסר, כי תגובת הפרקליטות תינתן בבית המשפט.

תכנים וליוגות צעירים בכל רחבי הארץ לבנות את ביתם על קרקעות מדינה ובכך לאפשר פיתוח של ישובים באזורי פריפריה.

לדברי התובע, בעקבות זכייתו במכרז שילם באוגוסט '98 למשרד השיכון כ-120 אלף שקל עבור הוצאות הפיתוח של המגרש, כמחוייב בתנאי המכרז. לדברי התובע, הוצאות אלה כוללות הוצאות ואיגרות בגין פיתוח מערכות תשתית המהווה תנאי לפיתוח המגרש.

לדבריו, בהמשך לבדיקה שערך גילה, כי סכום הוצאות הפיתוח ששולם על-ידו למשרד השיכון מופרז, ללא שום יחס להוצאות הפיתוח האמיתיות

מאת ליטל דוברוביץקי וזורם ירקוני

בקשה לתביעה ייצוגית של 2.4 מיליארד שקל הוגשה אתמול לביהמ"ש המחוזי בת"א נגד משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל. התובע, יצחק רק, טוען שהנתבעים גבו דמי הוצאות פיתוח מופרזים מאזרחים שרכשו מגרשים במסגרת פרויקט "בנה ביתך".

התובע טוען, באמצעות עו"ד אריה חגאי, כי רכש ב-1998 לאחר מכרז ממשרד השיכון והמינהל מגרש במסגרת פרויקט "בנה ביתך" בכפר יונה. לטענת התובע, פרויקט בנה ביתך נועד לאפשר למש-



ניקולסון. קנה אחוזה באיילנד

שניים, ושטח חקלאי מעובר. המחיר: 5 מיליון דולר.

עומר סמירנסבורג

שרלוט, צפון קרוליינה. שוק הנדל"ן המסחרי בעיר שרלוט במדינת צפון קרוליינה רותח ממש. בניין משרדים, שנקנה לפני 18 חודש ב-42.65 מיליון דולר, נמכר באחרונה תמורת 60 מיליון דולר. ערכו של בניין ה"פי רסט סיטיון פלוה" תופח במיליון דולר לחודש בממוצע מאז רכשה אותו חברת "טרמל קרו" מידי הבעלים הקודמים - כך מרווח כתביעת

בניאוד להסכם של סבא

ביהמ"ש קבע, כי שותפים במגרש ישלמו דמי שימוש טרואקטיביים עליו לשותף שלישי, שבעבר ויתר בעל-פה על המגיע לו

ביניהם הסכם שיתוף בעל-פה, המעניק לדודים את החזקה הייחודית במגרש. מדובר בהסכם, שנערך עוד בין בעליהם המקוריים של המגרש - סבה וסב' תה של פרץ - לדודים. הסכם זה מאפשר לדודים להמשיך ולהתגורר בחלקה עד סוף ימי חייהם, ללא תשלום דמי שכירות.

בית-המשפט פסק, כי פרץ קיבלה את האמור בהסכמים אלו, "בדרך של התנהגות" (כלומר, במ" עין הסכמה שבשתי קה), בכך שבמשך שנים לא ביקשה לג' בות דמי שכירות מק' רובי משפחתה.

פרץ ערערה על ההחלטה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, באמצעות עו"ד אריה חגאג. פרקליטה של פרץ טען, שהתנגדות הדודים לאפשר לה לע' שות שימוש משותף במגרש, מטיל עליהם חובה לשלם לה שכר ראוי עבור השימוש שהם עושים בו. השופטים, יהושע גרוס, יהושע בן-שלמה ומיכל רובינשטיין, קיבלו את הערעור וקבעו, כי פרץ זכ' אית לקבל דמי שימוש ראויים מדודיה. במקרה זה, פסק בית-המשפט, לא הוכח שפרץ ויתרה מפור' שות על זכותה לדמי שימוש. בית המשפט חייב את הדודים לשלם לפרץ 500 דולר לחודש החל מהיום בו הוגשה התביעה נגדם, לפני כארבע שנים.

מאת מיטל סטבינסקי

בית המשפט המחוזי בתל-אביב קבע באחרונה, כי בעלים משותף של מגרש, שוויתר בהסכמה שב- שתיקה על זכות השימוש בו, זכאי לקבל דמי שי- מוש מהשותפים האחרים עבור חלקו, אלא אם ויתר על כך מפורשות.

בשנת '84 ירשה לאה פרץ שלישי מהזכויות במ' גרש ברמת-השרון, שעליו בנויות שתי יחידות דיור. את שנייהשלישים האח' רים ירשו דודה וד' רתה. הדודים התגוררו בשתי יחידות הדיור עשרות שנים לפני שפרץ ירשה את חלקה במגרש. שנתיים לאחר קבלת הזכויות בשליש מהמגרש, פנתה פרץ אל הדודים, וביקשה שיפנו את הנכס, כדי שניתן יהיה לבנות יחידת דיור נוספת במגרש.

הדודים סירבו ופרץ עתרה לבית-משפט השלום ברמלה. היא ביקשה, שבית המשפט יאסור על הד' דים להפריע לה לעשות שימוש במגרש, ובנוסף ביקשה שהללו יחויבו לשלם לה דמי שימוש רטרור' אקטיבי, עבור התקופה בה לא איפשרו לה לע' שות שימוש במגרש. בית-משפט השלום דחה את תביעתה של פרץ וקבע, שבמשך השנים היה קיים

נדל"ן משפטי

60	89.9	12.5	2.23	19.0	23.86	
	94.1	17.5	-7.78	63.8	-55.83	
	81.9	37.8	13.37	160.6	-40.36	
26	2285.6	1117.9	95.16	630.3	-27.00	
	12.6	4.9	0.04	5.0	-1.85	
	5.3	2.7	-0.17	6.5	-18.75	
					-8.57	
29	42.8	13.5	2.40	15.5	5.00	
	130.4	79.2	9.89	111.6	-51.46	
	156.4	31.0	10.10	79.3	-49.21	
	63.0	2.8	0.83	22.0	137.50	
19	1755.4	3410.1	142.10	1084.0	6.59	
	19.8	96.8	-1.00	27.0	12.50	
	20.3	22.1	-6.70	33.4	12.90	
	7.7	6.1	-3.30	8.7	22.22	
					-44.64	
	-218.7	65.0	10.00	45.0	-3.47	
	150.5	401.9	0.60	170.3	-12.23	
51	301.2	20.7	5.50	56.1	-6.05	
	14.1	17.0	4.50	7.6	-25.71	
	13.4	21.9	0.20	26.0	-14.00	
	53.0	0.1	-2.40	2.6	16.67	
21	8.6	9.8	0.53	14.0	-37.23	
77	626.6	49.4	-4.30	125.8	50.70	
16	337.4	93.0	18.40	107.4	38.89	
					-75.51	
	9.5	23.7	1.50	10.4	8	
	18.9	12.7	-1.34	1.7	-4.83	
	84.0	125.4	22.30	129.1	-37.37	
	257.8	50.0	8.20	144.4	-19.44	
13	136.3	341.0	11.40	181.0	-13.55	
					-10.71	
	503.0	640.4	182.80	492.0	-6.00	
	139.6				2.44	
	10.1	2.7	0.30	6.0	-38.64	
					0.00	
					-4.36	
4	20.6	11.6	3.66	25.0	-38.24	
	75.9	39.0	-6.60	7.2	-23.66	
	11.5	11.5	-0.70	14.3	22.22	
	87.9	7.5	0.65	35.3	-26.32	
	30.5	97.0	2.80	25.0	-10.29	
	23.2	103.2	3.59	20.3	-11.11	
192	178.3	10.1	1.59	37.5	0.00	
	19.3	32.3	-10.13	2.6	-17.86	
	70.5	0.1	-8.10	5.6	2.78	
	71.5	11.9	82.47	10.8	-5.36	
9	244.1	121.8	12.15	54.6	-0.19	
	51	530.1	20.7	0.81	14.2	57.14
9	470.1	54.3	34.83	372.0	15.56	
26	805.3	50.0	23.00	72.0	-47.70	
	96.8	56.0	7.20	38.0	50.00	
37	79.5	18.2	2.30	34.4	-43.13	
27	1005.4	255.1	35.40	234.3	-	
19	119.9	19.5	4.90	41.4	-	
					2.28	
	9.2	14.7	3.13	39.8	11.63	
18	604.0	1238.4	31.10	261.6	27.27	
	42.3	16.8	1.03	8.8	-12.82	
	63.1	13.9	-0.80	20.2	-27.16	
17	328.8	1254.8	30.68	348.4	16.37	
	8.9	21.6	-2.72	29.0	0.00	
11	730.6	1112.0	50.50	359.0	7.97	
19	440.6	451.0	25.20	210.0	25.89	
	24.4	116.1	-11.90	33.1	-23.53	
	246.2	47.2	11.90	67.4	-20.81	
	54.2	58.0	1.90	26.7	-6.70	

קלים בשערים הקובעים

במט"ח, חברת הומשארק מסן פרנסיסקו פתחה אתר אינטרנט שירותי און ליין, שמטרתו לחבר בין בנקים למשכנתאות לגופי ליווי פיננסיים עבור המעוניינים לרכוש נכס בארה"ב. גורם בה העמלות שהחברה גובה הוא שלוש-שמיני יות האחוז מכל עסקה בפועל. גובה החלוואה הממוצעת באתר הוא 220 אלף דולר. האתר יכול לשמש כלי מצויין להשוואת תנאי המשכנתאות לפני רכישת דירה בארה"ב. הכתובת: www.homespark.com

עומר פטרסבורג

מרכז ווטרגייט כולל שלושה מגדלים בגובה 20 קומות. הוא נחשב לשכונה בפני עצמה ויש בו למשל סופרמרקט, בתי-מרקחת, בתי-קפה מאפיות, חנויות למשקאות חריפים וחנות פרחים. משרד התיווך וינסטון את וינסטון מציע כעת למכירה דירות שני חדרים תמורת 150 אלף דולר. מי שמעדיף דירה מרווחת יותר, בשטח 285 מ"ר עם סאונה, אמבט עיסוי וחניה תת קרקעית לשלוש מכוניות, ייאלץ להיפרד מ-950 אלף דולר. מחירה של דירה

	6.1	18.7	-0.76	9.7	0.00
	391.6	38.9	14.70	52.6	0.00
	134.7	34.4		43.1	0.00
52	72.6	12.5	2.23	19.0	0.00
	90.8	17.5	-7.78	63.8	0.00
	91.0	37.8	13.37	160.6	0.00
30	2442.1	1117.9	95.16	630.3	0.00
	11.9	4.9	0.04	5.0	0.00
	5.3	2.7	-0.17	6.5	0.00
					0.00
31	43.8	6.1	2.40	16.2	0.00
	125.7	24.3	15.00	130.5	0.00
	151.6	31.0	10.10	79.3	0.00
	57.2	2.8	0.83	22.0	0.00
19	1613.8	3410.1	142.10	1084.0	0.00
24	18.5	96.8	-1.00	27.0	0.00
	15.8	22.1	-6.70	33.4	0.00
	7.7	6.1	-3.30	8.7	0.00
					0.00
	218.7	65.0	10.00	45.0	-3.4
	135.7	401.9	0.60	170.3	0.00
55	271.7	20.7	5.50	56.1	0.00
	12.5	17.0	-4.50	7.6	0.00
	14.9	21.9	0.20	26.0	0.00
	50.8	0.1	-2.40	2.6	0.00
25	8.2	9.8		14.0	0.00
81	655.8	49.4		25.0	0.00
15	320.6	93.0	18.40	107.4	0.00
					0.00
	9.2	23.7	1.50	10.0	0.00
	20.7	12.7	-1.34	1.7	0.00
	69.1	125.4	22.30	129.1	0.00
	247.4	50.0	8.20	144.4	0.00
14	143.5	341.0	11.40	181.0	0.00
					0.00
	495.0	640.4	182.80	492.0	0.00
	109.7				0.00
	10.0	2.7	0.30	6.0	0.00
					0.00
					0.00
3	16.7	11.6	3.66	25.0	0.00
	75.9	39.0	-6.60	7.2	0.00
	12.5	11.5	-0.70	14.3	0.00
	84.8	7.5	0.65	35.3	0.00
	30.0	97.0	2.80	25.0	0.00
	22.7	103.2	3.59	20.3	0.00
189	153.2	8.4	1.59	21.5	0.00
	16.8	32.3	-10.13	2.6	0.00
	62.0	0.1	-8.10	5.6	0.00
	60.7	11.9	82.47	10.8	0.00
8	214.5	111.0	19.00	132.5	0.00
51	522.7	20.7	0.81	14.2	0.00
9	460.7	54.3	25.83	372.0	0.00
29	849.6	50.0		72.0	0.00
	96.8	56.0		38.0	0.00
43	80.8	18.2	2.30	34.4	0.00
25	913.5	255.1	35.40	234.3	0.00
16	104.2	19.5	4.90	41.4	0.00
					0.00
	8.1	14.7	3.13	39.8	0.00
16	582.4	1238.4	31.10	261.6	0.00
	37.3	16.8	1.03	6.8	0.00
	46.5	13.9	-0.80	20.2	0.00
16	300.0	1254.8	30.68	348.4	0.00
	8.4	21.6	-2.72	29.0	0.00
11	735.5	1112.0	50.50	359.0	0.00
19	471.9	205.6	25.20	236.5	0.00
	26.3	116.1	-11.80	33.1	0.00
	232.7	47.2	11.90	67.4	0.00
	46.4	58.0	1.90	26.7	0.00

ט הקובעים

בנים אכלו בוסר

אם קשישה מכרה לאחד מבניה את המשק שהיה שייך לה • בן זה צבר חובות כבדים, שאותם ניסה לגלגל על אמו חסרת הישע

בנה היה לשאת בפרעון חובות המשק. יצויין, שחצי שנה לאחר עריכת הסכם המכירה לבן, שלח פרק לייטה של האם, עו"ד אריה חגאג, מכתב לבן, בו הודיע על ביטול ההסכם בנימוק שזוהו עושק. לשופט יוסף אליעזר לא היה קל להכריע בסכי סוף: "הרבה צער מצטער בית משפט זה על שהצדדים אילצוהו לתת פסקדין בין אם זקנה לבנה", אמר השופט בפתח פסקדינו. "רבה מאמצים השקעתי בניסיון לפשר בין הצדדים, והכל על מנת לאפשר לאם לסיים את חייה בכבוד וברוחות-מה, ולא עלה בידו".

נדל"ן מטפטי

חלק גדול מחובות המשק, פסק השופט, צמחו בתקופה שבה ניהל אותו הבן. הבן הפעיל מהמשק עסק פרטי, וגם השכיר את בית המגורים שבו. החרבות, פסק השופט אליעזר, גולגלו שלא בדין על שכי מה של האמא, וזהו חלק מהעושק, שעשק אותה בנה.

השופט הוסיף, כי מצבה הבריאותי של האם בעת עריכת ההסכם, לפני כשש שנים, לא איפשר לה לדאוג לענייניה. מהראיות עולה, כי את כל ענייניה של האם ניהלו ילדיה מבלי להיוועץ בה.

לפי החוק, כדי להוכיח טענת עושק, יש להוכיח שמי שמבקש לבטל חוזה מסיבה זו לא היה במצב מנטלי שאיפשר לו לגבש רצון ברור להתקשר בחוזה. כן יש להוכיח, כי החוזה אינו הוגן או אינו סביר באופן ברור. תנאים אלה, קבע השופט אליעזר, מתקיימים במקרה זה.

מאת מיטל טטבינסקי

בית משפט השלום בבאר-שבע פסק באחרונה, שהסכם למכירת משק חקלאי בין אם לבנה בוטל כדין על-ידי האם. וזאת לאחר שקבע שמדובר בהסכם עושק.

האם ובעלה המנוח רכשו בשנת '57 את הזכויות במשק שבמושב נועם. לא חר מות בעלה, בשנת '76 הועברו הזכויות במשק לידי האם.

לימים עברה האם להתגורר אצל אחת מבנות תיה, וחלק מבניה ניסו להמשיך ולהפעיל את המשק. אך בשל אי תשלום מסים שונים צבר המשק חובות בסך 19 אלף דולר. באוקטובר '94 החליטה האם למכור את המשק. נמצאו קונים וננקב מחיר: 47 אלף דולר. בהסכם עמם לא צויין, שהקונים ישאו בתשלום חובות המשק.

אולם ההסכם הוזה לא יצא לפועל ובמקומו נערך הסכם חדש למכירת המשק לאחד הבנים, בתמורה ל-40 אלף דולר. הבן אישר, שמטרת ההסכם היתה לסייע בכלכתה של האם, אך לדבריו בין הצדדים הוסכם שאמו תפרע את חובות המשק. את הסיבה לכך, שהמשק נמכר לו במחיר נמוך מזה שגורש מהקונים הראשונים, הסביר הבן בכך שהוא השקיע בפיתוח המשק.

האמא טענה אחרת. לדבריה, היא הוחתמה על החוזה בהטעייה, בתנאים בלתי סבירים ותוך-כיפוח זכויותיה וניצול תלותה באחרים. לגירסתה, על

קיבוץ עמיעד זכה במיכרו של מקורות לסינון מים

חברת עמיעד מערכות סינון מקיבוץ עמיעד זכתה באחרונה במיכרו חברת מקורות להתקנת מערכות סינון מים בפרויקט הדיסקייה מפעל עיון.

היקפו הכספי של הפרויקט נאמד בכחצי מילין שקל. במסגרת הפרויקט הגדול-מסוגו שנועד בארץ בשלוש השנים האחרונות, ייעשה לראשונה שימוש במי הקולחין של העיר קריית שמונה לצורך השקיית שדות חקלאיים בדרום עמק החולה. במסגרת הפרויקט, תסגן המערכת של עמיעד 6,400 קוב מים בשעה. מפעל עיון הוא מפעל השקייה, המשקה את השדות החקלאיים של היישובים יסוד המעלה, ראש פינה, איילת השחר, כפר הנשיא, מתניים וגדות.

■ איתן גליקמן

הסוכנות פועלת להקל החזר הלוואות העולים

הסוכנות היהודית מנהלת באחרונה מ"מ עם מועצת הפרוציות היהודיות בארה"ב, במטרה להקל על החזר הלוואות של חלק מהעולים החדשים, שנטלו בעבר הלוואות במסגרת סל הקליטה, והם מתקשים בהחזרן.

במכתב תשובה, ששיגר יועץ ראש הממשלה, איתן הבר, לאלכס טנצר, יו"ר ועדת המעקב אחר ביצוע ההכטחות לעולים, הוא כותב, כי לסוכנות היהודית ידוע, שחלק ממקבלי הלוואות מתקשים כיום להחזירן, ולפיכך, נעשתה פנייה למועצת הפרוציות היהודיות בארה"ב, שערבה להלוואות, לפעול למען מתן הקלות ללווים מסויימים. המו"מ, כותב הבר, עדיין לא נסתיים.

■ בני ברק

שופטת מתחה ביקורת חריפה על נהלי הלוואות בבנק המזרחי

דחתה תביעה שהגיש הבנק נגד לווה וחמישה ערבים, לסילוק יתרת חוב שהיה קיים לדעת מנהל סניף הבנק, ו"נזכר" לתבוע אותו אחרי שנתיים

ברק

סניף הבנק. לדבריה, אילו אכן לא היו הצדדים מגיעים להסכמה על סילוק מלא של החוב, לא היה הבנק משחרר את רישום המשכנתא על בית הלוי זה.

השופטת ציינה עוד, כי נראה מוזר בעיניה, שרק לאחר שנתיים התעורר הבנק ופנה בתביעה להחזר יתרת חוב.

השופטת קיבלה גם את טענת הלווה, שלא עמד קבלת מסמך, שבו ייכתב, כי עם תשלום החוב של 220 אלף שקל אין לבנק כל תביעות אליו ולערבים - משום שהאמין למנהל סניף הבנק.

השופטת קיבלה כאמור את גירסת הלווה, ביטלה את דרישת הבנק לתשלום יתרת חוב וחייבה את הבנק בתשלום הוצאות משפט בסך 6,500 שקל.

הלווה מכר את הקוטג' והחזיר לבנק סכום של 220 אלף שקל. מייד לאחר התשלום, שיחרר הבנק את המשכנתא שהיתה רשומה על הבית.

אולם כעבור שנתיים, הופתעו הלווה והערבים לקבל מכתב של הבנק, שבו הוא דורש סילוק של יתרת חוב נוסף, שלא נפרעה.

הלווה והערבים, שיוצגו עליידי עו"ד אריה חגי אג, טענו, כי לדרישת הבנק על יתרת חוב אין כל הצדקה, שכן כאשר שילם הלווה את הסכום של 220 אלף שקל, סילק את כל יתרת החוב.

הבנק טען, שלא כל החוב סולק, וכי בעת ההסדר לסילוק החוב אמר מנהל הסניף ללווה, כי "יתרת החוב, מעבר לסילוק 220 אלף השקל, תהיה כנגד הערבים".

אלא, שהשופטת לא קיבלה את גירסת מנהל

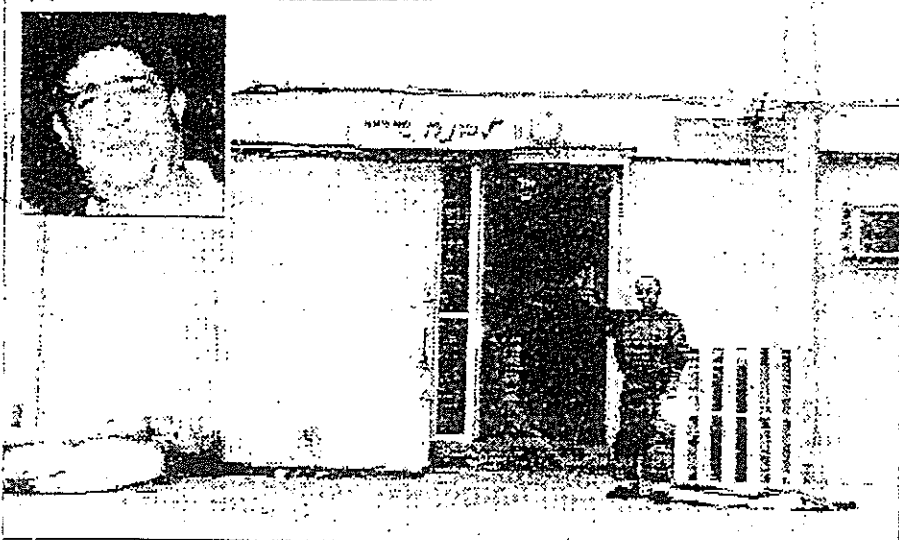
ביקורת חריפה על נוהלי הלוואות בבנק המזרחי, מתחה באחרונה שופטת השלום בהרצליה, מיכל שריר, בפסקדין, שבו דחתה תביעה שהגיש הבנק נגד לווה וחמישה ערבים, לסלק חוב שהיה קיים, לטענת מנהל הסניף שבו ניתנה הלוואה. הבנק תבע סכום של 51,600 שקל מהלווה, צבי דרון, ומחמשת ערבים.

מדובר בהלוואה על סך 130 אלף שקל, שקיבל הלווה בשנת '88, למשך 5 שנים, ושגובתה עליידי רישום משכנתא על קוטג', שבו התגוררו הלווה ואשתו.

בשנת '90, כאשר התברר שהלווה מפגר בתשלום חובו, פנה אליו הבנק וביקש להחזיר את ההלוואה.

לילה לבן אצל "קפה לבנה" ברמת השרון

לבנה רוזנפלד, בעלת בית הקפה הידוע, התמהמהה בפינוי מבנה ששכרה. בעל המבנה שלח נציג שיתנחל בקונדיטוריה, וכולם נשאר שם עד הבוקר.



הקונדיטוריה ברמת השרון יעקנין ובמבנה הקטנה בקרני החזיק את העניינים צילום: זכי כהן

הודיע כי הוא המהיק ביום בדין בסכנה ואינו מתכוון לפנותו.

שוטרי יישובת רמת השרון הועקו לקונדיטוריה וחר משא ומתן שנמשך כשעה עם נציגי ה... היישובית ועם יעקנין החלטת שהם לא יתערבו בסכסוך כל קשר הוא לא יגלוש להיחייב אי לאיומים

סוכס שהעסקה זוכל להישאר בקונדיטוריה כנציג בעל המבנה אכל שני הצדדים והחזרו לכל יגיעו לעבירות פליליות ועל כן אצל האר במקום עד שעות הבוקר ובמשל החליט את צינו פקוחות. גם נשיג הקונדיטוריה נשאד במקום עד הבוקר, כשכל צד מתעלם מהצד השני.

נציג הקונדיטוריה משה רוזנפלד טען שהכרה אחרת מפעילה את הקונדיטוריה כבר שלושה חודשים וחצי. הוא בפעולות של אותה הברה. לבי אמר שהבו אינו מחייב אותו אלא את לבנה. כי לבנה ממשיכה לנהל את המקום כאופן מעיל, אולם בכיסוי של הברה חדשה.

ביום רביעי לפנות בוקר החליפו נציגי של קירשטיין את המפעילים ומנעו את כניסת העובדים. המטרה לא התערכה גם הפעם, כיוון שלא בוצעו עבירות פליליות ועקנין חזרה במטרה, ולאחר שנמצא כי פעל בחוק.

בית משפט השלום כהל אכיז איצוא השבוע צו המחייב את לבנה רוזנפלד, בעלת "קפה לבנה" ברחוב בן יהודה במל אביב, לפנות מבנה תעשייתי ששכרה ברמת השרון. הצו הוצא לבקשת צבי קירשטיין, בעל המבנה ברחוב החדושה 11.

קירשטיין טען כי בחודשים האחרונים לבנה שטיב העוגות שלה זכה למוניטין רב, אינה משלמת שכירות, והצ'קים שמסרה לו חזרו מחוסר כיסוי. זתרה נוהג, לפני מספר חודשים איפשרה לגורמים אחרים להשתמש במבנה ללא הסכמתו ובניגוד להסכם שתוקפו הסתיים.

קירשטיין, המתגורר ברחוב הסוממיות ברמת השרון, טען באמצעות עו"ד אריה הכג, כי לבנה התחייבה לשלם פיצוי מוסכם של 150 דולר לכל יום איהור בפינוי.

במקביל הגיש עו"ד הגג הביעה בפפית לתשלום סכום החוב שלא נפרע, בנוסף לבקשה לסילוקם מהמכונה השופט אשר גילרין הוציא צו שחייב את לבנה לפנות את המבנה עד יום שני השבוע הבאות.

בעל המבנה נתן לאחר מכן פס הדין ייפוי כוח לתושב הישוב, מוריס ועקנין, לתפוס בו חזקה לבנה לא מינתה את המבנה ואת הציוד,

שנפרסו בתקשורת. ובר בעורך דין בעל ין להתפתח, ואיך הוא שגבתה היועצת המ' למאי '94. מצב הדב' ה בלישכה, המשטרה פגשיה עם הכוס, ליי צמה את הכושה, כך שים, ועופרה פרידמן ולונן מייד.

שע דין

בית משפט השלום ג'ב, שהורשע בזיוף ש במיסמך המזויף, ספית שהגישה נגד השופט עמית דור

נה, עקב אי התייצ' לנתבעים הוצאות קבע כי על החברה וכן הוצאות ושכר מה-רשם, ומסר ז המ' אית התנהגותו של ד התחשבות בנס' ו איתן מזו

ת

ון אהרון ברק, שר וותו של מיכה ליי תיקון שכר השו-

הביקוש שכחתדינויות. לשופטים חסר כוח עזר מקצועי רציני; במספר רב של בתי משפט התנאים הפיזיים מבישים. גם כללי הפרוצדורה, האזרחית והפלילית, זקוקים לריענון מסיבי. ונכון, גם שופטינו אינם כולם סופרמן או ווגדרמן. הם בני אדם. יש שופטים חרוצים יותר וחרוצים פחות, יש נבונים יותר ונבונים פחות, יש בעלי מזג שיפוטי, ויש שחסרים אותו. אבל, ברובם הגדול, שופטי ישראל עושים משפט באיכות ובכמות סבירים, בתנאים לא קלים.

במקום ביקורת פופוליסטית עקרה - ראוי להציע פתרונות. למשל, הכרחי להגדיל את היצע השופטים ולהתאימו לביקוש. בלי התאמה כזו תישאר מערכת המשפט סתומה. יש לחייב הטלת הוצאות ממשיות בהליכים אזרחיים. ההוצאות הסמליות שבתי המשפט מטילים גורמות לא רק לריבוי הליכים משפטיים, אלא גם מעורדרות הפרת התחייבויות.

יש להגדיל את סמכויותיו של ביהמ"ש לתביעות קטנות, לעורך הליכי פישור, גישור ובוררות, ואפשר לשמוע משפטים גם אחר הצהריים, כפי שנהוג במדינות רבות. ביהמ"ש העליון צריך להיות ערכאת ערעור אחרונה, לא ראשונה.

עו"ד יורם טננברג

כאשר הנאשם אלמוני

במדינת ישראל אין ערכאת ערעור ראויה לשמה על פסקי הדין הניתנים על ידי חמשת בתי המשפט המחוזיים. הסיבה לכך היא שביהמ"ש העליון, אשר אמור להיות ערכאת הערעור, אינו מסוגל לעמוד במשימה.

ביהמ"ש העליון מכהנים 14-13 שופטים, ונפתחים בו מדי שנה כ-7,000 תיקים, שני שלישי מהם - ערעורים פליליים ואזרחיים. שום קבוצה של 14 איש, יהיו מוכשרים, חרוצים,

"מאז אותה החלטה מתהלך לקוחי בתחושה שנגרם לו עוול, ודינו נחרץ בהליך משפטי פגום. וגם אני, לצערי, איני מצליח להניח את דעתי"

עו"ד אריה חנאג

נחה דעתו של ביהמ"ש

"לאחר בחינת נסיבות המקרה, נחה דעתי שאין מקום להתערב בהחלטתו של בית המשפט המחוזי... לפיכך הבקשה לרשות ערעור נדחית ללא צורך בתשובה."

כך, בהחלטה בת שתי שורות, רחה בית המשפט העליון את בקשתי לערער על החלטה של בית משפט מחוזי, כתיק עיובות סבוך. הוא שם קץ לתקוותי של לקוחי, והותיר אותי בתחושה קשה של קורבן לעיוות דין ולעוול משפטי. לקוחי בן ה-76, שהיה הזוכה העיקרי על-פי צוואה, טען כי איבד זכות קדימה לרכישת מגרש יקר ערך, וסבל הפסד כספי גדול. זאת בשל מחלליה ומעשיה של עורכת דין, שמונתה כמנהלת עיובון כתיק הירושה.

בפנייה מפורטת, גרושת מיסמכים ואסמכתאות; העלינו בפני בית המשפט העליון את טענותינו: מנהלת העזבון פעלה שלא בתום לב, תוך הטעיית בית המשפט המחוזי, וגרמה לו לקבל החלטות שגויות. החלטות מכריעות התקבלו במעמד צד אחד, בלי שלקוחי יוזמן לדיון, וכך נפגעו זכות הטיעון שלו וכללי הצדק הטבעי. מנהלת העזבון הגישה בקשה לשופט בלא לצרף תצהיר כנדרש, ובלי שהבקשה עברה כמקובל דרך מזכירות ביהמ"ש. טענות כבדות משקל, לפחות לדעתנו.

לקוחי סבר שזכותו היא להעלות את הפגמים האלה בפני ערכאה נוספת ולקבל את חוות דעתה. הוא ביקש מבית המשפט העליון רשות ערעור (ברוב ענייני הירושה לא מוענקת אר טומטית אף לא זכות ערעור אחת). בקשתו נדחתה בלי כל ני מוק ופירוט.

"נחה דעתי", כתב שופט בית המשפט העליון, אך מאז אר תה החלטה מתהלך לקוחי בתחושה שנגרם לו עוול, ושדינו נחרץ בהליך משפטי פגום. וגם אני, לצערי, איני מצליח להניח את דעתי.



מוזרר ררררר

חלום שמתחיל עם 139,000 ₪! לפרטים לחצו כאן <<

English | התחבר | שירותים | חדש היכרות לעיתון | פרסמו אצלנו | ועדת ישראל | הפך לעמוד הבית | אימייל אודים

יש מי שדואג לעתיד



שוק ההון	וול סטריט	נתח שוק וצרכנות	דין וחשבון	היי טק	רכב	תרבות	דעות	תיק אישי	חיפוש
----------	-----------	-----------------	------------	--------	-----	-------	------	----------	-------

עמוד הבית

אשר גרוניס | בית המשפט העליון | דירות יד שנייה | משכנתא

ביהמ"ש העליון משתומם: עסקה שכיחה למכירת דירה יד שנייה הפכה למסלול מכשולים

העליון מסתייג מכך שהוא מצא עצמו "מסובך" בהליכים משפטיים סבוכים ואינסופיים: איך הסכם פשוט למכירת דירה יד שנייה, ומשכנתא "פשוטה" שנלקחה לצורך מימון הרכישה, מעסיקים את כל הערכאות במשך שנים?

09 51 2502/2009 | ע"ד אמיר טישנוביץ

Recommend 0

פופולרי במדור | **פופולרי באתר**

כמה שווה הדירה שלכם? טבלאות המחרים המעודכנות
123

חם ברשת: צפו בפליטת הפה של יונית לוי על נתניהו
247

"מיסל'ניקוב בילה אצל גברת י' - והותיר את מאבטחיו בקור ברחוב"
112

סרבן פינוי-בינוי חויב לשלם מיליון שקל לבעלי הדירות
160

הכירו את מלך ארץ הדיו והקקועים

לאתר וואלה!

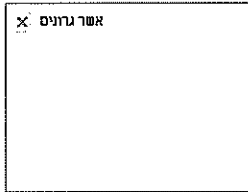
לראשונה זה 7 שנים: תושבי עזה יצאו להתפלל בהר... אמיר בתבונ, מערכת וואלה חדשות



היחמה שתרוק את כלכלת המיליונים של דאעש אמיר תיבון, מערכת וואלה חדשות



מקור מגפת האיידס - בקונגו בשנות ה-20 סוכנויות הידיעות



תנאי שבלעדין אין להעניק לרוכש דירת מגורים הלוואה מובטחת במשכנתא על-ידי הבנקים למשכנתאות, הוא חתימתו של מוכר הנכס על מסמך התחייבות, בו הוא יביע את הסכמתו לרישומה, לטובת הבנק, של הערת אזהרה על זכויותיו, ושוב הוא ייטול על עצמו התחייבויות נוספות כלפי הבנק. מוכרים רבים חותמים על מסמך ההתחייבות האמור כמעט בלי לעיין בו. הם מבינים שרק חתימתם עליו תאפשר לרוכש לשלם להם את התמורה, אותה הוא התחייב לשלם להם. הם אינם עוצרים ומפנימים, שבחתימתם על מסמך ההתחייבות, כמות שהוא, הם הופכים עצמם צד להסכם הלוואה, ונוטלים על עצמם התחייבויות, שלא נטלו על עצמם בהסכם המכר, ושספק אם ניתן לחייבם ליטול על עצמם. מסוכן.

שופט בית המשפט העליון, אשר גרוניס, הביע לאחרונה מורת-רוח מן המצב המשפטי, הנוגע לכך. אף שהדברים נאמרו אגב אורחא, מוטב שכל הנוגעים בדבר יישיתו את לבם אליהם:

"עיסקה של רכישת דירה במימון בנקאי הינה עיסקה שכירה במציאות הישראלית. מטבע הדברים שהבנק המממן מבקש להבטיח עצמו באמצעות שעבוד, במקרים רבים הזכויות בדירה אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שמו של המוכר. לפיכך, נעשה השעבוד על דרך מישכון של הזכויות החוזיות. טכניקה זו, שכנראה אין מנוס ממנה, יוצרת סכר של בעיות כאשר הלוואה אינה נפרעת כסדרה והבנק מבקש לממש את זכויותיו... אין זה מתקבל על הדעת שעיסקה כה שכירה, אשר אמורה להיות פשוטה, הופכת לעניין משפטי כה מסובך. בענייננו דקדקו הבנק המממן והמוכרים למספר רב של הליכים משפטיים ועדיין המצב המשפטי אינו ברור. ההליכים המשפטיים הרבים כרוכים בעלויות לא מעטות. הגיעה העת להסדיר הנושא על מנת שעיסקה כה שכירה של רכישת דירה במימון בנקאי לא תהפוך למסלול מכשולים משפטי כאשר הלוואה אינה נפרעת."

הסכם "פשוט"

תחילתו של סיפור בהסכם "פשוט" למכירתה, לדניאל מנחם, של דירת מגוריהם של בני הזוג ולאן ושלום נגר בחולון. רק חלק קטן מן התמורה היה בידיו של מנחם, והוא נטל, מבנק "משכן", הלוואה מובטחת במשכנתא. לשם כך חתמו המוכרים על מסמך התחייבות, כאמור, ולטובת הבנק נרשמה הערת אזהרה על זכויותיהם. לאחר קבלת כספי הלוואה מהבנק, לא המשיכו הצדדים להסכם בביצוע, ומנחם אף חדל מלשלם לבנק את תשלומי הסיילוקין של הלוואה. ברבות הימים אף שיגרו בני הזוג נגד אל מנחם הודעה בדבר ביטול ההסכם, בטענה שהוא לא שילם להם את מלוא התמורה.

משמנחם לא עמד בתשלומי הסיילוקין, החל הבנק לנקוט בכל ההליכים, שעמדו לרשותו בקשר לכך. עוד הליך ועוד אחד, והגיעו הדברים לידי כך, שבני הזוג קיבלו הודעה, שלפיה עליהם לפנות את הדירה בתוך זמן קצר. או אז הם עתרו לבית-משפט השלום בתל-אביב, וביקשו פסק-דין הקובע, כי הבנק אינו זכאי לפנותם מן הדירה, וכי עומדת להם הזכות לדירות מוגנת, מכוח סעיף 33 לחוק הגנת הדייר.

נסביר: הוראת הסעיף האמור קובעת, כי כאשר זכותו של בעליו של נכס, בו הוא מחזיק, פוקעת מחמת מכירתו בהוצאה לפועל של פסק דין או של משכנתא או בפשיטת רגל, הוא הופך להיות הדייר של בעלו החדש של הנכס. אותה הוראה מסייגת את ההגנה וקובעת, כי היא לא תחול במקרה, שבו בשטר המשכנתא נקבע, כי המחזיק לא יהיה מוגן לפי סעיף זה.

עותרתם של בני הזוג דחתה על-ידי בית-משפט השלום. בין היתר נקבע בו, כי לבני הזוג לא עומדת הגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, שכן בהסכם הם התחייבו להעביר למנחם את זכויותיהם בדירה. טעם נוסף לכך היה נעוץ, כך נקבע, בכך שמנחם ויתר כלפי הבנק על הגנת סעיף 33 האמור ועל הגנת סעיף 38 לחוק ההוצאה-לפועל (להלן), וכי משהבנק בא בנעליו, אין זכותו כפופה לאותן הגנות.

הליכים ערעוריים, שננקטו בידי בני הזוג, דחו. קביעתו של בית-משפט השלום, שלפיה אין עומדת לבני הזוג הגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, נותרה על כנה. הבנק לא הסתפק בכך. הוא הוסיף ועתר לבית המשפט המחוזי, שירה לרשום בספרי המקרקעין משכנתא לזכותו על זכויות בני הזוג בדירה, ושיצווה על בני הזוג לחתום, לצורך כך, על שטר משכנתא, הכולל אף ויתור על ההגנות, שלפי סעיפים 33 לחוק הגנת הדייר ו-38 לחוק ההוצאה לפועל.

אתגנתא נוספת: הוראת סעיף 38 לחוק ההוצאה-לפועל קובעת, כי ראש ההוצאה-לפועל ראשי להורות על מכירת בית מגוריו של החייב ועל פינויים ממנו של החייב ושל בני משפחתו, רק לאחר שהוכח לו, כי לחייב ולבני משפחתו מקום מגורים סביר, או שהועמד לרשותם סידור חלופי. סייג להגנה

גלובס מציג

אלה הטברנות שכל יונו בחופשה כבר מכיר



"הבנתי שאני צריך להיות יחידת קומנדרו"



נשים וגברים: מי סוחר טוב יותר בשוק ההון?



נשים וגברים: מי סוחר טוב יותר בשוק ההון?



המומלצים של גלובס TV

מיוזיקוב והפילגש נחשף: הספור המבין על סוס



חם ברשת: 15 מיליון צפיות לסרטון שחושף הכל למצלמה



שקלים להמצאה ישראלית שהפכה ללהיט ענק בעולם



רוביקון רכשה שלד בורסאי ושקל לצקת את פעילות הקבוצה (גלובס)



Recommended by

וואלה VOD

צפייה ישירה חינם



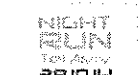
במיעוטו



מטורף

סכום 50,000

שנים 5



מחפש נכס מניב בארה"ב?
100% ביטחון וז'קים משולמים מראש
ג'ופי לפרויקט!



אצלו הלואה זה פשוט!
עד 50,000 ש"ח לכל מטרה
מבלי לעבור בנק
ג'מ'ת ונחשלים



הכרזות JDate
אלפי נשים מחפשות
אהבה באתר היכנסו
jdate.co.il



זו מתקיים כאשר בשטר המשכנתה או בהסכם משכון, נקבע שהחייב לא עיף זה. יוני

מזרר משכנתא
מזרר משכנתא לדיירה
מזרר משכנתא לדיירה
מזרר משכנתא לדיירה
מזרר משכנתא לדיירה



איתותים למסחר
בז'ול סטריט



החברות
המובילות במשק

זו הפעם עתרו בני הזוג לבית המשפט לעיכוב הליכי הפינוי, לטענתם, פינויים כפוף להוראת סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, לפיה על הבנק לדאוג להם לדיור חלופי. עתירתם נדחתה על בסיס הקביעה, שלפיה סוגיות פינויים ותחולת הגנת הסעיפים 33 לחוק הגנת הדייר ו-38 לחוק ההוצאה לפועל כבר נדונו בהליכים קודמים, וכבר נפסק, כי אין מניעה מלפנותם מהדירה. ערעורם של בני הזוג התקבל על-ידי בית המשפט המחוזי. הוא קבע, כי קביעת בית-משפט השלום, כי הם אינם זכאים לדיור חלופי, נעשתה אגב אורחא ושלא בהתייחס לסעד שהתבקש על-ידיהם בעניין זכותם להיחשב דיירים מוגנים בדירה. לפיכך, כך השופטת רות רוני, לא הקימה קביעה זו

Add a comment. Comment

משפט השלום, אשר דחה את עתירת בני הזוג להכרזה עליהם כדיירים מוגנים בדירה, הקים "מעשה בית-דין", אשר מנע ממי מבעלי הדין לשוב ולתבוע, כפי שעשו בפועל.

זכרה, את זאת שסעיף 33 לחוק הגנת הדייר נועד להגן על חייב מפני "הגנה זו מקשה על מימוש נכסי חייבים שכן שוויו של נכס תפוס נמוך משמעותית מזה של נכס פנוי", הוסיפה. היא התייחסה לכך, שמאז חקיקת הסעיף, בסמוך להקמת המדינה, עת היה מחסור חמור בדירות ומתוך רצון להגן על דיירים מפני אובדן קורת גג ומפני דרישת דמי שכירות בלתי סבירים, השתנה המצב. כמו כן, חל מאז שינוי בתפיסת האיזון הראוי בין האינטרסים הלגיטימיים של הנושים וההגנה על קניינם לבין האינטרס של החייב לקורת גג. לפיכך, "אומצה בפסיקה הדעה כי יש לצמצם את פרישת ההגנה הקבועה בסעיף 33 לחוק הגנת הדייר", ונקבע כי האיזון הראוי בין התכלית להגן על דיירים לבין זכות הקניין של הנושה מצוי בהגנה, הקבועה בסעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, כך חיות.

בנוגע להוראת סעיף זה, המקנה לחייב זכות לדיור חלופי, ככל שלא נקבע אחרת בשטר המשכנתא, קבעה חיות, כי "היא משתלבת בהוראות נוספות הקבועות בחוק ההוצאה לפועל שמעודו לאזן בין היעילות הנדרשת בגביית חובות מן הצד האחד לשמירה על כבודם וחירותם של חייבים מן הצד השני". היא הזכירה, שבעוד הוויתור על הגנת סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל חייב להיות כלול, באורח בהיר ונהיר, בשטר המשכנתא, הרי די אם הוויתור על הגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר יילמד מן הנסיבות, אשר יעידו על כך, שאומד דעת הצדדים היה לוותר עליה. אין צורך שוויתור זה יכלל במפורש בתנאי השעבוד.

למנוע כפל התדיינויות

ולסוגיית מעשה בית-דין. "הכלל בדבר מעשה בית דין משמעו כי צדדים להליך מנועים מלחזור ולהתדיין ביניהם בבתי המשפט בכל עניין או שאלה שנדונו והוכרעו בפסק דין סופי", פתחה חיות. מטרת הכלל למנוע כפל התדיינויות והכרעות סותרות. חיות המשיכה והסבירה, כי דוקטרינת "מעשה בית-דין" מחולקת לשני ראשים: "השתק עילה" ו"השתק פלוגתא". על-פי הראשון, פסק-דין סופי, שניתן לגופו של עניין, מעניק לנתבע חסינות בפני תביעה נוספת של התובע בגין אותה עלית תביעה. על-פי השני, כאשר פלוגתא, על רכיביה העובדתיים והמשפטיים, חיונית לתוצאה הסופית, ולבעלי הדין "היה יומם" ביחס אליה, הם יהיו מנועים מלהתדיין לגביה שוב ומלנסות להביא את בית המשפט האחר להכריע בניגוד לה.

חיות קבעה, כי פסק הדין של בית-משפט השלום, בו נדחתה תובענת בני הזוג נגד להצהיר, כי הם זכאים להגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, ושבו נקבע כי זו לא עומדת להם, הקים מעשה בית-דין בין הצדדים. אלא שכל שב"ה השתק עילה" עסקיו, הריהו מונע מבני הזוג, ולא מן הבנק, מלשוב ולהגיש תביעה בגין אותה העילה. וכלל שמדובר ב"השתק פלוגתא", הרי אין מי מן הצדדים יכול לשוב ולהעמיד את אותה הסוגיה בהליך משפטי נוסף ביניהם.

"אלא שמכך לא נובעת בשום אופן מסקנתו הנוספת של בית משפט קמא בפסק הדין נשאו הערעור לפיה יש לחסום את הבנק מלענות לאכיפת רישום המשכנתה... בשל מעשה בית-דין", המשיכה חיות. כך קבעה לאור זאת,

שקביעת בית-משפט השלום, לפיה לא עומדת לבני הזוג הגנת סעיף 33, היא קביעה, אשר אימצה את עמדת הבנק. משכך, בבקשו לאכוף את רישום המשכנתא על הדירה, באופן הכללי ויתור של בני הזוג על הגנת סעיף 33 האמור, לא ביקש הבנק לערער עליה או לגרוע הימנה כהוא זה. להיפך: הבנק ביקש להסתמך על ממצא זה וליישמו.

תכליות זהות

כך, רק בני הזוג מושתיקים, מכוח אותו "השתק פלוגתא" מלשוב ולטעון, שהגנת הסעיף עומדת להם. כך, "התוצאה לפיה יש לחסום את תביעתו (של הבנק - א"ט) כולה רק משום שביקש להוסיף לשטר המשכנתא תניה המעגנת זכות העומדת לו ממילא על פי פסק-דין חלוט, היא תוצאה שגויה", חרצה חיות והורתה על השבת תביעתו זו של הבנק לביורר בפני בית המשפט המחוזי.

לצד קבלת ערעורו בנוגע לכך, דחתה חיות את ערעור הבנק על כך, שלבני הזוג (המיוצגים בידי עו"ד אריה חגאג) ניתנה האפשרות לטעון לתחולתה עליהם של הגנת סעיף 38 לחוק ההוצאה-לפועל. היא קבעה, כי קביעתו של בית-משפט השלום, שלפיה בני הזוג אינם זכאים להגנת סעיף זה, לא קיימה את התנאים לקיומו של "השתק פלוגתא", שכן סוגיה זו כלל לא נכללה בתביעת בני הזוג, היא לא נדונה במהלך המשפט, וממילא לא ניתן להם יומם בנוגע אליה. לפיכך, יש מקום לאפשר להם לפרוש את טענותיהם בנוגע אליה, בפני בית המשפט המוסמך.

בקשר לכך דחתה חיות את טענת הבנק, שלפיה משקיימת הכרעה שיפוטית כי לא עומדת לבני הזוג הגנת סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, אזי לא עומדת להם גם הגנת סעיף 38 לחוק ההוצאה לפועל, משום שבבסיס שתי ההגנות עומדות תכליות זהות. לדידה, קיים שוני בין שתי ההגנות, ונקיטת הליך לפי אחת מהן אינה ממצה את העילה האחרת.

כך, יהיה על הערכאות הדיוניות להמשיך ולדון בהליכים, שנגקטו בקשר לפרשה. יהיה עליהן להכריע אם הבנק זכאי לרישומה של משכנתא על זכויות בני הזוג בדירה, ואם אלה זכאים להגנת סעיף 38 לחוק ההוצאה-לפועל, לדיור חלופי כתנאי לפינויים מן הדירה. תוצאה זו מזכירה את דבריו של השופט גרוניס, שצוטטו בתחילת הדברים: עסקה שכיחה בעליל ופשוטה לכאורה, אשר הפכה ל"מסלול מכשולים משפטי", אשר רק מי ש"הכושר הגופני" שלו טוב מספיק, יזכה להגיע אל סופו, כשהוא בריא ושלם וכשנשימה באפו. (ע"א 127/06; רע"א 3691/06).

גלובס לחודש היכרות - כל הכתבות, המאמרים וטורי הדעה אצלך מדי ערב <<

סוגרים עסקה בארה"ב? אל תשכחו לדבר עם רו"ח

עוד בגלובס




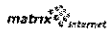


חזרה למענה

שירותים	מוצרים ויישומים	כלים פיננסיים	הישארו מעודכנים
המוצרים שלי	עיתון גלובס	טיפים למשקיע	ארביטראז'
שירות ותמיכה	עיתון דיגיטלי	ניתוח טכני	TradeOne
צרו קשר	מהדורת Ipad	זול סטריט	צפיה בני"ע
דרושים	אפליקציות אייפון	מחשבוני ושערים	הברומטר
תקנון	אפליקציות אנדרואיד	מט"ח	תיק השקעות אישי
חברי מערכת	מיוחדים	תעודות סל	
תגיות	ועידות וכנסים	SPONSER	זמן אמת
מונחים	מחקרי גלובס	תחזית שבועית	נתוני מניות
נגישות	ספריית גלובס	מדריך שוק ההון	מדדי הבורסה
	פורטל דרושים	שירותי איתותים	מדדי בורסת ת"א
	ביזקופון	מדד גלום אונליין	אופציות המעו"ף
	RAK צרכנות פיננסית	הטבת עמלות	

הירשמו לניוזלטר...
 שוק ההון moneytime
 מניות הגז-נפט טיפים למשקיעים
 מחירי הדירות הי-טק
 דין וחשבון סיכום יום מסחר
 הסיפורים הגדולים גלובס TV

חיפוש בגלובס **עיתון גלובס** לחודש מתנה 

חיפוש 

UI design by  |  | Application delivery by  | Developed By  |  |  | פרסמו אצלנו | 2011 לעולם