

26.18x33.95	1	41	עמוד	הארץ - the marker week	16/10/2015	50063506-5
עו"ד טל בננסון - 17050						

# נדל"ן

**41** **גלגל הצלה**  
הערת אזהרה הצילה קבוצת רוכשי דירות  
בדרום תל אביב מאובדן מיליוני שקלים

# הערת אזהרה הצילה קבוצת רוכשי דירות בדרום תל אביב מאובדן מיליוני שקלים

קבוצה של שמונה רוכשים, ששילמה בעבור דירות שהיו אמורות להיבנות בפרויקט סמוך לתחנה המרכזית בתל אביב, נאלצה לתבוע את החזר הכספים, לאחר שבעלי הקרקע המקוריים נקלעו לקשיים ומונה להם כונס נכסים. בית המשפט המחוזי בתל אביב: "הערת האזהרה באה להבטיח עסקה במקרקעין – ולבעלי ההערה מוקנית עדיפות על פני כל נושה אחר, שלא נרשמה לטובתו הערת אזהרה"



**עו"ד טל בננסון**  
צילום: משרד עו"ד בננסון

**עו"ד אמיר יקותיאל**  
צילום: עורא לוי

קיבלה את התביעה במלואה, וחייבה את מקורות שליטה בתשלום הוצאות ושכר טרחת עו"ד בסך 25 אלף שקל. בית המשפט המחוזי קבע כי משנכ" תב בכתב התחייבות כי לטובת המשקיעים תירשם הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא, הרי שסביר שמקורות שליטה הסכימה לרשום הערת אזהרה על הקרקע שבבעלותה, בידועה את המשמעות של אותה הערת אזהרה. "לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובראיות, מצאתי כי הערת האזהרה נשוא דיוננו באה להבטיח עסקה במקרקעין – ומשכך, ובהתאם לחוק, לבעלי ההערה מוקנית עדיפות על פני בעלי עיי-קולים מאחרים או כל נושה אחר של מקורות שליטה, שלא נרשמה לטובתו הערת אזהרה", פסקה השופטת וינבאום וולצקי.

לשווק דירות למכירה בפרויקט שאותו תיכננה לבי-נות. הרוכשים – קבוצה של זוגות צעירים וגמלאים, שביקשו לרכוש דירה בפרויקט – חתמו על הסכמים מול די.ג.י.אר, והפקידו 395 אלף שקל כל אחד בידי עו"ד אמיר יקותיאל, שייצג אותם בהסכם עם די.ג.י.אר ומונה כנאמן של הפרויקט.

בהתאם להסכמים, התחייבה די.ג.י.אר לרשום הערת אזהרה וכן התחייבות לרישום משכנתא לטובת כל אחד מרוכשי הדירות. הכספים היו אמורים להישאר בחשבון הנאמנות שפתח יקותיאל, בין היתר עד לרישום משכנתא לטובת כל אחד מרוכשי הדירות. מאחר ודי.ג.י.אר לא נרשמה כבעלים של המגרש, הערות האזהרה לזכות התובעים נרשמו בסוף 2011 על הזכויות של מקורות שליטה, המוכרת, ובהסכמתה.

זמן קצר לאחר שהתובעים הפקידו את כספם בידי עו"ד יקותיאל, הוא העביר אותם לדי.ג.י.אר ולצדדים אחרים, בלי שנרשמה לטובת התובעים התחייבות לרישום משכנתא, כפי שנקבע בהסכמים.

ב-2012 נקלעה מקורות שליטה לקשיים, ולתובעים התברר כי החברה ביטלה את ההסכם שלה עם די.ג.י.אר, ובמסגרת תיק ההוצאה לפועל שנפתח נגדה, מונה כונס נכסים למכירת המגרש שעליו אמור היה להיבנות הפרויקט – וזאת בגין חוב משכנתא של מקורות שליטה לבנק ירושלים.

בספטמבר 2013 נמכר המגרש לצד שלישי תמורת 11.25 מיליון שקל, וחלק מהכספים שהתקבלו מהמכירה כיסו את חוב המשכנתא של מקורות שליטה – אבל רוכשי הדירות נשארו ללא כספם.

התובעים מיהרו לפנות לעו"ד בננסון וכן לעו"ד דניאל סלע ממשרדו, שהגישו בשמם לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לצו שירות כי הערות האזהרה, שנרשמו לטובתם על המגרש, באו להבטיח עסקה במקרקעין – ולכן יש לראות בהם נושים מועדפים של חברת מקורות שליטה, אף שהסכם רכישת הדירה נעשה מול די.ג.י.אר. משי כך, נטען בבקשה, זכאים הרוכשים לקבל את יתר הכספים ממכירת המגרש בכינוס נכסים לפני כל נושה אחר, למעט בעל משכנתא. השופטת חדוה וינבאום וולצקי, שדנה בעתירה,

## אריק מירובסקי

האם להערת אזהרה יש זכות קניינית – כלומר, למי שעל שמו רשומה הערת אזהרה, יש גם זכות כלשהי, גם אם עקיפה, על הנכס? או שמא זהו צעד חוזי בלבד, שנועד לחסום אפשרות של בעל הנכס למכור אותו, למשל, לאדם אחר, שלא על דעת מי שהערת האזהרה רה רשומה על שמו? מדובר בשאלה מהותית שהדעות עליה חלוקות – ואולי פסק הדין הבא יתרום זוית נוספת לדיון בה.

רוכשי שמונה דירות בפרויקט ברחוב הגדוד העברי 35-37 בתל אביב, הסמוך לתחנה המרכזית, גילו יום בהיר אחד שהחברה שמולה חתמו על העסקה, די.ג.י.אר, נקלעה לקשיים כלכליים, וכונס נכסים מכר את המגרש לצד שלישי. בעתירה לבית המי-שפט המחוזי בתל אביב, שהגישה קבוצת הרוכשים באמצעות עו"ד טל בננסון, העלו רוכשי הדירות סיפור מורכב, שלפיו הם מצאו עצמם ללא דירות שכבר שילמו עבורן.

חברת די.ג.י.אר שבבעלות היוזם יוסף דלגושן רכשה את הקרקע מחברת מקורות שליטה ואחזקות ב-13.5 מיליון שקל. הרכישה לא לוותה ברישום של די.ג.י.אר כבעלים של המגרש, שנרכש עם שתי משכנתאות שהיו רשומות עליו בגין הלוואות שני-טלה מקורות שליטה. לאחר שדי.ג.י.אר רכשה את המגרש, ולפני שנרשמה כבעלים שלו, היא התחילה

**לפני כשנתיים נמכר המגרש ברחוב הגדוד העברי לצד שלישי תמורת 11.25 מיליון שקל, וחלק מהכספים שהתקבלו מהמכירה כיסו את חוב המשכנתא של המוכרת, חברת מקורות שליטה – אבל רוכשי הדירות בפרויקט נשארו ללא כספם**



בנייה ברחוב הגדוד העברי 35 בתל אביב. העסקה בוטלה לאחר התשלום צילום: עופר וקנין