

תוכן עניינים

כרך ראשון

1 פתח דבר

3 חלק א': המסגרת הנורמטיבית - חקיקה, נהלים
וצעדים ראשונים

5 שער א': כללי

7 פרק א': מבוא

9 פרק ב': סיווג מקרקעין ושיטות הרישום לפני חקיקת חוק
המקרקעין

9 1. שיטת הרישום

11 2. שמירת דינים

11 3. ביטול הרישום הנפרד - בין מחוברים ורקע (אינשאט)

15 פרק ג': סיווג המקרקעין - סוגי מקרקעין (לפני תחילת תוקפו
של חוק המקרקעין)

15 1. מבוא

16 2. קרקעות "מולכ"

17 3. קרקעות "מירי"

18 4. קרקעות "מוואת"

21 5. קרקעות "מתרוכה"

22	6. קרקעות "וואקף"
24	7. הקדש דתי-יהודי
27	8. קרקעות "מוקופה"
27	9. ההבדל בין קרקע "מירי" לקרקע "מולפ"

שער ב': חוק המקרקעין - מבנה המקרקעין במדינת

29	ישראל מאז חקיקת חוק המקרקעין
31	פרק א': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין

37	פרק ב': בעלות וחכירה
37	1. כללי
38	2. חיבור של קבע מהו? מהם "מחוברים הניתנים להפרדה"?
40	3. שכירות-חכירה

	פרק ג': ביטול סוגי מקרקעין על-פי חוק המקרקעין ושמירת דינים
41	

43	שער ג': מקרקעי ציבור
45	פרק א': כללי

49	פרק ב': מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל
----	---

51	פרק ג': רשות מקרקעי ישראל ומהותה של החכירה
----	---

55	פרק ד': מקרקעין תת-ימיים
----	---------------------------------

57	פרק ה': פלישה למקרקעי ציבור
59	פרק ו': מקרקעי יעוד
59	1. הדין
60	2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה
61	3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין על מקרקעי ציבור
63	4. התיישנות במקרקעי יעוד
65	5. תחילת תקופת ההתיישנות
66	6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה
69	פרק ז': שמירת דינים (מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד)

**שער ד': מורה נבוכים לעורך-הדין בנתיבי חוק
המקרקעין וחובותיו בעריכת עסקה במקרקעין -**

71	עקרונות יסוד
73	פרק א': דרישת הכתב בעסקות מקרקעין
73	1. גמירות דעת ומסויימות
75	2. מסמך בכתב
	3. האם אובדנו או היעדרו של המסמך בכתב ימנע אפשרות אכיפת תוכנו?
81	4. חתימה
	5. האם ייפוי-כוח בלתי-חוזר יכול ליצור התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין?
82	6. מהו מעמדו של "הסכם מוקדם" או "זכרון דברים"? אימתי יהפוך הסכם מוקדם לעסקה מחייבת?
83	

7. האם אסופה של התכתבות יכולה לייצר את התנאים הדרושים
 84 לכריתתה של עסקה מחייבת במקרקעין?
 85 8. אילו תנאים לא ניתן להשלים על-פי החוק והנוהג?

פרק ב': חשיבותו של הרישום במשרדי רישום

- 87 **המקרקעין (טאבו) וההגנה שמקנה הרישום**
 87 1. כללי
 89 2. סעיף 9 לחוק - עסקאות נוגדות
 89 2.1 כללי
 103 2.2 תנאיו של סעיף 9 לחוק המקרקעין
 103 2.2.1 כללי
 106 2.2.2 העסקה הראשונה
 110 2.2.3 תום-הלב על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין
 110 2.2.4 תמורה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין
 112 2.2.5 רישום וזכויות שאינן טעונות רישום
 113 3. הערת אזהרה ומסקלה
 120 4. התיישנות
 121 5. שיהוי
 123 6. סעיף 10 - רכישה בתום-לב
 7. בעלות שלא נרשמה - היעדר הגנת הסיפא של סעיף 10 לחוק
 128 המקרקעין
 129 8. סעיף 10 לחוק המקרקעין נוגע רק למקרקעין מוסדרים
 130 9. חשיבותה של התמורה על-פי סעיף 10 לחוק המקרקעין
 133 10. בהסתמך בתום-לב
 136 11. בהסתמך בתום-לב על הרישום

- פרק ג': חשיבות רישומה של הערת אזהרה בעת ביצוע עסקת
מקרקעין 139
- שער ה': עסקות מקרקעין ורשויות התכנון 145
- פרק א': רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס 147
- פרק ב': בדיקת חוקיות המקרקעין הנמכרים, בדיקת התאמת
השימוש במקרקעין בפועל להיתר, חובת הגילוי וקיומה של
בניה בלתי-חוקית בנכס 149
- פרק ג': "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע? 153
- פרק ד': "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע
ומהווה חלק אינטגרלי ממנה 157
- פרק ה': הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות
על המקרקעין 161
- פרק ו': היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות 163
1. כללי 163
2. הגדרת מקרקעין" לצורך סעיף 197 לחוק התכנון והבניה 165
3. "שינוי ייעוד" - האם מכירת מקרקעין במשמע? 170
4. האם הגדלת אחוזי בניה, על-פי הסכם חכירה מתחדש, מהווה
כשלעצמה מכירת זכות המקרקעין 177

	שער ו': דיני החוזים החלים על ההתקשרות בעסקות
181	המקרקעין - כללי
183	פרק א': מבוא
	פרק ב': קיום חוזה בתום-לב - סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי)
185	
189	פרק ג': חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן
	שער ז': דיני בתים משותפים
195	
197	פרק א': מבוא
	פרק ב': דירה - רכוש משותף - מהם?
199	1. כללי
199	2. המונח "דירה"
202	3. "רכוש משותף"
203	
	פרק ג': שימוש סביר ברכוש המשותף - מהו?
209	
	פרק ד': חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות - סעיף 55 לחוק המקרקעין
213	1. הדין
213	2. הוראת סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין
213	3. הוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין
216	4. החלק ברכוש המשותף - סעיף 57 לחוק המקרקעין
217	

220	5. בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סעיף 59 לחוק המקרקעין
222	6. סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק המקרקעין
223	פרק ה': תקנון - סעיף 61 לחוק המקרקעין
225	פרק ו': תקנון מוסכם - סעיף 62 לחוק המקרקעין
227	פרק ז': התקנון המצוי - סעיף 64 לחוק המקרקעין
233	שער ח': זכויות וחובות עורך-הדין במסגרת עסקת מכר ורכישה של נכסי מקרקעין - זהירות רשלנות לפניך!
235	פרק א': מבוא
239	פרק ב': שכר-טרחת עורך-דין בביצוע עסקות מכר מקרקעין
239	1. הדין
242	2. הסכם בעל-פה לתשלום שכר-טרחה
243	3. ניסוח הסכם שכר-טרחה בעייתי ועקרון תום-הלב
244	4. טענת זיוף של הסכם שכר-טרחה
245	5. התנהלות לקוח לאחר שעורך-הדין ייצג אותם פרק זמן ארוך, המונע את האפשרות כי אי פעם יקבל את שכרו
247	6. הסכם שכר-טרחה וזכות קיזוז מכספי נאמנות
249	7. תביעת שכר-טרחה - צו עיקול - סעד זמני בערעור
250	8. עריכת הסכם בלתי-חוקי או בלתי-תקין והזכות לקבלת שכר-טרחה

253	פרק ג': החובות המוטלות על עורך-הדין
253	1. מבוא
253	2. חוק לשכת עורכי-הדין ותקנותיו
268	3. עוולת הרשלנות - עקרונות כלליים
268	3.1 העוולה
269	3.2 העוולה - גווניה ומרכיביה - מושגי יסוד
269	3.2.1 כללי
271	3.2.2 יעילות תחילה
274	3.2.3 חובת זהירות כללית
275	3.2.4 שיקולי מדיניות
278	3.2.5 צפיות
279	3.2.6 הבחנה בין סוגי הצפיות
280	3.2.7 הגישה המסורתית והאלטרנטיבה
281	3.2.8 חובת זהירות של עורך-דין כלפי מי שאינו לקוח
284	3.2.9 חובת הזהירות של עורך-הדין וגנר כלפי בנק לאומי
	3.2.10 הפקדת השיק שהוציא בנק לאומי לחשבון נאמנות
285	על-שם בני הזוג עבאדי בבנק דיסקונט
	4. אחריות בנזיקין על עורך-דין - בגין "נזק כלכלי טהור" - עורך-
286	הדין אינו מנותני השירותים של הבנק
	5. חובת הזהירות של עורך-דין כלפי מי שאינו לקוח מעוגן בדיני
287	הרשלנות וההיצג הרשלני
	6. האם רובצת חובת זהירות על עורך-הדין כלפי הבנק בנסיבות
289	המקרה?
291	7. אחריות מקצועית של עורך-הדין - יחסי קרבה ללקוח
292	8. דחיית תביעה נגד עורך-דין וחיוב מנגד בתשלום שכר-טרחה

293	9. חובת אזהרה בדבר סיכוני עסקת מקרקעין
	10. התרשלות עורך-הדין לכל אורך עסקת המקרקעין ובכל
295	שלביה
	11. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו הפעלת שיקול-
297	דעת סביר
298	12. אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין
	13. הסבר ללקוח על סיכון וקבלת הסיכון עובדה רלוונטית
	ומשמעותית בבחינה האם פעל עורך-הדין ברשלנות בדיקת פרטי
299	רישום במשרדי רישום המקרקעין
	14. 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
301	הרוכשים
304	15. אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים
	16. אי-רישום הערת אזהרה במשך 36 מיום חתימת הסכם
305	המכר
306	17. רשלנות כעבירת משמעת
	18. גם אם המתלוננים לא ביקשו מפורשות כי עורך-הדין ירשום
	עבורם הערת אזהרה לטובתם, חובה היתה עליו, לכל הפחות,
308	ליידע את לקוחותיו בדבר חשיבות רישום הערת אזהרה
	19. אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה
308	נוגדת - חובת עורך-דין

20. 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
- 311
21. עורך-דין - בעל תפקיד שמונה לביצוע רישום הזכויות מטעם אחד הצדדים - התנאת מתן אישור זכויות בתשלום
- 316
22. חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת החיוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים בד-בבד למוטב ולנושה
- 319
23. תרמית - התחזות - רשלנות עורך-דין
- 321
24. רשלנות עורך-דין - חברה משכנת
- 324

שער ח': רשלנות המדינה וגופים ציבוריים וטעויות

- 327 **ברישום המקרקעין**
- 329 פרק א': "חזקת התקינות" בפעולות הרשות המינהלית
- 333 פרק ב': תביעה נזיקית נגד התנהלותו של רשם המקרקעין
- 337 פרק ג': תביעה לתיקון הרישום - רכוש משותף - דחיית התביעה
- 341 פרק ד': האם רשאי המפקח על רישום המקרקעין לתקן רישום של בית משותף?

343 פרק ה': רשלנות ברישום

שער ט': היבטי מס בעסקות מקרקעין - מיסוי

345 **ופטורים**

347 פרק א': הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין

349 פרק ב': מס רכישה

349 1. הדין

360 2. כללי

3. שילובן של הוראות תקנה 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין וסעיף 9(ג1א)(2) לחוק המיסוי מכוח חוק מיסוי מקרקעין הותקנו תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 ובגדרן נקבעו התנאים למתן הקלות או פטורים ממס

362 רכישה

364 4. סעיף 9(ג) - פטור לדירה בלתי-מוגמרת

365 5. האם זכות שנרכשה מקבלן חייבת במס רכישה?

366 6. "חזקת התא המשפחתי"

370 7. מס רכישה מופחת

371 פרק ג': חובת תשלום המס

375 פרק ד': תנאים לתקפן של עסקאות

375 1. כללי

379 2. ייפוי-כוח בלתי-חוזר

380 3. חדלות פירעון וסעיף 16 לחוק

381	פרק ה': שווי המכירה
385	פרק ו': יום המכירה
389	פרק ז': שווי הרכישה
391	פרק ח': נוסחת החישוב הלינארי
395	פרק ט': שווי הרכישה במכירת חכירה
397	פרק י': יום הרכישה
401	פרק י"א: ניכויים
401	1. הניכויים המותרים - כללי
407	2. שכר-טרחת עורך-דין
408	3. הוצאות שימור
408	4. הוצאות ארנונה
410	5. דמי ייעוץ וטיפול
410	6. הארכת מועד לדרישת ניכוי ההוצאות המותרות
410	7. ניכוי הוצאות ריבית ריאלית
412	8. הוצאות שלא יותרו
413	פרק י"ב: סכום המס
413	1. הדין
416	2. "מדד ביום" - משמעותו

418	3. "יתרת שווי רכישה " ו-"יתרת שווי רכישה מתואמת"
423	פרק י"ג: המס על השבח
423	1. הדין
429	2. הליך הפריסה על-פי הסעיף 48 א(ה)(1) - הליך טכני
	פרק י"ד: הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה
431	הקובעת - הוראת שעה
431	1. הדין
	2. סעיף 48 א(ה)(1) וסעיף 48 ב לחוק מיסוי מקרקעין משלימים זה
432	את זה
439	פרק ט"ו: השבח - חלק מההכנסה החייבת
439	1. הדין
440	2. נקודות החיכוך שבין מס שבח מקרקעין לבין מס הכנסה
443	פרק ט"ז: פטור לדירת מגורים מזכה
443	1. הרפורמה במיסוי דירות
445	2. הגדרה וחזקה
447	3. נטל ההוכחה
447	4. המועד הקובע לבדיקת קיומם של התנאים המוזכרים בפטור
	5. "דירה" המיועדת למגורים לפי טיבה - סעיף 1 לחוק מיסוי
447	מקרקעין
	6. סעיפים 49 א(1) ו - 49 א(2) לחוק מיסוי מקרקעין - דירת
450	מגורים מזכה

7. די בכך שיותר מ- 50% משטח הדירה שימש למגורים כדי
 456 שדרישת החוק בעניין שימוש בעיקר הדירה למגורים - תתקיים
 8. האם החזקה הקבועה בסעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין
 456 ניתנת לסתירה?

פרק י"ז: תנאים לפטור - סעיף 49א לחוק מיסוי מקרקעין

1. סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין
 459
 2. המועד להגשת הצהרה
 460
 3. האם הזכות לקבלת פטור, הינה אישית או שהיא ניתנת
 461 להעברה
 4. "מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין..."
 463
 5. תושב חוץ - תיקון 76 לחוק
 465
 6. סעיף 49א(1) לחוק מיסוי מקרקעין - מיסוי דירות יוקרה -
 467 תיקון 76 לחוק
 7. סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - שירותי בניה בבניין
 שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה - תיקון
 468 76 לחוק

פרק י"ח: פטור לדירת מגורים - סעיף 49ב לחוק מיסוי

- מקרקעין**
 471
 1. מבוא
 471
 2. חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים) (הוראת
 472 שעה), התשע"א-2011
 3. הוראת ביצוע מס' 6/2011
 478

- 489 4. פטור לדירת מגורים מזכה לאורו של תיקון 76 לחוק - סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין
- 491 5. סעיפים 49ב(2) ו- 49ג לחוק מיסוי מקרקעין לאורו של תיקון 76 לחוק
- 497 6. "המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה" - סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין
- 503 7. סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין
- פרק י"ט: חזקת דירת מגורים נוספת - סעיף 49ד לחוק מיסוי מקרקעין**
- 505 1. כללי
- 507 2. אחזקת 25% מהזכויות באיגוד ותיקון 76 לחוק
- 509 3. האם הוראת סעיף 49ד לחוק מיסוי מקרקעין תחול גם באיזור?
- פרק כ': פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת - סעיף 49ה לחוק מיסוי מקרקעין**
- 511
- פרק כ"א: "סייג לדירה שנתקבלה במתנה" - סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין**
- 515 1. סעיף 149 לחוק טרם כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק
- 521 2. סעיף 149 לחוק לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק

	פרק כ"ב: כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, פיצול פיזי-אופקי ופיצול רעיוני-אנכי - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין
523	
	1. כללי
523	
	2. סעיף 1א48(א) למול סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין
538	
	3. האם עיקרון הפיצול הרעיוני חל גם לגבי נושא החיוב במס רכישה מכוח סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין?
542	
	פרק כ"ג: פטור על תשלומי איזון - סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין
585	
	פרק כ"ד: "פטור ליחידה אחרת" - סעיף 49כז לחוק מיסוי מקרקעין - פינוי-בינוי
587	

כרך שני

- 589 חלק ב': מורה נבוכים - בביצוען בפועל של עסקות
במקרקעין - דירת "יד שניה" ורכישה מקבלן (משא-
ומתן, זכרון-דברים, כריתת ההסכם וביצועו)
- 591 שער א': מכירה ורכישה של דירה "יד שניה" - בבית
משותף, בניין דירות, בית צמוד-קרקע ודו-משפחתי
(נפרד)
- 593 פרק א': מבוא
- 599 פרק ב': שלב המשא-ומתן
- 599 1. כללי
- 600 2. הרצוי - טרם הכניסה לשלב המשא-ומתן
- 605 3. תנאי העסקה
- 606 4. זכרון-דברים
- 607 5. משכנתא
- 607 6. סיכום
- 609 פרק ג': חתימת הסכם המכר הסופי
- 609 1. כללי
2. הזכות הנמכרת - בדיקת המרשם - היכן רשומות זכויות
המוכר - טאבו או חברה משכנת או במשרדי מינהל מקרקעי
ישראל - זיהוי הנכס הנמכר באופן אבסולוטי
- 612

612	2.1 כללי
	2.2 מהות הזכות וחובת עורך-הדין לוודא מהות הזכות
613	הנמכרת
619	2.3 זכות רשומה וזכות לא רשומה
	2.4 זיהוי הנכס כאשר הדירה או הבית רשומים במשרדי
623	רישום המקרקעין
	2.5 זיהוי הנכס כאשר הדירה רשומה רק במשרדי מינהל
627	מקרקעי ישראל בלבד
630	2.6 זיהוי הנכס כאשר הדירה רשומה אצל חברה משכנת
632	3. זיהוי המוכר באופן אבסולוטי
	4. בדיקת יכולת חוקית וכשרות משפטית של המוכר והקונה
636	להתקשר בהסכם - קטין/פסול-דין/חסוי/מיופה-כוח/פושט רגל
636	4.1 כללי
638	4.2 קטין
645	4.3 פסול-דין
646	4.4 ההבדל בין פסול-דין לחסוי
647	4.5 הכרזת פסלות פועלת מכאן ולהבא
647	4.6 חולשה שכלית או גופנית
	4.7 האם אדם שמונה לו אפוטרופוס בהתאם לסעיף 33 לחוק
647	הכשרות, הינו פסול-דין?
648	4.8 חובת ההוכחה
649	4.9 תרדמת
649	4.10 פעולות של פסול-דין
650	4.11 פעולות טעונות אישור בית-המשפט

652	4.12 אישורו של בית-המשפט פועל, הן לאישור הייצוג והן לאישורה של הפעולה
652	4.13 העברה, שעבוד, חלוקה או חיסול של יחידה משקית בחקלאות, בתעשייה, במלאכה או במסחר, או של דירה - סעיף (1)20 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות
652	4.14 פעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על-פי חוק - סעיף (2)20 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות
653	4.15 נתינת מתנות, זולת מתנות ותרומות הניתנות לפי הנהוג בנסיבות העניין - סעיף (3)20 לחוק
659	4.16 נתינת ערבות - סעיף (4)20 לחוק
659	5. פעולה משפטית בין הקטין לבין הוריו או קרובי הוריו, זולת קבלת מתנות הניתנות לקטין - סעיף (5)20 לחוק
662	5.1 כללי
664	5.2 הגנת צד שלישי - סעיף 21 לחוק
665	5.3 הסתלקות מירושה על-ידי אפוטרופוס
665	5.4 הסכמה באשר לזהות המומחית הרפואית השיקומית
665	5.5 קטין שהפך לבגיר
665	5.6 הסכם עם קטינים בעניין מכירת זכות ומקרקעין נחשב כאילו נערך ונעשה רק ביום שבו אישר בית-המשפט את ההסכם
667	
	פרק ד': מוכר או קונה שהוא פושט רגל - מוכר או קונה הנמצאים בחובות
669	1. כללי
669	2. פשיטת רגל

673	3. על השוויון בתשלום חובות
674	4. על ההסתמכות
677	5. הענקה פסולה על-פי סעיף 96 לפקודת פשיטת הרגל
681	6. מיטלטלין וציוד הנשאר בדירה
682	7. זכויות נילוות בנכס או בבניין
682	7.1 דירה בבית הרשום כבית משותף
683	7.2 דירה בבניין שאינו רשום כבית משותף
684	7.3 בית צמוד-קרקע או דו-משפחתי
689	8. הצהרות הצדדים
689	8.1 הצהרות האופייניות
690	8.2 הפך המשפטי לאורו יש לבחון את יישום הצהרות כללו
697	9. התמורה - תנאי תשלום
697	9.1 כללי
698	9.2 שלבי התקדמות העסקה והתשלומים
698	9.3 תשלומים בעסקה כאשר הזכות רשומה במשרדי רישום המקרקעין אך המוכר עדיין איננו רשום
698	9.4 באם הזכות רשומה במשרדי חברות משכנות או במינהל מקרקעי ישראל
699	9.5
700	10. מסירת החזקה הדירה וקבלת החזקה
700	10.1 מבוא
702	10.2 אישורי מיסים - תשלומים שונים ומסירת החזקה
702	10.3 פתיחת חשבון נאמנות אצל עורך-הדין המטפל בעסקה
703	10.4 מפתחות הדירה והרכוש המשותף
703	10.5 שוכר הנמצא בדירה ומסירת החזקה
704	10.6 מסירת חזקה ותשלום יתרת המכר - הלכה הפסוקה

	11. תשלום מיסים ממשלתיים ואחרים החלים על עסקת מכר
708	הדירה
708	11.1 כללי
709	11.2 תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם
	11.3 הקפדה על ביצוע התשלומים - הבטחתם ומעקב עורך-
710	דין
713	11.4 היבטי המס - מכר דירה מול מכר בית צמוד-קרקע
714	12. המשכנתא
714	12.1 כללי
714	12.2 חובותיו של עורך-הדין
716	13. רישום הדירה על-שם הקונה
716	13.1 כללי
716	14. המרשם - רשם המקרקעין - סקירה כללית
716	14.1 כללי
717	14.2 לשכות הרישום ופנקסים
719	14.3 תקיפת הרישום - ההליך הראוי
723	15. תוקפו של רישום
723	15.1 מקרקעין מוסדרים
	15.2 מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען
726	נגד רישום
727	16. רשם המקרקעין
727	16.1 מינוי
728	16.2 סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות

	16.3	מהו ההליך שעל צד לנקוט בבקשה למחיקת עיקול הנשענת, בעיקרה, על טענת חלוף הזמן {28 שנים} מאז רישום העיקול או במקרה של העדר רישום של תעודות זהות?	731
	16.4	סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם	733
	16.5	ליווי עסקת המקרקעין	734
	16.6	רישום הערת אזהרה או מחיקתה	734
	16.7	בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין ורישום הזכות	737
	16.8	רישום ירושה	740
	16.9	רישום פסקי-דין וצווים	741
	16.10	רישום זכות קדימה ומימושה	742
	16.11	רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה	743
	16.12	פרעון משכנתא	744
	16.13	מחיקת עיקולים מהמרשם	745
	16.14	רישום הערות	747
	16.15	תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר	748
	17.	המפקח על רישום מקרקעין	748
	17.1	מינוי	748
	17.2	סמכויות המפקח	748
	17.3	סמכויות מינהליות	752
	18.	סמכויות שיפוטיות	761
	18.1	כללי	761
	18.2	הגשת תביעה למפקח	763
	18.3	סמכות להכריע בסכסוכים	768

771	18.4 הזכות לתבוע בסכסוך
773	18.5 היקף סמכויות המפקח
774	18.6 פסלות מפקח על רישום המקרקעין
776	18.7 סדרי דין וראיות
778	18.8 אכיפתם של החלטות וצווים
779	19. דרכי הבטחת ביצוע רישום הדירה על-שם הקונה
780	20. סעיפים המתייחסים להפרת ההסכם

פרק ה': ביצוע בפועל של עסקת מכר הדירה לאחר חתימת

	הסכם המכר - הפרת הסכם המכר
781	1. כללי
783	2. הפרת חוזה מהי?
784	3. הזכות לאכיפה
791	4. תנאים לאכיפה
798	5. אכיפה בעסקה טעונת רישום
800	6. פיצויים בגין הפרת הסכם - סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות)
800	6.1 הזכות לפיצויים - כללי
804	6.2 פיצויים ללא הוכחת נזק - כללי
807	6.3 שמירת זכות - כללי
810	6.4 פיצויים בעד נזק שאינו של ממון - כללי
812	6.5 הקטנת הנזק ופיצויים מוסכמים - כללי
814	6.6 פיצויים מוסכמים
	6.7 אי-המצאת אישורים הדרושים לרישום ופיצוי מוסכם -
825	האם ראוי כי בית-משפט יפחית פיצוי זה בנסיבות העניין?

	6.8 חיוב הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה -
834	הוועדה איננה מכשיר לאכיפת חוזה בין אחרים
	6.9 אי-המצאת אישורי מס שבח - ביטול הסכם - מניעת
836	ביטולו מחמת עקרון ה"צדק"
	7. פיצויים - פיצוי מוסכם ופיצוי בראשי נזק אחרים -ההלכה
840	הפסוקה
	7.1 פסיקת הפיצוי המוסכם - אי-הפחתה - פסיקת פיצויים
840	בראשי נזק נוספים
844	7.2 פסיקת הפיצוי המוסכם ופיצויים בשל ראשי נזק אחרים
844	7.3 הפחתת הפיצוי מוסכם
	7.4 סמכות הפחתת הפיצויים נועדה למנוע מקרה שבו סעיף
	הפיצויים יהווה קנס בין הצדדים ולא הערכה כנה של הנזק
849	שעלול להיגרם לצד מן הצדדים
	7.5 הפרת התחייבות לרישום בית משותף תוך 36 חודשים
851	מיום החתימה על ההסכם ופיצוי
857	7.6 אי-רישום הזכויות - חוסר תום-לב
	7.7 אי-רישום הבית כבית משותף ורישום זכויות - בית-משפט
860	דחה את דרישת הפיצוי המוסכם
871	7.8 אי-רישום הזכויות - איחור בן 500 ימים ופיצויים

שער ב': מכירה ורכישה של דירה מקבלן: בבית

משותף, בבניין דירות, בבית צמוד-קרקע ודו-משפחתי

875 (נפרד)

877 פרק א': מבוא

	פרק ב': הדין המיוחד החולש על יחסי קבלן ורוכש דירה, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 והתקנות, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969
881	
881	1. הדין
938	2. היסטוריה חקיקתית
	פרק ג': שלב טרום משא-ומתן
957	
957	1. כללי
958	2. מעמדו של הפרוספקט ביחסי קבלן ורוכש דירה
963	3. הקבלן הינו קבלן רשום על-פי חוק - רישיון הקבלן
963	3.1 תכלית החוק-חוק רישוי קבלנים
963	3.2 העבירה הפלילית
	4. בדיקת הרקע התכנוני לרבות תכניות בניין העיר החלות על
974	אזור בניית הבניין
	5. עברו של הקבלן - סכסוכים עם רוכשים - הפרת חוקי המכר -
974	סנקציות מינהליות - בניה ללא היתר - עבירות מס וכיוצא באלה
974	5.1 סכסוכים עם רוכשים
975	5.2 הפרות של חוקי הבניה
975	5.3 הפרות של חוקי המכר וסנקציות מינהליות
978	6. סיור באתרים בהם בנתה ובונה החברה הקבלנית
979	7. מצב כלכלי של הקבלן
980	8. סיכום

981	פרק ד': שלב המשא-ומתן
981	1. כללי
981	2. הרצוי - טרם הכניסה לשלב המשא-ומתן
986	3. תנאי העסקה
987	4. זכרון-דברים
988	5. משכנתא
988	6. סיכום
989	פרק ה': חתימת הסכם המכר הסופי
989	1. כללי
990	2. הזכות הנמכרת וזיהוי הנכס הנמכר באופן אבסולוטי
990	2.1 כללי
	2.2 הקשר בין החיובים בהסכם הקומבינציה להסכם בין
992	הקבלן לרוכש הדירה
992	2.2.1 כללי
	2.2.2 חיוב או חיובים בחוזה קבלן-רוכש דירה אל מול
994	חיובים בחוזה בעל קרקע-קבלן-הסכם הקומבינציה
	2.2.3 האם חיובים בהסכם הקומבינציה מבטלים חיובים
995	בהסכם המכר בין הקבלן לרוכש?
	2.2.4 חיובים בחוזה הקומבינציה נקראים לתוך הסכם
997	הרכישה מן הקבלן והופכים חלק ממנו
	2.2.5 תנאים בהסכם הקומבינציה משמשים כלי פרשנות
	של תוכן החיובים בהסכם מכר הדירה מן הקבלן לרוכש
998	הדירה

	2.2.6 אחריות קבלן על-פי חוק המכר לגבי רוכשי דירות
1000	שרכשו מן הרוכשים מהקבלן
1002	3. היחסים המשפטיים בין רוכש הדירה לבין בעל הקרקע
	3.1 האינטרסים המתנגשים בין בעל הקרקע לבין הקבלן
1002	ורוכש הדירות
	3.2 מה דינה של הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות
1004	במקרה של ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע
1005	3.3 בעל הקרקע ורישום הדירה על-שם רוכש דירה
	3.4 עסקת קומבינציה - ודיני בתים משותפים - קבלן ורוכש
1005	דירה
1005	3.4.1 כללי
	3.4.2 בית שטרם נרשם כבית משותף - סעיף 55 לחוק
1006	המקרקעין - חוק המכר דירות
	3.4.3 יישום תיקון 5 לחוק המכר דירות - יחסי רוכשים
1011	וחליפיהם
1013	3.4.4 נפקות חתימה על הסכמי ויתור
1013	3.4.5 המיפרט
1016	3.4.6 אי-עמידה בחובת הפירוט
1017	3.4.7 אי-התאמה בין המיפרט לתשריט
1017	3.4.8 סיכום
1018	4. זכות רשומה וזכות לא רשומה
1019	5. זיהוי הדירה ברכישה מקבלן
	6. בדיקת יכולת חוקית וכשרות משפטית של הקונה להתקשר
	בהסכם - קטין/פסול-דין/חסוי/מיופה-כוח, ולגבי הקבלן - פושט
1022	רגל/חברה חדלת פרעון/בפירוק/בהקפאת הליכים

1022	6.1 כללי
1023	6.1.2 קבלן או רוכש שהוא פושט רגל או חברה חדלת פרעון
1023	6.1.2.1 כללי
1024	6.1.2.2 פשיטת רגל
1027	6.1.2.3 על השוויין בתשלום חובות
1029	6.1.2.4 על ההסתמכות
	6.1.2.5 הענקה פסולה על-פי סעיף 96 לפקודת פשיטת
1031	הרגל
	6.1.3 חברה קבלנית חדלת פרעון - חברה בפירוק - חברה
1036	בהקפאת הליכים
1036	7. מיטלטלין וציוד בדירה הנרכשת
1037	8. זכויות נילוות לדירה או בבניין
1037	8.1 רכישת דירה מהקבלן
1038	8.2 רכישת בית צמוד-קרקע או דו-משפחתי מקבלן
1040	8.3 ההלכה הפסוקה
1042	9. הצהרות הצדדים
1042	9.1 ההצהרות האופייניות
	9.2 הפן המשפטי לאורו יש לבחון את יישום ההצהרות שניתנו
1043	במסגרתו של הסכם המכר
1050	10. התמורה - תנאי תשלום
1050	10.1 כללי
1051	10.2 אבטחת התשלומים ודיווח לממונה
1051	10.2.1 אבטחת התשלומים
1052	10.2.2 דיווח לממונה
1052	10.2.3 שמירת ערך

1052	10.2.4 סדר התשלומים לקבלן
1053	11. ביצוע שינויים בדירה במהלך הבניה
1056	12. תשלומי מיסים החלים על הקבלן
1067	13. תקופת האחריות והבדק
1067	13.1 כללי
1070	13.2 תחולה ואחריות הקבלן על-פי החוק
1071	13.3 תביעה לאחר תום תקופת הבדק והאחריות
1074	14. מסירת החזקה הדירה וקבלת החזקה
1074	14.1 כללי
1075	14.2 פרטיכל המסירה
1075	14.2.1 חשיבות הפרטיכל
	14.2.2 ידיעה על אי-ההתאמה טרם הרכישה או במהלך הבניה
1075	14.2.2
1077	14.3 מיסים - תשלומים שונים ומסירת החזקה
	15. תשלום מיסים ממשלתיים ואחרים החלים על עסקת מכר הדירה
1078	15.1 כללי
1078	15.2 היבטי המס בעסקה בעל קרקע-קבלן-רוכש דירה
1079	15.3 תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם
1079	16. המשכנתא
1081	16.1 כללי
1081	16.2 ליווי פיננסי - קבלן - רוכש דירה
1082	16.2.1 מהותו של הסכם ליווי - פרויקט בניה
1082	16.2.2 קשירת הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה

- 16.2.3 אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי
 הפיננסי 1086
- 16.2.4 האם כאשר הבנק מגלה מעורבות בהליך הבניה
 עצמו יש להטיל עליו חבות בנזיקין בגין ליקויי בניה? 1087
- 16.2.5 האם הבנק סטה מן הדרך הבנקאית המקובלת
 לעניין פעולת מתן האשראי? 1089
- 16.2.6 האם לבנק היה אינטרס שהפרוייקט יגיע לסיומו
 ובשל כך המשיך להזרים כספים? 1092
- 16.2.7 האם יכול הבנק לדרוש את פירעון ההלוואה אשר
 נתן לנתבעים במסגרת הליווי הפיננסי לעסקת 1094
 הקומבינציה שהתבטלה?
- 16.2.8 האם יש על המשיבים לרשום שעבוד לטובת הבנק
 בנכס המקרקעין כאשר לא התממש הסכם הליווי? 1097
- 16.2.9 האם בנק חב בזהירות כלפי הלקוח גם כאשר לא
 מגדיר את עצמו כבנק מלווה בעסקת ליווי פיננסי בעסקת 1100
 קומבינציה?
- 16.2.10 האם הערבות הבנקאית שניתנה נחשבה כערבות
 פיננסית למטרת ליווי פיננסי או כערבות ביצוע בלבד? 1102
- 16.2.11 האם יש לחשוף את המסמכים הקשורים לליווי
 הפיננסי בתהליך הנדון? 1104
- 16.2.12 האם נתנה התובעת לנתבעים ליווי פיננסי ומה
 מגיע לה כתוצאה מכך? 1106
- 16.2.13 האם הפרו השותפים את הסכם הליווי הפיננסי
 בעסקת הקומבינציה עם הבנק? 1107

- 16.2.14 האם היה הכרחי לממש את שעבוד הזכויות
 1112 במקרקעין לצורך החזר תנאי הליווי הפיננסי לבנק?
- 16.2.15 האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת
 1114 המימון?
- 16.2.16 האם מוטלת האחריות על התובעים לתשלום
 1119 החוב עבור חשבון הליווי הפיננסי?
- 16.2.17 האם היה די בליווי פיננסי לפרוייקט ובמתן ערבות
 1122 אישית להתחייבויות ישעיהו בע"מ כלפי גוש חלקה?
- 1123 17. רישום הדירה על-שם הקונה
- 1123 17.1 כללי
- 1125 17.2 הפרה יסודית מוסכמת או הפרה יסודית בלתי-מוסכמת
- 17.3 "זמן סביר" לביצוע התחייבות לרישום {מועד קיים
 1130 בחוזה ונעדר מן החוזה}
- 17.4 אי-ביצוע רישום הדירה בראי ההלכה הפסוקה
 1133
- 17.4.1 אי-ביצוע רישום במשך 11 שנים לאחר המסירה -
 1133 דחיית טענת "השתדלות"
- 17.4.2 פיצוי מוסכם בגין איחור במסירת הדירה על-ידי
 1137 הקבלן
- 17.4.3 אי-ביצוע רישום לאור אי-קיום התחייבויות הרוכש
 1141
- 17.4.4 עיכוב קל ברישום והפרה יסודית של ההסכם -
 1143 עיכוב קל אינו מעקר את החוזה
- 17.4.5 התחייבות לרישום בית משותף תוך 24 חודשים
 ורישום על-שם הרוכשים תוך 12 חודשים מיום רישום
 1145 הבית כבית משותף. איחור בן 10 שנים איננו איחור סביר

	17.4.6 איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר
1149	הליכי פרצלציה אינו איחור סביר
1156	17.4.7 מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות
	17.4.8 איחור בביצוע רישום - הכשרת חריגות בניה -
1161	פיצויים
	17.4.9 איחור בן 8 שנים ברישום זכויות במקרקעין -
1176	איחור בלתי-סביר - פיצוי שאינו ממוני
	17.4.10 ביטול הסכם מכר בו התחייב המשיב להשלים את
1178	הליך הרישום על-שם המערערת - והשבה
1181	17.4.11 אכיפת הרישום - קבלן - עסקת קומבינציה
	פרק ו': ביצוע בפועל של עסקת המכר לאחר החתימה והפרת
1189	הסכם המכר

כרך שלישי

1197	חלק ג': המדריך לביצוען בפועל של עסקות במקרקעין - חיזוק בתים - פינוי-בינוי - קבוצות רכישה - משק חקלאי - רכישת חלקת קרקע ונכסים מסחריים (משא-ומתן, זכרון-דברים, כריתת ההסכם וביצועו)
1199	שער א': עסקה במקרקעין תחת מטריית החוק לחיזוק בתים (תמ"א 38)
1201	פרק א': כללי
1201	1. מבוא
	2. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות
1208	אדמה - תמ"א 38
1222	3. תמ"א 1/38
1224	4. דברי הסבר לממשלה לשינוי מס' 1 לתמ"א 38
1226	5. תמ"א 2/38
1230	6. דברי הסבר לשינוי מס' 2 לתמ"א 38
	6.1 הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו
1230	חיזוק בפני רעידות אדמה
	6.2 תחולת התכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם
	קודם ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר-
1231	מכן
	6.3 תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה
1232	מפולשת

	6.4 הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות
1232	הדירור הקיימות
1233	6.5 ביטול סעיף 13.5
1234	7. תמ"א 3/38
	7.1 הוספת נספח מס' 2 - רשימת הרשויות המקומיות שבהן תותר תוספת של עד קומה אחת
1247	7.2 הוספת נספח 3 - תנאי-סף הנדסיים ונוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה
1248	
	פרק ב': מהותה של עסקת המקרקעין הנטוויית בהתקשרות לביצוע חיזוק על-פי תכנית התמ"א
1255	1. כללי
1255	2. "גג הבניין"
1255	2.1 כללי
1256	2.2 ניווד זכויות בניה
1259	פרק ג': קדם-משא-ומתן להרצת תכנית תמ"א
1261	פרק ד': שלב המשא-ומתן בין בעלי הדירות לקבלן
1263	פרק ה': חוזה בין בעלי הדירות בבניין והיזם/הקבלן
	פרק ו': חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008
1265	

- 1265 1. הגדרות - סעיף 1 לחוק החיזוק
2. ביצוע עבודה ברכוש משותף על-פי תכנית החיזוק - סעיף 2 לחוק החיזוק
- 1266 3. עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף - סעיף 3 לחוק החיזוק
- 1268 4. עבודה שמטרתה הרחבת דירה - סעיף 4 לחוק החיזוק
- 1268 5. עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה - סעיף 5 לחוק החיזוק
- 1269 6. הגשת תביעה למפקח - סעיף 6 לחוק החיזוק
- 1272 7. אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף - סעיף 7 לחוק החיזוק
- 1273 8. נשיאה בהוצאות עבודה - סעיף 8 לחוק החיזוק
- 1274 9. חובת חיזוק הבית המשותף - סעיף 9 לחוק החיזוק
- 1275 10. נשיאה בהוצאות חיזוק - סעיף 10 לחוק החיזוק
- 1276 11. בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק
- 1277 12. החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים - סעיף 12 לחוק החיזוק
- 1280 13. ביצוע ותקנות - סעיף 13 לחוק החיזוק
- 1280 14. תיקונו של חוק המקרקעין (מס' 29) - סעיף 14 לחוק החיזוק
- 1281 15. הדייר הסרבן - סעיף 60 לחוק המקרקעין
- 1291 **פרק ז': התמריצים הקבועים בתמ"א 38 לעידוד החיזוק**
- 1291 1. כללי
2. מתן ההטבה יינתן רק לאחר קיום ההתחייבות, אחרת קטן
- 1292 התמריץ להשלים את עבודות החיזוק

1295	פרק ח': תנאי תמ"א 38 בעין ההלכה והמעשה
	1. שיקול-הדעת של הוועדה המקומית - סעיפים 21, 23 ו- 24
1295	לתמ"א 38
1295	1.1 כללי
	1.2 קידום פרויקטים על-פי תמ"א 38 - יש לראות בחיוב שכן
1296	יש בו אינטרס ציבורי חשוב
1297	1.3 אישור תוספת בניה על גג מבנה - שהוקם בשנות ה- 70
	1.4 אופן חלוקת הזכויות בגג הבניין ובזכויות הבניה מעליו
	לאור תכניות המיתאר הארציות: תמ"א 38 ו- תמ"א 1/38
1299	החלות על החלקה
	1.5 בסמכותה של הוועדה המקומית שלא להתיר מימוש מלוא
1299	הזכויות הניתנות לאישור על-פי תמ"א 38
	1.6 תוספות הבניה המוצעות בתמ"א 38 בתמורה לחיזוק
	הבניינים נגד רעידות אדמה הינן עניין שבשיקול-דעתה של
1300	הוועדה המקומית
1301	2. הוראת סעיף 12 לתמ"א 38 באה לסייג את סעיף 11 לתמ"א 38
1302	3. עיצובו של הגג - על-פי סעיף 18.2 לתמ"א 38
1303	4. תנאי להיתר לתוספות בניה - סעיף 17 לתמ"א 38
	5. בעלי עניין ו- "הזדמנות להעיר את הערותיהם" - סעיף 27
1305	לתמ"א 38
	6. החלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכאמור בסעיף 27
1307	לתמ"א 38
1307	7. הפרשנות שיש ליתן למונח "תכנית מפורטת להרחבת דיור"
1309	8. האם יש בבניית ממ"ד כדי לסכל בעתיד בניה על-פי תמ"א 38?
1311	9. החובה לבנות מרחב מוגן

- 1312 10. האם לדייר מוגן קיימת זכות התנגדות לפי סעיף 27 לתמ"א
- 13 11. סעיף 12 לתמ"א 38 קובע מבחן מהותי של גובה ולא מבחן
12 טכני של ספירת מספר הקומות
- 1315 פרק ט': הפעלת סמכותו של המפקח על הבתים המשותפים
- פרק י': פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),
התשכ"ג-1963 - פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה
1317 מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38
- 1323 פרק י"א: מס ערך מוסף
- פרק י"ב: סמכותו של מפקח על רישום המקרקעין להורות על
1325 ביצוע עבודות בבית משותף חרף התנגדות מקצת מן הדיירים
- 1329 פרק י"ג: היטל השבחה על-פי תמ"א 38
1. המבקש לא הציג כל חלופה ריאלית לביצוען של עבודות
1333 החיזוק
2. ועדת הערר לא פגעה בזכויותיהם הדיוניות של העותרים או
1335 בזכות הטיעון שלהם
3. החלטות המשיבות תאמו את המסגרת החוקית הקיימת
והחלטותיהן נמצאות במסגרת מתחם הסבירות לפיכך, אין
1336 מקום להתערבות
4. אין מקום להגיש בקשה להאריך מועד להגשת עתירה מינהלית
1337 בנושא מסויים, במסגרת עתירה מינהלית על נושא אחר

	5. החיזוק המבוקש והתוספות שהוצעו אינן פוגעות במבנים
1339	הסמוכים
	6. לשונו של סעיף 13 להוראות תמ"א 38/3 היא ברורה ואינה
1340	מעוררת קושי פרשני
1341	7. ישנו שיהוי בלתי-סביר המעיד על זניחה
	8. לנתבע אין כל זכות לבנות על גג הבניין ללא כל קשר להסכם
1343	תמ"א 38
	9. הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת
1344	המחוקק
1345	10. הוועדה תאפשר לעוררים להגיש בקשה להיתר בניה
	11. הבקשה להיתר מושא הערר כפופה למסמך עקרונות והנחיות
1347	לשימור ובינוי
	12. ממועד אישורה של תמ"א/ 38 לא ניתן להסיק כי ניתן היתר
1349	להרחבת הבינוי
	13. המבנה אינו כלול ברשימת האתרים לשימור ולפיכך אינו
1350	מיועד לשימור
	14. קידום פרויקטים על-פי תמ"א 38 הן בסימן חיוב שכן יש בו
1351	אינטרס ציבורי חשוב
	15. מתן ההטבה יינתן רק לאחר קיום ההתחייבות, אחרת יקטן
1351	התמריץ להשלים את עבודות החיזוק
	16. ההיטל ייקבע בניכוי ההיטל שכבר שולם במועד המכירה בגין
1352	הכללת הזכויות המותנות במסגרת התכנית
1353	17. יש לקדם את התכנית החלה על המקרקעין נשוא העתירה
	18. לא ניתן לומר כי שיקולים כלכליים הם אלה שהכריעו את
1354	הכף

19. אין מקום להתערב במסקנות הוועדות היות ובחנו את מכלול הטענות בצורה רצינית ויסודית, והפעילו את שיקול-הדעת שלהם כדין 1355
20. הבניין הישן לא עמד בקריטריונים שנקבעו בסעיף 11 לתמ"א 1357
21. דין העתירה להתקבל באופן שתבוטל החלטת ועדת הערר והדיון יוחזר להמשך דיון 1357
22. שגתה ועדת הערר בכל אחת מנקודות המוצא 1359
23. הנתבע לא עמד בהתחייבויותיו לפיכך ההסכם בוטל 1360
24. ההסתמכות הנטענת של התובעים בהקצאת משאבים מיוחדים יכולה היתה לקום רק מעת כריתתו של הסכם מחייב 1361
25. אין לייחס את עוגמת הנפש שנגרמה לתובע למעשיהן ומחדליהן של הנתבעות 1363
26. הבקשה מאוזנת וסבירה לפיכך יש לקבל את הבקשה לתמ"א 1364
27. נושא מספר יחידות הדיור במסגרת הקלה נתון לשיקול-דעת הוועדה המקומית והיא רשאית לסרב להקלה 1365
28. הוועדה המקומית ביצעה בדיקה מקיפה שעוגנה בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית 1367
29. חשיבות המידע המבוקש ללא הקצאת משאבים בלתי-סבירה 1368
30. אין לראות במסמכים עליהם נסמכת המבקשת כמסמכים המעידים שנכרת חוזה מחייב בין הצדדים 1369
31. יש חובה לתת זכות שימוע בכתב 1370
32. אין בטענות העוררת בנוגע לפעולה של תכנית רע/1/185 ממש 1370
33. יש להחיל את דוקטרינת האשם התורם בדיני חוזים על התובעים 1372

	שער ב': פינוי-בינוי - הריסת בניין והקמת בניין חדש
1375	(תמ"א 38/2)
1377	פרק א': מבוא
1381	פרק ב': חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ה-2005
	פרק ג': דיני בתים משותפים - הריסה של בניין קיים ובניה
1407	מחדש
1407	1. הדין
1408	2. כללי
1414	3. חוק פינוי-בינוי וסעיף 60 לחוק המקרקעין
1416	4. שיקומו של בית באמצעות עסקת קומבינציה
1418	5. תביעת פיצויים לפי החוק
1421	6. סמכות מוסדות התכנון לדון במחלוקות קנייניות
	7. אין לקיים דיון מחדש בהגדרת המקבץ הרלבנטי ובשאלת
1425	כדאיותה הכלכלית של העסקה
	8. המבקש לא תמך את העובדות העומדות ביסוד בקשתו
1429	בתצהיר
	9. סירובו של הנתבע לכך שאימו המבוגרת תאלץ לעבור לדירה
1431	אחרת באופן זמני איננה סבירה
	10. לא נמצא בטענות המערערת כי יש לה צרכים ייחודים אשר
	אינם משותפים לדיירים נוספים מלבדה, ואשר לא זכו למענה
1432	הולם במסגרת ההצעות שהוצעו לה
1433	11. אין תחולה לתמ"א 38, לאור הוראות סעיף 4.1 לתמ"א
1435	12. הצעת היזם עונה על דרישת הכדאיות הכלכלית

13. פינוי-בינוי הינה תכנית שאפתנית, מדינית בשיתופה של עיריית תל-אביב שנועדה להוביל להתחדשות עירונית
- 1435
14. על-מנת להוציא את התכנון לפועל יהיה על המשיבים לגייס רוב
- 1438

1441 **שער ג': קבוצות רכישה**

- 1443 **פרק א': מבוא**

1445 **פרק ב': מס ערך מוסף**

- 1445 1. הדין
- 1447 2. כללי
- 1449 3. פעילות מלכ"ר

1451 **פרק ג': קבוצת רכישה נכסים מסחריים**

1453 **פרק ד': מוסדות התכנון**

1455 **פרק ה': היטל השבחה**

- 1455 1. מהו המועד בו יש להגיש בקשה לפטור מהיטל השבחה?
- 1456 2. הכללת רכיב המע"מ בחישוב היטל השבחה
- 1458 3. פטור - מספר מחזיקים - פטור לדירה

1461 **פרק ו': מיסוי מקרקעין**

- 1461 1. מעמדו של מארגן - מתווך או מוכר ורוכש
- 1462 2. מארגן ולא מתווך

- 1465 **פרק ז': ניהולה של עסקת קבוצות רכישה - הלכה למעשה**
- 1465 1. כללי
- 1466 2. התארגנות הקבוצה
3. המערכת ההסכמית המכסה עסקות רכישה ובניה באמצעות קבוצות רכישה
- 1467 4. רכישת המגרש וכספי הרוכשים, התקשרות עם הקבלן - ההסכם עם הקבלן, תהליך הבניה, קבלת החזקה בדירות, מיסוי
- 1468

שער ד': רכישת חלקת קרקע - נכס מסחרי - משק

- 1469 **חקלאי- בניין מגורים או עסקים**
- 1471 **פרק א': רכישת חלקת קרקע - מגרש**
- 1471 1. כללי
- 1472 2. רכישת קרקע חקלאית
- 1473 3. רכישת קרקע לבניה תעשייתית או מסחרית
- 1473 3.1 כללי
- 1474 3.2 הסכמי פיתוח

- 1475 **פרק ב': רכישת חנות או משרד**
- 1475 1. כללי
- 1475 2. מצב תכנוני
- 1475 3. רישוי עסק
- 1476 4. דיני בתים משותפים

- 1489 **פרק ג': רכישת משק חקלאי**
- 1489 1. כללי

1490	2. נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים
1490	2.1 כללי
1490	3. חוזה משולש - "משבצת"
1490	3.1 כללי
1493	3.2 אודות האגודה השיתופית
1493	3.2.1 כללי
1495	3.2.2 ביקורת שיפוטית על האגודה השיתופית ומוסדותיה
1505	4. החלטה מס' 1 ו-823 של מועצת מקרקעי ישראל
1506	5. זכויות חכירה
1508	6. "בן ממשיך"
1508	7. עבירותה של הרשות במקרקעין
1509	8. דיני הירושה
1509	8.1 כללי
1511	8.2 נכסים שאינם ניתנים לחלוקה - סעיף 113 לחוק הירושה
1515	8.3 משק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה
1515	8.3.1 כללי
1519	8.3.2 קרקע פרטית
1520	8.3.3 זכות חכירה
1520	8.3.4 היורש המוכן והמסוגל לקיים את המשק החקלאי
1525	8.3.5 "והוא יפצה את היורשים האחרים"
1525	8.3.5.1 כללי
	8.3.5.2 מה הדין כאשר הזכות עדיין לא נרשמה - האם יש בה כדי לעכב את תשלום הפיצוי?
1529	8.3.5.3 הסכם דו-צדדי
1530	8.4 הסכם משולש

1530	8.5 צדק חלוקתי
	8.6 "היה יורש עובד... או שהשקיע בו מהונו... יובא זאת
1531	בחשבון בקביעת הפיצוי..."
1532	8.7 תביעה לדמי שימוש
1532	8.8 שיקול-דעתו של בית-המשפט
1533	9. הסכם בחיים
1533	9.1 כללי
1533	10. עסקאות בירושה עתידה - סעיף 8 לחוק הירושה
1533	10.1 כללי
1535	10.2 מהותו של סעיף 8(א) לחוק הירושה
1536	10.3 מהותו של סעיף 8(ב) לחוק הירושה
1538	10.4 חוק יחסי ממון למול סעיף 8 לחוק הירושה
1543	10.5 הליכי אימוץ
1544	11. הוראה מנחילה בצוואה
1544	11.1 כללי
1546	11.2 חוזה דו-צדדי
1547	11.3 צוואה הדדית
1551	12. מעמדו של "בן ממשיך"
1551	12.1 כללי
1554	12.2 מישור היחסים בין האגודה לבין ה"בן הממשיך"
	12.3 אימתי מתגבשות זכויותיו של ה"בן הממשיך" - ממשיך
1557	אחר מות? או ממשיך בחיים?
1560	12.4 העברת המשק כמתנה
	12.5 האם ניתן ללמוד על זכותו של "בן ממשיך" מהתנהגות
1562	הצדדים?

1563	12.6 אימת תותר פיצולן של נחלות לשני מגרשים נפרדים?
15	13. עבירות משק חקלאי מכוח הסדרים חקיקתיים שלא מדיני
65	הירושה
1565	13.1 חוק המקרקעין
1565	13.1.1 זכות הקדימה על-פי המקרקעין
	13.2 האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין
1567	סעיף 114 לחוק הירושה?
1569	13.3 זכות קדימה של בן זוג
1569	14. הלכת השיתוף ואיזון המשאבים
1569	14.1 כללי
1570	14.2 חזקת השיתוף ומעמדה
1572	14.3 הזכות שמקנה חזקת השיתוף
1575	14.4 הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף
	14.5 תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן
1578	בניגוד לחזקת השיתוף
	15. זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת
1579	השיתוף
	16. חוק יחסי ממון - נישואים שניים - משק חקלאי - שיתוף
1584	ספציפי
1591	17. היבטי מיסוי
1597	פרק ד': רכישת בניין מגורים או בניין עם יחידות עסקיות
1597	1. כללי
1597	2. הסכמים עם דיירי הבניינים
1598	3. הכרות עם דיירי הבניינים

תוכן עניינים

	כרך רביעי
1	שער א': מבוא
5	שער ב': קבוצות רכישה
7	פרק א': מבוא
13	פרק ב': הצעת החוק לעניין קבוצות הרכישה
23	פרק ג': קבוצות הרכישה בעין ההליכים המשפטיים כנגד יזמי עסקאות רכישה אלה
91	פרק ד': מס ערך מוסף
91	1. הדין
93	2. כללי
95	3. פעילות מלכ"ר
97	פרק ה': קבוצת רכישה - נכסים מסחריים
99	פרק ו': מוסדות התכנון

101	פרק ז': היטל השבחה
101	1. מהו המועד בו יש להגיש בקשה לפטור מהיטל השבחה?
102	2. הכללת רכיב המע"מ בחישוב היטל השבחה
103	3. פטור - מספר מחזיקים - פטור לדירה
107	פרק ח': מיסוי מקרקעין
107	1. מעמדו של מארגן - מתווך או מוכר ורוכש
108	2. מארגן ולא מתווך
111	פרק ט': ניהולה של עסקת קבוצות רכישה - הלכה למעשה
111	1. כללי
112	2. התארגנות הקבוצה
	3. המערכת ההסכמית המכסה עסקות רכישה ובניה באמצעות קבוצות רכישה
113	4. רכישת המגרש וכספי הרוכשים, התקשרות עם הקבלן -
114	ההסכם עם הקבלן, תהליך הבניה, קבלת החזקה בדירות, מיסוי
115	פרק י': סיכום ומסקנות
117	שער ג': רכישת קרקעות חקלאיות ואבטחת רוכשי הקרקעות
119	פרק א': מבוא

	פרק ב': רכישת יחידת קרקע בחלקה הנמצאת בבעלות משותפת של בעלי יחידות שונים (קרקע "מושע")
155	
155	1. כללי
156	2. יחסי השיתוף - הדין
158	3. בעלות משותפת במקרקעין - כללי
161	4. שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק המקרקעין
161	4.1 חזקת השוויון - כללי
	4.2 חזקת השוויון הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין היא שהנחתה את רשם המקרקעין לקבוע כי מאחר והיורשים אינם בעלי זכויות באותו נכס, הרי שהם בעלי חלקים שווים
161	4.3 בהתאם לסעיף 28 לחוק המקרקעין נקבע כי אין מקום לשנות את הקביעה לפיה הזכויות בחנות מתחלקות בין המבקשת לבין בן זוגה באופן שווה, ולא ביחס של 60% למבקשת ו- 40% לבן זוגה כפי שטענה המבקשת
162	4.4 נטל ההוכחה רובץ על המבקש להפריך את חזקת השוויון
162	5. הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין
162	5.1 כללי
169	5.2 הסכם שיתוף ודרישת הכתב
	5.3 מה מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים שהינם בני משפחה בחלקים יחסיים בלתי-מסויימים במקרקעין? האם מהווה הוא הסכם פירוק שיתוף כמשמעו בסעיף 38(א) לחוק המקרקעין על כל המשתמע מכך, או הסכם שיתוף כמשמעו בסעיף 29(א) לחוק המקרקעין, על כל המשתמע מכך?
170	

	5.4 בקשת הנתבעות {אימא ובת} ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף -
172	דחיית הבקשה
172	5.5 תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם
173	5.6 רישום הערת אזהרה על הסכם שיתוף
175	6. ניהול ושימוש - סעיף 30 לחוק המקרקעין
183	7. זכותו של שותף יחיד - סעיף 31 לחוק המקרקעין
189	8. זכות השותף לעשות בחלקו - סעיף 34 לחוק המקרקעין
195	9. סיכום
	פרק ג': שינוי ייעוד הקרקע החקלאית וחוק התכנון והבניה,
197	התשכ"ה-1965
197	1. כללי
198	2. חוק התכנון והבניה ושינוי יעוד
	פרק ד': רשות מקרקעי ישראל - שינוי ייעוד
201	1. זכויות המגורים באזורים המיועדים לכך ביישובים חקלאיים {החלטה 979}
201	1.1 כללי
202	1.2 המצב קודם להחלטה 979: זכויות הבניה למגורים
	1.3 החלטת 979 - קביעת זכויות המגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית
203	1.4 החלטות 717, 727 ו-737 וביטולן בפסק-הדין בפרשת שיח חדש
205	

207	1.5 סבירות החלטות 979 ו-1101
216	1.6 החלטה 979 לעניין בניה למגורים במגזר המושבים
	2. החלטה מספר 1101 - הסדרת הפעילות שאינה חקלאית
257	בנחלות שבמושבים
	2.1 המצב קודם להחלטה 1101: תעסוקה לא חקלאית
257	במושבים
	2.2 החלטה 1101 - שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת
258	המגורים של הנחלה
260	2.3 החלטה 1101 - תעסוקה לא חקלאית בנחלה במושבים
287	3. שימוש לא חוקי בנחלות
295	שער ד': חוק מיסוי מקרקעין - עדכון - מס רכישה
297	פרק א': הדין
309	פרק ב': עדכוני פסיקה
	1. דרך החישוב הראויה של שיעור מס הרכישה בגין דירת
	מגורים, המושת על בני זוג נשואים, שלאחד מהם -יש כבר דירה
	נוספת, וביתר דיוק: האם הבסיס לחישוב מס הרכישה הינו שווי
	חלקו היחסי של כל אחד מבני הזוג בדירת המגורים, או שמא
309	שווייה הכולל של הדירה
	2. האם לצורך חישוב "שווי המכירה" ולעניין מס הרכישה, יש
	לראות בתשלום שכר-טרחה לעורך-דינו של הקבלן כחלק
	מהתמורה המשולמת עבור הדירה, או שמא אין לגבות מס רכישה
	בגין תשלום זה מאחר שאין לראותו כחלק אינטגרלי מהתמורה
328	שמשלם הרוכש עבור הדירה?

3. העוררת רכשה דירה בעיר בת ים וכעבור כארבעה חודשים מכרה את דירתה הקודמת בחולון אולם בחלוף עוד כשנתיים ורבע בוטלה מכירת הדירה הראשונה והעוררת שבה להיות הבעלים של שתי דירות - האם התנאי לזכאות להטבה התקיים? 363