

תוכן עניינים

חלק א': חוק המכר, התשכ"ח-1968 - דין, הלכה ומעשה	1
שער א': כללי	1
פרק א': על היסטוריית חקיקת חוק המכר, התשכ"ח-1968	1
פרק ב': עיקרון תום-הלב	5
פרק ג': תום-לב סובייקטיבי - תום-לב אובייקטיבי	7
פרק ד': סעיף 39 לחוק החוזים החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973	9
פרק ה': תום-לב במשא-ומתן - סעיף 12 לחוק החוזים	11
1. כללי	11
2. חובת הגילוי	11
3. אכיפת חוזה למכירת דירת נופש	15
פרק ו': תחולה - סעיף 61 לחוק החוזים	17
1. כללי	17
2. תום-לב בניהולו של ההליך המשפטי - החלתו באמצעות סעיף 61 לחוק החוזים	17
שער ב': חוק המכר, התשכ"ח-1968 - הדין, ההלכה ודברי הסבר	19
פרק א': מהות המכר - סעיף 1 לחוק	19
1. הדין	19
2. כללי	19
3. "נכס"	19
3.1 נכס במשמעותו בחוק המכר	19
3.2 הגדרת "נכס" בהוראות דין שונות	21
3.3 המונח "נכס" - פרשנות רחבה בפסיקת בתי-המשפט	22
3.4 סיכום	22
4. דוגמאות ותקדימים	22
פרק ב': הספקת נכס - סעיף 2 לחוק	25
1. כללי	25
2. היחס בין החומרים לבין ערך השירות הוא הקובע	26
3. יחסי מזמין וקבלן - תשלום דמי נזק עקב ביצוע עבודה לא טובה	27
4. מה בין חוזה מכר לחוזה קבלנות	28
פרק ג': חליפין - סעיף 3 לחוק	29
1. כללי	29

2.	סירוב של שר הפנים לאשר עסקת חליפין של מקרקעין שנעשתה על-ידי עיריית גבעתיים	29
33	פרק ד': תחולה - סעיף 4 לחוק	
35	פרק ה': הסכם ונוהג - סעיף 5 לחוק	
1.	כללי	35
2.	פירוש חוזה - ביצוע בתום-לב כשנמכרו מוניטין	35
39	פרק ו': תום-לב - סעיף 6 לחוק	
1.	כללי	39
2.	אין לתת משמעות אחידה ויחידה למונח "תום-הלב"	41
3.	מה בין "תום-הלב" בסעיף 6 לחוק המכר ל"תום-הלב" בסעיף 34 לחוק המכר	41
4.	תום-הלב וחובת ההגינות	42
5.	עיקרון העל - סיכום	42
6.	הפרת חובת תום-הלב כעילת תביעה עצמאית	42
פרק ז': חיובי המוכר - חובת מסירה והעברה - מסירה כיצד - מקום המסירה - מועד המסירה - סעיפים 7 עד 10 לחוק	45	
1.	כללי	45
2.	כללי	45
3.	מועד המסירה	46
4.	תנאי מגביל בחוזה אחיד	46
5.	מסמך מחייב בעסקת מכר מקרקעין של חברת בניה. ביטול העסקה על-ידי המוכרת בעקבות טעות שנפלה במסמך	49
6.	זכרון דברים שיש בו כדי לחייב	50
7.	ביטול הסכם. תנאי מתלה בהסכם. תביעת נזקים בגין הפרת הסכם	51
8.	ביצוע בעין של זיכרון דברים	52
9.	ביטול חוזה עקב איחור בתשלום	54
10.	היחס בין הוראת סעיף 15 לחוק והוראת סעיפים 8 ו-9 לחוק	55
פרק ח': אי-התאמה - סעיפים 11 עד 17 לחוק	57	
1.	כללי	57
2.	"ידיעה" על אי-ההתאמה על-פי סעיף 12 לחוק המכר	58
3.	הכללת גג ברכוש משותף למרות התנאה נוגדת בתקנון המוסכם	58
4.	אי-התאמה וחובת הגילוי - דוקטרינת ה"אשם התורם" - סעיף 16 לחוק	59
5.	ביטול הסכם עקב אי-גילוי עובדות	63
6.	ביטול חוזה בין חברה קבלנית לבין רוכשי דירות כאשר הדירות פגומות ואינן מתאימות לדיור	64
7.	הפרת הסכם ופיצויים בגין ההפרה. דרישה לביצוע בעין	66
8.	תשלום נזקים עקב הספקת סחורה שאינה מתאימה למטרתה	67

9.	הפרת חוזה מכר על-ידי פירוק מתקנים בדירה האיחור בהעברתה	69
10.	הודעה על פגם בסחורה	70
11.	הפרת חוזה	71
12.	הסכם בלתי-חוקי במקרקעין כשצויין סכום נמוך ואכיפת סעיף פיצויים בהסכם. מסירת פרטים בלתי-נכונים על-ידי המוכרת לקונה	72
75	פרק ט': פגם בזכות - סעיף 18 לחוק	75
1.	כללי	75
2.	הפרת הסכם - פיצויים בהפרת הסכם	75
3.	השבה ופיצויים מחברה שהפרה זכרון דברים למכירת דירה	77
79	פרק י': חיובי הקונה - חובת תשלום וקבלה - חישוב המחיר - המועד לתשלום המחיר ומקומו - סעיפים 19 עד 21 לחוק	79
1.	כללי	79
2.	ביצוע הדדי של התחייבויות הצדדים בהסכם	80
3.	היטלים בעקבות שינוי שער המטבע	81
4.	מסירת החזקה	82
5.	הפרת הסכם	84
87	פרק י"א: העברת הסיכון - סעיף 22 לחוק	87
1.	כללי	87
2.	המסירה והעברת הסיכון	87
91	פרק י"ב: הוראות משותפות למוכר ולקונה - חיובים מקבילים - הוצאות מסירה וקבלה - מסמכים המתייחסים לממכר - סעיפים 23 עד 26 לחוק	91
1.	הדין	91
2.	חיובים מקבילים ("שלובים") - סעיף 23 לחוק	91
2.1	סוגי חיובים	91
2.2	חיובים מקבילים - הגדרה	93
2.3	מכר מקרקעין	93
3.	צו אכיפת חוזה	94
4.	ביצוע בעין של הסכם למכירת דירה	95
5.	פרשנות - סעיף 24 לחוק	96
99	פרק י"ג: תרופות - הוראה כללית - ניכוי מהמחיר - דין כמות עודפת - מכירה על-פי מפרט - זכות עכבון - קיזוז - סעיפים 27 עד 32 לחוק	99
1.	הדין	99
2.	הוראה כללית - סעיף 27 לחוק	100
2.1	כללי	100

2.2	השבה ופיצויים מחברה שהפרה זכרון דברים למכירת
100	דירה.....
3	זכות העכבון - סעיף 31 לחוק.....
101	101.....
3.1	זכות העכבון - כללי.....
101	102.....
3.2	סעיף 19 לחוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970.....
102	103.....
3.3	זכות עכבון בחנויות שנבנו ב"הסכם קומבינציה".....
3.4	נושים בעלי זכויות מיוחדות - נושה בעל זכות עכבון - סעיפים
253	עד 254 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי.....
105	105.....
3.4.1	זכות עכבון - סעיף 253 לחוק.....
105	106.....
3.4.2	סמכות להורות על מסירת נכס מעוכב - סעיף
254	לחוק.....
106	107.....
4	זכות הקיזוז - סעיף 32 לחוק.....
107	107.....
4.1	מהות טענת הקיזוז.....
107	4.2 הוראת קיזוז לפי סעיף 20 לחוק החוזים (תרופות) ולפי סעיף 32
32	לחוק המכר.....
108	109.....
5	גמירות הדעת של הצדדים בזכרון דברים.....
109	6. נושים בעלי זכויות מיוחדות - נושה בעל זכות קיזוז - סעיפים עד
256	לחוק חדלות פרעון, התשע"ח-2018.....
110	110.....
6.1	קיזוז - סעיף 255 לחוק.....
110	111.....
6.2	קיזוז - סעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי).....
111	117.....
6.3	הודעה על זכות קיזוז - סעיף 256 לחוק.....
117	117.....
7	מתן רשות להתגונן וטענת קיזוז.....
117	8. טענת קיזוז בבקשת רשות להתגונן - זכות קיזוז של פיצויים בהסכם
118	כנגד תביעת השבה.....
118	פרק י"ד: העברת בעלות - סעיף 33 לחוק
121	121.....
121	121.....
121	2. עסקה עתידית.....
121	3. נושה בעל נכס הכפוף לשיוור בעלות - סעיפים 251 ו-252 לחוק חדלות
122	פירעון ושיקום כלכלי.....
122	122.....
3.1	נכס הכפוף לשיוור בעלות - סעיף 251 לחוק.....
122	3.2 הגבלה על העברת חזקה כשעסקי החייב מופעלים - סעיף 252
252	לחוק.....
122	3.3 דברי הסבר בהצעת החוק לסעיפים 251 ו-252 לחוק.....
123	123.....
4	"שימור הבעלות".....
123	5. תניות שימור בעלות - מהלכת קולומבו להלכת קידוחי הצפון.....
123	124.....
5.1	הביקורת על הלכת קולומבו.....
124	125.....
5.2	תניית שימור הבעלות בעניין קידוחי הצפון.....
125	127.....
5.3	האם הלכת קידוחי הצפון ביטלה את הלכת קולומבו?.....
127	128.....
5.4	מבחני-משנה לביסוס טענת שימור הבעלות.....

130.....	5.5 הביקורת על הלכת קידוחי הצפון
132.....	5.6 היקש מתיקון מס' 19 לחוק החברות
135.....	5.7 נטל ההוכחה אשר מוטל על הטוען לשימור בעלות
135.....	5.8 עיגונם של שני מבחני-משנה בהלכה מחייבת של בית-המשפט העליון
139.....	פרק ט"ו: תקנת השוק - סעיף 34 לחוק
139.....	1. כללי
140.....	2. תום-הלב - סובייקטיבי
140.....	3. אבחנה בין תקנת השוק במקרקעין לבין תקנת שוק במיטלטלין
140.....	4. מקורות המימון
141.....	5. התנאים להשבת המצב לקדמותו עקב סיכול חוזה
143.....	6. תקנת השוק השטרית
144.....	7. סוחרי רכב משומש ו"תקנת השוק" - הנתבעת אינה נכנסת בגדר הוראות תקנת השוק
144.....	8. תחולת סעיף 34 לחוק המכר על "זכות יוצרים"
144.....	9. מכר מכוניות ותקנת השוק
153.....	פרק ט"ז: מכירה על-ידי רשות - סעיף 34א לחוק
153.....	1. כללי
157.....	2. חובת תום-הלב
159.....	פרק י"ז: תחולת זכויות על פדיון - סעיף 34ב לחוק
161.....	חלק ב': חוק המכר (מכר טובין בינלאומי), התש"ס-1999
161.....	שער א': כללי
161.....	פרק א': מבוא
163.....	פרק ב': הצעת חוק המכר (מכר טובין בינלאומי), התשנ"ז-1997
165.....	פרק ג': המצאה מחוץ לתחום השיפוט
165.....	1. דין ישן ודין חדש
165.....	1.1 המצאה מחוץ לתחום השיפוט - תקנה 166 לתקנות החדשות (תשע"ט)
166.....	1.2 הליך ההמצאה מחוץ למדינה - תקנה 167 לתקנות החדשות (תשע"ט)
167.....	1.3 בקשה לכפירה מכוח סמכות להמצאה מחוץ למדינה - תקנה 168 לתקנות החדשות (תשע"ח)
167.....	1.4 המצאה לנתבע שכפר בסמכות - תקנה 169 לתקנות החדשות (תשע"ט)
167.....	2. המצאה אל מחוץ לתחום המדינה (תקנות 500-503א לתקסד"א הישנות)
168.....	

3. סדרי הדין בבקשה להמצאה אל מתחום השיפוט - תקנות 501 ו-502 לתקסד"א.....	172
4. המצאת שאר מסמכים מחוץ לתחום השיפוט - תקנה 503 לתקסד"א.....	176
5. המצאה לנתבע שכפר בסמכות - תקנה 503א לתקסד"א.....	176
6. סיכום.....	176
פרק ד': תניית שיפוט ייחודית ותניית דין זר שלטת בחוזה.....	179
פרק ה': הפורום הנאות.....	181
שער ב': חוק המכר (מכר טובין בינלאומי) - דברי הסבר וההלכה הפסוקה.....	183
פרק א': האמנה - תחולת הוראות האמנה - הרחבת התחולה - ביצוע - ביטולים - הוראות מעבר - סעיפים 1-6 לחוק.....	183
1. הדין.....	183
2. דברי הסבר בהצעת החוק.....	183
פרק ב': היקף התחולה והוראות כלליות - סעיפים 1 עד 13 לתוספת האמנה.....	185
1. היקף התחולה - סעיפים 1 עד 6 לתוספת האמנה.....	185
1.1 הדין.....	185
1.2 אחריות ספק זר לנזקים שנגרמו בגין טובין פגום.....	186
2. הוראות כלליות - סעיפים 7 עד 13 לתוספת האמנה.....	187
פרק ג': דרך כריתת החוזה - סעיפים 14 עד 24 לתוספת האמנה.....	189
1. הדין.....	189
2. כללי.....	190
3. המחזיקה בטובין כ"שומר" וסעיף 19(ב) לחוק המכר (מכר טובין בינלאומי).....	191
פרק ד': מכירת טובין - הוראות כלליות - סעיפים 25 עד 29 לחוק... 193	193
1. הדין.....	193
2. הפרה יסודית.....	193
3. הנתבעת הפרה את חובתה למסור לתובעת טובין באיכות לה התחייבה בהזמנה.....	193
פרק ה': חיובי המוכר - מסירת הטובין והמסמכים - סעיפים 30 עד 34 לחוק.....	195
1. הדין.....	195
2. חובת של המוכר להעמיד את הממכר לרשות הקונה וחובת של הקונה לקבלו.....	196
פרק ו': חיובי המוכר - התאמת הטובין וטענות צד שלישי - סעיפים 35 עד 44 לתוספת האמנה.....	199
1. הדין.....	199

2.	בקבוקי היין שסופקו לא תאמו את המוצר שהוזמן על-ידי התובעת ולפיכך מדובר בהפרת חוזה.....	200
3.	אריזה בלתי-מקובלת עולה כדי אי-התאמה.....	201
4.	לא הוכח כי היתה אי-התאמה בין מה שהוזמן לבין מה שסופק.....	203
5.	סעיפים 38 ו-39 (א) לתוספת.....	205
6.	המועד להעלאת טענת התיישנות.....	206
7.	ערעור הבנק העוסק בין היתר במימון סחר בינלאומי, על דחיה על-הסף של תביעתו בעילות שעיקרן הפרת חוזה להובלה ימית של מטען שנשלח מפולין לישראל. הערעור נדחה.....	207
8.	חוק המכר הבינלאומי - דין תחולת סעיף 40 לתוספת.....	209
9.	חובת מתן הודעה על אי-התאמה בממכר במועד.....	210
10.	"אי-התאמה".....	212
11.	הנתבעת לא מסרה הודעה בדבר אי-ההתאמה במועד הקבוע בחוק מכר טובין בינלאומי. לכן, אין הנתבעת זכאית בכל מקרה לפיצוי כלשהו.....	213
	פרק ז': חיובי המוכר - תרופות בשל הפרת החוזה על-ידי המוכר - סעיפים 45 עד 52 לתוספת האמנה	215
1.	הדין.....	215
2.	סעיף 49 לתוספת.....	216
3.	מועד הפניה אל בית-הדין כמועד מהותי.....	217
	פרק ח': חיובי הקונה - תשלום המחיר - נטילה - תרופות בשל הפרת חוזה על-ידי הקונה - סעיפים 53 עד 65 לתוספת האמנה	219
	פרק ט': הוראות משותפות לחיובי המוכר והקונה - סעיפים 71 עד 88 לתוספת האמנה	223
1.	הדין.....	223
2.	השבת כספים שנתקבלו על-פי חוזה שבוטל אח"כ כדין.....	226
3.	זכאות המוכרים לקבלת דמי השימוש מהקונים.....	227
	פרק י': הוראות סיום - סעיף 96 לתוספת האמנה	231
	חלק ג': חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973	233
	שער א': כללי	233
	פרק א': מבוא	233
	פרק ב': תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014	235
	שער ב': חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 - הגדרות	237
	פרק א': מיהו מוכר	237
1.	כללי.....	237
2.	הגדרת "מוכר" בהלכה הפסוקה.....	238

238.....	2.1 יזמית נדל"ן והגדרתה כ"מוכר"
238.....	2.2 הגדרה כ"מוכר" ללא קשר חוזי
239.....	2.3 נטילת התחייבויות המוכרת
239.....	2.4 אחריות ישירה כלפי הדיירים
239.....	2.5 אי-תחולת החוק - דירה לשימוש עצמי
239.....	2.6 מוכר שהוא קבלן רשום
240.....	2.7 מטרת הבניה
240.....	2.8 טענת פטור מאחריות נדחתה
240.....	2.9 חוזים למראית עין
242.....	2.10 מהי עסקה הנכנסת לתחולת החוק
242.....	2.11 הענקת שירותי בניה בלבד אינה מכניסה את הנותן לגדר הגדרת "מוכר"
243.....	2.12 חלוף הזמן מעיד כי אין מדובר ב"מוכר" על-פי החוק
243.....	2.13 במקרה הנדון, חוק המכר (דירות) אינו חל על הנתבעים 1 ו- 2 ולפיכך אינם יכולים להיחשב כ"מוכר" על-פי חוק זה על כל החובות בהן
243.....	2.14 האם מכירת הבית במקרה דנן חוסה בגדרו של חוק המכר (דירות)?
243.....	2.15 עולה איפוא מן האמור כי נתבעת 1 הציגה עצמה בפני רוכשי הדירה, במקרה שלנו התובעים, כ"מוכרת" לכל דבר ועניין, והטילה את האחריות לפגמים וליקויים על נתבעת 2 שהיא הקבלן המבצע
244.....	2.16 לא ניתן להחיל את חוק המכר (דירות) על עסקה למתן שירותי בניה, באשר עסקה כאמור
244.....	2.17 חברת הניהול אינה עונה על הגדרת המונח "מוכר" שבחוק המכר (דירות)
244.....	2.18 בתי-המשפט קבעו, כי גם ביחס להסכמים שנכרתו עובר לכניסת התיקון לחוק המכר לתוקף, תעמוד לקונה-המשנה עילת תביעה ישירה לפי חוק המכר כלפי מוכר הדירה בהתקיים תנאים מסויימים
244.....	2.19 במקרה הנדון, החוק אינו חל על הסכם אבנרי, זאת מן הטעם הפשוט שהמבקשת לא "מכרה" למשיבה את דירותיה, וממילא המשיבה לא "רכשה" מהקבלן דירות
247.....	פרק ב': הגדרת תקן ותקן רשמי
249.....	פרק ג': הוראות תחזוקה ושימוש
251.....	פרק ד': קונה וקונה-משנה
253.....	שער ג': המפרט
253.....	פרק א': חובת מסירת מפרט
255.....	פרק ב': פרטי המפרט

פרק ג': מוכר שלא מסר מפרט	257
פרק ד': ההלכה הפסוקה	259
1. טופס מפרט ריק	259
2. אי-מסירת מפרט	259
3. אי-מסירת מפרט וחניות	260
4. החתמת הרוכש על מפרט - חובה	260
5. על ההקפדה במילוי הוראות החוק	260
6. מסמך תוספת למפרט	261
7. מוכר המבקש להוציא חלק מן הרכוש המשותף "חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין"	261
8. הוראותיו של חוק המכר (דירות) מטילות חובה מפורשת על המוכר לצרף להסכם המכר מפרט טכני ולהציג במסגרתו מידע מלא ומדויק באשר לדירה הנרכשת, על-מנת לאפשר לרוכש להבין את כוונתו האמיתית של המוכר. הצגת מידע חלקי בלבד או תיאור פריט מן הפריטים המופיעים במפרט באופן עמום או תמציתי הינו לפיכך בגדר הפרת חובה זו, העלול לעלות כדי הטעיה של ממש של רוכשי הדירות	262
שער ד': אי-התאמה, הודעה על אי-התאמה וזכות תיקון אי-התאמה	
פרק א': הדין	263
פרק ב': אי-התאמה - סעיף 4 לחוק	265
פרק ג': ההלכה הפסוקה טרם התיקון דלעיל	267
פרק ד': הודעה על אי-התאמה - סעיף 4 לחוק	271
1. כללי	271
2. ההלכה הפסוקה - טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11	271
3. עילת התביעה לפי חוק המכר היתה כלפי אלו שלא נתבעו, ולא כלפי הבעלים הקודמים של הדירה. אין לנציגות מעמד משפטי בתביעה לפי חוק המכר דירות, בה כושר התביעה נמצא בידי קונה הדירה בלבד, ולא בידי הנציגות. עם-זאת, בהתאם לחוק השליחות רשאים בעלי הדירות להסמיך צד שלישי, כולל הנציגות, לפעול בשמם לצורך הגשת תביעה משפטית	273
4. פיצוי בגין אי-התאמה	274
5. ליקויים ברכוש משותף או ברכוש פרטי	275
6. לא היה כל מחדל מצד התובעים ביחס להנחת הריצוף, שהרי עבודה זו היתה מוטלת על הנתבעת ועל-כן כל הכרוך בכך מוטל עליה	277
7. האם נציגות הבית המשותף יכולה לתבוע בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף?	278
8. היעדר יריבות בין נציגות הבית המשותף לבין הנתבעת - נדחתה תביעה	278

9.	לא הוכחה גרסת התובעים לפיה קיבלו כך את הדירה	279
10.	המחלוקת בין הצדדים אינה על קיום הליקויים, אלא על גובה הפיצוי וחלוקת האחריות בין הנתבעות (לרבות צד ג') והתיישנות התביעה	279
11.	במועד הגשת התביעה טרם חלפו התקופות המעידות על שיהוי	281
12.	מעמדו של מומחה בית-המשפט וחוות-דעתו	282
פרק ה': זכות תיקון - אי-התאמה - תקופת בדק - סעיפים 34-ג4 לחוק		
1.	כללי	285
2.	כללי	285
3.	זכות התיקון - סיכום	287
4.	ההלכה הפסוקה טרם התיקון לחוק מיום 11.04.06	290
5.	סעיף 34 לחוק - תקופת הבדק	298
6.	התיישנות	299
7.	כאשר קיים חוסר אמון וקושי בהדברות בין בעלי הדין - לא ניתן לכפות על התובעים את ביצוע התיקון על-ידי הקבלן	304
8.	צו עשה לביצוע תיקונים	306
9.	אי-התאמות וליקויי בניה	306
10.	פיצויים בגין ליקויי בניה והפרת חוזה	309
11.	לא עלה בידי הנתבעת להרים את נטל ההוכחה של טענתה בנוגע לזכאותה לבצע את כל התיקונים בעצמה מבלי לשלם פיצוי כספי בגובה תיקונים אלו	310
12.	איזון בין הגשת התביעה בשלב מוקדם בתקופת הבדק, לבין העובדה שעבר זמן לא מועט עד שבוצעו והושלמו התיקונים הנדרשים	312
13.	חברה קבלנית תשלם לרוכש דירה פיצויים בסך 18,486 ש"ח בגין ליקויים שנפלו באיטום גג הבניין וגרמו נזקים לדירתו	313
14.	מנגנונים ליישוב המחלוקת בהסכמה - אין מדובר בהוספת מבחנים שלא היו קיימים בהסדר הדיוני אלא בהצעת מבחנים אלטרנטיביים	314
15.	פיצוי כספי או תיקון עצמי	315
16.	התובעים עמדו בדרישה למתן זכות נאותה לנתבעת לתקן את הליקויים	317
17.	ליקויי בניה והאחריות לתיקונים	318
18.	אחריות החברה היזמית לליקויי הבניה	319
19.	אין לחייב את הנתבעת לאפשר לנתבעת לבצע שוב תיקונים בדירה	320
20.	ליקויי הרטיבות לא נראו לעין בעת המכירה, אלא התפתחו לאחריה	321

21. ניתנה לנתבעת הזדמנות נאותה והגונה לתקן את הליקויים אלא שהיא לא ניצלה הזדמנות זו במלואה - בנסיבות אלה אין הצדקה לאפשר לה לבצע תיקונים נוספים	323
22. התובעים פנו אל הנתבעת לביצוע התיקונים לליקויים שהופיעו בבתיהם, אולם הנתבעת לא ביצעה את התיקונים ו/או לא ביצעה אותם כראוי, באופן שהביא לתיקון הליקויים כראוי	323
23. הוראה חוזית ייחודית - הקמת ספא	325
24. על המשיבים היה לאפשר למערערות לתקן הליקויים תוך זמן סביר ואין חולק כי עשו כן	326
25. התובעים מילאו חובתם על-פי ההסכם ועל-פי סעיף 4 לחוק המכר, והיו זכאים לבצע התיקונים בעצמם ולדרוש מהנתבעת את עלותם לאחר מכן	329
26. הזכות לתיקון ליקויים	331
27. קושי בהידברות בין בעלי הדין ובמצב זה ראוי לזכות את התובעים בפיצוי בכדי שיוכלו לבצע את התיקון בעצמם	332
28. לא עלה בידי הנתבעות להרים את נטל ההוכחה של טענתן בנוגע לזכאותן לבצע את כל התיקונים בעצמן מבלי לשלם פיצוי כספי בגובה תיקונים אלו	333
29. ליקויים ברכוש המשותף בשנת הבדק	335
30. ליקויי בניה, ליקויי אקוסטיקה ועוגמת נפש	336
31. ליקויים ואי-התאמות בדירות התובע וברכוש המשותף	337
32. שלב בו אכן אין לתת הזדמנות לסבב תיקונים נוסף, כאשר הקונה מיצה בסבירות חובת מתן ההזדמנות ההוגנת לתיקון עצמי	340
33. ליקויים בעבודות האלומיניום - אחריות קבלנים	341
34. יתרונות של ביצוע התיקונים הנדרשים על-ידי הנתבעת	343
35. התובעים לא פעלו לפי חובתם בחוק. הם לא פנו אל הנתבעת ולא הסבו את תשומת ליבה, כי הרטיבות חזרה והם מתבקשים לתקן את הליקוי - התובעים נקטו ביוזמה עצמאית	344
36. התקבלה תביעתה של חברה קבלנית לתשלום יתרת חוב עבור עבודות שיפוצים שביצעה - הוכחה את זכותה לקבלת יתרת התשלום	345
37. אומצו מסקנות המומחה בנוגע לליקויים בדירת התובע ועלות תיקונם. הנתבעת לא ניצלה את ההזדמנות שניתנה לה לתקן את הליקויים בדירה ובכך מיצתה את זכותה לתקן את כלל הליקויים	345
38. הנתבעת מיצתה את זכותה בביצוע התיקונים, ומשכך, אין מקום להעניק לה הזדמנות נוספת בנסיבות העניין, קל וחומר כאשר בין הצדדים נוצר משבר אמון בקשר לטיב העבודות המבוצעות על-ידה	348

39. פרטיכל מסירה- התובעת סבלה במשך תקופה ממושכת מהרטיבות וסימני עובש, ולמרות שלא תיעדה בזמן אמת תלונות אלו, מדובר היה במצוקה כנה.....	349
40. אין לחייב את התובעים לאפשר לנתבעת לבצע את תיקון המדרגות בדירתם - הנתבעת לא הביעה מספיק נכונות ורצינות מצידה לביצוע התיקון.....	350
41. מהו שיעור הפיצוי לו זכאים התובעים בגין ליקויי בניה בדירה שרכשו מהנתבעת? האם עומדת לנתבעת הזכות לתקן את הליקויים תחת מתן פיצוי כספי לתובעים?.....	352
42. התובעים זכאים לתוספת בשיעור של 50%, כפי שקבע מומחה בית- המשפט, לצורך תיקון הליקויים.....	353
43. נדחתה טענת התובעים כאילו משקל חוות-הדעת מטעמם הינו כמשקל חוות-דעת מומחה בית-משפט, זאת מהטעם כי הוא לא מונה כמומחה מוסכם.....	353
44. ליקוי בביצוע העבודה, או ליקוי תכנוני.....	354
45. התובע לא נתן לנתבעות הזדמנות לתקן את הטעון ליקוי.....	356
46. ליקויים ברכוש המשותף.....	358
47. חוסרים וליקויים שהתגלו ברכוש המשותף.....	359
48. "אשם תורם" - התובעים תרמו לנזק רטיבות.....	361
49. אחריות הקבלן לתקינות מערכת הצנרת.....	362
50. הנתבעת איבדה את זכותה לביצוע התיקונים - התובעים זכאים לפיצוי כספי.....	364
51. פסיקת פיצוי על-סמך חוות-דעת מומחה.....	366
52. הזכות לתקן את הליקויים.....	368
53. רוכש דירה ישלם פיצויים בסך 155,155 ש"ח לחברה קבלנית - ביצע בדירתו עבודות שיפוץ שהסבו נזק לבניין.....	369
54. ליקויים בבית המשותף.....	371
55. היש להתיר לנתבעת לתקן את הליקויים?.....	373
56. הנתבעת החמיצה את ההזדמנות שניתנה לה לתקן את הליקויים בדירה.....	374
57. התובעים לא אפשרו לאנשי המקצוע לבצע את התיקונים שנקבעו על-ידי המומחים.....	375
58. נוכח הסכמת הצדדים ולאחר שלא נמצא טעם אשר יצדיק סטייה מן הכלל האמור, יש לאמץ את ממצאיו של המומחה בחוות-דעתו כי על הנתבעת לפצות את התובע בגין ליקויי הבניה.....	377
59. מחלוקת ביחס לפרשנות ההסכם, ועל-כן מסורה ההכרעה בה לבית- המשפט ולא למומחה.....	379
60. תיקונים קוסמטיים ולכן הבעיה לא נפתרה מן היסוד.....	380

61. הנתבעת לא עמדה בנטל הקבוע בחוק המכר לתקן את הליקויים תוך זמן סביר.....	381
62. על המבקשת כמוכרת דירה חדשה נושאת באחריות לתיקון ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה.....	382
63. התובעים לא הוכיחו כי מקור הכשל בריצוף בעבודה או בחמרים בהם עשתה הנתבעת שימוש או כי הנתבעת אחראית לליקויים.....	384
64. אבדן הנאה מאי הקצאת מקומות חניה.....	385
65. התובע לא עמד במאזן ההסתברותי הנדרש במשפט האזרחי להוכיח את תביעתו.....	387
66. לא הוכח שהנתבעת ידעה בזמן אמת על הרטיבות.....	388
67. היה מקום לאפשר לנתבעת לבצע את התיקונים וכי התובעים מנעו ממנה זכות זו.....	388
68. "דניה סיבוס" תשלם פיצויים בסך 17,530 ש"ח לרוכש דירת מגורים בשל תיקונים שנאלצה לבצע עבור רוכש אחר מתוך מרפסת ביתו.....	390
שער ה': פיצוי בשל איחור במסירה	391
פרק א': כללי	391
1. מטרת הסעיף.....	391
2. תניית פטור חוזי.....	392
3. איחור במסירה - הנטל על הקבלן להוכיח שהנסיבות אינן בשליטתו.....	392
4. שינויים בדירה.....	395
5. טופס 4 ומסירת הדירה.....	395
6. פיצוי בשל איחור במסירה.....	396
7. חילוט ערבויות בנקאיות.....	397
8. חובת הקונה לקבל את הדירה.....	398
9. הוראות חוק המכר אל מול ההסכמות החוזיות.....	398
10. פיצוי נוסף.....	399
פרק ב': שיעור מרבי של ריבית פיגורים	401
פרק ג': ההלכה הפסוקה	403
1. חיוב בפיצוי בגין איחור במסירת דירה.....	403
2. הנתבעות לא צלחו בהרמת הנטל להוכחת טענותיהן כי האיחור נובע מאירועים מסכלים, משינוי התכניות, או ממחדלי התובעים.....	403
3. פיצוי בגין איחור במסירה.....	405
4. לא עלה בידי הנתבעת להוכיח כי העיכוב נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתה.....	407
5. העיכוב במסירת הדירה היה נגרם בכל מקרה.....	408
6. עיכוב במסירת דירת מגורים ויחסים בין רוכשי הדירה לחברה הקבלנית.....	408

7. בוטלה את הקביעה בדבר האיחור במסירת החזקה על כל המשתמע מכך - קרי, החיוב הכספי	410
8. ציפייתם הסבירה של תושבי חוף הרוכשים בישראל דירה בסכום של כשני מיליון ש"ח צריכה להיות כי יאלצו לטוס לישראל כדי לעמוד מקרוב אחר התקדמות הדברים ובוודאי כדי לבדוק האם הדירה מוכנה למסירה	411
9. איחור במסירת דירה לתקופה של שנה ושמונה ימים	412
10. לא הוכחה התרשלות של מי מהצדדים השלישיים	412
11. הדירה היתה מוכנה למסירה בזמן ונמסרה בהתאם למועדים המוסכמים והקבועים בחוק המכר	413
12. הנטל להוכיח שהשינויים הביאו לאיחור במסירה מוטל לפתחה של הנתבעת - לא הביאה כל ראיה לאמור	414
13. שינויים במועד המסירה החוזי	415
14. היעדר תשתית מינימלית לגבי גובה דמי שכירות של דירה דומה חייב את דחיית תביעתם של המשיבים	416
15. החברה ביצעה הפרה יסודית משלא השלימה את הרישום עד לחלוף שנתיים מקבלת היתר האכלוס, וחייבת בפיצוי המוסכם	418
16. היסוד לאיחור במסירה	419
17. סמכות שיפוט ייחודית	420
18. תניית פטור נוספת מפיצוי במקרה של איחור במסירת דירה - בהקבלה לאיחור בהעברת תשלומים מצד הקונה	421
19. אין תוקף לתניית דחיית מועד המסירה בהסכם השינויים, בהיותה התנייה אסורה על הוראתו הקוגנטית של החוק	422
20. פרשנות המונח "ימי עבודה"	423
21. אומדנה לגבי גובה הנזק כאשר לא ניתן להוכיח במדויק את שיעורו	425
22. איחור במסירה ואשם תורם חוזי	427
23. פיצוי בגין תקופת איחור במסירת דירה	428
24. חברת הבניה "רמי שבירו" תשלם פיצויים בסך 31,200 ש"ח לרוכשי דירה - האיחור במועד מסירת הדירה רובץ לפתחה	428
25. איחור של קרוב לחמישה חודשים במסירת דירה - הרוכשים יפוצו בסך של 33,460 ש"ח	430
26. תניית הבוררות שבהסכם שבין המבקשת למשיבים 3-4 הינה ברת תוקף, באשר היא נחתמה לפני תיקון סעיף 5 לחוק המכר	431
27. דמי השכירות הראויים כפיצוי על איחור במסירה	433
28. נדחתה תביעתם של רוכשי דירה בגין איחור במועד מסירת הדירה - האחריות לאיחור רובצת לפתחם	435
29. אין מחלוקת כי חל איחור במסירה שיש בו כדי לזכות את התובעים בפיצוי	436

30. חברת "גינדי" תשלם לרוכשי דירה פיצויים בסך 62,568 ש"ח בגין ליקויים שנפלו בדירה ואיחור במסירתה.....	437
31. פיצויים בגין איחור במסירה ובגין ליקויי בניה.....	438
32. שלושה חודשי איחור במסירת דירה.....	440
33. הנתבעת אחרה במסירת החזקה בתקופה של 9 חודשים חסר 3 ימים, כנטען על-ידי התובע.....	441
34. החלפת הקבלן המבצע לא פוטרת את הנתבעת מתשלום הפיצוי בגין האיחור במסירה.....	442
35. היקפם של ליקויי הבניה בדירה.....	443
36. הנתבעים לא הוכיחו כי האיחור במסירת הדירה נגרם כתוצאה מסיבה שאינה בשליטתם או כי הסיכון להתרחשותה אינו מוטל עליהם, הרי שאין מקום לפטור אותם מתשלום פיצויי לתובע בגין האיחור.....	445
37. הנטל להוכיח כי היה ניתן למסור את הדירה טרם המועד בו נמסרה בפועל וכי לא נמסרה מטעמים הקשורים בתובע מוטל על הנתבעת.....	447
38. לבד מתשלום דמי תיווך ופיצוי בגין עגמת נפש לא עלה בידי התובעים להוכיח את הנזק בגינו הם תובעים פיצוי.....	449
39. החברה הוכיחה כי האיחור נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתה.....	451
40. הנטל להוכיח קיומו של הפטור הנטען מתשלום הפיצוי רובץ במקרה זה על הנתבעת, והיא לא עמדה בו, ולא הוכיחה את הטענה.....	452
41. מועד המסירה המוסכם של הדירות הוא כפי שנרשם בתוספות להסכם.....	455
42. ניתן לתבוע בגין איחור במסירה, רק ממועד תשלום מלוא התמורה ואילך, ולא ניתן לתבוע על איחור במסירה קודם לכן.....	457
43. הורם נטל ההוכחה - התובעת זכאית לפיצוי בגין איחור במסירה.....	458
44. ביצוע התיקונים חלף זמן רב ממועד המסירה ועד היום, מהווה טעם של ממש שלא לאפשר ביצוע תיקונים היום.....	458
45. הודעה חד-צדדית לפיקוח על דחיית מועד המסירה בוודאי אינה יכולה לגבור על מועד המסירה החוזי המוסכם.....	460
46. תקופת דחיה בת 90 ימים היא סבירה על רקע בקשתם של התובעים לבצע שינויים בדירה, ולאור היקפם ומורכבותם של השינויים שהתבקשו.....	461
47. אין כל קושי בהענקת פיצוי מלא לתובעים בגין ליקויי הבניה שאין חולק כי הינם באחריות הנתבעת.....	463
48. החזקה בדירה נמסרה לידי התובעת תוך 10 ימים מיום ביצוע כל התחייבויותיה כלפי התובעת תקופה שהיא סבירה לחלוטין.....	464

465.....	49. תחולת הוראת סעיף 5(א) לחוק
50. איחור של שלושה חודשים במסירת דירה- הרוכשים יפוצו בסך של	
16,650 ש"ח	467.....
51. עיכוב במסירת דירה, כולו או חלקו, לתובעים או לגורמים שאינם	
בשליטת הנתבעת, באופן המפחית או מאיין את חבות הנתבעת כלפי	
התובעים	468.....
52. תכליתו של סעיף 5 לחוק המכר באה בדיוק כדי לוודא כי יזמים	
וחברות קבלן, ישקלו כל שיקוליהם התכנוניים והביצועיים טרם	
יתחייבו למועד מסירה	470.....
53. התקנת מטבח סטנדרטי כסיבה לאחור במסירה	471.....
54. האם הוכיחה הנתבעת נסיבות המצדיקות איחור במסירה ויש בהן	
לפטור אותה מתשלום פיצויים בגין האיחור או חלקו?	473.....
55. פיצוי בגין האיחור החל ממועד המסירה החוזי	474.....
56. פיצוי בגין האיחור צריך להיות עבור 74 ימי איחור ולא בגין 14 כפי	
שנקבע על-ידי בית-משפט קמא	475.....
57. איחור במסירה בעסקת קומבינציה	476.....
58. קריסה כלכלית של קבלן-משנה - אירוע שאינו בשליטת	
הנתבעת	477.....
59. האם התובעים התגוררו בדירה בפועל לפני שניתן טופס 4 ואם-כן	
האם הדבר מאיין את זכותם לקבל פיצוי בגין האיחור	478.....
60. איחור במסירה של 99 יום	479.....
61. חברת אזורים תשלם לרוכשי דירה פיצויים בסך 60,973 ש"ח בגין	
איחור במסירת הדירה	480.....
62. הפרת הסכם רכישת דירה	481.....
63. איחור של 15 יום מעבר לשני "חדשי החסד"	482.....
64. "ידיעה שיפוטית" - אומדנה בגין דמי שכירות	485.....
65. הסדר של פיצוי סטטוטורי בנסיבות של איחור במסירה לתקופה	
העולה על 60 ימים	486.....
66. ליקויי בניה ואיחור במסירת החזקה	488.....
67. חלק מהתמורה החוזית לא שולם עד היום לעומת הזכות החוזית	
להתנות מסירה במלוא התמורה	490.....
68. מהו שיעור הפיצוי לו זכאית התובעת בגין ליקויי בניה ואיחור	
במסירת דירה שרכשה מהנתבעת? האם היה הצדק לאיחור במסירה	
ולסירוב הנתבעת לתקן את הליקויים בדירה	492.....
69. עילה ל"דחיה מוצדקת"	493.....
70. רכיב הפיצוי בגין איחור במסירה	494.....
71. איחור של 5 חודשים במסירה בפועל	495.....
72. הנתבעת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח נסיבות	
הפוטרות אותה מפיצוי בגין איחור במסירה	497.....

498.....	73. זכותה של נתבעת לתיקון ליקויים אינה בלתי-מוגבלת
499.....	74. ליקויים שאינם מצדיקים דחיה או שינויי מועד המסירה הקובע של הדירות
501.....	75. היש להתיר לנתבעת לתקן את הליקויים?
502.....	76. אין בבית שנמכר ליקויים מהותיים
504.....	77. שיעור הפיצוי בגין האיחור
505.....	78. איחור במסירה וחוב הרוכשים
	שער ו': תקנון הבית המשותף - הוצאה מן הרכוש המשותף וניהול הבית המשותף - רישום - הוצאות משפטיות
507.....	פרק א': תקנון בבית משותף
513.....	פרק ב': ההלכה הפסוקה
513.....	1. אי-עמידה בתנאי סעיף 6 לחוק
513.....	2. מחלוקת לגבי הרכוש המשותף
514.....	3. אי-ציון המחסנים במפרט
	4. תביעה למתן צו עשה קבוע שיאסור על הנתבעים לבנות בבניין באופן שתיגרם פגיעה ברכוש המשותף ולהשיב המצב לקדמותו בכל הנוגע לאותה בניה - התביעה התקבלה
515.....	5. תניה בחוזה המכר לפיו "למוכר שמורה הזכות להצמיד חלקים מסויימים של הבית ליחידות דיור מסויימות לפי שיקול-דעתו הבלעדי" הינה תניה כוללנית וגורפת
515.....	6. בהיעדר הוראה מפורשת בדבר גריעת חלקים מן הרכוש המשותף, אין לגריעה תוקף ויחולו הוראות התקנון המצוי שבחוק המקרקעין
515.....	7. הגג שמחלוקת לא הוצא מן הרכוש המשותף בדרך הקבועה בסעיף 6 לחוק
515.....	8. נטל הראיה בעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף מוטל על שכם הנתבעת
516.....	9. מחובתו של בית-המשפט להקפיד בדווקנות על עמידת הקבלן בהגבלות אשר נקבעו בחוק המכר (דירות). קבלן אינו יכול להתיר בבעלותו שטח שלא הוצא במפורש מכלל הרכוש המשותף
518.....	10. בעלות בזכות בלעדית לניצול זכויות הבניה על גג
518.....	11. הפרת הסכם מכר דירה בעקבות אי-מסירת הדירה במועד המוסכם, ליקויי בניה, אי-תשלום יתרת התמורה של הדירה
522.....	12. הוצאת חלקים מהרכוש המשותף
523.....	13. החרגת חלקים מהרכוש המשותף
525.....	פרק ג': קביעת מתחזק
529.....	פרק ד': רישום זכויות
539.....	1. כללי

2. אחריותו של מוכר כלפי "קונה-משנה" בכל הקשור לליקויי בניה ורישום.....	540
3. הנתבעים 1-2 הפרו את התחייבותם לפעול לרישום הבית המשותף.....	542
פרק ה': הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן.....	545
1. כללי.....	545
2. התקבלה בקשת הסתלקות מבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברה קבלנית - הבקשה הגבירה את המודעות להוראות חוק המכר.....	547
3. חברה קבלנית תשלם לרוכשי דירה פיצויים בסך 2,513 ש"ח בגין גביית הוצאות משפטיות ביתר.....	549
פרק ו': שמירת זכויות.....	551
פרק ז': התניה - לטובת הקונה.....	553
1. כללי.....	553
2. דוגמאות ותקדימים.....	554
3. האם זכאי המשיב, חרף הסכם הפשרה, לתבוע הפרשי פיצוי בגין איחור במסירה בשל סעיף 7א(א) לחוק, הקובע כי אין להתנות על החוק אלא לטובת הקונה?.....	556
4. סירובו של הנתבע לקבל את החזקה בדירה, לאחר ששילם את מלוא התמורה עבורה, אינו יכול לבסס עילה לביטול ההסכם על-ידי התובעת.....	557
5. כוונת הצדדים לא היתה שהאישורים יסופקו עד למועד כניסת הרוכשים-לבית.....	559
פרק ח': חזקה.....	563
1. כללי.....	563
2. החוק אינו מוגבל לחברות וחל גם על אנשים פרטיים.....	563
פרק ט': תחולה.....	565
חלק ד' : חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ג-1973 ותקנותיו.....	567
שער א': כללי.....	567
פרק א': מבוא.....	567
פרק ב': היסטוריה חקיקתית.....	569
פרק ג': הדין.....	571
1. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.....	571
2. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשע"ט-2019.....	581

3. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), התשל"ה-1975.....	581
4. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הפחתה של העיצום הכספי לתאגיד בנקאי), התשע"ב-2011.....	582
5. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הפחתה של העיצום הכספי בידי הממונה), התשע"א-2011.....	582
6. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010.....	583
7. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976.....	583
שער ב': חוק המכר (דירות) (אבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ג-1973 ותקנות - דברי הסבר והלכה פסוקה	585
פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק	585
פרק ב': הבטחת כספי הקונה - ערבות בנקאית - סעיף 2(1) לחוק ...	587
1. הדין.....	587
2. הערבות הבנקאית.....	587
3. מימוש הערבות הבנקאית ומעמד הבנק שהפיק את הערבות.....	588
4. מימון הערבות הבנקאית - חובה דיספוזיטיבית ולא קוגנטית.....	588
5. מימוש ערבויות שניתנו מכוח החוק.....	589
6. התובעים אינם יכולים לאחוז במקל בשתי קצותיו - גם לדרוש את מימוש הבטוחה וגם לעמוד על זכותם לקבל את הדירות לחזקתם ובעלותם.....	589
7. קבלת סכומים המהווים עשרות אחוזים מהתמורה המוסכמת, ללא שהחברה סיפקה לתובעים בטוחות.....	590
פרק ג': הערת האזהרה לאבטחת רוכש דירה - סעיף 2(4) לחוק	593
1. הדין.....	593
2. כללי.....	593
3. אין בכוחה של הערת האזהרה המתייחסת ליחידת דיור אחת, להגביל את בעל המקרקעין בכל הנוגע ליחידות דיור אחרות, והזכאי על-פי הערת האזהרה אינו יכול לדרוש לעצמו זכויות מעבר להתחייבות שקיבל מבעל המקרקעין.....	595
4. התחייבות בעל המקרקעין לרישום ההערה לטובת רוכשי הדירות - משמעותה - זכות שלילית חוסמת.....	595
5. אי-העמדת הבטוחות ודרישה לביצוע תשלומים.....	595
6. ביטול הסכם ומחיקת הערת האזהרה.....	595
7. חובת ביצוע התשלום הנוסף הנדרש.....	596
פרק ד': החלפת ערובה - סעיף 2א לחוק	599
פרק ה': חובת ייודע בכתב - סעיף 1א2 לחוק	601

פרק ו': הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל - סעיף 2ב לחוק	603
פרק ז': הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד - סעיף 2ג לחוק	605
פרק ח': סייג לתשלומים - סעיף 3 לחוק	607
פרק ט': תשלום הוצאות על-ידי המוכר - סעיף 3א לחוק	609
1. הדין	609
2. כללי	609
3. פרשנות סעיף 3א לחוק המכר (הבטחת השקעות)	611
פרק י': הפרשי הצמדה - סעיף 1א3 לחוק	613
פרק י"א: ליווי פיננסי לפרוייקט בניה - סעיף 3ב לחוק	615
1. הדין	615
2. מהותו של הסכם ליווי - פרוייקט בניה	615
3. קשירת הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה	616
4. אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי הפיננסי	617
5. האם כאשר הבנק מגלה מעורבות בהליך הבניה עצמו יש להטיל עליו חבות בנזיקין בגין ליקויי בניה?	618
6. האם הבנק סטה מן הדרך הבנקאית המקובלת לעניין פעולת מתן האשראי?	619
7. האם לבנק היה אינטרס שהפרוייקט יגיע לסיומו ובשל כך המשיך להזרים כספים?	620
8. האם יכול הבנק לדרוש את פירעון ההלוואה אשר נתן לנתבעים במסגרת הליווי הפיננסי לעסקת הקומבינציה שהתבטלה?	621
9. האם יש על המשיבים לרשום שעבוד לטובת הבנק בנכס המקרקעין כאשר לא התממש הסכם הליווי?	623
10. האם בנק חב בזהירות כלפי הלקוח גם כאשר לא מגדיר את עצמו כבנק מלווה בעסקת ליווי פיננסי בעסקת קומבינציה?	624
11. האם הערבות הבנקאית שניתנה נחשבה כערבות פיננסית למטרת ליווי פיננסי או כערבות ביצוע בלבד?	625
12. האם יש לחשוף את המסמכים הקשורים לליווי הפיננסי בתהליך הנדון?	626
13. האם נתנה התובעת לנתבעים ליווי פיננסי ומה מגיע לה כתוצאה מכך?	627
14. האם הפרו השותפים את הסכם הליווי הפיננסי בעסקת הקומבינציה עם הבנק?	627
15. האם היה הכרחי לממש את שעבוד הזכויות במקרקעין לצורך החזר תנאי הליווי הפיננסי לבנק?	629
16. האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת המימון?	630
17. האם מוטלת האחריות על התובעים לתשלום החוב עבור חשבון הליווי הפיננסי?	632

18. האם היה די בליווי פיננסי לפרוייקט ובמתן ערבות אישית להתחייבויות ישעיהו בע"מ כלפי גוש חלקה? 634

19. אי-הפקדת כספים לחשבון ליווי-חבותם של עורכי-הדין 634

פרק י"ב: חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה - סעיף 3ג לחוק 639

פרק י"ג: שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ - סעיף 1ג3 לחוק 641

פרק י"ד: השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה - סעיף 2ג3 לחוק 643

פרק ט"ו: מינוי הממונה, ניהול רישום ובירור פניות ציבור - סעיף 3ד לחוק 645

פרק ט"ז: חובת דיווח של המוכר לממונה - סעיף 3ה לחוק 647

1. כללי 647

2. פיצויים כספיים בגין אי-דיווח לממונה על עסקאות מכר - פרשנות תקנה 2(2) לתקנות, האם מקום בו נשלחה למפר הודעה על הכוונה לחייבו בתשלום עיצום כספי, על-פי הוראות סעיף 4ג לחוק, נשללת האפשרות של המפר להפחתת העיצום הכספי מכוחה של תקנה 2(2) שכן, אין לראותו כמי שדיווח מיוזמתו על ההפרה, אם לאו 648

3. השבת עמלת ערבות בנקאית 651

פרק י"ז: סמכויות פיקוח - סעיף 3ו לחוק 653

פרק י"ח: סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר - סעיף 3ז לחוק 655

פרק י"ט: סמכויות המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו - סעיף 3ח לחוק 657

פרק כ': דיווח שנתי מטעם הממונה - סעיף 3ט לחוק 659

פרק כ"א: עונשין - סעיף 4 לחוק 661

פרק כ"ב: אחריות נושא משרה בתאגיד - סעיף 4א לחוק 663

פרק כ"ג: הטלת עיצום כספי - סעיף 4ב לחוק 665

1. הדין 665

2. כללי 665

3. עילת ההפחתה - עיצומים כספיים 666

4. מקור הסמכות להטלת העיצום הכספי 669

פרק כ"ד: הודעה על כוונת חיוב בעיצום כספי - סעיף 4ג לחוק 671

פרק כ"ה: טיעון בפני הממונה - סעיף 4ד לחוק 673

פרק כ"ו: הודעת חיוב - סעיף 4ה לחוק 675

פרק כ"ז: סכום מעודכן של העיצום הכספי - סעיף 4ו לחוק 677

פרק כ"ח: הפרה נמשכת והפרה חוזרת - סעיף 4ז לחוק 679

פרק כ"ט: סכומים מופחתים - המועד לתשלום העיצום - הפרשי הצמדה וריבית - גביה - שמירת אחריות פלילית - ערר - הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי או מבטח - סעיפים 4ח עד 4 יד לחוק 681

פרק ל': אחריות נושאי משרה לאבטחת רוכשי דירות.....683