

תוכן עניינים

שער א':

כ ל י

1.1

פרק א': מערכת היחסים המשפטיים בין בעל הקרקע והקבלן לבין רוכשי הדירות

1.3

1.3 1. היחסים המשפטיים בין מוכר הדירה לבין רוכש הדירה

1.3 א. מבוא

1.3 ב. תוכן חוזה רכישת הדירה

1.3 1. השפעת זהות המוכר (בעל הקרקע או הקבלן) על תוכן חוזה הרכישה

2. הקשר בין החיובים בחוזה הקומבינציה לבין החיובים בחוזה בין רוכש ומוכר

1.4 הדירה

א. חיוב/ים בחוזה רכישת הדירה מותנה/ים בקיום חיוב/ים בחוזה

1.4 הקומבינציה

ב. חיוב/ים בחוזה הקומבינציה מבטל/ים חיוב/ים בחוזה רכישת הדירה

ג. חיוב/ים בחוזה הקומבינציה נקראים לתוך חוזה רכישת הדירה, והופכים

1.6 לחלק ממנו

ד. חיוב/ים בחוזה הקומבינציה משמשים כאמצעי לפירוש תוכן החיובים

1.7 בחוזה רכישת הדירה

1.8 3. תנאים בהתקשרות

1.9 4. המחאת זכויות הבעלים כלפי הקבלן לרוכש הדירה

1.10 5. מועד קיום החיובים

1.12 6. החיוב למסור דירה גמורה ומושלמת

1.13 7. החיוב למכור לרוכש את הדירה הספציפית עליה הוסכם

1.14 8. החיוב להתאמת הזכויות והנכסים המועברים למה שהוסכם

1.14 9. רישום הבית המשותף

1.15 10. תניות מקפחות בחוזה רכישת אחידים

1.17 ג. תרופות

1.17 1. דרישת תוס' לב בתביעת הסעדים

1.18 2. אכיפה

1.18 א. זכותו של הרוכש לאכיפה במידה והחברה הקבלנית, ממנה רכש, התפרקה

1.19 ב. אפשרות האכיפה על-ידי מינוי כונס נכסים ביוזמת הרוכש מהקבלן

1.20 ג. אכיפת ביצוע חיובים שאינם חיובי הבניה

1.20 3. ביטול

4. פיצויים - פיצויים בגין נזק שנגרם בפועל, לפי סעיף 10 לחוק חוזים (תרופות

1.20 בשל הפרת חוזה)

1.20	א. נזק ממוני
1.20	1. פיצוי בגין הנזק הממוני לו גרם האיחור במסירת הדירה לרוכש
1.21	2. פיצוי בגין אי-השלמה וליקויים בדירה
1.22	3. פיצוי בגין אי-התאמת הדירה למוסכם
1.22	ב. נזק לא ממוני
1.22	פיצוי בגין אי-הנוחות והסבל הפיזי והנפשי להם גרם האיחור במסירת הדירה
1.23	5. פיצויים מוסכמים
1.23	א. פרשנות התניה
1.23	ב. העדר הצורך בהוכחת נזק
1.23	ג. הפחתת הפיצוי המוסכם
1.24	ד. שיערוך הפיצוי המוסכם
1.25	6. פיצויים עונשיים
1.25	7. מימוש בטוחות
1.26	8. סיכול
1.26	9. עסקות סותרות שביצע המוכר בדירה הספציפית שהובטחה לרוכש הדירה
1.27	10. השבה

1.29 פרק ב': היחסים המשפטיים בין בעל הקרקע לבין רוכש דירה מהקבלן

1.29	1. האינטרסים המתנגשים של בעל הקרקע, הקבלן ורוכשי הדירות מהקבלן
1.30	2. מודלים אפשריים לגבי היחס המשפטי בין בעלי הקרקע לבין רוכש הדירה מהקבלן
1.30	א. קשר משפטי ישיר בין בעל המקרקעין לבין רוכש הדירה ותוכנו של קשר זה
1.35	ב. חוזה לטובת צד שלישי
1.35	ג. המחאת זכויות
1.36	ד. השתק, מניעות ותום-לב
1.37	ה. רוכש הדירה כבעל זכות קניין
1.37	ו. רוכש הדירה כבעל זכות מכוח יפוי-הכוח הבלתי-חוזר שנתן בעל הקרקע לקבלן
1.37	1. יפוי-הכוח כתחליף לבעלות
1.37	2. יפוי-הכוח כיוצר שליחות להבטחת זכותו של אחר
1.39	3. הסיכונים שנוטל על עצמו רוכש הדירה מהקבלן
1.40	4. חיוב הבעלים לרשום בית כמשותף ולרשום הדירות על-שם רוכשיהן
1.41	5. בעל הקרקע כערב לחיובו של הקבלן
1.42	6. השתתפות הבעלים במימון השלמת הבניה המבוצעת ביוזמת רוכשי הדירות
1.42	7. השתתפות הבעלים בשכר-טרחת כונס הנכסים שמונה ביוזמת רוכשי הדירות, על-מנת שתושלם הבניה
1.43	8. חובת זהירות של בעל הקרקע כלפי רוכשי הדירה

1.45	פרק ג': הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירה
1.45	א. כללי
1.45	ב. השוואה בין הערת אזהרה לבין בטוחות אחרות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל"ה-1974
1.46	ג. הערת אזהרה - זכות קניינית?
1.47	1. הגישה שאינה מקובלת - הערת האזהרה הינה זכות קניינית
1.47	2. הגישה המקובלת - הערת אזהרה אינה זכות קניינית
1.48	3. הערת אזהרה כ"שיעבוד" כמשמעו לפי פקודת החברות
1.49	4. טיבה ומהותה של הערת האזהרה - כללי
1.50	5. הערת אזהרה כשיעבוד על-פי פקודת החברות
1.50	(א) הערת האזהרה כשיעבוד - בחינה עיונית
1.50	(ב) הערת אזהרה כשיעבוד - תכלית החקיקה
1.51	פרשה 1
1.52	פרשה 2 - רישום שטר המשכנתה אצל רשם החברות
1.52	פרשה 3 - תוקפו של יפוי-הכוח לרישום המשכנתה
1.53	ד. הזכות לרישום הערת אזהרה לטובת הרוכש
1.58	ה. התנאת אפשרות רישום הערת האזהרה בהתקדמות הבניה
1.59	ו. רישום הערת האזהרה לטובת הרוכש על-גבי ההערה לטובת הקבלן
1.60	ז. מחיקת הערת האזהרה לטובת רוכש הדירה על-ידי בעל הקרקע
1.66	ח. מחיקת הערת האזהרה לטובת הבנקים למשכנתאות על-ידי בעל הקרקע
1.68	ט. ניתוק בהסכמה של הקשר המשפטי בין בעל הקרקע לבין הרוכש מהקבלן
1.72	י. זכותו הדיונית של רוכש הדירה מהקבלן להצטרף כצד לסכסוך בין בעל הקרקע לקבלן
1.72	יא. היחסים המשפטיים בין הקבלן לבין רוכש הדירה מבעל הקרקע
1.72	מודלים אפשריים לגבי היחס המשפטי בין הקבלן לבין רוכש הדירה מבעל הקרקע
1.72	1. חוזה לטובת צד שלישי
1.72	2. המחאת זכויות הבעלים כלפי הקבלן לרוכש
1.73	יב. מעורבים נוספים בעסקת הקומבינציה
	א. עורך-הדין 1.73
1.73	1. ייצוג הצדדים השונים בעסקת הקומבינציה לאור כללי לשכת עורכי-הדין
1.74	2. חובות עורך-הדין המייצג צד בעסקת קומבינציה כלפי לקוחו
1.77	3. חובות עורך-הדין המייצג צד בעסקת קומבינציה כלפי צד לעסקה שאינו לקוחו
	4. עורך-הדין לא יחוב בשל חוסר תום-לב במשא-ומתן לקראת ההסכמים
1.78	שבמסגרת עסקת הקומבינציה
1.78	5. שכר-טרחת עורך-דין
1.81	6. רשלנות עורך-דין
	ב. המתווך 1.96
1.96	1. שכר המתווך באחוזים מתוך שווי העסקה
1.97	2. הבסיס לחישוב דמי התיווך
1.98	3. המועד בו קמה למתווך הזכות לשכרו
1.99	4. המתווך - חתימת מסמכי הלוואה מבנק בפניו

1.100	5. חוזה תיווך
1.101	6. חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996
1.107	ג. אישור אדריכל כראיה מכרעת להשלמת הבניה

1.111 פרק ד': טענות סף

1.111	1. א. סעד של אכיפה והתיישנות
	ב. טענת שיהוי היא טענה אם יש בשיהוי משום ביטוי לויתור או שעקב השיהוי הורע מצבו של הנתבע.
	ג. תחולת עיקרון ה"ביצוע בקירוב".
	ד. קביעת שוויה של דירה - התנאים הדרושים.
1.113	2. התיישנות תביעה שעילתה רשלנות בבניה
	3. טענת התיישנות - חתימת הרוכשים על רשימת הליקויים ומשמעותה - זכאות בעל דירה שבה ישנם ליקויים הניתנים לתיקון הן לפיצוי בגין הליקויים והן לפיצוי עבור ירידת ערך דירתו
1.113	4. א. סעיף 4 לחוק המכר (דירות) - מאימתי מונים את מירוף התיישנות?
	ב. הוראת סעיף 4 הני"ל אינה מקימה לרוכש הדירה עילת תובענה חדשה. זו נתונה לו במערכת היחסים החוזית שבינו לבין מוכר הדירה
1.116	5. סמכות מקומית של בית-המשפט - קביעת מקום שיפוט בחוזה

1.119 פרק ה': סעד זמני נגד קבלן

1.119	1. על-מנת להצליח בתביעה לקבלת צו מניעה, לא די בכך שהמבקשים יוכיחו, שתוכנית בניין הערים והיתר הבניה, שמכוחם מבוצעת הבניה, הינם בטלים, אלא שעליהם להוכיח, בגדר עוולת הנזיקין של הפרת חובה חקוקה, שתיפגע נוחותם או הנאתם מרכושם, או בגדר העוולה של מיטרד ליחיד, שתיגרם להם הפרעה של ממש משימוש סביר במקרקעיהם או בהנאתם הסבירה מהם, בהתחשב במקומם ובטיבם
1.119	2. מתן צו מניעה לשמירה על המצב הקיים ולמניעת קביעתן של עובדות מוגמרות
1.119	3. עצירת תשלום של כספי ערבות בנקאית אוטונומית - הבחנה בין צו מניעה זמני ובין צו עיקול זמני
1.120	4. צו מניעה - תקיפה עקיפה של החלטות רשויות מינהליות שונות וסמכות בית-המשפט להכריע בה
1.122	5. איחור מעבר לתקופה שנקבעה בחוזה מהווה הפרת החוזה, ומשהופר החוזה, זכאי הצד הנפגע לפיצוי מהיום שבו התחייב מפר למסור את החזקה, ולא מתום הארכה, אלא אם קבעו הצדדים אחרת
1.124	

- פרק ו': פיצול סעדים**
- 1.133 1. מתי מותר לתובע, אשר הורשה לפצל את הסעדים שבתביעתו, לתבוע את הסעדים ה"מפוצלים"
- 1.135 **פרק ז': אכיפת פסק-דין**
- 1.135 1. לעניין סעיף 6(1) לפקודת בזיון בית-המשפט, גם פסק-דין, שאישר הסכם, הריהו פסק-דין לכל דבר ועניין, ובלבד שיורה הוראה. אם בית-המשפט הצהיר הצהרה גרידא, אין זו ניתנת לאכיפה
- 1.137 **פרק ח': עיכוב ביצוע**
- 1.137 1. בית-המשפט המוסמך - תיקון התשע"ג
2. סעד זמני בתקופת הערעור - ביטול תקנה 471 לתקסד"א (תיקון התשע"ג) והאם ההלכות ואמות-המידה הנוגעות למתן סעד זמני לתקופת הערעור, שחלו ערב תיקון התקנות, ממשיכות לחול גם לאחריו?
- 1.138.1
- 1.139 **פרק ט': מעשה בית-דין**
- 1.139 1. א. החלת עיקרון תום-הלב, לאו דווקא במסגרת דיני החוזים, אלא אף בתחומי המשפט האחרים, כולל בעניינים שבסדר דין אזרחי
- ב. מעשה בית-דין משתיק לא רק את מי שהיה צד לדיון הראשון, אלא גם מי שבא מטעמו וכל "הקרוב לעניין"
- 1.141 **פרק י': פסק-דין חלקי**
- 1.141 1. התנאים למתן פסק-דין חלקי - העמדת דיור חלוף לצורך ביצוע תיקונים בדירה
- 1.143 **פרק י"א: צירוף בעל דין**
- 1.143 1. העובדה שרוכשי הדירות עצמם אינם תובעים קבלת סעד נגד צד ג' אינה מעלה או מורידה - מכוח תקנה 424
- שער ב':**
- 2.1 **הסכם קבלן - רוכש דירה, פרשנות והפרת הסכם**
- 2.3 **פרק א': פרשנות הסכם**
- 2.3 1. האם מסמך, על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין, טעון חתימה, או שמא ניתן להכשירו לצורך זה אך אם אינו נושא את חתימת המתחייב?
- 2.2 מהי טעות בחוזה הבאה בגדר "טעות סופר", כמשמעותה בסעיף 16 לחוק החוזים (חלק כללי)?
- 2.5 3. חוזה מכר - אי-חוקיות - נקיבת מחיר בלתי-נכון - תום-לב במשא-ומתן
- 2.6 4. פרשנות כתב לפי המשמעות המילולית, הפשוטה והסבירה של המילים

5. פרשנות חוזה תוך העדפה של פרשנות פנימית על חיצונית - אומד-דעתם של הצדדים נבחן בראש ובראשונה לפי הכתוב
- 2.8 א. פרשנות הסכם לפי אומד-דעת הצדדים
- 2.9 ב. מינוי כונס נכסים להשלמת בניה
- 2.9 7. הוצאות פיתוח - על מי מוטלת החובה לשלמן?
8. א. חוזה הניתן להפרדה לחלקים ואפשרות הביטול של חלק ממנו
- 2.10 ב. פרשנותו של הסכם לעניין תשלום דמי היתר למינהל
- 2.11 9. תביעת נזקים בשל עיכוב בעבודות פיתוח
- 2.13 10. פירוש הסכם על יסוד ההנחה שנפלה טעות במינוח
11. פטור, הניתן על-ידי שר הפנים באישור ועדת הפנים של הכנסת, מחובת התקנת גנרטור, הקבועה בחוק בניינים גבוהים (חובה להתקין מעלית), התשכ"ה-1965,
- 2.14 אינו מתייחס, לפי אותו חוק, לבניין, שיש בו שמונה קומות
12. עסקה שנעשתה בין מוכר לבין קונה והיא כשרה על פניה, ישתדל בית-המשפט לקיימה ולא לבטלה
- 2.18 13. א. לצורך בירור השאלה, מהו אופיו של החיוב, היינו, אם מדובר על חיוב עצמאי או חיוב מותנה או משולב, פונים לאותם נתונים מדריכים, בהם נעזרים בפרשנותו של החוזה, בדרך-כלל, וזה כולל, בין היתר, את מבנה החוזה וכוונת הצדדים, כפי שהיא מתפרשת מתוך לשונו של החוזה
- ב. אם הנפגע אינו מוסר את הודעת הביטול תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה, כי אז מאבד הוא את זכות הביטול והחוזה נשאר בתוקף, אך גם אז מותר לו לתת למפר ארכה למילוי החוזה
- 2.18 14. לאור סעיף 23 לחוק המכר, התשכ"ח-1968, חובת המוכר למסור את הממכר וחובת הקונה לשלם את מחירו - הם חיובים מקבילים, שיש לקיימם בד-בבד. הוראה זו חלה, מכוח סעיף 4 לחוק זה גם על מכר מקרקעין וזכויות בשינויים המחוייבים, כשאינן כוונה אחרת משתמעת מההסכם בין הצדדים
- 2.22 15. מועד גיבושו של חיוב מכוח הסכם - אי-רישום זכות חכירה עקב העדר פרצלציה
- 2.23 16. צד להסכם אינו אחראי עבור אי-קיום תנאי מתנאיו, אם קיומו של התנאי נמנע על-ידי מעשיו של הצד השני להסכם
- 2.24

17. א. הכלל הפרשני של חוזה אחיד הוא שיש לייחס לצדדים הוגנות וסבירות.
 ב. מחסור בפועלים עקב האינטיפדה ומחסור בחומרים האם מהווים נסיבות המאפשרות דחיית מסירת חזקה בדירה?
 2.26
 18. פרשנות הוראה בהסכם
 2.36
 19. שינוי תוכנית מתאר - תנאי מכללא בחוזה. סעד הצהרתי
 2.37
 20. פרשנות הסכם - הפרה יסודית וביטול הסכם - ויתור של אחד מיחידיו צד להסכם על הפרתו
 2.38
 21. הפרה רגילה או הפרה יסודית - תביעה להשבה
 2.39
 22. יש לפרש חוזה דו־משמעי כנגד המנסח. מצג שבלשון המקובלת מציג שטח גדול יותר מן השטח על־פי משמעותו בלשונו הפרטית של המוכר, אינו מתיישב עם חובת תום־הלב
 2.39

פרק ב': מחיר ותשלום התמורה

- 2.43
 1. א. מחיר הדירה על־פי ההסכם בין הצדדים הוא מחיר הקרן בלבד. הפרשי ההצמדה והריבית אינם חלק ממחיר הדירה, וחלותם מותנית בדרישה ראשונה מצד המשיבה.
 ב. בנסיבות דנן לא היתה המשיבה זכאית לזקוף תשלום כלשהו לכיסוי הריבית והפרשי ההצמדה בגין פיגורים, שכן החובה לשלם את הריבית והפרשי ההצמדה טרם התגבשה
 2.43
 2. אי־קיום התחייבות להעביר דירה במרשם המקרקעין ועיכוב תשלום יתרת המחיר - האם חל על החוב עיקרון ההצמדה והריבית?
 2.44
 3. שערוד התמורה החוזית בנסיבות שאיש מן הצדדים לא חזה אותן ולא היה מסוגל לחזותן
 2.44
 4. פרשנות חוזה מכר מקרקעין - אופן שיערוך מחיר הקבוע בחוזה
 2.45
 5. משהציע קונה הצעת תשלום לפי חוזה והמוכר סירב לקבלה מחמת דרישה שלא היה רשאי להעמיד, יצא הקונה ידי חובתו
 2.46
 6. א. טעה בית־המשפט קמא, במקרה דנן, בסברו, שהיות ועניין המע"מ נוגע למערכת היחסים שבין המשיב לבין שלטונות המס, יש להתעלם מההוראה החוזית בנדון. המדובר בהוראה חוזית, על־פיה חב המשיב, במעמד התשלום, להמציא למערערת חשבונית מס.
 ב. אין לחייב צד לחוזה בתשלום פיצויים מוסכמים, אלא־אם־כן נקבע תאריך קבוע, שהחל ממנו אפשר לחשבם
 2.47
 7. א. ספק אם נכון לצמצם את בסיס מס ערך מוסף על־סמך הלכות שנועדו להגדיר את היקף תחולתו של מס הכנסה ואם צריך לייחס חשיבות להבחנה בין המקורות השונים, המנויים בסעיף 2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), ולהגביל את מעגל החייבים במס ערך מוסף דווקא למי שנתפס בגדר סעיף 2(1) לפקודה.
 ב. יש מקום לפתח מבחנים מיוחדים למס ערך מוסף, שיאפשרו לקבוע את היקפו של המס, וביצירת מבחנים אלה ניתן להיעזר בהלכות מדיני מס הכנסה, וניתן לפרש את המונח גם על־פי מובנו הרגיל והמקובל וליישמו על פעילות קונקרטית תוך שימוש במבחן ההיגיון והשכל הישר
 2.48
 8. א. מקום שנקבע מחיר בלי ציון מס ערך מוסף בצדו, המס כלול במחיר.
 ב. שיעור הפיצוי המגיע עקב איחור במסירת דירה
 2.50

	פרק ג': איחור במסירה ואי־רישום נכס על־שם הרוכש
2.53	1. אי־מסירת ממכר במועד ואי־רישומו על־שם הרוכש - פרשנותו של הסכם לגבי הפיצויים המגיעים לרוכש ולגבי ריבית והפרשי הצמדה שעל הרוכש לשלם על יתרת המחיר
2.53	2. תביעה לפיצויים על איחור במסירת דירה הינה תביעה שעילתה מתחדשת ונולדת בסוף כל חודש של איחור
2.54	3. טענות התובעים המבקשים לקזז מן התובענה שכנגד חיובים של המוכרת בגין איחור במסירה הגם שתביעתם בגין איחור במסירה התיישנה
2.55	4. סיכול חוזה בניה, כיצד?
2.60	5. א. מפר הטוען טענת סיכול, מתי תישמע הטענה. ב. מי שמפרט בתנית פטור יתר את הגורמים שיש להתחשב בהם בעיכוב של קיום חיוב במסירת חזקה, מוציא מן הכלל כל גורם אחר.
2.61	ג. משמעות קביעתו בחוזה של תאריך מדוייק למסירת חזקה - "תקופת חסד"
	6. א. בחוזה בניה, בדרך־כלל, אין זמן הביצוע נחשב כאחד מתנאיו היסודיים של החוזה. ב. ביטול חוזה קומבינציה עקב סיכול
2.63	7. סיכול חוזה - מהו מקרה של כוח עליון?
2.64	8. הסכם קומבינציה - איחור בלוח זמנים עקב אי־הוצאת היתרי בניה. נזק בגין "עוגמת נפש"
2.65	9. סיכול חוזה - קביעת שטח של דירה - פיצויים על דרך של אומדן כללי מקום שהוכח קיומו של נזק אך שיעורו אינו ודאי
2.66	10. איחור ניכר במסירת דירות - מינוי מומחה
2.67	11. עיכוב בהעברת הדירה על־שם הרוכשים - טענת חוב כספי - אכיפת החוזה
2.68	12. א. קביעת מועד גמר הבניה - גמר "פונקציונאלי" וגמר "אסתטי". ב. עמידה על זכות מפורשת ומוסכמת בין הצדדים, שאינה חבויה אלא היא מעיקרי ההסכם, אינה נחשבת לחוסר תום־לב. ג. המבחן להתערבותו של בית־המשפט בסכום הפיצוי הקבוע והמוסכם מראש הוא, אם הסכום, כפי שנקבע, עומד ביחס סביר לנזק, שניתן היה לצפותו מראש בשל ההפרה שאירעה בפועל, נזק שהוא תוצאה מסתברת של ההפרה שמדובר בה
2.70	13. פיצויים בגין ירידת ערך של בית וקנה־המידה לקביעתם
2.70	14. פיצויים בגין איחור קבלן במסירת דירה - פיצוי בגין ליקויי בניה - פיצויים בגין סבל ועגמת נפש
2.71	15. פיצוי בגין נזק לא ממוני בעקבות איחור במסירת דירה
2.72	16. א. הכלל הפרשני של חוזה אחיד הוא שיש לייחס לצדדים הוגנות וסבירות. ב. מחסור בפועלים עקב האינטיפדה ומחסור בחומרים האם מהווים נסיבות המאפשרות דחיית מסירת חזקה בדירה?
2.73	17. לאור התכלית החקיקתית של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ואף לפי לשונו של החוק, אין תוקף לכל ויתור - מפורש או מכללא בכתב או בהתנהגות - של קונה על בטוחה להשקעתו, שכן הנושא הופקע לחלוטין ואינו מצוי עוד בתחום האוטונומיה החוזית של הצדדים
2.73	18. הפרת הסכם מכר מקרקעין - איחור במסירה - עיקרון תום־הלב
2.87	19. אחד השיקולים המרכזיים לצורך איפיונה של הפרת חוזה בניה, המתבטאת באי־השלמת הבניה במועד כהפרה יסודית וכהפרה שאינה יסודית, הינו אינטנסיביות המאמצים שהושקעו לקיום החוזה על־ידי הצד המפר וטיבם של מאמצים אלה
2.88	

2.89	20. פיצוי בגין איחור במסירת דירה
2.89	21. פיצויים לרוכשי דירות עבור האיחור במסירת הדירות - דרך חישובם
2.98	22. איחור במסירת דירה - טענת ויתור וטענת סיכול
2.100	23. תביעה לתשלום פיצויים בגין איחור במועד מסירת החזקה בדירות
2.101	24. איחור במסירה - סכום הפיצוי
2.114	25. ביצוע בעין ואיחור במסירה
2.114.5	26. פיצוי בגין איחור במסירה ודחיית טענה בדבר רמת מסך

2.115 פרק ד': רישום הדירה על-שם הרוכש ואחריות עורך-דין

2.115	1. טובת העניין וטובת הצדדים כאחת מחייבות, שכל הפעולות, הנוגעות לרישום בית מסויים, תרוכזנה בידי עורך-דין אחד, שהעובדות הצריכות לעניין נהירות לו והוא שידאג, בבוא העת, לבצע ההעברה
2.115	2. תביעת דיירים נגד עורך-הדין שערך את הסכם המכר. גם אילו ניתן היה לייחס לעורך-הדין מחדל כלשהו בניסוח החוזה, בכל הנוגע לאי-הכללת סנקציות ובטוחות ראויות לעניין מסירת החזקה במועד, הרי יש להצביע על קיום קשר סיבתי בין אי-קבלת החזקה במועד המוסכם ובין מחדל כזה
2.116	3. אחריות עורך-דין בעוללת רשלנות
2.122	4. א. העדר גילוי הנופל בגדר סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי). ב. מצג שואו מגלם בתוכו העדר תום-לב, יסודות של מירמה ומעבר לכך
2.123	5. איחור ברישום דירות על-שם הקונים - חיוב עבור הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך-דין
2.124	בסכום גלובלי
2.124	6. אי-רישום דירה על-שמו של רוכש - תביעת פיצוי על ירידת ערך הדירה

2.127 פרק ה': טענת הגנה - אי-רישום דירה על-שם דייר

2.127	1. קבלת טענת נתבעת בדבר אי-רישום הדירות עקב אי-רישומו של בית משותף
-------	--------------------------------------------------------------------

שער ג':

אי-התאמה וליקויי בניה

3.1
3.3

פרק א': אי-התאמה

3.1	1. א. מוכר דירה, שאינו הקבלן עצמו, לקונה משנה - מהם חיוביו כלפי קונה המשנה באשר לאי-התאמות במובן חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973?
3.3	ב. מה בין עילת תביעה של קונה דירה כנגד הקבלן-המוכר לבין עילת תביעה של קונה דירה מקונה?

2. כל אימת שקיימת אי-התאמה בין מה שנאמר ברישיון הבניה לבין המציאות, הרי אי-התאמה זו מעניקה לקונה הדירה עילה מספקת לא לקיים את חוזה המכר, כי הרי תהיה קיימת הסכנה שיהרסו את מה שקנה
- 3.10 א. חוק המכר, התשכ"ח-1968, אינו חל על חוזי רכישה של דירות שנעשו לפני תחילתו.
- ב. היסודות הנדרשים להתהוות עולת הרשלנות הם שלושה: חובת זהירות, הפרתה (התרשלות) וגרימת נזק.
- ג. כשמדובר בהתנהגות של קבלן כלפי המשתכנים בדירות שמכר להם, לא יכולה להיות מחלוקת כי מוטלת עליו חובת הזהירות המושגית.
- ד. בדרך-כלל, ובאין הוראה אחרת בחוזה המכר, אחראי הקבלן לטיב הבניה כלפי מי שקנה את הדירה ממנו, אף מבלי שחיוב זה פורש בהסכם, ואולם חיוב זה, בהיותו חיוב חוזי מכללא, אינו עובר מאליו לזכות הקונה מאת הקונה.
- ה. חובתו של קבלן לדאוג, במידת זהירות נאותה, לבטיחות הבניין שהוא בונה, ואחריותו עקב הצגת הבניין הגמור כבטוח לשימוש ולמגורים אינה מוגבלת ליחסים חוזיים, אלא קיימת עקרונית כלפי כולי עלמא
- 3.11 4. אי-התאמת הממכר לקבוע בחוזה
- 3.15 5. ליקויי בניה - זכויות קונה לתבוע מוכר בגין אי-התאמה
- 3.16 6. רוכש דירה זכאי לתרופות הן בשל אי-התאמה (כמפורט בסעיף 4 לחוק המכר) והן במסגרת הדין הכללי כאמור בסעיף 7 לחוק המכר. בעוד שמימוש זכויותיו של הרוכש (התובע דכאן) לתרופות בגין אי-התאמה מותנה במתן הודעה במסגרת המועדים האמורים בסעיף 4 לחוק המכר - הרי שתביעתו בעילה של רשלנות ו/או הפרת חוזה (הדין הכללי) אינה כפופה אלא לטעון התיישנות, על-פי המועדים שנקבעו בחוק התיישנות
- 3.17 7. בסעיף 4(א) לחוק המכר דירות מוגדרת אי-התאמה כאחת מארבע אפשרויות המצוינות להלן, ודי בהתקיים אחת מהן, כדי להוות אי-התאמה
- 3.20.1 8. הקונה אינו נדרש לתת לקבלן הזדמנות נאותה לתיקון אי-התאמה כאשר תגובת המוכר להודעה היא סירוב להכיר בקיומה, סירוב להכיר באחריותו לה או סירוב לתקנה
- 3.20.11

פרק ב': ליקויי בניה

- 3.21
- 3.21 1. הליקויים
1. סכום גלובלי בגין פגמים בבניה שנתגלו בדירה והתערבות בית-המשפט שלערעור בקביעת הסכום
- 3.21 2. פיצויים בגין ליקויי הבניה, סבל ועוגמת נפש, איחור במסירת הדירה, ירידת ערך הדירה ודיוור חלופי בתקופת התיקונים
- 3.21 3. פיצויים בגין ירידת ערך של בית וקנה-המידה לקביעתם
- 3.22 4. פיצויים בגין איחור קבלן במסירת דירה - פיצוי בגין ליקויי בניה - פיצויים בגין סבל ועגמת נפש
- 3.23 5. חיוב בפיצויים עקב ליקויים בדירה ובגין נזקים לתכולת הדירה - נפגע שתבע פיצויי צפיות אינו צריך לתבוע בנפרד פיצוי בגין חיוב השבת כספים שיכול שיוטל עליו עקב ביטול החוזה עם המפר
- 3.24

6. תביעת בעלי דירות נגד קבלן בגין רשלנות בבניה - בית שהוקם על יסודות רעועים -
 3.25 התיישנות תביעה שעילתה רשלנות בבניה
7. עובדת קיומה של עילת תביעה בגין הפרת חוזה אין בה כדי לשלול אפשרות שעומדת לתובע
 3.27 במקביל גם עילה נזיקית בגין התרשלנות
8. ליקויים מהותיים אשר הצדיקו מסקנה כי הדירות בהן נתגלו אינן ראויות למגורים ויש
 3.28 להעמיד לדיירים דירה חלופית
9. עגמת נפש בנושא ליקויי בניה בדירה יש לפסוק לפי הקריטריונים הבאים: היקף הליקויים,
 מהות הליקויים, משך זמן התיקונים, האם הליקויים משבשים את החיים התקינים בבית,
 האם יהיה צורך במגורים חליפיים מחוץ לבית בעת התיקונים, התייחסות הקבלן לפניית
 3.29 לתיקונים, שיהיו בהגשת התביעה דבר המצביע על אופיים המינורי יחסית של הבעיות
10. א. הטלת אחריות בעוולת הרשלנות דורשת קיומן של חובת זהירות מושגית וקונקרטית,
 התנהגות בלתי-סבירה של המעוול וגרימת נזק כתוצאה מאותה התנהגות.
 ב. את שאלת גיבושה של חובת זהירות קונקרטית בהקשר זה יש לבחון על-פי "מבחן
 3.29 הצפיות"; האם קבלן סביר יכול היה לצפות את התרחשות הנזק?
11. בית שטרם נרשם כבית משותף - הסמכה ספציפית של שני דיירים לתבוע בשם היתר
 3.36 ליקויים בדירות וברכוש המשותף
 3.37
13. ליקויי רטיבות הם מסוג הליקויים שקיומם ו/או היקפם מתגלה לעיתים רק כעבור זמן
 ולכן לא ניתן להשתחרר מן האחריות לתיקונם על-ידי הגבלת תקופת ההודעה (של
 3.40 הרוכשים על ליקויים) לשנה בלבד
14. תיקון ליקויים בריצוף הדירה
 3.41
15. תביעת ליקויים בגין שטח שונה מזה שהובטח בהסכם ובתשריט
 3.42
16. ליקויים במרצפות
 3.45
17. פסיקת נזק לא ממוני
 3.47.15
18. ליקויי רטיבות
 3.47.19
19. הקטנת שטח דירה
 3.47.26
20. ליקויים שונים על-פי חוות-דעת מומחה שמונה על-ידי בית-המשפט בתוספת 30%, שכן
 3.47.29 מדובר במחירים בעלות קבלן
21. האם יש לאפשר לנתבעת לבצע את התיקונים עליהם הצביע המהנדס, או שיש לפצות את
 3.47.32 התובעים בגין הליקויים הללו?
22. החובה להודיע בכתב על קיומם של ליקויים
 3.47.34
23. חוק המכר דירות אינו חוק קונקלוסיבי ואין בו כל הוראה של ייחוד עילה
 3.47.37
24. כאשר ניתנה לקבלן הזדמנות לתקן את הטעון תיקון והוא ביצע זאת באופן חלקי, תוך
 סחבת בלתי-סבירה ובאיכות שאינה נאותה, אין מקום לכפות על רוכש הדירה ליתן
 3.47.39 לקבלן הזדמנויות חוזרות ונשנות לבצע תיקונים שכבר ניתנה לו הזדמנות לבצעם
25. טענת הנתבעת כי לא ניתנה לה הזדמנות נאותה לתקן הליקויים ועל-כן התובעים זכאים
 3.47.41 לפיצוי במחירי עלות בלבד
26. קבלת תביעה בגין ליקויי בניה בחלקה
 3.47.44
27. האם זכאים התובעים לפיצוי גם בגין ליקויים שלא פורטו בכתב התביעה ושאינם
 3.47.47 הוזכרו בחוות-הדעת של המומחה מטעמם?
28. פיצויים בגין האיחור במסירת הנכס לידי התובעת וקביעת שיעורם
 3.47.49
29. קבלת פיצוי כספי, על-מנת שקבלן אחר, לפי בחירת התובע, יעשה כן
 3.47.70

3.47.72	בקשה להגשת כתב תביעה מתוקן	30.
3.47.74	איחור במסירת הדירה - חיוב בתשלום פיצויים	31.
	דחיית טענה מקדמית. דחיית הטענה שאין למי מהתובעים זכות לקבל פיצוי עבור	32.
3.47.81	הליקויים בדירתם	
3.47.87	הזכות לתקן הליקויים למול הזכות לקבל פיצוי כספי	33.
	הקו המנחה את בית-המשפט בדרך-כלל בבואו לקבוע את עלות תיקון הליקויים הוא	34.
	אימוץ חוות-דעתו של המומחה מטעם בית-המשפט, בהיותו מומחה בלתי-תלוי	
	ואובייקטיבי. המומחה הוא יועצו המקצועי של בית-המשפט, אך לבית-המשפט	
3.47.88	נתונה "המילה האחרונה" בכל עניין בו הוא נדרש	
3.47.93	כאשר בעל דירה מסרב לאפשר לקבלן לתקן - הפיצוי יחושב על-פי עלות התיקון לקבלן	35.
	ההלכה היא כי מקום שבית-המשפט שוכנע שיש מקום לתקן ליקויים שנתגלו בדירות יש	36.
	בידו שיקול-דעת להחליט האם הנזקים יתוקנו בפועל על-ידי הנתבעת, או ינתן סעד	
3.47.97	על דרך הפיצוי	
3.47.104	קבלת תובענה לליקויי בניה בחלקה	37.
3.47.109	דחייתה של תובענה לליקויי בניה ואי-התאמות	38.
3.47.112	הסתמכות על חתימת התובעים על טופס אישור גמר עבודה שנוסח על-ידי הנתבעים	39.
3.48	2. תיקון בעין של ליקויים	
	1. התחייבותו של קבלן בהסכם לתקן בעין ליקויים הטעונים תיקון, אינה משחררת	
3.48	את הקבלן מתשלום פיצויים בעד הוצאות התיקונים שנתגלו	
	2. בית-משפט יעדיף למצות את דרך הפיצויים במקום לאכוף על הקבלן את השלמת העבודה.	
3.51	הטעם לכך הוא, שיחסי קבלן ומזמין הם יחסים של שירות אישי, שאין כופין על אדם לבצעו	
	3. אחריות קבלן לטיב הבניין, בין אם לקח חלק אישי בבניה עצמה ובין אם לאו - טענת	
3.52	בטלות סעיפי ויתור בחוזה	
	4. ליקויי בניה - האם זכות חברת הבניה לבצע את התיקונים או שמא מגיעים לתובעים	
3.53	פיצויים? - פיצויים בגין נזק לא ממוני	
	5. זכות הקונה, כי יתוקנו הליקויים, אינה גוברת על זכות הקבלן-המוכר, שתיתן לו	
3.53	ההזדמנות הנאותה לביצוע התיקונים	
	6. ליקויים בדירה - שיקולי בית-המשפט באשר לשאלה אם לפסוק פיצוי כספי או ביצוע	
3.62	תיקונים על-ידי הקבלן	
3.63	7. זכותו של קבלן לתקן ליקויים כאשר הכחיש את קיומם של הליקויים - אינה קיימת	
	8. פיצויים בגין ליקויי בניה והעדר תום-לב הן של הקבלן והן של רוכשי הדירות בשאלת	
3.65	תיקון הליקויים	
	9. א. בסעיף 4 לחוק המכר (דירות) העדיף המחוקק את הגנת רוכשי הדירות על פני עיקרון	
	החופש החוזי. אין הצדדים רשאים להתנות על סעיף זה שהוא בבחינת סעיף מצווה (ius cogens).	
	ב. הקטנת הנזק אין פירושו העברת חובת האחריות לביצוע התיקונים משכמה של	
	המוכרת לשכמם של הקונים, אלא עשיית כל הסביר להעשות בנסיבות שנוצרו, להקטנת	
3.73	הנזק הקיים או למניעת נזק הצפוי להיגרם	
3.75	10. תביעת תשלום פיצויים בגין ליקויים בדירות, חתימה על טופס ביצוע תיקונים ומשמעה	
3.76	11. הזכות לתקן ליקויים בדירה והתנהגות התובע	

12. הדין מחייב ליתן אפשרות לקבלן לתקן את הליקויים שנתגלו בדירה אך לכלל זה קיימים מספר סייגים. שעה שניתנה לקבלן הזדמנות לתקן את הליקויים אך הוא לא ביצע אותם, או ביצעם שלא כראוי, אין הקונה מחוייב לאפשר בידו לתקן את הליקויים פעם שניה ושלישית. נקבע בהלכה הפסוקה כי אם לא שעה הקבלן לפניית הקונה וגרם לסחבת - הרי גם בכך יש בכדי למנוע ממנו זכות התיקון
- 3.80
13. משהתכחשה החברה-הנתבעת לקיומם של ליקויים - אבדה זכותה לבצע תיקונים כעת (לאחר הגשת כתב התביעה)
- 3.82
- 3.83 **3. רכוש משותף והצמדות**
1. זכותו של בעל דירה בבית משותף לתבוע מהקבלן פיצויים בגין ליקויים ברכוש המשותף - ויתור בעלי דירות על זכויותיהם ברכוש המשותף והשפעתו על זכויות שאר בעלי הדירות
- 3.83
2. תביעה למתן פיצוי כספי בגין ליקויים ברכוש משותף - הפיצוי ינתן לכל דייר אשר תביעתו הוכחה, לפי חלקו ברכוש המשותף
- 3.83
3. בעל בית משותף, המוכר דירותיו והרוצה לשמור לעצמו דבר הנחשב כ"רכוש המשותף" של הבית, חייב לעשות כן באופן מפורש בגוף החוזים שבינו לבין קוני הדירות. לא עשה כן, יראו את אותו הדבר כחלק מהרכוש המשותף של הבית
- 3.84
4. ליקויי בניה - ביצוע התיקונים על-ידי הנתבעת או תשלום פיצויים - תביעה לגבי הרכוש המשותף - פיצויים בגין נזק לא ממוני
- 3.85
5. ליקויים בדירות וברכוש המשותף
- 3.86
6. ממכר שהוגדר בהסכם על-פי תוכנית בניין מאושרת - ההגדרה מחייבת הצדדים להסכם
- 3.88
7. א. הצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה מסויימת מבטלת אותו חלק ברכוש משותף והופכת אותו לחלק מן הדירה.
- 3.89
- ב. ההצמדה בלבד אינה נותנת זכות לבעל הדירה לעשות באותו חלק ככל העולה על רוחו פירושו של סעיף בהסכם הנוגע לבניה על הגג
- 3.89
9. על מוכרי דירות מוטלת חובת הנאמנות כלפי רוכשי דירות, אשר כבר קבלו חזקה לידיהם ושילמו מרבית מחיר הדירה, ואין הם יכולים לשנות ללא הסכמתם הסדר ביחס לחלוקת נטל ההוצאות
- 3.90
10. קונה דירה המקבל העברה בלשכת רישום המקרקעין וחותם על שטר מכר שבו מדובר על חלקים ברכוש המשותף, יודע מה כלול ברכוש המשותף ומה הוצא ממנו לפי הצו לרישום הבית המשותף ומי שטוען את ההיפך עליו נטל הראיה
- 3.91
11. א. הפיכת מחסן לדירת מגורים נכנסת בגדר עשיית "שינויים או תיקונים", כאמור בסעיף 2 לתוספת של חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
- ב. בהתאם לסעיף 2 הני"ל שינויים או תיקונים הנעשים בדירה אחת אינם יכולים לשמש עילה לפגיעה בדירה אחרת או ברכוש משותף
- 3.92
12. רוכש דירה היודע על כוונת הקבלן להוציא חלק מסויים מהבניין מכלל הרכוש המשותף ועל-אף זאת רוכש הדירה כפי שהיא, יש לראות בהתנהגות זו השלמה עם הוצאת השטח מהרכוש המשותף
- 3.93
13. מי שרשום כבעל בית משותף והוא מוכר את דירותיו ורוצה להוציא חלק מסויים שנחשב כרגיל כ"רכוש משותף" של הבית ולשמור אותו לעצמו, עליו לעשות זאת באופן מפורש בגוף החוזים שבינו ובין הקונים ומשלא עשה כן, יחשב אותו חלק כרכוש משותף
- 3.93

14. מכירת מקום חניה לבעל דירה בבית משותף - על רוכש הדירה לוודא היטב כי בעלי הקרקע אכן ייפו את כוחו של הקבלן למכור את מקום החניה ולהוציאו מגדר הרכוש המשותף
3.94
15. מרתפים אינם כהגדרתם חלק מן הרכוש המשותף. רוכשי דירות לא יהיו זכאים להצהרה כי "מרתף" - הינו בגדר הרכוש המשותף - אם לא ציינו זאת מפורשות בחוזה עם הקבלן
3.94
16. א. קבלן, המבקש לצמצם את היקפו של הרכוש המשותף מכפי הגדרתו בחוק, צריך להבהיר זאת בחוזים שעשה עם רוכשי הדירות, ובלשון ברורה שאינה משתמעת לשתיה פנים.
ב. כניסה לבית הינה "מתקן הנועד לשמש את כל דיירי הבית" במובן סעיף 55 לחוק המקרקעין, ומשום כך הצמדת הקרקע, שבעקבותיה תישלל כניסה לבית, היא אסורה ודינה להתבטל
3.95
17. לדירה הנרכשת צמודים חלקים בלתי-מסויימים ברכוש המשותף, גם אם בחוזה המכר לא פורש הדבר, אלא נאמר, כי הקונה רוכש דירה בבית משותף לפי תיאור טכני מצורף, וכי שטח הבניין שיימסר לבעלות הקונה יהיה הדירה בלבד
3.96
18. א. משנקבע ביחסים שבין קבלן לאחד הדיירים, כי רכוש מסויים שבבית רכוש משותף הוא, חלה קביעה זו מאליה ובאופן אוטומטי לעניין רכוש מסויים זה גם לגבי היחסים שבין יתר הדיירים והקבלן.
ב. מטרתו של חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, היא להביא לידיעת הקונה בצורה ברורה ומובנת, את כוונותיו של המוכר ואת פירוט הזכויות שהקונה רוכש ממנו
3.97
19. הסכם קומבינציה - בהעדר התייחסות מפורשת בהסכם באשר להוצאת הגג מן הרכוש המשותף - הריהו כלול בו
3.97
20. סעיף 6 לחוק המכר (דירות) - ניסיון לעקיפתו על-ידי הכללת הוראות כלליות וסתמיות בחוזה מכר
3.98
21. חלק מרכוש משותף שצורף אגב בניה לדירת אחד הרוכשים - מה דינו?
22. א. רישום זיקת הנאה לצורך הבטחת זכות חניה לרוכשי דירות.
ב. כניסה לבית משותף אמנם היא חלק חיוני שאין להצמידו לדירה פלונית, אולם כאשר דיירי הבית יודעים כי נרשמה הצמדה כאמור, בניגוד לאמור בחוזה הרכישה, הרי בהעדר מחאה או ביטוי אחר של שמירה על זכויותיהם, יש לראות בהתנהגות זו משום ויתור מצידם על אותה זכות
3.99
23. ערכה של דירה נמדד גם במידת ההנאה, הרווחה והנוחות שיש לרוכש בבניין
3.100
24. ביטול או שינוי של הוראה מהוראות התקנון המצוי
3.101
25. אין לומר כי חדר בו מוצב מתקן לבקרה אלקטרונית הוא - לפי עצם טיבו - לעולם, חלק מן הרכוש המשותף
3.101
26. ליקויים בתקנון מוצע - הצמדת חדר מדורגות ומקלט לדירת הקבלן - אכיפת רישום בית משותף ומינוי כונס נכסים
3.102
27. כשרותה וסמכויותיה של נציגות הבית המשותף - האם מוסמכת להגיש תביעה לבעלות בחלקים מסויימים של הבית המשותף?
3.103
28. הצמדת מחסנים לדירה, הצהרה כי המחסנים חלק מן הרכוש המשותף. החכרה ל-999 שנה נוגדת את מגמת חוק המקרקעין בסוגיה זו
3.103

29.	א.	בבית המיועד להירשם כבית משותף וטרם נרשם ככזה עומדת זכות לדיירים לעשות שימוש וליהנות מחלקי רכוש משותף כפי הגדרתם בסעיף 77א בפרק 1 לחוק המקרקעין. גריעה מהרכוש המשותף והצמדת חלקים ממנו לדירות דיירים מסויימים כפופה להסכמת כל הדיירים ובלעדיה אין היא תקפה.
	ב.	גריעה מהרכוש המשותף לאחר חתימת חוזה המכר בין הקבלן לדייר המתבצעת שלא בהסכמתו המפורשת של הדייר איננה תופסת, וכדי שתיחשב תקפה מן הבחינה המשפטית, עליה לזכות בהסכמתם המפורשת של כל רוכשי הדירות. אין מסיקים הסכמה או ויתור מכללא על דרך ההתנהגות או הימנעות מהגשת תביעה
3.107		
3.114	30.	הצמדת מחסנים על-שם חלק מרוכשי הדירות
3.116	31.	מחסנים - האם רכוש משותף הם אם לאו
	32.	לנציגות הבית המשותף אין סמכות גורפת לתבוע קבלן בגין ליקויים. בבחינת השיקולים השונים האמורים דומה שהפתרון הראוי אינו בקביעת סמכות גורפת של הנציגות לתבוע אלא בהכרה בנציגות כשליחה של הדיירים ובתנאי שהדיירים ייפו את כוחה מפורשות להגשת התביעה
3.119		
3.121	33.	דחיית תביעה בגין ליקויים - חניה
3.124.1	34.	ליקויי בניה ברכוש משותף
	35.	תביעת נציגות הבית המשותף לפיצוי בגין ליקויי בניה בבניין, ירידת ערך, עוגמת-נפש והוצאו
3.124.3		
3.125	4.	אחריות קבלן מבצע לפיצוי
3.125	1.	אחריות קבלן מבצע לפיצוי בגין ליקויים, ומהם ליקויים
3.130	2.	חלוקת האחריות בליקויי הבניה
3.131	5.	תוספות בניה - תביעת קבלן
3.131	1.	תביעת קבלן נגד דיירים בגין תוספות בניה
3.136	2.	ירידת ערך
3.142.1	6.	פיצוי בגין נזק בלתי-ממוני
	1.	הלכה פסוקה היא כי, הערכת הפיצוי בגין נזק בלתי-ממוני לרוכש דירה, מסורה לשיקול-דעת בית-המשפט, אשר יתן דעתו לנסיבות השונות ובכלל זה, שיעורו של פיצוי זה בשים-לב במכלול הנזקים והליקויים שנגרמו לדירה
3.142.1	2.	פסיקת הפיצוי תלויה באומד-דעתו של בית-המשפט ועליו לזכור שאין הפיצוי בא להעניש את המפר או המזיק, אלא מטרתו השבת המצב לקדמותו
3.142.4		
3.142.5	3.	פיצוי בגין נזק שאיננו נזק ממון
3.142.10	4.	מטרתו של הפיצוי בגין נזק שאינו ממוני
3.142.12	5.	אית-שלום פיצוי בגין עגמת-נפש
3.142.14	6.	נזק בלתי-ממוני - פיצוי בעבור עגמת-נפש

	7.	פיצוי בשל עגמת-נפש אינו פיצוי עונשי אלא מטרתו היא החזרת המצב לקדמותו ולעניין זה יש להתחשב, בין היתר, בגובה הליקוי ובמהותו
3.142.21		
3.142.23	8.	פיצוי בגין נזק בלתי-ממוני
	9.	מקום שבו נותרו ליקויי בניה הדורשים תיקון, וכן גם ירידת ערך לבית שנבנה בעקבות אופן הבניה, אין מקום לדרישה מצד הקבלן הבונה, או האחראי על הבניה, לפיצוי בגין עוגמת-נפש, גם אם התובעים עיכבו תחת ידם חלק מהכסף המגיע לו
3.142.24.3		
	10.	בקביעת שיעור הפיצויים בגין נזק שאינו ממוני הנובע מליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס שבו נפלו הליקויים, מהות הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום של הדייר, התנהלות הצדדים לפני ההליך המשפטי ובמהלכו, עלות תיקון הליקויים
3.142.24.20		
3.142.24.23	11.	פיצוי בגין עוגמת-נפש
3.142.25	7.	ירידת ערך
3.142.25	1.	מהי ירידת הערך בגין הסתרת נוף?
3.142.29	2.	תובענה לליקויי בניה בגין ירידת ערך
3.142.31	8.	חיוב בתשלום פיצויים
3.142.31	1.	פיצוי התובעים על מלוא סכום התביעה
3.142.35	2.	מתן פיצויי לתובע למול מתן הזדמנות לתקן הליקויים
3.142.36	3.	איחור במסירת הדירה - עילה לפיצויים
3.142.36.9	4.	תשלום פיצויים בגין איחור במסירת הדירה
	5.	הפיצוי נועד לפצות את הדייר על העלות הצפויה לו בתיקון הליקויים באמצעות קבלנים מטעמו
3.142.36.10		
	6.	תביעה לפיצויים בגין נזקי רטיבות שנגרמו לתובע בדירתו לטענתו עקב רשלנות הנתבעת
3.142.36.12		
	7.	האם המערערת חבה באחריות לליקויי הבניה ועל-כן עליה לפצות את המשיבה בגין נזיקה מכוח דיני הנזיקין, ולחילופין או בנוסף להם, מכוח דיני החוזים?
3.142.36.17		
3.142.37	9.	חוות-דעת מומחה
	1.	מקום בו נתקבלה חוות-דעת ניטרלית של מומחה מטעם בית-המשפט, יטה בית-המשפט להעדיפה על פני חוות-הדעת שמטעם הצדדים
3.142.37		
	2.	כדי לסטות מחוות-דעת של מומחה אשר מונה כזרועו הארוכה של בית-המשפט יש צורך בטעמים כבדי משקל
3.142.41		
	3.	הסכמת הצדדים להגשת חוות-דעת - אין מקום לחלוק על קביעות המומחה בחוות-דעתו
3.142.43		
	4.	ההלכה היא, כי רק במקרים נדירים יתערב בית-משפט במסקנותיו של מומחה מקצועי נייטרלי שמונה על ידו וחוות-דעת זו נהנית ממעמד עדיף על פני כל חוות-דעת אחרת
3.142.48.1		
3.142.48.2	5.	הזדקקות חוות-דעת מטעם בית-משפט בתובענה לליקויי בניה - אימתי?

6. הקו המנחה את בית-המשפט, בדרך-כלל, בבואו לקבוע את עלות תיקון הליקויים הוא אימוץ חוות-דעתו של המומחה מטעם בית-המשפט, בהיותו מומחה בלתי-תלוי ואובייקטיבי. עם זאת, שומה על בית-המשפט לבחון האם ממצאיו וקביעותיו של המומחה עולים בקנה אחד עם המצב המשפטי הקיים, והאם המומחה לא נתפס לכלל טעות
- 3.142.48.8
7. הכלל הוא שבית-המשפט נוטה לאמץ את חוות-דעתו של מומחה אשר מונה על ידו
- 3.142.48.15
8. חוות-דעת שצורפה לכתב התביעה לא תיחשב כראיה במשפט שכן, לא הוגשה כראיה במהלך ההוכחות, וגם לא 30 יום לפני ישיבת ההוכחות הראשונה, כמצוות תקנה 129 לתקסד"א
- 3.142.48.20
9. לצדדים שמורה הזכות לנסות לקעקע את אמינותו של המומחה מטעם בית-המשפט, אולם משלא השכילו לעשות זאת בערכאה הראשונה, תקשה מלאכתם שבעתיים בערכאת הערעור
- 3.142.48.23
10. נקודת הבסיס לצורך בדיקת קיומם של ליקויי בניה ועלות תיקונם היא חוות-דעתו של המומחה מטעם בית-המשפט, במיוחד כשה מונה בהסכמת הצדדים
- 3.142.48.26
- 10. תקופת ההתיישנות**
- 3.142.49
1. אין תקופת ההתיישנות מתחילה לרוץ כל עוד לא נתגלה הנוק, אך משנתגלה הנוק, שוב אין להמתין לגיבושו השלם במלוא היקפו
- 3.142.49
2. דחיית טענת התיישנות
- 3.142.54
3. קבלת טענת התיישנות - ליקויים
- 3.142.59
- 11. הודעה בכתב**
- 3.142.63
1. דחיית הטענה בדבר היעדר הודעה בכתב על הליקויים הקיימים
- 3.142.63
2. הפסיקה קבעה סייגים לפטור הקם לזכות הקבלן עקב אי-משלוח ההודעה
- 3.142.66
- פרק ג': כונס נכסים לביצוע תיקונים**
- 3.143
1. מינוי כונס נכסים שיטפל בתיקון ליקויים שונים בבניין, הכיצד?
- 3.143
2. ניתן להשתית תובענה למינוי כונס נכסים כאמצעי ראשי למימוש זכויות בנכס
- 3.144
3. אי-סיום עבודות בניה. מינוי כונס נכסים להשלמת בניה - שערך יתרת המחיר
- 3.145
4. א. משלא הוכח אי-צדק באכיפת חוזה, רשאי בית-המשפט, במסגרת המרצת פתיחה, לצוות על אכיפתו, במקום למנות כונס נכסים לביצועו כפי שנתבקש לעשות.
- ב. משלא הוכח כי מישהו מהמתקשרים ידע כי היה שינוי בזכות חתימה בחברה, ורישומי רשם החברות לא הראו זאת - קשורה החברה בחתימת מנהלה
- 3.147
5. אם נראה לכונסים, שחוזה למכירת דירה פלונית הוא בטל על-פי דין, ורצונם הוא לכנוס דירה זו כנכס הנתבע, אשר אין כל התחייבות תופסת בו, הרשות בידיהם לבקש הוראות בית-המשפט להגיש תובענה נגד שני בעלי החוזה ולעתור להצהרת בטלותו
- 3.149

6. אם נתמנה כונס נכסים בתובענה פלונית, כי אז צריך צד שלישי, אף שאינו צד לתובענה, לפנות לבית-המשפט בבקשת מתן הוראות לכונס הנכסים להימנע מלפגוע בזכותו, דווקא במסגרת אותה תובענה אשר בה נתמנה הכונס

3.150

פרק ג'1: כונס הנכסים - כללי

3.150.1

- 1.1. כונס נכסים בפקודת החברות
- 3.150.1
- 3.150.5 מתי יתגבש שיעבוד צף?
- 3.150.6 מינוי כונס לאכיפת שיעבוד
- 3.150.8 מינוי כונס
- 3.150.8 א. כונס וכונס מפעיל
- 3.150.9 ב. מינוי כונס - סדרי דין
- 3.150.12 סמכויות הכונס על-פי פקודת החברות
- 3.150.15 כינוס הנכסים
- 3.150.18 מימוש הנכסים
- 3.150.21 חלוקת הנכסים הממומשים
- 3.150.22 פעולות כנגד ובניגוד לסמכותו של הכונס
- 3.150.23 פיקוח בית-המשפט על סמכויות הכונס
- 3.150.25 בקשה למתן הוראות
- 3.150.26 מעמדה של החלטה בבקשה למתן הוראות
- 3.150.34 חובות הכונס
- 3.150.34 חובות מינהלתיות
- 3.150.36 חובות התנהגותיות
- 3.150.37 כלפי מי חייב הכונס בחובות האחריות?
- 3.150.38 אחריות אישית ואחריות רשמית
- 3.150.38 בפני איזו ערכאה ניתן לתבוע את הכונס?
- 3.150.40 הוצאותיו ושכרו של הכונס
- 3.150.40 הוצאות הכינוס
- 3.150.40 שכר הכונס
- 3.150.53 סיום התפקיד וצו השחרור
- 3.150.53 2. כונס נכסים על-פי תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984
- 3.150.56 כונס נכסים זמני
- 3.150.58 א. מינוי כונס נכסים לשם אכיפת צו בניה
- 3.150.58 ב. פירוק שיתוף במקרקעין או מטלטלין
- 3.150.59 ג. מינוי כונס נכסים לאכיפת תביעה כספית
- 3.150.61 חוקי היסוד ומינוי כונס נכסים זמני
- 3.150.63 כינוס נכסים על-פי תקנות סדר הדין האזרחי כסעד קבוע
- 3.150.72 מינוי הכונס
- 3.150.72 סמכויות הכונס על-פי תקנות סדר הדין האזרחי
- 3.150.75 ביטול מינוי כונס הנכסים

3.150.76	שכר הכונס
3.150.78	כינוס נכסים על-פי תקנות סדר הדין האזרחי בענייני משפחה

פרק ד': פיצוי בגין ירידת ערך

3.151	1. פיצוי בגין ירידת ערך ותשלום מלוא שווי התיקונים
3.151	2. טענת התיישנות - חתימת הרוכשים על רשימת הליקויים ומשמעותה - זכאות בעל דירה שבה ישנם ליקויים הניתנים לתיקון הן לפיצוי בגין הליקויים והן לפיצוי עבור ירידת ערך דירתו
3.151	3. בבוא בית-המשפט לקבוע ירידת ערך של דירה אשר התגלו בה ליקויים ותוקנו או שיש בה עוד ליקויים וניתן לתקנם, יש לשמור על פרופורציה נכונה בין היקף הליקויים לירידת הערך. על-מנת שירידת הערך תהיה ממשית, הליקויים צריכים להיות ממשיים ולהביא בחשבון כי למעשה ניתן פיצוי עבור תיקונים. תיקון זה אמור לבטל את הליקויים וירידת הערך נותרת רק בשל החשש שמא הליקוי יחזור או בשל כך ש"יצא קולי" כי בדירה היו בזמנו ליקויים
3.152	4. חישוב ירידת ערך בגין קיומם של ליקויים בדירה
3.152	5. ליקויים, אי-התאמות וירידת ערך - חישובם ודרך פסיקתם
3.154	6. פיצוי בגין ליקויי בניה רציניים. פיצוי בגין עוגמת-נפש וירידת ערך
3.174	7. פיצוי בגין ירידת ערך
3.184	8. סוגיות שנופלות בגדר טענות להפרת החוזה, ומספר ליקויים שנטען שהם הגורמים לירידת ערך
3.184	9. מהו שיעור ירידת הערך שנגרמה בגין מידות בלתי-תקניות של חדר הממ"ד וחדר הטלויזיה, ובגין אי-ההתאמה בין תוכנית המכר לבין ביצוע הבניה בפועל בכל הנוגע לדרכי הגישה החיצוניות לדירה?
3.184.3	10. שאלת זכאותם של התובעים לפיצוי בגין ירידת ערך
3.184.13	11. תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך
3.184.14	

פרק ה': תביעת "רוכש יד שניה"

3.185	1. תביעת פיצויים על נזקים עקב פגמים בדירה, לאחר שהרוכשים מכרו את הדירה לאחרים אך שיירו לעצמם את הזכות האובליגטורית לתבוע את נזיקיהם
3.185	2. בדרך-כלל, ובאין הוראה אחרת בהסכם, אחריות קבלן לטיב הבניין חלה כלפי הקונה הראשון בלבד, ואין אחריות זו עוברת מאליה לזכות קונה שני שקנה הדירה מהקונה הראשון
3.185	3. קונים מרוכשים מקוריים - תנאי פטור - כתב העברה הוא חוזה אחיד
3.188	4. דירה שנרכשה מיד שניה - מהי אחריותו של הקבלן לליקויי בניה כלפי הקונים השניים?
3.189	5. זכויות דיירים אשר מכרו את דירותיהם לצדדים שלישיים וויתרו מפורשות ב"כתבי-ויתור" - הם והקונים מהם - על טענות כלפי דיור לעולה
3.192	

3.197	פרק ו': הודעה על אי-התאמה או ליקויים
3.197	1. הודעה על ליקויי בניה - האם חייבת להיות בכתב?
	2. לא נשלחה הודעת אי-התאמה בדבר ליקויים או אי-התאמות שנתגלו בדירה תוך שנה מיום שהועמדה לרשות הקונה, ובהעדר משלוח הודעה שכזו אין למערערים זכות לסעד כספי, שכן נמנעה מהמשיבה הזדמנות נאותה לביצוע התיקונים בעצמה
3.198	3. חובת ההודעה לקבלן על קיומם של הליקויים הנתבעים ומתן אפשרות לקבלן לתקנם
3.202	4. א. ביחסים בין קבלן ודיירים ניתן למסור הודעות בעל-פה, על פגמים וליקויים בדירות, לקבלן הנמצא בבניין ומשלים בו עבודות. ב. קבלן אחראי לאי-התאמות וליקויים שנתגלו בדירות הן במשך תקופת אחריות והן לאחריה, למרות קיומם של סעיפי פטור מאחריות
3.208	5. חובת ההודעה על גילויים של ליקויים
3.210	6. קבלן המביע דעתו על דבר הסכמתו לבצע התיקונים, יראו אותו כמי שוויתר על חובת ההודעה
3.214	7. פריקת אחריות מעל גבו של קבלן רק בשל פגם טכני בהודעה מוקדמת - פגם של מועד - תהא בלתי-רצויה ובלתי-ראויה
3.214.5	
3.214.14	8. תובענה בגין ליקוי בניה, אי-התאמה ואיחור במסירה

3.215	פרק ז': מומחה - בורר - מהנדס הבניין
3.215	1. מינוי מומחה על-ידי בית-המשפט - אימוץ הממצאים על-ידי בית-המשפט
	2. הלכה היא כי לשם סטייה מהמלצותיו של מומחה אשר מונה מטעם בית-המשפט יש להראות כי בבסיס חוות-דעתו עומדים שיקולים לא ראויים
3.215	3. דיון בליקויי הבניה בדירות - ויתור חתום בידי רוכשי הדירות - וחוות-דעת מומחה מטעם בית-המשפט
3.227	4. מקום שבחווה מסרו קבלן ומזמין עבודה עניינים מסויימים להכרעתו הסופית של אדריכל, הרי בהכרעתו בשאלות אלה יפעל האדריכל כמעין בורר וככזה אינו צפוי לתביעה מצד מזמין העבודה אלא אם פעל ברשלנות בגדר מילוי תפקידו
3.234	5. תנאי בחווה שהקבלן יקבל את שכרו אחרי קבלת תעודה על גמר העבודה מאת המהנדס של המזמין
3.234	6. סעיף הפניה למהנדס בורר בהסכם בין קבלן לרוכש דירה, אשר אינו מטיל חובה על צד זה או אחר לפתוח בהליכי הבוררות, אין לפרשו כמטיל חובה זו דווקא על הקונה
3.235	7. בית-משפט לא יעכב הליכים ויעביר את הדיון לבורר, למרות קיום סעיף בוררות בהסכם בין קבלן ורוכש דירה. יש מקרים של "טעם מיוחד" בהם על-אף קיום סעיף בוררות בין קבלן לרוכש, יועבר הדיון לבית-משפט ולא לבוררות
3.236	
3.237	8. הסכם בוררות - הגדרת מסגרת בוררות רופפת ועמומה
	9. הגדרת סמכויותיו של בורר - בין חריגה מסמכות לבין אי-קיום התנאי שעל הבורר לפסוק בהתאם לדין
3.237	10. נפקותו של הסכם בוררות לגבי צד ג' שלא חתם עליו - ביטול פסק בוררות ועילות הביטול - שיקולי בית-המשפט
3.238	

11. הסכמת הצדדים על דרך ניהול הליך, השונה מהדרך המקובלת הקבועה בתקנות, אינה משנה מאופיו הבסיסי של אותו הליך, ואין בה כדי ליצור זכות ערעור, מקום שזו אינה קיימת 3.239
12. פסק בורר בעניין בנייתה של דירה - הנושאים אליהם רשאי הבורר להתייחס 3.240
13. מהותה ותכליתה של בוררות - מה בין בורר לבין מומחה? 3.241
14. הליכי בוררות בתביעות הדדיות - בקשה לביטול פסק בורר 3.242
15. סעיף בוררות בחוזה אחיד 3.243
16. קבלן ורוכש דירה - הליכי בוררות. ויכוח על זהות הבורר. סטיה מתקנות ומתקן האם בסמכות בורר 3.245
17. העברת בורר מתפקידו - עניין כבד הוא ויש בו משום חשש לפגיעה מכאיבה בשם הטוב. עורך-דין המנסח בקשה להעברת בורר מתפקידו עקב משוא-פנים, כאשר הבקשה אינה מבוססת, ויש בה כדי לעורר ספק בתום-הלב, שומה עליו לשקול את מכלול השיקולים הראויים, בטרם יחתום על הבקשה 3.247
18. הלכה מורשת היא כי משממנה בית-המשפט מומחה על-מנת שחוות-דעתו תספק לבית-המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית-המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא-אם-כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. אולם אין בעובדת היות מומחה כדי להגביל את שיקול-דעתו של בית-המשפט 3.254
19. מעמדה של חוות-דעת מומחה 3.256
20. בית-המשפט רשאי בכל עת למנות מומחים מטעמו בעניין השנוי במחלוקת בין הצדדים 3.258
21. בקשה לעיון בחוות-דעת מומחה מטעם בית-המשפט 3.277
22. העברת בורר מתפקידו 3.278
23. החלטת בית-המשפט על מינוי מומחה נוסף, על מומחה שכבר מונה מטעם בית-המשפט - האם ניתנה כדין? 3.281
24. הכלל הוא שמשמונה מומחה מטעם בית-המשפט, יאמץ בדרך-כלל בית-המשפט את חוות-דעתו ונדרשים טעמים כבדי משקל שלא לעשות כן. מקל וחומר שאין לראות במקרה שכזה את חוות-הדעת מטעם מי מבעלי הדין כבסיס לדיון 3.284

פרק ח': שונות

- 3.293
1. בקשה לסילוק על-הסף מחמת התיישנות - תביעה לליקוי בניה - דחייתה 3.293
2. בהחלטה שניתנה על-ידי בית-משפט, בהסתמך על הסכמת הצדדים, הורה בית-משפט כי יש לאפשר למבקשות לבצע את התיקונים בדירה, בהתאם לחוות-דעת המומחה שמונה על-ידי בית-המשפט ותחת פיקוחו - משאלו העובדות - נדחתה בקשה לביזיון בית-המשפט 3.293
3. דחיית תובענה לליקויי בניה ועלותם בשל השתק פלוגתא 3.294
4. דחייתה של בקשה למתן פסק-דין חלקי וטענת קיזוז - ליקויי בניה 3.296
5. כדי להבטיח שאכן הובאו הדברים לידיעת הקונה והובנו על ידו, חובה על המוכר לצרף לחוזה מפרט, ובו תיאור הדירה וכל הכלול בה וזאת כאמור בטופס שבתוספת 3.297
6. האם סעיף הוויתור שבהסכם העברת הזכויות הינו סעיף מקפח כהגדרתו בחוק? ובשל כך מנועים התובעים להגיש תובענה בשל ליקויי בניה? 3.311
7. הפרת סעיף 4(א)(5) לחוק המכר (דירות) על-ידי הנתבעת 3.313
8. חיוב במדור חלופי בעת ביצוע עבודות התיקונים 3.319

- 3.322 9. קבלת תביעה בגין ליקויי בניה באופן חלקי
- 3.326 10. תביעה לליקויי בניה - טענת התובעים כי העתק מפרוטוקול מסירת החזקה בדירה לא נמסר להם
- 3.332 11. דחיית טענת התובעים לעניין הצורך בפיצוי בגין דיור חלופי

שער ד':

אכיפה או ביטול הסכם

- 4.1
4.3

פרק א': אכיפה

- 4.1 1. א. התחייבותו של קבלן בהסכם לתקן בעין ליקויים הטעונים תיקון, אינה משחררת את הקבלן מתשלום פיצויים בעד הוצאות התיקונים שנתגלו.
- 4.3 ב. אכיפה היא סעד ראשוני ועיקרי לפי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) וסעד זה יוענק לצד לחוזה, אלא-אם-כן יוכיח הצד האחר, כי אכיפת החוזה היא בלתי-צודקת
- 4.3 בנסיבות העניין
- 4.3 2. תנאי אחד בלבד צריך להתקיים, על-מנת שיינתן צו אכיפה לגבי חוזה בניה, והוא, שפרטי העבודה צוינו בצורה ברורה, ואין קושי לקבוע, מה נדרש מהנתבע

- 4.5

פרק ב': ביטול הסכם

- 4.5 1. תרופות הביטול והאכיפה סותרות זו את זו ואינן יכולות לדור בכפיפה אחת
- 4.5 2. צד לחוזה רשאי לתבוע מספר סעדים חוזיים המתיישבים זה עם זה, בין ביחד ובין בנסיבות מסויימות - גם לחלופין
- 4.5 3. בקשה לפסק-דין הצהרתי לפיו בוטל חוזה רכישה כדין; לחלופין, חיוב בתיקון הליקויים, תשלום פיצויים והעמדת "דיור חלופי"
- 4.6 4. חוזה שנכרת עקב עושק ניתן לביטול. הביטול צריך להיעשות תוך זמן סביר
- 4.7 5. א. לא כל אי-שוויון באורך הנשימה של הצדדים החולקים זה על זה ומתווכחים זה עם זה, יוצר את עילת העושק
- 4.10 6. עילות הביטול, בסעיפים 17 ו-18 לחוק החוזים (חלק כללי), הן מוגדרות וברורות ואינן חובקות כל מקרה בו חותם צד על חוזה שתנאיו אינם נוחים או רצויים לו
- 4.11 7. מהו "זמן סביר" למתן הודעת ביטול?
- 4.12 8. עצם ביטולו של חוזה אין בו בהכרח כדי להביא לביטולן של עילות תביעה שצמחו על פיו למי מהצדדים לו. הכול תלוי בהסכמת הצדדים, הסכמה היכולה להיות מפורשת או משתמעת מהנסיבות
- 4.13 9. מתן אורכה לביצוע התחייבויות על-פי הסכם מכר והשפעתה על הודעת ביטול ההסכם שניתנה לאחר-מכן
- 4.16 10. הפרה יסודית של חוזה בניה - טענת הגנה לפיה ביטול החוזה הינו בלתי-צודק
- 4.17 11. ביטול חוזה מכר והזכות להשבה

- 4.18 .12. מתי קיימת עילה לביטולו של הסכם? הזכות לעכב ביצוע חיוב - תנאים לקיומה
- 4.19 .13. ביטול הסכם מכר דירה בגין ליקויי רטיבות קשים

4.23 פרק ג': הסכם בלתי-חוקי ול-"מראית-עין"

- 4.23 .1. הסכם בלתי-חוקי בין קבלן ורוכש דירה
- 4.23 .2. א. קיום נתק בין שלב התכנון והבניה לבין שלב הרישום במרשם המקרקעין.
- 4.26 .3. ב. נפקותו והשפעתו של תנאי בלתי-חוקי על תוקפו של חוזה מכר בין הצדדים
- 4.27 .4. חוזה למראית עין שנחתם עם חברה קבלנית כהסוואה לעסקת הלוואה
- 4.27 .5. קבלן המקים מבנה ללא רישיון, תוך כוונה לעשות דבר אסור בניגוד לחוק, נשללת ממנו האפשרות לדרוש מהמזמין את שכרו בהליכים דרך בית-המשפט
- 4.27 .6. א. מעשה לא חוקי אינו הופך להיות חוקי, רק משום שחלפה תקופת ההתיישנות ולא ניתן להעמיד את העבריין לדין.
- 4.27 .7. ב. המועד הקובע להערכת הנזק הוא יום פסק-הדין, הן לגבי נזק למיטלטלין והן לגבי נכס מקרקעין שאין לו שווי קבוע, וערכו הריאלי נתון לתנודות, לעליות וירידות שאינן תוצאת אינפלציה
- 4.28 .8. תוצאת אינפלציה

4.33 פרק ד': מצג שווא

- 4.33 .1. מצג-שווא של חברה קבלנית - אשם תורם של הרוכשים והשפעתו על גובה הנזק
- 4.33 .2. אי-מסירת מלוא האינפורמציה כמוה כהטעיה או מצג שווא. קבלן שהסתיר מבעל מגרש את המידע לפיו ניתן לבנות על הקרקע דירות נוספות יחוייב בהפרת הסכם ובהתנהגות שיש בה משום הצגת מצג שווא
- 4.33 .3. שיש בה משום הצגת מצג שווא

4.43 פרק ה': אשם תורם של רוכש - הקטנת חיוב בהוצאות

- 4.43 .1. מצג-שווא של חברה קבלנית - אשם תורם של הרוכשים והשפעתו על גובה הנזק
- 4.43 .2. יש לתת משקל לטענה בדבר הקטנת חיוב הקבלן בתשלום ההוצאות המשפטיות לחובתו, במיוחד לאור הפער בין חוות-ההדעת השונות לרעת הדיירים
- 4.43 .3. במיוחד לאור הפער בין חוות-ההדעת השונות לרעת הדיירים

שער ה':

פיצויים - קביעתם ושיעורם

5.1

5.3

פרק א': זכות לפיצויים

- 5.3 .1. הפרת חוזה וזכאות לפיצויים - קביעת גובה הנזק - הקטנת הנזק ונטל ההוכחה

2. שיעור הפיצויים בגין נזק ממון ובגין נזק שאינו נזק ממון - שיקולי בית-המשפט בקביעתם והמועד הקובע לעניין מדידתם
5.4
3. תביעת פיצויים לפי סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970
5.4
4. אין לראות מי שעומד על זכותו ותובע קיום התחייבויות שניתנו כלפיו כמי שפועל פעולה הנעדרת תוס-לב
5.5
5. פיצויים ללא הוכחת נזק
5.7
6. קביעת שווי פיצויים בגין ליקויים כאשר שני הצדדים - הקבלן ורוכשי הדירות - פעלו שלא בתוס-לב והאחריות לכך שבסופו של דבר לא בוצעו התיקונים רובצת על שני הצדדים
5.8
7. תרופות הפיצויים, המנויות בסעיף 12(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, אינן בגדר רשימה סגורה או ממצה
5.17

פרק ב': שיעורם של הפיצויים

- 5.19
1. שיעור הפיצויים בגין נזק ממון ובגין נזק שאינו נזק ממון - שיקולי בית-המשפט בקביעתם והמועד הקובע לעניין מדידתם
5.19
2. זכאות לקבלת פיצויים מוסכמים לפי ערך משוערך או ערך נומינלי
5.21
3. א. שערך סכומים המגיעים כפיצויים מוסכמים.
ב. הפחתת שיעור הפיצויים המוסכמים - אימתי?
5.23
4. פיצוי מוסכם בגין אי-רישום דירות במועד שהוסכם בין מוכר לבין קונה - זכותו של נפגע לקבל את מלוא שיעור הפיצויים שנקבע בחוזה אינה זכות מוחלטת
5.24

שער ו':

תניות פטור וויתור

6.1

פרק א': ויתור בכתב

1. עילות הביטול, בסעיפים 17 ו-18 לחוק החוזים (חלק כללי), הן מוגדרות וברורות ואינן חובקות כל מקרה בו חותם צד על חוזה שתנאיו אינם נוחים או רצויים לו
6.3
2. התניית מסירתו של נכס בחתימה על מסמך ויתור על תביעות - פיצוי בגין עגמת נפש
6.3
3. טענת ויתור - פיצויים בגין ליקויי בניה - הודעת צד ג'
6.4
4. הנהג של קבלנים להחתים את הקונים על כתבי-ויתור הוא, נוהג נפסד. לפיכך יבטל בית-המשפט כתב-ויתור כאמור במקרים מתאימים
6.4
5. א. דרך פרשנותו של דיבור בדבר חקיקה אינה דומה לדרך פרשנותו של דיבור בחוזה.
ב. הסעיפים בחוזה, שבהם הצהירו התובעים כי ראו את המימכר וכי ויתרו על כל ברירות אינם יכולים לעמוד לנתבעים כנגד טענה של אי-התאמה, לפי הוראתו המפורשת של סעיף 4(א) לחוק המכר (דירות), אולם כוחם עימם לעמוד להם נגד הטענות של מצג שווא והטעיה
6.10

6. דיון בליקויי הבניה בדירות - ויתור חתום בידי רוכשי הדירות - וחוות־דעת מומחה מטעם בית־המשפט 6.12

6.13 **פרק ב': ויתור בהתנהגות**

1. כדי להסיק ויתור מהתנהגותו של אדם, חייבת התנהגות זו להיות ברורה, החלטית ושאינה משתמעת לשתי פנים 6.13
2. א. קיימת חובה שלא ליתן הודעה רשלנית שיש בה כדי להטעות את הצד השני למשא־ומתן. ב. טענת השתק מכוח התנהגות אינה טענה משפטית גרידא והיא טעונה הנחת תשתית עובדתית בדבר ההתנהגות עצמה והמשתמע ממנה 6.14

6.17 **פרק ג': תניות פטור - תנאי מקפח - והגדרת מונחים בחוזה בין קבלן ורוכש דירה**

1. תניית פטור והפרה יסודית של ההסכם 6.17
2. אין להכיר בתנית פטור בחוזה מכר דירה אשר חוסמת כליל את דרכו של רוכש הדירה לתרופות משפטיות להן הוא נזקק כאשר הקבלן היפר את התחייבויותיו על־פי החוזה 6.17
3. אישור הסכם בין חברה קבלנית לרוכש דירה שאינו מכיל תנאים מקפחים 6.20
4. בקשת חברה קבלנית לאישור חוזה התקשרות עם רוכשי דירות על־פי חוק חוזים אחידים, שאין בחוזה זה תנאים מקפחים 6.23
5. בקשה לאישור חוזה מכר דירה על־פי חוק החוזים האחידים 6.30
6. חוזה אחיד - תנאי הקובע מקום שיפוט בלתי־סביר 6.33
7. סעיף בחוזה הפוטר את הקבלן מכל חבות למעט חבות לתיקון, איננו תקף למקרה שבו ניתנה לקבלן הזדמנות נאותה לתקן את הליקויים והוא לא תיקן אותם בתוך זמן סביר 6.33

שער ז':

אחריות אישית של בעל מניות או מנהל בחברה קבלנית לבניין

- 7.1 1. לא תוטל על אדם אחריות אישית בשל כך בלבד שבתוקף תפקידו בחברה הוא משמש כמנהלה וכאורגן שלה, אם לא היתה לו מעורבות כלשהי במעשים 7.3
2. האם אחריות אישית של ערב כוללת גם את האפשרות לאכוף עליו חיובים של החייב העיקרי, שאינם בגדר חיוב כספי 7.5
3. משחתם מנהל חתימה אישית בלא ציון, שהוא חותם בשם החברה, יש מקום להטיל עליו אחריות אישית, רק אם מתוך עיון במסמך כולו עולה, כי הוא התכוון להטיל על עצמו אחריות אישית 7.6
4. האם ניתן להטיל חבות בפיצויים, לפי סעיף 12(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), התשלי"ג-1973, על מי שאינו צד לחוזה? 7.9

- 7.11 הרמת מסך בין החברה הקבלנית לבעליה כאשר בפועל ההתקשרות היתה עם הבעלים עצמם 5

שער ח':

האדריכל ומזמין העבודה

8.1

8.3

פרק א': זכות יוצרים

1. זכות יוצרים ארכיטקטונית, המוקנית בידי היוצר המקורי, אינה צריכה למנוע הקמת בניינים שבנייתם כבר החלה, אלא משהחלה בניה כאמור, אין סעדו של בעל זכות היוצרים כי אם בפיצויים בלבד
- 8.3
2. א. אדריכל המתכנן מבנה יכול לתבוע זכות יוצרים בפרי עבודתו לפי שתי עילות - בתור "מעשה אמן אדריכלי" או בתור "יצירה ספרותית".
ב. ההגנה יכולה להינתן לצד האסטתי של הבניין, אשר הוקם על-פי התוכנית, או לתוכן המחשבתית של התוכנית עצמה, אם יש בהם אותה מידת המקוריות המצדיקה מתן ההגנה
- 8.3

8.5

פרק ב': שכר האדריכל

1. סמכויותיו וחובותיו של אדריכל
2. אדריכל יהיה זכאי לשכר ראוי כאשר נשכר לבנות בית אך לא נקבע השכר. אולם לא יהא זכאי לשכר ראוי כאשר נתבקש להציע הצעות בלבד. זכותו לתשלום שכר ראוי תיקבע על-פי הקריטריון אם מונה ונשכר לעבודה אם לאו
- 8.5
3. סכסוך בין קבלן ואדריכל בקשר עם עיצוב ארכיטקטוני של בניין
- 8.6
4. מצב שבו הוסכם על תשלום ורק שיעורו לא נקבע דן סעיף 46 לחוק החוזים, ועל פיו יש לשלם שכר ראוי
- 8.8
5. שכר ראוי עבור שירותים שביצע בעל מקצוע כאשר המשא-ומתן בין הצדדים לא השתכלל לכלל חוזה
- 8.9

8.11

פרק ג': התקשרות עם האדריכל

1. התקשרות עם אדריכל - בית-המשפט מקפיד שלא לתת תוקף להסכם שאינו עומד בדרישות סעיף 203 לפקודת העיריות (נוסח חדש), גם במקרים בהם נוצר לכאורה עיוות-דין בשל כך
- 8.11
2. הכנת תוכניות על-ידי אדריכל - שאלת קיומו של חוזה
- 8.12

8.13

פרק ד': אחריות מקצועית של האדריכל

1. פוליסה לאחריות מקצועית של מתכננים ואדריכלים - בקשה למתן סעד הצהרתי לגבי חובת השיפוי של החברה המבטחת
- 8.13

- 8.13 2. אחריותו של אדריכל הבנין
 8.16 3. אחריות האדריכל כצד שלישי

9.1 **שער ט':**

אבטחת רוכשי דירות

9.3 **פרק א': ערבות כספית**

1. א. המועד הקובע להערכת הנזק הוא יום פסק-הדין
 ב. הערבות על-פי חוק המכר (דירות) נועדה להבטיח את חובתו של המוכר להשיב לקונה את כספו בערכו הריאלי
 9.3 2. אישום נגד קבלן על אי-הבטחת כספי קונים כמתחייב מסעיף 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 - חיובו לפצות את המתלוננים במסגרת ההליך הפלילי
 9.4 3. גביית כספים מרוכשי דירות בעבור ערבות בנקאית להבטחת קיום חובות הקבלן על-פי חוזה המכר
 9.5 4. אין להתנות על סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות). קבלן שלא נתן בטוחה, כאמור, אינו זכאי לקבל כל סכום נוסף על מה שקיבל. ביטול הסכם על ידו יהיה במקרה כזה שלא כדין
 9.7 5. מגמתו של חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, ובעיקר סעיפים 2 ו-6 שבו, היא למנוע הסתתרות מוכר הדירה מאחורי אמירות כלליות, אשר אין בהן כדי להעמיד את קונה הדירה על כוונתו המפורטת והאמיתית של המוכר
 9.9 6. תוצאות אי-מתן ערבות על-פי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) בנדון
 9.10 7. האם רשאי קבלן להטיל את מימונה של ערבות בנקאית אותה הינו מחוייב ליתן על-פי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) על רוכשי הדירות עצמם?
 9.13

9.21 **פרק ב': הערת אזהרה**

1. רוכש דירה מקבלן זכאי לרישום הערת אזהרה שתמנע מבעלי מקרקעין (עימו קשור הקבלן בעסקת קומבינציה או אחרת, כאשר הקבלן אינו רשום כבעל המקרקעין) לעשות עסקה סותרת לגבי הדירה שהקבלן התחייב למכרה לו
 9.19 2. אין בכוחה של הערת אזהרה 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
 9.19 3. הערת אזהרה היא זכות שלילית חוסמת, שנועדה למנוע רישום עסקה, הסותרת את ההתחייבויות שעל פיה היא נרשמת
 9.20 4. זכותו של זכאי על-פי הערת האזהרה וזכותו של מעקל - זכותו של הזכאי על-פי הערת האזהרה עדיפה
 9.21

5. פשיטת רגל של חברה אין בה לפגוע בזכויותיו של מי שהערת אזהרה נרשמה לזכותו, אך רישום הערת אזהרה אין בו כדי לגרוע מהוראות סעיף 220(ג) של פקודת החברות הדנות בביטול התחייבויות
- 9.22
6. אי-הכרזה על חוזה לרכישת דירה כ"נכס מכביד" - קיפוח זכויות רוכשי הדירה
- 9.24
7. ביטול הערת אזהרה - רוכש דירה מחברת בניה שהגיעה למצב פירוק
- 9.25
8. יפוי-כוח בלתי-חוזר אשר ניתן לאבטחת זכותם ולטובתם של רוכשי דירות אשר ירכשו מן הקבלן בבניין הנבנה על קרקע השייכת לבעלי המגרש, הינו זכות נלווית לזכות המותית שהיא ההסכם העיקרי שבין בעלי מגרש וקבלן. משבוטלה הזכות המהותית, בטלה מאליה הזכות הנלווית של הקונה לרישום הערת אזהרה על-פי יפוי-הכוח. אין הערת האזהרה יוצרת זכות בעלת תוכן ענייני למאן דהוא
- 9.25
9. משכנתה שטרם נרשמה - הערת אזהרה וזכויות הזכאי הנובעות מהתחייבות נשוא ההערה
- 9.27
10. מחיקת הערת אזהרה שנרשמה להבטחת ההשקעה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 - חובותיו של עורך-דין כלפי לקוחו
- 9.28
- 9.29 **פרק ג': חובת מסירת מפרט**
- 9.35 **פרק ד': פרטי המפרט**
- 9.39 **פרק ה': אי-התאמה, הודעה על אי-התאמה וזכות תיקון אי-התאמה**
- 9.39 1. הדין
- 9.40 2. אי-התאמה - סעיף 4 לחוק
- 9.45 3. הודעה על אי-התאמה - סעיף 4א לחוק
- 9.47 4. זכות תיקון אי-התאמה - סעיף 4ב לחוק
- 9.59 5. התיישנות
- 9.67 **פרק ו': מוכר שלא מסר מפרט**
- 9.69 **פרק ז': פיצוי בשל איחור במסירה**
- 9.73 **פרק ח': הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן**
- 10.1 **שער י':**
- קבלן ומזמין עבודות בניה**
1. רשות מכללא הנמסרת לקבלן להיכנס לחקה, בבעלות המזמין, כדי לבנות עליה בניין, אשר אין עמה מסירת חזקה כחלקה, אין בה כדי להעמיד ו/או להעניק לקבלן זכות עכבון של הבניין לגבי סכומים המגיעים לו לפי טענתו
- 10.3
2. חוזה קבלנות ומהותו - שיערוך מחיר שנקבע בחוזה
- 10.4
3. איחור בביצוע וגמר עבודות בניה ותוצאותיו
- 10.5

4. א. איחור במסירת מבנה - האם היתה הצדקה לכך? תביעה לתשלום פיצוי יומי מוסכם
- 10.7 ב. משהוגש חשבון ולא סולק, רק אז קמה למשיבה עילת התביעה לפרעונו
5. בעל מלאכה המתקשר עם קבלן לגבי ביצוע עבודה שצריכה להימשך זמן רב, והוא צופה - או צריך לצפות - עליית מחירי חומרים ועבודה, עליו להבטיח את עצמו בהסכם מפני עליות מחירים כאלה
- 10.9

המשך בעמוד לא

6. א. סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות) קובע כי "הנפגע זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב ההפרה".
- ב. יישום הוראות הסעיף לגבי חוזה שהופר על-ידי שני הצדדים מחייב קביעה נפרדת של הנזק לגבי כל אחת מההפרות
- 10.11 7. הסכום הנקוב בחוזה הוא הסכום המשוער, ועל-פי הוראותיו הברורות של החוזה, תשלום לפי כמויות מדודות אינו חריג אלא הכלל
- 10.14 8. באי-משלוח הודעה לביטול ההסכם לא נהגה המשיבה בתום-לב
- 10.16 9. ביחסים שבין מזמין לקבלן נהוג, בדרך-כלל, להטיל על הקבלן אחריות לביצוע תיקונים של פגמים וליקויים המתגלים במשך תקופת בדיק קצובה לאחר תום הבניה
- 10.17 10. האם צד שהפר חוזה יכול לזכות בתביעה לצו ביצוע בעין של החוזה?
- 10.19 11. תחולתה של הקפאת מחירי מצרכים ושירותים, על-פי תוכנית חירום לייצוב המשק, על הסכם פשרה. פרשנות המושג "מדד" המופיע על דרך הסתם בהסכם בין צדדים
- 10.20 12. אחריות מזמין עבודה לתאונת עבודה, שגרמה למוות ולנזק לרכוש
- 10.21 13. הזמנת עבודה על-ידי בעל מקרקעין אצל מספר קבלני משנה - על מי מוטלת האחריות על נזק שנגרם?
- 10.22 14. א. אחריות מעביד לנזק שנגרם לעובד.
ב. מיהו מבצע הבניה לצורך תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה)?
- 10.22 15. סכסוכים בין קבלן ראשי לקבלן משנה - פיצוי בגין הוצאות מימון - פיצויים לפי סעיפים 10 ו- 11 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)
- 10.23 16. העסקת קבלן משנה - הפרת חוזה וביטולו
- 10.24 17. המבחן לבחינת משמעותה האמיתית של ההתקשרות בין בעל קרקע לבין מי שמבצע בפועל את הבניה - החבות בתשלום מס רכישה
- 10.25 18. עיקול זמני - בקשת מחזיק לחזור בו מהודאתו
- 10.25 19. פרשנות סעיף בחוזה בין מזמין לקבלן - הפרשי הצמדה וריבית
- 10.26 20. מחלוקת על עצם קיום החוב שבגיניו נטען לקיום זכות עיכובן או על גובהו, אינה גורעת מהזכות לעיכובן. אין מניעה להתנות על זכות העיכובן
- 10.26 21. תביעה להשבת תשלום יתר - אחריותם של מפקחים על הבניה ושל הקבלן
- 10.28 22. בעלות בארונות מטבח - קבלת חזקה - שהיא מרכיב חיוני בהעברת בעלות - מצריכה התגבשות שני יסודות: יסוד של שליטה פיזית בנכס ויסוד של כוונת שליטה
- 10.29 23. פרשנות הסכם - התערבות בפיצוי מוסכם בדווקנות ובצמצום ואף זאת במקרים חריגים
- 10.30 24. דחיית תביעת קבלן נגד קבלן משנה בגין ביצוע עבודות טיח ואחרות
- 10.32 25. הסכם פאושלי הוא הסכם בו הצדדים מסכמים על מחיר כולל וסופי עבור עבודות שיבוצעו ויושלמו, וזאת ללא מדידת כמויות
- 10.42

שער י"א:

קבלן ו-"עסקת קומבינציה" ורוכשי דירות

- 11.1 1. משלא מילא קבלן את חיוביו - כלפי בעל חלקה עימו התקשר ב-"עסקת קומבינציה" - תוך זמן סביר לאחר כריתת החוזה - כאמור בסעיף 41 לחוק החוזים (חלק כללי) - היפר את החוזה
- 11.3

- 11.4 2. חוזה למכירת מגרש תמורת דירות - ביטולו עקב העדר אפשרות להשיג רישיון בניה
3. קריטריון נכון לקביעת מלאכותיות העסקה הוא, אם יש בעסקה תוכן כלשהו מלבד הפטור המבוקש ממס
- 11.6 4. ב"עסקת קומבינציה" בה בעל המגרש משאיר לעצמו חלקים בלתי-מסויימים במגרש באופן יחסי לתמורה שהוא עומד לקבל בצורת דירה בבניין החדש, לעומת ערכן של כל הדירות בבניין, יש לבעל המקרקעין הפטור לפי סעיף 49(א) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה). נכון שעל-פי חוקי הקניין, מכירת חלק ממגרש אינה מכירת כל זכויותיו, אולם חוק מס שבח מקרקעין הינו חוק פסקלי, שבו חרג המחוקק ממסגרת הקטיגוריות של דיני הקניין הפורמליים וחתר לתפיסת התוכן הכלכלי של עסקות חבות במס בעסקה בה נמכר חלק ממגרש, תמורת מבנה שייבנה על החלק האחר, ובעסקה בה נמכר המגרש כולו תמורת בעלות בבניין שייבנה על חלק מן המגרש
- 11.7 5. עסקת קומבינציה בין חברת מקרקעין לחברת בניין. האם חייבת חברת המקרקעין להשתתף בתשלום שכר-טרחתו של כונס נכסים אשר מונה לחברת הבניה?
- 11.8 6. מחיר העסקה לצורך חישוב מס ערך מוסף צריך להיות ערך הקרקע ליום מסירתה לקבלן, וזהו המועד בו התגבש החיוב לשלם את המס
- 11.10 7. בעל קרקע שהתקשר עם קבלן בעסקת קומבינציה, לפיה יהא זכאי לקבל דירה בבניין שיוקם, זכאי - אם הקבלן לא עמד בהתחייבויותיו ולא הקים הבניין - לסעד הצהרתי בדבר בטלות ההסכם ביניהם
- 11.11 8. ביטול עסקת קומבינציה. בקשת בעלי הקרקע למחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובת רוכשי דירות
- 11.12 9. הסכם קומבינציה - בקשה למתן סעד הצהרתי בדבר בטלות ההסכם ומחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובת רוכשי דירות
- 11.12 10. הערת אזהרה לזכות מי שקנה דירה מקבלן שהתקשר בהסכם קומבינציה. השפעת ביטול ההסכם על תקפה של הערת האזהרה. כוחה של הערת אזהרה פועל כלפי כולי עלמא, ובכלל זה הבעלים עצמם
- 11.13 11. תוקפה של הערת אזהרה שנרשמה לטובת קונה דירה בעסקת קומבינציה
- 11.13 12. התניה על תוקפה של הערת אזהרה - קשר משפטי ישיר בין בעל מקרקעין לבין רוכשי דירות בעסקת קומבינציה
- 11.13 13. עסקת קומבינציה - רישום הערות אזהרה לטובת הקונים ובקשת בעל המקרקעין למחיקתן
- 11.14 14. חתימת אחד משני בעלי מקרקעין בשמו ובמקומו של הבעלים האחר - הפרת חוזה וחוב הבעלים בפיצוי
- 11.14 15. עסקת קומבינציה - בניה שלא בהתאם להיתר בניה וטענות בדבר חוזה בלתי-חוקי
- 11.15 16. כאשר בעלים מפקידים בידי יזם את תכנון הבתים במגרשם, על היזם לבצע את התכנון בתום-לב, ולחלק את שטח המגרש באופן יחסי שווה, בין כל יחידות הדיוור שתיבנה
- 11.16 17. משהופר חוזה, מוטל על הנפגע הנטל להקטין את הנזק שנגרם לו, והוא אינו רשאי לשבת בחיבוק ידיים
- 11.16 18. בין סעד הצהרתי לסעד מהותי - אם מתברר לבית-המשפט, כי התובע לא יסתפק בהצהרה, אלא נשקפת סכנה שיפנה שוב לערכאות כדי לקבל את הסעד המהותי, כי אז ימאן בית-המשפט, בדרך-כלל, לתת הסעד ההצהרתי
- 11.17

20. עסקת קומבינציה והתחייבויות בעל מגרש כלפי רוכש צד שלישי - מינוי כונס נכסים לשם רישום בית כבית משותף ורישום כל אחת מיחידותיו על-שם הזכאים לרישום
- 11.18 בחיוב, שלא נקבע לו מועד בחוזה, יש להחיל את סעיף 41 לחוק החוזים (חלק כללי),
- 11.20 התש"ל-ג-1973, הקובע "מועד סביר"
22. לגבי מקרקעין - מקום שהרוכש קיבלם לידיו ומשתמש בהם ומה שנותר הוא הרישום הפורמלי - אין הקבלן יכול להיבנות בטענת שיהוי
- 11.20 הסעד לפי סעיף 6 לפקודת הבזיון, הוא במהותו סעד בעל אופי שיורי, ואין להיזקק לו, מקום שקיימת "דרך המלך" של הליכי הוצאה לפועל
- 11.20

שער י"ב:

הרוכש וחברה קבלנית בפירוק

- 12.1
12.3

פרק א': זכות העיכבון

1. האבחנה בין חוזה מכר לחוזה קבלנות - זכות העיכבון הינה זכות אשר ניתן ליישמה, בנסיבות מסויימות, אפילו יצא הנכס הנוגע בדבר משליטתו של בעל הזכות
- 12.3 א. זכות העיכבון אינה גוברת על הסכסם בין הקבלן לבין בעל הנכס.
- 12.4 ב. חוק חוזה קבלנות אינו אמור לחול על מקרקעין
3. סמכות בית-משפט - זכות העיכבון היא בטוחה לתשלום הסכומים המגיעים לבעל זכות העיכבון. זכות העיכבון מותנית בכך, שבידי מבקש העיכבון חזקה בנושא העיכבון
- 12.5
- 12.6 4. הצורך בהוכחת סכום חוב שבשלו נטענת זכות עיכבון

- 12.7

פרק ב': מעמד הרוכש בפירוק

1. פירוק חברה - מעמדו של רוכש שנפגע מחמת ויתור על נכס מכביד - פיצויים מוסכמים
- 12.7
2. בקשת מפרקי חברה לביטול עסקת מכר מקרקעין בטענה כי מחיר המקרקעין באותה עסקה היה נמוך משוויים
- 12.8
3. א. חובת ההשבה היא תוצאה מביטולו של הסכסם, ואין הבטלות מותנית בהשבה.
- 12.8 ב. הערת אזהרה מיועדת להגן על זכות חוזית
4. העדפת נושים - בחלוקת נכסי חברה בפירוק, עיקרון מנחה הוא שיישמר השוויון בין נושי אותה חברה, בכפוף לזכויותיהן של קבוצות נושים ייחודיות, הזכות למעמד מועדף מכוח החוק
- 12.9
5. זכות הצבעה באסיפות נושים - בני-זוג הרשומים כבעלים משותפים של דירה אחת ייחשבו כ-"נושה" אחד
- 12.10
6. אחריות מנהלי חברה - חוזה להזמנת עבודות בניה - חלות החובות מכוח דיני החוזים הכלליים - קביעת שיעור הנזק ו/או הפיצוי על-בסיס אומדנה, מתוך התייחסות למחיר הבניה
- 12.11

7. שיעבוד שעשו המבקשים חל אף על הדירות בבניין, אשר טרם נבנו בעת חתימת ההסכם. האם "כפל הכובעים" של המבקשים הן כבעלי הקרקע, מחד גיסא, והן כבעלי זכאות לדירות מסוימות בתוכו, מאידך גיסא, משנה מצבם לרעה לעומת רוכשי דירות אחרים, אשר לא היו מעולם בעלי זכויות על אותה קרקע
- 12.12
8. רוכשי דירות מול זכותו של מעקל. נקיטת הליכים להבטחת זכות זו טרם הדיון העיקרי
- 12.14

שער י"ג: תכנון ובניה

13.1

13.3

פרק א': הפקדת תוכנית

1. אם חורגת תוכנית עיצוב מהמסגרת שתחמה לה התוכנית המפורטת, מן הראוי להתייחס אליה כתוכנית הכוללת שינוי בתוכנית המפורטת, ושעל-כן יש להפקידה בדרך הקבועה בחוק התכנון והבניה
- 13.3

13.5

פרק ב': סטיה ניכרת

1. א. תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשכ"ז-1967, לעולם אינן יכולות לעמוד בסתירה לתוכנית מיתאר.
- ב. בנסיבות העניין, כשהרחוב הנדון שינה את אופיו במרוצת השנים, אין היגיון בניסיון לשמר עקרונות תכנוניים שמציאות החיים מחתה מעל פני האדמה
- 13.5

13.7

פרק ג': תוכנית מאושרת ובית משותף

1. בחוזה מכר ניתן לצמצם את היקפו של הרכוש המשותף מכפי שהוא מוגדר בחוק, אך נדרש שהדבר יובהר בחוזה בצורה ברורה
- 13.7
2. א. בקשה לרישום בית משותף אינה חייבת להיות מלווה בתוכנית שאושרה על-ידי הוועדה המקומית דווקא.
- ב. מתן רשות להתגונן - קבלן הטוען לתשתית עובדתית הכופרת בטענת הטעיה והמתייחסת בעיקרה לשלב הטרומ חוזי
- 13.8

13.9

פרק ד': היתר בניה

1. בעלים במקרקעין שזכויותיו בנכס פקעו בשל אימתן היתר בניה מחמת מחדל של ועדות התכנון והבניה
- 13.9

2. די בביצוע עבודת בניה, הטעונה היתר על-פי חוק התכנון והבניה ללא היתר כזה, כדי להטיל על המזמין את האחריות לתוצאות ביצוע אותה עבודה
- 13.9
3. הוועדה המחוזית אינה כלי שרת העומד לפקודתה של עיריה הנוגעת לעניין. הבטחת העיריה ש"תגרום" לאישור התוכניות בוועדה המחוזית לא יכולה לכן, להוות יותר מאשר הבטחה שהעיריה תעשה את אשר ביכולתה לצורך זה
- 13.12
4. איחור בן 4 חודשים בקבלת היתר בניה אינו הופך את קיום החוזה ל"שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים"
- 13.13
5. על-פי הנאמר בתוכנית המיתאר לפרטיה, החלה על האיזור נושא העתירה, ועל פי היתר הבניה שינתן על-ידי המשיבה 2 מכוח סמכותה בהתאם לתוכנית המיתאר, יש לקבוע, כי הרחוב נושא המחלוקת מצוי בשטח ציבורי פתוח
- 13.14
6. אין להסיק מסעיפים 27 ו-29 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, כי בכל מקרה, בו לא ניתן הסכם לביצוע כל עוד לא יושג המס או רישיון אלה או אחרים, המדובר הוא בתנאי מתלה
- 13.15
7. כוונת הצדדים העולה מהנסיבות ומההסכם עצמו היא, כי ההסכם לא יכנס לתוקפו ולא תבוצע שום עבודה על-ידי המשיבה במגרש, כל עוד לא הושג היתר הבניה, אלא שהצדדים גילוי דעתם וכוונתם במפורש, שאם לא יושג ההיתר, ההסכם בטל ומבוטל, בכך שלא יכנס לתוקפו כלל
- 13.16
8. תנאי בדבר השגת היתר מרשויות התכנון - מתי הוא בגדר תנאי מתלה בחוזה?
- 13.17
- פרק ה': קרקע חקלאית**
- 13.19
1. ההגבלה, שנקבעה בסעיף 7 לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, היא חלק מהותי ממערך הסמכויות, שבא לשמר ייעודיה החלקאיים של הקרקע שהוכרזה כחקלאית
- 13.19
- פרק ו': אחריות בנזיקין של העיריה**
- 13.21
1. אפילו מוטלת חובה (מושגית וקונקרטיית) על הגוף הציבורי, ואפילו הופרה החובה, עדיין אין מקום להטיל אחריות בנזיקין
- 13.21
- פרק ז': היתר בניה - מרמה**
- 13.31
1. קבלת היתר בניה במרמה
- 13.31
- שער י"ד:**
- 14.1
- מפתחות**
- 15.3
- מפתח ספרים ומאמרים**