

תוכן עניינים

חלק א': עסקת קומבינציה - מהות ועקרונות יסוד	1
שער א': כללי	1
פרק א': מהותה של עסקת קומבינציה	1
פרק ב': זכות הבעלות	3
פרק ג': תחום הבעלות - סעיפים 11-14 לחוק המקרקעין	7
1. סעיף 11 לחוק המקרקעין	7
2. סעיף 12 לחוק	10
3. סעיף 13 לחוק	14
פרק ד': תיקון 34 לחוק המקרקעין	25
1. כללי	25
2. תיקון 34 - סעיף 14א לחוק המקרקעין, הצעת חוק ודברי הסבר	26
3. דברי הסבר בהצעת החוק לסעיפי החוק	28
4. דברי הסבר באתר של משרד המשפטים אגף רישום והסדר מקרקעין	32
שער ב': עיקרון תום-הלב	35
פרק א': החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב	35
פרק ב': חובת תום-הלב, הגילוי והאמון	37
פרק ג': עילת תום-הלב וחובת הגילוי על-פי חוקים אחרים	43
חלק ב': מערכת היחסים המשפטיים בין בעל הקרקע לבין הקבלן	49
שער א': ההתקשרות בין בעל הקרקע והקבלן	49
פרק א': מבוא	49
פרק ב': התנאים הדרושים ליצירת חוזה מחייב כדין - גמירת דעת ומסויימות	51
1. "גמירת דעת ו"מסויימות"	51
2. דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין	53
2.1 המצב המשפטי לגבי דרישת הכתב לפני חקיקת חוק המקרקעין	53
2.2 דרישת הכתב לאחר חוק המקרקעין - סעיף 8 לחוק	54
2.2.1 כללי	54
2.2.2 הגישה השמרנית	55
2.2.3 הגישה "המרככת"	56
2.2.4 "גישת זעקת ההגינות"	57

2.2.5	האם אובדנו או היעדרו של המסמך בכתב ימנע אפשרות
59	אכיפת תוכנו?
2.2.6	חתימה
59	האם ייפוי-כוח בלתי-חוזר יכול ליצור התחייבות לעשיית
2.2.7	עסקה במקרקעין?
60	2.2.8 מהו מעמדו של "הסכם מוקדם" או "זכרון-דברים"? אימתי
61	יהפוך הסכם מוקדם לעסקה מחייבת?
2.2.9	האם אסופה של התכתבות יכולה לייצר את התנאים
61	הדרושים לכריתתה של עסקה מחייבת במקרקעין?
2.2.10	אילו תנאים לא ניתן להשלים על-פי החוק והנוהג?
62	3. הדרישה ל"גמירת דעת" וחוזי קומבינציה
62	3.1 לפני, אחרי, ובזמן החתימה לא נהגו הצדדים, כמי שנקשרה
62	ביניהם עסקה מוגמרת, או כמי שנתכוונו שת/1 יהווה חוזה מוגמר
62	ביניהם
65	3.2 זכרון דברים לעסקת קומבינציה
65	3.3 חוזה מחייב - תלוי בכוונת הצדדים
67	3.4 ע"א 202/67 - צבי בלוטמן וראובן וילמן נ' יצחק אשכנזי
67	3.5 ת"א 841/72 - כץ אברהם ושות' חברה לבניין ולהשקעות בע"מ נ'
68	מנחם אבאער
69	4. הדרישה ל"מסויימות" וחוזי קומבינציה
69	4.1 כללי
71	4.2 סעיף 8 לחוק המקרקעין דורש שההתחייבות לעשות את העסקה
71	תהיה בכתב, והשיק אינו מכיל התחייבות כזו
72	5. דרישת הכתב וחוזי קומבינציה
72	5.1 כללי
72	5.2 דרישת הכתב היא נפרדת מהדרישה לקיומו של חוזה
72	מחייב כדין
72	5.2.1 בחינת הנסיבות בכללותן ובפרט התנהגות הצדדים לאחר
72	שנשלח המכתב האמור, מביאים למסקנה, כי אין להכיר בקיומו
72	של הסכם מחייב לביצוע העסקה נשוא אותו מכתב
74	5.2.2 תנאי-תשלום הינם תנאי חיוני להתגבשות ולהשתכללות
74	זכרון דברים לכדי חוזה גמור ובהיעדרם אין לפנינו חוזה אלא
74	זכרון דברים בעלמא
76	5.2.3 נסיונה המאוחר של המערערת להתנער מן העסקה, תוך
76	הצגתה כשלב במשא-ומתן בלבד, אינו אלא חוכמה שלאחר
76	מעשה
78	5.2.4 הסכם תקף המבטא נאמנה את כוונת הצדדים החתומים
78	עליו להתקשר במערכת התחייבויות הדדית
79	6. זכרון הדברים האמור חוזה בר תוקף

7. המערער והמשיבים התחייבו זה כלפי זה בעסקת קומבינציה שכל פרטיה המהותיים טמונים במסמכים ובבתים	80
8. הואיל ואין בידי התובעים לעמוד בדרישת ה"מסמך בכתב" כנדרש בסעיף 8 לחוק המקרקעין, הרי שדין תביעתם לאכיפת ביצועו של ההסכם הנטען על-ידם להימחק על-הסף	82
9. זכרון הדברים הוא מסמך משפטי מחייב בין בעלי הדין, אשר גיבש את תוכן ההתקשרות ביניהם, ואינו אך שלב במשא-ומתן	84
10. הצדדים חתמו על הסכם זה בצלילות הדעת ובפכחון חושים מלא וכי כוונתם המלאה היתה להשלים את עסקת הקומבינציה	86
11. רישום הערת אזהרה רק מתוקף יפוי-כוח של הבעלים ולא מכוח הערת הזהרה לטובת הקבלן - פרשנות סעיף 126(א) לחוק	88
12. כשרות משפטית	90
12.1 כללי	90
12.2 אישורו של בית-המשפט פועל, הן לאישור הייצוג והן לאישורה של הפעולה	91
12.3 העברה, שיעבוד, חלוקה או חיסול של יחידה משקית בחקלאות, בתעשייה, במלאכה או במסחר, או של דירה - סעיף 20(1) לחוק	92
12.4 פעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על-פי חוק - סעיף 20(2) לחוק	92
12.5 נתינת מתנות, זולת מתנות ותרומות הניתנות לפי הנהוג בנסיבות העניין - סעיף 20(3) לחוק	96
12.6 נתינת ערבות - סעיף 20(4) לחוק	96
12.7 הקטינה והבגירים היוו יחדיו {ולא יחד ולחוד} את "המוכר" - לפיכך אם הקטינה לא חתמה, לא קמה התקשרות חוזית בת נפקות	97
13. חובת ניהול משא-ומתן בתום-לב ובדרך מקובלת	99
13.1 כללי	99
13.2 גילוי עובדות מהותיות	99
13.2.1 כללי	99
13.2.2 נזקים כתוצאה מניהול משא-ומתן שלא בתום-לב - לא נמצא כל עילה או נימוק להתערב בפסק-דינו של בית-משפט קמא, הערעורים נדחו	100
13.2.3 הנתבע הפר את חובת תום-הלב במהלך המשא-ומתן	101
13.2.4 מחדל או אי-גילוי	104
13.2.5 קיומו של פער ממשי במידע	104
13.2.6 החובה תולדה של האמון המתחייב בין הצדדים	105
13.2.7 הטעיה או מצג שווא - כלל "יזהר הקונה"	105
13.2.8 דאגה לאינטרס האישי באורח הוגן	105
13.3 פרישה ממשא-ומתן תיעשה בתום-לב	106

106.....	13.3.1 פיצויי קיום לפי סעיף 12 לחוק
107.....	13.3.2 הטמעת העיקרון בדיני תאגידים
108.....	13.3.3 דיני תיווך - מתווך "קש"
108.....	13.3.4 הליכי מכרז
108.....	13.3.5 התנהלות שלא בתום-לב בהליך הרשמה
108.....	13.4 קשיי מימון והסתרת יכולת
111.....	פרק ג': פגמים בהתקשרות
111.....	1. כללי
111.....	2. טעות והטעיה
111.....	2.1 כללי
118.....	2.2 טעות בכדאיות העסקה
119.....	3. עושק
119.....	3.1 כללי
121.....	3.2 תנאי החוזה גרועים במידה בלתי-סבירה מהמקובל
123.....	4. ביטול החוזה בשל פגם בהתקשרות
123.....	5. הסכם הנגוע באי-חוקיות
129.....	פרק ד': ניהול משא-ומתן וחתימה על הסכם קומבינציה באמצעות שלוח
129.....	1. כללי
131.....	2. פעולה כלפי צד שלישי - פעולת מתווך כשלוח
133.....	3. שלוחו של אדם כמותו - סעיף 3 לחוק השליחות
133.....	3.1 כללי
134.....	3.2 התיאוריות השונות בבסיס מהותו של מוסד השליחות
135.....	3.3 אחת הדרכים ליצירת שליחות היא בהבעת רצון השולח כלפי הצד השלישי
137.....	3.4 כוח יחסי השליחות
138.....	4. הקניית השליחות וצורתה
138.....	4.1 כללי
139.....	4.2 תוקפו של הסכם
140.....	4.3 יש להבחין בין הרשאה "פנימית" או "סובייקטיבית" במישור היחסים שולח-שלוח לבין הרשאה "חיצונית" או "אובייקטיבית" במישור היחסים שולח-צד שלישי
141.....	4.4 ניתן להסיק את קיומה של השליחות מהמשתמע מהתנהגותו של השולח כלפי השליח או כלפי צד שלישי
142.....	4.5 האם מסמך מסויים שנעשה על-ידי בעלי-הדין בקשר לעסקה במקרקעין ממלא אחרי סעיף 8 לחוק
144.....	4.6 תוקף הערות אזהרה
145.....	4.7 ההרשאה היא היוצרת את יחסי השליחות והיא גם מכתיבה את היקפם

4.8 ייפוי-כוח הבלתי-חוזר והדיווח על עסקת ההעברה ללא תמורה	146
4.9 לא התקיימו יחסי שליחות	147
4.10 מקום בו הצד השלישי יכול להסיק באופן סביר, דבר קיומה של שליחות מכוח מצג של השולח, הרי שניתן להסיק קיומה של הרשאה בפועל	148
4.11 ההבחנה בין שליחות לנאמנות	149
4.12 הוכחת קיומה של שליחות	150
4.13 יחסי שליחות למכירת נכס בשם הנתבעת	151
4.14 בשליחות עצמה אין משום "עסקה במקרקעין"	152
4.15 שליחות נסתרת	153
4.16 שליחות נחזית	154
4.17 נאמנות ושליחות	156
פרק ה': תוכן הסכם הקומבינציה	157
1. פירוש ההסכם - סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973	157
1.1 כללי	157
1.2 סיכום	159
1.3 חוזי קומבינציה ופירוש החוזה - דוגמאות ותקדימים	160
1.3.1 הנאמן יעביר את כספי הנאמנות לידי הבעלים	162
1.3.2 כל עילות ההפרה שנטענו על-ידי התובעות נדחו ואין בהן כדי להביא לפינוי הנתבעת	164
1.3.3 אין בביטולו של הסכם הקומבינציה כדי לשנות מזכויות הבעלות במקרקעין	165
1.3.4 למועד הגשת התביעה טרם חלף הזמן הסביר לקיום התחייבות המשיבים על-פי ההסכם, ועל-כן המבקש אינו רשאי לבטלו	170
1.3.5 הסכם הקומבינציה מהווה משום עסקת "מכר מלא" קרי, מימוש מלא של חלקות 5 ו-7 ביחס לתשלום שכר המתכננים, ולא מימוש חלקי המזכה בתשלום יחסי של שכר	173
1.3.6 יש לראות בנתבעים 1-3 כמי שהסכימו באופן בלתי-חוזר לפיצול דירת הדופלקס של התובעים לשתי דירות	178
1.3.7 לא יהיה זה הוגן ולא יהיה זה צודק או נכון, להעניק - היום - למבקשים זכויות במקרקעין, שנרכשו בכסף מלא על-ידי המשיבים, כאשר התמורה תשולם, אם בכלל, כאשר הפרוייקט יבנה בפועל בעתיד	180
1.3.8 הודעת התובע להחליף את הקומבינציה במתן שירותי הבניה לא ניתנה תוך זמן סביר	185

1.3.9	ההסכם בוטל על-ידי המבקשת כנדרש בסעיף 9ב הקבוע	187
2.	השלמת פרטים בהסכם - סעיף 26 לחוק החוזים חלק כללי	189
2.1	כללי	189
2.2	השלמת פרטים וחוזי קומבינציה	192
2.2.1	זיכרון הדברים אינו בבחינת חוזה תקף של עסקת המכר	192
2.2.2	הערבות שצורפה להצעת המערער חלה גם על ההצעה הכספית המשופרת ועל ההתחייבויות הנובעות ממתווה המכר ולא רק על ההצעה הראשונית	192
2.2.3	אין לראות בשטח הדירות כולל את שטח המדרגות כפירוש הנכון של גודל הדירה	194
2.2.4	ביצוע עסקה תוך השלמת פרטים, כאשר שוררת בין הצדדים מידה גדולה של חדשנות הדדית, עלול לחייב פיקוח צמוד ואינטנסיבי מצד בית-המשפט	195
2.2.5	בפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983, אין סעיף המשחרר חברה שנכנסה לפירוק, מקיום התחייבויות של החברה	197
2.2.6	אמנם ההסכם הראשון החתום על-ידי הצדדים מתחזה כחוזה, אך אין הוא מכיל את כל התניות שבין הצדדים	197
פרק ו': התמורה המגיעה לבעל הקרקע		199
1.	כללי	199
2.	התמורה - דוגמאות ותקדימים	200
2.1	בכל מקרה לא יכלו המוכרים לוותר על זכויותיהם לפי ההסכם	200
2.2	מתנה של זכויות על-פי הסכם קומבינציה	202
2.3	שערוך עסקת קומבינציה	205
2.4	טענת המשיב, בדבר השבה של הזכויות להעברת הדירה סותרת את המבנה המשפטי של עסקת הקומבינציה	207
2.5	הפרת הסכם קומבינציה על-ידי הצמדת גג לאחת הדירות בלי שהדבר הוסכם בין הצדדים - צד הנפגע מהפרה צפויה רשאי שלא לקיים את חיובו שלו	208
פרק ז': העברת הזכויות במקרקעין או חלקם על-שם הקבלן		211
פרק ח': פינוי דיירים מוגנים		215
1.	סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר	215
2.	דוגמאות ותקדימים	217
פרק ט': תשלומים לרשות מקרקעי ישראל		219
1.	דמי הסכמה	219
1.1	כללי	219

1.2	החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 534	224
1.3	חישוב דמי ההסכמה	231
1.4	חכירה מהוונת - המחאת זכויות	237
1.5	דוגמאות ותקדימים	246
1.5.1	המינהל והקק"ל אינם בעלים פרטיים	246
1.5.2	העברת נכסים לסוגיהם, וזאת במסגרת מיזוג, איננה בגדר מכירה	247
1.5.3	מיזוג הגורר העברת חכירה מגוף משפטי אחד אל גוף משפטי אחר	247
1.5.4	הערכת סכומי דמי ההסכמה	247
1.5.5	הבסיס המשפטי לדרישת דמי הסכמה מעוגן עקרונית בשני מקורות	248
1.5.6	הגדרת "מכירה"	248
1.5.7	המועד הקובע לגיבוש דמי ההסכמה	248
1.5.8	שיעור דמי חכירה ודמי הסכמה הנתונים במחלוקת - בקשה להעברת זכויות וניסיון להשיג תוצאה באמצעות סעד זמני בערעור במקום להסדיר התשלום ולבצע את העברת הזכויות	249
1.5.9	מכירת הון המניות תחוייב בדמי הסכמה על בסיס התחייבות החברה כתנאי לאישור העסקה על-ידי המינהל	250
1.5.10	דרישת דמי ההסכמה מהמבקש כתנאי להעברת זכויות חכירתו במקרקעין לרוכש, הינה בסמכותה הכללית של רמ"י ואף בסמכותה הפרטנית	252
1.5.11	הסדר הפשרה מביא למעשה להחזר מלא לחברי הקבוצה של כל הפרשי הכספים ששולמו על-ידם בשל הנהגת מנגנון הצמדה חד כיווני על-ידי המשיבה	254
1.5.12	דמי החכירה כפועל יוצא מאופן השימוש במקרקעין	256
1.5.13	השבת דמי חכירה מהוונים	258
1.5.14	דמי החכירה כפועל יוצא מאופן השימוש במקרקעין	260
1.5.15	שומה לעסקת שינוי ייעוד וניצול וכן תשלום דמי שימוש חורג	260
1.5.16	חידוש חוזה החכירה והיוון דמי חכירה - תביעה לתשלום דמי חכירה	262
2.	דמי היתר	266
2.1	מה בין "דמי היתר" ל"דמי הסכמה"	266
2.2	האם רשאי המינהל לדרוש דמי היתר, שעה שבחוזה החכירה הוסכם על הסדר שונה והוא הגדלה יחסית של דמי החכירה?	267
2.3	החלטת מינהל 402	268

2.4	אין להתיר למינהל להתנות את הסכמתו להוספת בניה, בתשלום דמי היתר, בניגוד להסדר הקבוע בחוזה החכירה המקורי.....	268
2.5	זכות המינהל לגבות דמי היתר כתנאי למתן הסכמה לבניה במקרקעין.....	269
2.6	דמי היתר - חישובם.....	271
2.6.1	מהו הערך המלא של הקרקע?.....	271
2.6.2	לאחר עסקת "שינוי יעוד וניצול" - אין להביא בחשבון את עלות פיתוח השטחים הציבוריים אשר אינם נכללים בשטח החכירה.....	274
2.6.3	הפרשנות התכליתית והראויה למונח "זכויות החוכר לפי החכירה המקורית", כאמור בסעיף 4.1 להחלטה 933.....	277
2.7	דמי היתר בגין תוספות בניה.....	279
2.7.1	חוזה חכירה ששותק לגבי אפשרות המינהל לגבות דמי היתר.....	279
2.7.2	כוונת הצדדים כפי שמשקפת מלשון חוזה החכירה....	281
2.8	דוגמאות ותקדימים.....	284
	פרק י': עסקת קומבינציה והיתר בניה על המקרקעין.....	291
1.	רישוי - תיקון מס' 116 - תשע"ז ותשע"ח - עבודות טעונות היתר - סעיף 145 לחוק.....	291
1.1	סעיף 145 לחוק לאחר תיקון מס' 116.....	291
1.2	דברי הסבר לתיקוני הסעיף לפני תיקון מס' 116.....	297
1.3	הדין הישן טרם תיקון מס' 116.....	300
1.4	כללי.....	305
1.5	היתר בניה.....	307
1.6	סעיף 145(ו) לחוק.....	308
1.7	הסכמת המינהל לבקשה להיתר - רישוי בדרך מקוצרת - פטור מהיתר - הנחיות מרחביות - סעיפים 145א עד 145ד לחוק.....	309
2.	שימוש חורג - סעיף 146 לחוק.....	314
2.1	כללי.....	314
2.2	מתן היתר לשימוש חורג למניעת פגיעה.....	317
2.3	הבדל בין הקלה לשימוש חורג.....	318
2.4	סמכות להתיר.....	318
3.	סעיף 147 לחוק.....	320
3.1	סעיף 147 לחוק - הדין החדש כולל תיקון התשע"ז מספר 6 (להזכירנו תיקון מס' 116 הינו תיקון מס 5 התשע"ז) וסעיף 147א לחוק.....	320
3.2	הקלות.....	325
4.	שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק.....	327

5. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק.....	329
5.1 סעיף 149 לחוק - הדין החדש - תיקון מס' 119 התשע"ח-2017.....	329
5.2 הדין הישן.....	331
5.3 כללי.....	333
6. סטיה ניכרת - סעיף 151 לחוק.....	335
6.1 סעיף 151 לחוק - הדין החדש לאחר תיקונים מס' 116, 119 ו-120.....	335
6.2 דברי הסבר בעקבות רפורמת החוק בעבר טרם השינויים משנת 2017-2018.....	337
6.3 כללי.....	338
פרק י"א: תנאי בהסכם לגבי מועד בו רשאי הקבלן למכור דירות שיוחדו לו על-פי ההסכם.....	339
פרק י"ב: השלמת הבניה - חובת הקבלן לסלק המכשולים.....	341
פרק י"ג: השלמת הבניה על-ידי הקבלן.....	343
פרק י"ד: המועד לקיום חיובי הצדדים.....	345
1. כללי.....	345
2. זמן סביר לקיום חיוב.....	347
2.1 "זמן סביר" למסירת ההודעה מצד הנושה - סעיף 41 סיפא.....	347
2.2 "זמן סביר" למסירת ההודעה.....	348
3. "קיום מוקדם".....	349
4. דחיית מועד קיום.....	350
4.1 כללי.....	350
4.2 דוגמאות.....	353
4.2.1 התנהלות המשיבים בהמשך באי-תשלום יתרת התמורה וחדילת הפקדת הסכומים בנאמנות, מהווה הפרה של ההסכם, אשר הקנתה למבקשים את הזכות לביטול.....	353
4.2.2 הפרת זכרון דברים בהסכם קומבינציה - אי-מתן צו אכיפה.....	356
4.2.3 אכיפת הסכם למכירת מקרקעין.....	358
4.2.4 רשות להתגונן בתביעה על יסוד הסכם שהופר ומתן אפשרות להגיש תביעה שכנגד.....	359
פרק ט"ו: חיובים שלובים בעסקת קומבינציה.....	363
פרק ט"ז: היעדר פגם בזכות.....	365
1. כללי.....	365
2. ביטול הסכם עקב אי-גילוי עובדות.....	365
פרק י"ז: אי-התאמה.....	369

1.	חובת ההתאמה החלה על בעל הקרקע	369
2.	חובת ההתאמה החלה על הקבלן	370
3.	התיישנות בתביעה לתקן ליקויים בדירה ופיצויים על מסירת הדירה	372
4.	סיכום	373
פרק י"ח: עסקת קומבינציה - שותפות בין בעל הקרקע והקבלן	375	375
1.	כללי	375
2.	אחריות השותפים	375
3.	חובים הדדיים	384
4.	דוגמאות ותקדימים	390
4.1	הפרת הסכם קומבינציה - מעמדו של סיכום בין הצדדים לגבי מועד ביצוע - סיכול חוזה	390
4.2	הפרת הסכם קומבינציה - מחיקת הערת אזהרה ופיצוי מוסכם	392
פרק י"ט: שינוי תנאים שבהסכם הקומבינציה המקורי	395	395
פרק כ': אופציית ביטול	397	397
שער ב': תרופות בשל הפרת חוזה הקומבינציה	399	399
פרק א': התניה על התרופות שבחוק	399	399
פרק ב': הפרה צפויה	403	403
1.	כללי	403
2.	דוגמאות ותקדימים	404
פרק ג': תום-לב בתביעת הסעדים	411	411
1.	כללי	411
2.	גמר מבנה בהסכם קומבינציה	411
3.	זכרון הדברים נעדר מסויימות מספקת על-מנת שהוא ניתן יהיה לאכיפה	413
פרק ד': אכיפה	417	417
1.	הזכות לאכיפה והסייגים	417
2.	סייגים לאכיפה - החוזה אינו בר-אכיפה	417
2.1	כללי	417
2.2	ויתור על זכות האכיפה	418
2.3	אי-אפשרות עובדתית או משפטית - סעיף 3(2)	418
2.4	סעיף 3(3) - פיקוח	420
2.5	סעיף 3(4) - סעיף "סל"	421
2.6	ההלכה הפסוקה	422
3.	תנאים לאכיפה (סעיף 4 לחוק החוזים (תרופות))	440
פרק ה': הפרה ותרופות	445	445
1.	הפרה יסודית - סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות)	445
2.	מהותה של הזכות לביטול	459

3.	מתן אורכה לקיום החוזה.....	479
3.1.	מתן אורכה.....	479
3.2.	מתן אורכה כשהפרה יסודית.....	480
4.	דרך הביטול - סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות).....	482
5.	דין הערת אזהרה לטובת קבלן להימחק לאחר הביטול.....	492
פרק ו': פיצויים		495
1.	הזכות לסעד ומטרתו.....	495
2.	פיצויים בגין נזק שנגרם בפועל.....	499
2.1.	כללי.....	499
2.2.	שלב ראשון: קביעת היקף הנזק בר-הפיצוי.....	499
2.2.1.	נזק.....	499
2.2.2.	קשר סיבתי בין ההפרה ותוצאותיה לבין הנזק.....	511
2.2.3.	צפיות הנזק על-ידי המפר.....	511
2.2.4.	שערוך הפיצויים לפי סעיף 10 לחוק.....	511
2.2.5.	הקטנת הנזק.....	512
2.3.	שלב שני: קביעת שיעור הנזק בר-הפיצוי.....	515
2.3.1.	שיעור הנזק הממוני.....	516
2.3.2.	פיצויים בעד נזק שאינו של ממון - סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות).....	518
2.4.	פיצויים ללא הוכחת נזק.....	519
2.5.	פיצויים מוסכמים - סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות).....	521
פרק ז': השבה לאחר הביטול		533
פרק ח': פטור בשל אונס או סיכול חוזה		545
פרק ט': חוזה פסול ותחולת הוראות		555
פרק י': סוגיות מיוחדות		563
1.	עסקות קומבינציה שנשאן קרקע המיועדת להפקעה.....	563
2.	עסקות קומבינציה בהן מקבל הקבלן חלק מהתמורה שהתקבלה עבור הדירות שנבנו על-ידו.....	565
3.	עסקת קומבינציה בבית המשותף.....	566
4.	הברחת נכסים באספקט של עסקת קומבינציה.....	567
5.	חבות יחד וכל אחד לחוד.....	569
6.	דמי היתר במינהל.....	571
7.	ליקויי בניה ותמורה.....	572
8.	ליקויי בניה בבניין שבנתה הנתבעת בהסכם קומבינציה.....	574
9.	מאחר והמבקש אינו מייצג עוד את המשיבה, הוא זכאי לשכר הטרחת המגיע לו - אין על המבקש להמתין עד לסיום עסקת הקומבינציה משום שאין הוא מלווה אותה עוד.....	575
10.	ערבויות בנקאיות לצד ג'.....	576
11.	אי-הוצאת היתר.....	579

12.	יפוי-כוח מזויף.....	582
13.	מקרה ייחודי וקיצוני בו יש להחיל את הדוקטרינה של השתק שיפוטי.....	583
14.	תביעת ליקויים וחובות.....	585
חלק ג': מערכת היחסים המשפטיים בין בעל הקרקע והקבלן לבין רוכשי הדירות.....		
587	שער א': היחסים המשפטיים בין מוכר הדירה לבין רוכש הדירה.....	587
587	פרק א': מבוא.....	587
589	פרק ב': תוכן חוזה רכישת הדירה.....	589
1.	השפעת זהות המוכר (בעל הקרקע או הקבלן) על תוכן חוזה הרכישה.....	589
2.	הקשר בין החיובים בחוזה הקומבינציה לבין החיובים בחוזה בין רוכש ומוכר הדירה.....	590
2.1	חיוב/ים בחוזה רכישת הדירה מותנה/ים בקיום חיוב/ים בחוזה הקומבינציה.....	590
2.2	חיוב/ים בחוזה הקומבינציה מבטל/ים חיוב/ים בחוזה רכישת הדירה.....	591
2.3	חיוב/ים בחוזה הקומבינציה נקראים לתוך חוזה רכישת הדירה, והופכים לחלק ממנו.....	592
2.4	חיוב/ים בחוזה הקומבינציה משמשים כאמצעי לפירוש החיובים בחוזה רכישת הדירה.....	592
3.	תנאים בהתקשרות.....	594
4.	המחאת זכויות הבעלים כלפי הקבלן לרוכש הדירה.....	595
5.	מועד קיום החיובים.....	596
6.	החיוב למסור דירה גמורה ומושלמת.....	599
7.	החיוב למכור לרוכש את הדירה הספציפית עליה הוסכם.....	600
8.	החיוב להתאמת הזכויות והנכסים המועברים למה שהוסכם.....	601
9.	רישום הבית המשותף.....	602
10.	תניות מקפחות בחוזי רכישה אחידים.....	603
607	פרק ג': תרופות.....	607
1.	דרישת תום-לב בתביעת הסעדים.....	607
2.	אכיפה.....	608
2.1	זכותו של הרוכש לאכיפה במידה והחברה הקבלנית, ממנה רכש, התפרקה.....	608
2.2	אפשרות האכיפה על-ידי מינוי כונס נכסים ביוזמת הרוכש מהקבלן.....	608
2.3	אכיפת ביצוע חיובים שאינם חיובי הבניה.....	609

2.4	אכיפת חוזי קומבינציה באספקלריה של דיני החוזים - כיצד?	610
3.	ביטול	611
4.	פיצויים	617
4.1	פיצויים בגין נזק שנגרם בפועל, לפי סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)	617
4.1.1	נזק ממוני	617
4.1.2	נזק לא ממוני	618
4.2	פיצויים מוסכמים	619
4.2.1	פרשנות התניה	619
4.2.2	היעדר הצורך בהוכחת נזק	620
4.2.3	הפחתת הפיצוי המוסכם	620
4.2.4	שיערוך הפיצוי המוסכם	621
4.3	פיצויים עונשיים	622
5.	מימוש בטוחות	622
6.	סיכול	623
7.	עסקות סותרות שביצע המוכר בדירה הספציפית שהובטחה לרוכש הדירה	624
8.	השבה	626
9.	ערבות קבלן - ערבות אישית כלפי רוכשי דירות	627
שער ב': היחסים המשפטיים בין בעל הקרקע לבין רוכש דירה		
מהקבלן		
629	פרק א': האינטרסים המתנגשים של בעל הקרקע, הקבלן ורוכשי הדירות	629
מהקבלן		
629	פרק ב': מודלים אפשריים לגבי היחס המשפטי בין בעלי הקרקע לבין רוכש הדירה מהקבלן	635
1.	קשר משפטי ישיר בין בעל המקרקעין לבין רוכש הדירה ותוכנו של קשר זה	636
2.	חוזה לטובת צד שלישי	642
3.	המחאת זכות	643
4.	השתק, מניעות ותום-לב	644
5.	רוכש הדירה כבעל זכות קניין	645
6.	רוכש הדירה כבעל זכות מכוח ייפוי-הכוח הבלתי-חוזר שנתן בעל הקרקע לקבלן	645
6.1	ייפוי-הכוח כתחליף לבעלות	645
6.2	ייפוי-הכוח כיוצר שליחות להבטחת זכותו של אחר	645
פרק ג': הסיכונים שנוטל על עצמו רוכש הדירה מהקבלן		
651	פרק ד': חיוב הבעלים לרשום כבית משותף ולרשום הדירות על-שם רוכשיהן	653

פרק ה': בעל הקרקע כערב לחיובו של הקבלן	655
פרק ו': השתתפות הבעלים במימון השלמות הבניה המבוצעת ביוזמת רוכשי הדירות	657
פרק ז': השתתפות הבעלים בשכר-טוחת כונס הנכסים שמונה ביוזמת רוכשי הדירות, על-מנת שתושלם הבניה	659
פרק ח': חובת זהירות של בעל הקרקע כלפי רוכשי הדירה	663
פרק ט': היחסים בין רוכשי הדירות ובעלי הקרקע - כדיירים בבית משותף והזכויות ככאלה	665
פרק י': הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירה	669
1. כללי	669
2. השוואה בין הערת אזהרה לבין בטוחות אחרות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974	670
3. הערת אזהרה - זכות קניינית?	672
3.1 הגישה שאינה מקובלת - הערת האזהרה הינה זכות קניינית	672
3.2 הגישה המקובלת - הערת האזהרה אינה זכות קניינית	673
3.3 הערת אזהרה כ"שעבוד" כמשמעו לפי פקודת החברות	674
3.4 טיבה ומהותה של הערת האזהרה - כללי	676
3.5 הערת אזהרה כשעבוד על-פי פקודת החברות	677
3.5.1 הערת האזהרה כשעבוד - בחינה עיונית	677
3.5.2 הערת האזהרה כשעבוד - תכלית החקיקה	678
4. הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש	683
5. התנאות אפשרות רישום הערת אזהרה בהתקדמות הבניה	690
6. רישום הערת האזהרה לטובת הרוכש על-גבי ההערה לטובת הקבלן	691
7. מחיקת הערת האזהרה לטובת רוכש הדירה על-ידי בעל הקרקע	692
8. מחיקת הערת האזהרה לטובת הבנקים למשכנתאות על-ידי בעל הקרקע	705
9. רישום הערת אזהרה רק מתוקף ייפוי-כוח של הבעלים ולא מכוח הערת האזהרה לטובת הקבלן - פרשנות סעיף 126(א)	710
פרק י"א: ניתוק בהסכמה של הקשר המשפטי בין בעל הקרקע לבין הרוכש מהקבלן	713
פרק י"ב: זכותו הדיונית של רוכש הדירה מהקבלן להצטרף כצד לסכסוך בין בעל הקרקע לקבלן	719
שער ג': היחסים המשפטיים בין הקבלן לבין רוכש דירה מבעל קרקע	721
פרק א': מודלים אפשריים לגבי היחס המשפטי בין הקבלן לבין רוכש דירה מבעל קרקע - כללי	721

723	פרק ב': חוזה לטובת צד שלישי
725	פרק ג': המחאת זכויות הבעלים כלפי הקבלן לרוכש
727	חלק ד': מיסוי עסקות קומבינציה
727	שער א': עקרונות כלליים
727	פרק א': מבוא
729	פרק ב': בחינתה של עסקה
731	פרק ג': פרשנות דיני המס
731	1. כללי
732	2. פרשנות בעין הלכות יסוד מן העבר
732	2.1 העיקרון הגורף
733	2.2 פרשנות הוראות חוק מיסוי מקרקעין - מס שבח מקרקעין
734	3. שינוי העסקה
735	4. חוק פסקלי ודיני הקניין
739	5. זכות לתכנון מס ומבחן התוכן הכלכלי
	שער ב': חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963
743	פרק א': פרשנות
743	1. הגדרות - סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין
746	2. "זכות במקרקעין"
746	2.1 שינוי ייעוד המקרקעין - מכירת זכות במקרקעין?
749	2.2 זכויות בניה כ"זכות במקרקעין"
749	2.3 מיסוי תקופת אופציה
756	2.4 הארכת חכירה
757	2.5 זכות דיירות מוגנת כ"זכות במקרקעין"
759	3. הגדרת "קרוב"
761	4. הגדרת "יחיד" - חברה משפחתית
767	5. "פעולה באיגוד"
774	6. "הקצאה"
775	7. "זכות חכירה"
776	8. "מכירה" - מתנה - ביטולה
776	8.1 כללי
778	8.2 המתנה
779	8.3 עסקת קומבינציה והגדרת מכירה
780	8.4 רכישת זכויות בניה - האם הינה זכות במקרקעין החייבת במס רכישה
780	9. "שווי" של זכות פלונית
785	10. "מיטלטלין"

11. "דירת מגורים".....	788
12. כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, פיצול פיזי-אופקי ופיצול רעיוני-אנכי - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.....	788
12.1 כללי.....	788
12.2 סעיף 148א(א) למול סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.....	801
13. שווי המכירה.....	802
13.1 עקרונות לבחינת שווי המכירה בעסקות קומבינציה.....	809
13.2 שווי של נכס תפוס.....	811
13.3 עלות בניה.....	811
14. נפקותו של הסכם בעסקת קומבינציה לקביעת שווי המכירה והחייב במס.....	815
15. "יום המכירה".....	822
15.1 כללי.....	822
15.2 מי שאינו נופל בגדר התקופה הקובעת לסעיף 19(4) לחוק מיסוי מקרקעין מחויב ל"יום המכירה" כתאריך הקובע, גם בעסקת קומבינציה שעברה תהפוכות בהמשך הדרך - הערעור נדחה.....	823
15.3 יום המכירה במקרה של הפקעה הוא היום שבו נוצרה לנפגע, מי שזכותו הופקעה ממנו, הזכות לקבל תמורה - הערעור התקבל.....	827
15.4 מקורה של הזכות הנמכרת (לצורך חישוב מס השבח) הוא הסכם הפשרה ולא ההרשאה ההיסטורית שניתנה - הערעור נדחה.....	830
15.5 העובדה שעסקת המכר לא היתה ניתנת לרישום (היה חסר אישור על תשלום מס שבח), אין בה כדי לפטור את המשיבה מן הצורך להשלים את הפעולה של רישום הירושה - הערעור התקבל.....	836
15.6 המחוקק רתם את דיני המס לתמיכה בפרוייקטים של התחדשות עירונית.....	837
15.7 פטור מהיטל השבחה בעסקת קומבינציה מצומצם לדירה אחת בלבד במקרקעין, ללא קשר למספר הבעלים - הערעורים התקבלו.....	839
15.8 תחולת "עקרון אי-הסופיות" כאשר פקיד המס טועה בחישוב מס שבח - הערעור נדחה ברובו.....	841
15.9 מהי סיווגה של עסקת המקרקעין שבמחלוקת וכיצד יש למסותה?.....	844
15.10 האם העברת הזכויות במקרקעין במהלך תקופת הביניים הינה בבחינת "אירוע מס" שמכוחו יחויבו בעלי הקרקע בתשלום מס שבח מקרקעין?.....	846

15.11 מהו, לצורכי חישוב מס-השבח, המועד בו רכש המערער את הזכויות במגרש אותן מכרו הוא ואחיו לחברה הקבלנית בעסקת הקומבינציה?.....	848
15.12 פרשנותו של המערער למונח "הושלמה המכירה" שבסעיף 19(1) לחוק המיסוי, לפיה "היום שבו הושלמה המכירה או הפעולה על-ידי הרשות המוסמכת לכך" הוא יום אישור הסכם המכר על-ידי רשם ההוצאה לפועל, ובמקרה של אישור עקרוני מבעוד מועד - יום כריתת הסכם המכר.....	850
16. "שווי הרכישה".....	852
17 פרשנות הסעיף ביחס לעסקות קומבינציה.....	853
17.1 תחולת סעיף 21 לחוק אינה מבטלת את תחולת סעיף 47 לחוק.....	853
17.2 ביטול עסקת המכר איננו רלוונטי; שווי הרכישה הינו השווי ביום הרכישה המקורי.....	854
17.3 מכירת דירת מגורים שהתקבלה בעסקת קומבינציה.....	854
17.4 גובה השבח בעסקת קומבינציה.....	855
17.5 מהו "יום הרכישה" לצורך חישוב השבח והמס.....	856
17.6 עסקה דו-שלבית של מכירת קרקע.....	858
17.7 חישוב גובה התמורה החוזית - לפי מיטב השפיטה.....	860
17.8 "שווי הרכישה" של דירות התמורה ייגזר משוויין ביום ביצוע עסקת הקומבינציה - תוצאה זו עולה בקנה אחד עם עיקרון רציפות המס.....	861
18. "שווי הרכישה בהורשה".....	864
18.1 הסתלקות מירושה.....	865
18.2 דוגמאות.....	866
19. "יום הרכישה".....	866
20. הניכויים המותרים.....	870
20.1 כללי.....	872
20.2 הניכויים המותרים בעסקות קומבינציה.....	875
20.3 שכר-טרחת עורך-דין.....	876
20.4 הוצאות שימור.....	877
20.5 הוצאות ארנונה.....	877
20.6 דמי ייעוץ וטיפול.....	878
20.7 הארכת מועד לדרישת ניכוי ההוצאות המותרות.....	878
20.8 הוצאות המותרות בניכוי למס הכנסה - אי-הכרה.....	880
20.9 דמי פינוי.....	883
20.10 פרשנות סעיף 39 לחוק.....	883
21. סכום המס.....	886
21.1 הגדרות.....	886

21.1.1	סעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) 886.....
21.1.2	האם ניתן לסטות מחישוב המס על-פי סעיף 47 לחוק 888.....
21.1.3	תיאום הוצאות בניה לאינפלציה ופחת 890.....
21.1.4	"מדד ביום" - משמעותו 895.....
21.1.5	"יתרת שווי רכישה" ו"יתרת שווי רכישה מתואמת" 899.....
21.2	המס על השבח 901.....
21.2.1	סעיפים 48 א, 48א, 48ב לחוק מיסוי מקרקעין 901.....
21.2.2	הליך הפריסה על-פי הסעיף 48 א(ה)(1) - הליך טכני 908.....
21.3	משמעות המונחים שבסעיפי החוק ויישומם בעסקאות קומבינציה 908.....
22	פטורים 910.....
22.1	סעיפים 49א-49ב לחוק 910.....
22.2	המועד להגשת הצהרה 912.....
22.3	האם הזכות לקבלת פטור, הינה אישית או שהיא ניתנת להעברה 913.....
22.4	"מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין..." 918.....
22.5	תיקון 76 לחוק 920.....
22.5.1	תושב חוץ 920.....
22.5.2	סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין - מיסוי דירות יוקרה 921.....
22.5.3	סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - שירותי בניה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה 922.....
פרק ב': פטור לדירת מגורים - סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין 923.....	
1.	מבוא 923.....
2.	חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011 923.....
3.	הוראת ביצוע מס' 6/2011 928.....
4.	פטור לדירת מגורים מזכה לאורו של תיקון 76 לחוק - סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין 935.....
5.	סעיפים 49ב(2) ו- 49ג לחוק מיסוי מקרקעין לאורו של תיקון 76 לחוק 937.....
6.	"המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה" - סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין 941.....
7.	סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין 945.....
פרק ג': חזקת דירת מגורים נוספת - סעיף 49ד לחוק מיסוי מקרקעין 947.....	
1.	כללי 947.....

2.	אחזקת 25% מהזכויות באיגוד ותיקון 76 לחוק	948
3.	האם הוראת סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין תחול גם באזור?	949
פרק ד': פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין		
1.	כללי	951
2.	עסקות קומבינציה וסעיפי הפטור דלעיל	956
3.	דירת מגורים שנתקבלה במתנה	960
3.1.	סעיף 49 לחוק טרם כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק	960
3.2.	סעיף 49 לחוק לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק	969
3.3.	סוגיית הפטור במכירת דירת מגורים שנתקבלה במתנה בהקשר של עסקות קומבינציה	969
4.	פטור כשהמחיר מושפע מאפשרות תוספת בניה - סעיף 49 - פיצול פיזי ופיצול רעיוני ואנכי	971
4.1.	כללי	971
4.2.	סעיף 49 ועסקות קומבינציה	975
4.3.	סעיף 148א(א) למול סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין	976
4.4.	האם עיקרון הפיצול הרעיוני חל גם לגבי נושא החיוב במס רכישה מכוח סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין?	977
5.	מתנות לקרובים	980
5.1.	כללי	980
5.2.	לצורך הפטור אין להבחין בין אלמן לבין אלמן שנישא מחדש	981
5.3.	יישום סעיף 49א(א) לחוק מס שבח כנוסחו ב- 1990	988
6.	פטור בהעברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד	991
7.	פטור בהעברת זכות במקרקעין מנאמן לנהנה	993
7.1.	הדין	993
7.2.	תכליתו של סעיף 69 לחוק	994
7.3.	סיכום	997
7.4.	הודעה על נאמנות - סעיף 74 לחוק	999
7.5.	סעיף 69 ועסקת קומבינציה ואחרות	1000
7.5.1.	האם מדובר בהעברת זכויות בין נאמן לנהנה אשר חל עליה פטור?	1000
7.5.2.	האם העברת הכספים "מנאמן" ל"נהנה" הינה עסקה?	1001
7.5.3.	רשות המיסים תהיה רשאית לממש שתי דירות של אב שחייב מעל 3 מיליון ש"ח - ההורים לא הוכיחו כי החזיקו את הדירות בנאמנות עבור ילדיהם	1003
7.5.4.	נאמנות שהיא שליחות נסתרת	1005

7.5.5	עסקת קומבינציה שנכרתה איננה נכנסת למסגרת הפטור
1008	הקבוע בסעיף 69 שכן לא נוצרה נאמנות המזכה בפטור
1011	8. הצהרות ושומה
1011	8.1 כללי
1013	8.2 הצהרת שומה עצמית בעסקות קומבינציה
1015	9. שומה במכירת זכות במקרקעין - סעיף 78 לחוק
1015	9.1 כללי
1017	9.2 סעיף 78 ועסקאות קומבינציה
1020	10. שומת עסקאות בדויות או מלאכותיות - סעיף 84 לחוק
1020	10.1 כללי
1025	10.2 יישומו של הסעיף בעסקות קומבינציה
1027	11. תיקון שומה - סעיף 85 לחוק
1027	11.1 כללי
1034	11.2 התיישנות
1037	11.3 דוגמאות
1040	11.4 יישום הסעיף בעסקות קומבינציה
90	12. השגה - ערר - ערר נוסף - ועדת ערר וערעור - סעיפים 87 עד
1041	לחוק
1041	12.1 כללי
1043	12.2 ועדת ערר
1044	12.3 ערעור לבית-משפט עליון
1046	12.4 סעיפי החוק הנ"ל ועסקות קומבינציה
1047	13. מועד תשלום
1047	13.1 תשלום לאחר הודעה על תשלום המס
1047	13.2 תשלום יתרת המס על-פי שומה
1049	13.3 ריבית על דחיית מועד תשלום
1049	13.4 הסעיפים הנ"ל ועסקות קומבינציה
1051	14. ריבית בשל פיגור בתשלום - סעיף 94 לחוק
1051	14.1 הדין
1053	14.2 הסעיף ועסקות קומבינציה
1053	15. עבירות ועונשים
1054	16. עסקאות משותפות
1056	17. שומת מקרקעין לצורכי מס שבח
1056	17.1 כללי
1057	17.2 שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
1057	17.2.1 שווי שוק
1058	17.2.2 מחיר
1058	17.3 קביעת שווי למטרות שונות
1058	17.3.1 כללי

1059.....	17.3.2 שומות למטרות שונות - דוגמאות
1059.....	17.4 נתונים ראשוניים המשפיעים על שווי המקרקעין
1059.....	17.4.1 כללי
1059.....	17.4.2 רשימת האיפיונים - נתונים
1059.....	17.5 שיטות ההערכה השונות של שווים של מקרקעין
1059.....	17.5.1 כללי
1060.....	17.5.2 השיטה השיורית
1060.....	17.5.3 שיטת החילוץ
1060.....	17.5.4 השיטה ההשוואתית
1061.....	17.5.5 גישת העלות - THE COST APPROACH
1061.....	17.5.6 גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות
1062.....	17.5.7 היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין
1062.....	17.6 היוון תקבולים עתידיים - הינתקות מהגישה הנומיליסטית
1064.....	17.7 אירוע מס בשינוי ייעוד מרכוש קבוע למלאי עסקי
1070.....	17.8 השפעת הציפיות לשינויים תכנוניים ולסיכויי התגשמותן על שווי המקרקעין
1071.....	18. מחיר בהוזה העולה על שווי השוק
1071.....	18.1 כשהשווי בחוזה נמוך משווי השוק
1072.....	18.2 המחיר בחוזה עולה על שווי השוק
1073.....	19. עסקת קומבינציה וחישובי שווי
1073.....	19.1 כללי
1074.....	19.2 סעיף 49א(ב)(1) לחוק
1075.....	19.3 עסקאות קומבינציה - אלמנט של דחיית קבלת התמורה
1075.....	19.4 דוגמאות ותקדימים
1075.....	19.4.1 מכירת מגרש לקבלן תמורת דירות - חישוב מס שבח ותוספת מס
1076.....	19.4.2 חישוב מס שבח בעסקת קומבינציה
1078.....	19.4.3 הוראות לשמאי מקרקעין - לחישוב שטחים בלתי-מחולקים
1078.....	19.4.4 אין לכלול רווח יזמי בתמורה
1080.....	19.4.5 זכות לנכות כהוצאה, בחישוב השבח הנובע מעסקת קומבינציה, סכומי מס ערך מוסף. סכומי המע"מ האמורים נוגעים לשירותי הבניה אשר ניתנו על-ידי היזם - זכות עיון בתיק
1082.....	19.4.6 ביטול עסקה תוך זמן סביר
1083.....	19.4.7 ביטול עסקות מכר

19.4.8	האם מכירת מקרקעין לצד ג', בתקופה שבין תום תקופת הפיתוח על פי "חוזה פיתוח" עם רשות מקרקעי ישראל, לבין מועד הארכתה של תקופת הפיתוח, היא בגדר מכירת "זכות במקרקעין" החייבת במס שבח ובמס רכישה	1091
1093	פרק ה': עסקות קומבינציה ומס הכנסה	
1093	1. הכנסה פירותית והכנסה הוגנית	1093
1093	1.1 כללי	1093
1095	1.2 דינו של פיצוי שמקבל נישום כדין הפירצה אותה בא הפיצוי למלא	1095
1096	1.3 עקרון העל הוא כי "יש לבחון את ההכנסה לפי מהותה האמיתית"	1096
1096	1.4 המבחנים שנתגבשו בתהליך של פסיקה לקביעת טיבה של עסקה	1096
1096	1.4.1 כללי	1096
1097	1.4.2 מבחן הגג - נסיבותיה של העסקה	1097
1097	1.4.3 אופיו וטיבו של הנכס	1097
1098	1.4.4 היקף העסקה	1098
1098	1.4.5 מקור לפוטנציאל חוזר ונשנה המייצר הכנסה	1098
1098	1.4.6 ארגון הפעילות ופעילות אקטיבית	1098
1100	1.4.7 מבחן בקיאותו ומומחיותו של המוכר	1100
1101	1.4.8 מבחני משנה	1101
1101	2. עקרון המימוש	1101
1101	2.1 כללי	1101
1102	2.2 הטעמים בבסיס עיקרון המימוש	1102
1102	2.3 סיכום	1102
1103	3. עסקת קומבינציה ותשלום מס הכנסה - דוגמאות ותקדימים	1103
1103	3.1 כללי	1103
1103	3.2 הסכום הנדון של 12,000 ל"י כולו הכנסה של פירות הוא	1103
1104	3.3 דין הפרשי הצמדה וריבית שנדרשו כהוצאה על-ידי המערערים	1104
1105	3.4 למערערת חופש בחירה מלא ובלתי תלוי באשר לשימוש שתעשה בחלקה ובהתאם, מיסוי עסקה זו אף הוא נפרד ממיסוי עסקת הקומבינציה	1105
1107	3.5 הכנסה ממתן שירותי בניה, היא הכנסה פירותית אצל חברה קבלנית ולא נשוא למיסוי רווח הון	1107
1109	3.6 האם יש להכיר בהפסד הון שנוצר לטענת המערערת בשנת 2005 ולהתירו כנגד רווח הון?	1109
1112	3.7 מכירת הדירות המהווה עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי	1112

3.8	יש למסות את המערערת בריבית רעיונית בגין הלוואה שהעמידה
1114	לרשות בעלת הקרקע עמה התקשרה בהסכם קומבינציה.....
3.9	האם הכנסה בגין וויתור על אופציה במקרקעין היא בגדר הכנסה
	שבפירות {מעסק או מעסק אקראי}, ולחילופין, בגדר "ריווח הון
1115	בעסק".....
3.10	כיצד יש למסות פיצוי בשל ויתור על אופציית רכישה?.....
3.11	האם יש לסווג את התשלום שהתקבל מהחברה
1119	כריווח הון?.....
3.12	ניפוח הוצאות במסגרת עסקת קומבינציה וניסיון לראות
1120	ב"הדרכת עובדים" כהוצאה.....
1121	פרק ו': מס ערך מוסף
1121	1. כללי.....
1121	2. סעיף 1 לחוק מס ערך מוסף - הגדרות.....
1121	2.1 "מכר".....
1123	2.2 "עוסק".....
1124	2.3 "עסקה".....
1125	2.4 המשיבים ניכו מס תשומות במהלך הבניה, ומכאן שחיובם במס
1127	ערך מוסף מתחייב.....
1129	2.5 "עסקת אקראי".....
1130	2.6 "נכס".....
1132	3. החיוב במס - סעיף 2 לחוק.....
1132	4. מחיר העסקה - סעיפים 7 ו-10 לחוק.....
1132	4.1 כללי.....
1133	4.2 מחיר העסקה - עסקאות קומבינציה - דוגמאות
1135	ותקדימים.....
1136	4.3 שומה לפי מיטב השפיטה במס ערך מוסף.....
1140	4.4 סיכום.....
1141	4.5 התקופה שעברה מיום כריתת החוזה שהוא כאמור המועד הקובע
1141	לעניין מס שבח לבין יום מסירת החזקה שהוא כאמור המועד הנוגע
1141	לעניין מע"מ.....
1141	5. זהות החייב במס.....
1141	6. מועד החיוב במס - סעיפים 28-29 לחוק.....
1141	6.1 כללי.....
1143	6.2 התמורה שעליה יש לשלם המס היא ערך הקרקע ליום מסירתה
1145	לקבלן.....
1145	6.3 כפי שהיה צריך לנכות את התמורה במזומן ששלמה המערערת
1145	משווי שירותי הבניה שנתנה, כך יש לנכות גם את הסכום עבור מס
1145	השבח ששלמה המערערת.....

7. מועד תשלום המס, הפרשי הצמדה וריבית - סעיפים 90 ו- 98	
לחוק	1146
8. ריבית על איחור בהחזר - סעיף 105 לחוק	1147
9. מינוי שמאי להערכת שירותי בניה	1149
10. חיוב במע"מ על השכרת דירות על-ידי חברה - "שימוש לצורך עצמי"	
לצרכי מע"מ	1149
חלק ה': מעורבים נוספים בעסקת הקומבינציה 1151	
שער א': עורך-הדין 1151	
פרק א': כללי 1151	
פרק ב': מערכות דין שונות-דין אזרחי ודין פלילי החלות על שאלת הייצוג של עורך-דין 1153	
1. מערכת הדינים הראשונה	1153
2. מערכת דינים שניה	1153
3. מערכת דינים שלישית	1153
4. סיכום	1154
פרק ג': כללי לשכת עורכי-הדין 1157	
פרק ד': חובת עורך-דין ללקוחו 1159	
1. אחריות עורכי-דין במישור החוזי-הנזיקי ומכוח חוק הנאמנות	1159
2. החבות החוזית	1162
3. החבות הנזיקית - יסודותיה של עוולת הרשלנות ונטל ההוכחה	1164
פרק ה': מהותה של חובת הנאמנות החלה על עורכי-דין 1171	
פרק ו': חובת הנאמנות ביחסי סניגור פלילי ולקוח 1173	
פרק ז': חובת הנאמנות בעין חוק לשכת עורכי-הדין וכללי לשכת עורכי-הדין 1175	
פרק ח': החובות והנאמנויות, המוטלות על עורך-הדין במסגרת תפקידו - סיכום 1177	
פרק ט': עורך-הדין כנאמן על כספי לקוחו 1179	
פרק י': הבנק - חשבון נאמנות ויחסיו מול עורך-הדין כנאמן - זכות הקיזוז 1183	
פרק י"א: האם חב עורך-הדין חובת זהירות כלפי הצד שכנגד או צד שלישי 1185	
פרק י"ב: ניסוח הסכמים 1195	
פרק י"ג: עסקאות מקרקעין 1197	
1. הסכמי מכר וניסוחם	1197
2. זיהוי הצדדים לעסקה	1202
3. עיקול	1202

1204.....	4. היתר בניה, זכויות בניה, צווי הריסה
1205.....	5. משכנתא
1206.....	6. רישום זכויות מקרקעין
1207.....	7. חובותיו של עורך-דין המייצג קבלן
1209.....	8. הערת אזהרה
1210.....	9. עסקת קומבינציה
1211.....	10. בית משותף
1211.....	11. הסכם חכירה
1211.....	12. רשלנות עורכי-דין בענייני מס ומס שבח
1219.....	13. רישום משכון
1221.....	פרק י"ד: דוגמאות ותקדימים
1221.....	1. שכר-טרחתו של התובע בגין מגוון שירותים משפטיים שהעניק
1223.....	2. גורל שכרו של המשיב אם העסקה לא תצא לפועל
1224.....	3. ביטול הסכם בוררות
1225.....	4. הנתבעים לא הוכיחו את טענתם היסודית בהתייחס לתביעה שכנגד - הטענה לפיה הם לא הצליחו למכור את הקרקע בשל דרישותיה המופרזות של התובעת
1229.....	5. הסכם שכר-טרחה המותנה בהסדרת רישום
1232.....	6. ייפוי-כוח לעורך-דין
1233.....	7. התובעים לא השכילו להראות מהו המחדל ומהי הפרת החובה מצד הנתבע, אשר בגינה נגרם להם הנזק האמור
1237.....	8. חובת הזהירות ביחסי עו"ד-לקוח
1238.....	9. לא נמצא כל מעשה רשלנות או פעולה כושלת בטיפול הנתבע...
1239.....	10. עסקת מכר של דירת מגורים שייעודה רק למשרד - חיוב בתשלום פיצויים - רשלנות עורך-הדין
1241.....	11. טענה בדבר רשלנות בייצוג עקב שיתוף פעולה עם הצד השני - התביעה נדחתה וכן הערעור
1244.....	12. הפרת חובת הנאמנות - שליחת יד בכספי לקוח - מתן צו כינוס
1247.....	13. ייצוג תוך ניגוד עניינים - דחיית ערעור עורכי-הדין על החלטת בית-הדין המשמעתי
1251.....	14. הפרת חובת נאמנות - חיוב בגין עוגמת נפש
1254.....	15. התרשלות ברישום - צמצום גבולות אחריות של עורך-הדין כלפי צד ג' תוך יצירת הבדל משמעותי בהיקף חובתו של עורך-הדין כלפי לקוחו וכלפי מי שאינו לקוחו - דחיית התביעה נגד עורך-הדין
1256.....	16. חובות המוטלות על עורך-דין המחזיק בכספי נאמנות
1258.....	17. למערערים כ"נהנים" נתונה זכות העקיבה אחר תחלופו החפצי של נכס הנאמנות

18. עורך-דין התרשל בייצוג, בכך שערכב העברת כספים מחשבון הנאמנות אל חשבון הפרוייקט.....	1260
19. חובת הנתבע כעורך-דין מתחזקות שבעתיים נוכח היותו נאמן לכספים.....	1262
20. עורך-דין לא שמר על נכסי הנאמנות, ולא מילא את תפקידו "באמונה ושקידה" כפי שנאמן סביר היה נוהג באותן הנסיבות.....	1265
21. גניבת כספי נאמנות.....	1266
22. עורך-דין ששימש ככונס נכסים ישלם פיצויים בסך 306,559 ש"ח בגין משיכת הוצאות שלא כדין.....	1267
23. האם הפרו הנתבעים את חובת הנאמנות המוטלת עליהם והאם התנהלות זו אכן גרמה לתובעת נזק כספי?.....	1268
24. פתיחת חשבון נאמנות בבנק.....	1271
25. מעילת עורך-דין בכספי התמורה שהופקדו אצלו בנאמנות.....	1273
26. המחאה שנמשכה מחשבון נאמנות.....	1275
27. התנהלות הנתבע פגעה באופן אנוש באמון הציבור במוסד הנאמנות.....	1276
שער ב': המתווך	1281
פרק א': מבוא	1281
פרק ב': תחולת חוק המתווכים	1287
1. כללי.....	1287
2. עסקת תיווך עליה חל חוק המתווכים - במקרקעין עסקה בתמורה.....	1288
3. זכות במקרקעין - על-פי הוראות חוק המתווכים במקרקעין, מהי?.....	1289
4. עסקה במניות אך קשורה למקרקעין - תחולת חוק התיווך.....	1290
פרק ג': שכר המתווך	1293
1. שכר המתווך באחוזים מסכום חוזה מכר המקרקעין.....	1293
2. דמי תיווך משתלמים תוך זיקה לממכר.....	1293
3. השינוי באופי העסקה מעסקת מזומנים לעסקה מעורבת מזומנים וקומבינציה אינה מנתקת את הקשר הסיבתי.....	1294
4. הבסיס לחישוב דמי התיווך.....	1294
5. המועד בו קמה למתווך הזכות לשכרו.....	1295
6. חתימת מסמכי בנק בפני המתווך ובטלות ההסכמים הללו.....	1295
פרק ד': דוגמאות ותקדימים	1297
1. האם העסקה בה תיווכו המבקשים היא "עסקה בזכות במקרקעין"?.....	1297
2. העברת חובת תשלום דמי תיווך עם רכישת מניות החברה.....	1298
3. פעולת תיווך שהובילה להתקשרות בעסקת קומבינציה.....	1300

4. האם התובע הוא הגורם היעיל בעסקה אשר התגבשה בסופו של דבר בין המנהל המיוחד של החברה לבין הנתבע?.....	1303
5. תביעה למתן סעד הצהרתי לפיו זיכרון-הדברים תקף.....	1304
6. הגשת שיק לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל כתשלום עבור דמי יזמות.....	1305
7. החובה לשלם דמי שיווק ולחילופין דמי תיווך לו היה הפרויקט יוצא לפועל.....	1306
8. האם התחייבות לתשלום דמי תיווך מספקת דרישת הכתב בהתאם לחוק המתווכים במקרקעין והאם היא רלוונטית לעסקה לביצוע פרויקט על-פי תכנית תמ"א 38?.....	1307
שער ג': כונס נכסים..... 1309	
פרק א': היחס שבין הדין הישן וחוק חדלות הפירעון..... 1309	
1. פרשנות.....	1309
2. הרמת מסך, תוקפם של שעבודים וקיומה של זכות עקיבה.....	1309
3. מסמכים וזכות העיכבון.....	1311
4. הליך הפש"ר נועד לא רק לתועלת הנושים, ההליך נועד גם לתועלת החייב עצמו.....	1311
5. שיקום החייב הוא רכיב חשוב ביותר שהתווסף לאחרונה לארגז הכלים של תחום חדלות הפירעון.....	1311
6. אישור הסדר נושים - אישור תכנית פירעון.....	1311
7. חוק חדלות פירעון אינו חל על הנדון, וענייננו כפוף למסגרת הנורמטיבית של פקודת פש"ר - אולם, אין משמעות הדבר כי חוק חדלות פירעון הוא בלתי-רלוונטי לפרשנותה של הפקודה.....	1312
8. הדיון בתכנית הפירעון בעידן הרפורמה יונק את קיומו מהוראת סעיף 62(ב) לפקודה.....	1312
9. חלוקת דיבידנדים לנושים בטרם הוכרעו תביעות החוב כולן בהתאם לחוק חדלות פירעון - השיקולים שיש לשקול עובר לחלוקת דיבידנדים לנושים, וזאת בטרם הוכרעו תביעות החוב כולן - הוראות הדין הישן מול הדין החדש.....	1313
פרק ב': מטרת מינוי כונס הנכסים על-פי דיני החברות..... 1315	
פרק ג': מינוי כונס..... 1323	
1. כונס מפעיל.....	1323
2. מינוי כונס - סדרי דין.....	1326
3. כשירות למינוי.....	1326
4. אופן המינוי ושיקול-דעת בית-משפט במינוי הכונס.....	1327
פרק ד': סמכויות הכונס הנלוות לכינוס הנכסים..... 1333	
1. מטרות המינוי והקניית הסמכויות לכונס.....	1333
2. סמכויות הכונס הלכה למעשה.....	1333
3. הקריטריונים לסמכות הכונס.....	1333

1334	4. תנאי אגרת החוב
1334	5. מתן סמכויות לכונס בצו המינוי
1337	פרק ה': סמכויות הכונס על-פי חוק
1337	1. כללי
	2. הכינוס - כולל את איתורם, תפיסתם ושמירתם של הנכסים עליהם מתמנה הכונס
1338	2.1 איסוף נכסי החברה
1338	2.2 טענת הקיזוז בשלב איסוף הנכסים
1339	2.3 מימוש הנכסים
1340	3. חלוקת הנכסים הממומשים
1341	פרק ו': פעולות כנגד ובניגוד לסמכותו של הכונס
1343	פרק ז': פיקוח בית-המשפט על סמכויות הכונס
1345	פרק ח': בקשה למתן הוראות
1345	1. כללי
1346	2. מעמדה של החלטה בבקשה למתן הוראות
1346	2.1 כללי
1346	2.2 החלטה בבקשה למתן הוראות היא החלטה אחרת
1347	2.3 החלטה בבקשה למתן הוראות היא כפסק-דין
1347	2.4 בקשה למתן הוראות או תביעה רגילה?
1347	2.5 מקרים בהם יש לפנות בתביעה רגילה
1347	2.6 מקרים בהם יש לפנות בבקשה למתן הוראות
1348	2.7 החלטה בבקשה למתן הוראות ומעשה בית-דין
1351	פרק ט': חובות הכונס
1351	1. כללי
1351	2. חובות מינהלתיות
1355	3. חובות התנהגותיות
1358	4. כלפי מי חייב הכונס בחובת האחריות?
1358	5. בפני איזו ערכאה ניתן לתבוע את הכונס?
1361	פרק י': הוצאותיו ושכרו של הכונס
1361	1. כללי
1361	2. הוצאות הכינוס
1362	3. שכר הכונס
1362	4. בקשה לקביעת השכר
1365	5. שיקול-דעת בית-המשפט בקביעת השכר
1365	6. קביעת שכר שלא על-פי תקנות השכר
1367	7. התערבות ערכאת הערעור בקביעת שכר הכונס
1369	8. הנושא בנטל תשלום שכר הכונס
1370	10. תשלום עבור ביצוע תפקיד נוסף
1371	פרק י"א: סיום התפקיד וצו השחרור

שער ד': שמאי מקרקעין - ושומת מקרקעין - עקרונות שומת מקרקעין	1373
פרק א': שמאי מקרקעין ומונחי יסוד בשמאות	1373
1. כללי	1373
2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד	1374
2.1 שווי שוק	1374
2.2 מחיר	1376
3. נתונים ראשוניים המשפיעים על שווי המקרקעין	1377
3.1 מבוא	1377
3.2 רשימת האפיונים - נתונים	1377
פרק ב': שיטות ההערכה השונות של שוים של מקרקעין - כללי	1379
פרק ג': השיטה השיורית	1381
פרק ד': שיטת החילוף	1383
פרק ה': השיטה ההשוואתית	1385
פרק ו': שיטת העלות	1387
פרק ז': שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות	1389
פרק ח': היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין	1391
פרק ט': הערכת שווי מקרקעין - כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים	1393
פרק י': דוגמאות ותקדימים	1395
1. השיטות השונות לשומת מקרקעין - השיטה ה"השוואתית" למול השיטה ה"שיורית"	1395
2. השיטות השונות, הפקעה ותשלום פיצויים	1395
3. סכום הפיצויים לקרקע מופקעת נגזר משווי המקרקעין	1396
4. לשם קביעת שווי הדירה יש לאמץ את שיטת ההשוואה, אשר מהווה כלי מהימן לקביעת שווי שוק על-פי השוואה לעסקאות דומות	1396
5. שמאי ממשלתי והשיטה ההשוואתית	1397
חלק ו': התחדשות עירונית - תמ"א 38, חוק חיזוק בתים, קבוצות רכישה ועוד	1399
שער א': כללי	1399
פרק א': מבוא	1399
פרק ב': תמ"א 38 - כללי	1401
שער ב': חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008	1409
פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק החיזוק	1409

פרק ב': ביצוע עבודה ברכוש משותף על-פי תכנית החיזוק - סעיף 2 לחוק	
החיזוק	1411
פרק ג': עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף - סעיף 3 לחוק	
החיזוק	1413
פרק ד': עבודה שמטרתה הרחבת דירה - סעיף 4 לחוק החיזוק	1415
פרק ה': עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה - סעיף 5 לחוק	
החיזוק	1417
פרק ו': הגשת תביעה למפקח - סעיף 6 לחוק החיזוק	1419
פרק ז': אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף - סעיף 7 לחוק	
החיזוק	1421
פרק ח': נשיאה בהוצאות עבודה - סעיף 8 לחוק החיזוק	1423
פרק ט': חובת חיזוק הבית המשותף - סעיף 9 לחוק החיזוק	1425
פרק י': נשיאה בהוצאות חיזוק - סעיף 10 לחוק החיזוק	1427
פרק י"א: בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק	1429
פרק י"ב: החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים	
משותפים - סעיף 12 לחוק החיזוק	1431
פרק י"ג: ביצוע ותקנות - סעיף 13 לחוק החיזוק	1433
פרק י"ד: תיקונו של חוק המקרקעין - סעיף 14 לחוק החיזוק	1435
פרק ט"ו: מהם התמריצים הקבועים בתמ"א 38 לעידוד החיזוק ...	1437
שער ג': מיסוי והיטלים	1439
פרק א': פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-	
	1963
פרק ב': מס ערך מוסף	1443
פרק ג': היטל השבחה על-פי תמ"א 38	1445
שער ד': הוראות תכנית תמ"א 38	1453
פרק א': הוראת סעיף 12 לתמ"א 38 באה לסייג את סעיף 11	
לתמ"א 38	1453
פרק ב': עיצובו של הגג על-פי סעיף 18.2 לתמ"א 38	1457
פרק ג': אישור תוספת בניה על גג מבנה שהוקם בשנות ה- 70	1459
שער ה': המפקח על הבתים המשותפים	1461
פרק א': התנאי להפעלת סמכותו של המפקח על הבתים	
המשותפים	1461
פרק ב': סמכותו של מפקח על רישום המקרקעין להורות על ביצוע	
עבודות בבית משותף חרף התנגדות מקצת מן הדיירים	1467
שער ו': סמכויות ושיקול-דעת ועדות התכנון	1471
פרק א': כללי	1471
פרק ב': שיקול-הדעת של הוועדה המקומית - סעיפים 21, 23 ו- 24	
לתמ"א 38	1473

פרק ג': האם תוספות הבניה המוצעות בתמ"א 38 בתמורה לחיזוק הבניינים נגד רעידות אדמה הינן עניין שבשיקול-דעתה של הוועדה המקומית	1475
פרק ד': תנאי להיתר לתוספות בניה - סעיף 17 לתמ"א 38	1479
פרק ה': "הזדמנות להעיר את הערותיהם" - סעיף 27 לתמ"א 38	1481
פרק ו': מהותו של הליך על-פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה	1485
פרק ז': בסמכותה של הוועדה המקומית שלא להתיר מימוש מלוא הזכויות הניתנות לאישור על-פי תמ"א 38	1487
פרק ח': הפרשנות שיש ליתן למונח תכנית מפורטת להרחבת זיור	1491
פרק ט': האם יש בבניית ממ"ד כדי לסכל בעתיד בניה על-פי תמ"א 38	1493
פרק י': החובה לבנות מרחב מוגן	1495
פרק י"א: האם לדייר מוגן קיימת זכות התנגדות לפי סעיף 27 לתמ"א 38	1499
פרק י"ב: סעיף 12 לתמ"א 38 קובע מבחן מהותי של גובה ולא מבחן טכני של ספירת מספר הקומות	1501
שער ז': ההלכה הפסוקה	1505
פרק א': הפרת הסכם לבניה במסגרת תכנית תמ"א 38	1505
פרק ב': סעד זמני	1507
פרק ג': היתר בניה - פרשנותה של תמ"א 38	1509
פרק ד': התערבות בשיקול-דעת של ועדת הערר, התחייבות הוועדה לקידום התכנית	1511
פרק ה': האם ובאילו נסיבות ניתן להתיר לבעלי זכויות במקרקעין לבצע עבודות לחיזוק מבנים הכוללות תוספות בניה על-פי תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים	1513
פרק ו': צמצום זכויות בניה	1517
פרק ז': בניה לגובה	1521
פרק ח': זכותו של חוכר גג להתנגד	1525
שער ח': חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006	1527
פרק א': מבוא	1527
פרק ב': הדין	1531
פרק ג': תביעת נזיקין נגד הוועדה המקומית	1541
פרק ד': התנגדות דיירים - כדאיות כלכלית	1547
פרק ה': שומת מס ערך מוסף ליזמית פרויקט פינוי-בינוי	1555
פרק ו': סעדים אפשריים נגד דייר סרבן	1559
שער ט': עסקאות במסגרת קבוצות רכישה	1563
פרק א': מבוא	1563

פרק ב': ההבדלים בין עסקאות של קבוצות רכישה לעסקאות מקרקעין	
אחרות של רכישת דירה	1571
פרק ג': בעל הקרקע	1573
1. כללי	1573
2. בעייתיות של "משולש" היחסים	1573
פרק ד': מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע והקבלן	1575
1. ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש	1575
2. ביטול יחסי קבלן רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר הבעלים לרוכש	1576
3. התניית ההסכמה לרישום הערת האזהרה בתנאים	1576
4. הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל הקרקע	1577
5. הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע	1578
6. הערת האזהרה - בנק ממשכן ובעל הקרקע	1578
חלק ז': סוגיות משפטיות שונות שמעורבת בהן עסקת קומבינציה	1581
שער א': חוק הבוררות	1581
פרק א': עיכוב הליכים - סעיף 5 לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968 ..	1581
1. בכל הנוגע לבוררות נראה כי בשלב זה מדובר בבקשה מוקדמת לסעד שהוא בשלב זה תיאורטי	1581
2. העקרון	1582
3. רק לאחר חקירה המאפשרת בירור עובדתי יש מקום להכריע בעניין	1582
פרק ב': סעיף 16 לחוק הבוררות	1585
פרק ג': סעיף 21 לחוק הבוררות	1587
1. התקיימו כל התנאים ליצירת מעשה בית-דין - המרצת פתיחה סולקה על-הסף	1587
2. עילת תביעה שלא היתה נשוא פסק-הבורר - סוגיית כפל התרופה הועלתה בדיון שנערך בפני הבורר, והבורר אף הכריע בה, אך בפסק-הדין שאישר את פסק-הבורר, סוגיה זו נותרה פתוחה - התביעה התקבלה בחלקה	1588
פרק ד': סעיף 22 לוק הבוררות	1591
פרק ה': סעיף 24 לחוק הבוררות	1595
1. סעיפים 24(1)-(3) לחוק	1595
2. סעיף 24(5) לחוק הבוררות	1597

3. סעיפים 24(5), 24(7), 24(9) ו-26 לחוק הבוררות,	
התשכ"ח-1968.....	1597
4. הבורר חרג מסמכות.....	1600
פרק ו': בורר עו"ד שייצג את שני הצדדים.....	1603
פרק ז': הנמקת פסק הבורר.....	1605
שער ב': עניינים שונים.....	1607
פרק א': הרשות המקומית ועסקת קומבינציה - תפיסת חזקה וסיכול	
מימוש עסקת קומבינציה.....	1607
פרק ב': הליכי תכנון ועסקת קומבינציה - היטל השבחה.....	1609
1. במקרה של היעדר סמכות עניינית קיים סעד חלופי של הגשת	
ערעור.....	1609
2. פטור מהיטל השבחה.....	1611
פרק ג': הליכי תכנון ועסקת קומבינציה - היתר בניה.....	1613
1. תביעת פיצויים עקב אי-מתן היתר בניה.....	1613
2. תביעת פיצויים בגין הפרת הסכם - היעדר היתר בניה.....	1614

