

תוכן עניינים

חלק א': מרקם דינים החולשים על יחסי קבלן ורוכש נכס	
מקרקעין - דירה ונכס מסחרי.....	1
שער א': כללי	1
פרק א': מבוא.....	1
פרק ב': סוגי התקשרויות.....	3
פרק ג': מעמדו של הפרוספקט ביחסי קבלן ורוכש דירה	5
פרק ד': חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969.....	9
פרק ה': תכנון ובניה - תכניות בניין העיר החלות על אזור בניית הבניין	11
פרק ו': הקבלן והפרות שונות.....	13
1. הפרות של חוקי הבניה.....	13
2. הפרות של חוקי המכר וסנקציות מינהליות	13
פרק ז': סיור באתרים בהם בנתה ובונה החברה הקבלנית	17
פרק ח': מצב כלכלי של הקבלן	19
פרק ט': חתימה וביצוע של חוזה הרכישה מקבלן.....	21
שער ב': דיני המקרקעין החולשים על יחסי קבלן-רוכש נכס	
מקרקעין - דירה ונכס מסחרי	23
פרק א': רשימת הדינים.....	23
פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין.....	25
1. כללי	25
2. רשימת זכויות במקרקעין.....	26
פרק ג': רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס	31
פרק ד': "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע	33
פרק ה': "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה	37
פרק ו': הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין.....	39
פרק ז': היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות	41
פרק ח': דיני בתים משותפים.....	43
1. מבוא	43
2. רכוש משותף - הגדרות	43
2.1 הוראת הדין.....	43
2.2 המונח "דירה"	45
2.3 "רכוש משותף"	45

2.4	שימוש סביר ברכוש המשותף - הגדרה	47
3.	חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות - סעיף 55 לחוק המקרקעין	48
3.1	הוראת הדין	48
3.2	הוראת סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין	49
3.3	הוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין	49
4.	החלק ברכוש המשותף - סעיף 57 לחוק המקרקעין	50
5.	בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סעיף 59 לחוק המקרקעין	51
6.	סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק המקרקעין	52
7.	תקנון הבית המשותף	52
7.1	כללי	52
7.2	תקנון מוסכם	53
7.3	התקנון המצוי	53
8.	פסיקת בתי-המשפט המחוזי בענייני בתים משותפים והמפקח	57
8.1	נשיאה בהוצאות מכפילי החנייה	57
8.2	כיצד יש לפרש את הוראות תקנון בית משותף בעניין זכויות בניה לפי תמ"א 38?	57
8.3	זכאות המבקשת לחלק יחסי מזכויות הבעלות בשטחים שלפי הטענה סופחו שלא כדין מתוך הרכוש המשותף, בבית שאיננו רשום כבית משותף	58
8.4	מבוקש שיאסר שימוש מסויים על-ידי בעלי הדירות האחרים וזאת, על-מנת לאפשר למוטיל זכות גישה לחלקת המשנה שלהם - ערעור המשיבים נדחה	58
8.5	זכויות בניה מכח תמ"א 38	59
8.6	סיווג החצר והגג	60
8.7	האם למבקשים זכות קניינית לבצע בניה רחבת היקף תוספת קומה והצמדת מרפסות חדשות לדירות החדשות, ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין?	61
8.8	משלא הוכחו זכויותיה של התובעת בשטח הגג, לא הוכחה עילת תביעה של הסגת גבול	62
8.9	פיצויים בעקבות הקמת פרגולה על שטח המוגדר כשטח משותף - התביעה התקבלה	62
8.10	שאלת סיווג החניון - אם "דירה" הוא כטענת הנתבעות ואביב, אם "רכוש משותף" כעמדת התובעים; וככל שישווג החניון כרכוש משותף, האם נגרע ממנו כדין	63
8.11	האחריות לתיקון קירות חוץ חלה על כלל דיירי הבניין ולא על הנתבעים - התביעה נדחתה	64

8.12	גגות הם בבחינת רכוש משותף, אשר לכל בעל דירה יש זכות קניינית בחלק בלתי מסויים בו - ניתן צו מניעה זמני האוסר על המשיבים לבצע עבודות בינוי לצורך בניית מרפסת על הגג המהווה רכוש משותף	65
8.13	בקשה לצו מניעה אשר יורה לנתבעים להימנע מסיפוח חלקים מהחצר המשותפת לשימושם האישי - הבקשה נדחתה	65
8.14	תביעה בעניין ליקויי בניה ברכוש המשותף - התביעה התקבלה	66
8.15	נטען כי התובעת אינה מאפשרת עיון במסמכים ואסמכתאות בקשר עם הכנסותיה והוצאותיה - הבקשה לגילוי מסמכים נדחתה	67
8.16	תביעה לחיוב בעלים של דירה בבית משותף בגין חלקם היחסי בעלות דמי השירות לחברת המעליות, ובגין חלקם היחסי בעלות תיקון המעלון בבית - התביעה התקבלה בחלקה	67
69	שער ג': דיני החוזים הכלליים	69
69	פרק א': כללי	69
71	פרק ב': עיקרון תום-הלב	71
71	1. מבוא	71
73	2. קיום בתום-לב	73
73	2.1 כללי	73
74	2.2 סעיף 39 ודוקטרינה בדבר השתק באמצעות מצג	74
74	2.3 השימוש בזכות הנובעת מחוזה	74
75	פרק ג': תום-לב במשא-ומתן	75
75	1. כללי	75
75	2. חובת הגילוי	75
75	2.1 עובדות מהותיות	75
75	2.2 מחדל או אי-גילוי	75
75	2.3 קיומו של פער ממשי במידע	75
75	2.4 החובה תולדה של האמון המתחייב בין הצדדים	75
76	2.5 הטעיה או מצג שווא - כלל "יזהר הקונה"	76
76	3. דאגה לאינטרס האישי באורח הוגן	76
76	4. פרישה ממשא-ומתן בתום-לב תיעשה	76
77	5. פיצויי קיום לפי סעיף 12 לחוק החוזים	77
78	6. הטמעת העיקרון בדיני תאגידים	78
78	7. ערעור על דחיית בקשה לאסור לעשות כל דיספוזיציה בדירה מסויימת	79
83	פרק ד': תחולה - סעיף 61 לחוק החוזים	83
85	פרק ה': חוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970	85
85	1. תנאים לאכיפה - סעיף 4 לחוק החוזים (תרופות)	85

1.1 כללי	85
1.2 הציווי "רשאי" ושערוך	86
1.3 ביצוע חיובים "בקירוב" ועיקרון תום-הלב	87
2. פטור בשל אונס או סיכול חוזה - סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות)	88
2.1 כללי	88
2.2 קרבה רעיונית בין עיקרון הסיכול ועיקרון תום-הלב - התפתחות בפסיקה	90
3. הזכות לביטול - סעיף 7 לחוק החוזים (תרופות)	91
3.1 כללי	91
3.2 מהו הדין בנסיבות בהן מעוניין המפר לרפא את ההפרה? האם יש בנכונותו זו בכדי לאיין את זכות הביטול מכוח עיקרון תום-הלב?	92
4. הפיכת חיוב עצמאי למקביל/שלוש מכוח עיקרון תום-הלב	97
5. פיצויים ללא הוכחת נזק - סעיף 11 לחוק החוזים (תרופות)	97
5.1 כללי	97
5.2 "אשם תורם" - עיקרון תום-הלב והפחתת הפיצוי	99
6. בית-משפט עליון - תמצית הלכה חוק התרופות	99
6.1 הפרת חובת אמונים היא בבחינת הפרת חוזה, על כל המשתמע מכך, הן במישור יחסי העבודה שבין נושא המשרה ובין החברה, הן בעניין הסעדים שמוקנים בידי החברה, המוגדרים, אם-כן, בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)	99
6.2 סעיף 3(3) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) קובע כי נפגע יהיה זכאי לאכיפת חוזה, זולת אם "ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי סבירה של פיקוח מטעם בית משפט או לשכת הוצאה לפועל". ההסכם דנן הוא הסכם ארוך טווח מכוחו הצדדים אמורים לתכנן ולבנות במשותף בית דו-משפחתי בו הם אמורים לגור זה לצד זה. אכיפה של הסכם כזה עלולה לעורר קושי בצורך בפיקוח לאורך זמן על-ידי בית-המשפט	99
6.3 ניסיונה של המבקשת להרכיב את דוקטרינת "הביצוע בקירוב" על חוזה אופציה, תוך כבילת מעניק האופציה לחוזה שונה מן החוזה בו הסכים להתקשר - מעוררת קשיים עיוניים בלתי-מבוטלים. ככלל על-פי הוראות חוק החוזים קיבול שיש בו תוספת, הגבלה או שינוי, כמוהו כהצעה חדשה	100
7. בית-משפט מחוזי - תמצית הלכה - חוק החוזים (תרופות)	100

7.1 בית-משפט השלום הוסיף ופסק, כי סעד האכיפה שאותו ביקשו המבקשים הוא בעייתי ומורכב, ולכן אין הצדקה לתיתו, בגדרו של סעיף 3(3) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) הקובע כי הנפגע (מהפרת חוזה) זכאי לאכיפת חוזה, זולת אם ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי-סבירה של פיקוח מטעם בית-המשפט, וכזה הוא המקרה שלפנינו. עם מסקנה זו של בית-משפט קמא אני מסכים100	
7.2 דיני הסיכול - שלושה תנאים נדרשים להכרה בטענת סיכול לפי הוראות הסעיף: האחד - כי בזמן המיועד לביצוע החוזה אפשרות הביצוע שובשה באופן יסודי ואינה אפשרית; השני - מבחן הצפיות, לפיו בעת כריתת החוזה הצד הטוען לסיכול לא ידע ולא היה עליו לדעת (או לראות מראש) על הנסיבות שגרמו לסיכול; והשלישי - אי-יכולתו של המפר למנוע את הנסיבות המסכלות100	
7.3 אין חולק כי תרופת פיצויים ניתנה כעניין שבזכות. ואולם, הנפגע רשאי לתבוע לחלופין את פיצוי המוסכם או פיצויים לפי דין אך אין הוא יכול לצרפם. בעיקרון צדדים להסכם קובעים הוראה בדבר פיצוי מוסכם בנסיבות של הפרה בין השאר על-מנת לחסוך הוכחת הנזק כפי הנדרש על-פי הוראת סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות). הבחירה ניתנת איפוא לצד הנפגע לתבוע את הפיצוי המוסכם ולהיות מוגבל בו, ללא הוכחת נזק, או לתבוע פיצויים בלתי-מוגבלים, על נזק שעליו להוכיח אותו ויכול שתטען כלפיו טענה של "חובת הקטנת הנזק"101	
7.4 נטל הקטנת הנזק קובע כי ניזוק אינו רשאי לשבת בחיבוק ידיים, אלא מוטלת עליו החובה להקטין את הנזק שהמזיק הסב לו. לא עשה כן, אין פוסקים לו את מלוא הנזק שנגרם לו אלא רק את השיעור שלא היה בידו להקטין אילו היה עושה כל הדרוש על-מנת להקטין את נזקו. נטל ההוכחה בגין אי-הקטנת הנזק מוטל על כתפי המזיק (הנתבעות)101	
7.5 צו שיפוטי המורה על אכיפה שאינה בת ביצוע בעת מתן הצו הוא צו סרק, ובית-המשפט יימנע מלהעניק לנפגע צו שכזה. נבצרות ביצוע מתקיימת כל אימת שלא ניתן לבצע את החיוב החוזי ככתבו וכלשונו, מבחינה פיזית או משפטית. במצב דברים זה, לא יוכל הנפגע לזכות בצו לאכיפת החוזה ויאלץ להסתפק בפיצויים101	
7.6 ספק אם הפרת ההסכם על-ידי גב' לוי מהווה הפרה יסודית של ההסכם וכאמור האחים וקנין הודיעו כי הם מכבדים את התפטרותה של גב' לוי, וממילא ספק אם קמה להם זכות לביטול ההסכם. לכך יש להוסיף כי ביטול ההסכם בין האחים וקנין לבין גב' לוי מחייב השבה דו-צדדית, כאמור בסעיף 21 לחוק החוזים ובסעיף 9(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)102	
שער ד': דיני הנזיקין103	

103	פרק א': מבוא.....
105	פרק ב': רשלנות.....
105	1. כללי.....
106	2. העולה - גווניה ומרכיביה.....
108	3. מהו היקף החבות של עורך-דין, אשר יצג את הקבלן בעסקת מכר מקרקעין כלפי רוכש הדירה?.....
110	4. עורך-דין - בעל תפקיד שמונה לביצוע רישום הזכויות מטעם אחד הצדדים - התנאת מתן אישור זכויות בתשלום.....
112	5. חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת החיוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים בד-בבד למוטב ולנושה.....
115	פרק ג': היצג רשלני בנזיקין.....
115	1. העילה החוזית.....
116	2. הסעד בשל היצג רשלני בדיני החוזים.....
116	3. החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב.....
116	4. העילה החוזית והנזיקית.....
117	5. השפעת תניית פטור בחוזה על העילה בנזיקין בסוגיית ההיצג הרשלני.....
122	6. המבחנים לקביעת חובת הזהירות לגבי היצג רשלני.....
122	7. ההתנגדות והביקורת להבחנה בין נזק פיסי לנזק שנגרם על-ידי היצג רשלני.....
122	8. הגישה בישראל להבחנה בין נזק פיסי לכלכלי.....
123	9. צמצום חובת הזהירות להיצג רשלני.....
123	10. הסיבות ליצירת הסייגים.....
123	11. הסייגים לחובת הזהירות.....
124	12. פיצויי ציפיה בגין היצג שווא רשלני?.....
126	13. אובדן הזדמנות חלופית.....
127	14. קשר סיבתי במצגי שווא.....
129	פרק ד': הטעיה.....
131	פרק ה': היפר חובה חקוקה.....
133	חלק ב': "משולש" היחסים שבין הקבלן, בעל הקרקע ורוכש הנכס.....
133	שער א': כללי.....
133	פרק א': בעייתיות של "משולש" היחסים.....
135	פרק ב': מערכת היחסים בין בעל הקרקע והרוכש ממנו מול הקבלן.....
137	שער ב': הערת אזהרה - בעל הקרקע - הקבלן - רוכש נכס מקרקעין.....

פרק א': מבוא.....	137
פרק ב': הערת אזהרה כזכות קניינית.....	139
פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה.....	141
פרק ד': הערת אזהרה כשעבוד על-פי פקודת החברות.....	143
פרק ה': התניית רישום הערת האזהרה בהתקדמות הבניה.....	145
פרק ו': תמצית הלכה.....	147
1. פרטיכל - גמירות דעת.....	147
2. שיתוף ספציפי - הערת אזהרה - בין השיקולים הקשורים בנכס ניתן למנות את מקור הנכס (אם נקנה או התקבל כמתנה או כירושה, וככל שנקנה, מי מימן את הרכישה); את השאלה אם הנכס הגיע לידי בעליו לפני הנישואין או במהלכם; את השאלה אם ניתנו לבן הזוג הטוען לשיתוף בטוחות כגון הערת אזהרה; את התנהלותם הכספית-כלכלית של בני הזוג באשר לנכס, למשל אם לקחו משכנתא במשותף למימון הרכישה או הבניה; את שאלת קיומן של השקעות כספיות בנכס מטעם בן הזוג הטוען לשיתוף; את השתתפותם של שני בני הזוג (בין בכסף ובין בעמל) בשיפוץ משמעותי שבוצע בנכס, בתכנונו או בבנייתו; הבטחות או מצגים אקטיביים מצד בן הזוג הרשום כלפי משנהו; וככל שמדובר בבית המגורים של בני הזוג - את משך הזמן שבו התגוררו בני הזוג בנכס.....	148
3. אין חולק כי לאחר החתימה על זיכרון הדברים לא נחתם הסכם פורמלי בניסוח משפטי, לא נרשמה הערת אזהרה לטובת התובעים, לא דווח על העסקה למיסוי מקרקעין ולא שולמה יתרת התמורה. במקרים מסויימים, התנהלות זו עשויה ללמד כי הצדדים לא התכוונו להתקשר בחוזה מכר מחייב, אך סבורני כי לא כך הוא בנסיבות המקרה דנן.....	148
4. תביעה ייצוגית - תשלומים בגין אגרות הערת אזהרה - בנסיבות אלו, מוצאת אני לקבל את פרשנותן של המשיבות ובהתאם לה ההוראה המתנייחת לסעיף 2(א) בחוק הפיקוח אינה מהווה הסדר שלילי באשר לסכומים הקבועים בסעיף 2(ב) לצו הפיקוח ובהתאמה לכך - לאור הוראת סעיף 6 לחוק המע"מ, הינני קובעת כי המשיבות זכאיות היו להוסיף מע"מ על התשלומים אשר נגבו על ידן בהתאם להוראת סעיף 2(ב).....	148
5. סיווג המתנה כזכות אובליגטורית - בפסיקה מקובלת הבחנה בין "דבר מתנה" שהוא זכות במקרקעין לבין "דבר מתנה" שהוא זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין.....	149

6. אי-רישום משכון או הערת אזהרה אינם הוכחה כי מדובר בהסכם למראית עין. אי-רישום משכון בגין הסכם המכר בסמוך לחתימת ההסכם מתיישב עם גרסת התובעים כי סברו שהמשכונות בגין ההלוואות עומדים בעינם, ולכן לא מיהרו לרשום משכון נוסף. לאחר שהתובעים גילו שהמשכונות בוטלו, הם לא שקטו על השמרים, וכבר ביום 18.10.22 נרשם משכון ברשם המשכונות בגין עסקת המכר. בנסיבות אלה אין לראות באי-רישום הערת אזהרה כחוסר תום-לב.....149	
7. הסכם למראית עין - עסקאות נוגדות - לאחר שעיינתי בכל החומר שבפני, התרשמתי באופן בלתי-אמצעי מהעדים ושקלתי את טענות הצדדים, שוכנעתי כי מדובר בשתי עסקאות מכר שהתייחסו לאותן זכויות במקרקעין. בהתאם להלכה ולאור רשלנות התובעים ברישום הערת אזהרה על הזכויות שרכשו ראשונים, הרי שזכותו של הנתבע גוברת ולכן דין התביעה להידחות.....149	
8. טענת הרוכש כי הקומה התחתונה שייכת לדירת החייב ייתכן ונכונה או הגיונית היא, אך זה לא מה שהוא רכש. המכר צויין בהסכם המכר לפי נסח הטאבו ושם אין זכר לאותה קומה תחתונה או לזכויות של החייב באותה קומה. העובדה שהקומה התחתונה נזכרת בהסכם מכר בין החייב לבין הבעלים הקודמים ממן לא בהכרח מלמדת כי מדובר בקומה תחתונה שהיא בבעלותם. אדם יכול לכתוב שהוא מוכר חלק במקרקעין גם אם החלק אינו שלו.....149	
9. הערת אזהרה מול שעבודים שונים - טענה שניה של היחיד והנאמן הייתה שהלכת רייכמן אינה חלה משום שהסכם ההלוואה ורישום הערת האזהרה מכוחו נעשו לפני שההלכה ניתנה. אף בטענה זו אין ממש. בראי ההלכה שנקבעה בעניין רייכמן, הערת האזהרה שבמחלוקת מקנה למשען מעמד של נשייה מובטחת.....150	
10. קיומו של הסכם מכר מקרקעין חרף היעדר רישום הערת אזהרה.....150	
11. יחס הכוחות בין הערת אזהרה ועיקול - סעיף 127 לחוק המקרקעין - מטרת סעיף 127 לחוק המקרקעין היא הגנה על רוכשים מעיקול המוטל על זכויות המוכר, לאחר רישום הערת אזהרה ובטרם הושלם רישום העסקה - הוראת סעיף זה נועדה להגן על זכויותיהם של רוכשי זכויות בעסקת מקרקעין מפני עיקולים המוטלים לאחר רישום הערת האזהרה ובטרם הושלם רישום העסקה. נפקותו של העיקול מותנית, ככלל, בכך שלא יהא בו כדי לפגוע בזכויות הנובעות מן ההתחייבות נשוא ההערה.....150	

12. רישום הערת אזהרה מכוח סעיף 130 לחוק המקרקעין - בבוא בית- המשפט לשקול מתן סעד זמני, עליו לבחון, בין היתר, את מהות הסעד הנעטר, סיכויי הצדדים להוכיח את טענותיהם, דהינו, קיום זכות לכאורית למבקשים לקבלת הסעדים להם עתרו, מאזן הנוחות, ניקיון כפיים, תום-לב ומועד ההגשה - הבקשה התקבלה.....151	13. עסקאות נוגדות והליכי מימוש - נוכח האמור לעיל הגעתי לכלל מסקנה שהמבקש לא הוכיח עסקה ראשונה בזמן עם היחיד. למעלה מן הדרוש, גם אם אניח כי עסקינן בעסקה כשרה שנחתמה כדין על-ידי היחיד ורעייתו מול המבקש, דינה להידחות ביחסים מול הקונה - הנאמן - הואיל ועסקה זו, המאוחרת בזמן - גוברת (סעיף 9 לחוק המקרקעין).....151
14. דוגמאות פסיקה נוספות.....151	
שער ג': מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע והקבלן.....157	
פרק א': מעמדה של הערת האזהרה.....157	
1. ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש.....157	
2. ביטול יחסי קבלן-רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר הבעלים לרוכש.....157	
3. הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל הקרקע.....157	
4. הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע.....158	
5. הפרת הסכם קומבינציה - מחיקת הערת אזהרה ופיצוי מוסכם.....158	
פרק ב': הערת האזהרה - בנק ממשכן ובעל הקרקע.....159	
פרק ג': תמצית ההלכה הפסוקה.....161	
1. בקשה למתן צו שיורה על רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה.....161	
2. בקשה להורות על השבה וביטול ערבויות בנקאיות כנגד רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה.....164	
3. הערת האזהרה אף מעניקה לאותם צדדי ג' עדיפות על שאר נושי החייב במקרה של חדלות פירעון וכהוראות סעיף 127(ב) לחוק המקרקעין.....165	
4. רישום הערת אזהרה וסעיף 34 לחוק ההוצאה לפועל.....165	

5. לשונו של ההסכם על-פיו נרשמה הערת האזהרה על הדירה לטובת האישה הינו לשון קצרה ובהירה אשר יישומה כלשונה מקנה לאישה זכות מגורים, יחד עם בנה ועד אריכות ימיה ושנותיה	168.....
6. הערת האזהרה המתייחסת להתחייבות החייב להימנע מביצוע עסקה במקרקעין, מעניקה למשיב מעמד של נושה מובטח שבכוחו למנוע ביצוע כל עסקה במקרקעין, עד אשר ייפרע חובו של החייב כלפיו	168.....
7. רישום הערת אזהרה פיקטיבי	168.....
8. ביטול רישום משכנתא	169.....
9. היעדר נסיבות המצדיקות רישום הערה	169.....
שער ד': היחסים המשפטיים בין רוכש הדירה לבין בעל הקרקע	171.....
פרק א': מבוא	171.....
פרק ב': תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם	173.....
פרק ג': בעל הקרקע ורישום הדירה על-שם רוכש דירה	175.....
פרק ד': ליווי פיננסי לפרוייקט הבניה והשפעתו על משולש היחסים	177.....
1. מבוא	177.....
2. השוני בין "הסכם ליווי" למסגרת אשראי רגילה	177.....
3. הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה	178.....
4. אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי הפיננסי	179.....
5. האם כאשר הבנק מגלה מעורבות בהליך הבניה עצמו יש להטיל עליו חבות בנויקין בגין ליקויי בניה	179.....
6. עסקת קומבינציה שבוטלה - דרישת הבנק להחזר ההלוואה שניתנה במסגרת הליווי הפיננסי	181.....
7. רישום שעבוד לטובת הבנק בנכס המקרקעין כאשר לא התממש הסכם הליווי?	183.....
8. האם בנק חב בזehירות כלפי הלקוח גם כאשר לא מגדיר את עצמו כבנק מלווה בעסקת ליווי פיננסי בעסקת קומבינציה?	184.....
9. האם הערבות הבנקאית שניתנה נחשבת כערבות פיננסית למטרת ליווי פיננסי או כערבות ביצוע בלבד?	185.....
10. האם יש לחשוף את המסמכים הקשורים לליווי הפיננסי בתהליך הנדון?	187.....
11. האם הפרו השותפים את הסכם הליווי הפיננסי בעסקת הקומבינציה עם הבנק?	188.....
12. האם היה הכרחי לממש את שעבוד הזכויות במקרקעין לצורך החזר תנאי הליווי הפיננסי לבנק?	191.....
13. האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת המימון?	192.....
14. האם היה די בליווי פיננסי לפרוייקט ובמתן ערבות אישית להתחייבויות ישעיהו בע"מ כלפי גוש חלקה?	195.....

חלק ג': גורמים מקצועיים המעורבים במשולש היחסים המשפטיים בעל קרקע-קבלן-רוכש נכס מקרקעין 197	
שער א': עורכי-דין 197	
פרק א': מבוא 197	
פרק ב': אתיקה מקצועית של עורכי-הדין בעסקות מקרקעין 199	
פרק ג': החובות החלות על עורכי-הדין 201	
1. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר - כללי 201	
2. חובת הזהירות גם כלפי צד שאיננו מיוצג על-ידי עורך-הדין בעסקה 202	
3. חובת הנאמנות של עורך-הדין 203	
4. אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה נוגדת - חובת עורך-דין 204	
5. על עורך-הדין היה לדעת כי ייתכן ותתעורר בעיה ברישום הערת האזהרה כפי שהבטיח למתלוננות משום שאותו נכס שועבד לבנק ללא הגבלה בסכום, ואין די בידיעתו כי שווי החוב לבנק היה נמוך משווי הנכס, כדי לסמוך על-כך שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה 208	
6. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר 208	
7. על חובת הגילוי המונחת על עורך-הדין 209	
פרק ד': שכר-טרחת עורך-דין 211	
1. כללי 211	
2. ועדת שכר-טרחת - לשכת עורכי-הדין 212	
3. שכר-טרחת שהוגדר כהשתתפות בשכר-טרחת הקבלן 212	
4. פסיקת שכר ראוי בהתקיים הסכם בעל-פה או בכתב או בהיעדרו של הסכם 214	
5. קביעת השכר הראוי תלויה בנסיבותיו של כל מקרה ומקרה 214	
6. בקביעת השכר הראוי יש לקחת בחשבון גם את התוצאות של ההליך 215	
7. הרצוי הוא כי אומדנת השכר הראוי תיעשה באמצעות מומחים 215	
8. קביעת השכר הראוי לפי התעריף המינימלי של לשכת עורכי-הדין-איזון בין אינטרסים 215	
שער ב': המתווך 217	
פרק א': מבוא 217	
1. חובת הרישוי של מתווך 217	
2. איסור פעולות משפטיות 218	
פרק ב': הנפקות של אי-תשלום אגרת רישוי 221	

פרק ג': נטל ההוכחה על קיום רישיון רובץ על התובע דמי תיווך	223
פרק ד': תמצית ההלכה הפסוקה	225
1. פעולת תיווך שהובילה להתקשרות בעסקת קומבינציה	225
2. החובה לשלם דמי שיווק ולחילופין דמי תיווך לו היה הפרוייקט יוצא לפועל	228
שער ג': מומחים	231
פרק א': הדין	231
1. תקנות 87 עד 93 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018	231
2. סעיפים 20 עד 28 לפקודת הראיות (נוסח חדש), התשל"א-1971	234
פרק ב': עניינים שונים	237
1. אין בשאלות ההבהרה שהוצגו למומחה, משום מיצוי או ויתור על זכות החקירה הנגדית	237
2. צורת חוות-הדעת והגשתה	237
2.1 חוות-דעת מומחה ותעודת רופא - סעיף 20 לפקודת הראיות	237
2.2 חזקת חתימה - סעיף 21 לפקודת הראיות	240
2.3 חוות-דעת ותעודת רופא שנעשו מחוץ לישראל - סעיף 22 לפקודת הראיות	240
2.4 צורת חוות-הדעת והגשתה - סעיפים 24 ו-25 לפקודת הראיות	241
חלק ד': יחסי קבלן ורוכש נכס מקרקעין (דירה או נכס מסחרי) בעין חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973	247
שער א': כללי	247
פרק א': מבוא	247
פרק ב': מיהו מוכר	251
1. כללי	251
2. הגדרת מוכר בעין פסיקת בתי-המשפט	252
2.1 יזמית נדל"ן והגדרתה כ"מוכר"	252
2.2 הגדרה כ"מוכר" ללא קשר חוזי	253
2.3 נטילת התחייבויות המוכרת	253
2.4 אחריות ישירה כלפי הדיירים	253
2.5 אי-תחולת החוק - דירה לשימוש עצמי	253
2.6 עסקינן במוכר שהוא קבלן רשום	254
2.7 מטרת הבניה	254
2.8 מהי עסקה הנכנסת לתחולת החוק?	255
2.9 הענקת שירותי בניה בלבד אינה מכניסה את הנותן לגדר הגדרת "מוכר"	255

2.10	חלופה הזמן מעיד כי אין מדובר ב"מוכר" על-פי החוק	256
2.11	עולה איפוא מן האמור כי נתבעת 1 הציגה עצמה בפני רוכשי הדירה, במקרה שלנו התובעים, כ"מוכרת" לכל דבר ועניין, והטילה את האחריות לפגמים וליקויים על נתבעת 2 שהיא הקבלן המבצע	256
2.12	לא ניתן - במקרה דנן - להחיל את חוק המכר (דירות) על עסקה למתן שירותי בניה, באשר עסקה כאמור נעדרת יסוד של מכירה	256
2.13	הסיווג כמוכר תלוי גם בנסיבות המיוחדות של המקרה	256
2.14	חברת הניהול אף אינה עונה על הגדרת המונח "מוכר" שבחוק המכר (דירות)	257
2.15	בתי-המשפט קבעו, כי גם ביחס להסכמים שנכרתו עובר לכניסת התיקון לחוק המכר לתוקף, תעמוד לקונה המשנה עילת תביעה ישירה לפי חוק המכר כלפי מוכר הדירה בהתקיים תנאים מסויימים	257
2.16	במקרה הנדון, החוק אינו חל על הסכם אבנרי, זאת מן הטעם הפשוט שהמבקשת לא "מכרה" למשיבה את דירותיה, וממילא המשיבה לא "רכשה" מהקבלן דירות	257
פרק ג': הגדרת תקן ותקן רשמי		259
פרק ד': הוראות תחזוקה ושימוש		261
פרק ה': קונה וקונה משנה		263
פרק ו': השפעת תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) על מכרזי "מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת" בהם זכו העותרות		265
שער ב': המפרט		269
פרק א': חובת מסירת מפרט		269
פרק ב': פרטי המפרט		271
פרק ג': אי-התאמה		275
1. כללי		275
2. ההלכה הפסוקה טרם התיקון דלעיל		276
3. ההלכה הפסוקה		279
פרק ד': הודעה על אי-התאמה - סעיף 4 לחוק		283
1. כללי		283
2. ההלכה הפסוקה טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11		283
פרק ה': זכות תיקון אי-התאמה		287
1. כללי		287
2. ההלכה הפסוקה טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11		287
3. התיישנות		298
פרק ו': מוכר שלא מסר מפרט		305
1. כללי		305

2.	טופס מפרט ריק	305
3.	אי-מסירת מפרט	306
4.	אי-מסירת מפרט וחניות	306
5.	החתמת הרוכש על מפרט - חובה	306
6.	על ההקפדה במילוי הוראות החוק	307
7.	מסמך תוספת למפרט	308
8.	מוכר המבקש להוציא חלק מן הרכוש המשותף "חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין"	309
9.	הצגת מידע חלקי בלבד או תיאור פריט מן הפריטים המופיעים במפרט באופן עמום או תמציתי הינו בגדר הפרת חובה, העלול לעלות כדי הטעיה של ממש של רוכשי הדירות	309
311	שער ג': פיצוי בשל איחור במסירה	
311	פרק א': כללי	
325	פרק ב': שיעור מרבי של ריבית פיגורים	
327	פרק ג': ההלכה הפסוקה	
1.	חיוב בפיצוי בגין איחור במסירת דירה	327
2.	אי-התאמות וליקויי בניה	328
3.	עילת התביעה לפי חוק המכר היתה כלפי אלו שלא נתבעו, ולא כלפי הבעלים הקודמים של הדירה	331
4.	אין בתניית הבוררות כדי להתנות על החוק שלא לטובת התובעים כרוכשי הדירה	333
5.	פיצויים בגין ליקויי בניה והפרת חוזה	333
6.	כאשר קיים חוסר אמון וקושי בהדברות בין בעלי הדין - לא ניתן לכפות על התובעים את ביצוע התיקון על-ידי הקבלן	335
7.	חובת הזהירות המושגית מתקיימת במקרה דנן אף בהתאם לחוק המכר	338
8.	הנתבעות לא צלחו בהרמת הנטל להוכחת טענותיהן כי האיחור נובע מאירועים מסכלים, משינוי התכניות, או ממחדלי התובעים	339
9.	החוק אינו מוגבל לחברות וחל גם על אנשים פרטיים	341
10.	פיצוי בגין איחור במסירה	342
11.	"מוכר" כהגדרתו בחוק המכר (דירות)	345
12.	שיעור הפיצוי בגין האיחור	347
13.	איחור במסירה וחוב הרוכשים	348
14.	הסכמה על השינוי של תאריך המסירה	349
15.	במקרה הנדון אין הליקויים עולים לכדי "טעם מוצדק"	349
16.	לא עלה בידי הנתבעת להוכיח את טענתה, כי איחורה במסירת החזקה בדירה נבע מכוח עליון	349
17.	איחור של שישה חודשים במסירה	350

18. האם מדובר באיחור במסירת הדירה המזכה בפיצוי בהתאם לסעיף 5א לחוק המכר?	350
19. איחור במסירה של 11 חודשים	351
20. איחור של ארבעה וחצי חודש - טענה של עיכובי עירייה	353
21. הוראת סעיף 5א לחוק הינה קוגנטית ולא ניתן להתנות עליה	353
22. איחור במסירה מחמת שינויים	354
23. איחור במסירה חמישה חודשים	354
24. התובעים לא הוכיחו כי היה להם קושי לקבל את כספי המשכנתא בשל היעדר הארכה של הסכם הפיתוח	354
25. זכאות התובעים לפיצוי בגין איחור במסירה	355
26. איחור במסירה מכוח עליון עקב הדרדרות המצב הבטחוני ומחסור בפועלים	356
27. הנתבעת איחרה במסירת הדירות ומכאן עתרו לפיצוי בשווי דמי שכירות ראויים ביחס לכל דירה ובגין תקופת האיחור הרלוונטית	356
28. איחור של 4.77 חודשים - תביעה לפיצויים בגין עיכוב במסירת חזקה בדירה	357
29. האם בדין עיכבה נתבעת 1 את מסירת החזקה בדירה החדשה?	357
30. הדירות נמסרו באיחור של 14 חודשים ועל-כן התובעים זכאים לקבלת פיצוי מהנתבעת בגין איחור במסירה בהתאם להוראות סעיף 5א לחוק מכר (דירות)	358
שער ד': תקנון הבית המשותף - הוצאה מן הרכוש המשותף וניהול הבית המשותף	
359. פרק א': כללי	359
365. פרק ב': ההלכה הפסוקה	365
1. אי-עמידה בתנאי סעיף 6 לחוק	365
2. מחלוקת לגבי הרכוש המשותף	365
3. אי-ציון המחסנים במפרט	366
4. האם מסד הבית והקירות החיצוניים (היכן שהתבצעו עבודות הבניה) הם רכוש משותף?	367
5. תניה בחוזה המכר לפיו "למוכר שמורה הזכות להצמיד חלקים מסויימים של הבית ליחידות דיור מסויימות לפי שיקול-דעתו הבלעדי"	367
הינה תניה כוללתית וגורפת	367
6. בהיעדר הוראה מפורשת בדבר גריעת חלקים מן הרכוש המשותף, אין לגרועה תוקף ויחולו הוראות התקנון המצוי שבחוק המקרקעין	368
7. הוצאת גג מן הרכוש המשותף	368

8. נטל הראיה בעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף מוטל על שכם	
הנתבעת.....	368
9. מחובתו של בית-המשפט להקפיד בדיוקנות על עמידת הקבלן	
בהגבלות אשר נקבעו בחוק המכר (דירות). קבלן אינו יכול להותיר	
בבעלותו שטח שלא הוצא במפורש מכלל הרכוש המשותף.....	368
10. ההסדר הקבוע בסעיף 6(א) לחוק המכר (דירות) חל גם לגבי הוצאת	
חלקים מן הרכוש המשותף בבתים שטרם נרשמו כבתים משותפים, אך	
מיועדים להירשם ככאלה.....	369
שער ה': קבלן - רוכש דירה - "מתחזק" - חברת ניהול.....	371
פרק א': הדין.....	371
פרק ב': תכליתו של סעיף 71(א) לחוק המקרקעין.....	373
פרק ג': ההלכה הפסוקה.....	375
שער ו': רישום זכויות.....	377
פרק א': כללי.....	377
פרק ב': ההלכה הפסוקה.....	379
1. אי-ביצוע רישום במשך 11 שנים לאחר המסירה.....	379
2. פיצוי מוסכם בגין אי-רישום הדירה.....	381
3. אי-ביצוע רישום לאור אי-קיום התחייבויות הרוכש.....	384
4. עיכוב ברישום והפרה יסודית של ההסכם - עיכוב קל אינו מעקר את	
החוזה.....	385
5. התחייבות לרישום בית משותף תוך 24 חודשים ורישום על-שם	
הרוכשים תוך 12 חודשים מיום רישום הבית כבית משותף. איחור בן	
10 שנים איננו איחור סביר.....	386
6. איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו	
איחור סביר.....	388
7. מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות.....	392
8. איחור בביצוע רישום - הכשרת חריגות בניה - פיצויים.....	395
9. איחור בן 8 שנים ברישום זכויות במקרקעין - איחור בלתי-סביר -	
פיצוי שאינו ממוני.....	404
10. ביטול הסכם מכר בו התחייב המשיב להשלים את הליך הרישום	
על-שם המערער - והשבה.....	405
11. אכיפת הרישום - קבלן - עסקת קומבינציה.....	407
12. אי-רישום במשך שש שנים - פיצוי בגין ירידת ערך.....	411
13. חיוב הקבלן ברישום הבית המשותף.....	411
14. טענת התובעים - הנתבע הפר התחייבותו להביא לרישום הדירה	
כיחידה נפרדת ולרישום הבעלות בדירה בפנקס הבתים המשותפים	
בתוך פרק הזמן הנקוב בהסכם.....	412

15.	תביעה שהגישו התובעים נגד הנתבעים לתשלום פיצויים בסך 716,140 ש"ח וזאת בגין אי-רישום הדירה שרכשו בלשכת רישום המקרקעין.....	413
שער ז': שונות		415
פרק א': שמירת זכויות		415
פרק ב': התניה - לטובת הקונה		417
פרק ג': חזקה		423
פרק ד': תחולה		425
חלק ה': יחסי קבלן ורוכש נכס מקרקעין (דירה או נכס מסחרי) בעין חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ג-1973		427
שער א': כללי		427
פרק א': מבוא		427
פרק ב': היסטוריה חקיקתית		429
פרק ג': רשימת חקיקה רלבנטית		431
שער ב': יישום הוראות חוק המכר (דירות) (אבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ג-1973		433
פרק א': הערבות הבנקאית		433
1. כללי		433
2. מימוש הערבות הבנקאית ומעמד הבנק שהפיק את הערבות		434
3. מימון הערבות הבנקאית - חובה דיספוזיטיבית ולא קוגנטית		435
4. מימוש ערבויות שניתנו מכוח החוק		436
פרק ב': הערת האזהרה לאבטחת רוכש דירה		437
1. כללי		437
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		439
3. התחייבות בעל המקרקעין לרישום ההערה לטובת רוכשי הדירות-משמעותה-זכות שלילית חוסמת		439
4. אי-העמדת הבטחות ודרישה לביצוע תשלומים		439
5. ביטול הסכם ומחיקת הערת האזהרה		440
פרק ג': אחריות נושאי משרה לאבטחת רוכשי דירות		441
פרק ד': תמצית ההלכה הפסוקה		443
1. התובעים אינם יכולים לאחוז במקל בשתי קצותיו - גם לדרוש את מימוש הבטוחה וגם לעמוד על זכותם לקבל את הדירות לחזקתם ובעלותם		443

2. סכום ההלוואה לא היה ככינויו בגדר הלוואה. כספי ההלוואה היו לתמורה נוספת בגין המכר לתמורה עליה הוצהר בהסכם המכר שנכרת בסמוך לאחר הסכם ההלוואה.....	444
3. תשלום בגין האיחור במסירת החזקה.....	446
4. פרשנות סעיף 3 לחוק המכר הבטחת השקעות.....	447
5. נדחתה דרישתה של דיירת מוגנת שהתחייבה לפנות את דירתה תמורת דירה חדשה לפיצויים מוסכמים עקב עיכוב בפרויקט הבניה - אין מדובר בהפרה יסודית.....	448
6. קבלת סכומים המהווים עשרות אחוזים מהתמורה המוסכמת, ללא שהחברה סיפקה לתובעים בטוחות.....	451
7. זכו בדירה באשדוד במסגרת "מחיר למשתכן" אך לא שילמו את תמורתה במועד שנקבע בהסכם- בית-משפט קבע כי החברה המוכרת היתה רשאית לבטל את ההסכם.....	452
8. עיצום כספי במקרה שהמוכר לא דווח לממונה על מידע לגבי מכירת דירה.....	454
חלק ו': ליקוי בניה ופיצויים	457
שער א': כללי	457
פרק א': מבוא.....	457
פרק ב': חובתו של הקבלן לתקן הליקויים.....	459
פרק ג': חובת הגילוי ועקרון תום-הלב.....	461
פרק ד': פיצוי נזק שאינו ממוני.....	465
שער ב': ליקויים - חלוקה ומיון	479
פרק א': מבוא.....	479
פרק ב': ליקויים שהם בחינת אי-התאמה שמקורם במשא-ומתן ובמצגים שונים לפני יום ההתקשרות בחוזה המכר הסופי וכאלה שהתגלו לאחר החוזה.....	481
1. כללי.....	481
2. הצעה בפרוספקט מול מול החוזה.....	481
3. תשריט שיווקי ערב המכירה - מעמדו לעניין שטח הדירה - ברוטו או נטו - צמצום הלכת צמיתות.....	486
פרק ג': ליקויים שלא ניתנים לתיקון - בתקופת ה"בדק" ולאחריה.....	487
1. מבוא.....	487
2. בניה בניגוד לתקן.....	487
פרק ד': ליקויים שניתנים לתיקון - בתקופת ה"בדק" ולאחריה.....	489
1. כללי.....	489
2. ליקויים מסוג של רטיבות בנכס.....	489

3.	דוגמאות לפסיקת בתי-המשפט בתביעות שעניינן או חלק מהן הוא בעיות רטיבות	489
3.1.	אי-התקנת בידוד לצנרת מים	489
3.2.	חדירת רטיבות מצנרת דירת הנתבעים, רצפות - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך היות והבעיות נפתרו	490
3.3.	רטיבות מחמת פגם בצנרת הדלוחין מתחת לכיור - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך	490
3.4.	מספר מוקדים של חדירת רטיבות	491
3.5.	רטיבות בקירות חדר שינה וחדר דיור	491
493.	פרק ה': קונה וקונה משנה	
	שער ג': פיצוי בגין ירידת ערך ופיצוי בגין נזק לא ממוני - עוגמת נפש	495
495.	פרק א': מבוא	
497.	פרק ב': פיצוי בגין ירידת ערך	
497.	1. שמאי המקרקעין	
497.	2. הגדרת המושג "ירידת ערך"	
498.	3. ירידת ערך פסיכולוגית בתביעות ליקויים	
499.	4. ירידת ערך תוצאתית	
499.	5. דוגמאות פסיקת בתי-המשפט	
499.	5.1 רוחבן של המדרגות הטרפזיות	
500.	5.2 רוחב המסדרון צר מהנדרש על-פי תקנות התכנון והביה	
501.	5.3 גובה מפלס עליון נמוך	
501.	5.4 הבדלי שטח בין המוצע לבין הנמכר בפועל	
502.	5.5 ליקויי בניה שלא ניתן לתקנם	
506.	5.6 אובדן דמי שכירות - ירידת ערך - התביעה נדחתה בגין רכיב זה	503
504.	5.7 דליפת מים מהצנרת	
506.	5.8 רטיבות בתקרת הסלון	
513.	5.9 רטיבות מתחת לסלון	
513.	5.10 חדירת מים דרך המבנה	
515.	5.11 סטיות בקירות	
517.	5.12 תיקונים שונים וירידת ערך	
	פרק ג': גובה הפיצוי בגין "ירידת ערך" בפסיקת בית-המשפט העליון	521
	פרק ד': גובה הפיצוי בגין "ירידת ערך" בפסיקת בית-המשפט המחוזי	523
	פרק ה': גובה פיצוי בגין "ירידת ערך" בפסיקת בית-המשפט השלום	525
533.	פרק ו': פיצוי לא ממוני בגין עוגמת נפש	

533.....	1. כללי
534.....	2. התנהלות המפר-הנתבע
537.....	3. עלות התיקונים
540.....	4. משך הזמן בו סובל התובע מן הליקויים, טיב הליקויים והיותו של הנכס דירת מגורים חדשה
540.....	5. התנהלות התובע
542.....	6. ליקויים בעלי השפעה שלילית על החיים בדירה וכאלה המורגשים פחות
543.....	7. נוכחות הדיירים בדירה בעת ביצוע עבודות התיקון, אי-נוחות ודיוור חלופי
545.....	פרק ז': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בפסיקת בית-המשפט העליון
549.....	פרק ח': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בבית-המשפט המחוזי בערכאה ראשונה
551.....	פרק ט': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בבית-המשפט המחוזי בשבתו כערכאת ערעור
565.....	פרק י': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בפסיקת בית-המשפט השלום
603.....	שער ד': ליקויים הניתנים לתיקון - פיצוי או תיקון הליקויים
603.....	פרק א': כללי
603.....	1. מבוא
603.....	2. מבחנים לקביעת ערכו הכספי של הפיצוי
604.....	3. מידת הוודאות והדיוק המתבקשת מהנפגע בהוכחת הנזק והפיצוי
604.....	4. הגישה המעמידה את המבחן על מידת הוודאות הסבירה
605.....	5. מידת הוודאות הסבירה וההבדל בין סעיף 10 לחוק התרופות לסעיף 13 לחוק זה
605.....	6. המבחנים שנקבעו בפסיקת בית-המשפט לעניין הוכחת נזק ממוני
607.....	פרק ב': מעמדה של חוות-דעת המומחה מטעם בית-המשפט
609.....	פרק ג': אחריות קבלן לגבי רוכשי דירות שרכשו מן הרוכשים מהקבלן
611.....	פרק ד': תיקון ליקויים או פיצוי בעין פסיקת בית-המשפט
611.....	1. צו עשה לביצוע תיקונים
612.....	2. פסיקת פיצוי בגין תיקונים בדירה
614.....	3. ליקויי בניה ואיחור במסירה
614.....	4. תביעה לפיצוי כספי בגין ליקויי בניה (איטום)
616.....	5. מכירת פנטאוז וליקויי בניה
617.....	6. נזקי רטיבות

7. הוראות חוק המכר הינן קוגנטיות וכי יכול התובע בנסיבות דין לסרב לאפשר לנתבעת להמשיך ולתקן לאחר 5-6 ניסיונות על ידה. יחד-עם- זאת, בעת שקילת פיצוי בגין עוגמת נפש יש משמעות לנכונות הנתבעת כפי שבאה לידי ביטוי במקרה זה וכן לסירובו של התובע לקבל הצעתה.....	618
8. ליקויים ניכרים בנכס.....	618
9. תיקונים אסטטים - דחיית תביעה בגין ירידת ערך.....	619
10. זכותו של הקבלן לבצע את התיקונים - אם הקבלן מסרב לקבל את האמור בחוות-הדעת ככתבה וכלשונה, הוא יאבד את זכותו לתיקון.....	620
11. בחישוב פיצוי בגין עוגמת נפש יש להביא בחשבון בין היתר את טיב הליקויים; מידת חומרתם; מידת השפעתם על שגרת חיי המשתמשים בנכס; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו ועלות תיקון הליקויים.....	620
12. במקרה הנדון הנתבעת איבדה את זכות תיקון הליקויים בדירה. הוכח כי ניתנה לנתבעת הזדמנות סבירה ונאותה לתיקון הליקויים, אולם ניסיונות התיקון שבוצעו על-ידה לא צלחו וחלק מהליקויים בחרה שלא לתקן.....	621
13. סכסוכים שעניינם ליקויי בניה מחייבים היכרות מעמיקה עם תחום מקצועי זה. כאשר מתעוררות שאלות הדורשות מומחיות מקצועית לצורך הכרעה בסוגיות שבמחלוקת, נעזר בית-המשפט במומחה הבקיא ברזי התחום המקצועי בו התבקש לחוות-דעתו. כמובן, לבית-המשפט שיקול-דעת עד כמה להסתמך על חוות-דעת המומחה.....	621
14. בנסיבות התיק דן, אכן חלפו תקופת הבדק ותקופת האחריות, שכן מרבית הדירות נמסרו בשנת 2008 ואף אם נמסר הרכוש המשותף של הבניין בשנת 2009 כשיטת התובעים, הרי שתקופת הבדק הסתיימה בשנת 2012, ותקופת הבדק הסתיימה בשנת 2015.....	622
15. בית-המשפט רשאי לפסוק פיצוי בגין נזק מתמשך עד למועד מתן פסק הדין המורה על תיקון העוולה, מקום שהתובע עתר לכך בסיכומיו בערכאה הדיונית לאחר שהביא ראיות לעניין במהלך הדיון, בבחינת שינוי חזית, והנתבע לא הביע התנגדות לכך בסיכומיו שלו.....	622
16. ככל שהאיחור לא נגרם באשמתו של הקונה, לא יהיה זה מן הצדק לפטור את הקבלן כליל מתשלום פיצויים, אפילו אם האיחור נגרם כתוצאה מנסיבה שלקבלן לא היתה כל שליטה עליה.....	622
17. זכות התיקון.....	623
18. כאשר מדובר בתביעה שעילתה עוולת הרשלנות חלים כללים אחרים, ואין הקונה מחויב להודיע לקבלן על ליקויי בניה בתוך שנה, אלא חלים כללי ההתיישנות על פי חוק ההתיישנות.....	624
19. נזקי רטיבות.....	624