

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	5
1. סעיף 11 לחוק המקרקעין	5
2. סעיף 12 לחוק	7
3. סעיף 13 לחוק	11
פרק ד': תיקון 34 לחוק המקרקעין	19
1. כללי	19
2. תיקון 34 - סעיף 14א לחוק המקרקעין, הצעת חוק ודברי הסבר	19
3. דברי הסבר בהצעת החוק לסעיפי החוק	22
4. דברי הסבר באתר של משרד המשפטים אגף רישום והסדר מקרקעין	25
שער ב': עיקרון תום-הלב	27
פרק א': החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב	27
פרק ב': חובת "תום-הלב", "הגילוי" ו"האמון"	29
פרק ג': עילת תום-הלב וחובת הגילוי על-פי חוקים אחרים	33
חלק ב': מערכת היחסים המשפטיים בין בעל הקרקע לבין הקבלן	37
שער א': ההתקשרות בין בעל הקרקע והקבלן	37
פרק א': מבוא	37
פרק ב': התנאים הדרושים ליצירת חוזה מחייב כדין - גמירת דעת ומסויימות	39
1. "גמירת דעת" ו"מסויימות"	39
2. דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין	40
2.1 המצב המשפטי לגבי דרישת הכתב לפני חקיקת חוק המקרקעין	40
2.2 דרישת הכתב לאחר חוק המקרקעין - סעיף 8 לחוק	42
2.2.1 כללי	42
2.2.2 הגישה השמרנית	43
2.2.3 הגישה "המרככת"	43
2.2.4 "גישת זעקת ההגונות"	44

2.2.5	האם אובדנו או היעדרו של המסמך בכתב ימנע אפשרות	
45	אכיפת תוכנו?	
2.2.6	חתימה	46
2.2.7	האם ייפוי-כוח בלתי-חוזר יכול ליצור התחייבות לעשיית	
46	עסקה במקרקעין?	
2.2.8	מהו מעמדו של "הסכם מוקדם" או "זכרון-דברים"? אימתי	
47	יהפוך הסכם מוקדם לעסקה מחייבת?	
2.2.9	האם אסופה של התכתבות יכולה לייצר את התנאים	
47	הדרושים לכריתתה של עסקה מחייבת במקרקעין?	
2.2.10	אילו תנאים לא ניתן להשלים על-פי החוק והנוהג?	48
48	הדרישה ל"גמירת דעת" וחוזי קומבינציה	3.
3.1	לפני, אחרי, ובזמן החתימה לא נהגו הצדדים, כמי שנקשרה	
	ביניהם עסקה מוגמרת, או כמי שנתכוונו שת/1 יהווה חוזה מוגמר	
48	ביניהם	
3.2	זכרון דברים לעסקת קומבינציה	50
3.3	חוזה מחייב - תלוי בכוונת הצדדים	51
3.4	ע"א 202/67 - צבי בלוטמן וראובן וילמן נ' יצחק אשכנזי	52
3.5	ת"א 841/72 - כץ אברהם ושות' חברה לבניין ולהשקעות בע"מ נ'	
52	מנחם אבאער	
4.	הדרישה ל"מסויימות" וחוזי קומבינציה	53
4.1	כללי	53
4.2	סעיף 8 לחוק המקרקעין דורש שההתחייבות לעשות את העסקה	
55	תהיה בכתב, והשיק אינו מכיל התחייבות כזו	
5.	דרישת הכתב וחוזי קומבינציה	56
5.1	כללי	56
5.2	דרישת הכתב היא נפרדת מהדרישה לקיומו של חוזה מחייב	
56	כדין	
5.2.1	בחינת הנסיבות בכללותן ובפרט התנהגות הצדדים לאחר	
	שנשלח המכתב האמור, מביאים למסקנה, כי אין להכיר בקיומו	
56	של הסכם מחייב לביצוע העסקה נשוא אותו מכתב	
5.2.2	תנאי-תשלום הינם תנאי חיוני להתגבשות ולהשתכללות	
	זכרון דברים לכדי חוזה גמור ובהיעדרם אין לפנינו חוזה אלא	
58	זכרון דברים בעלמא	
5.2.3	נסיונה המאוחר של המערערת להתנער מן העסקה, תוך	
	הצגתה כשלב במשא-ומתן בלבד, אינו אלא חוכמה שלאחר	
59	מעשה	
5.2.4	הסכם תקף המבטא נאמנה את כוונת הצדדים החתומים	
61	עליו להתקשר במערכת התחייבויות הדדית	
62	זכרון הדברים האמור חוזה בר תוקף	6.

7. המערער והמשיבים התחייבו זה כלפי זה בעסקת קומבינציה שכל פרטיה המהותיים טמונים במסמכים ובבתים	63
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	64
9. זכרון הדברים הוא מסמך משפטי מחייב בין בעלי הדין, אשר גיבש את תוכן ההתקשרות ביניהם, ואינו אך שלב במשא-ומתן	66
10. הצדדים חתמו על הסכם זה בצלילות הדעת ובפכחון חושים מלא וכי כוונתם המלאה היתה להשלים את עסקת הקומבינציה	68
11. רישום הערת אזהרה רק מתוקף יפוי-כוח של הבעלים ולא מכוח הערת הזהרה לטובת הקבלן - פרשנות סעיף 126(א) לחוק	69
12. כשרות משפטית	71
12.1 כללי	71
12.2 אישורו של בית-המשפט פועל, הן לאישור הייצוג והן לאישורה של הפעולה	72
12.3 העברה, שיעבוד, חלוקה או חיסול של יחידה משקית בחקלאות, בתעשייה, במלאכה או במסחר, או של דירה - סעיף 20(1) לחוק	72
12.4 פעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על-פי חוק - סעיף 20(2) לחוק	73
12.5 נתינת מתנות, זולת מתנות ותרומות הניתנות לפי הנהוג בנסיבות העניין - סעיף 20(3) לחוק	75
12.6 נתינת ערבות - סעיף 20(4) לחוק	75
12.7 הקטינה והבגירים היוו יחדיו {ולא יחד ולחוד} את "המוכר" - לפיכך אם הקטינה לא חתמה, לא קמה התקשרות חוזית בת נפקות	77
13. חובת ניהול משא-ומתן בתום-לב ובדרך מקובלת	78
13.1 כללי	78
13.2 גילוי עובדות מהותיות	78
13.2.1 כללי	78
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	78
13.2.3 הנתבע הפר את חובת תום-הלב במהלך המשא-ומתן	80
13.2.4 מחדל או אי-גילוי	82
13.2.5 קיומו של פער ממשי במידע	82
13.2.6 החובה תולדה של האמון המתחייב בין הצדדים	82
13.2.7 הטעיה או מצג שווא - כלל "יזהר הקונה"	82
13.2.8 דאגה לאינטרס האישי באורח הוגן	83
13.3 פרישה ממשא-ומתן תיעשה בתום-לב	83

84	13.3.1 פיצויי קיום לפי סעיף 12 לחוק
84	13.3.2 הטמעת העיקרון בדיני תאגידים
85	13.3.3 דיני תיווך - מתווך "קש"
85	13.3.4 הליכי מכרז
85	13.3.5 התנהלות שלא בתום-לב בהליך הרשמה
86	13.4 קשיי מימון והסתרת יכולת
87	פרק ג': פגמים בהתקשרות
87	1. כללי
87	2. טעות והטעיה
87	2.1 כללי
92	2.2 טעות בכדאיות העסקה
93	3. עושק
93	3.1 כללי
95	3.2 תנאי החוזה גרועים במידה בלתי-סבירה מהמקובל
96	4. ביטול החוזה בשל פגם בהתקשרות
96	5. הסכם הנגוע באי-חוקיות
	פרק ד': ניהול משא-ומתן וחתימה על הסכם קומבינציה באמצעות שלוח
101	1. כללי
102	2. פעולה כלפי צד שלישי - פעולת מתווך כשלוח
104	3. שלוחו של אדם כמותו - סעיף 3 לחוק השליחות
104	3.1 כללי
105	3.2 התיאוריות השונות בבסיס מהותו של מוסד השליחות
106	3.3 אחת הדרכים ליצירת שליחות היא בהבעת רצון השולח כלפי הצד השלישי
107	3.4 כוח יחסי השליחות
108	4. הקניית השליחות וצורתה
108	4.1 כללי
109	4.2 תוקפו של הסכם
110	4.3 יש להבחין בין הרשאה "פנימית" או "סובייקטיבית" במישור היחסים שולח-שלוח לבין הרשאה "חיצונית" או "אובייקטיבית" במישור היחסים שולח-צד שלישי
111	4.4 ניתן להסיק את קיומה של השליחות מהמשתמע מהתנהגותו של השולח כלפי השליח או כלפי צד שלישי
112	4.5 האם מסמך מסויים שנעשה על-ידי בעלי-הדין בקשר לעסקה במקרקעין ממלא אחרי סעיף 8 לחוק
113	4.6 תוקף הערות אזהרה
114	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.....	115
4.9 לא התקיימו יחסי שליחות.....	116
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.....	116
4.11 ההבחנה בין שליחות לנאמנות.....	117
4.12 הוכחת קיומה של שליחות.....	118
4.13 יחסי שליחות למכירת נכס בשם הנתבעת.....	119
4.14 בשליחות עצמה אין משום "עסקה במקרקעין".....	120
4.15 שליחות נסתרת.....	121
4.16 שליחות נחזית.....	121
4.17 נאמנות ושליחות.....	123
פרק ה': תוכן הסכם הקומבינציה.....	125
1. פירוש ההסכם - סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.....	125
1.1 כללי.....	125
1.2 סיכום.....	127
1.3 חוזי קומבינציה ופירוש החוזה - דוגמאות ותקדימים.....	128
1.3.1 הנאמן יעביר את כספי הנאמנות לידי הבעלים.....	129
1.3.2 כל עילות ההפרה שנטענו על-ידי התובעות נדחו ואין בהן כדי להביא לפינוי הנתבעת.....	131
1.3.3 אין בביטולו של הסכם הקומבינציה כדי לשנות מזכויות הבעלות במקרקעין.....	132
1.3.4 למועד הגשת התביעה טרם חלף הזמן הסביר לקיום התחייבות המשיבים על-פי ההסכם, ועל-כן המבקש אינו רשאי לבטלו.....	136
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.....	138
1.3.6 יש לראות בנתבעים 1-3 כמי שהסכימו באופן בלתי-חוזר לפיצול דירת הדופלקס של התובעים לשתי דירות.....	142
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.....	143
1.3.8 הודעת התובע להחליף את הקומבינציה במתן שירותי הבניה לא ניתנה תוך זמן סביר.....	147

1.3.9	ההסכם בוטל על-ידי המבקשת כנדרש בסעיף 9ב הקבוע	149
2.	השלמת פרטים בהסכם - סעיף 26 לחוק החוזים חלק כללי	151
2.1	כללי	151
2.2	השלמת פרטים וחוזי קומבינציה	153
2.2.1	זיכרון הדברים אינו בבחינת חוזה תקף של עסקת המכר	153
2.2.2	הערבות שצורפה להצעת המערער חלה גם על ההצעה הכספית המשופרת ועל ההתחייבויות הנובעות ממתווה המכר ולא רק על ההצעה הראשונית	154
2.2.3	אין לראות בשטח הדירות כולל את שטח המדרגות כפירוש הנכון של גודל הדירה	155
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	155
2.2.5	בפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983, אין סעיף המשחרר חברה שנכנסה לפירוק, מקיום התחייבויות של החברה	157
2.2.6	אמנם ההסכם הראשון החתום על-ידי הצדדים מתחזה כחוזה, אך אין הוא מכיל את כל התניות שבין הצדדים	158
159	פרק ו': התמורה המגיעה לבעל הקרקע	
1.	כללי	159
2.	התמורה - דוגמאות ותקדימים	160
2.1	בכל מקרה לא יכלו המוכרים לוותר על זכויותיהם לפי ההסכם	160
2.2	מתנה של זכויות על-פי הסכם קומבינציה	161
2.3	שערוך עסקת קומבינציה	164
2.4	טענת המשיב, בדבר השבה של הזכויות להעברת הדירה סותרת את המבנה המשפטי של עסקת הקומבינציה	165
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	166
169	פרק ז': העברת הזכויות במקרקעין או חלקם על-שם הקבלן	
171	פרק ח': פינוי דיירים מוגנים	
1.	סעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר	171
2.	דוגמאות ותקדימים	172
175	פרק ט': תשלומים לרשות מקרקעי ישראל	
1.	דמי הסכמה	175
1.1	כללי	175

1.2	החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 534	179
1.3	חישוב דמי ההסכמה	185
1.4	חכירה מהוונת - המחאת זכויות	190
1.5	דוגמאות ותקדימים	197
1.5.1	המינהל והקק"ל אינם בעלים פרטיים	197
1.5.2	העברת נכסים לסוגיהם, וזאת במסגרת מיזוג, איננה בגדר מכירה	198
1.5.3	מיזוג הגורר העברת חכירה מגוף משפטי אחד אל גוף משפטי אחר	198
1.5.4	הערכת סכומי דמי ההסכמה	198
1.5.5	הבסיס המשפטי לדרישת דמי הסכמה מעוגן עקרונית בשני מקורות	199
1.5.6	הגדרת "מכירה"	199
1.5.7	המועד הקובע לגיבוש דמי ההסכמה	199
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	199
1.5.9	מכירת הון המניות תחייב בדמי הסכמה על בסיס התחייבות החברה כתנאי לאישור העסקה על-ידי המינהל	200
1.5.10	דרישת דמי ההסכמה מהמבקש כתנאי להעברת זכויות חכירתו במקרקעין לרוכש, הינה בסמכותה הכללית של רמ"י ואף בסמכותה הפרטנית	202
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	204
1.5.12	דמי החכירה כפועל יוצא מאופן השימוש במקרקעין	205
1.5.13	השבת דמי חכירה מהוונים	207
1.5.14	דמי החכירה כפועל יוצא מאופן השימוש במקרקעין	209
1.5.15	שומה לעסקת שינוי ייעוד וניצול וכן תשלום דמי שימוש חורג	209
1.5.16	חידוש חוזה החכירה והיוון דמי חכירה - תביעה לתשלום דמי חכירה	210
2.	דמי היתר	213
2.1	מה בין "דמי היתר" ל"דמי הסכמה"	213
2.2	האם רשאי המינהל לדרוש דמי היתר, שעה שבחוזה החכירה הוסכם על הסדר שונה והוא הגדלה יחסית של דמי החכירה?	214
2.3	החלטת מינהל 402	215

2.4	אין להתיר למינהל להתנות את הסכמתו להוספת בניה, בתשלום דמי היתר, בניגוד להסדר הקבוע בחוזה החכירה המקורי.....	215
2.5	זכות המינהל לגבות דמי היתר כתנאי למתן הסכמה לבניה במקרקעין.....	216
2.6	דמי היתר - חישובם.....	217
2.6.1	מהו הערך המלא של הקרקע?.....	217
2.6.2	לאחר עסקת "שינוי יעוד וניצול" - אין להביא בחשבון את עלות פיתוח השטחים הציבוריים אשר אינם נכללים בשטח החכירה.....	219
2.6.3	הפרשנות התכליתית והראויה למונח "זכויות החוכר לפי החכירה המקורית", כאמור בסעיף 4.1 להחלטה 933.....	222
2.7	דמי היתר בגין תוספות בניה.....	224
2.7.1	חוזה חכירה ששותק לגבי אפשרות המינהל לגבות דמי היתר.....	224
2.7.2	כוונת הצדדים כפי שמשקפת מלשון חוזה החכירה....	225
2.8	דוגמאות ותקדימים.....	228
פרק י': עסקת קומבינציה והיתר בניה על המקרקעין.....233		
1.	רישוי - תיקון מס' 116 - תשע"ז ותשע"ח - עבודות טעונות היתר - סעיף 145 לחוק.....	233
1.1	סעיף 145 לחוק לאחר תיקון מס' 116.....	233
1.2	דברי הסבר לתיקוני הסעיף לפני תיקון מס' 116.....	237
1.3	הדין הישן טרם תיקון מס' 116.....	240
1.4	כללי.....	244
1.5	היתר בניה.....	245
1.6	סעיף 145(ו) לחוק.....	247
1.7	הסכמת המינהל לבקשה להיתר - רישוי בדרך מקוצרת - פטור מהיתר - הנחיות מרחביות - סעיפים 145א עד 145ד לחוק.....	247
2.	שימוש חורג - סעיף 146 לחוק.....	251
2.1	כללי.....	251
2.2	מתן היתר לשימוש חורג למניעת פגיעה.....	254
2.3	הבדל בין הקלה לשימוש חורג.....	254
2.4	סמכות להתיר.....	255
3.	סעיף 147 לחוק.....	256
3.1	סעיף 147 לחוק - הדין החדש כולל תיקון התשע"ז מספר 6 (להזכירנו תיקון מס' 116 הינו תיקון מס 5 התשע"ז).....	256
3.2	הקלות.....	260
4.	שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק.....	261
5.	תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק.....	263

5.1 סעיף 149 לחוק - הדין החדש - תיקון מס' 119	
התשע"ח-2017.....	263
5.2 הדין הישן.....	265
5.3 כללי.....	266
6. סטיה ניכרת - סעיף 151 לחוק.....	268
6.1 סעיף 151 לחוק - הדין החדש לאחר תיקונים מס' 116, 119	
ו-120.....	268
6.2 דברי הסבר בעקבות רפורמת החוק בעבר טרם השינויים משנת	
2017-2018.....	272
6.3 כללי.....	272
פרק י"א: תנאי בהסכם לגבי מועד בו רשאי הקבלן למכור דירות שיוחזו	
לו על-פי ההסכם.....	275
פרק י"ב: השלמת הבניה - חובת הקבלן לסלק המכשולים.....	277
פרק י"ג: השלמת הבניה על-ידי הקבלן.....	279
פרק י"ד: המועד לקיום חיובי הצדדים.....	281
1. כללי.....	281
2. זמן סביר לקיום חיוב.....	282
2.1 "זמן סביר" למסירת ההודעה מצד הנושה - סעיף 41	
סיפא.....	282
2.2 "זמן סביר" למסירת ההודעה.....	284
3. "קיום מוקדם".....	284
4. דחיית מועד קיום.....	285
4.1 כללי.....	285
4.2 דוגמאות.....	287
4.2.1 התנהלות המשיבים בהמשך באי-תשלום יתרת התמורה	
וחדילת הפקדת הסכומים בנאמנות, מהווה הפרה של ההסכם,	
אשר הקנתה למבקשים את הזכות לביטול.....	287
4.2.2 הפרת זכרון דברים בהסכם קומבינציה - אי-מתן צו	
אכיפה.....	289
4.2.3 אכיפת הסכם למכירת מקרקעין.....	291
4.2.4 רשות להתגונן בתביעה על יסוד הסכם שהופר ומתן אפשרות	
להגיש תביעה שכנגד.....	292
פרק ט"ו: חיובים שלובים בעסקת קומבינציה.....	295
פרק ט"ז: היעדר פגם בזכות.....	297
1. כללי.....	297
2. ביטול הסכם עקב אי-גילוי עובדות.....	297
פרק י"ז: אי-התאמה.....	301
1. חובת ההתאמה החלה על בעל הקרקע.....	301
2. חובת ההתאמה החלה על הקבלן.....	301

3.	התיישנות בתביעה לתקן ליקויים בדירה ופיצויים על מסירת הדירה	
304.....	באיחור	
304.....	סיכום	
307.....	פרק י"ח: עסקת קומבינציה - שותפות בין בעל הקרקע והקבלן	
307.....	1. כללי	
307.....	2. אחריות השותפים	
314.....	3. חיובים הדדיים	
318.....	4. דוגמאות ותקדימים	
318.....	4.1 הפרת הסכם קומבינציה - מעמדו של סיכום בין הצדדים לגבי מועד ביצוע - סיכול חוזה	
318.....	4.2 הפרת הסכם קומבינציה - מחיקת הערת אזהרה ופיצוי מוסכם	
320.....		
323.....	פרק י"ט: שינוי תנאים שבהסכם הקומבינציה המקורי	
325.....	פרק כ': אופציית ביטול	
327.....	שער ב': תרופות בשל הפרת חוזה הקומבינציה	
327.....	פרק א': התניה על התרופות שבחוק	
331.....	פרק ב': הפרה צפויה	
331.....	1. כללי	
332.....	2. דוגמאות ותקדימים	
337.....	פרק ג': תום-לב בתביעת הסעדים	
337.....	1. כללי	
337.....	2. גמר מבנה בהסכם קומבינציה	
339.....	3. זכרון הדברים נעדר מסויימות מספקת על-מנת שהוא ניתן יהיה לאכיפה	
341.....	פרק ד': אכיפה	
341.....	1. הזכות לאכיפה והסייגים	
341.....	2. סייגים לאכיפה - החוזה אינו בר-אכיפה	
341.....	2.1 כללי	
341.....	2.2 ויתור על זכות האכיפה	
342.....	2.3 אי-אפשרות עובדתית או משפטית - סעיף 3(2)	
343.....	2.4 סעיף 3(3) - פיקוח	
344.....	2.5 סעיף 3(4) - סעיף "סל"	
345.....	2.6 ההלכה הפסוקה	
355.....	3. תנאים לאכיפה (סעיף 4 לחוק החוזים (תרופות))	
359.....	פרק ה': הפרה ותרופות	
359.....	1. הפרה יסודית - סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות)	
370.....	2. מהותה של הזכות לביטול	
386.....	3. מתן אורכה לקיום החוזה	
386.....	3.1 מתן אורכה	

387.....	3.2 מתן אורכה כשההפרה יסודית
388.....	4. דרך הביטול - סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות)
396.....	5. דין הערת אזהרה לטובת קבלן להימחק לאחר הביטול
399.....	פרק ו': פיצויים
399.....	1. הזכות לסעד ומטרתו
402.....	2. פיצויים בגין נזק שנגרם בפועל
402.....	2.1 כללי
402.....	2.2 שלב ראשון: קביעת היקף הנזק בר-הפיצוי
402.....	2.2.1 נזק
412.....	2.2.2 קשר סיבתי בין ההפרה ותוצאותיה לבין הנזק
412.....	2.2.3 צפיות הנזק על-ידי המפר
412.....	2.2.4 שערך הפיצויים לפי סעיף 10 לחוק
412.....	2.2.5 הקטנת הנזק
415.....	2.3 שלב שני: קביעת שיעור הנזק בר-הפיצוי
415.....	2.3.1 שיעור הנזק הממוני
415.....	2.3.2 פיצויים בעד נזק שאינו של ממון - סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות)
417.....	2.4 פיצויים ללא הוכחת נזק
420.....	2.5 פיצויים מוסכמים - סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות)
425.....	פרק ז': השבה לאחר הביטול
435.....	פרק ח': פטור בשל אונס או סיכול חוזה
443.....	פרק ט': חוזה פסול ותחולת הוראות
451.....	פרק י': סוגיות מיוחדות
451.....	1. עסקות קומבינציה שנשואן קרקע המיועדת להפקעה
453.....	2. עסקות קומבינציה בהן מקבל הקבלן חלק מהתמורה שהתקבלה עבור הדירות שנבנו על-ידו
453.....	3. עסקת קומבינציה בבית המשותף
454.....	4. הברחת נכסים באספקט של עסקת קומבינציה
456.....	5. חבות יחד וכל אחד לחוד
457.....	6. דמי היתר במינהל
458.....	7. ליקויי בניה ותמורה
460.....	8. ליקויי בניה בבניין שבנתה הנתבעת בהסכם קומבינציה
461.....	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
461.....	10. ערבויות בנקאיות לצד ג'
463.....	11. אי-הוצאת היתר
466.....	12. יפוי-כוח מזויף

13. מקרה ייחודי וקיצוני בו יש להחיל את הדוקטרינה של השתק שיפוטי	467
14. תביעת ליקויים וחובות	469
חלק ג': מערכת היחסים המשפטיים בין בעל הקרקע והקבלן לבין רוכשי הדירות	471
שער א': היחסים המשפטיים בין מוכר הדירה לבין רוכש הדירה	471
פרק א': מבוא	471
פרק ב': תוכן חוזה רכישת הדירה	473
1. השפעת זהות המוכר (בעל הקרקע או הקבלן) על תוכן חוזה הרכישה	473
2. הקשר בין החיובים בחוזה הקומבינציה לבין החיובים בחוזה בין רוכש ומוכר הדירה	473
2.1 חיוב/ים בחוזה רכישת הדירה מותנה/ים בקיום חיוב/ים בחוזה הקומבינציה	474
2.2 חיוב/ים בחוזה הקומבינציה מבטל/ים חיוב/ים בחוזה רכישת הדירה	475
2.3 חיוב/ים בחוזה הקומבינציה נקראים לתוך חוזה רכישת הדירה, והופכים לחלק ממנו	475
2.4 חיוב/ים בחוזה הקומבינציה משמשים כאמצעי לפירוש החיובים בחוזה רכישת הדירה	476
3. תנאים בהתקשרות	477
4. המחאת זכויות הבעלים כלפי הקבלן לרוכש הדירה	478
5. מועד קיום החיובים	479
6. החיוב למסור דירה גמורה ומושלמת	481
7. החיוב למכור לרוכש את הדירה הספציפית עליה הוסכם	482
8. החיוב להתאמת הזכויות והנכסים המועברים למה שהוסכם	482
9. רישום הבית המשותף	483
10. תניות מקפחות בחוזי רכישה אחידים	484
פרק ג': תרופות	487
1. דרישת תום-לב בתביעת הסעדים	487
2. אכיפה	487
2.1 זכותו של הרוכש לאכיפה במידה והחברה הקבלנית, ממנה רכש, התפרקה	487
2.2 אפשרות האכיפה על-ידי מינוי כונס נכסים ביוזמת הרוכש מהקבלן	488
2.3 אכיפת ביצוע חיובים שאינם חיובי הבניה	489

2.4	אכיפת חוזי קומבינציה באספקלריה של דיני החוזים - כיצד?	489
3.	ביטול	491
4.	פיצויים	495
4.1	פיצויים בגין נזק שנגרם בפועל, לפי סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)	495
4.1.1	נזק ממוני	495
4.1.2	נזק לא ממוני	496
4.2	פיצויים מוסכמים	497
4.2.1	פרשנות התניה	497
4.2.2	היעדר הצורך בהוכחת נזק	497
4.2.3	הפחתת הפיצוי המוסכם	498
4.2.4	שיערוך הפיצוי המוסכם	498
4.3	פיצויים עונשיים	499
5.	מימוש בטוחות	499
6.	סיכול	500
7.	עסקות סותרות שביצע המוכר בדירה הספציפית שהובטחה לרוכש הדירה	501
8.	השבה	502
9.	ערבות קבלן - ערבות אישית כלפי רוכשי דירות	503
שער ב': היחסים המשפטיים בין בעל הקרקע לבין רוכש דירה		
מהקבלן		
505	פרק א': האינטרסים המתנגשים של בעל הקרקע, הקבלן ורוכשי הדירות	505
מהקבלן		
505	פרק ב': מודלים אפשריים לגבי היחס המשפטי בין בעלי הקרקע לבין רוכש הדירה מהקבלן	511
1.	קשר משפטי ישיר בין בעל המקרקעין לבין רוכש הדירה ותוכנו של קשר זה	512
2.	חוזה לטובת צד שלישי	516
3.	המחאת זכות	517
4.	השתק, מניעות ותום-לב	518
5.	רוכש הדירה כבעל זכות קניין	519
6.	רוכש הדירה כבעל זכות מכוח ייפוי-הכוח הבלתי-חוזר שנתן בעל הקרקע לקבלן	519
6.1	ייפוי-הכוח כתחליף לבעלות	519
6.2	ייפוי-הכוח כיוצר שליחות להבטחת זכותו של אחר	519
523	פרק ג': הסיכונים שנוטל על עצמו רוכש הדירה מהקבלן	523
פרק ד': חיוב הבעלים לרשום כבית משותף ולרשום הדירות על-שם רוכשיהן		
525		525

פרק ה': בעל הקרקע כערב לחיובו של הקבלן	527
פרק ו': השתתפות הבעלים במימון השלמות הבניה המבוצעת ביוזמת רוכשי הדירות	529
פרק ז': השתתפות הבעלים בשכר-טוחת כונס הנכסים שמונה ביוזמת רוכשי הדירות, על-מנת שתושלם הבניה	531
פרק ח': חובת זהירות של בעל הקרקע כלפי רוכשי הדירה	533
פרק ט': היחסים בין רוכשי הדירות ובעלי הקרקע - כדיירים בבית משותף והזכויות ככאלה	535
פרק י': הערת אזהרה לטובת רוכשי הדירה	539
1. כללי	539
2. השוואה בין הערת אזהרה לבין בטוחות אחרות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974	539
3. הערת אזהרה - זכות קניינית?	541
3.1 הגישה שאינה מקובלת - הערת האזהרה הינה זכות קניינית	541
3.2 הגישה המקובלת - הערת האזהרה אינה זכות קניינית	542
3.3 הערת אזהרה כ"שעבוד" כמשמעו לפי פקודת החברות	543
3.4 טיבה ומהותה של הערת האזהרה - כללי	544
3.5 הערת אזהרה כשעבוד על-פי פקודת החברות	545
3.5.1 הערת האזהרה כשעבוד - בחינה עיונית	545
3.5.2 הערת האזהרה כשעבוד - תכלית החקיקה	546
4. הזכות לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש	550
5. התנאות אפשרות רישום הערת אזהרה בהתקדמות הבניה	555
6. רישום הערת האזהרה לטובת הרוכש על-גבי ההערה לטובת הקבלן	557
7. מחיקת הערת האזהרה לטובת רוכש הדירה על-ידי בעל הקרקע	557
8. מחיקת הערת האזהרה לטובת הבנקים למשכנתאות על-ידי בעל הקרקע	568
9. רישום הערת אזהרה רק מתוקף ייפוי-כוח של הבעלים ולא מכוח הערת האזהרה לטובת הקבלן - פרשנות סעיף 126(א)	571
פרק י"א: ניתוק בהסכמה של הקשר המשפטי בין בעל הקרקע לבין הרוכש מהקבלן	575
פרק י"ב: זכותו הדיונית של רוכש הדירה מהקבלן להצטרף כצד לסכסוך בין בעל הקרקע לקבלן	581
שער ג': היחסים המשפטיים בין הקבלן לבין רוכש דירה מבעל קרקע	583
פרק א': מודלים אפשריים לגבי היחס המשפטי בין הקבלן לבין רוכש דירה מבעל קרקע - כללי	583

פרק ב': חוזה לטובת צד שלישי	585
פרק ג': המחאת זכויות הבעלים כלפי הקבלן לרוכש	587
חלק ד': מיסוי עסקות קומבינציה	589
שער א': עקרונות כלליים	589
פרק א': מבוא	589
פרק ב': בחינתה של עסקה	591
פרק ג': פרשנות דיני המס	593
1. כללי	593
2. פרשנות בעין הלכות יסוד מן העבר	593
2.1 העיקרון הגורף	593
2.2 פרשנות הוראות חוק מיסוי מקרקעין - מס שבח מקרקעין	595
3. שינוי העסקה	596
4. חוק פיסקלי ודיני הקניין	596
5. זכות לתכנון מס ומבחן התוכן הכלכלי	600
שער ב': חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963	603
פרק א': פרשנות	603
1. הגדרות - סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין	603
2. "זכות במקרקעין"	606
2.1 שינוי ייעוד המקרקעין - מכירת זכות במקרקעין?	606
2.2 זכויות בניה כ"זכות במקרקעין"	608
2.3 מיסוי תקופת אופציה	608
2.4 הארכת חכירה	614
2.5 זכות דיירות מוגנת כ"זכות במקרקעין"	615
3. הגדרת "קרוב"	616
4. הגדרת "יחיד" - חברה משפחתית	618
5. "פעולה באיגוד"	623
6. "הקצאה"	629
7. "זכות חכירה"	629
8. "מכירה" - מתנה - ביטולה	630
8.1 כללי	630
8.2 המתנה	632
8.3 עסקת קומבינציה והגדרת מכירה	632
8.4 רכישת זכויות בניה - האם הינה זכות במקרקעין החייבת במס רכישה	633
9. "שווי" של זכות פלונית	633
10. "מיטלטלין"	638

11. "דירת מגורים".....	639
12. כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, פיצול פיזי-אופקי ופיצול רעיוני-אנכי - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.....	640
12.1 כללי.....	640
12.2 סעיף 48א(א) למול סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.....	650
13. שווי המכירה.....	651
13.1 עקרונות לבחינת שווי המכירה בעסקות קומבינציה.....	657
13.2 שווי של נכס תפוס.....	658
13.3 עלות בניה.....	658
14. נפקותו של הסכם בעסקת קומבינציה לקביעת שווי המכירה והחייב במס.....	661
15. "יום המכירה".....	667
15.1 כללי.....	667
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.....	668
15.3 יום המכירה במקרה של הפקעה הוא היום שבו נוצרה לנפגע, מי שזכותו הופקעה ממנו, הזכות לקבל תמורה - הערעור התקבל...672	672
15.4 מקורה של הזכות הנמכרת (לצורך חישוב מס השבח) הוא הסכם הפשרה ולא ההרשאה ההיסטורית שניתנה - הערעור נדחה.....	674
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.....	679
15.6 המחוקק רתם את דיני המס לתמיכה בפרוייקטים של התחדשות עירונית.....	680
15.7 פטור מהיטל השבחה בעסקת קומבינציה מצומצם לדירה אחת בלבד במקרקעין, ללא קשר למספר הבעלים - הערעורים התקבלו.....	681
15.8 תחולת "עקרון אי-הסופיות" כאשר פקיד המס טועה בחישוב מס שבח - הערעור נדחה ברובו.....	682
15.9 מהי סיווגה של עסקת המקרקעין שבמחלוקת וכיצד יש למסותה?.....	685
15.10 האם העברת הזכויות במקרקעין במהלך תקופת הביניים הינה בבחינת "אירוע מס" שמכוחו יחויבו בעלי הקרקע בתשלום מס שבח מקרקעין?.....	687

15.11 מהו, לצורכי חישוב מס-השבח, המועד בו רכש המערער את הזכויות במגרש אותן מכרו הוא ואחיו לחברה הקבלנית בעסקת הקומבינציה?.....	688
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.....	690
16. "שווי הרכישה".....	691
17 פרשנות הסעיף ביחס לעסקות קומבינציה.....	692
17.1 תחולת סעיף 21 לחוק אינה מבטלת את תחולת סעיף 47 לחוק.....	692
17.2 ביטול עסקת המכר איננו רלוונטי; שווי הרכישה הינו השווי ביום הרכישה המקורי.....	693
17.3 מכירת דירת מגורים שהתקבלה בעסקת קומבינציה.....	693
17.4 גובה השבח בעסקת קומבינציה.....	694
17.5 מהו "יום הרכישה" לצורך חישוב השבח והמס.....	695
17.6 עסקה דו-שלבית של מכירת קרקע.....	696
17.7 חישוב גובה התמורה החוזית - לפי מיטב השפיטה.....	698
17.8 "שווי הרכישה" של דירות התמורה ייגזר משוויין ביום ביצוע עסקת הקומבינציה - תוצאה זו עולה בקנה אחד עם עיקרון רציפות המס.....	699
18. "שווי הרכישה בהורשה".....	701
18.1 הסתלקות מירושה.....	702
18.2 דוגמאות.....	703
19. "יום הרכישה".....	703
20. הניכויים המותרים.....	706
20.1 כללי.....	708
20.2 הניכויים המותרים בעסקות קומבינציה.....	710
20.3 שכר-טרחת עורך-דין.....	711
20.4 הוצאות שימור.....	711
20.5 הוצאות ארנונה.....	712
20.6 דמי ייעוץ וטיפול.....	712
20.7 הארכת מועד לדרישת ניכוי ההוצאות המותרות.....	713
20.8 הוצאות המותרות בניכוי למס הכנסה - אי-הכרה.....	714
20.9 דמי פינוי.....	716
20.10 פרשנות סעיף 39 לחוק.....	717
21. סכום המס.....	719
21.1 הגדרות.....	719

21.1.1	סעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).....	719
21.1.2	האם ניתן לסטות מחישוב המס על-פי סעיף 47 לחוק.....	721
21.1.3	תיאום הוצאות בניה לאינפלציה ופחת.....	722
21.1.4	"מדד ביום" - משמעותו.....	727
21.1.5	"יתרת שווי רכישה" ו"יתרת שווי רכישה מתואמת".....	729
21.2	המס על השבח.....	731
21.2.1	סעיפים 48 א, 48א, 48ב לחוק מיסוי מקרקעין.....	731
21.2.2	הליך הפריסה על-פי הסעיף 48 א(ה)(1) - הליך טכני.....	737
21.3	משמעות המונחים שבסעיפי החוק ויישומם בעסקאות קומבינציה.....	737
22	פטורים.....	738
22.1	סעיפים 49א-49ב לחוק.....	738
22.2	המועד להגשת הצהרה.....	740
22.3	האם הזכות לקבלת פטור, הינה אישית או שהיא ניתנת להעברה.....	741
22.4	"מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין...".....	745
22.5	תיקון 76 לחוק.....	747
22.5.1	תושב חוץ.....	747
22.5.2	סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין - מיסוי דירות יוקרה.....	748
22.5.3	סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - שירותי בניה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה.....	748
	פרק ב': פטור לדירת מגורים - סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין.....	751
1.	מבוא.....	751
2.	חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011.....	751
3.	הוראת ביצוע מס' 6/2011.....	755
4.	פטור לדירת מגורים מזכה לאורו של תיקון 76 לחוק - סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין.....	761
5.	סעיפים 49ב(2) ו- 49ג לחוק מיסוי מקרקעין לאורו של תיקון 76 לחוק.....	762
6.	"המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה" - סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין.....	765
7.	סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין.....	768
	פרק ג': חזקת דירת מגורים נוספת - סעיף 49ד לחוק מיסוי מקרקעין.....	771
1.	כללי.....	771

2.	אחזקת 25% מהזכויות באיגוד ותיקון 76 לחוק	772
3.	האם הוראת סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין תחול גם באזור?	773
פרק ד': פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת - סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין		
1.	כללי	775
2.	עסקות קומבינציה וסעיפי הפטור דלעיל	779
3.	דירת מגורים שנתקבלה במתנה	783
3.1.	סעיף 149 לחוק טרם כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק	783
3.2.	סעיף 149 לחוק לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק	790
3.3.	סוגיית הפטור במכירת דירת מגורים שנתקבלה במתנה בהקשר של עסקות קומבינציה	790
4.	פטור כשהמחיר מושפע מאפשרות תוספת בניה - סעיף 149 - פיצול פיזי ופיצול רעיוני ואנכי	791
4.1.	כללי	791
4.2.	סעיף 149 ועסקות קומבינציה	794
4.3.	סעיף 148א(א) למול סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין	795
4.4.	האם עיקרון הפיצול הרעיוני חל גם לגבי נושא החיוב במס רכישה מכוח סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין?	796
5.	מתנות לקרובים	799
5.1.	כללי	799
5.2.	לצורך הפטור אין להבחין בין אלמן לבין אלמן שנישא מחדש	800
5.3.	יישום סעיף 149א(א) לחוק מס שבח כנוסחו ב- 1990	805
6.	פטור בהעברת זכות במקרקעין אגב פירוק איגוד	807
7.	פטור בהעברת זכות במקרקעין מנאמן לנהנה	809
7.1.	הדין	809
7.2.	תכליתו של סעיף 69 לחוק	810
7.3.	סיכום	813
7.4.	הודעה על נאמנות - סעיף 74 לחוק	814
7.5.	סעיף 69 ועסקת קומבינציה ואחרות	815
7.5.1.	האם מדובר בהעברת זכויות בין נאמן לנהנה אשר חל עליה פטור?	815
7.5.2.	האם העברת הכספים "מנאמן" ל"נהנה" הינה עסקה?	816
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	818
7.5.4.	נאמנות שהיא שליחות נסתרת	819

7.5.5	עסקת קומבינציה שנכרתה איננה נכנסת למסגרת הפטור
821	הקבוע בסעיף 69 שכן לא נוצרה נאמנות המזכה בפטור
824	8. הצהרות ושומה
824	8.1 כללי
826	8.2 הצהרת שומה עצמית בעסקות קומבינציה
827	9. שומה במכירת זכות במקרקעין - סעיף 78 לחוק
827	9.1 כללי
829	9.2 סעיף 78 ועסקאות קומבינציה
831	10. שומת עסקאות בדויות או מלאכותיות - סעיף 84 לחוק
831	10.1 כללי
835	10.2 יישומו של הסעיף בעסקות קומבינציה
837	11. תיקון שומה - סעיף 85 לחוק
837	11.1 כללי
843	11.2 התיישנות
845	11.3 דוגמאות
847	11.4 יישום הסעיף בעסקות קומבינציה
90	12. השגה - ערר - ערר נוסף - ועדת ערר וערעור - סעיפים 87 עד 90
848	לחוק
848	12.1 כללי
850	12.2 ועדת ערר
850	12.3 ערעור לבית-משפט עליון
852	12.4 סעיפי החוק הנ"ל ועסקות קומבינציה
853	13. מועד תשלום
853	13.1 תשלום לאחר הודעה על תשלום המס
853	13.2 תשלום יתרת המס על-פי שומה
854	13.3 ריבית על דחיית מועד תשלום
855	13.4 הסעיפים הנ"ל ועסקות קומבינציה
857	14. ריבית בשל פיגור בתשלום - סעיף 94 לחוק
857	14.1 הדין
857	14.2 הסעיף ועסקות קומבינציה
858	15. עבירות ועונשים
859	16. עסקאות משותפות
860	17. שומת מקרקעין לצורכי מס שבח
860	17.1 כללי
861	17.2 שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
861	17.2.1 שווי שוק
862	17.2.2 מחיר
862	17.3 קביעת שווי למטרות שונות
862	17.3.1 כללי

862.....	17.3.2 שומות למטרות שונות - דוגמאות
862.....	17.4 נתונים ראשוניים המשפיעים על שווי המקרקעין
862.....	17.4.1 כללי
863.....	17.4.2 רשימת האיפיונים - נתונים
863.....	17.5 שיטות ההערכה השונות של שווים של מקרקעין
863.....	17.5.1 כללי
863.....	17.5.2 השיטה השיורית
863.....	17.5.3 שיטת החילוץ
864.....	17.5.4 השיטה ההשוואתית
864.....	17.5.5 גישת העלות - THE COST APPROACH
865.....	17.5.6 גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות
865.....	17.5.7 היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין
865.....	17.6 היוון תקבולים עתידיים - הינתקות מהגישה הנומיליסטית
867.....	17.7 אירוע מס בשינוי ייעוד מרכוש קבוע למלאי עסקי
871.....	17.8 השפעת הציפיות לשינויים תכנוניים ולסיכויי התגשמותן על שווי המקרקעין
872.....	18. מחיר בהוזה העולה על שווי השוק
872.....	18.1 כשהשווי בחוזה נמוך משווי השוק
873.....	18.2 המחיר בחוזה עולה על שווי השוק
874.....	19. עסקת קומבינציה וחישובי שווי
874.....	19.1 כללי
874.....	19.2 סעיף 49א(ב)(1) לחוק
875.....	19.3 עסקאות קומבינציה - אלמנט של דחיית קבלת התמורה
876.....	19.4 דוגמאות ותקדימים
876.....	19.4.1 מכירת מגרש לקבלן תמורת דירות - חישוב מס שבח ותוספת מס
876.....	19.4.2 חישוב מס שבח בעסקת קומבינציה
876.....	19.4.3 הוראות לשמאי מקרקעין - לחישוב שטחים בלתי-מחולקים
878.....	פרק ה': עסקות קומבינציה ומס הכנסה
879.....	1. הכנסה פירותית והכנסה הונית
879.....	1.1 כללי
881.....	1.2 דינו של פיצוי שמקבל נישום כדין הפירצה אותה בא הפיצוי למלא
881.....	1.3 עקרון העל הוא כי "יש לבחון את ההכנסה לפי מהותה האמיתית"
881.....	1.4 המבחנים שנתגבשו בתהליך של פסיקה לקביעת טיבה של עסקה
882.....	

882.....	1.4.1 כללי
882.....	1.4.2 מבחן הגג - נסיבותיה של העסקה
882.....	1.4.3 אופיו וטיבו של הנכס
883.....	1.4.4 היקף העסקה
883.....	1.4.5 מקור לפוטנציאל חוזר ונשנה המייצר הכנסה
883.....	1.4.6 ארגון הפעילות ופעילות אקטיבית
885.....	1.4.7 מבחן בקיאותו ומומחיותו של המוכר
885.....	1.4.8 מבחני משנה
886.....	2. עקרון המימוש
886.....	2.1 כללי
886.....	2.2 הטעמים בבסיס עיקרון המימוש
887.....	2.3 סיכום
887.....	3. עסקת קומבינציה ותשלום מס הכנסה - דוגמאות ותקדימים
887.....	3.1 כללי
887.....	3.2 הסכום הנדון של 12,000 ל"י כולו הכנסה של פירות הוא
888.....	3.3 דין הפרשי הצמדה וריבית שנדרשו כהוצאה על-ידי המערערים
888.....	3.4 למערערת חופש בחירה מלא ובלתי תלוי באשר לשימוש שתעשה בחלקה ובהתאם, מיסוי עסקה זו אף הוא נפרד ממיסוי עסקת הקומבינציה
888.....	3.5 הכנסה ממתן שירותי בניה, היא הכנסה פירותית אצל חברה קבלנית ולא נשוא למיסוי רווח הון
890.....	3.6 האם יש להכיר בהפסד הון שנוצר לטענת המערערת בשנת 2005 ולהתירו כנגד רווח הון?
892.....	3.7 מכירת הדירות המהווה עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי
894.....	3.8 יש למסות את המערערת בריבית רעיונית בגין הלוואה שהעמידה לרשות בעלת הקרקע עמה התקשרה בהסכם קומבינציה
896.....	3.9 האם הכנסה בגין וויתור על אופציה במקרקעין היא בגדר הכנסה שבפירות {מעסק או מעסק אקראי}, ולחילופין, בגדר "רווח הון בעסק"
897.....	3.10 כיצד יש למסות פיצוי בשל ויתור על אופציית רכישה?
898.....	3.11 האם יש לסווג את התשלום שהתקבל מהחברה כרווח הון?
900.....	3.12 ניפוח הוצאות במסגרת עסקת קומבינציה וניסיון לראות ב"הדרכת עובדים" כהוצאה
900.....	פרק ו': מס ערך מוסף
903.....	1. כללי
903.....	2. סעיף 1 לחוק מס ערך מוסף - הגדרות

903.....	2.1 "מכר"
904.....	2.2 "עוסק"
906.....	2.3 "עסקה"
906.....	2.4 המשיבים ניכו מס תשומות במהלך הבניה, ומכאן שחיובם במס
908.....	ערך מוסף מתחייב
910.....	2.5 "עסקת אקראי"
910.....	2.6 "נכס"
910.....	3. החיוב במס - סעיף 2 לחוק
912.....	4. מחיר העסקה - סעיפים 7 ו-10 לחוק
912.....	4.1 כללי
913.....	4.2 מחיר העסקה - עסקאות קומבינציה - דוגמאות ותקדימים
915.....	4.3 שומה לפי מיטב השפיטה במס ערך מוסף
915.....	4.4 סיכום
917.....	4.5 התקופה שעברה מיום כריתת החוזה שהוא כאמור המועד הקובע לעניין מס שבח לבין יום מסירת החזקה שהוא כאמור המועד הנוגע לעניין מע"מ
919.....	5. זהות החייב במס
920.....	6. מועד החיוב במס - סעיפים 28-29 לחוק
920.....	6.1 כללי
921.....	6.2 התמורה שעליה יש לשלם המס היא ערך הקרקע ליום מסירתה לקבלן
923.....	6.3 כפי שהיה צריך לנכות את התמורה במזומן ששלמה המערערת משווי שירותי הבניה שנתנה, כך יש לנכות גם את הסכום עבור מס השבח ששלמה המערערת
924.....	7. מועד תשלום המס, הפרשי הצמדה וריבית - סעיפים 90 ו-98 לחוק
925.....	8. ריבית על איחור בהחזר - סעיף 105 לחוק
926.....	9. מינוי שמאי להערכת שירותי בניה
926.....	10. חיוב במע"מ על השכרת דירות על-ידי חברה - "שימוש לצורך עצמי" לצרכי מע"מ
929.....	חלק ה': מעורבים נוספים בעסקת הקומבינציה
929.....	שער א': עורך-הדין
929.....	פרק א': כללי
931.....	פרק ב': מערכות דין שונות-דין אזרחי ודין פלילי החלות על שאלת הייצוג של עורך-דין
931.....	1. מערכת הדינים הראשונה
931.....	2. מערכת דינים שניה

931.....	3. מערכת דינים שלישית.
931.....	4. סיכום.
933.....	פרק ג': כללי לשכת עורכי-הדין
935.....	פרק ד': חובת עורך-דין ללקוחו
935.....	1. אחריות עורכי-דין במישור החוזי-הנזיקי ומכוח חוק הנאמנות.
937.....	2. החבות החוזית.
939.....	3. החבות הנזיקית - יסודותיה של עוולת הרשלנות ונטל ההוכחה.
945.....	פרק ה': מהותה של חובת הנאמנות החלה על עורכי-דין
947.....	פרק ו': חובת הנאמנות ביחסי סניגור פלילי ולקוח
949.....	פרק ז': חובת הנאמנות בעין חוק לשכת עורכי-הדין וכללי לשכת עורכי-הדין
951.....	פרק ח': החובות והנאמנויות, המוטלות על עורך-הדין במסגרת תפקידו - סיכום
953.....	פרק ט': עורך-הדין כנאמן על כספי לקוחו
955.....	פרק י': הבנק - חשבון נאמנות ויחסיו מול עורך-הדין כנאמן - זכות הקיזוז
957.....	פרק י"א: האם חב עורך-הדין חובת זהירות כלפי הצד שכנגד או צד שלישי
965.....	פרק י"ב: ניסוח הסכמים
967.....	פרק י"ג: עסקאות מקרקעין
967.....	1. הסכמי מכר וניסוחם.
971.....	2. זיהוי הצדדים לעסקה.
971.....	3. עיקול.
972.....	4. היתר בניה, זכויות בניה, צווי הריסה.
973.....	5. משכנתא.
974.....	6. רישום זכויות מקרקעין.
975.....	7. חובותיו של עורך-דין המייצג קבלן.
976.....	8. הערת אזהרה.
977.....	9. עסקת קומבינציה.
978.....	10. בית משותף.
978.....	11. הסכם חכירה.
978.....	12. רשלנות עורכי-דין בענייני מס ומס שבח.
985.....	13. רישום משכון.
987.....	פרק י"ד: דוגמאות ותקדימים
987.....	1. שכר-טרחתו של התובע בגין מגוון שירותים משפטיים שהעניק.
988.....	2. גורל שכרו של המשיב אם העסקה לא תצא לפועל.

3.	ביטול הסכם בוררות	989
4.	הנתבעים לא הוכיחו את טענתם היסודית בהתייחס לתביעה שכנגד	
	- הטענה לפיה הם לא הצליחו למכור את הקרקע בשל דרישותיה	
	המופרזות של התובעת	990
5.	הסכם שכר-טרח המותנה בהסדרת רישום	994
6.	ייפוי-כוח לעורך-דין	996
7.	התובעים לא השכילו להראות מהו המחל ומיהי הפרת החובה מצד	
	הנתבע, אשר בגינה נגרם להם הנזק האמור	997
8.	חובת הזהירות ביחסי עו"ד-לקוח	999
9.	לא נמצא כל מעשה רשלנות או פעולה כושלת בטיפול הנתבע	1000
10.	עסקת מכר של דירת מגורים שייעודה רק למשרד - חיוב בתשלום	
	פיצויים - רשלנות עורך-הדין	1001
11.	טענה בדבר רשלנות בייצוג עקב שיתוף פעולה עם הצד השני -	
	התביעה נדחתה וכן הערעור	1003
12.	הפרת חובת הנאמנות - שליחת יד בכספי לקוח - מתן צו	
	כינוס	1005
13.	ייצוג תוך ניגוד עניינים - דחיית ערעור עורכי-הדין על החלטת בית-	
	הדין המשמעתי	1007
14.	הפרת חובת נאמנות - חיוב בגין עוגמת נפש	1011
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	1013
16.	חובות המוטלות על עורך-דין המחזיק בכספי נאמנות	1014
17.	למערערים כ"נהנים" נתונה זכות העקיבה אחר תחלופו החפצי של	
	נכס הנאמנות	1017
18.	עורך-דין התרשל בייצוג, בכך שעכב העברת כספים מחשבון	
	הנאמנות אל חשבון הפרוייקט	1018
19.	חובת הנתבע כעורך-דין מתחזקות שבעתיים נוכח היותו נאמן	
	לכספים	1019
20.	עורך-דין לא שמר על נכסי הנאמנות, ולא מילא את תפקידו	
	"באמונה ושקידה" כפי שנאמן סביר היה נוהג באותן הנסיבות	1022
21.	גניבת כספי נאמנות	1023
22.	עורך-דין ששימש ככונס נכסים ישלם פיצויים בסך 306,559 ש"ח	
	בגין משיכת הוצאות שלא כדין	1023
23.	האם הפרו הנתבעים את חובת הנאמנות המוטלת עליהם והאם	
	התנהלות זו אכן גרמה לתובעת נזק כספי?	1024
24.	פתיחת חשבון נאמנות בבנק	1027
25.	מעילת עורך-דין בכספי התמורה שהופקדו אצלו בנאמנות	1029
26.	המחאה שנמשכה מחשבון נאמנות	1030

27. התנהלות הנתבע פגעה באופן אנוש באמון הציבור במוסד הנאמנות.....	1031
שער ב': המתווך	1035
פרק א': מבוא	1035
פרק ב': תחולת חוק המתווכים	1041
1. כללי.....	1041
2. עסקת תיווך עליה חל חוק המתווכים - במקרקעין עסקה בתמורה.....	1041
3. זכות במקרקעין - על-פי הוראות חוק המתווכים במקרקעין, מהי?.....	1042
4. עסקה במניות אך קשורה למקרקעין - תחולת חוק התיווך.....	1043
פרק ג': שכר המתווך	1045
1. שכר המתווך באחוזים מסכום חוזה מכר המקרקעין.....	1045
2. דמי תיווך משתלמים תוך זיקה לממכר.....	1045
3. השינוי באופי העסקה מעסקת מזומנים לעסקה מעורבת מזומנים וקומבינציה אינה מנתקת את הקשר הסיבתי.....	1045
4. הבסיס לחישוב דמי התיווך.....	1046
5. המועד בו קמה למתווך הזכות לשכרו.....	1047
6. חתימת מסמכי בנק בפני המתווך ובטלות ההסכמים הללו.....	1047
פרק ד': דוגמאות ותקדימים	1049
1. האם העסקה בה תיווכו המבקשים היא "עסקה בזכות במקרקעין"?.....	1049
2. העברת חובת תשלום דמי תיווך עם רכישת מניות החברה.....	1050
3. פעולת תיווך שהובילה להתקשרות בעסקת קומבינציה.....	1051
4. האם התובע הוא הגורם היעיל בעסקה אשר התגבשה בסופו של דבר בין המנהל המיוחד של החברה לבין הנתבע?.....	1054
5. תביעה למתן סעד הצהרתי לפיו זיכרון-הדברים תקף.....	1054
6. הגשת שיק לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל כתשלום עבור דמי יזמות.....	1055
7. החובה לשלם דמי שיווק ולחילופין דמי תיווך לו היה הפרוייקט יוצא לפועל.....	1056
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?.....	1057
שער ג': כונס נכסים	1059
פרק א': היחס שבין הדין הישן וחוק חדלות הפירעון	1059
1. פרשנות.....	1059
2. הרמת מסך, תוקפם של שעבודים וקיומה של זכות עקיבה.....	1059
3. מסמכים וזכות העיכבון.....	1060

4. הליך הפש"ר נועד לא רק לתועלת הנושים, ההליך נועד גם לתועלת החייב עצמו.....	1061
5. שיקום החייב הוא רכיב חשוב ביותר שהתווסף לאחרונה לארגז הכלים של תחום חדלות הפירעון	1061
6. אישור הסדר נושים - אישור תכנית פירעון	1061
7. חוק חדלות פירעון אינו חל על הנדון, ועניינו כפוף למסגרת הנורמטיבית של פקודת פש"ר - אולם, אין משמעות הדבר כי חוק חדלות פירעון הוא בלתי-רלוונטי לפרשנותה של הפקודה	1061
8. הדיון בתכנית הפירעון בעידן הרפורמה יונק את קיומו מהוראת סעיף 62(ב) לפקודה	1061
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	1062
פרק ב': מטרת מינוי כונס הנכסים על-פי דיני החברות	1065
פרק ג': מינוי כונס	1071
1. כונס מפעיל	1071
2. מינוי כונס - סדרי דין	1073
3. כשירות למינוי	1074
4. אופן המינוי ושיקול-דעת בית-משפט במינוי הכונס	1074
פרק ד': סמכויות הכונס הנלוות לכינוס הנכסים	1079
1. מטרות המינוי והקניית הסמכויות לכונס	1079
2. סמכויות הכונס הלכה למעשה	1079
3. הקריטריונים לסמכות הכונס	1079
4. תנאי אגרת החוב	1080
5. מתן סמכויות לכונס בצו המינוי	1080
פרק ה': סמכויות הכונס על-פי חוק	1083
1. כללי	1083
2. הכינוס - כולל את איתורם, תפיסתם ושמירתם של הנכסים עליהם מתמנה הכונס	1084
2.1 איסוף נכסי החברה	1084
2.2 טענת הקיזוז בשלב איסוף הנכסים	1084
2.3 מימוש הנכסים	1085
3. חלוקת הנכסים הממומשים	1085
פרק ו': פעולות כנגד ובניגוד לסמכותו של הכונס	1087
פרק ז': פיקוח בית-המשפט על סמכויות הכונס	1089
פרק ח': בקשה למתן הוראות	1091
1. כללי	1091
2. מעמדה של החלטה בבקשה למתן הוראות	1092

1092	2.1 כללי
1092	2.2 החלטה בבקשה למתן הוראות היא החלטה אחרת
1092	2.3 החלטה בבקשה למתן הוראות היא כפסק-דין
1092	2.4 בקשה למתן הוראות או תביעה רגילה?
1093	2.5 מקרים בהם יש לפנות בתביעה רגילה
1093	2.6 מקרים בהם יש לפנות בבקשה למתן הוראות
1093	2.7 החלטה בבקשה למתן הוראות ומעשה בית-דין
1095	פרק ט': חובות הכונס
1095	1. כללי
1095	2. חובות מינהלתיות
1098	3. חובות התנהגותיות
1101	4. כלפי מי חייב הכונס בחובות האחריות?
1101	5. בפני איזו ערכאה ניתן לתבוע את הכונס?
1103	פרק י': הוצאותיו ושכרו של הכונס
1103	1. כללי
1103	2. הוצאות הכינוס
1103	3. שכר הכונס
1104	4. בקשה לקביעת השכר
1106	5. שיקול-דעת בית-המשפט בקביעת השכר
1106	6. קביעת שכר שלא על-פי תקנות השכר
1108	7. התערבות ערכאת הערעור בקביעת שכר הכונס
1110	8. הנושא בנטל תשלום שכר הכונס
1110	10. תשלום עבור ביצוע תפקיד נוסף
1111	פרק י"א: סיום התפקיד וצו השחרור
שער ד': שמאי מקרקעין - ושומת מקרקעין - עקרונות שומת מקרקעין	1113
1113	פרק א': שמאי מקרקעין ומונחי יסוד בשמאות
1113	1. כללי
1113	2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
1113	2.1 שווי שוק
1115	2.2 מחיר
1116	3. נתונים ראשוניים המשפיעים על שווי המקרקעין
1116	3.1 מבוא
1116	3.2 רשימת האפיונים - נתונים
פרק ב': שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין - כללי	1117
פרק ג': השיטה השיורית	1119
פרק ד': שיטת החילוץ	1121
פרק ה': השיטה ההשוואתית	1123

פרק ו': שיטת העלות	1125
פרק ז': שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות	1127
פרק ח': היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין	1129
פרק ט': הערכת שווי מקרקעין - כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים	1131
פרק י': דוגמאות ותקדימים	1133
1. השיטות השונות לשומת מקרקעין - השיטה ה"השוואתית" למול השיטה ה"שיווית"	1133
2. השיטות השונות, הפקעה ותשלום פיצויים	1133
3. סכום הפיצויים לקרקע מופקעת נגזר משווי המקרקעין	1134
4. לשם קביעת שווי הדירה יש לאמץ את שיטת ההשוואה, אשר מהווה כלי מהימן לקביעת שווי שוק על-פי השוואה לעסקאות דומות	1134
5. שמאי ממשלתי והשיטה ההשוואתית	1134
חלק ו': התחדשות עירונית - תמ"א 38, חוק חיזוק בתים, קבוצות רכישה ועוד	1137
שער א': כללי	1137
פרק א': מבוא	1137
פרק ב': תמ"א 38 - כללי	1139
שער ב': חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008	1145
פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק החיזוק	1145
פרק ב': ביצוע עבודה ברכוש משותף על-פי תכנית החיזוק - סעיף 2 לחוק החיזוק	1147
פרק ג': עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף - סעיף 3 לחוק החיזוק	1149
פרק ד': עבודה שמטרתה הרחבת דירה - סעיף 4 לחוק החיזוק	1151
פרק ה': עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה - סעיף 5 לחוק החיזוק	1153
פרק ו': הגשת תביעה למפקח - סעיף 6 לחוק החיזוק	1155
פרק ז': אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף - סעיף 7 לחוק החיזוק	1157
פרק ח': נשיאה בהוצאות עבודה - סעיף 8 לחוק החיזוק	1159
פרק ט': חובת חיזוק הבית המשותף - סעיף 9 לחוק החיזוק	1161
פרק י': נשיאה בהוצאות חיזוק - סעיף 10 לחוק החיזוק	1163
פרק י"א: בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק	1165
פרק י"ב: החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים - סעיף 12 לחוק החיזוק	1167
פרק י"ג: ביצוע ותקנות - סעיף 13 לחוק החיזוק	1169

פרק י"ד: תיקונו של חוק המקרקעין - סעיף 14 לחוק החיזוק	1171
פרק ט"ו: מהם התמריצים הקבועים בתמ"א 38 לעידוד החיזוק	1173
שער ג': מיסוי והיטלים	1175
פרק א': פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-	1175
פרק ב': מס ערך מוסף	1179
פרק ג': היטל השבחה על-פי תמ"א 38	1181
שער ד': הוראות תכנית תמ"א 38	1187
פרק א': הוראת סעיף 12 לתמ"א 38 באה לסייג את סעיף 11 לתמ"א	1187
פרק ב': עיצובו של הגג על-פי סעיף 18.2 לתמ"א 38	1189
פרק ג': אישור תוספת בניה על גג מבנה שהוקם בשנות ה-70	1191
שער ה': המפקח על הבתים המשותפים	1193
פרק א': התנאי להפעלת סמכותו של המפקח על הבתים	1193
המשותפים	1193
פרק ב': סמכותו של מפקח על רישום המקרקעין להורות על ביצוע	1199
עבודות בבית משותף חרף התנגדות מקצת מן הדיירים	1199
שער ו': סמכויות ושיקול-דעת ועדות התכנון	1203
פרק א': כללי	1203
פרק ב': שיקול-הדעת של הוועדה המקומית - סעיפים 21, 23 ו-24	1205
לתמ"א 38	1205
פרק ג': האם תוספות הבניה המוצעות בתמ"א 38 בתמורה לחיזוק	1207
הבניינים נגד רעידות אדמה הינן עניין שבשיקול-דעתה של הוועדה	1207
המקומית	1207
פרק ד': תנאי להיתר לתוספות בניה - סעיף 17 לתמ"א 38	1209
פרק ה': "הזדמנות להעיר את הערותיהם" - סעיף 27 לתמ"א 38	1211
פרק ו': מהותו של הליך על-פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה	1215
פרק ז': בסמכותה של הוועדה המקומית שלא להתיר מימוש מלוא	1217
הזכויות הניתנות לאישור על-פי תמ"א 38	1217
פרק ח': הפרשנות שיש ליתן למונח תכנית מפורטת להרחבת	1221
דיוור	1221
פרק ט': האם יש בבניית ממ"ד כדי לסכל בעתיד בניה על-פי תמ"א	1223
38	1223
פרק י': החובה לבנות מרחב מוגן	1225
פרק י"א: האם לדייר מוגן קיימת זכות התנגדות לפי סעיף 27 לתמ"א	1227
38	1227
פרק י"ב: סעיף 12 לתמ"א 38 קובע מבחן מהותי של גובה ולא מבחן טכני	1229
של ספירת מספר הקומות	1229

1231	שער ז': ההלכה הפסוקה
1231	פרק א': הפרת הסכם לבניה במסגרת תכנית תמ"א 38
1233	פרק ב': סעד זמני
1235	פרק ג': היתר בניה - פרשנותה של תמ"א 38
1237	פרק ד': התערבות בשיקול-דעת של ועדת הערר, התחייבות הוועדה לקידום התכנית
1239	פרק ה': האם ובאילו נסיבות ניתן להתיר לבעלי זכויות במקרקעין לבצע עבודות לחיזוק מבנים הכוללות תוספות בניה על-פי תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים
1243	פרק ו': צמצום זכויות בניה
1247	פרק ז': בניה לגובה
1251	פרק ח': זכותו של חוכר גג להתנגד
1253	שער ח': חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006
1253	פרק א': מבוא
1255	פרק ב': הדין
1263	פרק ג': תביעת נזיקין נגד הוועדה המקומית
1267	פרק ד': התנגדות דיירים - כדאיות כלכלית
1273	פרק ה': שומת מס ערך מוסף ליזמית פרוייקט פינוי-בינוי
1277	פרק ו': סעדים אפשריים נגד דייר סרבן
1281	שער ט': עסקאות במסגרת קבוצות רכישה
1281	פרק א': מבוא
1287	פרק ב': ההבדלים בין עסקאות של קבוצות רכישה לעסקאות מקרקעין אחרות של רכישת דירה
1289	פרק ג': בעל הקרקע
1289	1. כללי
1289	2. בעייתיות של "משולש" היחסים
1291	פרק ד': מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע והקבלן
1291	1. ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש
1292	2. ביטול יחסי קבלן רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר הבעלים לרוכש
1292	3. התניית ההסכמה לרישום הערת האזהרה בתנאים
1293	4. הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל הקרקע
1293	5. הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע
1294	6. הערת האזהרה - בנק ממשכן ובעל הקרקע

חלק ז': סוגיות משפטיות שונות שמעורבת בהן עסקת קומבינציה	1295
שער א': חוק הבוררות	1295
פרק א': עיכוב הליכים - סעיף 5 לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968 .. 1295	
1. בכל הנוגע לבוררות נראה כי בשלב זה מדובר בבקשה מוקדמת לסעד שהוא בשלב זה תיאורטי.....	1295
2. העקרון.....	1296
3. רק לאחר חקירה המאפשרת בירור עובדתי יש מקום להכריע בעניין.....	1296
פרק ב': סעיף 16 לחוק הבוררות..... 1299	
פרק ג': סעיף 21 לחוק הבוררות..... 1301	
1. התקיימו כל התנאים ליצירת מעשה בית-דין - המרצת פתיחה סולקה על-הסף.....	1301
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.....	1302
פרק ד': סעיף 22 לוק הבוררות..... 1305	
פרק ה': סעיף 24 לחוק הבוררות..... 1309	
1. סעיפים 24(1)-(3) לחוק.....	1309
2. סעיף 24(5) לחוק הבוררות.....	1311
3. סעיפים 24(5), 24(7), 24(9) ו-26 לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968.....	1311
4. הבורר חרג מסמכות.....	1313
פרק ו': בורר עו"ד שייצג את שני הצדדים..... 1315	
פרק ז': הנמקת פסק הבורר..... 1317	
שער ב': עניינים שונים..... 1319	
פרק א': הרשות המקומית ועסקת קומבינציה - תפיסת חזקה וסיכול מימוש עסקת קומבינציה..... 1319	
פרק ב': הליכי תכנון ועסקת קומבינציה - היטל השבחה..... 1321	
1. במקרה של היעדר סמכות עניינית קיים סעד חלופי של הגשת ערעור.....	1321
2. פטור מהיטל השבחה.....	1322
פרק ג': הליכי תכנון ועסקת קומבינציה - היתר בניה..... 1323	
1. תביעת פיצויים עקב אי-מתן היתר בניה.....	1323
2. תביעת פיצויים בגין הפרת הסכם - היעדר היתר בניה.....	1324