

תוכן עניינים

1	שער א': כללי
1	פרק א': מבוא
9	פרק ב': ההבדלים בין עסקאות של קבוצות רכישה לעסקאות מקרקעין אחרות של רכישת דירה
15	פרק ג': הכשלים בעסקאות של קבוצות הרכישה
15	1. כללי
16	2. פירוט הכשלים - דו"ח מיום 10.05.18
24	3. לסיכום
27	פרק ד': הסכם שיתוף
27	1. כללי
27	2. מהותו של הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין
44	3. הסכם שיתוף ודרישת הכתב
45	4. מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים שהינם בני משפחה בחלקים יחסיים בלתי-מסויימים במקרקעין?
46	5. תשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה ותוקף של הסכם שיתוף
47	6. תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם
48	7. רישום הערת אזהרה על הסכם שיתוף
49	8. הסכם שיתוף - תשריט - עד רישום הבית כבית משותף
51	9. הסכם שיתוף והסמכות העניינית
55	פרק ה': בעל הקרקע
55	1. כללי
55	2. בעייתיות של "משולש" היחסים
56	3. הערת אזהרה - בעל הקרקע-הקבלן-רוכש נכס מקרקעין (דירה או מסחרי)
56	3.1 כללי
58	3.2 הערת אזהרה כזכות קניינית
59	3.3 תוצאות של הערת אזהרה
61	4. מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע והקבלן
61	4.1 ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש
63	4.2 ביטול יחסי קבלן רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר הבעלים לרוכש
63	4.3 התניית ההסכמה לרישום הערת האזהרה בתנאים
64	4.4 הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל הקרקע

4.5	הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומביניציה על-ידי בעל הקרקע	65
5	הערת האזהרה - בנק ממשכן ובעל הקרקע	66
67	שער ב': הסדרה חקיקתית של פעילות קבוצות הרכישה	67
67	פרק א': מבוא	67
69	פרק ב': הצעת החוק לעניין קבוצות הרכישה	69
73	פרק ג': הסדרת החקיקה - האפשרויות השונות - בעין דו"ח 10.05.18	73
79	פרק ד': דו"ח מיום 10.05.18 - דרכי יישום חלופה שניה	79
93	פרק ה': תזכיר החוק לחוק קבוצות רכישה, התשע"ח-2018	93
109	שער ג': בעלי תפקידים ומוסדות המעורבים - חובות וזכויות	109
109	פרק א': מבוא	109
113	פרק ב': חובות הגילוי של בעלי התפקידים	113
1	1. הכרה בחובת גילוי מקיפה, בעלת מרכיב קוגנטי, בעולמן של קבוצות הרכישה	113
2	2. מי הם בעלי התפקידים - בעסקות קבוצות רכישה - עליהם חלה חובת הגילוי	116
3	3. היקפה הראוי של חובת הגילוי	117
3.1	3.1 כללי	117
3.2	3.2 הגישה המצמצמת	117
3.3	3.3 הגישה המרחיבה	118
4	4. תביעות להעברת מידע לחברים בקבוצות רכישה או מי מטעמם	122
5	5. מסירת מסמכים ומידע לחברי הקבוצה	124
125	פרק ג': המארגן	125
1	1. כללי	125
2	2. הסדרי שכר-טרחת המארגן	126
3	3. קושי לקבל מימון לפרוייקט במקרה שהמארגן סיים את תפקידו	127
4	4. "כבילה" לקבוצה שאינה מתפקדת	127
5	5. לצורכי מס יש להבחין בין שתי סוגי עסקאות	128
6	6. חובת הגילוי - פרסום ועוד	128
7	7. סיכום	130
131	פרק ד': הנציגות	131
1	1. התנהלות הקבוצה ואופן קבלת ההחלטות בה	131
2	2. החובה לאסוף מידע ולגלותו המוטלת על הוועד המפקח	132
139	פרק ה': עורך-הדין	139
1	1. כללי	139
2	2. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר	139
3	3. חובת הזהירות גם כלפי צד שאיננו מיוצג על-ידי עורך-הדין בעסקה	142
4	4. חובת הנאמנות של עורך-הדין	144

5. אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה נוגדת -	
חובת עורך-דין.....	152
6. על עורך-הדין היה לדעת כי יתכן 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	157
7. חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת	
החוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים בד-	
בבד למוטב ולנושה	163
8. רשלנות עורך-דין - חברה משכנת- עורך-הדין נדרש לפעול בנאמנות	
ובזהירות גם כשהוא פועל בעבור שני הצדדים לעסקה, אשר במקרים	
רבים מחזיקים באינטרסים מנוגדים.....	164
9. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר	
- כללי.....	165
10. על חובת הגילוי המונחת על עורך-הדין.....	166
11. החובה לאסוף מידע ולגלותו המוטלת על עו"ד חגי' (כנאמן וכשלוח)	
- בעסקת קבוצת רכישה.....	167
12. חתימת הסכמים - אבטחת חברי הקבוצה - מעורבות עורך-הדין..	185
13. פרק ה' לכללי לשכת עורכי-הדין (אתיקה מקצועית), התשמ"ו-1986	
וכללי לשכת עורכי-הדין (ייצוג בעסקאות בדירות), התשל"ז-1977.....	187
פרק ו': שמאי המקרקעין 193	
1. כללי.....	193
2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד	194
2.1 שווי שוק	194
2.2 מחיר	196
2.3 תקן 15 - השימוש השמאי בתקן 15	197
2.4 דו"ח אפס שמאי	198
3. קביעת שווי למטרות שונות	202
3.1 מבוא	202
3.2 הערכת נכס מקרקעין למטרות שונות.....	202
4. איפיון מקרקעין	203
4.1 מבוא	203
4.2 איפיון סטטוטורי	203
4.3 איפיון פיזי.....	203
5. איפיון אורבני - התייחסות השוק והשמאי (המצב התכנוני, ייעוד	
הקרקע והתכנויות החלות עליה).....	204
5.1 מהותו של האיפיון האורבני.....	204
5.2 תסקיר סביבתי	205
5.3 רעש	207

6.	איפיון מהות הזכויות בנכס (הזכויות המוערכות - בעלות, חכירה, דיירות מוגנת וכיוצא באלה).....	208
7.	הגורמים המשפיעים על שווי מקרקעין.....	209
7.1	מבוא.....	209
7.2	ציפיות עתידיות בדבר שינוי תב"ע.....	210
7.3	הגבלות בתכנית.....	217
7.4	שווי השימוש בקרקע חקלאית והשפעה מציפיות לשינוי יעוד לבניה.....	217
7.5	התחשבות בהפחתות לצורכי ציבור בקביעת שווי מקרקעין.....	218
7.6	מיקום ומצב פוליטי.....	222
7.7	עסקה מצומצמת יותר לא תוכל לשמש מבחן לקביעת שווי השוק.....	222
8.	שיטות ההערכה השונות של שווים של מקרקעין.....	223
8.1	כללי.....	223
8.2	השיטה השיורית.....	223
8.3	שיטת החילוץ.....	224
8.4	השיטה ההשוואתית.....	225
8.5	שיטת העלות.....	225
8.6	שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות.....	226
8.7	היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין.....	226
8.8	הערכת שווי מקרקעין - כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים.....	227
	פרק ז': הבנק.....	229
1.	כללי.....	229
2.	מערכת היחסים המיוחדת בין הבנק ללקוח.....	229
3.	דרישות מוגברות של תום-לב.....	230
4.	חובת תום-הלב וחובת הגילוי.....	231
5.	שיטת הליווי הפיננסי.....	232
6.	השוני בין "הסכם ליווי" למסגרת אשראי רגילה.....	233
7.	הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה.....	234
8.	אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי הפיננסי.....	235
9.	הזרמת כספים ואחריות הבנק לכשל העסקי.....	236
10.	רישום שעבוד לטובת הבנק בנכס המקרקעין כאשר לא התממש הסכם הליווי?.....	237
11.	האם בנק חב בזהירות כלפי הלקוח גם כאשר לא מגדיר את עצמו כבנק מלווה בעסקת ליווי פיננסי בעסקת קומבינציה?.....	239
12.	האם יש לחשוף את המסמכים הקשורים לליווי הפיננסי בתהליך הנדון?.....	240

13. האם הפרו השותפים את הסכם הליווי הפיננסי בעסקת הקומבינציה עם הבנק?	242
14. האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת המימון?	245
15. סיכום	248
פרק ח': המתווך	249
1. כללי	249
2. חובת הרישוי של מתווך	260
3. איסור פעולות משפטיות	265
פרק ט': מוסדות התכנון	273
1. כללי	273
2. חובת הדיווח של הוועדה המקומית לבעלי הערות אזהרה	273
3. היטל השבחה בעסקאות של קבוצות רכישה	273
4. מהו המועד בו יש להגיש בקשה לפטור מהיטל השבחה?	276
5. הכללת רכיב המע"מ בחישוב היטל השבחה	277
פרק י': רואה-החשבון	279
1. כללי	279
2. אחריות כלפי צד ג'	279
3. חובת הזהירות החלה על עורך-דין כלפי צד ג' (בהחלה על רואה-חשבון)	280
4. אחריות רואה-חשבון למעילות בחברה - לא ניתן להסיק מהגדרת תפקידם של רואה-החשבון כי הם אחראיים למעילות אשר מתבצעות בחברה	280
5. בקשה לצו עשה - להורות להמציא את המסמכים הדרושים להכנת מאזנים ודו"חות לרשויות המס	281
6. בקשה להמצאת חומר חשבונאי	282
7. רשלנות באופן ביקורת החברה וסקירת הדו"חות הכספיים	283
8. בקשה לקבוע מעשה בית-דין - בעלי דין שונים	285
שער ד': חוק מיסוי מקרקעין בעסקות של קבוצות רכישה	287
פרק א': מבוא	287
פרק ב': הוראות הדין	301
1. סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963	301
2. סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963	305
3. סעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963	311
4. תחולתו של התיקון על-פי תיקון מס' 93	314
פרק ג': תיקון מס' 69 בעין ההלכה הפסוקה	317

1. תכלית התיקון לחוק הינה לקבוע מפורשות כי הצטרפות לקבוצת רכישה, כמוה כרכישת דירת מגורים מושלמת לעניין מס הרכישה, גם אם המדובר בפיצול אמיתי של מערכת החוזים של רכישת הקרקע והזמנת שירותי הבניה זאת במטרה להקנות וודאות למצורפים לקבוצת רכישה בעניין תשלום מס הרכישה.....	317
2. אופציית רכש במקרקעין העונה על-תנאי סעיף 49 לחוק היא מכשיר משפטי אשר המחוקק מצא לנכון לאפשר את השימוש בו לצורך עידוד היזמות בתחום הנדל"ן.....	340
3. הסכם של "אופציה בלתי-חוזרת" - הוכר כהסכם לכל דבר החייב במס רכישה ומס שבח ולא כ"אופציה" פטורה.....	370
4. כדי לקבוע שבפנינו עסקת רכישה של יחידות דיור מוגמרות באמצעות קבוצת רכישה, אין די בכך שתכלית ההתארגנות היא בניית דירות עבור חברי הקבוצה.....	399
5. מיסוי קבוצות רכישה לפני תיקון מס' 69 לחוק - אי-תחולתה של הלכה חדשה רטרואקטיבית.....	411
פרק ד': מכירת אופציה לרכישת מקרקעין - הכנסה שבהן או הכנסה פירותית.....	437
פרק ה': "פיצול רעיוני" של עסקת מקרקעין - התייחסות שאינה סימטרית.....	459
פרק ו': מהות העסקה איננה נקבעת דווקא על-פי הכותרת שנתנו לה הצדדים אלא על-פי מהותה האמיתית.....	475
שער ה': מס ערך מוסף בעסקות קבוצות רכישה.....	481
פרק א': כללי.....	481
פרק ב': הדין.....	485
פרק ג': מכר מגרש - חיוב במס ערך מוסף על המכירה לקבוצת רכישה.....	489
שער ו': סוגיות שונות בהתקשרויות בעיסקות קבוצות רכישה.....	519
פרק א': קבוצות הרכישה מול יזמי העסקה.....	519
פרק ב': קבוצת רכישה - קופת הכספים - אי-העברת כספים על-ידי אחד מחבריה.....	529
פרק ג': קבוצות רכישה - רשות מקרקעי ישראל ודיני המכרזים.....	549
פרק ד': קבוצת רכישה בקשיים והטלת עיקולים.....	563