

תוכן עניינים

כרך ראשון

1	פתח דבר
	חלק א': המסגרת הנורמטיבית - חקיקה, נהלים וצעדים ראשוניים
3	שער א': כללי
3	פרק א': מבוא
3	פרק ב': סיווג מקרקעין ושיטות הרישום לפני חקיקת חוק המקרקעין
5	1. שיטת הרישום
5	2. שמירת דינים
6	3. ביטול הרישום הנפרד - בין מחוברים וקרקע (אינשאט)
6	פרק ג': סיווג המקרקעין - סוגי מקרקעין - לפני תחילת תוקפו של חוק המקרקעין
9	1. מבוא
9	2. קרקעות "מולפ"
10	3. קרקעות "מירי"
10	4. קרקעות "מוואת"
11	5. קרקעות "מתרוכה"
12	6. קרקעות "וואקף"
13	7. הקדש דתי-יהודי
14	8. קרקעות "מוקופה"
16	9. ההבדל בין קרקע "מירי" לקרקע "מולפ"
16	שער ב': חוק המקרקעין - מבנה המקרקעין במדינת ישראל
17	מאז חקיקת חוק המקרקעין
17	פרק א': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין
17	פרק ב': בעלות וחכירה
21	1. כללי
21	2. חיבור של קבע מהו? מהם "מחוברים הניתנים להפרדה"?
24	3. שכירות - חכירה
25	4. מהותה של זכות החכירה ל- 999 שנה - היקף הזכויות - זכויות בניה - זכות השקולה לזכות בעלות
25	פרק ג': ביטול סוגי מקרקעין על-פי חוק המקרקעין ושמירת דינים ..
31	

33	שער ג': מקרקעי ציבור
33	פרק א': כללי
37	פרק ב': מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל
39	פרק ג': רשות מקרקעי ישראל ומהותה של החכירה
41	פרק ד': מקרקעין תת-ימיים
43	פרק ה': פלישה למקרקעי ציבור
45	פרק ו': מקרקעי יעוד
45	1. הדין
45	2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה
46	3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין על מקרקעי ציבור
47	4. התיישנות במקרקעי יעוד
48	5. תחילת תקופת ההתיישנות
49	6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה
51	פרק ז': שמירת דינים - מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד
	שער ד': מורה נבוכים לעורך-הדין בנתיבי חוק המקרקעין
53	והובותיו בעריכת עסקה במקרקעין - עקרונות יסוד
53	פרק א': דרישת הכתב בעסקות מקרקעין
53	1. גמירות דעת ומסויימות
54	2. מסמך בכתב
	3. האם אובדנו או היעדרו של המסמך בכתב ימנע אפשרות אכיפת
57	תוכנו?
58	4. חתימה
	5. האם ייפוי-כוח בלתי-חוזר יכול ליצור התחייבות לעשיית עסקה
58	במקרקעין?
	6. מהו מעמדו של "הסכם מוקדם" או "זכרון דברים"? אימתי יהפוך
59	הסכם מוקדם לעסקה מחייבת?
	7. האם אסופה של התכתבות יכולה לייצר את התנאים הדרושים
60	לכריתתה של עסקה מחייבת במקרקעין?
60	8. אילו תנאים לא ניתן להשלים על-פי החוק והנוהג?
	9. האם יש לראות במסמך מיום 15.08.12, המכונה "זכרון-דברים",
61	כהסכם מכר מקרקעין?
62	10. טענה לגבי בעלות בחניה
	11. מתן תוקף לעסקות מכר חרף היעדרו של מסמך - "זעקת
63	ההגינות" - הודאת הנתבע בשיחות שהוקלטו עימו
	פרק ב': חשיבותו של הרישום במשרדי רישום המקרקעין (טאבו)
65	וההגנה שמקנה הרישום
65	1. כללי
67	2. עסקאות נוגדות - סעיף 9 לחוק

67	2.1 כללי
75	2.2 תנאיו של סעיף 9 לחוק המקרקעין
75	2.2.1 כללי
77	2.2.2 העסקה הראשונה
79	2.2.3 תום-הלב על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין
80	2.2.4 תמורה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין
80	2.2.5 רישום וזכויות שאינן טעונות רישום
81	3. הערת אזהרה ומשקלה
85	4. התיישנות
86	5. שיהוי
87	6. רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק המקרקעין
91	7. בעלות שלא נרשמה - היעדר הגנת הסיפא של סעיף 10 לחוק המקרקעין
91	8. סעיף 10 לחוק המקרקעין נוגע רק למקרקעין מוסדרים
92	9. חשיבותה של התמורה על-פי סעיף 10 לחוק המקרקעין
94	10. בהסתמך בתום-לב
95	11. בהסתמך בתום-לב על הרישום
97	פרק ג': חשיבות רישומה של הערת אזהרה בעת ביצוע עסקת מקרקעין
101	שער ה': עסקות מקרקעין ורשויות התכנון
101	פרק א': רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס
101	פרק ב': בדיקת חוקיות המקרקעין הנמכרים, בדיקת התאמת השימוש במקרקעין בפועל להיתר, חובת הגילוי וקיומה של בניה בלתי-חוקית
103	בנכס
105	פרק ג': "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע
109	פרק ד': "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה
111	פרק ה': הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין
113	פרק ו': היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות
113	1. הגדרת היחס בין דיני התכנון וזכויות הקנייניות
113	1.1 כללי
114	1.2 איחוד וחלוקת מקרקעין - כללי
117	1.3 הליך אישורה של תכנית לחלוקה
118	2. הגדרת מקרקעין" לצורך סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
121	3. "שינוי ייעוד" - האם מכירת מקרקעין במשמע?
125	4. האם הגדלת אחוזי בניה, על-פי הסכם חכירה מתחדש, מהווה כשלעצמה מכירת זכות המקרקעין

שער ו': דיני החוזים החלים על ההתקשרות בעסקות	
המקרקעין - כללי	129
פרק א': מבוא	129
פרק ב': קיום חוזה בתום-לב	131
פרק ג': חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן	135
שער ז': דיני בתים משותפים	139
פרק א': מבוא	139
פרק ב': דירה - רכוש משותף	141
1. כללי	141
2. המונח "דירה"	143
3. "רכוש משותף"	143
פרק ג': מהו שימוש סביר ברכוש המשותף	147
פרק ד': חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות - סעיף 55 לחוק	
המקרקעין	149
1. הדין	149
2. הוראת סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין	149
3. הוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין	150
4. החלק ברכוש המשותף - סעיף 57 לחוק המקרקעין	151
5. בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סעיף 59 לחוק	
המקרקעין	153
6. סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק המקרקעין	154
פרק ה': תקנון - סעיף 61 לחוק המקרקעין	155
פרק ו': תקנון מוסכם - סעיף 62 לחוק המקרקעין	157
פרק ז': התקנון המצוי - סעיף 64 לחוק המקרקעין	159
פרק ח': חיזוק מרפסות בבית מגורים - אחריות המהנדס שתכנן ופיקח	
- הנציגות ואחריותה	163
פרק ט': צו עשה לעבודות בניית שביל ומעבר בין הרכוש המשותף	
לקמפוס הטכניון	165
פרק י': רישום הבית המשותף והחניונים כחלק מן הרכוש המשותף -	
מעמד הנציגות	173
פרק י"א: סכסוך על חלק בגגות הבית המשותף	179
פרק י"ב: השימוש ברכוש המשותף	181
פרק י"ג: חלוקת שימוש בגגות ובחצרות הבית המשותף	185
פרק י"ד: עילה לתיקון הקשורות לשימוש בפיר - נחיצות וחיוניות או	
סבירות השימוש בפיר	189
פרק ט"ו: פעולות בניה ברכוש המשותף - הנתבע קיבל היתר בניה	
בעורמה ובתחבולה	193

שער ח': זכויות וחובות עורך-הדין במסגרת עסקת מכר ורכישה של נכסי מקרקעין - זהירות רשלנות לפניך	195
פרק א': מבוא	195
פרק ב': שכר-טרחת עורך-דין בביצוע עסקות מכר מקרקעין	197
1. הדין	197
2. הסכם בעל-פה לתשלום שכר-טרחה	199
3. ניסוח הסכם שכר-טרחה בעייתי ועקרון תום-הלב	199
4. טענת זיוף של הסכם שכר-טרחה	200
5. התנהלות לקוח לאחר שעורך-הדין ייצג אותם פרק זמן ארוך, המונע את האפשרות כי אי פעם יקבל את שכרו	200
6. הסכם שכר-טרחה וזכות קיזוז מכספי נאמנות	202
7. תביעת שכר-טרחה - צו עיקול - סעד זמני בערעור	203
8. עריכת הסכם בלתי-חוקי או בלתי-תקין והזכות לקבלת שכר-טרחה	203
9. החובה והאחריות לעריכת הסכם שכר-טרחה בכתב מונחת לפתחו של עורך-הדין	204
10. האחריות לעריכת הסכם שכר-טרחה מוטלת, בראש ובראשונה, על שכמו של עורך-הדין, ומחדלו בעניין זה אף כי אינו שולל ממנו את עצם הזכאות לשכר ראוי, הרי עשוי הוא לבוא בחשבון גובה השכר	205
11. המשמעות של היעדר הסכם כתוב	206
12. החובה להסדיר מראש את נושא שכר-הטרחה מוטלת על עורך-הדין ולא על הלקוח וראוי שהסדר כזה יועלה על הכתב	206
13. הנתבעים לא הקפידו לתעד את ההסכמות בין הצדדים בהסכם שכר-טרחה בכתב, מה שהוביל לתביעתם - התביעה נדחתה	209
פרק ג': החובות המוטלות על עורך-הדין	211
1. מבוא	211
2. עוולת הרשלנות - עקרונות כלליים	211
2.1 העוולה	211
2.2 העוולה - גווניה ומרכיביה - מושגייסוד	212
2.2.1 כללי	212
2.2.2 יעילות תחילה	213
2.2.3 חובת זהירות כללית	215
2.2.4 שיקולי מדיניות	215
2.2.5 צפיות	217
2.2.6 הבחנה בין סוגי הצפיות	218
2.2.7 הגישה המסורתית והאלטרנטיבה	218
2.2.8 חובת זהירות של עורך-דין כלפי מי שאינו לקוחו	219
2.2.9 חובת הזהירות של עורך-הדין וגנר כלפי בנק לאומי	221

3. אחריות בנוזיקין על עורך-דין - בגין "נזק כלכלי טהור" - עורך-הדין אינו מנותני השירותים של הבנק.....	221
4. חובת הזהירות של עורך-דין כלפי מי שאינו לקוחו מעוגן בדיני הרשלנות וההיצג הרשלני.....	222
5. האם רובצת חובת זהירות על עורך-הדין כלפי הבנק בנסיבות המקרה?.....	223
6. אחריות מקצועית של עורך-הדין - יחסי קרבה ללקוח.....	224
7. דחיית תביעה נגד עורך-דין וחיוב מנגד בתשלום שכר-טרח.....	225
8. חובת אזהרה בדבר סיכוני עסקת מקרקעין.....	225
9. התרשלות עורך-הדין לכל אורך עסקת המקרקעין ובכל שלביה.....	227
10. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו הפעלת שיקול-דעת סביר.....	227
11. אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין.....	228
12. הסבר ללקוח על סיכון וקבלת הסיכון עובדה רלוונטית ומשמעותית בבחינה האם פעל עורך-הדין ברשלנות בדיקת פרטי רישום במשרדי רישום המקרקעין.....	229
13. הימנעות עורך-דין (נאשם בהליך משמעת) מלרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים במשך מספר שנים כה רב מהווה מחדל חמור; זיכוי עורך-דין מעבירת אי-רישום הזכויות על-שם הרוכשים.....	230
14. אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים.....	231
15. אי-רישום הערת אזהרה במשך 36 מיום חתימת הסכם המכר.....	232
16. רשלנות כעבירת משמעת.....	233
17. גם אם המתלוננים לא ביקשו מפורשות כי עורך-הדין ירשום עבורם הערת אזהרה לטובתם, חובה היתה עליו, לכל הפחות, ליידע את לקוחותיו בדבר חשיבות רישום הערת אזהרה.....	234
18. אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה נוגדת - חובת עורך-דין.....	234
19. 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.....	236
20. עורך-דין - בעל תפקיד שמונה לביצוע רישום הזכויות מטעם אחד הצדדים - התנאת מתן אישור זכויות בתשלום.....	239
21. חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת החיוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים בד-בבד למוטב ולנושה.....	240
22. תרמית - התחזות - רשלנות עורך-דין.....	242
23. רשלנות עורך-דין - חברה משכנת.....	244

244.....	הערה לסיום
שער ט': רשלנות המדינה וגופים ציבוריים וטעויות ברישום	
247.....	המקרקעין
247.....	פרק א': "חזקת התקינות" בפעולות הרשות המינהלית
251.....	פרק ב': תביעה נזיקית נגד התנהלותו של רשם המקרקעין
253.....	פרק ג': תביעה לתיקון הרישום - רכוש משותף - דחיית התביעה
פרק ד': האם רשאי המפקח על רישום המקרקעין לתקן רישום של בית משותף	255.....
257.....	פרק ה': רשלנות ברישום
שער י': היבטי מס בעסקאות מקרקעין - מיסוי ופטורים	259.....
259.....	פרק א': הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין
261.....	פרק ב': מס רכישה
261.....	1. הדין
268.....	2. כללי
3. שילובן של הוראות תקנה 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין וסעיף 9(ג1א)(2) לחוק המיסוי מכוח חוק מיסוי מקרקעין הותקנו תקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה-1974 ובגדרן נקבעו התנאים למתן הקלות או פטורים ממס רכישה	270.....
271.....	4. סעיף 9(ג) - פטור לדירה בלתי-מוגמרת
272.....	5. האם זכות שנרכשה מקבלן חייבת במס רכישה?
272.....	6. "חזקת התא המשפחתי"
274.....	7. מס רכישה מופחת
8. דרך החישוב הראויה של שיעור מס הרכישה בגין דירת מגורים, המושת על בני זוג נשואים, שלאחד מהם - יש כבר דירה נוספת, וביתר דיוק: האם הבסיס לחישוב מס הרכישה הינו שווי חלקו היחסי של כל אחד מבני הזוג בדירת המגורים, או שמא שווייה הכולל של הדירה	275.....
9. האם לצורך חישוב "שווי המכירה" ולעניין מס הרכישה, יש לראות בתשלום שכר-טרח לעורך-דינו של הקבלן כחלק מהתמורה המשולמת עבור הדירה, או שמא אין לגבות מס רכישה בגין תשלום זה מאחר שאין לראותו כחלק אינטגרלי מהתמורה שמשלם הרוכש עבור הדירה?	277.....
10. העוררת רכשה דירה בעיר בת ים וכעבור כארבעה חודשים מכרה את דירתה הקודמת בחולון אולם בחלוף עוד כשנתיים ורבע בוטלה מכירת הדירה הראשונה והעוררת שבה להיות הבעלים של שתי דירות - האם התנאי לזכאות להטבה התקיים?	282.....
11. מס הכנסה - סיווג ההכנסות מדמי שכירות - 20 נכסי מקרקעין	282.....

12.	הוראת המעבר שבתיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה),
282.....	התשכ"ג-1963
295.....	פרק ג': חובת תשלום המס
299.....	פרק ד': תנאים לתקפן של עסקאות
299.....	1. כללי
302.....	2. ייפוי-כוח בלתי-חוזר
302.....	3. חדלות פירעון וסעיף 16 לחוק
303.....	פרק ה': שווי המכירה
305.....	פרק ו': יום המכירה
307.....	פרק ז': שווי הרכישה
309.....	פרק ח': נוסחת החישוב הלינארי
311.....	פרק ט': שווי הרכישה במכירת חכירה
313.....	פרק י': יום הרכישה
315.....	פרק י"א: ניכויים
315.....	1. הניכויים המותרים - כללי
319.....	2. שכר-טרחת עורך-דין
319.....	3. הוצאות שימור
319.....	4. הוצאות ארנונה
320.....	5. דמי ייעוץ וטיפול
320.....	6. הארכת מועד לדרישת ניכוי ההוצאות המותרות
321.....	7. ניכוי הוצאות ריבית ריאלית
322.....	8. הוצאות שלא יותרו
323.....	פרק י"ב: סכום המס
323.....	1. הדין
325.....	2. "מדד ביום" - משמעותו
326.....	3. "יתרת שווי רכישה" ו"יתרת שווי רכישה מתואמת"
329.....	פרק י"ג: המס על השבח
329.....	1. הדין
334.....	2. הליך הפריסה על-פי הסעיף 48 א(ה)(1) - הליך טכני
	פרק י"ד: הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת
335.....	- הוראת שעה
335.....	1. הדין
	2. סעיף 48 א(ה)(1) וסעיף 48 ב לחוק מיסוי מקרקעין משלימים זה את זה
336.....	זה
339.....	פרק ט"ו: השבח - חלק מההכנסה החייבת
339.....	1. הדין
340.....	2. נקודות החיכוך שבין מס שבח מקרקעין לבין מס הכנסה
341.....	פרק ט"ז: פטור לדירת מגורים מזכה
341.....	1. הרפורמה במיסוי דירות

2.	הגדרה וחזקה	342
3.	נטל ההוכחה	343
4.	המועד הקובע לבדיקת קיומם של התנאים המוזכרים בפטור	343
5.	"דירה" המיועדת למגורים לפי טיבה - סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין	344
6.	סעיפים 49(א)(1) ו- 49(א)(2) לחוק מיסוי מקרקעין - דירת מגורים מזכה	345
7.	די בכך שיותר מ- 50% משטח הדירה שימש למגורים כדי שדרשת החוק בעניין שימוש בעיקר הדירה למגורים - תתקיים	349
8.	האם החזקה הקבועה בסעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין ניתנת לסתירה?	349
פרק י"ז: תנאים לפטור - סעיף 49א לחוק מיסוי מקרקעין		
1.	סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין	351
2.	המועד להגשת הצהרה	351
3.	האם הזכות לקבלת פטור, הינה אישית או שהיא ניתנת להעברה	352
4.	"מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין..."	353
5.	תושב חוץ - תיקון 76 לחוק	355
6.	סעיף 49א(1) לחוק מיסוי מקרקעין - מיסוי דירות יוקרה - תיקון 76 לחוק	355
7.	סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - שירותי בניה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה - תיקון 76 לחוק	356
פרק י"ח: פטור לדירת מגורים - סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין		
1.	מבוא	357
2.	חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011	357
3.	הוראת ביצוע מס' 6/2011	361
4.	פטור לדירת מגורים מזכה לאורו של תיקון 76 לחוק - סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין	368
5.	סעיפים 49ב(2) ו- 49ג לחוק מיסוי מקרקעין לאורו של תיקון 76 לחוק	370
6.	"המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה" - סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין	373
7.	סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין	376
8.	סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין	377
פרק י"ט: חזקת דירת מגורים יחידה - חזקת דירת מגורים נוספת - סעיפים 49ג ו- לחוק מיסוי מקרקעין		
1.	כללי	379
2.	אחזקת 25% מהזכויות באיגוד ותיקון 76 לחוק	380

3. האם הוראת סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין תחול גם באיזור?	382
פרק כ': פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין	383
פרק כ"א: "סייג לדירה שנתקבלה במתנה" - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין	387
1. סעיף 49 לחוק טרם כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק	387
2. סעיף 49 לחוק לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק	391
פרק כ"ב: כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, פיצול פיזי-אופקי ופיצול רעיוני-אנכי - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין	393
1. כללי	393
2. סעיף 1א48(א) למול סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין	401
3. האם עיקרון הפיצול הרעיוני חל גם לגבי נושא החיוב במס רכישה מכוח סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין?	404
פרק כ"ג: פטור על תשלומי איזון - סעיף 1א49 לחוק מיסוי מקרקעין	431
פרק כ"ד: "פטור ליחידה אחרת" - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין - פינוי-בינוי	433
פרק כ"ה: מס ריבוי דירות (דירה שלישית) ומענק בעד מכירת דירה	435
פרק כ"ו: סכומים ששילם רוכש לסילוק חובות המוכר	437
פרק כ"ז: סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, ובחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011	439
1. פטור על-פי סעיף 49ב(1) לחוק וסעיף 6א(א) לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 - "לעסקת קומבינציה"	439
2. הוראות סעיף 6א(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011	439
3. האם הדירה שימשה בפועל למגורים במשך שנתיים, כנדרש למתן פטור מתשלום מס שבח על-פי סעיף 6א להוראת השעה	441
4. אישור בית-המשפט לכונס נכסים לחתימה על טופס פטור ממס שבח מקרקעין	442
פרק כ"ח: ביטול עסקה - סעיף 102 לחוק	447
חלק ב': מורה נבוכים - בביצוען בפועל של עסקות במקרקעין - דירת "יד שניה" ורכישה מקבלן - משא-ומתן, זכרון-דברים, כריתת ההסכם וביצועו	451
שער א': מכירה ורכישה של דירה "יד שניה" - בבית משותף, בניין דירות, בית צמוד-קרקע ודו-משפחתי	451
פרק א': מבוא	451

פרק ב': שלב המשא-ומתן.....	455
1. כללי.....	455
2. הרצוי - טרם הכניסה לשלב המשא-ומתן.....	455
3. תנאי העסקה.....	458
4. זכרון-דברים.....	459
5. משכנתא.....	459
6. סיכום.....	459
פרק ג': חתימת הסכם המכר הסופי.....	461
1. כללי.....	461
2. הזכות הנמכרת - בדיקת המרשם - היכן רשומות זכויות המוכר - טאבו או חברה משכנת או במשרדי מינהל מקרקעי ישראל - זיהוי הנכס הנמכר באופן אבסולוטי.....	463
2.1 כללי.....	463
2.2 מהות הזכות וחובת עורך-הדין לוודא מהות הזכות הנמכרת.....	464
2.3 זכות רשומה וזכות לא רשומה.....	467
2.4 זיהוי הנכס כאשר הדירה או הבית רשומים במשרדי רישום המקרקעין.....	469
2.5 זיהוי הנכס כאשר הדירה רשומה רק במשרדי מינהל מקרקעי ישראל בלבד.....	471
2.6 זיהוי הנכס כאשר הדירה רשומה אצל חברה משכנת.....	473
3. זיהוי המוכר באופן אבסולוטי.....	474
4. בדיקת יכולת חוקית וכשרות משפטית של המוכר והקונה להתקשר בהסכם - קטין/פסול-דין/חסוי/מיופה-כוח/פושט רגל.....	477
4.1 כללי.....	477
4.2 קטין.....	477
4.3 פסול-דין.....	481
4.4 ההבדל בין פסול-דין לחסוי.....	482
4.5 הכרזת פסלות פועלת מכאן ולהבא.....	482
4.6 חולשה שכלית או גופנית.....	483
4.7 האם אדם שמונה לו אפוטרופוס בהתאם לסעיף 33 לחוק הכשרות, הינו פסול-דין?.....	483
4.8 חובת ההוכחה.....	483
4.9 תרדמת.....	484
4.10 פעולות של פסול-דין.....	484
4.11 פעולות טעונות אישור בית-המשפט.....	484
4.12 אישורו של בית-המשפט פועל, הן לאישור הייצוג והן לאישורה של הפעולה.....	485

4.13	העברה, שעבוד, חלוקה או חיסול של יחידה משקית בחקלאות, בתעשייה, במלאכה או במסחר, או של דירה - סעיף 20(1)	487
4.14	לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות	487
4.14	פעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על-פי חוק - סעיף 20(2) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות	487
4.15	נתינת מתנות, זולת מתנות ותרומות הניתנות לפי הנהוג בנסיבות העניין - סעיף 20(3) לחוק	490
4.16	נתינת ערבות - סעיף 20(4) לחוק	491
5	פעולה משפטית בין הקטין לבין הוריו או קרובי הוריו, זולת קבלת מתנות הניתנות לקטין - סעיף 20(5) לחוק	493
5.1	כללי	493
5.2	הגנת צד שלישי - סעיף 21 לחוק	494
5.3	הסתלקות מירושה על-ידי אפוטרופוס	494
5.4	הסכמה באשר לזהות המומחית הרפואית השיקומית	494
5.5	קטין שהפך לבגיר	494
5.6	הסכם עם קטינים בעניין מכירת זכות ומקרקעין נחשב כאילו נערך ונעשה רק ביום שבו אישר בית-המשפט את ההסכם	495
פרק ד': מוכר או קונה שהוא פושט רגל - מוכר או קונה הנמצאים בחובות		
497	כללי	497
2	פשיטת רגל ובלשון חוק חדלות פירעון - חדלות פירעון של יחיד	497
3	מיטלטלין וציוד הנשאר בדירה	499
4	זכויות נילוות בנכס או בבניין	499
4.1	דירה בבית הרשום כבית משותף	499
4.2	דירה בבניין שאינו רשום כבית משותף	500
4.3	בית צמוד-קרקע או דו-משפחתי	501
5	הצהרות הצדדים	504
5.1	הצהרות האופייניות	504
5.2	הפן המשפטי לאורו יש לבחון את יישום הצהרות כללו	504
6	התמורה - תנאי תשלום	508
6.1	כללי	508
6.2	שלבי התקדמות העסקה והתשלומים	509
6.3	תשלומים בעסקה כאשר הזכות רשומה במשרדי רישום המקרקעין אך המוכר עדיין איננו רשום	509
6.4	באם הזכות רשומה במשרדי חברות משכנות או במינהל מקרקעי ישראל	510
7	מסירת החזקה הדירה וקבלת החזקה	510
7.1	מבוא	510

7.2	אישורי מיסים - תשלומים שונים ומסירת החזקה	511
7.3	פתיחת חשבון נאמנות אצל עורך-הדין המטפל בעסקה	512
7.4	מפתחות הדירה והרכוש המשותף	512
7.5	שוכר הנמצא בדירה ומסירת החזקה	512
7.6	מסירת חזקה ותשלום יתרת המכר - הלכה הפסוקה	513
8	תשלום מיסים ממשלתיים ואחרים החלים על עסקת מכר הדירה	515
8.1	כללי	515
8.2	תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם	515
8.3	הקפדה על ביצוע התשלומים - הבטחתם ומעקב עורך-דין	516
8.4	היבטי המס - מכר דירה מול מכר בית צמוד-קרקע	518
9	המשכנתא	518
9.1	כללי	518
9.2	חובותיו של עורך-הדין	519
10	רישום הדירה על-שם הקונה	519
11	המרשם - רשם המקרקעין - סקירה כללית	520
11.1	כללי	520
11.2	לשכות הרישום ופנקסים	520
11.3	תקיפת הרישום - ההליך הראוי	521
12	תוקפו של רישום	524
12.1	מקרקעין מוסדרים	524
12.2	מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד רישום	526
13	רשם המקרקעין	526
13.1	מינוי	526
13.2	סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות	527
13.3	מהו ההליך שעל צד לנקוט בבקשה למחיקת עיקול הנשענת, בעיקרה, על טענת חלוף הזמן (28 שנים) מאז רישום העיקול או במקרה של היעדר רישום של תעודות זהות?	529
13.4	סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם	530
13.5	ליווי עסקת המקרקעין	530
13.6	רישום הערת אזהרה או מחיקתה	530
13.7	בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין ורישום הזכות	532
13.8	רישום ירושה	534
13.9	רישום פסקי-דין וצווים	535
13.10	רישום זכות קדימה ומימושה	536
13.11	רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה	536

537.....	13.12 פרעון משכנתא
538.....	13.13 מחיקת עיקולים מהמרשם
539.....	13.14 רישום הערות
539.....	13.15 תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר
539.....	14. המפקח על רישום מקרקעין
539.....	14.1 מינוי
540.....	14.2 סמכויות המפקח
542.....	14.3 סמכויות מינהליות
548.....	15. סמכויות שיפוטיות
548.....	15.1 כללי
550.....	15.2 הגשת תביעה למפקח
552.....	15.3 סמכות להכריע בסכסוכים
554.....	15.4 הזכות לתבוע בסכסוך
555.....	15.5 היקף סמכויות המפקח
556.....	15.6 פסלות מפקח על רישום המקרקעין
557.....	15.7 סדרי דין וראיות
558.....	15.8 אכיפתם של החלטות וצווים
558.....	16. דרכי הבטחת ביצוע רישום הדירה על-שם הקונה
559.....	17. סעיפים המתייחסים להפרת ההסכם
	פרק ה': ביצוע בפועל של עסקת מכר הדירה לאחר חתימת הסכם המכר
561.....	- הפרת הסכם המכר
561.....	1. כללי
	2. היטל השבחה - מהות - אכיפה - אישור לצורכי רישום מקרקעין -
562.....	הלכה פסוקה
2.1.....	פרשנות סעיף 11א לפקודת המיסים גביה - סמכויות אכיפת
562.....	חוב בגין היטל השבחה
562.....	2.2 יום תחילת התכנית
2.3.....	האם ניתן לחייב את חברות הגז בתשלום היטל השבחה,
563.....	בעקבות אישורה של תכנית השינוי?
565.....	2.4 האם העותר הוכיח "פגיעה לכאורית" בחלקות המערער?
2.5.....	"בניה חדשה", הינה, בין השאר, בניית יחידות דיור חדשות על
	נכס קיים, וכי הפטור אשר בגדרי סעיף 19(ב)(3) לתוספת השלישית
567.....	לחוק אינו חל עליה
567.....	2.6 ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה
2.7.....	הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על
	בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת
568.....	הערר
2.8.....	הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות -
570.....	גביית יתר

2.9	ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס.....	571
2.10	האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?.....	572
2.11	דחיית ערעור בגין חיוב בשומה.....	574
2.12	ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת.....	576
2.13	ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין - שטח מגרש קטן מהמינימום.....	577
2.14	ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר.....	578
2.15	ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין.....	579
2.16	שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודיור מוגן).....	580
2.17	הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה - שכר שמאי מכריע.....	580
2.18	בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום.....	581
2.19	ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית.....	582
2.20	ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת.....	583
2.21	עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים.....	584
2.22	אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות.....	585
2.23	ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה.....	586
2.24	מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית.....	587
2.25	ערר כנגד דרישה לתשלום היטל השבחה בגין אישור תמ"א 10/ד/10 ומימוש באמצעות היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאיים, על גגות מוסכי הרכבת.....	588
2.26	אופן חישוב שווי המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית הר/1819, במצב המביא בחשבון שווי של קרקע המיועדת לחקלאות, ולא מביא בחשבון את היותו של הנכס ביעוד מגורים.....	589

2.27 עררים על שלוש שומות מכריעות שונות במסגרתן נקבע כי החלטת העוררת, שניתנה מכח תקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) אינה מקימה חבות בהיטל השבחה.....	591
2.28 ערר בעקבות דרישת היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה.....	593
2.29 ערר כנגד שומה מכרעת שניתנה בעקבות תכנית שינוי ייעוד המקרקעין מיעוד מסחרי ליעוד משולב של מגורים וחזית מסחרית תוך הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תחתיו.....	594
2.30 אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת.....	596
2.31 הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות.....	596
2.32 חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח.....	600
2.33 האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?.....	601
2.34 ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג.....	603
2.35 בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע.....	603
2.36 הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעדר כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח.....	604
2.37 ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים.....	605
2.38 השבחה החייבת בהיטל השבחה מוגבלת לכזו הנובעת מאישור תכנית, או ממתן הקלה או אישור לשימוש חורג, והיא אינה כוללת השבחה הנובעת ממקור אחר.....	606
2.39 כדי לבנות חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה נדרש, בין היתר, כי שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.....	609
2.40 הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין.....	610
2.41 מה כוחו וגבורתו של סעיף 10(א) לתוספת - המאפשר לוועדה המקומית לעכב מתן אישור לרישום זכויות במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה - בנסיבות בהן חוזה המכר נחתם טרם כניסת המוכר להליכי פשיטת רגל?.....	613
2.42 קבלת אישור לרישום הזכויות בטאבו בכפוף לתשלום היטל השבחה.....	616
2.43 מיהו החייב בהיטל השבחה.....	617

2.44	בקשה להורות להמציא אישור לרשם המקרקעין.....	618
2.45	האם יש להחיל את סעיף 71 לתכנית רש/210 על-אף תכנית רש/754, באופן המתיר לוועדה המקומית שיקול-דעת באם ליתן היתר בניה אף ביחס למגרשים ששטחם קטן מ-750 מ"ר?	619
2.46	אם נוכחה ועדת הערר לראות כי שומת היטל השבחה צפויה להביא לחיוב יתר על רקע השבחה שכבר שולם בגינה היטל בעבר, מוסמכת היא להורות על הפחתת הסכום שנגבה ביתר מסך היטל ההשבחה שנקבע	620
3.	הפרת חוזה מהי?	623
4.	הזכות לאכיפה	624
5.	תנאים לאכיפה	627
5.1	סעיף 4 לחוק	627
5.2	אכיפה בעסקה טעונת רישום	631
6.	פיצויים בגין הפרת הסכם - סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות)	633
6.1	הזכות לפיצויים - כללי	633
6.2	פיצויים ללא הוכחת נזק - כללי	634
6.3	שמירת זכות - כללי	636
6.4	פיצויים בעד נזק שאינו של ממון - כללי	638
6.5	הקטנת הנזק ופיצויים מוסכמים - כללי	639
6.6	פיצויים מוסכמים	640
6.7	אי-המצאת אישורים הדרושים לרישום ופיצוי מוסכם - האם ראוי כי בית-משפט יפחית פיצוי זה בנסיבות העניין?	646
6.8	חיוב הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה - הוועדה איננה מכשיר לאכיפת חוזה בין אחרים	651
6.9	אי-המצאת אישורי מס שבח - ביטול הסכם - מניעת ביטול מחמת עקרון ה"צדק"	653
7.	פיצויים - פיצוי מוסכם ופיצוי בראשי נזק אחרים - ההלכה הפסוקה	655
7.1	פסיקת הפיצוי המוסכם - אי-הפחתה - פסיקת פיצויים בראשי נזק נוספים	655
7.2	פסיקת הפיצוי המוסכם ופיצויים בשל ראשי נזק אחרים	657
7.3	הפחתת הפיצוי מוסכם	657
7.4	סמכות הפחתת הפיצויים נועדה למנוע מקרה שבו סעיף הפיצויים יהווה קנס בין הצדדים ולא הערכה כנה של הנזק שעלול להיגרם לצד מן הצדדים	659
7.5	הפרת התחייבות לרישום בית משותף תוך 36 חודשים מיום החתימה על ההסכם ופיצוי	661
7.6	אי-רישום הזכויות - חוסר תום-לב	664

7.7 אי-רישום הבית כבית משותף ורישום זכויות - בית-משפט דחה	666
את דרישת הפיצוי המוסכם.....	666
7.8 אי-רישום הזכויות - איחור בן 500 ימים ופיצויים.....	672
שער ב': מכירה ורכישה של דירה מקבלן: בבית משותף, בבניין	
דירות, בבית צמוד-קרקע ודו-משפחתי	675
פרק א': מבוא	675
פרק ב': הדין המיוחד החולש על יחסי קבלן ורוכש דירה -	
היסטוריה	677
פרק ג': שלב טרום משא-ומתן	679
1. כללי.....	679
2. מעמדו של הפרוספקט ביחסי קבלן ורוכש דירה.....	679
3. הקבלן הינו קבלן רשום על-פי חוק - רישיון הקבלן.....	682
3.1 תכלית החוק - חוק רישוי קבלנים.....	682
3.2 העבירה הפלילית.....	683
4. בדיקת הרקע התכנוני לרבות תכניות בניין העיר החלות על אזור	
בניית הבניין.....	688
5. עברו של הקבלן - סכסוכים עם רוכשים - הפרת חוקי המכר -	
סנקציות מינהליות - בניה ללא היתר - עבירות מס וכיוצא באלה.....	689
5.1 סכסוכים עם רוכשים.....	689
5.2 הפרות של חוקי הבניה.....	689
5.3 הפרות של חוקי המכר וסנקציות מינהליות.....	689
6. סיור באתרים בהם בנתה ובונה החברה הקבלנית.....	690
7. מצב כלכלי של הקבלן.....	691
8. סיכום.....	691
פרק ד': שלב המשא-ומתן	693
1. כללי.....	693
2. הרצוי - טרם הכניסה לשלב המשא-ומתן.....	693
3. תנאי העסקה.....	696
4. זכרון-דברים.....	696
5. משכנתא.....	697
6. סיכום.....	697
פרק ה': חתימת הסכם המכר הסופי	699
1. כללי.....	699
2. הזכות הנמכרת וזיהוי הנכס הנמכר באופן אבסולוטי.....	700
2.1 כללי.....	700
2.2 הקשר בין החיובים בהסכם הקומבינציה להסכם בין הקבלן	
לרוכש הדירה.....	701
2.2.1 כללי.....	701

2.2.2	חיוב או חיובים בחוזה קבלן-רוכש דירה אל מול חיובים בחוזה בעל קרקע-קבלן - הסכם הקומבינציה	702
2.2.3	האם חיובים בהסכם הקומבינציה מבטלים חיובים בהסכם המכר בין הקבלן לרוכש?	703
2.2.4	חיובים בחוזה הקומבינציה נקראים לתוך הסכם הרכישה מן הקבלן והופכים חלק ממנו	704
2.2.5	תנאים בהסכם הקומבינציה משמשים כלי פרשנות של תוכן החיובים בהסכם מכר הדירה מן הקבלן לרוכש הדירה	704
2.2.6	אחריות קבלן על-פי חוק המכר לגבי רוכשי דירות שרכשו מן הרוכשים מהקבלן	704
3.	היחסים המשפטיים בין רוכש הדירה לבין בעל הקרקע	705
3.1	האינטרסים המתנגשים בין בעל הקרקע לבין הקבלן ורוכש הדירות	705
3.2	מה דינה של הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע	707
3.3	בעל הקרקע ורישום הדירה על-שם רוכש דירה	707
3.4	עסקת קומבינציה - ודיני בתים משותפים - קבלן ורוכש דירה	707
3.4.1	כללי	707
3.4.2	בית שטרס נרשם כבית משותף - סעיף 55 לחוק המקרקעין - חוק המכר דירות	708
3.4.3	יישום תיקון 5 לחוק המכר דירות - יחסי רוכשים וחליפיהם	711
3.4.4	נפקות חתימה על הסכמי ויתור	711
3.4.5	המיפרט	712
3.4.6	אי-עמידה בחובת הפירוט	713
3.4.7	אי-התאמה בין המיפרט לתשריט	714
3.4.8	סיכום	714
4.	זכות רשומה וזכות לא רשומה	714
5.	זיהוי הדירה ברכישה מקבלן	715
6.	בדיקת יכולת חוקית וכשרות משפטית של הקונה להתקשר בהסכם - קטין/פסול-דין/חסוי/מיופה-כוח, ולגבי הקבלן - פושט רגל/חברה חדלת פרעון/בפירוק/בהקפאת הליכים	717
6.1	כללי	717
6.2	קבלן או רוכש שהוא פושט רגל או חברה חדלת פרעון	718
6.2.1	כללי	718
6.2.2	פשיטת רגל או בלשון חוק חדלות פירעון של תאגיד (ככל שמדובר בתאגיד)	718

6.2.3	חברה קבלנית חדלת פרעון - חברה בפירוק - חברה
719	בהקפאת הליכים
719	7. מיטלטלין וציוד בדירה הנרכשת
719	8. זכויות נילוות לדירה או בבניין
719	8.1 רכישת דירה מהקבלן
720	8.2 רכישת בית צמוד-קרקע או דו-משפחתי מקבלן
721	9. הצהרות הצדדים
721	9.1 ההצהרות האופייניות
722	9.2 הפן המשפטי לאורו יש לבחון את יישום ההצהרות שניתנו במסגרתו של הסכם המכר
726	10. התמורה - תנאי תשלום
726	10.1 כללי
726	10.2 אבטחת התשלומים ודיווח לממונה
726	10.2.1 אבטחת התשלומים
727	10.2.2 דיווח לממונה
727	10.2.3 שמירת ערך
727	10.2.4 סדר התשלומים לקבלן
728	11. ביצוע שינויים בדירה במהלך הבניה
730	12. תשלומי מיסים החלים על הקבלן
736	13. תקופת האחריות והבדק
736	13.1 כללי
738	13.2 תחולה ואחריות הקבלן על-פי החוק
738	13.3 תביעה לאחר תום תקופת הבדק והאחריות
740	14. מסירת החזקה הדירה וקבלת החזקה
740	14.1 כללי
741	14.2 פרטיכל המסירה
741	14.2.1 חשיבות הפרטיכל
741	14.2.2 ידיעה על אי-ההתאמה טרם הרכישה או במהלך הבניה
742	14.3 מיסים - תשלומים שונים ומסירת החזקה
743	15. תשלום מיסים ממשלתיים ואחרים החלים על עסקת מכר הדירה
743	15.1 כללי
743	15.2 היבטי המס בעסקה בעל קרקע-קבלן-רוכש דירה
743	15.3 תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם
745	16. המשכנתא
745	16.1 כללי
745	16.2 ליווי פיננסי - קבלן - רוכש דירה
745	16.2.1 מהותו של הסכם ליווי - פרויקט בניה

16.2.2	קשירת הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה	746
16.2.3	אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי	748
16.2.4	האם כאשר הבנק מגלה מעורבות בהליך הבניה עצמו יש להטיל עליו חבות בנזיקין בגין ליקויי בניה?	748
16.2.5	האם הבנק סטה מן הדרך הבנקאית המקובלת לעניין פעולת מתן האשראי?	750
16.2.6	האם לבנק היה אינטרס שהפרוייקט יגיע לסיומו ובשל כך המשיך להזרים כספים?	751
16.2.7	האם יכול הבנק לדרוש את פירעון ההלוואה אשר נתן לנתבעים במסגרת הליווי הפיננסי לעסקת הקומבינציה שהתבטלה?	752
16.2.8	האם יש על המשיבים לרשום שעבוד לטובת הבנק בנכס המקרקעין כאשר לא התממש הסכם הליווי?	754
16.2.9	האם בנק חב בזהירות כלפי הלקוח גם כאשר לא מגדיר את עצמו כבנק מלווה בעסקת ליווי פיננסי בעסקת קומבינציה?	756
16.2.10	האם הערבות הבנקאית שניתנה נחשבה כערבות פיננסית למטרת ליווי פיננסי או כערבות ביצוע בלבד?	757
16.2.11	האם יש לחשוף את המסמכים הקשורים לליווי הפיננסי בתהליך הנדון?	758
16.2.12	האם נתנה התובעת לנתבעים ליווי פיננסי ומה מגיע לה כתוצאה מכך?	759
16.2.13	האם הפרו השותפים את הסכם הליווי הפיננסי בעסקת הקומבינציה עם הבנק?	760
16.2.14	האם היה הכרחי לממש את שעבוד הזכויות במקרקעין לצורך החזר תנאי הליווי הפיננסי לבנק?	762
16.2.15	האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת המימון?	764
16.2.16	האם מוטלת האחריות על התובעים לתשלום החוב עבור חשבון הליווי הפיננסי?	766
16.2.17	האם היה די בליווי פיננסי לפרוייקט ובמתן ערבות אישית להתחייבויות ישעיהו בע"מ כלפי גוש חלקה?	768
17	רישום הדירה על-שם הקונה	769
17.1	כללי	769
17.2	הפרה יסודית מוסכמת או הפרה יסודית בלתי-מוסכמת	770
17.3	"זמן סביר" לביצוע התחייבות לרישום {מועד קיים בחוזה ונעדר מן החוזה}	773
17.4	אי-ביצוע רישום הדירה בראי ההלכה הפסוקה	775

17.4.1	אי-ביצוע רישום במשך 11 שנים לאחר המסירה - דחיית טענת "השתדלות"	775
17.4.2	פיצוי מוסכם בגין איחור במסירת הדירה על-ידי הקבלן	777
17.4.3	אי-ביצוע רישום לאור אי-קיום התחייבויות הרוכש	779
17.4.4	עיכוב קל ברישום והפרה יסודית של ההסכם - עיכוב קל אינו מעקר את החוזה	780
17.4.5	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	781
17.4.6	איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר	784
17.4.7	מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות	788
17.4.8	איחור בביצוע רישום - הכשרת חריגות בניה - פיצויים	791
17.4.9	איחור בן 8 שנים ברישום זכויות במקרקעין - איחור בלתי-סביר - פיצוי שאינו ממוני	799
17.4.10	ביטול הסכם מכר בו התחייב המשיב להשלים את הליך הרישום על-שם המערערת והשבה	800
17.4.11	אכיפת הרישום - קבלן - עסקת קומבינציה	802
	פרק ו': ביצוע בפועל של עסקת המכר לאחר החתימה והפרת הסכם המכר	807

כרך שני

חלק ג': המדריך לביצוע בפועל של עסקות במקרקעין -	
חיזוק בתים - פינוי-בינוי - קבוצות רכישה - משק חקלאי	
- רכישת חלקת קרקע ונכסים מסחריים - משא-ומתן,	
זכרון-דברים, כריתת ההסכם וביצועו.....	813
שער א': עסקה במקרקעין תחת מטריית החוק לחיזוק בתים -	
תמ"א 38.....	813
פרק א': כללי	813
1. מבוא	813
2. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה -	
תמ"א 38	817
3. תמ"א 1/38	827
4. דברי הסבר לממשלה לשינוי מס' 1 לתמ"א 38	829
5. תמ"א 2/38	830
6. דברי הסבר לשינוי מס' 2 לתמ"א 38	833
6.1 הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק	
בפני רעידות אדמה	833
6.2 תחולת התכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-	
01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר-מכן	833
6.3 תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה	
מפולשת	834
6.4 הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות	
במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור	
הקיימות	834
6.5 ביטול סעיף 13.5	835
7. תמ"א 3/38	835
7.1 הוספת נספח מס' 2 - רשימת הרשויות המקומיות שבהן תותר	
תוספת של עד קומה אחת	845
7.2 הוספת נספח 3 - תנאי-סף הנדסיים ונוהל ביצוע בקרה הנדסית	
על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה	846
פרק ב': מהותה של עסקת המקרקעין הנטויות בהתקשרות לביצוע	
חיזוק על-פי תכנית התמ"א	851
1. כללי	851
2. "גג הבניין"	851
2.1 כללי	851
2.2 ניוד זכויות בניה	851

פרק ג': קדם-משא-ומתן להרצת תכנית תמ"א	855
פרק ד': שלב המשא-ומתן בין בעלי הדירות לקבלן	857
פרק ה': חוזה בין בעלי הדירות בבניין והיזם/הקבלן	859
פרק ו': חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008	861
1. הגדרות - סעיף 1 לחוק החיזוק	861
1.1 מטרת החוק	861
1.2 סעיף 1 לחוק	861
2. ביצוע עבודה ברכוש משותף על-פי תכנית החיזוק - סעיף 2 לחוק החיזוק	862
3. עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף - סעיף 3 לחוק החיזוק	863
4. עבודה שמטרתה הרחבת דירה - סעיף 4 לחוק החיזוק	863
5. עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה - סעיף 5 לחוק החיזוק	864
6. הגשת תביעה למפקח - סעיף 6 לחוק החיזוק	865
7. אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף - סעיף 7 לחוק החיזוק	866
8. נשיאה בהוצאות עבודה - סעיף 8 לחוק החיזוק	866
9. חובת חיזוק הבית המשותף - סעיף 9 לחוק החיזוק	867
10. נשיאה בהוצאות חיזוק - סעיף 10 לחוק החיזוק	868
11. בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק	869
12. החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים - סעיף 12 לחוק החיזוק	870
13. ביצוע ותקנות - סעיף 13 לחוק החיזוק	870
14. תיקונו של חוק המקרקעין (מס' 29) - סעיף 14 לחוק החיזוק	871
15. הדייר הסרבן - סעיף 60 לחוק המקרקעין	871
16. הדילמות הקיימות, בבוא רשויות התכנון לדון בהחלטה של תמ"א 38	876
17. תביעת פיצויים עקב איחור בהשלמת עבודות הרחבה - תמ"א 38/1	879
פרק ז': התמריצים הקבועים בתמ"א 38 לעידוד החיזוק	883
1. כללי	883
2. מתן ההטבה יינתן רק לאחר קיום ההתחייבות, אחרת קטן התמריץ להשלים את עבודות החיזוק	883
פרק ח': תנאי תמ"א 38 בעין ההלכה והמעשה	885
1. שיקול-הדעת של הוועדה המקומית - סעיפים 21, 23 ו- 24 לתמ"א 38	885
1.1 כללי	885
1.2 קידום פרויקטים על-פי תמ"א 38 - יש לראות בחיוב שכן יש בו אינטרס ציבורי חשוב	885

1.3 אישור תוספת בניה על גג מבנה - שהוקם בשנות ה-70.....	886
1.4 אופן חלוקת הזכויות בגג הבניין ובזכויות הבניה מעליו לאור תכניות המיתאר הארציות: תמ"א 38 ו- תמ"א 1/38 החלות על החלקה.....	887
1.5 בסמכותה של הוועדה המקומית שלא להתיר מימוש מלוא הזכויות הניתנות לאישור על-פי תמ"א 38.....	887
1.6 תוספות הבניה המוצעות בתמ"א 38 בתמורה לחיזוק הבניינים נגד רעידות אדמה הינן עניין שבשיקול-דעתה של הוועדה המקומית.....	888
2. הוראת סעיף 12 לתמ"א 38 באה לסייג את סעיף 11 לתמ"א 38.....	888
3. עיצובו של הגג - על-פי סעיף 18.2 לתמ"א 38.....	889
4. תנאי להיתר לתוספות בניה - סעיף 17 לתמ"א 38.....	890
5. בעלי עניין ו"הזדמנות להעיר את הערותיהם" - סעיף 27 לתמ"א 38.....	891
6. החלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכאמור בסעיף 27 לתמ"א 38.....	892
7. הפרשנות שיש ליתן למונח "תכנית מפורטת להרחבת דיור".....	892
8. האם יש בבניית ממ"ד כדי לסכל בעתיד בניה על-פי תמ"א 38? ..	893
9. החובה לבנות מרחב מוגן.....	894
10. האם לדייר מוגן קיימת זכות התנגדות לפי סעיף 27 לתמ"א 38? ..	895
11. סעיף 12 לתמ"א 38 קובע מבחן מהותי של גובה ולא מבחן טכני של ספירת מספר הקומות.....	895
פרק ט': הפעלת סמכותו של המפקח על הבתים המשותפים.....	897
פרק י': פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38.....	899
פרק י"א: מס ערך מוסף.....	903
פרק י"ב: סמכותו של מפקח על רישום המקרקעין להורות על ביצוע עבודות בבית משותף חרף התנגדות מקצת מן הדיירים.....	905
פרק י"ג: היטל השבחה על-פי תמ"א 38.....	907
פרק י"ד: הלכה למעשה.....	911
1. המבקש לא הציג כל חלופה ריאלית לביצוען של עבודות החיזוק.....	911
2. ועדת הערר לא פגעה בזכויותיהם הדיוניות של העותרים או בזכות הטיעון שלהם.....	912
3. החלטות המשיבות תאמו את המסגרת החוקית הקיימת והחלטותיהן נמצאות במסגרת מתחם הסבירות לפיכך, אין מקום להתערבות.....	912

4. אין מקום להגיש בקשה להאריך מועד להגשת עתירה מינהלית בנושא מסויים, במסגרת עתירה מינהלית על נושא אחר.....	913
5. החיזוק המבוקש והתוספות שהוצעו אינן פוגעות במבנים הסמוכים.....	914
6. לשונו של סעיף 13 להוראות תמ"א 38/3 היא ברורה ואינה מעוררת קושי פרשני.....	915
7. ישנו שיהוי בלתי-סביר המעיד על זניחה.....	916
8. לנתבע אין כל זכות לבנות על גג הבניין ללא כל קשר להסכם תמ"א 38.....	917
9. הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק.....	917
10. הוועדה תאפשר לעוררים להגיש בקשה להיתר בניה.....	918
11. הבקשה להיתר מושא הערר כפופה למסמך עקרונית והנחיות לשימור ובינוי.....	919
12. ממועד אישורה של תמ"א 38 לא ניתן להסיק כי ניתן היתר להרחבת הבינוי.....	920
13. המבנה אינו כלול ברשימת האתרים לשימור ולפיכך אינו מיועד לשימור.....	921
14. קידום פרויקטים על-פי תמ"א 38 הן בסימן חיוב שכן יש בו אינטרס ציבורי חשוב.....	921
15. מתן ההטבה יינתן רק לאחר קיום ההתחייבות, אחרת יקטן התמריץ להשלים את עבודות החיזוק.....	921
16. ההיטל ייקבע בניכוי ההיטל שכבר שולם במועד המכירה בגין הכללת הזכויות המותנות במסגרת התכנית.....	922
17. יש לקדם את התכנית החלה על המקרקעין נשוא העתירה.....	923
18. לא ניתן לומר כי שיקולים כלכליים הם אלה שהכריעו את הכף.....	923
19. אין מקום להתערב במסקנות הוועדות היות ובחנו את מכלול הטענות בצורה רצינית ויסודית, והפעילו את שיקול-הדעת שלהם כדין.....	924
20. הבניין הישן לא עמד בקריטריונים שנקבעו בסעיף 11 לתמ"א.....	925
21. דין העתירה להתקבל באופן שתבוטל החלטת ועדת הערר והדיון יוחזר להמשך דיון.....	925
22. שגתה ועדת הערר בכל אחת מנקודות המוצא.....	926
23. הנתבע לא עמד בהתחייבויותיו לפיכך ההסכם בוטל.....	926
24. ההסתמכות הנטענת של התובעים בהקצאת משאבים מיוחדים יכולה היתה לקום רק מעת כריתתו של הסכם מחייב.....	927
25. אין לייחס את עוגמת הנפש שנגרמה לתובע למעשיהן ומחדליהן של הנתבעות.....	928

26. הבקשה מאוונת וסבירה לפיכך יש לקבל את הבקשה לתמ"א 929..	
27. נושא מספר יחידות הדיור במסגרת הקלה נתון לשיקול-דעת הוועדה המקומית והיא רשאית לסרב להקלה 930.....	
28. הוועדה המקומית ביצעה בדיקה מקיפה שעוגנה בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית 931.....	
29. חשיבות המידע המבוקש ללא הקצאת משאבים בלתי-סבירה 932..	
30. אין לראות במסמכים עליהם נסמכת המבקשת כמסמכים המעידים שנכרת חוזה מחייב בין הצדדים 932.....	
31. יש חובה לתת זכות שימוע בכתב 933.....	
32. אין בטענות העוררת בנוגע לפעולה של תכנית רע/185 ממש 933...	
33. יש להחיל את דוקטרינת האשם התורם בדיני חוזים על התובעים 934.....	
34. סמכות המפקח לדון בעילות על-פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 934.....	
35. הסכם הרחבת דירות - החלק היחסי ברכוש המשותף יתחלק בין הדיירים החדשים והישנים 935.....	
שער ב': פינוי-בינוי - הריסת בניין והקמת בניין חדש - תמ"א 38/2 939.....	
פרק א': מבוא 939.....	
פרק ב': חוק פינוי-בינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 - הצעת החוק לתיקונו - הדייר הסרבן 941.....	
פרק ג': חוק פינוי-ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-ובינוי), התשס"ו-2006 לאחר תיקוני 2018 - התקבל בכנסת ביום ז' באב התשע"ח 943.....	
פרק ד': תקנות פינוי-ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי-ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי-ובינוי), התשע"ב-2012 953.....	
פרק ה': על חוק פינוי בינוי - פיצויים 961.....	
פרק ו': דיני בתים משותפים - הריסה של בניין קיים ובניה מחדש 967.....	
1. הדין 967.....	
2. כללי 967.....	
3. חוק פינוי-בינוי וסעיף 60 לחוק המקרקעין 971.....	
4. שיקומו של בית באמצעות עסקת קומבינציה 972.....	
5. תביעת פיצויים לפי החוק 973.....	
6. סמכות מוסדות התכנון לדון במחלוקות קנייניות 975.....	
7. אין לקיים דיון מחודש בהגדרת המקבץ הרלבנטי ובשאלת כדאיותה הכלכלית של העסקה 977.....	
8. המבקש לא תמך את העובדות העומדות ביסוד בקשתו בתצהיר 979.....	

9. סירובו של הנתבע לכך שאימו המבוגרת תאלץ לעבור לדירה אחרת באופן זמני איננה סבירה.....	980
10. לא נמצא בטענות המערערת כי יש לה צרכים ייחודיים אשר אינם משותפים לדיירים נוספים מלבדה, ואשר לא זכו למענה הולם במסגרת ההצעות שהוצעו לה.....	981
11. אין תחולה לתמ"א 38, לאור הוראות סעיף 4.1 לתמ"א.....	982
12. הצעת היזם עונה על דרישת הכדאיות הכלכלית.....	982
13. פינוי-בינוי הינה תכנית שאפתנית, מדינית בשיתופה של עיריית תל-אביב שנועדה להוביל להתחדשות עירונית.....	982
14. על-מנת להוציא את התכנון לפועל יהיה על המשיבים לגייס רוב.....	984
שער ג': קבוצות רכישה	987
פרק א': מבוא	987
פרק ב': הצעת החוק לעניין קבוצות הרכישה	991
1. הצעת החוק.....	991
2. הסדרת החקיקה - האפשרויות השונות בעין דו"ח 10.05.18.....	997
3. דו"ח מיום 10.05.18 - דרכי יישום חלופה שניה.....	1001
4. חוק קבוצות רכישה, התשע"ח-2018 - תזכיר החוק.....	1012
פרק ג': קבוצות הרכישה בעין ההליכים המשפטיים כנגד יזמי עסקאות רכישה אלה	1025
פרק ד': מס ערך מוסף	1073
1. הדין.....	1073
2. כללי.....	1075
3. פעילות מלכ"ר.....	1075
פרק ה': קבוצת רכישה - נכסים מסחריים	1077
פרק ו': מוסדות התכנון	1079
פרק ז': היטל השבחה	1081
1. מהו המועד בו יש להגיש בקשה לפטור מהיטל השבחה?.....	1081
2. הכללת רכיב המע"מ בחישוב היטל השבחה.....	1082
3. פטור - מספר מחזיקים - פטור לדירה.....	1082
פרק ח': מיסוי מקרקעין	1085
1. מעמדו של מארגן - מתווך או מוכר ורוכש.....	1085
2. מארגן ולא מתווך.....	1085
3. תיקון סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין - דברי הסבר בהצעת החוק מיסוי מקרקעין - תיקון מס' 93 - מס הרכישה למצטרפים לקבוצות הרכישה.....	1086
4. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 93), התשע"ח-2018 - מיום 25.06.18.....	1087
פרק ט': ניהולה של עסקת קבוצות רכישה - הלכה למעשה	1095

1095	1. כללי
1095	2. התארגנות הקבוצה
1096	3. המערכת ההסכמית המכסה עסקות רכישה ובניה באמצעות קבוצות רכישה
1096	4. רכישת המגרש וכספי הרוכשים, התקשרות עם הקבלן - ההסכם עם הקבלן, תהליך הבניה, קבלת החזקה בדירות, מיסוי
1097	פרק י': סיכום ומסקנות
1099	שער ד': רכישת חלקת קרקע - נכס מסחרי - משק חקלאי - בניין מגורים או עסקים
1099	פרק א': רכישת חלקת קרקע - מגרש
1099	1. כללי
1099	2. רכישת קרקע חקלאית
1100	3. רכישת קרקע לבניה תעשייתית או מסחרית
1100	3.1 כללי
1100	3.2 הסכמי פיתוח
1103	פרק ב': רכישת חנות או משרד
1103	1. כללי
1103	2. מצב תכנוני
1103	3. רישוי עסק
1103	4. דיני בתים משותפים
1111	פרק ג': רכישת משק חקלאי
1111	1. כללי
1111	2. נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים
1112	3. חוזה משולש - "משבצת"
1112	3.1 כללי
1113	3.2 אודות האגודה השיתופית
1113	3.2.1 כללי
1114	3.2.2 ביקורת שיפוטית על האגודה השיתופית ומוסדותיה
1121	4. החלטה מס' 1 ו-823 של מועצת מקרקעי ישראל
1121	5. זכויות חכירה
1126	6. "בן ממשיך"
1126	7. עבירות של הרשות במקרקעין
1126	8. דיני הירושה
1126	8.1 כללי
1127	8.2 נכסים שאינם ניתנים לחלוקה - סעיף 113 לחוק הירושה
1130	8.3 משק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה
1130	8.3.1 כללי
1132	8.3.2 קרקע פרטית
1133	8.3.3 זכות חכירה

1133.....	8.3.4 היורש המוכן והמסוגל לקיים את המשק החקלאי
1136.....	8.3.5 "והוא יפצה את היורשים האחרים"
1138.....	8.4 הסכם משולש
1139.....	8.5 צדק חלוקתי
1139.....	8.6 "היה יורש עובד... או שהשקיע בו מהונו... יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי..."
1139.....	8.7 תביעה לדמי שימוש
1140.....	8.8 שיקול-דעתו של בית-המשפט
1140.....	9. הסכם בחיים
1140.....	10. עסקאות בירושה עתידה - סעיף 8 לחוק הירושה
1140.....	10.1 כללי
1141.....	10.2 מהותו של סעיף 8(א) לחוק הירושה
1142.....	10.3 מהותו של סעיף 8(ב) לחוק הירושה
1143.....	10.4 חוק יחסי ממון למול סעיף 8 לחוק הירושה
1146.....	10.5 הליכי אימוץ
1147.....	11. הוראה מנחילה בצוואה
1147.....	11.1 כללי
1148.....	11.2 חוזה דו-צדדי
1148.....	11.3 צוואה הדדית
1151.....	12. מעמדו של "בן ממשיך"
1151.....	12.1 כללי
1152.....	12.2 מישור היחסים בין האגודה לבין ה"בן הממשיך"
1154.....	12.3 אימתי מתגבשות זכויותיו של ה"בן הממשיך" - ממשיך אחר מות? או ממשיך בחיים?
1156.....	12.4 העברת המשק כמתנה
1157.....	12.5 האם ניתן ללמוד על זכותו של "בן ממשיך" מהתנהגות הצדדים?
1157.....	12.6 אימתי תותר פיצולן של נחלות לשני מגרשים נפרדים?
1159.....	13. עבירות משק חקלאי מכוח הסדרים חקיקתיים שלא מדיני הירושה
1159.....	13.1 חוק המקרקעין
1160.....	13.2 האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין סעיף 114 לחוק הירושה?
1161.....	13.3 זכות קדימה של בן זוג
1161.....	14. הלכת השיתוף ואיזון המשאבים
1161.....	14.1 כללי
1162.....	14.2 חזקת השיתוף ומעמדה
1163.....	14.3 הזכות שמקנה חזקת השיתוף
1164.....	14.4 הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף

14.5 תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן בניגוד לחזקת השיתוף.....	1166
15. זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת השיתוף.....	1167
16. חוק יחסי ממון - נישואים שניים - משק חקלאי - שיתוף ספציפי.....	1170
17. היבטי מיסוי.....	1174
פרק ד': רכישת בניין מגורים או בניין עם יחידות עסקיות.....	1177
1. כללי.....	1177
2. הסכמים עם דיירי הבניינים.....	1177
3. הכרות עם דיירי הבניינים.....	1177
4. מסמכים הקשורים בקשר עם הדיירים.....	1178
שער ה': רכישת קרקעות חקלאיות ואבטחת רוכשי הקרקעות.....	1179
פרק א': מבוא.....	1179
פרק ב': קרקע "מושע" - רכישת יחידת קרקע בחלקה הנמצאת בבעלות משותפת של בעלי יחידות שונים.....	1205
1. כללי.....	1205
2. יחסי השיתוף - הדין.....	1205
3. בעלות משותפת במקרקעין - כללי.....	1207
4. שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק המקרקעין.....	1208
4.1 חזקת השוויון - כללי.....	1208
4.2 חזקת השוויון הקבועה בסעיף 28 לחוק המקרקעין היא שהנחתה את רשם המקרקעין לקבוע כי מאחר והיורשים אינם בעלי זכויות באותו נכס, הרי שהם בעלי חלקים שווים.....	1209
4.3 בהתאם לסעיף 28 לחוק המקרקעין נקבע כי אין מקום לשנות את הקביעה לפיה הזכויות בחנות מתחלקות בין המבקשת לבין בן זוגה באופן שווה, ולא ביחס של 60% למבקשת ו- 40% לבן זוגה כפי שטענה המבקשת.....	1209
4.4 נטל ההוכחה רובץ על המבקש להפריך את חזקת השוויון.....	1209
5. הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין.....	1209
5.1 כללי.....	1209
5.2 הסכם שיתוף ודרישת הכתב.....	1213
5.3 מה מעמדו המשפטי של תשריט חלוקה חתום על-ידי בעלים משותפים שהינם בני משפחה בחלקים יחסיים בלתי-מסויימים במקרקעין? האם מהווה הוא הסכם פירוק שיתוף כמשמעו בסעיף 38(א) לחוק המקרקעין על כל המשתמע מכך, או הסכם שיתוף כמשמעו בסעיף 29(א) לחוק המקרקעין, על כל המשתמע מכך?.....	1214

5.4	בקשת הנתבעות (אימא ובת) ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה...1215
5.5	תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם...1215
5.6	רישום הערת אזהרה על הסכם שיתוף...1216
6	ניהול ושימוש - סעיף 30 לחוק המקרקעין...1217
7	זכותו של שותף יחיד - סעיף 31 לחוק המקרקעין...1222
8	זכות השותף לעשות בחלקו - סעיף 34 לחוק המקרקעין...1226
9	דמי שימוש - סעיף 33 לחוק המקרקעין...1229
9.1	האם העובדה שהנתבע עשה ועודנו עושה שימוש בלעדי בדירה המשותפת מזכה את התובעת בדמי שימוש? ...1229
9.2	כל עוד לא נמנע משותף להשתמש בנכס המשותף, איננו זכאי לקבלת דמי שימוש, גם אם בפועל לא השתמש בנכס המשותף...1238
9.3	יהיה נכון וצודק שלא לפסוק דמי שימוש לאיש לתקופה של 8 שנים מיום הגירושין אולם בתום 8 שנים יהיה ראוי לפסוק דמי שימוש לאיש...1238
9.4	איש מורחק מדירת הצדדים במסגרת צו הגנה ולא שב אליה ולאחר 5 שנים עותר לפסיקת דמי שימוש. האם יש להיענות לתביעתו? ...1240
9.5	במקרה דנן, מדובר כאמור במגורי האישה בדירה, שנקבע כי אין לה בה זכויות והדברים בבחינת תשלום דמי שימוש כבר רשות לבעלים במגורים...1249
9.6	יהיה זה אך מלאכותי לאפשר ל.ק. לתבוע דמי שימוש מאביו ואשת האב, בגין תקופה אשר בחלק לא מבוטל ממנה חי וגדל י.ק. בביתם ובחסותם...1254
10	האם, ובאלו נסיבות, הסכם שיתוף במקרקעין שאינו רשום במרשם המקרקעין מחייב צד שלישי שרכש זכויות במקרקעין? ...1282
11	סיכום...1295
	פרק ג': שינוי ייעוד הקרקע החקלאית וחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
1	כללי...1297
2	חוק התכנון והבניה ושינוי יעוד...1297
	פרק ד': רשות מקרקעי ישראל - שינוי ייעוד
1	זכויות המגורים באזורים המיועדים לכך ביישובים חקלאיים (החלטה 979)...1299
1.1	כללי...1299
1.2	המצב קודם להחלטה 979 : זכויות הבניה למגורים...1299

1.3	החלטת 979 - קביעת זכויות המגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית.....	1300
1.4	החלטות 717, 727 ו- 737 וביטולן בפסק-הדין בפרשת שיח חדש.....	1301
1.5	סבירות החלטות 979 ו- 1101.....	1302
1.6	החלטה 979 לעניין בניה למגורים במגזר המושבים.....	1308
2.	החלטה מספר 1101 - הסדרת הפעילות שאינה חקלאית בנחלות שמושבים.....	1331
2.1	המצב קודם להחלטה 1101: תעסוקה לא חקלאית במושבים.....	1331
2.2	החלטה 1101 - שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה.....	1332
2.3	החלטה 1101 - תעסוקה לא חקלאית בנחלה במושבים.....	1333
3.	שימוש לא חוקי בנחלות.....	1349

משה אלפסי, עו"ד ונוטריון

**המדריך המקיף והשלם
למכירת ורכישת נכסי
מקרקעין בישראל**

כרך שלישי

אוצר המשפט הוצאה לאור בע"מ

טל': 03-6186141, פקס': 03-6186147

רח' שוהם 11, ת.ד. 7889, פתח-תקוה

אתר אינטרנט: www.ozar-law.co.il

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	שער א': בעלי תפקידים בהליכי הרישום
3	פרק א': רשם המקרקעין - מוסמך בסמכויות רשם
3	1. מינוי
4	2. סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות
3	3. מהו ההליך שעל צד לנקוט בבקשה למחיקת עיקול הנשענת, בעיקרה, על טענת חלוף הזמן (28 שנים) מאז רישום העיקול או במקרה של היעדר רישום של תעודות זהות?
13	4. סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם
13	4.1 כללי
14	4.2 ליווי עסקת המקרקעין
14	4.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה
16	4.4 בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין ורישום הזכות
24	4.5 רישום ירושה
25	4.6 רישום פסקי-דין וצווים
26	4.7 רישום זכות קדימה ומימושה
27	4.8 רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה
28	5. הסכם שיתוף ופירוק שיתוף
31	6. רישום זיקת הנאה
32	7. פרעון משכנתא
33	8. רישום משכנתא - הוראות נוהל
45	9. מחיקת עיקולים מהמרשם
46	10. רישום הערות
47	11. רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין וישור עסקאות בכפוף להערות
47	12. תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר
47	13. מהו ההליך שעל צד לנקוט בבקשה למחיקת עיקול הנשענת, בעיקרה, על טענת חלוף הזמן (28 שנים) מאז רישום העיקול או במקרה של היעדר רישום של תעודות זהות?
49	פרק ב': המפקח על רישום מקרקעין
49	1. מינוי
49	2. סמכויות המפקח
52	3. סמכויות מינהליות
59	4. סמכויות שיפוטיות

4.1 כללי	59
4.1.1 סמכות המפקח בדבר הסגת גבול	60
4.1.2 סמכותו העניינית של המפקח קבועה בסעיף 72(א) לחוק המקרקעין, והיא חלה על כל סכסוך הנוגע לזכויות וחובות של בעלי דירות בבית המשותף כולל לפי חוק החיזוק. משתובענת המערערים נוגעת לזכויות ביחס לדירות שתיבנינה, אם תיבנינה, מכוח תמ"א 38 ובהתאם להוראות חוק החיזוק, הרי שהמפקח מוסמך לדון בה	61
4.2 כאשר חוקק החוק כלל הרכוש המשותף הטיפוסי רק חדר מדרגות, צנרת מים, ביוב ולעיתים גז משותפת, קירות וגג, תאורה דלה, חצר, ולכל היותר גם מעלית	61
4.3 הגשת תביעה למפקח	62
4.4 סמכות להכריע בסכסוכים	64
4.5 הזכות לתבוע בסכסוך	71
4.6 היקף סמכויות המפקח	73
4.6.1 כללי	73
4.6.2 פסלות מפקח על רישום המקרקעין	77
4.7 סדרי דין וראיות	78
4.8 אכיפתם של החלטות וצווים	79
4.9 ערעור	89
4.10 סמכות המפקח בבתי שנים רשומים כבתים משותפים ...	93
4.11 בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סמכות המפקח - סעיף 59(ב) לחוק	101
4.11.1 הדין	101
4.11.2 כללי	102
4.11.3 סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק	104
4.12 התקנת דוד שמש - סעיף 59א לחוק	105
4.12.1 הדין	105
4.12.2 כללי	105
4.13 הינתקות ממערכת חימום מרכזית - סעיף 59ב לחוק	106
4.13.1 הדין	106
4.13.2 כללי	108
4.14 התאמות לאדם עם מוגבלות - סעיף 59ג לחוק	110
4.15 החלפת ספק גז - סעיף 59ד לחוק	114
4.16 מתקני גז - סעיף 59ה לחוק	118
4.17 בית משותף שנהרס - סעיף 60 לחוק	119
4.18 חוק פינוי בינוי - סעיף 60 לחוק - סירוב בלתי-סביר	120
4.19 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 - סמכות המפקח	129

144.....	4.20 שיקומו של בית באמצעות עסקת קומבינציה
151.....	5. רישום בית משותף
151.....	5.1 בקשה לרישום בית משותף
152.....	5.2 מתן צו רישום הבית המשותף או תיקון צו רישום
152.....	5.3 בית משותף המורכב ממספר מבנים
153.....	5.4 בקשה לתיקון צו רישום
153.....	5.5 בקשה לביטול צו רישום
157.....	5.6 סמכותו של המפקח לתקן רישום
158.....	5.7 סמכות המפקח על-פי סעיף 146 לחוק המקרקעין
161.....	5.8 רישום לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף - סעיף 147 לחוק המקרקעין
161.....	5.9 חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה
161.....	5.9.1 כללי
164.....	5.9.2 חלוקה - קובץ נוהלי האגף להסדר ורישום מקרקעין
168.....	5.9.3 רישום חלוקה והזכויות ברכוש המשותף
205.....	פרק ג': הממונה על המרשם
205.....	1. מינוי
207.....	2. סמכויות הממונה על המרשם
207.....	2.1 כללי
207.....	2.2 סמכויות שיפוטיות
208.....	2.3 סמכות כערכאה ראשונה וכערכאת ערעור
209.....	2.4 סמכויות מינהליות
	שער ב': היטל השבחה - מהות - אכיפה - אישור לצורכי רישום
211.....	מקרקעין - הלכה פסוקה
211.....	פרק א': מבוא
213.....	פרק ב': היטל השבחה - תמצית הלכה פסוקה
213.....	1. היטל וריבית
213.....	2. הפחתת היטל השבחה בגין ההקלה לקו בניין
214.....	3. שומה מייעצת
215.....	4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף
215.....	5. שינוי ייעוד
216.....	6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות
217.....	7. תחולת תמ"א 38
218.....	8. הפחתת שומת היטל השבחה
219.....	9. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית
220.....	10. היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר
220.....	11. אי-מימוש זכויות בניה
221.....	12. הקלה בתוספת קומות

13.	שימוש חורג	222
14.	החלטת הוועדה אינה חורגת ממתחם הסבירות הנתון לרשות מנהלית	223
15.	הפחתת סכום הערבויות הבנקאיות	223
16.	חיוב בהוצאות הכשרת חריגות הבניה	224
17.	עסקת מכר דירה	225
18.	החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית	225
19.	מינוי שמאי מייעץ	226
20.	תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת	227
21.	התערבות בשומה מכרעת	227
22.	התערבות במסקנת השמאי	228
23.	שומות חלוטות	229
24.	פרשנות תכנית	231
25.	מינוי רואה חשבון לצורך ביצוע התחשיב החשבונאי של חשבון הנאמנות	231
26.	דוקטרינת ההליך התלוי והעומד	232
27.	פגיעה בהיבטי הפרטיות - תכנית בניה	233
28.	חוכר לדורות - ניצול השבחה	233
29.	התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 21 לשם החרגת הסדר החבות בהיטל השבחה שלפי התוספת השלישית	234
30.	טעות בפרטי המקרקעין	235
31.	המבחנים המצדיקים עיון מחודש בהחלטת ועדת הערר	235
32.	קביעת ההשבחה בגין קומת מרתף שניה בשומה המכרעת	236
33.	דרישת הזהות בין החייב בהיטל השבחה לבין מבקש הפטור מהחיוב בהיטל	237
34.	בקשה לדיון נוסף - ביטול חיוב המשיבה 1 בתשלום היטל השבחה למבקשת	238
35.	הזכויות שמעניקות תכניות הגגות	238
36.	סטיה של ממש משיעור ההשבחה שנקבע למצבים דומים	239
37.	הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר	240
38.	פיצויי הפקעה	241
39.	בניה על מקרקעין שייעודם חקלאי	242
40.	ניגוד עניינים - שמאי מייעץ	243
41.	"נקודת חיתוך" של מועד חתימת הסכם המכר	243
42.	פרשנות הוראת הפטור	244
43.	הארכת מועד להקבלת הפטור	245
44.	התנאים המצטברים לקיומה של השבחה	246

45.	האם יש להעריך שווי המקרקעין לפי ייעוד למגורים?	246
46.	היתר בניה במקרקעין לשם הריסת בית מגורים קיים מכוח תמ"א	247
38 -	דירשת תשלום	248
47.	הלכות סעיף הפטור	249
48.	שאלת תוקפו או בטלותו של תיקון 1943	249
49.	פטור על הקמת דירות מגורים על-ידי הקדש ציבורי במטרה להשכיר	251
50.	תוספות בניה ללא היתר	251
51.	אישור העברת הכספים בגין מכתב דרישת תשלום חובות של היטל השבחה וארנונה	252
52.	חיוב קיבוץ בהיטל השבחה - החלטת הוועדה	253
53.	אין להתיר הגשת תביעה אזרחית להשבת היטל השבחה	253
54.	"עסקה נוגדת"	254
55.	סירוב לשלם היטל ההשבחה - הפרה של ההסכם	255
56.	הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי	256
57.	החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות	257
58.	זכות במגרש	257
59.	רכיבים פסולים בהסכמים	259
60.	הפרת הסכם מכר דירה	259
61.	היתרי בניה לניצול חלל הגג	260
62.	דרישת תשלום - קבלת היתר לתוספת מרפסות בבניין	261
63.	שיקול-דעת המנהלים בהסדר המוצע - "הגוש הגדול"	262
64.	תנאי הפטור	262
65.	חיוב בהיטל השבחה ביחס לזכויות חדשות	263
66.	זכויות עתידיות בהסכם מכר - חיוב בהיטל השבחה	264
67.	זכויות בניה במקרקעין - הסכם החכירה - חיוב בהיטל השבחה	265
68.	הסמכות להוסיף זכויות בתכנית	265
69.	אירוע מחולל השבחה	266
70.	שומת היטל השבחה חלוטה	267
71.	היטל השבחה חלקי בלבד בגין זכויות מותנות	268
72.	שימושים האפשריים במקרקעין	268
73.	שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללנית	269
74.	תנאי הפטור שלפי סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק	270
75.	חיוב קיבוץ בהיטל השבחה	271
76.	קביעת השומה המכרעת לפיה אין השבחה כתוצאה מאישור התכנית	272
77.	שומה מכרעת - עלויות התאמה	273
78.	טיב זכויות העוררת במקרקעין	

79.	הוראת הפטור - מוסד	274.....
80.	המועד הרלבנטי לבחינת עמידתה של העוררת בתנאי הפטור	274....
81.	היטל השבחה בגין ההקלה למרתפי החניה	275.....
82.	התערבות ועדת הערר בקביעות מקצועיות שנקבעו בשומה	
	המכרעת	276.....
83.	סגירת מרפסות	277.....
84.	הדירה המסויימת לגביה מבוקש הפטור	278.....
85.	מבחן הייחודיות	279.....
86.	השבחה הנובעת מתוספת הקומות בהקלה	280.....
87.	עבירה זהה בתיק האחר - פער קיצוני בעונש המבוקש	281.....
88.	קומת "יציע"	281.....
89.	היטל השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף	282.....
90.	היתר לבניית תוספת של קומה חדשה	283.....
91.	לא היה כל בסיס לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין התכניות	
	האלו מלכתחילה	283.....
92.	דרישת המגורים לפרק זמן של ארבע שנים למן תחילתה של תכנית	
	ועד למכר, לצורך קבלת הפטור	284.....
93.	חובה לבניית קומת עמודים מפולשת	285.....
94.	התיישנות חוב - הוכחתו	286.....
95.	פער בלתי-מוסבר בין ערכי השווי השונים	287.....
96.	ביטול הסכם קומבינציה	287.....
97.	השיטה השמאית לקביעת שווי המקרקעין	288.....
98.	פירוק השיתוף בזכויות הבניה	289.....
99.	היקף שטחי המרפסות החייבים בהיטל השבחה	290.....
100.	חלקות אנלוגיות - חיוב שונה	290.....
101.	השתק פלוגתא ביחס לסוגיית השבת רכיב הקלות בניה ושימושים	
	חורגים	291.....
102.	הזכאות לפטור אינה "זכות אוטומטית"	291.....
103.	זכויות בניה מכוח הקלה	292.....
104.	חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין הקלה זהה	293.....
105.	שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה	294.....
106.	היעדר אפשרות להסתמך על אישור הזכויות	295.....
107.	קביעת ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף	295.....
108.	בשומה המכרעת נפלה טעות משפטית	296.....
109.	הגדרת בניין "מגורים"	297.....
110.	הגדלת קנס - עבירות בניה	298.....
111.	הכדאיות הכלכלית לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית במתכונת	
	פינוי בינוי	299.....

112.	פרשנות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - ייעוד חקלאי
300.....	
113.	הזכויות הפטורות מהיטל השבחה על-פי תמ"א 38
301.....	
114.	סגירת מרפסות - טעות בשומה המכרעת
301.....	
115.	בקשה להארכת מועד - לא קיים "טעם מיוחד"
302.....	
116.	פסילת חוות-דעת מומחה
303.....	
117.	שימוש חורג
304.....	
118.	היעדר עילה לעיכוב ביצוע
305.....	
119.	מימוש זכויות במקרקעין
306.....	
120.	פרשנותו של הפטור
307.....	
121.	הקלה לא משביחה
308.....	
122.	החייב בהיטל השבחה בעקבות המימוש במכר
309.....	
123.	"צביעת" זכויות
310.....	
124.	חריגה מקווי בניין
311.....	