

## תוכן עניינים

1.....	<b>פתח דבר</b>
3.....	<b>פרק א': סילוק יד במקרקעין</b>
167.....	<b>פרק ב': עסקאות נוגדות במקרקעין</b>
1. סעיף 10 לחוק המקרקעין המכונה "תקנת השוק" במקרקעין מוסדרים, אינו חל כאן, שכן התנאים בדבר תשלום תמורה והסתמכות בתום-לב על הרישום, אינם מתקיימים במקרה הנדון.....	167.....
2. יחסי הגומלין בין סעיף 17 לחוק נכסי נפקדים וסעיף 10 לחוק המקרקעין.....	167.....
173.....	<b>פרק ג': חוזה פאושלי</b>
1. בית-משפט קמא הורה למומחה לחוות-דעתו על בסיס שתי הנחות חלופיות: האחת, על בסיס ההנחה כי ההתקשרות בין הצדדים הייתה בחוזה פאושלי; השניה, על בסיס ההנחה כי ההתקשרות בין הצדדים הייתה על בסיס כמויות בפועל - הטענה כי אין לקבל את חוות-הדעת נדחתה - בקשת רשות ערעור נדחתה אף היא.....	173.....
2. המחאת זכות - חוזה פאושלי - סילוק התביעה על-הסף.....	173.....
3. חוזה פאושלי וחרिגות - תניית בוררות.....	174.....
4. תשלום יתרה פאושלית.....	175.....
5. חוזה פאושלי ומימוש ערבות בנקאית - בקשה למתן צו מניעה זמני.....	180.....
6. תיקון כתב התביעה - תמורה פאושלית.....	180.....
7. האם מדובר בהסכם Turn Key (פאושלי) או בהסכם COST plus 12% בתוספת מע"מ?.....	180.....

8. בנסיבות העניין ולאחר עיון במסמכים שהוצגו, שוכנעתי כאמור כי אין המדובר בעבודות מתמשכות עליהן חל סעיף 8א לפקודה ולפיכך איני נדרש לטענות שהועלו ביחס להבחנה בין הסכם פאושלי לבין עבודות מתמשכות המפוצלות לתשלומים עיתיים קבועים מראש.....187	
9. בניגוד לטענת התובעות על-פיה עת מדובר היה בהסכם אשר נחתם בשיטת "גב אל גב", דהיינו כי היה על הנתבעת לשלם לתובעת את מלוא הסכום אותו היא עצמה קיבלה, מלמד עיון בהסכם תחמ"ג איילון, כי ההתקשרות בין הצדדים לא הייתה על בסיס פאושלי אלא כי התמורה חושבה על בסיס וכנגד ביצוע מדידות בשטח של אותן עבודות אשר בוצעו בפועל. חשוב מכך, הסכום אותו קיבלה הנתבעת, לא התייחס אך לעבודות אותן ביצעו התובעות, אלא חרג מכך.....187	
10. משמעותו של חוזה פאושלי.....187	
<b>פרק ד': איחוד וחלוקה.....189</b>	
1. רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.....189	
2. איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק התכנון והבניה.....190	
3. תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו-138 לחוק התכנון והבניה.....191	
<b>פרק ה': עסקת קומבינציה.....193</b>	
1. ביטול הסכם קומבינציה - תיקון כתב התביעה.....193	
2. פיצול סעדים - תובענה נגד עיריית בת ים בעניין הסכם קומבינציה.....195	
3. פיצוי בגין הפרת הסכם קומבינציה.....199	
4. תביעה כספית שעילתה נזיקית חוזית ועשיית עושר.....201	
<b>פרק ו': פטור לדירת מגורים.....205</b>	

1. האם הפטור מתשלום מס ההכנסה על דמי השכירות טומן בחובו את הוצאות הריבית הריאלית, אם לאו? ..... 205
2. מהו הנכס שרכשה העוררת - האם, כטענתה, רכשה "דירת מגורים" או שמא רכשה קרקע, כפי עמדת המשיב? - אלמנט אובייקטיבי ואלמנט סובייקטיבי. .... 206
3. על-מנת שמוכר ייהנה מחישוב המס הלינארי המוטב הקבוע בסעיף 48א(ב) לחוק, על הנכס הנמכר להיות דירה שמיועדת למגורים לפי כל דין ..... 212
4. האם העוררים סיימו את הבניה על המקרקעין בתוך 42 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר באופן המזכה בהקלה במס שבח הקבועה בהוראת השעה? ..... 213
5. דומה כי קיומו של סעיף 16א(א2) מחזק את המסקנה כי הדין עם המשיב. פסקה זו עוסקת במתן אישור לרישום מכירה בפנקסי המקרקעין במקרה של בקשת פטור ממס שבח במכירת דירת מגורים מזכה. זהו כמובן מקרה שכיח ביותר. .... 214
6. עמדת העורר (שנדחתה על-ידי המשיב) ולפיה יש לחשב את מס השבח לפי סעיף 48א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה). .... 215
7. האם בחישוב השבח בגין מכירת דירת מגורים שהושכרה כל שנות החזקתה על-ידי בעליה במסלול הפטור המלא לדמי השכירות לפי חוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה מהשכרת דירת מגורים), התש"ן-1990 יש להפחית משווי הרכישה את הסכום השווה לפחת הנצבר בגין דירת המגורים? ..... 216
8. הנכס שרכשו העוררים אינו "דירת מגורים" ועל-כן יש לחייבם בתשלום מס רכישה החל עת רכישת זכות אחרת במקרקעין שאינה דירת מגורים. .... 216

9. שאלת סיווג הכנסת המערער, העוסק בנדל"ן, ממכירת דירות מסויימות בשני פרויקטים, אם כהכנסה עסקית, כטענת פקיד השומה, או כהכנסה פרטית או הונית, כטענת המערער ..... 217
10. מה דינו, לעניין הפטור המוענק בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) ל"דירת מגורים מזכה", של נכס, שיש בו את המתקנים הנדרשים לשימוש לדירת מגורים והמשמש בפועל למגורים, אולם השימוש בו למגורים אינו מותר לפי ייעודו של הנכס על-פי דיני התכנון והבניה? ..... 217
11. האם "סכום התקרה" שנקבע בגדרי סעיף 49א(א1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) נקבע ביחס למוכר או ביחס לדירה? ..... 218
12. זוג ביקש למכור "דירת מעטפת" בבניין מגורים בפטור ממס שבח ערב כניסתו לתוקף של תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה). הזוג שיפץ את הדירה, בידיעה כי הרוכש אינו מעוניין בכך, ומתוך הנחה כי הרוכש יהרוס את השיפוץ ימים ספורים לאחר שיבוצע, כפי שאכן קרה. האם זכאי הזוג ליהנות מפטור ממס שבח במכירת דירה זו? ..... 219
13. האם "גורם מארגן" במסגרת קבוצת רכישה, שהצטרף למערכת ההסכמים עליהם חתמו יתר חברי הקבוצה ביחס לחלק מהיחידות במקרקעין שלא סוחרו לחברי הקבוצה, נחשב כחבר בקבוצת רכישה ונדרש לשלם מס רכישה בהתאם לשווי של הנכס כבנוי כאמור בסעיף 9(א) לחוק מיסוי מקרקעין ..... 226
14. יש לדחות את עמדת המערער, לפיה ההקלה בתשלום מס רכישה בגין רכישת דירה מקבלן, כאשר חל עיכוב שאינו בשליטת הרוכש במסירת החזקה בדירה, כפופה למגבלת הזמן הקבועה בסעיף 85 לחוק לעניין "תיקון שומה" ..... 227
- פרק ז': הערות אזהרה ..... 229**
1. למי נתונה הסמכות למחוק הערת אזהרה? ..... 229

2.	רישום הערת אזהרה אינו חזות הכל, בייחוד כשמדובר ביחסי משפחה.....	233
3.	התובע טען כי לאור מחדלי הנתבעת לעניין העיכוב בקבלת אישור היעדר חובות לעירייה, הבקשה להעברת הזכויות בנכס התעכבה ופועל יוצא מכך לא ניתן היה לרשום הערת אזהרה. מכאן, שהתשלום עבור הנכס התבצע רק לאחר קבלת האישור, כאמור בחלוף 10 חודשים.....	233
4.	הערה לפי צו בית-משפט - סעיף 130 לחוק המקרקעין.....	237
5.	נטל הבאת הראיות מטעמו של פרץ לא הורם, ועל-כן יש לראות את ה"ה כהן כמי שעלה בידם להוכיח את ביטול העסקה מושא החוזה הראשון שבין פרץ לחברת עתיד.....	242
6.	הן מלשונו של סעיף 9 לחוק והן מהפסיקה שפרשה אותו, עולה, שעדיפות של בעל העסקה הראשונה אינה מוחלטת.....	249
7.	משלא הוכיח התובע כי נעשתה עסקת מכר בינו לבין בסיט, ממילא המכר לסעיף אינו יכול להיות עסקה נוגדת.....	254
8.	"מקרים מתאימים" הסכם שיתוף במקרקעין שאינו רשום במרשם המקרקעין עשוי לחייב צד שלישי שרכש זכויות במקרקעין, בהיקש מן העקרונות החלים על סעיף 9 לחוק המקרקעין במקרה של התנגשות בין עסקאות נוגדות.....	255
9.	בתחרות בין שתי עסקאות תקפות, העדיף המחוקק את בעל העסקה הראשון בזמן, אלא אם בעל העסקה השני פעל בתום-לב ובתמורה, והעסקה לזכותו נרשמה בעודנו תם-לב.....	256
10.	מכוח היקש לסעיף 9 לחוק המקרקעין, עומדות לבעל רישיון בלתי-הדיר זכויות מן היושר שמקנות לו עדיפות מסויימת כלפי צדדים שלישיים, אם כי בכפוף להסתייגות שהעדיפות אינה מוחלטת והיא כפופה לעקרון תום-הלב.....	259

11. יש גם לקחת בחשבון כי אי-הגשת בקשה לרישום הערת אזהרה על-ידי  
עו"ד, שעה שעליו לרשום הערת אזהרה, מהווה רשלנות מצידו של עורך-  
הדין ..... 260

12. חדלות פירעון והערת אזהרה ..... 263