

תוכן עניינים

| | |
|----|---|
| 1 | פתח דבר |
| | חלק א': המסגרת הנורמטיבית - חקיקה, נהלים וצעדים ראשונים |
| 3 | שער א': כללי |
| 3 | פרק א': מבוא |
| | 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 (אינשאסט) |
| | פרק ג': סיווג המקרקעין - סוגי מקרקעין - לפני תחילת תוקפו של חוק המקרקעין |
| 9 | 1. מבוא |
| 9 | 2. קרקעות "מולכ" |
| 10 | 3. קרקעות "מירי" |
| 10 | 4. קרקעות "מוואת" |
| 12 | 5. קרקעות "מתרוכה" |
| 13 | 6. קרקעות "וואקף" |
| 14 | 7. הקדש דתי-יהודי |
| 15 | 8. קרקעות "מוקופה" |
| 16 | 9. ההבדל בין קרקע "מירי" לקרקע "מולכ" |
| | פרק ד': גילוי דעת ועדת האתיקה הארצית מיום 20.07.22 - אימות חתימה דיגיטלי בעסקאות מקרקעין |
| 17 | שער ב': חוק המקרקעין - מבנה המקרקעין במדינת ישראל מאז חקיקת חוק המקרקעין |
| 21 | פרק א': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין |
| 25 | פרק ב': בעלות וחכירה |
| 25 | 1. כללי |
| 28 | 2. חיבור של קבע מהו? מהם "מחוברים הניתנים להפרדה"? |
| 29 | 3. שכירות - חכירה |
| | 4. מהותה של זכות החכירה ל-999 שנה - היקף הזכויות - זכויות בניה - זכות השקולה לזכות בעלות |
| 30 | פרק ג': ביטול סוגי מקרקעין על-פי חוק המקרקעין ושמירת דינים .. |
| 35 | שער ג': מקרקעי ציבור |
| 37 | |

| | |
|----|--|
| 37 | פרק א': כללי |
| 41 | פרק ב': מקרקעין כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל |
| 43 | פרק ג': רשות מקרקעי ישראל ומהותה של החכירה |
| 45 | פרק ד': מקרקעין תת-ימיים |
| 47 | פרק ה': פלישה למקרקעי ציבור |
| 49 | פרק ו': מקרקעי יעוד |
| 49 | 1. הדין |
| 49 | 2. מקרקעי ייעוד - תנאים להגדרתה |
| 50 | 3. אי-תחולתו של סעיף 23 לחוק המקרקעין על מקרקעי ציבור |
| 51 | 4. התיישנות במקרקעי יעוד |
| 52 | 5. תחילת תקופת ההתיישנות |
| 52 | 6. תחולת סעיף 94 לחוק המקרקעין - זיקת הנאה |
| 55 | פרק ז': שמירת דינים - מקרקעי ציבור ומקרקעי יעוד |
| | שער ד': מורה נבוכים לעורך-הדין בנתיבי חוק המקרקעין וחובותיו בעריכת עסקה במקרקעין - עקרונות יסוד |
| 57 | פרק א': דרישת הכתב בעסקות מקרקעין |
| 57 | 1. גמירות דעת ומסויימות |
| 58 | 2. מסמך בכתב |
| | 3. האם אובדנו או היעדרו של המסמך בכתב ימנע אפשרות אכיפת תוכנו? |
| 61 | 4. חתימה |
| | 5. האם ייפוי-כוח בלתי-חוזר יכול ליצור התחייבות לעשיית עסקה במקרקעין? |
| 62 | 6. מהו מעמדו של "הסכם מוקדם" או "זכרון דברים"? אימתי יהפוך הסכם מוקדם לעסקה מחייבת? |
| 63 | 7. האם אסופה של התכתבות יכולה לייצר את התנאים הדרושים לכריתתה של עסקה מחייבת במקרקעין? |
| 64 | 8. אילו תנאים לא ניתן להשלים על-פי החוק והנוהג? |
| 64 | 9. האם יש לראות במסמך מיום 15.08.12, המכונה "זכרון-דברים", כהסכם מכר מקרקעין? |
| 65 | 10. טענה לגבי בעלות בחניה |
| 67 | 11. מתן תוקף לעסקאות מכר חרף היעדרו של מסמך - "זעקת ההגינות" - הודאת הנתבע בשיחות שהוקלטו עימו |
| 67 | פרק ב': חשיבותו של הרישום במשרדי רישום המקרקעין (טאבו) וההגנה שמקנה הרישום |
| 69 | 1. כללי |
| 71 | 2. עסקאות נוגדות - סעיף 9 לחוק |
| 71 | 2.1 כללי |
| 79 | 2.2 תנאיו של סעיף 9 לחוק המקרקעין |

| | |
|-----|---|
| 79 | 2.2.1 כללי |
| 81 | 2.2.2 העסקה הראשונה |
| 83 | 2.2.3 תום-הלב על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין |
| 84 | 2.2.4 תמורה על-פי סעיף 9 לחוק המקרקעין |
| 85 | 2.2.5 רישום וזכויות שאינן טעונות רישום |
| 85 | 3. הערת אזהרה ומשקלה |
| 89 | 4. התיישנות |
| 90 | 5. שיהוי |
| 92 | 6. רכישה בתום-לב - סעיף 10 לחוק המקרקעין |
| 92 | 7. בעלות שלא נרשמה - היעדר הגנת הסיפא של סעיף 10 לחוק המקרקעין |
| 95 | 8. סעיף 10 לחוק המקרקעין נוגע רק למקרקעין מוסדרים |
| 96 | 9. חשיבותה של התמורה על-פי סעיף 10 לחוק המקרקעין |
| 98 | 10. בהסתמך בתום-לב |
| 100 | 11. בהסתמך בתום-לב על הרישום |
| 101 | פרק ג': חשיבות רישומה של הערת אזהרה בעת ביצוע עסקת מקרקעין |
| 105 | שער ה': עסקות מקרקעין ורשויות התכנון |
| 105 | פרק א': רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס |
| 105 | פרק ב': בדיקת חוקיות המקרקעין הנמכרים, בדיקת התאמת השימוש במקרקעין בפועל להיתר, חובת הגילוי וקיומה של בניה בלתי-חוקית בנכס |
| 107 | פרק ג': "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע |
| 109 | פרק ד': "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה |
| 113 | פרק ה': הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין |
| 115 | פרק ו': היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות |
| 117 | 1. הגדרת היחס בין דיני התכנון וזכויות הקנייניות |
| 117 | 1.1 כללי |
| 118 | 1.2 איחוד וחלוקת מקרקעין - כללי |
| 121 | 1.3 הליך אישורה של תכנית לחלוקה |
| 122 | 2. הגדרת מקרקעין" לצורך סעיף 197 לחוק התכנון והבניה |
| 125 | 3. "שינוי ייעוד" - האם מכירת מקרקעין במשמע? |
| 125 | 4. האם הגדלת אחוזי בניה, על-פי הסכם חכירה מתחדש, מהווה כשלעצמה מכירת זכות המקרקעין |
| 129 | שער ו': דיני החוזים החלים על ההתקשרות בעסקות המקרקעין |
| 133 | - כללי |

| | |
|-----|--|
| 133 | פרק א': מבוא |
| 135 | פרק ב': קיום חוזה בתום-לב |
| 139 | פרק ג': חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן |
| 143 | שער ז': דיני בתים משותפים |
| 143 | פרק א': מבוא |
| 145 | פרק ב': דירה - רכוש משותף |
| 145 | 1. כללי |
| 147 | 2. המונח "דירה" |
| 147 | 3. "רכוש משותף" |
| 151 | פרק ג': מהו שימוש סביר ברכוש המשותף |
| | פרק ד': חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות - סעיף 55 לחוק המקרקעין |
| 153 | 1. הדין |
| 153 | 2. הוראת סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין |
| 154 | 3. הוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין |
| 155 | 4. החלק ברכוש המשותף - סעיף 57 לחוק המקרקעין |
| | 5. בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סעיף 59 לחוק המקרקעין |
| 157 | 6. סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק המקרקעין |
| 159 | פרק ה': תקנון - סעיף 61 לחוק המקרקעין |
| 161 | פרק ו': תקנון מוסכם - סעיף 62 לחוק המקרקעין |
| 163 | פרק ז': התקנון המצוי - סעיף 64 לחוק המקרקעין |
| | פרק ח': חיזוק מרפסות בבית מגורים - אחריות המהנדס שתכנן ופיקח - הנציגות ואחריותה |
| 167 | פרק ט': צו עשה לעבודות בניית שביל ומעבר בין הרכוש המשותף לקמפוס הטכניון |
| 169 | פרק י': רישום הבית המשותף והחניונים כחלק מן הרכוש המשותף - מעמד הנציגות |
| 177 | פרק י"א: סכסוך על חלק בגגות הבית המשותף |
| 183 | פרק י"ב: השימוש ברכוש המשותף |
| 185 | פרק י"ג: חלוקת שימוש בגגות ובחצרות הבית המשותף |
| 189 | פרק י"ד: עילה לתיקון הקשורות לשימוש בפיר - נחיצות וחיוניות או סבירות השימוש בפיר |
| 193 | פרק ט"ו: פעולות בניה ברכוש המשותף - הנתבע קיבל היתר בניה בעורמה ובתחבולה |
| 197 | שער ח': זכויות וחובות עורך-הדין במסגרת עסקת מכר ורכישה של נכסי מקרקעין - זהירות רשלנות לפניך |
| 199 | פרק א': מבוא |

| | |
|--|------------|
| פרק ב': שכר-טרחת עורך-דין בביצוע עסקות מכר מקרקעין..... | 201 |
| 1. הדין | 201 |
| 2. הסכם בעל-פה לתשלום שכר-טרחה | 203 |
| 3. ניסוח הסכם שכר-טרחה בעייתי ועקרון תום-הלב | 203 |
| 4. טענת זיוף של הסכם שכר-טרחה | 204 |
| 5. התנהלות לקוח לאחר שעורך-הדין ייצג אותם פרק זמן ארוך, המונע את האפשרות כי אי פעם יקבל את שכרו | 204 |
| 6. הסכם שכר-טרחה וזכות קיזוז מכספי נאמנות | 206 |
| 7. תביעת שכר-טרחה - צו עיקול - סעד זמני בערעור | 207 |
| 8. עריכת הסכם בלתי-חוקי או בלתי-תקין והזכות לקבלת שכר-טרחה | 207 |
| 9. החובה והאחריות לעריכת הסכם שכר-טרחה בכתב מונחת לפתחו של עורך-הדין | 208 |
| 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 | 208 |
| 11. המשמעות של היעדר הסכם כתוב | 210 |
| 12. החובה להסדיר מראש את נושא שכר-הטרחה מוטלת על עורך-הדין ולא על הלקוח וראוי שהסדר כזה יועלה על הכתב | 210 |
| 13. הנתבעים לא הקפידו לתעד את ההסכמות בין הצדדים בהסכם שכר-טרחה בכתב, מה שהוביל לתביעתם - התביעה נדחתה | 213 |
| פרק ג': החובות המוטלות על עורך-הדין | 215 |
| 1. מבוא | 215 |
| 2. עוולת הרשלנות - עקרונות כלליים | 215 |
| 2.1 העוולה | 215 |
| 2.2 העוולה - גוונה ומרכיביה - מושגייסוד | 216 |
| 2.2.1 כללי | 216 |
| 2.2.2 יעילות תחילה | 217 |
| 2.2.3 חובת זהירות כללית | 219 |
| 2.2.4 שיקולי מדיניות | 219 |
| 2.2.5 צפיות | 221 |
| 2.2.6 הבחנה בין סוגי הצפיות | 222 |
| 2.2.7 הגישה המסורתית והאלטרנטיבה | 222 |
| 2.2.8 חובת זהירות של עורך-דין כלפי מי שאינו לקוח | 223 |
| 2.2.9 חובת הזהירות של עורך-הדין וגנר כלפי בנק לאומי | 225 |
| 3. אחריות בנזיקין על עורך-דין - בגין "נזק כלכלי טהור" - עורך-הדין אינו מנותני השירותים של הבנק | 225 |
| 4. חובת הזהירות של עורך-דין כלפי מי שאינו לקוחו מעוגן בדיני הרשלנות וההיצג הרשלני | 226 |

| | | |
|--|--|-----|
| 5. | האם רובצת חובת זהירות על עורך-הדין כלפי הבנק בנסיבות המקרה? | 227 |
| 6. | אחריות מקצועית של עורך-הדין - יחסי קרבה ללקוח..... | 228 |
| 7. | דחיית תביעה נגד עורך-דין וחיוב מנגד בתשלום שכר-טרוחה..... | 229 |
| 8. | חובת אזהרה בדבר סיכוני עסקת מקרקעין | 229 |
| 9. | התרשלות עורך-הדין לכל אורך עסקת המקרקעין ובכל שלביה | 231 |
| 10. | חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו הפעלת שיקול-דעת סביר | 231 |
| 11. | אי-רישום הערת אזהרה על-ידי עורך-דין..... | 232 |
| 12. | הסבר ללקוח על סיכון וקבלת הסיכון עובדה רלוונטית ומשמעותית בבחינה האם פעל עורך-הדין ברשלנות בדיקת פרטי רישום במשרדי רישום המקרקעין | 233 |
| 13. | הימנעות עורך-דין (נאשם בהליך משמעותי) מלרשום הערת אזהרה לטובת הרוכשים במשך מספר שנים כה רב מהווה מחדל חמור; זיכוי עורך-דין מעבירת אי-רישום הזכויות על-שם הרוכשים..... | 234 |
| 14. | אי-רישום הערת אזהרה על-שם הקונים במשך 9 שנים..... | 235 |
| 15. | אי-רישום הערת אזהרה במשך 36 מיום חתימת הסכם המכר | 236 |
| 16. | רשלנות כעבירת משמעת | 237 |
| 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 | 238 |
| 18. | אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה נוגדת - חובת עורך-דין | 238 |
| 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 | 240 |
| 20. | עורך-דין - בעל תפקיד שמונה לביצוע רישום הזכויות מטעם אחד הצדדים - התנאת מתן אישור זכויות בתשלום..... | 243 |
| 21. | חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת החיוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים בד-בבד למוטב ולנושה | 244 |
| 22. | תרמית - התחזות - רשלנות עורך-דין | 246 |
| 23. | רשלנות עורך-דין - חברה משכנת..... | 247 |
| 24. | הערה לסיום | 248 |
| שער ט': רשלנות המדינה וגופים ציבוריים וטעויות ברישום המקרקעין | | |
| 251..... | | |

| | |
|---|-----|
| פרק א': "חזקת התקינות" בפעולות הרשות המינהלית | 251 |
| פרק ב': תביעה נזיקית נגד התנהלותו של רשם המקרקעין | 255 |
| פרק ג': תביעה לתיקון הרישום - רכוש משותף - דחיית התביעה | 257 |
| פרק ד': האם רשאי המפקח על רישום המקרקעין לתקן רישום של בית משותף | 259 |
| פרק ה': רשלנות ברישום | 261 |
| שער י': היבטי מס בעסקות מקרקעין - מיסוי ופטורים | 263 |
| פרק א': הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין | 263 |
| פרק ב': מס רכישה | 265 |
| 1. הדין | 265 |
| 2. כללי | 273 |
| 3. שילובן של הוראות תקנה 11(א) לתקנות מיסוי מקרקעין וסעיף 9(א1ג)(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 | 274 |
| 4. סעיף 9(ג) - פטור לדירה בלתי-מוגמרת | 275 |
| 5. האם זכות שנרכשה מקבלן חייבת במס רכישה? | 276 |
| 6. "חזקת התא המשפחתי" | 277 |
| 7. מס רכישה מופחת | 279 |
| 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 | 279 |
| 9. האם לצורך חישוב "שווי המכירה" ולעניין מס הרכישה, יש לראות בתשלום שכר-טרחא 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? | 281 |
| 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? | 286 |
| 11. מס הכנסה - סיווג ההכנסות מדמי שכירות - 20 נכסי מקרקעין | 287 |
| 12. הוראת המעבר שבתיקון 76 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 | 287 |
| 13. סעיף 9(ג) - פטור לדירה בלתי-מוגמרת | 298 |
| 14. האם זכות שנרכשה מקבלן חייבת במס רכישה? | 299 |
| 15. צירוף הטבות ויצירת הטבה חדשה | 301 |

| | | |
|-----|--|-----|
| 16. | נכס המהווה מקבץ של יחידות דיור - מס רכישה | 301 |
| 17. | חישוב מס הרכישה בעסקאות "פינוי בינוי" | 303 |
| 18. | זכות בלעדית לשיווק דירות וקביעת רוכשי הדירות | 304 |
| 19. | עסקת חליפין ומס רכישה | 305 |
| 20. | חילוף נכסים - מס רכישה - תיקון 55 לחוק המיסוי | 307 |
| 21. | אופציה או עסקת מכר | 308 |
| 22. | סוגית שיעור המס החל על רכישה או מכירה של דירת מגורים יחידה על-ידי אחד מבני הזוג | 310 |
| 23. | האם זכות לפיצויי הפקעה וזכות לפיצויים בגין ירידת ערך של מקרקעין מוציאות את בעל הזכויות מהגדרתו כ"איגוד מקרקעין"? | 310 |
| 24. | הוראת ההקלה בעניין מדרגות המס | 311 |
| 25. | חיוב בשווי הרכישה לפי שווה המקרקעין במועד העסקה | 311 |
| 26. | הצטרפות לקבוצת רכישה כמוה כרכישת דירה החייבת במס רכישה | 312 |
| 27. | ראיית הדירה כ"דירה יחידה" לאור העובדה שבת הזוג קיבלה דירה במתנה לפני הנישואין - סקירת הלכות | 313 |
| 28. | גביית יתר של מס רכישה - דחיה על-הסף של תובענה ייצוגית | 313 |
| 29. | קבוצות רכישה - מס רכישה - תיקון מס' 69 | 314 |
| 30. | הפיקציה שקבע המחוקק בהגדרת "דירה יחידה" קובעת, כי לא יראו בחלק דירה, שאינו עולה על שליש ממנה, כ"דירת מגורים נוספת" בעת שנרכשת דירת מגורים אחרת, וזאת בין אם חלקו של המוכר בדירה האחרת עולה על שליש ובין אם לא. ברם, הפיקציה אינה קובעת, כי דירת מגורים שחלקו של המוכר בה עולה על שליש לא תיחשב "דירת מגורים נוספת", בעת רכישת חלק מדירה שאינו עולה על שליש | 315 |
| 31. | שיעור מס הרכישה | 315 |
| 32. | סדר הרכישות הוא הקובע לצורך הזכאות להטבת מס רכישה | 316 |
| 33. | אופן סיווג הזכויות במקרקעין שרכשו העוררים | 316 |
| 34. | מהי דרך החישוב הראויה של שיעור מס הרכישה בגין דירת מגורים, המושת על בני זוג נשואים, שלאחד מהם - יש כבר דירה נוספת? האם הבסיס לחישוב מס הרכישה הינו שווי חלקו היחסי של כל אחד מבני הזוג בדירת המגורים, או שמא שווייה הכולל של הדירה? | 317 |
| 35. | חיובם של הרוכשים השונים בתשלום מס הרכישה | 318 |
| 36. | התמורה ושוויה | 318 |
| 37. | מס רכישה מופחת | 319 |

38. 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..... 319

39. האם לצורך חישוב "שווי המכירה" ולעניין מס הרכישה, יש לראות בתשלום שכר-טרחה 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?..... 320

40. 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?..... 321

41. כאשר רוכש זכות במקרקעין נדרש לשלם לרמ"י דמי חכירה מהוונים בגין רכישת זכויות חדשות, שלא היו למוכר - החוכר המקורי, הרי שתשלום זה משקף את שווי הרכישה של הזכויות מרמ"י. בנוסף, עשוי הרוכש להידרש לשלם מס רכישה בגין הזכויות שרכש מהחוכר המקורי..... 321

42. פרשנות שיש להעניק לתקנה 2(א1) לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), התשל"ה - 1974 המעניקה, בתנאים מסויימים, החזר של שישית ממס הרכישה ששולם ברכישת זכות במקרקעין..... 322

43. חיוב במס רכישה בשל רכישת מניות בחברת בניה..... 323

44. הקלה במס רכישה בגין רכישת דירה לאברך..... 324

פרק ג': חובת תשלום המס..... 325

פרק ד': תנאים לתקפן של עסקאות..... 329

1. כללי..... 329

2. ייפוי-כוח בלתי-חוזר..... 333

3. חדלות פירעון וסעיף 16 לחוק..... 333

4. אם נמסרה הודעה בהתאם לסעיף 16(ג) לחוק, והוברר למנהל כי הפעולה היא באיגוד מקרקעין שחייבים עליה מס, יודיע המנהל על כך לעושה הפעולה ולמי שהוקנתה לו הזכות באיגוד באותה פעולה (סעיף 81 לחוק) ומי שנמסרה לו הודעה כאמור, יהא חייב במסירת הצהרות למנהל (כאמור בסעיפים 73 ו-75) כאילו עשו את הפעולה ביום שנמסרה להם הודעת המנהל לפי סעיף 81 לחוק..... 333

פרק ה': שווי המכירה..... 335

פרק ו': יום המכירה..... 337

פרק ז': שווי הרכישה..... 339

| | |
|---|------------|
| פרק ח': נוסחת החישוב הלינארי | 341 |
| 1. נוסחת החישוב הלינארי - סטיה ממנה | 341 |
| 2. הרמוניה | 342 |
| פרק ט': שווי הרכישה במכירת חכירה | 347 |
| פרק י': יום הרכישה | 349 |
| פרק י"א: ניכויים | 351 |
| 1. הניכויים המותרים - כללי | 351 |
| 2. שכר-טרחת עורך-דין | 355 |
| 3. הוצאות שימור | 355 |
| 4. הוצאות ארנונה | 356 |
| 5. דמי ייעוץ וטיפול | 356 |
| 6. הארכת מועד לדרישת ניכוי הוצאות המותרות | 357 |
| 7. ניכוי הוצאות ריבית ריאלית | 357 |
| 8. הוצאות שלא יותרו | 358 |
| 9. דמי פינוי | 358 |
| 10. האם בחישוב השבח בעסקת המכר נשוא הערר זכאים העוררים לנכות כהוצאה לפי סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) את מס העזבון ששולם לאחר פטירת אביהם של העוררים, אשר הוריש להם, בין היתר, את החלקות נשוא הערר? | 359 |
| 11. הכרה בהוצאות תשלום לאפוטרופוס - דמי ניהול ודמי פינוי | 359 |
| 12. הכרה בהוצאות בגין תשלום היטל השבחה כניכוי | 360 |
| 13. האם הוצאות שהוציאה העוררת בגין תשלומי ארנונה והיטלי תיעול בגין חובות העבר של המחזיקים הקודמים בנכס מותרות בניכוי לפי סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין? | 360 |
| 14. חיוב במס הכנסה או מס שבח | 361 |
| 15. הוצאות פיתוח | 361 |
| 16. פירוש לשון סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין | 362 |
| פרק י"ב: סכום המס | 363 |
| 1. הדין | 363 |
| 2. "מדד ביום" - משמעותו | 365 |
| 3. "יתרת שווי רכישה" ו"יתרת שווי רכישה מתואמת" | 366 |
| פרק י"ג: המס על השבח | 369 |
| 1. הדין | 369 |
| 2. הליך הפריסה על-פי הסעיף 48 א(ה)(1) - הליך טכני | 374 |
| פרק י"ד: הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת - הוראת שעה | 375 |
| 1. הדין | 375 |
| 2. סעיף 48 א(ה)(1) וסעיף 48 ב לחוק מיסוי מקרקעין משלימים זה את זה | 376 |
| פרק ט"ו: השבח - חלק מההכנסה החייבת | 379 |

| | |
|---|------------|
| 1. הדין | 379 |
| 2. נקודות החיכוך שבין מס שבח מקרקעין לבין מס הכנסה | 380 |
| 3. פריסת המס על-פי סעיף 48א(ה) לחוק | 380 |
| 4. חישוב מס ליניארי | 380 |
| פרק ט"ז: פטור לדירת מגורים מזכה | 383 |
| 1. הרפורמה במיסוי דירות | 383 |
| 2. הגדרה וחזקה | 384 |
| 3. נטל ההוכחה | 385 |
| 4. המועד הקובע לבדיקת קיומם של התנאים המוזכרים בפטור | 385 |
| 5. "דירה" המיועדת למגורים לפי טיבה - סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין | 386 |
| 6. סעיפים 49א(1) ו- 49א(2) לחוק מיסוי מקרקעין - דירת מגורים מזכה | 387 |
| 7. די בכך שיותר מ- 50% משטח הדירה שימש למגורים כדי שדרישת החוק בעניין שימוש בעיקר הדירה למגורים - תתקיים | 391 |
| 8. האם החזקה הקבועה בסעיף 49ב(ב) לחוק מיסוי מקרקעין ניתנת לסתירה? | 391 |
| 9. דירה שבנייתה טרם הסתיימה, אולם המוכר התחייב לסיים את בנייתה - האם היא בגדר דירת מגורים שבנייתה נסתיימה, לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), וזאת לעניין מתן ההקלות במס שבח במכירת "דירת מגורים מזכה" | 392 |
| 10. מחלוקת בכל הקשור והמתייחס לשומת מס השבח, נעוצה בשאלה האם נמכרו את כל הזכויות במקרקעין שהיו להם בדירת המגורים הקיימת על המגרש, כדרישת הוראת סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, אם לאו | 392 |
| פרק י"ז: תנאים לפטור - סעיף 49א לחוק מיסוי מקרקעין | 395 |
| 1. סעיף 49א(א) לחוק מיסוי מקרקעין | 395 |
| 2. המועד להגשת הצהרה | 395 |
| 3. האם הזכות לקבלת פטור, הינה אישית או שהיא ניתנת להעברה | 396 |
| 4. "מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין..." | 397 |
| 5. תושב חוץ - תיקון 76 לחוק | 399 |
| 6. סעיף 49א(1א) לחוק מיסוי מקרקעין - מיסוי דירות יוקרה - תיקון 76 לחוק | 399 |
| 7. סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - שירותי בניה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה - תיקון 76 לחוק | 400 |
| 8. הלכת יוניזדה | 400 |
| 9. נטל ההוכחה של שווי המכירה בעסקת קומבינציה | 406 |
| 10. מכר חלקי של מגרש ודירת מגורים הבנויה עליו | 406 |

| | |
|--|------------|
| 11. אי-שיוויון בין הזכויות של העוררים בפועל לזכויות העוררים הרשומות בעסקת קומבינציה..... | 409 |
| 12. האם יש הצדקה לסטייה מהלכת יוניזדה..... | 410 |
| 13. סעיף 49א(ב) לחוק מיסוי מקרקעין - שירותי בניה בבניין שייבנה על הקרקע שעליה נמצאת דירת המגורים המזכה - תיקון 76 לחוק..... | 423 |
| 14. האם יש להחיל את הפטור ממס שבח הקבוע בסעיף 6 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 על עסקאות קומבינציה מסוג מכר חלקי שבוצעו על-פי תכנית תמ"א 38/2? | 424 |
| 15. האם עסקת קומבינציה מסוג מכר חלקי לצורך פרויקט תמ"א 38/2 מזכה את המוכר בפטור ממס שבח לפי סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 - הערעור על החלטת הוועדה התקבל..... | 425 |
| פרק י"ח: פטור לדירת מגורים - סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין.... | 427 |
| 1. מבוא..... | 427 |
| 2. חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011..... | 427 |
| 3. הוראת ביצוע מס' 6/2011..... | 432 |
| 4. פטור לדירת מגורים מזכה לאורו של תיקון 76 לחוק - סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין..... | 439 |
| 5. סעיפים 49ב(2) ו- 49ג לחוק מיסוי מקרקעין לאורו של תיקון 76 לחוק..... | 440 |
| 6. "המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה" - סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין..... | 443 |
| 7. סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין..... | 447 |
| 8. סעיף 49ב לחוק מיסוי מקרקעין..... | 448 |
| 9. עסקת קומבינציה - פטור ממס שבח עבור שלוש דירות מגורים אשר נמכרו: אחת - מכוח הוראת סעיף 49ב(1) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) ושתיים נוספות - מכוחו של סעיף 6 בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה)..... | 449 |
| 10. הסמכת כונס הנכסים לחתום בשם המערערת על בקשה לקבלת פטור ממס שבח..... | 450 |
| 11. תכליתו של סעיף 49 לחוק..... | 450 |
| 12. יש לפרש את תקרת הפטור (לאור תיקון 76) לגבי "דירת יוקרה" בסכום של כ- 4.5 מיליון ש"ח, כמתייחסת לגבי חלקו של המוכר ולא לגבי הנכס בשלמותו. אולם הדבר נכון לגבי דירה שנרכשה במשותף על-ידי מספר יחידים וזו דירתם היחידה, והפטור ממס שבח נדרש על ידם לפי סעיף 49ב(2), אך אין זה נכון לגבי יורשים שקיבלו את הדירה בירושה ופטורים ממס שבח בגינה לפי סעיף 49ב(5) לחוק..... | 451 |

13. האם זכאי נישום אשר מכר את דירתו האחת בפטור ממס שבח לפי סעיף 6(א) בחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה), למכור גם את דירתו השניה בפטור ממס שבח, בהתאם לסעיף 49ב(1) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), הגם שמכירת דירתו השניה נעשתה לאחר "התקופה הקובעת" (קרי - החל מיום 01.01.13)? 452.....

14. האם חברה משפחתית פטורה מתשלום מס שבח בגין מכירת דירה שבבעלותה מכוח סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה)? 453.....

15. האם התקיימו התנאים להענקת פטור מתשלום מס שבח על-פי סעיף 6א לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה) - האם הוכח כי בהסכם שבין העורר לקונה נקבע כי על הדירה לשמש למגורים לפחות במשך שנתיים? 454.....

16. בחוקקו את חוק ההיצע, ביקש המחוקק לקבוע חוק לתקופה מוגבלת להשגת תכלית חברתית (הגדלת היצע הדירות למגורים בטווח הקצר בניסיון לעצור את עליית מחירי הדירות) 454.....

17. האם מכירת מלאי עסקי של יחידות דיר בבית דיר מוגן, מהווה מכירת דירות מגורים שבגינה חייבת המוכרת במס מכירה בשיעור של 0.8% משווי המכירה 455.....

18. פטור על-פי סעיף 49ב(1) לחוק וסעיף 6(א) לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 - ל"עסקת קומבינציה" 456.....

19. הוראות סעיף 6א(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 456.....

20. האם הדירה שימשה בפועל למגורים במשך שנתיים, כנדרש למתן פטור מתשלום מס שבח על-פי סעיף 6א' להוראת השעה 457.....

21. "דירת מגורים מזכה" כמשמעות מונח זה בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 -קבלת ערר הנישומה 458.....

22. החלת הפטור האמור בסעיף 49ב(5) לחוק 458.....

23. הפרדה רכושית של ידועים בציבור באופן שיצדיק מתן פטור ממס שבח, בגין מכירת דירת מגורים יחידה, בהתאם להוראות סעיף 49 בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 459.....

24. הוכחת נאמנות בעסקת קומבינציה 459.....

25. יישום הילכת "שלמי" 460.....

26. הגדרת קרוב 461.....

27. סוגיית ייחוס התמורה ממכירת מקרקעין הכוללים דירת מגורים וזכויות בניה נוספות בין דירת המגורים שלגביה מגיע חישוב "ליניארי מוטב" ובין זכויות בניה נוספות והמגרש, שלגביהם לא מגיעה ההקלה במס שבח של החישוב ה"ליניארי המוטב" 461.....

28. כל עוד לא מולאו תנאי התמ"א אין החברה יכולה להצטייר כ"איגוד
מקרקעין" על-פי החוק 462

29. פטור ממס שבח בגין דירת מגורים מזכה 463

**פרק י"ט: חזקת דירת מגורים יחידה - חזקת דירת מגורים נוספת -
סעיפים 49ג ו-ד לחוק מיסוי מקרקעין 465**

1. כללי 465

2. אחזקת 25% מהזכויות באיגוד ותיקון 76 לחוק 466

3. האם הוראת סעיף 49ד לחוק מיסוי מקרקעין תחול גם
באיזור? 468

**פרק כ': פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת - סעיף 49ה לחוק מיסוי
מקרקעין 469**

**פרק כ"א: "סייג לדירה שנתקבלה במתנה" - סעיף 49ו לחוק מיסוי
מקרקעין 491**

1. סעיף 49ו לחוק טרם כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק 491

2. סעיף 49ו לחוק לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק 495

**פרק כ"ב: כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, פיצול פיזי-
אופקי ופיצול רעיוני-אנכי - סעיף 49ז לחוק מיסוי מקרקעין 497**

1. כללי 497

2. סעיף 49ז(א) למול סעיף 49ז לחוק מיסוי מקרקעין 505

3. האם עיקרון הפיצול הרעיוני חל גם לגבי נושא החיוב במס רכישה
מכוח סעיף 49ז לחוק מיסוי מקרקעין? 507

פרק כ"ג: פטור על תשלומי איזון - סעיף 49ח לחוק מיסוי מקרקעין 535

**פרק כ"ד: "פטור ליחידה אחרת" - סעיף 49ט לחוק מיסוי מקרקעין -
פינוי-בינוי 537**

פרק כ"ה: מס ריבוי דירות (דירה שלישית) ומענק בעד מכירת דירה 539

פרק כ"ו: שכומים ששילם רוכש לסילוק חובות המוכר 541

**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 543**

1. פטור על-פי סעיף 49ב(1) לחוק וסעיף 6(א) לחוק מיסוי מקרקעין
(הגדלת ההיצע של דירת מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 -
ל"עסקת קומבינציה" 543

2. הוראות סעיף 6א(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של
דירות מגורים - הוראת שעה), התשע"א-2011 543

3. האם הדירה שימשה בפועל למגורים במשך שנתיים, כנדרש למתן
פטור מתשלום מס שבח על-פי סעיף 6א להוראת השעה 545

4. אישור בית-המשפט לכונס נכסים לחתימה על טופס פטור ממס שבח
מקרקעין 546

פרק כ"ח: ביטול עסקה - סעיף 102 לחוק 551

| | |
|---|------------|
| חלק ב': מורה נבוכים - בביצוען בפועל של עסקות במקרקעין - דירת "יד שניה" ורכישה מקבלן - משא-ומתן, זכרון-דברים, כריתת ההסכם וביצועו..... | 555 |
| שער א': מכירה ורכישה של דירה "יד שניה" - בבית משותף, בניין דירות, בית צמוד-קרקע ודו-משפחתי..... | 555 |
| פרק א': מבוא..... | 555 |
| פרק ב': שלב המשא-ומתן..... | 559 |
| 1. כללי..... | 559 |
| 2. הרצוי - טרם הכניסה לשלב המשא-ומתן..... | 559 |
| 3. תנאי העסקה..... | 562 |
| 4. זכרון-דברים..... | 563 |
| 5. משכנתא..... | 563 |
| 6. סיכום..... | 563 |
| פרק ג': חתימת הסכם המכר הסופי..... | 565 |
| 1. כללי..... | 565 |
| 2. הזכות הנמכרת - בדיקת המרשם - היכן רשומות זכויות המוכר - טאבו או חברה משכנת או במשרדי מינהל מקרקעי ישראל - זיהוי הנכס הנמכר באופן אבסולוטי..... | 567 |
| 2.1 כללי..... | 567 |
| 2.2 מהות הזכות וחובת עורך-הדין לוודא מהות הזכות הנמכרת..... | 568 |
| 2.3 זכות רשומה וזכות לא רשומה..... | 571 |
| 2.4 זיהוי הנכס כאשר הדירה או הבית רשומים במשרדי רישום המקרקעין..... | 573 |
| 2.5 זיהוי הנכס כאשר הדירה רשומה רק במשרדי מינהל מקרקעי ישראל בלבד..... | 575 |
| 2.6 זיהוי הנכס כאשר הדירה רשומה אצל חברה משכנת..... | 576 |
| 3. זיהוי המוכר באופן אבסולוטי..... | 578 |
| 4. בדיקת יכולת חוקית וכשרות משפטית של המוכר והקונה להתקשר בהסכם - קטין/פסול-דין/חסוי/מיופה-כוח/פושט רגל..... | 580 |
| 4.1 כללי..... | 580 |
| 4.2 קטין..... | 581 |
| 4.3 פסול-דין..... | 585 |
| 4.4 ההבדל בין פסול-דין לחסוי..... | 585 |
| 4.5 הכרזת פסלות פועלת מכאן ולהבא..... | 586 |
| 4.6 חולשה שכלית או גופנית..... | 586 |
| 4.7 האם אדם שמונה לו אפוטרופוס בהתאם לסעיף 33 לחוק הכשרות, הינו פסול-דין?..... | 587 |

| | | |
|------|--|------------|
| 4.8 | חובת ההוכחה..... | 587 |
| 4.9 | תרדמת | 588 |
| 4.10 | פעולות של פסול-דין..... | 588 |
| 4.11 | פעולות טעונות אישור בית-המשפט..... | 588 |
| 4.12 | אישורו של בית-המשפט פועל, הן לאישור הייצוג והן לאישורה של הפעולה..... | 589 |
| 4.13 | העברה, שעבוד, חלוקה או חיסול של יחידה משקית בחקלאות, בתעשייה, במלאכה או במסחר, או של דירה - סעיף 20(1) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות..... | 590 |
| 4.14 | פעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על-פי חוק - סעיף 20(2) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות..... | 591 |
| 4.15 | נתינת מתנות, זולת מתנות ותרומות הניתנות לפי הנהוג בנסיבות העניין - סעיף 20(3) לחוק..... | 594 |
| 4.16 | נתינת ערבות - סעיף 20(4) לחוק..... | 594 |
| 5. | פעולה משפטית בין הקטין לבין הוריו או קרובי הוריו, זולת קבלת מתנות הניתנות לקטין - סעיף 20(5) לחוק..... | 596 |
| 5.1 | כללי..... | 596 |
| 5.2 | הגנת צד שלישי - סעיף 21 לחוק..... | 597 |
| 5.3 | הסתלקות מירושה על-ידי אפוטרופוס..... | 597 |
| 5.4 | הסכמה באשר לזהות המומחית הרפואית השיקומית..... | 598 |
| 5.5 | קטין שהפך לבגיר..... | 598 |
| 5.6 | הסכם עם קטינים בעניין מכירת זכות ומקרקעין נחשב כאילו נערך ונעשה רק ביום שבו אישר בית-המשפט את ההסכם..... | 599 |
| | פרק ד': מוכר או קונה שהוא פושט רגל - מוכר או קונה הנמצאים בחובות..... | 601 |
| 1. | כללי..... | 601 |
| 2. | פשיטת רגל ובלשון חוק חדלות פירעון - חדלות פירעון של יחיד..... | 601 |
| 3. | מיטלטלין וציוד הנשאר בדירה..... | 603 |
| 4. | זכויות נילוות בנכס או בבניין..... | 604 |
| 4.1 | דירה בבית הרשום כבית משותף..... | 604 |
| 4.2 | דירה בבניין שאינו רשום כבית משותף..... | 604 |
| 4.3 | בית צמוד-קרקע או דו-משפחתי..... | 605 |
| 5. | הצהרות הצדדים..... | 608 |
| 5.1 | ההצהרות האופייניות..... | 608 |
| 5.2 | הפן המשפטי לאורו יש לבחון את יישום הצהרות כללו..... | 608 |
| 6. | התמורה - תנאי-תשלום..... | 612 |
| 6.1 | כללי..... | 612 |
| 6.2 | שלבי התקדמות העסקה והתשלומים..... | 613 |

| | | |
|------|--|-----|
| 6.3 | תשלומים בעסקה כאשר הזכות רשומה במשרדי רישום | 613 |
| 6.4 | המקרקעין אך המוכר עדיין איננו רשום | 613 |
| 6.4 | באם הזכות רשומה במשרדי חברות משכנות או במינהל מקרקעי | 613 |
| | ישראל | 613 |
| 7. | מסירת החזקה הדירה וקבלת החזקה | 614 |
| 7.1 | מבוא | 614 |
| 7.2 | אישורי מיסים - תשלומים שונים ומסירת החזקה | 615 |
| 7.3 | פתיחת חשבון נאמנות אצל עורך-הדין המטפל בעסקה | 615 |
| 7.4 | מפתחות הדירה והרכוש המשותף | 616 |
| 7.5 | שוכר הנמצא בדירה ומסירת החזקה | 616 |
| 7.6 | מסירת חזקה ותשלום יתרת המכר - הלכה הפסוקה | 617 |
| 8. | תשלום מיסים ממשלתיים ואחרים החלים על עסקת מכר | 619 |
| | הדירה | 619 |
| 8.1 | כללי | 619 |
| 8.2 | תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם | 619 |
| 8.3 | הקפדה על ביצוע התשלומים - הבטחתם ומעקב עורך-דין | 620 |
| 8.4 | היבטי המס - מכר דירה מול מכר בית צמוד-קרקע | 622 |
| 9. | המשכנתא | 622 |
| 9.1 | כללי | 622 |
| 9.2 | חובותיו של עורך-הדין | 623 |
| 10. | רישום הדירה על-שם הקונה | 623 |
| 11. | המרשם - רשם המקרקעין - סקירה כללית | 624 |
| 11.1 | כללי | 624 |
| 11.2 | לשכות הרישום ופנקסים | 624 |
| 11.3 | תקיפת הרישום - ההליך הראוי | 625 |
| 12. | תוקפו של רישום | 628 |
| 12.1 | מקרקעין מוסדרים | 628 |
| 12.2 | מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד | 630 |
| | רישום | 630 |
| 13. | רשם המקרקעין | 630 |
| 13.1 | מינוי | 630 |
| 13.2 | סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות | 630 |
| 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? | 632 |
| 13.4 | סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם | 634 |
| 13.5 | ליווי עסקת המקרקעין | 634 |
| 13.6 | רישום הערת אזהרה או מחיקתה | 634 |

| | |
|-------|---|
| 13.7 | בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין |
| 636 | ורישום הזכות..... |
| 638 | 13.8 רישום ירושה |
| 639 | 13.9 רישום פסקי-דין וצווים |
| 639 | 13.10 רישום זכות קדימה ומימושה |
| 13.11 | רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת |
| 640 | הנאה..... |
| 641 | 13.12 פרעון משכנתא |
| 642 | 13.13 מחיקת עיקולים מהמרשם |
| 643 | 13.14 רישום הערות |
| 643 | 13.15 תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר |
| 643 | 14 המפקח על רישום מקרקעין..... |
| 643 | 14.1 מינוי |
| 643 | 14.2 סמכויות המפקח |
| 646 | 14.3 סמכויות מינהליות |
| 652 | 15 סמכויות שיפוטיות |
| 652 | 15.1 כללי |
| 653 | 15.2 הגשת תביעה למפקח |
| 656 | 15.3 סמכות להכריע בסכסוכים |
| 658 | 15.4 הזכות לתבוע בסכסוך |
| 659 | 15.5 היקף סמכויות המפקח..... |
| 660 | 15.6 פסלות מפקח על רישום המקרקעין..... |
| 661 | 15.7 סדרי דין וראיות..... |
| 662 | 15.8 אכיפתם של החלטות וצווים |
| 662 | 16 דרכי הבטחת ביצוע רישום הדירה על-שם הקונה |
| 663 | 17 סעיפים המתייחסים להפרת ההסכם |
| | פרק ה': ביצוע בפועל של עסקת מכר הדירה לאחר חתימת הסכם המכר |
| 665 | - הפרת הסכם המכר..... |
| 665 | 1. כללי |
| | 2. היטל השבחה - מהות - אכיפה - אישור לצורכי רישום מקרקעין - |
| 666 | הלכה פסוקה |
| 2.1 | פרשנות סעיף 11א לפקודת המיסים גביה - סמכויות אכיפת חוב |
| 666 | בגין היטל השבחה |
| 666 | 2.2 יום תחילת התכנית |
| 2.3 | האם ניתן לחייב את חברות הגז בתשלום היטל השבחה, בעקבות |
| 667 | אישורה של תכנית השינוי? |
| 669 | 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 לחוק אינו חל עליה..... | 671 |
| 2.6 | ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה .. | 671 |
| 2.7 | הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר..... | 672 |
| 2.8 | הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר..... | 674 |
| 2.9 | ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס..... | 675 |
| 2.10 | האם צריך היה השמאי המכריע לנכות את רכיב המע"מ משווי השוק של המגרשים, אם לאו?..... | 676 |
| 2.11 | דחיית ערעור בגין חיוב בשומה..... | 678 |
| 2.12 | ערר על דרישת תשלום היטל השבחה למקרקעין בעקבות מימוש זכויות העוררת..... | 680 |
| 2.13 | ערר על דרישת תשלום אשר נשלחה לעוררים בגין השבחה למקרקעין - שטח מגרש קטן מהמינימום..... | 681 |
| 2.14 | ערר על שומה של השמאית המכריעה בעקבות מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר ומימוש מלא לאחר ההיתר..... | 682 |
| 2.15 | ערר על קביעת השמאית המכריעה לפיה תכנית רע/3000 איננה משביחה את המקרקעין..... | 683 |
| 2.16 | שווי הקרקע במצבי התכנון השונים (חקלאי, מגורים, תעסוקה ודיור מוגן)..... | 684 |
| 2.17 | הגשת ערר כ- 8 חודשים לאחר קבלת שומה - שכר שמאי מכריע..... | 684 |
| 2.18 | בקשה לפטור מתשלום היטל השבחה בשל שימוש בנכס כלשכת שיקום..... | 685 |
| 2.19 | ערר בגין שומת השבחה שהוציאה המשיבה בגין מימוש בדרך מכר, ביחס למקרקעין הידועים כנחלה חקלאית..... | 686 |
| 2.20 | ערר שעניינו בחיוב בהיטל השבחה בעקבות בקשה להיתר בניה שכללה הקלות, לצורך הקמת יחידת דיור נוספת..... | 687 |
| 2.21 | עררים על שומות של השמאי המכריע לשני נכסים סמוכים בעקבות קבלת היתרי בניה לחיזוק הבניינים..... | 688 |
| 2.22 | אי-הבאה בחשבון בחישוב השווי במצב התכנוני החדש שימוש ביניים הכולל הנאה מדמי שכירות..... | 689 |
| 2.23 | ערר על שומה בעקבות ביטול זכויות בניה לתעשייה..... | 690 |
| 2.24 | מינוי משאי מכריע לצורך אומדן שווי פגיעה לפי סעיף 197 לחוק עקב אישור תכנית..... | 691 |

| | | |
|------|---|-----|
| 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..... | 692 |
| 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..... | 694 |
| 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..... | 696 |
| 2.28 | ערר בעקבות דרישת היטל ההשבחה בעקבות מימוש בדרך של קבלת היתר בניה לחיזוק בניין מפני רעידות אדמה..... | 697 |
| 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..... | 698 |
| 2.30 | אי-תגובת הצדדים לשומה המייעצת..... | 700 |
| 2.31 | הבהרות השמאי המייעץ לעניין היטל השבחה בגין בניית ממ"דים והשבחה בגין בניית מרפסות..... | 700 |
| 2.32 | חיובה של העוררת בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מתכנית שניתן לה על-ידי הוועדה המקומית, לצורך שימוש של חניון פתוח..... | 704 |
| 2.33 | האם רשאית היתה הוועדה המקומית להוציא את השומות, לאחר שהוציאה את שומות 2011-2012, ואלו שולמו, והכל בגין אותן עסקאות?..... | 705 |
| 2.34 | ערר על שומת היטל השבחה בגין אישורה של תכנית ממ/3180, אשר הגדילה את השטח המותר לבניה על הגג..... | 707 |
| 2.35 | בקשה להגשת הבהרות ביחס להתייחסות השמאי המכריע..... | 707 |
| 2.36 | הערות הצדדים ביחס להכרעת השמאי לעניין היעדר כדאיות כלכלית בנטיעת עצי אבוקדו בשטח..... | 708 |
| 2.37 | ערר על ייעוץ השמאי בעניין הפגיעה בדירות העוררים..... | 709 |
| 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..... | 710 |
| 2.39 | כדי לבנות חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה נדרש, בין היתר, כי שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה..... | 713 |
| 2.40 | הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין..... | 714 |

| | | |
|------|---|-----|
| 2.41 | מה כוחו וגבורתו של סעיף 10(א) לתוספת - המאפשר לוועדה המקומית לעכב מתן אישור לרישום זכויות במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה - בנסיבות בהן חוזה המכר נחתם טרם כניסת המוכר להליכי פשיטת רגל?..... | 717 |
| 2.42 | קבלת אישור לרישום הזכויות בטאבו בכפוף לתשלום היטל השבחה..... | 720 |
| 2.43 | מיהו החייב בהיטל השבחה..... | 721 |
| 2.44 | בקשה להורות להמציא אישור לרשם המקרקעין..... | 722 |
| 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?..... | 723 |
| 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 השבחה שנקבע..... | 724 |
| 3. | הפרת חוזה מהי?..... | 727 |
| 4. | הזכות לאכיפה..... | 728 |
| 5. | תנאים לאכיפה..... | 731 |
| 5.1 | סעיף 4 לחוק..... | 731 |
| 5.2 | אכיפה בעסקה טעונת רישום..... | 735 |
| 6. | פיצויים בגין הפרת הסכם - סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות)..... | 736 |
| 6.1 | הזכות לפיצויים - כללי..... | 736 |
| 6.2 | פיצויים ללא הוכחת נזק - כללי..... | 738 |
| 6.3 | שמירת זכות - כללי..... | 740 |
| 6.4 | פיצויים בעד נזק שאינו של ממון - כללי..... | 741 |
| 6.5 | הקטנת הנזק ופיצויים מוסכמים - כללי..... | 743 |
| 6.6 | פיצויים מוסכמים..... | 744 |
| 6.7 | אי-המצאת אישורים הדרושים לרישום ופיצוי מוסכם - האם ראוי כי בית-משפט יפחית פיצוי זה בנסיבות העניין?..... | 750 |
| 6.8 | חיוב הוועדה המקומית לגבות את היטל השבחה - הוועדה איננה מכשיר לאכיפת חוזה בין אחרים..... | 756 |
| 6.9 | אי-המצאת אישורי מס שבח - ביטול הסכם - מניעת ביטולו מחמת עקרון ה"צדק"..... | 757 |
| 7. | פיצויים - פיצוי מוסכם ופיצוי בראשי נזק אחרים - ההלכה הפסוקה..... | 759 |
| 7.1 | פסיקת הפיצוי המוסכם - אי-הפחתה - פסיקת פיצויים בראשי נזק נוספים..... | 759 |
| 7.2 | פסיקת הפיצוי המוסכם ופיצויים בשל ראשי נזק אחרים..... | 761 |
| 7.3 | הפחתת הפיצוי מוסכם..... | 761 |

| | | |
|-----|--|------------|
| 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..... | 764 |
| 7.5 | הפרת התחייבות לרישום בית משותף תוך 36 חודשים מיום החתימה על ההסכם ופיצוי..... | 765 |
| 7.6 | אי-רישום הזכויות - חוסר תום-לב..... | 768 |
| 7.7 | אי-רישום הבית כבית משותף ורישום זכויות - בית-משפט דחה את דרישת הפיצוי המוסכם..... | 770 |
| 7.8 | אי-רישום הזכויות - איחור בן 500 ימים ופיצויים..... | 776 |
| | שער ב': מכירה ורכישה של דירה מקבלן: בבית משותף, בבניין דירות, בבית צמוד-קרקע ודו-משפחתי..... | 779 |
| | פרק א': מבוא..... | 779 |
| | פרק ב': הזין המיוחד החולש על יחסי קבלן ורוכש דירה - היסטוריה | 781 |
| | פרק ג': שלב טרום משא-ומתן..... | 793 |
| 1. | כללי..... | 793 |
| 2. | מעמדו של הפרוספקט ביחסי קבלן ורוכש דירה..... | 793 |
| 3. | הקבלן הינו קבלן רשום על-פי חוק - רישיון הקבלן..... | 796 |
| 3.1 | תכלית החוק - חוק רישוי קבלנים..... | 796 |
| 3.2 | העבירה הפלילית..... | 797 |
| 4. | בדיקת הרקע התכנוני לרבות תכניות בניין העיר החלות על אזור בניית הבניין..... | 802 |
| 5. | עברו של הקבלן - סכסוכים עם רוכשים - הפרת חוקי המכר - סנקציות מינהליות - בניה ללא היתר - עבירות מס וכיוצא באלה..... | 803 |
| 5.1 | סכסוכים עם רוכשים..... | 803 |
| 5.2 | הפרות של חוקי הבניה..... | 803 |
| 5.3 | הפרות של חוקי המכר וסנקציות מינהליות..... | 803 |
| 6. | סיור באתרים בהם בנתה ובונה החברה הקבלנית..... | 804 |
| 7. | מצב כלכלי של הקבלן..... | 805 |
| 8. | סיכום..... | 805 |
| | פרק ד': שלב המשא-ומתן..... | 807 |
| 1. | כללי..... | 807 |
| 2. | הרצוי - טרם הכניסה לשלב המשא-ומתן..... | 807 |
| 3. | תנאי העסקה..... | 810 |
| 4. | זכרון-דברים..... | 810 |
| 5. | משכנתא..... | 811 |
| 6. | סיכום..... | 811 |
| | פרק ה': חתימת הסכם המכר הסופי..... | 813 |

| | |
|----------|---|
| 813..... | 1. כללי |
| 814..... | 2. הזכות הנמכרת וזיהוי הנכס הנמכר באופן אבסולוטי |
| 814..... | 2.1 כללי |
| | 2.2 הקשר בין החיובים בהסכם הקומבינציה להסכם בין הקבלן לרוכש הדירה |
| 815..... | 2.2.1 כללי |
| | 2.2.2 חיוב או חיובים בחוזה קבלן-רוכש דירה אל מול חיובים בחוזה בעל קרקע-קבלן - הסכם הקומבינציה |
| 816..... | 2.2.3 האם חיובים בהסכם הקומבינציה מבטלים חיובים בהסכם המכר בין הקבלן לרוכש? |
| 817..... | 2.2.4 חיובים בחוזה הקומבינציה נקראים לתוך הסכם הרכישה מן הקבלן והופכים חלק ממנו |
| 818..... | 2.2.5 תנאים בהסכם הקומבינציה משמשים כלי פרשנות של תוכן החיובים בהסכם מכר הדירה מן הקבלן לרוכש הדירה |
| 818..... | 2.2.6 אחריות קבלן על-פי חוק המכר לגבי רוכשי דירות שרכשו מן הרוכשים מהקבלן |
| 819..... | 3. היחסים המשפטיים בין רוכש הדירה לבין בעל הקרקע |
| 819..... | 3.1 האינטרסים המתנגשים בין בעל הקרקע לבין הקבלן ורוכש הדירות |
| 821..... | 3.2 מה דינה של הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע |
| 821..... | 3.3 בעל הקרקע ורישום הדירה על-שם רוכש דירה - קבלן ורוכש דירה |
| 822..... | 3.4 עסקת קומבינציה - ודיני בתים משותפים - קבלן ורוכש דירה |
| 822..... | 3.4.1 כללי |
| 822..... | 3.4.2 בית שטרם נרשם כבית משותף - סעיף 55 לחוק המקרקעין - חוק המכר דירות |
| 825..... | 3.4.3 יישום תיקון 5 לחוק המכר דירות - יחסי רוכשים וחליפיהם |
| 826..... | 3.4.4 נפקות חתימה על הסכמי ויתור |
| 826..... | 3.4.5 המיפרט |
| 827..... | 3.4.6 אי-עמידה בחובת הפירוט |
| 828..... | 3.4.7 אי-התאמה בין המיפרט לתשריט |
| 828..... | 3.4.8 סיכום |
| 829..... | 4. זכות רשומה וזכות לא רשומה |
| 830..... | 5. זיהוי הדירה ברכישה מקבלן |
| 831..... | 6. בדיקת יכולת חוקית וכשרות משפטית של הקונה להתקשר בהסכם - קטיין/פסול-דין/חסוי/מיופה-כוח, ולגבי הקבלן - פושט רגל/חברה חדלת פרעון/בפירוק/בהקפאת הליכים |

| | |
|----------|--|
| 831..... | 6.1 כללי |
| 832..... | 6.2 קבלן או רוכש שהוא פושט רגל או חברה חדלת פרעון |
| 832..... | 6.2.1 כללי |
| 832..... | 6.2.2 פשיטת רגל או בלשון חוק חדלות פירעון של תאגיד (ככל שמדובר בתאגיד) |
| 832..... | 6.2.3 חברה קבלנית חדלת פרעון - חברה בפירוק - חברה בהקפאת הליכים |
| 833..... | 7. מיטלטלין וציוד בדירה הנרכשת |
| 834..... | 8. זכויות נילוות לדירה או בבניין |
| 834..... | 8.1 רכישת דירה מהקבלן |
| 834..... | 8.2 רכישת בית צמוד-קרקע או דו-משפחתי מקבלן |
| 835..... | 9. הצהרות הצדדים |
| 835..... | 9.1 הצהרות האופייניות |
| 836..... | 9.2 הפן המשפטי לאורו יש לבחון את יישום ההצהרות שניתנו במסגרתו של הסכם המכר |
| 840..... | 10. התמורה - תנאי-תשלום |
| 840..... | 10.1 כללי |
| 841..... | 10.2 אבטחת התשלומים ודיווח לממונה |
| 841..... | 10.2.1 אבטחת התשלומים |
| 841..... | 10.2.2 דיווח לממונה |
| 842..... | 10.2.3 שמירת ערך |
| 842..... | 10.2.4 סדר התשלומים לקבלן |
| 842..... | 11. ביצוע שינויים בדירה במהלך הבניה |
| 844..... | 12. תשלומי מיסים החלים על הקבלן |
| 850..... | 13. תקופת האחריות והבדק |
| 850..... | 13.1 כללי |
| 852..... | 13.2 תחולה ואחריות הקבלן על-פי החוק |
| 852..... | 13.3 תביעה לאחר תום תקופת הבדק והאחריות |
| 855..... | 14. מסירת החזקה הדירה וקבלת החזקה |
| 855..... | 14.1 כללי |
| 855..... | 14.2 פרטיכל המסירה |
| 855..... | 14.2.1 חשיבות הפרטיכל |
| 855..... | 14.2.2 ידיעה על אי-ההתאמה טרם הרכישה או במהלך הבניה |
| 856..... | 14.3 מיסים - תשלומים שונים ומסירת החזקה |
| 857..... | 15. תשלום מיסים ממשלתיים ואחרים החלים על עסקת מכר הדירה |
| 857..... | 15.1 כללי |
| 857..... | 15.2 היבטי המס בעסקה בעל קרקע-קבלן-רוכש דירה |

| | |
|----------|--|
| 857..... | 15.3 תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם |
| 859..... | 16 המשכנתא |
| 859..... | 16.1 כללי |
| 859..... | 16.2 ליווי פיננסי - קבלן - רוכש דירה |
| 859..... | 16.2.1 מהותו של הסכם ליווי - פרויקט בניה |
| 860..... | 16.2.2 קשירת הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה |
| 862..... | 16.2.3 אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי הפיננסי |
| 863..... | 16.2.4 האם כאשר הבנק מגלה מעורבות בהליך הבניה עצמו יש להטיל עליו חבות בנוזיקין בגין ליקויי בניה? |
| 864..... | 16.2.5 האם הבנק סטה מן הדרך הבנקאית המקובלת לעניין פעולת מתן האשראי? |
| 865..... | 16.2.6 האם לבנק היה אינטרס שהפרוייקט יגיע לסיומו ובשל כך המשיך להזרים כספים? |
| 866..... | 16.2.7 האם יכול הבנק לדרוש את פירעון ההלוואה אשר נתן לנתבעים במסגרת הליווי הפיננסי לעסקת הקומבינציה שהתבטלה? |
| 868..... | 16.2.8 האם יש על המשיבים לרשום שעבוד לטובת הבנק בנכס המקרקעין כאשר לא התממש הסכם הליווי? |
| 870..... | 16.2.9 האם בנק חב בזירות כלפי הלקוח גם כאשר לא מגדיר את עצמו כבנק מלווה בעסקת ליווי פיננסי בעסקת קומבינציה? |
| 871..... | 16.2.10 האם הערבות הבנקאית שניתנה נחשבה כערבות פיננסית למטרת ליווי פיננסי או כערבות ביצוע בלבד? |
| 872..... | 16.2.11 האם יש לחשוף את המסמכים הקשורים לליווי הפיננסי בתהליך הנדון? |
| 873..... | 16.2.12 האם נתנה התובעת לנתבעים ליווי פיננסי ומה מגיע לה כתוצאה מכך? |
| 874..... | 16.2.13 האם הפרו השותפים את הסכם הליווי הפיננסי בעסקת הקומבינציה עם הבנק? |
| 876..... | 16.2.14 האם היה הכרחי לממש את שעבוד הזכויות במקרקעין לצורך החזר תנאי הליווי הפיננסי לבנק? |
| 878..... | 16.2.15 האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת המימון? |
| 880..... | 16.2.16 האם מוטלת האחריות על התובעים לתשלום החוב עבור חשבון הליווי הפיננסי? |
| 882..... | 16.2.17 האם היה די בליווי פיננסי לפרוייקט ובמתן ערבות אישית להתחייבויות ישעיהו בע"מ כלפי גוש חלקה? |
| 883..... | 17 רישום הדירה על-שם הקונה |

| | |
|----------|---|
| 883..... | 17.1 כללי |
| 884.... | 17.2 הפרה יסודית מוסכמת או הפרה יסודית בלתי-מוסכמת |
| 887..... | 17.3 "זמן סביר" לביצוע התחייבות לרישום {מועד קיים בחוזה ונעדר מן החוזה} |
| 889..... | 17.4 אי-ביצוע רישום הדירה בראי ההלכה הפסוקה |
| 889..... | 17.4.1 אי-ביצוע רישום במשך 11 שנים לאחר המסירה - דחיית טענת "השתדלות" |
| 891..... | 17.4.2 פיצוי מוסכם בגין איחור במסירת הדירה על-ידי הקבלן |
| 894.... | 17.4.3 אי-ביצוע רישום לאור אי-קיום התחייבויות הרוכש |
| 894..... | 17.4.4 עיכוב קל ברישום והפרה יסודית של ההסכם - עיכוב קל אינו מעקר את החוזה |
| 895..... | 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 |
| 898..... | 17.4.6 איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר |
| 902..... | 17.4.7 מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות |
| 905..... | 17.4.8 איחור בביצוע רישום - הכשרת חריגות בניה - פיצויים |
| 913..... | 17.4.9 איחור בן 8 שנים ברישום זכויות במקרקעין - איחור בלתי-סביר - פיצוי שאינו ממוני |
| 914..... | 17.4.10 ביטול הסכם מכר בו התחייב המשיב להשלים את הליך הרישום על-שם המערערת והשבה |
| 916..... | 17.4.11 אכיפת הרישום - קבלן - עסקת קומבינציה |
| 921..... | פרק ו': ביצוע בפועל של עסקת המכר לאחר החתימה והפרת הסכם המכר |
| 927..... | שער ג': בעלי תפקידים בהליכי הרישום |
| 927..... | פרק א': רשם המקרקעין - מוסמך בסמכויות רשם |
| 927..... | 1. מינוי |
| 927..... | 2. סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות |
| 933..... | 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? |
| 936..... | 4. סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם |
| 936..... | 4.1 כללי |
| 936..... | 4.2 ליווי עסקת המקרקעין |
| 937..... | 4.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה |

| | |
|---|------------|
| 4.4 בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין ורישום הזכות | 938 |
| 4.5 רישום ירושה | 945 |
| 4.6 רישום פסקי-דין וצווים | 946 |
| 4.7 רישום זכות קדימה ומימושה | 947 |
| 4.8 רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה | 948 |
| 5. הסכם שיתוף ופירוק שיתוף | 948 |
| 6. רישום זיקת הנאה | 951 |
| 7. פרעון משכנתא | 952 |
| 8. רישום משכנתא - הוראות נוהל | 953 |
| 9. מחיקת עיקולים מהמרשם | 963 |
| 10. רישום הערות | 964 |
| 11. רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין וישור עסקאות בכפוף להערות | 964 |
| 12. תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר | 965 |
| 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? | 965 |
| פרק ב': המפקח על רישום מקרקעין | 967 |
| 1. מינוי | 967 |
| 2. סמכויות המפקח | 967 |
| 3. סמכויות מינהליות | 969 |
| 4. סמכויות שיפוטיות | 975 |
| 4.1 כללי | 975 |
| 4.1.1 סמכות המפקח בדבר הסגת גבול | 977 |
| 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 | 977 |
| 4.2 כאשר חוקק החוק כלל הרכוש המשותף הטיפוסי רק חדר מדרגות, צנרת מים, ביוב ולעיתים גם משותפת, קירות וגג, תאורה דלה, חצר, ולכל היותר גם מעלית | 978 |
| 4.3 הגשת תביעה למפקח | 978 |
| 4.4 סמכות להכריע בסכסוכים | 981 |
| 4.5 הזכות לתבוע בסכסוך | 987 |
| 4.6 היקף סמכויות המפקח | 989 |
| 4.6.1 כללי | 989 |

| | |
|-----------|---|
| 991..... | 4.6.2 פסלות מפקח על רישום המקרקעין..... |
| 993..... | 4.7 סדרי דין וראיות |
| 994..... | 4.8 אכיפתם של החלטות וצווים |
| 1002..... | 4.9 ערעור |
| | 4.10 סמכות המפקח בבתים שאינם רשומים כבתים |
| 1005..... | משותפים |
| | 4.11 בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סמכות המפקח - |
| 1013..... | סעיף 59(ב) לחוק |
| 1013..... | 4.11.1 הדין |
| 1014..... | 4.11.2 כללי |
| 1016..... | 4.11.3 סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק |
| 1016..... | 4.12 התקנת דוד שמש - סעיף 59א לחוק |
| 1016..... | 4.12.1 הדין |
| 1017..... | 4.12.2 כללי |
| 1018..... | 4.13 הינתקות ממערכת חימום מרכזית - סעיף 59ב לחוק |
| 1018..... | 4.13.1 הדין |
| 1020..... | 4.13.2 כללי |
| 1021..... | 4.14 התאמות לאדם עם מוגבלות - סעיף 59ג לחוק |
| 1025..... | 4.15 החלפת ספק גז - סעיף 59ד לחוק |
| 1028..... | 4.16 מתקני גז - סעיף 59ה לחוק |
| 1029..... | 4.17 בית משותף שנהרס - סעיף 60 לחוק |
| 1030..... | 4.18 חוק פינוי בינוי - סעיף 60 לחוק - סירוב בלתי-סביר |
| | 4.19 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), |
| 1037..... | התשס"ח-2008 - סמכות המפקח |
| 1051..... | 4.20 שיקומו של בית באמצעות עסקת קומבינציה |
| 1057..... | 5. רישום בית משותף |
| 1057..... | 5.1 בקשה לרישום בית משותף |
| 1058..... | 5.2 מתן צו רישום הבית המשותף או תיקון צו רישום |
| 1058..... | 5.3 בית משותף המורכב ממספר מבנים |
| 1059..... | 5.4 בקשה לתיקון צו רישום |
| 1059..... | 5.5 בקשה לביטול צו רישום |
| 1062..... | 5.6 סמכותו של המפקח לתקן רישום |
| 1063..... | 5.7 סמכות המפקח על-פי סעיף 146 לחוק המקרקעין |
| | 5.8 רישום לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף - סעיף 147 לחוק |
| 1066..... | המקרקעין |
| | 5.9 חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק |
| 1066..... | והוראות חוק התכנון והבניה |
| 1066..... | 5.9.1 כללי |
| 1069..... | 5.9.2 חלוקה - קובץ נוהלי האגף להסדר ורישום מקרקעין .. |

| | |
|-------------|---|
| 1072 | 5.9.3 רישום חלוקה והזכויות ברכוש המשותף |
| 1105 | פרק ג': הממונה על המרשם |
| 1105 | 1. מינוי |
| 1107 | 2. סמכויות הממונה על המרשם |
| 1107 | 2.1 כללי |
| 1107 | 2.2 סמכויות שיפוטיות |
| 1107 | 2.3 סמכות כערכאה ראשונה וכערכאת ערעור |
| 1109 | 2.4 סמכויות מינהליות |
| | שער ד': היטל השבחה - מהות - אכיפה - אישור לצורכי רישום |
| 1111 | מקרקעין - הלכה פסוקה |
| 1111 | פרק א': מבוא |
| 1113 | פרק ב': היטל השבחה - תמצית הלכה פסוקה |
| 1113 | 1. היטל וריבית |
| 1113 | 2. הפחתת היטל השבחה בגין ההקלה לקו בניין |
| 1114 | 3. שומה מייעצת |
| 1114 | 4. חיוב היטל השבחה בגין גובה מרתף |
| 1115 | 5. שינוי ייעוד |
| 1116 | 6. חוות-דעת מומחה - טענות לשגיאות |
| 1117 | 7. תחולת תמ"א 38 |
| 1118 | 8. הפחתת שומת היטל השבחה |
| 1119 | 9. על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית |
| 1119 | 10. היטל השבחה בעקבות מימוש בדרך של מכר |
| 1119 | 11. אי-מימוש זכויות בניה |
| 1120 | 12. הקלה בתוספת קומות |
| 1121 | 13. שימוש חורג |
| 1122 | 14. החלטת הוועדה אינה חורגת ממתחם הסבירות הנתון לרשות מנהלית |
| 1122 | 15. הפחתת סכום הערבויות הבנקאיות |
| 1123 | 16. חיוב בהוצאות הכשרת חריגות הבניה |
| 1123 | 17. עסקת מכר דירה |
| 1124 | 18. החיוב בהיטל השבחה במקרה של תכנית כוללנית |
| 1125 | 19. מינוי שמאי מייעץ |
| 1125 | 20. תכנית מקרקעין - משביחה או פוגעת |
| 1126 | 21. התערבות בשומה מכרעת |
| 1126 | 22. התערבות במסקנת השמאי |
| 1127 | 23. שומות חלוטות |
| 1128 | 24. פרשנות תכנית |
| 1129 | 25. מינוי רואה חשבון לצורך ביצוע התחשיב החשבונאי של חשבון הנאמנות |

| | |
|-----------|--|
| 1130..... | 26. דוקטרינת ההליך התלוי והעומד |
| 1130..... | 27. פגיעה בהיבטי הפרטיות - תכנית בניה |
| 1131..... | 28. חוכר לדורות - ניצול השבחה |
| 29..... | 29. התקיימות התנאים הקבועים בסעיף 21 לשם החרגת הסדר החבות |
| 1131..... | בהיטל השבחה שלפי התוספת השלישית |
| 1132..... | 30. טעות בפרטי המקרקעין |
| 1133..... | 31. המבחנים המצדיקים עיון מחודש בהחלטת ועדת הערר |
| 1133..... | 32. קביעת השבחה בגין קומת מרתף שניה בשומה המכרעת |
| 33..... | 33. דרישת הזהות בין החייב בהיטל השבחה לבין מבקש הפטור מהחיוב |
| 1134..... | בהיטל |
| 34..... | 34. בקשה לדיון נוסף - ביטול חיוב המשיבה 1 בתשלום היטל השבחה |
| 1135..... | למבקשת |
| 1135..... | 35. הזכויות שמעניקות תכניות הגנות |
| 1136..... | 36. סטייה של ממש משיעור השבחה שנקבע למצבים דומים |
| 37..... | 37. הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו |
| 1136..... | ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל |
| 1137..... | מוגבר |
| 1137..... | 38. פיצויי הפקעה |
| 1138..... | 39. בניה על מקרקעין שייעודם חקלאי |
| 1139..... | 40. ניגוד עניינים - שמאי מייעץ |
| 1139..... | 41. "נקודת חיתוך" של מועד חתימת הסכם המכר |
| 1140..... | 42. פרשנות הוראת הפטור |
| 1141..... | 43. הארכת מועד להקבלת הפטור |
| 1142..... | 44. התנאים המצטברים לקיומה של השבחה |
| 1142..... | 45. האם יש להעריך שווי המקרקעין לפי ייעוד למגורים? |
| 1143..... | 46. היתר בניה במקרקעין לשם הריסת בית מגורים קיים מכוח תמ"א |
| 1143..... | 38 - דירשת תשלום |
| 1144..... | 47. הלכות סעיף הפטור |
| 1144..... | 48. שאלת תוקפו או בטלותו של תיקון 1943 |
| 1145..... | 49. פטור על הקמת דירות מגורים על-ידי הקדש ציבורי במטרה |
| 1146..... | להשכיר |
| 1146..... | 50. תוספות בניה ללא היתר |
| 1147..... | 51. אישור העברת הכספים בגין מכתב דרישת תשלום חובות של היטל |
| 1147..... | השבחה וארנונה |
| 1147..... | 52. חיוב קיבוץ בהיטל השבחה - החלטת הוועדה |
| 1148..... | 53. אין להתיר הגשת תביעה אזורית להשבת היטל השבחה |
| 1148..... | 54. "עסקה נוגדת" |
| 1149..... | 55. סירוב לשלם היטל השבחה - הפרה של ההסכם |
| 1150..... | 56. הצמדת החיובים לרשות למדד שלילי |

| | | |
|-----|--|------|
| 57. | החבויות המוניציפליות היחידות שהובטחו בכספי הנאמנות | 1151 |
| 58. | זכות במגרש | 1152 |
| 59. | רכיבים פסולים בהסכמים | 1152 |
| 60. | הפרת הסכם מכר דירה | 1153 |
| 61. | היתרי בניה לניצול חלל הגג | 1154 |
| 62. | דרישת תשלום - קבלת היתר לתוספת מרפסות בבניין | 1154 |
| 63. | שיקול-דעת המנהלים בהסדר המוצע - "הגוש הגדול" | 1155 |
| 64. | תנאי הפטור | 1156 |
| 65. | חיוב בהיטל השבחה ביחס לזכויות חדשות | 1157 |
| 66. | זכויות עתידיות בהסכם מכר - חיוב בהיטל השבחה | 1157 |
| 67. | זכויות בניה במקרקעין - הסכם החכירה - חיוב בהיטל השבחה | 1158 |
| 68. | הסמכות להוסיף זכויות בתכנית | 1159 |
| 69. | אירוע מחולל השבחה | 1159 |
| 70. | שומת היטל השבחה חלוטה | 1160 |
| 71. | היטל השבחה חלקי בלבד בגין זכויות מותנות | 1160 |
| 72. | שימושים האפשריים במקרקעין | 1161 |
| 73. | שיטת עריכת השומה וקבלת שומה בגין תכנית כוללנית | 1162 |
| 74. | תנאי הפטור שלפי סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק | 1163 |
| 75. | חיוב קיבוץ בהיטל השבחה | 1163 |
| 76. | קביעת השומה המכרעת לפיה אין השבחה כתוצאה מאישור התכנית | 1165 |
| 77. | שומה מכרעת - עלויות התאמה | 1165 |
| 78. | טיב זכויות העוררת במקרקעין | 1166 |
| 79. | הוראת הפטור - מוסד | 1167 |
| 80. | המועד הרלבנטי לבחינת עמידתה של העוררת בתנאי הפטור | 1167 |
| 81. | היטל השבחה בגין ההקלה למרתפי החניה | 1168 |
| 82. | התערבות ועדת הערר בקביעות מקצועיות שנקבעו בשומה המכרעת | 1169 |
| 83. | סגירת מרפסות | 1170 |
| 84. | הדירה המסויימת לגביה מבוקש הפטור | 1170 |
| 85. | מבחן הייחודיות | 1171 |
| 86. | השבחה הנובעת מתוספת הקומות בהקלה | 1172 |
| 87. | עבירה זהה בתיק האחר - פער קיצוני בעונש המבוקש | 1173 |
| 88. | קומת "יציע" | 1173 |
| 89. | היטל השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומת מרתף | 1174 |
| 90. | היתר לבניית תוספת של קומה חדשה | 1175 |

| | | |
|------|--|------|
| 91. | לא היה כל בסיס לחייב את העוררת בהיטל השבחה בגין התכניות האלו מלכתחילה | 1175 |
| 92. | דרישת המגורים לפרק זמן של ארבע שנים למן תחילתה של תכנית ועד למכר, לצורך קבלת הפטור | 1176 |
| 93. | חובה לבניית קומת עמודים מפולשת | 1177 |
| 94. | התיישנות חוב - הוכחתו | 1177 |
| 95. | פער בלתי-מוסבר בין ערכי השווי השונים | 1178 |
| 96. | ביטול הסכם קומבינציה | 1179 |
| 97. | השיטה השמאית לקביעת שווי המקרקעין | 1179 |
| 98. | פירוק השיתוף בזכויות הבניה | 1180 |
| 99. | היקף שטחי המרפסות החייבים בהיטל השבחה | 1181 |
| 100. | חלקות אנלוגיות - חיוב שונה | 1181 |
| 101. | השתק פלוגתא ביחס לסוגיית השבת רכיב הקלות בניה ושימושים חורגים | 1182 |
| 102. | הזכאות לפטור אינה "זכות אוטומטית" | 1182 |
| 103. | זכויות בניה מכוח הקלה | 1183 |
| 104. | חיוב נוסף בהיטל השבחה בגין הקלה זהה | 1184 |
| 105. | שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה | 1185 |
| 106. | היעדר אפשרות להסתמך על אישור הזכויות | 1185 |
| 107. | קביעת ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף | 1186 |
| 108. | בשומה המכרעת נפלה טעות משפטית | 1187 |
| 109. | הגדרת בניין "מגורים" | 1188 |
| 110. | הגדלת קנס - עבירות בניה | 1188 |
| 111. | הכדאיות הכלכלית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי | 1189 |
| 112. | פרשנות סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - ייעוד חקלאי | 1190 |
| 113. | הזכויות הפטורות מהיטל השבחה על-פי תמ"א 38 | 1191 |
| 114. | סגירת מרפסות - טעות בשומה המכרעת | 1191 |
| 115. | בקשה להארכת מועד - לא קיים "טעם מיוחד" | 1192 |
| 116. | פסילת חוות-דעת מומחה | 1193 |
| 117. | שימוש חורג | 1193 |
| 118. | היעדר עילה לעיכוב ביצוע | 1194 |
| 119. | מימוש זכויות במקרקעין | 1195 |
| 120. | פרשנותו של הפטור | 1196 |
| 121. | הקלה לא משביחה | 1197 |
| 122. | החיוב בהיטל השבחה בעקבות המימוש במכר | 1198 |
| 123. | "צביעת" זכויות | 1199 |
| 124. | חריגה מקווי בניין | 1199 |

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. 1201.....

שער א': עסקה במקרקעין תחת מטריית החוק לחיזוק בתים - תמ"א 38..... 1201

פרק א': כללי 1201

1. מבוא 1201

2. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38 1205

3. תמ"א 1/38 א 1215

4. דברי הסבר לממשלה לשינוי מס' 1 לתמ"א 38 1216

5. תמ"א 2/38 1217

6. דברי הסבר לשינוי מס' 2 לתמ"א 38 1221

6.1 הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה 1221

6.2 תחולת התכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר-מכן 1221

6.3 תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת 1221

6.4 הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות 1222

6.5 ביטול סעיף 13.5 1222

7. תמ"א 3/38 1223

7.1 הוספת נספח מס' 2 - רשימת הרשויות המקומיות שבהן תותר תוספת של עד קומה אחת. 1233

7.2 הוספת נספח 3 - תנאי-סף הנדסיים ונוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה 1233

פרק ב': מהותה של עסקת המקרקעין הנטוויית בהתקשרות לביצוע חיזוק על-פי תכנית התמ"א 1239

1. כללי 1239

2. "גג הבניין" 1239

2.1 כללי 1239

2.2 ניווד זכויות בניה 1239

פרק ג': קדם-משא-ומתן להרצת תכנית תמ"א 1243

פרק ד': שלב המשא-ומתן בין בעלי הדירות לקבלן 1245

| | |
|------|---|
| 1247 | פרק ה': חוזה בין בעלי הדירות בבניין והיזום/הקבלן |
| | פרק ו': חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), |
| 1249 | התשס"ח-2008 |
| 1249 | 1. הגדרות - סעיף 1 לחוק החיזוק |
| 1249 | 1.1 מטרת החוק |
| 1249 | 1.2 סעיף 1 לחוק |
| | 2. ביצוע עבודה ברכוש משותף על-פי תכנית החיזוק - סעיף 2 לחוק |
| 1250 | החיזוק |
| | 3. עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף - סעיף 3 לחוק |
| 1251 | החיזוק |
| 1251 | 4. עבודה שמטרתה הרחבת דירה - סעיף 4 לחוק החיזוק |
| 1252 | 5. עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה - סעיף 5 לחוק החיזוק |
| 1253 | 6. הגשת תביעה למפקח - סעיף 6 לחוק החיזוק |
| | 7. אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף - סעיף 7 לחוק |
| 1254 | החיזוק |
| 1254 | 8. נשיאה בהוצאות עבודה - סעיף 8 לחוק החיזוק |
| 1255 | 9. חובת חיזוק הבית המשותף - סעיף 9 לחוק החיזוק |
| 1256 | 10. נשיאה בהוצאות חיזוק - סעיף 10 לחוק החיזוק |
| 1257 | 11. בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק |
| | 12. החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים - |
| 1258 | סעיף 12 לחוק החיזוק |
| 1258 | 13. ביצוע ותקנות - סעיף 13 לחוק החיזוק |
| | 14. תיקונו של חוק המקרקעין (מס' 29) - סעיף 14 לחוק |
| 1259 | החיזוק |
| 1259 | 15. הדייר הסרבן - סעיף 60 לחוק המקרקעין |
| | 16. הדילמות הקיימות, בבוא רשויות התכנון לדון בהחלטה של |
| 1264 | תמ"א 38 |
| | 17. תביעת פיצויים עקב איחור בהשלמת עבודות הרחבה - תמ"א |
| 1267 | 38/1 |
| 1271 | פרק ז': התמריצים הקבועים בתמ"א 38 לעידוד החיזוק |
| 1271 | 1. כללי |
| | 2. מתן ההטבה יינתן רק לאחר קיום ההתחייבות, אחרת קטן התמריץ |
| 1271 | להשלים את עבודות החיזוק |
| 1273 | פרק ח': תנאי תמ"א 38 בעין ההלכה והמעשה |
| | 1. שיקול-הדעת של הוועדה המקומית - סעיפים 21, 23 ו-24 |
| 1273 | לתמ"א 38 |
| 1273 | 1.1 כללי |
| | 1.2 קידום פרויקטים על-פי תמ"א 38 - יש לראות בחיוב שכן יש בו |
| 1273 | אינטרס ציבורי חשוב |

| | | |
|-----|---|-------------|
| 1.3 | אישור תוספת בניה על גג מבנה - שהוקם בשנות ה-70..... | 1274 |
| 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..... | 1275 |
| 1.5 | בסמכותה של הוועדה המקומית שלא להתיר מימוש מלוא הזכויות הניתנות לאישור על-פי תמ"א 38..... | 1275 |
| 1.6 | תוספות הבניה המוצעות בתמ"א 38 בתמורה לחיזוק הבניינים נגד רעידות אדמה הינן עניין שבשיקול-דעתה של הוועדה המקומית..... | 1276 |
| 2. | הוראת סעיף 12 לתמ"א 38 באה לסייג את סעיף 11 לתמ"א 38..... | 1276 |
| 3. | עיצובו של הגג - על-פי סעיף 18.2 לתמ"א 38..... | 1277 |
| 4. | תנאי להיתר לתוספות בניה - סעיף 17 לתמ"א 38..... | 1278 |
| 5. | בעלי עניין ו"הזדמנות להעיר את הערותיהם" - סעיף 27 לתמ"א 38..... | 1279 |
| 6. | החלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכאמור בסעיף 27 לתמ"א 38..... | 1280 |
| 7. | הפרשנות שיש ליתן למונח "תכנית מפורטת להרחבת דיור".... | 1280 |
| 8. | האם יש בבניית ממ"ד כדי לסכל בעתיד בניה על-פי תמ"א 38?..... | 1281 |
| 9. | החובה לבנות מרחב מוגן..... | 1282 |
| 10. | האם לדייר מוגן קיימת זכות התנגדות לפי סעיף 27 לתמ"א 38?..... | 1283 |
| 11. | סעיף 12 לתמ"א 38 קובע מבחן מהותי של גובה ולא מבחן טכני של ספירת מספר הקומות..... | 1283 |
| | פרק ט': הפעלת סמכותו של המפקח על הבתים המשותפים. 1285 | |
| | פרק י': פרק חמישי5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38..... | 1287 |
| 1. | הדין..... | 1287 |
| 2. | תמ"א 38..... | 1288 |
| 3. | עניינים שונים..... | 1295 |
| 3.1 | יום המכירה..... | 1295 |
| 3.2 | חובת הודעה ודיווח..... | 1296 |
| 3.3 | פטור ממיסים - מכירת דירת מגורים חלופית מקשיש לכל אדם - מכירת יחידת מגורים חלופית מקשיש לזום..... | 1296 |
| 3.4 | יום ושווי רכישה של יחידת המגורים החלופית והזכות הנוספת..... | 1299 |
| 3.5 | פטור מס רכישה..... | 1300 |

| | |
|-----------|--|
| 1301..... | 3.6 שווי הרכישה של היזם |
| 1301..... | 3.7 פטור נוסף |
| 1301..... | 3.8 פטור ליחידה אחרת - זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים |
| 1301..... | 3.9 ההכרזה על מתחם פיננסי-ובינאי במסלול מיסוי - הסעיף בוטל |
| 1302..... | 3.10 תחולת הפרק |
| 1302..... | 3.11 מתחם להתחדשות עירונית - הוראות מיוחדות |
| 1303..... | 3.12 הסמכה |
| 1303..... | 4. פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תמ"א 38 |
| 1303..... | 4.1 הגדרות |
| 1304..... | 4.2 יום המכירה |
| 1304..... | 4.3 חובת הודעה ודיווח |
| 1304..... | 4.4 פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק |
| 1304..... | 4.5 פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה |
| 1305..... | 4.6 פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף |
| 1306..... | 4.7 סייג לפטור |
| 1307..... | 4.8 פטור נוסף - זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים |
| 1307..... | 4.9 תחולה - הוראת שעה |
| 1309..... | פרק י"א: מס ערך מוסף |
| 1311..... | פרק י"ב: סמכותו של מפקח על רישום המקרקעין להורות על ביצוע עבודות בבית משותף חרף התנגדות מקצת מן הדיירים |
| 1313..... | פרק י"ג: היטל השבחה על-פי תמ"א 38 |
| 1317..... | פרק י"ד: הלכה למעשה |
| 1317..... | 1. המבקש לא הציג כל חלופה ריאלית לביצוען של עבודות החיזוק |
| 1317..... | 2. ועדת הערר לא פגעה בזכויותיהם הדיוניות של העותרים או בזכות הטיעון שלהם |
| 1318..... | 3. החלטות המשיבות תאמו את המסגרת החוקית הקיימת והחלטותיהן נמצאות במסגרת מתחם הסבירות לפיכך, אין מקום להתערבות |
| 1318..... | 4. אין מקום להגיש בקשה להאריך מועד להגשת עתירה מינהלית בנושא מסויים, במסגרת עתירה מינהלית על נושא אחר |
| 1319..... | |

| | |
|---|------|
| 5. החיזוק המבוקש והתוספות שהוצעו אינן פוגעות במבנים הסמוכים..... | 1320 |
| 6. לשונו של סעיף 13 להוראות תמ"א 38/3 היא ברורה ואינה מעוררת קושי פרשני..... | 1321 |
| 7. ישנו שיהוי בלתי-סביר המעיד על זניחה..... | 1321 |
| 8. לנתבע אין כל זכות לבנות על גג הבניין ללא כל קשר להסכם תמ"א 38..... | 1323 |
| 9. הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק..... | 1324 |
| 10. הוועדה תאפשר לעוררים להגיש בקשה להיתר בניה..... | 1324 |
| 11. הבקשה להיתר מושא הערר כפופה למסמך עקרונית והנחיות לשימור ובינוי..... | 1325 |
| 12. ממועד אישורה של תמ"א 38 לא ניתן להסיק כי ניתן להרחבת הבינוי..... | 1326 |
| 13. המבנה אינו כלול ברשימת האתרים לשימור ולפיכך אינו מיועד לשימור..... | 1327 |
| 14. קידום פרויקטים על-פי תמ"א 38 הן בסימן חיוב שכן יש בו אינטרס ציבורי חשוב..... | 1328 |
| 15. מתן ההטבה יינתן רק לאחר קיום ההתחייבות, אחרת יקטן התמריץ להשלים את עבודות החיזוק..... | 1328 |
| 16. ההיטל ייקבע בניכוי ההיטל שכבר שולם במועד המכירה בגין הכללת הזכויות המותנות במסגרת התכנית..... | 1329 |
| 17. יש לקדם את התכנית החלה על המקרקעין נשוא העתירה..... | 1329 |
| 18. לא ניתן לומר כי שיקולים כלכליים הם אלה שהכריעו את הכף..... | 1330 |
| 19. אין מקום להתערב במסקנות הוועדות היות ובחנו את מכלול הטענות בצורה רצינית ויסודית, והפעילו את שיקול-הדעת שלהם כדין..... | 1330 |
| 20. הבניין הישן לא עמד בקריטריונים שנקבעו בסעיף 11 לתמ"א..... | 1331 |
| 21. דין העתירה להתקבל באופן שתבוטל החלטת ועדת הערר והדיון יוחזר להמשך דיון..... | 1332 |
| 22. שגתה ועדת הערר בכל אחת מנקודות המוצא..... | 1332 |
| 23. הנתבע לא עמד בהתחייבויותיו לפיכך ההסכם בוטל..... | 1333 |
| 24. ההסתמכות הנטענת של התובעים בהקצאת משאבים מיוחדים יכולה היתה לקום רק מעת כריתתו של הסכם מחייב..... | 1334 |
| 25. אין לייחס את עוגמת הנפש שנגרמה לתובע למעשיהן ומחדליהן של הנתבעות..... | 1335 |

| | |
|---|------|
| 26. הבקשה מאוזנת וסבירה לפיכך יש לקבל את הבקשה לתמ"א..... | 1335 |
| 27. נושא מספר יחידות הדיור במסגרת הקלה נתון לשיקול-דעת הוועדה המקומית והיא רשאית לסרב להקלה..... | 1336 |
| 28. הוועדה המקומית ביצעה בדיקה מקיפה שעוגנה בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית..... | 1337 |
| 29. חשיבות המידע המבוקש ללא הקצאת משאבים בלתי-סבירה..... | 1338 |
| 30. אין לראות במסמכים עליהם נסמכת המבקשת כמסמכים המעידים שנכרת חוזה מחייב בין הצדדים..... | 1339 |
| 31. יש חובה לתת זכות שימוע בכתב..... | 1339 |
| 32. אין בטענות העוררת בנוגע לפעולה של תכנית רע/185/1 ממש..... | 1340 |
| 33. יש להחיל את דוקטרינת האשם התורם ביני חוזים על התובעים..... | 1340 |
| 34. סמכות המפקח לדון בעילות על-פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008..... | 1341 |
| 35. הסכם הרחבת דירות - החלק היחסי ברכוש המשותף יתחלק בין הדיירים החדשים והישנים..... | 1342 |
| 36. כיצד יש לפרש את הוראות תקנון בית משותף בעניין זכויות בניה לפי תמ"א 38?..... | 1343 |
| 37. קיומן של ראיות לכאורה - בקשה לסעד זמני נדחתה..... | 1344 |
| 38. זכויות בניה מכוח תמ"א 38..... | 1345 |
| 39. תביעה שהוגשה בידי רוב בעלי הדירות בבית משותף שעותרים לאישור ביצוע הפעולות הנדרשות ברכוש המשותף חרף היעדר הסכמת הנתבעים - התביעה התקבלה..... | 1346 |
| 40. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש משותף בבית משותף מסוג הריסה ובניה על-פי תמ"א 38 - התביעה התקבלה..... | 1346 |
| 41. התנגדות דייר לחתימת הסכם תמ"א..... | 1347 |
| 42. תובענה למתן צו המאשר לתובעים לבצע בבית פרוייקט תמ"א 38 בהתאם להסכם שנחתם בין התובעים לבין היזם - התובענה התקבלה..... | 1347 |
| 43. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות הריסה והקמה מחדש של הבית המשותף - התביעה התקבלה..... | 1348 |
| 44. תביעה למתן צו המאשר ביצוע עבודות ברכוש המשותף בבית משותף על-פי תמ"א 38 חרף היעדר הסכמת הנתבע - התביעה התקבלה..... | 1348 |
| 45. מנגנון חלוקת דירות התמורה במסגרת הפרוייקט..... | 1349 |

46. על-אף מטרתה של תכנית החיזוק, נקבע מנגנון אשר מאפשר לאזן בין הצורך הציבורי שבחיזוק בתים משותפים, לבין התנגדותם של בעלי דירות בבית לתכנית. על האיזון אפשר ללמוד מסעיף 5 לחוק החיזוק, 1350.....

47. הצמדת חניה בפרוייקט תמ"א 38. 1350.....

48. בקשה למתן צו מניעה זמני והורה למשיבים שלא לבצע עבודת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38, בבית המשותף. נקבע, כי אין למשיבים הרוב הדרוש לביצוע העבודות. 1351.....

49. לא נמצא בטענות הנתבעת טעמי התנגדות ענייניים וראויים, אשר יש בהם כדי לדחות ביצוע עבודות לחיזוק הבית המשותף על-פי תכנית החיזוק וחוק החיזוק. 1351.....

50. משעוגנו, הסכמות הצדדים בהחלטת וועדת הערר, הרי שהן מחייבות את הצדדים. 1352.....

51. בבקשה לאישור ביצוע עבודות על-פי סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 חרף התנגדות הנתבעת לביצוען - הבקשה התקבלה. 1352.....

52. תביעה במסגרתה מבוקש לאשר לתובעים להוציא אל הפועל פרויקט חיזוק מפני רעידות אדמה של הבית המשותף חרף התנגדות הנתבעים - התביעה התקבלה. 1353.....

53. טענת הנתבעים לפיה, תכנון החניה בתכנית הבקשה להיתר הבניה יביא לחלוקה לא שוויונית של שטחי הקרקע בין שני המבנים - הטענה נדחתה. 1353.....

שער ב': פינוי-בינוי - הריסת בניין והקמת בניין חדש - תמ"א 38/2

1355.....

1355..... **פרק א': מבוא**

פרק ב': חוק פינוי-בינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 - הצעת החוק לתיקונו - הדייר הסרבן. 1357.....

פרק ג': חוק פינוי-ובינוי (עידוד מיזמי פינוי-ובינוי), התשס"ו-2006 לאחר תיקוני 2018 - התקבל בכנסת ביום ז' באב התשע"ח. 1359.....

פרק ד': תקנות פינוי-ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי-ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי-ובינוי), התשע"ב-2012. 1369.....

פרק ה': על חוק פינוי בינוי - פיצויים. 1375.....

פרק ו': דיני בתים משותפים - הריסה של בניין קיים ובניה מחדש. 1381.....

1. הדין. 1381.....

2. כללי. 1381.....

3. חוק פינוי-בינוי וסעיף 60 לחוק המקרקעין. 1385.....

4. שיקומו של בית באמצעות עסקת קומבינציה. 1386.....

5. תביעת פיצויים לפי החוק. 1387.....

| | |
|-------------------|---|
| 1389..... | 6. סמכות מוסדות התכנון לדון במחלוקות קנייניות |
| 1391..... | 7. אין לקיים דיון מחודש בהגדרת המקבץ הרלבנטי ובשאלת כדאיותה הכלכלית של העסקה |
| 1393..... | 8. המבקש לא תמך את העובדות העומדות ביסוד בקשתו בתצהיר |
| 1394..... | 9. סירובו של הנתבע לכך שאימו המבוגרת תאלץ לעבור לדירה אחרת באופן זמני איננה סבירה |
| 1395..... | 10. לא נמצא בטענות המערערת כי יש לה צרכים ייחודים אשר אינם משותפים לדיירים נוספים מלבדה, ואשר לא זכו למענה הולם במסגרת ההצעות שהוצעו לה |
| 1396..... | 11. אין תחולה לתמ"א 38, לאור הוראות סעיף 4.1 לתמ"א |
| 1396..... | 12. הצעת היזם עונה על דרישת הכדאיות הכלכלית |
| 1396..... | 13. פינוי-בינוי הינה תכנית שאפתנית, מדינית בשיתופה של עיריית תל-אביב שנועדה להוביל להתחדשות עירונית |
| 1398..... | 14. על-מנת להוציא את התכנון לפועל יהיה על המשיבים לגייס רוב |
| 1401 | שער ג': קבוצות רכישה |
| 1401 | פרק א': מבוא |
| 1405 | פרק ב': הצעת החוק לעניין קבוצות הרכישה |
| 1405..... | 1. הצעת החוק |
| 1411..... | 2. הסדרת החקיקה - האפשרויות השונות בעין דו"ח 10.05.18 |
| 1415..... | 3. דו"ח מיום 10.05.18 - דרכי יישום חלופה שניה |
| 1426..... | 4. חוק קבוצות רכישה, התשע"ח-2018 - תזכיר החוק |
| 1439 | פרק ג': קבוצות הרכישה בעין ההליכים המשפטיים כנגד יזמי עסקאות רכישה אלה |
| 1489 | פרק ד': מס ערך מוסף |
| 1489..... | 1. הדין |
| 1490..... | 2. כללי |
| 1491..... | 3. פעילות מלכ"ר |
| 1493 | פרק ה': קבוצת רכישה - נכסים מסחריים |
| 1495 | פרק ו': מוסדות התכנון |
| 1497 | פרק ז': היטל השבחה |
| 1497..... | 1. מהו המועד בו יש להגיש בקשה לפטור מהיטל השבחה? |
| 1498..... | 2. הכללת רכיב המע"מ בחישוב היטל השבחה |
| 1498..... | 3. פטור - מספר מחזיקים - פטור לדירה |
| 1501 | פרק ח': מיסוי מקרקעין |
| 1501..... | 1. מבוא |
| 1511..... | 2. סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 |
| 1514..... | 3. סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 |

| | |
|--|-------------|
| 4. סעיף 16 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 | 1520 |
| 5. תחולתו של התיקון על-פי תיקון מס' 93 | 1522 |
| 6. מעמדו של מארגן - מתווך או מוכר ורוכש | 1523 |
| 7. מארגן ולא מתווך | 1523 |
| 8. תיקון סעיף 9 לחוק מיסוי מקרקעין - דברי הסבר בהצעת החוק מיסוי מקרקעין - תיקון מס' 93 - מס הרכישה למצטרפים לקבוצות הרכישה | 1524 |
| 9. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 93), התשע"ח-2018 - מיום 25.06.18 | 1525 |
| פרק ט': ניהולה של עסקת קבוצות רכישה - הלכה למעשה | 1533 |
| 1. כללי | 1533 |
| 2. התארגנות הקבוצה | 1533 |
| 3. המערכת ההסכמית המכסה עסקות רכישה ובניה באמצעות קבוצות רכישה | 1534 |
| 4. רכישת המגרש וכספי הרוכשים, התקשרות עם הקבלן - ההסכם עם הקבלן, תהליך הבניה, קבלת החזקה בדירות, מיסוי | 1534 |
| פרק י': סיכום ומסקנות | 1535 |
| שער ד': רכישת חלקת קרקע - נכס מסחרי - משק חקלאי - בניין מגורים או עסקים | 1537 |
| פרק א': רכישת חלקת קרקע - מגרש | 1537 |
| 1. כללי | 1537 |
| 2. רכישת קרקע חקלאית | 1537 |
| 3. רכישת קרקע לבניה תעשייתית או מסחרית | 1538 |
| 3.1 כללי | 1538 |
| 3.2 הסכמי פיתוח | 1538 |
| פרק ב': רכישת חנות או משרד | 1541 |
| 1. כללי | 1541 |
| 2. מצב תכנוני | 1541 |
| 3. רישוי עסק | 1541 |
| 4. דיני בתים משותפים | 1541 |
| פרק ג': רכישת משק חקלאי | 1549 |
| 1. כללי | 1549 |
| 2. נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים | 1549 |
| 3. חוזה משולש - "משבצת" | 1550 |
| 3.1 כללי | 1550 |
| 3.2 אודות האגודה השיתופית | 1551 |
| 3.2.1 כללי | 1551 |
| 3.2.2 ביקורת שיפוטית על האגודה השיתופית ומוסדותיה | 1552 |

| | |
|------|---|
| 1559 | 4. החלטה מס' 1 ו-823 של מועצת מקרקעי ישראל |
| 1559 | 5. זכויות חכירה |
| 1564 | 6. "בן ממשיך" |
| 1564 | 7. עבירותה של הרשות במקרקעין |
| 1565 | 8. דיני הירושה |
| 1565 | 8.1 כללי |
| 1565 | 8.2 נכסים שאינם ניתנים לחלוקה - סעיף 113 לחוק הירושה |
| 1568 | 8.3 משק חקלאי - סעיף 114 לחוק הירושה |
| 1568 | 8.3.1 כללי |
| 1571 | 8.3.2 קרקע פרטית |
| 1571 | 8.3.3 זכות חכירה |
| 1571 | 8.3.4 הירש המוכן והמסוגל לקיים את המשק החקלאי |
| 1574 | 8.3.5 "והוא יפצה את היורשים האחרים" |
| 1577 | 8.4 הסכם משולש |
| 1577 | 8.5 צדק חלוקתי |
| 1577 | 8.6 "היה יורש עובד... או שהשקיע בו מהונו... יובא זאת בחשבון בקביעת הפיצוי..." |
| 1578 | 8.7 תביעה לדמי שימוש |
| 1578 | 8.8 שיקול-דעתו של בית-המשפט |
| 1578 | 9. הסכם בחיים |
| 1578 | 10. עסקאות בירושה עתידה - סעיף 8 לחוק הירושה |
| 1578 | 10.1 כללי |
| 1580 | 10.2 מהותו של סעיף 8(א) לחוק הירושה |
| 1581 | 10.3 מהותו של סעיף 8(ב) לחוק הירושה |
| 1582 | 10.4 חוק יחסי ממון למול סעיף 8 לחוק הירושה |
| 1584 | 10.5 הליכי אימוץ |
| 1585 | 11. הוראה מנחילה בצוואה |
| 1585 | 11.1 כללי |
| 1586 | 11.2 חוזה דו-צדדי |
| 1587 | 11.3 צוואה הדדית |
| 1589 | 12. מעמדו של "בן ממשיך" |
| 1589 | 12.1 כללי |
| 1591 | 12.2 מישור היחסים בין האגודה לבין ה"בן הממשיך" |
| 1593 | 12.3 אימתי מתגבשות זכויותיו של ה"בן הממשיך" - ממשיך אחר מות? או ממשיך בחיים? |
| 1594 | 12.4 העברת המשק כמתנה |
| 1596 | 12.5 האם ניתן ללמוד על זכותו של "בן ממשיך" מהתנהגות הצדדים? |
| 1596 | 12.6 אימתי תותר פיצולן של נחלות לשני מגרשים נפרדים? |

| | |
|---|-------------|
| 13. עבירות משק חקלאי מכוח הסדרים חקיקתיים שלא מדיני הירושה | 1597 |
| 13.1 חוק המקרקעין | 1597 |
| 13.2 האם קיימת סתירה בין סעיף 100 לחוק המקרקעין לבין סעיף 114 לחוק הירושה? | 1599 |
| 13.3 זכות קדימה של בן זוג | 1599 |
| 14. הלכת השיתוף ואיזון המשאבים | 1600 |
| 14.1 כללי | 1600 |
| 14.2 חזקת השיתוף ומעמדה | 1600 |
| 14.3 הזכות שמקנה חזקת השיתוף | 1601 |
| 14.4 הנכסים עליהם חלה חזקת השיתוף | 1603 |
| 14.5 תום-הלב הנדרש לקיומה של העסקה המאוחרת בזמן בניגוד לחזקת השיתוף | 1605 |
| 15. זכויותיו של צד שלישי בנכס מקרקעין שחלה עליו חזקת השיתוף | 1606 |
| 16. חוק יחסי ממון - נישואים שניים - משק חקלאי - שיתוף ספציפי | 1609 |
| 17. היבטי מיסוי | 1613 |
| פרק ד': רכישת בניין מגורים או בניין עם יחידות עסקיות | 1617 |
| 1. כללי | 1617 |
| 2. הסכמים עם דיירי הבניינים | 1617 |
| 3. הכרות עם דיירי הבניינים | 1617 |
| 4. מסמכים הקשורים בקשר עם הדיירים | 1618 |
| שער ה': רכישת קרקעות חקלאיות ואבטחת רוכשי הקרקעות | 1619 |
| פרק א': מבוא | 1619 |
| פרק ב': קרקע "מושע" - רכישת יחידת קרקע בחלקה הנמצאת בבעלות משותפת של בעלי יחידות שונים | 1645 |
| 1. כללי | 1645 |
| 2. יחסי השיתוף - הדין | 1645 |
| 3. בעלות משותפת במקרקעין - כללי | 1646 |
| 4. שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק המקרקעין | 1648 |
| 4.1 חזקת השוויון - כללי | 1648 |
| 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 | 1649 |

| | | |
|-----|---|------|
| 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..... | 1649 |
| 4.4 | נטל ההוכחה רובץ על המבקש להפריך את חזקת השוויון..... | 1649 |
| 5 | הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין..... | 1649 |
| 5.1 | כללי..... | 1649 |
| 5.2 | הסכם שיתוף ודרישת הכתב..... | 1654 |
| 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?..... | 1654 |
| 5.4 | בקשת הנתבעות (אימא ובת) ליתן לתשריט החלוקה במקרקעין שעברו להן בירושה, תוקף של הסכם שיתוף - דחיית הבקשה..... | 1655 |
| 5.5 | תוקפו של הסכם שיתוף שלא נרשם..... | 1655 |
| 5.6 | רישום הערת אזהרה על הסכם שיתוף..... | 1656 |
| 6 | ניהול ושימוש - סעיף 30 לחוק המקרקעין..... | 1658 |
| 7 | זכותו של שותף יחיד - סעיף 31 לחוק המקרקעין..... | 1662 |
| 8 | זכות השותף לעשות בחלקו - סעיף 34 לחוק המקרקעין..... | 1666 |
| 9 | דמי שימוש - סעיף 33 לחוק המקרקעין..... | 1670 |
| 9.1 | האם העובדה שהנתבע עשה ועודנו עושה שימוש בלעדי בדירה המשותפת מזכה את התובעת בדמי שימוש?..... | 1670 |
| 9.2 | כל עוד לא נמנע משותף להשתמש בנכס המשותף, איננו זכאי לקבלת דמי שימוש, גם אם בפועל לא השתמש בנכס המשותף..... | 1679 |
| 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..... | 1679 |
| 9.4 | איש מורחק מדירת הצדדים במסגרת צו הגנה ולא שב אליה ולאחר 5 שנים עותר לפסיקת דמי שימוש. האם יש להיענות לתביעתו?..... | 1681 |
| 9.5 | במקרה דנן, מדובר כאמור במגורי האישה בדירה, שנקבע כי אין לה בה זכויות והדברים בבחינת תשלום דמי שימוש כבר רשות לבעלים במגורים..... | 1690 |

| | | |
|-----|--|-------------|
| 9.6 | יהיה זה אך מלאכותי לאפשר לי.ק. לתבוע דמי שימוש מאביו ואשת האב, בגין תקופה אשר בחלק לא מבוטל ממנה חי וגדל י.ק. בביתם ובחסותם..... | 1694 |
| 10. | האם, ובאלו נסיבות, הסכם שיתוף במקרקעין שאינו רשום במרשם המקרקעין מחייב צד שלישי שרכש זכויות במקרקעין?..... | 1724 |
| 11. | סיכום..... | 1737 |
| | פרק ג': שינוי ייעוד הקרקע החקלאית וחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- | |
| | 1965 | 1739 |
| 1. | כללי..... | 1739 |
| 2. | חוק התכנון והבניה ושינוי ייעוד..... | 1739 |
| | פרק ד': רשות מקרקעי ישראל - שינוי ייעוד | 1741 |
| 1. | זכויות המגורים באזורים המיועדים לכך ביישובים חקלאיים (החלטה 979)..... | 1741 |
| 1.1 | כללי..... | 1741 |
| 1.2 | המצב קודם להחלטה 979 : זכויות הבניה למגורים..... | 1741 |
| 1.3 | החלטת 979 - קביעת זכויות המגורים בחלקת המגורים ביישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה חקלאית שיתופית..... | 1742 |
| 1.4 | החלטות 717, 727 ו- 737 וביטולן בפסק-הדין בפרשת שיח חדש..... | 1743 |
| 1.5 | סבירות החלטות 979 ו- 1101..... | 1744 |
| 1.6 | החלטה 979 לעניין בניה למגורים במגזר המושבים..... | 1750 |
| 2. | החלטה מספר 1101 - הסדרת הפעילות שאינה חקלאית בנחלות שבושבים..... | 1773 |
| 2.1 | המצב קודם להחלטה 1101: תעסוקה לא חקלאית במושבים..... | 1773 |
| 2.2 | החלטה 1101 - שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה..... | 1774 |
| 2.3 | החלטה 1101 - תעסוקה לא חקלאית בנחלה במושבים..... | 1775 |
| 3. | שימוש לא חוקי בנחלות..... | 1791 |