

תוכן עניינים

חלק א': מרקם דינים החולשים על יחסי קבלן ורוכש נכס	
מקרקעין - דירה ונכס מסחרי..... 1	
שער א': כללי	1
פרק א': מבוא.....	1
פרק ב': סוגי התקשרויות.....	3
פרק ג': מעמדו של הפרוספקט ביחסי קבלן ורוכש דירה	5
פרק ד': חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969.....	9
פרק ה': תכנון ובניה - תכניות בניין העיר החלות על אזור בניית הבניין	11
פרק ו': הקבלן והפרות שונות.....	13
1. הפרות של חוקי הבניה.....	13
2. הפרות של חוקי המכר וסנקציות מינהליות	13
פרק ז': סיור באתרים בהם בנתה ובונה החברה הקבלנית	17
פרק ח': מצב כלכלי של הקבלן	19
פרק ט': חתימה וביצוע של חוזה הרכישה מקבלן.....	21
שער ב': דיני המקרקעין החולשים על יחסי קבלן-רוכש נכס	
מקרקעין - דירה ונכס מסחרי	23
פרק א': רשימת הדינים.....	23
פרק ב': רשימת הזכויות במקרקעין על-פי חוק המקרקעין.....	25
1. כללי	25
2. רשימת זכויות במקרקעין.....	26
פרק ג': רשויות התכנון והכרעה בזכות בעל נכס	31
פרק ד': "זכויות בניה" - האם זכות בקרקע	33
פרק ה': "זכויות בניה" - "נכס עוברי" הקשור בטבורו לקרקע ומהווה חלק אינטגרלי ממנה	37
פרק ו': הזכות לבנות במקרקעין - חלק אינטגרלי מהבעלות על המקרקעין.....	39
פרק ז': היחס שבין דיני התכנון והבניה לזכויות קנייניות	41
פרק ח': דיני בתים משותפים.....	43
1. מבוא	43
2. רכוש משותף - הגדרות	43
2.1 הוראת הדין.....	43
2.2 המונח "דירה"	45
2.3 "רכוש משותף"	45

2.4	שימוש סביר ברכוש המשותף - הגדרה	47
3.	חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות - סעיף 55 לחוק המקרקעין	48
3.1	הוראת הדין	48
3.2	הוראת סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין	49
3.3	הוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין	49
4.	החלק ברכוש המשותף - סעיף 57 לחוק המקרקעין	50
5.	בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סעיף 59 לחוק המקרקעין	51
6.	סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק המקרקעין	52
7.	תקנון הבית המשותף	52
7.1	כללי	52
7.2	תקנון מוסכם	53
7.3	התקנון המצוי	53
8.	פסיקת בתי-המשפט המחוזי בענייני בתים משותפים והמפקח	57
8.1	נשיאה בהוצאות מכפילי החנייה	57
8.2	כיצד יש לפרש את הוראות תקנון בית משותף בעניין זכויות בניה לפי תמ"א 38?	57
8.3	זכאות המבקשת לחלק יחסי מזכויות הבעלות בשטחים שלפי הטענה סופחו שלא כדין מתוך הרכוש המשותף, בבית שאיננו רשום כבית משותף	58
8.4	מבוקש שיאסר שימוש מסויים על-ידי בעלי הדירות האחרים וזאת, על-מנת לאפשר למוטיל זכות גישה לחלקת המשנה שלהם - ערעור המשיבים נדחה	58
8.5	זכויות בניה מכח תמ"א 38	59
8.6	סיווג החצר והגג	60
8.7	האם למבקשים זכות קניינית לבצע בניה רחבת היקף תוספת קומה והצמדת מרפסות חדשות לדירות החדשות, ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין?	61
8.8	משלא הוכחו זכויותיה של התובעת בשטח הגג, לא הוכחה עילת תביעה של הסגת גבול	62
8.9	פיצויים בעקבות הקמת פרגולה על שטח המוגדר כשטח משותף - התביעה התקבלה	62
8.10	שאלת סיווג החניון - אם "דירה" הוא כטענת הנתבעות ואביב, אם "רכוש משותף" כעמדת התובעים; וככל שישווג החניון כרכוש משותף, האם נגרע ממנו כדין	63
8.11	האחריות לתיקון קירות חוץ חלה על כלל דיירי הבניין ולא על הנתבעים - התביעה נדחתה	64

8.12	גגות הם בבחינת רכוש משותף, אשר לכל בעל דירה יש זכות קניינית בחלק בלתי מסויים בו - ניתן צו מניעה זמני האוסר על המשיבים לבצע עבודות בניוי לצורך בניית מרפסת על הגג המהווה רכוש משותף	65
8.13	בקשה לצו מניעה אשר יורה לנתבעים להימנע מסיפוח חלקים מהחצר המשותפת לשימושם האישי - הבקשה נדחתה	65
8.14	תביעה בעניין ליקויי בניה ברכוש המשותף - התביעה התקבלה	66
8.15	נטען כי התובעת אינה מאפשרת עיון במסמכים ואסמכתאות בקשר עם הכנסותיה והוצאותיה - הבקשה לגילוי מסמכים נדחתה	67
8.16	תביעה לחיוב בעלים של דירה בבית משותף בגין חלקם היחסי בעלות דמי השירות לחברת המעליות, ובגין חלקם היחסי בעלות תיקון המעלון בבית - התביעה התקבלה בחלקה	67
69	שער ג': דיני החוזים הכלליים	69
69	פרק א': כללי	69
71	פרק ב': עיקרון תום-הלב	71
71	1. מבוא	71
73	2. קיום בתום-לב	73
73	2.1 כללי	73
74	2.2 סעיף 39 ודוקטרינה בדבר השתק באמצעות מצג	74
74	2.3 השימוש בזכות הנובעת מחוזה	74
75	פרק ג': תום-לב במשא-ומתן	75
75	1. כללי	75
75	2. חובת הגילוי	75
75	2.1 עובדות מהותיות	75
75	2.2 מחדל או אי-גילוי	75
75	2.3 קיומו של פער ממשי במידע	75
75	2.4 החובה תולדה של האמון המתחייב בין הצדדים	75
76	2.5 הטעיה או מצג שווא - כלל "יזהר הקונה"	76
76	3. דאגה לאינטרס האישי באורח הוגן	76
76	4. פרישה ממשא-ומתן בתום-לב תיעשה	76
77	5. פיצויי קיום לפי סעיף 12 לחוק החוזים	77
78	6. הטמעת העיקרון בדיני תאגידים	78
78	7. ערעור על דחיית בקשה לאסור לעשות כל דיספוזיציה בדירה מסויימת	79
83	פרק ד': תחולה - סעיף 61 לחוק החוזים	83
85	פרק ה': חוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970	85
85	1. תנאים לאכיפה - סעיף 4 לחוק החוזים (תרופות)	85

85	1.1 כללי
86	1.2 הציווי "רשאי" ושערוך
87	1.3 ביצוע חיובים "בקירוב" ועיקרון תום-הלב
2	פטור בשל אונס או סיכול חוזה - סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות)
88	2.1 כללי
88	2.2 קרבה רעיונית בין עיקרון הסיכול ועיקרון תום-הלב - התפתחות בפסיקה
90	3. הזכות לביטול - סעיף 7 לחוק החוזים (תרופות)
91	3.1 כללי
91	3.2 מהו הדין בנסיבות בהן מעוניין המפר לרפא את ההפרה? האם יש בנכונותו זו בכדי לאיין את זכות הביטול מכוח עיקרון תום-הלב?
92	4. הפיכת חיוב עצמאי למקביל/שלוש מכוח עיקרון תום-הלב
97	5. פיצויים ללא הוכחת נזק - סעיף 11 לחוק החוזים (תרופות)
97	5.1 כללי
99	5.2 "אשם תורם" - עיקרון תום-הלב והפחתת הפיצוי
99	6. בית-משפט עליון - תמצית הלכה חוק התרופות
99	6.1 הפרת חובת אמונים היא בבחינת הפרת חוזה, על כל המשתמע מכך, הן במישור יחסי העבודה שבין נושא המשרה ובין החברה, הן בעניין הסעדים שמוקנים בידי החברה, המוגדרים, אם-כן, בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)
99	6.2 סעיף 3(3) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) קובע כי נפגע יהיה זכאי לאכיפת חוזה, זולת אם "ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי סבירה של פיקוח מטעם בית משפט או לשכת הוצאה לפועל". ההסכם דנן הוא הסכם ארוך טווח מכוחו הצדדים אמורים לתכנן ולבנות במשותף בית דו-משפחתי בו הם אמורים לגור זה לצד זה. אכיפה של הסכם כזה עלולה לעורר קושי בצורך בפיקוח לאורך זמן על-ידי בית-המשפט
99	6.3 ניסיונה של המבקשת להרכיב את דוקטרינת "הביצוע בקירוב" על חוזה אופציה, תוך כבילת מעניק האופציה לחוזה שונה מן החוזה בו הסכים להתקשר - מעוררת קשיים עיוניים בלתי-מבוטלים. ככלל על-פי הוראות חוק החוזים קיבול שיש בו תוספת, הגבלה או שינוי, כמוהו כהצעה חדשה
100	7. בית-משפט מחוזי - תמצית הלכה - חוק החוזים (תרופות)
100	

7.1 בית-משפט השלום הוסיף ופסק, כי סעד האכיפה שאותו ביקשו המבקשים הוא בעייתי ומורכב, ולכן אין הצדקה לתיתו, בגדרו של סעיף 3(3) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) הקובע כי הנפגע (מהפרת חוזה) זכאי לאכיפת חוזה, זולת אם ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי-סבירה של פיקוח מטעם בית-המשפט, וכזה הוא המקרה שלפנינו. עם מסקנה זו של בית-משפט קמא אני מסכים100	
7.2 דיני הסיכול - שלושה תנאים נדרשים להכרה בטענת סיכול לפי הוראות הסעיף: האחד - כי בזמן המיועד לביצוע החוזה אפשרות הביצוע שובשה באופן יסודי ואינה אפשרית; השני - מבחן הצפיות, לפיו בעת כריתת החוזה הצד הטוען לסיכול לא ידע ולא היה עליו לדעת (או לראות מראש) על הנסיבות שגרמו לסיכול; והשלישי - אי-יכולתו של המפר למנוע את הנסיבות המסכלות100	
7.3 אין חולק כי תרופת פיצויים ניתנה כעניין שבזכות. ואולם, הנפגע רשאי לתבוע לחלופין את פיצוי המוסכם או פיצויים לפי דין אך אין הוא יכול לצרפם. בעיקרון צדדים להסכם קובעים הוראה בדבר פיצוי מוסכם בנסיבות של הפרה בין השאר על-מנת לחסוך הוכחת הנזק כפי הנדרש על-פי הוראת סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות). הבחירה ניתנת איפוא לצד הנפגע לתבוע את הפיצוי המוסכם ולהיות מוגבל בו, ללא הוכחת נזק, או לתבוע פיצויים בלתי-מוגבלים, על נזק שעליו להוכיח אותו ויכול שתטען כלפיו טענה של "חובת הקטנת הנזק"101	
7.4 נטל הקטנת הנזק קובע כי ניזוק אינו רשאי לשבת בחיבוק ידיים, אלא מוטלת עליו החובה להקטין את הנזק שהמזיק הסב לו. לא עשה כן, אין פוסקים לו את מלוא הנזק שנגרם לו אלא רק את השיעור שלא היה בידו להקטין אילו היה עושה כל הדרוש על-מנת להקטין את נזקו. נטל ההוכחה בגין אי-הקטנת הנזק מוטל על כתפי המזיק (הנתבעות)101	
7.5 צו שיפוטי המורה על אכיפה שאינה בת ביצוע בעת מתן הצו הוא צו סרק, ובית-המשפט יימנע מלהעניק לנפגע צו שכזה. נבצרות ביצוע מתקיימת כל אימת שלא ניתן לבצע את החיוב החוזי ככתבו וכלשונו, מבחינה פיזית או משפטית. במצב דברים זה, לא יוכל הנפגע לזכות בצו לאכיפת החוזה ויאלץ להסתפק בפיצויים101	
7.6 ספק אם הפרת ההסכם על-ידי גב' לוי מהווה הפרה יסודית של ההסכם וכאמור האחים וקנין הודיעו כי הם מכבדים את התפטרותה של גב' לוי, וממילא ספק אם קמה להם זכות לביטול ההסכם. לכך יש להוסיף כי ביטול ההסכם בין האחים וקנין לבין גב' לוי מחייב השבה דו-צדדית, כאמור בסעיף 21 לחוק החוזים ובסעיף 9(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)102	
שער ד': דיני הנזיקין103	

103	פרק א': מבוא.....
105	פרק ב': רשלנות.....
105	1. כללי.....
106	2. העולה - גווניה ומרכיביה.....
108	3. מהו היקף החבות של עורך-דין, אשר יצג את הקבלן בעסקת מכר מקרקעין כלפי רוכש הדירה?.....
110	4. עורך-דין - בעל תפקיד שמונה לביצוע רישום הזכויות מטעם אחד הצדדים - התנאות מתן אישור זכויות בתשלום.....
112	5. חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת החיוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים בד-בבד למוטב ולנושה.....
115	פרק ג': היצג רשלני בנזיקין.....
115	1. העילה החוזית.....
116	2. הסעד בשל היצג רשלני בדיני החוזים.....
116	3. החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב.....
116	4. העילה החוזית והנזיקית.....
117	5. השפעת תניית פטור בחוזה על העילה בנזיקין בסוגיית ההיצג הרשלני.....
122	6. המבחנים לקביעת חובת הזהירות לגבי היצג רשלני.....
122	7. ההתנגדות והביקורת להבחנה בין נזק פיסי לנזק שנגרם על-ידי היצג רשלני.....
122	8. הגישה בישראל להבחנה בין נזק פיסי לכלכלי.....
123	9. צמצום חובת הזהירות להיצג רשלני.....
123	10. הסיבות ליצירת הסייגים.....
123	11. הסייגים לחובת הזהירות.....
124	12. פיצויי ציפיה בגין היצג שווא רשלני?.....
126	13. אובדן הזדמנות חלופית.....
127	14. קשר סיבתי במצגי שווא.....
129	פרק ד': הטעיה.....
131	פרק ה': היפר חובה חקוקה.....
133	חלק ב': "משולש" היחסים שבין הקבלן, בעל הקרקע ורוכש הנכס.....
133	שער א': כללי.....
133	פרק א': בעייתיות של "משולש" היחסים.....
135	פרק ב': מערכת היחסים בין בעל הקרקע והרוכש ממנו מול הקבלן.....
137	שער ב': הערת אזהרה - בעל הקרקע - הקבלן - רוכש נכס מקרקעין.....

פרק א': מבוא.....	137
פרק ב': הערת אזהרה כזכות קניינית.....	139
פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה.....	141
פרק ד': הערת אזהרה כשעבוד על-פי פקודת החברות.....	143
פרק ה': התניית רישום הערת האזהרה בהתקדמות הבניה.....	145
פרק ו': תמצית הלכה שנת 2025.....	147
1. פרטיכל - גמירות דעת.....	147
2. שיתוף ספציפי - הערת אזהרה - בין השיקולים הקשורים בנכס ניתן למנות את מקור הנכס (אם נקנה או התקבל כמתנה או כירושה, וככל שנקנה, מי מימן את הרכישה); את השאלה אם הנכס הגיע לידי בעליו לפני הנישואין או במהלכם; את השאלה אם ניתנו לבן הזוג הטוען לשיתוף בטוחות כגון הערת אזהרה; את התנהלותם הכספית-כלכלית של בני הזוג באשר לנכס, למשל אם לקחו משכנתא במשותף למימון הרכישה או הבניה; את שאלת קיומן של השקעות כספיות בנכס מטעם בן הזוג הטוען לשיתוף; את השתתפותם של שני בני הזוג (בין בכסף ובין בעמל) בשיפוץ משמעותי שבוצע בנכס, בתכנונו או בבנייתו; הבטחות או מצגים אקטיביים מצד בן הזוג הרשום כלפי משנהו; וככל שמדובר בבית המגורים של בני הזוג - את משך הזמן שבו התגוררו בני הזוג בנכס.....	148
3. אין חולק כי לאחר החתימה על זיכרון הדברים לא נחתם הסכם פורמלי בניסוח משפטי, לא נרשמה הערת אזהרה לטובת התובעים, לא דווח על העסקה למיסוי מקרקעין ולא שולמה יתרת התמורה. במקרים מסויימים, התנהלות זו עשויה ללמד כי הצדדים לא התכוונו להתקשר בחוזה מכר מחייב, אך סבורני כי לא כך הוא בנסיבות המקרה דנן.....	148
4. תביעה ייצוגית - תשלומים בגין אגרות הערת אזהרה - בנסיבות אלו, מוצאת אני לקבל את פרשנותן של המשיבות ובהתאם לה ההוראה המתייחסת לסעיף 2(א) בחוק הפיקוח אינה מהווה הסדר שלילי באשר לסכומים הקבועים בסעיף 2(ב) לצו הפיקוח ובהתאמה לכך - לאור הוראת סעיף 6 לחוק המע"מ, הינני קובעת כי המשיבות זכאיות היו להוסיף מע"מ על התשלומים אשר נגבו על ידן בהתאם להוראת סעיף 2(ב).....	148
5. סיווג המתנה כזכות אובליגטורית - בפסיקה מקובלת הבחנה בין "דבר מתנה" שהוא זכות במקרקעין לבין "דבר מתנה" שהוא זכות אובליגטורית ביחס למקרקעין.....	149

6. אי-רישום משכון או הערת אזהרה אינם הוכחה כי מדובר בהסכם למראית עין. אי-רישום משכון בגין הסכם המכר בסמוך לחתימת ההסכם מתיישב עם גרסת התובעים כי סברו שהמשכונות בגין ההלוואות עומדים בעינם, ולכן לא מיהרו לרשום משכון נוסף. לאחר שהתובעים גילו שהמשכונות בוטלו, הם לא שקטו על השמרים, וכבר ביום 18.10.22 נרשם משכון ברשם המשכונות בגין עסקת המכר. בנסיבות אלה אין לראות באי-רישום הערת אזהרה כחוסר תום-לב.....149	
7. הסכם למראית עין - עסקאות נוגדות - לאחר שעיינתי בכל החומר שבפני, התרשמתי באופן בלתי-אמצעי מהעדים ושקלתי את טענות הצדדים, שוכנעתי כי מדובר בשתי עסקאות מכר שהתייחסו לאותן זכויות במקרקעין. בהתאם להלכה ולאור רשלנות התובעים ברישום הערת אזהרה על הזכויות שרכשו ראשונים, הרי שזכותו של הנתבע גוברת ולכן דין התביעה להידחות.....149	
8. טענת הרוכש כי הקומה התחתונה שייכת לדירת החייב ייתכן ונכונה או הגיונית היא, אך זה לא מה שהוא רכש. המכר צויין בהסכם המכר לפי נסח הטאבו ושם אין זכר לאותה קומה תחתונה או לזכויות של החייב באותה קומה. העובדה שהקומה התחתונה נזכרת בהסכם מכר בין החייב לבין הבעלים הקודמים ממך לא בהכרח מלמדת כי מדובר בקומה תחתונה שהיא בבעלותם. אדם יכול לכתוב שהוא מוכר חלק במקרקעין גם אם החלק אינו שלו.....149	
9. הערת אזהרה מול שעבודים שונים - טענה שניה של היחיד והנאמן הייתה שהלכת רייכמן אינה חלה משום שהסכם ההלוואה ורישום הערת האזהרה מכוחו נעשו לפני שההלכה ניתנה. אף בטענה זו אין ממש. בראי ההלכה שנקבעה בעניין רייכמן, הערת האזהרה שבמחלוקת מקנה למשען מעמד של נשייה מובטחת.....150	
10. קיומו של הסכם מכר מקרקעין חרף היעדר רישום הערת אזהרה.....150	
11. יחס הכוחות בין הערת אזהרה ועיקול - סעיף 127 לחוק המקרקעין - מטרת סעיף 127 לחוק המקרקעין היא הגנה על רוכשים מעיקול המוטל על זכויות המוכר, לאחר רישום הערת אזהרה ובטרם הושלם רישום העסקה - הוראת סעיף זה נועדה להגן על זכויותיהם של רוכשי זכויות בעסקת מקרקעין מפני עיקולים המוטלים לאחר רישום הערת האזהרה ובטרם הושלם רישום העסקה. נפקותו של העיקול מותנית, ככלל, בכך שלא יהא בו כדי לפגוע בזכויות הנובעות מן ההתחייבות נשוא ההערה.....150	

12. רישום הערת אזהרה מכוח סעיף 130 לחוק המקרקעין - בבוא בית- המשפט לשקול מתן סעד זמני, עליו לבחון, בין היתר, את מהות הסעד הנעטר, סיכויי הצדדים להוכיח את טענותיהם, דחינו, קיום זכות לכאורית למבקשים לקבלת הסעדים להם עתרו, מאזן הנוחות, ניקיון כפיים, תום-לב ומועד ההגשה - הבקשה התקבלה.....151	13. עסקאות נוגדות והליכי מימוש - נוכח האמור לעיל הגעתי לכלל מסקנה שהמבקש לא הוכיח עסקה ראשונה בזמן עם היחיד. למעלה מן הדרוש, גם אם אניח כי עסקינן בעסקה כשרה שנחתמה כדין על-ידי היחיד ורעייתו מול המבקש, דינה להידחות ביחסים מול הקונה - הנאמן - הואיל ועסקה זו, המאוחרת בזמן - גוברת (סעיף 9 לחוק המקרקעין).....151
14. אבטחת השקעות רוכשי דירות - על-מנת שהערבויות תבוטלנה היה על חברת הפנים ליפו לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על-שם הרוכשים ובהם התובעים. בכדי לרשום את הערת האזהרה כאמור על-שם התובעים היה עליהם להמציא מסמכים ולבצע תשלומים שונים כמתחייב מההסכם.....151	שער ג': מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע והקבלן.....153
פרק א': מעמדה של הערת האזהרה.....153	1. ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש.....153
2. ביטול יחסי קבלן-רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר הבעלים לרוכש.....153	3. הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל הקרקע.....153
4. הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע.....154	5. הפרת הסכם קומבינציה - מחיקת הערת אזהרה ופיצוי מוסכם.....154
פרק ב': הערת האזהרה - בנק ממשכן ובעל הקרקע.....155	פרק ג': תמצית ההלכה הפסוקה.....157
1. בקשה למתן צו שיורה על רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה.....157	2. בקשה להורות על השבה וביטול ערבויות בנקאיות כנגד רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה.....160
3. הערת האזהרה אף מעניקה לאותם צדדי ג' עדיפות על שאר נושי החייב במקרה של חדלות פירעון וכהוראות סעיף 127(ב) לחוק המקרקעין.....161	4. רישום הערת אזהרה וסעיף 34 לחוק ההוצאה לפועל.....161

5. לשונו של ההסכם על-פיו נרשמה הערת האזהרה על הדירה לטובת האישה הינו לשון קצרה ובהירה אשר יישומה כלשונה מקנה לאישה זכות מגורים, יחד עם בנה ועד אריכות ימיה ושנותיה	164
6. הערת האזהרה המתייחסת להתחייבות החייב להימנע מביצוע עסקה במקרקעין, מעניקה למשיב מעמד של נושה מובטח שבכוחו למנוע ביצוע כל עסקה במקרקעין, עד אשר ייפרע חובו של החייב כלפיו	164
7. רישום הערת אזהרה פיקטיבי	164
8. ביטול רישום משכנתא	165
9. היעדר נסיבות המצדיקות רישום הערה	165
שער ד': היחסים המשפטיים בין רוכש הדירה לבין בעל הקרקע	167
פרק א': מבוא	167
פרק ב': תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם	169
פרק ג': בעל הקרקע ורישום הדירה על-שם רוכש דירה	171
פרק ד': ליווי פיננסי לפרוייקט הבניה והשפעתו על משולש היחסים	173
1. מבוא	173
2. השוני בין "הסכם ליווי" למסגרת אשראי רגילה	173
3. הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה	174
4. אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי הפיננסי	175
5. האם כאשר הבנק מגלה מעורבות בהליך הבניה עצמו יש להטיל עליו חבות בנויקין בגין ליקויי בניה	175
6. עסקת קומבינציה שבוטלה - דרישת הבנק להחזר ההלוואה שניתנה במסגרת הליווי הפיננסי	177
7. רישום שעבוד לטובת הבנק בנכס המקרקעין כאשר לא התממש הסכם הליווי?	179
8. האם בנק חב בזehירות כלפי הלקוח גם כאשר לא מגדיר את עצמו כבנק מלווה בעסקת ליווי פיננסי בעסקת קומבינציה?	180
9. האם הערבות הבנקאית שניתנה נחשבת כערבות פיננסית למטרת ליווי פיננסי או כערבות ביצוע בלבד?	181
10. האם יש לחשוף את המסמכים הקשורים לליווי הפיננסי בתהליך הנדון?	183
11. האם הפרו השותפים את הסכם הליווי הפיננסי בעסקת הקומבינציה עם הבנק?	184
12. האם היה הכרחי לממש את שעבוד הזכויות במקרקעין לצורך החזר תנאי הליווי הפיננסי לבנק?	187
13. האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת המימון?	188
14. האם היה די בליווי פיננסי לפרוייקט ובמתן ערבות אישית להתחייבויות ישעיהו בע"מ כלפי גוש חלקה?	191

חלק ג': גורמים מקצועיים המעורבים במשולש היחסים המשפטיים בעל קרקע-קבלן-רוכש נכס מקרקעין 193	
שער א': עורכי-דין 193	
פרק א': מבוא 193	
פרק ב': אתיקה מקצועית של עורכי-הדין בעסקות מקרקעין 195	
פרק ג': החובות החלות על עורכי-הדין 197	
1. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר - כללי 197	
2. חובת הזהירות גם כלפי צד שאיננו מיוצג על-ידי עורך-הדין בעסקה 198	
3. חובת הנאמנות של עורך-הדין 199	
4. אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה נוגדת - חובת עורך-דין 200	
5. על עורך-הדין היה לדעת כי ייתכן 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 204	
6. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר 204	
7. על חובת הגילוי המונחת על עורך-הדין 205	
פרק ד': שכר-טרחת עורך-דין 207	
1. כללי 207	
2. ועדת שכר-טרחה - לשכת עורכי-הדין 208	
3. שכר-טרחה שהוגדר כהשתתפות בשכר-טרחת הקבלן 208	
4. פסיקת שכר ראוי בהתקיים הסכם בעל-פה או בכתב או בהיעדרו של הסכם 210	
5. קביעת השכר הראוי תלויה בנסיבותיו של כל מקרה ומקרה 210	
6. בקביעת השכר הראוי יש לקחת בחשבון גם את התוצאות של ההליך 211	
7. הרצוי הוא כי אומדנת השכר הראוי תיעשה באמצעות מומחים 211	
8. קביעת השכר הראוי לפי התעריף המינימלי של לשכת עורכי-הדין-איזון בין אינטרסים 211	
שער ב': המתווך 213	
פרק א': מבוא 213	
1. חובת הרישוי של מתווך 213	
2. איסור פעולות משפטיות 214	
פרק ב': הנפקות של אי-תשלום אגרת רישוי 217	

פרק ג': נטל ההוכחה על קיום רישיון רובץ על התובע דמי תיווך	219
פרק ד': תמצית ההלכה הפסוקה	221
1. פעולת תיווך שהובילה להתקשרות בעסקת קומבינציה	221
2. החובה לשלם דמי שיווק ולחילופין דמי תיווך לו היה הפרוייקט יוצא לפועל	224
שער ג': מומחים	227
פרק א': הדין	227
1. תקנות 87 עד 93 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018	227
2. סעיפים 20 עד 28 לפקודת הראיות (נוסח חדש), התשל"א-1971	230
פרק ב': עניינים שונים	233
1. אין בשאלות ההבהרה שהוצגו למומחה, משום מיצוי או ויתור על זכות החקירה הנגדית	233
2. צורת חוות-הדעת והגשתה	233
2.1 חוות-דעת מומחה ותעודת רופא - סעיף 20 לפקודת הראיות	233
2.2 חזקת חתימה - סעיף 21 לפקודת הראיות	236
2.3 חוות-דעת ותעודת רופא שנעשו מחוץ לישראל - סעיף 22 לפקודת הראיות	236
2.4 צורת חוות-הדעת והגשתה - סעיפים 24 ו-25 לפקודת הראיות	237
חלק ד': יחסי קבלן ורוכש נכס מקרקעין (דירה או נכס מסחרי) בעין חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973	243
שער א': כללי	243
פרק א': מבוא	243
פרק ב': מיהו מוכר	247
1. כללי	247
2. הגדרת מוכר בעין פסיקת בתי-המשפט	248
2.1 יזמית נדל"ן והגדרתה כ"מוכר"	248
2.2 הגדרה כ"מוכר" ללא קשר חוזי	249
2.3 נטילת התחייבויות המוכרת	249
2.4 אחריות ישירה כלפי הדיירים	249
2.5 אי-תחולת החוק - דירה לשימוש עצמי	249
2.6 עסקינן במוכר שהוא קבלן רשום	250
2.7 מטרת הבניה	250
2.8 מהי עסקה הנכנסת לתחולת החוק?	251
2.9 הענקת שירותי בניה בלבד אינה מכניסה את הנותן לגדר הגדרת "מוכר"	251

2.10	חלופה הזמן מעיד כי אין מדובר ב"מוכר" על-פי החוק	252
2.11	עולה איפוא מן האמור כי נתבעת 1 הציגה עצמה בפני רוכשי הדירה, במקרה שלנו התובעים, כ"מוכרת" לכל דבר ועניין, והטילה את האחריות לפגמים וליקויים על נתבעת 2 שהיא הקבלן המבצע	252
2.12	לא ניתן - במקרה דנן - להחיל את חוק המכר (דירות) על עסקה למתן שירותי בניה, באשר עסקה כאמור נעדרת יסוד של מכירה	252
2.13	הסיווג כמוכר תלוי גם בנסיבות המיוחדות של המקרה	252
2.14	חברת הניהול אף אינה עונה על הגדרת המונח "מוכר" שבחוק המכר (דירות)	253
2.15	בתי-המשפט קבעו, כי גם ביחס להסכמים שנכרתו עובר לכניסת התיקון לחוק המכר לתוקף, תעמוד לקונה המשנה עילת תביעה ישירה לפי חוק המכר כלפי מוכר הדירה בהתקיים תנאים מסויימים	253
2.16	במקרה הנדון, החוק אינו חל על הסכם אבנרי, זאת מן הטעם הפשוט שהמבקשת לא "מכרה" למשיבה את דירותיה, וממילא המשיבה לא "רכשה" מהקבלן דירות	253
פרק ג': הגדרת תקן ותקן רשמי		255
פרק ד': הוראות תחזוקה ושימוש		257
פרק ה': קונה וקונה משנה		259
פרק ו': השפעת תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) על מכרזי "מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת" בהם זכו העותרות		261
שער ב': המפרט		265
פרק א': חובת מסירת מפרט		265
פרק ב': פרטי המפרט		267
פרק ג': אי-התאמה		271
1. כללי		271
2. ההלכה הפסוקה טרם התיקון דלעיל		272
3. ההלכה הפסוקה		275
פרק ד': הודעה על אי-התאמה - סעיף 4 לחוק		279
1. כללי		279
2. ההלכה הפסוקה טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11		279
פרק ה': זכות תיקון אי-התאמה		283
1. כללי		283
2. ההלכה הפסוקה טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11		283
3. התיישנות		294
פרק ו': מוכר שלא מסר מפרט		301
1. כללי		301

2.	טופס מפרט ריק	301
3.	אי-מסירת מפרט	302
4.	אי-מסירת מפרט וחניות	302
5.	החתמת הרוכש על מפרט - חובה	302
6.	על ההקפדה במילוי הוראות החוק	303
7.	מסמך תוספת למפרט	304
8.	מוכר המבקש להוציא חלק מן הרכוש המשותף "חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין"	305
9.	הצגת מידע חלקי בלבד או תיאור פריט מן הפריטים המופיעים במפרט באופן עמום או תמציתי הינו בגדר הפרת חובה, העלול לעלות כדי הטעיה של ממש של רוכשי הדירות	305
307	שער ג': פיצוי בשל איחור במסירה	
307	פרק א': כללי	
321	פרק ב': שיעור מרבי של ריבית פיגורים	
323	פרק ג': ההלכה הפסוקה	
1.	חיוב בפיצוי בגין איחור במסירת דירה	323
2.	אי-התאמות וליקויי בניה	324
3.	עילת התביעה לפי חוק המכר היתה כלפי אלו שלא נתבעו, ולא כלפי הבעלים הקודמים של הדירה	327
4.	אין בתניית הבוררות כדי להתנות על החוק שלא לטובת התובעים כרוכשי הדירה	329
5.	פיצויים בגין ליקויי בניה והפרת חוזה	329
6.	כאשר קיים חוסר אמון וקושי בהדברות בין בעלי הדין - לא ניתן לכפות על התובעים את ביצוע התיקון על-ידי הקבלן	331
7.	חובת הזהירות המושגית מתקיימת במקרה דנן אף בהתאם לחוק המכר	334
8.	הנתבעות לא צלחו בהרמת הנטל להוכחת טענותיהן כי האיחור נובע מאירועים מסכלים, משינוי התכניות, או ממחדלי התובעים	335
9.	החוק אינו מוגבל לחברות וחל גם על אנשים פרטיים	337
10.	פיצוי בגין איחור במסירה	338
11.	"מוכר" כהגדרתו בחוק המכר (דירות)	341
12.	שיעור הפיצוי בגין האיחור	343
13.	איחור במסירה וחוב הרוכשים	344
14.	הסכמה על השינוי של תאריך המסירה	345
15.	במקרה הנדון אין הליקויים עולים לכדי "טעם מוצדק"	345
16.	לא עלה בידי הנתבעת להוכיח את טענתה, כי איחורה במסירת החזקה בדירה נבע מכוח עליון	345
17.	איחור של שישה חודשים במסירה	346

18. האם מדובר באיחור במסירת הדירה המזכה בפיצוי בהתאם לסעיף 5א לחוק המכר?	346
19. איחור במסירה של 11 חודשים	347
20. איחור של ארבעה וחצי חודש - טענה של עיכובי עירייה	349
21. הוראת סעיף 5א לחוק הינה קוגנטית ולא ניתן להתנות עליה	349
22. איחור במסירה מחמת שינויים	350
23. איחור במסירה חמישה חודשים	350
24. התובעים לא הוכיחו כי היה להם קושי לקבל את כספי המשכנתא בשל היעדר הארכה של הסכם הפיתוח	350
25. זכאות התובעים לפיצוי בגין איחור במסירה	351
26. איחור במסירה מכוח עליון עקב הדרדרות המצב הבטחוני ומחסור בפועלים	352
27. הנתבעת איחרה במסירת הדירות ומכאן עתרו לפיצוי בשווי דמי שכירות ראויים ביחס לכל דירה ובגין תקופת האיחור הרלוונטית	352
28. איחור של 4.77 חודשים - תביעה לפיצויים בגין עיכוב במסירת חזקה בדירה	353
29. האם בדן עיכבה נתבעת 1 את מסירת החזקה בדירה החדשה?	353
30. הדירות נמסרו באיחור של 14 חודשים ועל-כן התובעים זכאים לקבלת פיצוי מהנתבעת בגין איחור במסירה בהתאם להוראות סעיף 5א לחוק מכר (דירות)	354
שער ד': תקנון הבית המשותף - הוצאה מן הרכוש המשותף וניהול הבית המשותף	
355. פרק א': כללי	355
361. פרק ב': ההלכה הפסוקה	361
1. אי-עמידה בתנאי סעיף 6 לחוק	361
2. מחלוקת לגבי הרכוש המשותף	361
3. אי-ציון המחסנים במפרט	362
4. האם מסד הבית והקירות החיצוניים (היכן שהתבצעו עבודות הבניה) הם רכוש משותף?	363
5. תניה בחוזה המכר לפיו "למוכר שמורה הזכות להצמיד חלקים מסויימים של הבית ליחידות דיור מסויימות לפי שיקול-דעתו הבלעדי"	363
6. הניה תניה כוללנית וגורפת	363
7. בהיעדר הוראה מפורשת בדבר גריעת חלקים מן הרכוש המשותף, אין לגרועה תוקף ויחולו הוראות התקנון המצוי שבחוק המקרקעין	364
7. הוצאת גג מן הרכוש המשותף	364

8. נטל הראיה בעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף מוטל על שכם	364
הנתבעת.....	364
9. מחובתו של בית-המשפט להקפיד בדיוקנות על עמידת הקבלן	
בהגבלות אשר נקבעו בחוק המכר (דירות). קבלן אינו יכול להותיר	
בבעלותו שטח שלא הוצא במפורש מכלל הרכוש המשותף.....	364
10. ההסדר הקבוע בסעיף 6(א) לחוק המכר (דירות) חל גם לגבי הוצאת	
חלקים מן הרכוש המשותף בבתים שטרם נרשמו כבתים משותפים, אך	
מיועדים להירשם ככאלה.....	365
שער ה': קבלן - רוכש דירה - "מתחזק" - חברת ניהול.....	367
פרק א': הדין.....	367
פרק ב': תכליתו של סעיף 71(א) לחוק המקרקעין.....	369
פרק ג': ההלכה הפסוקה.....	371
שער ו': רישום זכויות.....	373
פרק א': כללי.....	373
פרק ב': ההלכה הפסוקה.....	375
1. אי-ביצוע רישום במשך 11 שנים לאחר המסירה.....	375
2. פיצוי מוסכם בגין אי-רישום הדירה.....	377
3. אי-ביצוע רישום לאור אי-קיום התחייבויות הרוכש.....	380
4. עיכוב ברישום והפרה יסודית של ההסכם - עיכוב קל אינו מעקר את	
החוזה.....	381
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.....	382
6. איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו	
איחור סביר.....	384
7. מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות.....	388
8. איחור בביצוע רישום - הכשרת חריגות בניה - פיצויים.....	391
9. איחור בן 8 שנים ברישום זכויות במקרקעין - איחור בלתי-סביר -	
פיצוי שאינו ממוני.....	400
10. ביטול הסכם מכר בו התחייב המשיב להשלים את הליך הרישום	
על-שם המערער - והשבה.....	401
11. אכיפת הרישום - קבלן - עסקת קומבינציה.....	403
12. אי-רישום במשך שש שנים - פיצוי בגין ירידת ערך.....	407
13. חיוב הקבלן ברישום הבית המשותף.....	407
14. טענת התובעים - הנתבע הפר התחייבותו להביא לרישום הדירה	
כיחידה נפרדת ולרישום הבעלות בדירה בפנקס הבתים המשותפים	
בתוך פרק הזמן הנקוב בהסכם.....	408

15.	תביעה שהגישו התובעים נגד הנתבעים לתשלום פיצויים בסך 716,140 ש"ח וזאת בגין אי-רישום הדירה שרכשו בלשכת רישום המקרקעין.....	409
שער ז': שונות		411
פרק א': שמירת זכויות		411
פרק ב': התניה - לטובת הקונה		413
פרק ג': חזקה		419
פרק ד': תחולה		421
חלק ה': יחסי קבלן ורוכש נכס מקרקעין (דירה או נכס מסחרי) בעין חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ג-1973		423
שער א': כללי		423
פרק א': מבוא		423
פרק ב': היסטוריה חקיקתית		425
פרק ג': רשימת חקיקה רלבנטית		427
שער ב': יישום הוראות חוק המכר (דירות) (אבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ג-1973		429
פרק א': הערבות הבנקאית		429
1. כללי		429
2. מימוש הערבות הבנקאית ומעמד הבנק שהפיק את הערבות		430
3. מימון הערבות הבנקאית - חובה דיספוזיטיבית ולא קוגנטית		431
4. מימוש ערבויות שניתנו מכוח החוק		432
פרק ב': הערת האזהרה לאבטחת רוכש דירה		433
1. כללי		433
2. אין בכוחה של הערת אזהרה המתייחסת ליחידת דיור אחת, להגביל את בעל המקרקעין בכל הנוגע ליחידות דיור אחרות, והזכאי על-פי הערת האזהרה אינו יכול לדרוש לעצמו זכויות מעבר להתחייבות שקיבל מבעל המקרקעין		435
3. התחייבות בעל המקרקעין לרישום ההערה לטובת רוכשי הדירות-משמעותה-זכות שלילית חוסמת		435
4. אי-העמדת הבטוחות ודרישה לביצוע תשלומים		435
5. ביטול הסכם ומחיקת הערת האזהרה		436
פרק ג': אחריות נושאי משרה לאבטחת רוכשי דירות		437
פרק ד': תמצית ההלכה הפסוקה		439
1. התובעים אינם יכולים לאחוז במקל בשתי קצותיו - גם לדרוש את מימוש הבטוחה וגם לעמוד על זכותם לקבל את הדירות לחזקתם ובעלותם		439

2.	סכום ההלוואה לא היה ככינויו בגדר הלוואה. כספי ההלוואה היו לתמורה נוספת בגין המכר לתמורה עליה הוצהר בהסכם המכר שנכרת בסמוך לאחר הסכם ההלוואה	440.....
3.	תשלום בגין האיחור במסירת החזקה	442.....
4.	פרשנות סעיף 3 לחוק המכר הבטחת השקעות	443.....
5.	נדחתה דרישתה של דיירת מוגנת שהתחייבה לפנות את דירתה תמורת דירה חדשה לפיצויים מוסכמים עקב עיכוב בפרוייקט הבניה - אין מדובר בהפרה יסודית	444.....
6.	קבלת סכומים המהווים עשרות אחוזים מהתמורה המוסכמת, ללא שהחברה סיפקה לתובעים בטוחות	447.....
7.	זכו בדירה באשדוד במסגרת "מחיר למשתכן" אך לא שילמו את תמורתה במועד שנקבע בהסכם - בית-משפט קבע כי החברה המוכרת היתה רשאית לבטל את ההסכם	448.....
8.	עיצום כספי במקרה שהמוכר לא דווח לממונה על מידע לגבי מכירת דירה	450.....
453	חלק ו': ליקוי בניה ופיצויים	
453	שער א': כללי	
453	פרק א': מבוא	453.....
455	פרק ב': חובתו של הקבלן לתקן הליקויים	455.....
457	פרק ג': חובת הגילוי ועקרון תום-הלב	457.....
461	פרק ד': פיצוי נזק שאינו ממוני	461.....
475	שער ב': ליקויים - חלוקה ומיון	
475	פרק א': מבוא	475.....
	פרק ב': ליקויים שהם בחינת אי-התאמה שמקורם במשא-ומתן ובמצגים שונים לפני יום ההתקשרות בחוזה המכר הסופי וכאלה שהתגלו לאחר החוזה	477.....
477	1. כללי	477.....
477	2. הצעה בפרוספקט מול מול החוזה	477.....
	3. תשריט שיווקי ערב המכירה - מעמדו לעניין שטח הדירה - ברוטו או נטו - צמצום הלכת צמיתות	482.....
	פרק ג': ליקויים שלא ניתנים לתיקון - בתקופת ה"בדק" ולאחריה	483.....
483	1. מבוא	483.....
483	2. בניה בניגוד לתקן	483.....
485	פרק ד': ליקויים שניתנים לתיקון - בתקופת ה"בדק" ולאחריה	
485	1. כללי	485.....
485	2. ליקויים מסוג של רטיבות בנכס	485.....

3.	דוגמאות לפסיקת בתי-המשפט בתביעות שעניינן או חלק מהן הוא בעיות רטיבות	485
3.1.	אי-התקנת בידוד לצנרת מים	485
3.2.	חדירת רטיבות מצנרת דירת הנתבעים, רצפות - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך היות והבעיות נפתרו	486
3.3.	רטיבות מחמת פגם בצנרת הדלוחין מתחת לכיור - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך	486
3.4.	מספר מוקדים של חדירת רטיבות	487
3.5.	רטיבות בקירות חדר שינה וחדר דיור	487
489	פרק ה': קונה וקונה משנה	
	שער ג': פיצוי בגין ירידת ערך ופיצוי בגין נזק לא ממוני - עוגמת נפש	491
491	פרק א': מבוא	
493	פרק ב': פיצוי בגין ירידת ערך	
493	1. שמאי המקרקעין	
493	2. הגדרת המושג "ירידת ערך"	
494	3. ירידת ערך פסיכולוגית בתביעות ליקויים	
495	4. ירידת ערך תוצאתית	
495	5. דוגמאות פסיקת בתי-המשפט	
495	5.1 רוחבן של המדרגות הטרפזיות	
496	5.2 רוחב המסדרון צר מהנדרש על-פי תקנות התכנון והביה	
497	5.3 גובה מפלס עליון נמוך	
497	5.4 הבדלי שטח בין המוצע לבין הנמכר בפועל	
498	5.5 ליקויי בניה שלא ניתן לתקנם	
498	5.6 אובדן דמי שכירות - ירידת ערך - התביעה נדחתה בגין רכיב זה	499
500	5.7 דליפת מים מהצנרת	
502	5.8 רטיבות בתקרת הסלון	
509	5.9 רטיבות מתחת לסלון	
509	5.10 חדירת מים דרך המבנה	
511	5.11 סטיות בקירות	
513	5.12 תיקונים שונים וירידת ערך	
	פרק ג': גובה הפיצוי בגין "ירידת ערך" בפסיקת בית-המשפט העליון	517
	פרק ד': גובה הפיצוי בגין "ירידת ערך" בפסיקת בית-המשפט המחוזי	519
	פרק ה': גובה פיצוי בגין "ירידת ערך" בפסיקת בית-המשפט השלום	521
529	פרק ו': פיצוי לא ממוני בגין עוגמת נפש	

1. כללי	529
2. התנהלות המפר-הנתבע	530
3. עלות התיקונים	533
4. משך הזמן בו סובל התובע מן הליקויים, טיב הליקויים והיותו של הנכס דירת מגורים חדשה	536
5. התנהלות התובע	536
6. ליקויים בעלי השפעה שלילית על החיים בדירה וכאלה המורגשים פחות	538
7. נוכחות הדיירים בדירה בעת ביצוע עבודות התיקון, אי-נוחות ודיוור חלופי	539
פרק ז': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בפסיקת בית-המשפט העליון	541
פרק ח': פיצוי בגין "עוגמת נפש בבית-המשפט המחוזי בערכאה ראשונה"	545
פרק ט': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בבית-המשפט המחוזי בשבתו כערכאת ערעור	547
פרק י': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בפסיקת בית-המשפט השלום	561
שער ד': ליקויים הניתנים לתיקון - פיצוי או תיקון הליקויים	599
פרק א': כללי	599
1. מבוא	599
2. מבחנים לקביעת ערכו הכספי של הפיצוי	599
3. מידת הוודאות והדיוק המתבקשת מהנפגע בהוכחת הנזק והפיצוי	600
4. הגישה המעמידה את המבחן על מידת הוודאות הסבירה	600
5. מידת הוודאות הסבירה וההבדל בין סעיף 10 לחוק התרופות לסעיף 13 לחוק זה	601
6. המבחנים שנקבעו בפסיקת בית-המשפט לעניין הוכחת נזק ממוני	601
פרק ב': מעמדה של חוות-דעת המומחה מטעם בית-המשפט	603
פרק ג': אחריות קבלן לגבי רוכשי דירות שרכשו מן הרוכשים מהקבלן	605
פרק ד': תיקון ליקויים או פיצוי בעין פסיקת בתי-המשפט	607
1. צו עשה לביצוע תיקונים	607
2. פסיקת פיצוי בגין תיקונים בדירה	608
3. ליקויי בניה ואיחור במסירה	610
4. תביעה לפיצוי כספי בגין ליקויי בניה (איטום)	610
5. מכירת פנטאוז וליקויי בניה	612
6. נזקי רטיבות	613

7. הוראות חוק המכר הינן קוגנטיות וכי יכול התובע בנסיבות דין לסרב לאפשר לנתבעת להמשיך ולתקן לאחר 5-6 ניסיונות על ידה. יחד-עם- זאת, בעת שקילת פיצוי בגין עוגמת נפש יש משמעות לנכונות הנתבעת כפי שבאה לידי ביטוי במקרה זה וכן לסירובו של התובע לקבל הצעתה.....	614
8. ליקויים ניכרים בנכס.....	614
9. תיקונים אסטטים - דחיית תביעה בגין ירידת ערך.....	615
10. זכותו של הקבלן לבצע את התיקונים - אם הקבלן מסרב לקבל את האמור בחוות-הדעת ככתבה וכלשונה, הוא יאבד את זכותו לתיקון.....	616
11. בחישוב פיצוי בגין עוגמת נפש יש להביא בחשבון בין היתר את טיב הליקויים; מידת חומרתם; מידת השפעתם על שגרת חיי המשתמשים בנכס; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו ועלות תיקון הליקויים.....	616
12. במקרה הנדון הנתבעת איבדה את זכות תיקון הליקויים בדירה. הוכח כי ניתנה לנתבעת הזדמנות סבירה ונאותה לתיקון הליקויים, אולם ניסיונות התיקון שבוצעו על-ידה לא צלחו וחלק מהליקויים בחרה שלא לתקן.....	617
13. סכסוכים שעניינם ליקויי בניה מחייבים היכרות מעמיקה עם תחום מקצועי זה. כאשר מתעוררות שאלות הדורשות מומחיות מקצועית לצורך הכרעה בסוגיות שבמחלוקת, נעזר בית-המשפט במומחה הבקיא ברזי התחום המקצועי בו התבקש לחוות-דעתו. כמובן, לבית-המשפט שיקול-דעת עד כמה להסתמך על חוות-דעת המומחה.....	617
14. בנסיבות התיק דן, אכן חלפו תקופת הבדק ותקופת האחריות, שכן מרבית הדירות נמסרו בשנת 2008 ואף אם נמסר הרכוש המשותף של הבניין בשנת 2009 כשיטת התובעים, הרי שתקופת הבדק הסתיימה בשנת 2012, ותקופת הבדק הסתיימה בשנת 2015.....	618
15. בית-המשפט רשאי לפסוק פיצוי בגין נזק מתמשך עד למועד מתן פסק הדין המורה על תיקון העוולה, מקום שהתובע עתר לכך בסיכומיו בערכאה הדיונית לאחר שהביא ראיות לעניין במהלך הדיון, בבחינת שינוי חזית, והנתבע לא הביע התנגדות לכך בסיכומיו שלו.....	618
16. ככל שהאיחור לא נגרם באשמתו של הקונה, לא יהיה זה מן הצדק לפטור את הקבלן כליל מתשלום פיצויים, אפילו אם האיחור נגרם כתוצאה מנסיבה שלקבלן לא היתה כל שליטה עליה.....	618
17. זכות התיקון.....	619
18. כאשר מדובר בתביעה שעילתה עוולת הרשלנות חלים כללים אחרים, ואין הקונה מחויב להודיע לקבלן על ליקויי בניה בתוך שנה, אלא חלים כללי ההתיישנות על פי חוק ההתיישנות.....	620
19. נזקי רטיבות.....	620