

תוכן עניינים

חלק א': חוק המכר, התשכ"ח-1968 - דין, הלכה ומעשה	1
שער א': כללי	1
פרק א': על היסטוריית חקיקת חוק המכר, התשכ"ח-1968	1
פרק ב': עיקרון תום-הלב	5
פרק ג': תום-לב סובייקטיבי - תום-לב אובייקטיבי	7
פרק ד': סעיף 39 לחוק החוזים החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ...	9
פרק ה': תום-לב במשא-ומתן - סעיף 12 לחוק החוזים	11
1. כללי	11
2. חובת הגילוי	11
3. אכיפת חוזה למכירת דירת נופש	15
פרק ו': תחולה - סעיף 61 לחוק החוזים	17
1. כללי	17
2. תום-לב בניהולו של ההליך המשפטי - החלתו באמצעות סעיף 61 לחוק החוזים	17
שער ב': חוק המכר, התשכ"ח-1968 - הדין, ההלכה ודברי הסבר	19
פרק א': מהות המכר - סעיף 1 לחוק	19
1. הדין	19
2. כללי	19
3. "נכס"	20
3.1 נכס במשמעותו בחוק המכר	20
3.2 הגדרת "נכס" בהוראות דין שונות	21
3.3 המונח "נכס" - פרשנות רחבה בפסיקה בתי-המשפט	22
3.4 סיכום	23
4. דוגמאות ותקדימים	23
פרק ב': הספקת נכס - סעיף 2 לחוק	25
1. כללי	25
2. היחס בין החומרים לבין ערך השירות הוא הקובע	26
3. יחסי מזמין וקבלן - תשלום דמי נזק עקב ביצוע עבודה לא טובה	27
4. מה בין חוזה מכר לחוזה קבלנות	28
פרק ג': חליפין - סעיף 3 לחוק	31
1. כללי	31

2.	סירוב של שר הפנים לאשר עסקת חליפין של מקרקעין שנעשתה על-ידי עיריית גבעתיים	31
35	פרק ד': תחולה - סעיף 4 לחוק	
37	פרק ה': הסכם ונוהג - סעיף 5 לחוק	
37	1. כללי	
37	2. פירוש חוזה - ביצוע בתום-לב כשנמכרו מוניטין	
41	פרק ו': תום-לב - סעיף 6 לחוק	
41	1. כללי	
43	2. אין לתת משמעות אחידה ויחידה למונח "תום-הלב"	
34	3. מה בין "תום-הלב" בסעיף 6 לחוק המכר ל"תום-הלב" בסעיף 34 לחוק המכר	
44	4. תום-הלב וחובת ההגינות	
44	5. עיקרון העל - סיכום	
45	6. הפרת חובת תום-הלב כעילת תביעה עצמאית	
45	7. פיצוי כספי עסקת רכב	
	פרק ז': חיובי המוכר - חובת מסירה והעברה - מסירה כיצד - מקום המסירה - מועד המסירה - סעיפים 7 עד 10 לחוק	
47	1. כללי	
47	2. כללי	
48	3. מועד המסירה	
48	4. תנאי מגביל בחוזה אחיד	
	5. מסמך מחייב בעסקת מכר מקרקעין של חברת בניה. ביטול העסקה על-ידי המוכרת בעקבות טעות שנפלה במסמך	
51	6. זכרון דברים שיש בו כדי לחייב	
52	7. ביטול הסכם. תנאי מתלה בהסכם. תביעת נזקים בגין הפרת הסכם	
53	8. ביצוע בעין של זיכרון דברים	
55	9. ביטול חוזה עקב איחור בתשלום	
56	10. היחס בין הוראת סעיף 15 לחוק והוראת סעיפים 8 ו-9 לחוק	
58	פרק ח': אי-התאמה - סעיפים 11 עד 17 לחוק	
59	1. כללי	
60	2. ה"ידיעה" על אי-ההתאמה על-פי סעיף 12 לחוק המכר	
	3. הכללת גג ברכוש משותף למרות התנאה נוגדת בתקנון המוסכם	
60	4. אי-התאמה וחובת הגילוי - דוקטרינת ה"אשם התורם" - סעיף 16 לחוק	
62	5. ביטול הסכם עקב אי-גילוי עובדות	
66	6. ביטול חוזה בין חברה קבלנית לבין רוכשי דירות כאשר הדירות פגומות ואינן מתאימות לדיוור	
67		

7.	הפרת הסכם ופיצויים בגין ההפרה. דרישה לביצוע בעין.....	68
8.	תשלום נזקים עקב הספקת סחורה שאינה מתאימה למטרתה	70
9.	הפרת חוזה מכר על-ידי פירוק מתקנים בדירה האיחור בהעברתה	72
10.	הודעה על פגם בסחורה	73
11.	הפרת חוזה	74
12.	הסכם בלתי-חוקי במקרקעין כשצוין סכום נמוך ואכיפת סעיף פיצויים בהסכם. מסירת פרטים בלתי-נכונים על-ידי המוכרת לקונה.....	75
13.	תכונות הממכר שהוסכם בחוזה	77
14.	מוצר "פגום מיסודו"	78
15.	הצגת מידות מוצרי העץ באופן שונה מהמידות בפועל	78
16.	ביטול הסכם לרכישת דירה	78
17.	פגם בתושבת המשאבה ברכב.....	79
18.	מצג מטעה לפיו כל רכיבי הסלט הם טבעיים.....	79
19.	אי התאמת המוצר.....	80
20.	הנכס כולו מורכב מחטיבה אחת ולא בוצעה מעולם הפרדה רישומית של חלקים בנכס.....	80
21.	טענת המבקשות כי המשיבה מטעה במידע ובמצגים שהיא מוסרת ביחס למידות הקיבול של הבקבוקים המשווקים על-ידה.....	81
22.	הנזקים שגרם המערער ברכבו למכונת שטיפת המכוניות של התובעת.....	81
23.	מועד החיוב למימוש הקופונים.....	82
24.	תחולת החומר שבמיכל נמוכה מהתחולה שנרשמה על-גביו	82
25.	תביעה לביטול החוזה והחזרת הנכס.....	83
26.	שברם בקורקינט	83
27.	גביית תשלומים בעבור שירותי השכרת רכב, באופן הנוגד את הסכמי השכרת הרכב	84
28.	המשיבה מכרה רכבים שאינם מתאימים למפרט הטכני לו התחייבה בהסכם.....	84
29.	כללה את משקל האריזה במשקל המאפים	85
30.	פגם במערכת מיזוג אוויר שתקינותה היא תנאי הכרחי בהתאמת המושכר למטרת השכירות.....	85
31.	אספקת בטון לא תקני.....	86
32.	"העלמת אי-התאמה"	86
33.	אי התאמה וטיב הנכס	86
34.	טענה בדבר הטעייה באשר לסימון כשרות על גבי מוצרים.....	87
35.	הטעיית צרכנים בקשר עם פרסומים	87
36.	בפגם סדרתי במרכב רכב.....	88

37.	ריענון לנהלים בנוע להחלפת שמני מנוע בעת ביצוע טיפול
88	ברכב.....
38.	רכישת המקרקעין "כמות שהם" וטענת אי התאמה.....
88	
39.	אריחים הלוקים בפגם תפקודי.....
89	
40.	בעת ביצוע מכירה, המשיבה 2 אינה מפחיתה את משקל האריזה
89	מהמחיר הכולל לצרכן.....
41.	המשיבה הפרה חובות סימון שונות הקבועות בחוק.....
89	
42.	חובה למסור מידע מלא בדבר אי התאמה של הנכס.....
90	
43.	סימון מוצרים, באופן שאינו מטעה את צרכנים.....
90	
44.	אי עמידתו של הנתבע בחובות הגילוי המוטלת עליו מתוקף עיקרון
91	"יזהר המוכר" וחוק המכר.....
91	
45.	רכב פגום וטענת אי התאמה.....
91	
46.	ליקויים בבניית ממ"דים.....
92	
47.	האם הנתבעים הפרו את ההסכם הפרה יסודית המצדיקה הפעלת
92	סעיף הפיצוי המוסכם והאם הפרו את ההסכם כלל, לרבות התנהלות
92	הצדדים מרגע גילוי הנזילה ועד להגשת התביעה?.....
48.	חוק המכר - נטען כי הפגם ב"שינן" עולה כדי אי-התאמה
93	כמשמעותה בסעיף 11 לחוק המכר.....
49.	סעיף 16 לחוק מטיל חובת גילוי על המוכר. בית-משפט הכיר בחובות
94	זהירות מוגברת על מוכר ביחס לקונה בבחינת "יזהר המוכר".....
95	פרק ט': פגם בזכות - סעיף 18 לחוק.....
95	1. כללי.....
95	2. הפרת הסכם - פיצויים בהפרת הסכם.....
97	3. השבה ופיצויים מחברה שהפרה זכרון דברים למכירת דירה.....
97	פרק י': חיובי הקונה - חובת תשלום וקבלה - חישוב המחיר - המועד
99	לתשלום המחיר ומקומו - סעיפים 19 עד 21 לחוק.....
99	1. כללי.....
100	2. ביצוע הדדי של התחייבויות הצדדים בהסכם.....
101	3. היטלים בעקבות שינוי שער המטבע.....
102	4. מסירת החזקה.....
104	5. הפרת הסכם.....
107	פרק י"א: העברת הסיכון - סעיף 22 לחוק.....
107	1. כללי.....
107	2. המסירה והעברת הסיכון.....
107	פרק י"ב: הוראות משותפות למוכר ולקונה - חיובים מקבילים - הוצאות
26	מסירה וקבלה - מסמכים המתייחסים לממכר - סעיפים 23 עד 26
111	לחוק.....
111	1. הדין.....
111	2. חיובים מקבילים ("שלובים") - סעיף 23 לחוק.....

111.....	2.1 סוגי חיובים
113.....	2.2 חיובים מקבילים - הגדרה
113.....	2.3 מכר מקרקעין
114.....	3. צו אכיפת חוזה
115.....	4. ביצוע בעין של הסכם למכירת דירה
116.....	5. פרשנות - סעיף 24 לחוק
117.....	6. החובה למסור את הממכר והחובה לשלם בעבור הממכר
	פרק י"ג: תרופות - הוראה כללית - ניכוי מהמחיר - דין כמות עודפת - מכירה על-פי מפרט - זכות עכבון - קיזוז - סעיפים 27 עד 32 לחוק
119.....	1. הדין
120.....	2. הוראה כללית - סעיף 27 לחוק
120.....	2.1 כללי
120.....	2.2 השבה ופיצויים מחברה שהפרה זכרון דברים למכירת דירה
121.....	3. זכות העכבון - סעיף 31 לחוק
121.....	3.1 זכות העכבון - כללי
122.....	3.2 סעיף 19 לחוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970
123.....	3.3 זכות עכבון בחנויות שנבנו ב"הסכם קומבינציה"
125.....	3.4 נושים בעלי זכויות מיוחדות - נושה בעל זכות עכבון - סעיפים 253 עד 254 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי
127.....	4. זכות הקיזוז - סעיף 32 לחוק
127.....	4.1 מהות טענת הקיזוז
127.....	4.2 הוראת קיזוז לפי סעיף 20 לחוק החוזים (תרופות) ולפי סעיף 32 לחוק המכר
128.....	5. גמירות הדעת של הצדדים בזכרון דברים
129.....	6. נושים בעלי זכויות מיוחדות - נושה בעל זכות קיזוז - סעיפים 255 עד 256 לחוק חדלות פירעון, התשע"ח-2018
130.....	6.1 קיזוז - סעיף 255 לחוק
131.....	6.2 קיזוז - סעיף 53 לחוק החוזים (חלק כללי)
137.....	6.3 הודעה על זכות קיזוז - סעיף 256 לחוק
137.....	7. מתן רשות להתגונן וטענת קיזוז
137.....	8. טענת קיזוז בבקשת רשות להתגונן - זכות קיזוז של פיצויים בהסכם כנגד תביעת השבה
139.....	פרק י"ד: העברת בעלות - סעיף 33 לחוק
141.....	1. כללי
141.....	2. עסקה עתידית
142.....	3. נושה בעל נכס הכפוף לשיוור בעלות - סעיפים 251 ו- 252 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי

142.....	3.1 נכס הכפוף לשיוור בעלות - סעיף 251 לחוק
252.....	3.2 הגבלה על העברת חזקה כשעסקי החייב מופעלים - סעיף 252 לחוק
142.....	3.3 דברי הסבר בהצעת החוק לסעיפים 251 ו-252 לחוק
143.....	4. "שימור הבעלות"
143.....	5. תניות שימור בעלות - מהלכת קולומבו להלכת קידוחי הצפון
144.....	5.1 הביקורת על הלכת קולומבו
146.....	5.2 תניית שימור הבעלות בעניין קידוחי הצפון
147.....	5.3 האם הלכת קידוחי הצפון ביטלה את הלכת קולומבו?
149.....	5.4 מבחני-משנה לביסוס טענת שימור הבעלות
150.....	5.5 הביקורת על הלכת קידוחי הצפון
152.....	5.6 היקש מתיקון מס' 19 לחוק החברות
155.....	5.7 נטל ההוכחה אשר מוטל על הטוען לשימור בעלות
158.....	5.8 עיגונם של שני מבחני-משנה בהלכה מחייבת של בית-המשפט העליון
158.....	6. תאונת דרכים - בעלות על רכב
158.....	7. רישומה של המשיבה במשרד הרישוי כבעלת הרכב מטיל נטל על מי שמבקש לטעון אחרת להביא ראיות לפגם שנפל ברישום
161.....	פרק ט"ו: תקנת השוק - סעיף 34 לחוק
161.....	1. כללי
162.....	2. תום-הלב - סובייקטיבי
162.....	3. אבחנה בין תקנת השוק במקרקעין לבין תקנת שוק במיטלטלין
162.....	4. מקורות המימון
163.....	5. התנאים להשבת המצב לקדמותו עקב סיכול חוזה
165.....	6. תקנת השוק השטרית
166.....	7. סוחרי רכב משומש ו"תקנת השוק" - הנתבעת אינה נכנסת בגדר הוראות תקנת השוק
166.....	8. תחולת סעיף 34 לחוק המכר על "זכות יוצרים"
166.....	9. מכר מכוניות ותקנת השוק
174.....	10. הגנת תקנת השוק
174.....	11. האם הועברה הבעלות למשיבים מכוח תקנת השוק?
175.....	12. תום-הלב של הרוכש צריך להימשך עד להשלמת העסקה ברישום, וכי מקום בו הרוכש מודע לכך שלמוכר אין זכות במקרקעין או שזכותו מוטלת בספק, נשלל תום-הלב האמור
175.....	13. זכות במניות
177.....	פרק ט"ז: מכירה על-ידי רשות - סעיף 34א לחוק
177.....	1. כללי
181.....	2. חובת תום-הלב

3.	רישום הזכויות בגג.....	182
4.	כיצד יש לבחון את הסכסוך בין הצדדים - כסכסוך בין דיירים או כסכסוך בין "מוכר" לרוכשי דירות?.....	182
5.	החלטה של תקנת שוק במיטלטלין לפי חוק המכר.....	183
6.	היעדרם של פרטים מסויימים אשר נדרשים להסדרת המכר.....	184
7.	רישום הערת אזהרה ביחס לזכות שהתבטלה עם מכירת הנכס.....	184
8.	אישור הסכם פשרה.....	184
9.	שיור הבעלות.....	185
10.	ההגנות הקיימות לבעלי הזכויות כיום לפי סעיף 34א' לחוק המכר.....	185
11.	אישור למכירת מניות החברה.....	186
12.	מכירת הסחורה המצויה במחסני הנושה.....	186
13.	מכירה על-ידי רשות מוסמכת בהתאם לסעיף 34א' לחוק המכר.....	186
14.	ביטול העיקול.....	187
15.	האם שכלול קניין המקרקעין בדרך של רישום, מהווה אחד מתנאי תקנת השוק האמורה?.....	187
16.	סעיף 34א לחוק המכר - מן העבר האחד ניצבת גישה הרואה בסעיף 34א לחוק המכר "אח ורע" לסעיפי תקנת השוק ביחס למיטלטלין ומקרקעין, שמטרתו לתקן ולהיטיב את מהלך העסקים הרגיל של מכירה על-ידי רשות על-פי דין, מן העבר השני, גישה הסוברת כי סעיף 34א לחוק המכר כלל לא נועד לקבוע תקנת שוק, וכי יש לקרוא אותו בצוותא עם סעיף 34ב לחוק המכר, דהיינו שסעיף 34א לחוק המכר "מנקה" את הנכס מזכויותיהם של נושים וסעיף 34ב לחוק המכר "מאזן" זאת בכך שהוא מעתיק את זכותם של הנושים מן הנכס אל הפדיון מן המכירה, וזאת בדרך של "מעין סוברוגציה".....	188
	פרק י"ז: תחולת זכויות על פדיון - סעיף 34ב לחוק.....	189
	חלק ב': חוק המכר (מכר טובין בינלאומי), התש"ס-1999.....	191
	שער א': כללי.....	191
	פרק א': מבוא.....	191
	פרק ב': הצעת חוק המכר (מכר טובין בינלאומי), התשנ"ז-1997.....	193
	פרק ג': המצאה מחוץ לתחום השיפוט.....	195
1.	דין ישן ודין חדש.....	195
1.1	המצאה מחוץ לתחום השיפוט - תקנה 166 לתקנות החדשות (תשע"ט).....	195

1.2 הליך ההמצאה מחוץ למדינה - תקנה 167 לתקנות החדשות (תשע"ט).....	197
1.3 בקשה לכפירה מכוח סמכות להמצאה מחוץ למדינה - תקנה 168 לתקנות החדשות (תשע"ח).....	197
1.4 המצאה לנתבע שכפר בסמכות - תקנה 169 לתקנות החדשות (תשע"ט).....	198
2. המצאה אל מחוץ לתחום המדינה (תקנות 500-503 לתקסד"א הישנות).....	199
3. סדרי הדין בבקשה להמצאה אל מתחום השיפוט - תקנות 501 ו- 502 לתקסד"א.....	203
4. המצאת שאר מסמכים מחוץ לתחום השיפוט - תקנה 503 לתקסד"א.....	207
5. המצאה לנתבע שכפר בסמכות - תקנה 503 לתקסד"א.....	207
6. סיכום.....	207
פרק ד': תניית שיפוט ייחודית ותניית דין זר שלטת בחוזה	209
פרק ה': הפורום הנאות	211
שער ב': חוק המכר (מכר טובין בינלאומי) - דברי הסבר וההלכה הפסוקה	213
פרק א': האמנה - תחולת הוראות האמנה - הרחבת התחולה - ביצוע - ביטולים - הוראות מעבר - סעיפים 1-6 לחוק	213
1. הדין.....	213
2. דברי הסבר בהצעת החוק.....	213
פרק ב': היקף התחולה והוראות כלליות - סעיפים 1 עד 13 לתוספת האמנה	215
1. היקף התחולה - סעיפים 1 עד 6 לתוספת האמנה.....	215
1.1 הדין.....	215
1.2 אחריות ספק זר לנזקים שנגרמו בגין טובין פגום.....	216
2. הוראות כלליות - סעיפים 7 עד 13 לתוספת האמנה.....	217
פרק ג': דרך כריתת החוזה - סעיפים 14 עד 24 לתוספת האמנה	219
1. הדין.....	219
2. כללי.....	220
3. המחזיקה בטובין כ"שומר" וסעיף 19(ב) לחוק המכר (מכר טובין בינלאומי).....	221
פרק ד': מכירת טובין - הוראות כלליות - סעיפים 25 עד 29 לחוק	223
1. הדין.....	223
2. הפרה יסודית.....	223
3. הנתבעת הפרה את חובתה למסור לתובעת טובין באיכות לה התחייבה בהזמנה.....	223

פרק ה': חיובי המוכר - מסירת הטובין והמסמכים - סעיפים 30 עד 34 לחוק	225
1. הדין	225
2. חובת של המוכר להעמיד את הממכר לרשות הקונה וחובת של הקונה לקבלו	225
פרק ו': חיובי המוכר - התאמת הטובין וטענות צד שלישי - סעיפים 35 עד 44 לתוספת האמנה	229
1. הדין	229
2. בקבוקי היין שסופקו לא תאמו את המוצר שהוזמן על-ידי התובעת ולפיכך מדובר בהפרת חוזה	231
3. אריזה בלתי-מקובלת עולה כדי אי-התאמה	231
4. לא הוכח כי היתה אי-התאמה בין מה שהוזמן לבין מה שסופק	233
5. סעיפים 38 ו-39(א) לתוספת	236
6. המועד להעלאת טענת התיישנות	236
7. ערעור הבנק העוסק בין היתר במימון סחר בינלאומי, על דחיה על-הסף של תביעתו בעילות שעיקרן הפרת חוזה להובלה ימית של מטען שנשלח מפולין לישראל. הערעור נדחה	238
8. חוק המכר הבינלאומי - דין תחולת סעיף 40 לתוספת	239
9. חובת מתן הודעה על אי-התאמה בממכר במועד	241
10. "אי-התאמה"	242
11. הנתבעת לא מסרה הודעה בדבר אי-ההתאמה במועד הקבוע בחוק מכר טובין בינלאומי. לכן, אין הנתבעת זכאית בכל מקרה לפיצוי כלשהו	243
פרק ז': חיובי המוכר - תרופות בשל הפרת החוזה על-ידי המוכר - סעיפים 45 עד 52 לתוספת האמנה	245
1. הדין	245
2. סעיף 49 לתוספת	246
3. מועד הפניה אל בית-הדין כמועד מהותי	247
פרק ח': חיובי הקונה - תשלום המחיר - נטילה - תרופות בשל הפרת חוזה על-ידי הקונה - סעיפים 53 עד 65 לתוספת האמנה	249
פרק ט': הוראות משותפות לחיובי המוכר והקונה - סעיפים 71 עד 88 לתוספת האמנה	253
1. הדין	253
2. השבת כספים שנתקבלו על-פי חוזה שבוטל אח"כ כדין	256
3. זכאות המוכרים לקבלת דמי השימוש מהקונים	257
פרק י': הוראות סיום - סעיף 96 לתוספת האמנה	261
חלק ג': חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973	263

שער א': כללי	263
פרק א': מבוא	263
פרק ב': תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014	273
שער ב': חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 - הגדרות	275
פרק א': מיהו מוכר	275
1. כללי	275
2. הגדרת "מוכר" בהלכה הפסוקה	276
2.1 יזמית נדל"ן והגדרתה כ"מוכר"	276
2.2 הגדרה כ"מוכר" ללא קשר חוזי	276
2.3 נטילת התחייבויות המוכרת	277
2.4 אחריות ישירה כלפי הדיירים	277
2.5 אי-תחולת החוק - דירה לשימוש עצמי	277
2.6 מוכר שהוא קבלן רשום	277
2.7 מטרת הבניה	278
2.8 טענת פטור מאחריות נדחתה	278
2.9 חוזים למראית עין	279
2.10 מהי עסקה הנכנסת לתחולת החוק	280
2.11 הענקת שירותי בניה בלבד אינה מכניסה את הנותן לגדר הגדרת "מוכר"	281
2.12 חלוף הזמן מעיד כי אין מדובר ב"מוכר" על-פי החוק	281
2.13 במקרה הנדון, חוק המכר (דירות) אינו חל על הנתבעים 1 ו-2 ולפיכך אינם יכולים להיחשב כ"מוכר" על-פי חוק זה על כל החובות בהן	281
2.14 האם מכירת הבית במקרה דנן חוסה בגדרו של חוק המכר (דירות)?	282
2.15 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	282
2.16 לא ניתן להחיל את חוק המכר (דירות) על עסקה למתן שירותי בניה, באשר עסקה כאמור נעדרת יסוד של מכירה	282
2.17 חברת הניהול אינה עונה על הגדרת המונח "מוכר" שבחוק המכר (דירות)	282
2.18 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	283

2.19	במקרה הנדון, החוק אינו חל על הסכם אבנרי, זאת מן הטעם הפשוט שהמבקשת לא "מכרה" למשיבה את דירותיה, וממילא המשיבה לא "רכשה" מהקבלן דירות	283
פרק ב': הגדרת תקן ותקן רשמי		285
פרק ג': הוראות תחזוקה ושימוש		287
פרק ד': קונה וקונה-משנה		289
שער ג': המפרט		291
פרק א': חובת מסירת מפרט		291
פרק ב': פרטי המפרט		293
פרק ג': מוכר שלא מסר מפרט		295
פרק ד': ההלכה הפסוקה		297
1. טופס מפרט ריק		297
2. אי-מסירת מפרט		297
3. אי-מסירת מפרט וחניות		298
4. החתמת הרוכש על מפרט - חובה		298
5. על ההקפדה במילוי הוראות החוק		298
6. מסמך תוספת למפרט		299
7. מוכר המבקש להוציא חלק מן הרכוש המשותף "חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין"		299
8. הוראותיו של חוק המכר (דירות) מטילות חובה מפורשת על המוכר לצרף להסכם המכר מפרט טכני ולהציג במסגרתו מידע מלא ומדויק באשר לדירה הנרכשת, על-מנת לאפשר לרוכש להבין את כוונתו האמיתית של המוכר. הצגת מידע חלקי בלבד או תיאור פריט מן הפריטים המופיעים במפרט באופן עמום או תמציתי הינו לפיכך בגדר הפרת חובה זו, העלול לעלות כדי הטעיה של ממש של רוכשי הדירות		300
שער ד': אי-התאמה, הודעה על אי-התאמה וזכות תיקון אי-התאמה		301
פרק א': הדין		301
פרק ב': אי-התאמה - סעיף 4 לחוק		303
פרק ג': ההלכה הפסוקה טרם התיקון דלעיל		307
פרק ד': הודעה על אי-התאמה - סעיף 4 לחוק		311
1. כללי		311
2. ההלכה הפסוקה - טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11		311

3. עילת התביעה לפי חוק המכר היתה כלפי אלו שלא נתבעו, ולא כלפי הבעלים הקודמים של הדירה. אין לנציגות מעמד משפטי בתביעה לפי חוק המכר דירות, בה כושר התביעה נמצא בידי קונה הדירה בלבד, ולא בידי הנציגות. עם-זאת, בהתאם לחוק השליחות רשאים בעלי הדירות להסמיק צד שלישי, כולל הנציגות, לפעול בשמם לצורך הגשת תביעה משפטית.	313
4. פיצוי בגין אי-התאמה.	314
5. ליקויים ברכוש משותף או ברכוש פרטי.	316
6. לא היה כל מחדל מצד התובעים ביחס להנחת הריצוף, שהרי עבודה זו היתה מוטלת על הנתבעת ועל-כן כל הכרוך בכך מוטל עליה.	317
7. האם נציגות הבית המשותף יכולה לתבוע בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף?	318
8. היעדר יריבות בין נציגות הבית המשותף לבין הנתבעת - נדחתה תביעה.	319
9. לא הוכחה גרסת התובעים לפיה קיבלו כך את הדירה.	319
10. המחלוקת בין הצדדים אינה על קיום הליקויים, אלא על גובה הפיצוי וחלוקת האחריות בין הנתבעות (לרבות צד ג') והתיישנות התביעה.	320
11. במועד הגשת התביעה טרם חלפו התקופות המעידות על שיהוי.	322
12. מעמדו של מומחה בית-המשפט וחוות-דעתו.	323
פרק ה': זכות תיקון - אי-התאמה - תקופת בדק - סעיפים 34-44 לחוק	325
1. כללי.	325
2. כללי.	325
3. זכות התיקון - סיכום.	327
4. ההלכה הפסוקה טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11.	330
5. סעיף 44 לחוק - תקופת הבדק.	339
6. התיישנות.	339
7. כאשר קיים חוסר אמון וקושי בהדברות בין בעלי הדין - לא ניתן לכפות על התובעים את ביצוע התיקון על-ידי הקבלן.	345
8. צו עשה לביצוע תיקונים.	347
9. אי-התאמות וליקויי בניה.	348
10. פיצויים בגין ליקויי בניה והפרת חוזה.	350
11. לא עלה בידי הנתבעת להרים את נטל ההוכחה של טענתה בנוגע לזכאותה לבצע את כל התיקונים בעצמה מבלי לשלם פיצוי כספי בגובה תיקונים אלו.	352
12. איזון בין הגשת התביעה בשלב מוקדם בתקופת הבדק, לבין העובדה שעבר זמן לא מועט עד שבוצעו והושלמו התיקונים הנדרשים.	353

13. חברה קבלנית תשלם לרוכש דירה פיצויים בסך 18,486 ש"ח בגין ליקויים שנפלו באיטום גג הבניין וגרמו נזקים לדירתו.....	354
14. מנגנונים ליישוב המחלוקת בהסכמה - אין מדובר בהוספת מבחנים שלא היו קיימים בהסדר הדיוני אלא בהצעת מבחנים אלטרנטיביים.....	355
15. פיצוי כספי או תיקון עצמי.....	356
16. התובעים עמדו בדרישה למתן זכות נאותה לנתבעת לתקן את הליקויים.....	358
17. ליקויי בניה והאחריות לתיקונים.....	359
18. אחריות החברה היזמית לליקויי הבניה.....	360
19. אין לחייב את התובעת לאפשר לנתבעת לבצע שוב תיקונים בדירה.....	362
20. ליקויי הרטיבות לא נראו לעין בעת המכירה, אלא התפתחו לאחריה.....	363
21. ניתנה לנתבעת הזדמנות נאותה והגונה לתקן את הליקויים אלא שהיא לא ניצלה הזדמנות זו במלואה - בנסיבות אלה אין הצדקה לאפשר לה לבצע תיקונים נוספים.....	364
22. התובעים פנו אל הנתבעת לביצוע התיקונים לליקויים שהופיעו בבתייהם, אולם הנתבעת לא ביצעה את התיקונים ו/או לא ביצעה אותם כראוי, באופן שהביא לתיקון הליקויים כראוי.....	365
23. הוראה חוזית ייחודית - הקמת ספא.....	366
24. על המשיבים היה לאפשר למערערות לתקן הליקויים תוך זמן סביר ואין חולק כי עשו כן.....	368
25. התובעים מילאו חובתם על-פי ההסכם ועל-פי סעיף 4 לחוק המכר, והיו זכאים לבצע התיקונים בעצמם ולדרוש מהנתבעת את עלותם לאחר מכן.....	371
26. הזכות לתיקון ליקויים.....	373
27. קושי בהידברות בין בעלי הדין ובמצב זה ראוי לזכות את התובעים בפיצוי בכדי שיוכלו לבצע את התיקון בעצמם.....	374
28. לא עלה בידי הנתבעות להרים את נטל ההוכחה של טענתן בנוגע לזכאותן לבצע את כל התיקונים בעצמן מבלי לשלם פיצוי כספי בגובה תיקונים אלו.....	375
29. ליקויים ברכוש המשותף בשנת הבדק.....	378
30. ליקויי בניה, ליקויי אקוסטיקה ועוגמת נפש.....	379
31. ליקויים ואי-התאמות בדירות התובע וברכוש המשותף.....	380
32. שלב בו אכן אין לתת הזדמנות לסבב תיקונים נוסף, כאשר הקונה מיצה בסבירות חובת מתן ההזדמנות ההוגנת לתיקון עצמי.....	383
33. ליקויים בעבודות האלומיניום - אחריות קבלנים.....	384
34. יתרונות של ביצוע התיקונים הנדרשים על-ידי הנתבעת.....	386

35.	התובעים לא פעלו לפי חובתם בחוק. הם לא פנו אל הנתבעת ולא הסבו את תשומת ליבה, כי הרטיבות חזרה והם מתבקשים לתקן את הליקוי - התובעים נקטו ביוזמה עצמאית	387.....
36.	התקבלה תביעתה של חברה קבלנית לתשלום יתרת חוב עבור עבודות שיפוצים שביצעה - הוכיחה את זכותה לקבלת יתרת התשלום	388.....
37.	אומצו מסקנות המומחה בנוגע לליקויים בדירת התובע ועלות תיקונים. הנתבעת לא ניצלה את ההזדמנות שניתנה לה לתקן את הליקויים בדירה ובכך מיצתה את זכותה לתקן את כלל הליקויים	389.....
38.	הנתבעת מיצתה את זכותה בביצוע התיקונים, ומשכך, אין מקום להעניק לה הזדמנות נוספת בנסיבות העניין, קל וחומר כאשר בין הצדדים נוצר משבר אמון בקשר לטיב העבודות המבוצעות על-ידה	391.....
39.	פרטיכל מסירה - התובעת סבלה במשך תקופה ממושכת מהרטיבות וסימני עובש, ולמרות שלא תיעדה בזמן אמת תלונות אלו, מדובר היה במצוקה כנה	392.....
40.	אין לחייב את התובעים לאפשר לנתבעת לבצע את תיקון המדרגות בדירתם - הנתבעת לא הביעה מספיק נכונות ורצינות מצידה לביצוע התיקון	393.....
41.	מהו שיעור הפיצוי לו זכאים התובעים בגין ליקויי בניה בדירה שרכשו מהנתבעת? האם עומדת לנתבעת הזכות לתקן את הליקויים תחת מתן פיצוי כספי לתובעים?	395.....
42.	התובעים זכאים לתוספת בשיעור של 50%, כפי שקבע מומחה בית-המשפט, לצורך תיקון הליקויים	396.....
43.	נדחתה טענת התובעים כאילו משקל חוות-הדעת מטעמם הינו כמשקל חוות-דעת מומחה בית-משפט, זאת מהטעם כי הוא לא מונה כמומחה מוסכם	397.....
44.	ליקוי בביצוע העבודה, או ליקוי תכנוני	398.....
45.	התובע לא נתן לנתבעת הזדמנות לתקן את הטעון ליקוי	400.....
46.	ליקויים ברכוש המשותף	401.....
47.	חוסרים וליקויים שהתגלו ברכוש המשותף	403.....
48.	"אשם תורם" - התובעים תרמו לנזק רטיבות	404.....
49.	אחריות הקבלן לתקינות מערכת הצנרת	406.....
50.	הנתבעת איבדה את זכותה לביצוע התיקונים - התובעים זכאים לפיצוי כספי	408.....
51.	פסיקת פיצוי על-סמך חוות-דעת מומחה	410.....
52.	הזכות לתקן את הליקויים	412.....
53.	רוכש דירה ישלם פיצויים בסך 155,155 ש"ח לחברה קבלנית - ביצע בדירתו עבודות שיפוץ שהסבו נזק לבניין	413.....

415.....	54. ליקויים בבית המשותף
418.....	55. היש להתיר לנתבעת לתקן את הליקויים?
56.....	56. הנתבעת החמיצה את ההזדמנות שניתנה לה לתקן את הליקויים
419.....	בדירה
57.....	57. התובעים לא אפשרו לאנשי המקצוע לבצע את התיקונים שנקבעו
420.....	על-ידי המומחים
58.....	58. נוכח הסכמת הצדדים ולאחר שלא נמצא טעם אשר יצדיק סטיה מן
422.....	הכלל האמור, יש לאמץ את ממצאיו של המומחה בחוות-דעתו כי על
59.....	59. מחלוקת ביחס לפרשנות ההסכם, ועל-כן מסורה ההכרעה בה לבית-
424.....	המשפט ולא למומחה
60.....	60. תיקונים קוסמטיים ולכן הבעיה לא נפתרה מן היסוד
61.....	61. הנתבעת לא עמדה בנטל הקבוע בחוק המכר לתקן את הליקויים
426.....	תוך זמן סביר
62.....	62. על המבקשת כמוכרת דירה חדשה נושאת באחריות לתיקון ליקויים
426.....	שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה
63.....	63. התובעים לא הוכיחו כי מקור הכשל בריצוף בעבודה או בחמרים
429.....	בהם עשתה הנתבעת שימוש או כי הנתבעת אחראית לליקויים
430.....	64. אבדן הנאה מאי הקצאת מקומות חניה
65.....	65. התובע לא עמד במאזן ההסתברותי הנדרש במשפט האזרחי להוכיח
432.....	את תביעתו
66.....	66. לא הוכח שהנתבעת ידעה בזמן אמת על הרטיבות
67.....	67. היה מקום לאפשר לנתבעת לבצע את התיקונים וכי התובעים מנעו
434.....	ממנה זכות זו
68.....	68. "דניה סיבוס" תשלם פיצויים בסך 17,530 ש"ח לרוכש דירת מגורים
435.....	בשל תיקונים שנאלצה לבצע עבור רוכש אחר מתוך מרפסת
437.....	ביתו
437.....	שער ה': פיצוי בשל איחור במסירה
437.....	פרק א': כללי
437.....	1. מטרת הסעיף
438.....	2. תניית פטור חוזי
438.....	3. איחור במסירה - הנטל על הקבלן להוכיח שהנסיבות אינן
441.....	בשליטתו
441.....	4. שינויים בדירה
441.....	5. טופס 4 ומסירת הדירה
442.....	6. פיצוי בשל איחור במסירה
453.....	7. חילוט ערבויות בנקאיות
453.....	8. חובת הקונה לקבל את הדירה
454.....	9. הוראות חוק המכר אל מול ההסכמות החוזיות

455.....	10. פיצוי נוסף.....
457.....	פרק ב': שיעור מרבי של ריבית פיגורים.....
459.....	פרק ג': ההלכה הפסוקה.....
459.....	1. חיוב בפיצוי בגין איחור במסירת דירה.....
459.....	2. הנתבעות לא צלחו בהרמת הנטל להוכחת טענותיהן כי האיחור נובע מאירועים מסכלים, משינוי התכניות, או ממחדלי התובעים.....
461.....	3. פיצוי בגין איחור במסירה.....
461.....	4. לא עלה בידי הנתבעת להוכיח כי העיכוב נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתה.....
464.....	5. העיכוב במסירת הדירה היה נגרם בכל מקרה.....
465.....	6. עיכוב במסירת דירת מגורים ויחסים בין רוכשי הדירה לחברה הקבלנית.....
466.....	7. בוטלה את הקביעה בדבר האיחור במסירת החזקה על כל המשתמע מכך - קרי, החיוב הכספי.....
468.....	8. ציפיתם הסבירה של תושבי חוף הרוכשים בישראל דירה בסכום של כשני מיליון ש"ח צריכה להיות כי יאלצו לטוס לישראל כדי לעמוד מקרוב אחר התקדמות הדברים ובוודאי כדי לבדוק האם הדירה מוכנה למסירה.....
469.....	9. איחור במסירת דירה לתקופה של שנה ושמונה ימים.....
469.....	10. לא הוכחה התרשלות של מי מהצדדים השלישיים.....
470.....	11. הדירה היתה מוכנה למסירה בזמן ונמסרה בהתאם למועדים המוסכמים והקבועים בחוק המכר.....
471.....	12. הנטל להוכיח שהשינויים הביאו לאיחור במסירה מוטל לפתחה של הנתבעת - לא הביאה כל ראיה לאמור.....
472.....	13. שינויים במועד המסירה החוזי.....
473.....	14. היעדר תשתית מינימלית לגבי גובה דמי שכירות של דירה דומה חייב את דחיית תביעתם של המשיבים.....
475.....	15. החברה ביצעה הפרה יסודית משלא השלימה את הרישום עד לחלוף שנתיים מקבלת היתר האכלוס, וחייבת בפיצוי המוסכם.....
476.....	16. היסוד לאיחור במסירה.....
477.....	17. סמכות שיפוט ייחודית.....
479.....	18. תניית פטור נוספת מפיצוי במקרה של איחור במסירת דירה - בהקבלה לאיחור בהעברת תשלומים מצד הקונה.....
479.....	19. אין תוקף לתניית דחיית מועד המסירה בהסכם השינויים, בהיותה התנייה אסורה על הוראתו הקוגנטית של החוק.....
481.....	20. פרשנות המונח "ימי עבודה".....
483.....	21. אומדנה לגבי גובה הנזק כאשר לא ניתן להוכיח במדויק את שיעורו.....
484.....	22. איחור במסירה ואשם תורם חוזי.....

23.	פיצוי בגין תקופת איחור במסירת דירה.....	485
24.	חברת הבניה "רמי שבירו" תשלם פיצויים בסך 31,200 ש"ח לרוכשי דירה - האיחור במועד מסירת הדירה רובץ לפתחה.....	486
25.	איחור של קרוב לחמישה חודשים במסירת דירה - הרוכשים יפוצו בסך של 33,460 ש"ח.....	488
26.	תניית הבוררות שבהסכם שבין המבקשת למשיבים 3-4 הינה ברית תוקף, באשר היא נחתמה לפני תיקון סעיף 5 לחוק המכר.....	489
27.	דמי השכירות הראויים כפיצוי על איחור במסירה.....	491
28.	נדחתה תביעתם של רוכשי דירה בגין איחור במועד מסירת הדירה - האחריות לאיחור רובצת לפתחם.....	493
29.	אין מחלוקת כי חל איחור במסירה שיש בו כדי לזכות את התובעים בפיצוי.....	494
30.	חברת "גינדי" תשלם לרוכשי דירה פיצויים בסך 62,568 ש"ח בגין ליקויים שנפלו בדירה ואיחור במסירתה.....	495
31.	פיצויים בגין איחור במסירה ובגין ליקויי בניה.....	496
32.	שלושה חודשי איחור במסירת דירה.....	498
33.	הנתבעת אחרה במסירת החזקה בתקופה של 9 חודשים חסר 3 ימים, כנטען על-ידי התובע.....	499
34.	החלפת הקבלן המבצע לא פוטרת את הנתבעת מתשלום הפיצוי בגין האיחור במסירה.....	500
35.	היקפם של ליקויי הבניה בדירה.....	501
36.	הנתבעים לא הוכיחו כי האיחור במסירת הדירה נגרם כתוצאה מסיבה שאינה בשליטתם או כי הסיכון להתרחשותה אינו מוטל עליהם, הרי שאין מקום לפטור אותם מתשלום פיצויי לתובע בגין האיחור.....	503
37.	הנטל להוכיח כי היה ניתן למסור את הדירה טרם המועד בו נמסרה בפועל וכי לא נמסרה מטעמים הקשורים בתובע מוטל על הנתבעת.....	506
38.	לבד מתשלום דמי תיווך ופיצוי בגין עגמת נפש לא עלה בידי התובעים להוכיח את הנזק בגינו הם תובעים פיצוי.....	508
39.	החברה הוכיחה כי האיחור נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתה.....	510
40.	הנטל להוכיח קיומו של הפטור הנטען מתשלום הפיצוי רובץ במקרה זה על הנתבעת, והיא לא עמדה בו, ולא הוכיחה את הטענה.....	511
41.	מועד המסירה המוסכם של הדירות הוא כפי שנרשם בתוספות להסכם.....	513
42.	ניתן לתבוע בגין איחור במסירה, רק ממועד תשלום מלוא התמורה ואילך, ולא ניתן לתבוע על איחור במסירה קודם לכן.....	515

43. הורם נטל ההוכחה - התובעת זכאית לפיצוי בגין איחור במסירה.....	516
44. ביצוע התיקונים חלף זמן רב ממועד המסירה ועד היום, מהווה טעם של ממש שלא לאפשר ביצוע תיקונים היום.....	517
45. הודעה חד-צדדית לפיקוח על דחיית מועד המסירה בוודאי אינה יכולה לגבור על מועד המסירה החוזי המוסכם.....	519
46. תקופת דחיה בת 90 ימים היא סבירה על רקע בקשתם של התובעים לבצע שינויים בדירה, ולאור היקפם ומורכבותם של השינויים שהתבקשו.....	520
47. אין כל קושי בהענקת פיצוי מלא לתובעים בגין ליקויי הבניה שאין חולק כי הינם באחריות הנתבעת.....	522
48. החזקה בדירה נמסרה לידי התובעת תוך 10 ימים מיום ביצוע כל התחייבויותיה כלפי התובעת תקופה שהיא סבירה לחלוטין.....	523
49. תחולת הוראת סעיף 5(א) לחוק.....	525
50. איחור של שלושה חודשים במסירת דירה- הרוכשים יפוצו בסך של 16,650 ש"ח.....	527
51. עיכוב במסירת דירה, כולו או חלקו, לתובעים או לגורמים שאינם בשליטת הנתבעת, באופן המפחית או מאיין את חבות הנתבעת כלפי התובעים.....	528
52. תכליתו של סעיף 5 לחוק המכר באה בדיוק כדי לוודא כי יזמים וחברות קבלן, ישקלו כל שיקוליהם התכנוניים והביצועיים טרם יתחייבו למועד מסירה.....	529
53. התקנת מטבח סטנדרטי כסיבה לאחור במסירה.....	530
54. האם הוכיחה הנתבעת נסיבות המצדיקות איחור במסירה ויש בהן לפטור אותה מתשלום פיצויים בגין האיחור או חלקו?.....	533
55. פיצוי בגין האיחור החל ממועד המסירה החוזי.....	534
56. פיצוי בגין האיחור צריך להיות עבור 74 ימי איחור ולא בגין 14 כפי שנקבע על-ידי בית-משפט קמא.....	535
57. איחור במסירה בעסקת קומבינציה.....	536
58. קריסה כלכלית של קבלן-משנה - אירוע שאינו בשליטת הנתבעת.....	537
59. האם התובעים התגוררו בדירה בפועל לפני שניתן טופס 4 ואם-כן האם הדבר מאיין את זכותם לקבל פיצוי בגין האיחור.....	538
60. איחור במסירה של 99 יום.....	539
61. חברת אזורים תשלם לרוכשי דירה פיצויים בסך 60,973 ש"ח בגין איחור במסירת הדירה.....	541
62. הפרת הסכם רכישת דירה.....	541
63. איחור של 15 יום מעבר לשני "חדשי החסד".....	542
64. "ידיעה שיפוטית" - אומדנה בגין דמי שכירות.....	546

65. הסדר של פיצוי סטטוטורי בנסיבות של איחור במסירה לתקופה העולה על 60 ימים.....	546
66. ליקויי בניה ואיחור במסירת החזקה.....	549
67. חלק מהתמורה החוזית לא שולם עד היום לעומת הזכות החוזית להתנות מסירה במלוא התמורה.....	551
68. מהו שיעור הפיצוי לו זכאית התובעת בגין ליקויי בניה ואיחור במסירת דירה שרכשה מהנתבעת? האם היה הצדק לאיחור במסירה ולסירוב הנתבעת לתקן את הליקויים בדירה.....	553
69. עילה ל"דחיה מוצדקת".....	555
70. רכיב הפיצוי בגין איחור במסירה.....	556
71. איחור של 5 חודשים במסירה בפועל.....	557
72. הנתבעת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח נסיבות הפטורות אותה מפיצוי בגין איחור במסירה.....	558
73. זכותה של נתבעת לתיקון ליקויים אינה בלתי-מוגבלת.....	559
74. ליקויים שאינם מצדיקים דחיה או שינויי מועד המסירה הקובע של הדירות.....	560
75. היש להתיר לנתבעת לתקן את הליקויים?.....	562
76. אין בבית שנמכר ליקויים מהותיים.....	564
77. שיעור הפיצוי בגין האיחור.....	566
78. איחור במסירה וחוב הרוכשים.....	567
79. לאור התנהלותה חסרת תום-הלב של הנתבעת, אשר ניסתה באופן חד-צדדי וללא כל תיאום עם התובעים לבצע תיקונים על-מנת להשפיע על חוות-דעתו של המומחה שבית-המשפט אמור היה למנות ולאור הקרע העמוק והחרף בין הצדדים ואי-האמון התהומי ביניהם לאור מחדלי הנתבעת לתקן את הליקויים, אין מקום לאפשר לנתבעת לתקן בעצמה את הליקויים ועל הנתבעת לפצות אותם כספית בסכום זה. לכן, אין כל מקום לבצע הפחתה בגין שלילת זכות התיקון כפי שטוענת הנתבעת.....	567
80. הן הוראות ההסכם והן הוראות חוק המכר ברורות בשניים: יש להודיע לקבלן על אי-ההתאמה תוך זמן סביר לאחר שהתגלה ויש לאפשר לקבלן לתקן את אי-ההתאמה. אשר להודעה, קובע סעיף 4 לחוק המכר שההודעה היא תנאי להסתמכות על אי-ההתאמה, לעומת זאת אשר למתן "ההזדמנות הנאותה" לתקן לא קובע סעיף 4ב סנקציה של אי-יכולת להסתמך. חשוב להזכיר שעל-פי סעיף 16 לחוק המכר גם אם המוכר העלים את עובדות אי-ההתאמה ולא גילה אותן לקונה עדיין מחוייב הקונה במתן הודעה למוכר.....	568
81. למעשה קביעה כאילו לא נקבע מועד חוזי למסירת דירת המגורים (אלא רק למסירת המעטפת) תהווה עקיפה של הוראות חוק המכר, אשר נקבע בעמוד 3 להסכם כי הוראותיו "חלות על הסכם זה".....	568

שער ו': תקנון הבית המשותף - הוצאה מן הרכוש המשותף וניהול הבית המשותף - רישום - הוצאות משפטיות	569
פרק א': תקנון בבית משותף	569
פרק ב': ההלכה הפסוקה	575
1. אי-עמידה בתנאי סעיף 6 לחוק	575
2. מחלוקת לגבי הרכוש המשותף	575
3. אי-ציון המחסנים במפרט	576
4. תביעה למתן צו עשה קבוע שיאסור על הנתבעים לבנות בבנין באופן שתיגרם פגיעה ברכוש המשותף ולהשיב המצב לקדמותו בכל הנוגע לאותה בניה - התביעה התקבלה	577
5. תניה בחוזה המכר לפיו "למוכר שמורה הזכות להצמיד חלקים מסויימים של הבית ליחידות דיוור מסויימות לפי שיקול-דעתו הבלעדי" הינה תניה כוללתית וגורפת	577
6. בהיעדר הוראה מפורשת בדבר גריעת חלקים מן הרכוש המשותף, אין לגרועה תוקף ויחולו הוראות התקנון המצוי שבחוק המקרקעין	577
7. הגג שמחלוקת לא הוצא מן הרכוש המשותף בדרך הקבועה בסעיף 6 לחוק	577
8. נטל הראיה בעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף מוטל על שכם הנתבעת	578
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	580
10. בעלות בזכות בלעדית לניצול זכויות הבניה על גג	580
11. הפרת הסכם מכר דירה בעקבות אי-מסירת הדירה במועד המוסכם, ליקויי בניה, אי-תשלום יתרת התמורה של הדירה	584
12. הוצאת חלקים מהרכוש המשותף	586
13. החרגת חלקים מהרכוש המשותף	587
פרק ג': קביעת מתחזק	591
פרק ד': רישום זכויות	601
1. כללי	601
2. אחריותו של מוכר כלפי "קונה-משנה" בכל הקשור לליקויי בניה ורישום	602
3. הנתבעים 1-2 הפרו את התחייבותם לפעול לרישום הבית המשותף	604
פרק ה': הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן	607
1. כללי	607

2. התקבלה בקשת הסתלקות מבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברה קבלנית - הבקשה הגבירה את המודעות להוראות חוק המכר	609
3. חברה קבלנית תשלם לרוכשי דירה פיצויים בסך 2,513 ש"ח בגין גביית הוצאות משפטיות ביתר	611
פרק ו': שמירת זכויות	613
פרק ז': התניה - לטובת הקונה	615
1. כללי	615
2. דוגמאות ותקדימים	616
3. האם זכאי המשיב, חרף הסכם הפשרה, לתבוע הפרשי פיצוי בגין איחור במסירה בשל סעיף 7א(א) לחוק, הקובע כי אין להתנות על החוק אלא לטובת הקונה?	618
4. סירובו של הנתבע לקבל את החזקה בדירה, לאחר ששילם את מלוא התמורה עבורה, אינו יכול לבסס עילה לביטול ההסכם על-ידי התובעת	620
5. כוונת הצדדים לא היתה שהאישורים יסופקו עד למועד כניסת הרוכשים לבית	621
פרק ח': חזקה	627
1. כללי	627
2. החוק אינו מוגבל לחברות וחל גם על אנשים פרטיים	627
פרק ט': תחולה	629
שער ז': תמצית ההלכה הפסוקה	631
פרק א': בית-משפט עליון	631
1. הימצאות חיידק הליגיונלה במים	631
2. פרשנות תנאיהם של מבצעי המכירות שהנהיגו המשיבות בסניפיהן	631
3. טיב הזכויות שהועברו לידי המערערת	632
4. תניית הפטור המותנה בהסכם המימון	632
5. עיכוב שנגרם כתוצאה מהנסיבות שנקבעו בחוזה המכר כאיחור לגיטימי	633
6. הפרת הסכם באופן יסודי	633
7. עיכוב ביצוע תשלום הפיצויים	634
פרק ב': בית-משפט מחוזי	635
1. דמי שכירות בגין איחור במסירה	635
2. האם הוכח כי מדובר באיחור במסירה "שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו", כקבוע בסעיף 5א(ג) לחוק המכר דירות?	635
3. זכויות לרכישת הנכס	635

4. טענת המבקש כי המשיבה אינה מסמנת על מוצרים הנמכרים בסניפיה מחיר ליחידת מידה.....	636
5. מדידת שטח הדירה.....	636
6. פיצוי בגין ליקויי בניה.....	637
7. זכויות המבקשים להגנות הקבועות בחוק המכר.....	637
8. הדירה נמסרה להם כשיש בה אי התאמות וליקויים.....	638
9. אי העברת מלוא התמורה בגין דירות שלגביהן הוצאו ערבויות חוק מכר שטרם בוטלו ובכך הופר התנאי של השבת כל הערבויות.....	638
10. נזקים בגין עלויות מימון.....	638
11. איחור בתשלום כמזכה באיחור במסירת הדירה.....	639
12. על מי חלה האחריות לתיקון הכשלים הנטענים באבני החיפוי?.....	640
13. רישום חניה נוספת.....	640
14. תביעת פיצויים שהגישו דיירים נגד החברות הקבלניות שבנו את דירותיהן.....	640
15. אישור עסקת מכר זכויות.....	641
16. החלפת הערבות ברישום הערת אזהרה וקבלת ערבויות אישיות.....	641
17. קבוצת רכישה, וטענות סותרות לגבי האחריות לשיבוש התנהלותה.....	642
18. גביית סכומים ביתר במסגרת הסכמי המכר.....	642
19. תיקון הליקויים בעלות קבלן.....	643
20. האם נגרעו מכפילי החניה מהרכוש המשותף כדין?.....	643
21. תביעה לתיקון ופיצוי בגין ליקויים ברכוש המשותף.....	644
22. אחריות לליקויי בניה.....	644
23. היעדר בטוחות ראויות בפרויקט פינני-בינוי.....	644
25. סוגיית היקף ואופן חישוב הריבית ההסכמית על-פיו חושבה תביעת החוב.....	645
26. תקופת האיחור במסירת הדירה.....	645
27. טיבם של חוזי מכר דירות בין קבלן.....	646
28. מי גובר בתחרות בנוגע לזכויות בדירה?.....	646
29. איחור במסירה.....	646
30. חיוב הקבלן בתשלום דמי שכירות בגין איחור במסירת הדירות.....	647
31. מועד המסירה מקום בו מדובר בעיכובים בשל נסיבות שאינן בשליטת המוכר.....	647
32. החזר הוצאות ופיצויים בגין נזקים עקב ליקויי בניה.....	648
33. פגמים גלויים לעין.....	648
34. מועד התיישנות תביעת ליקויי בניה.....	648

35.	ביטול הסכם לרכישת דירה.....	649
36.	שאלת מעמד הנתבעות כמוכרות דירה לפי חוק המכר.....	649
37.	עיכוב במסירה כעיכוב המזכה בפיצוי.....	650
38.	איחור בתשלומים על-ידי הקונה.....	650
39.	תביעה להקצאת חניה נוספת ורישום חניות.....	650
40.	עיקול זמני של כספי יתרת התמורה.....	651
41.	מהן תקופות הבדק והאחריות החלות על קבלן.....	651
42.	על-אף שחברת בניה המקימה מבנה היא הנושאת כלפי הדיירים באחריות, אין מדובר בהכרח באחריות מוחלטת, ואנשי מקצוע שהיא שוכרת, לרבות קבלן מבצע, נושאים אף הם באחריות לעבודתם....	652
43.	החלפת ערבות חוק המכר כנגד רישום הערת אזהרה.....	652
44.	גביה מרוכשי הדירות בפרוייקט סכומים שלא כדין.....	653
45.	נזקים במסירת דירה.....	653
46.	חיוב המבקשות בפיצוי בגין עיכוב מסירת חזקה בדירה אותה רכשה המשיבה.....	654
פרק ג': בית-משפט השלום.....	655	
1.	בעטיו של מי נגרם האיחור במסירת הדירה לעומת מועד המסירה המיועד?.....	655
2.	טענת הקונה שעל המוכרת לשלם לו פיצוי בגין איחור במסירת הדירה.....	655
3.	הזדמנות נאותה לתקן.....	655
4.	פטור מפיצוי - סעיף 5א(ג) לחוק.....	656
5.	מרוץ הימים לקראת מסירת הדירות.....	656
6.	הטענה כי התשלומים שנדרשו לשלם ללא בטוחות מנוגדים לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).....	656
7.	מועד מסירת החזקה במגרשים נושא ההסכם.....	657
חלק ד': חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ג-1973 ותקנותיו.....	659	
שער א': כללי.....	659	
פרק א': מבוא.....	659	
פרק ב': היסטוריה חקיקתית.....	661	
פרק ג': הדין.....	663	
1.	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.....	663
2.	תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשע"ט-2019.....	673
3.	תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), התשל"ה-1975.....	674

4. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הפחתה של העיצום הכספי לתאגיד בנקאי), התשע"ב-2011.....	674
5. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הפחתה של העיצום הכספי בידי הממונה), התשע"א-2011.....	675
6. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א-2010.....	675
7. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976.....	676
שער ב': חוק המכר (דירות) (אבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ג-1973 ותקנות - דברי הסבר והלכה פסוקה	677
פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק	677
פרק ב': הבטחת כספי הקונה - ערבות בנקאית - סעיף 2(1) לחוק	679
1. הדין	679
2. הערבות הבנקאית	679
3. מימוש הערבות הבנקאית ומעמד הבנק שהפיק את הערבות	680
4. מימון הערבות הבנקאית - חובה דיספוזיטיבית ולא קוגנטית	680
5. מימוש ערבויות שניתנו מכוח החוק	681
6. התובעים אינם יכולים לאחוז במקל בשתי קצותיו - גם לדרוש את מימוש הבטוחה וגם לעמוד על זכותם לקבל את הדירות לחזקתם ובעלותם	681
7. קבלת סכומים המהווים עשרות אחוזים מהתמורה המוסכמת, ללא שהחברה סיפקה לתובעים בטוחות	682
פרק ג': הערת האזהרה לאבטחת רוכש דירה - סעיף 2(4) לחוק	685
1. הדין	685
2. כללי	685
3. 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	687
4. התחייבות בעל המקרקעין לרישום ההערה לטובת רוכשי הדירות - משמעותה - זכות שלילית חוסמת	687
5. אי-העמדת הבטוחות ודרישה לביצוע תשלומים	687
6. ביטול הסכם ומחיקת הערת האזהרה	688
7. חובת ביצוע התשלום הנוסף הנדרש	688
פרק ד': החלפת ערובה - סעיף 2א לחוק	691
פרק ה': חובת ייודע בכתב - סעיף 1א2 לחוק	693
פרק ו': הבטחת כספי קונה דירה על מקרקעי ישראל - סעיף 2 לחוק	695
פרק ז': הודעה בדבר מחיקת רישום שעבוד - סעיף 2ג לחוק	697

פרק ח': סייג לתשלומים - סעיף 3 לחוק	699
פרק ט': תשלום הוצאות על-ידי המוכר - סעיף 3א לחוק	701
1. הדין	701
2. כללי	701
3. פרשנות סעיף 3א לחוק המכר (הבטחת השקעות)	703
פרק י': הפרשי הצמדה - סעיף 1א3 לחוק	705
פרק י"א: ליווי פיננסי לפרוייקט בניה - סעיף 3ב לחוק	707
1. הדין	707
2. מהותו של הסכם ליווי - פרוייקט בניה	707
3. קשירת הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה	708
4. אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי הפיננסי	710
5. האם כאשר הבנק מגלה מעורבות בהליך הבניה עצמו יש להטיל עליו חבות בנזיקין בגין ליקויי בניה?	710
6. האם הבנק סטה מן הדרך הבנקאית המקובלת לעניין פעולת מתן האשראי?	711
7. האם לבנק היה אינטרס שהפרוייקט יגיע לסיומו ובשל כך המשיך להזרים כספים?	712
8. האם יכול הבנק לדרוש את פירעון ההלוואה אשר נתן לנתבעים במסגרת הליווי הפיננסי לעסקת הקומבינציה שהתבטלה?	713
9. האם יש על המשיבים לרשום שעבוד לטובת הבנק בנכס המקרקעין כאשר לא התממש הסכם הליווי?	715
10. האם בנק חב בזהירות כלפי הלקוח גם כאשר לא מגדיר את עצמו כבנק מלווה בעסקת ליווי פיננסי בעסקת קומבינציה?	716
11. האם הערבות הבנקאית שניתנה נחשבה כערבות פיננסית למטרת ליווי פיננסי או כערבות ביצוע בלבד?	717
12. האם יש לחשוף את המסמכים הקשורים לליווי הפיננסי בתהליך הנדון?	718
13. האם נתנה התובעת לנתבעים ליווי פיננסי ומה מגיע לה כתוצאה מכך?	719
14. האם הפרו השותפים את הסכם הליווי הפיננסי בעסקת הקומבינציה עם הבנק?	719
15. האם היה הכרחי לממש את שעבוד הזכויות במקרקעין לצורך החזר תנאי הליווי הפיננסי לבנק?	722
16. האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת המימון?	723
17. האם מוטלת האחריות על התובעים לתשלום החוב עבור חשבון הליווי הפיננסי?	725
18. האם היה די בליווי פיננסי לפרוייקט ובמתן ערבות אישית להתחייבויות ישעיהו בע"מ כלפי גוש חלקה?	726
19. אי-הפקדת כספים לחשבון ליווי-חבותם של עורכי-הדין	727

פרק י"ב: חובת תאגיד שנתן הלוואה לרכישת דירה - סעיף 3ג לחוק	731
פרק י"ג: שעבוד ראשון של זכות המוכר לקבלת החזר רכיב המע"מ - סעיף 1ג3 לחוק	733
פרק י"ד: השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה - סעיף 2ג3 לחוק	735
פרק ט"ו: מינוי הממונה, ניהול רישום ובירור פניות ציבור - סעיף 3ד לחוק	737
פרק ט"ז: חובת דיווח של המוכר לממונה - סעיף 3ה לחוק	739
1. כללי	739
2. פיצויים כספיים בגין אי-דיווח לממונה על עסקאות מכר - פרשנות תקנה 2(2) לתקנות, האם מקום בו נשלחה למפר הודעה על הכוונה לחייבו בתשלום עיצום כספי, על-פי הוראות סעיף 4ג לחוק, נשללת האפשרות של המפר להפחתת העיצום הכספי מכוחה של תקנה 2(2) שכן, אין לראותו כמי שדיווח מיוזמתו על ההפרה, אם לאו	740
3. השבת עמלת ערבות בנקאית	743
פרק י"ז: סמכויות פיקוח - סעיף 3ו לחוק	745
פרק י"ח: סמכויות הממונה לגבי מוכר או תאגיד מפר - סעיף 3ז לחוק	747
פרק י"ט: סמכויות המפקח על הבנקים והממונה על שוק ההון לגבי תאגיד בנקאי או מבטח שהפר את חובותיו - סעיף 3ח לחוק	749
פרק כ': דיווח שנתי מטעם הממונה - סעיף 3ט לחוק	751
פרק כ"א: עונשין - סעיף 4 לחוק	753
פרק כ"ב: אחריות נושא משרה בתאגיד - סעיף 4א לחוק	755
פרק כ"ג: הטלת עיצום כספי - סעיף 4ב לחוק	757
1. הדין	757
2. כללי	757
3. עילת ההפחתה - עיצומים כספיים	758
4. מקור הסמכות להטלת העיצום הכספי	761
פרק כ"ד: הודעה על כוונת חיוב בעיצום כספי - סעיף 4ג לחוק	763
פרק כ"ה: טיעון בפני הממונה - סעיף 4ד לחוק	765
פרק כ"ו: הודעת חיוב - סעיף 4ה לחוק	767
פרק כ"ז: סכום מעודכן של העיצום הכספי - סעיף 4ו לחוק	769
פרק כ"ח: הפרה נמשכת והפרה חוזרת - סעיף 4ז לחוק	771
פרק כ"ט: סכומים מופחתים - המועד לתשלום העיצום - הפרשי הצמדה וריבית - גביה - שמירת אחריות פלילית - ערר - הטלת עיצום כספי על תאגיד בנקאי או מבטח - סעיפים 4ח עד 4 יד לחוק	773
פרק ל': אחריות נושאי משרה לאבטחת רוכשי דירות	775
שער ג': תמצית ההלכה הפסוקה	777

1. פרשנות תקנת השוק שבסעיף 34א לחוק המכר	777
2. משנקבע כי הנכסים שבמחלוקת לא נגרעו כדין מהרכוש המשותף בחוזי המכר של כלל רוכשי הדירות, אין צורך להידרש לשאלת קיומן של התחייבויות חוזיות סותרות	777
3. "תחרות זכויות" במקרקעין בין הצדדים השונים בערעורים	778
4. האם עומדת למשיבים ההגנה של תקנת השוק, או זו שבסעיף 12 לחוק המיטלטלין	778
5. האם נוכח סעיף 34א לחוק המכר חובה היה על בית-משפט קמא להורות על ביטול העיקולים ומירוק הנכס	778
6. נדחתה טענת המערער כאילו הבעלות במכונה לא הוכחה. מדובר במטלטלין, שהבעלות בהם אינה רשומה בשום מירשם, וכפי שנקבע בחוק המכר ובחוק המטלטלין, היא עוברת בהעברת החזקה	779
7. כמעט לכל רוחב החקיקה האזרחית, חדשה כישנה, עומדות דרישות תום-הלב והתמורה ביסוד "תקנת השוק" למיניהן ובדינים המכריעים בין זכותם של שני זכאים במקרה של עסקאות נוגדות	780
8. האם לתובע עומדת הגנת שוק מלאה בהתאם לדיני העסקאות הנוגדות המוסדרים כידוע בסעיף 12 לחוק המטלטלין	781
9. בהתאם להוראות 7א(א) לחוק המכר (דירות) הוראות החוק הן קוגנטיות וניתן להתנות עליהן רק לטובת הרוכש. מכאן, שגם על הוראת סעיף 5א לחוק המכר (דירות), ובכלל זה על האפשרות המוגבלת הקבועה בסעיף 5א(ג) לחוק לקבוע הוראות חוזיות הדוחות את מועד המסירה מחמת נסיבות שאינן בשליטת המוכר, ניתן להתנות רק לטובת הרוכש	782
10. בהתאם להגדרות שבסעיף 1 לחוק המכר דירות, תנאי לתחולתו על עסקה הוא קיומו של יסוד המכירה ובהיעדר מכירה, אין תחולה לחוק המכר דירות	782
11. תכליתו של סעיף 5א לחוק המכר דירות היא לקבוע מנגנון פיצוי ברור, חד-משמעי ואחיד, אשר נועד לייצר וודאות ושקיפות ביחסים החוזיים שבין קבלן לרוכש דירה, המאופיינים בחוסר שוויון מובנה	783
12. בהתייחס להחלת הוראות חוק המכר דירות, לא נמצא כי נפלה שגגה בפסק-דינו של בית-משפט קמא, מקום בו הוראות חוק המכר, עת חוקקו, נועדו בעיקרם להגן על רוכשי דירות קבלן, ולא ליתן מענה להסכם תמ"א 38, או הסכמים אחרים שבין בעלי זכויות למקבלי שירותי בניה	783
13. בהתאם לחוק המכר על הקונה ליידע את המוכר על דבר אי-ההתאמה מייד לאחר גילוייה ואז ניתנת למוכר הזכות לבצע תיקון בממכר בטרם יעניק סעד של ביטול או פיצוי כספי	783

14. ככלל, אחראית הנתבעת כמוכר לפי חוק המכר (דירות) לתיקון כל פגם ואי-התאמה הנופלת בממכר. הזכות לתיקון אינה זכות מוחלטת, אלא בית-המשפט נדרש לפי נסיבות המקרה לבחון האם לאפשר למוכר לתקן בעצמו את הליקויים שנתגלו בדירה, או שמא יש לחייבו בפיצויים.....783
15. נקודת המוצא לדיונו, הן הוראות חוק המכר (דירות), שהינו חוק צרכני, שנועד לצמצם את פערי הכוחות בין מוכר הדירה לרוכש אותה. במסגרת זו, קובע סעיף 7 לחוק, כי לא ניתן להתנות על הוראות החוק, אלא לטובת הקונה.....783
16. עם חקיקת חוק המכר בוטל עיקרון "יזהר הקונה". חוק המכר, היוצא מנקודת הנחה כי בשל נגישותו המוגבלת של הקונה למידע מהותי על אודות הנכס, מעמדו הוא נחות לעומת מעמדו של המוכר, בא לעודד את המגמה הכללית של הביטחון המסחרי, לשרת צורך הרתעתי, והוא מבקש להגן על הקונה באמצעות מתן בכורה לעיקרון "יזהר המוכר".....783
17. במסגרת סיכומיו הקבלן פירט את הליקויים שנמצאו ושאושרו על-ידי מומחה בית-המשפט וטען שאפילו אם הוא יחוייב בפיצוי התובעים, אזי שיש לעשות זאת על-פי המחיר שהיה עולה לו כקבלן ביצוע וזאת בשל העובדה שלא ניתנה לקבלן הזדמנות נאותה לבצע את תיקון הליקויים בזמן אמת ובתוך תקופת הבדק הקבועה בחוק המכר. בית-המשפט מצא לדחות דרישה זו של הקבלן.....784