

תוכן עניינים

1	פתח דבר
חלק א':	המסגרת הנורמטיבית - חקיקה, נהלים וצעדים
3	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 (אינשאט)
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
30	- זכות השקולה לזכות בעלות
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
57	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
62	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 במשודי 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	2. איחוד וחלוקת מקרקעין - כללי
118	3. הליך אישורה של תכנית לחלוקה
121	שער ו': דיני החוזים החלים על ההתקשרות בעסקות המקרקעין
123	- כללי
123	פרק א': מבוא
125	פרק ב': קיום חוזה בתום-לב
129	פרק ג': חוסר תום-לב בניהול משא-ומתן
133	שער ז': דיני בתים משותפים
133	פרק א': מבוא

פרק ב': דירה - רכוש משותף	135
1. כללי	135
2. המונח "דירה"	137
3. "רכוש משותף"	137
פרק ג': מהו שימוש סביר ברכוש המשותף	141
פרק ד': חלקי הרכוש המשותף הצמודים לדירות - סעיף 55 לחוק המקרקעין	143
1. הדין	143
2. הוראת סעיף 55(ב) לחוק המקרקעין	143
3. הוראת סעיף 55(ג) לחוק המקרקעין	144
4. החלק ברכוש המשותף - סעיף 57 לחוק המקרקעין	145
5. בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים - סעיף 59 לחוק המקרקעין	147
6. סמכות המפקח על-פי סעיף 59(ב) לחוק המקרקעין	148
פרק ה': עניינים שונים	149
1. תקנון - סעיף 61 לחוק המקרקעין	149
2. תקנון מוסכם - סעיף 62 לחוק המקרקעין	150
3. התקנון המצוי - סעיף 64 לחוק המקרקעין	151
שער ח': זכויות וחובות עורך-הדין במסגרת עסקת מכר ורכישה של נכסי מקרקעין - זהירות רשלנות לפניך	153
פרק א': מבוא	153
פרק ב': שכר-טרחת עורך-דין בביצוע עסקות מכר מקרקעין	155
1. הדין	155
2. הסכם בעל-פה לתשלום שכר-טרחה	157
3. ניסוח הסכם שכר-טרחה בעייתי ועקרון תום-הלב	157
4. החובה והאחריות לעריכת הסכם שכר-טרחה בכתב מונחת לפתחו של עורך-הדין	158
5. 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	158
6. המשמעות של היעדר הסכם כתוב	158
7. החובה להסדיר מראש את נושא שכר-הטרחה מוטלת על עורך-הדין ולא על הלקוח וראוי שהסדר כזה יועלה על הכתב	158
פרק ג': החובות המוטלות על עורך-הדין	159
1. מבוא	159
2. עוולת הרשלנות - עקרונות כלליים	159
2.1 העוולה	159
2.2 העוולה - גווניה ומרכיביה - מושגי יסוד	160
2.2.1 כללי	160

161.....	2.2.2 יעילות תחילה
163.....	2.2.3 חובת זהירות כללית
163.....	2.2.4 שיקולי מדיניות
165.....	2.2.5 צפיות
166.....	2.2.6 הבחנה בין סוגי הצפיות
166.....	2.2.7 הגישה המסורתית והאלטרנטיבה
167.....	2.2.8 חובת זהירות של עורך-דין כלפי מי שאינו לקוחו
169.....	2.2.9 חובת הזהירות של עורך-הדין וגנר כלפי בנק לאומי
169.....	3. אחריות בנזיקין על עורך-דין - בגין "נזק כלכלי טהור" - עורך-הדין אינו מנותני השירותים של הבנק
170.....	4. סיכום
שער ט': רשלנות המדינה וגופים ציבוריים וטעויות ברישום	
171.....	המקרקעין
171.....	פרק א': "חזקת התקינות" בפעולות הרשות המינהלית
175.....	פרק ב': תביעה נזיקית נגד התנהלותו של רשם המקרקעין
177...	פרק ג': תביעה לתיקון הרישום - רכוש משותף - דחיית התביעה
177...	פרק ד': האם רשאי המפקח על רישום המקרקעין לתקן רישום של בית משותף
179.....	פרק ה': רשלנות ברישום
181.....	שער י': היבטי מס בעסקאות מקרקעין - מיסוי ופטורים
183.....	פרק א': הטלת המס על מכירת זכות במקרקעין
185.....	פרק ב': מס רכישה
1. 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	
185.....	2. במכירת "זכות במקרקעין" מוטל מס על מוכר ה"זכות במקרקעין" ועל הרוכש את אותה הזכות. מס השבח מוטל על המוכר, על-פי סעיף 6 בחוק מיסוי מקרקעין, בשיעור מהשבח שנוצר במכירת הזכות במקרקעין; ומס הרכישה, מוטל על הרוכש, על-פי סעיף 9 בחוק מיסוי מקרקעין, כשיעור מ"שווי המכירה", המוגדר בסעיף 17 בחוק מיסוי מקרקעין
185.....	

3. מיסוי הדירה כדירה נוספת ולא כדירה יחידה פוגע ברצון המוריש להוריש את מה שרצה להוריש. המנוח התכוון שבאמתחתו תהיה דירת מגורים אחת בלבד. ככל שהמנוח היה מוכר את הדירה בתוך פרק הזמן הנקוב בחוק, הרי שלא היה משלם מס רכישה לאור שווי הדירה בעפולה ולא היה משלם מס שבח בגין מכירת הדירה בנוף הגליל מאחר והיה מקבל פטור. במקרה כאמור, יורשיו היו יורשים דירת מגורים אחת. כעת המשיב דורש מהיורשות מס רכישה ומס שבח באופן שעזבונו של המנוח יהיה נמוך ממה שאמור היה להיות. המשיב יוצר עיוות דין כפול שעה שהוא דורש מהעוררות גם מס שבח וגם מס רכישה 185.....	4. בהתאם לסעיף 9(ג) לחוק מיסוי מקרקעין "דירת מגורים" לצורכי מס רכישה היא "דירה המשמשת או המיועדת לשימוש למגורים, ובדירה שבנייתה טרם הסתיימה, למעט דירה שאין עימה התחייבויות מצד המוכר לסיים את הבניה". יצויין שתקון 101 לחוק בעניין "דירת מעטפת" כ"דירת מגורים", לעניין מס הרכישה שתחולתו החל מיום 01.01.24, לא רלבנטי לערר דן היות וחווה הרכישה נחתם בשנת 2021 טרם כניסתו לתוקף של תיקון 101 לחוק. במקרה דן ראינו, בהתאם למצבור הנסיבות והתמונה הכללית של הדירה, שהמדובר בדירה אשר בנייתה טרם הסתיימה במועד מכירתה ובמועד מסירתה, ואין התחייבות של המוכר לסיים את בנייתה 186.....
5. סעיף 9(ג1)(2) לחוק מפרט רשימת חלופות בהן תינתן הקלה במס בעת רכישת דירת מגורים: כאשר הדירה שנרכשה היא הדירה היחידה של הרוכש; כאשר בנוסף לדירה שנרכשה, לרוכש יש דירת מגורים אחרת שקדמה לרכישה זו, והדירה הקודמת הייתה דירתו היחידה של הרוכש עד למועד רכישת הדירה החדשה, והיא נמכרה תוך 24 חודשים לאחר רכישת הדירה החדשה כך שנותר הרוכש עם הדירה החדשה; כאשר הרוכש רוכש דירה חדשה מקבלן, ויש לו דירה אחרת שקדמה לרכישה זו, שנמכרה תוך 12 חודשים ממועד המסירה הקבוע בהסכם המכר עם הקבלן. אם חל עיכוב במסירה מהקבלן, מנסיבות שאינן בשליטת הרוכש, מניין 12 החודשים יחול ממועד המסירה בפועל 186.....	פרק ג': חובת תשלום המס 187..... פרק ד': תנאים לתקפן של עסקאות 191..... 1. כללי 191..... 2. ייפוי-כוח בלתי-חוזר 195..... 3. חדלות פירעון וסעיף 16 לחוק 195.....

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.....195
פרק ה': שווי המכירה	197
פרק ו': יום המכירה	199
פרק ז': שווי הרכישה	201
פרק ח': נוסחת החישוב הלינארי	203
1.	נוסחת החישוב הלינארי - סטיה ממנה.....203
2.	הרמוניה.....204
פרק ט': שווי הרכישה במכירת חכירה	209
פרק י': יום הרכישה	211
פרק י"א: ניכויים	213
1.	הניכויים המותרים - כללי.....213
2.	שכר-טרחת עורך-דין.....217
3.	הוצאות שימור.....217
4.	הוצאות ארנונה.....218
5.	דמי ייעוץ וטיפול.....218
6.	הארכת מועד לדרישת ניכוי ההוצאות המותרות.....219
7.	ניכוי הוצאות ריבית ריאלית.....219
8.	הוצאות שלא יותרו.....220
9.	דמי פינוי.....220
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?.....221
11.	הכרה בהוצאות תשלום לאפוטרופוס - דמי ניהול ודמי פינוי.....221
12.	הכרה בהוצאות בגין תשלום היטל השבחה כניכוי.....222
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?.....222
14.	חיוב במס הכנסה או מס שבח.....223
15.	הוצאות פיתוח.....223
16.	פירוש לשון סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין.....224
פרק י"ב: סכום המס	225
1.	הדין.....225
2.	"מדד ביום" - משמעותו.....227

228.....	3. "יתרת שווי רכישה " ו"יתרת שווי רכישה מתואמת".
231.....	פרק י"ג: המס על השבח
231.....	1. הדין
236.....	2. הליך הפריסה על-פי הסעיף 48 א(ה)(1) - הליך טכני
237.....	פרק י"ד: הפחתת שיעור מס שבח במכירת מקרקעין בתקופה הקובעת - הוראת שעה
237.....	1. הדין
238.....	2. סעיף 48 א(ה)(1) וסעיף 48 ב לחוק מיסוי מקרקעין משלימים זה את זה
241.....	פרק ט"ו: השבח - חלק מההכנסה החייבת
241.....	1. הדין
242.....	2. נקודות החיכוך שבין מס שבח מקרקעין לבין מס הכנסה
242.....	3. פריסת המס על-פי סעיף 48 א(ה) לחוק
242.....	4. חישוב מס ליניארי
245.....	פרק ט"ז: פטור לדירת מגורים מזכה
245.....	1. הרפורמה במיסוי דירות
246.....	2. הגדרה וחזקה
247.....	3. נטל ההוכחה
247.....	4. המועד הקובע לבדיקת קיומם של התנאים המוזכרים בפטור
248.....	5. "דירה" המיועדת למגורים לפי טיבה - סעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין
249.....	6. סעיפים 49 א(1) ו - 49 א(2) לחוק מיסוי מקרקעין - דירת מגורים מזכה
253.....	7. די בכך שיותר מ- 50% משטח הדירה שימש למגורים כדי שדרישת החוק בעניין שימוש בעיקר הדירה למגורים - תתקיים
253.....	8. האם החזקה הקבועה בסעיף 49 ב) לחוק מיסוי מקרקעין ניתנת לסתירה?
254.....	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"
254.....	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 49 א(א) לחוק מיסוי מקרקעין, אם לאו
257.....	פרק י"ז: תנאים לפטור - סעיף 49 א לחוק מיסוי מקרקעין
257.....	1. סעיף 49 א(א) לחוק מיסוי מקרקעין
257.....	2. המועד להגשת הצהרה

3. האם הזכות לקבלת פטור, הינה אישית או שהיא ניתנת להעברה.....	258
4. "מוכר, המוכר את כל הזכויות במקרקעין...".....	259
5. תושב חוץ - תיקון 76 לחוק.....	261
6. הלכת יוניזדה.....	261
פרק י"ח: פטור לדירת מגורים - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין....	267
1. מבוא.....	267
2. חוק מיסוי מקרקעין (הגדלת ההיצע של דירות מגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011.....	267
3. הוראת ביצוע מס' 6/2011.....	272
4. פטור לדירת מגורים מזכה לאורו של תיקון 76 לחוק - סעיף 49ב(1) לחוק מיסוי מקרקעין.....	279
5. סעיפים 49ב(2) ו- 49 לחוק מיסוי מקרקעין לאורו של תיקון 76 לחוק.....	280
6. "המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה" - סעיף 49ב(5) לחוק מיסוי מקרקעין.....	283
7. סעיף 49ב(6) לחוק מיסוי מקרקעין.....	287
8. סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין.....	288
9. 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.....	289
10. הפרדה רכושית של ידועים בציבור באופן שיצדיק מתן פטור ממס שבח, בגין מכירת דירת מגורים יחידה, בהתאם להוראות סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.....	289
פרק י"ט: חזקת דירת מגורים יחידה - חזקת דירת מגורים נוספת - סעיפים 49ג ו- 49ד לחוק מיסוי מקרקעין.....	291
1. כללי.....	291
2. אחזקת 25% מהזכויות באיגוד ותיקון 76 לחוק.....	292
3. האם הוראת סעיף 49ד לחוק מיסוי מקרקעין תחול גם באיזור?.....	293
פרק כ': פטור חד-פעמי הוראה מיוחדת - סעיף 49ה לחוק מיסוי מקרקעין.....	295
פרק כ"א: "סייג לדירה שנתקבלה במתנה" - סעיף 49ו לחוק מיסוי מקרקעין.....	303
1. סעיף 49 לחוק טרם כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק.....	303
2. סעיף 49 לחוק לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 76 לחוק.....	307

פרק כ"ב: כשהמחיר מושפע מהאפשרות לתוספת בניה, פיצול פיזי-אופקי ופיצול רעיוני-אנכי - סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין	309
1. כללי	309
2. סעיף 1א48(א) למול סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין	316
3. האם עיקרון הפיצול הרעיוני חל גם לגבי נושא החיוב במס רכישה מכוח סעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין?	318
פרק כ"ג: פטור על תשלומי איזון - סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין	319
פרק כ"ד: ביטול עסקה - סעיף 102 לחוק	321
חלק ב': מורה נבוכים - בביצוען בפועל של עסקות במקרקעין - דירת "יד שניה" ורכישה מקבלן - משא-ומתן, זכרון-דברים, כריתת ההסכם וביצועו	325
שער א': מכירה ורכישה של דירה "יד שניה" - בבית משותף, בניין דירות, בית צמוד-קרקע ודו-משפחתי	325
פרק א': מבוא	325
פרק ב': שלב המשא-ומתן	329
1. כללי	329
2. הרצוי - טרם הכניסה לשלב המשא-ומתן	329
3. תנאי העסקה	332
4. זכרון-דברים	333
5. משכנתא	333
6. סיכום	333
פרק ג': חתימת הסכם המכר הסופי	335
1. כללי	335
2. הזכות הנמכרת - בדיקת המרשם - היכן רשומות זכויות המוכר - טאבו או חברה משכנתא או במשרדי מינהל מקרקעי ישראל - זיהוי הנכס הנמכר באופן אבסולוטי	337
2.1 כללי	337
2.2 מהות הזכות וחובת עורך-הדין לוודא מהות הזכות הנמכרת	338
2.3 זכות רשומה וזכות לא רשומה	341
2.4 זיהוי הנכס כאשר הדירה או הבית רשומים במשרדי רישום המקרקעין	343
2.5 זיהוי הנכס כאשר הדירה רשומה רק במשרדי מינהל מקרקעי ישראל בלבד	345
2.6 זיהוי הנכס כאשר הדירה רשומה אצל חברה משכנתא	346
3. זיהוי המוכר באופן אבסולוטי	348

4. בדיקת יכולת חוקית וכשרות משפטית של המוכר והקונה להתקשר בהסכם - קטין/פסול-דין/חסוי/מיופה-כוח/פושט רגל.....	350
4.1 כללי	350
4.2 קטין	351
4.3 פסול-דין	355
4.4 ההבדל בין פסול-דין לחסוי	355
4.5 הכרזת פסלות פועלת מכאן ולהבא	356
4.6 חולשה שכלית או גופנית	356
4.7 האם אדם שמונה לו אפוטרופוס בהתאם לסעיף 33 לחוק הכשרות, הינו פסול-דין?	357
4.8 חובת ההוכחה	357
4.9 תרדמת	358
4.10 פעולות של פסול-דין	358
4.11 פעולות טעונות אישור בית-המשפט	358
4.12 אישורו של בית-המשפט פועל, הן לאישור הייצוג והן לאישורה של הפעולה	359
4.13 העברה, שעבוד, חלוקה או חיסול של יחידה משקית בחקלאות, בתעשיה, במלאכה או במסחר, או של דירה - סעיף 20(1) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות	360
4.14 פעולה שתוקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על-פי חוק - סעיף 20(2) לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות	361
4.15 נתינת מתנות, זולת מתנות ותרומות הניתנות לפי הנהוג בנסיבות העניין - סעיף 20(3) לחוק	364
4.16 נתינת ערבות - סעיף 20(4) לחוק	364
5. פעולה משפטית בין הקטין לבין הוריו או קרובי הוריו, זולת קבלת מתנות הניתנות לקטין - סעיף 20(5) לחוק	366
5.1 כללי	366
5.2 הגנת צד שלישי - סעיף 21 לחוק	367
5.3 הסתלקות מירושה על-ידי אפוטרופוס	367
5.4 הסכמה באשר לזהות המומחית הרפואית השיקומית	368
5.5 קטין שהפך לבגיר	368
5.6 הסכם עם קטינים בעניין מכירת זכות ומקרקעין נחשב כאילו נערך ונעשה רק ביום שבו אישר בית-המשפט את ההסכם	369
פרק ד': ביצוע בפועל של עסקת מכר הדירה לאחר חתימת הסכם המכר - הפרת הסכם המכר.....	371
1. כללי	371
2. היטל השבחה - מהות - אכיפה - אישור לצורכי רישום מקרקעין - הלכה פסוקה	372

2.1 פרשנות סעיף 11א לפקודת המיסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין היטל השבחה.....	372
2.2 השבת סכום היטל ההשבחה שנגבה שלא כדין.....	372
2.3 על-פי חוק התכנון והבניה, משאושרה תוכנית בניין עיר המעלה את ערך המקרקעין, חל היטל השבחה, ובידי הנדרשים לשלמו להגיש ערר על שומת היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. התובעים לא עשו כן, אך דיירים אחרים בבניין עשו כן בשנת 2011. עצם העובדה שדיירים אחרים ידעו על היטל ההשבחה באותו זמן והגישו ערר, מלמדת על כך שבאמצעים סבירים היה בידי התובעים לדעת על היטל ההשבחה ועל זכותם לערר.....	372
2.4 בית-המשפט דחה טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה. מנגד, התקבלה טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ.....	373
2.5 כידוע, שלושה פרקי חיים יש לתכנית: שלב ההכנה, שלב ההפקדה ושלב החיים שלאחר האישור. כניסתה לתוקף הינה אך לאחר שלב האישור. גביית היטל ההשבחה מתאפשרת איפוא, לפי הגדרת "השבחה" עם "אישור תכנית".....	373
2.6 התובעת בחרה "לשקוט על שמריה" מחודש 10/21, כשנודע לה שאין שומת היטל השבחה בהתייחס לחלקה 30 ובעיני הנתבעות אף לא התבקשה כזאת, במקום לנהוג בשקידה ראויה ובסבירות להשגת שומת היטל השבחה לחלקה 30, ולא הביאה כל ראיה של ממש להוכחה מה עשתה בכדי לקדם העניין. כל זאת עד הגשת העתירה המינהלית, שרק במסגרתה ובמסגרת הסכמת העתירה המינהלית פעלו הנתבעות להוצאת שומת היטל השבחה המתייחסת לחלקה 30.....	373
2.7 הטענה בדבר הפחתה או קיזוז של היטל השבחה או של דמי היתר לא עלתה כלל בכתב ההגנה של רנ"י, וממילא היא לא נתמכה בחוות-דעת הצדדים או בתצהירים שהוגשו. יתרה מכך, על-פי תגובת המדינה, חיוב בהיטל השבחה בנסיבות שהועלו מצד רנ"י בבקשה אינו קיים, שכן מדובר במקרקעין אשר מוכרים לחקלאות, לגביהם חל הסדר אחר. רמ"י מבחינתה הודיעה במפורש כי היא שומרת על זכותה לתביעה עצמאית בעניין ואינה מעוניינת בהתערבות בית-המשפט בעריכת שומת דמי היתר. בנסיבות אלה אין הצדקה להכביר עלויות על התביעה בדרך של מינוי מומחה נוסף. הדבר אף אינו מתיישב עם חובת בית-המשפט לנהל את ההליך באופן מהיר ויעיל תוך חיסכון במשאבי זמן ועלויות, כקבוע בתקנה 5 לתקנות.....	374

2.8 מסקנתי בדבר כך שיש לדחות את הערעור נשענת על סברתי לפיה אין בסיס לטענת המערערת לפיה קבלת רישיונות לייצור חשמל מרשות החשמל מהווה תנאי נדרש לשם קביעה שהתקיים מימוש לצורך היטל השבחה - קביעת הוועדה בסעיף 28.2 להחלטה לפיה "רישיונות ייצור החשמל לא מהווים חלק מהמימוש לעניין היטל השבחה. מדובר באישורים רגולטוריים שמקורם בחוקים אחרים ואין לקשור ביניהם לבין המימוש שעל-פי חוק התכנון והבניה. משניתן היתר בניה הוא מהווה את המימוש לפי חוק התכנון והבניה ועל-פיו יש לבחון את שאלת חלקיות המימוש", מקובלת עלי..... 374

2.9 בעלים של מקרקעין או חוכר לדורות ישלם היטל השבחה מקום שבו חלה השבחה במקרקעין שלו בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת. עוד נקבע בסעיף 7(א) לתוספת השלישית כי היטל השבחה ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש את זכותו במקרקעין..... 375

2.10 לא יכולה להיות מחלוקת כי הנתבעים ידעו שצפוי חיוב בהיטל השבחה - מקובלת עלי טענת התובעת כי הסכמת הצדדים הייתה שהנתבעים לוקחים על עצמם את מלוא הסיכון בחיוב בהיטל השבחה, ותמורת הסיכון קיבלו הנתבעים הטבה בתשלום דמי שכירות נמוכים..... 375

2.11 אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה הוא איפוא מעשה ההשבחה המתרחש עם אישורה של תכנית אשר השביחה את המקרקעין והעלתה את שוויים. אולם ייחודו של היטל השבחה הוא בכך שמועד התשלום אינו מתקיים בו זמנית עם המועד שבו קמה החבות בהיטל, והוא חל רק בעת מימוש הזכות במקרקעין שלגביהם קמה החבות בהיטל. כך קובע, לעניין זה, סעיף 7(א) לתוספת השלישית..... 375

2.12 היטל השבחה משולם לרשות המקומית בגין השבחה שחלה על הנכס כתוצאה מפעולת הרשות ועל רקע החלטות של ועדות הבניה השונות - חובת תשלום ההיטל חלה על בעל המקרקעין או החוכר לדורות - גובהו של ההיטל הוא מחצית מערך השבחה - מועד התשלום של היטל השבחה הוא בעת המכירה לקונה..... 375

2.13 הגם שנראה כי גם הנתבעת 2 יוצאת מתוך נקודת מוצא כי האגודה נחשבת כחוכרת במסגרת הסכם המשבצת, נבחר כי בכל מקרה יש לראות גם בבר רשות מכוח הסכם משבצת, לצרכי היטל השבחה, כחוכר לדורות..... 376

2.14	אשר לטענה בעתירה לעניין זכאות לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - מעיון בהחלטת השמאי המכריע עולה כי טענה זו כלל לא נטענה בשומה שהגישו העותרים, וכי הם לא הביאו בפני השמאי המכריע מסד עובדתי נדרש ביחס אליה. משכך, השמאי ציין בהחלטתו כי אין בידו להתייחס לטענה זו לגופה - ועדת הערר בדיון שהתקיים בפניה, הבהירה לעותרים כי בנסיבות אלה היא לא תידרש לסוגיה, וכי היה עליהם להעלותה תחילה בפני הוועדה המקומית - במסגרת העתירה שבים וטוענים העותרים כי הם זכאים לפטור כאמור, וזאת באופן לאקוני ביותר וללא נימוק או תשתית של ממש - משסוגיה זו לא הועלתה בשומה שהוגשה לשמאי המכריע ולא נדונה לגופה על-ידו ועל-ידי ועדת הערר, ברי כי אין מקום שבית-המשפט ידון בכך לראשונה בגדרי ביקורת שיפוטית. 376.....
2.15	מצאתי שתנאי סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מתקיימים, ועל-כן על המקרקעין, לפי מלוא הזכויות בהם, חל ההסדר של חלף היטל השבחה במקום היטל השבחה, ודין הערעור על ההחלטה לבטל את היטל השבחה להידחות. 376.....
2.16	על המבקש פטור להגיש בקשה מתאימה לוועדה המקומית. 377.....
2.17	הנטל המוטל לפתחו של עורר התוקף שומת היטל השבחה שאינו ממצה את האפיק התכנוני לתקיפת ההחלטה התכנונית הינו נטל מוגבר. 377.....
3.	הפרת חוזה מהי? 377.....
4.	הזכות לאכיפה. 378.....
5.	תנאים לאכיפה. 381.....
5.1	סעיף 4 לחוק. 381.....
5.2	אכיפה בעסקה טעונת רישום. 385.....
6.	פיצויים בגין הפרת הסכם - סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות). 386.....
6.1	הזכות לפיצויים - כללי. 386.....
6.2	פיצויים ללא הוכחת נזק - כללי. 388.....
6.3	שמירת זכות - כללי. 390.....
6.4	פיצויים בעד נזק שאינו של ממון - כללי. 391.....
6.5	הקטנת הנזק ופיצויים מוסכמים - כללי. 393.....
6.6	פיצויים מוסכמים. 394.....
6.7	אי-המצאת אישורים הדרושים לרישום ופיצוי מוסכם - האם ראוי כי בית-משפט יפחית פיצוי זה בנסיבות העניין? 400.....
6.8	חיוב הוועדה המקומית לגבות את היטל השבחה - הוועדה איננה מכשיר לאכיפת חוזה בין אחרים. 406.....

6.9	אי-המצאת אישורי מס שבח - ביטול הסכם - מניעת ביטול מחמת עקרון ה"צדק".....	407
7.	פיצויים - פיצוי מוסכם ופיצוי בראשי נזק אחרים - ההלכה הפסוקה.....	409
7.1	פסיקת הפיצוי המוסכם - אי-הפחתה - פסיקת פיצויים בראשי נזק נוספים.....	409
7.2	פסיקת הפיצוי המוסכם ופיצויים בשל ראשי נזק אחרים.....	411
7.3	הפחתת הפיצוי מוסכם.....	411
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.....	414
7.5	הפרת התחייבות לרישום בית משותף תוך 36 חודשים מיום החתימה על ההסכם ופיצוי.....	414
7.6	אי-רישום הזכויות - חוסר תום-לב.....	417
7.7	אי-רישום הבית כבית משותף ורישום זכויות - בית-משפט דחה את דרישת הפיצוי המוסכם.....	418
7.8	אי-רישום הזכויות - איחור בן 500 ימים ופיצויים.....	425
פרק ה': עניינים שונים		427
1.	כללי - מעמדם של הצדדים לעסקה.....	427
2.	פשיטת רגל ובלשון חוק חדלות פירעון - חדלות פירעון של יחיד.....	427
3.	מיטלטלין וציוד הנשאר בדירה.....	429
4.	זכויות נילוות בנכס או בבניין.....	430
4.1	דירה בבית הרשום כבית משותף.....	430
4.2	דירה בבניין שאינו רשום כבית משותף.....	430
4.3	בית צמוד-קרקע או דו-משפחתי.....	431
5.	הצהרות הצדדים.....	434
5.1	הצהרות האופייניות.....	434
5.2	הפן המשפטי לאורו יש לבחון את יישום הצהרות כללו.....	434
6.	התמורה - תנאי-תשלום.....	438
6.1	כללי.....	438
6.2	שלבי התקדמות העסקה והתשלומים.....	439
6.3	תשלומים בעסקה כאשר הזכות רשומה במשרדי רישום המקרקעין אך המוכר עדיין איננו רשום.....	439
6.4	באם הזכות רשומה במשרדי חברות משכנות או במינהל מקרקעי ישראל.....	439
7.	מסירת החזקה הדירה וקבלת החזקה.....	440
7.1	מבוא.....	440
7.2	אישורי מיסים - תשלומים שונים ומסירת החזקה.....	441

441.....	7.3 פתיחת חשבון נאמנות אצל עורך-הדין המטפל בעסקה.
442.....	7.4 מפתחות הדירה והרכוש המשותף.
442.....	7.5 שוכר הנמצא בדירה ומסירת החזקה.
443.....	7.6 מסירת חזקה ותשלום יתרת המכר - הלכה הפסוקה.
445.....	8. תשלום מיסים ממשלתיים ואחרים החלים על עסקת מכר הדירה.
445.....	8.1 כללי.
445.....	8.2 תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם.
446.....	8.3 הקפדה על ביצוע התשלומים - הבטחתם ומעקב עורך-דין.
448.....	8.4 היבטי המס - מכר דירה מול מכר בית צמוד-קרקע.
448.....	9. המשכנתא.
448.....	9.1 כללי.
449.....	9.2 חובותיו של עורך-הדין.
449.....	10. רישום הדירה על-שם הקונה.
450.....	11. המרשם - רשם המקרקעין - סקירה כללית.
450.....	11.1 כללי.
450.....	11.2 לשכות הרישום ופנקסים.
451.....	11.3 תקיפת הרישום - ההליך הראוי.
454.....	12. תוקפו של רישום.
454.....	12.1 מקרקעין מוסדרים.
456.....	12.2 מקרקעין בלתי-מוסדרים ונטל ההוכחה הרובץ על הטוען נגד רישום.
456.....	13. דרכי הבטחת ביצוע רישום הדירה על-שם הקונה.
457.....	14. סעיפים המתייחסים להפרת ההסכם.
459.....	שער ב': מכירה ורכישה של דירה מקבלן: בבית משותף, בבניין דירות, בבית צמוד-קרקע ודו-משפחתי
459.....	פרק א': מבוא.
461.....	פרק ב': הדין המיוחד החולש על יחסי קבלן ורוכש דירה - היסטוריה
473.....	פרק ג': שלב טרום משא-ומתן
473.....	1. כללי.
473.....	2. מעמדו של הפרוספקט ביחסי קבלן ורוכש דירה.
476.....	3. הקבלן הינו קבלן רשום על-פי חוק - רישיון הקבלן.
476.....	3.1 תכלית החוק - חוק רישוי קבלנים.
477.....	3.2 העבירה הפלילית.
482.....	4. בדיקת הרקע התכנוני לרבות תכניות בניין העיר החלות על אזור בניית הבניין.
483.....	5. עברו של הקבלן - סכסוכים עם רוכשים - הפרת חוקי המכר - סנקציות מינהליות - בניה ללא היתר - עבירות מס וכיוצא באלה.

483.....	5.1 סכסוכים עם רוכשים
483.....	5.2 הפרות של חוקי הבניה
483.....	5.3 הפרות של חוקי המכר וסנקציות מינהליות
484.....	6. סיור באתרים בהם בנתה ובונה החברה הקבלנית
485.....	7. מצב כלכלי של הקבלן
485.....	8. סיכום
487.....	פרק ד': שלב המשא-ומתן
487.....	1. כללי
487.....	2. הרצוי - טרם הכניסה לשלב המשא-ומתן
490.....	3. תנאי העסקה
490.....	4. זכרון-דברים
491.....	5. משכנתא
491.....	6. סיכום
493.....	פרק ה': חתימת הסכם המכר הסופי
493.....	1. כללי
494.....	2. הזכות הנמכרת וזיהוי הנכס הנמכר באופן אבסולוטי
494.....	2.1 כללי
495.....	2.2 הקשר בין החיובים בהסכם הקומבינציה להסכם בין הקבלן לרוכש הדירה
495.....	2.2.1 כללי
496.....	2.2.2 חיוב או חיובים בחוזה קבלן-רוכש דירה אל מול חיובים בחוזה בעל קרקע-קבלן - הסכם הקומבינציה
497.....	2.2.3 האם חיובים בהסכם הקומבינציה מבטלים חיובים בהסכם המכר בין הקבלן לרוכש?
498.....	2.2.4 חיובים בחוזה הקומבינציה נקראים לתוך הסכם הרכישה מן הקבלן והופכים חלק ממנו
498.....	2.2.5 תנאים בהסכם מכר הדירה מן הקבלן לרוכש הדירה
498.....	2.2.6 אחריות קבלן על-פי חוק המכר לגבי רוכשי דירות שרכשו מן הרוכשים מהקבלן
499.....	3. היחסים המשפטיים בין רוכש הדירה לבין בעל הקרקע
499.....	3.1 האינטרסים המתנגשים בין בעל הקרקע לבין הקבלן ורוכש הדירות
501.....	3.2 מה דינה של הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע
501.....	3.3 בעל הקרקע ורישום הדירה על-שם רוכש דירה
502.....	3.4 עסקת קומבינציה - ודיני בתים משותפים - קבלן ורוכש דירה
502.....	3.4.1 כללי

3.4.2	בית שטרם נרשם כבית משותף - סעיף 55 לחוק המקרקעין
502	- חוק המכר דירות
3.4.3	יישום תיקון 5 לחוק המכר דירות - יחסי רוכשים
505	וחליפיהם
3.4.4	נפקות חתימה על הסכמי ויתור
506	3.4.5 המיפרט
507	3.4.6 אי-עמידה בחובת הפירוט
508	3.4.7 אי-התאמה בין המיפרט לתשריט
508	3.4.8 סיכום
509	4. זכות רשומה וזכות לא רשומה
510	5. זיהוי הדירה ברכישה מקבלן
6	6. בדיקת יכולת חוקית וכשרות משפטית של הקונה להתקשר בהסכם
	- קטין/פסול-דין/חסוי/מיופה-כוח, ולגבי הקבלן - פושט רגל/חברה
511	חדלת פרעון/בפירוק/בהקפאת הליכים
511	6.1 כללי
512	6.2 קבלן או רוכש שהוא פושט רגל או חברה חדלת פרעון
512	6.2.1 כללי
512	6.2.2 פשיטת רגל או בלשון חוק חדלות פירעון של תאגיד (ככל שמדובר בתאגיד)
512	6.2.3 חברה קבלנית חדלת פרעון - חברה בפירוק - חברה בהקפאת הליכים
513	7. מיטלטלין וציוד בדירה הנרכשת
514	8. זכויות נילוות לדירה או בבניין
514	8.1 רכישת דירה מהקבלן
514	8.2 רכישת בית צמוד-קרקע או דו-משפחתי מקבלן
515	9. הצהרות הצדדים
515	9.1 ההצהרות האופייניות
516	9.2 הפן המשפטי לאורו יש לבחון את יישום ההצהרות שניתנו במסגרתו של הסכם המכר
520	10. התמורה - תנאי-תשלום
520	10.1 כללי
521	10.2 אבטחת התשלומים ודיווח לממונה
521	10.2.1 אבטחת התשלומים
521	10.2.2 דיווח לממונה
522	10.2.3 שמירת ערך
522	10.2.4 סדר התשלומים לקבלן
522	11. ביצוע שינויים בדירה במהלך הבניה
524	12. תשלומי מיסים החלים על הקבלן
530	13. תקופת האחריות והבדק

530.....	13.1 כללי
532.....	13.2 תחולה ואחריות הקבלן על-פי החוק
532.....	13.3 תביעה לאחר תום תקופת הבדק והאחריות
535.....	14. מסירת החזקה הדירה וקבלת החזקה
535.....	14.1 כללי
535.....	14.2 פרטיכל המסירה
535.....	14.2.1 חשיבות הפרטיכל
535.....	14.2.2 ידיעה על אי-ההתאמה טרם הרכישה או במהלך הבניה
536.....	14.3 מיסים - תשלומים שונים ומסירת החזקה
537.....	15. תשלום מיסים ממשלתיים ואחרים החלים על עסקת מכר הדירה
537.....	15.1 כללי
537.....	15.2 היבטי המס בעסקה בעל קרקע-קבלן-רוכש דירה
537.....	15.3 תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם
539.....	16. המשכנתא
539.....	16.1 כללי
539.....	16.2 ליווי פיננסי - קבלן - רוכש דירה
539.....	16.2.1 מהותו של הסכם ליווי - פרוייקט בניה
540.....	16.2.2 קשירת הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה
542.....	16.2.3 אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי הפיננסי
543.....	16.2.4 האם כאשר הבנק מגלה מעורבות בהליך הבניה עצמו יש להטיל עליו חבות בנזיקין בגין ליקויי בניה?
544.....	16.2.5 האם הבנק סטה מן הדרך הבנקאית המקובלת לעניין פעולת מתן האשראי?
545.....	16.2.6 האם לבנק היה אינטרס שהפרוייקט יגיע לסיומו ובשל כך המשיך להזרים כספים?
546.....	17. רישום הדירה על-שם הקונה
546.....	17.1 כללי
547.....	17.2 הפרה יסודית מוסכמת או הפרה יסודית בלתי-מוסכמת
550.....	17.3 "זמן סביר" לביצוע התחייבות לרישום {מועד קיים בחוזה ונעדר מן החוזה}
552.....	17.4 אי-ביצוע רישום הדירה בראי ההלכה הפסוקה
552.....	17.4.1 אי-ביצוע רישום במשך 11 שנים לאחר המסירה - דחיית טענת "השתדלות"
554.....	17.4.2 פיצוי מוסכם בגין איחור במסירת הדירה על-ידי הקבלן
557.....	17.4.3 אי-ביצוע רישום לאור אי-קיום התחייבויות הרוכש

17.4.4 עיכוב קל ברישום והפרה יסודית של ההסכם - עיכוב קל	558
אינו מעקר את החוזה.....	
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.....	559
17.4.6 איחור בן 8 שנים ברישום זכויות במקרקעין - איחור בלתי-	
סביר - פיצוי שאינו ממוני.....	561
פרק ו': ביצוע בפועל של עסקת המכר לאחר החתימה והפרת הסכם	
המכר.....	563
שער ג': בעלי תפקידים בהליכי הרישום.....	565
פרק א': רשם המקרקעין - מוסמך בסמכויות רשם.....	565
1. מינוי.....	565
2. סמכויות הרשם - מינהליות-טכניות.....	565
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?.....	570
4. סמכויות הרשם ומוסמך בסמכויות רשם.....	573
4.1 כללי.....	573
4.2 ליווי עסקת המקרקעין.....	574
4.3 רישום הערת אזהרה או מחיקתה.....	574
4.4 בדיקה, אישור, אימות מסמכי העברת הזכות במקרקעין ורישום	
הזכות.....	576
4.5 רישום ירושה.....	579
4.6 רישום פסקי-דין וצווים.....	580
4.7 רישום זכות קדימה ומימושה.....	580
4.8 רישום הסכם שיתוף, פירוק שיתוף או רישום זיקת הנאה... ..	581
5. הסכם שיתוף ופירוק שיתוף.....	582
6. רישום זיקת הנאה.....	584
7. פרעון משכנתא.....	586
8. רישום משכנתא - הוראות נוהל.....	587
9. מחיקת עיקולים מהמרשם.....	597
10. רישום הערות.....	597
11. רישום הערות אזהרה ביחס לחלק במקרקעין וישור עסקאות בכפוף	
להערות.....	598
12. תיקון טעות ברישום - רק טעויות סופר.....	599
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?.....	599
פרק ב': המפקח על רישום מקרקעין.....	601

1. מינוי.....	601
2. סמכויות המפקח.....	601
3. סמכויות מינהליות.....	603
4. סמכויות שיפוטיות.....	609
4.1 כללי.....	609
4.1.1 סמכות המפקח בדבר הסגת גבול.....	611
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.....	611
4.2 כאשר חוקק החוק כלל הרכוש המשותף הטיפוסי רק חדר מדרגות, צנרת מים, ביוב ולעיתים גז משותפת, קירות וגג, תאורה דלה, חצר, ולכל היותר גם מעלית.....	612
4.3 הגשת תביעה למפקח.....	612
4.4 סמכות להכריע בסכסוכים.....	615
4.5 הזכות לתבוע בסכסוך.....	621
4.6 היקף סמכויות המפקח.....	623
4.6.1 כללי.....	623
4.6.2 פסלות מפקח על רישום המקרקעין.....	625
4.7 סדרי דין וראיות.....	627
4.8 אכיפתם של החלטות וצווים.....	628
4.9 ערעור.....	631
4.10 סמכות המפקח בבתיים שאינם רשומים כבתים משותפים.....	634
5. רישום בית משותף.....	642
5.1 בקשה לרישום בית משותף.....	642
5.2 מתן צו רישום הבית המשותף או תיקון צו רישום.....	643
5.3 בית משותף המורכב ממספר מבנים.....	643
5.4 בקשה לתיקון צו רישום.....	643
5.5 בקשה לביטול צו רישום.....	644
5.6 סמכותו של המפקח לתקן רישום.....	647
5.7 סמכות המפקח על-פי סעיף 146 לחוק המקרקעין.....	648
5.8 רישום לאחר ביטול צו רישום הבית המשותף - סעיף 147 לחוק המקרקעין.....	651
5.9 חלוקת מקרקעין על-פי הוראות חוק המקרקעין - סעיף 39 לחוק והוראות חוק התכנון והבניה.....	651
פרק ג': הממונה על המרשם.....	655

655.....	1. מינוי.....
657.....	2. סמכויות הממונה על המרשם.....
657.....	2.1 כללי.....
657.....	2.2 סמכויות שיפוטיות.....
657.....	2.3 סמכות כערכאה ראשונה וכערכאת ערעור.....
659.....	2.4 סמכויות מינהליות.....
	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..... 661
	שער א': עסקה במקרקעין תחת מטריית החוק לחיזוק בתים -
	תמ"א 38..... 661
	פרק א': כללי..... 661
	1. מבוא..... 661
	2. תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה -
	תמ"א 38..... 665
	3. תמ"א 1/38..... 675
	4. דברי הסבר לממשלה לשינוי מס' 1 לתמ"א 38..... 676
	5. תמ"א 2/38..... 677
	6. דברי הסבר לשינוי מס' 2 לתמ"א 38..... 681
	6.1 הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני
	רעידות אדמה..... 681
	6.2 תחולת התכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-
	01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר-מכן..... 681
	6.3 תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה
	מפולשת..... 681
	6.4 הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות
	במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור
	הקיימות..... 682
	6.5 ביטול סעיף 13.5..... 682
	7. תמ"א 3/38..... 683
	7.1 הוספת נספח מס' 2 - רשימת הרשויות המקומיות שבהן תותר
	תוספת של עד קומה אחת..... 693
	7.2 הוספת נספח 3 - תנאי-סף הנדסיים ונוהל ביצוע בקרה הנדסית
	על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה..... 693
	פרק ב': מהותה של עסקת המקרקעין הנטויות בהתקשרות לביצוע חיזוק
	על-פי תכנית התמ"א..... 699

1. כללי	699
2. "גג הבניין"	699
2.1 כללי	699
2.2 ניווד זכויות בניה	699
פרק ג': קדם-משא-ומתן להרצת תכנית תמ"א	703
פרק ד': שלב המשא-ומתן בין בעלי הדירות לקבלן	705
פרק ה': חוזה בין בעלי הדירות בבניין והיזם/הקבלן	707
פרק ו': חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008	709
1. הגדרות - סעיף 1 לחוק החיזוק	709
1.1 מטרת החוק	709
1.2 סעיף 1 לחוק	709
2. ביצוע עבודה ברכוש משותף על-פי תכנית החיזוק - סעיף 2 לחוק החיזוק	710
3. עבודה שמטרתה שינוי ברכוש המשותף - סעיף 3 לחוק החיזוק	711
4. עבודה שמטרתה הרחבת דירה - סעיף 4 לחוק החיזוק	711
5. עבודה שמטרתה בניית דירה חדשה - סעיף 5 לחוק החיזוק	712
6. הגשת תביעה למפקח - סעיף 6 לחוק החיזוק	713
7. אופן מתן הסכמה לביצוע עבודה ברכוש המשותף - סעיף 7 לחוק החיזוק	714
8. נשיאה בהוצאות עבודה - סעיף 8 לחוק החיזוק	714
9. חובת חיזוק הבית המשותף - סעיף 9 לחוק החיזוק	715
10. נשיאה בהוצאות חיזוק - סעיף 10 לחוק החיזוק	716
11. בית מורכב - סעיף 11 לחוק החיזוק	717
12. החלת הוראות החוק על בתים שאינם רשומים כבתים משותפים - סעיף 12 לחוק החיזוק	718
13. ביצוע ותקנות - סעיף 13 לחוק החיזוק	718
14. תיקונו של חוק המקרקעין (מס' 29) - סעיף 14 לחוק החיזוק	719
15. הדייר הסרבן - סעיף 60 לחוק המקרקעין	719
16. הדילמות הקיימות, בבוא רשויות התכנון לדון בהחלטה של תמ"א	38
17. תביעת פיצויים עקב איחור בהשלמת עבודות הרחבה - תמ"א	38/1
18. תביעת פיצויים עקב איחור בהשלמת עבודות הרחבה - תמ"א	727
פרק ז': התמריצים הקבועים בתמ"א 38 לעידוד החיזוק	731
1. כללי	731
2. מתן ההטבה יינתן רק לאחר קיום ההתחייבות, אחרת קטן התמריץ להשלים את עבודות החיזוק	731
פרק ח': תנאי תמ"א 38 בעין ההלכה והמעשה	733

1. שיקול-הדעת של הוועדה המקומית - סעיפים 21, 23 ו- 24 לתמ"א	38
733.....	
1.1 כללי	733.....
1.2 קידום פרויקטים על-פי תמ"א 38 - יש לראות בחיוב שכן יש בו	733.....
אינטרס ציבורי חשוב	734.....
1.3 אישור תוספת בניה על גג מבנה - שהוקם בשנות ה- 70	734.....
1.4 אופן חלוקת הזכויות בגג הבניין ובזכויות הבניה מעליו לאור	735.....
תכניות המיתאר הארציות: תמ"א 38 ו- תמ"א 1/38 החלות על	735.....
החלקה	735.....
1.5 בסמכותה של הוועדה המקומית שלא להתיר מימוש מלוא	735.....
הזכויות הניתנות לאישור על-פי תמ"א 38	735.....
1.6 תוספות הבניה המוצעות בתמ"א 38 בתמורה לחיזוק הבניינים	736.....
נגד רעידות אדמה הינן עניין שבשיקול-דעתה של הוועדה	736.....
המקומית	736.....
2. הוראת סעיף 12 לתמ"א 38 באה לסייג את סעיף 11 לתמ"א	736.....
736.....	736.....
3. עיצובו של הגג - על-פי סעיף 18.2 לתמ"א 38	737.....
4. תנאי להיתר לתוספות בניה - סעיף 17 לתמ"א 38	738.....
5. בעלי עניין ו"הזדמנות להעיר את הערותיהם" - סעיף 27 לתמ"א	739.....
38	739.....
6. החלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה וכאמור בסעיף 27 לתמ"א	740.....
38	740.....
7. הפרשנות שיש ליתן למונח "תכנית מפורטת להרחבת דיור"	740.....
8. האם יש בבניית ממ"ד כדי לסכל בעתיד בניה על-פי תמ"א 38?	741.....
9. החובה לבנות מרחב מוגן	742.....
10. האם לדייר מוגן קיימת זכות התנגדות לפי סעיף 27 לתמ"א	743.....
38?	743.....
11. סעיף 12 לתמ"א 38 קובע מבחן מהותי של גובה ולא מבחן טכני של	743.....
ספירת מספר הקומות	743.....
פרק ט': הפעלת סמכותו של המפקח על הבתים המשותפים	745.....
פרק י': פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-	1963 - פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה
לפי תמ"א 38	747.....
1. הדין	747.....
2. תמ"א 38	748.....
3. פטור במכירת זכות במקרקעין שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי	755.....
תמ"א 38	755.....
3.1 הגדרות	755.....
3.2 יום המכירה	756.....

3.3	חובת הודעה ודיווח	757
3.4	פטור ממס וממס מכירה במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות	757
3.5	בניה לפי תכנית החיזוק	757
3.6	פטור ממס במכירה שתמורתה מושפעת מזכויות בניה לפי תכנית החיזוק בדרך של הריסה	757
3.7	פטור ממס וממס רכישה במכירת זכות במקרקעין שהיא רכוש משותף	759
3.8	סייג לפטור	759
3.9	פטור נוסף - זכות ביחידת מגורים חלופית כדירת מגורים	759
	תחולה - הוראת שעה	759
	פרק י"א: מס ערך מוסף	761
	פרק י"ב: סמכותו של מפקח על רישום המקרקעין להורות על ביצוע עבודות בבית משותף חרף התנגדות מקצת מן הדיירים	763
	פרק י"ג: היטל השבחה על-פי תמ"א 38	765
	פרק י"ד: הלכה למעשה	769
1.	המבקש לא הציג כל חלופה ריאלית לביצוען של עבודות החיזוק	769
2.	ועדת הערר לא פגעה בזכויותיהם הדיוניות של העותרים או בזכות הטיעון שלהם	770
3.	החלטות המשיבות תאמו את המסגרת החוקית הקיימת והחלטותיהן נמצאות במסגרת מתחם הסבירות לפיכך, אין מקום להתערבות	770
4.	אין מקום להגיש בקשה להאריך מועד להגשת עתירה מינהלית בנושא מסויים, במסגרת עתירה מינהלית על נושא אחר	771
5.	החיזוק המבוקש והתוספות שהוצעו אינן פוגעות במבנים הסמוכים	772
	שער ב': פינוי-בינוי - הריסת בניין והקמת בניין חדש - תמ"א 38/2	775
	פרק א': מבוא	775
	פרק ב': דיני בתים משותפים - הריסה של בניין קיים ובניה מחדש	777
1.	הדין	777
2.	כללי	777
3.	חוק פינוי-בינוי וסעיף 60 לחוק המקרקעין	781
4.	שיקומו של בית באמצעות עסקת קומבינציה	782
5.	תביעת פיצויים לפי החוק	783
6.	סמכות מוסדות התכנון לדון במחלוקות קנייניות	785
7.	אין לקיים דיון מחודש בהגדרת המקבץ הרלבנטי ובשאלת כדאיותה הכלכלית של העסקה	787

8. המבקש לא תמך את העובדות העומדות ביסוד בקשתו בתצהיר.....	789
9. סירובו של הנתבע לכך שאימו המבוגרת תאלץ לעבור לדירה אחרת באופן זמני איננה סבירה.....	790
10. לא נמצא בטענות המערערת כי יש לה צרכים ייחודיים אשר אינם משותפים לדיירים נוספים מלבדה, ואשר לא זכו למענה הולם במסגרת ההצעות שהוצעו לה.....	791
11. אין תחולה לתמ"א 38, לאור הוראות סעיף 4.1 לתמ"א.....	792
12. הצעת היזם עונה על דרישת הכדאיות הכלכלית.....	792
13. פינוי-בינוי הינה תכנית שאפתנית, מדינית בשיתופה של עיריית תל-אביב שנועדה להוביל להתחדשות עירונית.....	792
14. על-מנת להוציא את התכנון לפועל יהיה על המשיבים לגייס רוב.....	794
פרק ג': פינוי-בינוי - הלכות פסוקות	797
1. האם שגתה הוועדה המקומית משדחתה את התנגדות להקמת מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) חלף מרחב מוגן דירתי (ממ"ד)?.....	797
2. אין חובת קיום מכרז בין יזמים בפרוייקט פינוי-בינוי.....	797
3. כל ההסכמים שנחתמו בין התובעים לבין הנתבעת בקשר עם פרוייקט פינוי-ובינוי על המקרקעין הידועים כגוש 30200 חלקה 17 - בטלים.....	798
4. לא די בטענה לפיה גילה המבוגר של הנתבעת מהווה "נסיבה אישית מיוחדת" לפי סעיף 2(ב)(ד) לחוק פינוי-ובינוי המצדיקה את סירובה המתמשך לחתימה על ההסכם. ודאי נכונים הדברים שעה שסירובה נמשך מזה למעלה מחמש שנים וללא כל הסבר או צידוק מניח את הדעת לכך.....	799
5. מקום בו מדובר במקרקעין מוסדרים (כפי המקרה דנן), סעד לפי סעיף 2(א)(2) לחוק פינוי-בינוי אינו נכלל בגדר סמכותו העניינית של בית-משפט השלום.....	800
6. מתי ייחשב בעל דירה שמסרב להצטרף לפרוייקט פינוי-ובינוי, או מתנה את הצטרפותו בתנאים, כדייר סרבן, שסירובו בלתי-סביר בנסיבות העניין?.....	801
7. התובעים מסרבים באופן בלתי-סביר לחתום על ההסכם וכי סירוב זה עלול לגרום לתובעים נזק חמור.....	801
8. סירוב התובעת לחתום על ההסכם נעוץ בדרישתה לקבל תמורה בגין בניה שביצעה ללא היתר בשטח הרכוש המשותף - דרישה שלא ניתן להיעתר לה.....	802
שער ג': קבוצות רכישה	805
פרק א': מבוא	805

פרק ב': קבוצות הרכישה בעין ההליכים המשפטיים כנגד יזמי עסקאות	
רכישה אלה	809
פרק ג': מס ערך מוסף	841
1. הדין	841
2. כללי	842
3. פעילות מלכ"ר	843
פרק ד': עניינים שונים	845
1. קבוצת רכישה - נכסים מסחריים	845
2. מוסדות התכנון	845
3. מעמדו של מארגן - מתווך או מוכר ורוכש	845
4. מארגן ולא מתווך	846
5. התארגנות הקבוצה	846
6. המערכת ההסכמית המכסה עסקות רכישה ובניה באמצעות קבוצות רכישה	847
שער ד': רכישת חלקת קרקע - נכס מסחרי - משק חקלאי - בניין מגורים או עסקים	849
פרק א': רכישת חלקת קרקע - מגרש	849
1. כללי	849
2. רכישת קרקע חקלאית	849
3. רכישת קרקע לבניה תעשייתית או מסחרית	850
3.1 כללי	850
3.2 הסכמי פיתוח	850
פרק ב': רכישת חנות או משרד	853
1. כללי	853
2. מצב תכנוני	853
3. רישוי עסק	853
4. דיני בתים משותפים	853
פרק ג': רכישת משק חקלאי	861
1. כללי	861
2. נחלה - הסדרים משפטיים נפוצים	861
3. חוזה משולש - "משבצת"	862
3.1 כללי	862
3.2 אודות האגודה השיתופית	863
3.2.1 כללי	863
3.2.2 ביקורת שיפוטית על האגודה השיתופית ומוסדותיה	864
4. החלטה מס' 1 ו- 823 של מועצת מקרקעי ישראל	871
5. זכויות חכירה	871
6. "בן ממשיך"	876
7. עבירות של הרשות במקרקעין	876

פרק ד': רכישת בניין מגורים או בניין עם יחידות עסקיות	877
1. כללי	877
2. הסכמים עם דיירי הבניינים	877
3. הכרות עם דיירי הבניינים	877
4. מסמכים הקשורים בקשר עם הדיירים	878
שער ה': רכישת קרקעות חקלאיות ואבטחת רוכשי הקרקעות	879
פרק א': מבוא	879
פרק ב': קרקע "מושע" - רכישת יחידת קרקע בחלקה הנמצאת בבעלות משותפת של בעלי יחידות שונים	881
1. כללי	881
2. יחסי השיתוף - הדין	881
3. בעלות משותפת במקרקעין - כללי	882
4. שיעור חלקו של שותף - סעיף 28 לחוק המקרקעין	884
4.1 חזקת השוויון - כללי	884
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	885
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	885
4.4 נטל ההוכחה רובץ על המבקש להפריך את חזקת השוויון	885
5. הסכם שיתוף - סעיף 29 לחוק המקרקעין	885
5.1 כללי	885
5.2 הסכם שיתוף ודרישת הכתב	890
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?	890
6. ניהול ושימוש - סעיף 30 לחוק המקרקעין	891
7. זכותו של שותף יחיד - סעיף 31 לחוק המקרקעין	893
8. זכות השותף לעשות בחלקו - סעיף 34 לחוק המקרקעין	896
9. דמי שימוש - סעיף 33 לחוק המקרקעין	899
9.1 כל עוד לא נמנע משותף להשתמש בנכס המשותף, איננו זכאי לקבלת דמי שימוש, גם אם בפועל לא השתמש בנכס המשותף	899

9.2 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.....	899
9.3 כידוע, תביעה לדמי שימוש ראויים ניתן להגיש בעילה של עשיית עושר ולא במשפט או בעילה נזיקית. בכתב התביעה המתוקן טען התובע כי עקב מעשי המנוח נגזלו ממנו דמי שימוש ראויים וכן טען כי חובת הנתבעים לפצות אותו קמה מכוח הוראות פקודת הנזיקין ו/או הוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט. בין אם מדובר בעילת עשיית עושר ולא במשפט ובין אם בעילה נזיקית, מצאתי כי אין לפסוק פיצוי זה.....	900
9.4 דחיית תביעה לדמי שימוש - כהן לא הצליח להצביע על טענה ממשית וממוקדת ביחס לגריעה של מקומות חניה במקום ספציפי. הטענות בעניין זה סתמיות ונעדרות תשתית ראייתית.....	900
9.5 משקבעתי כי הנתבעים עשו שימוש חורג במקרקעין, הרי שיש לחייבם בתשלום דמי שימוש בהתאם לשימוש שבוצע בפועל במבנים האמורים. באשר לעצם הזכאות לדמי השימוש, הרי שזו מתקיימת מכוח הוראות חוק עשיית עושר ולא במשפט.....	900
9.6 במקרה הנדון לא עלה בידי התובעים להוכיח כי נגרם להם נזק ממון עקב הסגת הגבול, ומשכך, יש לדחות את התביעה לתשלום דמי שימוש.....	900
9.7 בית-המשפט לא מצא ממש בטיעוני הנתבע כי המדינה ויתרה על זכותה לדמי שימוש בהתנהגותה. הוכח כי התובעת פעלה כבר בחודש אפריל 2018, בסמוך למועד גילוי הפלישה, להעברת דרישה לפינוי המקרקעין וניתן על ידה צו הריסה מינהלי לבניה שנעשתה שלא כדין בשטחה. כן פעלה הנ"ל להגשת תביעתה לתשלום דמי שימוש כשנה לאחר מועד גילוי הפלישה.....	901
9.8 האם מטרתה של רמ"י לקבל דמי שימוש ראויים על פני שנים כתוצאה מהתעלמות מכוונת? להבנתי לא. מטרתה ניהול קרקעות המדינה ובתיק זה לא עשתה כן רמ"י משך שנים. אין די בשליחת פקח, אחת לכמה שנים שירשום דו"ח, זה יתויק ולא תיערך פעולה משלימה. כזכור משך השנים לא שלחה רמ"י לשטיין ולו מכתב אחד, פניה אחת בקשר עם הפלישה הנטענת. אין מקום לשוב ולהרחיב את ההתנהלות שבהגשת התביעה הראשונה כשבפועל לאחר שנתיים הוגשה תביעה חדשה במהותה.....	901

9.9 השימוש שנעשה על-ידי העירייה, במגרשים השצ"פ והשב"צ, בתקופה המתחילה מיום 03.11.13 (מועד רישום הזכויות בחלקה על-שם התובעים) ועד ליום 21.06.18 (המועד שבו הודיעו התובעים על ביטול הרישיון), הינו מכוח היותה ברת רשות מכללא, מעמד אשר הוקנה לה עקב התנהגותם הפסיבית של התובעים במשך כ- 5 שנים ופיכך, אין היא חבה בתשלום דמי שימוש ראויים בעבור השימוש במשך התקופה הנ"ל.....901	
9.10 באשר לתקופה בגינה יש לחייב בתשלום דמי שימוש, טענו התובעים כי לגבי הנתבעים 1-2 מדובר החל ממרץ 2020 ולגבי הנתבעת 3 החל מאוקטובר 2020. הנתבעים בכתב ההגנה ובתצהירו של מר לוי - לא העלו גרסה נגדית, על-אף שבנקל יכלו להביא ראיות מתי בוצעה הבניה על-ידם. לפיכך, אני פוסקת לזכות התובעים דמי שימוש לפי השיעורים שנקבעו בחוות-דעת המומחה ולפי התקופה שנטענה בכתב התביעה.....902	
9.11 הוכח כי הנתבע השתלט על הדירה הנוספת ועל דירת הבנות ומנע מהתובע שימוש בהם. במצב דברים זה, קמה לתובע זכות לקבל דמי שימוש ראויים מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט.....902	
9.12 לכן מדובר בחיוב משני עליו הצדדים הסכימו בהתנהגות, שבא להסדיר את מועד ההשבה של תחנת הדלק במנותק ממועד הביטול, והחזקת המושכר בתקופה זו אינה מהווה הפרת ההסכם. משכך, אמחו אינה זכאית לתשלום פיצויים כלשהם, לא-כל-שכן פיצויים מוסכמים מכל סוג, בגין מסירת המושכר כשנה לאחר הביטול. מצד שני דיזול אינה זכאית להשבת דמי השכירות ששילמה בעבור שנת השכירות השניה, בין אם באופן מלא ובין אם באופן חלקי. ממילא מתייתר הצורך לדון בטענה האם ההשבה אינה צודקת בנסיבות העניין בין אם באופן מלא ובין אם באופן חלקי, בהתאם להוראות סעיף 2 לחוק עשיית עושר.....902	
9.13 אשר לפיצוי בגין אובדן דמי שכירות/שימוש למשך חמש שנים - גם לטענה לנזק של אובדן דמי שימוש/שכירות לרווה, לא הונחה תשתית ראייתית מספקת ומשכנעת.....903	
9.14 משקבעתי כי הנתבע עשה שימוש חורג במקרקעין, הרי שיש לחייבו בתשלום דמי שימוש בהתאם לשימוש שבוצע בפועל במבנים האמורים. באשר לעצם הזכאות לדמי השימוש, הרי שזו מתקיימת מכוח הוראות סעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט.....903	
9.15 דמי שימוש מהווים מעין "דמי שכירות" שעל המחזיק לשלם לבעלים בעבור תקופת החזקתו בקרקע והחישוב ייעשה לפי השימוש בפועל שנעשה ולא בהתאם לאופי השימוש המותר. המקור לחיוב בדמי שימוש בגין שימוש חורג, נובע מעילת עשיית עושר ולא במשפט.....903	

9.16	באשר לתקופה שבחלוף שלושה חודשים ממועד פטירת המנוח, מקור החיוב בדמי שימוש הינו בחוק עשיית עושר ולא במשפט ומכוח חובת תום-הלב ושיקולי צדק על-פי סעיף 39 ו- 63 לחוק החוזים (חלק כללי) - בנסיבות המקרה דנן, מצאתי לקבוע כי מקום לפטור הנתבעת מחובת השבה בגין דמי שימוש ראויים.....903
9.17	דמי שימוש ראויים עשויים לייצג את נזקיו של בעל הקרקע, מחד גיסא, ואת עשיית העושר של הזוכה, מאידך גיסא. מסיג הגבול, על-ידי פלישתו שלא כדין לקרקע של הזולת, מונע מבעל הקרקע, בין היתר, להשכיר את חלקתו לאחר. מסיג הגבול, מצידו, "חוסך" על-ידי פלישתו לתחום הזולת את תשלום דמי השימוש שחייב היה לשלם לו נכנס על-פי הסכם שכירות עם בעל הקרקע. משכך, דמי השימוש הראויים עשויים לייצג, בעת ובעונה אחת, את נזקו של בעל הקרקע ואת רווחו של מסיג הגבול.....904
9.18	הגם שהעילה לסעד של דמי שימוש ראויים מבוססת על החוק לעשיית עושר ולא במשפט, לפיו זכאי המזכה להשבת הזכיה, אני סבור כי בנסיבות העניין נכון וצודק לחייב את הנתבעים ברווח יזמי - הרווח היזמי הוא למעשה רווח שבוצע שלא כדין, תוך שימוש במקרקעין בניגוד לייעוד שלהם וללא היתר תוך מניעת המזכה מעשיית שימוש במקרקעין בין בעצמה ובין באמצעות אחר. למעשה הנתבעים שעושים את השימוש בפועל מונעים מהנתבעת את השימוש שבגינו התקבל הרווח.....904
9.19	חיוב בדמי שימוש מבוצע על יסוד סעיף 1(א) לחוק עשיית עושר ולא במשפט. סעיף 2 לחוק מקנה לבית-המשפט זכות לפטור מחובת השבה, כולה או מקצתה "אם ראה שהזכיה לא היתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי-צודקת".....904
9.20	ככלל, דמי השימוש הם מעין דמי שכירות שמשלם הפולש לבעלים בעבור תקופת החזקתו בקרקע.....905
9.21	לא אוכל לקבל את עמדת הנתבעת. הן המפקח והן השמאי מטעם הנתבעת ראו כי בפועל מתבצעת אחסנה פתוחה של ציוד, והדבר נוגד את השימוש המותר. הטענה כי יש לראות רק את השימוש בפועל נדחית משברור, כפי שהעיד המפקח, שמדובר בעניין דינאמי ופוטנציאל האחסון במלוא היקף השטח הוא מה שקובע. גם טענתה של הנתבעת ביחס לניכוי דרכי הגישה נדחית משאלו מהווים חלק אינטגרלי לשימוש החורג.....905
פרק ג': שינוי ייעוד הקרקע החקלאית וחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	
1.	כללי.....907
2.	חוק התכנון והבניה ושינוי יעוד.....907