

תוכן עניינים

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

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

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

85	1.1 כללי
86	1.2 הציווי "רשאי" ושערוך
87	1.3 ביצוע חיובים "בקירוב" ועיקרון תום-הלב
2	פטור בשל אונס או סיכול חוזה - סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות)
88	2.1 כללי
2.2	קרבה רעיונית בין עיקרון הסיכול ועיקרון תום-הלב - התפתחות בפסיקה
90	3. הזכות לביטול - סעיף 7 לחוק החוזים (תרופות)
91	3.1 כללי
3.2	מהו הדין בנסיבות בהן מעוניין המפר לרפא את ההפרה? האם יש בנכונותו זו בכדי לאיין את זכות הביטול מכוח עיקרון תום-הלב?
92	4. הפיכת חיוב עצמאי למקביל/שלוש מכוח עיקרון תום-הלב
97	5. פיצויים ללא הוכחת נזק - סעיף 11 לחוק החוזים (תרופות)
97	5.1 כללי
99	5.2 "אשם תורם" - עיקרון תום-הלב והפחתת הפיצוי
101	שער ד': דיני הנזיקין
101	פרק א': מבוא
103	פרק ב': רשלנות
103	1. כללי
104	2. העוולה - גווניה ומרכיביה
3	3. מהו היקף החבות של עורך-דין, אשר יצג את הקבלן בעסקת מכר מקרקעין כלפי רוכש הדירה?
106	4. עורך-דין - בעל תפקיד שמונה לביצוע רישום הזכויות מטעם אחד הצדדים - התנאת מתן אישור זכויות בתשלום
108	5. חבות עורך-דין לרישום הבית המשותף; הזכות לפיצויים בגין הפרת החיוב לטובת האדם השלישי, כמוה כזכות לאכיפה ולביטול, מוקנים בד-בבד למוטב ולנושה
110	פרק ג': היצג רשלני בנזיקין
113	1. העילה החוזית
114	2. הסעד בשל היצג רשלני בדיני החוזים
114	3. החובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב
114	4. העילה החוזית והנזיקית
5	5. השפעת תניית פטור בחוזה על העילה בנזיקין בסוגיית ההיצג הרשלני
115	6. המבחנים לקביעת חובת הזהירות לגבי היצג רשלני
120	7. ההתנגדות והביקורת להבחנה בין נזק פיסי לנזק שנגרם על-ידי היצג רשלני
120	

120.....	8. הגישה בישראל להבחנה בין נזק פיסי לכלכלי
121.....	9. צמצום חובת הזהירות להיצג רשלני
121.....	10. הסיבות ליצירת הסייגים
121.....	11. הסייגים לחובת הזהירות
122.....	12. פיצויי ציפיה בגין היצג שווא רשלני?
124.....	13. אובדן הזדמנות חלופית
125.....	14. קשר סיבתי במצגי שווא
127.....	פרק ד': הטעיה
129.....	פרק ה': היפר חובה חקוקה
	חלק ב': "משולש" היחסים שבין הקבלן, בעל הקרקע
131.....	ורוכש הנכס
131.....	שער א': כללי
131.....	פרק א': בעייתיות של "משולש" היחסים
	פרק ב': מערכת היחסים בין בעל הקרקע והרוכש ממנו מול
133.....	הקבלן
	שער ב': הערת אזהרה - בעל הקרקע - הקבלן - רוכש נכס
135.....	מקרקעין
135.....	פרק א': מבוא
137.....	פרק ב': הערת אזהרה כזכות קניינית
139.....	פרק ג': תוצאות של הערת אזהרה
141.....	פרק ד': הערת אזהרה כשעבוד על-פי פקודת החברות
143.....	פרק ה': התניית רישום הערת האזהרה בהתקדמות הבניה
	שער ג': מעמד רוכש הנכס וביטול הסכם בין בעל הקרקע
145.....	והקבלן
145.....	פרק א': מעמדה של הערת האזהרה
145.....	1. ביטולה של הערת האזהרה לטובת הרוכש
	2. ביטול יחסי קבלן-רוכש והיחסים בין בעלים לרוכש - נכס שמכר
145.....	הבעלים לרוכש
	3. הסכמה לרישום הערת אזהרה מקימה קשר ישיר בין הרוכש לבעל
145.....	הקרקע
	4. הערת אזהרה שנרשמה לטובת רוכשי דירות במקרה של ביטול עסקת
146.....	הקומבינציה על-ידי בעל הקרקע
	5. הפרת הסכם קומבינציה - מחיקת הערת אזהרה ופיצוי
146.....	מוסכם
147.....	פרק ב': הערת האזהרה - בנק ממשכן ובעל הקרקע
149.....	פרק ג': תמצית ההלכה הפסוקה

1. בקשה למתן צו שיורה על רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה.....	149
2. בקשה להורות על השבה וביטול ערבויות בנקאיות כנגד רישום הערת אזהרה - הבקשה התקבלה.....	152
3. הערת האזהרה אף מעניקה לאותם צדדי ג' עדיפות על שאר נושי החייב במקרה של חדלות פירעון וכהוראות סעיף 127(ב) לחוק המקרקעין.....	153
4. רישום הערת אזהרה וסעיף 34 לחוק ההוצאה לפועל.....	153
5. לשונו של ההסכם על-פיו נרשמה הערת האזהרה על הדירה לטובת האישה הינו לשון קצרה ובהירה אשר יישומה כלשונה מקנה לאישה זכות מגורים, יחד עם בנה ועד אריכות ימיה ושנותיה.....	156
6. הערת האזהרה המתייחסת להתחייבות החייב להימנע מביצוע עסקה במקרקעין, מעניקה למשיב מעמד של נושה מובטח שבכוחו למנוע ביצוע כל עסקה במקרקעין, עד אשר ייפרע חובו של החייב כלפיו.....	156
7. רישום הערת אזהרה פיקיטיבי.....	156
8. ביטול רישום משכנתא.....	157
9. היעדר נסיבות המצדיקות רישום הערה.....	157
שער ד': היחסים המשפטיים בין רוכש הדירה לבין בעל הקרקע.....	159
פרק א': מבוא.....	159
פרק ב': תנאים שלובים ביתר תנאי ההסכם.....	161
פרק ג': בעל הקרקע ורישום הדירה על-שם רוכש דירה.....	163
פרק ד': ליווי פיננסי לפרוייקט הבניה והשפעתו על משולש היחסים.....	165
1. מבוא.....	165
2. השוני בין "הסכם ליווי" למסגרת אשראי רגילה.....	165
3. הסכם הליווי - בכתב או בעל-פה.....	166
4. אחריות בנק כלפי רוכשי דירות במסגרת הליווי הפיננסי.....	167
5. האם כאשר הבנק מגלה מעורבות בהליך הבניה עצמו יש להטיל עליו חבות בנזיקין בגין ליקויי בניה.....	167
6. עסקת קומבינציה שבוטלה - דרישת הבנק להחזר ההלוואה שניתנה במסגרת הליווי הפיננסי.....	169
7. רישום שעבוד לטובת הבנק בנכס המקרקעין כאשר לא התממש הסכם הליווי?.....	171
8. האם בנק חב בזהירות כלפי הלקוח גם כאשר לא מגדיר את עצמו כבנק מלווה בעסקת ליווי פיננסי בעסקת קומבינציה?.....	172
9. האם הערבות הבנקאית שניתנה נחשבת כערבות פיננסית למטרת ליווי פיננסי או כערבות ביצוע בלבד?.....	173

10. האם יש לחשוף את המסמכים הקשורים לליווי הפיננסי בתהליך הנדון? 175

11. האם הפרו השותפים את הסכם הליווי הפיננסי בעסקת הקומבינציה עם הבנק? 176

12. האם היה הכרחי לממש את שעבוד הזכויות במקרקעין לצורך החזר תנאי הליווי הפיננסי לבנק? 179

13. האם שיטת הליווי הפיננסי עדיפה על שיטת המימון? 180

14. האם היה די בליווי פיננסי לפרוייקט ובמתן ערבות אישית להתחייבויות ישעיהו בע"מ כלפי גוש חלקה? 183

חלק ג': גורמים מקצועיים המעורבים במשולש היחסים המשפטיים בעל קרקע-קבלן-רוכש נכס מקרקעין 185

שער א': עורכי-דין 185

פרק א': מבוא 185

פרק ב': אתיקה מקצועית של עורכי-הדין בעסקות מקרקעין 187

פרק ג': החובות החלות על עורכי-הדין 189

1. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר - כללי 189

2. חובת הזהירות גם כלפי צד שאיננו מיוצג על-ידי עורך-הדין בעסקה 190

3. חובת הנאמנות של עורך-הדין 191

4. אי-רישום הערת אזהרה וחשיפת הרוכשים לסיכון של עסקה נוגדת - חובת עורך-דין 192

5. על עורך-הדין היה לדעת כי ייתכן ותתעורר בעיה ברישום הערת האזהרה כפי שהבטיח למתלוננות משום שאותו נכס שועבד לבנק ללא הגבלה בסכום, ואין די בידיעתו כי שווי החוב לבנק היה נמוך משווי הנכס, כדי לסמוך על-כך שניתן יהיה לרשום הערת אזהרה 196

6. חובתו המקצועית של עורך-דין כלפי לקוחו - הפעלת שיקול-דעת סביר 196

7. על חובת הגילוי המונחת על עורך-הדין 197

פרק ד': שכר-טרחת עורך-דין 199

1. כללי 199

2. ועדת שכר-טרחה - לשכת עורכי-הדין 200

3. שכר-טרחה שהוגדר כהשתתפות בשכר-טרחת הקבלן 200

4. פסיקת שכר ראוי בהתקיים הסכם בעל-פה או בכתב או בהיעדרו של הסכם 202

5. קביעת השכר הראוי תלויה בנסיבותיו של כל מקרה ומקרה 202

6. בקביעת השכר הראוי יש לקחת בחשבון גם את התוצאות של ההליך 203

7. הרצוי הוא כי אומדנת השכר הראוי תיעשה באמצעות מומחים..... 203

8. קביעת השכר הראוי לפי התעריף המינימלי של לשכת עורכי-הדין-איזון בין אינטרסים 203

שער ב': המתווך 205.....

פרק א': מבוא 205.....

1. חובת הרישוי של מתווך 205

2. איסור פעולות משפטיות 206

פרק ב': הנפקות של אי-תשלום אגרת רישוי 209.....

פרק ג': נטל ההוכחה על קיום רישיון רובץ על התובע דמי תיווך 211

פרק ד': תמצית ההלכה הפסוקה 213.....

1. פעולת תיווך שהובילה להתקשרות בעסקת קומבינציה 213

2. החובה לשלם דמי שיווק ולחילופין דמי תיווך לו היה הפרוייקט יוצא לפועל 216

שער ג': מומחים 219.....

פרק א': הדין 219.....

1. תקנות 87 עד 93 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 219

2. סעיפים 20 עד 28 לפקודת הראיות (נוסח חדש), התשל"א-1971 222

פרק ב': עניינים שונים 225.....

1. אין בשאלות ההבהרה שהוצגו למומחה, משום מיצוי או ויתור על זכות החקירה הנגדית 225

2. צורת חוות-הדעת והגשתה 225

2.1 חוות-דעת מומחה ותעודת רופא - סעיף 20 לפקודת הראיות 225

2.2 חזקת חתימה - סעיף 21 לפקודת הראיות 228

2.3 חוות-דעת ותעודת רופא שנעשו מחוץ לישראל - סעיף 22 לפקודת הראיות 228

2.4 צורת חוות-הדעת והגשתה - סעיפים 24 ו- 25 לפקודת הראיות 229

חלק ד': יחסי קבלן ורוכש נכס מקרקעין (דירה או נכס מסחרי) בעין חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973..... 235

שער א': כללי 235.....

פרק א': מבוא 235.....

פרק ב': מיהו מוכר 239.....

1. כללי 239

2. הגדרת מוכר בעין פסיקת בתי-המשפט 240

2.1 יזמית נדל"ן והגדרתה כ"מוכר" 240

2.2 הגדרה כ"מוכר" ללא קשר חוזי 241

241.....	2.3 נטילת התחייבויות המוכרת
241.....	2.4 אחריות ישירה כלפי הדיירים
241.....	2.5 אי-תחולת החוק - דירה לשימוש עצמי
242.....	2.6 עסקינן במוכר שהוא קבלן רשום
242.....	2.7 מטרת הבניה
243.....	2.8 מהי עסקה הנכנסת לתחולת החוק?
243.....	2.9 הענקת שירותי בניה בלבד אינה מכניסה את הנותן לגדר הגדרת "מוכר"
244.....	2.10 חלוף הזמן מעיד כי אין מדובר ב"מוכר" על-פי החוק
244.....	2.11 עולה איפוא מן האמור כי נתבעת 1 הציגה עצמה בפני רוכשי הדירה, במקרה שלנו התובעים, כ"מוכרת" לכל דבר ועניין, והטילה את האחריות לפגמים וליקויים על נתבעת 2 שהיא הקבלן המבצע
244.....	2.12 לא ניתן - במקרה דנן - להחיל את חוק המכר (דירות) על עסקה למתן שירותי בניה, באשר עסקה כאמור נעדרת יסוד של מכירה
244.....	2.13 הסיווג כמוכר תלוי גם בנסיבות המיוחדות של המקרה
244.....	2.14 חברת הניהול אף אינה עונה על הגדרת המונח "מוכר" שבחוק המכר (דירות)
245.....	2.15 בתי-המשפט קבעו, כי גם ביחס להסכמים שנכרתו עובר לכניסת התיקון לחוק המכר לתוקף, תעמוד לקונה המשנה עילת תביעה ישירה לפי חוק המכר כלפי מוכר הדירה בהתקיים תנאים מסויימים
245.....	2.16 במקרה הנדון, החוק אינו חל על הסכם אבנרי, זאת מן הטעם הפשוט שהמבקשת לא "מכרה" למשיבה את דירותיה, וממילא המשיבה לא "רכשה" מהקבלן דירות
247.....	פרק ג': הגדרת תקן ותקן רשמי
249.....	פרק ד': הוראות תחזוקה ושימוש
251.....	פרק ה': קונה וקונה משנה
251.....	פרק ו': השפעת תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) על מכרזי "מחיר למשתכן" ו"מחיר מופחת" בהם זכו העותרות
253.....	שער ב': המפרט
257.....	פרק א': חובת מסירת מפרט
259.....	פרק ב': פרטי המפרט
263.....	פרק ג': אי-התאמה
263.....	1. כללי
264.....	2. ההלכה הפסוקה טרם התיקון דלעיל
267.....	3. ההלכה הפסוקה
271.....	פרק ד': הודעה על אי-התאמה - סעיף 4 לחוק

271.....	1. כללי
271.....	2. ההלכה הפסוקה טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11.....
275.....	פרק ה': זכות תיקון אי-התאמה
275.....	1. כללי
275.....	2. ההלכה הפסוקה טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11.....
286.....	3. התיישנות.....
293.....	פרק ו': מוכר שלא מסר מפרט
293.....	1. כללי
293.....	2. טופס מפרט ריק.....
294.....	3. אי-מסירת מפרט.....
294.....	4. אי-מסירת מפרט וחניות.....
294.....	5. החתמת הרוכש על מפרט - חובה.....
295.....	6. על ההקפדה במילוי הוראות החוק.....
296.....	7. מסמך תוספת למפרט.....
297.....	8. מוכר המבקש להוציא חלק מן הרכוש המשותף "חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין".....
297.....	9. הצגת מידע חלקי בלבד או תיאור פריט מן הפריטים המופיעים במפרט באופן עמום או תמציתי הינו בגדר הפרת חובה, העלול לעלות כדי הטעיה של ממש של רוכשי הדירות.....
299.....	שער ג': פיצוי בשל איחור במסירה
299.....	פרק א': כללי
313.....	פרק ב': שיעור מרבי של ריבית פיגורים.....
315.....	פרק ג': ההלכה הפסוקה.....
315.....	1. חיוב בפיצוי בגין איחור במסירת דירה.....
316.....	2. אי-התאמות וליקויי בניה.....
319.....	3. עילת התביעה לפי חוק המכר היתה כלפי אלו שלא נתבעו, ולא כלפי הבעלים הקודמים של הדירה.....
321.....	4. אין בתניית הבוררות כדי להתנות על החוק שלא לטובת התובעים כרוכשי הדירה.....
321.....	5. פיצויים בגין ליקויי בניה והפרת חוזה.....
323.....	6. כאשר קיים חוסר אמון וקושי בהדברות בין בעלי הדין - לא ניתן לכפות על התובעים את ביצוע התיקון על-ידי הקבלן.....
326.....	7. חובת הזהירות המושגית מתקיימת במקרה דנן אף בהתאם לחוק המכר.....
327.....	8. הנתבעות לא צלחו בהרמת הנטל להוכחת טענותיהן כי האיחור נובע מאירועים מסכלים, משינוי התכניות, או ממחדלי התובעים.....
329.....	9. החוק אינו מוגבל לחברות וחל גם על אנשים פרטיים.....
330.....	10. פיצוי בגין איחור במסירה.....
333.....	11. "מוכר" כהגדרתו בחוק המכר (דירות).....

12.	שיעור הפיצוי בגין האיחור.....	335
13.	איחור במסירה וחוב הרוכשים.....	336
14.	הסכמה על השינוי של תאריך המסירה.....	337
15.	במקרה הנדון אין הליקויים עולים לכדי "טעם מוצדק".....	337
16.	לא עלה בידי הנתבעת להוכיח את טענתה, כי איחורה במסירת החזקה בדירה נבע מכוח עליון.....	337
17.	איחור של שישה חודשים במסירה.....	338
18.	האם מדובר באיחור במסירת הדירה המזכה בפיצוי בהתאם לסעיף 5א לחוק המכר?.....	338
19.	איחור במסירה של 11 חודשים.....	339
20.	איחור של ארבעה וחצי חודש - טענה של עיכובי עירייה.....	341
21.	הוראת סעיף 5א לחוק הינה קוגנטית ולא ניתן להתנות עליה.....	341
22.	איחור במסירה מחמת שינויים.....	342
23.	איחור במסירה חמישה חודשים.....	342
24.	התובעים לא הוכיחו כי היה להם קושי לקבל את כספי המשכנתא בשל היעדר הארכה של הסכם הפיתוח.....	342
25.	זכאות התובעים לפיצוי בגין איחור במסירה.....	343
26.	איחור במסירה מכוח עליון עקב הדרדרות המצב הבטחוני ומחסור בפועלים.....	344
27.	הנתבעת איחרה במסירת הדירות ומכאן עתרו לפיצוי בשווי דמי שכירות ראויים ביחס לכל דירה ובגין תקופת האיחור הרלוונטית.....	344
28.	איחור של 4.77 חודשים - תביעה לפיצויים בגין עיכוב במסירת חזקה בדירה.....	345
29.	האם בדין עיכבה נתבעת 1 את מסירת החזקה בדירה החדשה?.....	345
30.	הדירות נמסרו באיחור של 14 חודשים ועל-כן התובעים זכאים לקבלת פיצוי מהנתבעת בגין איחור במסירה בהתאם להוראות סעיף 5א לחוק מכר (דירות).....	346
שער ד': תקנון הבית המשותף - הוצאה מן הרכוש המשותף וניהול הבית המשותף.....		
347	פרק א': כללי	347
353	פרק ב': ההלכה הפסוקה	353
1.	אי-עמידה בתנאי סעיף 6 לחוק.....	353
2.	מחלוקת לגבי הרכוש המשותף.....	353
3.	אי-ציון המחסנים במפרט.....	354
4.	האם מסד הבית והקירות החיצוניים (היכן שהתבצעו עבודות הבניה) הם רכוש משותף?.....	355

5. תניה בחוזה המכר לפיו "למוכר שמורה הזכות להצמיד חלקים מסויימים של הבית ליחידות דיור מסויימות לפי שיקול-דעתו הבלעדי"	355
הינה תניה כוללנית וגורפת	355
6. בהיעדר הוראה מפורשת בדבר גריעת חלקים מן הרכוש המשותף, אין לגריעה תוקף ויחולו הוראות התקנון המצוי שבחוק המקרקעין	356
7. הוצאת גג מן הרכוש המשותף	356
8. נטל הראיה בעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף מוטל על שכם הנתבעת	356
9. מחובתו של בית-המשפט להקפיד בדווקנות על עמידת הקבלן בהגבלות אשר נקבעו בחוק המכר (דירות). קבלן אינו יכול להותיר בבעלותו שטח שלא הוצא במפורש מכלל הרכוש המשותף	356
10. ההסדר הקבוע בסעיף 6(א) לחוק המכר (דירות) חל גם לגבי הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף בבתים שטרם נרשמו כבתים משותפים, אך מיועדים להירשם ככאלה	357
שער ה': קבלן - רוכש דירה - "מתחזק" - חברת ניהול	359
פרק א': הדין	359
פרק ב': תכליתו של סעיף 71(א) לחוק המקרקעין	361
פרק ג': ההלכה הפסוקה	363
שער ו': רישום זכויות	365
פרק א': כללי	365
פרק ב': ההלכה הפסוקה	367
1. אי-ביצוע רישום במשך 11 שנים לאחר המסירה	367
2. פיצוי מוסכם בגין אי-רישום הדירה	369
3. אי-ביצוע רישום לאור אי-קיום התחייבויות הרוכש	372
4. עיכוב ברישום והפרה יסודית של ההסכם - עיכוב קל אינו מעקר את החוזה	373
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	374
6. איחור של 8 שנים ברישום הזכויות לאחר גמר הליכי פרצלציה אינו איחור סביר	376
7. מועד קבוע לרישום בית משותף ורישום הזכויות	380
8. איחור בביצוע רישום - הכשרת חריגות בניה - פיצויים	383
9. איחור בן 8 שנים ברישום זכויות במקרקעין - איחור בלתי-סביר - פיצוי שאינו ממוני	392
10. ביטול הסכם מכר בו התחייב המשיב להשלים את הליך הרישום על-שם המערערת - והשבה	393
11. אכיפת הרישום - קבלן - עסקת קומבינציה	395

12. אי-רישום במשך שש שנים - פיצוי בגין ירידת ערך..... 399

13. חיוב הקבלן ברישום הבית המשותף..... 399

14. טענת התובעים - הנתבע הפר התחייבותו להביא לרישום הדירה כיחידה נפרדת ולרישום הבעלות בדירה בפנקס הבתים המשותפים בתוך פרק הזמן הנקוב בהסכם..... 400

15. תביעה שהגישו התובעים נגד הנתבעים לתשלום פיצויים בסך 716,140 ש"ח וזאת בגין אי-רישום הדירה שרכשו בלשכת רישום המקרקעין..... 401

שער ז': שונות

403..... פרק א': שמירת זכויות

405..... פרק ב': התניה - לטובת הקונה

411..... פרק ג': חזקה

413..... פרק ד': תחולה

חלק ה': יחסי קבלן ורוכש נכס מקרקעין (דירה או נכס מסחרי) בעין חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ג-1973

415..... שער א': כללי

415..... פרק א': מבוא

417..... פרק ב': היסטוריה חקיקתית

419..... פרק ג': רשימת חקיקה רלבנטית

שער ב': יישום הוראות חוק המכר (דירות) (אבטחת השקעות רוכשי דירות), התשל"ג-1973

421..... פרק א': הערבות הבנקאית

421..... 1. כללי

422..... 2. מימוש הערבות הבנקאית ומעמד הבנק שהפיק את הערבות

423..... 3. מימון הערבות הבנקאית - חובה דיספוזיטיבית ולא קוגנטית

424..... 4. מימוש ערבויות שניתנו מכוח החוק

פרק ב': הערת האזהרה לאבטחת רוכש דירה

425..... 1. כללי

2. אין בכוחה של הערת אזהרה המתייחסת ליחידת דיור אחת, להגביל את בעל המקרקעין בכל הנוגע ליחידות דיור אחרות, והזכאי על-פי הערת האזהרה אינו יכול לדרוש לעצמו זכויות מעבר להתחייבות שקיבל מבעל המקרקעין..... 427

3. התחייבות בעל המקרקעין לרישום ההערה לטובת רוכשי הדירות-משמעותה-זכות שלילית חוסמת..... 427

4. אי-העמדת הבטוחות ודרישה לביצוע תשלומים..... 427

5. ביטול הסכם ומחיקת הערת האזהרה..... 428

פרק ג': אחריות נושאי משרה לאבטחת רוכשי דירות..... 429

פרק ד': תמצית ההלכה הפסוקה..... 431

1. התובעים אינם יכולים לאחוז במקל בשתי קצותיו - גם לדרוש את מימוש הבטוחה וגם לעמוד על זכותם לקבל את הדירות לחזקתם ובעלותם..... 431

2. סכום ההלוואה לא היה ככינויו בגדר הלוואה. כספי ההלוואה היו לתמורה נוספת בגין המכר לתמורה עליה הוצהר בהסכם המכר שנכרת בסמוך לאחר הסכם ההלוואה..... 432

3. תשלום בגין האיחור במסירת החזקה..... 434

4. פרשנות סעיף 3 לחוק המכר הבטחת השקעות..... 435

5. נדחתה דרישתה של דיירת מוגנת שהתחייבה לפנות את דירתה תמורת דירה חדשה לפיצויים מוסכמים עקב עיכוב בפרוייקט הבניה - אין מדובר בהפרה יסודית..... 436

6. קבלת סכומים המהווים עשרות אחוזים מהתמורה המוסכמת, ללא שהחברה סיפקה לתובעים בטוחות..... 439

7. זכו בדירה באשדוד במסגרת "מחיר למשתכן" אך לא שילמו את תמורתה במועד שנקבע בהסכם- בית-משפט קבע כי החברה המוכרת היתה רשאית לבטל את ההסכם..... 440

8. עיצום כספי במקרה שהמוכר לא דווח לממונה על מידע לגבי מכירת דירה..... 442

חלק ו': ליקוי בניה ופיצויים..... 445

שער א': כללי..... 445

פרק א': מבוא..... 445

פרק ב': חובתו של הקבלן לתקן הליקויים..... 447

פרק ג': חובת הגילוי ועקרון תום-הלב..... 449

פרק ד': פיצוי נזק שאינו ממוני..... 453

שער ב': ליקויים - חלוקה ומיון..... 467

פרק א': מבוא..... 467

פרק ב': ליקויים שהם בחינת אי-התאמה שמקורם במשא-ומתן ובמצגים שונים לפני יום ההתקשרות בחוזה המכר הסופי וכאלה שהתגלו לאחר החוזה..... 469

1. כללי..... 469

2. הצעה בפרוספקט מול מול החוזה..... 469

3. תשריט שיווקי ערב המכירה - מעמדו לעניין שטח הדירה - ברוטו או נטו - צמצום הלכת צמיתות..... 474

פרק ג': ליקויים שלא ניתנים לתיקון - בתקופת ה"בדק" ולאחריה..... 475

1. מבוא..... 475

475..... 2. בניה בניגוד לתקן

פרק ד': ליקויים שניתנים לתיקון - בתקופת ה"בדק" ולאחריה 477

477..... 1. כללי

477..... 2. ליקויים מסוג של רטיבות בנכס

477..... 3. דוגמאות לפסיקת בתי-המשפט בתביעות שעניינן או חלק מהן הוא בעיות רטיבות

477..... 3.1 אי-התקנת בידוד לצנרת מים

477..... 3.2 חדירת רטיבות מצנרת דירת הנתבעים, רצפות - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך היות והבעיות נפתרו..... 478

478..... 3.3 רטיבות מחמת פגם בצנרת הדלוחין מתחת לכיור - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך..... 478

479..... 3.4 מספר מוקדים של חדירת רטיבות

479..... 3.5 רטיבות בקירות חדר שינה וחדר דיור..... 479

פרק ה': קונה וקונה משנה 481

שער ג': פיצוי בגין ירידת ערך ופיצוי בגין נזק לא ממוני - עוגמת נפש 483

פרק א': מבוא..... 483

פרק ב': פיצוי בגין ירידת ערך 485

485..... 1. שמאי המקרקעין

485..... 2. הגדרת המושג "ירידת ערך"

486..... 3. ירידת ערך פסיכולוגית בתביעות ליקויים

487..... 4. ירידת ערך תוצאתית

487..... 5. דוגמאות פסיקת בתי-המשפט

487..... 5.1 רוחבן של המדרגות הטרפזיות

488..... 5.2 רוחב המסדרון צר מהנדרש על-פי תקנות התכנון והביה

489..... 5.3 גובה מפלס עליון נמוך

489..... 5.4 הבדלי שטח בין המוצע לבין הנמכר בפועל

490..... 5.5 ליקויי בניה שלא ניתן לתקנם

490..... 5.6 אובדן דמי שכירות - ירידת ערך - התביעה נדחתה בגין רכיב זה

491..... 5.7 דליפת מים מהצנרת

492..... 5.8 רטיבות בתקרת הסלון

494..... 5.9 רטיבות מתחת לסלון

501..... 5.10 חדירת מים דרך המבנה

501..... 5.11 סטיות בקירות

503..... 5.12 תיקונים שונים וירידת ערך

פרק ג': גובה הפיצוי בגין "ירידת ערך" בפסיקת בית-המשפט העליון 509

פרק ד': גובה הפיצוי בגין "ירידת ערך" בפסיקת בית-המשפט המחוזי 511.....

פרק ה': גובה פיצוי בגין "ירידת ערך" בפסיקת בית-המשפט השלום 513.....

פרק ו': פיצוי לא ממוני בגין עוגמת נפש 521.....

1. כללי 521.....

2. התנהלות המפר-הנתבע 522.....

3. עלות התיקונים 525.....

4. משך הזמן בו סובל התובע מן הליקויים, טיב הליקויים והיותו של הנכס דירת מגורים חדשה 528.....

5. התנהלות התובע 528.....

6. ליקויים בעלי השפעה שלילית על החיים בדירה וכאלה המורגשים פחות 530.....

7. נוכחות הדיירים בדירה בעת ביצוע עבודות התיקון, אי-נוחות ודירור חלופי 531.....

פרק ז': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בפסיקת בית-המשפט העליון 533.....

פרק ח': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בבית-המשפט המחוזי בערכאה ראשונה 537.....

פרק ט': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בבית-המשפט המחוזי בשבתו כערכאת ערעור 539.....

פרק י': פיצוי בגין "עוגמת נפש" בפסיקת בית-המשפט השלום 553.....

שער ד': ליקויים הניתנים לתיקון - פיצוי או תיקון הליקויים 591.....

פרק א': כללי 591.....

1. מבוא 591.....

2. מבחנים לקביעת ערכו הכספי של הפיצוי 591.....

3. מידת הוודאות והדיוק המתבקשת מהנפגע בהוכחת הנזק והפיצוי 592.....

4. הגישה המעמידה את המבחן על מידת הוודאות הסבירה 592.....

5. מידת הוודאות הסבירה וההבדל בין סעיף 10 לחוק התרופות לסעיף 13 לחוק זה 593.....

6. המבחנים שנקבעו בפסיקת בית-המשפט לעניין הוכחת נזק ממוני 593.....

פרק ב': מעמדה של חוות-דעת המומחה מטעם בית-המשפט 595.....

פרק ג': אחריות קבלן לגבי רוכשי דירות שרכשו מן הרוכשים מהקבלן 597.....

פרק ד': תיקון ליקויים או פיצוי בעין פסיקת בתי-המשפט 599.....

1. צו עשה לביצוע תיקונים 599.....

2. פסיקת פיצוי בגין תיקונים בדירה 600.....

3.	ליקויי בניה ואיחור במסירה.....	602
4.	תביעה לפיצוי כספי בגין ליקויי בניה (איטום).....	602
5.	מכירת פנטאוז וליקויי בניה.....	604
6.	נזקי רטיבות.....	605
7.	הוראות חוק המכר הינן קוגנטיות וכי יכול התובע בנסיבות דין לסרב לאפשר לנתבעת להמשיך ולתקן לאחר 5-6 ניסיונות על ידה. יחד-עם- זאת, בעת שקילת פיצוי בגין עוגמת נפש יש משמעות לנכונות הנתבעת כפי שבאה לידי ביטוי במקרה זה וכן לסירובו של התובע לקבל הצעתה.....	606
8.	ליקויים ניכרים בנכס.....	606
9.	תיקונים אסטטיים - דחיית תביעה בגין ירידת ערך.....	607
10.	זכותו של הקבלן לבצע את התיקונים - אם הקבלן מסרב לקבל את האמור בחוות-הדעת ככתבה וכלשונה, הוא יאבד את זכותו לתיקון.....	608
11.	בחישוב פיצוי בגין עוגמת נפש יש להביא בחשבון בין היתר את טיב הליקויים; מידת חומרתם; מידת השפעתם על שגרת חיי המשתמשים בנכס; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו ועלות תיקון הליקויים.....	608
12.	במקרה הנדון הנתבעת איבדה את זכות תיקון הליקויים בדירה. הוכח כי ניתנה לנתבעת הזדמנות סבירה ונאותה לתיקון הליקויים, אולם ניסיונות התיקון שבוצעו על-ידה לא צלחו וחלק מהליקויים בחרה שלא לתקן.....	609
13.	סכסוכים שעניינם ליקויי בניה מחייבים היכרות מעמיקה עם תחום מקצועי זה. כאשר מתעוררות שאלות הדורשות מומחיות מקצועית לצורך הכרעה בסוגיות שבמחלוקת, נעזר בית-המשפט במומחה הבקיא ברזי התחום המקצועי בו התבקש לחוות-דעתו. כמובן, לבית-המשפט שיקול-דעת עד כמה להסתמך על חוות-דעת המומחה.....	609
14.	בנסיבות התיק דנן, אכן חלפו תקופת הבדק ותקופת האחראיות, שכן מרבית הדירות נמסרו בשנת 2008 ואף אם נמסר הרכוש המשותף של הבניין בשנת 2009 כשיטת התובעים, הרי שתקופת הבדק הסתיימה בשנת 2012, ותקופת הבדק הסתיימה בשנת 2015.....	610
15.	בית-המשפט רשאי לפסוק פיצוי בגין נזק מתמשך עד למועד מתן פסק הדין המורה על תיקון העוולה, מקום שהתובע עתר לכך בסיכומיו בערכאה הדיונית לאחר שהביא ראיות לעניין במהלך הדיון, בבחינת שינוי חזית, והנתבע לא הביע התנגדות לכך בסיכומיו שלו.....	610
16.	ככל שהאיחור לא נגרם באשמתו של הקונה, לא יהיה זה מן הצדק לפטור את הקבלן כליל מתשלום פיצויים, אפילו אם האיחור נגרם כתוצאה מנסיבה שלקבלן לא היתה כל שליטה עליה.....	610
17.	זכות התיקון.....	611

18. כאשר מדובר בתביעה שעילתה עוולת הרשלנות חלים כללים
אחרים, ואין הקונה מחויב להודיע לקבלן על ליקויי בניה בתוך שנה,
אלא חלים כללי ההתיישנות על פי חוק ההתיישנות. 612.....

19. נזקי רטיבות 612.....