

תוכן העניינים

פרק 1: דיני החזים המוחדים – אופי הדינים וסיווג עסקאות

מבוא	23
היחס בין דיני החזים המוחדים לבין דיני החזים הכלליים	24
אופן הסיווג של העסקה	28
עסקה אחת או מספר עסקאות	28
צירוף או הטמעה	32
חופש הסיווג של העסקה	33
סיווג עסקאות מסוימות	39
מכר מול קבלנות	39
מכר מול משכון	47
מכר מול שכירות	48
מכר מול השאלה	50
מכר מול מתנה	51
מכר מקרקעין מול המחתת זכויות ביחס למקרקעין	53
מכר מול הלוואה	57
חוזה לטובת צד שלישי מול המחתת זכויות	58
שליחות מול רכישה "גב אל גב"	59
קונסיגניציה מול מכיר באשראי	60
השכרה מול הרשות שימוש	61

פרק 2: מכיר

כללי	67
מיთחם התחליה של דין המכיר	69
כללי	70
מחair	70

73	נכס
74	הקנייה
76	מכירת נכס עתידי
77	מכירת נכס בלתי-העבר
78	חייבי המסירה והקבלה של המ麥ר
79	העמדת הנכס לרשות הרוכש – משמעות המושג
81	היחס בין העמדת הנכס לרשות הרוכש לבין העברת הבעלות
82	העמדת הנכס לרשות הרוכש והאחריות למצוב הנכס
83	צובר של נכסים
85	היחס בין חיוב המסירה לבין חיוב התאמה
87	מסירת נכס מופשט
88	מסירת אביזרים נלוים
90	מסירת מסמכים נלוים
91	מקום המסירה
92	מועד המסירה
94	ನשיאה בהוצאות המסירה והקבלה
95	מחיר העסקה ומקום תשלום
97	חובות המסירה וחובות התשלום – דין שליבות
99	אי-התאמת המ麥ר
99	על מושג התאמה ודיני הפרת חוזה
105	אי-התאמת ואחריות הייצן
107	המיד העתי במושג אי-התאמת
109	קטגוריות אי-התאמת
109	אי-התאמת פיזית
110	כללי
111	התאמת לתקלิต
113	ארזה מתאימה
113	התאמת לדגם שהוצע

116	דוגמאות לא-اي-ההתאמה
118	אי-ההתאמה משפטית
128	עמידה בתקנים
129	ידיעת הרוכש על אי-ההתאמה
133	מכירה "as" ובדיקה מוקדמת של הרוכש
135	נטלי הבדיקה והודעה המוטלים על הקונה
136	הדרישה לבדיקה והודעה מיידיים – תוכנה וצידוקיה
144	מועד תחילת המירוץ למסירת ההודעה
147	אמותה המידה להכרעה בדבר משך הזמן לבדיקה ולהודעה
147	מהות היחסים שבין הצדדים
148	אופי הריכשה ומיהوت הרוכש
150	אופי הנכס
150	תנודתיות השוק
153	היסטוריות היחסים בין הצדדים
154	אלוצים אישיים המובאים בבדיקה והודעה
156	שייחוי עקב דין ודברים עם היizzly
158	אופן הבדיקה של הנכס
162	נטל הבדיקה כנטל לעצמו?
162	נטל למסירת הودעה, או חובהocr?.....
165	השלכות מצבו המנטלי של המוכר ביחס לאי-ההתאמה
165	כללי
166	השלכות מצבו המנטלי של המוכר על נטלי הרוכש
172	קוגנטיות דין אי-ההתאמה, לאור מצבו המנטלי של המוכר
175	תקרת התקופה למתן הודהה
178	шибוש במסירת ההודעה למוכר
179	התוצאות של אי-עמידת הרוכש בנטל ההודעה
183	נטל לאפשר תיקון הנכס על-ידי המוכר
186	נטל הפירוט ומתן הזדמנות לבדיקה על-ידי המוכר

188	נכסים מהמחיר
191	מכירת הנכס והמחאת הזכיות מכוח דין ההתראה
194	מסירת כמות עודפת
196	חלוקת הסיכוןים ביחס לאובדן הנכס או נזקו
197	כלי
197	חלוקת הסיכוןים בהיעדר מוביל הכלל
199	הסיג: מצב אי אשמה
200	חלוקת הסיכוןים במרקם הובללה
202	חלוקת הסיכוןים במקרים של шибוש משפטי
204	רישונות והיתרים
204	זכות עיכבון
207	מועד העברת הבעלות והסואת משכון
212	תקנת השוק במכרז מיטלטליין
213	כלי
215	הזכויות הנדרשות מפני תקנת השוק
217	סוגי העסקאות המוגנות בתקנת השוק
217	כלי
218	שוק ההשכרה
218	סוגי הנכסים אשר רכישתם מוגנת בתקנת השוק
219	רכישת קניין רוחני
219	כלי
220	קניינים רוחניים הרשומים בפנקסים על-פי דין
223	קניינים רוחניים שאינם ניתנים לרישום בפנקסים על-פי דין
223	נכסים שהחזיקו בהם אין rem in
224	רכישת מוצר מוחשי המפר קניין רוחני
227	רכישת מנויות

תנאי השוק.....	228
מיהוּת המוכר.....	228
עיסוק המוכר במכירת נכסים מאותו סוג.....	230
מכירה במהלך הרגע של העסק.....	233
השלכות פגמיים בחוזה המכר על תקנת השוק.....	236
דרישת תומס-הלב.....	239
תמורה.....	240
שכולול והחזקקה.....	242
ערובוב נכסים ותקנת השוק.....	244
ותוצאות הזכיה בתקנת השוק.....	245
כללי.....	245
העתיקת זכויות הבעלים המקוריים לתחלוּף הנכס.....	246
פרק 3: הבטחת השקעות של רוכשי דירות	
כללי.....	251
האחריות הפלילית בגין הפרת האיסורים בחוק הבטחת השקעות.....	253
سنכזיות מנהליות ויעיצומיים כספיים על-פי "תיקוני חפץיה".....	257
הגבלות עסקן מנהליות.....	257
יעיצום כספי.....	259
הרגולציה המנהלית על-פי "תיקוני חפץיה".....	264
(1) ניהול רישום וקבלת דיווח על עסקאות.....	264
(2) סמכויות ביקורת.....	265
(3) בירור תלונות.....	265
(4) קבלת מידע ביחס להתകומות פרויקט הבנייה.....	266
הערכות ההסדר הרגולטורי – מסקנות.....	267
ותוצאות האזרחות של איהקנית בטוחה.....	268
ותוצאות נזיקות.....	268
ותוצאות חוזיות.....	269

הבטחה ה"אוטומטית" מלבד חוק הבטחת השקעות: הזכות שביושר	272
כללי	272
תוואי ההגנה מכוח הזכות שביושר	273
מיהו הנסיבות לזכות	273
קדימות הזמן	274
חוינוותה של תמורה מבוצעת	276
מעמד הזכות שביושר במצב חלות-פרעון	280
שיעור דעת שיפוטי בהגנה על הזכות שביושר	288
נקודות הזכות שביושר כאשר הוקנעה בטענה קניינית על-פי חוק	288
הבטחת השקעות	288
מוכר הרשות בעל הזכויות במרקעין	288
מוכר אשר אינו בעל הזכויות הרשות	290
התחייבות להעברת הזכויות במרקעין	290
נקודות הזכות שביושר, כאשר הוקנעה בטענה פיננסית	291
אחריות הבנק המקנה ליווי פיננסי, ו"שיטת השוברים"	292
חובות גלוי המוטלות על המוכר ועל בנק מלאה	294
חובות המוכר	301
חובות המוטלות על תאגיד הממן את רכישת הדירה	301
מיות המוכר ומהות העסק על-פי חוק הבטחת השקעות	301
כללי	306
עסקת קומבינציה	307
הקניית בטענה לרוכש (שאינו בעל המרקעין)	307
הקניית בטענה לבעליים	308
עמותות לבניה	309
רכישה של זכויות דיר בית אבות	311
מכר על דרך של מהאת זכויות	312
"חליפ-קבלן"	313

315	מהות המכר
316	קוגניטיות החוק
320	חופש הבחירה של בטוחות על-ידי המוכר
323	הבטוחה הפיננסית המרכזית: ערבות בנקאית
324	כללי
324	הערבות הבנקאית ודיני החזים האחידים
328	פרשנות הרמוניית של חוזה המכר והערבות הבנקאית?
329	אוטונומיות הערבות
334	האינטרס המובטח
335	אינטרס השבה או סعد השבה? חיוןויות הביטול של חוזה המכר
337	היעדר הגנה על אינטרס ההסתמכות והציפייה
337	תשולם נלוויים למחיר הדירה
339	שערור הכספי
341	מסקנה: הגנה על אינטרסים חיוניים בלבד
341	עלילות המימוש של הערבות הבנקאית
341	מהות הנכונות הנדרשת
349	נכונות זמנית
351	טעמי הנכונות
351	חדלות-פרעון ומונעה למסירת החזקה
351	ביטול החוזה עקב פגם ברצון או הפרה
357	ביטול עסקת קומביינציה
358	עסקה נוגדת
358	מנועה תכנונית
359	מימוש הערבות מלחמת עיקול
364	הדין הרاءו: מימוש עקב Necesitas לקיים את חובת ההשבה
365	עמימות עלילות המימוש – חובה הבנק הערב
367	חובה המימון של הערבות

370	פוליסת ביטוח
373	תקופת התקופה של הבטוחות הפיננסיות
375	החלפת בטוחות
378	הבטוחה הכספיית המרכזית: הערת אזהרה
379	כלי
380	עסקאות נוגדות והשפעתן על עמידת המוכר בחובה שבוחק
382	השלכות של משכנתה לטובת בנק המספק ליווי פיננסי
384	עסקאות קומבינציה והחובות בחוק הבטחת השקעות
384	כלי
384	דוקטרינת ה"התחייבות הישירה" והאוטונומית
384	מהות התחייבות הישירה
392	מועד היוצרתה של התחייבות הישירה
395	שמור כוח המתקפה של הערתה על-ידי הבעלים
404	הערתא שלא נרשמה כדין ושימור כוח המתקפה
409	ההשלכות של שיבושים אחרים בקשר החוזי שבין הבעלים לבין הקובלן
409	ביטול כדין של חוזה הקומבינציה, על-ידי הקובלן
410	פגמים ברצון של הבעלים
415	חוזה קומבינציה בטל מלכתחילה
417	ביטול הערתה עקב השתחררות מנכס מביד
418	הערת אזהרה כביטהה לפי חוק הבטחת השקעות: לחייב הדיון
420	שעבד הדירה או הקruk
422	העברות הבעלות או הזכות האחרת
423	זכות עדיפות מול שעבוד לטובת רשותה המס

פרק 4: חוזי מלאכה ושירותות

427 דין נפרד למלאה ולשירותות?

חלק א – חוזי מלאכה

428	הגדות החוזה
431	ביצוע המלאכה ומסירת הנכס
431	כללי
432	המועד לביצוע המלאכה
434	מקום ביצוע המלאכה
434	מקום המסירה של הנכס
435	מועד קבלת הנכס
437	החוב להעברת התמורה
441	שינויים במלאה או מלאכה נוספת נוספת
444	אי-התאמה במלאה
444	כללי
445	אי-יעמידה בתקנים
446	הנטלים המוטלים על המזמין
448	הנטל למסירת הودעה
448	מועד ההודעה
449	מתן פירוט על אי-התאמה
450	הנטל לאפשר בדיקה
450	הנטל לאפשר תיקון של אי-התאמה
450	כללי
453	הסיגים לנטל לאפשר תיקון
453	צורך בתיקון דחווף
455	היעדר אפשרות או נכונות לתיקון
455	הכבד בלתי-סבירה על המזמין

455	אובדן האמון
457	אייהתאמה הידועה לקבלן.....
460	ידיעת המזמין על אייהתאמה
461	אייהתאמה אשר המזמין אחראי לה
464	תוצאות אייהעמידה בנטלים
466	תנית פטור
468	תרופות בגין אייהתאמה
471	העברות הסיכון
474	חויבי השמירה המוטלים על הקבלן
477	ביצוע המלאכה באמצעות קובלן-משנה
483	זכות המזמין לפרש מהחוזה – הפניה
484	זכות עיכבון לטובה קובלן
484	כללי
486	משמעות הנכס מכוח העיכבון
487	כללי
489	עיכבון מכוח הסכם
490	עיכבון מן הדין
492	עיכבון לטובה קובלן עיכבון "מיוחד"
496	קנייניות זכות העיכבון של הקבלן
505	דיספוזיטיביות זכותו של קובלן לעיכבון
505	הפן החסינוטי-אובליגטורי
505	הגבלת זכותו של הקבלן לעיכבון
507	הרחבת זכותו של הקבלן לעיכבון
508	הפן הקנייני
510	הנכס מושא העיכבון לטובה הקבלן
510	נכסים מופשטים
510	כללי
512	הפן האובליגטורי-חסינוטי של העיכבון על נכסים מופשטים

514	קנייניות העיכבון על נכסים מופשטים
516	זכות עיכבון בגין למסמכים ונכסים נטולי שווי אובייקטיבי
519	זכות עיכבון בגין לכיסים
520	עיכבון בגין למרקעין
523	תחולת העיכבון על פירות הנכס ותחלופיו
526	נכסים שאינם בני-עיכבון
529	החוב המובטח בעיכבון לטובת קבלן
529	חייבים כספיים ובلتיכספיים
530	חייב עתידי וחוב שמועד ביצועו טרם הגיע
532	חייב בלתי-קיים
533	חייבים תרופתיים
534	הזיקה בין חייבי המזמן לבין הנכס
539	השלכות ביטול או בטלות החוב המובטח על זכות העיכבון
541	חייב שהתיישן
542	יסוד החזקה
542	כללי
543	זכאות הקבלן להחזקה, ללא החזקה בפועל
544	היעדר החזקה בפועל מלכתחילה
545	החזקה שאבדה לקבלן שלא מרצונו
547	 הצורך בחזקה כדי
550	תחרות זכויות בין זכאי קודם לבין הקבלן
556	החלפת הנכס המעובד או הפרדרתו
563	נטל למסירת הودעה והنمקה
568	נטל לפיתוח הליך משפטי
568	פקיעת העיכבון מחמת אובדן רצוני של החזקה
571	זכות העקיבה לטובת בעל זכות העיכבון

חלק ב – חוזי שירות (היבטים משלימים)

כללי	575
אי-התאמה בשירות?	576
חייבי השתדלות המוטלים על נוותן השירות	578
אופיו האישי של חוזה שירות	581
חייבי אמון	583
עיכבון לטובת נוותני שירותים – העורת הפניה	584
קבלנות-משנה בתחום השירותים	584
חייבי שמירה	584
התשלום בגין השירות: מועד ומקום	585
תקנים, הכשרה וירושוי	586
זכותו של המזמין לפרישה מהחוזה	586
כללי	586
חווי מלאכה	587
חווי שירות	589
תחילת הדרך: זכות פרישה רחבה	589
הכלל החדש: צורך בסיבה מספקת לפרישה	593
התוצאות הכספיות של הפסקת הקשר עם נוותן השירות	597
פרישה כדין: הזכות לשכר וראי	597
פרישה שלא כדין: הפרת חוזה ופיזוי ציפייה	598

פתחות

חקיקה ישראלית	605
חקיקה זרה	625
פסיקה ישראלית	627
ספרות ישראלית	657
ספרות לועזית	669
פתח עניינים	671