

תכנית מוסמך במנהל עסקים – התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תקופת לימודים ותאריכים: 21 במאי 2019 – 9 ביולי 2019.

שם הקורס: הסביבה המשפטית של ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מספר קורס: 209.5035

מרכזת אקדמית: ד"ר פאינה מילמן-סיוון

דואר אלקטרוני: [fmilmansivan@gmail.com](mailto:fmilmansivan@gmail.com)

עוזר הוראה: גב' רותם דונוביץ

דואר אלקטרוני: [rotemdunowicz@gmail.com](mailto:rotemdunowicz@gmail.com)

מטרות הקורס

מטרת הקורס היא להעניק לעוסקים בתחום ניהול הנדל"ן ושמאות המקרקעין היכרות כללית עם עולם המשפט ועם השפעותיו האפשריות על ניהול עסקים בתחומים אלה. במהלך הקורס יוצגו תחומי משפט שונים אשר להם השפעה של ממש על זכויותיהם וחובותיהם של העוסקים בתחום. תחום המשפט, כתחומים מקצועיים אחרים, מצריך שימוש בשפה ובלוגיקה ייחודיות, והשגת שליטה ובקיאיות ברזיו מחייבת חינוך משפטי שיטתי ומעמיק. אף על פי כן, גם מסגרת מצומצמת יכולה להעניק היכרות בסיסית עם צורת החשיבה המשפטית. למעשה, חשיפה כזו לאופן החשיבה המשפטי ולעקרונות הבסיס של התחומים המשפיעים ביותר על ניהול עסקי הנדל"ן הינה מתבקשת בעולמנו, שבו מהפכת המידע הפכה את המשפט לזמין ונגיש יותר לכולנו - עסקים וצרכנים גם יחד. במהלך המפגשים השונים בקורס ישאפו המרצים להציג את מושגי היסוד והנחות היסוד של התחומים השונים שבגדר מומחיותם. הצגה זו תקנה לעוסק בתחום הנדל"ן כלים לאפיין בעיות משפטיות בזמן אמת, להבין מהם התחומים המשפטיים שבהם עשויה להימצא התשובה לבעיות אלה, היכן ומתי פנייה ליעוץ משפטי או להתדיינות משפטית הינה מתחייבת ומתי ייתכן שניתן לחסוך אותה, ומהם המקורות המשפטיים העיקריים שיחלשו על פתרונן של הבעיות.

חשוב להבין כי בשל היקפן המצומצם יחסית של כל אחת מהסקירות שתינתנה במסגרת הקורס, אין בכוחו להוות תחליף ללימודי משפט או להקנות מיומנות לעיסוק עצמאי בתכנים משפטיים (לא כל שכן ייצוג משפטי שעל פי חוק יוחד לעורכי דין). תכליתו העיקרית של הקורס היא, כאמור, אחרת: להרחיב את המודעות של העוסקים בתחום לסיכונים המשפטיים העשויים להתייבב בדרכם, לתת להם כלים לזהות את אופי הסיכון או הבעיה (או דווקא יתרון או כוח הגלום במצב עסקי נתון), לזהות צורך בפנייה ליעוץ משפטי, ולהיות מסוגלים להציב בפני הגורם המשפטי שאלות רלבנטיות, מאתגרות וביקורתיות. כל זאת, מתוך מעורבות והבנה רבות יותר של הסביבה המשפטית הרלבנטית.

## **תוכן הקורס**

1. מבוא ומקורות המשפט הישראלי (1.5 שעות) – ד"ר פאינה מילמן-סיוון  
דיני עבודה (3 שעות) – ד"ר פאינה מילמן-סיוון
2. עקרונות משא ומתן (3 שעות) - עו"ד יונתן קוברסקי
3. דיני קניין 1 (1.5 שעות) – עו"ד אמיר אוסטרמן
4. דיני חוזים ודיני נזיקין (4.5 שעות) – ד"ר יהודה אדר
5. דיני שמאות (2.5 שעות); דיני הפקעות (2 שעות) – מר דוד שקד
6. סדר דין אזרחי (1.5 שעות) עו"ד זיו לוטן
7. חוזי נדל"ן – כללי (3 שעות) – ד"ר יהודה אדר
8. דיני תאגידים (3 שעות) – פרופ' מיכל גל
9. דיני קניין 2 (4.5 שעות) – עו"ד אמיר אוסטרמן
10. דיני קניין 3 (4.5 שעות) – עו"ד אמיר אוסטרמן
11. בחינה מסכמת

## **האופי המתודולוגי של הקורס**

מאחר והקורס מבקש להקיף שורה של תחומי תוכן משפטיים שונים, כל נושא יועבר על ידי מרצה אחר, המומחה לתחום התוכן הספציפי. בין המרצים (רשימה כפופה לשינויים והשלמות): ד"ר פאינה מילמן-סיוון, ד"ר יהודה אדר, עו"ד אמיר אוסטרמן, עו"ד יונתן קוברסקי, פרופ' מיכל גל, עו"ד זיו לוטן, מר דוד שקד.

## **דרישות הקורס**

דרישות הקורס כוללות נוכחות בכל השיעורים, קריאת חומר הקריאה לקראת כל שיעור, ועמידה בבחינה המסכמת.

## **הרכב הציון הסופי**

הציון יבוסס על הבחינה המסכמת (100%).

## שיעור ראשון: 21 במאי 2019

08: 30-10: 00 **מבוא ומקורות המשפט הישראלי**

ד"ר פאינה מילמן-סיוון

### נושאי שיעור המבוא:

- מהות המשפט
- מבנה המערכת המשפטית
- מקורות המשפט

10: 30-13: 00 **דיני עבודה**

ד"ר פאינה מילמן-סיוון

### חומר חובה:

- חוק שוויון הזדמנויות בעבודה, התשמ"ח-1988, סעיפים 1-2, 2א, 6, 8-10, 15(א)(ד)
- דב"ע (ארצ'י) נו/3-129 **שרון פלוטקין נ' אחים אייזנברג**, פד"ע לג 481 (1997) רק את העמודים הבאים: החל מתחילת פסק הדין (עמ' 485) ועד עמ' 495, באמצע העמוד (עד הכותרת – על מי נטל ההוכחה).

## שיעור שני: 21 במאי 2018

8: 30-11: 30 **עקרונות משא ומתן**

עו"ד יונתן קוברסקי

11: 30-13: 00 **דיני קניין 1**

עו"ד אמיר אוסטרמן

### נושאי השיעור:

#### **1. הזכויות הקנייניות – מבוא:**

1.1. מהי זכות קניין? ההבחנה למול זכות חוזית; סוגי זכויות.

### רשימת קריאה:

- חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

#### **2. מקרקעי ישראל**

- 2.1. מהם מקרקעי ישראל
- 2.2. עסקאות במקרקעי ישראל

#### **3. מרשם המקרקעין**

- 3.1. התפתחות מערכת המרשם בישראל
- 3.2. סוגי המרשמים
- 3.3. הליך הסדר זכויות במקרקעין
- 3.4. מקרקעין שטרם נרשמו

### שאלות מנחות:

- מה ההבדל בין זכות אישית לזכות קניינית?
- האם זכות הקניין משמעה חירות מוחלטת של הבעלים לפעול כרצונו בנכס?
- אילו מקרקעין נמנים על "מקרקעי ישראל"?
- מהם סוגי מרשמי המקרקעין?
- מה ההבדל בין קרקע הרשומה במרשם לקרקע שאיננה רשומה?

### **4. תחרות בין זכויות**

4.1. תחרות בין רוכשי דירה

4.2. תקנת השוק

4.3. תחרות בין בעל התחייבות לנושים

### רשימת קריאה:

- חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
- חוק המשכון, התשכ"ז-1967
- חוק המטלטלין, התשל"א-1971
- חוק המכר, התשכ"ח-1968, סעיף 34, 34א.
- ע"א 189/95 **בנק אוצר החייל בע"מ נ' אהרונוב**, פ"ד נג(4) 199. יש לקרוא בסדר הבא: השופטת שטרסברג-כהן – פסקאות 2, 8-12, 14-19; השופט ברק – פסקאות 4, 6, 12-15, 17, 19-22; השופטת שטרסברג-כהן – פסקה 31; השופטת דורנר – פסקה 2.
- ע"א 2643/97 **גנז נ' בריטיש וקולוניאל חברה בע"מ ואח'**, פ"ד נז(2) 385. השופט ברק – פסקאות 1, 7-8, 11-22, 27; השופטת שטרסברג-כהן, פסקאות 6-9.

### **5. ציר הזמן – מבנה עסקת מקרקעין טיפוסית**

5.1. תפקיד עוה"ד המייצג לאורך חיי העסקה

### **6. הדין כמקור לרכישת זכות קניינית**

6.1. התיישנות במקרקעין

6.2. בניה ונטיעה במקרקעי הזולת

### שאלות מנחות:

- מהי המשמעות של רישום הערת אזהרה?
- שניים קנו את אותה הדירה מנוכל – מי זכאי לה?
- מהם הסוגים השונים של התיישנות במקרקעין?
- מהי המשמעות של היות קרקע מוסדרת לעניין ההתיישנות במקרקעין?

### נושאים אלו ילמדו גם במהלך השיעור השני

## שיעור שלישי: 7 ביוני 2019

8: 30-13: 00 דיני חוזים – כללי ודיני נזיקין

ד"ר יהודה אדר

### נושאי השיעור "חוזים":

- 1) כריתת חוזה, תום לב במשא ומתן.
- 2) הפרת חוזה והתרופות (סנקציות) בגין הפרת חוזה.

### חומר חובה:

- חוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973
- חוק החוזים (תרופות) התשל"א-1971
- ע"א 838/75 ספקטור נ' צרפתי, פ"ד ל"ב (1) 231 (1977)
- ע"א 2371/01 אינשטיין נ' אוסי תכנון והקמת מבנים בע"מ, פ"ד נז(5) 785 (2003)

### שאלות מנחות:

#### לחיקקה:

רפרפו על המבנה של חוק החוזים הכללי (עיינו בעיקר בכותרות, ובאחדים מהסעיפים). במה עוסק כל אחד מהפרקים שבחוק? האם לדעתכם החוק עוסק בחוזים מסוג מסוים? כעת עיינו בחוק השני (חוק התרופות) ונסו להשיב על אותה השאלה.

#### לפסיקה:

1. מהי הדילמה המשפטית – והחברתית – שהמקרה שנדון בפרשת ספקטור נ' צרפתי מעורר? שימו לב, שכל השופטים הגיעו לאותה תוצאה סופית (ביטול העסקה) אך נימקו את הכרעתם באופן שונה. איך ניתן להסביר זאת?
2. עיינו בפסק הדין בפרשת אינשטיין. מהן דרכי הפעולה שחוק התרופות פותח בפני משפחת אינשטיין, בהנחה שאכן החוזה עימם הופר על ידי החברה? באיזו אופציה בחרו האינשטיינים? מה לדעתכם הפריע לשופטי הערכאות הנמוכות לפסוק פיצוי גבוה יותר, ומדוע קבע בית המשפט העליון כי הכרעתם היתה שגויה?

### חומר חובה (דיני נזיקין):

- פקודת הנזיקין [נוסח חדש].
- חוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס-1980.
- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992.
- סעיפים 1-3 לחוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים, תשל"ה-1975.
- סעיפים 1-15 לחוק איסור לשון הרע, תשכ"ה-1965.
- דנ"א 7794/98 משה נ' קליפורד, פ"ד נז(4) 721, פסקאות 1-21 לפסק דינו של השופט אנגלרד ופסקאות 8-18 לפסק דינו של השופט אור (2003).

## שיעור רביעי: 11 ביוני 2019

08: 30-11: 00 דיני שמאות

מר דוד שקד

11: 00-13: 00 דיני הפקעות

מר דוד שקד

נושאי השיעור:

שמאי מקרקעין – יחוד מקצועו והכשרתו; שמאי מקרקעין כשמאי מכריע, שמאי מקרקעין כעד מומחה בביהמ"ש, שמאי מקרקעין שמונה בהסכמה: ההבחנות בין בעלי התפקידים, היקף סמכויותיהם ותוקף קביעתם.

חומר חובה:

- חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001; והתקנות שמכוחו.
- תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966.
- חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה) התשס"ח-2008.
- דנ"א 1595/06 ארידור נ' עיריית פתח תקווה (פורסם בנבו).

חומר רשות:

### 1. שמאי מקרקעין: הכשרה והסמכה

- 1.1 חוק שמאי מקרקעין, התשס"א-2001.
- 1.2 חוק שמאי מקרקעין, התשכ"ב-1962 (בוטל בחוק שמאי מקרקעין התשס"א-2001).
- 1.3 תקנות שמאי מקרקעין (רישום מתמחים, אימונם ופיקוח על ההתמחות), התשס"ד-2004.
- 1.4 תקנות שמאי המקרקעין (בחינות), התשס"ו-2006.
- 1.5 תקנות שמאי מקרקעין (ערר על בחינות), התשס"ב-2002.
- 1.6 תקנות שמאי מקרקעין (ועדת פיקוח על הבחינות), התשס"ב-2002.
- 1.7 כללי שמאי מקרקעין (פטור מבחינות), התש"ס-1979.
- 1.8 תקנות שמאי מקרקעין (תכנית בחינות), התשמ"ו-1985.
- 1.9 תקנות שמאי מקרקעין (ועדת פיקוח על הבחינות), התשס"ז-2007.
- 1.10 תקנות שמאי מקרקעין (כשירות ממלאי תפקידים), התשס"ג-2002.
- 1.11 תקנות שמאי מקרקעין, התשכ"ג-1963 (הפרק השני לתקנות אלו בוטל בתקנות שמאי מקרקעין (בחינות), התשס"ו-2006).
- 1.12 בג"צ 571/89 צבי מוסקוביץ נ' מועצת השמאים, פ"ד מ"ד (2), 236.

### 2. שמאי מקרקעין כשמאי מכריע

- 2.1 סעיפים 196-200 והתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- 2.2 חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 84 והוראת שעה), התשס"ח-2008, ס"ח 2165.
- 2.3 סעיפים 28-29 לחוק משק הגז הטבעי התשס"ב-2002.
- 2.4 בש"א (שלום, ת"א) 164845/06 מנחמי בוני מגדלי דוד בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן (פורסם בנבו).
- 2.5 ע"א 4542/98 עזבון המנוח היימן ז"ל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הדרים, פ"ד נ"ד (5), 849.

- 2.6 ת"א (מחוזי, י-ם) 7152/05 מאיר פרץ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו).
- 2.7 ע"א (שלום, חדרה) 16/04 דב וידר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון (פורסם בנבו).
- 2.8 ע"ש (ת"א) 215/00, 231/00 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' סודרי ואח' (פורסם בנבו).
- 2.9 עמ"נ (ת"א) 120/02 גינזבורג ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו (פורסם בנבו).
- 2.10 עמ"נ (חי) 418/04 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה נ' ורנר ואח' (פורסם בנבו).
- 2.11 ערר מס' ים/ 1-054/02 הולילנד תיירות (1992) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו).
- 2.12 ע"א 502/86 מ.ת.מ. מבני תעשייה ומלאכה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה (פורסם בנבו).
- 2.13 עמ"נ (ב"ש) 19/05 קי.בי.עי קבוצת בוני ערים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה (פורסם בנבו).

### 3. שמאי מקרקעין כמגשר

- 3.1 סעיפים 79א-79ד לחוק בתי המשפט (נוסח משולב), התשמ"ד-1984.
- 3.2 תקנות בתי המשפט (מינוי מפשר), התשנ"ו-1996.
- 3.3 תקנות בתי המשפט (פישור), התשכ"ג-1993.

### 4. שמאי מקרקעין כשמאי מוסכם או כעד מומחה בביהמ"ש

- 4.1 תקנות 125, 126, 129, 130, 131, 133, 134, 134א, 136 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.
- 4.2 ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' אברהם אליהו מזרחי, פ"ד לט (4), 185.
- 4.3 ע"א 409/84 מדינת ישראל נ' עו"ד ד"ר י. שגב ואח', פ"ד מ (3) 706.
- 4.4 ע"א 1168/07 יפה נוף תחבורה, תשתיות ובניה בע"מ נ' מאיר הפלר, עו"ד ואח', ניתן ב-1.2.09.
- 4.5 ה"פ (מחוזי, ת"א) 944/04 עיריית פתח תקוה נ' ד"ר סיגלית סעאתי-הבר (פורסם בנבו).
- 4.6 ת"א (מחוזי, ת"א) 1488/02 יעקב שאוליאן נ' אברהם חסיד ואח' (פורסם בנבו).
- 4.7 ת"א (מחוזי, ת"א) 105/04 לקטיבי חברה לפיתוח בע"מ נ' עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל (פורסם בנבו).
- 4.8 ת.א. 5919/01 (שלום, ראשון לציון) בן שימול אלי ואח' נ' ש.י. ברכה והשקעות בע"מ (פורסם בנבו).
- 4.9 ת.א. (שלום, י-ם) סולמיאן אלדאגאני נ' הפטריארכיה הלטינית בירושלים (פורסם בנבו).
- 4.10 ק"פ (שלום, ת"א) 145/00 שאול וייסמן נ' חגי גולן ואח' (פורסם בנבו).

### 5. שמאי מקרקעין כבורר

- 5.1 חוק הבוררות, התשכ"ח-1968.
- 5.2 תקנות 234-239 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984.

5.3. רע"א 9124/06 פרץ פרי נ' לוקי ביצוע פרויקטים (1989) בע"מ ואח' (פורסם בנבו).

#### 6. עיסוקים אחרים של שמאי מקרקעין

6.1. חוק חופש העיסוק (הקלה בהגבלות-גיל, תושבות ועיסוק אחר)(תיקוני חקיקה), התשס"ב-2002.

6.2. בג"צ 338/97 דן מרגליות, עו"ד נ' שר המשפטים והמועצה הארצית של לשכת עורכי הדין בישראל, פ"ד מ"ב (1), 112.

6.3. בג"צ 6657/97 גיל פרמינגר, עו"ד נ' לשכת עורכי-הדין בישראל ושר המשפטים (פורסם בנבו).

#### 7. אתיקה מקצועית

7.1. תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966.

7.2. תקנות שמאי מקרקעין (סדרי דיון בדיון לפני ועדת משמעת), התשס"ה-2005.

7.3. ת"א (שלום, ת"א) 199739/02 רוזנברג שאול נ' מישורי הבונים בע"מ ואח' (פורסם בנבו).

7.4. עת"מ (י-ם) 805/07 עו"ד יוסף אלברק נ' מועצת השמאים (פורסם בנבו).

7.5. תקנים שתוקנו ע"י הועדה לתקינה שמאית, שמונתה ע"י מועצת שמאי המקרקעין, ואושרו ע"י מועצת שמאי המקרקעין

#### ואושרו ע"י מועצת שמאי המקרקעין

7.5.1. תקן מס' 1 - פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן.

7.5.2. תקן מס' 2 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר.

7.5.3. תקן מס' 3 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים שאינם בנויים (קרקע).

7.5.4. תקן מס' 4 - הוראות לעריכת סעיף "זיהוי הנכס" בשומות מקרקעין.

7.5.5. תקן מס' 5 - הוראות לעריכת סעיף "תאור הנכס והסביבה" בשומות מקרקעין.

7.5.6. תקן מס' 7 - הוראות לעריכת סעיף "הזכויות בנכס" בשומות מקרקעין.

7.5.7. תקן מס' 8 - הוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין.

7.5.8. תקן מס' 9 - הגדרה ודיווח של שטחים בנויים בדירות מגורים.

7.5.9. תקן מס' 14 - פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומות מקרקעין (review).

7.5.10. תקן מס' 15 - פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

7.5.11. תקן מס' 16 - פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין שעניינן הכרעה במחלוקת שמאית.

7.5.12. תקן מס' 17 - גילוי מינימלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968.

7.5.13. תקן מס' 18 - גילוי מינימלי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות עבור נכסי הנדל"ן של "קרנות השקעה במקרקעין" - reit. ר' <http://vtkina.justice.gov.il>.

#### 8. רשלנות מקצועית

8.1. ת.א. (שלום, י"ם) 7358/01 בנק לאומי למשכנתאות בע"מ נ' זלטין יובל ואח' (פורסם בנבו).



- 8.2. ת.א. (מחוזי, ת"א) 54/98 הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בעמ' נ' פרימו ניקי (פורסם בנבו).
- 8.3. ה"פ (מחוזי, ת"א) 847/05 דן אורמן נ' הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ ואח' (פורסם בנבו).
- 8.4. ת.א. (שלום, חיפה) 1809/03 בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ נ' ברעם אילן (פורסם בנבו).
- 8.5. ת"א (שלום, ת"א) 132880/01 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' חכם ז'קלין (פורסם בנבו).
- 8.6. ת"א (מחוזי, חיפה) 258/98 בנק דיסקונט לישראל בע"מ נ' אחיקם ביתן (פורסם בנבו).
- 8.7. ת"א (שלום, ת"א) 42973/01 בנק לאומי למשכנתאות בע"מ סניף ראשי נ' סימה בן דוד (פורסם בנבו).
- 8.8. ת"א (שלום, ראשון לציון) 2396/02 בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ נ' חכם ז'קלין (פורסם בנבו).

### דיני הפקעות

#### נושאי השיעור:

הפקעות – היבטים של המשפט המינהלי – האיזון בין האינטרס הציבורי וההגנה על זכות הקניין הפרטי; צמצום פגיעת ההפקעה (קרקע חליפית, ביצוע עצמי, שיהוי בביצוע ההפקעה על ידי הרשות, החזרת קרקע שלא נוצלה או שונה ייעודה לבעליה).

#### חומר חובה:

##### • תקיקה:

- סעי' 2, 3, 5, 12, 14, 19, 20, 21, 22 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943.
- סעי' 188-199 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התש"ע-2010.
- הצעת חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התשס"ו-2006.

##### • פסיקה:

- בג"ץ 2390/96 קרסיק נ' מדינת ישראל, פ"ד נה(2) 625, פסקאות 1-22, 25, 27-32, 35, 52-54, 57, 60-63, 70-72, 92 לפסק דינו של השופט ששון, פסקאות 1-8 לפסק דינו של השופט זמיר, פסקה 2 לפסק דינה של השופטת שטרסברג-כהן, פסקה 3 לפסק דינו של הנשיא ברק.
- ע"א 3901/96 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' הורוביץ, פ"ד נו(4) 913.
- ע"א 3097/08 מדינת ישראל נ' הייטנר (פורסם בנבו).
- ע"א 2405/91 מדינת ישראל נ' הורוביץ, פ"ד נא(5) 23.
- ע"א 9355/02 מדינת ישראל נ' ראשד, פ"ד נח(4) 406.
- ע"א 8937/08 מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל נ' אללה (פורסם בנבו).
- החלטה ועדת ההשגות 9/2013 קריית ענבים נ' נתיבי ישראל.

#### חומר רשות:

- פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.
- עת"מ 1146/02 איתן נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה (פורסם בנבו).

- בג"צ 2739/95 סלימאן מחול נ' שר האוצר, פ"ד נ (1) (1995)
- בג"צ 174/88 אמיתי נ' הועדה המקומית מרכז (פורסם בנבו).
- עע"מ 319/05 בנושטין נ' הועדה המקומית זיכרון יעקוב (פורסם בנבו).
- בג"צ 10784/02 קק"ל נ' אתרים בחוף ת"א, פ"ד נח (3) 757 (2002)
- עת"מ 1132/01 בירנבוים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה אור-יהודה, תק-מח(2) 4062 (2002)
- ע"א 377/79 פייצר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן, פ"ד לה(3)(1979).
- ע"א 474/83 הועדה המקומית לבנייה ולתכנון ערים, ראשון לציון נ' חממי, פ"ד מא(3) 370 (1983).
- ע"א 5546/97 הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית-אתא נ' הולצמן, פ"ד נה(4) 629 (1997).
- ת.אז (ת"א) 3357/98 אמנון כהן שור נ' מע"צ (פורסם בנבו).
- הפ' 442/00 נאותחה נ' מדינת ישראל (מע"צ), פ"מ סא(1) 558, עמ' 565.
- ע"א 3819/01 מדינת ישראל נ' אסלן (פורסם בנבו).
- ע"א 361/83 עיריית חיפה ואח' נ' אליהו, פ"ד מ(2) 187 (1983).
- ע"א 79557/01 קלפא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מחוז חיפה, פ"ד נד(1) 625 (2001).
- ע"א 613/84 עיריית חיפה נ' יקב הגליל יוסף גולד ובניו בע"מ (פורסם בנבו).
- הפ (ת"א) 355-06 זייצוב נ' מע"צ- החברה הלאומית לדרכים בע"מ (פורסם בנבו).
- ימ (ירושלים) 307/97 עזר נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו).
- ע"א 457/64 מנטל נ' פתח תקוה, פ"ד יט(1) 540.

#### שיעור חמישי: 18 ביוני 2019

סדר דין אזרחי 08:30-10:00

עו"ד זיו לוטן

#### חקיקה:

- תקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984: תקנות 125-137 (מומחים), 202-206 (סדר דין מקוצר), 214א-214ב (סדר דין מהיר), 215א-215ג (תביעה לפינוי מושכר), 248-258 (המרצת פתיחה), 387א (תפיסת נכסים), 387ב (כינוס נכסים זמני), 388 (מינוי כונס נכסים).
- חוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984: ס' 79א, 79ב, 79ג, 79ד לחוק בתי המשפט.

#### פסיקה:

- רע"א 1233/91 ג'רבי נ' בן דוד פ"ד מה(5) 661 (1991). (החלטה מיום 20.8.2006).
- בש"א 2236/06 חממי נ' אוהיון (טרם פורסם 5.6.2006).

חוזי נדל"ן 10:00-13:00

ד"ר יהודה אדר

#### חומר חובה:

- סעיפים 6-9, וכן סעיפים 79א) וסעיף 166 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

- סעיפים 7 ו-20 לחוק הכשרות המשפטית והאפוסטרופסות, התשכ"ה-1965
- ע"א 158/77 רבינאי נ' מן שקד, פ"ד לג (2) 281 (1979)
- ע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פ"ד נ(1) 185 (1996)

#### שאלות מנחות:

1. האם לדעתכם זכרון דברים למכירת דירה או נכס מקרקעין הוא חוזה מחייב? האם הוא חייב להיות חתום? אילו פרטים חייבים להיות בזכרון דברים? מה קורה כאשר לא נחתם חוזה מסודר – האם זכרון הדברים מתבטל או שהוא הופך להיות החוזה? עיינו כעת בפסק הדין רבינאי, וענו על שאלות אלה מחדש.
2. מהי הדילמה המשפטית – והחברתית – שהמקרה שנדון בפרשת קלמר נ' גיא מעורר? שימו לב, שכל השופטים הגיעו לאותה תוצאה סופית (ביטול העסקה) אך נימקו את הכרעתם באופן שונה. איך ניתן להסביר זאת?

#### קריאת רשות:

- ע"א 112/79 שרף נ' אבער, פ"ד לד(3) 178 (1980), הקטעים הבאים: מפסק דינו של השופט חיים כהן – פסקה 1 (עמ' 179-180); מפסק דינו של השופט שמגר – פסקות 1-2 (עמ' 192-194).
- ח"א (י-ם) 702/06 היועץ המשפטי לממשלה נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (נבו, 2011), פסקות: 1-2, 7-12, 29-32, 33-36, 37-40, 48-52, 73-78, 101-108, 170-179.

#### שיעור שישי: 25 ביוני 2019

דיני תאגידים 10:00-13:00

פרופ' מיכל גל

#### חומר חובה

1. חוק החברות, התשנ"ט-1999. סעיפים: 4-6, 11, 46-49, 57, 92, 120, 192-193, 253-254, 345-א-345לג.
2. ת.צ. (כלכלי) 26809-01-11 כהנא נ' מכתשים אגן תעשיות בע"מ (טרם פורסמה); ניתנה בתאריך 15.5.11.
3. ע"א (חיי) 3455/06 דה כהן בע"מ נ' עמרם (טרם פורסם); ניתן בתאריך 28.8.07.
4. ע"א 127/63 אחוזת רחמים בחלקה 8 בגוש 6591 בע"מ נ' קריסטל, פ"ד יז 1929 (1963).

#### חומר רשות

1. רע"א 4024/14 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' כהן (טרם פורסם); ניתן בתאריך 26.4.15.
2. זוהר גושן "בעיית הנציג כתיאוריה מאחדת לדיני התאגידים" ספר זיכרון לגואלטירו פרוקצ'יה – חיבורי משפט (תשנ"ז) 239.

**שיעור שביעי: 2 ביולי 2019**

דיני קניין 2 8:30-13:00

עו"ד אמיר אוסטרמן

נושאי השיעור:

1. המשך מהשיעור הראשון
  2. בדיקות מקדמיות בעת רכישת מקרקעין, בדגש על רכישת דירת יד שנייה
    - 2.1. משמעות רישום בית משותף
    - 2.2. נסח טאבו – המשמעויות
    - 2.3. בדיקות מקדמיות - מושגי יסוד רלוונטיים: חוקיות בניה, היטל השבחה, מיסוי מקרקעין
  3. מסמכים נלווים לעסקת מקרקעין:
    - 3.1. ייפוי כוח – סוגים (במסגרת הלימוד נתייחס גם לחוק השליחות)
  4. הערות אזהרה במקרקעין – הפרקטיקה
    - 4.1. סוגי הערות ודרכי רישום
- נושאים אלו יילמדו גם במהלך השיעור השלישי**

**שיעור שמיני: 9 ביולי 2019**

דיני קניין 3 08:30-13:00

עו"ד אמיר אוסטרמן

נושאי השיעור:

5. המשך מהשיעור השני
6. המסמכים הדרושים לצורך סיום עסקה ברישום
  - 6.1. שטרות ונספחים רלוונטיים
  - 6.2. עסקאות בעלות מאפיינים ייחודיים
  - 6.3. שיתוף במקרקעין – הסכמי שיתוף

**בחינה מסכמת: 12 ביולי 2019**