

מועד ב

ז אדר ב תשע"ו 17.3.16

דיני קניין: 99-208-01

פרופסור שלום לרנר

משך הבחינה- 120 דקות. לא תינתן הארכה  
כתבו על צד אחד של הגיליון בלבד  
מותר להיעזר בכל חומר כתוב, אך לא במחשבים ניידים ובמכשירים סלולריים.  
היקף תשובה מקסימאלי: שלושה עמודים. חריגה לא תיקרא!  
הניחו עובדות שונות אם אלו נחוצות למתן התשובה  
הזמן הנדרש לכתיבת התשובה אינו עולה על מחצית השעה. נצלו את יתרת הזמן העומד  
לרשותכם, לחשיבה ולתכנון מסודר ואנליטי של התשובה.

### שאלה

חברת רכבי יוקרה בע"מ ("החברה") עוסקת במכירה ובהשכרה של מכוניות יוקרה שמחירם  
המינימלי הוא חצי מיליון ש"ח. לשם פיתוח עסקיה, נטלה החברה ביום 1.1.13 אשראי בסך  
5 מיליון ₪ מהבנק למימון היבוא בע"מ ("הבנק"), ושעבדה לטובתו את כלל נכסיה בשעבוד  
צף. אגרת החוב כללה את ההגבלה המקובלת האוסרת על החברה לשעבד או למכור נכסים  
ללא הסכמת הבנק. -

באמצעות האשראי שקיבלה מהבנק, החברה רכשה בניין משרדים שנרשם על שמה  
בפנקסי המקרקעין ביום 1.1.14 ("הבניין"). חודש לאחר מכן כרתה החברה הסכם עם עמי  
קבלן שיפוצים, לביצוע עבודות שיפוץ מקיפות בבניין. העבודות אמורות להסתיים ביום  
1.1.15, ובמועד זה יהיה על החברה לשלם לעמי סך מיליון ₪ ועמי ימסור לה את ההחזקה  
בבניין. במהלך שנת 2014, החברה ניהלה את עסקיה מבניין משרדים ששכרה ("המושכר"),  
למשך שנה, עם אופציות להארכה עד 1.1.19. החברה שילמה מראש את מלוא דמי  
השכירות לכל השנה.

במהלך שנת 2014 התגבשה בחברה החלטה למכור את הבניין ולהמשיך את ניהול עסקיה  
מהמושכר. בחודש ספטמבר 2014 כרתה החברה הסכם עם משרד עורכי הדין למכירת  
הבניין תמורת 5 מיליון ₪ ששולמו במועד כריתת ההסכם. נציגי המשרד חתמו על ההסכם,  
לאחר שבדקו בפנקסי המקרקעין, וראו שהבניין רשום על שם החברה. למחרת, נרשמה  
הערת אזהרה לטובת המשרד. העברת הבעלות נקבעה ליום 1.4.15.

ביום 1.1.14, שכר ראובן מכונית פרארי מפוארת מהחברה. תקופת השכירות נקבעה לשלוש שנים, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 3000 ₪. לראובן ניתנה אופציה לרכוש את המכונית תמורת 10,000 ₪ בתום התקופה.

~~עמ'י או סכ'י~~

בשל מעילה של אחד העובדים שברח לחו"ל, נקלעה החברה בחודש דצמבר 2014, לחדלות פירעון, בטרם תשלום חובותיה לבנק ולעמי. חוו דעתכם לגבי הזכויות בבניין ובמכונית הפרארי.

בהצלחה !