

ועדת המשמעת מזהירה!  
נבחן המעביר חומר עזר לרעהו  
או רמז מילולי ייענש בחומרה

אוניברסיטת בר אילן  
הפקולטה למשפטים

מועד ב  
ב אייר תשס"ט 26.4.09

ד"ר קניין: 99-208-02  
פרופ' שלום לרנר

משך הבחינה - שעתיים וחצי (150 דקות)  
כתבו על צד אחד של הגיליון בלבד  
ניתן להשתמש בכל חומר עזר  
היקף מבחן מקסימלי - ארבעה עמודים. חריגה לא תיבדק

שאלה

ראובן רשום בטאבו כבעלים של דירת מגורים בבית משותף המצוי בשכונת יוקרה (להלן: "הדירה"  
ו- "הבית המשותף", בהתאמה). בהתאם לתקנון הבית המשותף, בעל דירה איננו רשאי למכור את  
דירתו, ללא קבלת אישור מראש ובכתב של וועד הבית ביחס לזהות הקונה. ההגבלה תקפה עד  
ליום 31.12.2031.

רישום?  
רי"א?  
קו"ט?  
מכר?  
הכרזות?

ב 1.1.07, ללא ידיעת וועד הבית, התקשר ראובן בהסכם עם שמעון הנושא את הכותרת "הסכם  
חכירה". בהתאם לתנאי ההסכם החכיר ראובן את הדירה לשמעון למשך 25 שנים כנגד תשלום  
דמי חכירה שנתיים שווים של 100,000 ₪. התשלום הראשון שולם לראובן במעמד חתימת  
ההסכם. לשמעון ניתנה אופציה לרכוש את הבעלות בדירה תום תקופת החכירה, כנגד תשלום של  
10,000 ₪. עוד נקבע בהסכם כי שמעון יקבל את החזקה בדירה במעמד חתימת ההסכם ויהיה  
רשאי לשנות את ייעוד הדירה ממגורים לבית עסק, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

← נקרא - ק"מ משנה

בחלוף כשנה, ב 1.1.08 התקשר ראובן, ללא ידיעת שמעון וועד הבית, בהסכם עם חברת השקעות  
בנדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"). בהסכם התחייב ראובן למכור את הדירה לחברה כנגד 2,500,000  
₪ שישולמו בשנים עשר תשלומים חודשיים שווים. התשלום הראשון שולם לראובן במעמד  
חתימת ההסכם. ההסכם העניק לראובן אופציה לרכוש חזרה את הדירה מן החברה במהלך חודש  
ינואר 2009 בלבד, כנגד תשלום סך של 2,750,000 ₪. לפי תנאי ההסכם, החזקה בדירה תיוותר בידי  
ראובן עד תום תקופת האופציה.

משכון?  
אוסו?  
אין רישום?  
מלגה?

← עסקאות באותה תקופה

ראובן נקלע לקשיים כלכליים בגינם נרשם בטאבו עיקול על הדירה לטובת נושהו לוי, בתאריך  
1.2.09.

← לא מצא קניין

דון בזכויות הצדדים השונים ביחס לדירה.

בהצלחה !





