

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

אוניברסיטת בר אילן
הפקולטה למשפטים

מועד ב

א אייר תש"ע 15.4.10

דיני קניין: 99-208-02

פרופסור שלום לרנר

משך הבחינה- שעתיים וחצי (150 דקות). לא תינתן הארכה.

כתבו על צד אחד של הגיליון בלבד

מותר להיעזר בכל חומר כתוב, אך לא במחשבים ניידים ובמכשירים סלולאריים.

היקף תשובה מקסימאלי-שלושה עמודים. חריגה לא תיקרא!

שאלה

ראובן הוא בעליה של חלקת המקרקעין הידועה כגוש 5000 חלקה 100 (להלן- החלקה). החלקה רשומה על שמו של ראובן בספרי המקרקעין (טאבו). בחלקה מצוי מבנה של 600 מ"ר, וגן עצי פרי של עשרה דונם.

בשנת 2007 ראובן עשה חיל בעסקים שונים, ובנדיבות ליבו הוא ערך הסכם עם חברו שמעון, שעל פיו השאיל לשמעון את החלקה לעשרים שנים, החל מיום 1.3.07. עורך דינו של שמעון יעץ לו להביא לרישום ההשאלה בספרי המקרקעין, וכך אכן נעשה.

המשבר הכלכלי שפרץ בשנת 2008, פגע קשות בעסקיו של ראובן, וחובו לנושים שונים עמד על מיליון ש"ח. החלקה היא הנכס היחיד שנותר לו. ביום 1.10.08 השכיר ראובן את החלקה לחברת "הספקה וחקלאות בע"מ" (הספקה) לתקופה של תשע שנים, תמורת 100,000 ₪ לשנה. הספקה שכרה את החלקה לשם ניצול הפרדס, והצדדים הסכימו כי אם בשנה מסוימת כמות הגשמים בחלקה לא תגיע ל- 500 מ"מ בעונת החורף, תקבל הספקה זכות להחזיק בחלקה שנה נוספת, עד לתקופה מקסימאלית של חמש עשרה שנים. הספקה לא בדקה את ספרי המקרקעין ולכן לא עמדה על זכותו של שמעון. ההסכם בין הספקה לבין ראובן לא נרשם בטאבו, ואף לא נרשמה הערת אזהרה בגינו.

דמי השכירות לכל התקופה בסך 900,000 ₪ שולמו מראש, ביום כריתת ההסכם. לשם מימון העסקה, נטלה הספקה ביום 1.10.08 הלוואה בסך 900,000 ₪ מהבנק לחקלאי בע"מ

(הבנק), ושעבדה לטובתו את זכות השכירות. השעבוד נרשם אצל רשם החברות, אך הצדדים לא הודיעו לראובן על השעבוד.

קשייו של ראובן החריפו, והוא החליט לבצע עסקה נוספת ביחס לחלקה, ולברוח מהארץ עם המזומנים שברשותו. ביום 1.11.08 מכר ראובן את הבעלות בחלקה לטובת חברת פרי הארץ, בסכום של מיליון ₪. פרי הארץ עיינה בספרי המקרקעין, ולמדה על זכותו של שמעון, אך לא ידעה מאומה על העסקה עם הספקה. ראובן הבטיח לפרי הארץ למחוק את זכותו של שמעון מהספרים תוך 30 יום. פרי הארץ שילמה לראובן את מלוא מחיר העסקה במזומן, וקיבלה הנחה של 30% ממחיר השוק. בספרי המקרקעין נרשמה הערת אזהרה לטובת פרי הארץ.

ראובן עזב את ישראל, והספקה נקלעה אף היא לקשיים, ולא פרעה את ההלוואה לבנק. שמעון, הבנק ופרי הארץ נועצים בכם ביחס לזכותם בחלקה. חוו דעתכם.

בהצלחה !