

3 באפריל, 08:30, 2011

אוניברסיטת בר-אילן
הפקולטה למשפטים

שאלון סגור

מבחן בדיני קניין

מס' קורס: 99-208-01

המרצה: ד"ר מרים ביטון

מועד ב' – משך הבחינה שעתיים וחצי. לא תינתן הארכת זמן.

הוראות:

1. המבחן הוא בחומר פתוח.
2. המבחן מורכב משלושה חלקים: חלקים א' ו-ב' – ארועון, חלק ג' – שאלת מחשבה.
3. אנא קראו את השאלות בעיון רב קודם שאתם/אתן עונים/עונות עליהן.
4. אם לדעתכם/ן חסרים נתונים בשאלה, הניחו הנחות והמשיכו בנייתוח בהתאם להנחות שהנחתם/ן.
5. בראשית כל שאלה מצוינת מגבלת מקום – חריגות לא תקראנה.
6. אנא כתבו/כתובנה בכתב ברור וקריא.
7. יש להחזיר את השאלון עצמו למפקח על הבחינה עם סיום הבחינה.

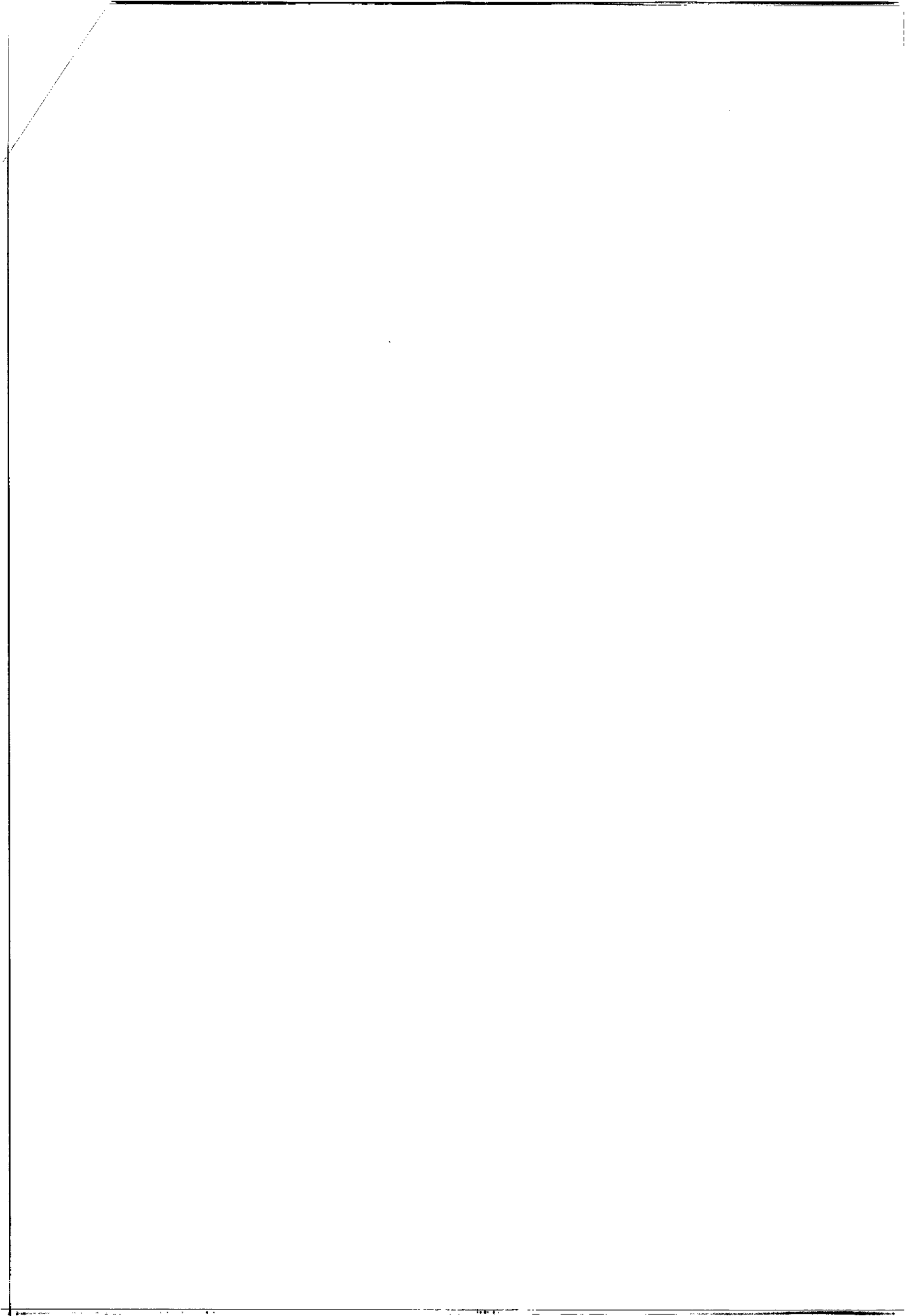
שאלה א': ארועון, זמן מומלץ למענה: שעה ו-15 דקות, מגבלת מקום: עד שניים וחצי עמודי

מחברת בחינה (55%)

שלומית רכשה דירה בבית משותף. הבעלות בדירה נרשמה על שמה במרשם המקרקעין. מספר שבועות לאחר כניסתה לדירה, החליטה שלומית להשכיר את הדירה לקבוצת סטודנטים למשפטים למשך שלוש וחצי שנות לימודיהם. הסטודנטים תופסים חזקה בדירה ומתגוררים בה. בשנת הלימודים השנייה, אחד הסטודנטים מחליט לעזוב את הדירה ומוצא שוכר חלופי בן כת הסיינטולוגיה בישראל. בתחילת שנת הלימודים השלישית, דייר אחר מחליט אף הוא לעזוב ומשכיר את הדירה לסטודנטית למשפטים המנהלת את תא הסטודנטיות הלסביות באוניברסיטה.

במהלך שנת השכירות השנייה, מחליטה שלומית למכור את הדירה לשמעון, אדם בעל אמצעים הרוכש מקרקעין למטרות השקעה. הוא רוכש את הדירה משלומית תמורת שוויה הריאלי בצירוף רווח נאה ביותר לשלומית.

עוד קודם שמספיק שמעון לרשום את הדירה על שמו, שלומית מחליטה לנסות את מזלה בשוק המקרקעין שוב ומחליטה למכור את הדירה לידידה משכבר הימים, שאולי. שאולי משלם לה את שוויה הריאלי של הדירה וממהר לרשום הערת אזהרה במרשם המקרקעין על זכותו.



שלומית נמלטת מן הארץ עם קבלת הכספים משמעון ושאולי.

על דירת המגורים היתה רשומה משכנתא לטובת הבנק "עזרה בעת צרה" אשר נותר סכום חוב מזערי לפדייתה. שלומית התחייבה בחוזים עם שמעון ושאולי לפדותה, אך לא עמדה בהתחייבותה ונמלטה מן הארץ עוד קודם הפידיון.

לשלומית חובות אדירים לאנשי עסקים שונים עימם עבדה. עוד קודם רישום הערת אזהרה לטובתו של שאולי, אך לאחר העסקה עם שמעון, מטילה חברת "הלוואות זה אנחנו" עיקול על דירת המגורים של שלומית.

שמעון מגיע לדירת המגורים במועד המסירה המוסכם ומוצא בה את שוכריה של שלומית עליהם ידע מראש. הוא מגלה להפתעתו כי שניים מהשוכרים התחלפו. בגלותו כי שני השוכרים החדשים הם בן כת הסיינטולוגיה וראש תא הסטודנטיות הלסביות, הוא מבקש משניהם לעזוב את דירת המגורים מיד, וטוען כי חילופי השוכרים לא אושרו על ידי שלומית ומכל מקום עכשיו שהוא נכנס לתמונה "אין מצב שאנשים כמוכם יגורו בדירה שלי".

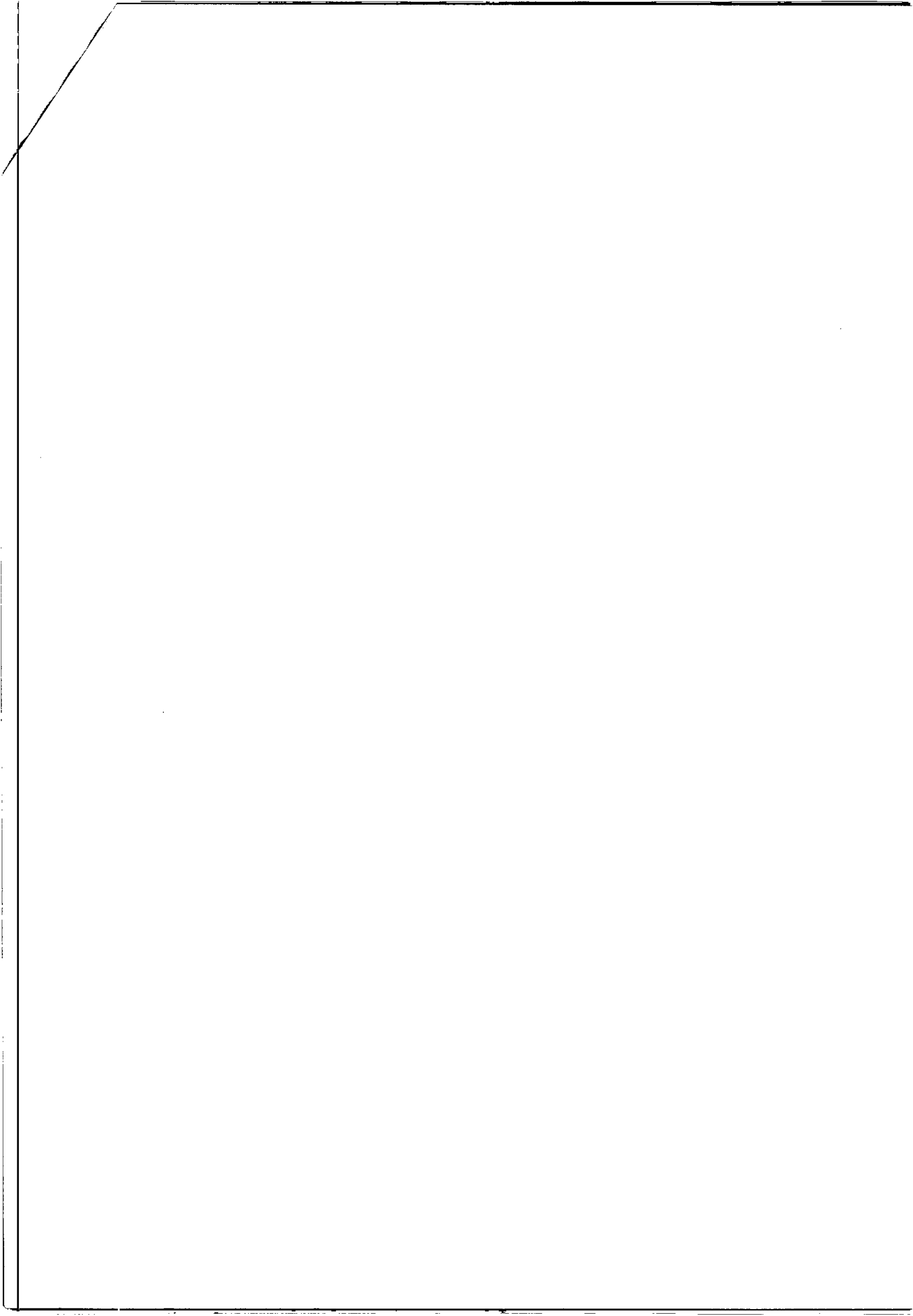
בעודו משליך את חפציהם של השוכרים, מגיע לדירה שאולי ומגלה להפתעתו את השוכרים ואת שמעון עליהם לטענתו לא ידע. הוא דורש מכולם להתפנות מיד ומתחיל להפעיל כוח לפנותם.

חברת "הלוואות זה אנחנו", בגק "עזרה בעת צרה", שאולי, שמעון, וכמובן השוכרים מגיעים בפני השופטת רוחמה הידועה כשופטת המתמחה בדיני הקניין. השופטת מבקשת ממך, המתמחה המסור/ה שלה, לכתוב חוות דעת בדבר מצב הזכויות של כל המעורבים בפרשיה הסבוכה.

דון/דוני בזכויות הצדדים. בתשובתך התייחס/י לכל עילת תביעה וטענת הגנה שיוכלו הצדדים השונים להעלות.

שאלה ב': ארועון, זמן מומלץ למענה: 45 דקות, מגבלת מקום: עד עמוד מחברת בחינה (25%)

בעיצומו של המשבר הכלכלי קרסה חברת הבניה הגדולה ביותר במשק, "בנה ביתך", שבנתה 2000 דירות בפרויקטים באזורי הפריפריה בארץ. התגלה, כי רוב הדירות נרכשו עוד לפני העברת תיקון 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), ולרוב הקונים אין בטוחות מתאימות. הקונים, שרובם ממעמד סוציו-אקונומי נמוך והפסידו את כל חסכונותיהם בשל הקריסה, ערכו הפגנות סוערות בדרישה להתערבות ממשלתית במשבר.



הממשלה נענית, ומעבירה חוק חירום הקובע שלוש הוראות מרכזיות:

א. ימונה משקם ל-"בנה ביתך". במסגרת סמכויותיו יוכל המשקם למחוק את חובותיה של החברה לבנקים.

ב. קוני דירות פרטיים בפרויקטים של החברה יאלצו להוסיף 5% לסכום ששילמו כדי לקבל בעלות בדירה; קוני דירות עסקיים (שיוגדרו ככל מי שקנה יותר מדירה אחת בפרויקט) יוסיפו 15% לסכום ויקבלו בעלות.

ג. חברות קבלניות שקיבלו עד כה סיוע ממשלתי, משום שבנו למגזרים מועדפים, לא יקבלו יותר סיוע. הכספים יופנו להקמת קרן פיצויים לקונים שאיבדו את כספם בשל התמוטטות חברה קבלנית.

הבנקים, הקונים והחברות הקבלניות עותרים לבית המשפט בטענה שיש לבטל את החוק החדש, הפוגע בזכות הקניין המוגנת בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

דונו בזכויות הצדדים. התייחסו, בין היתר, גם להיבטים התיאורטיים שנדונו בקורס באשר להגנה על הקניין ותיאוריות המצדיקות את זכות הקניין.

שאלה ג': שאלת מחשבה, זמן מומלץ למענה: 20 דקות, מגבלת מקום: עד חצי עמוד מחברת בחינה (20%)

לאחרונה, פרסם משרד המשפטים, בעקבות סיום עבודתה של וועדת הקודיפיקציה, הצעה לקודקס אזרחי חדש – חוק דיני ממונות. סעיף 511 של הקודקס המוצע קובע כי אם נרכשה זכות בנכס כלשהו בעזרת תקנת השוק, "רשאי הבעלים הקודם של הזכות, בתוך שנה ממועד הרכישה, לפדות אותה מן הרוכש או ממי שרכש אותה מן הרוכש בלא תמורה, בתשלום שוויה בעת הפדיון, אלא אם כן חל בנכס בתקופה האמורה שינוי של ממש; הפודה זכות בנכס לפי סעיף זה ישפה את הרוכש בשל הוצאות שהיו לו בקשר לרכישת הזכות".

חורי דעתך כיצד משנה הוראה זו את הדין הנוהג, ונמקי/י האם מדובר בשינוי רצוי.

בהצלחה!

