

אוניברסיטת בר אילן  
הפקולטה למשפטים

מועד א

ה אדר תשע"ב 28.2.12

דיני קניין: 99-208-02

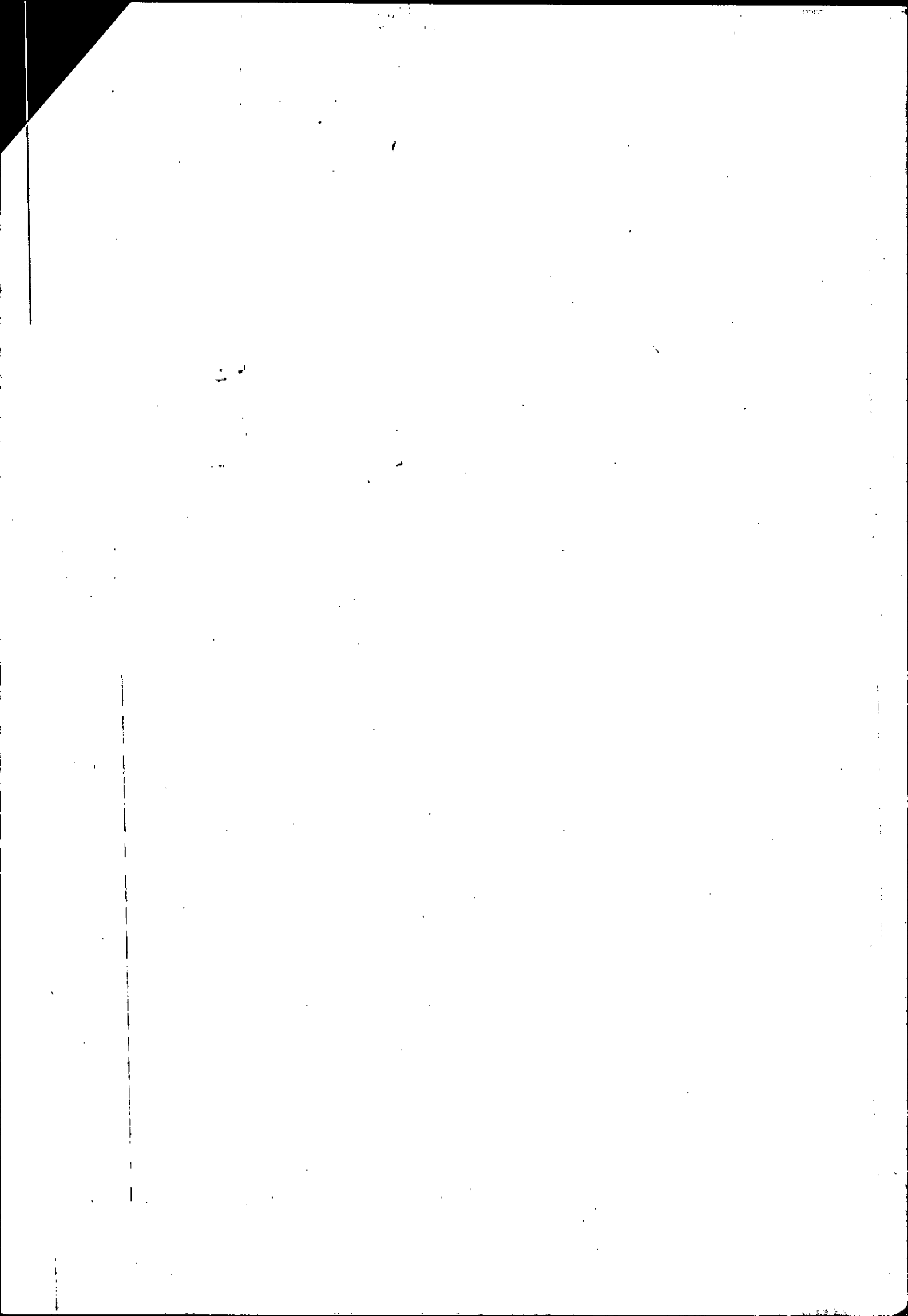
פרופסור שלום לרנר

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.  
יש לענות על שתי השאלות שבהמשך הגיליון.  
יש להתחיל את התשובה לכל שאלה בעמוד נפרד.  
היקף תשובה מקסימאלי: לשאלה 1- שלושה עמודים. לשאלה 2 עמוד אחד. חריגה לא  
תיקרא!  
חלוקת הנקודות: שאלה 1- 80 נקודות; שאלות 2 - 20 נקודות.  
הזמן הנדרש לכתובת התשובות אינו עולה על מחצית השעה. נצלו את יתרת הזמן העומד  
לרשותכם, לחשיבה ולתכנון מסודר ואנליטי של התשובה.

שאלות:

1. שמעון רשום בפנקסי המקרקעין כבעליה של הדירה הידועה כחלקה 200/6 בגוש 20  
(להלן: "הדירה"). ביום 1.1.11, סיכם שמעון בעל פה עם מיכל על השכרת הדירה למיכל  
למשך שנה. מועד המסירה נקבע ליום 1.2.11. במעמד ההסכם שילמה מיכל לשמעון את  
דמי השכירות מראש לכל השנה.

בהמשך היום, 1.1.11, מתווך מקרקעין סיפר לשמעון כי ראובן מוכן לשלם עבור שכירות  
הדירה דמי שכירות כפולים מהסכום שמיכל שלמה. עקב מצבו הכספי החמור, שמעון  
החליט להתעלם מההסכם עם מיכל ולהשכיר את הדירה לראובן. למחרת, ביום 2.1.11,  
ביקר ראובן בדירה וחתם עם שמעון על הסכם שכירות בכתב, ולפיו ראובן ישכור את  
הדירה לתקופה של שלוש שנים. הסכם השכירות כלל אופציה המאפשרת לראובן להאריך  
את ההסכם לתקופות נוספות של שלוש שנים, עד לתקופה מקסימאלית של שתיים עשרה  
שנים. ראובן שילם מראש את דמי השכירות לשלוש השנים הראשונות. הוסכם כי ראובן  
יקבל את החזקה במושכר ביום 10.1.11.



ביום 5.1.11, קיבל שמעון מדני, איש עסקים עשיר, הצעה מפתה לרכישת הדירה בסכום גבוה. מאחר ששמעון היה שרוי בלחץ כלכלי, הוא החליט להיענות להצעה. שמעון לא סיפר לדני על הסכמי השכירות. דני בדק את מצב רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, ולא מצא כל רישום נוגד, וביקר בבית שהיה ריק. ביום 8.1.11 חתמו השניים על הסכם מכר. במעמד החתימה שילם דני לשמעון 50% מהסכום המבוקש. לפי ההסכם, יתרת הסכום תשולם ביום 22.1.11, כנגד מסירת ההחזקה לדני. מאחר שמדובר בתקופה קצרה, החליט דני שלא לרשום הערת אזהרה.

ביום 22.1.11, לאחר תשלום יתרת התמורה וקבלת מפתחות הדירה, הגיע דני לדירה ולהפתעתו מצא בה את ראובן שביום 10.1.11 עבר להתגורר במקום. דני מיהר ללשכת רישום המקרקעין על מנת להשלים את הרישום, ואז גילה כי ביום 15.1.11 הטיל הבנק לעידוד הלוואות (להלן: "הבנק") עיקול על הדירה, עקב חוב גדול שחב לו שמעון. העיקול נרשם בלשכת רישום המקרקעין באותו היום.

חוו דעתכם על מצב הזכויות בדירה.

2. סעיף 11 לחוק המיטלטלין תשל"א-1971, מכיר בעיכבון מכוח דין ובעיכבון מכוח הסכם. גישתה של הצעת חוק דיני ממונות תשע"א-2011 שונה, והיא אינה מכירה כלל בעיכבון מכוח הסכם.

חשבו מה עשוי להיות הנימוק לעמדתה של הצעת החוק, וחוו דעתכם על נימוק זה.

בהצלחה !!!

