

15 פברואר, 2010

אוניברסיטת בר-אילן
הפקולטה למשפטים

שאלון סגור

מבחן בדיני קניין

מס' קורס: 99-208-01

המרצה: ד"ר מרים ביטון

מועד א' – משך הבחינה שעתיים וארבעים וחמש דקות. 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 בניחות בהתאם להנחות שהנחתם/ן.
5. בראשית כל שאלה מצוינת מגבלת מקום – הריגות 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 וחצי, מגבלת מקום: עד שני עמודי מחברת בחינה

(65%)

אהרון הוא הבעלים הרשום של מקרקעין פנויים בפרדס חנה, אשר ייעודה בניית בית מגורים. עד להתחלת הבניה, החליט אהרון להשכיר את המגרש לאבני שהינו יבואן אבני נוי. בהסכם השכירות עליו חתמו אהרון ואבני נקבע כי הקרקע תשמש לאחסון אבני נוי, דמי שכירות יעמדו על סך של 400 דולר לחודש, והשכירות תהא למשך שש שנים עם אופציה להארכה לחמש שנים נוספות. דמי השכירות שולמו מדי חודש ישירות לחשבון הבנק של אהרון.

כעבור ארבע שנים, מצא אבני מקום אחסון זול יותר ועל כן פרסם מודעה בעיתון בה הוא מציע את המגרש בשכירות משנה. ריחנית ענתה למודעה וביקשה לשכור את הקרקע לגידול צמחי תבלין. אבני וריחנית קבעו להיפגש ביום 3.6.2009 לצורך חתימה על חוזה שכירות. חודש לפני הפגישה הודיע אבני לאהרון על רצונו להעביר את זכויותיו לריחנית. אהרון שכעס על ההתראה הקצרה, התנגד לעסקה בטענה שלא ניתן לו זמן סביר לשקילת ההצעה וכי הוא חושש שעסקי גידול צמחי התבלין הם הסוואה לפעילות לא-הוקית של גידול מריחואנה.

1. הו דעתכם באשר לאפשרותו של אבני להעביר את זכויותיו לריחנית.

2. הניחו כעת, כי אבני וריחנית חתמו על חוזה השכירות בפגישה שהתקיימה ביום 3.6.2009 תוך שאבני מבטיח לריחנית כי ישכנע את אהרון לחזור בו מהתנגדותו להעברת זכויות השכירות. ביום חתימת הסכם השכירות שילמה ריחנית לאבני 30% מסך התמורה החוזית והוסכם כי יתרת התמורה תשולם במועד בו יסיר אהרון את התנגדותו ותימסר לריחנית החזקה במגרש. אהרון שלא ידע על ההסכם שחתמו אבני וריחנית החליט למכור את החלקה לאליהו בעל חממה שבחלקה הסמוכה. ביום 15.6.2009 נחתם בין אהרון לאליהו חוזה מכר בו נקבע כי במועד החתימה ישלם אליהו לאהרון את מלוא התמורה וכי ההזקה בקרקע כשהיא נקייה מכל חפץ ואדם תועבר לאליהו ביום 1.7.2009. ביום חתימת ההסכם רשם אליהו הערת אזהרה לטובתו. לאחר מספר ימים הגיע אליהו למקום עם בני משפחתו על מנת להראות להם את המגרש שרכש. לתדהמתו ראה במקום את ריחנית כשהיא מלווה באגרונם שנותן לה יעוץ לגבי צמחי תבלין שמתאימים לגידול על הקרקע. במשרדך מתייצבים ריחנית ו-אליהו הטוענים כל אחד מהם לזכות במקרקעין. דונו בזכויותיהם.

4
3
2
1



מסך

חוקר

חוקר
חוקר
חוקר
חוקר

3. הניחו כעת, כי עם הגיעו של אליהו למקום עם בני משפחתו ובראותו את ריחנית הוא מבקש לפנותה מן השטח יחד עם האגרונם הנלווה אליה. האם הוא יוכל לעשות זאת? האם בני משפחתו יוכלו לסייע לו לפנות את השניים? (יצוין כי בנו הצעיר איתן הוא גבר חסון העובד כגובה בשוק האפור).

5
4
3
2
1

שאלה ב': ארועון, זמן מומלץ למענה: חצי שעה, מגבלת מקום: עד עמוד מחברת בחיבה (20%)

בינואר 2005 מכרה חברת "גופיות לגבר" לחנות "גבר גבר" מלאי של מאות גופיות. במאי 2006 נסגרה חנות "גבר גבר" במפתיע ובעליה נעלם כשהוא נותר חייב ל"גופיות לגבר" כ- 340 אלף ש"ח. לבעל "גבר גבר" נושים נוספים. נציג "גופיות לגבר" מגיע למשרדך ומבקש לדעת אם הוא יכול להיכנס לשיטחה של "גבר גבר" על מנת לקחת את הגופיות שלטענתו שייכות ל"גופיות לגבר". הוא מביא לידיעתך כי בהסכם בין "גופיות לגבר" ל"גבר גבר" נכללה תניית "שימור בעלות" לפיה הבעלות בסחורה עוברת ל"גבר גבר" רק לאחר שמשולמת כל התמורה עבורה.

7
6
5
4
3
2
1

א. מה תיעצו לנציג "גופיות לגבר"?

ב. הניחו כעת כי לאחר שנציג "גופיות לגבר" נכנס לחנות התברר לו כי היא ריקה. "גופיות לגבר" שכרה את שירותיו של חוקר פרטי שמצא כ- 300 גופיות שלה בידי חנות למכירת מלאים בשם "סחורה פיצוץ" בתל-אביב. התברר כי ביולי 2006 קיים הבעלים של "גבר גבר" מכירת חיסול בה מכר 921 גופיות ל"סחורה פיצוץ" תמורת 80 אלף ש"ח. מתוך הסחורה הזו 300 גופיות היו שייכות במקור ל"גופיות לגבר". דונו בזכויות הצדדים.

שאלה ג': שאלת מחשבה, זמן מומלץ למענה: חצי שעה. מגבלת מקום: עד חצי עמוד מכתובת
בחינה (15%)

אחת התיאוריות שהוצעו להצדקת הקניין הפרטי היא תיאוריית התפישה. תיאוריית התפישה אומרת כי לגבי נכסים פנאיים, שאינם בהחזקתו ובבעלותו של איש, צודק הוא שמי שתופש אותם ראשונה, מתוך כוונה לזכות בהם, ירכוש בהם בעלות. כיצד ניתן להצדיק תיאוריה זו? כיצד ניתן להתנגד לה?

בהצלחה רבה!