

17 אפריל, 2012, 08:30

אוניברסיטת בר-אילןהפקולטה למשפטים

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

מבחן בדיני קניין

מס' קורס: 99-208-01

המרצה: ד"ר מרים ביטון

מועד ב', תשע"ב, משך הבחינה: שתיים וארבעים וחמש דקות. לא תינתן הארכת זמן.**הוראות:**

1. המבחן הוא בחומר פתוח.
2. המבחן מורכב משלושה חלקים: חלקים 1 ו-2 – ארועונים, חלק 3 – 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 בניתוח בהתאם להנחות שהנחתם/ן.
5. בראשית כל שאלה מצוינת מגבלת מקום – חריגות לא תקראנה.
6. אנא כתבו/כתובנה בכתב ברור וקריא.
7. התייחסו/י בתשובתך להוראות חוק רלוונטיות, פסיקה ושיקולים תיאורטיים/שיקולי מדיניות אם וככל שיידרש.
8. יש להחזיר את השאלון עצמו למפקח על הבחינה עם סיום הבחינה.

שאלה 1: ארועון, זמן מומלץ למענה: 30 דקות, מגבלת מקום: עד עמוד מחברת בחינה (30%)

צילי היא בעלת דירה בבית משותף. לאחרונה היא מאסה בבית המשותף בו היא גרה והחליטה למכור את דירתה. דירתה של צילי היתה רשומה על שמה במרשם המקרקעין. צילי פרסמה מודעה בעיתון וקונים פוטנציאליים החלו לזרום לדירתה. בשל מיקומה המרכזי של הדירה בקרבת אחת מן האוניברסיטאות החשובות בישראל, סטודנטים רבים גילו עניין בדירה. תאופיק ואסעד הם שני סטודנטים לרפואה שמבקשים לרכוש את דירתה של צילי בשל קשיים בהם נתקלים סטודנטים ערבים באזור לשכור דירות. עקב לחצים של יתר הדיירים בבנין מחליטה צילי שלא למכור את הדירה לשניהם ודוחה אותם בנימוק "לא יהיה נעים לכם לגור עם שכנים שלא מעוניינים לקבל אתכם כשכנים."

לאחר מס' שבועות מחליטה צילי למכור את הדירה לשמעון. שמעון וצילי חותמים על חוזה למכירת הדירה ושמעון מבקש מצילי שזו תרשום את הדירה על שמו בהקדם האפשרי. כעבור ארבעים ושמונה שעות ראובן יוצר קשר עם צילי ומציע לה מחיר טוב יותר תמורת הדירה. לפני שהדירה נרשמת על שמו של שמעון, מוכרת צילי בשנית את הדירה לראובן. ראובן ממנה למרשם המקרקעין ורושם הערת אזהרה לטובתו. מרוצה מהעסקה שביצעה, לוקחת צילי את שללה הרב ונמלטת מן הארץ. היא עושה זאת לא לפני



שהיא מושכת את כל הכספים בחשבונות הבנק שלה וטורחת להותיר יתרת חוב משמעותית בבנק למסחר. פקידת הבנק למסחר מנסה לאתר את צילי, אך מגלה שזו עזבה את הארץ. הבנק למסחר מחליט להגיש תביעה כנגד צילי בגין יתרת החוב ובין היתר הוא גם מטיל עיקול על דירת המגורים.

תאופיק ואסעד, ראובן, שמעון והבנק למסחר כולם מגיעים להתייעצות דחופה עימך ומבקשים לדעת מה מצב זכויותיהם בדירת המגורים. פרט/י כל עילת תביעה ועילת הגנה שיכולה לעמוד לאלה באשר לדירת המגורים.

שאלה 2: ארועון, זמן מומלץ למענה: שעה ו-20 דקות, מגבלת מקום: עד שניים וחצי עמודי מחברת בחינה (50%)

גיל ורון ירשו מהוריהם דירת מגורים וזכויותיהם בה נרשמו בפנקס המקרקעין. האחים חתמו על מסמך הבנות בו נקבע בין היתר כי שותף לא יעביר לאחר את זכויותיו במקרקעין אלא אם הציע קודם לכן לשותף האחר לרכוש את זכויותיו. שוויו של הנכס יקבע על ידי שמאי מוסמך שיוסכם על הצדדים.

הדירה הושכרה במשך מספר שנים, ולאחר שהתפנתה הרשה גיל לבנו רונן, אשר התגרש לאחורונה ולו משמורת משותפת על ילדי בני הזוג, להתגורר בדירה.

רון נקלע לקשיים כלכליים עליהם אין הוא רוצה לספר לאחיו, והוא מתקשר עם דוד בהסכם למכירת הדירה. בעצה אחת עם דוד, רון מזייף ייפוי כוח שנחזה להיות חתום על ידי אחיו, וחותם על החוזה בשם שניהם.

דוד פונה לבנק ובהסתמך על החוזה וייפוי הכוח מסכים הבנק להלוות לדוד סכום של חצי מיליון ש"ח, כנגד משכון זכויותיו של דוד והתחייבותו לרישום משכנתה ראשונה בדרגה על המקרקעין. הבנק מעביר את כספי ההלוואה ישירות לרון, כנגד חתימתו על כתב התחייבות לטובת הבנק (בו התחייב רון להשיב מיד עם קבלת דרישה מהבנק את הכספים אשר הועברו אליו) ורישום משכנתה.

רון לוקח על עצמו את ביצוע רישום ההערה לטובת הבנק.

דוד לא משלם לרון מאומה מעבר לכספים שהועברו על ידי הבנק, ולא עומד בתשלומי ההלוואה שנטל מהבנק.

עוד בטרם ההתקשרות עם דוד, רון התחייב למכור את זכויותיו במקרקעין לרוית. במועד כריתת ההסכם שילמה רוית 80% מהתמורה, וסוכם כי יתרת התשלום, העברת החזקה וחתימה על כתב העברת הבעלות יבוצעו במועד מאוחר יותר אותו תקבע רוית, אך לא יאוחר משנה ממועד כריתת ההסכם. רוית רכשה את



הזכויות במקרקעין כהשקעה כלכלית שכן שמעה כי בקרוב תאושר תוכנית פינוי-בינוי שתחול גם על המקרקעין, ושוויין של הזכויות בנכס יעלה משמעותית.

הבנק מגיש תביעה ובמסגרתה הוא מבקש שהמשכנתה לטובתו תרשם וכי יתאפשר לו לממש את המשכנתה על המקרקעין, וזאת הן בשל החוב של דוד והן בשל החוב של רון.
רון מתנגד וטוען כי הסכים אך ורק לרישום משכנתה בגין התחייבויותיו של דוד כלפי הבנק.

רוית טוענת שזכותה קודמת לזו של דוד והבנק, וכי הסכימה לדרישתו של רון שלא תרשם הערת אזהרה לטובתה כי רצתה להסתיר מבעלה את העובדה שהשקיעה את הסכונותיה ברכישת זכויות במקרקעין.

גיל מתנגד לכל התביעות והדרישות השונות ביחס למקרקעין. לעמדתו, זכותו לרכישת חלקו של רון קודמת. לחלופין, הוא טוען כי אין לבנק זכות לממש את הדירה בכללותה אלא את חלקו של רון בלבד, ובכל מקרה אין הבנק רשאי לבקש את פירוק השיתוף וכי בקשה כזו, נוכח הנסיבות, עולה כדי התנהגות שלא בתום לב.

חוו דעתכם על טענות הצדדים (לרבות התייחסות לטענות נוספות אותן יכלו, לדעתך, להעלות).

שאלה 3: שאלת מחשבה, זמן מומלץ למענה: 30 דקות, מגבלת מקום: עד עמוד מחברת בחינה (20%)

סעיף 22 לחוק השכירות והשאילה עוסק בהעברת שכירות במקרקעין ומיטלטלין. סעיף זה מנסה ליצור איזון בין המשכיר לשוכר.
הסברי מהי נוסחת האיזון בה עושה המחוקק שימוש, בין אלו אינטרסים מאזן המחוקק, ומהם יתרונות וחסרונות המנגנון שבחוק.

הצלחה רבה!

