

**דף סיכום בחינה**

מזהה בחינה: 001000257581 מזהה סטודנט: 222540

שם קורס: דיני קניין

מספר שאלה	הערה	ניקוד מירבי	ציון
1		80.00	72.00
2	יפה מאוד	20.00	20.00
3		1.00	

ציון בחינה סופי : 92.00

הבחינה הבדוקה בעמודים הבאים

**\*\*\* לתשומת לבך, במידה וההערות מופיעות ב "ג'יבריש" יש להוריד את הקובץ למחשב ולפתוח ב - reader acrobat \*\*\***

# דיני קניין

## ד"ר שי שטרן

צוות ההוראה: אור תמר, שי חי  
מס' קורס: 99208-01

**בחינה מועד ב', סמסטר ב' 2022 תשפ"ב**  
משך הבחינה: כשעתיים  
בחינה בחומר פתוח

מדובר על **מקרקעין מוסדרים**. גליה ויואב, נשואים ורוצים לרכוש דירה בשותפות. עליהם לרשום זאת בהסכם (ס' 29). לפי מאוטנר, דיני תחרות הן תאונה משפטית. כשמטרת התחרות היא קבלת הנכס עצמו.

1. לפי ס' 10, יואב יטען **לתקנת השוק** במקרקעין רשומים. אדגיש כי מופקע קניין של אדם למרות שאין אשמה בהתנהלותו. לכן ע"פ ביהמ"ש נפרש את התנאים של הסעיף בצורה **דווקנית**. יואב שילם **תמורה** בת ערך מלאה, **הסתמך על המרשם עצמו** (מורדכיוב), אולם **לא הסתמך על הרישום בתו"ל עד גמר הרישום**. ידוע לנו כי אחרי שלאוניד המקורי מגיע, הוא מבין שזכותו מוטלת בספק (סונדרס). לכן לא עמד לו התו"ל בכל שלבי העסקה. ניתן לטעון כי מציאת הבעלים המקורי תוך 4 חודשים זהו זמן קצר ביותר ולאחר ששילם תמורה מלאה והסתמך על המרשם יתכן שמגיע לו הנכס משום שלפי הרציונל של תקנת השוק, הוא מגן על הרוכשים. יואב רשם ה"א ורשם את שמו על המקרקעין, כך שעמד בדרישת הכתב לפי ס' 8. אולם יואב, שיקר לליאוניד שהוא שומר על הדירה, כאשר בעצם לאחר 4 חודשים בדיוק מכר אותה לנתנאל.

2. במידה ועומדת ליואב תקנת השוק, העברת הנכס לנתנאל תהיה מוחלטת משום שהעביר לו **ניינית** והוא רשם את שמו במרשם. אולם לפי מאוטנר, אקס-אנטה יש לשים לב לתו"ל. לפי התו"ל האובייקטיבי, נתנאל היה צריך לשים לב שנמכרה לו דירה במחיר נמוך יותר, אולם לפי התו"ל הסובייקטיבי (הגישה המקובלת), הוא לא היה צריך לדעת שמשוה לא בסדר, וכן סמך על חברו הותיק יואב. במידה ולא עומדת ליואב תקנת השוק, יואב העביר לנתנאל זכות חוזית בלבד. נתנאל יטען שמתקיימת לו **תקנת השוק לפי ס' 10**. 1. נתנאל שילם תמורה מלאה על הנכס (מהווה תמורה "בת ערך" לפי המרצה). אולם תמורה נמוכה יותר משווי השוק. 2. נתנאל הסתמך על המרשם עצמו-לא בטוח כי לא נאמר שנתנאל התייחס למרשם עצמו (מורדכיוב). אולם, הרישום של יואב הושלם לאחר העסקה (החליף את שמו במרשם), התשלומים שולמו לו במלואם. מנגד, לא נאמר שנתנאל בדק בדיקה ראויה של עסקת היסוד. נתנאל יטען שסמך והסתמך על חברו הטוב יואב. 3. הסתמכות על הרישום בתו"ל עד גמר הרישום. מדובר על תו"ל לכל שלבי העסקה, נתנאל נראה שעמד בו. אולם, לפי סונדרס והתו"ל האובייקטיבי, היה צריך לחשוב שמדובר בסכום נמוך יותר מעסקה בשווי שוק (היה צריך לדעת) ולכן יחול תקנת שוק. נתנאל לא ידע שיואב משוחח עם ליאוניד המקורי ויואב לא עדכן אותו במצב הקיים מול הבעלים המקורי לכן לא היה לו חשד שזכותו מוטלת בספק. כך שנראה שלנתנאל יש זכות קניינית בנכס כי הוא מגלם את דרישת הכתב בס' 8. מדובר על דירה למגורים, כך שלפי תיאורית האישיות כולם שווים. יואב וגם נתנאל רשמו את הנכס במקרקעין, כך שהיוו מונע הנזק הזול (מאוטנר).

4. ליאוניד המקורי הגיע וראה שנתנאל לא נותן לו להיכנס לנכס **היא עסקה במטלטלין** וגם לנתנאל **התחייבות על דירה** (המרתף הוא חלק מהדירה ודינו כדין הדירה) וגם לישראלה **העביירה** (במתנה). אין אפשרות לרשום ה"א במטלטלין מטעמי יעילות השוק, ניתן לישראלה גם מסמך בכתב לגבי מתן המתנה (לבד בס' 5א). ישראלה היא השנייה בזמן. עסקת מתנה של השני בזמן כמעט תמיד תידחה מפני הראשון בזמן. לפי **דנציגר בסולימאן**, ישראלה תוכיח שה**סתמכה לרעה על המתנה באופן משמעותי מאוד**. טען לפי ס' 12, שנתנאל שילם חלק קטן יחסית מהאומנות, הוא שילם על הדירה עצמה, אך לא שילם על יצירות האומנות. הצירורים נמצאים אצלו בדירה כעת, דירה שהייתה שלו. תו"ל סובייקטיבי- נתנאל יודע שהצירורים יקרים מאוד (30M), לא שייכים לו וישראלה מנסה להיכנס לדירתו ואף ליאוניד ניסה להיכנס לדירתו. כביכול, לפי הבחינה לעיל, נתנאל זוכה משום שאנחנו רואים בישראלה מונע הנזק הזול שלא דאגה לקבל לידיה את הנכס. המרצה המלומד מבקר זאת ומציין שזה לא הוגן משום שאין פה מוסד כמו ה"א שמראה כי הנכס שלו. לא ניתן להחיל את הלכת גנז, מכיוון שביצוע רישום בעסקאות מסוג זה יגרום לפגיעה **בחי מסחר תקינים**. האם ישראלה פעלה בתו"ל אובייקטיבי. ישראלה תוכל לטעון ששינתה את מצבה לרעה וקיימת כעת הרעה במצבו הכלכלי של ליאוניד בגלל החוסר במתנה וכן עובדה מוגמרת היא שלאחר מכן ליאוניד נכנס להליכי חדל"פ בשווי 60M. נתנאל יטען כי בגלל שינוי במצבו הכלכלי של ליאוניד, מדובר על מתנה לא אמיתית לישראלה (הברחת נכסים) והזכות עומדת לו. הוא יטען כי גם לפי אהרונוב, מול נושים מעקלים בעל ההתחייבות גובר על העסקה גם במתנה וגם מול נושה לא מובטח (כספי). ישראלה טען שנתנאל משתמש בזכות הבעלות שלו לרעה לפי ס' 14. מאחר שנתנאל לא נותן לליאוניד ולבתו להיכנס לנכס. ישראלה טען לפי טירקל ברוקר שמדובר על מבחן המנוע הפסול, נתנאל סתם רשע שהוא יודע שבביתו יש נכסים במיליונים שלא שייכים לו ולא מעוניין לפתוח לקחת אותם בנוסף טען לפי מאזן הנזקים (אנגלרד), שהמשפחה הסתמכה על אותו אוסף אומנות וכעת היא נפגעת ביותר שלא מתאפשר לה לקחת אותם בחזרה וכן נתנאל שילם סכום נמוך מלכחתיחילה לנכס עצמו. לפי תיאורית האישיות (ראדין), מדובר על אוסף אומנות שליאוניד ומשפחתו בנו וצברו לאורך שנים והם בעלי משמעות אישית עבורם. לכן יתכן שישראלה היא זו שתזכה ביצירות למרות הכול לאור תיאורית האישיות ומאזן הנזקים.

5. נתנאל יוכל לטעון **לתקנת השוק** במטלטלין (ס' 34): 1. מכר- קנה דירה עם יצירות אומנות. אולם לפי כנען, לא קרוב לערכו האמיתי (דירה ב1.5M ויצירות אומנות ב30M. הגיוני שביד 2 מחיר זול יותר, אך לא עד כדי כך. 2. נכס נד- יצירות 3. ע"י מי שעוסק בממכר של נכסים מסוגו של הממכר. לפי זמיר, תנאי אובייקטיבי שמסייע בתו"ל של הקונה. נתנאל רכש דירה וקיבל אומנות. לפי דגן, תמרוץ לסוחרים לבדוק באופן רכב את מקור הנכס שהם מכניסים לשוק. 4. מכירה בהלך עסקים רגיל של המוכר- לא בטוח, נתנאל רכש דירה ומצא בה אומנות. אין תו"ל של הקונה. בנוסף, מדובר על יד-2 קשה להגדיר כמוכר. 5. הקונה קנה וקיבל את הנכס. השתכללה הבעלות. 6. תו"ל סובייקטיבי- לחול בכל השלבים. כנראה שידע שהאומנות לא שלו ולא של חברו הטוב יואב. ברק בנכן, החלת חובת תו"ל אובייקטיבי- גם שהחזרה הסתיים. ראוי שנתנאל היה מבטל את החוסה כי האומנות שווה הרבה ולא שייכת לו. לכן לוקה בחתו"ל. לפי אור בכנען, אם התקיימה טעות משותפת, ניתן לבחון בדיעבד החזרה לבעלים המקורי. **לא תעמוד לנתנאל תקנת השוק**.

6. ישראלה/נתנאל מול הנושים המעקלים: ישראלה זוכה-החזרה באומנות זה הנושים הלא מובטחים בגלל שבמתנה, **מעקל גובר על מקבל המתנה** (אלון, לניאדו). על ישראלה להוכיח שהמתנה לא ניתנה כדי להבריח נכסים (לעיל). נתנאל זוכה-בעל ההתחייבות לעסקה גובר על הנושה הלא מובטח (אהרונוב). נתנאל גר בנכס עם המטלטלין, בעוד לנושים יש עניין בחוב בלבד. אולם מדובר **בנכס מסחרי**, כך שלא בטוח שנתנאל מעוניין באומנות עצמה, הוא קנה את הבית. מאזן מצוקה/אישיות יטה לנושים.



59'ז(א) וס'59 בכללותו מדמה את הבית המשותף כקהילה, הרעיון במצב זה הוא תפיסה ליברלית-פלורליסטית-ריאליסטית (ס'8 לחו"כבוה"א וחירותו). הבית המשותף כמעין מקום קהילתי שהקהילה עולה על צרכי היחיד. תפיסה קהילתנית-האדם הפרטי חי במסגרת חברתית מסוימת, עשוי להידרש להקריב חלק מקניינו לטובת הכלל (לוקחת בחשבון את האחרים בסביבתו) כחלק משימור הקהילה. כך גם הבתים המשותפים, המהווים קהילה. ערך האישיות (ראדיון), הקניין הפרטי מהווה ביטוי חזק לאישיותו של האדם. המעלית מהווה את הגשמתו האישית, בביתו. חשין בצ'ודלר, בבית משותף יש יותר מן המשותף מאשר מן הלבד, אדם חי בתוך קבוצה מסוימת והוא חלק ממנה. בס' לעיל, כל בעל דירה יכול לדרוש שמעלית שבת תופעל. לעומת זאת, בס'59(א), רואים את התכלית של פרק ו' לאפשר את הביחוד כאמצעי להשגת מטרות. הרעיון הוא לאפשר את ה"לבד" על אותו הבניין (בניגוד לדעתו של חשין בצ'ודלר). מזעור נקודות ממשק משותפות בחיי היומיום של הכלל, ניהולן באופן דקדקני, מינימליסטי ופורמלי. ככלל, ההכרעה תבצע לפי צ'וב (כמו בס' לעיל). המחוקק קבע חריגים לכך בס'59 לעיל כאמור, כדי להתגבר על בעיות פעולה משותפות ייחודית או למנוע עריצות הרוב. לפי הגישה של ס'1(א), בתים משותפים נוצרו בסיוע הוזלת עלויות למי שאינו יכול להתגורר בבית פרטי צמוד קרקע, לרכוש דירה ולהיות בעליו של קניין מכונן שלו. דוגל בגישתו הקהילתית-ליברלית (דגן), מכיר בצורך של בני האדם לחיות בקהילות, אך תומך באוטונומיה. האדם לא חייב להידרש להקריב עצמו למען הכלל. יש לשמור על אפשרויות יציאה מהקהילה כדי להכין על עצמאותו ובעלותו של כל בעל דירה. בא לידי ביטוי בחוק בס'55ג (אסור להצמיד רכוש משותף), ס'62א (ברגע שהוצמד רכוש משותף לדירה, הוא בבעלות נפרדת וההורות לא חלות עליו). מחזק את סדובסקי-בעל הדירה פותח מכולת ואף אחד לא יכול להתערב במעשיו(הקניין שלו). תומך בערכים ליברליים-מוניסטיים-פורמליסטיים. מקדש חירות בעלים, את היעילות, עבודה (לא בטוח כי ייתכן שהדירה התקבלה דרך ירושה למשל ולא עבודה), קהילה בתפיסה הליברטיאנית-כל הכפפה של הבעלים לרצון אחרים מהווה פגיעה.



יפה מאוד

