

[דף סיכום בחינה](#)

מזהה בחינה: 001000257501 מזהה סטודנט: 201050

שם קורס: דיני קניין

מספר שאלה	ניקוד מירבי	ציון
1	60.00	45.00
2	20.00	12.00
3	20.00	17.00

ציון בחינה מקורי : 74.00

ציון בחינה מחושב : 74

תוספת ציון לבחינה : 19

ציון בחינה סופי : 93.00

הבחינה הבדוקה בעמודים הבאים

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

1. הבחינה בחומר פתוח. כל חומר עזר פיזי בלבד מותר בשימוש.

2. קיים איסור לעשות שימוש בחומרי עזר המאוחסנים על ציוד אלקטרוני כמו טבאלטים, מחשבים ועוד.

3. יש להשיב על כל שלושת השאלות להלן במגבלת המקום המצוינת לצד כל שאלה.

4. מותר לסרוק את פתרון הבחינה רק עם אישור סריקה מתאים שהתקבל מראש מהיחידה למעורבות חברתית.

5. לא תנתן הארכת זמן.

6. בהצלחה רבה!

3.1.20 מרטיני קנו נכס בבית משותף. נרשם משכנתא לטובת הבנק במרשם המשכונות. משכנתא (ס'1(א) לחוק המשכון) הינה זכות קניינית, רק אם היא משתכללת, **דהיינו מקבלת פומביות** זאת ע"י רישומה במרשם המקרקעין לפי ס'7(א) לחוהמ"ק. מאחר והבנק לא רשם את זכותו שם, אלא ברשם המשכונות, שאינו מהווה מרשם מחייב בדבר המשכנתא, הזכות לא קיבלה תוקף קנייני.

3.3.20 בני הזוג מכרו את החניה למנשה, שמוצמדת לדירה שלהם.

בית משותף - בית משותף הוא בית בו 2 דירות או יותר ונרשם בפנקס הבתים המשותפים. נוסף, לפי ס'61 בית משותף יתנהל עפ"י תקנון המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם, במידה ואין לדיירי הבניין תקנון מוסכם, ההוראות בתקנון המצוי יחולו (ס'64). ס'54 לחוהמ"ק קובע שעל-אף האמור בס'13 שאסור לעשות עסקה בחלק מהמקרקעין, דירה בבית משותף הינה נושא נפרד לבעלות, זכויות ועסקאות. שכן הדירה היא קניין פרטי ובעליה יכול לעשות בה כרצונו (ס'54 לחוהמ"ק). נראה שבני הזוג יטענו שהם יכולים למכור את החניה המוצמדת לדירה שלהם. אולם, לפי ס'57(ג), ברגע שהצמדה עוברת מרכוש משותף לחלק מדירה, ובענייננו לדירה של בני הזוג, היא מקבלת את כל המאפיינים של הדירה והופכת להיות חלק ממנה. כך שבני הזוג לא יכלו למכור את החניה שלהם למנחם. כי לפי ס'55(ב), אי אפשר לעשות עסקאות רק ברכוש המשותף שמוצמד לדירה, במקרה דנן בנוגע לחניה. אלא העסקה תהיה ביחס לדירה והיא תחול גם על החלק ברכוש המשותף הצמוד אליה. כך שאם בני הזוג רצו למכור את החניה למנחם, היה עליהם למכור גם את הדירה. אפשר לציין שלפי ס'62(א1) ניתן להעביר הצמדה מדירה לדירה ללא הסכמת הדיירים, אולם למנשה אין דירה בבית המשותף. מנגד, בני הזוג יכולים לטעון לפגיעה בחירותם כתוצאה מההגבלות, שכן דירה מהווה שרירות בעלים ובעל הדירה יכול לעשות בה ככל העולה על רוחו (זוסמן, שמע). אולם לפי **חשין בצודלר**, וכך גם לפי הרציונאל של פרק ו' בחוהמ"ק, בשם הרצון לחיות חיים משותפים ניתן לכפות על בעל הקניין חובות או הגבלות.

1.4.20 השכרת הנכס של בני הזוג למנשה, עד 1.4.21. 3.4.20 מנשה תפס חזקה בדירה והעביר את כל התשלום.

השכרת הנכס למנחם - זכות השכירות (לפי ס'3 לחוהמ"ק), מורכבת מ3 יסודות: (1) תמורה - נתון שהעביר את כל התמורה למשך כל שנת השכירות יומיים אחרי החוזה. (2) תוכן הזכות - שימוש והחזקה, ואכן זו הייתה ההסכמה ביניהם. (3) שלא לצמיתות - נראה שהשכירות הוגבלה לשנה ולכן גם תנאי זה מתקיים. כדי שהיא תשתכלל לקניינית, עליה לקבל פומביות, זאת ע"י רישומה במרשם המקרקעין לפי ס'7 לחוהמ"ק ודרישת הכתב לפי ס'8. אולם, מאחר ומדובר על שכירות של שנה, לפי ס'79 לחוהמ"ק שכירות עד 5 שנים לא חייבת ברישום ולא בכתב. גם לפי ס'152 לחוק הגנת הדייר ישנו פטור מרישום לשכירות עד 10 שנים. לכן, לפי ס'33 לחוק המכר, אם אין רישום השכלול יהיה באמצעות חזקה. ואכן ב3.4.20 מנשה תפס חזקה בדירה ונכנס אליה ונראה שזכותו השתכללה כדין.

10.4.20 מנשה רוצה שוכר משנה.

שכירות משנה - לפי ס'22 לחוק השכירות והשאלה, שמשלים הוראות בנוגע לשכירויות בחוק המקרקעין, נקבע שאם המשכיר מסכים, השוכר יכול להעביר את השכירות שלו בנכס לפי 2 דרכים, בענייננו מדובר על שכירות משנה (סאבלט). אולם במקרה דנן בני הזוג סירבו. לפי הסעיף, אם המשכיר מסרב או שמתנה את הסכמתו בטעמים בלתי סבירים הדין יקבע לפי החוזה, אם מגביל הוא את עבירות הזכות השכירות או לא. בענייננו, ישנה תניה מגבילה - נתון. ולא נתון הסיבה לסירוב. לפי **פס"ד הכשרה**, בחינת סבירותה של הסירוב תהיה תלויה בנסיבות המיוחדות של כל מקרה. נקבע ב**פס"ד אשגרום** שסוג הנכס מהווה טעם סביר להתנגדות, אולם לא מדובר על נכס לשימוש ציבורי. ב**פס"ד בנק הפועלים** נקבע טעמים כלכליים, אך כאן מנשה שילם הכל מראש. ב**פס"ד מ"י נ' וייס** נקבע שזהות השוכר מהווה טעם סביר, ולכן אם בני הזוג סירבו בגלל שלמנחם כבר יש חניה בבית המשותף ועליהם לעמוד בהוראות המחייבות אותם (ס'55(ב)), סבירה העמידה הדווקנית שלהם. אך מאחר שלא נתון אתיחס לדין שבסעיף 22 לחוק השכירות והשאלה: בכל הנוגע למקרקעין - השוכר יכול לפנות לבימ"ש שיפעיל שק"ד אם לאשר את ההעברה. נראה כי מנשה לא פנה לבימ"ש שיקבע אם מותר ולכן נדמה שאין תוקף לשכירות המשנה.

1.5.20 מרטיני מציע למנשה את הדירה ב500 אלף.

המשך בית משותף - נראה שלא ניתן היה למכור מחצית מהדירה למנשה. שכן לפי ס'13 לחוהמ"ק אסור לעשות עסקה בחלק מהמקרקעין. ואילו דירה היא נושא נפרד. אולם מחציתה - לא. הסיבות לכך הן **בעיות איתור**, ככל שיש יותר בעלים ויותר פיצול קרקעות. **עלויות עסקה** - למדינה יעלה יותר. ו**בעיית הסחטן** - אם המדינה תרצה להפקיע את הדירה, ככל שיש יותר בעלים הסיכוי שאחד יסרב - יגדל. מעבר לכך, אמנם לפי ס'54 הדירה היא קניין פרטי ובעליה יכול לעשות בה כרצונו. ולפי ס'2(ג) לתקנון המצוי, בעל הדירה יכול לעשות כל שינוי שירצה. אולם בעל דירה לא יכול לבצע שינויים בדירותיו אם השינוי פוגע בדירה 9- חסר לגבי הגנת הבעלות והחזקה בעניין החלת המנעולים, כן חסר דיון בזה שהיה צריך להציע לזוגתו ראשונה. צי למנשה פוגע בערך של הבית המשותף.

כעת הדירה בבעלותה, רשומה כבעלים במרשם המקרקעין (ס'7(א) לחוהמ"ק) שכללה קניין. והיא תפסה חזקה.

1.5.23 דקל רכש את הדירה, תמורה של 600 אלף (נראה ששווי השוק הוא לפחות מיליון). לא תפס חזקה.

7.5.23 גברת מרטיני מכרה את הדירה גם ליוסף. שילם 1,400,000 ורשם הע"א באותו היום.

עסקאות נוגדות - גברת מרטיני התחייבה לדקל ביום 1.5.23 למכור לו את הדירה, 50 ימים לאחר מכן, התחייבה חוזית גם ליוסף. מאחר שלא ניתן לקיים את העסקה האחת מבלי להפר את השנייה, מדובר בעסקאות נוגדות וכלל ההכרעה לפי ס'9 לחוהמ"ק, קובע שהראשון בזמן עדיף על-פני המאוחר בזמן, אלא אם המאוחר בזמן קיים 3 דרישות במצטבר: (1) תמורה ריאלית בשווי השוק - יוסף שילם 1,400,000 באותו היום בעוד ששווי השוק הוא 1,300,000. כך שנראה שהתנאי התקיים. (2) תום לב שצריך להתקיים מתחילת העסקה ועד סופה, מתחלק ל2: סובייקטיבי - יוסף לא ידע על העסקה השנייה עם קל. אובייקטיבי - מחד, הוא לא יכל לדעת כיוון שדקל לא רשם הע"א ולא השלים רישום. אך ניתן להניח שיוסף היה צריך לדעת מאחר שנתון שדקל פירסם בעיתון שהוא רכש את הדירה. אולם עיתון לא מהווה דבר מחייב לידיעה או לקריאה ולכן אכריע שהתקיימה הדרישה. (3) שכלול הזכות - יוסף היה צריך לרשום את הזכות במרשם המקרקעין לפי ס'7(א) לחוהמ"ק. אולם הוא

רשם הע"א באותו היום. לפי פרוקציה בפס"ד גנז- לשיטתה הע"א מספיקה לצור הרישום בסעיף. אולם זו לא ההלכה, לפי ברק בפס"ד גנז, אי רישום הע"א ע"י הראשון בזמן יכול לעלות כחוסר תו"ל אובייקטיבי כך שיקל עם השני בזמן, ובלבד שהיה תם לב. ובכך השני יכול לזכות(גנז). זמן סביר הוא 3-4 ימים לאחר ביצוע העסקה(נעמה), ומאחר שעברו 6 ימים אין זה סביר. לדעת המרצה, כיום כאשר הרישום מקוון ניתן לצפות שיעשה באותו יום. גם לפי מורדכיה הקלו בדרישות של ההכרעה כל עוד התקיימה הע"א. נראה שיש לפסיקה חשיבות רבה לכך ולכן, מאחר שלא היה קש"ס, מערכת יחסים מיוחדת או תניה חוזית (הסייגים של ברק בגנז), אני נוטה להכריע שיוסף יזכה בדירה. גם מאחר שהוא שילם תמורה רבה יותר ומאזן המצוקה נוטה לטובתו.

הגנת הבעלות והחזקה- 8.5.23 נכנס דקל לדירה עם המפתח. הוא לא המחזיק כדין אלא פולש (לא מקיים את היסודות בס'15). אולם יכול לתבוע לפי ס'17 את מי שמפריע לו לשימוש. לפי עוקשי: אנגרלש- הפרעה לשימוש כל הפרעה שלא מגיעה לכדי פלישה. פרוקציה- גם וגם. נראה שדקל פלש לשטח. דקל הוא בעל הזכות להחזיק בנכס. לפי עוקשי נקבע שהסעד העצמי הקבוע בס'18(ב) לא חל רק המחזיק כדין ובפועל אלא ההגדרה רחבה ומאפשרת גם למי שרשאי להחזיק. לכן יוסף יכול להוציא את הפולש לפי תנאים: מגבלת זמן, תוך 30 יום. מידת כוח סבירה (בדר"כ ע"י דקריאה למשטרה), הוא אדם פרטי- מתקיים, והוא בעל הזכות להחזיק.

בקשת הבנק לפינוי הדירה- 10.5.23, הבנק מבקש מדקל להתפנות. אולם כאמור לעיל, הבנק לא רשם את זכות המשכון במרשם המקרקעין ולכן הזכות שלו **לא בשתכללה**. רשם המשכונות לא מהווה את אקט הפומביות. המרשם הוא ראייה חותכת לתוכנו (ס'125(א) לחוהמ"ק) ולכן כל **לא רשם לפי ס'7(א) לחוהמ"ק**, הוא לא נושה מובטח ואין לו זיקה בלתי אמצעית לנכס.

תקנת השוק במטלטלין- ס'34 לחוק המכר. מאחר ודקל רכש תמונה ששיכת לבנק, והנכס לא בבעלותו של סוחר העתיקות. לפי כלל ההכרעה בס'34 לחוק המכר, רוכש יכול להפוך את הזכות לתקפה על-אף שהיא פגומה בהתקיים 6 תנאים מצטברים: (1)סיום העסקה בבעלות- התקיים. (2)במהלך רגיל של עסקיו- כנראה שהתקיים, כי סוחר עתיקות. (3)אולם לא ע"י מי שעוסק במכירה- כי הוא לא עוסק במכירת תמונות **אונים**. (4)נכס נד- התקיים. (5)תו"ל סובייקטיבי- הרוכש לא ידע ולא עצם את עיניו כי לא יכל לחשווד (כנען). (6)תנאי המכירה נתון שנמכר, העברת הבעלות לדקל, ודרישת התמורה- דקל שילם בעבודה 100 ש"ח. אך בכנען נקבע שנדרשת תמורה אובייקטיבית שמשקפת את השווי האמיתי של הנכס. ולכן הדרישה לא התקיימה כי סביר שאם הוצגה במוזיאון שווייה רב יותר. גם ניתן ראות שלפי **פס"ד כנען** גם לפי המסלול החיצוני (דיני החוזים) וגם לפי המסלול הפנימי (דיני הקניין) השופטים ראו לנגד עיניהם את מאזן המצוקה לטובת הבעלים האמיתיים. כאן, לטובת הבנק. **הביקורת שנשמעה**- לא ראוי לקבוע כישלון תמורה בדיעבד, כאשר הרציונאל של התקנה הוא לאפשר סחר מהיר ולמנוע עיכובים של המסחר. נראה שדקל לא יזכה בתמורה כי לפי פסיקת ביהמ"ש זה יועבד לבעלים אם יוכל שהנזק שלו רב יותר.

הפקעות- הפקעה מהווה רכישה כפויה. לפי ס'188 לחוק התכנון והבנייה וס'2 לפק' הקרקעות רשות יכולה להפקיע בהתקיים צורך ציבורי. אולם היא כפופה לס'3 לחו"י: כבהו"ח, העוסק בשמירה על קניין האדם. אולם נראה שלאורך ההיסטוריה בתי המשפט מכשירים כל הפקעה (לוביאניקר, מהדרים, שוורץ) **ולכן נבחן את מידתיות ההפקעה** (ס'8 לחו"י: כבהו"ח). נראה שלא התקיימו העילות (לא הייתה אפשרות לביצוע עצמי, לאיחוד מעיניהם, ולא התקיים שיהוי) ולכן ההפקעה מידתית. בכל הנוגע לפיצוי, הוא ניתן לפי גישת הצדק המתקן (ס'12 לפק' + **ארידור** **ל נזק** אובייקטיבי בלבד אין פיצוי לפגיעה באוטונומיה. על הרשות לתת פיצוי כספי (ס'194 לחוק התכנון והבנייה) לפי 2 שלבים בהלכת חממי. אולם גם בחלק השני לפי ס'197 לחוק, אינה יכולה להפחית ל5%.

נראה שלפי פס"ד הולצמן (דונר), אם יתרת הקרקע מושבחת (וכאמור- היא כן, כי יבנה איצטדיון שיעלה את ערך הבית), הרשות יכולת להפחית 40% וראוי שתעשה זאת. מאחר שחלק מהמקרקעין הופקע. אולם לא ניתן להפחית את הפיצוי ל5%. אם ההפקעה לפי פק' הקרקעות- עד 2010 היה ניתן להפחית עד 25%, לאחר 2010- סמכות להפחית רק לטובת רשויות מקומיות (ס'20(2)(א) לפקודה) אך כאמור לא להפחית ל5%. ביהמ"ש סביר שלא יאשר זאת.

נראה שהמדיניות של פסה"ד משקפת ערכים של יעילות ורווחה מצרפית ואילו החלטת משרד הפינוי והשיכון משקפת ערכי צדק חלוקתי. שכן, לפי פסה"ד- מחיקת הע"א מהווה פגיעה בזכותו הקניינית (ס'3 לחו"י: כהו"ח), של כל רוכש שקנה את הדירה וכעת הכסף ששילם לא מבוטח והוא לא יכול להגן על עצמו. לכן, לעניות דעתי משרד הבינוי והשיכון פעל בחוכמה כאשר פיצל את התאריכים אולם יכל להתייעל כדי להשיג את מטרתו מעט יותר, כדי להגן על רוכשי הדירות החלשים.

נראה שגם המחוקק הכיר והביע עמדתו בעניין זה (הגנת על הרוכש) בנוגע לרכישת דירה מקבלן- חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות) שתוקן לאחר פרשת חפציה. בה רוכשי הדירות נשארו ללא כלום לאחר שלא נשארה להם בטוחה לא קניינית ולא פיננסית כך שלא יכלו להגן על עצמם כאשר הקבלן פשט את הרגל והפרייקט הופסק. המחוקק הכיר בפערי המידע בין הקבלן החזק לבין הצרכן החלש שלא מכיר את החוק או את זכויותיו. כמו-כן, הכיר בהצפת המידע ע"י הקבלים שנוטים להכניס לחוזה כך שיקשה על הצרכן להבין מהם הפרטים החשובים- מקשה עליו מבחינה קוגניטיבית וכד'.

התיקון כופה על מתן בטוחות בכל עסקה עם קבלן: אם קבלן בחר ערבות בנקאית- כל העסקאות בעלות לוויו בנקאי- מתחילתה ועד סופה. בגלל הסיכון שנובע מבעיות כלכליות של החייב (חפציה) ובגלל סיכון שנובע מפגמים בזכותו של הקבלן, לא תמיד הוא הבעלים של הנכס שבונה. עליו לספק לרוכש בטוחה קניינית או פיננסית ע"מ להגן על התשלומים ששילם הרוכש (ס'2(1)-(2)5)). אך יש יתרונות וחסרונות בכל אחד. בדר"כ הבעיה בבטוחה קניינית היא שהקבלן הוא לא הבעלים ולא יכול להעניק אותה. וגם אם כן, לא תמיד אפשרי כי יש בנק מלווה לפרוייקט. וגם אם אין- זה לא יבטיח להגן על הכסף של הרוכש אם לא יקבל את הנכס. ואילו ערבות בנקאית (בטוחה פיננסית לפי ס'2(1)) היא העדיפה ביותר והשכיחה ביותר. הרוכש משלם ישירות לחשבון הבנק שמלווה את הפרוייקט, בכל מועד תשלום כפי שנקבע בחוזה באמצעות השובר מפנקס השוברים, והבנק המלווה ממציא אישור לרוכש על התשלום. משכך, החובה לתת בטוחה מהווה מקביל לרציונאל של משרד השיכון, שהיה מעוניין להגן על כל התשלומים של הרוכשים. כמו-כן התיקום הוסיף חובת גילוי(ס'2 עד 6) כולל ברירת מחדל עונשית אם הקבלן לא נותן את כל הפרטים לרוכשים.

אם המשרד יתאים את תנאי מדיניותו לאלו שהחוק כעת קובע, תתאפשר הגנה מירבית על הרוכשים שתגן על קניינים כמה שניתן. אצדיק זאת לפי שיח קנייני:

יעילות כלכלית- מחד, לא רוצים לעצור את הבנייה ולהגביל א החידוש. רוצים לקיים את מטרותיה של תמ"א 38 ע"מ לפתור משברי דור, להשוות תנאי מחייה ולמנוע גסיסה כלכלית של מבנים שניתן להפוך אותם לכלכליים יותר. כדי להגשים זאת, יש לוותר על מה שמכביד, למשל עסקאות שמכבדות על המשך ההליך. אולם מנגד זה לא יביא למצב יעיל יותר, שכן רוכשים יחששו לרכוש דירה במבנה רעוע שמא כל תשלומיהם יפגעו. דבר שיפגע ביעילות.

צדק חלוקתי- לדעת דגן וברק, דיני הקניין הם אתר להגשמת ערכים של צדק חלוקתי, הקניין הפרטי מנסה לצמצם או לכל הפחות ל להרחיב את הפערים שבין החזקים לחלשים בחברה. לכן בקביעה זו, החלשים ישארו חלשים יותר, שכן כל כספם לא הובטח והם גם לא יזכו בנכס כלל. דבר שלא צודק חלוקתית. מאידך ראוי יותר להסדיר נושא זה במיסוי, שכן דיני הקניין אינם הבית הטבעי להגשמת ערכים של צדק חלוקתי וא  ת לקהילה.

כמו כן ניתן לטעון לגבי **עכר העבודה-** מחד, הרוכשים השקיעו את כל כספם ומרצם כדי לאפשר להם לרכוש דירה וכעת במחיקת הע"א נלקחת מהם האפשרות לרכוש אותה בהזדמנות זו אלא אם ישלמו עליה מחדש לאחר שתשופר, וכל כספם "בזבז".

ערך האישיות- הפגיעה תהיה גדולה יותר כאשר מדובר בנכס שקרוב לגרעין האישיות (ראדין), למשל דירת מוגרים. מאחר ומדובר בנכס שניתן לפתח אליו רגש חזק יותר, נדרוש שההגנה עליו תהיה חזקה יותר.

בכך, החלטת משרד השיכון והפינוי יכולה להתייעל.

מוסד קנייני מבטא הכרעה חברתית של המחוקק הנשענת על איזון בין הערכים השונים שבאמצעותו מעניק לאדם זכות קניינית.

הדין הקיים בנוגע לתקנת שוק במטלטלין קבוע בס' 34 לחוק המכר, שעוסק במכירה **בלבד**. כך שאם לא היה פומביות לזכות הבעלות על הנכס ע"י תפיסת חזקה, לא היה ניתן להחיל את תקנת השוק.

נראה שההצעה רוצה להכניס גם את זכות "השכירות" לתחולת התקנה, כך שאם אדם אינו הבעלים של הנכס, ומעוניין להשכיר את הנכס בכל זאת, והשוכר יהיה תם לב ויקיים את כל תנאי התקנה, הוא יוכל לזכות בזכות השכירות בנכס. אולם סעיף א להצעה מציע שהזכות תעבור מכל זכות קודמת בנכס ומעיקול. כך שהמשמעות המעשית היא שהשוכר יקבל את הנכס ללא בעלים עליו. כפועל יוצא- החוק מציע עוד דרך לפגיעה **נוספת** בקניין של האנשים.

מחד, הגבלה על הקניין מהווה פגיעה בזכותו הקניינית של האדם מכוח ס' 3 לחו"י: כבהו"ח, האוסר לפגוע בקניינו של האדם. הסעיף מעגן את זכות הקניין כחוקתית ומבטא תפיסה ליברטריאנית, הרואה בקניין כשירות בעלים. החשוב והיחידי שיש להתייחס אליו בערך הקניין הוא ערך החירות. אין להגביל את חירותו של אדם על קניינו שכן היא מאפשרת לו לבטא את האני מאמין שלו.

מנגד התפיסה שאומצה בישראל הינה תפיסה ליבראלית המכירה בקניין כאגד של זכויות (הופהלד), כלומר ישנם מגוון ערכים ושיקולים שיש להתייחס אליהם בהגבלה על הקניין, כל עוד ההגבלה כפופה לס' 8 לחו"י. ניתן לראות שהמחוקק הכיר בצורך לאיזונים (הגנת הפטנט, הגנת שימוש הוגן בזכויות יוצרים וכו').

האם ראוי שהצעת חוק זו תהיה מעוגנת בחוק? המוסד הקנייני החדש שמוצע כאן, מנסה לשנות את האיזון בין הערכים שהמחוקק קבע בנוגע לתקנת השוק במטלטלין עד כה, בס' 34 לחוק המכר- שהאיזון היה יותר לטובת יעילות כלכלית ורווחה מצרפית. מתוך הרציונאל של לאפשר סחר מהיר ללא על  עסקה גבוהות ועלויות בירור גבוהות. תקינות חיי מסחר חוסר רצון לעכב "זרימות הסחורות" ע"י חיוב בבדיקה. אולם כעת הקניין משתנה. איך?

יעילות כלכלית- נראה שההצעה מגבירה את היעילות בכך שהיא נותנת עוד יותר דגש על הציונאל של התקנה- לאפשר סחר מהיר. לא רוצים עיכובים, לא במכירה וכעת - גם לא בהשכרה. ובכך כל עסקת השכרה תהיה ללא הפרעות או עיכובים. אולם חשש- כעת אנשים יפחדו לרכוש נכסים מהחשש שאחרים ישכירו אותם לאחרים. לא יביא למצב יעיל יותר שכן יהיה פחות סחר. הכלכלה תיפגע.

חירות- ההצעה פוגעת בחירותו של האדם, מגבילה את יכולתו לשמור על קניינו מאחר שלא ניתן לדעת באיזה רגע אדם זר יחליט להשכיר את הנכס שלי שבבעלותי ולהעבירו לאחר. הקניין מאפשר לאדם עוגן מול השלטון. הגבלה מעין זו תפגע במימוש האוטונומיה שלו.

צדק חלוקתי- מנגד לא ניתן להתעלם מהשיקולים החלוקתיים של ההצעה. לפי דגן וברק, דיני הקניין הם אתר להגשמת ערכים של צדק חלוקתי, כי הקניין הפרטי מנסה לצמצם או לכל הפחות לא להרחיב את הפערים שבין החזקים לחלשים בחברה. אם אדם לא יכול לרכוש את הנכס, ולכן פונה להשכיר אותו- זה כי אין לו את האמצעים לרכוש את הבעלות עליו. ולכן אם הוא משלם כסף לשכירות ובסוף יחזירו לבעלים האמיתיים, הוא יאבד יותר מכספו ובכך תיפגע רווחתו. והחלשים ישמרו חלשים ואילו החזקים - בעלי ההון, ישארו עמידים כי הקניין שלהם נשאר בבעלותם. מנגד אם רוצים מדיניות עזרה לחלשים יש ליישם בחוק, דיני הקניין הם מקור לכוח כלכלי.

קהילה- לפי התפיסה הליבראלית של דגן, הקניין הוא ערך שנסמך על נושא החיובים. הזכות באה גם עם מחויבות של בעל הקניין כלפי הקהילה. האחריות הקהילתית היא חלק מההצדקה של הקניין כאתר של זכויות. הציפייה היא שכל אחד יתן ויתרום מעצמו לטובת הקהילה. ולכן אם לוקחים מאדם בעל קניין ומעבירים את השכירות לאחר, אנו נעודד קהילתיות ואחריות קהילתית בין האנשים בחברה.

אישיות- מחד, לעיתים אין כל ביטוי לערך האישיות של בעלי הקניין בנכס, ואין מדובר במשאב מכונן עבורם הקרוב לגרעין האישיות, אם מדובר במאפרה או כוס. אך אם מדובר בטבעת או תכשיט נוסטלגי, הפגיעה תהיה קשה יותר כי היא תהיה קרובה לגרעין האישיות.