

[דף סיכום בחינה](#)

מזהה בחינה: 001000276777 מזהה סטודנט: 325412

שם קורס: דיני קניין

מספר שאלה	ניקוד מירבי	ציון
1	70.00	59.00
2	30.00	29.00
3	1.00	

0

ציון בחינה סופי : 95.00

הבחינה הבדוקה בעמודים הבאים

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

דיני קניין

ד"ר שי שטרן

עוזרי הוראה: אור תמר ושי חי
מס' קורס: 849920801

בחינה מועד א', סמסטר ב' 2024 תשפ"ד

משך הבחינה: שעתיים

בחינה בחומר פתוח

בחינה אישית, בחומר פתוח - חומר מודפס או כתוב בלבד. חל איסור על שימוש במכשיר אלקטרוני כזה או אחר.

1. א.

בעלות גל וגלית במגרש:

נראה שמדובר בבעלות משותפת בקרקע, לפי **ויסמן**. ראשית, לא נתונה מטרה משותפת, ולראיה פעולות גלית לבדה. שנית, אין כוונה לחלק ברווחים ובהפסדים - גלית לא חלקה עם גל את הכסף שקיבלה. שלישית, הצדדים אינם חייבים בחובות אמן או שהם שלוחים. רביעית, כל אחד חופשי להתקשר בעסקאות לגבי חלקו, כפי שנעשה.

שיתוף האחים מאפשר למנף עסקאות ותורם לשיפור המסחר.

בעלות משותפת משתרעת על כל חלק במקרקעין (ס'27). מאחר ולא נקבע אחרת, חלקי גל וגלית במגרש שווים (ס'28). נראה שאין ביניהם הסכם שיתוף, ולכן נלך לפי ברירת המחדל הקבועה בס'30-36 לחוק (ס'29(ב)). לפי ס'34(א) שותף רשאי להעביר את חלקו במקרקעין המשותפים או לעשות בהם כל עסקה, ולכן גלית פעלה כדין.

תחרות מסוג עסקאות נוגדות בין יוגב לארנון:

גלית התקשרה ב1.1.23 בהסכם מכר החלקה עם ארנון. כדי שהזכות תשכלל העסקה טעונה רישום (ס'7(א)), מה שלא קרה כיוון שארנון לא רצה, וכן לא שילם את הכסף בפחות משנה. לפיכך, לארנון יש התחייבות לבצע עסקה. עסקה רצונית זו (ס'6), טעונה כתב (ס'8), התרחש מאחר והייתה חתימה.

גלית התקשרה ביום 1.3.23 בהסכם מכר החלקה עם יוגב. גם זו אינה נגמרה ברישום (ס'7(א)). הוא בעל התחייבות לעסקה. דרישת הכתב מולאה בעת החתימה.

מצב של עסקאות נוגדות מסוג מכר חלקה. **הראשון בזמן** הוא ארנון ו**השני בזמן** הוא יוגב.

ככלל, לפי ס'9 ארנון אמור לגבור. יוגב יוכל לזכות אם מילא את שלושת התנאים:

1. תו"ל - לאורך כל הדרך (ברק **בורטהיימר**) וסובייקטיבי בלבד, קרי אמונה הלכה למעשה שלא מדובר בזכויות פגומות. מאחר ויוגב בדק את המרשם, שלא היה רשומה בו עסקה או ה"א, נראה כי דרישה זו מולאה. במידה וארנון ירצה לטעון כי יוגב **נעל בחוסר תו"ל**, חובת ההוכחה עליו כי הוא מונע הנזק הזול ביותר (**ביאד**). בנוסף, נראה שהתקיים גם תו"ל אובייקטיבי, מאחר וכל אדם סביר ללא ידע מקצועי במיוחד, כל שכן חייל משוחרר שרוצה רק להגשים את חלומו, היה בודק במרשם ולא מעב.

2. תמורה - נצרכת משמעותית. יוגב חתם אך **לא שילם** ולכן התנאי לא מתקיים והוא יפסיד. יוגב יטען שאין רלוונטיות לשיעור התמורה (**אהרונוב**). בתמורה, יטען ארנון שזכותו של מי ששילם יותר עדיפה לאור מאזן המצוקה (**שטרסברג באהרונוב**).

3. רישום - אין. לא רישום ולא רישום של ה"א.

פס"ד **גנז** מטיל חובה על ארנון לרשום ה"א. אי רישום עשוי להעיד על חוסר תו"ל מצידו ולהכריע לטובת יוגב, גם אם לא קיים את ס'9. מאחר ורישום ה"א הינו פעולה פשוטה וקצרה, סביר לדרוש שארנון ירשום את ההערה תוך חודשיים. הוא לא עשה זאת ולכן אינו מקיים את הדרישה לתו"ל אובייקטיבי, הוא מונע הנזק הזול ולא מנע את התחרות.

בנוסף, לא עומד בחריגי **גנז**:

1. אי הרישום נעשה בחוסר תו"ל, שכן לא הייתה מניעה טכנית או מטעם שיקולי מדיניות לרישום ההערה.

2. יש קש"ס בין חוסר הרישום להחלטת יוגב להתקשר בעסקה, שכן **הוא** בדק קודם במרשם.

יש לפרש את הסייגים בצמצום ולהטיל את האחריות על ארנון (**ביאד**). מסקנה זו מתחזקת מאחר וארנון **הוא** יש עסקים מצליח, סביר כי הוא יודע את ההתנהלות במקרקעין. ניתן לבצע היקש ולהגיד כי בדומה לגורם מקצועי, חלה עליו חובת תו"ל מוגברת (היקש **מרשף** משיקולי שטרסברג-כהן **באהרונוב**). מנגד, ארנון יוכל לטעון כי מדובר בהלכה של המחוזי ולא של העליון.

מנגד, ארנון יוכל לטעון כי הוא שילם יותר מיוגב, ולכן יש להתחשב בכך, במיוחד כשמדובר בקרקע ובסכום משמעותי. ארנון יטען כי ההכרעה לעיל אינה צודקת בנסיבות העניין לפי **ס'3(4) לחוה"ח תרופות (ורטהיימר)**. מנגד, יוגב יטען כי יש הסדר ייחודי לפי ס'9. התערבות חוה"ח יכולה לרוקן אותו מתוכן ועל כן אין לעשות כן.

בנוסף, יוגב יטען כי **מאזן המצוקה** נוטה לטובתו. ארנון הוא איש מצליח שמנהל מו"מ על קרקעות רבות ולכן לא ייגרם לו נזק רב אם יפסיד. לעומת זאת, יוגב הוא חייל משוחרר שרוצה להגשים את חלומו, משקיע עבודה רבה כדי להשיג את הכסף (התחייב כבר לשלם אותו) ולכן צריך לזכות (**מאונטר**). **ניתוח מעולה**

הכרעה: יוגב יזכה בתחרות.

אין בהפסד ארנון כדי לאיין את זכות המפסיד להיפרע בהליכים אחרים את זכות המוכר.

גלית התקשרה ביום 1.1.23 בהסכם מכר חלקה עם יוגב. כדי שהזכות תשתכלל העסקה טעונה רישום (ס'7(א)). מאחר והעסקה לא נגמרה ברישום, ליוגב יש התחייבות לעסקה (ס'7(ב)) (אמנם הוא זכה בתחרות הקודמת אך עדיין לא העביר את הכסף ורשם את הקרקע). מדובר בעסקה רצונית (ס'6). ביום 1.1.24 התקשרה גלית עם גל בהסכם מכר חלקה, וגם הוא אינו נגמר ברישום סופי. לפיכך, ישנם 2 בעלי התחייבות לעסקה.

מצב של עסקאות נוגדות מסוג מכר חלקה. הראשון בזמן הוא יוגב, השני בזמן הוא גל.

כאמור, הכלל הוא שיוגב יזכה אלא אם השני בזמן מילא את שלושת התנאים:

1. תו"ל - ספק אם מתקיים. סובייקטיבית, ייתכן שידע כי הזכות פגומה לאור השתילים בקרקע, שהופתע מלראותם. בפנייה לרישום ההערה למרות השתילים, גל עצם את עיניו לכן הוא חסר תו"ל (בגנ). בנוסף, נראה כי לא מתקיים גם אובייקטיבי מאחר וכל אדם סביר שהיה רואה שתילים בקרקע שמיועדת לבניית בנין דירות, היה לכל הפחות מברר.

2. תמורה - גל העביר לגלית חצי מיליון ש"ח. מדובר ברבע מהמחיר ובתמורה שאינה משמעותית. מנגד, גל יטען כי אין רלוונטיות לשיעור התמורה (אהרונוב) וכי יוגב אינו שילם יותר ואף כלל.

3. רישום - נדרש רישום מלא בתו"ל, שלא מתקיים. מנגד, יטען גל כי ניתן להסתפק ברישום ה"א מאחר והיא מבטאת את מאפיין הפומביות, שהוא מטרת הרישום בטאבו (פרוקצ'ה בגנ). מנגד, יטען יוגב כי זו אינה ההלכה.

**מה המשמעות של מועד רישום הערת האזהרה?
האם יש לכך השפעה על התום לב?**

כאמור, בגנ מטיל חובת רישום ה"א על יוגב, שלא עשה זאת.

בחינת הסייגים:

1. אי רישום בחוסר תו"ל - יוגב יכול לטעון כי הוא חייל משוחרר ולא ידע, אולם מנגד הוא יכל לפנות לעו"ד ולעשות פעולה קלה זו. 10 חודשים של אי רישום, הם זמן שאינו סביר כלל ואינו עומד בסייג.

2. קש"ס בין חוסר הרישום לכניסה לתחרות - יוגב יטען שמתקיים כיוון שטרם הפגישה עם גלית, גל בדק את המרשם. מנגד, גל יטען שלא מתקיים כיוון שחשד בקיום אחר ובכל זאת נכנס לעסקה ללא קשר לה.

גם כאן גל יוכל לטעון ששילם יותר ולכן יש ליישם את ס'4(3) לחוה"ח (ר' לעיל). מנגד, יטען יוגב כי יש להסתפר בהסדר הייחודי שבס'9 ולא בחוקים חיצוניים.

הכרעה: לדעתי יוגב יזכה.

**סעיף א - ניתוח מעולה. אולם, חסר דיון בתחרות (עסקאות
נוגדות) בין ארנון לבין גל וכן בשאלת היחסים בין גלית וגל.
ציון 45/55**

ב. תחרות בין אביתר לבנק:

רעות הקנתה לאביתר נכס מסוג דירה רשומה שלא בתמורה, לכן היא מהווה מתנה. לא נאמר אחרת ועל כן הוסכם שהדירה תינתן כמתנה (ס'3 לחוק המתנה) והעסקה נגמרה (ס'2).

מאחר ומדובר במקרקעין העסקה טעונה רישום (ס'7 לחוק המקרקעין) וכן דרישת כתב (ס'8). הרישום לא שונה ולכן אביתר הוא בעל התחייבות למתנה בלבד. התחייבות זו טעונה כתב לפי ס'5 לחוק המתנה. בנוסף, הדירה לא הועברה לאביתר ועל כן לא השתכללה הזכות במתנה לפי ס'6 לחוק המתנה.

רעות התחייבה לשעבד את הדירה במשכנתא לבנק. עסקת משנתא לפי ס'1(א) לחוק המשכון, שמכילה 3 רכיבים (חשין בבידוחי-הצפון): רעות חייבת כסף לבנק על ההלוואה, רעות מכפיפה את דירתה כערובה (לבנק יש זכות בעלת אופי קנייני בה) והבנק יכול להיפרע מהדירה (יש לו זיקה בלתי אמצעית).

הבנק הוא שסל"ן וראשון בסדר הפירעון. לא ניתן למכור את הדירה ללא הסמכת הבנק (מה שהתרחש כיוון שהוא לא היה מודע).

להגיד כי זה מצב של תחרות מול נושה מעקל. אביתר לא רשם ה"א על הדירה. במקרה כזה, לכאורה יש ליישם את אהרונוב לפיה אביתר יזכה בכל מקרה. לאביתר יש זכות מהותית בדירה לעומת זכות דיונית של הבנק בכסף, אביתר מסתמך על הדירה בניגוד לבנק שעל הכסף ולכן יש בכך היגיון. מנגד, הבנק יטען כי אביתר מסתמך פחות כיוון שרעות יכולה לחזור בה ולכן אין היגיון.

ואולם, ההלכה היא שהבנק זוכה אלא אם התקיים לגבי אביתר אחד החריגים בלנידאו. אין מספיק נתונים כדי לקבוע האם רעות לא הייתה בקשיים כלכליים או האם אביתר שינה את מצבו. בנוסף, לא נתון כי רעות התחייבה שלא לחזור. בנוסף, הבנק לא ידע על המתנה.

יישום חלקי.

הכרעה: הבנק יזכה.

מנגד, המשכנתא לא נרשמה בטאבו (ס'4(1) לחוק המשכון) ולכן הבנק הוא בעל התחייבות לעסקה. במקרה הזה, מאחר ויש שני בעלי התחייבות אנחנו במצב של עסקאות נוגדות. אביתר הוא הראשון ולכן בוחנים לפי תחרות במצב רגיל.

לפי בגנ, אביתר לא רשם ה"א ולא עומד בחריגים (לא נתונה בעיה לרישום וכן אין קש"ס בין הכניסה של הבנק לתחרות כיוון שלא היה מודע). לפיכך, הבנק יוכל לנצח גם אם לא ממלא את תנאי ס'9:

1. תו"ל - סובייקטיבי ואובייקטיבי מתקיימים, הבנק לא ידע ולא צריך לחשוד.

2. תמורה - לא שולמה ע"י מי מהצדדים

3. רישום - לא נרשמה בעלות מלאה או ה"א ע"י הבנק.

הכרעה: מכל מקום הבנק יזכה.

סעיף ב - 14/15

59
(1)

השכרת המחסן:

המחסן הוא דירה או רכוש משותף (ס'52):

דירה (פרידמן, עמליה):

1. ייסוד פיזי - אזור בנוי שגבולותיו ברורים ומתוחמים וניתן לתוחמו ביחידה שלמה ונפרדת משאר הדירות.
2. ייסוד ייעודי - יעוד ספציפי - נועד לשמש כמגורים. יעוד ארכיטקטוני נלווה - מבחן הכוונה - למה הקבלן התכוון בעת רישום הדירה.

אין מספיק נתונים כדי להחיל, ולכן לא ניתן לקבוע בוודאות שזו דירה. אחליט שזו דירה ✓

רכוש משותף -

1. הגדרה שיווית (עמליה) - כל מה שאינו דירה ייחשב כרכוש משותף, מתקיים. מנגד, אם ראוי למגורים הוא לא רכוש משותף.
2. מבחן הייעוד (פרידמן) - נראה שמחסן מיועד עפ"י מהותו לשמש את כלל הדיירים, אחרת היה מוצמד לדירות ספציפיות. אם כן, המחסן הוא רכוש משותף של כלל הדיירים. לכל דירה צמוד חלק בלתי מסוים ברכוש, כך שהבעלות משתרעת באופן יחסי על אחוז מכל אטום באטומי המחסן (ס'55(א)). חלקה של שלומית במחסן ייקבע בהתאם ליחס בין שטח דירתה לשטח כלל הדירות (ס'57(א)).
- לפיכך, ולפי ס'55(ב) לא ניתן לעשות בו ✓ סקקה נפרדה מהדירה. א"א להקנות במחסן לבדו זכות שכירות לצד ג'. מנגד, ניתן לטעון כי מדובר בדייר ולא בצד ✓
- שלומית טוען שאף אם ✓ סקקה כזו אפשרית, לא ניתן להשכיר את קניינה ללא הסכמתה. מנגד, ניתן להקיש מס'30 ומזולבו את האפשרות, במסגרת כוח סביר, לכפות עליה עסקת שכירות. מדובר בעסקה לתקופה קצרה ולכן אפשרי.
- לא מצוין תקנון ולכן לפי התקנון המצוי. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב (ס'12(א) למצוי וס'62(א) לחוק), והתנגדות שלומית לא שוללת את ההחלטה. מנגד, טען שלא מצוינים יחסי הכוחות. מנגד, האסיפה התרחשה טרם שהייתה בעלת דירה ואין להתנגדותה תוקף. בנוסף, אם התקנון וההחלטה נרשמו, הם יפים גם כלפי שלומית (ס'62(ג)).
- שלומית טוען שמדובר בשינוי ייעוד ונדרשת הסכמתה (ויתקון וכהן בשמע). הדירה היא הדבר הקרוב ביותר לשירות הבעלים. בנוסף, קביעות שלא היו בתקנון, מחייבות הסכמת כל בעלי הדירות (ס'62(א)).

סירוב שלומית להקמת הבניין:

נראה שמדובר ברכוש משותף.

בעלי הדירות (להלן: הבעלים) יטענו לס'58 ולהחזקה תקינה תוך שמירת המצב). בנוסף, לפי ס'60(א) כל הדירות ישתתפו בהוצאות הכרוכות ברכוש המשותף לפי חלקן היחסי. מאחר ושלומית סרבנית, הבעלים, ברוב של 3/4 יוכלו לטעון לס'60(ב) ולכפות עליה את הקמת הבניין ע"י פניה למפקח. בנוסף, יוכלו לטעון לחוסר תו"ל מצד שלומית (שוורצברגר), סירוב שלומית לא מוצדק שכן הדיירים צריכים היכן לגור. בנוסף, אין חיוב להקים בניין חדש מדויק למקורי ולכן התקשות שלומית לא מוצדק.

מנגד, שלומית ✓ טוען כי ביכולתה לפנות לביהמ"ש בבקשה לבחינת סבירות החלטת הדיירים (צ'וזר). בנוסף, תוכל לטעון כי לא נמצאה דירה חלופית לזמן השיקום, לא הוצעה תמורה הולמת, ודירה יש ערך סובייקטיבי אישי עבורה (מתקשר לרדין).

לפיכך, הסרבנות סבירה. **שלומית טוען כי לכל היותר ניתן לחייבה בהוצאות על הרכוש המשותף בלבד**

לפי ס'60(ב) לחוק - חסר

שלומית טוען שיש לאפשר לה חירות להחליט.

שלומית יכולה לטעון לפגיעה בזכותה לקניין מאחר שייתכן שחלקה היחסי ברכוש המשותף יקטן בבניין החדש והלכה למעשה "יופקע" רכוש מידה - חסר

