

## המכללה האקדמית נתניה

מבחן בדיני קניין  
ד"ר רות פלאטו-שנער, עו"ד מיכל צפוני

סמסטר ב' תשס"ו, מועד א' 10.7.06

המבחן עם חומר פתוח.  
משך המבחן שלוש שעות. לא תינתן הארכת זמן.  
אין לכתוב יותר מתשעה עמודים, על צידו האחד של הדף. תשובה ארוכה יותר לא תיבדק.

### שאלה ראשונה (35 נקודות)

משה בעל מגרש בהוד השרון, התקשר עם הקבלן הנודע קבלני בהסכם קומבינציה בכתב, לפיו בתמורה לבניית בניין דירות על המגרש, ימכור משה לקבלני 60% מהנכס. קבלני מסר בלשכת רישום המקרקעין את המסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו, אך משום מה לא נרשמה ההערה בפועל. קבלני לא טרח לבדוק שהערת האזהרה אכן נרשמה לטובתו.

שבועיים לאחר חתימת הסכם הקומבינציה, קיבל משה הלוואה מבנק דיסקונט. סוכס כי הבטחון להלוואה יהיה משכנתא על המגרש הנ"ל, זאת לאחר שהבנק בדק בלשכת רישום המקרקעין את מצב הזכויות בנכס. משה חתם לבנק על מסמכי המשכנתא, אך בטעות שכח לרשום בהם את פרטי הנכס הממושכן. למשה אין כל נכס מקרקעין אחר.

למחרת היום, מסמכי המשכנתא עוד לא הוגשו לרישום בלשכת רישום המקרקעין, והנה הוטל עיקול על המקרקעין על ידי בנק לאומי, בגין חובות שמשה חייב לבנק לאומי. העיקול נרשם בלשכת רישום המקרקעין בו ביום.

הכריעו בזכויות הצדדים השונים (קבלני, בנק דיסקונט ובנק לאומי) בנוגע למגרש.

### שאלה שנייה (15 נקודות)

הניחו שבסופו של דבר בוטל הסכם המשכנתא, והעיקול הוסר.

על פי הסכם הקומבינציה הפנטהאוז נכלל בחלקו של הקבלן, אשר הזדרז ומכר אותו למשפחת לוי. בהסכם הקומבינציה נכתב כי משה נותן את הסכמתו לרישום הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות מהקבלן, בתנאי שבהסכם הרכישה יצויין שמשה רשאי למחוק את הערות האזהרה בכל מקרה של הפרת הסכם הקומבינציה מצד הקבלן. בהסכם הרכישה של משפחת לוי נכתב: "הסכם זה כפוף להסכם הקומבינציה ולכל זכויותיו של משה על פיו, לרבות בנוגע להערת האזהרה של הרוכשים". לוי לא ביקש לראות את הסכם הקומבינציה, ורשמו לטובתם הערת אזהרה.

לצורך מימון רכישת הפנטהאוז, קיבלה משפחת לוי הלוואה מבנק הפועלים. להבטחת ההלוואה הם חתמו לבנק על מסמך התחייבות, לפיו במעמד רישום הבעלות בפנטהאוז על שם, הם ירשמו משכנתא לטובת הבנק. הבנק רשם לטובתו הערת אזהרה על סמך מכתב הסכמה שקיבל ממשה. במכתב נאמר: "דינה של הערת האזהרה לטובת הבנק כדין הערת האזהרה של לוי".

לאחר מספר חודשים נקלע קבלני לקשיים כספיים והפסיק את הבנייה. משה מחפש קבלן אחר שימשיך את הבנייה מהמקום בו הופסקה. מומו, קבלן בנייה, מוכן לקחת על עצמו את המשך הבנייה בתנאי שיקבל לבעלותו את הפנטהאוז. משה מתייעץ איתך, האם יוכל להיענות לדרישתו של מומו.

### שאלה שלישית (35 נקודות)

בסופו של דבר הגיעו כל הצדדים המעורבים לפשרה. הבנייה הסתיימה על ידי הקבלן החדש, והבית נרשם כבית משותף. הפנטהאוז נרשם על שם משפחת לוי.



הפנטהאוז של משפחת לוי תופס מחצית משטח הגג. המחצית האחרת של הגג מהווה רכוש משותף. משפחת לוי נוהגת לארח מדי ערב אורחים רבים בגג הפרטי שלה. כדי להרחיב את שטח האירוח, פתחה משפחת לוי פתח מעבר בקיר המפריד בין הגג הפרטי של הפנטהאוז לבין הגג הכללי, על מנת שהאורחים יוכלו להסתובב גם בשטח הגג הכללי. האורחים מקימים רעש רב עד שעות הלילה המאוחרות. באסיפה הכללית השנתית של הבניין בה נכחו בעלי דירות אשר 2/3 מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, התקבלו ההחלטות הבאה:

א. לשנות את התקנון המצוי החל על הבניין, ולהוסיף בו סעיף האוסר להשתמש בכל הגגות שבבניין לאחר השעה שבע בערב.

ב. משפחת לוי נדרשת לסגור את פתח המעבר שפתחה ללא אישור.

ההחלטות לא נרשמו בספר ההחלטות. שינוי התקנון לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין. ראוי לציין כי כל בעלי הדירות שהשתתפו באסיפה הכללית, שברו בעבר את הקיר החיצוני של הבניין על מנת להתקין מזגנים בדירותיהם, מבלי שקיבלו קודם אישור מבעלי הדירות בבניין.

1. האם ההחלטות מחייבות את משפחת לוי, אשר בכוונה לא השתתפה באסיפה הכללית?

2. מאיה, סטודנטית לאסטרונומיה, רכשה דירה בבניין חצי שנה לאחר האסיפה הכללית הנ"ל. במועד התימת חוזה הרכישה, סיפרה מאיה למוכר הדירה שהיא מתכננת לעלות בלילות לגג המשותף של הבניין על מנת לערוך תצפיות. בתגובה, סיפר לה המוכר על ההחלטה הנ"ל, אולם אמר לה שלדעתו אם היא לא תקים רעש, לא תהיה שום בעיה. לאחר שמאיה נכנסה לגור בדירה, היא הופתעה לגלות שהשכנים לא מאפשרים לה לעלות לגג בלילות. מאיה שואלת אותך האם החלטה א. הנ"ל מחייבת אותה.

#### שאלה רביעית (15 נקודות)

מאיה השכירה את דירתה לשלמה הסטודנט, לתקופה של ארבע שנות לימודיו. בחוזה השכירות לא נאמר דבר לגבי אפשרות העברת השכירות לאחר. במהלך השנה הראשונה נשר שלמה מהלימודים והחליט לעזוב את הדירה המושכרת. הוא הודיע למאיה שבמקומו ייכנס לדירה סטודנט נכה הלומד עימו. במקביל הזדרז שלמה לחתום עם הסטודנט הנכה על חוזה בכתב, בו העביר לסטודנט הנכה את זכות השכירות בדירה. מאיה הודיעה לשלמה שאיננה מסכימה להשכיר את דירתה לנכה. עוד הם מתווכחים, ובטרם נכנס הסטודנט הנכה לגור בדירה, נודע לשלמה כי סטודנטית נוספת בכיתה שלהם מעוניינת בדירה. שלמה חתם על חוזה בכתב עם הסטודנטית לפיו הוא מעביר לה את השכירות בדירה, זאת לאחר שקיבל את הסכמתה של מאיה לעניין. הדבר נודע לסטודנט הנכה והוא דורש להיכנס לגור בדירה. האם הוא צודק בדרישתו?

בהצלחה

