

[דף סיכום בחינה](#)

מזהה בחינה: Assign297868-611e2d89b2503 מזהה סטודנט: 316135623

מזהה קורס: דיני קניין (תשפ"א_ש_208) - פלאטו-שנער שם קורס: מבחן עם הארכת זמן 25% - יש להגיש עד השעה 19.45

מספר שאלה	ניקוד מירבי	ציון
1	40.00	40.00
2	50.00	37.00
3	10.00	6.00

ציון בחינה מקורי : 83.00

ציון בחינה מחושב : 83.00

תוספת ציון לבחינה : 10

ציון בחינה סופי : 93.00

הבחינה הבדוקה בעמודים הבאים

שאלה ראשונה: אבי הוא הבעלים המקורי. **לוי** הוא שוכר לתקופה של 5 שנים עם אופציה לתקופה של עוד 5 שנים לכן מדובר בשוכר קצר, שכירות עד וכולל 10 שנים נקראת שכירות קצרה. על מנת להפוך שכירות קצרה לקניינית אין חובת רישום בטאבו אלא עצם קבלת ההחזקה בנכס הופך את השכירות אוטומטית לקניינית. מתואר כי לוי קיבל את המפתחות של המשרד בתאריך 1.1.21 משמע קיבל את ההחזקה על אף שאינו נכנס בפועל למשרד עקב מחלה. **כהן** בעל התחייבות למכר = זכות אובליגטורית, לא מדובר בזכות קניינית כיוון שלא נרשמה בטאבו בעלותו. לא שילם את מלוא המחיר (או כל סכום אחר, יכול עד 1.7.21), לא ביקר בנכס, לא בדק רישום. **דנה** קונה קניינית אולם קיבלה את הזכויות ממי שאין לה זכות לכך (עורכת הדין) ולכן יש תוקף לעסקה רק אם דנה תעמוד בכל תנאי תקנת השוק במקרקעין סעיף 10 לחוק המקרקעין. מאחר ולעורכת הדין אין זכויות במשרד התחרות היחידה בה יש לדון הינה **בין לוי לכהן**. **בנק לאומי** - עיקול לא רשום ב1.3.21.

עימות בין לוי לכהן: חל סעיף 21 לחוק השכירות והשאלה, מדובר בזכות קניינית של לוי כיוון שהוא שוכר קצר שקיבל החזקה אל מול כהן קונה אובליגטורי. על פי סעיף 21 לוי גובר על כהן והמכר כפוף לשכירות כך שכהן יכול להשלים את העסקה ולהפוך לבעל הנכס בכפוף לשכירות של בני למשך 5 או 10 שנים כולל האופציה אם יממש. האם כהן יוכל להתגבר על התוצאה הני"ל באמצעות תקנת השוק של חוק המקרקעין סעיף 10? אם השני בזמן (כהן) יעמוד בתקנת השוק הוא המנצח ויוכל לסלק את השוכר, על כהן השני בזמן להוכיח תום לב באמצעות 5 תנאים מצטברים, אם יוכיח יגבר על הזכות הקניינית של לוי: **(1)** מי שטוען לתקנת השוק חייבת להיות לו זכות קניינית בנכס שמושגת על ידי רישום בטאבו- לא מתקיים אצלנו כהן לא רשום בטאבו. **(2)** מקרקעין מוסדרים- מתקיים (מצוין בקייס) **(3)** תום לב- ההלכה הפורמלית הינה דרישה לתום לב סובייקטיבי, לא צריך לעשות כלום כל עוד לא מתעורר חשד ואין עצימת עיניים (פס"ד חוות מקורה+ פס"ד בעלי מקצוע= תום לב הוא סובייקטיבי). הדרישה היא לתום לב לא רק בשלב הנקודתי של חתימתה חוזה, אלא לאורך כל שלבי העסקה, עד וכולל הרישום העסקה בטאבו. בפס"ד מינץ ניתן לראות שמתפתחת גישה אובייקטיבית לפיה לא מספיק לבדוק את הטאבו אלא צריך לעשות את כל הבדיקות הנוספות על מנת למנוע תאונה משפטית. פרופ' דויטש מעודד את הגישה הזו ולאחרונה גם ביהמ"ש בפס"ד להיגי נ' עזורי. במקרה שלנו כהן לא מקיים את דרישת תום הלב האובייקטיבית כיוון שלא בדק בטאבו, ייתכן כי סובייקטיבית כן עונה על דרישה זו כי לא חשד בדבר. **(4)** תמורה- ברגע שהתגלתה התאונה המשפטית בודקים נכון לאותה עת כמה תמורה ניתנה בידי מי שטוען לתקנת השוק. התמורה צריכה להיות ממשית, ריאלית וקרובה מאוד למחיר השוק- במקרה שלנו לא מתואר מה השווי של הנכס וגם לא מתואר כי ניתנה תמורה לכן לא עומד בתנאי זה. **(5)** הסתמכות על המרשם- תנאי מרכזי, הפסיקה הכניסה את התנאי הזה (לא כתוב בחוק) ולפיו יש לבדוק את הרישום בטאבו לפני שמבצעים את העסקה. ביהמ"ש פירש את התנאי בחומרה. תקנת השוק תחול רק אם ההסתמכות על המרשם היא זאת אשר יצרה את "התאונה המשפטית". במקרה שלנו כהן לא בדק את המרשם לכן לא מקיים את תנאי זה. בנוסף, קיימת מחלוקת מלומדים האם אפשר לעקוף את תוצאת סעיף 21 באמצעות תקנת השוק או שמא סעיף זה ממצה- אין הכרעה ברורה. כפי שנאמר לעיל דנה הינה קונה קניינית אך יש לבדוק האם היא עומדת בתקנת השוק סעיף 10, אם כן היא גוברת על הרמאות זוכה בזכות קניין תקפה. הפסיקה קבעה שהנטל מוטל על הקונה תם הלב, להוכיח את תנאי תקנת השוק שזהו נטל כבד מאוד- פס"ד להיגי נ' עזורי, פס"ד אל ג'אבר נ' חליל. (התנאים כתובים במפורט למעלה כעת רק אישים) לדנה יש זכות קניינית כיוון שהיא נרשמה בטאבו כבעלים ב1.5.21, מדובר במקרקעין מוסדרים, ניתן לטעון כי דנה פעלה בתום לב אובייקטיבי בכך שבדקה בטאבו אך לא פעלה בתום לב סובייקטיבי כיוון שבטאבו אבי היה רשום כבעלים דבר שהיה צריך להעלות בה חשד לכן עצמה עיניים. דנה כן עומדת בדרישת התמורה כי מצוין ששילמה את מלוא המחיר

בעבור הנכס, דנה לא הסתמכה על המרשם ואפילו אין מדובר ברישום שגוי בעקבות מרמה, היא סמכה על ייפוי הכוח- מצב דומה לפס"ד ס.ס יצירה בע"מ שבו היו בעלים של נכס והיה עו"ד רמאי שהציג את עצמו כמיופה כוח של הבעלים, על סמך ייפוי הכוח העו"ד מכר את הנכס לג'. התקלה המשפטית במקרה שלנו הוא שייפוי הכוח הוא מזויף וחיצוני למרשם ולכן לא עמדה בתנאי ההסתמכות על המרשם (פס"ד להיגי+ פס"ד מוזאפר+ פס"ד מינץ= אין רישום שגוי, התקלה חיצוני). לדנה אין זכות קניינית בנכס והנכס נותר קניינו של הבעלים אבי. **תחרות בין לוי מול העיקול**: לפי הלכת אהרונוב זכות אישית מנצחת עיקול לכן ודאי שזכות קניינית תנצח את העיקול. לכן לוי גובר. **תחרות בין כהן מול העיקול (בהנחה שכהן מוכל לקבל בכפוף לשכירות של לוי)**: על פי הלכת אהרונוב בתחרות בין כהן בעל ההתחייבות למכר לבין הנושה המעקל, גובר כהן. אולם, לאחר הלכת גנז עלתה השאלה – האם כהן התרשל כלפי הנושה המעקל באי רישום הערת האזהרה, ולכן יפסיד בתחרות. התשובה ניתנה בפס"ד מזרחי נ' גדי, שקבע כי אי רישום הערת אזהרה ע"י כהן, אינו מהווה התרשלות, כאשר התחרות הינה עם נושה מעקל (לא מדובר בתאונה משפטית אלא בתאונה כלכלית). על סמך היקש מסעיף 9 הזכות האישית מנצחת את העיקול (פס"ד אהרונוב). אך כהן לא רשם הערת אזהרה, בפרשת בנק המזרחי נ' גדי נקבע כי החובה לרשום הערת אזהרה לא חלה בתחרות כלפי עיקול ולכן במקרה שלנו אי רישום הערת אזהרה אינו גורם להפסד בתחרות. כהן גובר על העיקול אך כפוף לשכירות של בני למשך 5/10 שנים. (כמובן אם תוצאה זו לא מתאימה לכהן הוא לא חייב להשלים את הרכישה ורשאי לבטלה, במקרה כזה העיקול יהיה כפוף רק לשכירות של לוי).

שאלה שנייה: משכון החברה: מדובר במשכון שלא שוכלל ונרשם ברשם המשכונות אלא נשמר בכספת החברה, לפי סעיף 4 המשכון לא קנייני. אך ישנה דרך נוספת נוספת להפוך את המשכון לקנייני במצב שבו הנושה=רחל מחזיקה בידיה את הנכס לאורך כל התקופה עד לפרעון החוב ואז ההחזקה הופכת את זכותו האישית לזכות קניינית. **המשכון של אפורי**: המשכון בוצע על ידי מוטי שלא היה רשאי למשכן כי המכונות לא שלו, לכן יש צורך לבדוק אם המשכון תקף לפי סעיף 5 לחוק המשכון= תקנת השוק במשכונות. (1) נכס נד- מכונות מקיימת את התנאי (2) הנכס מושכן כשהיה בחזקת הממשכן- רחל חתמה על מסמכי השעבוד לטובת אפורי לכן מתקיים (3) המשכון הופקד/נרשם- מתואר כי אפורי רשם את המשכון ברשם המשכונות לכן מתקיים (4) הנכס בא לידי הממשכן על דעת הבעלים או הזכאי להחזיק- רחל הבעלים ידעה על המשכון לכן מתקיים (5) ניתנה תמורה- מוטי הלוואה מאפורי 75 אלף שח שלהבטחתה ניתן המשכון (6) האם אפורי פעל בתום לב? בפרשת שדות התעופה נ' גרוס נפסק שהדרישה היא לתום לב אובייקטיבי. על הנושה לנקוט את כל המאמצים הסבירים לאיסוף המידע העובד לרשות הציבור לפי החוק כדון בדיקה ברשם המשכונות- במקרה שלנו מתקיים כיוון שאפורי בדק גם ברשם המשכונות וגם במשרד הרישוי (פס"ד סהר נ' דיסקונט). לכן אפורי עומד בכל התנאים ולכן המשכון תקף וקנייני. **עימות בין משכון מול משכון**: המשכון של אפורי שוכלל וגם המשכון של החברה שוכלל לכן לפי סעיף 6 לחוק המשכון הראשון בזמן גובר. אבל יש לבדוק לפי סעיף 5 לחוק המשכון האם השני בזמן עומד בתקנת השוק. בפס"ד רשות שדות התעופה נ' גרוס היה מקרה דומה של תחרות בין 2 משכונות ששוכללו – זכויות קנייניות לפי סעי' 6 הראשון בזמן גובר, ביהמ"ש בחן לפי סעי' 5 האם המתחרה השני בזמן גובר? אם הוא יקיים את כל התנאים של תקנת השוק אז הוא מנצח. ביהמ"ש קבע שהמתחרה השני בזמן לא עמד בתנאי של תו"ל – לא טרח לבדוק לפני שקיבל עליו את המישכון ברשם החברות. הוא לא מקיים את תקנת השוק ולכן מפסיד בתחרות. ניתן לעשות היקש מהפס"ד למקרה שלנו, המשכון של אפורי השני בזמן שוכלל אך עומד בתקנת השוק ואינו ולכן אפורי מנצח. **התחייבות למתנה לגלי**: הרישום במשרד הרישוי אינו יוצר בעלות לכן אין מניעה שגם ללא העברת בעלות במשרד הרישוי גלי תיחשב בעלת הרכב. לפי סעיף 33 לחוק המכר הבעלות בממכר עוברת לקונה עם קבלת ההחזרה אלא אם הצדדים סיכמו אחרת. אצלנו לא היה הסכם כזה אך

ס' 5 לא
רלבנטי כי
הזכות של
החברה לא
קניינית.

יש לבחון את
העימות שבין
החברה
לאפורי גם
לפי ס' 12
לחוק
המיטלטלין.
גם כן אפורי
מנצח (8-)

גלי תוכל לנצח את אפורי/העכבון רק אם תקיים את תקנת השוק. גלי לאמקיימת שום תקנת שוק. תקנת השוק של חוק המכר לא מתאימה כי חלה רק על עסקאות מכר ולא על מתנה. בהתאם, גלי לא מקיימת את דרישת התמורה. (5-)

ניתנו לגלי המפתחות של המכונית לכן קיבלה החזקה ויש לה בעלות קניינית. לאור העובדה שמדובר בעסקת מתנה ייתכן וניתן להקיש מפס"ד גלי אדו שם נקבע כי כשמדובר בתחרות מול זכות חלשה כדוגמת מתנה (מעין זכות מעין קניינית) נקודת האיזון תהיה שונה. נקודת המוצא תהיה דווקא העדפת הזכות הנוגדת למעט במקום בהם קיימים נימוקים חזקים נגד העדפת המתנה כגון מידת ההסתמכות של הצד לו הובטחה המתנה (גלי), האפשרות של נותן המתנה לחזור בו מהמתנה. לפי התנאים הקבועים בסעיף 5 לחוק המתנה תום לב של מקבל המתנה ועוד. ייתכן כי ניתן לטעון שנתנת המתנה היא לצורך התחמקות מנושים ולכן מדובר בחוסר תום לב, המתנה לא תקפה. **מוסד עכבון**: עכבון מטלטלין מעוגן בסעיף 11(א) לחוק המטלטלין המקור הינו בסעיף 5 לחוק חוזה קבלנות שבו המוסד ביצע עבודה בנכס של הבעלים וסעיף 19 לחוק החוזים תרופות שבו נחתם חוזה בין הקבלן = מוסד לבעלים = רחל לגבי סכום שנקבע מראש. לכן מכוח הדין המוסד יכול לעכב אצלו את הרכב עד שרחל הבעלים תשלם לו על העבודה שביצע. מה תוקפו של העכבון לאור העובדה שרחל השתלטה על הנכס ותפסה את ההחזקה בו? ככלל, תנאי לעכבון הוא החזקה פיזית בנכס. בהתאם קובע סעיף 11(ד) לחוק המטלטלין: "הוציא הנושה מרצונו את הנכסים המעוכבים משליטתו, יפקע העכבון". אבל אצלנו המוסד לא ויתר על ההחזקה מרצונו, רחל נטלה אותו בכוח. בפרשת סולל בונה נ' גולדשטיין הסבירו כי אם הנכס יצא מידי הנושה המעכב שלא מרצונו, לא חל סעיף 11(ד) והעכבון נשאר בתוקף למרות העדר ההחזקה. כך גם במקרה שלנו. העכבון ינצח משכון משוכלל שקדם לו רק אם פועל כתקנת השוק. גישה ראשונה מופיעה בפס"ד רשות שדות התעופה נ' גרוס + פרופ' דויטש: נדרשים 2 תנאים מצטברים (א) שיקולי צרכי השוק - כדי שהשוק יהיה יעיל יותר צריך שהדברים יתנהלו בקלות כך שזה לא הגיוני לדרוש מהמתקן לבדוק את מצב הזכויות בנכס לפני שהוא מקבל אותו לתיקון. לכן כאשר אנשים מקבלים נכס לתיקון יבצעו את התיקון בנכס במידי בלי כל מיני בדיקות וידעו שהם מוגנים תמיד כי אם לא יקבלו את הכסף יקבלו הגנה ע"י זכות העכבון. מתקיים אצלנו (ב) שיקולי השבחה - האם השירות שניתן השביח את הנכס? תיקון רכב אינו מעלה את ערכו, ייתכן כי אף מפחיתה את ערכו אך לא דווקא. לא מתקיים אצלנו. גישה שנייה לפי פס"ד אלוניאל + פס"ד מתמור: די בשיקול השבחה שכאמור לא מתקיים במקרה שלנו. לכן לפי 2 הגישות העכבון לא מקיים את תקנת השוק ולכן יפסיד למשכון של אפורי.

שאלה שלישית: פס"ד מורדכיוב נ' מינץ - מינץ היה בעלים של דירת מגורים והוא ירש את הדירה מהורים והשאיר את הדירה כמו שהיא. לאחר מכן היה רמאי שהתחזה כאילו הוא מינץ ע"י כך שהנפיק לעצמו רישיון נהיגה מזויף. הרמאי מכר את הדירה של מינץ לבוהדנה והם לא רשמו את העסקה בטאבו הם רק רשמו שם הערת אזהרה. לאחר מכן משפחת בוהדנה מכרו את הנכס למשפח קוזייב ובגלל שהם פחדו לשלם את הכסף סוכם שתוך מספר שבועות לאחר חתימת החוזה בין בוהדנה ירשם כבעלים בטאבו ורק אז הם ישלימו לו את הכסף והם ירשמו במקומו. כעבור זמן מה מינץ גילה את זה ופנה לביהמ"ש בבקשה לפנות את משפחת קוזייב והוא דורש להשיב את רישום הטאבו על שמו. ביהמ"ש: שלב ראשון - מתמקד בבוהדנה(כי הוא הראשון אחרי הרמאי) ובדק האם הוא מקיים את תנאי תקנת השוק - נראה שהוא לא מקיים את התנאים כי אין שלב של רישום לא נכון - עפ"י פס"ד מזפאר. הרישום בטאבו הוא נכון כי מינץ רשום כבעלים, התקלה חיצונית לטאבו זה נגרם בשל רישיון מזויף - לכן תנאי מס' 3 אינו מתקיים, ואף מתברר שבוהדנה לא היה תם לב כי איך אדם שמוכר דירה וכל מה שיש לו ביד זה רק רישיון ולכן הוא ביקש מהרמאי מסמכים נוספים אשר עוררו את חשדו - בוהדנה העדיף לעצום עיניים ולכן הוא חסר תו"ל.

שלב שני - ביהמ"ש בודק האם קוזייב מקיים את תנאי תקנת השוק, הרי תנאי מס' 3 דורש שהקונה יסתמך על רישום לא נכון בטאבו, במקרה הנ"ל - הרישום הלא נכון של בוהדנה נגרם מעסקה עם רמאי, אבל הרישום השגוי בטאבו נעשה לאחר שהקונים כבר חתמו על ההסכם, אז בעצם קוזייב לא הסתמכו על

הרישום השגוי בעת חתימת החוזה. גם במקרים כאלה תקנת השוק יכולה להתקיים אבל מצב מיוחד כזה דורש תו"ל אובייקטיבי ברמה גבוהה מכוח תו"ל האובייקטיבי הקונים צריכים לבדוק את העסקה שהובילה לרישום הלא נכון בטאבו. הם היו צריכים לבדוק את העסקה שנעשתה בין הרמאי לבין בוהדנה. בנוסף הם היו צריכים ליצור קשר עם מי שמכר לבוהדנה וללמוד ממנו על המכר, אילו היו עושים זאת הייתה מתגלה המרמה. נפסק שאף אחד לא עמד בתקנת השוק ולכן הדירה שייכת למינץ. לא התקיים תנאי מס' 5 – הסתמכות על הרישום. בנוסף, קזייב היו חסרי תום לב. מינץ מנצח בתחרות, אבל חויב לפצות את קזייב על הוצאות שיפוץ הדירה – הבסיס הוא עשיית עושר ולא במשפט. ולוותר על שכר ראוי בתקופת המגורים שלהם בדירה. התוצאה של פסק דין זה לא הייתה משתנה אילו הרוכשים היו קונים את הדירה מבוהדנה לאחר שנרשם כבעלים בטאבו כיוון שהרוכשים לא הסתמכו על הרישום השגוי בעת החתימה אלא שזו לא הייתה הסתמכות על מרשם אלא על מקור חיצוני/ זיוף מסמכים. בעצם קזייב כשהסתמכו על המרשם הסתמכו על הערת אזהרה ולא על הבעלות עצמה שרשומה בטאבו אלא על הערת אזהרה.

ולכן כן הייתה משתנה התוצאה

תשובה לא מדויקת. בפרשת מינץ, מורדכיוב קנו את הדירה מבוהדנה כשהיתה לו זכות אישית בלבד. בית המשפט קבע שבמקרה כזה, על הקונה מוטלת חובת בדיקה מוגברת ויש לבדוק את כל שרשרת העסקאות עד לבעלים הרשום בטאבו (מינץ). לעומת זאת, אילו בוהדנה היה נרשם בטאבו כבעלים, לא חלה החובה האמורה (4-)