

המכללה האקדמית נתניה
מבחן בדיני קניין
פרופ' רות פלאטו-שנער, עו"ד דניאלה אסרף כהן
תשע"ג מועד א, 24.6.2013

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

שאלה ראשונה (43 נקודות)

אורנה חייבת לבנק לאומי סכום כולל של מיליון ש"ח. עקב כך הגיש הבנק תביעה נגד אורנה לתשלום החוב, ובמקביל ביקש כי יינתן צו לעיקול הדירה שבבעלותה, הרשומה כמקרקעין מוסדרים בעיר נתניה. צו העיקול ניתן ביום 20.7.12, אולם עורך הדין של הבנק שכח לרשום את העיקול בלשכת רישום המקרקעין. אחותה של אורנה, זיוה, שידעה על כך שלאורנה קשיים כספיים והכירה את הדירה לאור ביקוריה התכופים אצל אורנה, הציעה לאורנה לרכוש ממנה את דירתה תמורת מיליון ש"ח. זאת לאחר שבדקה ומצאה כי זהו מחיר השוק של הדירה, ולאחר שבדקה את רישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין ולא גילתה בעיה כלשהי. האחיות סיכמו כי הדירה תירשם מיידית על שם זיוה, אולם זיוה תשלם לאורנה את הסכום המסוכס בחמישה תשלומים שנתיים שווים שיתמשכו על פני חמש שנים. האחיות שכרו את שירותיו של עורך דין כהן על מנת שינסח עבורן את החוזה ויבצע את הפעולות הנדרשות ברשויות השונות, והחוזה נחתם ביום 1.8.12. מספר ימים לאחר מכן בוצע התשלום הראשון, הדירה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על שם זיוה, וזיוה עברה להתגורר בדירה. מקס הוא תושב חוץ המנהל את עסקיו בארץ באמצעות עו"ד כהן, והוא ביקש מעו"ד כהן למצוא עבורו דירה לרכישה בארץ. ביום 1.1.13 נסע עו"ד כהן להיפגש עם מקס בארץ מגוריו וסיפר לו כי מצא עבורו דירה מתאימה, לאחר שביקר אישית בדירה ומצא אותה מתאימה לצרכיו של מקס. עורך הדין הציג למקס את נסח הטאבו לפיו הדירה רשומה על שמה של זיוה, וכן חוזה מזויף שלכאורה נערך עם זיוה ונחתם על ידיה, ובו כביכול זיוה מוכרת את דירתה למקס. ביום 1.1.13 מקס חתם על חוזה רכישת הדירה, ומסר לעורך הדין את מלוא התשלום עבור הדירה - מיליון ש"ח כנקוב בחוזה. עורך הדין, באמצעות יפוי הכוח שהפקידה אצלו זיוה בעת שטיפל בחוזה שערך לה ולאורנה, דאג להעברת הדירה בלשכת רישום המקרקעין על שמו של מקס. חודשיים לאחר מכן, במהלך חודש מרץ 2013, הגיע מקס לביקור בישראל ונסע לבקר בדירה. כאשר זיוה פתחה לו את הדלת, המירמה התגלתה. כן התברר כי עו"ד כהן נעלם עם הכסף שקיבל ממקס. באותו שבוע נזכר גם עורך הדין של בנק לאומי כי לא רשם את העיקול על הדירה, וגילה כי הדירה כבר אינה רשומה על שמה של אורנה. הכריעו בין זכויותיהם של בנק לאומי, זיוה ומקס ביחס לדירה.

שאלה שנייה (30 נקודות)

אורי הינו הבעלים של מכונית מסוג סיאט. אורי נסע לטיול בחו"ל למשך מספר חודשים, והשאיר את מכוניתו לשימוש של חברו הטוב יותם עד שיחזור. בזמן היעדרו של אורי החליט יותם להירשם ללימודי מנהל עסקים, אך לא הצליח לגייס את הסכום הדרוש לצורך תשלום שכר הלימוד. הבנק הסכים לתת ליותם הלוואה רק אם ימציא בטוחה לפרעון ההלוואה. יותם הצליח להעביר במשרד הרישוי את המכונית של אורי על שמו, באמצעות תעודת הזהות של אורי שהושארה על ידו בארץ. יותם פנה לבנק, הציג עצמו כבעל המכונית, חתם על מסמכי שעבוד המכונית לבנק וקיבל את ההלוואה. זאת לאחר שהבנק בדק את רישומי משרד הרישוי ולא גילה בעיה כלשהי. הבנק רשם את המשכון במשרד הרישוי.

כחודש לאחר מכן, בשיחה טלפונית שנערכה בין יותם לבין אורי ששהה עדיין בחו"ל, סיפר יותם לאורי על קשייו הכספיים. במכתב ששלח אורי ליותם לאחר השיחה הבטיח אורי ליותם כי כאשר יחזור ארצה ייתן לו את המכונית במתנה.

כשחזר אורי לארץ שכח מהבטחתו והחליט למכור את מכוניתו, שהיתה עדיין בשימוש של יותם. אורי החזיק בידיו את המסמכים הישנים שהעידו על כך שהוא הבעלים של הרכב. אורי מכר את הרכב לעמית, שלא טרח לבדוק את המרשמים הפורמליים, שכן הכיר את אורי מגיל צעיר וסמך על יושרו. עמית שילם לאורי בו במקום את מלוא מחיר המחירון של המכונית. מכיוון שעמית נקרא בדחיפות לשירות מילואים, אורי ועמית סיכמו כי החל מאותו היום עמית הוא הבעלים של המכונית, אולם העברת ההחזקה במכונית והסדרת הרישום במשרד הרישוי ייעשו רק חודש אחר כך, כשעמית יחזור מהמילואים.

כשחזר עמית משירות המילואים, ביקש אורי מיותם שיחזיר לו את המכונית לשם העברתה לעמית. יותם סרב בשל הבטחתו של אורי לתת לו את המכונית במתנה.

יש לציין כי בינתיים החל יותם לפגור בהחזרת תשלומי ההלוואה לבנק והבנק מעוניין לממש את המשכון על המכונית.

הכריעו בין זכויותיהם של יותם, הבנק ועמית ביחס למכונית.

שאלה שלישית (27 נקודות)

הבית ברחוב הגפן 5 בנתניה הוא בית משותף אשר חל עליו התקנון המצוי. הדירות בבניין מצויות בבעלות המשפחות המתגוררות בהן .

א. כדי להימנע מהעלאת סכום דמי וועד הבית לשנה הקרובה, השכירה נציגות הבית המשותף את החלק האחורי של חצר הבניין כחנייה לדייר מבניין סמוך בשם שלמה, תמורת 500 ₪ לחודש. על פי הסכם השכירות שנחתם לתקופה של שנה אחת, מסר שלמה לנציגות פיקדון בסך של 2,500 ₪ להבטחת תשלום דמי השכירות ושמירה על תקינות החצר. בחוזה נקבע כי עם סיום תקופת השכירות יוחזר הפיקדון לשלמה. חודשיים לאחר חתימת החוזה עם שלמה התקיימה האסיפה השנתית של בעלי הדירות, בה נכחו כל בעלי הדירות. במהלך האסיפה הועלה נושא החוזה עם שלמה, וכל המשתתפים שיבחו את הנציגות על היוזמה המוצלחת בנושא.

האם החוזה עם שלמה תקף? (12 נקודות)

ב. בתום שנה, עם סיום תקופת החוזה, דרש שלמה מהנציגות לקבל חזרה את הפיקדון ששילם. למרות דרישות חוזרות ונשנות של שלמה, הנציגות נמנעה מלהחזיר לו את הפיקדון ללא כל הסבר. לאור זאת גידר שלמה את שטח החניה והודיע כי הוא מסרב לפנותה, עד לתשלום החוב על ידי הנציגות. שלמה ממשיך להחנות במקום את מכוניתו על אף התנגדות הנציגות לכך. האם שלמה פועל כדין? (15 נקודות)

בהצלחה

