

## המכללה האקדמית נתניה

מבחן בדיני קניין  
פרופ' רות פלאטו-שנער, עו"ד דניאלה אסרף כהן  
תשע"ב מועד א, 24.7.2012

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

### שאלה ראשונה (70 נקודות)

דויד רכש מאברהם מגרש בעיר חיפה. ביום 1.1.2010 הצדדים חתמו על החוזה ודוד שילם לאברהם מחצית מסכום המגרש. דוד רשם לטובתו הערת אזהרה על המגרש בגין העיסקה האמורה וקיבל את ההחזקה במגרש כבר ביום החתימה על החוזה.

דויד החליט לבנות על המגרש בניין דירות אותן ימכור לרוכשים שונים. אברהם הסכים שדויד יתחיל בבניה למרות שעסקת מכירת המגרש טרם הושלמה. לצורך הבנייה התקשר דויד ביום 1.6.2010 בהסכם עם קבלני, לפיו קבלני יבצע את בניית הבניין תמורת סך של מיליון ש"ח שישלם לו דויד.

במהלך תקופת הבנייה, חתם דויד על חוזים למכירת הדירות בבניין, בהם התחייב להעביר לקונים שונים את הבעלות בדירות השונות. ביום 1.1.2011, התחייב דוד למכור את הפנטהאוז בבניין למשפחת כהן. כדי ללמוד על טיב זכותו של דויד, כהן בדקו את המרשם בטאבו וכן את עותק החוזה שבין דויד לאברהם, לפני שחתמו על החוזה עם דויד. כהן שילמו לדויד במעמד החתימה 30% ממחיר הפנטהאוז. כהן לא רשמו לטובתם הערת אזהרה משום שלא הצליחו לקבל את הסכמתו של אברהם לכך.

ביום 5.1.2011 הודיעו כהן לדויד שיתכן ויאלצו לבטל את חוזה המכר, משום שהם מתקשים להשיג את המימון הדרוש לרכישה. כהן הבטיחו לעדכן את דויד בהקדם אם יתברר כי אכן נכשלו בהשגת המימון. ביום 6.1.2011 פנו לדויד בני הזוג לוי, שרצו לקנות את הפנטהאוז בבניין, הוא הפנטהאוז שנמכר לכהן. דויד לא סיפר ללוי על החוזה עם כהן. לוי בדקו את המרשם בטאבו וכן את עותק החוזה שבין דויד לאברהם, לפני שחתמו על החוזה עם דויד, ולא גילו כל בעיה. לוי שילמו לדויד את מלוא סכום העיסקה במעמד החתימה על החוזה, ביום 1.2.2011. מכיוון שלוי הם קרובי משפחה רחוקים של אברהם, אברהם נתן את הסכמתו ולוי רשמו לטובתם הערת אזהרה. כהן לא יצר כל קשר נוסף עם דויד מאז ההודעה הנ"ל מיום 5.1.11, ודויד שכח מהעניין.

משהסתיימה הבנייה ביום 1.1.2012, טען דויד כי קבלני השתמש בחומרי בנייה זולים מאלו שסוכם עליהם בהסכם, לכן סרב לשלם לקבלני את התשלום הנוטר עבור הבנייה בסך של 100,000 ש"ח. בתגובה, קבלני סרב למסור לדויד את מפתחות הפנטהאוז, והודיע לדויד כי לא יאפשר לו להיכנס לפנטהאוז עד לקבלת התשלום המלא עבור עבודתו. קבלני החליט לשכן בינתיים בפנטהאוז שני פועלים העובדים בפרויקט אחר שלו בחיפה, על מנת שימנעו את כניסתו של דויד לפנטהאוז.



דויד שהתחייב כלפי לוי למסור להם את ההחזקה בפנטהאוז ביום 15.3.2012, החליט להשתלט על הפנטהאוז. ביום 10.3.2012 הוא גירש את הפועלים, פרץ את מנעול הדלת של הפנטהאוז והחליפו במנעול משלו. דוד מסר את ההחזקה בפנטהאוז ללוי במועד המתוכנן (ביום 15.3.1212).

עקב חובות של אברהם (בעל הקרקע) לבנק הלאום, הוטל ביום 14.3.2012 עיקול על המגרש, לרבות הבניין שעליו וכל הדירות, על ידי הבנק. העיקול נרשם בטאבו עוד באותו יום.

בחודש מאי 2012 הודיע בנק הלאום על כוונתו לממש את העיקול על המגרש, לרבות הדירות הבנויות עליו והפנטהאוז. קבלני טוען כי על לוי להשיב לו את ההחזקה בפנטהאוז עד לקבלת יתרת התשלום עבור עבודתו בסך 100,000 ש"ח. בשלב זה נודע לכהן, אשר שהו כל התקופה בחו"ל, על כל המאורעות הנ"ל והם מתעקשים על אכיפת חוזה הרכישה שלהם ביחס לפנטהאוז כפי שנחתם ביום 1.1.2011.

הכריעו בין זכויותיהם הנוגדות של קבלני, כהן, לוי ובנק הלאום ביחס לפנטהאוז. (55 נקודות) התייחסו גם לשאלה, האם לדויד מותר היה להשתלט על הפנטהאוז באופן בו פעל! (15 נקודות)

### שאלה שנייה (30 נקודות)

לגילי חנות שעונים. את הסחורה לחנות גילי רוכשת מיבואן שעונים, המייבא הן שעונים חדשים והן שעונים עתיקים. לאור מספר מקרים בהם גילי פיגרה בתשלומים ליבואן, היבואן חשש לספק לגילי סחורה נוספת. לבסוף, סוכס בין השניים על חידוש האספקה, תוך קביעה מפורשת בהסכם ביניהם כי השעונים שיימסרו לגילי יישארו רכוש היבואן עד לקבלת מלוא התשלום עבורם מגילי.

יום אחד הגיע לחנות של גילי משלוח שעונים חדש מאת היבואן. אחד השעונים, שעון יקר ביותר ששווי עולה על 100,000 ש"ח, מצא חן בעיני גילי בשל חריטה מיוחדת של סמל משפחת מלוכה אירופאית שהופיע עליו. גילי החליטה ליטול את השעון לעצמה ואף התראיינה לעיתון והצטלמה עם השעון המלכותי. בכתבה הודגש שמדובר בשעון יחיד במינו וכן צוין שוויו האמור. כחודש לאחר פרסום הראיון, נפרצה דירתה של גילי והשעון נגנב ממנה.

לאחר חודש מיום הגניבה, נרכש השעון על ידי דלית בחנות יוקרתית בקניון אביבים. דלית זכרה את הכתבה בעיתון עם גילי ושמחה על ההזדמנות שנפלה בחלקה לרכוש את השעון המלכותי בהנחה מיוחדת של 40%.

למימון רכישת השעון, נטלה דלית הלוואה מבנק העובדים. להבטחת פרעון ההלוואה, משכנה דלית את השעון לבנק, לאחר שהבנק בדק את רישומי רשם המשכונות ולא גילה בעיה כלשהי. המשכון לטובת הבנק נרשם אצל רשם המשכונות.

לאכזבתה הרבה של דלית, השעון התקלקל כשנה לאחר רכישתו. דלית ניגשה לחנותה של גילי כדי למסור את השעון לתיקון, וגילי המופתעת הבהירה לדלית כי השעון בעצם שייך לה.

יש לציין, כי בינתיים דלית לא עומדת בתשלומי ההלוואה ובנק העובדים דורש לממש את המשכון. מנגד, היבואן דורש לקבל חזרה את השעון מאחר וגילי מעולם לא שילמה לו עבורו. הכריעו בין זכויותיהם הנוגדות של היבואן, גילי, דלית ובנק העובדים ביחס לשעון.

### בהצלחה

