

המכללה האקדמית נתניה

מבחן בדיני קניין

פרופ' רות פלאטו-שנער, עו"ד דניאלה אסרף כהן

תשע"ב מועד ב, 2.9.2012



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 (62 נקודות)

אבי הינו בעלים של דירת מגורים ברחוב השחף 2 בנתניה (להלן – "הדירה").

ביום 1.1.12 קיבל אבי מ-מומו, מלווה ידוע בשוק האפור, הלוואה בסך מיליון ש"ח אותה התחייב לפרוע עד ליום 1.7.12. במעמד קבלת הלוואה וכחלק מהסדר הלוואה, חתמו אבי ומומו על חוזה בו התחייב אבי למכור למומו את דירתו הנ"ל תמורת סך של מיליון ש"ח "אשר משולם במעמד חתימת החוזה". בחוזה נכתב כי אם עד יום 1.7.12 ישיב אבי למומו את הסכום של מיליון ש"ח שקיבל עבור הדירה, חוזה המכר יבוטל. ואילו אם הסכום הנ"ל לא יוחזר עד המועד הנ"ל, יהא מומו זכאי לרישום הדירה על שמו בטאבו. מומו לא רשם הערת אזהרה לטובתו בגין העיסקה האמורה.

ביום 1.2.12 חתם אבי על הסכם למכירת דירתו לבני. בני הוא מובטל המגדל לבדו את שלושת ילדיו, כשהכנסתו היחידה היא קצבאות של הביטוח הלאומי. למזלו הטוב של בני, הוא זכה בהגרלת הפיס במליון ש"ח, והחליט לרכוש את דירתו של אבי בסכום זה. במעמד החתימה בני שילם לאבי את מלוא מחיר הדירה - מיליון ש"ח. סוכם בין הצדדים שבני יקבל את ההחזקה בדירה ב- 1.7.12. בני לא ביקר בטאבו, לא לצורך בדיקת מצב הזכויות בדירה לפני חתימת העיסקה, ולא לצורך רישום הערת אזהרה לאחר החתימה.

ביום 1.3.12 השכיר אבי את הדירה לרחל לחמש שנים. רחל שילמה לאבי דמי שכירות מראש עבור כל תקופת השכירות, ולכן סוכם על מחיר הנמוך ב-20% מדמי השכירות הנהוגים בשוק. רחל קיבלה מאבי את מפתחות הדירה בו במקום, ולכן לא מצאה לנכון לחתום על הסכם שכירות מסודר בכתב. רחל לא בדקה את הרישום בטאבו לפני חתימת העיסקה, ולא רשמה את זכותה בטאבו.

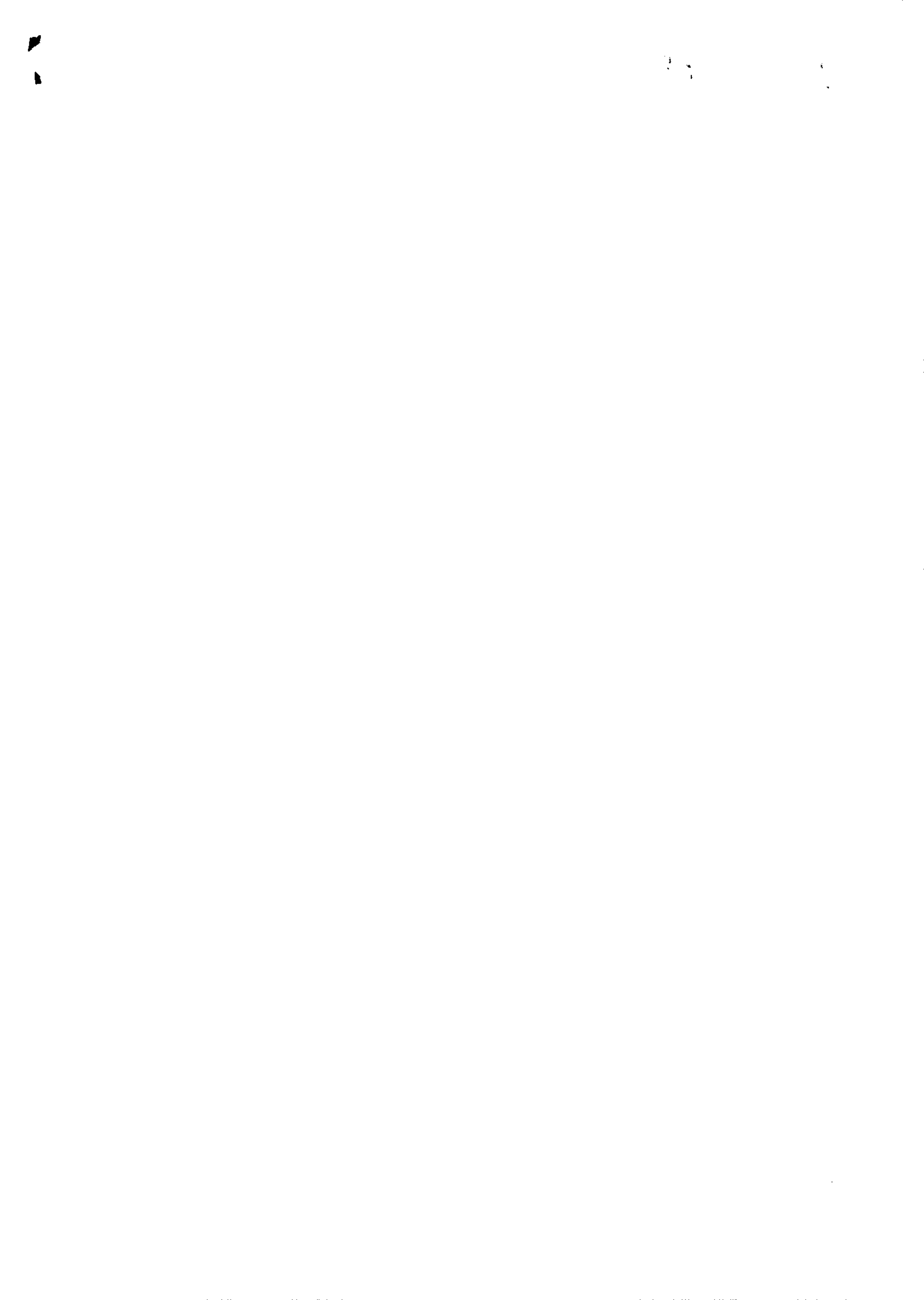
ביום 1.4.12 קיבל אבי מבנק לאומי הלוואה בסך 100,000 ש"ח. להבטחת הלוואה חתם לבנק על מסמכי משכנתא על הדירה, זאת לאחר שהבנק בדק את הרישום בטאבו ביחס לדירה ולא גילה כל בעיה.

ביום 1.7.12 אבי לא השיב למומו את הסכום של מיליון ש"ח. בני נכנס לדירה ונדהם לגלות בה את רחל. באותו יום גם נודע למנהל סניף הבנק על העיסקה בין אבי למומו, והוא מיהר לטאבו ורשם את המשכנתא לטובת הבנק.

הכריעו בזכויותיהם הנוגדות של מומו, בני, רחל והבנק ביחס לדירה.

שאלה שנייה (21 נקודות)

הבית ברחוב החסידה 9 בנתניה הוא בית משותף, הבנוי על מקרקעין מוסדרים בבעלות המדינה. בבניין 12 דירות המוחכרות לדורות למשפחות שונות. דויד הוא החוכר לדורות של הדירה בקומה האחרונה. התקנון שחל על הבית המשותף הוא התקנון המצוי בכפוף לשינוי אחד: הגג של הבניין צמוד לדירתו של דויד. התקנון וההצמדה רשומים בטאבו.



ביום 1.1.2011 ביקש דויד באסיפת הדיירים רשות לבנות חדר על הגג הצמוד לדירתו, מאחר ונולדו לו תאומים והוא זקוק לחדר עבורם. כמו כן ביקש דוד לקבוע כי כל הדירות ישתתפו באופן שווה בהוצאות הקשורות לרכוש המשותף, בלי חשיבות לגודל הדירה. החלטה זו היתה חשובה לדויד משום שדירתו גדולה פי שניים מכל שאר הדירות בבניין. כל חוכרי הדירות הסכימו להחלטות האמורות למעט חוכרת אחת - אביבה. מודעה גדולה על ההחלטות האמורות נתלתה על לוח המודעות בכניסה לבניין למשך חצי שנה.

בחודש 1.4.2011 כשדויד החל בבנייה על הגג, הוא הופתע לקבל מכתב משלמה, אשר יומיים קודם לכן רכש את הזכויות בדירה של אביבה. שלמה הודיע לדויד שההחלטות הנ"ל של האסיפה חסרות תוקף, ומכל מקום - הוא אינו רואה את עצמו מחוייב בהחלטות האסיפה הכללית שהתקבלו עוד לפני שרכש את הדירה. האם שלמה צודק בטענותיו?

שאלה שלישית (17 נקודות)

בעוד הסכסוך בין דויד לשלמה נמשך, החליט דויד לנקום בשלמה. לדויד נודע ששלמה מתכנן כל שנה לטוס לחו"ל בחודשי הקיץ ולהשכיר את דירתו לסטודנטים המגיעים מחו"ל לסמסטר קיץ בארץ. בחוזה החכירה של שלמה אין כל התייחסות לשאלה האם שלמה רשאי להשכיר את דירתו. בחודש אוגוסט 2011, כאשר שלמה שהה בחו"ל, דוד עבר מדירה לדירה והחתים את כל חוכרי הדירות (למעט שלמה) על הסכמתם להוספת סעיף בתקנון של הבית המשותף, האוסר על השכרה של דירות בבניין לתקופה הפחותה משנה, אלא בהסכמת נציגות הבית המשותף מראש ובכתב. לאחר שנה משהגיע הקיץ, ביקש שלמה להשכיר את דירתו לסטודנט מאנגליה למשך הקיץ. שלמה לא פנה לנציגות הבית המשותף לקבל הסכמה. במקום זאת הוא פנה למנהל מקרקעי ישראל, אולם המינהל סרב לאשר את ההשכרה, מבלי שפירט את נימוקי התנגדותו. שלמה השכיר בכל זאת את הדירה לסטודנט כאמור. האם ההשכרה תקפה?

בהצלחה

1