

מבחן בדיני קניין  
פרופ' רות פלאטו-שנער, עו"ד דניאלה אסרף כהן  
תשע"ד מועד ב, 14.8.2014

שימו לב:

- משך המבחן שלוש שעות, לא תינתן הארכת זמן.
- המבחן עם חומר פתוח.
- אין לכתוב יותר מששה עמודים על צידו האחד של הדף. תשובה ארוכה יותר לא תיבדק.
- יש לענות על השאלות לפי הסדר בו הן מופיעות.

### שאלה ראשונה (30 נקודות)

רונית היא בעלים של מגרש הרשום כמקרקעין מוסדרים ובו מבנה המיועד לשמש כגן ילדים. מאז שנת 1980 רונית מפעילה במבנה ובחצר שסביבו גן ילדים. מכיוון החצר סביב המבנה אינה גדולה ולא מאפשרת לכל הילדים לשחק בה ולהציב מספיק מתקנים, רונית השתמשה במשך כל השנים בחלק קטן מהמגרש הסמוך העומד ריק. מדי בוקר היא פיזרה שם מתקני שעשועים בהם שיחקו הילדים בשעות הגן, ובערב אספה את המתקנים לתוך המבנה מחשש לגניבות.

בשנת 1981 רונית קיבלה מכתב מאורי, בעל המגרש הסמוך שהינו איש עסקים שחי באינדונזיה, הדורש ממנה להפסיק את השימוש במגרש שלו, אך רונית התעלמה מהמכתב והמשיכה לנהוג כאמור.

בינואר 2013 רונית מכרה את המגרש שלה לרחלי שהמשיכה להפעיל שם גן ילדים ולהשתמש באותו חלק מהמגרש הסמוך, בדיוק כפי שנהגה רונית לעשות.

1. בדצמבר 2013 נודע הדבר לאורי והוא מתייעץ איתך, האם רחלי זכאית להמשיך ולהשתמש במגרש שלו? (20 נקודות)

2. אורי מתייעץ איתך, האם יוכל לתקוף את זכותה של רחלי בבית המשפט ובאיזה עילות. (10 נקודות)

### שאלה שנייה (40 נקודות)

בסופו של דבר אורי לא פנה לבית המשפט ולא נקט בצעד משפטי כלשהו כנגד רחלי. במקום זאת, ביום 1.1.2014 מכר אורי את המגרש לארז, אשר תכנן לבנות על המגרש וילה פרטית למגורי משפחתו.

הצדדים חתמו על הסכם מתאים וארז שילם 80% מהתמורה המוסכמת. בהסכם נקבע שעם תשלום היתרה בסך 20% תירשם הבעלות על שמו של ארז, אבל ארז הורשה כבר בשלב זה לעלות על הקרקע ולהתחיל בעבודות גידור השטח. לפני החתימה ארז בדק את הרישומים בלשכת רישום המקרקעין ולא גילה שום בעיה. ארז ביקר במגרש בשבת כשהגן היה סגור, לכן לא ידע על השימוש של רחלי במגרש. ארז לא רשם הערת אזהרה בגין העיסקה כי תכנן לשלם את היתרה בהקדם ואז להעביר את הבעלות על שמו.

1. למחרת היום (2.1.2014) הגיעו ארז והפועלים שלו למגרש כדי להתחיל בעבודות ונדהמו לגלות שם את ילדי הגן. ארז דרש מרונית לפנות את הילדים והמיתקנים. משסירבה רונית לעשות זאת, ארז סילק את הילדים בצעקות רמות בחזרה לתחומי המגרש של רחלי, ואת כל המיתקנים שהיו פזורים במגרש השליך למגרש של רחלי. האם ארז פעל כדין? (10 נקודות)

2. בהמשך לעובדות המפורטות בשאלות הקודמות: ביום 10.1.2014 הוטל צו עיקול לטובת בנק לאומי על המגרש שארז רכש מאורי, בשל חוב של אורי לבנק. העיקול נרשם בטאבו עוד באותו יום. אורי ברח לחו"ל בשל חובות ולא ניתן לאתר אותו. הכריעו בין הזכויות של הצדדים השונים (רחלי, ארז, הבנק) ביחס למגרש. (30 נקודות)



### שאלה שלישית (30 נקודות)

ביום 1.1.2014 ארז רכש מנוף יקר מיבואן ידוע של ציוד בנייה. ארז סיכם עם היבואן שהתשלום יבוצע בשניים-עשר תשלומים חודשיים. מכיון שדובר במנוף חדשני שזו הפעם הראשונה שבה מיובא מנוף כזה לארץ, סוכם בין הצדדים שכל חודש ישלח ארז ליבואן דוח על מצבו של המנוף והיקף העבודה שבוצע בו בחודש החולף. כן סוכם שבכל מקרה של קלקול ארז ידווח על כך מיידית ליבואן. בחוזה נכתב שעד לביצוע התשלום המלא עבור המנוף, הוא ייחשב רכושו של היבואן.

ביום 1.2.2014 ראה ארז שהוא מתקשה לעמוד בתשלומים עבור המנוף ופנה לזיוז'ו - מלווה בשוק האפור - בבקשת הלוואה. ארז הראה לזיוז'ו את כל המסמכים הקשורים לעיסקת רכישת המנוף. להבטחת הלוואה מישכן ארז לזיוז'ו את המנוף. זיוז'ו רשם את המשכון אצל רשם המשכונות. בפועל השתמש ארז בכספי הלוואה לצרכים אחרים ולא לצורך התשלום ליבואן עבור המנוף.

ביום 1.3.2014 התקלקל המנוף. ארז שכח לדווח על כך ליבואן ומסר את המנוף לתיקון במוסך ידוע בחיפה, העוסק הן בתיקון והן במכירה של ציוד בנייה משומש. כשארז בא לקחת את המנוף לאחר מספר ימים, נדהם לגלות כי המוסך סגור, בעל המוסך נעלם, והמנוף נמכר על ידי בעל המוסך – תוך זיוף המסמכים הנדרשים – לקבלן בשם כהן. כהן שילם למוסכניק בו במקום את מחיר המחירון של המנוף והסיע את המנוף לאתר בנייה בו הוא מקים פרויקט מגורים גדול. לפני ביצוע העיסקה כהן לא טרח לבדוק את הרישום אצל רשם המשכונות.

אובדן המנוף, בנוסף לקשיים הכספיים בהם היה מצוי ארז עוד קודם לכן, גרמו להתמוטטות עסקיו של ארז כשהוא מותיר אחריו חובות רבים.

הכריעו בזכויותיהם הנוגדות של הצדדים השונים (היבואן, זיוז'ו, כהן) ביחס למנוף.

### בהצלחה

