

המכללה האקדמית נתניה
מבחן בדיני קניין
פרופ' רות פלאטו-שנער, עו"ד דניאלה אסרף כהן
תשע"ג מועד ב 8.8.13

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 (30 נקודות)

כנרת חתמה על הסכם לרכישת דירת מגורים מתברה קבלנית, אשר בנתה את בניין המגורים על קרקע שבעלותה. ביום 1.1.2012 קיבלה כנרת את ההחזקה בדירה, אלא שרישום הבניין כבית משותף ורישום הרוכשים כבעלי הדירות התעכב מסיבות שונות, והנכס כולו עודנו רשום בבעלות החברה הקבלנית.

ביום 1.1.2013 חתמה כנרת על חוזה עם משה, בו נכתב כי היא מוכרת למשה את זכותה בדירה. הצדדים סיכמו שמשה יקבל את ההחזקה בדירה ביום 1.7.2013 כנגד סיום כל התשלומים המפורטים בהסכם, אשר סכומם הכולל שיקף את שווי השוק של הזכות בדירה. לפני חתימת החוזה משה בדק את רישומי לשכת רישום המקרקעין ומצא כי הנכס כולו רשום על שם החברה הקבלנית, וכי לטובת כנרת רשומה הערת אזהרה בגין רכישת הדירה מהחברה הקבלנית. על פי הקבוע בהסכם, ביום 1.7.2013 שילם משה לכינרת את התשלום האחרון וקיבל את ההחזקה בדירה.

ביום 10.7.2013 כשמשה התכוון לצאת לעבודה, נפתחה הדלת באמצעות שימוש במפתח ולדירה נכנס אבנר. למשה ההמום התברר כי ביום 30.6.2013 אבנר ביקר בדירה שהיתה עדיין בהחזקתה של כנרת והיא הציעה לו לרכוש את זכותה בדירה בהנחה של 25% משווי השוק. לאחר שבדק את הרישומים בלשכת רישום המקרקעין, חתם אבנר עם כנרת ביום 2.7.2013 על הסכם זהה לזה שעליו חתם משה, כשהפעם התאריך הנקוב בו לתשלום מלוא הסכום ולקבלת ההחזקה היה 10.7.2013. אבנר דיווח לחברה הקבלנית על העסקה מיד לאחר חתימת ההסכם עם כנרת (2.7.13). ביום 10.7.13 בשעות הבוקר שילם אבנר לכנרת את התשלום האחרון, קיבל לידי את המפתח, מיהר להגיע לדירה ואז מצא בה כאמור את משה.

הכריעו בתחרות בין משה לאבנר ביחס לדירה.

שאלה שנייה (35 נקודות)

חברה הבטון בע"מ העוסקת בערבוב בטון קיבלה מבנק לאומי הלוואה לרכישת מערבול בטון יקר. להבטחת הלוואה שעבדה החברה לבנק לאומי את המערבל ביום 1.1.12. באותו יום נרשם השעבוד אצל רשם החברות.

לאחר מספר חודשים נגב המערבל מחברת הבטון על ידי סוחר גרוטאות. סוחר הגרוטאות מכר את המערבל לקבלן בניין במחיר המהווה מחצית ממחיר המחירון שלו, זאת לאחר שהצדדים בדקו וראו כי המערבל עובד באופן תקין. ביום 1.6.12 הקבלן שיעבד את המערבל לטובת חברת הלוואות בע"מ, להבטחת הלוואה שקיבל מחברה זו. מכיוון שבעל חברת הלוואות בע"מ הוא אחיו של הקבלן, החברה לא טרחה לערוך בדיקות כלשהן לפני קבלת המשכון. המשכון נרשם אצל רשם המשכונות באותו יום.

לאחר זמן קצר התקלקל המערבל ונשלח לתיקון במפעל של שלמה. שלמה ביצע את התיקון אך מכיוון שהקבלן נקלע לקשיים כספיים ולא יכול היה לשלם את מחיר התיקון, סירב ^{אף} להחזיר לקבלן את המערבל. יצוין כי גם חברת הבטון וגם הקבלן אינם עומדים בתשלומי ההלוואות שלהם, לכן גם בנק לאומי וגם חברת הלוואות בע"מ מעוניינים במימוש השעבודים שלטובתם. שלמה מסרב להחזיר את המערבל.

דונו בזכויות הצדדים השונים (חברת הבטון, בנק לאומי, הקבלן, חברת הלוואות בע"מ, שלמה) ביחס למערבל והכריעו בתחרות ביניהם.

שאלה שלישית (35 נקודות)

הבית ברחוב הרימון 7 בנתניה הוא בית משותף ובו ארבע דירות מגורים. על הבית חל התקנון המצוי בכפוף לתיקון אחד: הגג של הבית המשותף צמוד לדירה בקומה האחרונה של הבניין, המצויה בבעלותו של דני. התקנון, לרבות התיקון הנ"ל, רשומים בטאבו.

א. בחלק הקדמי של חצר הבניין, בין עמודי הבניין, מצוי מקום חנייה אחד. במשך כעשרים שנים נהג דני להחנות את מכוניתו בחניה זו. זאת על סמך מסמך משנת 1990, עליו חתמו כל בעלי הדירות בבניין באותה עת ובו נתנו את הסכמתם לסידור זה. בשנת 2011 רכש אורי דירה בבניין. אורי מתנגד לאפשר לדני להמשיך ולהשתמש בחניה באופן בלעדי, ודורש לאפשר לכל בעלי הדירות להשתמש בחניה על בסיס מקום פנוי. אורי, שהינו סוחר רהיטים, אף הודיע כי הוא מתכוון להשתמש בחניה מפעם לפעם כדי לאפסן בה ארגזי רהיטים לתקופות קצרות של יום-יומיים. דני מתייעץ איתך, האם להיענות לדרישתו של אורי? (20 נקודות)

ב. דני ביקש לבנות על הגג שצמוד לדירתו קומה נוספת, בכדי ליצור יחידת דיור עצמאית לאמו. על פי בקשתו אושרה תוספת של אחוזי בנייה לבניין, והוא התכוון להתחיל בבנייה. משנודע הדבר לאורי הוא מתנגד לבנייה. שני בעלי הדירות הנוספות בבניין מסכימים לבנייה. האם דני רשאי להמשיך בבנייה למרות התנגדותו של אורי? (15 נקודות)

בהצלחה

