

## המכללה האקדמית נתניה

עבודה בדיני קניין  
סמסטר א, תשע"ח  
פרופ' רות פלאטו-שנער, ד"ר דניאלה אסרף כהן

אורך העבודה לא יעלה על ארבעה עמודים, מודפסים בגופן David גודל 12, רווח 1.5 בין השורות, שוליים 2.5 ס"מ מכל צד. אזכור פסקי דין ייעשה באמצעות ציון שמות הצדדים בלבד, בגוף העבודה, וללא הערות שוליים. אי הקפדה על ההוראות תגרור הורדת ציון.

ביום 1.1.2010 אבי ובני רכשו יחד חלקת אדמה חקלאית גדולה בעמק יזרעאל. בהתאם לסכום שהשקיע כל אחד מהם ברכישת החלקה, לאבי 70% מהבעלות בחלקה ולבני 30%. מאז רכישת החלקה אבי ובני משכירים את המגרש לחקלאי ממושב סמוך (להלן – "השוכר"), ומתחלקים בדמי השכירות בהתאם לחלקיהם בחלקה.

### שאלה ראשונה (25 נקודות)

פועלים תאילנדים המועסקים בעבודות חקלאיות על ידי השוכר של החלקה, מצאו במגרש שעון זהב יקר ביום 1.1.2012. הם מסרו מייד את השעון לשוכר, אשר בו ביום מסר את השעון למשטרה. ביום 1.8.2012, משלא נמצא בעל השעון, המשטרה החזירה את השעון לשוכר. ביום 1.9.2013 הופיע בחלקה שלמה אור-זהב אשר טען שהשעון שלו וביקש לקבלו חזרה מידי השוכר. שלמה הראה לשוכר שבצד הפנימי של השעון חרוט השם "שלמה אור-זהב", ואף הראה תמונות מאירועים משפחתיים בהם הוא נראה עונד את השעון. האם על השוכר להשיב את השעון לשלמה?

### שאלה שניה (30 נקודות)

ביום 1.1.2013 ביקרו אבי ובני בחלקה וגילו להפתעתם הומלס שמתגורר בה מזה חצי שנה בצריף עץ המחובר לקרקע בברגים עבים. מתברר שהשוכר ידע על ההומלס אך לא פעל לסילוקו כי ריחם עליו. כן התברר שהשוכר של החלקה נסע למזרח הרחוק לתקופה ממושכת ואין כעת כל דרך לתקשר עימו. האם אבי ובני רשאים לתבוע בעצמם בבית המשפט את סילוק ההומלס? באיזה עילות?

### שאלה שלישית (30 נקודות)

ביום 1.1.2010, עם רכישת החלקה, סיכמו ביניהם אבי ובני במסמך קצר בכתב שאף אחד מהם לא יעשה עסקאות בזכויותיו בחלקה ללא הסכמת האחר. ביום 2.1.2015 נקלע אבי לקשיים כלכליים. חברו מושיקו הציע להלוות לו את הסכום הנדרש, וזאת כנגד מישכון זכויותיו של אבי בחלקה לטובת מושיקו. מושיקו הסכים לוותר לאבי על ריבית בגין ההלוואה, אך היתה לו דרישה אחרת: הוא ביקש לקבל החזקה בלעדית בחלקה למשך שנה אחת ללא תשלום וזאת לשם איפסון גרוטאות. ראוי לציין שבאותה עת בדיוק הסתיים חוזה השכירות של השוכר והוא הודיע שאינו מעוניין להאריך את השכירות לתקופה נוספת. משנודע הדבר לבני הוא התנגד בכל תוקף הן למישכון והן להחזקה של מושיקו בחלקה. אבי ביצע עסקאות אלו בכל זאת. האם אבי פעל כדין?

### שאלה רביעית (15 נקודות)

בסופו של דבר, מושיקו ויתר על החזקה הבלעדית בחלקה. ביום 1.1.2016, אבי ובני חתמו על הסכם שיתוף בו הסדירו את חלוקת ההחזקות בחלקה, כך שלאבי תהיה החזקה בלעדית ב-70% משטח החלקה, ולבני 30%. כן נקבע בהסכם שכל אחד מהשותפים יוכל לאפשר לצד שלישי להשתמש בחלק שנמסר להחזקתו. הסכם השיתוף לא נרשם בטאבו. בני לא עשה כל שימוש בחלק שנמסר להחזקתו. אבי, לעומת זאת, איפשר למושיקו להשתמש בחלק שנמסר להחזקתו ומושיקו מאפסן בו גרוטאות מפעם לפעם לפי הצורך ובכמות משתנה. בינואר 2018 מכר בני את זכויותיו בחלקה לרחל, מבלי לספר לה על הסכם השיתוף. לפני שרחל חתמה על חוזה הרכישה היא ביקרה בחלקה, אולם בדיוק באותה עת לא היו מצויות בה גרוטאות של מושיקו. מספר שבועות לאחר שרחל רשמה את בעלותה בטאבו, היא נדהמה לגלות ש-70% משטח החלקה מלא בגרוטאות של מושיקו ודרשה ממנו לפנותן. מושיקו מתנגד. אבי, שנחלץ לעזרתו של מושיקו, הראה לה את הסכם השיתוף, אך רחל טוענת שההסכם אינו מחייב אותה. האם רחל צודקת בטענתה?

בהצלחה