

שאלה ראשונה

יאיר הוא בעלים של דירת מגורים בבניין שנבנה על מקרקעין מוסדרים בעיר חיפה. (להלן: "הדירה"). בשל מצבו הכלכלי הקשה, החליט יאיר למכור את דירתו. אחותו ליאת היתה מעוניינת לרכוש את הדירה, וסביב השולחן בארוחת ערב משפחתית רחבת היקף (ביום 1.1.2016) סוכמו הפרטים הבאים: ליאת תרכוש את הדירה מיאיר תמורת סך של שני מיליון ₪, יאיר יפנה את הדירה תוך 6 חודשים, עד אז תעביר לו ליאת את מלוא סכום התשלום.

מספר ימים לאחר מכן התחרט יאיר והחליט כי במקום למכור את הדירה לאחותו – ישכיר אותה ויעבור להתגורר עם הוריו. ביום 1.2.2016 התקשר יאיר עם דני בחוזה שכירות, לפיו יאיר ישכיר את הדירה לדני החל מיום 1.3.2016 למשך 4 שנים עם אופציית הארכה של תקופת השכירות למשך 2 שנים נוספות. דני שילם ליאיר במעמד חתימת החוזה את דמי השכירות לחצי שנת השכירות הראשונה. ביום 1.3.2016 מסר יאיר את מפתחות הדירה לדני, והוא העביר את חפציו לדירה. אולם, דני נכנס בפועל להתגורר בדירה רק ביום 1.5.2016. מאחר ואמו של דני המתגוררת בחו"ל חלתה והוא נסע על מנת לסעוד אותה.

ביום 2.3.2016 קיבל יאיר הודעה מהבנק בו ניהל את ענייניו כי אם לא יפרע את חובותיו, יתחיל הבנק בנקיטת הליכים משפטיים לגבייתם.

יאיר מיהר לקנות כרטיס טיסה, וביום 5.3.2016 עזב את הארץ מבלי להיפרד מבני משפחתו. בטרם עזב סיפר על השתלשלות העניינים לאורן חברו הטוב שהינו עו"ד, והותיר אצלו את מסמכיו (כולל תעודת הזהות שלו), את המפתח הרזרבי לדירתו וכן יפוי כוח רחב לעשות כל פעולה שאורן מוצא לנכון בנכסיו של יאיר בכדי לטפל בבעיות אליהן נקלע יאיר.

אורן עשה שימוש (לרעה) בייפוי הכוח שנתן לו יאיר והעביר את רישום הבעלות בדירה על שמו שלו. לאחר מכן סיכם עם דפנה כי ימכור לה את הדירה תמורה שני מיליון ₪ (מחיר השוק של הדירה), זאת לאחר שדפנה ביקרה בדירה ומצאה אותה מתאימה לצרכיה. ביום 15.4.2016 השניים פנו לעו"ד יפתח על מנת שיערוך ביניהם את ההסכם ויסייע להם להשלים את העסקה. עו"ד יפתח בדק ומצא כי אכן אורן רשום כבעליה של הדירה וכי אין כל מניעה לביצוע העסקה. דפנה שילמה מיד עם חתימת החוזה (18.4.2016) את מלוא התמורה, ועו"ד יפתח דאג לרישום הערת אזהרה על שמה. ביום 1.6.2016 קיבלה דפנה את מפתח הדירה ויפתח השלים את רישום הדירה על שמה של דפנה.

למחרת היום דפנה הגיעה לדירה, והתפלאה למצוא בה את דני. גם אחותו של יאיר, ליאת, הגיעה לדירה באותו יום מאחר ודאגה לאחיה ולא הצליחה להשיגו. עוד התברר כי באותו היום (2.6.2016) הוטל עיקול על הדירה לטובת הבנק עקב חובותיו של יאיר. הכריעו בין זכויות הצדדים השונים.

שאלה שניה

נעמה הינה יבואנית וסוחרת של אופנועים חדשים ומשומשים. מזה מספר שנים מספקת נעמה אופנועים לחנות העוסקת בהשכרה ומכירה של אופנועים במתחם גלילות. על פי ההסדר הנהוג בין הצדדים, נעמה מקבלת את התשלום עבור האופנועים לאחר חודשיים מהיום שסופקו, ואילו אופנועים שלא נמכרו על ידי החנות מוחזרים לה ללא תשלום לאחר חודשיים כאמור.

בשנת 2013 שמעה נעמה כי החנות נמצאת בקשיים כספיים וחששה שהחנות לא תוכל לשלם לה עבור הסחורה. נעמה ביקשה לקבל מהחנות שעבוד כלשהו להבטחת התשלום המגיע לה, אולם החנות כבר משכנה את כל רכושה. לכן החליטו הצדדים להשאיר את תנאי ההתקשרות כמות שהם, אך הוסיפו בתעודות המשלוח כי הסחורה נשארת בבעלותה הבלעדית של נעמה עד לתשלום עבורה בפועל.

ביום 1.4.2014 השכירה החנות לניקול למשך שלוש שנים אופנוע ב.מ.וו יוקרתי שסופק לחנות על ידי נעמה. ניקול שילמה את כל דמי השכירות מראש ולקחה את האופנוע עימה.

מספר ימים לאחר מכן הגיע לחנות יאיר, אחד הלקוחות הקבועים, וביקש לרכוש בדחיפות אופנוע ב.מ.וו בדיוק מהדגם שהושכר לניקול. מבירור עם נעמה התברר כי המלאי בארץ של אופנועי ב.מ.וו מהדגם האמור אזל ולא ניתן יותר להשיג אופנוע כזה. החנות הניחה שתוכל להגיע עם ניקול להסדר כלשהו לפיו ניקול תחזיר את האופנוע שהושכר לה ותקבל אחר במקומו. לפיכך ביום 20.4.14 החנות התחייבה למכור ליאיר את האופנוע האמור. יאיר שילם מקדמה בסך של 80% ממחיר האופנוע. סוכם כי החנות תספק ליאיר את האופנוע תוך שבועיים כנגד תשלום יתרת המחיר.

ביום 1.5.2014 החנות נסגרה ובעליה נעלמו מבלי ששילמו לנעמה עבור האופנוע הנ"ל. ניקול מסרבת להחזיר את האופנוע. דונו בזכויות הצדדים השונים (נעמה, יאיר וניקול) ביחס לאופנוע האמור.