



מועד ב'

ג אלול תשס"ה (7.9.2005)

דיני קניין 99-20801
פרופ' שלום לרנר

משך הבחינה - שלוש שעות. לא תינתן הארכה
כתבו על צד אחד של הגיליון בלבד. ניתן להשתמש בכל חומר עזר
ניתן להניח עובדות נוספות, אם הן נחוצות למהלך התשובה
היקף מבחן מקסימלי: ארבעה עמודים. חריגה לא תיבדק
שאלה ראשונה- 40 נקודות; שאלה שניה - 60 נקודות

שאלה ראשונה

1. להלן מספר קטעים מפסק דין שניתן בבית המשפט העליון. קראו את הקטעים וענו על השאלות המובאות בהמשך.

"החברה המשיבה (להלן "החברה") הנמצאת בהליכי פירוק, עסקה עד לפירוקה בעבודות קבלניות של בניה ובמכירה של דירות מגורים בראשון לציון. ביום 13.11.84 ניתן צו פירוק נגד החברה בנסיבות של חדלות פירעון. המפרק פנה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו בבקשה לאשר לו מכירתה של דירה בת 4 חדרים בבנין שנבנה על חלקת 247/8 בגוש 3923 בראשון לציון (להלן "הדירה"), כדירה פנויה. המערערת בקשה מחיקתה או דחייתה על הסף של הבקשה בטענה שהיא בעלת הזכויות בדירה. ... את זכותה ביססה על זיכרון דברים שנחתם בינה לבין החברה ביום 24.10.80 לפיו התחייבה החברה למכור למערערת את הדירה ולרשום אותה על שמה בלשכת רשום המקרקעין. לטענתה היא שלמה את מלוא המחיר הנקוב בזיכרון הדברים, בשלשה שעורים במועדים הנזכרים שם, ועל אף שלא נכנסה לגור בדירה היא קנתה בה חזקה. להשלמת העובדות אוסיף את הדברים הבאים:

א. החברה בנתה את הבניין בו נמצאת הדירה על קרקע של בני הזוג שלנג, על פי הסכם קומבינציה שעשתה עמם.

ב. לא הותנה בזיכרון הדברים כי תרשם הערת אזהרה על שם המערערת והערה כזו לא נרשמה.

ג. המחיר הנקוב בזיכרון הדברים שולם לחברה במלואו.

אפילו ... לזכרון הדברים תוקף מחייב, עדיין אין המערערת זכאית להצהרה אותה היא מבקשת כי היא בעלת זכות הקניין בדירה ... למען הדיוק, בכתב התביעה אין בקשה להצהיר על היות המערערת בעלת הזכות הקניינית בדירה אלא על היותה "בעלת הזכות לקבלת הבעלות הרשומה על הדירה".

השאלה שתתעורר במצב זה, ... היא אם יכולה המערערת לממש את זכותה האובליגטורית לקבל את הבעלות בדירה כשהחברה נמצאת בהליכי פירוק. באין לה זכות בעלות, גם לא שעבוד, מעמדה לפי סעיף 353 לפקודת החברות (נוסח חדש) תשמ"ג-1983 בשילוב עם סעיף 75 לפקודת פשיטת הרגל (נוסח חדש) תשמ"ב-1982, הוא כשל נושה רגיל התובע זכויות בפירוק.

על קושי זה מנסה בא-כוח המערערת להתגבר בכל אחת משתי טענות: האחת, טענת המחאה. השניה, טענת נאמנות ...

- א. הסבירו כיצד טענת המחאה או נאמנות עשויים לסייע למערערת.
- ב. חוו דעתכם האם טענות אלו יביאו אכן לעדיפות המערערת על המפרק.
- ג. האם ניתן להעלות טיעון נוסף לטובת המערערת?

שאלה שנייה

2. ביום 1.1.00 ראובן ושמעון חכרו מקרקעין ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים (להלן: "המקרקעין"). זכות החכירה נרשמה על שם שניהם, בחלקים שווים, בפנקסי המקרקעין. באותו יום הם הסכימו בכתב כי כל אחד מהם יימנע משעבוד זכותו לצד שלישי. ביום 1.1.03, מכר שמעון ללוי את זכותו תמורת 1,000,000 ₪, והעביר על שמו במהלך אותו חודש את הזכות בפנקסי המקרקעין.

לוי עסק במסחר, ולצורך עסקיו נטל ביום 1.1.04 הלוואה של 1,000,000 ₪ מבנק אוצר התבואה בע"מ (להלן: "הבנק"). מועד פירעון ההלוואה נקבע ליום 1.4.05. בו ביום לוי שעבד לטובת הבנק את זכויותיו במקרקעין, ולאחר עשרה ימים רשמו הצדדים את השעבוד אצל רשם המשכונות.

בשנת 2005 נקלע לוי לקשיים כלכליים, ודני, אחד מנושיו, הטיל ביום 1.3.05 עיקול על זכויותיו במקרקעין, להבטחת פירעון חובו של לוי כלפיו בסך של 1,000,000 ש"ח. לוי גם לא פרע במועד את ההלוואה לבנק.

הניחו כי ניתן למכור את זכותו של לוי במקרקעין בסכום של 1,000,000 ₪. כיצד לדעתכם יחולק סכום זה בין הבנק לבין דני?

29
0
= 1.1.04
= 1.1.04
לוי
לוי

34
27