



10 פברואר, 2011

## אוניברסיטת בר-אילן הפקולטה למשפטים

### מבחן בדיני קניין

מס' קורס: 99-208-01

המרצה: ד"ר מרים ביטון

מועד א' – משך הבחינה שעתיים וחצי. לא תינתן הארכת זמן.

### הוראות:

1. המבחן הוא בחומר פתוח.
2. המבחן מורכב משלושה חלקים: חלקים א' ו-ב' – ארועון, חלק ג' – שאלת מחשבה.
3. אנא קראו את השאלות בעיון רב קודם שאתם/אתן עונים/עונות עליהן.
4. אם לדעתכם/ן חסרים נתונים בשאלה, הניחו הנחות והמשיכו בניחות בהתאם להנחות שהנחתם/ן.
5. בראשית כל שאלה מצוינת מגבלת מקום – חריגות לא תקראנה.
6. אנא כתבו/כתובנה בכתב ברור וקריא.
7. יש להחזיר את השאלון עצמו למפקח על הבחינה עם סיום הבחינה.

שאלה א': ארועון, זמן מומלץ למענה: שעה ו-25 דקות, מגבלת מקום: עד שלושה עמודי מחברת

בחינה (60%)

ביום 1.1.2008 קנתה רינה דירת מגורים מחיים. חיים רשום כבעלי הדירה במרשם המקרקעין. מדובר במקרקעין מוסדריים. הדירה לא נרשמה במרשם המקרקעין על שם רינה ואף לא נרשמה הערת אזהרה לטובתה.

ביום 1.5.2008 רינה החליטה להעביר את זכויותיה בדירה לשולמית. שולמית שילמה תמורה מלאה (חצי מיליון שקלים) וביקשה מרינה לוודא שהזכויות תועברנה על שמה במרשם המקרקעין כשהאמור יתאפשר. רינה ושולמית סיכמו כי שולמית תקבל חזקה בדירה ביום 1.7.2008.

ביום 15.5.2008 שולמית מחליטה להשכיר את הדירה בשכירות למשך 7 שנים לשאול ודינה. שאול ודינה משלמים לשולמית תמורה בגין שנת השכירות הראשונה ומסכמים עם שולמית כי הם יתפסו חזקה בדירה רק ביום 15.7.2008.

ביום 1.6.2008 רינה החליטה למכור את זכויותיה בדירה לאברהם. אברהם שילם אף הוא תמורה מלאה לרינה, קיבל חזקה בדירה ורשם לטובתו הערת אזהרה.

10/2/11

ביום 18.6.2008 עו"ד ערמומי, אשר שימש כעורך דינו של חיים במשך 20 שנים, נקלע לקשיים כלכליים. הוא מחליט לעשות שימוש בייפוי כוח אשר קיבל מחיים למטרת ביצוע משימה משפטית בעבר, מזיפו, ומוכר את הזכויות בדירה ללקוחה וותיקה אחרת שלו, אורית, תמורת מחיר "מציאה" – 250 אלף שקלים.

ב-1.7.2008 מגיעה שולמית לדירה מתוך מטרה לתפוס חזקה בדירה אך מגלה כי בדירה מתגורר אברהם. היא מנסה לפנותו מן הדירה בכוח, אך אברהם דוחף אותה מן הדירה ובמהלך העימות ביניהם שוברת שולמית את ידה.

ב-15.7.2008 מגיעים שאול ודינה לדירה. הם פותחים את הדלת ומגלים כי בדירה יש ריהוט וציוד. הם סוברים לתומם כי מדובר בציוד אשר השאירה שולמית לשימושם. הם מחליטים להחליף מנעול לדירה. מאוחר יותר מגיע אברהם לבית ומגלה כי המפתח לדירה אינו מתאים למנעול. הוא מקיש על הדלת ומגלה להפתעתו את שאול ודינה. שאול ודינה דורשים ממנו להתפנות. הוא מסרב לצאת מן הבית. שאול ודינה מתקשרים למשטרה ומבקשים סיוע בפינוי של אברהם. עם הגיע השוטרים שולף אברהם את ההסכם עם דינה ואת האישור ממרשם המקרקעין על רישומה של הערת אזהרה לטובתו. השוטרים רואים את המסמכים ומחליטים לעזוב את המקום.

מס' ימים לאחר מכן, ב-17.7.2008, מגיעה לדירה אורית. אורית מגלה להפתעתה את שאול ודינה וגם את אברהם בדירה.

הצדדים לסכסוך כולם מיעוטי יכולת ומחליטים כולם להגיע לקליניקה לגישור בפקולטה למשפטים בבר-אילן. הקליניקה לגישור יודעת כי בקורס בדיני קניין יש קבוצה איכותית וידענית של סטודנטים עם ידע רב בדיני קניין ומחליטה להיוועץ בהם באשר לזכויות הצדדים לסכסוך. הקליניקה לגישור מבקשת לדעת מה מצב הזכויות של אורית, שולמית, אברהם ושאול ודינה בדירת המגורים.

דון/דוני בזכויות הצדדים. בתשובתך התייחס/י לכל עילת תביעה וטענת הגנה שיוכלו הצדדים השונים להעלות.

**שאלה ב': ארועון, זמן מומלץ למענה: 45 דקות, מגבלת מקום: עד עמוד מחברת בחינה (30%)**

פרויקט "הכל זהב" בראשון לציון מורכב משני מגדלי דירות רבי קומות ועשר וילות, הבנויים כולם סביב בריכת שחיה. הפרויקט רשום בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, כשהדירות והוילות מוחכרות לדורות לחוכרים שונים. לבית המשותף לא נערך תקנון.

חוכרי הוילות מתנגדים להשתתף בהוצאות ניקיון חדרי המדרגות של שני מגדלי הדירות.

על מנת לצמצם את הוצאות החזקת הבריכה, החליטה נציגות הבית המשותף, למרות התנגדותם של חלק מחוכרי הוילות, להשכיר את הבריכה בערבים לאירועי שמחות.

שמואל, חוכר לדורות של אחת הוילות בפרויקט, מתעתד לנסוע לארצות הברית לתקופה ארוכה. שמואל, שהינו רופא במקצועו, מעוניין להשכיר את הווילה החכורה על ידו לאחמד, רופא ערבי העובד עימו באותו בית חולים, לתקופה של שלוש שנים המתחדשת מאליה שוב ושוב, אלא אם אחד הצדדים יודיע למשנהו חודש לפני תום התקופה על אי הסכמתו לחידוש השכירות לתקופה נוספת.

חוכרים אחרים בפרויקט מתנגדים להשכרה האמורה. חוכרים אלו הצליחו להשיג חתימות של 60 מתוך 90 החוכרים בפרויקט להחלטה הבאה: "כל השכרה של דירה או וילה בפרויקט מחייבת קבלת אישור מראש של האסיפה הכללית." ההחלטה נרשמה בספר ההחלטות של הבית המשותף.

אנא חווה דעתך על השאלות הבאות:

1. האם חוכרי הוילות רשאים להתנגד להשתתף בהוצאות ניקיון חדרי המדרגות? האם קיימת דרך שתאפשר להם להימנע מהשתתפות בנטל הוצאות הניקיון של המגדלים האמורים? מה התנאים להפעלתה והאם יש סיכוי שיתקיימו במקרה הנדון?
2. האם ניתן היה להשכיר את הבריכה בערבים לאירועי שמחות?
3. האם רשאי שמואל להשכיר את הווילה לאחמד כאמור?

**שאלה ג': שאלת מחשבה, זמן מומלץ למענה: 20 דקות, מגבלת מקום: עד חצי עמוד מחברת בחינה**

**(10%)**

בפסק הדין בענין State v. Shack הנשיא ויינטראוב כתב כי "זכויות קנין משרתות ערכים אנושיים. הן מוכרות לצורך מטרה זו, והן אף מוגבלות על ידיהן". במילים אחרות, זכויות קנין אינן נקבעות באופן מופשט, אלא הן מעוצבות ונועדות לקדם יחסים בין בני אדם. המשמעות של כך היא כי זכויות קנין חייבות לשקף צרכים חברתיים ויחסים בין בני אדם, ולפיכך אלה עשויות להשתנות עם חלוף הזמן.

אנא בחר או ביחרי פסק דין אחד שנלמד בכיתה שמאשר, דוחה, או מציג מורכבות ליישום רעיון זה, והסבר/הסבירי מדוע פסק הדין הנבחר מייצג עמדה כזו.

לטובת הסטודנטים דוברי האנגלית, כללתי ניסוח של השאלה באנגלית:

In *State v. Shack*, Chief Justice Weintraub wrote that “property rights serve human values. They are recognized to that end, and are limited by it.” In other words, property rights are not determined in the abstract. Rather they are shaped by – and are designed to further – relationships between people. This means that the “bundle of sticks” comprising property rights must reflect social needs and social relationships, and, therefore, it may change over time.

Please choose one case that we have studied this semester that you believe affirms, undermines, and/or complicates this principle. Analyze why you have chosen the case.

**בהצלחה!**