

**ועדת המשמעת מזהירה!  
נבחן המעביר חומר עזר לרעהו  
או רמז מילולי ייענש בחומרה**

אוניברסיטת בר אילן  
הפקולטה למשפטים  
**דיני קניין**  
ד"ר אביטל מרגלית  
99-208-02  
מועד א', 29 בינואר 2008

הנחיות כלליות:  
משך הבחינה – שעתיים (30)  
יש לכתוב – בעט. על צד אחד של הדף  
ניתן להשתמש בכל חומר עזר  
שימו לב למשקל כל שאלה ולהגבלה על אורך התשובה  
התייחסו/ בתשובתך להוראות חוק רלוונטיות ולשיקולי מדיניות אם וככל שיידרש  
בהצלחה!

**שאלה מס' 1 (משקל –30%, אורך התשובה – לא יעלה על 3/4 עמ')**

לאור פרשת קריסתה של חברת חפציבה הועלו הצעות שונות שמטרתן להקל על מצוקתם של רוכשי דירות. בין היתר, הועלתה הצעה הבאה לתקן את סעיף 2א. בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

לפי ההצעה, במקום סעיף 2א. הקיים יבוא:

**2א. החלפת ערובה**

מוכר שהבטיח את כספי הקונה לפי סעיף 2(1) או 2(2), יחליף את הערובה באחת מדרכי הערובה לפי סעיף 2(3), (4) או (5), מיד לאחר שהושלמה בנייתה של הדירה; אין בהוראת סעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 3.

האם לאור תוכנה, מעשיותה והשלכותיה מהווה ההצעה, לדעתך, פתרון ראוי?

**שאלה מס' 2 (משקל –70%, אורך התשובה – לא יעלה על 2.5 עמ')**

האחים- עידו (60%), עידן (30%) וערן (10%) הם בעלים משותפים של חלקת מקרקעין מסוימת, בפאתי העיר אותה ירשו מהוריהם. בחלקה הצפוני של חלקת המקרקעין בנוי מבנה המשמש מזה שנים את עידו ואשתו מיכל כמשרד עורכי דין בו הם שותפים יחד עם דורון.

ביום ה- 1 בינואר 2001 ניסחו שלושת האחים הסכם בו נקבע:

1. במשך שש שנים ממועד חתימת ההסכם לא ימכר מי מהשותפים את זכויותיו במקרקעין לאחר.

34 (2) - 5 א.י.פ.

2. כל בנייה נוספת במקרקעין טעונה הסכמה פה אחד של השותפים.

כחודש לאחר חתימת ההסכם נסע עידן לחו"ל לתקופה ממושכת. עידן חונם על מסמך המייפה כוחם של עידו ו/או דורון לרשום את הסכם השיתוף במרשם המקרקעין, אך עידו וערן התמהמהו וההסכם בסופו של דבר לא נרשם.

ערן, מורה בבית ספר וחובב טבע נלהב, נדהם לגלות כי לתלמידיו אין ידע וכישורים אשר יאפשרו להם לשהות בטבע במשך זמן, והוא מחליט להקים חוג שיקרא 'הישרדות'. פעילות החוג מתקיימת מדי שבוע בחלקה הדרומי של החלקה.

גברת קאקאמייק, פילנתרופית ידועה, שמעה על פעילותו המבורכת של ערן והחליטה לתרום 50 אלף ש"ח לשם רכישת ציוד לחוג. בכסף זה קנה ערן, בין היתר, אהלים ועמודי תאורה. העמודים הותקנו במקרקעין באמצעות יציקת בטון. חלק מהאהלים מותקנים דרך קבע בחלקה. על מנת לשמור על הציוד הוקם מחסן לבנים בשטח של 9 מ"ר וגובהו 3 מ'. המחסן ועמודי התאורה חוברו למערכת החשמל הקיימת בחלקה.

השותפות בין עידו, עידן ודורון לא צלחה והוחלט לפרקה. בהסכם מיום ה-15 בדצמבר 2005 חוייבו עידו ומיכל לשלם לדורון סך של חצי מיליון ש"ח כפדיון שווי חלקו במשרד. הסכום ישולם בתשלומים חודשיים שווים נושאי ריבית במשך ארבע שנים. להבטחת התשלום הסכים עידו לשעבד במשכנתה את חלקו במקרקעין לטובת דורון. עידו חותם על בקשת רישום הערת אזהרה ודורון הגישה לרשם המקרקעין. בטעות נרשמה ההערה על חלקו של עידן.

ב-2 בינואר 2006, לאחר שבדקה את ספרי המקרקעין, התחייב עידו להעביר זכויותיו במקרקעין לאיילת, אשר חיפשה מזה זמן חלקת קרקע בשכונה על מנת להקים בה מרכז לפעילויות ספורט, אשר יכלול, בין היתר, קיר טיפוס וחדר כושר. איילת בחנה היטב את חלקת המקרקעין ומצאה אותה מתאימה לצרכיה. היא אף מצהירה בפני עידו כי תוסיף לתוכניותיה הקמת מתחם קמפינג אשר יכלול את האהלים, עמודי התאורה והמחסן. מאחר ואיילת רצתה להתחיל בעבודות הקמת חדר הכושר באופן מיידי, היא הסכימה לכל התנאים שנקבעו על ידי עידו ולפיהם כבר במועד חתימת ההסכם שילמה איילת לעידו 95% מהתמורה במזומן ונרשמה לטובתה הערת אזהרה. הצדדים אף חתמו על שטרי מכר הנדרשים לשם העברת הזכויות. העסקה דווחה לרשויות המס, אך אלו טרם שלחו לצדדים הודעה על שומת המס.

ב-1 במרץ הגיע דורון ללשכת רישום המקרקעין על מנת להשלים רישום המשכנתה ומגלה את רישום הערת האזהרה לטובת איילת. בו ביום הוא שולח לה מכתב רשום ובו דרישה להימנע מהמשך ביצוע העסקה עם עידו.

משנודע לערן על מכירת חלקו של עידו לאיילת הוא הודיע כי הוא מעוניין להמשיך את פעילות החוג. מסיפר על כך לגב' קאקאמייק היא נרעשה, והודיעה לו על רצונה להעביר את הפעילות, וכל שנרכש בכספה לחלקת קרקע אחרת בשכונה המצויה בבעלותה.

עידן הגיע לביקור מולדת וגילה לתדהמתו פועלים העוסקים בבניית מבנה חדר כושר על החלקה. הוא פונה מייד לאחיו ודורש פירוק השיתוף. ← מסמך 37, יו/נפאן כ"ו.

מיכל טוענת כי זכותה לרכישת חלקו של עידו קודמת לזכויותיה של איילת.

חוזה דעתך באשר לטענות ולזכויות של הצדדים השונים.

הסכם (כי) לטובת עידן, יפה עידן, 29.8.05  
סקר הנאמג?

מקרקעין, גיעה קמפינג 700  
מקרקעין, גיעה קמפינג 700  
מקרקעין, גיעה קמפינג 700

כ"ו (מאזרחים)  
המחיר 1000  
המחיר 1000

המחיר 1000  
המחיר 1000

מקרקעין, גיעה קמפינג 700  
מקרקעין, גיעה קמפינג 700

מקרקעין, גיעה קמפינג 700  
מקרקעין, גיעה קמפינג 700

מקרקעין, גיעה קמפינג 700  
מקרקעין, גיעה קמפינג 700