

**האוניברסיטה העברית בירושלים**  
**הפקולטה למשפטים**

בחינה סופית בדיני קניין  
פרופ' חיים זנדברג  
מועד א' – תשע"ג  
0900 – 26.7.13

**הוראות לנבחנים:**

1. משך הבחינה שלוש שעות. לא תינתן הארכה.
2. יש להשיב על כל השאלות.
3. אורך כל תשובה לא יעלה על ההיקף הנקוב בכותרתה. **לא תיקראנה תשובות ארוכות יותר.**
4. יש לנמק את התשובות. יש להתייחס לסעיפי חוק ופסקי דין רלוונטיים.
5. בבחינה שלוש שאלות. משקלה היחסי של כל שאלה מצוין באחוזים (אין בכך כדי למנוע את ההערכה המתחייבת מתשובה טובה במיוחד או לקויה במיוחד).
6. משקל הבחינה בציון הסופי: 70%.
7. אין להכניס לאולם הבחינה חומר כלשהו זולת למעט לקט חיקוקים במשפט אזרחי שאין בו סימונים וכיתובים כלשהם.
8. נא לכתוב על צד אחד בלבד של הדף ולהותיר שוליים לימין הדף.

**ב ה צ ל ח ה !**

**שאלה מס' 1 (50%) (עד שלושה עמודים)**

**שמשון** התקשר עם **נחום** בחוזה לרכישת דירה בבית משותף בן 12 דירות (שמשון רכש מנחום). הדירה נרשמה לפני זמן קצר בפנקס הבתים המשותפים על שמו של **נחום**. **נחום** רכש את הדירה **מקבלן** לפני שנתיים וקבל את מפתחות הדירה לידיו עם השלמת הבנייה, לפני זמן לא רב. מאז הדירה עומדת פנויה והוא אינו מתגורר בה. בהסכם המכר שכרת **נחום** עם **הקבלן** נרשם שהדירה נמכרת ל**נחום** עם המחסן בקומת הקרקע. בתיאור הנכס בנסח נכתב: "דירה + מחסן". מחסן זה הינו עם כניסה נפרדת והוא מסומן בתשריט הבית המשותף כחלק בלתי נפרד מן הדירה. מדובר בדירת הקרקע היחידה בבניין. יש בבניין מחסנים נוספים בקומת המרתף. לא קיים תקנון מוסכם בבית.

**שמשון** סיים לשלם את מלוא התמורה ל**נחום** אך טרם נרשם כבעליה של הדירה בשל מחלוקת עם שלטונות המס בנוגע לגובה המס בגין העסקה. לזכותו רשומה הערת אזהרה. היום קיבל **שמשון** את מפתחות הדירה. הוא מתקשר אליכם ומספר לכם בזעזוע כי **אחד השכנים** בבניין מאפסן ברגע זה ציוד ורהיטים במחסן דירתו (של **שמשון**). **השכן** טוען כי זו זכותו המלאה ומאיים לתבוע את **שמשון** אם ימנע ממנו לאחסן את הציוד.

**שמשון נועץ בכם באשר לשאלות הבאות:**

1. האם השכן צודק בטענתו כי זכותו להשתמש במחסן ?
2. האם שמשון יכול להחליף את המנעול של המחסן ולסלק ממנו את רהיטי השכן ? מה תהינה השלכות הפעולה ?
3. מתברר עתה כי כאשר נחום נרשם כבעלים שכח הקבלן לרשום על הדירה משכנתא לטובת בנק ירושלים וזאת על פי התחייבות לרישום משכנתא שניתנה על ידי הקבלן לטובת הבנק כאשר הבנק ממן את רכישת הדירה בידי נחום. שמשון, שהדברים נודעו לו רק עתה, נועץ בכם מה הן זכויותיו של הבנק בדירה ?

שאלה מס' 2 (25%) (עד עמוד וחצי)

יוסף ויצחק בעלים משותפים בחלקים שווים של חלקת מקרקעין שבה שני מבנים. כל אחד מהם מחזיק באחד המבנים ובחצר הסמוכה לו. חלק מחצרו של יצחק הופקע לצרכי ציבור.

- א. יוסף נועץ בכם האם הוא זכאי לתבוע מהרשות המפקיעה מחצית מהפיצוי המגיע (הניחו שמגיע) בגין ההפקעה ?
- ב. הניחו עתה כי בהסכם שיתוף שהשניים רשמו בטאבו לפני שנים נקבע כי כל אחד מהם יוכל לנהוג מנהג בעלים במבנה שבו הוא מחזיק ובחצר הסמוכה לו. יצחק שערך חלקתו ירד בהרבה עקב ההפקעה מבקש לפרק את השיתוף. יוסף נועץ בכם באשר לתוצאות האפשריות של הליך הפירוק. תנו דעתכם גם לשאלה כיצד, אם בכלל, יתחלק פדיון הליך הפירוק.

שאלה מס' 3 (25%) (עד עמוד וחצי)

חברת הובלות מכרה מערבל בטון לאמיר ומסרה אותו להחזקתו. בהסכם נכתב כי אמיר ישלם את התשלום בעשרים וארבעה תשלומים חודשיים שווים ורצופים. כמו כן נכתב בו כי: "הקונה נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך, כי עד לפירעון מלוא התמורה יישאר הרכב בבעלות המוכר, וזאת, בין היתר, לשם הבטחת פירעון התמורה". המערבל נשרף ואמיר חדל לשלם את התשלומים בגינו. המערבל בוטח על ידי אמיר.

- א. חברת הובלות נועצת בכם האם תוכל לתבוע את תגמולי הביטוח המגיעים לאמיר ישירות מחברת הביטוח שלו ?
- ב. האם תשתנה תשובתכם אם מייד לאחר השריפה הוטל עיקול על הפוליסה על ידי דליה, נושה אחרת של אמיר ?

**בהצלחה !!!**