

14/13/33 10. polf.

פתרון בוחינה

דיני קניין, פרופ' נינה זלצמן

תשס"ז - מועד א' - 11.7.2007

פתרון שאלה ראשונה:

השאלה עוסקת בבעלויות משותפות במרקען. ישנו שלושה בעליים משותפים, בחלוקת שווים, כלומר, לכל אחד 1/3 בזכות הבעלות במרקען. דגשים:

1. קייט עושה שימוש בכל החלקה - מעבדת ירקות אוירוגניים. האם מדובר בשימוש סביר שקיים רשות לעשות במרקען לפי סעיף 33(א)(1) לחמ"ק? האם היא מונעת שימוש כזה מן השותפים האחרים? בהנחה שלא - האם די בחילטת בעלי רוב החלקים המשותפים (קייט וגיק) כדי להתייר לקייט לעשות שימוש מסווג זה במרקען המשותפים (סעיף 30 לחמ"ק)? האם זה השימוש רגיל במרקען? פסק דין זולבו: יש לבדוק את טיבו של הנכס, מיקומו, השימוש שנעשה בו בעבר להחלטה ואת תוכן ההחלטה.
2. השימוש של גיק במרקען הוא יותר שימוש לצד ג' (דזמודן) להשתמש בחלק מסוים של המרקען. האם גיק מבצע עסקה ביחס לחלק מסוים של המרקען, להבדיל מעסקה שרשאי כל שותף לעשות בחלקו היחסוי לעניין זה יש לצין, כי עסקה במרקען (או בחלק מסוים של המרקען) טעונה הסכמת כל השותפים. אך האם יכול להיות בעיין זה החלטת רוב?: פסק דין זולבו - האם מדובר בניהול הרגיל ובשימוש הרגיל של המרקען?
3. השאלה אם סייר רשאי לדרש את הפסקת "השימוש" שעושה כל אחד מן השותפים האחרים במרקען תלוי בתשובה לנקודות שנזכרו לעיל, כאמור אם השימוש שעושה כל אחד מן השותפים הוא "שימוש שניי שאינו מוען שימוש כזה מן השותפים האחרים" (סעיף 31 לחמ"ק) או "שימוש רגיל וניהול רגיל" (סעיף 30 לחמ"ק). האם סייר רשאי לנוקוט בסעיף עצמי להפסקת השימוש שעושים כל אחד מן השותפים האחרים במרקען? האם רשאי לעקור את הירקות בעצמו, או באמצעות אחר? האם רשאי לדורר את השיטה בעצמו, או באמצעות אחר?
4. סייר מבצע עסקה במרקען עם צד ג' (הארליך) - שוב מדובר בעסקה בשיטת מסוים של המרקען, להבדיל מעסקה שרשאי כל שותף לעשות בחלקו. האם על ידי גידור השיטה הארליך תופס את החזקה במרקען כלפי צדינו? אם כן - באלו אמצעים רשאים השותפים האחרים (קייט וגיק) לנוקוט כדי להביא לסילוקו ולהסביר להם את החזקה המשותפת במרקען? (סעיפים 16 - 18 לחמ"ק).
5. יש לבחון את התנהגות כל אחד מן הצדדים המעורבים במשקפי סעיף 14 לחמ"ק ועקרון תום הלב.
6. יש להתייחס לחיבורו של השותף המשותף המשמש במרקען המשותפים לשלים דמי שימוש לשותפים האחרים לפי חלקיהם, על פי סעיף 33 לחמ"ק.
7. שאלת חלוקת רוחים (MPIORTA של קייט) - סעיף 35 למ"ק. פס"ד יוצר - היחס בין סעיף 33 לסעיף 35 לחמ"ק.

פתרונות שאלה שנייה:

ה שאלה עוסקת בשעודי חברות. דגשים :

1. שעבוד צפ ל佗ת הבנק הכלל הגבלה על שעובדים נוספים ועל מכירה של הנכסים הכספיים לשעבוד הצפ. הכוונה היא למכירה שלא במהלך העסקים הרוגיל של החברה, שכן זה הרעיון המהותי של השעבוד הצפ - החברה יכולה להמשיך ולנהל עסקיה כרגיל ואין ההגבלה שעבוד יכולת לשנות את אופיו של השעבוד (**פס"ד מועצת הרכותה** ; **פס"ד בנק לאומי נ' משרד הבריאות**). משכך, חשוב לשים לב לכך שהחברה עוסקת באספקת והשכרת ציוד רפואי והעסקה שהיא מבצעת עם חברת רפואי בע"מ היא למכירת ציוד רפואי. מן האמור לעיל עולה כי ההגבלה אינה תופסת.
2. השעבוד הצפ וההגבלה לא נרשמו. לעובדה נשלחו הפרטים חשיבות לצורך קיום מצוות **שייפיטם** **במסירת הפרטים אלא יש צורך ברישום בפועל**. משכך, אין כוחה של ההגבלה יפה כל עוד לא נרשמו. נטל הבדיקה שאכן היה רישום הוא על הנושא בעל השעבוד (**פס"ד מיראץ'**). עם זאת, צד שלישי שידע על ההגבלה, חרב אי רשומה, "ייתפס" מכוחה (**פס"ד אלקטורוג'ניקס**, **פס"ד בנק א' בריטניה**, **פס"ד מועצת הרכותה**, **פס"ד בנק לאומי נ' משרד הבריאות**).
3. חברת מכשור רפואי שעבדה את המcona לחברת ש.ג.ב. בע"מ, אשר מימנה את רכישת המcona. השעבוד נרשם כדין. لكن, הוא יהיה עדיף על השעבוד הצפ המגביל אפילו הייתה ההגבלה נרשמת כדין. לאחר שהגבלה כלל לא נרשמה ממשה מילא גם אם השעבוד הצפ ראשון בזמן (המועד הוא מיום יצירתו ובלבד שהפרטים נמסרו לרישום בתוך 21 יום) יהיה השעבוד הקבוע לטובה חברה ש.ג.ב. עדיף. חל החרג הכללי לכל סדר העדיפות, כאמור, שעבוד קבוע גובר על שעבוד צפ אפילו הוא מאוחר לשעבוד הצפ מבחינת סדר הזמנים.
4. השעבוד לטובה חברת ש.ג.ב. הוא שעבוד קבוע וכזו הוא רובץ על המcona גם אם זו עברה לבעלות חברת רפואי בע"מ. חברת מכשור רפואי לא יכולה להעביר לאחר יותר זכויות ממה שיש לה עצמה, קרי : בעלות כפופה לשעבוד לטובה חברת ש.ג.ב. בע"מ.
5. עסקת המכ"ר עם חברת רפואי הינה עסקת שימוש בעולות. יש לבחון משמעותה לאור **הლכת קידוחי הצפון**.
6. הקושי הוא שהחברת רפואי בע"מ חיברה את המכשיר שרכשה לרצפה. האם המכשיר הפך למחובר והבעלות בו עברה לחברת רפואי בע"מ כבעל הקרקע שאליה חובר המכשיר? אם כן - מה המשמעות מבחינת השעבוד לטובה חברת ש.ג.ב? ראשית, האם בכל זאת נראה בה מחובר כדי שלא תיגע זכותו של צד שלישי? מבחני המחוברים : **פס"ד שפלן** - נדרש חיבור פיזי או לפחות תDIRה לקרקע על מנת שהנכס יחשב למחובר. שנית, אם אכן מדובר במוחברים, מה יהיה גורלו של השעבוד שרכז על המיטלטל ערב החיבור?

פתרון שאלה שלישית:

הנושא הוא התחייבויות לעסקאות נוגדות במרקען והזכות שביוור. דגשים:

1. התחייבות למתנה ליום נушתה בכתב כנדרש על פי חוק המתנה. לא נרשמה הערת אזהרה להבטחת התחייבות אך נמסרה החזקה בנכס (המפתחות לדירה). **סעיף 5(ב) לחוק המתנה** מתיר לנוטן התחייבות לחזור בו מן התחייבות בכל עת אלא אם כן ויתר על כן בכתב או שחל שינוי לרעה במצבו של המקביל. האם ניתן לראות בהתחייבות שננתן סמואל לעופר חורה מן התחייבות למתנה שננתן ליום? האם בקבלת המפתחות שינתה יווי מצבה לרעה? על פי **סעיף 5(א)** לחוק המתנה רשאי הנוטן לחזור בו בכל מקרה אם חל שינוי לרעה במצבו הכלכלי – במקרה דין נקלע סמואל לחובות כספיים.
2. **כוחה של הזכות על התחייבות למתנה נגד נושא מעקל:** האם נכיר בה כזכות שביוור לכל דבר במובן ההלכה של הלכת בנק או צור החיל או שמא נסיג אותה. **פסק דין' חיגאיי.**
3. **כוחה של התחייבות לעופר כלפי נושא מעקל כזכות שביוור:** האם יש רלבנטיות לעובדה שעופר לא רשם הערת אזהרה? האם יהיה עופר מנوع מכוח עקרון תום הלב? **הלכת אברהט גדי** במאובחן מהלכת גז.
4. **כוחה של התחייבות לעופר מול התחייבות ליום חרב היותנית שנייה בזמן:** נקודה זו קשורה בנקודת הראשונה. האם יש לראות בסמואל, נתן התחייבות למתנה, כדי שוחרר בו מן התחייבות בעצם מתן התחייבות לעופר? גם אם נאמר כי התחייבות ליום עדיפה לפי **סעיף 9** לחמ"ק תעלת השאלה אם אין להתחשב במצבה של עופר, השני בזמן, בעת ששוללים את אפשרות עדיפותו של התחייבות ליום, הראשונה בזמן. האם תחול הלכת ורטהיימר לפיה אין להתחשב במצבתו של השני בזמן, או שנכיר באפשרות לטוטות ממנה כשהתחייבות למתנה היא ראשונה בזמן?

פתרון שאלה רביעית:

שיקולים שנייתו להעמידה כתמיכת בטענה כי "גושא מובטח" הוא רק בעל עיכבון שהסביר את הנכס שבו הוא מחזיק (הסדר אינו מחיב):

1. הפגיעה בעקרון השוויון ביחס לשאר הנושאים - מדובר לבכר דוקא את בעל העיכבון אם לא השיב את הנכס? אין ליצור אפליה בין נושים רק בשל השאלה המקרית האם הגיעו נכס של החיבב לידיו של נושא מסוים.

2. אם כל בעל עיכבון יחשב ל"גושא מובטח" הדבר עלול לעוזד "מרוץ לתפיסת נכסים" בקרב נושים כשהם חשים כי החבורה מצויה בקשישים ממשמעותיים.

שיקולים שנייתו להעלות נגד הטענה כי "גושא מובטח" הוא רק בעל עיכבון שהסביר את הנכס שבו הוא מחזיק (הסדר אינו מחיב):

1. הגברת הוודאות באשר להפעלת הסעיף העצמי והפחחת העומס המוטל על ביהם"ש על דרך הפחתת ההתקדיינות.

2. מימד הפומביות - להעברת ההחזקה בנכס משקל לא מבוטל כלפי צדדים שלישיים, נוכחות נקודת המוצא כי מי שמחזיק בנכס הוא בעליו או לפחות בעל אינטרס לגיטימי בו.

3. בטוחה פרקטית ויעילה לנוטני שירותים - ללא העיכבון, נוטני השירותים והספקים אשר אין בידם להתחאים את שיעור הריבית ללקוח עלולים לגלל את הסיכון שהם נוטלים, בהיותם נושם לא מובטחים, על כלל הצרכנים.

4. מדובר בשבעוד נכס של החיבב כעוברה לתשלום חוב המגיע לנושא המעקב בגין שירות שנtran לו. הצורך להבטיח את שכרם של נוטני שירותים ולהקל עליהם בגביית חובם כדי לעוזד חי מסחר דינמיים.

5. העיכבון בסעיף עצמי - אדם שהזולת חייב לו ונזדמן תחת ידו נכס מנכסי החיבב, לא טبعי יהיה, ומונגד לשכל הישר, אם ימהר להניחו מתחת ידו בטרם נפרע החוב.

6. התניות העיכבון כבטווחה בהשבחה בפועל של הנכס מצמצמת ממשמעותית את קשת נוטני השירות שיוכלו ליהנות מן הזכות. תנאי הוא שאכן הייתה השבחה ולא די בכך שסוג השירות שנtran הוא מטיבו שירות שנועד להסביר את הנכס או לשפרו (דוגמת קבלן המבצע תיקונים בנכס). מן הצד الآخر, איך הגיון יש לשולב נושא שומר על הנכס את בטוחת העיכבון רק מושם לשמורה איננה השבחה?

7. הסיכון שנוטל המעקב, באשר יהיה לשאת בתוצאות הנזק שגורם לחיבב היה ויתברר כי בנסיבות המקורה לא התגבהה זכות העיכבון, משמש כ"וסת טبعי" להפעלת הזכות.