

פתרון תרגול- דיני קניין הדין המהותי

1. ראובן הוא דייר בדירה בבניין ישן במרכז תל אביב שאינו רשום בפנקס הבתים המשותפים ואשר הזכויות בו רשומות במשותף על אותה חלקה ("מושע"). ראובן רשום כבעלים של 1/10 מהחלקה. לא נרשם הסכם שיתוף בלשכת רישום המקרקעין. ראובן מעוניין למשכן את זכויותיו בנכס לשם פירעון חובותיו.
האם הוא צריך לשם כך את הסכמת יתר השותפים?

- א. במקרה של בעלות במשותף כל שותף במקרקעין חייב לקבל את הסכמת יתר השותפים לביצוע כל עסקה, למעט למכירת חלקו, ומכאן שראובן חייב לקבל את הסכמתם לרישום משכנתא.
- ב. **כל שותף רשאי לעשות בחלקו עסקה, בלי הסכמת יתר השותפים. עסקה במקרקעין יכולה להיות גם משכון הנכס, ולכן ראובן אינו נדרש לקבל את הסכמת יתר השותפים.**
- ג. הואיל וראובן בעלים של פחות ממחצית הזכויות בחלקה אין הוא יכול לעשות בחלקו עסקה ללא הסכמת רוב השותפים.
- ד. רק אם היה נערך בין השותפים הסכם שיתוף המאפשר זאת היה יכול ראובן לרשום משכנתא ללא צורך בהסכמת יתר השותפים.

2. בין יוסי לדינה קיים הסכם שיתוף במקרקעין שאינו רשום במרשם המקרקעין. חלי רכשה את זכותו של יוסי במקרקעין. חלי טוענת כי הסכם השיתוף אינו מחייבה גם אם ידעה על אודותיו.
מה הדין?

- א. רק הסכם שיתוף שנרשם במרשם המקרקעין יהיה תקף כלפי חלי. חלי אינה כפופה להסכם שלא נרשם ואין לה חובה לברר מיוזמתה אם קיים הסכם כזה.
- ב. על דינה חלה החובה לנהוג בתום לב באמצעות רישומו של הסכם השיתוף במרשם המקרקעין בזמן סביר באופן שיביא אותו לידיעת כולי עלמא, ומשלא עשתה כן תגבר עליה חלי, גם אם ידעה על ההסכם וגם אם עצמה עיניה מלדעת.
- ג. **על דינה חלה החובה לנהוג בתום לב באמצעות רישומו של הסכם השיתוף במרשם המקרקעין בזמן סביר באופן שיביא אותו לידיעת כולי עלמא, ואולם גם על חלי מוטלת החובה לנהוג בתום לב, ואם ידעה על ההסכם, ידה על התחתונה.**
- ד. הסכם שיתוף מקרקעין מחייב רק את הצדדים לו (יוסי ודינה) גם אם נרשם וגם אם לא נרשם. ולכן ברור שחלי גוברת על ההסכם גם אם ידעה על אודותיו וגם אם לא ידעה על אודותיו.

3. פינוקיו גידל בחצר ביתו עצי לימון. והוא גידר את החצר. שמשון עבר באקראי ליד הבית, ואסף כמה לימונים שנפלו מן הענף מחוץ לגדר לאחר סערת אמש. ומבלי לקבל רשות מפינוקיו. שמשון מכר את הלימונים בערך כפול ממחיר השוק ליובב.
מה הדין?

- א. שמשון בלבד חב לפינוקיו בתשלום ערך השוק של הלימונים.
- ב. שמשון בלבד חב לפינוקיו בתשלום ערך המכירה בפועל של הלימונים.
- ג. שמשון ויובב חבים ביחד ולחוד ולפינוקיו בתשלום ערך המכירה בפועל של הלימונים.
- ד. **שמשון ויובב אינם חבים לפינוקיו דבר, והם רשאים לנהוג כך גם למחרת.**

4. שרית השכירה לרחל את דירתה ל-3 שנים. בחוזה השכירות נקבע כי לרחל תהיה האופציה להארכת תקופת השכירות לשנתיים נוספות.

מה הדין?

- א. השכירות טעונה רישום בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. השכירות טעונה רישום בלשכת רישום המקרקעין רק אם תממש רחל את האופציה שניתנה לה להארכת תקופת השכירות.
- ג. השכירות אינה טעונה רישום בלשכת רישום המקרקעין ואינה ניתנת לרישום.
- ד. **השכירות אינה טעונה רישום בלשכת רישום המקרקעין, אולם היא ניתנת לרישום אם ביקשו זאת הצדדים.**