

שאלות תרגול - עסקאות נוגדות ותקנת השוק

1. גיתית רכשה דירה בבית משותף. לאחר כ-3 שנים הובא לידיעתה כי הוחל בהליך הסדר מקרקעין באזור בו מצויה הדירה. לאחר שהושלם הליך הסדר המקרקעין בנתה גיתית תוספת לדירה ללא היתר כדין. גיתית השכירה את הדירה לרינת ונסעה לחו"ל לשנים אחדות. רינת התקשרה בחוזה למכירת הדירה לאלכס, באמצעות התחזות לגיתית באמצעות תעודת זהות מזויפת. אלכס נרשם כבעלים, וכעבור חודשיים, לאחר שחש שמשוהו לא כשר בעסקה, התקשר בחוזה עם אורית, שלא תיארה לעצמה שמדובר בשרשרת עסקאות בעייתיות. בעת חתימת החוזה נשפך קפה על הנסח, וההעתיקים הצילומיים של הנסח, שצורפו כנספח לחוזה, טושטשו. העסקה נגמרה ברישום. גיתית חזרה ארצה וגילתה שאורית טוענת שהיא רכשה את הדירה.

מה הדין ?

- א. הדירה תהיה לאורית, אך לו גילתה גיתית את העניין לפני שאלכס עשה חוזה עם אורית הייתה גיתית יכולה להחזיר לעצמה את הדירה.
- ב. הדירה תהיה לאורית, וגם לו גילתה גיתית את העניין לפני שאלכס עשה חוזה עם אורית לא הייתה גיתית יכולה להחזיר לעצמה את הדירה.
- ג. הדירה תהיה לגיתית.
- ד. מכיוון שגיתית עשתה בדירה פעולות לא חוקיות היא תאבד את זכותה בדירה בנסיבות המתוארות.

2. תקווה חתמה על חוזה לרכישת דירתו של יצחק על סמך מסמכים שהציג לה אדם בשם יעקב שעל פיהם הוא מיופה כוח של יצחק הבעלים הרשום של הדירה. תקווה נרשמה כבעלת הדירה בלשכת המקרקעין ועברה להתגורר בה עם משפחה כעבור כמה חודשים התגלה כי יעקב הציג ייפוי כוח מזויף. יצחק טוען כי אין תוקף להעברת הבעלות לתקווה.

מה הדין ?

- א. יצחק צודק. תקווה רכשה זכות במקרקעין על בסיס מסמכים מזויפים, ואינה זכאית להגנת תקנת השוק, אף אם השלימה בתום לב את העסקה ברישום.
- ב. יצחק טועה. תקווה כבר השלימה את הרישום כבעלת הזכות ולכן נהנית מהגנה של תקנות השוק.
- ג. יצחק צודק. רכישה על סמך ייפוי כוח שוללת את הגנת תקנת השוק בכל מקרה.
- ד. יצחק טועה, תקווה נרשמה כבעלת זכות הבעלות ואף עברה להתגורר בדירה, ולכן כל שנותר ליצחק הוא להגיש תביעה נגד יעקב הנוכל.