

שיעור שאלות תשובות דיני קניין

עו"ד רועי אהרונוב



**אסור להעתיק, לצלם, להקליט או להסריט את התכנים, כולם או חלקם ,
שיוצגו לכם להלן ללא אישור מפורש ובכתב מאורטל רייסמן .**

הנושא: אי תחולה על מתנה

שאלה:

סעיף 104 לחוק המקרקעין של אי-תחולה על המתנה, לגבי למי צריך להציע קודם והאם בכלל חייב להציע לפני שמעביר ללא תמורה?

תשובה:

סעיף 104 לחוק המקרקעין קובע כי אם המוכר מעביר את הנכס במתנה, הוא אינו חייב להציע תחילה לבעל זכות הקדימה, משום שאין כאן עסקה בתמורה.

עם זאת, הזכות אינה מתבטלת – כלומר, אם מקבל המתנה ירצה למכור בעתיד את הנכס, זכות הקדימה תחול גם כלפיו.

הנושא: תקנת השוק

שאלה:

אפשר הסבר על ההבדל בין תקנת השוק במקרקעין (ס' 10) לבין עסקאות נוגדות (ס' 9) וגם במיטלטלין.

תשובה:

תקנת השוק במקרקעין –

סעיף 9 קובע כי כאשר אדם התחייב למכור מקרקעין לשני אנשים שונים, זכותו של הראשון גוברת – אלא אם השני היה תם לב, שילם תמורה, ורשם את העסקה לפני הראשון.

עיקרי הסעיף: עוסק בשתי עסקאות סותרות באותו נכס.

המבחן: מי מבין השניים יזכה בזכות במקרקעין.

הכלל: העסקה הראשונה עדיפה (כלומר, "הקודם בזמן – קודם בזכות").

החריג: השני יגבר אם התקיימו שלושת התנאים: (1) הוא פעל בתום לב; (2) הוא נתן תמורה; (3) העסקה שלו נרשמה בפנקס המקרקעין בעודו בתום לב.

המשמעות:

החוק מעודד רישום מהיר של העסקה ומגן על מי שסמך על הרישום ופעל ביושר.

במילים אחרות – הזכות נרכשת רק עם הרישום, ולכן הראשון שלא רשם עלול להפסיד.

הנושא: תקנת השוק

המשך תשובה:

תקנת השוק במקרקעין –

סעיף 10 קובע כי מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום, זכותו עומדת גם אם הרישום היה שגוי.

עיקרי הסעיף: עוסק ברישום שגוי בפנקס המקרקעין.

המטרה: להגן על רוכש תם לב שסמך על הרישום הרשמי.

התנאים:

1. מקרקעין מוסדרים (שנרשמו בפנקס לפי הסדר);
2. רכישה בתמורה;
3. תום לב והסתמכות על הרישום.

המשמעות:

גם אם הרישום לא תאם את המצב האמיתי (למשל, נרשם אדם כבעלים בטעות או במרמה) – רוכש תם לב שהסתמך על הרישום יישאר מוגן.

הנושא: תקנת השוק

המשך תשובה:

תקנת השוק במיטלטלין –

סעיף 34 נועד להגן על אמון הציבור במסחר התקין, ולאפשר לאדם שרוכש נכס במסגרת עסקה רגילה להיות בטוח שהוא רוכש בעלות אמיתית, גם אם מתברר אחר כך שהמוכר לא היה הבעלים. לדוגמא, אם אתה קונה ספה מחנות רהיטים, אתה לא אמור לחשוד שהרהיט גנוב או משועבד. החוק רוצה לעודד מסחר חופשי, ולכן מגן על הקונה התם גם על חשבון הבעלים המקורי.

כדי שההגנה תחול, צריכים להתקיים כל התנאים הבאים (תנאים מצטברים):

1. נכס מיטלטלין (נכס נייד, לא מקרקעין);
2. המוכר עוסק במכירת נכסים מסוג זה;
3. המכירה נעשתה במהלך הרגיל של עסקיו;
4. הקונה פעל בתום לב;
5. הקונה שילם תמורה וקיבל את הנכס לחזקתו.

אם כל התנאים מתקיימים – הקונה זוכה בבעלות מלאה ונקייה מהתחייבויות קודמות, עיקולים, או שעבודים, גם אם המוכר לא היה הבעלים החוקי. כלומר, הבעלות עוברת "נקייה".

הנושא: תקנת השוק

שאלה:

בשיעור תקנת השוק אורטל מדברת על התנאים בסעיף 9 שיבואו לטובת הרוכש השני. התנאי השלישי הוא רישום - כשהיא נשאלת אם מדובר על הערת אזהרה היא אומרת שלא. אז על איזה רישום היא מדבר למעשה? בעלות?

תשובה:

אם העסקה נרשמה במרשם אז היא הפכה לזכות קניינית. הערת אזהרה היא זכות חוזית.

אבל כאשר יש מצב בו אחת מהזכויות השתכללה – קרי, בוצע רישום, אז אין תחרות משום שהזכות הקניינית גוברת על הזכות החוזית.

הנושא: בתים משותפים

שאלה:

אשמח להבהרה:

האם לצורך ביצוע עבודות שיפוץ ברכוש המשותף נדרש אישור של שני שלישים ($2/3$) מבעלי הדירות בבניין?
כאשר לעומת זאת, לצורך הצמדת חלק מהרכוש המשותף לדירה מסוימת, נדרש הסכמת כלל בעלי הדירות בבית המשותף?

תשובה:

נכון.

בהרחבה:

לעניין השיפוץ – סעיף 71(ב)(1) לחוק המקרקעין:

על פי סעיף זה, החלטות הנוגעות לניהול, תחזוקה ותיקון של הרכוש המשותף (ובכללן שיפוץ מבנה שניזוק) מתקבלות ברוב רגיל של בעלי הדירות, כאשר הרוב מחזיק בשני שלישים מהחלקים ברכוש המשותף.

לעניין הצמדת חלק מהרכוש המשותף – סעיף 62(א) לחוק המקרקעין:

לפי סעיף זה, אין לקבוע או לשנות בתקנון הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה פלונית, אלא בהסכמת כל בעלי הדירות.

הנושא: התיישנות וערעורים

שאלה:

- יש לי שאלה בעניין התיישנות (הליך הסדר זכיות במקרקעין)
1. אם הקרקע מוסדר + מורשם אז אין תקופת התיישנות
 2. אם הקרקע לא נרשם + לא מוסדר אז 15 שנה התיישנות
 3. מוסדר אך לא נרשם אז 25 שנה התיישנות
- לא ברור לי מה התקופה בערעור על התיישנות ולמי אפשר לערער?

תשובה:

נראה כי ערבבת שני נושאים שונים.

קודם כל יש לנו את סעיף 5(2) לחוק ההתיישנות המתייחס להתיישנות במקרה של הגשת תובענה:

הזמן להתיישנות

5. התקופה שבה מתיישנת תביעה שלא הוגשה עליה תובענה (להלן – תקופת ההתיישנות) היא –

(2) במקרקעין – חמש עשרה שנה; ואם נרשמו בספרי האחוזה לאחר סידור זכות קנין לפי פקודת הקרקעות (סידור זכות

הקנין) – עשרים וחמש שנה.

הנושא: התיישנות וערעורים

תשובה:

שנית, יש את סוגיית הערעור על רישום זכויות מכוח פקודת הסדר זכויות במקרקעין.

סעיף 88 (ערעור על החלטות פקיד ההסדר) קובע:

- ערעור על החלטת פקיד הסדר שנרשמה בלוח הזכויות או בלוח החלוקה – יוגש תוך 30 ימים.
- ערעור על החלטת פקיד ההסדר בנושאים הנוגעים לחזקת שנים כנגד רישום או לחזקת שנים בהיעדר רישום – יוגש תוך 3 חודשים.
- ערעור על החלטת פקיד ההסדר בנושאים הנוגעים להתייצבות בשם קבוצה, קביעת גבול חדש, שיוור גבולות וזכות מעבר לטובת הציבור, דרכים וזכויות מעבר לציבור וליחיד, פיצויים, ריכוז או זכויות שלא הוסדרו במועדם – יוגש תוך 30 ימים.

סעיף 89 (ערעור לבית המשפט העליון) קובע:

- פסק דין והחלטה אחרת של בית המשפט שניתנו בנושאי סמכויות בית המשפט והכרעות בסכסוכים הנוגעים למקרקעין, צווי ביניים, התנגדויות, תיקון הלוח או זכות שהוכחה בשטח כפרי משותף – דינם כפסק דין או החלטה אחרת בערכאה ראשונה.
- פסק דין של בית המשפט לעניין ערעור על החלטת פקיד ההסדר – דיוני כפסק דין בערעור.
- כפועל יוצא מכך, הוראות חוק בתי המשפט ותקסד"א יחולו על ערעורים אלו.

הנושא: התיישנות וערעורים

תשובה:

סעיף 90 (סדרי דין בערעור) קובע:

סדרי הדין בערעור יתנהלו בהתאם להוראות תקסד"א.

סעיף 92 (ערעור לאחר המועד) קובע:

ערעור לאחר המועד הקבוע בסעיף 88 יתאפשר רק אם הוכח אחד מהבאים:

- הוכחה עובדה חדשה שלא הייתה ידועה קודם לכן.
- בעקבות מחלה/קטינות/היעדרות מהארץ וכיו"ב נפגעו זכויותיו של אדם התובע זכות ולא עלה בידו להביא סוגיה זו לפני כן.

בהצלחה בהמשך !