ועדת המשמעת מזהירה! נבחן המעביר חומר עזר לרעהו או רמז מילולי ייענש בחומרה

אוניברסיטת בר אילן הפקולטה למשפטים

מועד ב ב אייר תשס"ט 26.4.09

> דיני קניין: 99-208-02 <u>דיני</u> פרופ' שלום לרנר

משך הבחינה- שעתיים וחצי (150 דקות) כתבו על צד אחד של הגיליון בלבד מתן להשתמש בכל חומר עזר היקף מבחן מקסימלי – ארבעה עמודים. חריגה לא תיבדק

שאלה

ראובן רשום בטאבו כבעלים של דירת מגורים בבית משותף המצוי בשכונת יוקרה (להלן: "הדירה" ו- "הבית המשותף", בהתאמה). בהתאם לתקנון הבית המשותף, בעל דירה איננו רשאי ל<u>מכו</u>ר את דירתו, ללא קבלת אישור מראש ובכתב של וועד הבית ביחס לזהות הקונה. ההגבלה תקפה עד ליום 31.12.2031.

ב 1.1.07, ללא ידיעת וועד הבית, התקשר ראובן בהסכם עם שמעון הנושא את הכותרת "הסכם חכירה". בהתאם לתנאי ההסכם החכיר ראובן את הדירה לשמעון למשך 25 שנים כנגד תשלום דמי חכירה שנתיים שווים של 100,000 ₪. התשלום הראשון שולם לראובן במעמד חתימת ההסכם. לשמעון ניתנה אופציה לרכוש את הבעלות בדירה תום תקופת החכירה, כנגד תשלום של 10,000 ₪. עוד נקבע בהסכם כי שמעון יקבל את החזקה בדירה במעמד חתימת ההסכם ויהיה רשאי לשנות אָת ייעוד הדירה ממגורים לבית עסק, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

& COAL - SIL NOUS

בחלוף כשנה, ב 1.1.08 התקשר ראובן, ללא ידיעת שמעון וועד הבית, בהסכם עם חברת השקעות בנדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"). בהסכם התחייב ראובן למכור את הדירה לחברה כנגד שישולמו בשנים עשר תשלומים חודשיים שווים. התשלום הראשון שולם לראובן במעמד חתימת ההסכם. ההסכם העניק לראובן אופציה לרכוש חזרה את הדירה מן החברה במהלך חודש ינואר 2009 בלבד, כנגד תשלום סך של 2,750,000 ₪. לפי תנאי ההסכם, החזקה בדירה תיוותר בידי במענכום, 18076 GAMI, ely ראובן עד תום תקופת האופציה. Sodar

ראובן נקלע לקשיים כלכליים בגינס נרשם בטאבו עיקול על הדירה לטובת נושהו לוי, בתאריך

NOO rik .1.2.09

דון בזכויות הצדדים השונים ביחס לדירה.

בהצלחה!

און ניתומן אוסוועינ

5 K3

8.0.1P

5 4 53W

Sylves

El has settle hill his K 1 July on Bull JUHAG. by engly vary march of the 61 (FO: NULLE!). Timber unts the willing · (13/4] (527) [")] किंगादा - वर्षां त त्याव व्यादा प्र हिम्म . SNAIL - Of UCCE BEILIN DA COMME + UGER CREACE. EUCLE- CPIV POI LANGE که - هنرار = عما طدی ران ران و لاعد . אוון שלבוילת הצבבים: נאובן מחוים לתקנון הפית החלעל (מהנחה שהתהטן התקבל כדין), ובי ב גם שחוק זהו להתהחלם התקען יכול להסביר את היחסים מין בולי הביחת - וצק ניגן שבנת שבים את הסצב הניש בתנון. בחוק לא אצו"ובן לאו מתסימצ של הץבלה התקען . ראומן לאו רשוי למכור בירתא- הוא יאן שימו מת אלו היצו החכרה ל - כב שוה. האה נואה לסקה כן בחכירה לאו אלכלב בפסיף לוסטים עוקש שים לבחון כל חוצה חכירה aloce / Lenuce) LES (100 BOLON GOED NOC OF APPLY מנכם. ביני נחניכה משמשת המאמה (שספות המניכה מאוחר יותר שחברה, הנוסד הסוובציה שרכישת הבשלב / היא הסכוח נעוק, דבר عدماد عن عداد" ود الدهد دط طو ادر معده en de cela our ce, perolly voca not chop may רישוי לשתע "אה ההירה כל לגול להצמין לל נק יסלרמומן אין כוונה לחצור ולהסתמש בה שה בה הספף בל לחוק אלוין שניתן CO138 Cat, war under on adola 13/1 13 clay confite effetien c. ail cind essily 19d jein cullicy party pole entedail 30, q & guil's usider object cutile promail או משנה הינה ונדים קישוח. נציין שני הנתוניה או נתשוה Es poper andil IGE ATI PULI CRIL CALIC GIOS बहायड़ित का त्यंत तथ्या तत्या १९८ अर्ग हरूदा ठविष Thous de landi 1,000 one onder of wealt 1,2,30,195 \$ 3.6.16

אאינרי רניב נוסות: בתציך נערת דיני האונה (מוכן)! AN MARE acidia. Eila 1021121 प्रियार मेर "MCC" 2/2 עצינע שלאו איסור אנאים ופנעפר או בילע ואן איסלע קול 2012/ 1991 DEIN 164/11 POI NUIC DIN - NEICL araita of aft there wil colog. parknown क्व वर्ष्ट्रमूल प्रो तथायन - त्यावा तथाय त्वर्धात । हिंह डा לא חיים לבחים לרשות תקטן שיינו רשום. एत दर्द है हर्पायर देव भारा भारा भारा भारा हिन्दर Spec a sell nelectacoca nocil ipi cuce lin عادوي لا علمااوا محدد على لاورد على ووالم طواك יוענ - אנ הלטוצ ל בנוסוע ב ענבקומני האד פמשל अल. 1411 IRACICA GOIR GOLF. अव अद NEIRA GNOCII BE. Q P (2) 3 de senocil cip socie neudail que sous צות בשלבו לעשבת של מכיוון שאין רישום אל החברה היש 000 कि. इ. तथ 2000 प्र प्राचित का अग्र अग्रेश अग्रेश הינת ואין בתוק בריסה לרישוח - כעותר אין את אלעוט הפומקות - ב כמו הבשלא משתפת למש, אנו מסיקה Ruisey december and 1 de 20 1012 undelgil NEV. I add / xx (roat will neve ag, Eur 6.71 8733 873.146 (162 RE MON/CONCHE - LOS CERT 1911) סיכות הינים benghil cer ular crae da evece ein mor chir ' प्रक हां एताहर. / भवतरा भि एकता र of equity ail educe prompt and seciet of ल्यार ११८१ र ६०० ४०० ४०० एवरान दमला उरा त्वेवत्व השנייה הכנון לא בסתיינוה להישים ולכן הראשון acm = suntil, surg byare, state suntil Ba rea tis POICE THE THE THE PRINCE CHICK 2" ray severe pi delle 2/4 les 212) 11, 1 1, 100 51 الماد من کی د د کی و الله علاد (مار مرفه دم)

169 suspect for evere cure ce. andil icy שטמן כי פינת ופיה בפירה - לה מהעה ראוה NOGAL GGG GERIN WYON & GIA GER 1989 (10} arca- de sia is cles is) les "nes lois DON "OU 1697 PARS CHE EARL OF COLORS CAIRE IN ودود ودودون ما و وملائع ولابلا مواعل مالم وروم واحد ساح مد در مل المول الم ولا يما المهلا socyla ila / nocila albin Fig Rigil. & agric My jeun jern Daile, Neu Cose steelle 101,51 PACIL | NOCULE (201 CANE - DA) ECIC NEGO, LE (201) in pod seilor 240 perse por seign de las los de de las las de las de las las de 0,000; petus (in) ucic , com, or mall acoun DIE DENDE DENDE BILLIER DENDE acm. cui of idec mapl of ungly un con sailer usur nous nos seiles. Pop que quella. ander 1501 reach vale of or or maple CECUE (POI MEL "NOON MELLE JOHN = 100) נאינה שלפנאין לביטצ' וכל אי משלע העועלע עילני A EUSCE 1ENDES (com Cop (1) ipplin as AIC ON h / VICE - Well (608, 608,) after collat desir sure use ouge ga voice or outil الم مدم مورد مد ما در در مورد عمل الر שמנה במשבון. כה שם מסה של ווכל וטופת רצוני במכר (314) 3/1 (6 ucice , 1/2 4418)