

תוכן עניינים

1. מבוא.....3
2. מן הכלל אל הפרט.....4
- א. זכות קניין מהי.....4
- א.1 זכות קניינית בנכס.....5
- א.2 זכות קניינית במיטלטלין.....5
- א.3 זכות קניינית ברעיון.....6
- א.4 זכות קניינית בבגין הטבה : זכות מעבר, מתנה, וכיוצ"ב.....7
- ב. עסקה מהי.....7
- ב.1 הדין טרם חקיקת חוק המקרקעין.....8
- ב.2 הדין לאחר חקיקת חוק המקרקעין.....9
- ב.3 דין שכירות.....11
- ב.4 דין הסכם שיתוף.....11
- ב.5 דין הסכמים אגב גירושין ו/או ירושה.....12
- ב.6 עיגון העסקה בפועל : רישום ברשויות, הסכם ועוד.....12
- ב.7 העדר רישום : משמעות משפטית על הצדדים לעסקה.....14
- ג. חובת תום הלב, החובה להוכחת ת"ל הלכה למעשה.....15
3. עסקה נוגדת.....17
- א.1 משמעותה.....17
- א.2 הוכחת עסקה נוגדת.....17
- א.3 הוכחת נזק.....18
- א.1.3. התייחסות לצד שגרם לנזק (האם ישנו הבדל באם המחדל נגרם על ידי המוכר או הרוכש).....18
- א.4 משמעות העדר נזק על אף קיומה של עסקה נוגדת.....18
- א.5 הלכת גנו.....19
- א.6 הלכת ורטהיימר.....22
- א.7 הלכת זריק.....23
- א.8 הלכת רז.....25

26.....	א.9 הלכת בוקר
27.....	א.10 היבט עונשי
29.....	א.11 תרופות
31.....	<u>סיכום</u> .4
32.....	<u>ביבליוגרפיה</u> .5

1. מבוא

1929 מהפיכה תעשייתית ועימה המשבר הכלכלי הגדול בארה"ב.

1945 מלחמת העולם השנייה הסתיימה, אירופה הרוסה, אלפי חיילים הן במדינות הברית והן במדינות האויב שבו לביתם, מצאו עצמם ללא עבודה, אלפי אזרחים מצאו עצמם בין חורבות עירם.

2008 משבר כלכלי בארה"ב, משכנתאות שניתנו ללא הכרה הותירו את בעלי הנכסים ללא יכולת פירעון.

במהלך ההיסטוריה, האנושות ידעה עליות ומורדות כלליות, אולם צורך אחד נותר יציב ללא עוררין – הצורך בבית, גג מעל הראש, נחלה אישית.

הצורך הזה אינו שייך ליהודים בלבד, או לזוגות צעירים בלבד, זהו צורך מהרגע שאדם יוצא את בית הוריו ומתחיל לעבוד למחייתו.

מכאן ועד למסקנה החד משמעית כי נדלי"ן הינה ההשקעה הטובה ביותר והיציבה ביותר מכל ההשקעות – הדרך קצרה ופשוטה לכל בר דעת.

בארץ יש לציין, כי על אף התהפוכות הכלכליות שידעה המדינה ועל אף חוסר היציבות הביטחונית והעלייה ביוקר המחייה שאינה יודעת מעצורים, נכסי הנדלי"ן נותרו יציבים ולתקופות אף המשיכו להעלות את ערכם עד כי מדינת ישראל נודעת בעולם כבועת נדלי"ן אשר נכסיה מקימים פער בין ערכם הממשי מול ערכם הנמכר הלכה למעשה.

יש שיאמרו כי עליית מחירי הנדלי"ן החלו לעלות עוד מימי קום המדינה, נוכח עליית יהודי אירופה לארץ בעיקר לאחר תום מלחמת העולם השנייה ורצונם העז לנטוע שורשים במדינה בו הם חשו מוגנים מפני רדיפות האנטישמיות;

יש שיאמרו כי מחירי הנדלי"ן תלויים בעובדה כי המדינה הקטנה שלנו, הינה קטנה לעומת האוכלוסייה הגדלה בה;

יש שיאמרו כי מחירי הנדלי"ן תלויים במשרד הממשלה אשר מקשה על הבאת עובדים זרים, על הטלת מסים גבוהים ובכך הקבלנים מגלגלים את ההוצאות על הלקוחות;

כך או אחרת, מחירי הנדלי"ן בארץ הן בהחלט ההשקעה היציבה והטובה ביותר בין אם עסקינן בדירה בת 3 חדרים, מגרש ריק בכרכור או וילה בקיסריה.

לדאבונו, עסקאות הנדלי"ן והפוטנציאל הרווחי הטמון בהם, הצמיחו בתוכם גם פירות רקובים אשר פרצו דרך למונח: עסקאות נוגדות.

מה קורה כאשר אי' מוכר נכס ל ב' כאשר הנכס למעשה שייך ל ג'? מה מאפשר ל ג' להיות בעל הנכס?

יש לציין כי חלק מעסקאות אלו נגרמו עקב טעות ושגגה שבתום לב, אולם, רבות העסקאות הנוגדות אשר מקורן בחוסר תום לב.

בשנת 2010 פענחה המשטרה סדרה של הונאות אשר מקורן ברשת לזיוף תעודות זהות, בכך התאפשרה מכירת אותו הנכס למספר לקוחות מבלי שהאחד יידע על השני ועד שדבר ההונאה התגלה, העבריינים כבר נטלו את כספם ונעלמו.

במהלך השנים עסקה הפסיקה באופן נרחב בשאלות שונות בגין אופן אכיפת ועיגון הזכויות, מה נכון וראוי, מהם טעמי השיקולים העדיפים, האם דיני הצדק יגברו בכל פעם על פני כל שיקול אחר. לאחר חקיקת חוק המקרקעין, אופן פרשנות בית המשפט את החוק ואת המקרים לגופם השתנה באופן משמעותי ומהותי כפי שאבקש לציין ולהרחיב.

מטרת עבודה זו היא לבחון לעומק מהי עסקה נוגדת, מה משמעותה המשפטית, כיצד הדבר בא לידי ביטוי הלכה למעשה, מה התייחסות הדין, מהן התרופות האפשריות, כאשר מעל הכל תהא סקירה של עיקרי המונחים בדיני הקניין.

2. מן הכלל אל הפרט

א. זכות קניין מהי

בבואנו לבחון מהי עסקה נוגדת, יש לבחון מהי עסקה ובראשיתה מהי זכות קניין. האם רכישת טבעת מעניקה לי זכות קניינית בה? האם זכות הקניין עוסקת אך ורק בנכס ממשי כדוגמת דירה?

זכויות קנייניות מופיעות בדינים שונים כדוגמת: חוק השכירות והשאלה, חוק המכר, חוק המקרקעין, חוק החוזים, חוק הפטנטים ועוד ועוד.

זכות קניינית במהותה הוא הקביעה של שייכות דבר מה ככל שיהיה לאדם מסוים, באופן בו ניתן לבדוק ולהוכיח הלכה למעשה זכות זו.

אין אני יכולה ללכת ברחוב ולהצביע על דבר מה ולהכריז: "שלי". הזכות הקניינית חייבת להיות ביסודה בעלת יכולת שייכות כלשהי: באמצעות חוזה, באמצעות ירושה או צוואה, באמצעות תמורה כלשהי, וכיוצ"ב, יכולת הניתנת לבדיקה ושאינה ניתנת לסתירה.

באם רכשתי רכב, שילמתי מלוא התמורה עבורו (או חתמתי על חוזה תשלומים חודשי עבורו) קיבלתי חזקה עליו ורשמתי את שמי כבעלי הרכב במשרד הרישוי, אין עוררין בגין שייכות הרכב לי. באם אחליט לאפשר לאחר לנהוג ברכב, אין הדבר גורע מבעלותי על הרכב או מעניק לאחר בעלות חלופית על הרכב מלבד אחריות זמנית לזמן בו נהג ברכב.

כאשר בני זוג מחליטים להינשא שואל הרב את החתן: האם אתה רכשת את הטבעת הזו בכסף? ומדוע? לוודא כי את הטבעת בה יקדש את אשתו, היא טבעת שנרכשה בת"ל ובתמורה מלאה והיא אכן הטבעת של החתן ולא נלקחה ונגזלה.

זכות קניין אכן יכולה לבוא לכדי ביטוי באופנים שונים: במיטלטלין, בנכסים, ואף ברעיונות כדוגמת פטנט.

1.א זכות קניינית בנכס