

אבי וינרוט - "דיני קניין-פרקי יסוד (מהדורה שנייה)"

פרופ' אבי וינרוט, "דיני קניין-פרקי יסוד (מהדורה שנייה)", הוצאת נבו, התשפ"א-2020 433 עמ'

ספרו של פרופ' אבי וינרוט עוסק בסוגיות העיקריות של דיני קניין. הספר מתחיל בניתוח קצר של מושגי הקניין והבעלות וההצדקה החברתית והמוסרית להם. מייד אחריהם הוא עוסק במונחים הבסיסיים של דיני הקניין הכוללים חזקה במקרקעין, רשות שימוש (רישיון), שכירות וחכירה, זיקת הנאה, זכות שימוש, זכות קדימה, שיעבוד, משכון ומשכנתא, עיכבון, הערת אזהרה, תקנת השוק, עסקאות נוגדות, זכויות בני זוג, עסקאות קומבינציה, הגנה על רוכשי דירות, שיתוף בנכסים, בית משותף, פירוק שיתוף ועוד. כל אלה הם נושאים מורכבים להפליא, אך גם לחם חוקו של כל עוסק במקרקעין, יהי זה שופט, עורך דין, או סתם משפטן.

כל נושא מקבל פרק לעצמו שבו הוא מוסבר בצורה יסודית מתחילתו ועד סופו, כולל הפסיקה הרלוונטית והעדכנית. היתרון לאורך כל הנושאים המוזכרים בו הוא שהמחבר איננו מניח ידע קודם של הקורא בתחום. מי שלמשל רוצה לדעת מהו משכון, מהו עיקול, ומה ההבדל ביניהם, די לו שיקרא



את הפרק הרלוונטי ויחכים. וכך גם לגבי שאר הסוגיות הנידונות בספר. נראה שמלכתחילה נוצר הספר כספר הוראה לסטודנטים, שאותו עדכן והרחיב המחבר לספר שימושי לעוסקים בתחום.

במקרים שבהם יש חילוקי דעות אין המחבר נמנע מלהביע את דעתו על הקשיים בהלכה שנקבעה. כך למשל הוא נוהג גם במקרה של עסקאות נוגדות במקרקעין (סעיף 9 לחוק). על פי הסעיף, במקרה ונעשו שתי עסקאות נוגדות, זכותו של הראשון עדיפה, אלא אם כן השני פעל בתום לב וזכותו נרשמה. קרי, אם הבעלים מכר קודם לראובן ואחר כך לשמעון, זכותו של ראובן עדיפה. אלא שהפסיקה התלבטה במקרים בהם הקונה הראשון לא טרח לרשום את הנכס על שמו ואפילו לא רשם הערת אזהרה לטובתו. על פי הלכת גנז, לפעמים אי הרישום יכול לעלות עד כדי קביעה כי מדובר בחוסר תום לב הפוגע בזכותו של השני. המחבר דן בהלכה זו על כל קשייה (לטעמו), ומתלונן שזו למעשה פוגעת בחוסן שביקש החוק לתת למרשם. כך הוא נוהג גם בסוגיות אחרות בהן דעתו איננה נוחה מההלכה הנוהגת.

במקרים שבהם יש חילוקי דעות אין המחבר נמנע מלהביע את דעתו על הקשיים בהלכה שנקבעה.

המחבר גם הוסיף בסיום הספר רשימה העוסקת במשפט עברי, זכויות קניין לעומת הזכות לחיים. האם אדם רשאי להציל את עצמו בממון חברו? לענייננו, האם פיקוח נפש דוחה את איסור הגזלה? (לפי שיטת רש"י). ראוי המחבר לשבח על שילוב הרשימה אך נעיר כי בניגוד לפשטות ובהירות המאפיינת את הסבריו למשפט הישראלי, מי שאיננו בקיא בלימוד תורני יתקשה מאוד בהבנת רשימה הלכתית זו. עוד נוסיף כי הרשימה מתעלמת מהשאלה הפרקטית הקשורה לכך. גם אם נסכים שפיקוח נפש דוחה גזלה, ויכול אדם להציל עצמו בממון חברו, מי יחליט האם המצב הוא אכן פיקוח נפש? התרת גזל עקרונית לשם 'פיקוח נפש', יכולה להביא לתוצאות מעשיות קשות מאוד, שאין משום מה התייחסות אליהן ברשימה.

בספר ישנם מספר נושאים שאינם קשורים כלל למקרקעין, כגון השבת אבידה, תקנות השוק במיטלטלין, וחוזי קונסיגנציה (חוזים המתייחסים לקמעונאים המוכרים סחורה השייכת בפועל

ליצרנים/יבואנים). אולם למעשה עיקרו עוסק במקרקעין. למיקוד הספר יש הסבר. בישראל וגם בספרו של וינרוט, שלובים דיני המקרקעין עם דיני הקניין כמעין תאומים סיאמיים. ייתכן והסיבה היא טכנית. את ההלכה קובעים פסקי דין של בית המשפט העליון. רובם ככולם העוסקים בקניין יהיה ענינם בדרך כלל מקרקעין. זאת משום שעלות ההליך המשפטי ואורכו איננה מתאימה בדרך כלל לסכסוכי מיטלטלין. אחרי ככלות הכל, מעט מאוד חפצים הם בעלי ערך מספיק כדי שיהיה כדאי לצדדים להתרוצץ בעטיים עד בית המשפט העליון.

עם זאת אין בספר כל התייחסות, ואפילו שולית, לדיני הקניין הרוחני. בשנת אלפיים עשרים ואחת, קשה לקבל ספר בדיני קניין שאיננו עוסק כלל בקניין רוחני על סוגיו ומשפחותיו. הקניין העיקרי כיום הוא דווקא הקניין הרוחני ולא הקניין הפיזי. רוב עשירי העולם הם בעלים של חברות תוכנה למיניהם ולא של מכרות ומפעלים. בקצרה, הם בעליהם של קניינים רוחניים ולא של נכסי מקרקעין. אשר לכן, עדיף היה לבחור שם המתייחס למקרקעין, או לכל הפחות, להבהיר את העובדה שעיקר עיסוק הספר הוא בדיני המקרקעין.

המחבר פרופ' אבי וינרוט הוא פרופסור במרכז האקדמי פרס ופרסם ספרים ומאמרים רבים בתחומי משפט מגוונים. במקביל, הוא בעל משרד עו"ד פעיל המתמחה בליטיגציה מסחרית. שילוב זה של הלכה ומעשה ניכר בבירור בספר. כתיבתו מנסה לשלב תיאוריה עם מעשה ובדרך כלל מצליחה לעשות זאת.

מומלץ לכל מי שמתעניין בדיני מקרקעין, ובמיוחד למי שרוצה לקבל הסבר ראשוני וברור יחסית, אפילו לסוגיות מסובכות.

בשנת אלפיים עשרים ואחת, קשה לקבל ספר בדיני קניין שאיננו עוסק כלל בקניין רוחני על סוגיו ומשפחותיו.