

מכללת שערי משפט

מבחן בדיני חוזים שנה א'-ערב

סמסטר א' מועד א' תשס"ו

המרצה: ד"ר תמר גלעד

הנחיות לנבחן/ת:

1. משך הבחינה: שלוש שעות. לא תינתן הארכת זמן.
2. המבחן יערך בחומר סגור. ניתן להכניס לבחינה רק קובץ החקיקה האזרחית והרשימה הביבליוגרפית.
3. יש לכתוב מצד אחד של הדף בלבד, בכתב מרווח, תוך חלוקה לפסקאות ולהותיר שוליים לימין הגיליון.
4. הגבלת המקום מצוינת לצידה של כל שאלה ושאלה.
5. הבודקת לא תתייחס לנכתב מעבר לכך, ללא יוצא מן הכלל.

אירועון ראשון (60%)

הזוג שירן בקשו לקנות בית, ולכן פנו, בתאריך 1/3/05 אל חברת "רמות ארזים" שהיא חברה קבלנית לבניין, אשר בנתה שכונת בתים פרטיים ברמת הנרקיסים.

גבריאאל, שהינו מנהל חברת "רמות ארזים", לקח את הזוג לסיור ברמת הנרקיסים והראה להם מספר בתים שעדיין לא נמכרו. אחד הבתים מצא חן מאד בעיני הזוג שירן, הן בשל מיקומו המוצלח והן בשל היותו גדול מכל יתר הבתים האחרים.

במהלך המו"מ, לרכישת אותו בית, התעניינו בני הזוג שירן כיצד התאפשרה בניית בית כה גדול. גבריאאל השיב כי הבית אכן חורג מתוכנית הבנייה שאושרה על-ידי הוועדה לבניין ערים, אבל הוא בעצמו כבר הגיש את הבקשה בנידון והוא סמוך ובטוח שהוועדה תאשר את החריגה הזו בישיבתה הקרובה.

באותו יום עצמו העלו הצדדים על הכתב את כל מה שהוסכם ביניהם, כדלקמן:

זיכרון דברים:

1. מוסכם בזאת כי חברת "רמות ארזים" (להלן: "המוכרת") תמכור לזוג שירן (להלן: "הקונים") את הבית המצוי ברמת הנרקיסים 20 במחיר של 1.800.000 ₪.
2. במעמד החתימה על זיכרון דברים זה ישלמו הקונים למוכרת מקדמה בס"כ 200.000 ₪.
3. יתרת הסכום ישולם בשני תשלומים שווים של 800.000 ₪ כל אחד, בתאריך 1/4/05, ובתאריך 1/6/05.
4. מסירת החזקה בדירה ורישום הזכויות בטאבו יתבצעו בתאריך 9/6/05.
5. ההסכם הפורמאלי יערך בתאריך 15/3/05 במשרדו של עורך הדין של החברה.

לעניין תשלום המיסים, סוכם בעל פה בין הצדדים כי הדבר יעשה בהתאם להוראות הקבועות בחוקי המסים. זיכרון דברים נחתם על-ידי הזוג שירן ועל-ידי גבריאאל בשם חברת "רמת ארזים", ומייד לאחר החתימה שלמו הזוג שירן סכום של 200.000 ש"ח.

מיד לאחר חתימת זיכרון הדברים התקשרו בני הזוג שירן עם גנן כדי שיבצע עבודות גינון בחצר ביתם החדש, ושלמו לו מקדמה על-סך 500 ₪.

לקראת הפגישה המתוכננת, שכרו, בני הזוג שירן, את שירותיו של עורך דין תמורת 10.000 ₪.

בתאריך 15/3/05 נפגשו כולם במשרדו של עורך-הדין של החברה כדי לחתום על החוזה הפורמאלי. במעמד זה הודיע **גבריאל לזוג שירן** כי הבקשה לאישור החריגה בבנייה נדחתה על-ידי הוועדה ודרש מהם לחתום על מסמך בו הם מצהירים כי הם מודעים לכך שהבית נבנה תוך חריגה מהיתר הבנייה וכי לא יבואו בטענות כלפי המוכרת בנושא זה. **בני הזוג שירן** סרבו בתוקף לחתום על מסמך זה, הודיעו שאין בכוונתם לחתום על החוזה הפורמאלי ויצאו בכעס מהמשרד.

מבירור, שעשו **בני הזוג שירן**, נודע להם כי **גבריאל ידע**, מתוך ניסיון קודם, כי אין סיכוי שהוועדה לבניין ערים תאשר חריגה כה גדולה.

חברת "רמת ארזים" טוענת כי זיכרון הדברים שנכרת בינה לבין הזוג שירן הינו בגדר חוזה בר תוקף ומכוחו על **הזוג שירן** לשלם את יתרת המחיר על הבית. **בני הזוג שירן** טוענים כי זיכרון הדברים אינו בגדר חוזה בר תוקף, וכי גם אם יקבע כי הוא בגדר חוזה בר תוקף הם זכאים לבטלו ואף זכאים לקבל פיצויים.

התייחס לשלוש השאלות הבאות ונמק כל אחת מתשובותיך (סה"כ 4 וחצי עמודים):

- 1) האם זיכרון הדברים שנכרת בין חברת רמת ארזים לבין הזוג שירן הינו בגדר חוזה בר תוקף (שני עמ')?
- 2) בהנחה שזיכרון הדברים הינו בגדר חוזה בר תוקף, האם זכאים בני הזוג שירן לבטלו (עמוד וחצי) ?
- 3) האם זכאים בני הזוג שירן לפיצויים, מכוח סעיף 12(ב) לחוק החוזים חלק כללי? ואם התשובה לכך חיובית, כנגד מי תוגש תביעתם ולאילו פיצויים הם זכאים (עמוד).

אירועון שני (40%)

בני מתגורר בבית משותף ובו שנים עשרה דיירים. בבעלותו של **בני** שתי חניות זהות, בחזית הבניין. בשל קשיים כלכליים אליהם נקלע, החליט **בני** למכור את שתי החניות. לשם כך תלה בתאריך 1/10/06 מודעה על לוח המודעות של הבניין ובה כתב כי הוא מוכן למכור את החניות שלו לכל המרבה במחיר מבין דיירי הבניין. כל המעוניין מתבקש לפנות אליו בהצעה בכתב עד ליום 15/1/06 ואף הוא יודיע בכתב למי שהוא יקבל את הצעתו. בתאריך 10/1/06 קבל הצעה בכתב **מגד** לרכוש את החניה האחת תמורת 4,000 דולר.

בתאריך 12/1/06 קבל הצעה בכתב **מרן** לרכוש את החניה השנייה תמורת 3,000 דולר. בהצעה זו הודגש שהיא תהיה בתוקף עד ליום 20/1/06.

ביום 14/1/06 פגש **בני** באקראי את **רן** ואמר לו כי המחיר שהוא נקב בהצעתו נמוך מדי ואינו משקף את הערך האמיתי של החניה, ולכן עליו לשפר את הצעתו.

ביום 16/1/06 החליט **בני** לקבל את הצעתו של **גד**, אבל בטרם נגש להעלות אותה על הכתב, קבל שיחה טלפונית מגד שהודיע לו שהוא החליט לחזור בו מהצעתו ואין הוא מעוניין יותר ברכישת החניה.

מאחר ולא הציע איש מדיירי הבית הצעה נוספת גבוהה יותר לרכישת החניה השנייה, שלח **בני** ביום 18/1/06 הודעת קיבול ל**רן**.

בעקבות הודעה זו התקשר **רן** בחזרה אל **בני** ואמר לו כי לקיבול ששלח אין כל תוקף כי דחיית ההצעה על-ידו הפקיעה את ההצעה.

התייחס לשתי השאלות הבאות ונמק כל אחת מתשובותיך (סה"כ שני עמודים):

1) האם נכרת חוזה בין בני לגד בדבר רכישת החניה הראשונה?

2) האם נכרת חוזה בין בני לרן בדבר רכישת החניה השנייה?

מכללת שערי משפט

מבחן בדיני חוזים שנה א'-ערב

סמסטר א' מועד ב' תשס"ו

המרצה: ד"ר תמר גלעד

עוזרת הוראה: עו"ד אלונה חגאי-פריי

הנחיות לנבחן/ת:

1. משך הבחינה: שלוש שעות. לא תינתן הארכת זמן.
2. המבחן יערך בחומר סגור. ניתן להכניס לבחינה רק קובץ החקיקה האזרחית והרשימה הביבליוגרפית.
3. יש לכתוב מצד אחד של הדף בלבד, בכתב מרווח, תוך חלוקה לפסקאות ולהותיר שוליים לימין הגיליון.
4. הגבלת המקום מצוינת לצידה של כל שאלה ושאלה.
5. הבודקת לא תתייחס לנכתב מעבר לכך, ללא יוצא מן הכלל.

אירועון ראשון (60%)

בערב ה - 24/4/2005, בעודה מדפדפת בעיתון, נחה עינה של **מירי** על מודעה מאירת העיניים:
"הזדמנות חד פעמית לשבוע בלבד: 3 דירות אחרונות, בנות שלושה חדרים להשקעה ורכישה ב"מגדלי הסטודנטים", בהוד השרון. כל הדירות בעלי מפרט המותאם לסטודנטים. "מגדלי הסטודנטים" ממוקמים ברח' הספר 13 בשני בניינים בני 9 קומות. לפרטים: "תומר חרוצי חברה קבלנית בע"מ" 09-9999191".
שמחה ומאושרת על ההזדמנות שנפלה בחלקה התקשרה **מירי** לטלפון הרשום במודעה, ועוד באותו הערב קבעה פגישה ליום למחרת, בבית קפה בתל-אביב, עם נציג החברה.

למחרת הגיעו הצדדים לפגישה בשעה היעודה, מה רבה הייתה הפתעתה של **מירי** לראות את **ניסן עמינדב**, חבר ותיק מימי ילדותה. **ניסן** סיפר כי הוא נציג בכיר של חברת "תומר חרוצי". לאחר חיבוקים ונשיקות ניגשו הצדדים לעצם העניין.

ניסן הציג בפניה פרוספקט מהודר ובו המחשה של הפרויקט הכולל שני בניינים וסימן עליו את מיקומה של הדירה שהוצעה ל**מירי**. הוא הדגיש כי מחיר כל דירה \$90,000 והוא 75% מהמחיר המקובל בשוק לדירות מסטנדרט כזה, ואף תנאי התשלום נוחים במיוחד.

מירי חככה בדעתה ואמרה "המחיר נראה סביר אך בגלל שאשלם במזומן אני מצפה להנחה נוספת!". **ניסן** הרגיעה ואמר שתסיר דאגה מליבה: "אני, אדבר עם הבוס ואדאג לך להנחה נוספת". **מירי** הנהנה בהסכמה. מייד שלף **ניסן** את המפית שלצד צלחתו וכתב:

זיכרון דברים:

"25/4/2005 זיכרון דברים בין הקבלן לקונה - **מירי**. לשם רכישת דירת סטודנטים בת שלושה בהוד השרון ב"מגדלי הסטודנטים". הקניה תתבצע במחיר \$90,000 ב - 12 תשלומים חודשיים שווים ללא ריבית, החל מתאריך 1/5/005. במיסים תשא הקונה."

מירי העיפה מבט על המפית. לאחר הקריאה הוסיף **ניסן** את חותמת החברה. כדי לחגוג את המאורע הזמין **ניסן** בקבוק יין משובח, והשניים השיקו כוסיות ולגמו מהיין בהנאה. לפני שנפרדו סיכמו **ניסן** ו**מירי** כי תגיע עד ליום ה - 1/5/2005 למשרדי החברה, כדי לחתום על החוזה ולקבוע סופית את מחיר העסקה.

מירי יצאה מהמסעדה ופנתה עם הפרוספקט היישר לחנות מרשת "רהיטי הסטודנט" בה הזמינה שטיח מפואר מקיר לקיר על סמך מידות הדירה המפורטות בפרוספקט, וכן שולחן כתיבה מכובד, בעלות של 15,000 ₪.

ביום ה - 1/5/2005 בעודה מתכוננת לפגישה מה רבה הייתה הפתעתה של **מירי**, כאשר ממכשיר הפקס הביתי שלה הגיעה הודעה בזו הלשון - "לחברתי משכבר הימים, לצערי הרב העסקה מבוטלת, על החתום ניסן".

מייד התקשרה **מירי לניסן**, והאחרון הודיע לה כי שלוש הדירות האחרונות נמכרו, בתאריך 27/5/005, במחיר השוק לזוג עשיר מארה"ב. לאחר בירור הסתבר ל**מירי** כי במקביל לפגישת **ניסן** עימה, נפגש **ניסן** גם עם בני הזוג מארה"ב.

התייחס/י לשלוש השאלות הבאות ונמק/י כל אחת מתשובותיך (סה"כ 4.5 עמודים):

- 1) מה מעמדה המשפטי של מודעת העיתון (חצי עמוד)?
- 2) האם ההסכם שנכרת בין **מירי** לחברת "תומר חרוצי" הינו בגדר חוזה בר תוקף (שני עמודים)?
- 3) **מירי** מעוניינת לפנות לביהמ"ש בתביעה כנגד **ניסן**, וחברת "תומר חרוצי" דו"ק/י בטענות הצדדים ובסיכויי הצלחתם (עמוד אחד).
- 4) הנח כי במקום ארבע השורות האחרונות אירע התרחיש הבא:
בתאריך 1/5/05 הגיעה **מירי** למשרדי החברה, החוזה הושלם ושני הצדדים חתמו עליו. במעמד החתימה שלמה **מירי** את מלוא סכום הרכישה וקבלה את מפתחות הדירה. כשהגיעה לדירתה החדשה ונכנסה פנימה התברר לה כי בדירה יש רק שני חדרים.
מייד התקשרה **מירי לניסן**, וזה התנצל מעומק לבו והסביר כי בזמן הפגישה עמה לא ידע על כך ששטח ההדירה הזו הוקטן בשל אילוצי בנייה. השינוי נעשה רק ביום 20/4/2005, על-ידי **זן**, הקבלן שהקים את הפרויקט. אולם **זן**, שעבר תאונת דרכים קשה בתאריך 20/4/05, לא הספיק לעדכן את החברה ונציגיה, ורק היום נודע להם הדבר. דו"ק/י בטענות הצדדים ובסיכויי הצלחתם (שני עמודים).

אירועון שני (40%)

ורד קיבלה להפתעתה, ביום ה - 1/2/2005, לביתה גלויה מהודרת בזו הלשון: "חברת "הפרח המזמר" שמחה להודיעך כי עלית בגורל מבין עשרות אלפי לקוחותינו וזכית בעציץ מעוטר מבין אוסף העציצים השייכים למבצע. המבצע בתוקף עד ליום ה - 14/2/2005".

ורד לא ענתה לגלויה, וביום ה - 13/2/2005 הגיעה למשרדי החברה. לאכזבתה נאמר לה כי מלאי העציצים המעוטרים אזל היות ואנשים נוספים שעלו בגורל הקדימו אותה. ואולם, כפרס ניחומים תקבל מחזיק מפתחות עם לוגו החברה.

התייחס/י לשתי השאלות הבאות ונמק/י כל אחת מתשובותיך (סה"כ עמוד וחצי עמודים):

- 1) האם נכרת חוזה בין **ורד** לבין ה"פרח המזמר" (עמוד אחד)?
- 2) האם חברת "הפרח המזמר" יכולה לחזור בה מהצעתה (חצי עמוד)?