

## אוניברסיטת בר-אילן הפקולטה למשפטים

### קורס דיני חוזים - עבודה מספר 2

#### הנחיות

1. העבודה מבוססת על חומרי הלימוד המפורטים להלן:
    - א. הפרק בנושא "פיצויים" בסילבוס.
    - ב. פרק הפיצויים (ס' 10 ואילך) בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.
    - ג. סעיף ההגדרות (ס' 1) בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.
    - ד. י' אדר ומ' גלברד 'השבה, פיצויים, צירוף תרופות וחופש החוזים', **משפטים** מ (2011), 827 (בנושא צירוף תרופות. המאמר קיים בטקסט מלא באתר נבו).
    - ה. שימו לב! לא כל פסקי הדין הרשומים בסילבוס במסגרת נושא הפיצויים בהכרח רלבנטיים לצורך פתרון העבודה. עליכם לקרוא ולהחליט אילו מביין פסקי הדין רלבנטיים לצורך הפתרון. יתר על כן: ייתכן כי נושאים נוספים מתוך הסילבוס עשויים להיות רלבנטיים לצורך הפתרון. למרות זאת, עליכם להתמקד אך ורק בנושאים ובחומרים שפורטו לעיל.
  - ו. ניתן (ואף רצוי) להיעזר בספר: גבריאלה שלו ויהודה אדר, דיני חוזים – התרופות (2009) בפרקים הרלבנטיים.
2. דרישות טכניות: העבודה תוגש כשהיא מודפסת, אורך התשובה לא יעלה על 3 עמודים, גודל אותיות מינימאלי בגוף הטקסט 12 (דויד או מרים), רווח שוליים 2.5 ס"מ לכל כיוון, רווח שורה וחצי בין השורות, גודל אותיות מינימאלי בהערות השוליים 10. עמוד השער יכול את פרטי המגיש (שם, ת.ז.).  
**חריגות לא תיבדקנה כלל ועיקר.**
  3. יש לבסס את העבודה על אסמכתאות משפטיות רלבנטיות (סעיפי חוק, פסיקה, ספרות) מתוך המקורות הנ"ל. האסמכתאות יובאו בהערות שוליים בתחתית העמוד. האזכור יהיה בהתאם לכללי הציטוט האחיד (לכללי הציטוט המעודכנים ראו: <http://www.tau.ac.il/law/izkur.html>. היעדר אסמכתאות או אזכור שלא על פי כללי הציטוט האחיד יגרע מהציון.
  4. את העבודה יש לכתוב באופן עצמאי. **העתקה/עבודות זהות יגררו פסילת העבודה והדבר אף עלול להיחשב כעבירת משמעת.**
  5. יש להגיש את העבודה עד ליום כו טבת תשע"ג (8/1/2013).

#### שאלה:

בתאריך 1/12/2011 כרתה יעל חוזה לרכישת דירה מחברת דיור מעולה בע"מ (להלן – החברה) תמורת 1,500,000 ש"ח. מועד התשלום ומועד מסירת הדירה נקבעו לתאריך 1/12/2012. בחוזה נקבע, בין היתר, כי צד שיפר את החוזה ישלם לצד הנפגע פיצויים מוסכמים בסך 300,000 ש"ח.

- א. חודשים מספר לאחר כריתת החוזה הודיעה הממשלה על הטלת מיסים חדשים על כל דירה שאינה דירה ראשונה של הקונה ושנרכשה לצורך השקעה. כתוצאה מכך, בחודשים שלאחר ההחלטה על הטלת המיסים, חלה ירידה של 20% במחירי הדירות החדשות. כשהגיע מועד התשלום, הודיעה יעל לחברה כי היא מתחרטת על רכישת הדירה, היא אינה מעוניינת בה עוד ולפיכך אין בכוונתה לשלם לחברה דבר. האם לדעתכם יכולה החברה לתבוע פיצויים מיעל? מה יהיה לדעתכם סכומם המרבית?
- ב. האם תשתנה תשובתכם לשאלה א' אם העובדות שהתרחשו הן אלה: במהלך השנה שחלפה ממועד כריתת החוזה לא חלה ירידה, אלא דווקא עלייה של 20% במחירי הדירות החדשות. כשהגיע מועד התשלום, הודיעה יעל כי אין לה אפשרות לגייס את הסכום שעליה לשלם ולפיכך היא חוזרת בה מהחלטה לרכוש את הדירה ואין בכוונתה לשלם לחברה דבר.

ב ה צ ל ח ה !!!