

[דף סיכום בחינה](#)

~~מזהה סמלית~~ 001000252320 מזהה בחינה:

שם קורס: דיני חוזים

מספר שאלה	ציון מירבי	ציון שאלה סופי
1.1	20.00	16.00
1.2	15.00	12.00
1.3	15.00	12.00
1.4	15.00	15.00
1.5	15.00	13.00
2	20.00	17.00

ציון בחינה סופי : 85.00

הבחינה הבדוקה בעמודים הבאים

*** לתשומת לבך, במידה וההערות מופיעות ב "גיבריש" יש להוריד את הקובץ למחשב ולפתוח ב - reader acrobat ***

אוניברסיטת בר אילן

הפקולטה למשפטים

דיני חוזים

ד"ר עומר פלד

בחינה מסכמת מועד א'

משך הבחינה: שלוש שעות

הבחינה בספרים פתוחים

לצד כל שאלה מופיע מספר המילים לפתרון. אין אפשרות לחרוג מכמות המילים המותרת. ניתן לפתור את כל המבחן אף מבלי להזדקק לכל המקום

שאלה מס' 1 (80 נק')

רון מעוניין לרכוש דירה. רון התקשר למוקד המכירות של חברת "הבונים", וקבע פגישה לתאריך 10.1.21 עם נציג בשם און. בכדי להתנסות במשא ומתן בטרם יפגוש את און, ביום 3.1.21, רון נפגש עם דין, נציג המכירות של חברת גינזי. רון, אשר התמקד בדירה ספציפית באופן אקראי, קיים משא ומתן אגרסיבי עם דין שבמסגרתו הצליח להוריד באופן משמעותי את המחיר ולזכות בהטבות שונות. לבקשת דין, רון הבטיח שלא יספר לאיש על תנאי העסקה המצוינים שקיבל. רון הביע התלהבות רבה בפני דין, וביקש מדין מעט זמן כדי להחזיר לו תשובה. דין ציין בפני רון שהוא שומר לו את הדירה עד לתאריך 12.1.21. דין רשם סיכום של הפגישה ביומן שלו, ומסר לרון העתק.

ביום 5.1.21, דין נפגש עם שרי. בפגישה שרי הודיעה שהיא מעוניינת לרכוש חמש דירות, וביניהן את הדירה הספציפית של רון. דין נקשר באותו היום בזיכרון דברים למכירת חמשת הדירות.

בפגישה של רון עם און שהתקיימה כמתוכנן ביום 10.1.21, המשא ומתן לא צלח. רון החליט לרכוש את הדירה מחברת גינזי, הגם שמלכתחילה לא הייתה לו כוונה לכך. עוד באותו היום רון התקשר לדין ואמר לו שמבחינתו העסקה סגורה. יום למחרת, רון ודין נפגשו ודין בישר לרון שהדירה נמכרה ללקוח אחר.

שאלה מס' 1.1 (20 נק')

רון מעוניין לתבוע אכיפה של ההסכם עם גינזי. חוו דעתכם לגבי סיכויי התביעה והסעדים העומדים לרשותו.

תשובה:

האם נכרת חוזה בין רון לגינזי

התקיים מו"מ בסופו נקבעו מחירים והטבות שונות, יש לבדוק האם במעמד זה נכרת חוזה, בוצעה הצעה או שמא לא נעשה דבר. חוזה למכירת מקרקעין מצריך כתב (ס' 8 לחוק המקרקעין, פס"ד קלמר), לאורך השנים צומצמה הדרישה לכדי הדרישות שיעיד באופן ברור על קיומה של עסקה והוא כולל את הפרטים שלא ניתן להשלימם לפי חוק (קלמר). במבחן נוסחת הקשר (רבינאי, ברק) נראה כי הצדדים לא תכננו שזה יהיה מסמך מחייב אלא הצעה בלתי הדירה (3ב חוה"ח כללי) ע"י קביעת זמן לקיבול. יש מסויימות, משום שפורטו תנאי העסקה וההטבות, מסויימות זו מעידה אף על גמירות הדעת (רבינאי), הנמדדת אובייקטיבית (בוטקובסקי). בשעה שהתקשר רון לדין ב-10.1.21 נתבצע קיבול. דין לא יוכל לטעון שרון דחה את ההצעה כל עוד לא עשה זאת במפורש (נוה עם, בייסקי) ולכן ההצעה תקפה במועד הקיבול.

תום לב במו"מ

במקום בו הופר תו"ל תחת מצבים מסויימים נשלים את דרישת הכתב (זונשטיין, קלמר). לכאורה שני הצדדים הפרו את תום הלב במו"מ, רון בכך שבתחילה לא התכוון לקנות את הנכס ודין שמכר את הנכס לצד ג' (זו הפרת תו"ל או הפרת חוזה?)

מכירת הדירה לשרי תקפה ונתמלאה דרישת הכתב בזכ"ד שנחתם בינה לבין רון, ניתן להניח כי החוזה מסוים ויש בו את גמירות הדעת הנדרשת (מקור)

סעדים

מכירת הדירה בינתיים לשרי הפכה את האכיפה לבלתי אפשרית לפי סעיף 3(1) לחוה"ח תרופות, משום שהחוזה לא בר בידי , לכן אפשר יהיה לבצע אכיפה בקירוב (אייזמן) ולספק לרון דירה אחרת, שהרי בחר את הדירה באקראי ולא יתנגד לשינויה. אמנם ייתכן ולרון הזכות לדרוש שדין יבטל את החוזה מול שרי על הדירה הספציפית ויספק לה דירה אחרת או פיצויים (כנען) אך בנסיבות העניין רון בחר דירה אקראית ושרי דירה ספציפית ולכן יהיה נכון יותר לשנות את ההתחייבות מול מי שיסתפק בכך (אייזמן).

במהלך המשא ומתן בין דין ורון, סוכמו כל הפרטים פרט לתשלומי המסים. רון בקש שחברת גינזי תשא במס הרכישה. דין אמר לו "אני אברר מה ניתן לעשות, אבל יש לך סיכום של התנאים האחרים". האם יש בשינוי זה כדי לשנות את תשובתך לסעיף 1?

תשובה:

חסרון בפרטים יכול להעיד על חסרון בגמ"ד או במסויימות. במסירת החוזה לקונה יש משום ראייה לגמ"ד ולכן הבעיה שנתרת היא מסויימות.

בעסקת מקרקעין צריך להיות רשום בין היתר הוצאות מיסים (קפולסקי). חוזים ניתנים להשלמה נורמטיבית ע"י ביהמ"ש תוך שימוש בהוראות חוק משלימות (חוף התכלת, רבינאי) כדי לקיים את דרישת המסויימות. אך זאת כל עוד הצדדים לא גילו דעתם שאינם רוצים בהשלמה שכזו. מאחר שכאן הצדדים סיכמו בע"פ על הוראה שאינה תואמת את החוק, הרי שאינו מקיים את דרישת הצורה משום שאינו כתוב ואינו ניתן להשלמה שהרי הסכימו שאינם רוצים את השלמת החוק (ברון נ' מנדיס). לכן החוזה חסר ואינו מקיים את דרישת הכתב ודין יכול לטעון שאין כאן חוזה מול רון וממילא אין לו



זכות אכיף

שאלה מס' 1.3 (15 נק')

הניחו כעת שהמשא ומתן בין רון לחברת "הבונים" היה מוצלח במיוחד, לאור העובדה שרון גילה את התנאים המצוינים שהבטיחה לו חברת "גינזי". דין גילה כי רון חשף את פרטי ההצעה שקבל. חברת גינזי מעוניינת לתבוע פיצויים מרון, דונו בטענות הצדדים (רון וגינזי בלבד).

תשובה:

לטענת חברת גינזי רון הפר את ההתחייבות שלו לא לספר על דבר ההנחה שקיבל, אך יש לדון האם ההתחייבות חוזית או אמירה בעלמא? לכאורה מדובר בהתחייבות חוזית לפי טיב הקשר שלהם וכוונתם בשעת המעש.  בהנחה שנעשתה התחייבות חוזית יש לדון האם ניתן לתבוע על כך פיצויים. גינזי טוענת לנזק תוצאתי (10 לחוזה"ח תרופות) מכח הפרת החוזה, בכך שגילה ל"הבונה" על ההנחה קיבל מחיר זול יותר.  כמו"כ גינזי טוענים שהיה חוסר תו"ל במו"מ מכוחו נחתם חוזה אשר מזכה אותם בפיצויים. מנגד טוען רון כי הפרת חובת תו"ל במו"מ אינה מזכה בפיצויי קיום אלא במקרים חריגים (קל בנין) ולכן אין לו לפצות אותם אלא בפיצויי הסתמכות על הוצאות המו"מ עם שרי. בנוסף על כך טוען כי מדובר בנזק רחוק ולא מסתבר ולא היה צפוי בעת חתימתו על החוזה (10 תרופות)

שאלה מס' 1.4 (15 נק')

שרון רכש דירה מחברת הבונים, ולא קיבל את ההצעה של גינזי. עוד הניחו כי במהלך המשא ומתן עם שרי, לאחר שנסגרו כל הפרטים, הובהר לה כי אחת הדירות משוריינת לרון כרגע. כתוצאה מכך היא לא רכשה את כל חמשת הדירות. במקום זאת שרי רכשה חמש דירות מחברת "הבונים". חברת "גינזי" מכרה לבסוף את כל חמשת הדירות, אולם היא מעוניינת לתבוע את רון בגין הנזק שנגרם לה בגין הפסד העסקה עם שרי. דונו בטענות הצדדים.

תשובה:

גינזי תובעת פיצוי בעקבות הפסד העסקה עם שרי זאת משום שרון הפר את חובת ת"ל במו"מ ומעולם לא תכנן לרכוש את הדירה.  פיצויים בגין הפרת ת"ל במו"מ ניתן לתבוע גם פיצויי קיום (קל בניה). אבדן נפח עסקאות ניתן לתבוע רק כאשר הנכס לא ייחודי,  ההיצע גדול מהביקוש, אין שוק משני לנכס והמוכר מסוגל לבצע את העסקאות במקביל.  כאשר נכס הוא ייחודי כגון מקרקעין, ההנחה תהיה שיש ביקוש לנכס ולכן היקף העסקאות לא נפגע. רק כאשר מדובר בנכס לא ייחודי ובמקום בו ההיצע עולה על הביקוש ניתן לטעון זאת. לפיכך א"א לתבוע פיצויים כנגד אבדן היקף עסקאות אבל ניתן לתבוע על הפרת ת"ל במו"מ לפי סעי' 12 ולקבל פיצויי הסתמכות של הוצאות המו"מ. 

שאלה מס' 1.5 (15 נק')

הניחו כעת שבפגישה עם דין, רון חתם על טופס הרשמה. בטופס ההרשמה נרשם כך – "ככל שהחכש יחליט שלא לרכוש את הדירה, ישלם פיצוי מוסכם בסכום של 30,000 ש"ח. הסכום חושב בהתחשב בנזק הסביר שעלול להיגרם כתוצאה מהיעדר הרכישה". רון, אשר הודיע לחברת גינזי שלא ירכוש מהם את הדירה, הופתע מדרישת התשלום של הפיצוי המוסכם. דונו בטענות הצדדים.

תשובה:

טופס ההרשמה הוא חוזה אחיד שנקבע ע"י צד אחד לשימוש עם אנשים רבים ובלתי מסויימים (סעי' 2 לחוה"ח האחידים). רון חתם על טופס זה ולכן לגבי טופס זה נכרת חוזה. ✓

יש לבדוק האם מדובר בתנאי מקפח, את זאת יש לבדוק לפי יחסי הצדדים והאינטרסים שלהם ולפי התפיסות המוסריות הנהוגות בחברה (מילגרם, ברק).

לטענת רון מדובר בתנאי מקפח משום שלא ידע שכך נכתב בחוזה ולא צריך היה לדעת (בריטניה אמריקה) ולכן תנאי זה לא חל והוא פטור מקנס זה. ✓ מנגד טוענת גינזי כי מדובר בתנאי סביר והגיוני וביציאה ממו"מ מתמשך שהוסכמו הפרטים ברור כי יוטל קנס (דוד ל' דרורי) וכי תנאי זה משמש לטובת אינטרס לגיטימי של גינזי בהוכחת רצינות. מנגד טוען רון כי זה לא מקיים יחס סביר והוגן (מילגרם). לבסוף טוענים גינזי כי מדובר במחיר ולפי סעי' 23(1) לחוה"ח האחידים לא ייחשב לתנאי מקפח. על כך משיב רון כי כאמור בחוק (שם), זאת בתנאי שהמחיר הוא על נושא העסקה ומנוסח בלשון פשוטה ובהירה, אך כאן מדובר בקנס שאינו נושא העסקה ומנוסח בלשון לא ברורה ולא נהירה. ✓



חבר הכנסת סולריז, מעוניין לערוך תיקונים בסעיפים 14(ד) ו-15 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. לאחר התיקון הסעיפים יראו כך -

14. (ד) "טעות", לענין סעיף זה וסעיף 15, בין בעובדה ובין בחוק, להוציא טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה. ואולם, טעות בכדאיות העסקה תוכר כטעות אם מקור הטעות הטעיה בזדון, כהגדרת מונח זה בסעיף 15(ב).

15. (א) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה" - לרבות אי-גילוי של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלות.

(ב) הוכח כי ההטעיה נעשתה בכוונה לגרום להתקשרות בחוזה ("הטעיה בזדון"), חזקה היא שההתקשרות בחוזה היא עקב ההטעיה.

(ג) הוכח כי ההטעיה נעשתה ללא כוונה לגרום להתקשרות בחוזה על בסיס הטעות, רשאי מי שהתקשר בחוזה עקב הטעות לבטל את החוזה רק אם הצד השני יכול היה להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה.

אתם מתמחים בלשכתו של חבר הכנסת סולריז, והתבקשתם לחוות את דעתכם המקצועית כיצד התיקון משנה את הדין הקיים, והאם שינויים אלה רצויים. התייחסו לכל השינויים.

תשובה:

- 1) טעות בכדאיות תוכר כטעות אם מקור הטעות הטעיה בזדון- כיום הדין אינו כם אלא כל טעות בכדאיות אינה נחשבת לטעות אלא אם זה במהות העסקה ומשפיע על המחיר.
- 2) ההטעיה היא בזדון- כיום יש חובת גילוי אקטיבית לפי נוהג, נסיבות או דין, אף אם ההטעיה לא נעשתה בזדון אלא בתו"ל (פרידמן וכהן)
- 3) חזקה שההתקשרות עקב ההטעיה אם הוכח שההטעיה נעשתה בכוונה לגרום להתקשרות בחוזה. כיום בהטעיה יש דרישה לקש"ס בין הטעות להטעיה ובין הטעות לכריתת החוזה. זה מכניס את דרישת היסודיות ב"דלת האחורית" (ולנטין)
- 4) אם לא הייתה כוונה- ניתן לבטל רק אם ניתן היה להניח שלולא הטעות וכו'.

כיום מטרת אפשרות הביטול בטעות היא לגרום לחלוקת משאבים טובה יותר כך שיקשרו בחוזים משתלמים. מנגד, לא נרצה השקעה אינסופית ועל מונע הנזק הזול למנוע את הטעות, אך אם הצד השני לא יכל לדעת על הטעות אז הטועה עצמו הוא מונע הנזק הזול.

בתיקון החוק נראה כי אנחנו מחייבים כוונה וזדון בהטעיה ואם אין אלא ידיעה קונסטרוקטיבית- מדובר בטעות. המטרה בסע' ההטעיה המצוי כיום בחוק הוא כי צד שנהג לא כראוי וכמצופה ממנו ע"פ דין,

זאת לכשעצמו מאפשר ביטול אף אם לא היה עליו לדעת כי זה גרם להתקשרות בחוזה.

15(ב) סותר את עמדתו של קרונמן שמידע שהושקע ממון להשיגו אין חובת גילוי עליו במו"מ, על כך מוסיף פורת שאף מותר לשקר על מידע כזה. המשמעות היא -לפי החקיקה החדשה- כי לא ישתלם להשקיע במחקר על הנכס ונוצר נזק לרווחה הכללית.

