**מיומנויות כתיבה אקדמית תשפ"א**

**מטלה מספר 2 (IRAC)**

חברת פריזר, עובדת על פיתוח חיסון לנגיף הקורונה. עלות המחקר והפיתוח מרקיעות שחקים ועל כן החברה החליטה למכור את אחד מהנכסים שבבעלותה. החברה פרסמה בדף הפייסבוק שלה את הנכס, הנמצא בפאתי שכונת רמת החייל, בתל אביב. החברה קיבלה מספר פניות ואף ניהלה משא עם מתן עם חברת קבע. בתחילה נדמה היה כי העסקה לא תוכל לצאת לפועל. אולם, לאחר מספר פגישות בין מנהלי החברות, בהן הצדדים נשאו ונתנו בנוגע למחיר המגרש ותנאי התשלום, הצליחו הצדדים להגיע לכדי הסכמה.

מזכירתו של מנכ"ל חברת פריזר תיעדה את סיכום פרטי הפגישה, במסמך שכותרתו: "עקרונות הסכם מכר סיכום פגישה*"*. לרבות: פרטי הנכס, שמות הצדדים, המחיר ותנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים. לאחר שהודפס עותק אחד ויחיד של המסמך שבקה המדפסת במשרדי חברת פריזר חיים. אולם, מזכירתו של מנהל החברה צילמה את המסמך ושלחה עותק באמצעות אפליקציית מסרים למנהל חברת קבע. הצדדים שמחו, הפגישו מרפקים ונדברו לצאת לארוחה חגיגית לאחר שתסתיימנה ההגבלות ותותר פתיחת מסעדות.

כיוון שהמשא ומתן הגיע לסיומו המוצלח ביום חמישי בערב, קבעו הצדדים להיפגש בבוקר יום ראשון, במשרדו של עורך הדין המייצג את חברת פריזר לשם חתימה על חוזה המכר. בניגוד להסכמות בין הצדדים בבוקרו של יום ראשון התקשרה מזכירתו של מנכ"ל חברת פריזר למשרדו של מנכ"ל חברת קבע וביטלה את הפגישה. לאחר מספר חודשים נתברר למנכ"ל חברת קבע כי חברת פריזר מכרה את המגרש לחברת גבע תמורת סכום נמוך יותר אשר שולם במלואו במזומן.

**דונו בסוגיות המשפטיות העולות מהמקרה.**

·       רשימת קריאה:

·       סעיפים 1-11, 23, 25-26 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, ס"ח 118

·       סעיף 8 בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

·       ע"א 649/73 קפולסקי נ' גני גולן בע"מ ואח', פ"ד כח(2) 291 (1974)

·       ע"א 158/77 רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק), פ"ד לג(2)  281.

·     גבריאלה שלו ואפי צמח, דיני חוזים (מהדורה רביעית, 2019) 148-149, 188-194, 261-270,

**הנחיות**

**1.     סמנו שמות, פרטים, מוקשים וסוגיות בולטות לעין אליהן תידרשו במהלך הפתרון.**

**2.     הכינו ראשי פרקים לפתרון (טיוטה) - צרפו את הטיוטה כנספח לעבודה.**

**3.     ארגנו את תשובתכם בהתאם לכללי ה-IRAC. שימו לב, יש להתייחס לכל הסוגיות הרלוונטיות המתעוררות.**

**4.     הקפידו על כתיבה בהירה, משפטים קצרים וכללי האזכור האחיד.**

**5.     מגבלת מקום – 500 מילים (לא כולל הערות שוליים)**

טיוטה

טענות לטובת חברת פריזר:

* עפ סעיף 8 החוזה לא תקף כי ישנה חובה שהעברת עסק מקרקעין תעשה בכתב
* עפ פס"ד רבינאי סעיף 8 לחוק המקרקעין היא דרישה מהותית החלה על המוכר.
* עפ פס"ד קפולסקי כדי שהסכם הנוגע למקרקעין ייחשב כמקיים את דרישת הכתב, צריך הוא, בנוסף לכוונה ברורה להתחייב בחוזה, לכלול את כל התנאים ההכרחיים להתקשרות.
* ע"פ שלו מסמך זכרון דברים הוא מסמך מחייב משפטית כל עוד התקיימו בו גמ"ד ומסוימות.
* ע"פ שלו נוסחת הקשר יכולה להוות אינדיקציה לחוסר גמ"ד

טענות לטובת חברת קבע:

* עפ סעיפים 2,5 ו6 לחוק החוזים יש כאן עניין של הצעה וקיבול
* עפ סעיף 23 לחוק החוזים ההסכם הרי הוא חוזה
* עפ סעיפים 25,26 לחוק החוזים החוזה תקף
* עפ פס"ד רבינאי זכרון דברים תקף כחוזה כאשר מתקיימים השניים: כוונה ליצור הסכם משפטי והסכמה על הפרטים המהותיים. הכוונה נלמדת מהתנהגות הצדדים לאורך כל התנהלות זכרון הדברים
* ע"פ שלו הכוונה ליצור הסכם משפטי מחייב תלויה מנקדות מבט אובייקטיבית.
* ע"פ שלו מסמך זכרון דברים הוא מסמך מחייב משפטית כל עוד התקיימו בו גמ"ד ומסוימות.
* עפ פס"ד רבינאי די בהסכם דברים שחתם עליו רק הצד המוכר בשביל שיהיה חוזה
* ע"פ פס"ד בוטקובסקי הסכם מוקדם יהיה הסכם מחייב אם יש גמ"ד ומסוימות, בנוסף חוסר חתימה לא מעיד על חוסר גמ"ד אלא עצם התנהלות ההסכם לכל אורכו.
* ע"פ שלו אע"פ שדרישת הכתב במקרקעין קיימת היא רוככה עם השנים.
* ע"פ שלו נוסחת הקשר יכולה להוות אינדיקציה לגמ"ד
* ע"פ שלו פרטים חסרים שאינם מהותיים וניתנים להשלמה לא מעידים על חוסר מסוימות.

נקודות שיש להתייחס אליהן בתשובה:

1. האם זיכרון דברים הוא הסכם מחייב? – גמ"ד ומסוימות
2. מה מעיד על גמ"ד? – כוונה אוביקטיבית, נוסחת הקשר, התנהלות ההסכם, חתימה.
3. מה מעיד על מסוימות? – פרטיים מהותיים, חוסר פרטים מהותיים
4. מהי הנוקשות של דרישת הכתב בחוזה מקרקעין?
5. הצעה וקיבול.

**פתרון עבודה מספר 2 (IRAC)**

השאלה המרכזית שעולה מתוך המקרה היא, האם סיכום הפגישה שנעשה בין שתי החברות הוא הסכם מחייב?

ראשית יכולה לטעון חברת קבע שיש כאן חוזה מחייב עקב עניין של הצעה וקיבול.[[1]](#footnote-1) חברת פריזר פרסמה בפייסבוק מודעה לגבי מכירת הנכס וזוהי הצעה ומכיוון שלאחר מו"מ הצדדים הגיעו לידי הסכמה במכירת הנכס יש כאן קיבול.

מנגד יכולה להשיב חברת פריזר שאין פה הצעה וקיבול, ההצעה וכך גם הסיכום אינם כוללים בתוכם גמירת דעת ומסוימות ולכן המודעה לגבי מכירת הנכס לא תקפה וכך גם הסיכום, שהרי בשביל שהסכם יחשב כהסכם חוזי מחייב הוא חייב לכלול בתוכו גמירות דעת (להלן גמ"ד) ומסוימות.[[2]](#footnote-2)

לגבי גמ"ד, היא לא מתקיימת כאן מהסיבה שהמסמך לא נחתם ע"י חברת פריזר והעדר חתימה יכול להוות חוסר אינדיקציה לגמ"ד דעת,[[3]](#footnote-3) ולכן לא ניתן לומר שהייתה כאן גמ"ד.

לגבי מסוימות, גם היא לא מתקיימת כאן משום שלא כל הפרטים המהותיים סוכמו ולכן לא ניתן לומר שמתקיימת כאן מסוימות.[[4]](#footnote-4)

בתגובה לכך יכולה לטעון חברת קבע שיש במקרה זה גם גמירת דעת וגם מסוימות.

גמירת דעת מתקיימת כאן מכיוון שאע"פ שחברת פריזר לא חתמה על הסיכום לכל אורך התנהלות המו"מ מתחילתו ועד סופו חברת פריזר התנהגה כאילו שהסיכום הוא חוזה מחייב, שכן הצדדים ניהלו דיון בנודע לפרטי הסיכום ולאחר הפגישה בה נכתב הסיכום שני הצדדים שמחו וקבעו לצאת לארוחה, כלומר הם ראו את הסיכום כחוזה מחייב, אע"פ שלא הייתה חתימה.[[5]](#footnote-5) בנוסף, המבחן לקביעת גמ"ד הוא מבחן אובייקטיבי ולאדם המביט מהצד על התנהלות הסיכום ועל מה שנכתב בו היה נראה הסיכום כחוזה מחייב ולכן יש כאן גמ"ד.[[6]](#footnote-6)

יסוד המסוימות גם מתקיים פה, אע"פ שלא כל הפרטים החוזה סוכמו לחלוטין אלא רק חלקם, ידוע שדרישת המסוימות רוככה עם השנים כך שבמידה וישנם עוד פרטים חיוניים שניתן להשלימם יש לראות בכך מסוימות.[[7]](#footnote-7)

טענה אחרונה שפריזר יכולים לטעון היא שלפי סעיף 8 בחוק המקרקעין ישנה חובה שעסקה במקרקעין תעשה בכתב,[[8]](#footnote-8) אך במקרה שלנו לא נעשתה שום עסקה בכתב, הסיכום של העסקה נשלח באפליקציה ולא בכתב ולכן הוא לא עומד בדרישת הכתב, בנוסף הקביעה לגבי ביצועה העתידי של העסקה נעשתה בעל פה ולא בכתב וישנם פרטים נדרשים שחסרים בהסכם בשביל שדרישת הכתב תתמלא (למשל מיסים),[[9]](#footnote-9) לכן החלתו של סעיף 8 לחוק המקרקעין לא תקפה וסיכום הדברים אינו מחייב.

בתגובה חברת קבע יכולה לומר שסעיף 8 לחוק המקרקעין מתקיים, מכיוון שסיכום הדברים נעשה בכתב ורק עותק שלו נשלח ע"י אפליקציה. בנוסף דרישת הכתב רוככה עם השנים ואע"פ שלא כל הפרטים נקבעו בכתב, יש להתחשב במסמך כי אותם פרטים ניתנים להשלמה.[[10]](#footnote-10) לפיכך אע"פ שהקביעה לגבי ביצועה העתידי של העסקה נעשה בע"פ דרישת הכתב מתקיימת בכל זאת.

1. ס' 2 וס' 5 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג–1973. [↑](#footnote-ref-1)
2. גבריאלה שלו ואפי צמח **דיני חוזים** 190-189 (מהדורה רביעית, 2019) [↑](#footnote-ref-2)
3. ע"א 158/77 **רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק)**, פ"ד לג(2) 283, 286 (1979). [↑](#footnote-ref-3)
4. שם, בעמ' 286. [↑](#footnote-ref-4)
5. גבריאלה שלו ואפי צמח **דיני חוזים** 268 (מהדורה רביעית, 2019) [↑](#footnote-ref-5)
6. שם, בעמ' 149. [↑](#footnote-ref-6)
7. שם, בעמ' 177-175. [↑](#footnote-ref-7)
8. ס' 8 לחוק המקרקעין, התשכ"ט–1969. [↑](#footnote-ref-8)
9. ע"א 649/73 **קפולסקי נ' גני גולן בע"מ**, פ"ד כח(2) 291, 296 (1974). [↑](#footnote-ref-9)
10. ע"א 692/86 **יעקב בוטקובסקי ושות' – חברה לייבוא ושיווק בע"מ נ' גת**, פ"ד מד(1) 51, 66 (1989). [↑](#footnote-ref-10)