

[דף סיכום בחינה](#)



שם קורס: דיני חוזים

מספר שאלה	ציון מירבי	ציון שאלה סופי
1.1	20.00	15.00
1.2	15.00	13.00
1.3	15.00	15.00
1.4	15.00	15.00
1.5	15.00	14.00
2	20.00	20.00

ציון בחינה סופי : 92.00

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 פתחים

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:

כדי שרון יוכל לתבוע אכיפה, יש לבדוק תחילה אם נחתם חוזה תקף. חוזה תקף דורש גמירת דעת ומסוימות, עם כוונה להיקשר ביחסים משפטיים (חוה"ח הכללי (להלן חח"כ) סעיפים 2, 5). בבחינה אובייקטיבית, נראה שהתנאים מתקיימים. התנהל מו"מ ממושך, ויש להניח שהושגה הסכמה לגבי הפרטים המהותיים. דין הודיע שהדירה תישמר למספר ימים, ובכך הציע הצעה בלתי הדירה (חח"כ סעיף 3(ב)). רון קיבל את ההצעה, ובכך לכאורה מתקיימים הצעה וקיבול ונכרת החוזה.

ואולם, התחייבות לעשות עסקה במקרקעין כוללת דרישת כתב (חוק המקרקעין סעיף 8) מהותית (ברון). הדרישה היא כלפי המוכר (שם). דין כתב בעצמו את פרטי הפגישה ומסר עותק לרון, מה שלכאורה עומד בדרישת הכתב (בוטקובסקי), גם בלי חתימה (שם).

היסודות האובייקטיביים לכריתת חוזה מתקיימים, אך רון לא התכוון לקנות את הדירה. ואולם, ביטויים חיצוניים גוברים על הלוך נפש סמוי (בוטקובסקי). בנוסף, בעת הקיבול, שהוא הרגע המכריע, היתה לו גם כוונה סובייקטיבית לקנות.

דין יטען שהצעה בלתי הדירה מטילה עליו חובות והיא מהווה פעולה משפטית, ולפי סעיף 61(ב) חל עליה חוק החוזים, לרבות דיני הטעות. הוא לא היה מציע את ההצעה אילו ידע שרון פנה אליו כמו"מ

סרק, והוא מבטל את הפעולה לפי סעיף 14(א). באין הצעה אין קיבול. באין קיבול אין חוזה. רון יטען שהצעה בלתי הדירה היא פעולה בלתי משפטית שכן אין לה נפקות מיידית 

משנכרת חוזה, והופר, רון זכאי לאכיפה (חוק התרופות (להלן ח"ת) סעיף 3). האכיפה אפשרית, שכן אף אם זכרון הדברים עם הקונה השנייה הוא חוזה, הדירה טרם נרשמה על שמה ורון קודם (חוק המקרקעין סעיף ). אולם אפשר שבעניין זה חל החריג של סעיף 3(4), שכן רון הפר קודם לכן את חובת תום הלב במו"מ, וכעת רוצה לאחוז את החבל בשני קצותיו. תוצאה זו יכולה לנבוע גם מסעיף 12 לחח"כ עצמו, שכן הפיצויים אינם הסעד היחיד (שיכון עובדים), ואפשר גם לשלול תרופה ממפר החובה שהפך לנפגע הפרה.

גינזי תבקש לאכוף במחיר רגיל ולא מחיר מופחת שקיבל רון, בגלל הנסיבות (ח"ת 4).



שאלה מס' 1.2 (15 נק')

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:

חוזה דורש מסוימות (חח"כ סעיף 2). תשלומי המיסים הם פרט משמעותי, ובפסיקה מוקדמת הוא נכלל בין הפרטים החייבים להיכלל בחוזה בכתב (קפולסקי). פסיקות מאוחרות יותר החלישו דרישה זו ואפשרו השלמה לפי חוק או נוהג (ברון, זוננשטיין). נושא המיסים מוסדר דיספוזיטיבית על ידי החוק ולכן עצם השמטת הנושא אינה פוגמת בתוקף החוזה.

אולם, במקרה זה התגלעה מחלוקת בין הצדדים. עצם קיום המחלוקת, אף אם היתה הסכמה לדון ולהסכים בעתיד, שוללת אפשרות לפנות להשלמה לפי חוק, שכן הצדדים גילו דעתם כי אינם מעוניינים להסתמך עליו ולנהוג לפיו (זוננשטיין). הלכה זו יוצרת אבסורד, שכן מודעות לפרט מסוים, אם גם תוך מחלוקת עליו, יוצרת חוזה פגום, בעוד התעלמות מלאה מאותו פרט אינה פוגמת בו.

לפי גישתו של פרידמן, כדי לגבור על בעיה זו יוכל רון להציע לדין לבחור כרצונו איך יוסדרו תשלומי המיסים, כדי לרפא את העדר הכתב בנוגע למיסים.

בפסיקה הוצגה גישה לפיה בכוחו של עקרון תום הלב לגבור על דרישת הכתב (ברק בזוננשטיין, קלמר). במקרה זה הופרה חובת תום הלב על ידי רון, שהוא זה המבקש להחליש את דרישת הכתב. לפיכך, הגישה הנ"ל אינה רלוונטית לענייננו. יש להוסיף שבפסיקה הודגש שרק במקרים חריגים ביותר יגבר תוה"ל על דרישת הכתב, וספק אם מקרה זה נכנס בגדר מתחם ז



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:

גינזי יכולה לתבוע פיצויים בשל שלוש עילות: הפרת חוזה, הפרת תוה"ל במו"מ, עשיית עושר. יוער שלצורך השאלה אני מניח שדין מייצג את גינזי לכל דבר.

הפרת חוזה:

גינזי תטען שרון חתם חוזה עם גינזי, לפיו לא יחשוף את פרטי המו"מ. חוזה יכול להיערך בעל פה (חח"כ סעיף 23). פרטי החוזה מסוימים - שמות הצדדים, ומהות ההסכמה. רון יטען שלא היתה כוונה להיקשר ביחסים משפטיים. השאלה אם היתה כוונה כזו תוכרע לפי כוונת הצדדים (לזין). בענין זה יתכן שהיתה כוונה ליחסים משפטיים, שכן לגילוי הפרטים תהיה השלכה כלכלית שלילית על גינזי, שתאלץ להוריד מחיר לקונים אחרים.

אם נחתם חוזה, גינזי זכאית לפיצויים בשל הפרתו (ח"ת סעיף 3). ישנה מחלוקת בפסיקה (צוקים) אם היא זכאית לפיצויי הסתמכות, שהם הוצאות המו"מ. רון אף יטען שניהול המו"מ עצמו לא נעשה תוך הסתמכות על אי גילוי. גינזי תבקש את רווחיו של רון מההפרה (אדרס), אם כי יהיה קשה להוכיח אילו תנאים היה רון מקבל ללא הגילוי. עם זאת, עם השנים רוככה הדרישה לודאות הנזק.

הפרת תו"ל:

לחילופין, תטען גינזי שרון הפר את החובה לנהוג בתו"ל במו"מ בכך שפרש מהמו"מ ללא הצדקה סבירה והיא זכאית לפיצויים (חח"כ סעיף 12). פיצויים אלה הם בעיקר פיצויי הסתמכות (קל בניין), הוצאות המו"מ. בפסקה הוכרה אפשרות לפיצויי קיום אך באין חוזה קשה להוכיח מה הנזק (שם).

עשיית עושר:

גינזי תטען שרון הרוויח כתוצאה מהמו"מ עמה, ובכך התעשר על חשבונה. היא תבקש השבה (חוק עשיית עושר סעיף 1).



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:

רון ניהל מו"מ שלא בתו"ל, ופרש ממנו ללא סיבה מוצדקת. גינזי תבקש פיצויים על פי סעיף 12 לחח"כ. גינזי זכאית בודאי להחזר הוצאות המו"מ שלה. היא תטען שהמו"מ עמה הבשיל לכדי חוזה ורק ההתנהגות חסרת תום הלב מנעה את השכלול, ויש להעניק לה פיצויי קיום (קל בניין), שבהם יתמקד הדיון. ✓

גינזי מכרה למעשה את הדירה ✓ שעמדה במוקד המו"מ עם רון ולכן לכאורה ציפייתה הוגשמה. עם זאת, היא תטען לאובדן נפח עסקאות, שכן לולא המו"מ היא היתה מוכרת דירות נוספות.

יש להבחין מיידית בין הנפח המתבטא בארבע הדירות הנוספות, לבין הנפח המתבטא בדירה שעליה התנהל המו"מ. לגבי הראשונות, רון יוכל להתגונן בטענה של העדר צפיות (ח"ת סעיף 10), שכן הוא לא ידע ולא היה עליו לדעת על המו"מ שהתנהל עם שרי. נדון בדירה היחידה.

הנזק שתדרוש גינזי הוא פיצוי בשווי המחיר המופחת שקיבל רון, ולא המחיר הרגיל, שכן מחיר רגיל יעמיד אותה במצב טוב מזה שהיתה עומדת בו אילו קיום החוזה.

אם מאגר הדירות של גינזי מוצה, היא לא איבדה נפח עסקאות. גם אם היו דירות שלא נמכרו, אם יוכח שהשוק נזיל מאד, ורון היה יכול בקלות לו רצה בכך למכור את הדירה שקנה לאחד מהלקוחות שקנו מגינזי, אזי גינזי לא איבדה נפח. ✓

לסיכום: רק אם מאגר הדירות של גינזי לא מוצה, ורק אם השוק אינו נזיל, ורק לגבי דירה אחת, ורק במחיר המופחת, ורק אם תזכה בפיצויי קיום, תזכה גינזי בתביעה.

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:

ניתן לראות את טופס ההרשמה כחוזה עצמאי, שהוא חוזה נספח הדומה במהותו לנהוג במכרזים. הפיצוי אינו עבור הפרה, שהרי הנרשם לא התחייב עדיין לקנות דירה וממילא אי קנייה אינה הפרה. ניתן לראות את הסכום כתשלום עבור עצם ההשתתפות במו"מ, המקוזז לטובת הנרשם במקרה של קנייה. לפי קונסטרקציה זו, רון יחויב לשלם.

קונסטרקציה אחרת תפרש את הסכום כפיצוי על פרישה ממו"מ. רון פרש מהמו"מ, ואף שלא בתו"ל. בכך הוא הפר. אם גינזי תראה שיש יחס כלשהו ולו בדוחק (חשל) לנזק הצפוי, הפיצוי לא יופחת. אם היא לא תראה זאת, היא תטען שהמבחן הקבוע בסעיף 15(א) לח"ת הוא סובייקטיבי וכי הצדדים הסכימו במפורש שהפיצוי סביר ביחס לנזק. רון יטען שהמבחן הוא אובייקטיבי. הוא ידגיש שהחוק אינו מכיר בפיצויים עונשיים (מה ששולל תוקף מפיצוי מוגזם ומתניית יסודיות גורפת). הוא יטען שאף שדיני התרופות הם בעיקרם דיספוזיטיביים, אי ההכרה האמורה היא קוגנטית ולכן הצדדים לא יכולים ליצור ענישה על ידי קביעת פיצוי מוסכם מוגזם.

רון יטען שלא שם לב לתניית הפיצוי המוסכם, והופתע מדרישת התשלום. גינזי תטען שצד לחוזה נדרש לקרוא את החוזה ולהבין (גינדי), ורון אינו יכול להתנער מהתחייבותו.

רון יטען שמדובר בתנאי מקפח בחוזה. מהן הדרישות לכך שמדובר בחוזה אחיד? ביטול התניה לפי סעיף 19(א) לחוק האמור. הוא יטען שמבחן טיבירות הפיצוי מחמיר יותר בחוזים אחידים. גינזי תכפור בטענה זו, ותתגונן כאמור לעיל. בנוסף, היא תטען שרון קיבל תנאים טובים במיוחד וחזקת הקיפוח נסתרה.

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 לגלותן.

(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:

שינוי סעיף 14(ד)

הדין הקיים שולל באופן קטגורי את הגדרתה של טעות בכדאיות כטעות. הבעיה העולה ממצב זה היא במקרים בהם צד הטעה בזדון את הצד שמולו בנגע לכדאיות העסקה, ועקב זאת נקשרה העסקה. למוטעה לא עומדת עילת ביטול. השינוי רצוי במובן זה שהוא מתחשב במצב הנפשי של המטעה, ולא מאפשר לאחרון לחמוק מתוצאות הטעייתו ולקטוף את פירותיה. ✓

הרפורמה בסעיף 15

הדין הקיים אינו מתייחס למצבו הנפשי של המטעה או ליסודיות הטעות. יתכנו שלושה מצבים נפשיים בהטעיה - זדון, רשלנות, העדר רשלנות. ולגבי כל אחד מהם הטעות יכולה להיות יסודית ושאינה, כך ששישה מצבים שונים חוסים תחת סעיף 15. האבסורד הוא בעיקר כשהטעות אינה יסודית וההטעיה אינה בזדון, והטועה יכול לבטל את החוזה ללא צידוק.

בספרות עלו מספר גישות. יש שהצריכו מצב נפשי שלילי של המטעה. יש שהציעו לחייב יסודיות של

הטעות במקרה שבהם לא קיים מצב נפשי שלילי. היו ששייכו את המקרים בהם אין יסודיות לסעיף 14(ב) שאינו מאפשר לטועה ביטול עצמאי. והיו ששללו לגמרי את האבחנה בין 14(א) ל-15. פתרונות אלו אינם מספיקים שכן הם יוצרים חפיפה בין סעיפים נפרדים של החוק.

התיקון יוצר מצב רצוי, כשהוא מגדיר סעדים שונים לנסיבות שונות של ההטעה. במקרה של זדון, הוא מקל על המוטעה בכך שהוא פוטר אותו מהוכחת הסיבתיות. ובהעדר זדון, הטועה יוכל לבטל רק אם המטעה ידע על יסודיות הטעות. ✓

ודוק, התיקון אינו דורש שהטעות תהיה יסודית במקרה של הטעה ללא זדון. הוא דורש שהמטעה **יחשוב** שהטעות יסודית. אבחנה זו חשובה שכן היא פותרת התלבטות שעלתה בספרות בנוגע למהות ה"על כך" שבסעיף 14(א), האם הידיעה היא על הטעות או על היסודיות. מתקבלת גישתו של קרצ'מר, לפיה הידיעה היא על היסודיות. נדחית הגישה לפיה הידיעה היא רק על עצם הטעות, גישה שמקנה זכות ביטול מוגזמת, למשל כשהצד שלא טעה ידע על הטעות אך סבר שמדובר בעניין טפל ושולי לחלוטין. 