

מבחן בקורס בדיני חוזים (99-102-01, 99-102-02)

שנה"ל תשס"ה, סמסטר א', מועד א'

המרצים: ד"ר משה גלברד, ד"ר שחר ליפשיץ

מתרגלים: עו"ד אסנת יעקובי, עו"ד אודליה דנוך

משך הבחינה 2½ שעות

---

1. יש לכתוב בכתב יד קריא וברור. הכתיבה תעשה מצד אחד של הדף בלבד.
2. המבחן הוא בחומר סגור. אין להשתמש בכל חומר עזר, למעט: דפי המקורות (סילבוס) של הקורס וכן ספר חקיקה אזרחית או תדפיסים של החוקים הבאים: חוק החוזים (חלק כללי), חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), חוק חוזים האחידים, חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, חוק המכר, חוק המתנה, חוק המקרקעין. הסילבוס, ספר החקיקה/תדפיסי החוקים יהיו נקיים מרישומים או כתיבה.
3. יש לתכנן התשובות מראש. תשובה מבולבלת תגרע מהציון.
4. אורך התשובה לא יעלה על זה המצוין לצד השאלה.
5. התשובות חייבות להיות מנומקות בקצרה. יש להביא אסמכתאות רלוונטיות (אך לא ציטוטים) מהחוק והפסיקה.
6. כאשר אתם מעלים טיעון כלשהו, הביאו גם את הטיעון שכנגד. גם כאשר אתם מכריעים בעד או כנגד הטיעון, בדקו תמיד כיצד עשוי המשך התשובה להיות מושפע משתי (האפשרויות) (מקבלת הטיעון, מצד אחד, או מדחייתו, מצד שני).
7. דונו על פי הנתונים שנמסרו בשאלה. אם לדעתכם חסרות עובדות רלוונטיות, יש להניח הנחות ולפעול על פיהן. יחד עם זאת, הנכם מתבקשים לענות באופן ישיר, אך ורק לשאלות הרלוונטיות המתעוררות מנתוני האירוע. תשובות כלליות אינן רצויות. תשובה לא רלוונטית תגרע מהציון.

## שאלה 1 (65%) אורך התשובה עד 6 עמודים

יעל היא בעלת מגרש בשטח של דונם ליד הים. המגרש גובל בשכונת מגורים יוקרתית בקיסריה. היא רכשה את המגרש בשעתו במחיר נמוך מאד (\$ 25,000), שכן לפי תכנית המתאר המגרש הוא חלק משמורת טבע ולא ניתן לבנות עליו דבר. יעל ניסתה במשך שנים מספר לשנות את ייעוד הקרקע, אולם ללא הצלחה. בלית ברירה, פרסמה יעל מודעה באינטרנט:

**הזדמנות בלתי חוזרת ל-10 ימים בלבד!!! למכירה מגרש לא רגיל עם נוף לים. המגרש מצוי בקצה רחוב האורן (גובל בבתים המפוארים ביותר בקיסריה). המקום שבו הייתם חולמים לבנות את ביתכם!!! מחיר התחלתי 200,000 דולר\*\*. מועדי תשלום גמישים. לפרטים נוספים: [yael@hotmail.com](mailto:yael@hotmail.com) או בטלפון 04-3456789.**

**\*\* צד שיחזור בו מהעסקה יפצה את הצד האחר בסכום של \$20,000.**

בנג'מין הוא מיליונר אנגלי המתכנן לעלות לישראל והוא עסוק בחיפוש אחר מקום שבו יוכל לבנות את ביתו. הוא ראה את המודעה בעיתון ותוך ימים מספר הגיע לישראל על מנת לראות את המגרש. המגרש נשא חן בעיניו מאד ובו במקום הוא טלפן אל יעל. בשיחת הטלפון הוא אמר ליעל כי הוא מקבל את הצעתה אולם הוא דורש שתוקף החוזה יהיה מותנה בתוצאות של הבדיקה שיערוך תוך מספר ימים ברשויות התכנון. יעל הסכימה לכך. עוד אמר בנג'מין, כי ישלם מחצית מהתמורה מיד לאחר ביצוע הבדיקה ומחצית נוספת בעת העברת הזכויות על שמו בלשכת רישום המקרקעין. גם לכך הסכימה יעל ואף מסרה לו את פרטי חשבון הבנק שלה.

למחרת פנה בנג'מין למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. הוא ביקש לדעת מהן זכויות הבנייה במגרש המצוי בקצה רחוב האורן. בטעות סבר הפקיד בוועדה כי ראובן מתכוון למגרש ריק המצוי בקצה האחר של הרחוב ומסר לו כי ניתן לבנות בית מגורים פרטי בשטח בנוי של עד 800 עד מ"ר וכן מבני עזר ובריכת שחייה. מיד לאחר הבירור שלח בנג'מין הודעת דואר אלקטרוני ליעל:

**"ביררתי בוועדה והכל בסדר. העברתי לחשבונך סך של 100,000 דולר. למען הסדר הטוב, אנא בקשי מעורכי הדין שלך להעביר בהקדם לידי עורכי הדין שלי נוסח של חוזה מפורט לחתימה".**

יעל הייתה מופתעת למדי מהעובדה ש"הכל בסדר", אולם לא אמרה דבר. כעבור ימים ספורים היא שלחה אל בנג'מין טיוטת חוזה מפורט לחתימה. לתדהמתו קרא בנג'מין במבוא לטיטת החוזה את הפסקה הבאה: "... הואיל והקונה מצהיר כי ידוע לו שלא ניתן, בשלב זה, לבנות על המגרש והקונה אף בדק בעצמו ברשויות התכנון את מצבו התכנוני של המגרש...".

בנג'מין עורך בירור מהיר וכשמסתבר לו שלא ניתן לבנות על המגרש וכי מדובר בשטח של שמורת טבע הוא פונה לקבל את עצתכם ומבקש לברר מספר סוגיות:

1. האם קיים חוזה תקף בין יעל לבין בנג'מין?
2. בהנחה שאכן קיים חוזה, האם זכאי בנג'מין לבטלו? באילו עילות?
3. בנג'מין מבקש לברר האם יוכל לתבוע, בנוסף לביטול, גם את סכומים הבאים (כולם או חלקם):
  - א. ההוצאות שנגרמו לו בשל הטיסה לישראל והשהייה בבית מלון במשך 10 ימים.
  - ב. את הפיצויים המוסכמים.
  - ג. פיצויים לפי סעיפים 10 /או 11 לחוק התרופות.
  - ד. הניחו כי יום לאחר שבנג'מין העביר את הכסף ליעל התברר לו כי באותו רחוב עומד למכירה מגרש (אחר) בגודל דונם המיועד לבנייה. המגרש הוצע למכירה במחיר מציאה של \$150,000 (במקום מחיר השוק של \$200,000) בשל העובדה שבעלי המגרש נאלצו לעזוב את ישראל בחופזה. האם יוכל בנג'מין לתבוע פיצוי (ובאיזה סכום) בגין העובדה שהפסיד את ההזדמנות לרכוש את המגרש?
4. בנג'מין מבקש לברר, בהנחה חלופית שהחוזה תקף ואיננו ניתן לביטול, האם יוכל "להשתחרר" מהחוזה תמורת כך שישלם ליעל את הפיצוי המוסכם.

**הקפידו להתייחס בכל תשובותיכם לטעונונים אפשריים של שני הצדדים !**

### **שאלה 2 (35%) אורך התשובה עד 3 עמודים**

מנחם הוא מסגר שבבעלותו חלקת מקרקעין ועליה בית מלאכה קטן שבו הוא עובד. חברת "נכסי נדל"ן בע"מ" היא חברה העוסקת ביזמות עסקית ובאיתור ורכישה של נכסי מקרקעין בעלי פוטנציאל כלכלי. בשנת 1979 (תקופה שבה שיעור האינפלציה היה כמה עשרות אחוזים בשנה) פנו מנהלי החברה אל

מנחם ובקשו לשכנעו למכור לחברה את החלקה. בפגישה הבהיר מנחם כי הוא מעוניין להמשיך לעבוד בבית המלאכה עד למועד פרישתו המתוכננת לגמלאות (בחודש ינואר 1983). לפיכך סוכם בין הצדדים כדלקמן: החברה תשלם למנחם מיד סכום של 5,000 ל"י. סכום זה איננו חלק מהמחיר עבור החלקה והוא ישולם למנחם בכל מקרה, עבור עצם הסכמתו לחתום חוזה. חוזה המכר שיחתם יהיה מותנה בתנאי מתלה. התנאי הוא שהחברה תשלם למנחם סכום של 100,000 ל"י בצ'ק בנקאי. המועד שנקבע להתקיימות התנאי הוא לא לפני חודש ינואר 1983 ולא לאחר חודש דצמבר 1983.

מנהלי החברה הביאו עמם לפגישה חוזה סטנדרטי של החברה שבאמצעותו היא רוכשת נכסי מקרקעין. הפרטים הנוספים שסוכמו (על פי המפורט לעיל) הוספו בעט על גבי החוזה ובו במקום נחתם החוזה וישולם למנחם הסכום של 5,000 ל"י.

האינפלציה בשנים שלאחר מכן צברה תאוצה ובשנת 1983 הגיעה האינפלציה ל- 444 אחוז.

בסוף חודש דצמבר 1983 מסרה החברה למנחם צ'ק בנקאי על סך 100,000 ל"י. הן בשל שחיקת ערך הכסף והן בשל עליה ריאלית במחירי הנדל"ן במהלך אותם שנים, מסתבר כי סכום זה מהווה כ- 5% בלבד משווייה הריאלי של החלקה באותו מועד.

מנחם מעוניין לקיים את החוזה אולם אינו מוכן למסור את החלקה – בטחונו הכלכלי העיקרי לעת זקנתו – תמורת סכום כזה. החברה, מצידה, מגישה תביעה כנגד מנחם לאכיפת החוזה. אילו טענות משפטיות יוכל מנחם לטעון (ומה יהיו טענות הנגד של החברה)?

## **ב ה צ ל ח ה !**

פתרון לשאלה 1

האם קיים חוזה תקף?

– בין אם המודעה היא הזמנה ובין אם היא הצעה (ראו להלן), מכל מקום בשיחת הטלפון שאח"כ היו בוודאי הצעה וקיבול.

– ביחס לגמירת הדעת: יש מספר סימנים לקיומה (הבדיקות שנעשו על ידי בנג'מין, הפקס ובו ההודעה "שהכל בסדר" ובעיקר התשלום). האם הבקשה (בפקס) להעביר חוזה מפורט מעידה על העדר גמירת דעת? ראשית, אם החוזה נכרת כבר קודם לכן (בשיחת הטלפון) אזי זו דרישה מאוחרת לחוזה ואין בה כדי להעיד על העדר גמירת דעת (גמירת הדעת נבחנת בנקודת הזמן הרלבנטית והעדרה

בשלב מאורח יותר אינו מעלה ואינו מוריד). שנית, גם אם הייתה עולה דרישה כזו במהלך השיחה הטלפונית, זה בסה"כ סוג של נוסחת קשר ניטראלית. לפי רבינאי, העובדה שהצדדים מעוניינים לעשות אח"כ חוזה פרופסיונאלי איננה שוללת מסקנה בדבר קיומה של ג"ד.

– מסויימות: הפרטים החסרים (כגון: מועד המסירה והעברת הבעלות) ניתנים להשלמה.

– דרישת הכתב: כאן כנראה קיימת בעיה. לדעתי המודעה היא הזמנה להציע (מצוין בה רק "מחיר התחלתי". חסרים פרטים רבים. המודעה מזמינה להתקשר לשם קבלת פרטים נוספים. יתר על כן, בד"כ מודעה המופנית לציבור, אשר יכולה להניב חוזה יחיד איננה הצעה אלא הזמנה בלבד). לכן ההצעה והקיבול היו בשיחת הטלפון ולכן החוזה כולו נכרת בע"פ. אולם, גם אם נראה במודעה משום הצעה, הרי הקיבול היה קיבול עם תוספת (של מועדי תשלום ושל התנאי המתלה) ולכן בנג'מין היה המציע ויעל הניצע ושוב המסקנה היא שהחוזה נכרת בע"פ. אולם, אפילו אם היינו רואים את המודעה כמסמך חוזי, הרי היו הסכמות גם בע"פ (שהיו שונות ממנגנוני ההשלמה הנורמטיביים). בעיקר הכוונה למועדי התשלום. ייתכן שהגישה המרוככת ביחס לדרישת הכתב תאפשר לעיתים להתגבר על בעיית הכתב, אולם ספק אם ביהמ"ש יאפשר זאת, כאשר דווקא הצד חסר תום הלב הוא זה שמנסה להיאחז בחוזה ואילו הצד התמים הוא המבקש להשתחרר ממנו (כאן זה הפוך מהמצב השגרתי בפסיקה...).

– גם אם נכרת חוזה, הרי תוקף החוזה היה מותנה בתנאי מתלה (האם זה בכלל תנאי מתלה? הרי תוצאת הברור איננהבלתי וודאית...). על פי הפרשנות הנכונה, למעשה בנגמין התכוון שהחוזה יהיה מותנה בכך שהבדיקה תראה שניתן לבנות על המגרש (זה אומד הדעת המשותף לשני הצדדים ופליאתה של יעל כשקיבלה את הפקס תעיד). למעשה תנאי זה לא התקיים. בנגמין החל בביצוע החוזה מתוך שחשב בטעות (!) שהתנאי התקיים. יש כאן טעות ביחס להתקיימות התנאי. בפועל התנאי המתלה לא התקיים ולכן לכאורה גם אם נכרת חוזה תקף דינו להתבטל (סעיף 29).

בהנחה שתקף האם ניתן לבטלו?

לכאורה ניתן לטעון להטעיה. למרות שפורמאלית כל המידע במודעה הוא נכון עובדתית, אין ספק כי המודעה כמכלול (גם המחיר המבוקש, גם המשפט "גובל בבתים המפוארים" וכן המשפט "המקום שבו הייתם חולמים לבנות...") יוצרת מצג מטעה ביחס למגרש. הקושי הוא, שבמקרה זה בנג'מין לא סמך על המצג שבמודעה. הוא ביוזמתו התנה את תוקף החוזה בבדיקה שלו עצמו. השיבוש שחל בבדיקה הוא שגרם לו להתחיל בביצוע החוזה (ולא המצג) כך שניתן לומר שגם אם יש כאן הפרה של חובת הגילוי לפי סעיף 12, יש בעיה ביחס לקשר הסיבתי. לא ההטעיה היא שהניעה אותו לבסוף (סעיף 12 לבדו לא מאפשר ביטול).

ניתן לטעון לטעות. אם כי הטעות איננה בשלב הכריתה, אלא בשלב התקיימות התנאי! (אגב, מעניין שביחס לטעות זו ניתן אולי לטעון שהיא טעות שלא ידועה ולא אמורה להיות ידועה לצד השני...). מכל מקום, אם יש טעות ביחס להתקיימות התנאי המתלה, הרי עובדתית התנאי לא התקיים. התחלת הביצוע של החוזה מבוססת על טעות עובדתית וניתן לראות את התנאי כאילו לא התקיים ולכן החוזה מתבטל.

אפשרות אחרת: לטעון שבחוזה גופו (שהמודעה היא וודאי חלק מתנאיו) יש תנאי משתמע (גם לפי המחיר וגם לפי התיאור במודעה) שהמגרש מיועד למגורים. אם אכן כך, הרי יש כאן הפרה של החוזה (הפרה מסוג של "אי התאמה"). זו הפרה יסודית וניתן לבטל בגינה (ביטול לפי חוק התרופות).

לעניין התרופות:

אם מדובר בביטול בשל הטעייה, זכאי להשבה (סעיף 21 לחוק הכללי). גם אם מדובר בהתבטלות בשל אי התקיימות התנאי המתלה זכאי להשבה (מכוח ע"ע). בשני המקרים זכאי גם להשבת הוצאות הטיסה והמלון, כפיצויים במסגרת סעיף 12. במקרה כזה אין זכאות לפיצויים בשל הפרה או פיצויים מוסכמים. אם מדובר בביטול בשל הפרה: זכאי להשבה (סעיף 9 לחוק התרופות). אין פיצויים לפי סעיף 11 (שכן אין שינוי בשווי השוק של המגרש בין מועד הכריתה למועד הביטול). לכאורה ניתן לטעון שגם לא ניתן לקבל פיצויים לפי סעיף 10 (אין שינוי בשווי השוק של הנכס לכן די בהשבה כדי להעמידו באותו מצב שבו היה אילו קיים החוזה). אלא אם כן נאמר (חשין במלון צוקים) שניתן לקבל במסגרת סעיף 10 פיצויי הסתמכות "העומדים על רגליהם הם". כנראה שגם לא ניתן לקבל פיצויים מוסכמים, שכן לפי לשון המודעה הפיצויים הם רק בגין הפרה של "חזרה מהעסקה" בעוד שכאן מדובר בהפרה מסוג של אי-התאמה (אגב – במידה והפיצויים המוסכמים כן חלים. שאלה מעניינת מה יהיה קנה המידה של בית המשפט להערכת הנזק שניתן היה לצפותו באופן סביר בעת הכריתה (לגבי סוגיית הפחתת הפיצוי המוסכם), שהרי מבחינת הצפי של בנג'מין 20,000 דולר יחסית למחיר של 200,000 דולר זה אולי נזק בהיקף סביר. אבל מבחינת יעל שיודעת ששווי המגרש רק \$ 25,000 אולי הפיצוי הוא מוגזם. נראה לי די ברור שכאן יעל לא תוכל להישמע בטענה שלאור השווי האמיתי של המגרש זה פיצוי מוגזם).

לסיכום, יש כאן מצב קצת מיוחד, שבו עדיף כנראה ללכת על החלופה של ביטול בשל פגם בכריתה (או התבטלות בשל אי התקיימות התנאי המתלה) + פיצויים לפי סעיף 12, מאשר ביטול בשל הפרה (שיאפשר אולי השבה בלבד).

לגבי סעיף 3(ד): מדובר על פיצויי הסתמכות בגין אבדן הזדמנות חלופית. בעקרון ניתן לקבלם מכוח סעיף 12 (שוב, רק במקרה שהביטול נובע מטענת הטעייה). יחד עם זאת קשה מאד להוכיח סיבתיות

(אין כלל וודאות שגם אם היה מנהל מו"מ עם בעלי המגרש האחר היה רוכש את המגרש ולא ברור כלל באיזה מחיר היה רוכש אותו בסופו של דבר...).

בהנחה שהחזזה תקף ולא ניתן לביטול – האם יכול "להשתחרר" תמורת הפיצויים המוסכמים?

אם החזזה תקף ולא ניתן לביטול, הרי אי קיומו על ידי בנג'מין יהיה הפרה. ברירת התרופות היא בידי הנפגע (יעל במקרה זה) ולכן יעל תוכל לדרוש אכיפה או פיצויי קיום (בשני המקרים לפי המחיר החוזי המלא). לפי האמור בסעיף 15, עצם קביעתו של סעיף פיצויים מוסכמים, כשלעצמו, איננה שוללת את האפשרות לבחור במקומו בתרופה אחרת. סעיף פיצויים מוסכמים איננו "אופציית השתחררות" מהחזזה.

פתרון לשאלה 2:

(חזזה על תנאי שבו התקיימות התנאי נתונה לשיקול דעתו של הקונה – כמו במקרה הנדון – הוא, למעשה, מעין חזזה אופציה. המקרה דומה לפיכך מאד לפ"ד שועית).

הטענות שיוכל לטעון מנחם הן במספר מישורים:

פרשנות: החברה תטען שהחזזה נחתם בתקופת אינפלציה ואם אין הסדר הצמדה חוזי יש לראות זאת כהסדר שלילי (אומד דעת הצדדים היה שלא לשערך). מנגד מנחם יוכל לטעון שהצדדים היו מודעים רק לאינפלציה של כמה עשרות אחוזים אך לא לאינפלציה של מאות אחוזים בשנה. לכן לפחות לגבי התפרצות האינפלציה מעבר לאחוזים הצפויים אומד דעת הצדדים לא היה שסיכון זה ייפול על הנושה (מנחם) ואין הסדר שלילי (ברק בפ"ד אתא).

התערבות מכוח סעיף 39: בעיקר לאור העובדה שהחזזה נחתם בין חברה מנוסה בתחום הנדל"ן לבין מנחם, שאין לו ידע וניסיון דומים. החזזה גם הוכן והוכתב על ידי החברה (ברובו חזזה אחיד) דבר המגדיל את הסיכוי שביהמ"ש יכניס מנגנון הצמדה לחזזה מכוח סעיף 39, בעיקר לאור העובדה שמדובר בשיעורי אינפלציה עצומים ובתוצאה אבסורדית ובלתי הוגנת, שבה הוא יאלץ למסור את הנכס תמורת 5% מערכו הריאלי (השוו פ"ד נודל, פ"ד שועית). חיזוק לעניין תום הלב – העובדה שהחברה לא מימשה את האופציה בתחילת 1983, אלא חיכתה עד סוף 1983 בכדי לנצל שחיקה של 444% נוספים של ערך הכסף. ניתן אולי לראות בכך מימוש של זכות חוזית שלא בתום לב (מנגד החברה תטען שעצם העמידה על זכותה החוזית, כשלעצמה, איננה בגדר הפרה של חובת תום לב).

אכיפה בלתי צודקת: מנחם יוכל לטעון שאכיפה, דהיינו אם יחייבוהו למסור את הנכס תמורת 5% מערכו הריאלי, היא אכיפה בלתי צודקת (סעיף 3 (4) לחוק התרופות) ולכן לבית המשפט סמכות להתנות את

האכיפה (מכוח סעיף 4 לחוק התרופות) בתנאים. אמנם בעקרון נקבע כי הסמכות לשערך מכוח סעיף 4 לחוק התרופות היא רק ביחס לתקופת החוזה המופר (וכאן הבעיה העיקרית היא דווקא ביחס לשנים של החוזה המקויים). יחד עם זאת מפ"ד שועית נובע, לכאורה, שבמקרה של הפרה, ניתן במסגרת שיקולי הצדק של סעיף 3(4) לשערך גם ביחס לתקופת החוזה המקויים (בעקיפין זה נובע גם מהפרשנות הרחבה שנתן השופט זמיר לשיקולי הצדק באכיפה בפ"ד לוין נ' לוין).

(אם מישהו ינסה להעלות כאן גם טענת סיכול – לפי הגישה המרוככת כפי שבאה לידי ביטוי בפ"ד בן אבו ולפי מבחן הסיכון – לא לפסול זאת, אם כי דומני שבמקרה זה השימוש בסעיף 39 עדיף).

יחד עם זאת: גם אם בית המשפט ישערך, ייתכן שיעשה הבחנה בין אחוזי האינפלציה הצפויים (כפי שהיו בעת כריתת החוזה) לבין ההתפרצות האינפלציונית הבלתי ניתנת לצפייה. בנוסף, סביר להניח שבית המשפט יאבחן בין האינפלציה שהביאה לשחיקת ערך הכסף (ואפשרויות הטיפול בכך פורטו לעיל) לבין העלייה הריאלית בערך המקרקעין. לא סביר שבית המשפט יתערב בעלייה הריאלית בערך המקרקעין שכן הסיכון של עליית ערך הנכס הוא סיכון שיגרתי שכל מוכר לוקח על עצמו.

הפקולטה למשפטים

אוניברסיטת בר אילן

### טבלת ניקוד – מבחן בדיני חוזים – מועד א' תשס"ה

ד"ר משה גלברד, ד"ר שחר ליפשיץ

ניקוד בפועל	ניקוד	נקודות לפתרון	שאלה א'
	25%	האם קיים חוזה תקף?	
	5	המודעה – הצעה או הזמנה להציע הצעות?	
	5	גמירת דעת	
	5	מסוימות	
	5	<b>דרישת הכתב: בעיה להשלים מועדי תשלום: החליטו בע"פ, חוסם</b>	
	5	קיומו של תנאי מתלה – סעיף 27 והתנאי המתלה לא התקיים החוזה מתבטל סע	
	2	<b>בנוסף: בעייתיות להסתמך על גישה מרוככת לדרישת הכתב</b>	



שאלה ב'	אם החוזה תקף, האם ניתן לבטלו?	25%
	הטעיה במעשה סעיף 15 המודעה כמצג שווא: "גובל בבתים מפוארים", "הייתם חולמים לבנות". יסודות העילה:  נכרת חוזה  קש"ס כפול: בין הטעות להתקשרות  בין הטעות להטעיה	6
	בנוס: התנתקות הקש"ס בין ההטעיה להתקשרות בחוזה	2
	הטעיה במחזל: בהתאם לנסיבות בהתאם לדין סעיף 12	6
	טעות סעיף 14  נכרת חוזה  קש"ס סוביקטיווי  יסודיות הטעות  הצד השני יודע 14 (א)	10
	בנוס: הטעות אינה בשלב הכריתה אלא בשלב התקיימות התנאי	2
	בנוס: התנתקות הקש"ס בין הטעות להתקשרות בחוזה	2
	הפרה: אם משתמע מההודעה שהמקרקעין לבניה אז קיימת הפרה מסוג של אי ה	3
שאלה ג'	תרופות לנפגע מההפרה	10%
	א. את ההוצאות שנגרמו לנפגע ניתן לתבוע מכוח סעיף 12 של ביטול מחמת פגם בכריתה: (הוצ' הטיסה והמלון).	2
	ב. בביטול בשל פגם בכריתה אין זכאות לפיצויים מוסכמים ו/או בשל הפרה	2
	ג. תרופות בשל הפרה: השבה, לא ניתן לקבל פיצוי לפי ס' 10 ו-1 ואין שינוי בשווי השוק	2
	בנוס: פיצויי הסתמכות מכוח ס' 10 – ע"פ גישתו של חשין בפנ צוקים	2
	ד. פיצויים מוסכמים במקרה של הפרה	2
	בנוס: גם אם יש הפרה פיצויים מוסכמים ניתנים במקרה של אי במקרה של אי התאמה	2
	ה. פיצויי הסתמכות בגין אובדן הזדמנות חלופית מכוח ס' 12 + הקושי להוכיח קש"ס	
שאלה ד'	האם ניתן להשתחרר מחוזה תמורת תשלום הפיצוי המוסכם?	
	אירועון שני	

שערוך בתקופת החוזה המקוים מכוח פרשנות (בחינת קיומו של הסדר שלילי)	
שערוך בתקופת החוזה המקוים מכוח התערבות (ס' 39)	
אכיפה בלתי צודקת ס' 3(4) לחוק התרופות + התנאת האכיפה בשערוך מכוח ס' 4	
בנוס: סיכול	
בנוס:אבחנה בין אחוזי אינפלציה צפויים לבלתי צפויים וכן אבחנה בין שחיקת ע	
בערך המקרקעין	
בנוס: פסה"ד שועית	