

המכללה האקדמית נתניה

בית הספר לנדל"ן

שאלה 1 - 10 נק' אורך (ואפשרות לעוד 3 נק' בנוס) אורך התשובה כולה עד 5 שורות

בפסק הדין בעניין קלמר נ' גיא (ע"א 986/93) החליט בית המשפט לאכוף את החוזה חרף העובדה שחוזה המקרקעין בין בני הזוג גיא (זוג אדריכלים שרצו לבנות את בית מגוריהם בהרצליה) לבין קלמר (בעל הקרקע) נעשה בעל-פה. מה היה הבסיס המשפטי להחלטה זו על פי עמדת שופטי הרוב?

הפרת חובת תום הלב במו"מ מצד המוכר בניגוד לס' 12(א) לחוק החוזים ויישום הדוקטרינה של "אשמ בהתקשרות".

ושאלת בחירה (תמורת 5 נקודות בנוס...): מה היה הבסיס המשפטי לדעת היחיד של השופט זמיר? העיקרון המשפטי של ביצוע בפועל של החוזה כתחליף לדרישת צורה.

שאלה 3 – 10 נק' אורך התשובה עד 1/4 עמוד

קטין חתם על הסכם למכירת דירה (אותה קיבל בירושה מסבו). הורי הקטין הגישו את ההסכם לבית המשפט לצורך קבלת אישורו (סעיף 20 לחוק הכשרות). עוד בטרם הספיק בית המשפט לדון בבקשה, רוצים הקטין והוריו לסגת מההסכם (הניחו כי הקונה מתנגד לכך). האם הם רשאים לעשות זאת?

עקרונית, לפי ס' 7+20 לחוק הכשרות, בטרם ניתן אישור ביהמ"ש אין תוקף לחוזה ולכאורה ניתן לסגת ממנו. בפ"ד שרף הוצגו שלוש גישות שונות לסוגיה זו. לפי דעת המיעוט (השופט חיים כהן) אישור ביהמ"ש נחוץ רק לשלב הקנייני (הרישום) אך לא לשלב באובליגטורי (החוזה) ולכן החוזה מחייב גם ללא אישור. לפי עמדת השופט ברק (שמצאה ביטוי גם בהצעת חוק דיני ממונות) מדובר בחוזה על תנאי ולפיכך, למרות שהחוזה מותנה עדיין באישור ביהמ"ש, הצדדים אינם יכולים לסגת ממנו עד אשר ביהמ"ש יאמר את דברו.

שאלה 4 – אורך התשובה והניקוד מפורטים ליד כל תת-סעיף

בחוזה למכירת דירה שנחתם בתאריך 1/1 התחייב הקונה לשלם תמורת הדירה 2,000,000 ש. 1,000 ש שולמו כ"דמי רצינות" במועד חתימת החוזה ואת יתרת התמורה (בסך 1,999,000 ש) התחייב הקונה לשלם במועד מסירת הדירה שנקבע לתאריך 1/6.

כשהגיע מועד המסירה (1/6) הודיע המוכר לקונה כי הוא מצטער אך ימים מספר קודם לכן חתם על חוזה למכירת הדירה לקונה אחר תמורת 2,500,000 ש וכי הקונה השני כבר שילם את מלוא התמורה ולכן נמסרה לו כבר החזקה בדירה. עוד הודיע המוכר כי הוא שולח בדואר רשום צ'ק על סך 1,000 ש (החזר דמי הרצינות).

א. מיד לאחר קבלת הודעת המוכר, מתקשר אליכם הקונה לבקש את עצתכם: לנוכח המצב הוא מתלבט וזקוק לכמה ימים על מנת לגבש החלטה אם לבטל את החוזה ולתבוע פיצויים או שמא להגיש תביעה לאכיפת החוזה. הוא מבקש לברר האם הוא רשאי בשלב זה להימנע מתשלום יתרת התמורה – חרף העובדה שבשלב זה הוא אינו מודיע עדיין על ביטול החוזה - או שמא הדבר עלול להיחשב להפרה של החוזה על ידו? נמקו את תשובתכם וציינו מה הבסיס המשפטי לעמדתכם. (10 נקודות. אורך התשובה עד 1/4 עמוד).

מדובר בחיובים שיש לקיימם בד בבד. לכן הקונה יכול לדחות את ביצוע התשלום מכוח ס' 43(א)(3) לחוק החוזים.

ב. בהנחה שהקונה יחליט בסופו של דבר לבטל את החוזה, כיצד עליו לפעול? (10 נקודות, אורך התשובה עד 1/4 עמוד).

- בהנחה שמדובר בהפרה יסודית (ואכן כאן ברור שזה המצב), עליו לשלוח הודעת ביטול בתוך זמן סביר. משלוח הודעת הביטול הוא סעד-עצמי ואין צורך בצו שיפוטי.
- ג. האם בנוסף לביטול זכאי הקונה לתבוע פיצויים? כיצד על הקונה לחשב את סכום הפיצויים שברצונו לתבוע? מהו הבסיס המשפטי האפשרי לתביעת הפיצויים (משמע, על איזה סעיף - או סעיפי - חוק עליו לבסס את תביעתו)? (10 נקודות, אורך התשובה עד 1/4 עמוד).
- כן. הפיצויים העיקריים יהיו על הפרש בין המחיר בחוזה לשווי השוק בעת הביטול (500,000 ₪), דהיינו פיצויי קיום. הבסיס המשפטי: ס' 10 או 11(א) לחוק התרופות. ראו פסק הדין בעניין אוסי.
- ד. בהנחה שהקונה יחליט לתבוע את אכיפת החוזה, האם העובדה שהקונה השני שילם את מלוא התמורה וכבר קיבל את החזקה בדירה עלולה להיות לו למכשול בתביעתו? הסבירו ונמקו את תשובתכם. לצורך התשובה הניחו כי הזכויות בדירה טרם נרשמו על שם הקונה הראשון או השני. (10 נקודות אורך התשובה עד 1/4 עמוד).
- השאלה היא האם מצבו של הקונה השני עלול להפוך את האכיפה לטובת הקונה הראשון לבלתי צודקת (סייג הצדק שבסעיף 3(4) לחוק התרופות)? לפי ד"נ וורטהיימר הקדימות בין שני הקונים תקבע על פי ס' 9 לחוק המקרקעין. במקרה שלנו גובר הקונה הראשון מפני שהחוזה של השני טרם הסתיים ברישום. לאור העובדה שהקונה הראשון גובר, מצבו של השני לא ישמש שיקול למנוע אכיפה מטעמי צדק.
- ה. האם בנוסף לאכיפה, זכאי הקונה לתבוע פיצויים? במידה ותשובתכם חיובית, האם מדובר באותו סכום כמו בתשובה ג' לעיל? הסבירו ונמקו את תשובתכם (10 נק' אורך התשובה עד 1/4 עמוד).
- הוא זכאי אך מדובר בפיצויים על רכיב נזק שונה. על ההפסד הנובע מעליית ערך הנכס אין צורך לפצות (כמו בס"ק ג) שהרי הוא יקבל את הנכס עצמו. לפיכך ניתן לקבל פיצויים על נזקים אחרים. לדוגמא: מניעת אפשרות השימוש בנכס ממועד ההפרה ועד למועד מימוש צו האכיפה.
- ו. הניחו כי בחוזה היה סעיף שקבע: "במקרה בו הקונה לא ישלם את התמורה למוכר או במקרה שבו המוכר לא ימסור את הדירה לקונה, ישלם הצד המפר פיצויים מוסכמים בסך 50,000 ₪ לצד הנפגע". כיצד תשפיע עובדה זו על תשובתכם לשאלה ג' לעיל? דהיינו: האם הקונה חייב להסתפק בסכום הפיצויים המוסכמים בלבד? בהנחה שלא, האם הוא יכול לתבוע את הפיצויים המוסכמים בנוסף לפיצויים שפירטתם בסעיף ג' או שמא עליו לבחור בין הפיצויים המוסכמים לבין הפיצויים מכוח החוק? (10 נק', אורך התשובה עד 1/4 עמוד).
- לפי האמור בסעיף 15(ב) לחוק התרופות, סעיף הפיצויים המוסכמים אינו מונע מהנפגע לתבוע במקומם פיצויים מכוח החוק (משמע, כמו שמפורט בס"ק ג). לכן יוכל לתבוע פיצויים על הנזק הממשי (500,000) במקום פיצויים מוסכמים (50,000) אך כמובן לא יוכל לצרף את שניהם.

שאלה 9 – 10 נק' אורך התשובה עד 1/4 עמוד

על איזו התחייבות לעשות עסקה במקרקעין לא חלה דרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק המקרקעין?

שכירות עד 5 שנים; התחייבות שנעשתה לפני כניסתו לתוקף של חוק המקרקעין.

שאלה 10 – 10 נק' אורך התשובה עד 1/4 עמוד

מהו הטעם העיקרי שניתן בפסיקה לכך שדרישת הכתב בסעיף 8 לחוק המקרקעין היא מהותית?

הבטחת רצינות המתחייב. להבטיח שלא תהיה התחייבות חפוזה וזאת בשל החשיבות המיוחדת של עסקת מקרקעין.

שאלה 11 – 10 נק' אורך התשובה עד 1/4 עמוד

נערך חוזה לפיו התחייב ראובן להעביר במתנה דירה שבבעלותו לבנו הקטין שמעון. האם החוזה טעון אישור של בית משפט? הסבירו ונמקו.

אין התאמה בין ס' 20(5) לבין ס' 20(2) לחוק הכשרות. בפועל רשמי המקרקעין דורשים אישור בימ"ש. יש אמרת אגב של פרוקצ'יה לפיה אין צורך באישור.

שאלה 12 – 20 נק' אורך התשובה עד 1/2 עמוד

ראובן, בעלים של דירה בתל אביב, ניהל מו"מ עם שמעון למכור לו את דירתו. לאחר שסוכמו כבר כל פרטי העסקה, אך בטרם נערך חוזה בכתב, חזר בו ראובן (המוכר) וסרב למכור את הדירה וזאת בנסיבות המהוות הפרה של חובת תום הלב הקבועה בסעיף 12(א) לחוק החוזים. שמעון מבקש את עצתכם: מה התרופות שיוכל לתבוע מראובן?

אכיפת החוזה מכוח אשם בהתקשרות (זפניק) או פיצויי קיום (קל בניין/ עלריג).

שאלה 14 – 10 נק' נא לציין את התשובה הנכונה במחברת הבחינה (אין צורך לנמק)

חברה קבלנית מוכרת דירות באמצעות חוזה אחיד. בחוזה נקבע סעיף לפיו התשלומים עבור הדירה צמודים למדד המחירים לצרכן באופן שאם במועד כל תשלום המדד יהיה גבוה ממדד הבסיס ישלם הקונה את תוספת הפרשי ההצמדה, אך אם המדד במועד התשלום יהיה נמוך ממדד הבסיס ישלם הקונה לפי מדד הבסיס (דהיינו, הירידה במדד לא תביא להפחתת התשלום). איזה מבין ההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר לפי המצב המשפטי השורר כיום בישראל?

- א. תנאי כזה הוא בהכרח תנאי מקפח, שכן הוא פוגע בזכויות הלקוח.
- ב. תנאי כזה אינו יכול להיות מקפח מפני שייתכן שהחברה הקבלנית עצמה מחויבת בהסדר הצמדה דומה כלפי ספקי האשראי שלה.
- ג. תנאי כזה אינו נחשב כמקפח, אלא אם כן יעלה בידי הלקוח להוכיח כי בהתחשב בשאר תנאי החוזה ובנסיבות האחרות התנאי מקפח.
- ד. תנאי כזה נחשב למקפח, אלא אם כן יעלה בידי הספק להוכיח כי בהתחשב בשאר תנאי החוזה ובנסיבות האחרות התנאי אינו מקפח.

התשובה היא ד'