המכללה האקדמית נתניה
בית הספר למשפטים

מבחן שנתי בדיני חוזים, מועד ב תשע"א
המרצים: פרופ' סיני דויטש, ד"ר משה גלברד
משך הבחינה 2½ שעות
---

1. **יש לכתוב בכתב יד קריא וברור. הכתיבה תעשה מצד אחד של הדף בלבד.**
2. **המבחן הוא בחומר סגור, למעט סילבוס וחקיקה.**
3. **יש לתכנן התשובות מראש. תשובה מבולבלת תגרע מהציון.**
4. **אורך התשובה לא יעלה על זה המצוין לצד השאלה.**
5. **התשובה חייבת להיות מנומקת בקצרה. יש להביא אסמכתאות רלוונטיות 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 <u>העובדתיים הרלבנטיים</u> שבשאלה. הנכם מתבקשים לענות באופן ישיר, אך ורק לסוגיות הרלבנטיות המתעוררות מנתוני האירוע. תשובות כלליות אינן רצויות. תשובה לא רלבנטית תגרע מהציון.**

<u>שאלה 1 (50%) – אורך התשובה לא יעלה על 5 עמודים</u>

ראובן הוא קשיש ערירי בן 96, שחי לבדו בדירה במרכז תל-אביב. לאחרונה חלה הידרדרות במצב בריאותו וביכולת התפקוד שלו. ראובן הבין כי לא יוכל עוד לחיות לבדו וכי הוא זקוק לעזרה קבועה. בצר לו, פנה להתייעץ עם שכנו דניאל, המתגורר בדירת הפנטהאוז המפוארת בבניין שבו מתגורר ראובן. דניאל הוא איש עסקים בשנות ה-40 לחייו ובין היתר הוא בעליו של בית האבות "מעונות-שלווה" בעיר נתניה.
דניאל הציע לראובן לעבור להתגורר בבית האבות שבבעלותו. הוא הסביר לראובן כי מדובר בבית אבות שאינו מפואר במיוחד ולפיכך התשלום החודשי עבור השהייה בו הוא צנוע למדי: 6,000 ₪ לחודש בלבד. ראובן הסביר כי אין ברשותו סכום כזה וכי הכנסתו היחידה היא כ- 1,500 ₪ לחודש מקצבת הביטוח הלאומי ועוד קצבה חודשית (רנטה) בסך 250 יורו לחודש (כ- 1,250 ₪) שהוא מקבל מממשלת גרמניה בשל היותו ניצול שואה. בתגובה הציע דניאל לראובן: "אני מוכן לאפשר לך להתגורר בבית האבות שבבעלותי ללא תשלום, לכל ימי חייך, ובתמורה תעביר לבעלותי את דירתך. המגורים בבית האבות הם בחדר משותף לארבעה דיירים והם כוללים את ההוצאות הנלוות, לרבות ארבע ארוחות ביום, אך למעט תרופות והוצאות רפואיות חריגות".
ראובן התלבט מאד. מחד גיסא, הוא שיער ששווי דירתו רב. מאידך גיסא, הוא ידע כי אין לו ברירה וכי לא יוכל להמשיך להתגורר בדירתו בשל מצבו ההולך ומידרדר. הוא שקל את האפשרות למכור את הדירה ולהשתמש בכסף לצורך מימון המגורים בבית האבות, אך הפרוצדורה של פרסום הדירה, חיפוש קונה, ניהול מו"מ וכל יתר ההליכים הכרוכים במכירה נראו לו קשים ומאיימים, בעיקר לאור העובדה שלא היו לו קרובים או מכרים שיוכלו לסייע בידו. בלב כבד הסכים ראובן להצעתו של דניאל.
בו במקום שלף דניאל דף ועט ורשם:

זיכרון-דברים

בין: דניאל גלבוע
לבין: ראובן קמינסקי
מוסכם בין הצדדים כי ראובן מתחייב להעביר לדניאל את זכויות הבעלות בדירתו שבתל-אביב. בתמורה יאפשר דניאל לראובן להתגורר לכל ימי חייו, ללא תמורה, בבית האבות "מעונות שלווה" בנתניה. מוסכם כי ראובן יעביר את דירתו לדניאל ויעבור להתגורר בבית האבות תוך חודש. יתר הפרטים סוכמו בין הצדדים. תוך שבועיים יחתמו הצדדים על חוזה מפורט שיוכן על ידי עורך הדין של דניאל.

הצדדים חתמו על זיכרון הדברים. כשבוע לאחר מכן הגיעה עובדת סוציאלית מהמחלקה לשירותים חברתיים בעיריית תל אביב לביקור-בית שגרתי אצל ראובן. תוך כדי שיחה, סיפר לה ראובן על זיכרון הדברים שחתם. העובדת המזועזעת הבהירה לראובן כי שווי דירתו הוא כ- 2,000,000 ₪ ולכן היא סבורה כי העסקה מאד לא כדאית עבורו. יתר על כן, בשל הכנסתו החודשית הנמוכה ובשל גילו, זכאי ראובן להסדרת מגורים בבית אבות באמצעות משרד הרווחה ובסבסוד משמעותי של המדינה, באופן שעלות המגורים בבית האבות לא תעלה על 70% מגובה ההכנסה החודשית שלו. העובדת הסוציאלית אף הדגישה כי אין לה ספק שדניאל, כמי שמצוי היטב בתחום של בתי-אבות, היה ודאי מודע לאפשרות זו, אך בחר לא להביאה לידיעתו של ראובן.
לאחר ששמע את דברי העובדת הסוציאלית טלפן ראובן לדניאל והודיע לו כי הוא מתחרט על כל העניין, כי אין בכוונתו להעביר לו את הדירה וכי הגיש כבר בקשה להסדרת מגורים בבית אבות באמצעות משרד הרווחה. דניאל הזועם פונה אליכם ומבקש לקבל ייעוץ: ברצונו לתבוע את ראובן ולדרוש את אכיפת החוזה. בנוסף הוא מעוניין לתבוע פיצויים על ההפסד שייגרם לו בשל אובדן דמי שכירות שיכול היה להפיק מהדירה החל מהמועד שבו היה אמור לקבלה ועד למועד שבו תימסר לו בפועל. חוו דעתכם על טענותיהם האפשריות של שני הצדדים.

<u>שאלה 2 (50%) – אורך התשובה לא יעלה על 5 עמודים</u>

בתאריך 1/2/2011 חתמו אלון ורונית על חוזה עם חברת גני-הוד בע"מ, בעלת אולם האירועים "גני-הוד" שבעיר חדרה, להזמנת אולם האירועים "גני-הוד" לחגיגת נישואיהם בתאריך 1/2/12. בחוזה נקבע בין היתר כי מחיר האירוע (כולל האולם, האוכל ותקליטן) הוא 250,000 ₪. אלון ורונית שילמו מקדמה בסך 100,000 ₪ ונקבע כי את יתרת התמורה ישלמו במועד החתונה.

בתאריך 1/8/2011 קיבלו אלון ורונית שיחת טלפון בהולה מאבנר, מנהל חברת גני-הוד. הוא סיפר להם כי למעשה אולם האירועים פעל מאז הקמתו (לפני כ-20 שנים) ללא היתר וכי בעקבות הליך משפטי ממושך שהתנהל כנגד החברה ניתן באותו בוקר (1/8/2011) צו של בית-משפט המורה על סגירה מיידית של האולם ועל הריסת אולם האירועים בתוך 90 ימים. אבנר הודיע כי לצערו בנסיבות הללו הוא נאלץ להודיע להם על ביטול האירוע וכי יחזיר להם תוך ימים אחדים את המקדמה ששולמה.

אלון ורונית הנדהמים מיהרו לחפש אולם חלופי. לצערם הרב לא עלה בידם למצוא אולם לאותו מועד (בגלל צירוף הספרות הייחודי של התאריך – 1212 - רבים ביקשו להינשא באותו יום) והם נאלצו להזמין אולם לתאריך 7/2/2012. יתר על כן, בגלל עליות המחירים בישראל (מחירי המזון, הדלק, החשמל וכו') מחיר הזמנת האולם החדש (לאירוע ברמה דומה לזו שהוזמנה באולם גני-הוד) נקבע ל- 275,000 ₪.

ימים אחדים לאחר הזמנת האולם החלופי פנו אלון ורונית (שניהם סטודנטים למשפטים שסיימו את שנת לימודיהם הראשונה) לחברת גני-הוד ודרשו פיצויים בסכום ההפרש שבין ההזמנה המקורית להזמנה החדשה (25,000 ₪). כמו כן הם דרשו פיצויים בסך 50,000 ₪ על עוגמת הנפש שנגרמה להם בשל הצורך להחליף אולם ואת תאריך לחתונתם. בנוסף, בחוזה עם גני-הוד נקבע כי צד שיפר את החוזה ישלם לצד האחר פיצויים מוסכמים בסך של 50,000 ₪ והם דרשו מחברת גני-הוד גם את סכום הפיצויים המוסכמים (בסה"כ פיצויים בסכום כולל של 125,000 ₪).

כעבור ימים אחדים קיבלו אלון ורונית מכתב תשובה מעורך הדין של חברת גני-הוד. במכתב נאמר כי אלון ורונית אינם זכאים לפיצויים כלשהם אלא אך להשבת כספם וזאת בשל הסיבות הבאות: ראשית, חוזה הזמנת החתונה בטל בגלל היותו חוזה בלתי-חוקי. שנית, בטופס החוזה הסטנדרטי של חברת גני-הוד, עליו חתמו גם אלון ורונית, נכתב במפורש כי חברת גני הוד רשאית להודיע למזמין על ביטול האירוע עד 6 חודשים לפני מועד האירוע וכי במקרה כזה המזמין לא יהיה זכאי לפיצויים כלשהם בשל הביטול.

אלון ורונית פונים לקבל את עצתכם לגבי האפשרויות העומדות בפניהם ומצבם המשפטי. דונו בכל הטענות האפשריות של הצדדים.

ב ה צ ל ח ה !!!