

המכללה האקדמית נתניה
בית הספר למשפטים

מבחן בדיני חוזים חצי-שנתי מועד א' תשע"ג.
המרצים: פרופ' סיני דויטש, ד"ר משה גלברד
משך הבחינה 2 שעות

1. יש לכתוב בכתב יד קריא וברור. הכתיבה תעשה מצד אחד של הדף בלבד.
2. המבחן הוא בחומר סגור.
3. אורך התשובה לא יעלה על זה המצוין לצד השאלה!!!
4. התשובה חייבת להיות מנומקת. יש להביא אסמכתאות רלוונטיות מהחוק והפסיקה.
5. כאשר אתם מעלים טיעון כלשהו, הביאו גם את הטיעון שכנגד (במידה וקיים).
6. דונו על פי הנתונים העובדתיים הרלבנטיים שבשאלה. הנכם מתבקשים לענות באופן ישיר, אך ורק לסוגיות הרלבנטיות המתעוררות מנתוני האירוע. תשובות כלליות אינן רצויות.

שאלה 1 (80%) – אורך התשובה (לכל חלקיה יחד) לא יעלה על 4 עמודים
אמנון תמר שותפים בחלקת מקרקעין. בתאריך 1/1 שלח אמנון לתמר הודעה במייל:
"שלום תמר, אני מציע למכור לך את חלקי במקרקעין תמורת 1,000,000 ש"ח. הצעתי זו בתוקף ל-48 שעות, אם לא תודיעי לי תוך 48 שעות כי אינך מעוניינת לקנות את חלקי, ייחשב הדבר כהסכמה מצידך להצעתי זו. בהמשך נתאם את יתר הפרטים הקטנים ונערוך חוזה מפורט אצל עורך-דין".

כעבור ארבעה ימים קיבל אמנון מייל מתמר:
"רק כעת חזרתי מחופשה וראיתי את הודעתך. אני כמובן מסכימה. מציעה שנשוחח היום בערב ונתאם את יתר הפרטים כגון מועד התשלום ואת מועד חתימת החוזה המפורט אצל עורך הדין".
מיד עם קבלת ההודעה מתמר מיהר אמנון לטלפן אליה ואמר: "מצטער, התברר לי כי טעיתי בהערכת שווי חלקת המקרקעין שלנו. אהיה מוכן למכור את חלקי רק תמורת 1,500,000 ש"ח".
תמר דורשת שאמנון יעמוד בהתחייבותו וימכור לה את חלקו במקרקעין תמורת 1,000,000 ש"ח אולם אמנון מסרב לכך. הצדדים מבקשים את חוות דעתכם לגבי מצב המשפטי. דונו בכל הטענות האפשריות של הצדדים.

שאלה 2 (10%) – אורך התשובה (לכל חלקיה) לא יעלה על עמוד אחד
אבנר הוא יבואן וספק של בדים. יעל היא בעלת מפעל לריפוד רהיטים. בתאריך 1/1/13 ביקר אבנר במפעל של יעל ומסר לה הצעת מחיר בכתב:
"מציע לספק בד ריפוד מסוג KVADRAT במגוון צבעים לפי הקטלוג המצורף. מחיר 55 ש"ח למ"ר. כמות לפי דרישה אך בכפולות של 100 מ"ר. אספקה בתוך 7 ימי עסקים, תשלום תוך 30 ימים לאחר מועד האספקה. הצעת המחיר בתוקף עד 1/3/13".
בתאריך 1/2/13 שלחה יעל פקס למשרדו של אבנר: "נא לספק לי 400 מ"ר בד בצבע כחול-ים (מס' קטלוגי m3010R) בהתאם לתנאי הצעת המחיר".

למחרת קיבלה יעל שיחת טלפון מבנו של אבנר. הבן סיפר לה כי בתאריך 3/1/13 נפגע אבנר בתאונת דרכים קשה ומאז הוא מחוסר הכרה. הבן סיפר עוד כי המשפחה פנתה לבית המשפט ולפי בקשתה הוכרז אבנר (בתאריך 20/1) כפסול דין וכי בעקבות זאת הבן מנהל כעת את העסק של אבנר. הבן הוסיף: "אבא שלי לא היה איש עסקים כל כך טוב ומכר את הסחורה מדי בזול. אני עושה כעת שינוי יסודי בעסק. מבחינתי כל הצעות המחיר של אבי לא רלבנטיות. אני מוכן למכור לך את הבד תמורת 80 ש"ח למ"ר". יעל מבקשת לקבל את עצתכם: האם היא זכאית לדרוש את אספקת הבד על פי תנאי ההצעה המקורית?

שאלה 3 (10%) – אורך התשובה (לכל חלקיה) לא יעלה על עמוד אחד
א. בפרשת גרוסמן נ' בידרמן קבע בית המשפט העליון כי דרישת הכתב בסעיף 8 לחוק המקרקעין היא מהותית. מהו הטעם העיקרי לכך כפי שהוסבר בפסק הדין?
ב. תנו לפחות דוגמא אחת של חוזה במקרקעין (בלשון החוק): "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין" שלגביו לא חלה דרישת הכתב המהותית שבסעיף 8 לחוק המקרקעין.
ג. בפרשת קלמר נ' גיא הכיר בית המשפט העליון בתוקפו של חוזה למכירת מקרקעין למרות שלא נעשה בכתב. מהו הבסיס המשפטי לכך לפי דעת הרוב?

ב ה צ ל ח ה !!!

