

המכללה האקדמית נתניה
בית הספר למשפטים

מבחן בדיני חוזים, מועד א' תשע"ו
המרצים: פרופ' סיני דויטש, ד"ר משה גלברד
משך הבחינה 2 ½ 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 והשיבו אך ורק לסוגיות הרלבנטיות המתעוררות מנתוני האירוע. תשובה לא רלבנטית תגרע מהציון.

שאלה 1 (85%) – אורך התשובה לא יעלה על 6 עמודים

חברת מגורי יוקרה בע"מ (להלן – חב' מגורי) פרסמה מודעה בעיתון ובאינטרנט:

הזמנה להליך התמחרות

חברת מגורי יוקרה בע"מ מציעה למכירה זירת דופלקטס יוקרתית בשכונת כוכב הצפון בתל אביב. הדירה ממוקמת ברחוב מאיר יערי 13, דירה מס' 19. סיור למתעניינים ייערך בתאריך 20/4/16 בתאריך 1/5/16 בשעה 10:00 יתקיים במשרדי החברה הליך התמחרות (בדומה להליך "מכירה פומבית") בין המעוניינים ברכישת הדירה. מחיר המינימום הוא 10 מיליון ₪. הזוכה בהתמחרות יפקיד בידי החברה צ'ק בטחון בסך מיליון ₪, שיוחזר לזוכה במועד חתימת החוזה המפורט ולאחר ביצוע התשלום הראשון על השבון רכישת הדירה. אם הזוכה יתחרט ולא יחתום על החוזה המפורט, יחולט סכום הצ'ק לטובת החברה כפיצויים מוסכמים מראש.

בתאריך המיועד (1/5/16) התייצבו במשרדי החברה 6 אנשים. עם תחילת ההתמחרות הציע אחד המשתתפים לשלם עבור הדירה 11 מיליון ₪. לאחר מכן הוצעו הצעות נוספות (בסכומים הולכים וגדלים). בסופו של דבר הציעה יעל את ההצעה הגבוהה ביותר (13.5 מיליון ₪). לאחר שהתברר כי אין הצעות גבוהות יותר הכריז מנהל החברה על יעל כזוכה בהתמחרות. יעל הפקידה צ'ק ע"ס מיליון ₪ וקיבלה מהחברה קבלה. בקבלה נרשם "פיקדון להבטחת חתימת חוזה לרכישת דירה". בתחתית הקבלה הייתה שורה מודפסת "הרכישה כפופה לתנאי החוזה המפורט ולתקנון המכירה של חברת מגורי יוקרה בע"מ". נאמר ליעל כי יודיעו לה בהקדם על מועד לחתימת חוזה. שבוע לאחר מכן מכרה חברת מגורי את הדירה ליובל (שכלל לא השתתף בהתמחרות, אך היה חבר קרוב של מנהל החברה) תמורת 14 מיליון ₪. בין הצדדים (החברה ויובל) נחתם חוזה מפורט, יובל שילם במועד החתימה 10 מיליון ₪ ונמסרו לו מפתחות הדירה (את היתרה התחייב לשלם בעת רישום הדירה על שמו).

מיד לאחר שנחתם החוזה עם יובל, הוזמנה יעל למשרדי החברה, שם נאמר לה כי לא ייחתם עמה חוזה וכי היא יכולה לקבל בחזרה את הצ'ק שהפקידה בידי החברה. יעל הנדהמת אמרה "אבל זכיתי בהתמחרות". מנהל החברה (שהוא גם משפטן בהכשרתו) הסביר ליעל כי הן בתקנון המכירה של החברה והן בנוסח הקבוע של חוזה המכירה שבו משתמשת החברה, ישנו סעיף



מפורש הקובע כי: "כל חוזה מכירה של חברת דירות יוקרה בע"מ מותנה בתנאי מפסיק כדלקמן:
אם בתוך 3 חודשים ממועד כריתת החוזה יוצע לחברה על ידי קונה אחר סכום גבוה יותר עבור
הדירה, יתבטל החוזה, כל צד ישיב למשנהו כל דבר שקיבל במסגרת החוזה ולכל צד לא תהיה כל
דרישה או טענה כלפי הצד האחר והוא יהיה מנוע מלתבוע את הצד האחר".
יעל הזועמת מבקשת להגיש כנגד החברה תביעת אכיפה ובנוסף תביעה לפיצויים על עגמת הנפש
הרבה שנגרמה לה כתוצאה מהתנהלות החברה. חוו דעתכם לגבי כל השאלות המשפטיות
שעשויות להתעורר במסגרת התביעה.

שאלה 2 (15%) – אורך התשובה כולה (על כל חלקיה) לא יעלה על עמוד אחד
בתאריך 1/6 הציע דן למכור את מכוניתו לרחל. רחל בדקה את המכונית ומצאה אותה לשביעות
רצונה. לפי בקשתה של רחל העלה דן את הצעתו על הכתב:

*לכבוד רחל, אני מציע למכור לך את מכוניתי תמורת 50,000 ₪. מוצע
התשלום ומוצע מסירת המכונית והעברת הבעלות: בתוך 24 שעות
מהמוצג שבו תקבלי את הצעתו. הצעתי בתוקף לשמוע בלבד. דן*

כעבור שלושה ימים התקשר דן לרחל בכדי לברר מה קורה עם הצעתו. רחל אמרה: אין לי סכום
כזה, אולי אתה מסכים להפחית קצת מהמחיר? דן סירב.
כעבור יומיים נוספים הודיעה רחל לדן כי עלה בידה לגייס את הסכום הנדרש וכי היא מקבלת את
ההצעה. דן אמר: "מצטער, מאוחר מדי. יש קונה שמוכן לשלם לי 52,000 ₪".
רחל מעוניינת במכונית (במחיר שהוצע לה מלכתחילה) והיא מבקשת את חוות דעתכם.

בהצלחה !!!

