

57

17289

**המכללה האקדמית נתניה**  
**בית הספר למשפטים**

מבחן בדיני חוזים חצי-שנתי מועד ב' תשע"ב  
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, 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 העובדתיים הרלבנטיים שבשאלה. הנכם מתבקשים לענות באופן ישיר, אך ורק לסוגיות הרלבנטיות המתעוררות מנתוני האירוע. תשובות כלליות אינן רצויות. תשובה לא רלבנטית תגרע מהציון.

שאלה 1 (75%) – אורך התשובה לא יעלה על 4 עמודים

יובל, מהנדס מחשבים בן 30, מצא לשמחתו עבודה קבועה בחברת היי-טק ידועה בתל-אביב. בעקבות כך החליט לרכוש דירה בקרבת מקום עבודתו החדש. בתאריך 5/4/12 בשעות הערב, בעת שיובל גלש ברשת הפייסבוק, הוא ראה מודעה שפורסמה על ידי חיים, ובה רשום: "למכירה, דירה מדהימה ומרוהטת בת שלושה חדרים בקומה שלישית ברחוב הלילך 25, תל אביב. מחיר מבוקש 1,800,000 ש"ח (אפשר עוד לדבר על המחיר). נמכרת עקב מעבר אפשרי לחו"ל. תוקף ההצעה לעשרה ימים בלבד. כל הקודם זוכה! לכל המעוניין, נא ליצור קשר באמצעות פקס למספר 03-1234567". יובל שם לב לכך שהמודעה פורסמה (הועלתה לרשת) בתאריך 1/4/12. למחרת בבוקר (בתאריך 6/4/12) נסע יובל לרחוב הלילך 25. לצערו חיים לא היה בבית, אך הוא התרשם מאד מהמראה המטופח של הבניין, מהלובי הנאה ומהגינה הפורחת שבחצר הבניין. עוד באותו היום שלח יובל פקס לחיים ובו רשם: "ראיתי את המודעה שלך בפייסבוק ואני מעוניין מאד בדירה. מסכים לכל התנאים. מתי אוכל לראות את הדירה? אפשר ליצור עימי קשר טלפוני במספר 050-1122334". בשעות אחר הצהריים של אותו היום התקשר חיים ליובל ואמר לו כי למעשה יום לאחר פרסום המודעה בפייסבוק שכנעה אותו אחותו, יעל, כי מכירת הדירה היא טעות כלכלית וכי עדיף לו להשאיר את הדירה בבעלותו ולהשכיר אותה בעת שהייתו בחו"ל. לפיכך <sup>נב' 1</sup> החליט לסגת מרעיון מכירת הדירה, אלא שבגלל שהיה עסוק בהכנות לקראת נסיעתו, לא היה לו זמן להסיר את המודעה מהפייסבוק. יובל נדהם ונוזעם, פונה לקבל את חוות דעתכם. האם יוכל לחייב את חיים למכור לו את הדירה? דונו בכל הטענות האפשריות של שני הצדדים.

שאלה 2 (25%) – אורך התשובה (לכל חלקיה) לא יעלה על 2 עמודים

- א. הסבירו בקצרה מדוע קבלה/חשבונית המעידה על תשלום ששילם קונה של דירה למוכר, עשויה לשמש כמסמך מספק לצורך קיומה של דרישת כתב ראייתית, אך לא לצורך קיומה של דרישת כתב מהותית.



- ב. מהו הנימוק המרכזי לכך שדרישת הכתב בחוק המקרקעין פורשה בפסיקה כדרישה מהותית?
- ג. על אילו חוזים שיש בהם התחייבות לעשות עסקה במקרקעין כלל לא חלה דרישת כתב מהותית?
- ד. באילו מצבים ניתן להכיר בתוקפו של חוזה שחלה עליו דרישת הכתב המהותית שבסעיף 8 לחוק המקרקעין, למרות שהחוזה לא נעשה בכתב?

**בהצלחה!!!**

