המכללה האקדמית נתניה
בית הספר למשפטים

מבחן שנתי בדיני חוזים, מועד א תשע"א
המרצים: פרופ' טיני 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 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 (65%) – אורך התשובה לא יעלה על 6 עמודים

בתאריך 1/1/11 נחתם זיכרון דברים בין ראובן לשמעון בנוסח הבא:

זיכרון-דברים

1. ראובן מתחייב למכור לשמעון את דירתו ברחוב תחכמוני 6 בנתניה (דירה מס' 8 בקומה השלישית) תמורת 1,500,000 ₪.
2. במועד חתימת זיכרון הדברים ישלם שמעון 10,000 ₪ כמקדמה. יתרת התמורה תשולם במספר תשלומים וזאת עד לתאריך 1/6/11. באותו מועד ימסור ראובן לשמעון את החזקה בדירה ויעביר את הבעלות בה על שמו של שמעון.
3. חוזה מפורט יוכן על ידי עורך הדין של ראובן וייחתם בין הצדדים בתוך 10 ימים. בחוזה המפורט ייקבעו, בין היתר, מועדי התשלום המדויקים של יתרת התמורה.
4. צד שיתחרט ישלם לצד האחר פיצויים מוסכמים בסך 500,000 ₪.
5. המכירה מותנית בכך שעד למועד חתימת החוזה המפורט תיתן רחל את הסכמתה לחוזה. (רחל היא רעייתו לשעבר של ראובן. על פי הסכם-גירושין שבינה לבין ראובן הוא אמור להעביר אליה מחצית מהתמורה שיקבל עבור הדירה).

לאחר שהצדדים חתמו על זיכרון הדברים, התרחשה מערכת העובדות הבאה:

- בתאריך 3/1/11 פנה לוי אל ראובן והציע לו תמורת הדירה סכום של 1,700,000 ₪. ראובן הסכים לכך בתנאי שבחוזה ביניהם ייכתב שהמחיר הוא 1,500,000 ₪ (וזאת על מנת להסתיר את הסכום הנוסף מעיניה של רחל). לוי הסכים לדרישתו של ראובן.
- ראובן פנה אל רחל ושכנע אותה לא לתת את הסכמתה לחוזה עם שמעון, בנימוק שהסתבר לו כי שמעון אינו אדם אמין וכי: "לא כדאי לעשות עסקים עם רמאים". הוא גם אמר לה כי ממילא יש קונה אחר (לוי) שמוכן לקנות את הדירה באותו מחיר. בעקבות זאת הודיעה רחל, בתאריך 4/1/11, במכתב לשמעון כי היא אינה נותנת את הסכמתה לחוזה המכירה.
- בתאריך 5/1/11 ראובן חתם על חוזה מפורט למכירת הדירה ללוי. בחוזה נכתב כי מחיר הדירה 1,500,000 ₪ אולם בפועל הוסכם ביניהם, כאמור, כי המחיר יהיה 1,700,000 ₪.

למחרת חתימת החוזה שילם לוי לראובן את מלוא התמורה עבור הדירה ואף קיבל את החזקה בדירה ועבר להתגורר בה.

הניחו כי בתאריך 1/2/11 נודעו כל העובדות הללו לשמעון. שמעון הגיש תביעה ובה דרש את אכיפת החוזה עם ראובן ובנוסף פיצויים מוסכמים בסך 500,000 ₪.

דונו בכל הטענות האפשריות של הצדדים.

<u>שאלה 2 (35%) – אורך התשובה לא יעלה על 3 עמודים</u>

רבקה הייתה בדרכה לקונצרט של התזמורת הפילהרמונית. היא החנתה את מכוניתה בחניון סמוך להיכל התרבות בתל-אביב, שבבעלות חברת "החניון בע"מ". בפתח החניון מוצבת עמדת כניסה אוטומטית. בעת לחיצה על הלחצן נשלף כרטיס חניה והמחסום נפתח. בסיום החניה אמור הלקוח לשלם באמצעות הכרטיס באחת מעמדות התשלום האוטומטיות הפזורות ברחבי החניון. בפתח החניון מוצב שלט מאיר עיניים ועליו מחירי החניה (15 ₪ לכל שעה או חלק ממנה, 65 ₪ ליום שלם).
מיד לאחר שהחנתה את המכונית, בעת שעשתה את דרכה לכוון דלת היציאה מהחניון, נפלה רבקה לתוך בור פתוח ושברה רגל, יד ושתי צלעות. לקול זעקותיה הגיע אחד מעובדי החניון שהזעיק אמבולנס. היא פונתה לבית החולים שם שהתה במשך 10 ימים.
עם שחרורה מביה"ח שלח עורך-דין מטעמה של רבקה מכתב אל חברת החניון בע"מ ובו דרישה לפיצויים על הנזקים השונים שנגרמו לרבקה בשל רשלנות חברת החניון, אשר השאירה בשטח החניון בור פתוח ללא גידור או אזהרה (הנזקים כללו, בין היתר, הוצאות רפואיות, הפסד ימי עבודה, כאב וסבל ועוד). במכתב התשובה של עורך-דין מטעם חברת החניון נכתב, כי על גבי כרטיס הכניסה לחניון מצוי תנאי מפורש, באותיות מאירות עיניים, לפיו "החניה בחניון היא בכפוף לתנאי החניה הכלליים המפורטים באתר האינטרנט של חברת החניון בע"מ: http://www.hanion.co.il". בסעיף 8 לתנאים הכלליים שבאתר האינטרנט נקבע במפורש כי: "חברת החניון בע"מ לא תהיה אחראית לכל נזק שיגרם לבאי החניון. בכניסתו לחניון מקבל על עצמו כל אדם תנאי זה והוא מוותר על כל טענה או תביעה כנגד חברת החניון". במכתב התשובה מטעם חברת החניון אף נדרשת רבקה לשלם לחברת החניון סכום של 650 ₪ עבור עשרה ימים שבהם חנה רכבה בחניון (רק ביום שחרורה מביה"ח דאגה רבקה שאחד ממכריה יוציא את הרכב מהחניון. בהתחשב בנסיבות שוחרר הרכב ללא תשלום אך נאמר לאותו מכר כי חיוב עבור החניה יישלח לרבקה בדואר).
האם לדעתכם תהיה חברת החניון פטורה מתשלום פיצויים לרבקה על סמך סעיף 8 לתנאים הכלליים? דונו בכל הטענות האפשריות של הצדדים.

ב ה צ ל ח ה !!!