

אוניברסיטת בר-אילן הפקולטה למנשפטים

שנה"ל תשנ"ו
סמסטר ב', מועד א'
הנושא - דיני חוזים
המרצה - ד"ר דודי שוורץ, עו"ד משה גלברד. מתרגל: מר שחר ליפשיץ
משך הבחינה 3 שעות

1. מותר להשתמש בכל חומר עזר, כולל ספרים ומחברות.
2. יש לתכנן התשובות מראש. תשובה מבולבלת תגרע מהציון.
3. יש להקפיד על כתב יד נקי ומסודר.
4. התשובות חייבות להיות מנומקות בקצרה. יש להביא אסמכתאות רלוונטיות מהחוק והפסיקה.
5. דונו על פי הנתונים שנמסרו בשאלה. אם לדעתכם חסרות עובדות רלוונטיות, יש להניח הנחות ולפעול לפיהן. יחד עם זאת, הנכם מתבקשים לענות באופן ישיר, אך ורק לשאלות הרלוונטיות המתעוררות מנתוני הארוע. תשובות כלליות אינן רצויות.
6. אין להוציא השאלון מחדר הבחינה, חובה למספר את השאלון ולהחזירו לתוך המבחן עם סיומו.
7. נא להגביל את אורך התשובות, בהתאם לפירוט הבא:
- בחלק א' - לא יותר מ-12 עמודים בדילוג שורות (מומלץ שהחלוקה תהיה כדלקמן: 8 עמ' לשאלה 1, 2 עמ' לשאלה 2, 2 עמ' לשאלה 3).
- בחלק ב' - לא יותר מ-2 עמ' בדילוג שורות.

חלק א' (80%)

א. חברת "מולטימדיה בע"מ" (להלן - מולטימדיה) הינה חברה העוסקת בייצור ובשיווק של תוכנה. חברה "טרה סנטה בע"מ" (להלן - טרה סנטה) הינה חברה העוסקת בסחר בנדל"ן.

ב. בתחילת ינואר 96 פנתה מולטימדיה לטרה סנטה והתעניינה ברכישתם של מבני תעשייה בכרמיאל, אשר ישמשו אותה להקמת מפעל תוכנה. משה, מנהלה של מולטימדיה, הסביר כי הקמת המפעל בכרמיאל עשויה להעניק למפעל מעמד של "מפעל מאושר", דבר שיעניק לו הטבות מס.

ג. ב- 15/1/96 נשלח המכתב הבא בפקס:

אל: מולטימדיה

אין ביכולתנו להציע, בתנאים הקיימים ובהתחשב בצרכיכם, מבנים מתאימים בכרמיאל. באפשרותנו להציע לכם מבנים בפארק התעשייה במגדל העמק, לפי הפירוט הבא:

- שלב א' - מבנה 2476/89 בשטח 2,000 מ"ר, תאריך אכלוס: 1/6/96.

- שלב ב' - מבנה 2483/89 בשטח 1,000 מ"ר, תאריך אכלוס: 1/9/96.

תשריט המבנים ומיקומם מופיע במפת האיזור הנמצאת במשרדי הועדה המקומית לתיכנון ובניה. המחיר יהיה \$1,000 למ"ר.

הצעתנו זו תעמוד בתוקפה עד לתאריך 17/1/96 שעה 17:00, ועד לתאריך זה בלבד. (---)

טרה סנטה בע"מ

ד. ב- 16/1/96 נשלח מכתב תשובה בפקס שזו לשונו:

אל: טרה סנטה

אנו מעוניינים בעיסקה בתנאים שציינתם, אך זאת במחיר של \$600 למ"ר. כמו כן מעוניינים בתנאי התשלום הבאים:

10% בחתימת העיסקה

40% עם הכניסה למבנה שלב א'

50% עם הכניסה למבנה שלב ב'

(---)

מולטימדיה בע"מ

ה. ב- 17/1/96 בשעה 12:00 מתקשר יואל, מנכ"ל טרה סנטה, למשה, מנכ"ל מולטימדיה: יואל: "משה, אני לא מבין את ההתקשות הזו על המחיר. מדובר בעיסקה טובה, במקום אטרקטיבי, ודע לך שיש עוד אנשים שמתעניינים". משה: "תן לי להתייעץ, ואחזור אליך בהקדם".

ו. בשעה 14:00 באותו יום מקבל יואל שיחה מאהרון, מנכ"ל של חברה אחרת, המציע לקנות ממנו את המבנים האמורים במחיר \$1,200 למ"ר.

ח. בשעה 16:10 מתקשר משה לחברת טרה סנטה ומתבשר מפי המזכירה כי יואל יצא וכי לא ניתן יהיה לאתרו או להעביר לו הודעות עד למחרת בבוקר.

ט. למחרת מתבשר משה מפי יואל כי המבנים נמכרו לאהרון.

שאלה מס' 1:

דון באפשרויות המשפטיות השונות העומדות בפני מולטימדיה.

שאלה מס' 2:

הנח כי העובדות המתוארות בסעיפים ו-ט לא התרחשו. במקומן התרחשו העובדות הבאות:

א. הפקס שנשלח על ידי משה ב-17/1/96 התקבל.

ב. ביום 20/1/96 נודע למשה כי מגדל העמק איננה מופיעה ברשימת הישויים בפרסומי הממשלה, שהקמת מפעל תוכנה בהם תזכה במעמד של "מפעל מאושר", וכי המחיר המקובל למ"ר בפארק התעשייה במגדל העמק הינו \$800 למ"ר.

דון באפשרויות המשפטיות השונות העומדות בפני מולטימדיה. התייחס רק לטענות העולות מתוך הנסיבות החדשות שהובאו כאן.

שאלה מס' 3:

הנח כי העובדות המפורטות בסעיפים ו-ט, וכן העובדות המתוארות בשאלה 2, לא התרחשו, ובמקומן התרחשו העובדות הבאות:

א. הפקס שנשלח על ידי משה ב-17/1/96 התקבל.

ב. בעקבות זאת הוסכם בין הצדדים כי התשלומים יעשו כלהלן:

10% בתאריך 1/2/96

30% בתאריך 1/5/96

30% בתאריך 1/8/96

30% בתאריך 1/11/96

ג. שני התשלומים הראשונים בוצעו על ידי חברת מולטימדיה.

ד. בתאריך 1/6/96 לא נמסר המבנה הראשון (2000 מ"ר) למולטימדיה מאחר וטרם הושלמה בנייתו.

לאור זאת פונה אליך משה ומציג את התלבטותו: הוא מעוניין בקיום החוזה, אך אינו מעוניין להמשיך ולשלם כל עוד לא נמסר המבנה הראשון לידי. אם זאת, במידה ויחליט לבטל החוזה, אין הוא מעוניין להיות חשוף לתביעות אפשריות מצד טרה-סנטה. כיצד תייעץ למשה?

חלק ב' (20%)

=====

1) לפניך קטע קצר שפורסם לפני זמן מה בעתון יומי. חווה דעתך על פסק הדין, כפי שמתואר בכתבה, ועל יסוד העובדות המתוארות.