

ועדת המשמעת מזהירה!  
נבחן המעביר חומר עזר לרעהו  
או רמז מילולי ייענש בחומרה

## אוניברסיטת בר-אילן הפקולטה למשפטים

מבחן בדיני חוזים למסלול המרוכז לתואר שני לבוגרי כלכלה, מנהל-עסקים וחשבונאות  
מס' קורס: 99-602-04, 99-602-03  
סמסטר קיץ תשס"ד, מועד א'  
המרצה: 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 פתוח וניתן להשתמש בכל חומר עזר.
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 (אך לא ציטוטים) 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. זונו על פי הנתונים העובדתיים הרלבנטיים שבשאלה. שימו לב: לא בהכרח כל הנתונים העובדתיים הם רלבנטיים לצורך הפתרון. מצד שני, אם לדעתכם חסרות עובדות רלבנטיות הכרחיות, ניתן להניח הנחות ולפעול על פיהן. יחד עם זאת, הנכם מתבקשים לענות באופן ישיר, אך ורק לסוגיות הרלבנטיות המתעוררות מנתוני האירוע. תשובות כלליות אינן רצויות. תשובה לא רלבנטית תגרע מהציון.

שאלה (אורך התשובה כולה (א+ב) לא יעלה על 6 עמודים)

יצחק קיבל בירושה מדודתו שנפטרה חלקת קרקע בשטח של 750 מ"ר, המצויה ברמת גן. יצחק שהיה זקוק באותה עת לכסף מזומן לצורך פירעון חובות פנה למתווך וביקש לברר כמה ניתן לקבל עבור החלקה. המתווך אמר ליצחק כי כל החלקות באותו איזור דומות בשטחן וכי לדעתו, על סמך היכרותו הטובה את האזור, ניתן לקבל עבור חלקה כזו כ- \$ 1,000,000.

מיד אחר כך טלפן יצחק לדוד, קבלן בניין ידוע שבנה באותו איזור בניינים רבים, והציע לו לקנות את החלקה תמורת \$ 500,000 ועוד ארבע דירות בבניין שיבנה על המגרש (תמורה שהייתה גבוהה בערך ב- 50% משווי השוק עבור חלקה כזו). דוד כבר עשה עסקאות דומות באותו איזור ומתוך ניסיונו ידע כי על חלקת קרקע כזו ניתן להקים בניין בן 3 קומות ובו 12 דירות (4 דירות בקומה). יחד עם זאת, ליתר בטחון, החליט דוד לבדוק בעצמו מהן זכויות הבניה בחלקה, בטרם ישיב ליצחק. דוד ענה ליצחק: "נראה לי כי הצעתך יקרה מדי, אולם אני צריך עוד לחשוב עליה". יצחק אמר: "דע לך כי הצעתי תקפה לשבוע בלבד". בכך הסתיימה שיחתם הטלפונית.

למחרת ערך דוד בירור בעירייה בדבר זכויות הבניה בחלקה. נאמר לו, לתדהמתו, כי בשל היות החלקה פינתית ניתנו לה במסגרת תכנית המתאר זכויות בניה ייחודיות ולפיכך ניתן לבנות על החלקה בניין בן 6 קומות ובו 24 דירות.

עוד באותו יום טלפן דוד ליצחק וקבע עמו פגישה מיידית. בפגישה הודיע דוד כי הוא מקבל את ההצעה. יצחק, אשר ידע שהצעתו גבוהה במידה לא מועטה משווי השוק, שמח מאד. בו במקום רשמו הצדדים את המסמך הבא:

זיכרון-דברים

יצחק מוכר לדוד את החלקה על כמות א.נ.  
אז עט חתימת זיכרון דברים זה משלם דוד  
ליצחק את מלוא התשלום הכספי שסוכם  
ובנוסף יקבל יצחק 4 דירות בבניין שבנה. אכר  
הפרטים יסוכמו בין צרכי הדיון של הצדדים.

לראיה באנו על החתום:

דוד

יצחק

מיד לאחר החתימה ניגשו יצחק ודוד אל סניף הבנק הקרוב, דוד העביר לחשבונו של יצחק סך השווה ל \$ 500,000 והם נפרדו בלחיצת ידיים חמה.

לאחר מספר ימים שלח דוד ליצחק טיוטת חוזה שניסח עורך הדין שלו והזמינו לקבוע מועד לחתימת החוזה המפורט. עם קבלת טיוטת החוזה ערך יצחק בירורים נוספים שבמהלכם נודע לו על היקף זכויות הבניה החרוג של החלקה.

א. יצחק הזועם שולח מיד לדוד צ'ק בנקאי על כל הסכום שקיבל ומודיע כי הוא מחזיר את הכסף ומסרב להתום על חוזה כלשהו. דוד, לעומת זאת, מודיע ליצחק כי הוא עומד בתוקף על קיום זיכרון הדברים, ככתבו וכלשונו וכי יגיש כנגד יצחק תביעה לאכיפת החוזה. יצחק פונה ומבקש לקבל את עצתכם: אילו טענות תציעו לו לטעון כנגד דוד? כיצד עשוי דוד להשיב לטענות הללו? כיצד יפסוק, לדעתכם, בית המשפט?

ב. האם הייתה תשובתכם לשאלה א' משתנה אילו העובדות היו שיצחק היה פסול-דין מחמת מחלה נפשית ממנה סבל כבר שנים מספר?

ב ה צ ל ח ה !!!