

13

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

99-947-71

אוניברסיטת בר אילן-הפקולטה למשפטים

בחינה בדיני צרכנות-מועד א' סמסטר ב' תשס"ט

ד"ר אורנה דויטש

הבחינה בספרים פתוחים. ניתן להשתמש בכל חומר שהוא.
משך הבחינה: 3 שעות.

שאלה

גיל, העומד להינשא בקרוב, החליט לרכוש דירה חדשה באזור המגורים של הוריו. הוא פנה לקבלן אשר בבעלותו דירות באזור המגורים של הוריו. הקבלן הציע לו שתי חלופות: דירה מוכנה אשר בנייתה נסתיימה לפני כחצי שנה אך תפוסה ע"י בנו הצעיר של הקבלן למשך 9 שנים¹ שלושה חודשים, או דירה שתסתיים בנייתה בתוך חצי שנה.²

מחיר הדירה התפוסה נמוך בכ- 15% ממחיר הדירה אשר בנייתה טרם הסתיימה. הקבלן מסביר לגיל כי הפרש במחיר נובע מכך שלגבי הדירה התפוסה, המהווה דירה מ"ד שנייה", הקבלן חוסך בעלויות הנוגעות להבטחת הכספים שישולמו עד להעברת הבעלות בדירה, ומן העובדה שביחס לדירה זו אין על הקבלן אחריות מכל סוג שהוא בנוגע לבנייה.

I

הצגת המסמך
ה-2017-10
ב-10/10/17

גיל מחליט לרכוש את הדירה התפוסה וחותם על הסכם שלפיו הוא מתחייב לשלם 90% - תשלום. ממחיר הדירה בשלב החתימה, והיתר עם העברת הבעלות. גיל מסביר לקבלן כי הוא מקבל את ההסדר הכספי המוצע שכן ברשותו כספים אשר הוא חושש שיירד ערכם. לחשש זה מתווספים גם דבריו של הקבלן שלפיהם מחירי הדירות, כמו גם מדד התשומות לבנייה שאליו צמוד מחיר הדירה, צפויים לעלות, עם ההתאוששות הצפויה של המשק. חוות דעת שהוזמנה על-ידי גוף בשם "אגוד הקבלנים" מוצגת לגיל ע"י הקבלן.

הצגת המסמך
ה-2017-10
ב-10/10/17

גיל פונה בשלב זה להסדיר את נושא ההזמנה של מסיבת החתונה. הוא פונה לאולם "היסמין" אשר פרסם מודעה שלפיה האולם מספק ארועי חתונה בשיטת "הכל כלול". גיל מדבר עם יחיאל המציג עצמו כנציג המכירות ומבטיח לגיל כי אכן "הכול כלול" ומחיר הארוע נקבע באופן גלובלי בסכום של 150,000 ש"ח ל-300 מוזמנים. יחיאל מציג לפני גיל סרטונים שלפיהם הארועים הם ברמה גבוהה ביותר עם קישוטים, פרחים, תזמורת, בדרן, מזון ומשקאות בשפע. לשאלתו של גיל מה בדיוק כולל הארוע עונה יחיאל בפירוט רב, תוך שהוא מרחיב על הפרטים המופיעים בסרטון.

II

הצגת המסמך
ה-2017-10
ב-10/10/17

ביום החתונה מגיע גיל לאולם ומוצא אולם המקושט בעליבות, וכן מזונות ומשקאות ברמה נמוכה. הוא מזעיק את יחיאל ושואל אותו לפשר הפער בין ההצעה לבין מה שראות עיניו.

לכך עונה לו יחיאל שגיל לא הבין אותו נכון. ההצעה של "הכל כלול" אינה כוללת את התכנים בסרטון שהוצג בפניו. הסרטון הוא למטרות תדמיתיות בלבד. אם גיל מעוניין בכך, הוא יכול בתוספת מחיר להעלות את הרמה של הארוע לרמה של מה שגיל ראה בסרטון.

גיל, אשר יודע כי לא יוכל כעת לשנות את המועד או/ו את האולם, אומר ליחיאל כי הוא חייב לשדרג את הארוע. יחיאל עונה כי אין שום בעיה ומציע לו לחתום על מסמך המכונה "כתב הראה", הכולל הסכמה שיחיאל יפעל מיידית לשם שדרוג הארוע. לשאלתו של גיל כמה יעלה השדרוג, עונה לו יחיאל: "כל מה שנוכל להשיג בזמן קצר, נשיג. אל תדאג, יותר מידי זה לא יעלה לך. גיל רואה שאין לו ברירה וחותם על המסמך.

לאחר החתונה שולה יחיאל חשבון לגיל. החשבון כולל תוספת של 100,000 ש"ח למחיר המקורי וכן 10% עמלה ליחיאל, בגין הטיפול הבהול בשדרוג הארוע. גיל מזדעזע מהתוספת ומודיע ליחיאל כי לא ישלם את המחיר הנוסף שנדרש. לכך עונה לו יחיאל כי אם לא ישלם לו גיל את העלויות, יחיאל יפעל על-פי כתב ההרשאה המסמיך את יחיאל באופן בלתי-חוזר להעביר כספים מחשבונו של יחיאל לחשבונו של גיל. גיל מתפלא על דברים אלה, אך מעיון בנוסח של כתב ההרשאה, אשר יחיאל כעת מעביר לגיל, גיל מוצא כי הוא אכן נתן ליחיאל הרשאה לחייב את חשבונו.

גיל משלם ודורש את יפוי הכוח לידי בחזרה ויחיאל אכן מחזיר לו אותו, לאחר התשלום, תוך שיחיאל מצייין כי הוא אינו גנב ורק רצה את כספו ואת רווחיו כראוי בנסיבות.

גיל נקלע למצוקה כספית עקב ההסתבכות הזו ובנוסף מוצא עצמו לפני בעיה כספית חדשה, כאשר הקבלן מודיע לו כי הדירה לא תתפנה בקרוב עקב עיקול שהוטל עליה ע"י הבנק, נושה של הקבלן.

גיל זועם ופונה לקבלן בניסיון לדרוש את כספו חזרה. לכך עונה לו הקבלן כי הכסף כבר נלקח ע"י הבנק. בנוסף מתברר לגיל כי מתארגנת קבוצה של קונים נוספים המעוניינים לתבוע את הקבלן. חלקם מעוניינים לממש את הבטוחה הכספית שיש בידיהם לאור חובותיו של הקבלן לבנק וחלקם מעוניינים לתבוע את הקבלן בגין ליקויי בניה לפי חוות דעת שקיבלו, וזאת עקב ליקויים באיכות המרצפות, הצנרת והטיח החיצוני של הבניין.

דונו בזכויות כל הצדדים.

זו זמק בין שנה - חקיקה 9. - אגף השם האחרות.
אם קיבלת קונים - טענת המלגה
אי המענה - חוק הצרכן, חלוקה, הונת הצרכן.
גיוס יצחק.

בהצלחה!