

פתרון למבחן בדיני חוזים מיוחדים – מועד ב' – השופטת ד"ר פלפל

להלן פתרון שתי השאלות שבבחינה.
הפתרון הינו אופטימלי, ותשובה חלקית שוקללה הן בהתייחס אליו והן בהתייחס למהותה.

פתרון שאלה ראשונה (50 נקודות)

היה צורך לדון ולנתח את הנקודות הבאות:

- מה משמעות כתב ההוראה שנתן שי לבנק (יש לשים לב שהחיוב יכול להיות רק מחשבון העו"ש ולא מחשבון החח"ד).
- לא מדובר באי התאמה אלא בפגם בזכות כאמור בסעיף 18 לחוק המכר.
- משמעות חתימת הערבות של ההורים - האם מדובר התחייבות בלתי חוזרת או בכתב ערבות? נדרש ניתוח של כל האלמנטים כפי שנבחנו בפסיקה (ערבות יחיד תשובה לא נכונה).
- יש לדון בחובת הגילוי של המוכר להעביר בעלות נקיה ברכב (מכח סעיף 18 לחוק המכר), ומכאן חובתו לבדוק את הנושא לפני שמכר וגם להודיע.
- לשמעון המוכר קיימת היעדר תום ודרך מקובלת לב (סעיף 12 לחוק החוזים), בכך שהוא לא גילה ולא דאג לכך שהרכב לא יהיה עם שעבוד, שאולי אז הקונה לא היה קונה אותו, ועל כל פנים, הוא חייב להעבירו נקי לקונה.
התוצאה היא, שעל שמעון לסלק את המשכון שרשום, או ששי יסלק את המשכון, ואת יתרת התמורה ישלמו הוריו.

השאלה התייחסה לתביעתו של שמעון, המוכר, שלו חייבים כספים:

תביעת שמעון כלפי הבנק

-הוא לא יכול לתבוע את הבנק של שי, מכיוון שההתחייבות וההוראה הם מחשבון העו"ש, ואילו יתרת החשבון של שי הינה יתרת חובה.

תביעת שמעון כלפי הוריו של שי

-הוא יכול לנסות ולתבוע את ההורים של שי, בתנאי שהמדובר בערבות אוטונומית. (ניתן לקבל כל תשובה כנכונה, בתנאי שיש ניתוח מלא של הסוגיה). במקרה כזה החבות של ההורים הינה עצמאית, לא תלויה בחיוביו של שי, וגם לא במצב החשבון שלו.

תביעת שמעון נגד שי

האם המכירה לשי נעשתה בתנאי תקנת שוק?

- א. אם הבעלות ברכב עברה לשי והיא נקיה מכל שיעבוד, אזי ששי צריך לשלם בגין יתרת התשלום לשמעון.
- ב. אם תקנת שוק לא חלה אזי שהבעלות לא עברה נקיה ולשי אין הגנה מול הבנק ולכן לא יצטרך לשלם בגין יתרת התשלום לשמעון.

פתרון שאלה שניה (50 נקודות)

היה צורך לדון בנקודות הבאות:

- האם היה על הבנק לגלות לענת ויוסף על הקשיים הכלכליים של הקבלן, וכיצד.
- האם היה על ענת ויוסף לבדוק את משך הנסיעה בין הפרויקט לבית בית ההורים. (כן, זה מידע שהם יכולים להשיג ולא להסתמך על מצג פרסומי של הקבלן). לכן אין לראות בכך היעדר תום לב ודרך מקובלת של קבלני.
- האם היה על ענת ויוסף לבדוק את ענין הרשיון. המדובר בדירה שנקנתה על הנייר, כשהקבלן שבונה 14 קומות מתחייב לרשיון, ונראה כי למרות שבמאמץ יכולים היו הצדדים להשיג מידע זה, ספק אם צריך לשלוחם להשיגו בעיריה או במקום אחר. מכאן שעל הקבלן היתה חובת בדיקה, וחובת פעילות להשגת הרשיון.
- חוק המכר – אי התאמה בגובה, בכיוון ובמרחק ותוצאות נלוות כמו הפעלת סעיף 28 וביטול ההסכם.

זכויות התביעה

- הזוג לא מחויב לקבל את הביצוע בקרוב של הקבלן, ויכולים לתבוע אותו על כך שמכיוון שהוא לא מסוגל לספק להם דירה עפ"י החוזה, ומכיוון שערך הדירות באזור עלה – יש להם הזכות לנזקים בגובה עליית הערך פלוס הוצאותיהם.
- הזוג יכול לבחור ולבל את הדירה ואף לדרוש את הפרש המחיר שבין קומה 6 וקומה 14 קרי הפרש המחיר בין הדירה שקיבלו לבין הדירה שהיו אמורים לקבל (סעיף 28 לחוק המכר).
- הזוג זכאי לכל הפסד שסבל כתוצאה מהפרת סעיף 12 לחוק החוזים חלק כללי. אי גילוי נאות בשלב מו"מ ניתן לטעון הוא לענין הרישיון וגובה הקומה; כשהתוצאה היא הפסד נוף (אם זה ניתן להערכה בכסף) ודירה בקומה נמוכה יותר פלוס הוצאותיהם.
- אין נושא של תביעה ייצוגית