

חלק א – ניתוח אירועים (70%)

הגבלת עמודים לחלק א' – התשובות לכלל השאלות בחלק א' לא יעלו על

4 עמודים

שאלה 1 – 30%

חברת "גידולית" היא חברה ישראלית אשר פיתחה תוכנה המסייעת בשיפור יכול גידולים חקלאיים. חברת "אלפא" היא חברה סינית המתמחה בפיתוח עסקי וביצירת שיתופי פעולה בסין. בין הצדדים התנהל משא ומתן להסדרת היחסים העסקיים בין שתי החברות. במהלך המו"מ חתמו החברות על מסמך כוונות. במסמך הכוונות אשר נחתם ביום 1.1.2019 נכתבו בין השאר הסעיפים הבאים:

1. החברות יקימו חברה חדשה שתירשם בסין וחלוקת המניות בה תהא 80% לחברת גידולית ו- 20% לחברת אלפא.
2. הצדדים ינהלו מו"מ על פרטי ההסכם עד 10 ימים לאחר חתימת הסכם הכוונות. לאחר 10 ימים ייחתם הסכם סופי.
3. ההסכם הסופי שייחתם בין הצדדים יחליף את מסמך הכוונות, מסמך הכוונות אינו מסמך מחייב, אינו מכפיף את הצדדים להתחייבויות כלשהן ואינו בעל אופי חוזי.
4. בגין כל השקעה שתקבל חברה "גידולית" בעקבות תיווכה של חברת אלפא, תקבל אלפא 5% מסכום ההשקעה.

לאחר חתימת מסמך הכוונות, אף אחד מהצדדים לא גילה דחיפות מיוחדת להמשיך את המשא ומתן ולחתום על הסכם סופי. ביום 20.1.2019 הקימו החברות את החברה החדשה וחלוקת המניות הייתה בהתאם לקבוע במסמך הכוונות. לאחר כחודש, "גידולית" הגיעה לפריצת דרך באלגוריתם המפותח בחברה, אשר הופכת את המוצר של החברה למבוקש ביותר. לאחר זמן מה, המשיכו הצדדים את המשא ומתן לחתימת הסכם מחייב, כאשר המחלוקת העיקרית בין הצדדים נגעה לחלוקת המניות של החברה החדשה בין החברות, כך שחברת "גידולית" טענה כי בהסכמות בעל פה בין שתי החברות הוסכם כי חלקה של גידולית במניות החברה החדשה יגדל ל- 90%. חברת אלפא התנגדה לשינוי חלוקת המניות. לבסוף, המשא ומתן בין החברות כשל. חברת אלפא מבקשת לקיים את ההסכם שנחתם בין הצדדים.

א. דונו בכל הסוגיות המשפטיות המתעוררות מהאירוע בהתייחס לחוק החוזים (חלק כללי).

הסוגייה הראשונה הינה האם מסמך הכוונות מהווה חוזה. חברת אלפא תוכל לטעון שהמסמך מהווה פניה וקיבול. הוא מכיל את כל היסודות המהותיים לעסקה ובנידון נוסחת הקשר לא כתוב "מותנה בחוזה" ולכן יש כאן גמירות דעת. בהנחה שניתן להשלים פרטים חסרים בנידון המסויימות (פסד רבינא), זהו חוזה לכל דבר. בנוסף, תוכל החברה לטעון שהקמת החברה לאחר מכן מהווה קיבול בהתנהגות (ס6) שכן החברה המשותפת הוקמה. יוכלו אולי להתבסס גם על פסד קלמר נגד גיא.

חברת גידולית תוכל לטעון שבמסמך סעיף 3 מוכיח שלא הייתה גמירות דעת או לחילופין מהווה תנאי מתלה. סעיף זה נותן פרשנות לחוזה שמשקף את תכליתו שהינה רק שלב במו"מ, יתכן ויתייחסו לאפרופים. נוסף על כך, אם יצליחו להוכיח את ההסכמה שבעל פה, יוכיחו שהמסמך המקורי אינו רלוונטי שכן מדובר על קבלה תוך שינוי (ס11) שהיא למעשה הצעה חדשה, כזאת שפרטיה לא ידועים לנו ולכן יכולים להיות חוזה או שלא.

אם יצליחו להוכיח את ההסכמה שבעל פה, לדעתי אלפא לא תצליח לדרוש קיום של ההסכם.

אם לא יצליחו, אלפא תוכל לדרוש קיום. גידולית תוכל לטעון שהייתה טעות (ס14ב) עקב האלגוריתם החדש, אבל זה ככל הנראה יפסל היות ומדובר על כדאיות עסקה שבה לא נידון בבית משפט.

המסלול האקדמי המכללה למינהל בית הספר למנהל עסקים



במקרה שלא יצליחו לדרוש קיום, יוכלו לטעון על מו"מ בחוסר תום לב (ס12א), היות והשינוי במניות שמבקשת גידולית נובע מהאלגוריתם החדש שנוצר לאחר המסמך. עם זאת, לא מדובר על מניעת קיבול ולכן מדובר עדיין על ביטול והשבה (פיצויים שליליים).

הניחו כעת, כי המשא ומתן בין הצדדים צלח ונחתם הסכם מחייב. חברת ביתא הינה חברה המעוניינת להשקיע בחברת גידולית בתיווכה של חברת אלפא. לצורך ביצוע ההשקעה ביצעה חברת ביתא בדיקת נאותות מקיפה על חברת גידולית, להפתעתה גילתה ביתא כי התוכנה שלכאורה פותחה על ידי גידולית כבר רשומה כפטנט תחת חברה אחרת וחברת גידולית למעשה אינה רשאית לעשות שימוש בתוכנה. לאור הגילוי חברת ביתא כמובן שלא השקיעה בחברת גידולית ואף הפיצה את השמועה למשקיעים אחרים. בעקבות כך, ביקשה חברת אלפא לבטל את החוזה בינה ובין גידולית לאלתר.

ב. דונו בכל הסוגיות המשפטיות המתעוררות מהאירוע בהתייחס לחוק החוזים (חלק כללי).

היות וחסרים נתונים על ההתקשרות של חברת ביתא, אני מניח שאין חוזה בינה לבין אלפא, שהמידע נכון ואין כאן חוסר תום לב. לכן לא אדון בה. בהנחה שהמידע מדויק, הדירקטור שלה חשוף לתביעה עקב רשלנות (חוק חברות ס6) היות ולא עשה בדיקת נאותות. בנוגע לביטול החוזה:

אלפא יכולה לטעון להטעיה (ס15), שכן בין החברות יש חוזה, גידולית טענה שיש ברשותה אלגוריתם שמעלה ביקוש, ואלפא אכן רצתה הסכם עם חברה בעלת האלגוריתם עם ביקוש רב. יש קשר סיבתי כפול. לחילופין, ניתן לטעון שיש כאן טעות ידועה (ס14א), שכן על גידולית היה לדעת על הפטנט. לחילופין ניתן לטעון לטעות בלתי ידועה (ס14ב) בהנחה שגידולית לא ידעו על הפטנט.

גידולית מצידה טען שהחוזה המקדים שנערך לפני היווצרות האלגוריתם מעיד על כך שזהו אינו פרט אשר היה מהותי עסקה, ולכן אין רלוונטיות לסעיף 14א או ב. בנוגע לס15, היא תוכל לטעון גם שאין קשר סיבתי כפול, היות ויש חוזה מקדים. לחילופין, תוכל לטעון שלא ידעה על הפטנט ולכן לכל היותר מדובר על טעות לא ידועה ס14ב.

אם מנגד החוזה המקדים השתנה עקב האלגוריתם (90% מניות), או אז היה סיכוי לאלפא להשתחרר מהחוזה. היות והשינוי מראה על מהותיות האלגוריתם.

אם החוזה מתבסס על המסמך המקדים, לא תצליח להערכתי אלפא לבטל את החוזה. לו הייתה מצליחה תחת ס15 או ס14א, הייתה יכולה לבטל חד צדדית לאחר הודעה ולדרוש פיצויים שליליים. אם רק תחת ס14ב, הנושא היה צריך להגיע לבית משפט.

שאלה 2 – 28%

אורנה, קוסמטיקאית מצליחה, פתחה מכון יופי בשטח מסחרי הפועל מתחת לבנין מגורים. בחוזה השכירות שנחתם בין אורנה (השוכרת) לבין מיכל הבעלים של הנכס (המשכירה), נקבע כדלקמן:

1. תקופת השכירות תחל ביום 1/1/19 ותסתיים ביום 1/1/20.
2. בתום תקופת השכירות תינתן לשוכרת הזכות להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של 12 חודשים החל מיום 1/1/20 ועד ליום 1/1/21.
3. א. דמי השכירות בסך של 15,000 ש"ח לחודש, ישולמו על ידי השוכרת למשכירה עבור כל חודש מראש ביום הראשון לכל חודש.
ב. בגין איחור של תשלום דמי השכירות תשלם השוכרת למשכירה סך של 1,000 ש"ח בגין כל יום איחור.

המסלול האקדמי המכללה למינהל בית הספר למנהל עסקים



4. היות ומדובר באזור מגורים, שעות הפעילות של השוכרת במושכר יהיו בימי חול בלבד בין השעות 18:00-9:00.
5. הפרה של כל אחד מסעיפי החוזה הינה הפרה יסודית.

תוך מספר שבועות לאחר תחילת תקופת השכירות החל מכון היופי של אורנה לשגשג ופקדו אותו לקוחות חדשים רבים. לאור ההצלחה, הרחיבה אורנה את שעות הפתיחה לשעות הערב המאוחרות, ימי שישי וערבי חג, ואף לעיתים פתחה אורנה את המכון במוצאי שבת. וועד הבית של הבניין הגיש תביעה כספית כנגד מיכל בגין הרעש והמטרד הכרוכים בהפעלת מכון היופי בימים ובשעות מנוחה. מיכל המתגוררת בעצמה בבניין חשה אי נעימות רבה מהשכנים.

כעת, לקראת תום תקופת השכירות הודיעה אורנה למיכל כי ברצונה להאריך את תקופת השכירות לשנה נוספת. מיכל מתלבטת האם להיעתר ולהאריך את תקופת השכירות ולגבי האפשרויות העומדות לפניו. במהלך תקופת השכירות התקלקל המזגן בדירה ומיכל סירבה לתקנו. בשל כך אורנה תיקנה את המזגן בעצמה והפחיתה את עלות התיקון מדמי השכירות המועברים למיכל.

דונו בסוגיות המשפטיות הנ"ל בהתייחס לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) בלבד. אין צורך לדון בכריתת חוזה וניתן להניח קיומו של חוזה שכירות בין אורנה למיכל.

אורנה הפרה את סעיף 4 ופגעה במיכל כאשר הרחיבה את שעות הפתיחה.

סעדים מיכל:

אכיפה- יכולה לדרוש צמצום שעות פעילות אורנה לפי החוזה (שווה ערך להפרה לא סודית במקרה הזה).

ביטול- יכולה טעון שמדובר על הפרה יסודית של החוזה ולבטל אותו. גם מכיוון שנכתב כך בסעיף 5 (הפרה מוסכמת) וגם מתוקף ס6, הפרה מסתברת. תוכל לטעון שמדובר על הפרה יסודית היות ולו הייתה יודעת שזה יופר במועד החוזה, לא הייתה חותמת עימה. על אחת כמה וכמה כאשר היא גרה בבניין וצריכה להתמודד עם השכנים הכועסים שלה.

פיצויים- תוכל בנוסף או במקום האכיפה או הביטול לדרוש פיצויים.

פיצוי בעד נזק כספי (ס10)- על התביעה של ועד הבית. ערך הנזק נקוב, הנזק נובע ישירות מההפרה וכל בר דעת היה יכול לצפות שמצב זה יתכן.

עוגמת נפש (ס13)- תוכל לטעון מיכל שנגרם לה נזק עקב הסיכסוך עם השכנים ופגיעה במוניטין שלה. נזק זה היה צפוי בהנתן שידעה השוכרת שהמשכירה גרה שם והקשר הסיבתי ברור.

תגובת אורנה:

אורנה יכולה לטעון שלא מדובר על הפרה יסודית. ההתנייה בסעיף 5 היא התנייה גורפת כך שהיא מבוטלת מיסודה. ההפרה של חריגה משעות הפעילות היא הפרה אינה יסודית ולכן יש צורך במתן זמן סביר לתיקון

לגבי עוגמת הנפש, היא יכולה לטעון שלא יכלה לצפות את הנזק הנפשי היות והיא לא ידעה שמיכל גרה בבניין.

אורנה הפרה את סעיף 3.א ופגעה במיכל כאשר לא שלמה לה את מלוא השכירות.

סעדים מיכל:

אכיפה- יכולה לדרוש את מלוא השכירות

ביטול- יכולה לטעון שמדובר על הפרה יסודית לפי סעיף 5 של החוזה (הפרה מוסכמת) ולכן לבטל את החוזה עימה.

פיצויים- בנוסף או במקום האכיפה או הביטול, תוכל מיכל לדרוש פיצויים.

תוכל לדרוש פיצוי מוסכם (ס15) לפי סעיף החוזה 3.ב.

תוכל לדרוש עבור עוגמת הנפש הכרוכה בליטיגציה משפטית.

תגובות אורנה:

אורנה תוכל לטעון שהיא פועלת לפי ס19, עיכבון. הכסף אותו היא החסירה אשר מוחזק על ידה הינו שלה והגיעה כחוק, והוא מוחזק בהקשר ישיר לדירה אותה היא שוכרת ולתיקון המזגן בו. כאשר נושא תיקון המזגן יוכרע לכאן או לשם, אורנה תבצע את התשלום כנדרש.

לגבי ביטול החוזה, תוכל היא לטעון שלא מדובר על הפרה יסודית כלל היות וסעיף 5 הינו התנייה גורפת שאינה רלוונטית. תוכל היא לטעון בנוסף שהפרה זו אינה עומדת במבחן האדם הסביר ולכן אינה יסודית.

לגבי פיצויים- שוב, תוכל אורנה לטעון שהיא פועלת לפי חוק העיכבון ואינה חייבת בפיצויים. לחילופין תוכל לטעון שהסכום הקבוע גבוה מדי ולבקש הפחתה

שאלה 3 – 12%

בתה הבכורה של חנה התחתנה לפני כחודשיים באולם האירועים המוכר "גינת השמחות". לצערה של חנה, כאשר צעדה ברחבת הריקודים לעבר השולחן בו ישבה, היא החליקה לטענתה "עקב הימצאות חומר רטוב" על הרצפה. חנה אשר סובלת מצליעה קלה ובדרך כלל נוהגת לנעול נעלי נוחות איכותיות, נעלה לכבוד חתונת בתה נעלי עקב עם עקב גבוה ודק, זאת בנוסף לשמלה באורך מקסי שלבשה אשר אף כללה שובל שהשתרץ אחר השמלה. במהלך בירור האירוע עלה שבמהלך החתונה שטפו שני עובדי ניקיון את רחבת הריקודים מדי פעם. עקב נפילתה של חנה היא נפגעה קשות ברגלה, צליעתה החמירה וכיום היא נאלצת להיעזר במקל הליכה. חנה הגישה תביעה נגד אולם האירועים בגין רשלנות.

דונו בעילת התביעה ובסיכוייה.

מדובר על רשלנות ועלינו לבחון את 4 היסודות לעוולה. קיום חובת הזהירות- אכן על האולם לנקות באמצעי זהירות באופן כללי לאורחיו, ולאם הכלה בפרט. הפרת חובת הזהירות- האולם יכל לחזות שרצפה רטובה יכולה לגרום להחלקה ושאורח עשוי ליפול עכב כך. עם זאת, האולם אפשר שטיפה של רחבת הריקודים בסמוך לנוכחות אורחים עליו ללא כל סימון המזהיר על קיומו של המפגע קיומו של נזק- צליעתה של חנה הוחמרה וכעת נדרשת להשתמש בכלי עזר להליכתה. קשר סיבתי- יש הגיון שהרצפה הרטובה תרמה לנפילתה של חנה, ושנפילתה גרמה להחמרת צליעתה.

עם זאת, אמצעי זהירות סבירים לא ננקטו ע"י חנה. חנה אשר סובלת מקושי הליכה נעלה נעליים שאינה רגילה אליהם ובעלי סיכון גבוה יותר לנפילה. היא לבשה שמלה שגם מעלה את סיכון נפילתה.

לדעתי לחנה יש סיכויי הצלחה טובים בתביעתה, אם זאת בסיכוי טוב תנקה לה רשלנות תורמת.

חלק ב – שאלות רב-ברירה (30%)
6 שאלות (כל שאלה 5 נקודות)

המסלול האקדמי המכללה למינהל בית הספר למנהל עסקים



1. עידו הכניס את השעון היוקרתי שקיבל כמתנת חתונה למעבדת תיקונים לאחר שהמחוגים פסקו מלעבוד. בין עידו לבעל מעבדת התיקונים נתגלעה מחלוקת באשר לסכום אותו חייב לשלם. עידו סירב לשלם למעבדה את הסכום שנדרש לאחר ששעונו תוקן. בעל המעבדה לא הסכים להחזיר לעידו את השעון עד לביצוע התשלום ואמר לעידו שאם לא ישלם עבור התיקון תוך 30 ימים הוא יפנה לבית המשפט ויבקש את אישורו למכירת השעון וגביית החוב מהתמורה שתקבל.

- מעבדת התיקונים רשאית לעכב את השעון רק באישור בית המשפט.
- מעבדת התיקונים רשאית להחזיק בשעון עד שעידו ישלם עבור התיקון אך אינה רשאית לפנות לבית המשפט.
- מעבדת התיקונים אינה רשאית לעכב את השעון למרות שעידו לא שילם את חובו.
- מעבדת התיקונים פעלה כחוק.

2. תנאי מקפח בחוזה אחיד :

- ניתן לביטול או שינוי על ידי בית המשפט.
- בטל מעיקרו.
- גורר את ביטול כל החוזה.
- ניתן לביטול רק אם היה פגם בכריתת החוזה.

3. חוזה למכירת מקרקעין התלוי בקבלת רישיונות בניה מהרשויות :

- יפסיק להתקיים כאשר ינתן הרישיון.
- יתבטל אם הרישיון לא ינתן תוך זמן סביר.
- הוא לא חוזה כי חסרה בו מסויימות.
- ימשיך להתקיים גם אם לא ינתן הרישיון משום שמדובר בסיכון שנטלו על עצמם הצדדים והתנאי יתבטל.

4. רפי, ספק של פירות הדר נהג לספק פירות לדור בעל דוכן מיצים בתל אביב בהתאם להסכם שכרתו השניים. בעקבות מחלוקת כספית, הודיע רפי כי אינו מתכוון לספק לדור פירות. דור, לא הספיק להיקשר בחוזה עם ספק אחר ולכן התקשר לרפי בדחיפות ומסר לו כי אם לא יספק לו את הפירות בזמן הקבוע הוא יגיש נגדו תביעה בבית משפט וכן יגיש נגדו תלונה במשטרה. רפי נלחץ וסיפק לדור את הפירות למרות אי ההסכמות ביניהם.
האם רפי יכול לבטל את החוזה? :

- כן. איום בהגשת תביעה בבית המשפט וכן איום בהגשת תלונה במשטרה עולים יחד לכדי כפייה.
- לא.
- כן. איום בהגשת תלונה במשטרה לרוב מהווה כפייה.
- לא. רק כפייה כלכלית הינה בגדר "כפייה" על פי סעיף 17 לחוק.

5. א' סוחר מכוניות בעיסוקו, נקלע לקשיים כלכליים ונכנס להליך פשיטת רגל. א' אשר חשש שכלל נכסיו ימכרו ולא יוכל להשאיר ירושה לילדיו, החליט לכוון הסכם עם ב' אחיו, למכירת

המסלול האקדמי המכללה למינהל בית הספר למנהל עסקים



דירה בבעלותו. א' וב' כרתו הסכם לרכישת דירתו של א', בנוסף כרתו הסכם הקובע כי א' שוכר את הנכס מידי ב'. לאחר זמן מה, השתפר מצבו הכלכלי של א' והוא החליט להפסיק לשלם לבי' דמי שכירות. כתוצאה מהפרה זו בי' הגיש תביעה נגד א' בגין הפרת הסכם השכירות. **א' מעוניין לבטל את שני ההסכמים שכרת עם ב':**

- א. החוזים בטלים מכיוון שמדובר בחוזים למראית עין.
- ב. א' רשאי לבטל את החוזים מכוח עילת הטעות.
- ג. א' אינו רשאי לבטל את החוזים.
- ד. א' אינו רשאי לבטל את החוזים מכיוון שמדובר בטעות שבכדאיות העסקה.

6. טעות הנוגעת לשווי הנכס הנמכר:

- א. מהווה עילה לביטול החוזה.
- ב. מהווה עילה לפיצויים בגין חוסר תום לב במשא ומתן.
- ג. אינה מהווה עילה לביטול החוזה או לפיצויים.
- ד. מקימה עילת תביעה של כפייה כלכלית.