

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).

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).

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.
4. היות ומדובר באזור מגורים, שעות הפעילות של השוכרת במושכר יהיו בימי חול בלבד בין השעות 09:00-18:00.
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 לפניה.

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.

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.

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

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 שתתקבל.

- 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 לכוות הסכם עם ב' אחיו, למכירת 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 לב' דמי שכירות. כתוצאה מהפרה זו ב' 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.