

בס"ד ט"ו כסלו תשע"ה

## מבחן בניסוח פסק דין

הוראות לנבחן :

1. על הנבחן בראש ובראשונה לציין מה הם הנקודות ההלכתיות הנובעות משאלה זו ורק אחר כך ינסה לברר הלכתית כל נקודה ונקודה גם אם לא סיים לכתוב על כל הנקודות שהעלה .
2. הציון נקבע גם על ציון של כל הנקודות גם אם לא בררם .
3. כתב יד שאינו קריא , לא יבדק .

לתשומת לב הנבחנים :

בתחילת המבחן יש לציין מספר הנקודות ההלכתיות שיש בשאלה זו ורק לאחר מכן להתחיל לכתוב את התשובה .

\*\*\*\*\*

ראובן השכים בבוקר להתפלל תפילת ותיקין בהנץ החמה. בכניסתו לבית הכנסת ראה מודעה על מכירת דירה חדשה בת ששה חדרים במחיר הזדמנותי בבניין המיועד רק לחרדים. מכיוון שלא רצה לעסוק בחפציו לפני חפצי שמים, החליט לבדוק את פרטי המודעה לאחר התפילה. בסיום התפילה נגש ללוח המודעות לקרוא את המודעה, המודעה נתלשה מן הלוח. ראובן שאל את מתפללי המניין האם הם ראו את המודעה. נגש אליו אחד המתפללים ואמר לו אני לקחתי את המודעה כי אני במקצועי מתווך דירות, הנה המודעה לפניך. ראובן נגש למוכר המופיע במודעה וסיכם אתו על קניית הדירה. המוכר נתן לקונה עוד הנחה קטנה בגלל טענת הקונה שחסכו דמי תיווך. הצדדים חתמו זיכרון דברים והקונה שילם מקדמה על חשבון קניית הדירה.

כאשר נודע למתווך על העסקה הוא פנה לקונה ודרש דמי תווך. הקונה ענה למתווך אני ראיתי את המודעה, ושאלתי אם מישהו ראה את המודעה, ואתה נתת לי את המודעה ככתבה וכלשונה ולא מגיע לך דמי תווך.

כשבאו לחתום חוזה אצל עו"ד טען הקונה שהמוכר אמר לו שהמחיר כולל מחסן וחדר עגלות. המוכר טען להד"ם במודעה היה כתוב למטה נ.ב. יש לדירה מחסן וחדר עגלות, אבל זה לחוד וזה לחוד. המחיר לא כולל מחסן, ידוע כי מחסן זה מחיר נפרד. הצדדים לא הגיעו להסכמה בעניין המחסן,

הקונה חתם על החוזה, תוך הודעה שהוא לא מוותר על המחסן. בהסכם המכר מופיע סעיף שהמפר את החוזה ישלם קנס/ פיצוי מוסכם של 100,000 ₪.

החוזה נכתב על שם ראובן הקונה ואשתו שרה. האישה לא הייתה במעמד חתימת החוזה ולא חתמה עדיין עליו.

בהסכם המכר נכתב כי הבניין והדירה ימסרו בעוד שישים יום. כדי ליפות את הבניין המוכר עשה את כל הקיר של חדר המדרגות מזכוכית. הקונה ראה את קיר הזכוכית וחשכו עיניו, לשני חדרים בדידה יש חלון לחדר המדרגות. הוא פנה למוכר בטענה שנוצר היזק ראייה חמור שהוא לא יוכל להשתמש בחדרים שכל העולה במדרגות רואה מה שקורה בביתו. האישה ראתה את הקיר הזכוכית והחלונות ואמרה שהיא לא תחתום על החוזה כי היא לא יכולה לחיות בדירה עם היזק ראייה קבוע. המוכר טען כי יש מעלית לבניין ואנשים הולכים במדרגות רק בשבת. האישה אמרה שהיא לא יכולה לסמוך על זה, והדבר מגביל את שימושה בדירה. הקונה אומר למוכר שהוא יבנה במקום קיר מזכוכית קיר גבס ויפתור את הבעיה. המוכר טוען שאם הוא יעשה את השינוי הזה קונים רבים יתבעו אותו על הפרת חוזה. הוא מציע לקונה שיעשה מול שתי החלונות תריס רחוק שיסתיר ולא יחסום את האוויר. הקונה אומר שזה יכער את כל הבניין וזה לא שייך.

משלא הגיעו לעמק השווה ביקש הבעל לבטל את ההסכם הוא טען שזה מפר את שלום הבית. הוא טען שאמר למוכר שאת כל הכסף משלם חמיו אבי האישה והוא אמר למוכר שהוא תלוי בחמיו שבעל הדעה הוא בעל המאה. המוכר מכחיש שלא נאמר לו שהמכר תלוי באבי האישה. המוכר גם טוען שנוצר לו נזק גדול מהפרת החוזה היו לו כמה קונים, הוא היה זקוק באופן דחוף למזומנים לשלם לספקים ולכן גם עשה הנחה במחיר ואי עמידה בתשלומים יוצר לו קנסות וחובות והבנק יסגור לו את האשראי. לכן הוא דורש שישלם לו את הקנס/ פיצוי על 100,000 ₪ שכתוב בחוזה. הקונה טוען אשתי לא חתמה על החוזה ואין לו תוקף.

נוצר כעס גדול בין הבעל לאשתו ואביה הטען שהבעל כבר נכשל בעסקים והוא עזר לו במיליוני שקלים וזה היה ניסיון האחרון לעזור לו ולעשות שלו"ב, והבעל בפזיזותו שוב מסתבך. בסופו של יום שלו"ב הופר ובני הזוג פנו לגירושין. אבי האישה טען כלפי הבעל שעליו להשיב את כל המקדמה ע"ס 500,000 ₪, וכן לשאת לבדו בכל הקנס אם יושת עליו. הבעל מנגד טוען הכסף ניתן במתנה ורק אני חתום על החוזה ומגיע לי כל הכסף שיוחזר. והאב טוען על דעת זה לא הייתי נותן את הכסף תחזיר לי את כל הכסף, ואם יהיה קנס זה אשמתך ותשא בו לבד.

**ב ה צ ל ח ה !!!**