**פסקי דין חוזים לפי סילבוס סמסטר א' תשע"ח 2018**

**מרצה: פרופ' גדעון פרחומובסקי**

**דנית אלפסי**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **נושא** | **פס"ד** | **עובדות** | **טענות הצדדים** | **שאלה משפטית** | **דיון** | **הכרעה** |
| כריתת חוזה | ע"א 440/75 **זנדבנק נ' דנציגר ואחיו** | המערערים והמשיבים החזיקו בחלקים שווים במניות של שתי חברות. חברה אחת של מקרקעין וחברה שנייה של בי"ח. נעשו ניסיונות במטרה לפרק את הקשר. פנו לשמאי שמעריך את נכסי שתי החברות = הערך הכולל = 1,545,320 לי"ש. לאחר חודשיים, עו"ד מטעם המערערים שולח מכתב למשיבים בו נאמר: "שולחי מציעים למשיבים את חלקם וזכויותיהם תמורת מחצית הערכת השמאי, קרי 772,660 לי"ש" . בתגובה עו"ד של המשיבים כותב "שולחיי מקבלים את הצעת שולחיך" , "יקבלו תמורת מלא חלקם וזכויותיהם בשתי החברות סך של 772,660 לי"ש. מצרף המחאה על סך 25,000 לי"ש ".  מסתבר, לאחר מכן שהערכת השמאי הייתה הערכת חסר. | המערערים מנסים לטעון שלא השתכלל חוזה בשל העדר גמירת-דעת. | האם ניתן להסיק מהמכתבים גמירות-דעת? | המחוזי דחה את התביעה ומכאן הערעור.  השופט שמגר: גמירת-דעת=כוונה ליצור יחסים משפטיים מחייבים. המבחן הוא מבחן אובייקטיבי – כיצד נראים צעדיו של הצדדים בעת כריתת החוזה. לפי שמגר, המדדים לגמירת-הדעת היו: 1)הנוסח המפורש של הפנייה. 2)הנסיבות הן עסקיות. 3)התנהגות הצדדים לפני השלב הנוכחי. 4)ייצוג עורכי דין. 5)תשלום כסף. | הערעור נדחה. |
| ע"א 1932/90 **פרץ בוני הנגב נגד בוחבוט** | חברה ביקשה לרכוש דירה שהייתה רשומה על בוחבוט האב, ובוחבוט הבן שהיה הבעלים בפועל והתגורר בדירה. במעמד החתימה, נחתם חוזה בין הצדדים, האב חתם. במעמד זה, שולמו לאב 1,000 ₪ ולבן הועברו 15,500 ₪ שלא נפרעו. הסיטואציה שנוצרה הייתה מורכבת – האב התייצב למעמד החתימה מבלי שהבין על מה הוא חותם, בהיותו שתוי ומבלי שהוא יודע קרוא וכתוב והוא טען שהוא חתם רק כדי לרצות את בנו וכדי לקבל את אותם 1,000 ₪ ששולמו לו. | בוני הנגב תבעו על פיצויים כי הבן לא פינה את הדירה. האב והבן ביקשו להשתחרר מההתחייבות שלהם בטענה שלא נכרת חוזה בשל העדר גמירת-דעת. | האם בהתנהגותו של האב ניתן לראות גמירות-דעת? | השופט שמגר (בדעת מיעוט) הציע שלא השתכלל חוזה, אף על פי שחתימתו של האב התנוססה על החוזה מכיוון שפרץ בוני הנגב נהגו בתמימות, העלימו עין מהגילופין של האב, ואי ידיעתו קרוא וכתוב, כלומר לא מתקיים המדד האובייקטיבי. בוחבוט לא ערערו ולכן לא היה לטעון לכך.  דעת הרוב קבעה שכן נכרת חוזה ולכן בוני הנגב זכאים לפיצויים. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 3601/96 **עמית בראשי נ' עזבון זלמן בראשי** | זלמן בראשי ז"ל נפטר לאחר שהקים עסק משגשג. זלמן היה נשוי פעמיים – בפעם הראשונה לאישה שנפטרה, ממנה נולדו 6 ילדים שאחד מהם חיים ובנו תמיר. הוא נישא בפעם השנייה לשרה ממנה נולד עמית. זלמן לא יודע קרוא וכתוב. לאחר שהלך לעולמו הותיר אחריו 2 צוואות. צוואה1 מ1988 לפיה כל7 ילדיו מקבלים חלקים שווים מעיזבונו ושרה לא נוחלת דבר. בצוואה2 מ1991, האישה שרה מקבלת 42.5% ועמית נוחל 57.5% מעיזבונו.  חודשים ספורים לפני מותו חלה התדרדרות חמורה במצבו של המנוח זלמן בראשי, הוא מתאשפז במוסד סיעודי כאשר הוא סובל משיטיון. כשבוע לפני פטירתו, עמית בנו לוקח אותו לפגישה עם עו"ד לחתום על "חוזה מתנה" חדש המתייחס למניות שבבעלותו כך שיתחלקו בין עמית לנכדו תמיר. יש לציין שבעת החתימה, זלמן לא מייחס חשיבות לחוזה ולא מתעניין. תכליתו של חוזה המתנה הייתה להוציא את הנכסים העיקריים מהצוואה. | כדי ששאר הילדים יוכלו לחלוק בנכס הזה, הם צריכים לבטל את החוזה מתנה ואת הצוואה השנייה. לכן תובעים בטענה שלא הייתה גמירות-דעת בחתימה על חוזה המתנה כדי לבטלו. | האם חוזה המתנה מחייב? האם בסיטואציה שלפנינו ישנה העדה על גמירת-דעת מצדו של המנוח? | השופטת בייניש אומרת כי גמירת-דעת היא "דרישה לרצון מגובש, כוונה רצינית והחלטית ליצור התחייבות" , "המבחן הוא חיצוני אובייקטיבי". היא אומרת שחשוב לשים את הדגש על גמירת דעתו של נותן המתנה. אנחנו מציבים רף גבוה יותר לגמירת-דעת של נותן המתנה.  חוזה מתנה הוא חוזה חד צדדי שבו צריך לשים דגש מיוחד על גמירת דעתו של נותן המתנה.  בית המשפט פסק שלא הייתה העדה על גמירות דעת בגלל הסיבות הבאות: (1) המצב שבו היה נותן המתנה, המנוח זלמן בראשי, היה נתון בו. (2) מעמד החתימה - במכונית חונה. (3) תוך כדי פיצוח גרעינים. (4) המנוח לא ידע קרוא וכתוב. (5) מדובר במתנה רחבת היקף - חריגה מאוד. (6) לא ברור שהמנוח הבין את משמעות מעשיו ומכל מקום הוא לא גילה עניין בנעשה סביבו.(7) מבחינת נסיבות, מדובר בסיטואציה משפחתית, לא עסקית (אין כוונה ליצור יחסים משפטיים).  מכאן המסקנה שבאותה סיטואציה לא יכול היה המנוח לגבש גמירות-דעת ובכלל לתפוס את הסיטואציה. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 8163/05 **הדר חברה לביטוח נ' פלוני** | פלוני רוצה למשכן את הבית (לקחת הלוואה על חשבון הבית) שלו ושל אשתו. על מנת לעשות זאת, למרות שהדירה רשומה על שמו, גם אשתו צריכה לחתום על החוזה. אשתו לוקה בנפשה וכדי לשכנע אותה לחתום על החוזה, הוא מאיים עליה שהוא יתגרש ממנה. האישה חתמה. בשלב מסוים הזוג לא עמדו בחוזה (לא עומדים בתשלומים ולא מצליחים להחזיר את הכסף). החברה לביטוח שנתנה את ההלוואה פונה להוצאה לפועל על מנת לקחת את הנכס כמו שסוכם בחוזה. האישה/פלונית מתנגדת ואומרת שאינה יכולה לצאת מהדירה כי היא חולה במחלת סכיזופרניה פרנואידית. | פלונית פונה לביהמ"ש בטענה כי היא פיתחה "תלות אדיוטית-מוחלטת בבעלה וחתמה כדי לרצותו" ולכן הייתה חייבת לחתום כי חששה שבעלה יעזוב אותה. היא ביקשה מבית המשפט שלא יכיר בחוזה. | השאלה המשפטית היא האם בנסיבות המקרה החוזה תקף? | לפי השופטת ארבל, "כאשר אדם אינו פסול-דין, קיימת חזקה שאם חתימתו מתנוססת על חוזה, אזי, הייתה כוונה לשכלל יחסים משפטיים מחייבים". מצד שני היא אומרת ש"דיני הפסלות או הכשירות המשפטית אינם ממצים את שלל המצבים שיכולים להתעורר במציאות".  דוקטרינת ה"לא נעשה דבר" = תחול במצבים של טעות קיצונית או כפייה חריגה וקיצונית. מאפשרת במקרים חריגים לצד שחתם על חוזה מבלי שהייתה לו כוונה (סובייקטיבית) לעשות זאת – להשתחרר מההתחייבות. בטענת "לא נעשה דבר" נטל ההוכחה הוא על מעלה הטענה. נטל ההוכחה כבד. מעלה הטענה צריך להראות שהתנהגותם לא הייתה נגועה ברשלנות. הבעיה בדוקטרינה זו היא שאין דרך לדעת במצבים כאלה שזה המצב והצד השני חשוף, לכן השופטת ארבל הגדירה מנגנונים ספציפיים שתפקידם למנוע מצבים שכאלה: 1) אי אפשר לטעון סתם טענה זו. 2) היא מורה לביהמ"ש תמיד לבדוק האם יש לצד המעלה את הטענה, דהיינו אנשים דוגמת פלונית, תביעה או סעד נגד צד שלישי. כלומר, יש לו מקור מגבה אחר. 3) מורה לביהמ"ש להתחשב במשך הזמן שעבר כפקטור שנכנס לשקלול האם להכיר בטענת "לא נעשה דבר". | הערעור נדחה – החוזה בטל. |
| ע"א 1049/94 **דור אנרגיה נ' חמדן** | חמדן הוא בעלים של תחנת דלק. הוא היה לקראת סיום החוזה עם "דלק". הוא היה במגעים עם עמה לחידוש החוזה. במקביל הוא במו"מ לשכלול חוזה חדש עם דור אנרגיה. ב8.7.91 מתקיימת פגישה שנמצאים בה חמדן, דור אנרגיה ובאי כוחם. בסוף הפגישה מתגבש "סיכום דברים". במסמך גובשה הטיוטה האחרונה שתהווה "בסיס להתקשרות סופית ומחייבת בין הצדדים" ואין דרישות נוספות לחמדן. עוד הוחלט כי הצדדים יפגשו לצורך חתימה פורמאלית ביום שבת (13.7.91). עו"ד של הצדדים חתמו על הטיוטה. לאחר הפגישה, חמדן מודיע ל"דלק" כי הוא מסיים איתם את הקשר ומתייצב לטקס של פתיחת תחנת דלק חדשה של דור אנרגיה. אך אינו מתייצב למעמד החתימה שנקבע. ובסופו של דבר, מחדש חוזה עם "דלק". | דור אנרגיה מגישים תביעה ומבקשים מביהמ"ש להכריז שנכרת חוזה בין הצדדים. | האם נכרת חוזה מחייב בין הצדדים? | לפי ביהמ"ש המחוזי – לא נכרת חוזה בין הצדדים מכיוון שחמדן לא חתם בעצמו על הטיוטה. בנוסף היו בעיות מסויימות, כלומר היו חסרים פרטים חיוניים לחוזה. ועוד טוען ביהמ"ש קמא כי לא הייתה הבשלה בגמירת-הדעת וחמדן פעל בחוסר תום לב.  דור אנרגיה מגישים ערעור לביהמ"ש העליון.  לפי השופט אור, השתכלל חוזה מחייב. קיימות אינדיקציות רבות המעידות על השתכללותו של חוזה - המשא ומתן הבשיל לכדי חוזה מחייב כבר ביום הפגישה במועד 8.7.1991 (היום שבו התגבשה הטיוטה). הוא מסיק מהטיוטה שחמדן סיים את המשא ומתן. הייתה מטרה בקביעת פגישה לחתימה פורמאלית כדי ליצור חוזה נקי ומחייב. בנוסף העובדה שחמדן הודיע לחברת "דלק" שהוא מסיים איתם את החוזה מעידה על רצינותו של חמדן. ישנה "תנית שיפוי" - חמדן כלל בחוזה שהשתכלל לבסוף (החוזה המחודש) עם חברת "דלק" תניה לפיה, "דלק" חשפה אותו בגין הוצאות ההתדיינות מול דור אנרגיה. | הערעור התקבל – השתכלל חוזה בין חמדן לדור אנרגיה. |
| ע"א 65/88 **אדרת שומרון נ' הולינגסוורת** | מפעל לטווית חוטים בשומרון הזמינו ציוד מחברה בגרמניה. אחרי שנה הייתה תקלה במכונה. הם פנו לחברה בטלקסים על מנת לתקן את המכונה – נקבע כי יגיע מומחה מגרמניה לתקן את המכונה עם חלקי חילוף. הגיעו להסכמות ולאחר מכן החברה הגרמנית שלחה את החלקי חילוף. בנוסף לחלקי חילוף נשלחו 2 מסמכים – אישור הזמנה וחוזר תנאים שבו הייתה תניית שיפוט זר. לאחר התיקון, עדיין יש בעיה במכונה, התיקון לא צלח | החב' הישראלית מגישה תביעה בישראל על התיקון של החב' הגרמנית. הם טוענים כי החוזה נכרת בטלקסים,בטלפונים שם סוכמו כל התנאים, חוזר התנאים הוא חוזה חדש שלא סוכם עליו. החב' הגרמנית טוענת כי חוזר התנאים הוא החוזה. | באיזה שלב נכרת החוזה/מתי התגבשה גמירת-הדעת? | השופט לוין טוען כי הטלפונים והטלקסים הם שלב במשא ומתן. משלוח מסמך חוזר התנאים היווה את "ההכאה בפטיש" (=חתימת החוזה/סיום משא ומתן). החברה הישראלית הסכימה בשתיקה. החברה קיבלה את החלקים, שילמה עליהם, מעשים אלה מעידים על גמירות הדעת של החברה בחתימת החוזה. במצב שלפנינו היה קיבול על ידי התנהגות. ביהמ"ש דחה את התביעה וקיבל את חוזר התנאים כחוזה. | התביעה נדחתה. |
| רע"א 4976/00 **בית הפסנתר נ' מור ואחיו** | רשות השידור נהגה לשאול כלי נגינה מ2 חברות – "בית הפסנתר" ו"כלי זמר". בית הפסנתר משאילה את הפסנתר שלה לרשות השידור. על פי ההסכם – ההשאלה היא לפרק זמן של 3 ימים ל7 פרקים עם פרסומת סמויה. בסופו של דבר התוכנית בוטלה והפסנתר חוזר לחברה לאחר 3 שבועות. בית הפסנתר מעוניינת לתבוע בביהמ"ש השלום ושם השופטת קובעת שיהיה הסכם פשרה בעל תוקף של פסק-דין (=הסכם הפשרה נרשם כהכרעה של ביהמ"ש). לפי הסכם הפשרה, רשות השידור תפצה את בית הפסנתר ומכאן והלאה מתנהג בשוויוניות כאשר תתקשר מול בית הפסנתר ומול כלי זמר. | רשות השידור מערערת על הסכם הפשרה על החלק של השוויוניות- טוענת שלא הייתה גמירות-דעת מצידה, טוענת כי מי שהשתתף במו"מ מול בית הפסנתר היה עובד זוטר שלא בסמכותו לגבש החלטה. | האם הייתה גמירות-דעת בהסכם הפשרה? | ביהמ"ש המחוזי היה מוכן לקבל את גרסת רשות השידור – לא הייתה גמירת-דעת. ביהמ"ש העליון הפך את החלטת ביהמ"ש המחוזי מכיוון שהעובדה שניתן תוקף של פסק-דין להסכם הפשרה מחסנת את הפשרה מפני טענות בדבר העדר גמירת-דעת. הסיבה לכך היא שכחלק מאימוץ בית המשפט את הפשרה והפיכתה לפסק דין, השופט מסביר לצדדים את מהות מעשיהם ואת המשמעויות המשפטיות הכרוכות בכך, ומוודאים שהצדדים מבינים מה הם עושים. ולכן, לא ייתכן משפטית שיבוא צד ויערער על אותו הסכם או חוזה בטענה של היעדר גמירת דעת.  **ברגע שביהמ"ש סמך ידיו על הסכם זה או אחר ואימץ אותו זה סוף הסיפור. יש כאן הגנה על מערכת המשפט עצמה.** | הערעור נדחה. |
| ע"א 649/73 **קפולסקי נ' גני גולן** | עסקת מקרקעין, גני גולן היא המוכרת וקפולסקי הוא הרוכש. לא נכרת הסכם בכתב, אך בוצעו תשלומים ונערכו תוכניות בנייה. | קפולסקי מבקש מביהמ"ש לאכוף עסקת מקרקעין. הוא טוען שנכרת חוזה מחייב בין הצדדים. | האם נכרת חוזה בין הצדדים? האם די בתוכניות בנייה וחשבוניות לספק את דרישת הכתב בעסקת מקרקעין? | השופט עציוני אומר שכדי שתתמלא דרישת הכתב (ועמה יסוד המסוימות) נדרש מסמך שיופיעו בו הפרטים הבאים: שמות הצדדים, מהות הנכס, מהות העסקה, המחיר, מועדי תשלום והוצאות ומיסים.  על שישה פרטים אלו יקום או ייפול חוזה של העברת זכות במקרקעין. דרישה צורנית זו יוצרת בעיה מסוימת של צדק/הגינות. יכול להיות שהצדדים סיכמו ביניהם את הכל בעל פה, אך אין בידי הצד המבקש את אכיפת החוזה את המסמך הכתוב. מתקיים פה איזון בין וודאות משפטית לבין הגינות. בעסקאות שדינן אינם במקרקעין – הרשימה מוגדרת כרשימה מנחה – ולא מחייבת. אומר השופט עציוני: "רק מסמך כזה על כל הפרטים החיוניים הללו יעלה בקנה אחד עם כוונת המחוקק ועם ההסדר הרצוי בעסקאות מקרקעין". | מאחר ואין עם המערער מסמך המספק את דרישת הכתב, דין הערעור להדחות. |
| ע"א 158/77 **רבינאי נגד מן שקד** | עסקת מקרקעין בין רבינאי ומן שקד. חתמו על זיכרון דברים – בא כוחו של רבינאי חתם (הוא לא) ומן שקד חתמו. בזיכרון הדברים הופיעו: מהות העסקה, הנכס, המחיר, מועד התשלום, מסירה ושמות הצדדים. הועבר צ'ק מקדמה על סך 15,000 לי"ש. סוכם על מחיר של 275,000 לי"ש. רבינאי מבקשת לחזור בה מן העסקה. | המוכרת מבקשת להחזיר את המקדמה ולצאת מהעסקה. | האם נכרת חוזה מחייב בין הצדדים? | השופט ברק אומר "המגמה המודרנית הינה להדגיש את מימד גמירת הדעת. אשר למסוימות חשוב שיהיו הפרטים המהותיים ואת השאר ניתן להשלים". קובע השופט ברק כי הפרטים המהותיים משתנים מעסקה לעסקה וכאשר מדובר בעסקאות מכר , טבעי שיהיו שמות הצדדים, תיאור הנכס, מחיר ומועדי התשלום.  השופט ברק מתייחס ללשון המסמך – אם כתוב "עד שיוכן" אז מדובר בחוזה מחייב, אם כתוב "בכפוף לחוזה מחייב" אז לא מחייב. הוא גם מדבר על 2 מבחנים מצברים – כוונה (גמירת-דעת) והסכמה על פרטים מהותיים (מסוימות). בעניין החתימה הוא אומר כי חתימה אינה הכרחית לצורך כינון חוזה. דהיינו, אינה הכרחית לשם מסוימות ולא הכרחית לשם כתב. צדדים יכולים לחתום בזמנים שונים ובמקומות שונים. אם יש חשיבות לחתימה – חשובה החתימה של המוכר/ת. מכאן נסיק שלא נדרש מעמד חתימה פוראמלי. | הערעור נדחה – החוזה תקף. |
| ע"א 9255/11 **דניאל נ' ברלינסקי** | נחתם בין הצדדים זיכרון דברים שבו נכללו הפרטים: מהות העסקה, מחיר, הצדדים, מועדי התשלום. הבעיה הייתה חבות המס. ברלינסקי הרוכש יהא חייב במלוא המס יהא הסכום אשר יהא. דניאל טען כי החבות תהיה עד תקרה של 400,000 דולר. הוחלט שזה יוסדר בנספח. ברלינסקי פנו לרשויות המס לייעוץ פרטי בבקשה לחוות-דעת מקדמית.  בסופו של דבר לא הייתה הסכמה על עניין החבות במס והנכס נמכר לצד ג'. עולה מן הנסיבות שעניין החבות במס היה עניין מרכזי עבור הצדדים- לא הגיעו להסכמה בעניין זה. | ברלינסקי תבעו את דניאל כי הפרו את החוזה. | האם בסיבות דנן, השתכלל חוזה מחייב בין הצדדים? | על מה בסופו של דבר על פי השופטת ברק-ארז נופל החוזה? על גמירות-דעת. נכון שאבן הנגף הייתה פרט הקשור למסוימות, אך בעיני השופטת ברק-ארז יש בעיה בגמירת-דעת. השופטת חיות משלימה "השלמת פרט חסר רק במקרה בו נשמט מן ההסכם באקראי או בהיסח הדעת". היא אומרת שניתן להשלים אך ורק פרטים שחסרונם אינו גורע ממסוימות ההסכמה בנושאים המהותיים. "ההזדקקות למנגנון ההשלמה איננה מותרת במקום בו גילו הצדדים כוונה ולו גם משתמעת לקבוע בעצמם את הפרט החסר" – כלומר, אם המשפט מזהה כוונה אפילו משתמעת מהצדדים שהם מחליטים לקבוע בעצמם, ולא הצליחו, מכאן שאין חוזה. | התביעה נדחתה – החוזה לא תקף. |
| ע"א 252/77 **ברון נ' מנדס טורס** | הייתה עסקה במקרקעין בין ברון למנדס טורס. היו הסכמות בין הצדדים – פירוט הנכס, מחיר הנכס ואף שולמה מקדמה. החוסר/אבן הנגף הייתה שלא היה "כתב" – לא נכתב מועד המסירה. | המערער מבקש לאכוף את העסקה. | האם נכרת חוזה ללא דרישת הכתב? | סעיף 9(א) לחוק המכר תשת"ח 1968 קובע כך: "כאשר נכס לא נמסר על אתר באופן מיידי, המסירה תתבצע תוך זמן סביר לאחר כריתת החוזה". לא ניתן להכיל חוק זה. השופטת בן פורת אומרת ש"ברור כי הצדדים ביקשו לאמץ לעצמם הסדר על פיו תתבצע המסירה במועד ספציפי ולא תוך זמן סביר". בחוק המכר סעיף 21 – המחיר ישולם במועד המסירה. ואילו הצדדים אימצו הסדר של 4 תשלומים כאשר הראשון בהם יעשה לפני המכירה. לכן לא ראוי להשלים מכוח חוק ולכן אין חוזה. | הערעור נדחה – לא נכרת חוזה. |
| ע"א 579/83 **זוננשטיין נגד גבסו** | הצדדים חתמו ביניהם זיכרון דברים בנוגע למכר דירה. הם קבעו להיפגש לחתימת חוזה, אך הפגישה "התפוצצה" מאחר והיו חילוקי דעות בנושא תנאי ומועדי התשלום. ההסדרים עליהם חשבו הצדדים לא טעמו את ההסדר בחוק. (רצו לשלם סכום מסוים במזומן בלי קבלה). | מבקשים לאכוף את החוזה. | האם בנסיבות המקרה נכרת חוזה מחייב? | מגיעה למסקנה השופטת בן-פורת כי לא נכרת כאן חוזה. | התביעה נדחתה. |
| ע"א 2143/00 **לוין נ' שולר** | עסקת מכירת דירה. הנושא שלא סוכם היה שווי הנכס. ישנן 2 גרסאות- הקונה טוען שהמחיר המוסכם הוא 213,00 דולר והמוכר אומר שהמחיר המוסכם הוא מחיר השוק. שולר מעוניינים בקיום העסקה, אבל לוין מעוניינים שישלמו את מחיר השוק שמן הסתם עלה. | שולר מבקשים מביהמ"ש לאכוף את החוזה. | האם בנסיבות המקרה נכרת חוזה מחייב? | ביהמ"ש המחוזי קובע כי לא נכרת חוזה, אבל בגלל ששולם סכום משמעותי הוחלט שהמחיר יושלם בהתאם להערכת שמאי. השופט לוין אומר: השלמת התחייבות כתובה שתוכנו שנוי במחלוקת אינה עולה בקנה אחד עם ההלכה על פיה דרישת הכתב מהותית. השופטת פרוקצ'יה מסכימה עם לוין ואילו השופטת שטרסברג כהן לא מסכימה וטוענת שעקרון תום הלב מתגבר על דרישת הכתב סעיף 8 לחוק המקרקעין, ולכן יש לאכוף את החוזה בעזרת הערכת השמאי או בעזרת הסכום שנקבו שולר. | הערעור נדחה. |
| ע"א 92/86 **בוטקובסקי נגד גת** | מו"מ בקשר למכירת מגרש. הצדדים נפגשו מספר פעמים, ובפגישה האחרונה השתכלל זיכרון דברים שבו נקבעו הפרטים של ההסכמה. בוטקובסקי הוא מנהל החברה המערערת (מוכר הנכס), בפגישה זו תולש דף בפנקסו ומסכם בו את הסכמות הצדדים. בדף נכתבו שמות הצדדים, תנאי התשלום והצדדים לא חתמו על המסמך אך נכתבו 2 עותקים שהוחזקו על ידי 2 הצדדים והם לחצו יד והשיקו כוסות לחיים. הצדדים קבעו להיפגש למחרת במשרד עו"ד של בוטקובסקי. בסופו של דבר, הם לא נפגשים, לא נחתם חוזה והנכס נמכר לצד שלישי. | גת, הקונה מבקש לאכוף את העסקה. | האם נשתכלל חוזה מחייב בין 2 הצדדים? | השופט מצא אומר כי קיום חתימה מהווה אינדיקציה חשובה לגמירת-דעת. היעדר חתימה לא שולל בהכרח גמירת דעת. תיתכן גמירת-דעת גם ללא חתימה. הוא מדבר על חזקת אי התקיפות – ההנחה היא שכאשר אין חתימה – אין גמירות-דעת, אבל זו הנחה הניתנת לסגירה.  ההנחה שהיעדר חתימה מהווה היעדר גמירות-דעת נסתרת מ4 טעמים: א)המסמך עצמו נכתב בכתב ידו של בוטקובסקי. ב)המסמך נוסח כחוזה מחייב. ג)עותק מן המסמך נמסר לרוכשים. ד)בוטקובסקי עצמו מודע שאילו היה חותם על המסמך היה נכרת חוזה מחייב בין הצדדים.  השופט קובע שכל הפרטים החסרים ניתן להשלים מכוח דין בעזרת סעיף 26 לחוק החוזים.  הוא קובע כי החתימה לא נדרשת לבחינת המסוימות. | התביעה מתקבל – חוזה תקף. |
| ע"א 7193/08 **עדני נ' דוד** | עסקת מכר על חנות. קונה עדני ומוכר דוד. הם חתמו על זיכרון דברים שכותרתו "הסכם מפורט עד 13.9.05" שבו היו כתובים: מחיר, דרך מימון, החנות תועבר ממושכרת. הבעיה הייתה מועדי התשלום – הוסכם שאלה יפורט בנספח נפרד לחוזה. לא שוכלל נספח ולא חוזה, למרות שעדיין היו מגעים נוספים בין הצדדים שלא הבשילו כדי הסכמה. הקונה עדני מדווח לרשויות מס שבח מקרקעין על העסקה. הוא מוסיף סעיף אזהרה (מונע מכירת הנכס לצד שלישי). | עדני מבקש לאכוף את החוזה. | האם נשתכלל חוזה מחייב בין 2 הצדדים? | ביהמ"ש המחוזי קובע כי לא השתכלל חוזה מחייב, כי אין נספח המפרט את תנאי התשלום – הבעיות הן גם במסוימות וגם בגמירת הדעת. מכאן הוגש ערעור לביהמ"ש העליון: דעת הרוב מפי השופט פוגלמן והנשיאה חיות ודעת מיעוט מפי השופט עמית.  דעת הרוב – הנוסח יכול להתפרש כך או כך כתומך בחוזה מחייב או כשולל חוזה מחייב (=נוסחת קשר ניטראלית). משגילו הצדדים דעתם שעניין מועדי התשלום מהותי עבורם, ולא הגיעו לכלל הסכמה בעניין זה, לא ניתן להשלים פרט זה מכוח החוק. אין חוזה מחייב.  דעת המיעוט – ניתן להסיק גמירות דעת, ניתן להשלים את הפרט החסר, לא מדובר בפרט חיוני. התעקשות המוכר על מועדי התשלום נבעה משיקולי מס. הוא לא ראה מניעה בהגעה למסקנה שיש כאן חוזה מחייב. | הערעור נדחה – לא השתכלל חוזה. |
| ת"א 10458-04-14 **קוזלי ואחיו נ' מדינת ישראל** | מג'די חלבי הוא חייל נעדר מאז 2005. עמותת "לחופש-נולד" הוקמה למען סיוע למציאת רון ארד הנעדר. העמותה הפנתה את משאביה כדי לסייע במציאת החייל הנעדר מג'די חלבי. הוצא פרס על סך 10,000,000₪ שמי שיביא לידי העמותה מידע שיביא למציאתו יזכה בסכום זה. העמותה התפרקה בינואר 2012. בספטמבר 2012 האחים קוזלי מצאו את גופתו של הנעדר מג'די חלבי בזמן שעבדו באזור בכריתת עצים (באקראי). הם לא ידעו שמדובר בעצמות אדם והם לא הכירו את פרס שהוצא. רק 3 ימים לאחר מציאת העצמות גילו כי מדובר בשרידים של המנוח. | קוזלי תובעים את הפרס ממדינת ישראל. | האם האחים קוזלי זכאים לקבל את הפרס המובטח לכל מי שיסייע/יביא מידע שיגרום למציאת החייל הנעדר? | ביהמ"ש המחוזי שואלים האם קיום באקראי יכול להיחשב כקיבול? לשם קיבול כדין יש לעמוד בתנאים הבאים: 1)הבעה חיצונית. 2)בו-זמניות. השופט קובע כי אף אחד מן היסודות לא נתקיים. באשר להבעה החיצונית, קובע ביהמ"ש כי אם היינו מתבוננים על פעולותיהם של האחים מן הצד, לא נראה כאילו הם מסכימים/מקבלים את החלק בחוזה. באשר לתנאי הבו-זמניות אומר ביהמ"ש כי מפגש הרצונות צריך להתרחש במקביל. הם לא התכוונו למצוא את עצמות הנעדר ואף לא ידעו שמצאו אותו. בית המשפט דורש קשר סיבתי בין ההצעה לקיבול. מכיוון שלא כך קרה, האחים קוזלי אינם זכאים לפרס. | אין הכרעה בפסק דין זה. |
| ע"א 379/82 **נוה-עם נ' יעקובסון** | נוה-עם בנו בניין במימון מש' הקליטה, בתנאי שהדירות יועמדו לרשות מועמדים מטעמם. אחד הניצעים הוא יעקובסון. ההצעה הייתה – נקבע תאריך לקיבול (תשלום סכום מסוים עד לתאריך). יעקובסון מנסה להשיג מימון לפי דרישת ההצעה. יומיים לפני הקיבול, מציע נציג החברה לניצעים לחתום על חוזה אם ישלמו סכום במזומן. באותה פגישה יעקובסון אומר שאין לו את הכסף ושהוא צריך לחשוב על זה והולך. | החברה הסיקה שיעקובסון לא רוצה לשכלל חוזה-דחייה מצדו של ההצעה. יעקובסון טוען שהוא עזב את הפגישה כדי למצוא מימון להצעה. | האם ד"ר יעקובסון דחה את ההצעה של נוה-עם? | השופט בייסקי מסווג את ההצעה כהצעה בלתי הדירה (לא ניתן לחזור בה עד תאריך הקיבול). כאשר מדובר בהצעה בלתי הדירה, קובע ביהמ"ש כי נדרשת דחייה מפורשת ואקטיבית. לא ניתן להסיק דחייה כזו מהתנהגותו של ד"ר יעקובסון = יעקובסון זוכה בדין. | התביעה התקבלה – נכרת חוזה. |
| ע"א 374/64 **רוזנר נ' מגן דוד אדום (מד"א)** | מד"א עורכים הגרלה על מכונית. לרוזנר כרטיס השתתפות בהגרלה שהוא לא שילם עליו. הוא מגלה ביום ההגרלה כי הכרטיס שלו הוא הכרטיס הזוכה ולכן הוא מנסה לשלם את דמי ההשתתפות ללא ההצלחה. ההגרלה היא בגדר הצעה, תשלום דמי הכרטיס היא קיבול. | רוזנר תובע את מד"א על הפרת חוזה. | מהו קיבול תקף בנסיבות העניין? | ביהמ"ש העליון קובע כי הקיבול היה באמצעות תשלום. הקיבול היה צריך להתבצע לפני ההגרלה. הקיבול הוא בהתנהגות – נדרש גילוי חיצוני "קבלה אינה עניין שבלב". הצעה לא נותרת פתוחה לנצח אלא יש לקבלה תוך זמן סביר (בנסיבות העניין). | התביעה נדחית. |
| תום לב במו"מ  **ס' 12** | ד"נ 7/81 **פנידר נ' קסטרו** | קטסרו הוא תושב חוץ שמעוניין לקנות דירה בארץ מבא-כוח שהוא גם חברו, של חברת פנידר – יוסף פניני שהוא בעל מניות בחברה ומנהל חברת פנידר. ההסכם היה מול החברה, החברה במצב פירוק – זה אומר מבחינת קסטרו שהוא מפסיד 85% מכספי ההשקעה. בתהליכי פירוק מקבלים רק 15%.  2 בעיות באי גילוי- פניני לא סיפר לקסטרו שהקרקע עליה אמור להיבנות הבניין תרם נרשמה על שם החברה. העניין השני הוא שהחברה הייתה בקשיים בזמן כריתת החוזה. | כשחברה מתפרקת, היא מחויבת להחזיר רק 15% מכספי ההשקעות, אין לה אחריות על כך. קסטרו מבקש להתגבר על כך בעזרת סעיף 12. | האם המו"מ נעשה בתום-לב? האם נכרת חוזה בנסיבות העניין? | השופט שמגר, מחייב את פניני באופן אישי לנהוג בתום-לב (בדר"כ אין חיוב אישי כשהחוזה נכרת מול חב'). הוא קובע שחובת תום-הלב חלה על כל אדם (גם על פניני ולא רק על החב'). שנית, הוא מדבר על כך שהחובה היא קוגנטית ואינה ניתנת להתנאה נוגדת – קובע באופן עקרוני כצדדים לא יכולים להתנות על החובה לנהוג בתום-לב (=הסדר כופה). כאן, הייתה הסתמכות מיוחדת מצד קטסרו, הוא ניהל מו"מ מול אדם שהכיר משכבר היום. בנוסף, הוא היה תושב חוץ – פגיע במיוחד. בשורה התחתונה, ביהמ"ש קובע חבות אישית ומאפשר לקטסרו לתבוע את פניני מכוח סעיף 12(א). השופט שמגר מציג חובת גילוי רחבה הכוללת פרטים שהצד השני יכול היה לגלות בכוחות עצמו – במקרה שלנו, קסטרו יכל לגלות שהקרקע לא רשומה על שם החברה, עובדה זו לא פותרת את פניני מחובת הגילוי. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 829/80 **שיכון עובדים נ' זפניק** | שכון עובדים פרסמו מכרז על 60 דירות שיימשך עד מועד מתוכנן. זפניק לרכוש דירה, הם הגיעו למשרדי השיכון עם כל המסמכים הדרושים ביום האחרון לעסקה, אך בגלל שחיכו בתור ונגמר הזמן, הם לא הספיקו לשכלל את החוזה. התוכנית של שיכון עובדים הייתה למכור רק 20 דירות. זפניק דורשים לקנות את הדירה ושכון עובדים טוענים כי ההצעה המקורית פקעה, ומציעים עסקה אחרת בתוספת 10% למחיר של העסקה הקודמת וחתימה על התחייבות לא לתבוע על העסקה הקודמת. זפניק חותמים ומקבלים את הדירה. | זפניק מבקשים מביהמ"ש לאכוף את העסקה הראשונה בטענה ששיכון עובדים פעלו שלא בתום לב. | האם שכון עובדים נהגו שלא בתום לב? | השופטת בן-פורת פוסקת כי החברה נהגה בחוסר תום לב, ואם הזוג לא היה חותם על הויתור, הם היו יכולים לדרוש את העסקה המקורית, אולם משחתמו, אין להם יכולת לתבוע עוד. | התביעה נדחתה. |
| ד"נ 22/82 **בית יולס נ' רביב** | בית יולס מפרסמת מכרז על בניית בית אבות. במכרז הם מציינים כי הם לאו דווקא יבחרו בהצעה הטובה ביותר, והם דורשים צירוף ערבות בנקאות להצעה שתוגש למכרז. חברת רביב, עומדת בתנאים ומגישה את ההצעה השנייה הזולה ביותר, אך זוכים רסקו שלא הגישה ערבות בנקאית (=לא עמדה בדרישות המכרז). | רביב תובעת את בית יולס בטענה שהתנהלה בצורה לא שוויונית – לא ייתכן שידרשו ערבות בנקאית מחלק מהחברות, ומהשאר לא. | האם התנהגות בלתי שוויונית במכרז פרטי עולה כדי חוסר תום לב במו"מ? | לפי השופט איילון, שוויון ותום-לב הם יסודות נפרדים, הם אינם אותו דבר. הוא קובע כי מפרסמת מכרז לא מחויבת לנהוג בשוויון אלא אם כן, התחייבה מרצונה לעשות זאת. אם התחייבה לכך ולא נהגה כך, אז חוסר תום לב. לעומת שופטי המיעוט שמגר וברק שלפי דעתם חובת תום-הלב מכילה גם את החובה לנהוג בשוויון, ותום לב הוא קוגנטי ואי אפשר להתנות עליו. הם אומרים שברגע שאתה מקיים מכרז אתה מחויב לנהוג בשוויון אלא אם כן, תפרסם הודעה כי אינה תנהג בשוויון. המקרה החריג הוא השתתפות במכרז. הויכוח הוא על ברירת המחדל – על מי הנטל לידע בדבר שוויוניותו של המכרז או אי שוויוניותו – על פי הרוב, מי שרוצה לנהוג בשוויון, עליו הנטל, אם לא אין חובה לנהוג בשוויון. לפי המיעוט – אם צד מבקש שלא לנהוג בשוויון עליו הנטל לפרסם זאת, אחרת יהיה כפוף לחובת השוויון מכוח עיקרון תום הלב. זהו מצב של הסדר דיספוזיטיבי (ברירת מחדל שניתן לחרוג ממנה).  במקרה זה שני שופטים חשובים נשארו בדעת מיעוט, ודעת הרוב הייתה שבהעדר התנאה מפורשת לפיה מזמין המכרז ינהג בשוויון, מותר לנהוג בחוסר שוויון, וזה לא עולה כדי חוסר תום לב. | הערעור נדחה. |
| ע"א 986/93 **קלמר נ' גיא** | גיא הם זוג אדריכלים שסיכמו בעל פה מול קלמר (המערער ובעל מגרש) על כך שיבנו 2 בתים במגרש, 1 להם ו1 לקלמר. לא נחתם חוזה. 2 הבתים נבנים, לבניית הבתים יש צורך באישורים – גם גיא וגם קלמר חתומים על האישורים. הבתים מוכנים וגיא עוברים לבית שלהם. | גיא דורשים שקלמר יעביר על שמם את הנכס ואילו קלמר לא מסכים ומתכחש לקיום ההסכם. טוען כי לא התקיימה דרישת הכתב על פי סעיף 8 לחוק המקרקעין. | האם מתקיימת דרישת הכתב? | ביהמ"ש המחוזי קובע שאכן לא נערך הסכם בכתב, אך המסמכים שהוצגו לפניו מהווים ראיות לכך שהייתה עסקה ולכן צריך לתת תוקף לחוזה. קלמר מערער. השופט זמיר נוקט בגישה פנימית לסעיף 8 לחוק המקרקעין. הוא טוען כי דרישת הכתב רוככה. כחלק מהריכוך ניתן להכיר באלמנטים שבוצעו כאלמנטים מוסכמים וקיימים. דהיינו, ביצוע חלקי הוא תחליף להסכמה. הביצוע במקרה זה כמעט מוגמר, ולכן אין צורך בכתב. ואילו השופט ברק מציע גישה אחרת, גישה חיצונית. הוא לא מסכים עם זמיר ואומר שבניית הבית לא מהווה תחליף לכתב – דרך זו אינה הולמת את דרישת הכתב המהותי על פי ס' 8. הישועה תגיע מס' 12 – החובה לנהוג בתום-לב. במקרים של חוסר תום-לב קיצוני, בהם נשמעת "זעקת ההגינות", ניתן להתגבר על דרישת הכתב מכוח עיקרון תום-הלב. לפנינו מקרה כזה. | הערעור נדחה – החוזה תקף. |
| ע"א 6370/00 **קל בניין נגד ע.ר.מ רעננה** | קל בניין מגישה הצעה למכרז שמפרסמת ע.ר.מ רעננה. ההצעה הייתה הזולה מבין ההצעות שהוגשו אבל עדיין מעל מחיר המטרה. מתנהל מו"מ מול קל בניין לגבי המחיר, ומופעל לחץ על קל בניין לשפר את המחיר כדי להגיע למחיר המטרה. נאמר לקל בניין שאם יעתרו לשיפור, הפרויקט יינתן להם והם הסכימו. הפרט היחיד שהיה חסר, היה אישור/חתימה של מועצת המנהלים. קל בניין לא חתמו כי הבינו שמדובר בפרט לא חיוני, ולכן הפרויקט ניתן לחברה אחרת שלא הגישה בכלל הצעה. | קל בניין מחליטה לתבוע לאחר שהפרויקט בוצע (הסעד הרלוונטי הוא פיצויי קיום/ציפייה = הרווח שהיית מקבל אילו קוים החוזה). | האם בנסיבות המקרה נכרת חוזה מחייב בין קל בניין לע.ר.מ רעננה? | ביהמ"ש המחוזי פוסק לפיצוייה הסתמכות ולכן קל בניין מערערים. השאלה המשפטית: האם ניתן לקבל פיצויי קיום גם במקרה בו לא נשתכלל חוזה מכוח עקרון תום הלב? השופט ברק מקבל את הערעור ופוסק לפיצויי קיום לקל בניין. הוא אומר שהסעד הסטנדרטי בהפרת ס' 12 הוא פיצוי שלילי וזה נכון גם לגבי מצבים שבהם לא השתכלל חוזה. אפילו בהעדרה של חתימת מועצת המנהלים, קיימים כל היסודות של החוזה ולכן ניתן לפסוק לפיצויי קיום. | הערעור מתקבל. |
| פגמים  **ס'**  **13-22,**  **30-31** | ע"א 630/78 **ביטון נגד מזרחי**  (חוזה למראית עין) | ביטון חתמו עם מזרחי על זיכרון דברים על נכס במקרקעין בסך 400,000 לי"ש (=מחיר אמיתי) . למחרת נפגשו מול עו"ד כדי לחתום על חוזה, בו נקבו את המחיר 340,000 לי"ש (=מחיר חלקי). לאחר מכן, פורץ בין הצדדים סכסוך, החוזה הפורמאלי לא נחתם. | המערערים מבקשים אכיפה. | האם נכרת בין הצדדים חוזה מחייב? | ביהמ"ש המחוזי סירב לבקשה מחמת אי חוקיות העסקה. השינוי נועד להונות את שלטונות המס. השופט בכור קובע שהעסקה בטלה בגלל האי חוקיות. אכיפת החוזה מעידה על כך שביהמ"ש מאפשר הונאה של השלטון. אילו אימצנו את משנתו של השופט ברק הדבר היה מתמרץ צדדים לפעול באופן לא חוקי. השופט ברק אומר שלפנינו מערכת שבה 2 חוזים – החוזה הגלוי שהוא 340,000 לי"ש (מול העו"ד), חוזה למראית עין וגם נגוע באי חוקיות. לצידו החוזה הסמוי שהוא 400,000 לי"ש (זיכרון דברים), לגביו אומר ברק כי יש לבחון האם הוא מקיים את התנאים הנדרשים (גמירת דעת, מסוימות, כתב) ואם כן יש לאכוף אותו. הוא מבקש לבצע מלאכת חשיפה שיפוטית. | הערעור נדחה – חוזה בטל. |
| ע"א 2495/95 **בן לולו נגד אליאס**  (טעות) | בהיותה בת 4 הדס בן לולו נפצעה בתאונת דרכים. נגרמה לה נכות פיזית והיה חשש לפגיעה נפשית. הוריה, כאפוטרופוסים שלה, תבעו לפיצויים את אליאס וחברת הביטוח. במסגרת התביעה, נחתם הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק-דין ולפיו נקבעו פיצויים שתשלם חברת הביטוח. 7 שנים לאחר מכן, חלה החמרה – התגלתה "נכות נפשית" שהעלתה את שיעור הנכות ל50%. | בן לולו מבקשת לבטל את החוזה (=הסכם הפשרה) מחמת טעות. | האם עומדת לתובעת עילת הטעות? | המחוזי דוחה את התביעה וקובע שמדובר בפגם בכדאיות העסקה. בעליון – השופט אור אומר כי רק במקרים חריגים יפתחו הסכמי פשרה שקיבלו תוקף של פסק-דין. הסכם פשרה קובע חלוקת סיכונים בין הצדדים. הוא מדבר על עיקרון "אי הוודאות המודעת" (לגבי כל הסכם הצופה פני עתיד, אפילו הפשוטים ביותר, לא ניתן לדעת מה יביא העתיד) משמעותו ששני הצדדים מבינים ומקבלים על עצמם את העובדה שדברים יכולים להשתנות בעתיד. באופן קונקרטי, השופט אור קובע שבכל הנוגע לפשרות בעניין נזקי גוף, כאשר צד מתקשר מתוך אי וודאות מודעת, הוא נושא בסיכון המתייחס להתקיימות עובדות אלה בעתיד, ולכן אין בהתרחשותן כדי להביא לביטול החוזה. בהתקיים שני החריגים יהיה ניתן לבטלם: א.פגיעה כה חריגה בעוצמתה ובטיבה שאינה נכללת בעיקרון אי הוודאות המודעת. ב. גילוי נוסף המשמיט את הקרקע תחת ההסכם.  החריגים אינם מתקיימים בעניינו, ולכן לא ניתן לבטל את החוזה. | הערעור נדחה – החוזה תקף. |
| ע"א 8972/00 **שלזינגר נ. הפניקס**  (טעות) | המנוח היה מבוטח אצל המשיבה בפוליסות ביטוח שכללו כיסוי ביטוחי נגד סרטן. לפני שנודע לו כי לקה סרטן ביטל המנוח את הפוליסה ביום 16.3.94. לאחר 9 חודשים בתאריך 24.3.94 שנודע לו כי חלה במחלה, בעצת עו"ד, שיגר הודעת ביטול בתאריך 15.1.94 בה חזר בו מ"הודעת הביטול של הפוליסות". המשיבה סירבה לקבל את ביטול "הודעת הביטול". מספר ימים לאחר מכן ב24.1.95 המנוח הלך לעולמו. | המערערת הגישה בקשה לביהמ"ש שיבטל את החוזה מחמת טעות.  המחוזי, דחה את תביעתה בטענה שלכל היותר מדובר בטעות שהינה בכדאיות העסקה. מכאן הערעור. | האם עילת הטעות העמידה למנוח עילת ביטול של הודעת הביטול? | דעת מיעוט – השופט לוי אומר כי במקרה זה הפעיל המנוח זכות הנובעת מחוזה (זכות הביטול). הוא אומר שסעיפי הפגמים ברצון (עילות הביטול) חלים גם על פעולות חד צדדיות מכוח חוזה. דהיינו, עילת הביטול. מבחינת יישום ס' 14, כיוון שהמנוח טעה בהערכת מצבו הבריאותי, הוא זכאי לבטל את הודעת הביטול – להשיב את החוזה לתוקפו. "טעותו של המנוח חמורה והשלכותיה קשות ולכן צריך לאפשר לו לבטל את הביטול מכוח ס' 14 ב'" והסעד יהיה חלק מכספי הפוליסה שבמקרה הזה מדובר ב60%.  דעת רוב – השופטת פרוקצ'יה מסכימה שניתן לבטל את הביטול מכוח ס' 14 [חלק זה כדעתו של השופט לוי מאומץ ע"י הרוב]. היא מתמקדת בחלוקת הסיכונים הספציפית שנקבעה בחוזה [המחלוקת]. מבחינתה, האירוע המקים את האפשרות לקבל את כספי הביטוח הוא הגילוי – בחוזה הביטוח נקבע שגילוי המחלה, להבדיל מקינונה בגוף המבוטח הוא האירוע הביטוחי שבשלו ניתן לקבל את כספי הפוליסה. דהיינו, פער הידע הוא הטעות – אי ידיעת המבוטח על מחלה המקננת בגופו - לא מצמיח עילה כלפי חברת הביטוח. | הערעור נדחה. |
| ע"א 2444/90 **ארואסטי נגד קאשי**  (טעות) | עסקת קומבינציה: בעלי קרקע [3 דירות]🡨 קבלן [8 דירות] 🡨 קאשי [קונה] ונרשמות הערות אזהרה.  \*הערת אזהרה – מונע את האפשרות שיחידה תימכר לצד אחר – מכשיר משפטי לחסימת עסקאות אחרות.  הקבלן פושט את הרגל, והצדדים נכנסים למלכוד. כאן כל הצדדים נקלעו למלכוד – כל מה שיש להם הן אותן הערות אזהרה. גם בעלי הקרקע תקועים – הם לא יכולים כעת להתקשר עם שום קבלן אחר, כי הקונים מחזיקים בהערות אזהרה. הרוכשים מבקשים לבטל את ההסכם. מתקיים דיון ונחתם הסכם פשרה בין בעלי הקרקע לבין הקונים, ביניהם קאשי. מאוחר יותר יש שינוי בדין / בחוק, שקובע כי לרוכשי הערות אזהרה יש תביעה ישירה כלפי בעלי הקרקע. | על בסיס התפתחות פרשנית זו, מבקשים הקונים להשתחרר מהסכם הפשרה, בטענת טעות. פרשנות מאוחרת בעצם הבהירה כי יש יותר זכויות ממה שהמערערים חשבו תחילה. | האם עומדת לקונים עילת טעות? | השופט צבי טל אומר כי בכל הנוגע לטעות בחוק או למצב עניינים משפטי ניתן להבדיל בין 2 מקרים: 1.מקרים בהם המצב המשפטי ברור – לגבי מצבים אלה, ניתן להעלות את טענת הטעות. 2. מקרים בהם המצב המשפטי אינו ברור – לא ניתן להעלות טענת טעות (אי וודאות מודעת). המקרה שלפנינו הוא מקרה של מצב משפטי שאינו ברור. העובדה שהייתה הלכה מאוחרת ששינתה את פני הדברים, לא מקנה זכות לבקש את ביטול החוזה. יש כאן אירוע עתידי, פסיקה חדשה ששינתה את פני הדין – לא הייתה טעות.  החוק עליו נטענת טענת הטעות מוכרח להיות ברור לחלוטין בשעת כריתת ההסכם. כאשר החוק ברור וצד טעה לגביו, ניתן להעלות טענת טעות. בנושא כדאיות העסקה, הוא אומר שניתן להגיע לאותה תוצאה מכוח ס' 14 (ד), כלומר לא ניתן לבטל את החוזה. | התביעה נדחתה. |
| ע"א 406/82 **נחמני נ' גלאור**  (טעות) | נחמני רצה למכור דירה לגלאור. הם חתמו על זיכרון דברים, חוזה וזיכרון דברים נוסף. הונח שחוב המשכנתא היה בגובה של 825,000 לירות. ולכן, הוסכם שהקונה יעביר תשלום בסך 505,000 לירות ישירות לידי הבנק, לשם חילוף המשכנתא. התברר שחוב המשכנתא גבוה בהרבה. | המוכר מבקש לפי ס' 14(ב) לבטל את החוזה מחמת טעות. | האם זכאי נחמני לבטל את החוזה מכוח ס' 14(ב)? | השופט בייסקי מנתח לפי 14(ב) ואומר כי כאשר מדובר בעילת ביטול מכוח ס' 14(ב) כפופה ההחלטה לשיקול דעתו של בית המשפט כאשר, המצפן המשפטי הוא הצדק הפנימי בין הצדדים. כאשר יש ביטול מכוח סעיף זה, טוען השופט בייסקי, זהו ביטול אובייקטיבי ולא אוטונומי – בהחלטת בית המשפט. הוא לא יבטל בצורה רוחנית, אלא הוא יתחשב בצדדים ויביא בחשבון גם את האינטרסים של הצד שכנגד. הנטל המוטל על המבקש את הביטול הוא להוכיח שייגרם לו נזק גדול יותר מאי ביטול החוזה מאשר הנזק שייגרם לצד שכנגד מביטול החוזה. אם מחליט בית המשפט לבטל, הוא יכולה להורות על תשלום פיצויים לצד שכנגד.  אין במקרה זה לבטל את החוזה מן הצדק משום שהמוכר התרשל – הוא היה יכול לברר את גובה חוב המשכנתא – איך ניתן לטעות במרכיב כה חשוב שרק לו הייתה גישה לבירור פרט זה. הוא מוסיף כי אם אושר הביטול, היה מחויב נחמני בתשלום פיצויים שהיו הופכים את הביטול בלתי כדאי מבחינתו. | התביעה נדחתה. |
| ע"א 7920/13 **כרמל נגד טלמון**  (טעות) | כרמל החזיק ב25% מנכס מסחרי. בעלות משותפת עם האחיות טלמון. בשל מצוקה כלכלית, כרמל מבקש למכור את החלק שלו לטלמון תמורת 1,550,000 ₪. כרמל דחק בטלמון לקנות את המניות ולבסוף השתכלל חוזה לפיו יקנה החלק של כרמל ב1,550,000 ₪ אבל זו הייתה עסקת as is (כמות שהוא) - אם מתגלים דברים נוספים , לא תהיה לזה השפעה. זהו מכשיר להקצאת סיכונים [הקונה מקצה סיכון לקיום פגמים סמויים מן העין, פגם סמוי=אחריות הקונה]. הוחלט שהקונות יישאו במס שבח. בשלב הזה יש פנייה לשמאי – השמאי חושף שייתכן שהנכס יכול לשמש גם למגורים, עובדה שמקפיצה מאוד את ערך החלק שלו בנכס ל4,400,000 ₪. אדם אחר שהחזיק ב12.5% מהנכס, מוכר את חלקו ב3,000,000 ₪. | כרמל מבקש לבטל את החוזה מחמת טעות. | האם עומדת לו עילת ביטול? אין ספק שהאחיות טלמון לא הונו את האיש, הן לא ידעו את הפרט הנ"ל. | דעת רוב – השופטת חיות אומרת שכרמל לא הוכיח שהייתה טעות. לא ברור שיש ייעוד למגורים. הגדרת העסקה כ-as is מבטאת הקצעת סיכונים הדדית בין הצדדים – הצדדים הסכימו למצב התכנוני כמות שהוא. מבחינת הרוב, כרמל לקח על עצמו את הסיכון כשהתברר שהנכס מיועד גם למגורים. הרוב מסמך על מבחן הסיכון של פרופ' פרידמן.  דעת מיעוט – השופט מזוז אומר שכן צריך לבטל מכוח ס' 14(ב) מכיוון שיש כאן חוסר צדק משווע כלפי כרמל. באשר לס' 14(ד) , מבחינת המבחן של פרופ' טדסקי אומר השופט מזוז שהטעות מתייחסת לעבר, כלומר, סיווג הנכס מבחינה תכנונית כנכס שיכול להיות גם למגורים, היה כבר בעת כריתת החוזה, ולכן הטעות אליה מתייחס היא טעות שאינה בכדאיות העסקה. טעות לגבי הצד שכנגד – אשר למבחן הסיכון של פרופ' פרידמן הגדרת העסקה כ- as is מתייחסת אך ורק למימד הפיזי של הבניין אך לא למצב התכנוני. | התביעה נדחתה. |
| ע"א 373/80 **וופנה נ' אוגש**  (הטעייה) | המשיבים=המוכרים פרסמו מודעה בתאריך 6.4.1979 למכירת דירה בהרצליה במקום שקט של 0.5 דונם תמורת 1,700,000 לירות. ב7.4.1979 הקונים מגיעים אל המוכרים לשאת ולתת עמם – הפגישה מתקיימת ביום שבת (יום שבו המפעלים לא עובדים). בפגישה, הרוכשים מדגישים את חשיבות "המקום השקט", המוכרים מבטיחים כי מיקום הדירה אכן שקט ומשתכלל חוזה. בחוזה תנית פיצויים מוסכמים על סך 200,000 לירות. ביום למחרת, מתגלה לקונים כי הנכס נמצא במרחק של פחות מ200 מטר מאזור תעשייה סואן | ב8.4.1979 הקונים מבקשים לבטל את החוזה מחמת הטעייה. | האם עומדת לרוכשים עילת ההטעייה לפי ס' 15? | השופט שמגר משיב בחיוב לשאלה זו – המוכרים יצרו מצג שווא אקטיבי הן באמצעות ההודעה והן באמצעות ההבטחות. משכך דין החוזה להתבטל ואכן הרוכשים שלחו הודעת ביטול [הודעת הביטול התקבלה תוך זמן סביר]. מכאן, שהחוזה לא הופר באשר הוא חדל להתקיים. אין מקום לפסיקת פיצויים – אם החוזה בוטל כדין, הוא כבר לא מתקיים ולא ניתן להפר חוזה שלא מתקיים. [נקודה למחשבה - קביעת הפגישה ביום שבת לכשעצמה היא הטעיה, כי בשבת המפעלים לא פועלים ולא יוצרים את המטרד]. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 488/83 **צנעני נגד אגמון**  (הטעייה) | צנעני פרסם מודעת מכירה לחלקה בתמורה ל1.3 מיליון לירות. אותה חלקה לא הייתה בבעלותו. החלקה בשלב פרסום המודעה לא הועמדה למכירה אלא הייתה בבעלות גברת צוקר. הקונים-אגמון יצרו קשר עם צנעני ומשתכלל זיכרון דברים ומוסכם על מחיר של 1.3 מיליון לירות. במקביל משכלל צנעני חוזה מול גברת צוקר לפיו יקנה ממנה את הנכס תמורת 585 אלף לירות. בשלב זה, העובדות נודעות לאחים אגמון והם מבטלים את החוזה מול צנעני ולבסוף רוכשים את הנכס ישירות מגברת צוקר תמורת 585 אלף לירות. | צנעני לא מרוצה מהמצב – הוא דורש מאגמון לעמוד בחוזה, ואילו האחים אגמון טוענים שהייתה הטעיה. | האם הייתה לאחים אגמון עילת הטעיה? | הנשיא שמגר עונה בחיוב לשאלה זו. אגמון הסכימו לקנות תמורת 1,300,000 לירות והגברת צוקר הסכימה למכור תמורת 585,000 לירות - מדוע לא מדובר בטעות שאינה אלא בכדאיות העסקה? הנשיא שמגר, מסביר כי הייתה טעות בנוגע לזהות הצד שכנגד ובנוגע למעמד המשפטי של צנעני (בא-כוח? בעל הנכס?) בסופו של דבר, אותו פער הוביל למפל של שינויים [שמגר אומר כי יש הבדל גדול בין החוזה שנכרת כאשר צד סבור שצנעני הוא הצד שכנגד, מול חוזה שהיה יכול להיחרט אילו האחים אגמון נשאו ונתנו באופן ישיר מול הגברת צוקר. האחים אגמון טוענים להטעיה]. משום שזהות הצד שכנגד היא קריטית מבחינת עיצוב תנאי העסקה – המחיר, התנאים. מי שעומדת מולו סיטואציה חוזית – יש השפעה על עיצוב מכלול תנאי החוזה ולפיכך, לא מדובר בטעות המוחרגת מכוח סעיף 14(א), הטעות כאן אינה אלא בכדאיות העסקה. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 838/75 **ספקטור נגד צרפתי**  (הטעייה) | בעלים של מגרש בראשל"צ המבקש למכור אותו. הוא נעזר בשירותי מתווך1 (פאר) ומתגלה שבשל תוכנית הפקעה ניתן יהיה לבנות על המגרש 12 דירות בלבד, להבדיל מ16 דירות כמקובל במגרשים בסדר גודל דומה. ספקטור פונה למתווך2 אשר לא עולה על הבעיה, בעזרתו הוא מוצא את צרפתי אשר רוכש את המגרש מבלי לדעת על ההגבלה. | עם היוודע דבר ההגבלה, הקבלן צרפתי מבקש לבטל את החוזה ולקבל השבה (החזרת ההוצאות הכספיות שנעשו בעקבות כריתת החוזה). | האם לקבלן עומדת טענת הטעייה? | השופט אשר קובע שהייתה חובת גילוי על המוכר בכל הקשור למספר הדירות מכורח ס' 11 לחוק המכר אשר מחייב גילוי של אי התאמה בין הממכר כפי שהוא מפורט בחוזה לבין מצבו האמיתי. מקור נוסף לחובת הגילוי הוא ס' 12(א) חובת תום הלב. גם הנסיבות חייבו גילוי - צרפתי היה קבלן שהניח מניסיונו שעל מגרש בסדר גודל כזה ניתן לבנות 16 דירות.  השופט לנדוי אומר שבנסיבות מסחריות אין להטיל על הצדדים חובת גילוי רחבה. הדבר מנוגד לאורח החיים המסחרי ועלול לפגוע במסחר. חובת הגילוי חלה רק על פרטים מהותיים שהצד שכנגד לא יכול היה להשיג בעצמו. הוא אומר שכן יש לדחות את הערעור, לא מטעמיו של השופט אשר, אלא מכיוון "אל לו לביהמ"ש להפוך להיות שמרטף לצדדים". הוא קובע שטעות לא הייתה פה וגם לא הטעיה, אך ניתן לבטל מכוח הוראת ס' 18 לחוק המכר לפיו המוכר חייב למסור את הממכר כאשר הוא נקי מכל שעבוד, עיקול וזכות אחרת של צד שלישי. הנכס שבעניינו לא נקי מזכות של צד שלישי [הפקעה] ולכן צרפתי יכול לבטל את החוזה, אך אל מחמת טעות או הטעיה. | הערעור מתקבל – החוזה בטל. |
| ע"א 494/74 **אהרוני נ' בית החשמונאים**  (הטעייה) | המערערים (אהרוני) קנו נכס בתוך בניין שנבנה על ידי בית החשמונאים. הם שכללו חוזה לשם הפעלת עסק הסעדה. הם הכניסו "תנית בלעדיות" – סעיף 10 לחוזה לפיו אסור למשיבים למכור חלקים אחרים בנכס לצורכי מסעדנות, לשם הגבלת תחרות). המוכר התחייב שלא יהיה עסק מתחרה בבניין. לימים מתגלה שבחלק אחר של הבניין נפתחת מסעדה "הראל" – מוביל לגילוי שהבניין הוקם על שני מגרשים על ידי 2 חברות שונות והמסעדה המתחרה הייתה בחלק שהוקם על ידי חברת ברנוביץ'. | אהרוני תובעים להפרת החוזה מחמת הטעייה. | האם נוצרה הטעיה באמצעות מחדל? המוכרים לא גילו לקונים על קיום 2 חברות הבנייה. | השופט בייסקי בדעת רוב, טוען שלאור העובדה שהבלעדיות הייתה חשובה לרוכש, ולאור מבנה הבעלות החריג, היה על החברה המוכרת ליידע את אהרוני בדבר הבעלות והשלכותיה. הוא אומר ששתיקת החברה הקבלנית עולה כדי מצג שווא. השופט כהן בדעת מיעוט, תומך באמירתו של בייסקי כי בדרך כלל שתיקה לא יוצרת מצג שווא. אין כאן הטעיה אקטיבית וגם לא מצג שווא. לא ניתן להטיל אחריות על החברה הקבלנית מעצם שתיקתה. | התביעה מתקבלת. |
| ע"א 784/81 **ישראל שפיר נ' מרטין אפל**  (כפייה) | המערער (שפיר) היה בעל מכליות להובלת חלב של המשיב (אפל). המערער עוקב ומתעד כל העברה שהוא מבצע. יום אחד הוא גילה בדוחות שתיעד סתירה – הוא חשד שאפל תפלל (עשה מניפולציה) את הרישומים לטובתו – ניסע להגדיל את חלקו מתוך ההכנסות על חשבון העסק. שפיר מתייצב בביתו של אפל בליווי עו"ד שלו. הוא מתיח במשיב אשמה, מאיים עליהם בפנייה למשטרה ומתאר את הזוועות שיעבור במשטרה ובמעצר. כל זאת קורה בנוכחות אשתו וילדיו של אפל. אפל היה ניצול שואה והתיאורים שהציג בפניו שפיר הרתיעו אותו, ובנוסף אחד מבניו איים שישים קץ לחייו. כל אלה גרמו לאפל לחתום על התחייבות (חוזה) לפיו הוא מתחייב לשלם כספים לשפיר. למחרת, בנו ואשתו של אפל מתייצבים אצל העו"ד של שפיר בניסיון לסלק את רוע הגזירה. לאחר דין ודברים חותמים על חוזה/התחייבות לשלם סכום כפול. | המשיבים מתייעצים עם עו"ד ושולחים הודעת ביטול מ2 ההסכמים. | האם באפשרות אפל לבטל את החוזים בשל כפייה? | השופטת שטרסברג-כהן: במקרה דנן קמה לאפל עילת ביטול מחמת כפייה. היא דנה בעובדות – שפיר ועו"ד התייצבו בביתו של אפל בלי התראה מוקדמת, מטיחים בו האשמות קשות, כל זאת בליווי עו"ד שמקצינה את הסיטואציה בעיני אפל לבל נשכח את הרקע האישי של אפל והמצב שבו נתונה משפחתו – אפל עשה הכל כדי למנוע את המצוקה שנכפתה עליו. מבחינת השפעת הכפייה על ההתקשרות – הקשר הסיבתי צריך להיות סובייקטיבי – הכפייה לא חייבת להיות הסיבה הבלעדית או אפילו המכרעת להתקשרות. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 8/88 **רחמים נגד אקספומדיה**  (כפייה) | רחמים ואקספומדיה מארגנים יריד בב"ש. הם מתקשרים בחוזה בעל-פה לגבי חלוקת הרווחים – בניכוי כל ההוצאות, 25% לרחמים ו75% לאקספומדיה. ההוצאות נעמדו בכ-50,000 דולר ובעל השטח רחמים, נאלץ לבצע עבודות הכשרה לקראת היריד. היריד נפתח, ולאחר 3 ימים מסתבר שהיריד לא יצליח. מנהל המערערת (רחמים) תובע מן המשיבה (אקספומדיה) לשלם במלוא העלות 50,000 דולר עד אותו יום עד השעה 18.00 אחרת יסגור את היריד. בסופו של דבר [החוזה השני] מוסכם שהמשיבה תישא ב40,000 דולר וב-10,000 דולר נוספים אם יהיו רווחים. המשיבה הסכימה לחוזה בשל איום מצד המערערת שאם לא תעשה כן, ייסגר היריד (איום בסגירה). | המשיבה, התייעצה עם עו"ד בדבר אפשרות פנייה לערכאות לשם קבלת צו מניעה [ימגר את הניסיון לסגור את היריד] אבל עו"ד הסביר שאין מספיק זמן לעשות זאת.  המשיבה מבקשת לבטל את החוזה השני מחמת כפייה. | השאלה היא באילו נסיבות לחץ כלכלי יעלה כדי כפייה? | בית המשפט המחוזי הכיר בכפייה. הוא פסק שהחוזה בעל-פה המשיבה לא נטלה על עצמה לשאת בעלויות.  השופט מלץ מדבר על איום מפתיע שצץ באופן לא צפוי העלול לגרום לצד שכנגד נזק חמור ובלתי הפיך אם ימומש והאיום מגיע כאשר המאוים פגיע. אפשרות פנייה לערכאות שוללת, כעיקרון, כפייה, אלא שאפשרות זו צריכה להיות אמיתית – בנסיבות עניינו, לא הייתה לאקספומדיה אפשרות אמיתית לפנות לביהמ"ש, אך ביהמ"ש לא היה מצליח לתת סעד באופן מהיר כך שהאיום יסוכל. מכיוון שכך, לפנינו בהחלט עילת ביטול בשל כפייה. | הערעור נדחה. |
| ע"א 1569/93 **מאיה נגד פנפורד**  (כפייה) | מאיה רוכש יהלומים ממספר יהלומנים (פנפורד ושות'). מפקיד בידיהם המחאות דחויות. יום לפני מועד הפירעון, בשל היקלעות לקשיים כלכליים, מאיה עוזב את הארץ ולא משלם עבור הסחורה. בוארון הוא שליח של מאיה, פועל מטעמו והוא עונה לנושים של מאיה. הוא יוזם פנייה אינדיווידואלית, אישית בנפרד, לכל אחד מהיהלומנים. הוא מציע לכל אחד מהם שקיק יהלומנים בתמורה למחילה על מלוא החוב בנוסף לכתב ויתור. ערך היהלומים ביחס לחוב 70% לטענת בוארון. היהלומנים מגלים שהשקיק שווה פחות מ30% מהחוב. עם שובו של מאיה לארץ, היהלומנים שולחים הודעות ביטול ותובעים מלוא החוב. | היהלומנים דורשים את ביטול הפשרה מחמת כפייה. | האם ליהלומנים עומדת טענת כפייה? | **השופט חשין** (דעת יחיד-רוב) מחדד מהי כפייה כלכלית, מקורה בלחץ הנוגד את חיי המסחר התקינים. הוא אומר שלפנינו תנאי כפול של איכות שהוא לחץ בלתי ראוי, תנאי הכרחי אך לא מספיק, דרושה עוצמה שתהיה כזו המעמידה את הצד המאוים במצב של אין-ברירה. הנסיבות לאיכות ועוצמה- (1) מאיה עוזב את הארץ באופן מפתיע מבלי ליידע את נושיו בעניין מקום מגוריו החדש. (2) הוא לא הודיע אם ישוב ארצה ואם ישוב, אימתי. (3) היהלומים נמצאו במקום שלא היה ידוע לנושים. (4) הפנייה של בוארון ליהלומנים נעשתה באופן יחידני והתבצעה במקומות ובזמנים לא שגרתיים. (5) לא הובאו בפני הנושים נתונים מפורשים ואמינים באשר למצבו של מאיה. (6) היהלומנים/הנושים נדרשו אולטימטיבית לחתום על הויתור באיום שאם לא יחתמו לא יזכו בהחזר כלשהו. כלומר, החוב לא יוחזר.  **הנשיא שמגר** (דעת יחיד-רוב) סובר שלא הייתה כפייה כלכלית מ2 טעמים – היהלומנים הם צדדים מתוחכמים והיו להם אופציות פעולה אחרות. יכלו לפנות למשטרה, לביהמ"ש. אך יחד עם זאת, דין החוזה להתבטל בשל היותו מנוגד לתקנת הציבור (ס' 30 לחוק החוזים). נוגד את תקנת הציבור מאחר ולכל אדם הזכות לתבוע ולבוא לפנים משורת הדין.  **השופט גולדברג** (דעת מיעוט) לא הייתה כאן כפייה כלכלית. הנושים פעלו באופן מחושב ומכולכל. הנושים התכוונו לבטל את החוזים. הוא סובר שבמצב זה אין להתערב. הוא אומר שמדובר בטעות בכדאיות העסקה מאחר והנושים רצו להחזיר לעצמם את כספם. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 6234/00 **ש.א.פ נגד בנק לאומי**  (כפייה) | חברה מבקשת הלוואה מהבנק. החברה במצב כלכלי לא טוב. הבנק מתנה את מתן ההלוואה בכך שמנהלי החברה יפתחו את תוכניות החיסכון שלהם וישתמשו בהן כבטוחות מהחזר ההלוואה. המנהלים התבקשו לחתום על כתבי ויתור. כתוצאה מכך, נגרמים למנהלים הפסדים. החברה עצמה מתאוששת. חוזרת ליחסים כלכליים נאותים [אין חפיפה בין החברה למנהליה, הם גופים נפרדים מבחינת הראייה של המשפט]. בחלוף הזמן, המנהלים מבקשים להיפרע מהנזק שנגרם להם. | כתבי הויתור הוא החוזה שעל המנהלים "לסלק מן הדרך" בעזרת טענת הכפייה. | האם עומדת לבעלי המניות ששברו את תוכניות החיסכון וחתמו על כתבי ויתור עילת הכפייה? | השופט מצא קובע שלא הייתה כפייה כלכלית בהתעקשות הבנק על חתימה על כתבי ויתור. הוא חוזר על מה שנאמר בפס"ד אקספומדיה – קביעת כפייה כלכלית היא בבחינת איכות ועוצמה. הוא מסביר שאמות המידה להוכחת כפייה כלכלית מכבידות, לא מדובר בעניין סתמי. לא ניתן לתבוע כפייה כלכלית כל אימת שהופעל עלינו לחץ כלכלי. הוא מסביר שההכבדה בדרישות הולמת את המגמה המודרנית בהבנת דיני החוזים. דיני החוזים עוסקים במערכות יחסים סבוכות ומורכבות של אינטראקציות כלכליות, חברתיות וציבוריות שרבות מהן אינן מבוססות על חופש החוזים במובנו הקלאסי (=יכול לבחור ללא שום מגבלות ואילוצים כאשר כל האופציות פתוחות בפניי). בסיטואציה שלפנינו זה לא המצב. הוא מיישם - ש.א.פ הייתה במצב כלכלי קשה כשהיא פנתה לבנק בבקשה לאשראי, הבנק בהסכימו, נטל על עצמו סיכון כלכלי. לכן, דרש בטוחות שישקפו את הסיכון המגולם בעסקה. מנקודת המבט של ש.א.פ הדרישות לבטוחות אישיות שהושתו על בעלי מניותיה היו מכבידות ולא הייתה בידה אפשרות מעשית אלא להסכים להן. מנקודת המבט של הבנק, הדרישות היו לגיטימיות ושיקפו נהגים עסקיים מקובלים. | התביעה נדחתה. |
| ע"א 5493/95 **דיור לעולה בע"מ נ' שושנה קרן**  (כפייה) | מדובר היה בפרויקט פינוי בינוי (תמ"א 38). קיימת חברה קבלנית המשפצת בניינים קיימים. הדיירים מקבלים יחידה מושבחת, והחברה מקבלת יחידות נוספות חדשות. חברה זו התקשרה עם דיירי הבניין – וכל הדיירים הסכימו פרט לקרן. קרן החזיקה ב2 דירות, ודרשה לקבל 4 דירות. החברה הקבלנית הסכימה לספק רק 3 דירות. קרן עומדת בסירובה, והחברה הקבלנית אומרת כי אינה יכולה לחתום על החוזה. הדיירים האחרים מפעילים לחצים. קרן מסכימה לשלוש דירות ואז חוזרת בה. לאחר החזרה, הדיירים מפעילים מכבש לחצים עז אף יותר. | שושנה קרן תבעה את אגודת דיור לעולה בע"מ. | האם קמה לשושנה קרן עילת ביטול מחמת כפייה? | הבעיה הייתה שהלחץ הופעל על ידי הדיירים – ולא הצד שכנגד. למרות זאת ביהמ"ש המחוזי פסק:  אף על פי שהלחץ הופעל על ידי הדיירים, קמה עילת ביטול בשל כפייה. ביהמ"ש העליון קבע:  - בשלב הראשון לפני החתימה והחזרה הלחצים היו רכים וקלים יחסית, ולכן לא הגיעו כדי כפייה.  - לאחר החזרה, הופעלו לחצים כבדים, אך כאן אין קשר סיבתי, כי אלה הגיעו לאחר החתימה על החוזה. העליון לא מכריע בשאלה מה קורה אם הלחץ בא מהדיירים. | הערעור התקבל. |
| ע"א 403/80 **סאסי נ' קיקאון**  (עושק) | בעלי הדירה סאסי גרו בבניין בן 4 קומות. בעלת הנכס קיקאון גרה בבניין צמוד קרקע. התקיים חוזה של החלפת נכסים. שווי דירת סאסי היה 52 אלף ל"י וקיקאון 130 אלף ל"י. קיים פער גדול בין הנכסים והחוזה משתכלל. | קיקאון מבקשת לבטל את החוזה מחמת עושק המעוגן בחולשה שכלית וחוסר ניסיון. | האם עומדת לקיקאון עילת ביטול מחמת עושק? | כב' השופט טירקל – המצוקה צריכה להיות כבדת משקל ומתמשכת  כב' השופט לנדוי – אין צורך בהכרח במצוקה מתמשכת. דיי במצוקה ארעית קשה. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 719/78 **איליט נ. אלקו**  (גריעות תנאי חוזה - עושק) | אלקו חברת היי טק, ואיליט חברה קבלנית שהתחייבה לבנות מבנה תעשייתי עבור אלקו, כאשר החוזה היה מאוד ספציפי – נקבע לו"ז מדוקדק לביצוע הפרויקט. אלקו החזיקו בערבויות והם איימו לממש את הערבויות – כי איליט לא עמדה בלו"ז. איליט נלחצו, ביקשו שלא יעשו כך, ואלקו שעו לתחנוני איליט ולא מימשו את הערבויות, אבל רק בתמורה לחתימה על חוזה חדש המציב תנאים דבקניים עוד יותר כלפי איליט.  בין היתר נקבע שכל סכסוך ילך לבוררות שסכומה יוגבל ל – 500,000 ל"י כאשר מדובר על חוזה של 8 מיליון. איליט בפעם השנייה עמדו בהתחייבות. | איליט ניסו לתבוע לביטול החוזה מחמת עושק, טענה שהחוזה השני נכרת בשל עושק ושתנאיו היו גרועים במיוחד, כאשר התמקדה בסכום ה500,000. גם טענה שהמנהלים נדרשו במסגרת החוזה השני לתת ערבויות אישיות. | האם עומדת לאיליט עילת ביטול מחמת עושק? | גם ביהמ"ש המחוזי וגם ביהמ"ש העליון (שמגר) קבעו כי:  1. תנאי החוזה לא היו גרועים במיוחד  2. מדובר בחוזה מיוחד ולכן אין מקובל. יש חוזים אשר אי אפשר להשוותם למקובל כי הם ייחודיים. כאשר אין מקובל, מדובר בחוזה בלתי שגרתי, ומשווים לראוי העסקי (מדד אובייקטיבי). במקרה זה ביהמ"ש לא מצא שום פסול בחוזה הספציפי  3. לא ניתן לבודד תניה חוזית אחת – תניית הגבלת הסכום בבוררות במקרה דנא – ולטעון לעושק על בסיס זה. יש לבחון את מכלול תנאי החוזה.  4. סטייה שולית מן המקובל לא תספיק לצורך ביסוס עילת העושק; נדרשת סטייה בלתי סבירה מן המקובל.  5.ביהמ"ש מדבר על 3 מצבים אפשריים של העולם:  א)חוזים שגרתיים בהם המקובל ידוע – הולכים לפי המקובל  ב)חוזים לא שגרתיים בהם אין אמת מידה מקובלת – המדד הוא הראוי העסקי  ג)מנהג סדום – אנו בזירה עסקית בה המקובל מאוד גרוע. שמגר אומר שבמצב כזה אין ברירה למרות הכל הולכים לפי המקובל. השופט ברק משאיר שאלה זו בצריך עיון.  קשה לדמיין מצב בו ייווצר מנהג סדום – איך אנו יודעים שמדובר במנהג סדום? אם מדובר במקובל, מדוע לנו לסבור שהוא מנהג סדום. כדי להגיע למסקנה שמדובר במנהג סדום – אנו זקוקים למדד אובייקטיבי שלא קשור למקובל. אנו זקוקים לאמת מידה.  6. השופטים קבעו שלאיליט לא עומדת זכות ביטול מפני שלא פנתה בזמן – איליט המתינה 3 חודשים כדי לראות האם תעמוד בהתחייבויות, ורק אז פעלה לביטול החוזה. 3 השופטים סברו שהשתהות עילית שוללת ממנה את האפשרות לעלות עילת ביטול מחמת עושק – איליט ניסתה לתפוס את החבל מ2 קצבותיו, וכך העסק אינו עובד. עילת הביטול הייתה צריכה להיות מועלת באופן מיידי. | הערעור נדחה – החוזה תקף. |
| ע"א 4839/92 **גנץ נ' כץ**  (עושק) | הרווק (גנץ) בשנות ה50 לחייו, חבר בעדה החרדית. נחתם חוזה שידוך בינו לבין השדכן (כץ). המחיר עבור השידוך היה 100,000 דולר. בנוסף, נכתב כי אם יהיה צורך בסיוע משדכן נוסף, הדבר יעלה עוד 100,000 דולר. (העלות המקובלת לשידוך – 3,000 דולר). נמצא שידוך מבורך שמביא לחופה וקידושין – עד כאן גנץ העביר לכץ רק 20,000 דולר, ואמר לכץ שימחול על ה80,000. | כץ תובע לקבל את מלוא הסכום, וגנץ מתגונן בטענת עושק וחוסר תום לב. | האם עומדת לגנץ עילת ביטול מחמת עושק וחוסר תום לב? | **השופט קדמי (מיעוט)** – עושק – גנץ לא היה שרוי במצוקה חמורה מספיק כדי לבסס טענת עושק. לא הוכח שבעת הכריתה היה המערער שרוי במצוקה. אכן מצבו היה לא קל בהיותו רווק לא צעיר בחברה החרדית. הוא חווה לחץ פסיכולוגי להינשא, אולם על פי הראיות לא ניתן לומר שהגיע למצב של חומרה ושקיעה ממש.  לכאורה, דברי קדמי היו צריכות לסתום את הגולל של טענותיו של כץ, אך קדמי מבצע מהלך. – העלאת טענת חוסר תום הלב. חוסר תום לב במו"מ – אמנם עומדת לגנץ טענת חוסר תום לב במו"מ משום שכץ נהג בגנץ מנהג זאבים. הדבר בא לידי ביטוי הן בסכום המופרז לגישתו של כב' השופט קדמי ששריין כץ עבור עצמו, ועוד יותר כך, בכפל הסכום שאמור היה גנץ לשלם עבור סיוע בשדכן נוסף במקרה הצורך. סעד – יש להתאים את הסכום כך שישקף את המחיר אליו היו מגיעים אילו כץ התנהל בתום לב. המחיר המקובל X 10 = 30,000 + 15,000 דולר הוצאות = 45,000 דולר. זהו סכום החוזה.  **השופט שלמה לוין** – מסכים שאין עושק, אך לגבי תום הלב – הוא אומר כי טענת תום הלב לא נטענה. Bye Bye.  **השופט זמיר** – אין עושק וגם חוסר תום לב אין כאן.  דמי השידוך היו אמנם גבוהים, אך האם היו מוגזמים – אין זה מתפקידו של ביהמ"ש לקבוע.  בנוסף, גנץ היה לקוח רע – על פי הודאתו הוא הוציא בנקל (בקלות) סכומים בגובה אלה שהובטחו לכץ. ביהמ"ש זה לא מקום להתרברב בו.  לבסוף קובע השופט זמיר שהרחבה של עקרון תום הלב במו"מ עלולה לשבש את כל פעילותם של דיני החוזים – היציבות החוזית, ולפגוע בעקרון חופש החוזים. | הערעור נדחה. |
| החוזה הפסול  **ס' 30-31** | רע"א 3910/08 **מועצה מקומית כפר קרע נ' מגן-דוד אדום** | מד״א נותנת שירות למועצה מקומית כפר קרע. נחתם חוזה בין מד״א לכפר קרע, אלא שמצד כפר קרע מופיעה על החוזה חותמת המועצה, חתימת ראש המועצה, וחסרה חתימתו של הגזבר, וזו נחוצה מכוח סעיף 193 לצו המועצות המקומיות. מד״א סיפקה את השירותים למרות זאת, מו״מ כפר קרע משלמת במשך 13 שנה ואז מפסיקה בטענה שההסכם לא תקף כי חסר את החתימה של הגזבר, כפי שמצווה החוק. המו״מ מבקשת לבטל את ההתקשרות. | מד"א תובעת את כפר קרע לאכיפת החוזה. בימ״ש שלום פסק שאכן החוזה לא תקף כי חסרה חתימה. ביהמ״ש המחוזי מקבל את ערעור מד"א והופך את ההחלטה, וכאן מגיעים לעליון. | האם החוזה תקף? | ביהמ"ש השלום – הצדק עם מד"א, אך הדין עם המועצה.  ביהמ"ש המחוזי – הופך את פסק הדין. הוא אומר שהם כן מחויבים לשלם. טענת המועצה מנוגדת לעקרון תום הלב.  ביהמ"ש העליון – כב' השופט דנציגר – דוחה את הערעור (רשות). המועצה קיבלה שירות במשך שנים ארוכות. במשך שנים המועצה אף שילמה עבור השירות – כלומר, ראתה עצמה מחויבת.  לפי ס' 31 – ניתן להורות לצד השני לקיים את חיוביו הוא.  הפגם היוצר את אי החוקיות הוא טכני, ואין בעיה להורות על ביצוע. מדובר בפגם שאפשר להכשירו בדיעבד. היתלות המועצה בסעיף 30 עולה כדי חוסר תום לב. |  |
| ע"א 148/77 **רוט נ' שופה** | רוכשי דירה קיבלו מחברה קבלנית דירה אשר נמסרה באיחור של 6 חודשים, עם מפרט שונה. הקונים מגלים את סעיפים 9 ו10 בחוזה. מסתבר שחוזה הרכישה כלל שני סעיפים אלו, והם לב הדיון שלנו. ס' 10 לחוזה קבע חזקה חלוטה (אינה ניתנת לסתירה) שקבלת החזקה בדירה (הכניסה לדירה) בעלת משמעות, והיא תהווה ראייה שהחברה הקבלנית עמדה בכל התחייבויותיה  ס' 9 מוסיף כי הלקוח/הרוכש יישא בכל הנזקים הנובעים מסירובם לקבל את החזקה בדירה. | רוכשי הדירה תובעים את החברה הקבלנית בגין הפרת החוזה. | מהו התוקף המשפטי של 2 סעיפים אלו? | כב' השופט שמגר (דעת מיעוט) - דינו של ס' 10 להתבטל באשר הוא נוגד את תקנת הציבור. הסעיף חוסם את אפשרות הפנייה לביהמ"ש, יש בו משום התעמרות בקונה.  הסדר כזה מנוגד לתקנת הציבור, ואין להכשירו.  כב' השופט אלון – יש להגביל את השימוש בתקנת הציבור למקרים חריגים משום שהרחבתו פוגעת בחופש החוזים. מוטב להסתמך על עקרון תום הלב (ס' 39) בביצוע חיובים חוזיים, ולראות כיצד נעשה שימוש בכוח החוזי בפועל. | התביעה התקבלה. |
| דנג"ץ 4191/97 **רקנט נ' בית הדין הארצי לעבודה** | הסכם עבודה קיבוצי מגדיר הרבה מאוד ממה שקורה בתחום דיני העבודה. מדובר בחוזה שתנאיו נקבעים באמצעות מו"מ בין ארגון יציג (ועד עובדים) לבין מעסיקים. מדוע יש יתרונות בהסכמים קיבוציים?  הסיבה היא, שבד"כ הכוח נמצא בידי המעסיק, ומבחינת העובדים, ההתאגדות מאזנת את שדה המשחק. הסתדרות העובדים היא גוף מאוד חזק המאגדת עובדים מסקטורים רבים ויש לה כוחות מיוחדים כתוצאה מכך. בהסכם בין של אל-על נקבע כי גיל הפרישה של דיילי האוויר הינו 60, ודיילי הקרקע 65. | דיילי האוויר מגישים תביעה בטענה שגיל הפרישה השונה אינו חוקי ומנוגד לתקנת הציבור.  יש כאן בעצם 2 מקורות נורמטיבים:  1. חוק שוויון הזדמנויות בעבודה שנחקק בתשמ"ח 1988  2. תקנת הציבור (ס' 30 לחוק החוזים) | האם הגבלת הגיל בחוזה הקיבוצי היא לא שוויונית ונוגדת את תקנת הציבור? | **בבית הדין לעבודה**, נקבע כי אין אפליה מחמת גיל משום שיש סיבות מהותיות לגיל הפרישה השונה. דובר על דרישות תפקיד שונות, כוח פיזי, מראה.  הסיפור מגיע **לביהמ"ש העליון,** שם נמצאים השופטים זמיר וביניש מחד (הרוב), והשופט חשין מאידך (מיעוט).  **השופטים זמיר + ביניש** – קבעו כי ההסדר בנוגע לגיל הפרישה סותר את הקבוע בחוק שוויון הזדמנויות בעבודה – ס' 2(א), אבל לא את תקנת הציבור. החוק עצמו לא מתייחס לגיל פרישה (אפליה מחמת גיל) – אבל כב' השופט זמיר אומרים כי זה עולה מרוח החוק. השופטים סבורים כי רוח החוק, באמצעות פרשנות, קובעת כי ההסדר נוגד את החוק, אך לא את תקנת הציבור. אפליה מחמת גיל אינה מטענות האפליה המקובלות. יש כאן גם שיקולים אחרים על כף המאזניים כמו חופש החוזים. האפליה לא נחשבת לחמורה במיוחד, ולכן אין פגיעה בתקנת הציבור. מה שזה אומר – החלק משנת 88, ההסדר לגבי גיל הפרישה המוקדם אינו תקף, אך לפני כן (דיילי אוויר שהצטרפו מוקדם לשירות) – ההסדר תקף, כי אין כאן פסילה. ההסדר פסול רק מרגע חקיקת החוק, ולכן חלק מדיילי האוויר יוכלו לקבל סעד, וחלק לא, כאשר זה תלוי מתי חתמו על החוזה.  **השופט חשין** – סבור כי מודבר בהסדר אשר נוגד את תקנת הציבור. ממילא החקיקה רק משקפת עקרון זה, ולכן הוא בטל מעיקרה.  כל הדיילים, בלי קשר למתי חתמו על חוזיהם, זכאים להתעלם מגיל הפרישה המוקדם. זה כן משנה מהי ההנמקה, כי יש ציבור שלם של עובדים שמושפע ממנה.  **הדיילים שלא קיבלו סעד – פונים לביהמ"ש העליון לדיון נוסף.** יש לנו כאן 2 שופטים בעלי דעות שונות, כאשר דעת הרוב היא דעתו של הנשיא ברק, ודעת המיעוט היא של השופט זמיר.  **הנשיא ברק (דעת רוב)** –  1. תקנת הציבור מגלמת בחובה את עקרון השוויון  2. גם חופש החוזים הוא עקרון יסוד  3. בהתנגשות בין שני העקרונות – יש להעדיף את עקרון השוויון.  יש להעדיף את עקרון השוויון מ3 סיבות:  א. מדובר בהסכם קיבוצי שאינו נותן משקל לאוטונומיית הפרט כמו הסכם/חוזה רגיל  ב. אפליה מחמת גיל חמורה במיוחד.  ג. אל-על חברה ממשלתית  **השופט זמיר (מיעוט)** –  1. הסדר גיל הפרישה אינו סותר את תקנת הציבור  2. תקנת הציבור כמכשיר לביטול חוזים היא כלי מסוכן שיש לעשות בו שימוש זהיר, וכל עוד ניתן לקיים את החוזה, יש לקיימו.  3. גם חופש החוזים בא בגדר תקנת הציבור  4. גם עקרון הוודאות המשפטית וההסתמכות הם חשובים  5. האיזון הנכון נעשה במסגרת החוק לשוויון הזדמנויות  6. דייליי האוויר קיבלו הטבות אחרות במסגרת ההסכם הקיבוצי המפצות אותם על גיל פרישה השונה. | הערעור מתקבל. |
| ע"א 164/99 **פרומר נ' רדגארד**  (תניות הגבלת תחרות) | המערער עובד בכיר ומהנדס תוכנה בחברת רדגארד. במסגרת חוזה העבודה ישנה תניית הגבלת תחרות שמשכה 22 חודשים. מהותה איסור עבודה אצל מתחרה במשך תקופה זו. פרומר מודיע על סיום עבודתו, ושבועיים לאחר מכן נכנס למו"מ עם חברת צ'ק פוינט – המתחרה הגדולה של רדגארד, כאשר שניהן עוסקות בתחום אבטחת המידע. לאחר 3 חודשים מסיום עבודותו הוא מתבקש לעבוד בצ'קפוינט, | פרומר תבוע את רדגארד. | מה קורה כאשר יש התנגשות בין חופש החוזים (תניות הגבלת עיסוק) לבין חופש העיסוק? | בערכאות נמוכות הוגבלה תניית אי התחרות (הגבלת העיסוק) לתקופה של 18 חודשים. המקרה עולה עד בית הדין הארצי לעבודה.  השופט סטיב אדלר –  בהעדר טעמים מיוחדים, חופש העיסוק גובר, זאת בשל 5 טעמים:  א. חופש העיסוק מעוגן בחוק יסוד.  ב. חשיבות ההגשמה העצמית של עובדים ועובדות.  ג. יחסי עבודה הם בלתי שוויוניים במהותם כאשר עיקר הכוח מצוי בידי המעביד.  ד. חשיבות השוק הפתוח להתפתחות הכלכלה  ה. חשיבות מעבר עובדים לשוק הפתוח  השופט פליטמן (מיעוט) –  יש לכבד את ההתחייבות החוזית שפרומר נטל על עצמו, ואין בסיס או סיבה להתערב בעיצוב החוזה בינו לבין חברת רדגארד. זוהי דעת המיעוט כי כב' השופטת אליקה ברק (אשתו של אהרון ברק) מצטרפת לדעתו של כב' השופט אדלר. | הערעור התקבל. |
| ע"א 661/55 **פיסאר חיימוב נ' פארס חמיד**  (בוררויות מפוקפקות) | חמיד חלפן כספים הגיע לבעל החנות (חיימוב) בתל אביב, וברשותו חבילה ובה 50 אלף דולר. הוא חשש שהמשטרה הייתה בעקבותיו, והשאיר בחנות של חיימוב את החבילה עם הכסף, ולאחר מכן שב לאוספה. חיימוב אומר שהחבילה נלקחה על ידי אחרים. היה סכסוך בין חיימוב וחמיד. סוחרים מהסביבה באים להשכין שלום בין המחנות הניצים. ההסדר שהושג בעזרת החלפנים היה שחיימוב ישלם 40,000 דולר. במשפט לא עושים דברים כאלה – או שכן או שלא. בפועל חיימוב משלם 25 אלף דולר ואז מפסיק. | חיימוב מתלונן במשטרה ונפתח הליך פלילי. מוגשות תביעות ע"י 2 הצדדים, כאשר חמיד מבקש לקבל את יתרת הסכום, וחיימוב מבקש השבה – חוזה בטל. | האם ההסכם שהושג בתיווך החלפנים תקף? | ביהמ"ש המחוזי פסק כי ההסכם תקף.  ביהמ"ש העליון, תחת השופט שמגר – ההסכם נוגד את תקנת הציבור והינו בטל. ביהמ"ש לא יכשיר הסכם ששושביניו היו עברייני כספים, ומכאן יש לבצע השבה. השופט שמגר דיי נוטה להכיר בהסכמים הנוגדים את תקנת הציבור.  הייתה גם טענת כפייה – אך היא לא התקבלה כי היה שיהוי. חיימוב לא פעל בזמן, הוא היה צריך לנסות לבטל את החוזה מיד עם פקיעת הלחץ שפעל עליו – בעניין זה, אבדה לו ההזדמנות. | הערעור התקבל – החוזה בטל. |
| ע"א 698/89 **שילה נ' בארי** | המערערים בעלי זכויות במגרש, ובמערכת החוזים הראשונה היה הסכם קומבינציה עם קבלן לפיו הם מקבלים 1/3. לאחר מכן נחתמת מערכת חוזים שניה, בין הקבלן לקונים. הקבלן מציג מגוון מצגי שווא. הפרויקט מבוצע תוך חריגות קיצוניות מחוקי הבנייה. | הבניה מושלמת בהיקף ליקויים עצום – אך הקונים פונים לביהמ"ש – מבקשים אכיפת החוזים מול הקבלן. הקבלן שולח הודעת צד ג' למערערים, ומוסיף אותם לתביעה. | כיצד משפיעה אי החוקיות על זכויות שרכשו צדדים שלישיים מכוח החוזה? | ביהמ"ש העליון – השופט אור – ס' 31 מעניק לביהמ"ש שיקול דעת רחב. מבחינת ממצאים עובדתיים, במקרה זה המערערים והקבלן הם החוטאים, והקונים לעומתם תמי לב במובן שהם לא ידעו על אי החוקיות. בפניהם הוצגו מצגים שונים. אין ספק שהקונים לא ידעו על שום דבר – ואי אכיפת החוזה תפגע בצדדים תמימים, והחוטאים המרכזיים יצאו נשכרים. בנוסף, השופט אור אומר כי הקונים כבר מתגוררים בדירות במשך שנים ארוכות. אין בפיצוי כספי כדי לפצות את הקונים על הנזקים שיגרמו להם מביטול החוזה. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 139/87 **סולימאני נ' כץ** | חוזה לבניה ולרכישה של מספר דירות. ס' 7 לחוזה קובע שתיבנה בריכה בין אם יושג היתר ובין אם לאו. ההיתר לא ניתן. החברה הקבלנית מסרבת לבנות את הבריכה, והקונים לא מוכנים לשלם. הם מעדיפים לבטל את ההסכם. | סולימאני פונים למחוזי ומבקשים צו הצהרתי שיורה על ביטול החוזה. | האם ובאילו תנאים ניתן להורות על ביטול חלקי מכוח ס' 19? | ביהמ"ש המחוזי – קובע כי יש מקום להעניק ביטול חלקי מכוח ס' 19 ולבטל רק את ההסדר הנוגע לבניית הבריכה, ולשייר את השאר.  ביהמ"ש העליון - השופט אור – ישנם 3 תנאים מצטברים שבהתקיימם ניתן להפעיל את ס' 19 המאפשר ביטול חלקי:  א. החוזה ניתן להפרדה לחלקים  ב. עילת הביטול מתייחסת רק לאחד החלקים (לא חייב להיות אחת – יכול להיות כמה חלקים)  ג. הביטול החלקי לא ייצור חוזה שונה מהותית מזה שאליו התכוונו הצדדים.  במקרה שלפנינו, השופטת אור קובעת כי כל התנאים מתקיימים. א. ניתן להפריד בין הבריכה והדירה. ב. אי החוקיות מתייחסת רק לבריכה ג. יש הגיון ברכישת הדירה גם ללא הבריכה. | הערעור נדחה. |
| כשרות משפטית | ע"א 112/79 **שרף נ' אבער** | לשרף מלאו 18 שנה ב18.4.78. ב26.5.77 אביה חתם בשמה על טופס "הזמנה" של קבלנים בדירה בבניין שהם בנו, במחיר ובתנאים. הקבלנים חתמו. אב ואם הקטינה חתמו על חוזה מכירה לקונים את הדירה. הורי הקטינה לא הסכימו לפעול על פי החוזה בטענה שאינו חוקי. לכן הקונים ביקשו אישור מביהמ"ש לאשר את החוזה כחוקי למרות שהוא על שם הקטינה. לאחר הגשת הבקשה מלאו לקטינה 18 ולכן שינו הקונים את בקשתם לאשר את החוזה מאחר והקטינה חוקית. בימה"ש המחוזי דחה את הבקשה. | מכוח ס' 20 לחוק הכשרות והאפוטרופסות, חוזה לא בר ביצוע (ההורים לא מוסמכים לאשר בשם הקטין). | האם החוזה אינו בר ביצוע? | **השופט כהן (מיעוט)** מציין שיש עניין של חוסר הגינות בחוזה, אך מאחר ונושא זה לא הועלה לפני ביהמ"ש, הוא לא דן בזאת, אלא בפסיקת ביהמ"ש המחוזי. בדעתו כי החוזה כן בר ביצוע ואף משהגיע הקטינה לפרקה, הוא אכיף. הוא קובע כי סעיף 20 לחוק הכשרות פוסל עסקאות מקרקעין, אך החוזה עדיין בגדר הצעה ומאחר ומלאו לקטינה 18 – ההצעה תקפה. החוק חל רק על פעולת הרישום במרשם המקרקעין. **השופטים שמגר וברק (רוב)** קובעים כי סעיף 20 לחוק הכשרות חל בענייננו, לא רק הרישום במקרקעין של הדירה דורש אישור ביהמ"ש אלא כריתת חוזה, ולכן החוזה לא תקף. הם אומרים שאם הייתה פעולת קיבול מצד הקטינה, אז החוזה היה מאושר (לאחר שמלאו לה 18) אך מאחר ולא קרה. | הערעור נדחה. |
| ע"א 614/84 **ספיר נ' אשד** | המשיב אשד, הסכים למכור פעמיים דירה למערערים. הדירה היא בבעלות של קטינה. הוגשה בקשה לאישור העסקה על ידי ביהמ"ש. המשיבים לא תמכו באישור העסקה – מבחינת כדאיות העסקה לחסויה. המערערים הגישו תביעה לפיצויים בגין אי-אישור העסקה וזו נדחתה בבהימ"ש. מכאן הערעור. | עתרו לבית המקדש לבקש אישור עסקה. | האם חוזה תקף? | העליון קבע כי האינטרס שיש להגן עליו הוא האינטרס של הקטין, ובימה"ש קובע לו אפוטרופוס שיקדם אותו. לכן, אין לאשר את העסקה שהיא לא כדאית לחסויה. ביהמ"ש ידאג בצורה הטובה ביותר לחסוי ולכן לו הסמכות להנפיק אישור. יש לקחת בחשבון גם את האינטרס של צד ג' לעסקה – יש לקיים את ההתחייבות שהתחייבו כלפיו. כאשר אדם נקשר בחוזה מול פסול דין, מול האפוטרופוס שלו, הוא עושה זאת ביודעין שהעסקה עשויה שלא להתקיים לפי סעיף 47 לחוק הכשרות והאפוטרופסות. כאשר אפוטרופוס מתחייב שעסקה תאושר ע"י ביהמ"ש , זה נוגד את תקנת הציבור – הוא יכול להתחייב לבקש אישור. | הערעור נדחה. |
| בג"צ 709/79  **כהן נ' שר הביטחון** | מדובר בנער שחתם בגיל 14 על הסכם עם הצבא לחתום קבע בהסכמה של ההורים, תוך הכנסתו לפנימייה צבאית. ההורים והנער קיבלו חינוך איכותי ושכר לימוד נמוך יחסית, תוך התחייבות ל3 שנים. בנוסף כהן יצא לקורס קצינים, תחתיו הוא ביצע עוד חצי שנה קבע. | לאחר סיום הקבע הוא ביקש להתנער מחוזה זה. הסיבה שמדובר בבג"ץ היא הדרישה לבצע הליך מנהלי – צה"ל יפסיק את החזקתו של הקצין בקבע. | האם עומדת לכהן עילת ביטול? | השופט בכור: הפעולה שנעשתה בגיל ה14 הייתה ניתנת לביטול אם ההורים לא היו מודעים לכך – אבל כיוון שנתנו את אישורם, אנו לא נמצאים בגדרי סעיף 5 (1), וגם לא במצב של סעיף 5 (2). מהרגע שההורים נתנו את ההתחייבות – לא ניתן לבטל.  השופט חיים כהן מבחין בין 2 פעולות משפטיות – מתן ההתחייבות וקיום ההתחייבות. עקרונית ההורים יכלו לבטל את ההתחייבות עד גיל 18 – כיוון שזו פעולה שעדיין לא נעשתה (לפי ס' 4). הפעולה הראשונה היא פעולה של ההתחייבות כאשר הילד היה בגיל 14. לעומת זאת הפעולה של השירות בקבע הייתה יכולה להיות בטלה – לפני ביצוע הפעולה, הנציג יכול לחזור מהסכמתו. במקרה הזה, מהרגע שהקטין הפך להיות בגיר – האפשרות כבר לא הייתה קיימת אצל ההורים. ההורים גם ידעו על ההתחייבות. | הבג"צ נדחה. |
| חוזים אחידים | ע"א 1795/93 **קרן גמלאות של חברי אגד נגד יעקב** | נהג אגד גנב כספים מאגד. העלו אותו לשימוע (הליך שיפוטי פנימי) והוא נמצא אשם. התקנון של אגד קבע שנהג שנמצא אשם במעילה מאבד את כל זכויות הפנסיה והפרישה. | הנהג התקומם כנגד התקנון וטען כי זו תניה מקפחת בחוזה אחיד. היה עליו להוכיח כי היה מדובר בתניה שיתופית שהוסכמה על כולם – הוא ניסה לטעון שחוזה אחיד. | האם תקנון של אגודה שיתופית יכול להיחשב לחוזה אחיד? | למרות שהיו נימוקים כבדי משקל לא לראות בתקנון כחוזה אחיד משום ש: א. התקנון נוסח על ידי החברים למען עצמם, כדי להסדיר את היחסים הפנימיים ביניהם. ב. לחברים הייתה סמכות לשנות את התקנון. חרף נימוקים אלה, ביהמ"ש העליון, על פי השופט אנגלרד קבע שהתקנון הינו חוזה אחיד, כאשר הוא המבחן הוא מבחן מהותי, לא פורמאלי- פערי המיקוח בין הצדדים הם החשובים. לפי ראיית השופט אנגלרד, לנהג הבודד לא הייתה השפעה או יכולת לעצב את ההסדרים בתקנון ומכאן שמדובר בחוזה אחיד מבחינה מהותית, מבחינת התנאים הקבועים בס' 2. | התביעה נדחתה. |
| רע"א 1185/97 **מילגרום נגד מרכז משען** | מילגרום חתמה חוזה מול משען להתגורר בבית אבות רגיל. לאחר שנתיים נחתם חוזה2 להתגוררות באותו בית אבות מול הזוג שור. היא התגורר בבית האבות הרגיל 9 שנים. לאחר מכן חלה התדרדרות במצבה שהצריכה מעבר לבית אבות סיעודי. בחוזה1 הייתה תניה – ס' 9(ג), אשר קבעה שהתשלום עבור בית האבות הסיעודי יהיה לפי התעריפים שיהיו מקובלים מעת לעת עבור האשפוז. המחיר עבור בית האבות הסיעודי היה גבוה פי 5 ממחיר השהייה בבית הרגיל בכריתת החוזה. מילגרום בפועל שהתה 4 חודשים בבית האבות הסיעודי. משען פנו למשפחה שתשלם את התעריף והם מסרבים, למרות זאת בשל מצבה היא מועברת לבית האבות הסיעודי. לאחר פטירתה, משען דורשים את תשלום החוב והם מסרבים. | המשפחה תובעת את מרכז משען בטענה שההסדר שנקבע בסעיף 9(ג) לחוזה הינו תניה מקפחת בחוזה אחיד שדינה להתבטל. | האם בגדר תניה מקפחת בחוזה אחיד? | הנשיא ברק פוסק לקבלת התביעה ודין ההסדר להתבטל. הוא מגדיר את החוזה שלפנינו כ"חוזה יחס" [Relational Contract] - כאשר מדובר בחוזה היוצר יחסים ארוכי טווח יש לבצע התאמות, להתאים את היחסים החוזיים כפי שהתעצבו מלכתחילה למציאות המשתנה. הוא אומר שכיוון שמדובר בחוזה יחס, ומדובר במערכת שנפרסת על פני שנים רבות, יש צורך בהסדרים שיתאימו את החוזה למציאות. הסדר המעבר ס' 9(ג) הוא הסדר / תניה מקפחת בחוזה אחיד – נופל בגדר חזקת הקיפוח המופיעה בסעיף 4(4) משום שמעניק לספק שהוא מרכז משען לקבוע את המחיר עבור אשפוז בבית האבות הסיעודי.  הנשיא ברק קובע שמשען היו צריכים לעצב נוסחה שלא מגדירה מחיר אלא מגדירה תנאים להגדרתו בהתאם לזמן. הם לא יכלו לצפות מחיר (לקבוע מחיר מראש) , יש צורך בנוסחה אובייקטיבית שלא מותירה שיקול דעת לספק – חלופה סבירה והגיונית יותר היא זו, בחוזה בית האבות תיקבע נוסחה לקביעת התעריף, נוסחה זו תתבסס על תעריף נוהג על בית האבות הסיעודי בעת כריתת החוזה ועל מנגנון אובייקטיבי לעדכון תעריף זה , למשל מנגנון הצמדה להתאמת המחירים לצרכן. המרצה מציע מדד הפועל לפי עלויות הבריאות מעת לעת. הנשיא ברק ביטל את החיוב לחלוטין ומנע ממרכז משען לקבל כסף. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 294/91  **קסטנבאום נ' חברת קדישא "קהילות ירושלים"** | קסטנבאום ביקש לקבור את אשתו המנוחה בעזרת חברת קדישא בבית קברות שבו תניה לפיה כל הכתוב על המצבות בעברית. ביקש לכתוב על המצבה בלועזית. חתם על טופס חוזה סטנדרטי מול חברת קדישא "קהילות ירושלים". הטופס כולל תניה המחייבת כתוב על המצבה בעברית. האלמן מבקש לכלול על המצבה תאריך לועזי, משום שזו העדפת המשפחה. המנוחה השתייכה לקהילה אקדמית חברתית. |  | האם התניה המחייבת כיתוב בעברית בלבד הינה תניה מקפחת בחוזה אחיד? | **הנשיא שמגר** קובע כי קדישא היא חברה דו מהותית – חלים עליה נורמות מהמשפט הציבורי כמו גם נורמות מהמשפט הפרטי. נורמות המשפט הציבורי מקבלות משקל כבד יותר. מתוך המשפט הציבורי שואבים את עקרון הסובלנות בחברה מתוקנת ואת עקרון כבוד האדם. מכאן, מכוח עקרונות אלה, האיסור על ציון התאריך הלועזי או כיתוב בלעז סותר את העקרונות החוקתיים. האיסור מנוגד לתקנת הציבור (הבסיס למשפט הפרטי). **השופט ברק** גם אילו קדישא הייתה גוף פרטי ולא דו מהותי, הדבר לא היה משנה את התוצאה. ברק מבצע איזון בין כב' האדם וטוהר השפה העברית. האינטרס בהגנה על כב' האדם גובר. ברק מדגיש גם את ערך הסובלנות, המתקשר לפלורליזם. אדם שאיבד את יקירו נמצא במצב קשה, ואין לצפות מהם לנהל מו"מ עם חברות רבות. **השופט איילון (מיעוט)** העברית היא נכס תרבותי. הלועזית שנויה במחלוקת בקרב חכמים ופוסקים. לא מדובר בתנאי מקפח אלא בתנאי סביר, מכיוון שישנן חברות קדישא אחרות שאפשרו כיתוב בלועזית. הסובלנות הינה דו-צדדית, גם המיעוט צריך להתחשב ברוב. התניה סבירה והוגנת מבחינת רוב הציבור, וכמו כן, שינוי ההסדר יפגע בציבור גדול שכבר קבר את יקיריו. | הערעור התקבל. |
| ע"א 449/85 **גד נ' היועמ"ש** | החברה הקבלנית שללה מהרוכשים את הזכות המוגדרת בחוק לרשום הערות אזהרה. | חברת גד העלתה מספר נימוקים – הם טענו שזה הגביל את המימון. | האם בגדר תניה מקפחת בחוזה אחיד? | החברה הקבלנית אמרה שזה מאוד מסבך – וכב' הנשיא שמגר קבע כי זה לא לגיטימי. בסופו של דבר, ביהמ"ש כן התחשב בספק, והגיע לפשרה הבאה: יש לאפשר רישום הערות אזהרה מרגע שנבנו הקירות הפנימיים של הבניין. אז כבר אין את הסרבול שעליו מדברים הקבלנים.  כל ניסיון לשלול פיצויים מהלקוח – כמו לומר שכל הפרה לא תזכה את הלקוח בפיצויים מעל 50 שקלים – יהיה זה הסדר מקפח מכוח סעיף 4 (6). כל דבר שמשפיע על הסעדים שמגיעים לנו כפי שמוגדר בחוק – נופל תחת סעיף זה, ויהיה קשה להצדיק את התניה. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 285/73 **לגיל טרמפולין נגד נחמיאס** | 2 קופצים נפצעו עת השתמשו במתקן קפציות אשר הפעיל המערער. | הקופצים תבעו את לגיל טרמפולין בטענה שהתרשלו. לגיל טרמפולין טענו שהם פטורים מאחריות בגלל שלט האזהרה וההוראות בגב הכרטיס. | מה מעמדה של תנית פטור מאחריות לנזקי גוף שהייתה רשומה (א) על גב הכרטיס? (ב) על שלט שהוצב בסמוך למתקנים? | **השופט ברנזון:** בעיה פרוצדוראלית או הליכית. הרוכשים לא היו מודעים לרשומה שבגב הכרטיס. הקופצים המשתמשים נחשפו לשלט רק לאחר ששכללו את החוזה. הפטור מנוגד לסדר הציבור באשר הוא מעמיד את השלמות הגופנית בסכנה. קובע שהמתקן הוא שירות לציבור. היה ביטוח למפעילת המתקן. **השופט ויתקון:** המשתמשים לא יודעו כנדרש. אין מקום לכלל פסילה גורף. הפרמטרים שיש לשקול הם מידת הסכנה (תוחלת הנזק), עלות המניעה (ניתן להציב אדם ליד כל מתקן קפיצה אבל זה יקר), האינטרס (האם מדובר בשירות חיוני). העובדה שיש למתקן כיסוי ביטוחי לא צריך להשפיע על ביטוח השאלה. **השופט קיסטר** קובע כי "עיקרון קדושת החיים" גובר. לפנינו עניין חשוב ביותר והוא קדושת החיים והוא מתגבר על הכל. | הערעור נדחה. |
| ביצוע והפרה | ע"א 464/81 **מפעלי ברון שמיר נגד ברוריה הוך**  (חוזה על תנאי) | המערערת היא חברה קבלנית והמשיבה היא בעלת מגרש. חוזה קומבינציה לפיו החברה האמורה לבנות את המגרש, להעביר דירות להוך. הוסכם שהעברת החזקה תבוצע תוך 18 חודשים מאישור תכניות הבנייה. ה"טריגר למרוץ הזמן" הוא אישור תכניות הבנייה. לאחר שכלול החוזה, הוקפא המצב התכנוני כדי לבצע הערכה מחודשת של כל התכניות באזור. דהיינו, הוקפאו כל אישורי הבנייה. הליך זה נמשך קרוב ל-8 שנים. שנתיים קודם לכן, הוך שולחת הודעת ביטול. | מפעלי ברון שמיר טוענים שהוך הפרו את החוזה. | האם בגדר תנאי מתלה או הפרה? | **השופט בך** מסווג את החוזה כחוזה על תנאי מתלה, כאשר התנאי הוא קבלת אישורי הבנייה. לא נקבע פרק זמן לקיום התנאי – קבעו זמן לסיום גיבוש תכניות הבנייה ולא לקבלת היתרי הבנייה. פרק הזמן – זמן סביר. "הזמן הסביר" במקרה דנן הוא פרק הזמן שניתן להניח שהצדדים היו מסכימים לו בעת כריתת החוזה. אכן הצדדים לא צפו עיכוב כה ממושך, אבל ידעו על העיכוב התכנוני, היו מסכימים לאמץ תקופה ארוכה יותר. הבעיה בענייננו היא שברוריה הוך שלחה הודעת ביטול ולכן לא הסכימה לאמץ תקופה ארוכה יותר. קובע כי החוזה עומד בתוקפו.  **השופט ברק** קובע שהחוזה עומד בתוקפו, אך לפנינו חוזה על תנאי מפסיק, שהוא אי השגת ההיתר. עניין הזמן- לא נקבע זמן בחוזה אז התנאי המפסיק הוא אי מתן ההיתר תוך זמן סביר. לגבי הודעת הביטול, יש בה חוסר תום לב – הוך לא פעלה מיד, עיכוב יתר. **השופט בייסקי כדעת מיעוט**, מסכים עם ביהמ"ש המחוזי. לא מדובר בחוזה על תנאי אלא התניה חוזית רגילה שנטלה על עצמה המערערת, ולא עמדה בה, הפרה את החוזה. המערערת צריכה לשאת בהוצאות מאחר והפרה את החוזה. | הערעור התקבל. |
| ע"א 1581/98 **חברת נתיבי אילון נגד בשורה**  (חוזה על תנאי) | המערערת פרסמה מכרז המתייחס למגרש בת"א. המשיבה מגישה הצעה לרכישת הזכויות בנכס וזוכה. משתכלל חוזה בין הצדדים, אך יש בעיה – הזכויות במגרש לא בידי נתיבי איילון אלא בידי עיריית ת"א וס' 188(א) לפק' העיריות מחייב אישור שר בכל מקרה בו עירייה מבקשת להעביר את זכויותיה וזה לא ניתן. | בשורה טוענת להפרת החוזה. | האם חוזה על תנאי מפלה או שהייתה הפרה של החוזה?ב | המחוזי קובע כי לפנינו חוזה על תנאי מתלה בהתבסס על חזקת הפרשנות בס' 27(ב) הזמן הוא זמן סביר, לא נקצב פרק זמן, ומאחר ולא ניתן אישור – החוזה בטל. **השופט טירקל** קובע כי לפנינו 3 אפשרויות פרשניות:  א. חוזה על תנאי – התנאי הוא קבלת אישור השר. ב. התחייבות חוזית רגילה שצד נטל על עצמו. ג.טעות.  **השופטים ברק + דורנר:** מצטרפים לחלק הראשון של התחייבות חוזית + הפרה. השופט טירקל בפסק דינו מתווה את המתווה שקושר בין תנאים לטעות – בהם צדדים לא יודעים בתום לב שהתרחשות מסוימת/תנאי מסוים הכרחי/חיוני, אך 2 שופטי ההרכב לא הולכים לכיוון הטעות. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 765/82 **אלתר (קונה) נגד אלעני (קבלן)**  (תנאים והתניות) | חוזה לרכישת חנות חדשה בבניין שנבנה ע"י המשיבה. נקבע לעניין השלמת הביצוע הסדר: הקבלן יסיים את הבנייה תוך 15 חודשים אלא אם כן יהיו עיכובים תכנוניים. המחיר שנקבע הוא 95,000 לירות. לעניין מועדי התשלום, נקבע שהתשלום השלישי (מתוך 4) בסך 60,000 לירות ישולם כאשר הקונה ימכור את חנותו הישנה. בשל עיכובים, לא נבנה הבניין בו אמורה הייתה להיות החנות החדשה. 1974- המגרש עומד ריק והמוכר כבר מכר את חנותו הישנה, ולא משלם. לקבלן נודע על מכירת החנות. המערער, הקונה, מודיע על נכונותו לשלם כאשר הקבלן יעמוד בהתחייבויותיו. | הקבלן טוען שהייתה הפרת חוזה מצד הקונה. | השאלה המשפטית היא איזה סוג של חיוב מופיע לפנינו? | ביהמ"ש העליון: השופט שמגר, קובע כי התשלום עוצב כחיוב עצמאי. הייתה חובה על המערער להעביר את התשלום ללא קשר לעמידת הקבלן בהתחייבויותיו. הטריגר לקיום החיוב העצמאי היה מכירת החנות, לא נקבע מועד. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 594/75 **ג'רבי נגד הייבלום**  (תנאים והתניות) | חוזה מכר פרדס תמורת 150,000 לירות ב4 תשלומים. התשלום האחרון בסך 50,000 ל"י ישולם במעמד העברת הבעלות. הקונה מתמהמה. המוכרת מוכנה להעביר בעלות – ואז ג'רבי מציע לשלם מחצית מן הסכום. | המוכרת מבטלת את החוזה בגין הפרה. ג'רבי מערער על ביטול החוזה. | השאלה המשפטית היא מהם סיווג החיובים שלפנינו? | השופט שמגר – לפנינו חיובים שלובים – תשלום 50,000 ל"י והעברת הבעלות הם חיובים שלובים שצריכים להתקיים ביחד (בעת ובעונה אחת). כל אחד יכול לבוא לצד השני ולהתחכם – אז איך אנו יוצאים מהמעגל השוטה? מרגע הבעת נכונות לקיים – היא עומדת בדרישות החוק. לא ניתן להתחכם ללא סוף – המוכרת הייתה מוכנה לקיים, והקונה לא הביעה נכונות לקיים. הוא התמהמה, ואפילו לא הביע נכונות להעביר את הכסף. במצב כזה אנו למדים שהקונה הפר את החוזה ולפי הדין, במצב של חיובים שלובים יש חובה לבצע את החיוב בו זמנית, או לפחות להביע נכונות אמתית לבצע את החיוב. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 715/78 **כץ נגד ניצחוני**  (סיכול) | כץ הוא קבלן משנה שחתם על הסכם לביצוע עבודות עם נצחוני. בחוזה נקבע סכום תקרה שלא ניתן לחרוג ממנו. פורצת מלחמת יום הכיפורים וכץ מגויס אליה. בשובו, מגלה שהמחיר החוזי הפך בלתי כדאי לחלוטין בשל אירועי המלחמה. התבצע משא ומתן לשם התאמת המחיר, הצד שכנגד מסרב ועומד על קיום החוזה כלשונו. | הקבלן לא מבצע את העבודות ולכן נצחוני מגישים תביעה בגין הפרת חוזה. בתביעה כץ טוען טענת הגנה: סיכול. | האם עומדת לניצחוני טענת סיכול? | **השופט כהן** דוחה את טענת הסיכול. הוא קובע כי גם אם נניח שפרוץ המלחמה לא ניתנת הייתה לצפייה, הרי שעליית המחירים (אפילו אם תלולה) ניתן גם ניתן לצפות. הראיה: תניית המחיר בחוזה ואופן ניסוחה.  מכך ניתן להסיק 2 דברים: 1. לא היה כאן משהו בלתי צפוי 2. אם אנו הולכים במתווה הפרשנות – מדובר בסיכון שכץ נטל על עצמו. כאשר הכניס כץ תניה כזאת– כל שינוי במחיר הוא על כץ. יש כאן סיכון שכץ נטל על עצמו.  **השופט לנדוי** קובע כי בהעדר שלום בין ישראל לבין שכנותיה, הבלתי צפוי הוא הצפוי וגם פרוץ מלחמה ניתן לצפות. | התביעה נדחתה. |
| ע"א 6328/97 **רגב נגד משרד הביטחון**  (סיכול) | רגב כרת חוזה עם משרד הביטחון לפיו ירכוש 60,000 מסכות אב"כ במחיר 0.6 דולר למסכה. במקביל משכלל חוזה עם חברה אמריקאית לפיו ימכור לה את המסכות במחיר 0.8 דולר למסכה. פורצת מלחמת המפרץ ובעקבותיה נוצר צורך במסכות כאן בישראל ומשרד הביטחון מבקש להשתחרר מהחוזה על בסיס הלכת ההשתחררות המנהלית ועל בסיס טענת סיכול. (יש לציין שמשרד הביטחון סיפק חלק מהמסכות לרגב). בעקבות זאת, רגב נתבע ע"י החברה האמריקאית ובפשרה התחייב לפצות אותה ב50,000 דולר. | רגב תובע את משרד הביטחון על הפרת חוזה, ומשרד הביטחון טוען טענת סיכול. | האם עומדת למשרד הביטחון טענת סיכול? | השופט אנגלרד קובע כי הפירוש המרחיב של הלכת כץ לפיו במדינת ישראל מלחמה הנה דבר צפוי, נוקשה מדי משני טעמים – (1) השופט לנדוי עצמו השאיר את הנושא בצריך עיון בפס"ד כץ. (2) כניסת עיקרון תום הלב מחייבת הגמשת הפירוש הנוקשה. במקרה דנן, פרוץ המלחמה שינה את בסיס ההתקשרות. המלחמה הובילה לעליית מחירים של 1500%. אנגלרד מדבר באוביטר – המדינה נטשה את טענת הסיכול. מדובר בדברים חשובים. יש ריכוך כפול חשוב: מבחינת דוקטרינת הסיכול, הולך לכיוון הצפיות השאלה המרכזית לא צריכה להיות עצם האירוע עצמו, בין אם מדובר במלחמה או בעליית מחירים אלא מה הייתה העוצמה בהשפעה על תנאי היסוד של ההתקשרות. מקור הצפיות מוסת למוקד אחר – ההשפעה על קיום החוזה. | התביעה נדחתה. |
| ת"א(י-ם) 3531/01 **בן אבו נגד מדינת ישראל**  (סיכול) | מכרז להקמת שכונה בגבעת זאב בירושלים. תחזיות ורודות להקמת השכונה, מכרז מבטיח. התובעת היא חברה שזכתה במכרז. אותה חברה, בן אבו הייתה אמורה לבנות 76 דירות, הפקידה 23,000,000 ₪. פרצה האינתיפאדה השנייה לאחר מכירת 6 דירות וגרמה שיתוק בשוק הבנייה הקונקרטי. בן אבו צפתה מכירה מהירה – 2 דירות בחודש. בפועל, נמכרה דירה אחת לאחר פרוץ האינתיפאדה. | בן אבו יוזמת הליך משפטי ומבקשת לבטל את החוזה מול המדינה מחמת סיכול. **בן אבו משתמשת בסיכול כחרב.** | האם עומדת לבן אבו טענת סיכול? | ביהמ"ש המחוזי בירושלים, באמצעות השופט צבן, קובע כי יש להסתכל על 3 פרמטרים: שינוי נסיבות, תום לב וסיכול. המיקוד הוא בהשפעה של שינוי הנסיבות על הקיום החוזי. קובע כי ניתן לבטל את החוזה מפאת סיכול והפער בין הציפיות לבין ההתרחשות בפועל היה מאוד קיצוני. אירוע זה לא היה צפוי. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 4628/93 **אפרופים שיכון וייזום נגד מדינת ישראל**  (פרשנות) | פסק-דין זה ניתן על רקע גלי העלייה ממדינות חבר העמים בשנות ה-90. כתוצאה מעלייה זו נוצרה מצוקת דיור. בסופו של דבר המדינה ניסתה לתמרץ קבלנים לבנות ולשם כך המדינה מנסחת חוזה פרוגרמה לשם התקשרויות עם קבלנים. החוזה חילק את המדינה ל2 אזורים – אזורי פיתוח ואזורי המרכז. כדי שקבלנים יבנו, "מקל וגזר" – הגזר: ההטבה הייתה שהמדינה התחייבה לרכוש שלא ימכרו. מקל: הסנקציה הייתה שאיחור בדרישה גרר הפחתה של מחיר הרכישה. בנוסף היה עניין של ביצוע- איחור בביצוע אמור היה לגרור הפחתה של מחיר הרכישה. הבעייתיות נוצרה בלשון החוזה- באזורי פיתוח הייתה סנקציה על איחור בדרישה ובאזורי מרכז הייתה סנקציה על איחור בדרישה ועל איחור בביצוע. דווקא בפריפריה ששם היה צורך לבנות , החוזה שותק. בעקבות כך, אפרופים שבנו בפריפריה איחרו בביצוע ולכן מדינת ישראל הורידה 6% מהמחיר. | החברה הגישה תביעה וטענה שאין התייחסות בחוזה לסנקציה בגין איחור בביצוע באזורי הפריפריה. | האם אפרופים הפרו את החוזה או שניתן על פי פרשנות לקבל את פעולותיהם? | ביהמ"ש המחוזי פוסק לטובת חברת אפרופים ומסכים שאכן לא הייתה התייחסות לסנקציה שכזו.  **דעת מיעוט-** השופט מצא מאמץ את גישת 2 השלבים ומפעילה על המקרה 🡨 מביאו למסקנה שאכן אין סנקציה על איחור בביצוע. הוא קובע "כי כלל נכון לדעתי להניח כי דרך בני האדם היא להקפיד ולדקדק בניסוח הסכמותיהם החוזיות. והמילה הכתובה, מקום שמשמעותה ברורה וכוונתה המסתברת עולה בקנה אחד עם נושא ההתקשרות עודנה כמדומה המקור האמין ביותר לאומד דעתם של המתקשרים". דהיינו, לשון החוזה הינה המקור האמין ביותר לאומד דעתם של המתקשרים.  **דעת רוב- השופט ד' לוין** מאמץ גרסה מרוככת של תורת שני השלבים. נכון להתחיל בלשון החוזה כמקור ראשוני. אבל "כאשר ברור שלשון החוזה אינה משקפת את הסכמתם העצמאית של הצדדים או כאשר היא מובילה לתוצאה אבסורדית, ניתן לפנות לנסיבות". לאור הנסיבות, צריכה הייתה להיות סנקציה על איחור בביצוע. אם נאמץ את לשון החוזה בצורה דווקנית – נקבל תוצאה אבסורדית, לא הגיונית.  **הנשיא ברק** דוחה מכל וכל את תורת שני השלבים. הוא מציע 4 טעמים לדחות את תורת שני השלבים:  א. הגבול בין הלשון לנסיבות מטושטש  לשון תמיד עמומה  ב. התורה אינה מתיישבת עם הגיונם הפנימי של דיני החוזים המתמקדים בכוונה.  ג. תורת שני השלבים אינה מתיישבת עם עיקרון תום הלב.  ד. ככלל תורה מיושנת שאבד עליה הקלח.  משל המכונה והסוס- יש כאן חוזה בין שני צדדים למכירת מכונה (סוס), אם הצדדים יסתמכו על הלשון – נגלה כי יש כאן חוזה למכירת סוס, כאשר מדובר על חוזה למכירת מכונה. בענייננו, ניתן לסבור כי מדובר בחוזה למכירת סוס ולא למכירת מכונה ואם לא נידרש בנסיבות, אנחנו נלך שולל. לכן מסביר הנשיא ברק כי חובה תמיד להידרש גם בנסיבות בפענוח כוונת הצדדים. על הפרשן לנוע כמטולטלת בין הלשון לנסיבות.  השורה התחתונה- ניתן להבין מהנסיבות שהייתה כוונה להטיל סנקציה ולכן יש לפרש את החוזה כמטיל סנקציה על איחור בביצוע. | התביעה נדחתה. |
| 5856/06 **אמנון לוי נגד נורקייט בע"מ**  (פרשנות) | לוי הא מומחה לעיבוד בשר הנקשר בחוזה מול נורקייט בע"מ שהיא חברה לייצור ושיווק מוצרי מזון. החוזה הוא חוזה מכירת טכנולוגיית עיבוד מוצר בשר + שירותי ייעוץ. לוי העדיף תמורה חד פעמית ומנגד החברה רצתה תשלומים חודשיים רבים. בחוזה היו 2 תניות – (1) כל עוד נורקייט ישתמשו בטכנולוגיה, הם יצטרכו לשלם ללוי. (2) אפילו במקרה שלוי ילך לעולמו.  שנה לאחר חתימת החוזה, החברה נורקייט מודיעה ללוי על סוף ההתקשרות והפסקת התשלומים. | לוי תובע ודורש את המשך התשלומים בהתבסס על לשון החוזה הברורה. | האם נורקייט ביטלו את החוזה כדין? | השופט דנציגר קובע כי החוזה קבע 2 תרחישים אשר בהתקיימם תוכל נורקייט להפסיק לשלם: (א) אם נורקייט מפסיקה להשתמש בטכנולוגיה באופן מוחלט. (ב) לוי לא רוצה או לא מסוגל לתת שירותי ייעוץ למעט מקרה של מוות. ס' 27 לפסק הדין: "אני סבור כי על אף כללי הפרשנות שנקבעו באפרופים, מן הראוי כי במקום בו לשון ההסכם היא ברורה וחד משמעית, יש ליתן לה משקל מכריע בפרשנות ההסכם. עיקרון זה מקבל משנה תוקף כאשר הלשון הברורה מתיישבת עם ההיגיון המסחרי הפשוט". דנציגר גם בוחן את ההיגיון העסקי. הוא לא עוצר רק בלשון, וכן בוחן גם את הנסיבות. הוא מוצא כי ההיגיון העסקי מחזק את התוצאה המתקבלת מהפרשנות הלשונית. הסדר הייעוץ היווה פשרה בין רצונות הצדדים. | התביעה נדחתה. |
| ע"א 650/64 **שטרן נגד זיונץ**  (פרשנות) |  |  |  | לפי השופטת נתניהו "הכלל כי אין מקום להשמעת ראיות חיצוניות בדבר כוונת הצדדים שלשון המסמך הנה ברורה, היה נקוט עמנו מאז ומתמיד בעקבות דיני הראיות האנגליים. הוא מוצא אישור בלשונו של ס' 25(א) ובפסיקה שלאחריו". |  |
| ע"א 391/80 **לסרסון נ' שיכון עובדים**  (קיום חיובים בתום-לב) | חברת שיכון עובדים בנתה בניין רב קומות ללא גנרטור המחויב על פי חוק. על פי חוק בניינים גבוהים – מחייב גנרטור בבניינים שמספר הקומות בהם עולה על 8. בחוזה אין תניה המחייבת את החברה לספק גנרטור. | הדיירים תובעים את החברה. | האם החברה הייתה צריכה לספק גנרטור לדיירים? | השופט בייסקי, השופטת בן-פורת והשופט אילון מגיעים למסקנה כי הצדק עם הדיריים. ביהמ"ש העליון קיבל את התביעה, אלא שכל שופט ושופטת בחרו נתיב אחר למסקנה אליה הגיעו. **השופט בייסקי** גם אם לא צוין במפורש שיש להקים גנרטור, הרי החוק, סעיף 6 לחוק המכר מחייב אספקת הגנרטור. עיקרון תום הלב יוצר חיוב חדש – אספקת גנרטור. **השופטת בן-פורת** מגיעה לאותה מסקנה רק מכוח פרשנות – ס' 25(ב) – פירוש המקנה תוקף לחוזה עדיף על פירוש המחייב את ביטולו. (1) חוק המכר מחייב גנרטור 🡨החברה התכוונה לא לספק גנרטור כנדרש על פי החוק 🡨החוזה בלתי חוקי 🡨 בטל. (2) החברה התכוונה לספק גנרטור 🡨החוזה חזק נתן 🡨 החברה חייבת לספק גנרטור. האפשרות השנייה היא המועדפת. **השופט אילון** קובע כי יש להשתמש בעקרון תום הלב בזהירות מרבית. משתמש בדוקטרינת התנאי מכללא, מבחן הטרחן המתערב. | התביעה התקבלה. |
| בג"צ 59/80 **שירותי תחבורה ציבוריים באר שבע נ' בית הדין הארצי לעבודה**  (קיום חיובים בתום-לב) | שירותי תחבורה ב"ש כרתה חוזה עם עובדיה פיו תשולם להם פרמיה עם לא ינקטו בשיבושי עבודה (כדי ליצור תמריצים, ניתן להשתמש בסנקציות הטבות בדר"כ סנקציות לא עולות כסף. בדין הישראלי יש לעובדים את הזכות לשבות, לא ניתן לאסור עליהם לעשות כך). ההתניה של הפרמיה מותנית באי שיבוש העבודה. לאחר מכן פורץ סכסוך עבודה. מתקיימת ישיבת תיווך שנכשלת. מתקיים כינוס עובדים, אסיפת הסברה אשר גוררת הפסקת עבודה. הייתה הודעה על האסיפה 30 דק' מראש לועד ולא לעותרת. בעקבות הפסקת העבודה, פסיקה העותרת לשלם את הפרמייה לעובדים. העובדים תובעים בבית הדין האזורי לעבודה והתביעה נדחית. מוגש ערעור לבית הדין הארצי לעבודה, שם התביעה מתקבלת. וחב' האוטובוסים מגישה עתירה לבג"צ שיהפוך את ההחלטה. | חב' האוטובוסים טוענת שהעובדים לא סתם שיבשו את הליך העבודה, אלא הם גם לא הודיעו על כוונתם לעשות זאת מראש, לא נמסרה הודעה לעותרת. טענת העובדים היא שהם צריכים להודיע על השביתה רק לועד ואין עליהם חובה למסור הודעה למעסיקה. | האם ניתן ליצור חיוב משפטי חדש שאינו מופיע בחוזה מכוח סעיף 39? | השופט ברק: (1) עיקרון תוה"ל משנה את אפיון היחסים בין הצדדים והופכם מיריבים לשותפים המבקשים לקדם מטרה משותפת. (2) חובת תוה"ל נושאת אופי אובייקטיבי – לא ייתכן שמהות החובה תשתנה מחוזה לחוזה לפי נסיבותיו. (3) כל זכות חוזית העולה מכוח החוזה, כל חיוב חוזי על פי חוק שמופיע בדין, כל חיוב מכוח חוק (ס' 61ב) כפופים לחובת תום הלב. (4) ס' 39 מהווה מקור מכוח חוק ליצירת חיובים חוזיים חדשים הנחוצים לצורך קיום החוזה. במקרה דנן, לעובדים זכות להיאבק אך עליהם לעשות זאת בתו"ל. היה על העובדים להודיע על כוונתם להתכנס מספיק זמן מראש, ליידע את המעביד. מתן הודעה לועד 30 דק' מראש לא מספיקה. (5) עניין הסעד במקרים של הפרת ס' 39- בניגוד לתום לב במו"מ שבו ס' 12(ב) מפרט רשימת סעדים, (למרות, ביהמ"ש קבע שהרשימה לא סגורה) בס' 39 אין רשימת סעדים. רשימת הסעדים לס' 39: (א) מתן פיצויים או סעד אכיפה לצד שנפגע (ב) שלילת פיצויים או אכיפה מהצד המפר את חובת תומה"ל. (ג) מתן כוח/הרשאה לצד הנפגע מהפרת החובה לנהוג בתו"ל לסתות מחיובי החוזה ולבצע פעולות שאחרת היו נחשבות להפרה או לא לבצע פעולות שהיה עליו לבצע. (ד) שלילת כוח הנתון לצד המפר את החובה לנהוג בתו"ל. **במקרים כאלה ניתן להעביר את הכוח לצד הנפגע או שבית המשפט יוכל להפעילו.** | העתירה התקבלה. |
| ע"א 701/70 **שוחת נ' לובליאנקר**  (קיום חיובים בתום-לב) | לובליאנקר היו בעלים של דירה אשר שכללו חוזה מכר עם שוחת – הרוכשים. נקבע שהתמורה תשולם ב4 תשלומים כאשר העברת הבעלות על שם הרוכשים תתבצע בין ה3 ל4. שוחת עמדו בכל 3 התשלומים הראשונים וטסו לחופשה באוסטרליה (באותה תקופה קשה ליצור קשר אם מישהו נמצא משהו). לאחר מכן, מחוסר אפשרות ליצור קשר עם הרוכשים, לובליאנקר לא העבירו את הבעלות ובמקום זאת מגישים תביעה לביטול החוזה. | לובליאנקר מבקשים לבטל את החוזה. | האם עומדת ללובליאנקר עילת ביטול? | השופטת בן-פורת קובעת שמשפחת שוחת הפרה את החובה לנהוג בתום לב כאשר עזבו את הארץ מבלי להודעה למשפחת לובליאנקר. כתוצאה מכך, ביהמ"ש משנה את סיווג החיובים והופך חיוב עצמאי-העברת הבעלות על שם הרוכשים לחיוב שלוב בתשלום ה4. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 635/73 **אברהם נ' מזרחי**  (הפרה צפויה) | עסקת קומבינציה בין אברהם הקבלן למזרחי שהם בעלי הקרקע תמורת קבלת 2 דירות. הקבלן צריך לפעול לקבלת היתר בנייה ולפנות את הדייר המוגן המתגורר על הקרקע. לא נקבע פרק זמן לקיום פעולות אלה. בתחילה בעלי הקרקע סירבו לתום על טופס ההיתר. לאחר מכן אירע שינוי תוכני בתוכנית הבנייה. בחלוף 7 חודשים, משראו בעלי הקרקע שאין שום התקדמות בפרויקט, הם ממציאים לקבלן הודעת ביטול. | כדי שבעלי הקרקע יבטלו את החוזה עליהם להראות או הפרה בפועל (הקבלן לא עמד חוזה) או הפרה צפויה. | האם הייתה הפרה בפועל או הפרה צפויה שאפשרה לבעלי הקרקע לבטל את החוזה? | השופטת נתניהו, הפרה בפועל? לא הייתה משום שלא נקבע פרק הזמן לביצוע התחייבות הקבלן (הזמן הסביר). הפרה צפויה? הפרה המשתמעת מן הנסיבות – מדוע הקבלן לא נקט שום פעולה לפינוי הדייר וגם לא פעל לקבלת ההיתרים?  הביטול היה כחוק. | התביעה התקבלה. |
| ע"א 1816/91 **דלתא נ' שיכון עובדים**(הפרה צפויה) | דלתא שכללה חוזה שכירות עם שיכון עובדים בו אופציה שנתנה לדלתא לרכוש את הנכס בתום תקופת השכירות. בחוזה נקבעו 2 תשלומים. דלתא שילמה את ה1 בזמן ואת ה2 באיחור של חודש וחצי. שיכון עובדים קיבלו את התשלום, אך כנראה הכעיס אותם – בתום תקופת השכירות, דלתא רצתה לממש את האופציה, היא הודיעה לשיכון עובדים. שיכון עובדים התעלמו מהבקשה ובחלוף זמן שלחה הודעת ביטול לחוזה. | דלתא תבעה בטענה שהודעת הביטול עולה כדי הפרה צפויה. | האם האירוע נכנס בגדר הפרה צפויה? | השופטת דורנר הסכימה עם דלתא. דורנר קבעה שברגע ששיכון עובדים קיבלו את התשלום, הם מחלו על העיכוב של התשלום ואבדה להם זכות הביטול. כאשר הודיעו לדלתא שאין ביכולתה לממש את האופציה – זו הפרה צפויה של החוזה, לפיכך ביהמ"ש אכף את החוזה ואפשר לדלתא לקנות את הנכס. | התביעה התקבלה. |
|  | ע"א 2686/99 **אייזמן נ' קדמת עדן** | אייזמן חתמה חוזה עם קדמת עדן על בניית דירת נופש. קדמת עדן נכנסה לקשיים כלכליים ומוכרת את הפרויקט לחב' עונות. חב' עונות משלימה את הפרויקט באיכות גבוהה יותר, לכן נדרש מחיר גבוה יותר. החב' מגיעה להסכמים עם רוכשים רבים, אבל לא עם אייזמן. | אייזמן מבקש את אכיפת החוזה המקורי – דורש שיספקו לו דירה במחיר הראשוני שהוסכם עליו. | האם הלכת הביצוע בקירוב נתלתה במשפט הישראלי? | השופט אנגלרד קובע שעל אייזמן לשלם את הסכום הגבוה תמורת הנכס שהושבח. מקורה של דוקטרינת הביצוע בקירוב בדיני היושר האנגליים ולכן הייתה נקוטה עימדנו מימים ימים (לפני חקיקת חוק החוזים). לאחר חקיקת החוק, הביצוע בקירוב מקורו בעיקרון תום הלב שמחייב אנשים כמו אייזמן לקבל שינויים מסוימים במתווה הביצוע. מקור אפשרי נוסף הוא ס' 4 לחוק התרופות המאפשר לביהמ"ש להתנות את סעד האכיפה בתנאים. התנאי במקרה דנן הוא העלאת המחיר. | התביעה נדחתה. |
| בג"צ 254/73 **צרי נ' בית הדין הארצי לעבודה** | ד"ר רוקס היה תועמלן תרופות. צרי היא המעסיקה. הוא פוטר שנתיים לפני הגיעו לגיל פרישה. בית הדין הארצי נעתר לבקשת ד"ר רוקס וצרי מגישים בג"צ נגד החלטה זו. | ד"ר רוקס מבקש אכיפה של חוזה העבודה – השבה למקום העבודה. | האם החוזה הופר? האם זכאי ד"ר רוקס לסעד אכיפה? | פיטורים שלא כדין או בניגוד לחוזה אינם מוצדקים. אבל, במקרים כאלה אין זה הכרחי להעניק סעד אכיפה לעובד או עובדת שפוטרו תוך הפרת חוזה אלא הסעד העולה הוא פיצויים. | הערעור התקבל, האכיפה בוטלה, קיבל פיצויים. |
| ע"א 846/75 **עוניסון נ' דויטש** | עוניסון רוכשים דירה מהחברה הקבלנית דויטש. הבנייה אינה מושלמת, החוזה מופר. המערער נדרש לשלם עוד כסף כדי שתסתיים הבנייה. החברה הקבלנית נקלעת לחדלות פירעון. ממונה כונס נכסים. | עוניסון הרוכש מגיש תביעה ומבקש שכונס הנכסים ישלים את הבנייה – תביעה לאכיפה. | באילו נסיבות לא תינתן אכיפה מן הטעם המפורש בסעיף 3(3) – האכיפה מצריכה מידה בלתי סבירה של פיקוח? | ביהמ"ש העליון: סעד האכיפה הוא הסעד המרכזי בדין הישראלי. הוא כולל צו לתיקון תוצאות ההפרה. ביהמ"ש יתבקש לתת סעד שיורה על תיקון תוצאות ההפרה. השופט ברנזון: יש לתת צו אכיפה כאשר: (א) העבודה מפורטת . (ב) הפיצויים אל יפצו את התובע במידה מספקת. (ג) הנתבע מחזיק בקרקע שהעבודה צריכה להתבצע עליה. הוא קובע שהתנאים מקיימים בענייננו ולכן להעניק אכיפה. | הערעור התקבל. |
| ע"א 108/84 **סתם נ' מרקוביץ'** | חברת בנייה ביקשה להכיר בזיכרון דברים כחוזה מחייב ולאוכפו. זיכרון הדברים היה עסקת קומבינציה. המחוזי פסק שיש חוזה אך אין לאוכפו בגלל ס' 3(3) – מידה בלתי סבירה של פיקוח. | חברת בנייה ביקשה להכיר בזיכרון דברים כחוזה מחייב ולאוכפו. | האם ניתן לתת סעד אכיפה בנסיבות הנ"ל? | השופט בך קובע שחוזה בין רוכשי דירות לבין קבלן לא יסווג כחוזה לעבודה אישית, דהיינו 3(2) לא חל. יחד עם זאת, קובע כי מאחר שישנם פרטים הטעונים השלמה ומאחר שהיחסים בין הצדדים התערערו, אכיפה תדרוש מידה בלתי סבירה של פיקוח מצד ביהמ"ש. קובע ביהמ"ש כי פיקוח יהא בלתי סביר בהתקיים הקריטריונים הבאים: (א) מידת המורכבות שלה חוזה. ככל שמורכב יותר תהא הנטייה לא לאכוף. (ב) משך הזמן לשם ביצוע החוזה, ככל שארוך יותר תהא הנטייה לא לאכוף. (ג) צורך בשיתוף הפעולה בין הצדדים. ככל שגבוה יותר לא נאכוף. | הערעור נדחה. |
| ע"א 513/10 **אזימוב נ' בנימיני** | עסקת מכר דירה בגבעת זאב. הקונה אזימוב המשיבה. אזימוב חיה בארה"ב והיא אם חד הורית לילד עם צרכים מיוחדים וחשוב לה לגור בקרבת אחותה כדי שתסייע לה באתגרים הכרוכים בגידול הילד. משפחת בנימיני הם הורים שכולים כאשר בן אחד נפטר מסרטן והשני ממחלה קשה. "חייהם היו רצופי אסונות". הם החליטו למכור את הדירה כדי להתמודד עם העול. משתכלל חוזה. בחוזה תניית פיצויים מוסכמים בשיעור 10% מערך החוזה שמחירו 345,000 דולר. | בנימיני מבקשים לבטל את החוזה מטעמים הומניים- לא יכולים לבצע את החוזה בשל החשש שעזיבת הדירה תגרום להחמרה במצבה של גברת בנימיני. מציעים פיצוי שיקבע בבוררות או בכל דרך אחרת. אזימוב לעומתם חושדת שבקשת הביטול נובעת משיקולים כלכליים (ירידה בשער הדולר). | באילו נסיבות יימנע ביהמ"ש מאכיפת חוזה מכוח האמור בס' 3(4)? | המחוזי פסק לטובת בנימיני בעניין האכיפה, ס' 3(4) – אכיפה בלתי צודקת בנסיבות העניין. אך נתן פיצויים מוסכמים. בעליון, השופטת חיות: קובעת שתרופת האכיפה הינה מלכת התרופות. בשקלול גורמי הצדק, יש להתחשב בכל האירועים שהתרחשו על ציר הזמן החוזי- לפני כריתת החוזה ולאחר מכן. על הטוען לקיום החריג ס' 3(4) להוכיח מצוקה בפועל ולא רק אפשרות למצוקה- הכוונה לבנימיני. שינוי קיצוני ומפתיע שמתרחש לאחר כריתת החוזה יכול לסייע לבסס את טענת החריג. צדק:  **צד המפר:** (א) חומרת ההפרה. (ב) מאמצי המניעה - המאמצים שעשה המפר להימנע מהמניעה. (ג) המניעים להפרה. (ד) ניסיונות לתקן את תוצאות ההפרה.  **צד הנפגע:** (א) אשם תורם. (ב) היקף קיום חיוביו. (אם הנפגע ביצע את התחייבויותיו לקיום החוזה – קשה ובלתי צודק לא להעניק תרופה).  לנפגע יתרון פתיחה משמעותי על פני המפר. חשוב להדגיש שקיימת חזקה משפטית בעד אכיפה. על המפר להוכיח שהתקיימו נסיבות חריגות המתגברות על החזקה הזו ומצדיקות את השהיית האכיפה.  לבסוף קבעה: בנימיני לא הצליחה להרים את הנטל המוטל עליה – לא הצליחה להוכיח את ס' 3(4). דהיינו, אזימוב זכאית לאכיפה אך נשללו הפיצויים המוסכמים. | הערעור התקבל. |
| ע"א 3833/93 **יוסי לוין נ' אילנה לוין** | זוג שהיה נשוי במשך 8 שנים מחליט להתגרש. הסכם גירושין. הובטחו לאילנה לוין מזונות מוגדלים. החוזה כלל את ס' 11 שקבע שההסכם יהיה קניינו של יוסי לוין ואסור יהיה להציגו או להשתמש בו בבית משפט. פורץ סכסוך בין הצדדים, הבעל מפסיק לשלם ואילנה תובעת לאכיפת ההסכם. | הבעל תובע את אכיפת ההסכם= ס' 11 ולמנוע את הצגת ההסכם או כל שימוש בו בביהמ"ש. (אילנה מבקשת מתן הפיצוי או המזונות המוגברים). | האם ניתן לתת סעד אכיפה בנסיבות הנ"ל? | השופט זמיר: חסימת דרכו של צד לערכאות – מנוגד לתקנת הציבור מכוח ס' 30. כאן, אין לנו מקרה של חסימה מוחלטת של גישה לערכאות. יש לנו מצב "אבסורדי" – "החוזה אינו בטל, עקב אי חסימה מלאה של צד לערכאות, אך יש כאן הצבת מסוכה גבוהה" – שגם אם ינהג ביהמ"ש איפוק ולא יבטלה, מן הצדק לא לאוכפה. | הערעור התקבל. |
| ביטול והשבה | ד"נ 44/75 **ביטון נ' פרץ** | מדובר בשרשרת עסקאות. היו כאן 3 עסקאות למעשה. רצה הגורל/יד שמיים, והקונה באחת העסקאות איחר בהעברת התשלום ב6 ימים, ויצר אפקט דומינו. מסתבר שהמוכר התחייב לשלם על דירה אחרת יום למחרת מועד התשלום החוזי. באותו איחור של 6 ימים (שאינו איחור כבד) הקונה הביא את המוכר להפר את החוזה שהוא כרת עם צד אחר כקונה הבא. לא היה לו כסף לשלם, כי הקונה שלו לא שילם בזמן, ונשאלה השאלה האם איחור של 6 ימים בנסיבות הללו מהווה הפרה יסודית? יש לציין, כי אותו קונה שאיחור לא ידע בכלל על העסקה הנוספת – כי זו קרמה עור וגידים לאחר החתימה של החוזה שהיה בו איחור. | תובע על הפרת החוזה. | האם לפנינו הפרה יסודית מסתברת כמשמעותה בס' 6? האם זו הפרה יסודית מסתברת? | השופט ויתקון – מתמקד באדם הסביר וקובע שלא היה מיכולתו לצפות את מה שאירע במקרה שלפנינו. ויתקון אומר כי ייתכן שהאדם הסביר יותר חכם מהמפר אך אין הוא מגיד עתידות, קורא מחשבות או איש סודו של הנפגע, לכן לא יכול היה לדעת  השופט חיים כהן – הדגש צריך להיות על צפיות התוצאות. תוצאה שאינה נובעת באורך סביר או כדרך הטבע מן ההפרה אינה נכללת בתוצאותיה כאמור בס. 6  השופט שמגר – מדגיש את עניין הצפיות ובודק האם הייתה דרך לצפות מראש את התוצאות  כל השופטים מגיעים למסקנה כי לא הייתה הפרה יסודית מצטברת. | הערעור נדחה. |
| ע"א 8741/01 **Micro Balanced Products נ. תעשיות חלאבין בע"מ** | העניין במקרה זה היה חוזה הפצה. Micro הייתה צריכה להיות המפיץ. ההתקשרות הראשונית הייתה ב1982. היו התקשרויות נוספות, וכל פעם Micro התחייבה לעמוד ביעדי מכירות מסוימים. לא משנה מה היה היעד – היא לא עמדה בו, אבל חלאבין התחשבו, וכך העניינים נמשכו במשך 14 שנים, עד שבשנת 1966, חלאבין מבטלת את החוזה בשל הפרה יסודית. | Micro העלתה טענה כי במשך 14 שנים חלאבין לא אמרו כלום, וביהמ"ש מקבל את הטענה הזאת. | האם הפרה יסודית? | השופט ריבלין: מסביר שיש 2 דעות במשפט הישראלי ביחס להשתהות: 1. השתהות הופכת הפרה יסודית ללא יסודית (השופט ברק רע"א 7956/99 שיכון ופיתוח בישראל בע"מ נ. מעלה אדומים). (2) השתהות לא משנה את סיווג ההפרה אבל מחייבת מתן ארכה (השופט אנגלרד ע"א 2825/97 אבו ז"ד נ. ברוך – דעת יחיד)  השופט ריבלין אומר כי אין צורך להכריע בדעות אלו – כי צריך לתת ארכה. השתהות מובילה אותנו למצב שישנה חובה להעניק ארכה. זה משנה את כל סיווג ההפרה והופך הפרה יסודית ללא יסודית (זה עוד יותר מרחיק לכת, כי אז הביטול הופך להיות כפוף לשיקולי הצדק של ביהמ"ש) | הערעור התקבל. |
| ד"נ 20/82 **אדרס נ. הרלו את ג'ונס** | פסה"ד של ביהמ"ש העליון ומקרה מרתק. אדרס היא חברה ישראלית, והיה חוזה לאספקת 7,000 טון ברזל, כאשר המחיר לטון הוא 620 מארק גרמני. פורצת מלחמת יום הכיפורים והחברה הגרמנית לא מספקת + המחיר עולה ל900 מארק גרמני לטון (עליה מאוד משמעותית). בסופו של דבר החברה הגרמנית מספקת כ5,000 טון בשנת 1974 והיתרה לא מסופקת. הוחלט שאדרס לא ביטלה את החוזה. החברה הגרמנית ניסתה לטעון לסיכול (מלחמה) אך ביהמ"ש אמר כי ניתן היה לספק.  עכשיו קורה דבר מדהים. לאחר המלחמה מחיר הברזל יורד חזרה ל620 מארק לטון. החברה הישראלית לא תוכל לקבל כעת פיצויים – הייתה עליה בשל מתיחות בעולם ואז ירידה לשער המקורי. אדרס תובעת בגין עשיית עושר ומבקשת את התעשרות החברה הגרמנית. | לטענתה של אדרס החברה הגרמנית מכרה את הברזל- אותו ברזל שהיה אמור להיות מסופק לאדרס – במחיר של 900 מארק לטון. | האם ניתן לראות במקרה עשיית עושר שלא במשפט? | **המחוזי:** עומדת לאדרס הזכות לקבל את התעשרות החברה הגרמנית. **ע"א העליון:** ההחלטה נהפכת. נפסק שאין לאדרס יכולת לקבל את התעשרות החברה הגרמנית – יש ייחוד של העילה החוזית (אם מדובר במערכת יחסים חוזית, לנפגעת אין אפשרות לפנות לעילות מתחום דיני עשיית העושר), אך ברק נותר במיעוט. **ד"נ העליון:** רוב השופטים קובע כי ניתן לקבל את התעשרות המפר, כאשר היו מעט נאנסים בשוליים – מבחינת ההתפלגות ישבו בהרכב 5 שופטים: שלמה לוין, אריאל בך, אהרון ברק, מרים בן פורת ודב לוין. רב השופטים קבעו שניתן, כאשר ברק דווקא השאיר בצריך עיון את השאלה האם ניתן לקבל את התעשרות המפר גם שהחוזה בוטל. כהנחת מוצא, נקבע שאדרס לא ביטלה את החוזה – היה פה רוב מוחץ לעניין זה שניתן לקבל את התעשרות המפרה. מבחינת בך ושלמה לוין, ניתן לקבל את התעשרות המפרה גם כאשר החוזה בטל. ברק השאיר עניין זה בצריך עיון. מרים בן פורת קבעה שכאשר החוזה בטל, לא ניתן מבחינתה אז לפנות לדיני עשיית עושר שלא במשפט. כב' השופט דב לוין בדעת יחיד קבע כי אין אפשרות בכלל להיזקק בדיני עשיית עושר – אך הוא היה בדעת מיעוט מוחלטת. | הערעור התקבל. |
| פיצויים | ע"א 355/80 **אניסימוב נ' מלון טירת בת שבע** | אניסימוב מייצג חברה קבלנית. חוזה בינה לבין מלון להקמת 2 קומות נוספות. המערערת לא משלימה את הבנייה בטענה שיש עלייה במחירי הביצוע ומבקש שיערוך של העלויות. החברה הקבלנית מבקשת העלאת מחיר ולא הפסקת בנייה. המלון מסרב לשלם 🡨 הפסקת בנייה + עזיבת האתר. המחוזי קובע שהייתה הפרה יסודית מצד אניסימוב ופוסק פיצויים למלון. | מלון טירת בת שבע טוען להפרת החוזה ותובע לפיצויים. | כיצד יש לפסוק את הפיצויים? | השופט ברק: הנפגע אינו חייב לכמת את נזקיו. כל אשר עליו להוכיח הוא שנגרם לו נזק ואת הנזק עצמו יכמת בית המשפט. השופט כהן קובע שאין קש"ס בירידה בדרגה – היא נבעה מנסיבות שקדמו להפרה של אניסימוב. בשאר ראשי הנזק כן היה קש"ס. השופט ברק קובע מבחינת הסכום, מגיע לאותה תוצאה. נטל כימות הנזק על הנפגעת.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | ראשי נזק | המחוזי(ל"י) | העליון(ל"י) | | 1. ירידה בדרגה (בדירוג) | 100,000 | 0 | | 1. השבת כספים שהועברו לאניסימוב | 72,529 | 72,529 | | 1. התייקרות עלויות ביצוע (הפרויקט) בחלוף הזמן | 200,000 | 20,000 | | 1. תיקון פגימות עקב ביצוע מרושל | 70,000 | 70,000 | | סה"כ | 442,259 | 342,259 | | הערעור התקבל. |
| ע"א 3666/90 **עיריית נתניה נ' מלון צוקים** | בתחילת שנות ה70, עיריית נתניה כרתה חוזה להקים מלון על חוף נתניה. היזמים התחייבו לשאת בכל הוצאות הייזום ונתניה התחייבה להכשיר את השטח ולהשיג את כל ההיתרים. אלא שאז נתניה שינתה את דעתה – החליטה לבסוף לשנות את הכיוון התכנוני, דבר שהפך את בניית המלון לבלתי אפשרי, בעצם הפרו את החוזה. קבוצת היזמים תבעה את נתניה על הפרה מכוח ס' 13 לא ידוע כמה (קשה להוכיח כמה היה הנזק). המחוזי פסק פיצויים לפי ס' 13. נתניה ערערה לעליון בטענה שס' 13 לא משמש במצבים כאלה. הערעור בעליון התקבל. היזמים תובעים פיצויי הסתמכות בשנית. הם שוב זוכים במחוזי. | נתניה מערערת לעליון הפעם בטענה שהיזמים היו צריכים לתבוע לפיצויי קיום ולא הסתמכות (על פי ס' 10 פיצוי שנגרם עקב החוזה ולא ההפרה). | האם זכאים לפיצויי קיום או התסמכות? | בית המשפט קובע שהיזמים זכאים לתבוע פיצויי הסתמכות כאשר פיצויי הקיום קשים להוכחה. | הערעור התקבל. |
| רע"א 2371/01 **איינשטיין נ' אוסי** | זיכרון דברים למכירת דירה בשווי 140,000 דולר. הופקד צ'ק ערבון לזיכרון דברים על סך 1000 ₪. בשל עליית מחירי הדירות, המשיבה מחליטה לא למכור במחיר שהוסכם אלא ב180,000 דולר. הקונים לא מסכימים. מוכרת את הדירה לצד ג' תמורת 192,000 דולר. | הקונים תבעו את המוכרת על הפרה. | כיצד יש לפסוק פיצויים? | השופט ברק פוסק פיצויים בסך 52,000 דולר. הגיע לסכום כך- הפער בין המחיר החוזי בזיכרון הדברים לבין המחיר שהדירה נמכרה בו בסופו של דבר (שווי השוק ביום התביעה) – מכוח ס' 11. | הערעור התקבל. |
| ע"א 4481/90 **אהרן נ' פרץ מ. בן גיאת** | 2 דירות שנמכרו ל2 קונים ע"י קבלן. נקבעו פיצויים מוסכמים על 15,000 דולר (כ-17%) עבור הפרת כל חוזה (לפנינו 2). מחיר הדירות 90,000 דולר. הייתה הפרה על ידי הקבלן – איחור של 5.5 שנים במסירה. | הקונים תובעים להפרה ומבקשים את רישום הדירות על שמם ואת הפיצויים המוסכמים. המחוזי מפחית את הפיצויים המוסכמים ל5000 ₪. והרוכשים מערערים. | האם ניתן להפחית מן הפיצויים המוסכמים? | השופט חשין פוסק שלמרות שהפיצויים המוסכמים מהווים 17% מהמחיר, הם לא מופרזים ולכן אין להפחית מהם. סמכות ביהמ"ש להפחית פיצויים מוסכמים היא סמכות חריגה שיש לעשות בה שימוש בצמצום- רק במקרים בהם אין שום יחס סביר. קובע שתניית פיצוי מוסכם גורפת שלא עושה אבחנה בין סוגים שונים של הפרות יכולה להוות אינדיקציה שהפיצוי המוסכם בלתי סביר. במקרה דנן, הפיצויים היו סבירים, בייחוד לאור העובדה שהצדדים העניקו חשיבות לביצוע מהיר. | הערעור התקבל. |