תלמה תטען כי החוזה נכרת בכפייה[[1]](#footnote-1) וזאת, בהתאם ליסודות עילת הכפייה: נכרת חוזה, הופעלה כפייה (כוח או איומים), הכופה הוא הצד השני לחוזה או מי מטעמו, קיים קשר סיבתי בין כריתת החוזה לבין הכפייה, במובן שהכפייה היא היא זו שהביא לכריתת החוזה.

אנו מניחים כי **נכרת חוזה** בין מרי לבין תלמה. תלמה תטען כי מרי הפעילה כלפיה הן כפייה בכוח ואיומים והן כפייה כלכלית. לעניין **הכפייה בכוח ובאיומים**- תטען תלמה כי מרי איימה עליה כי תעזוב את הדירה ותשאיר אותה בגפה, תלמה קשישה כבת 93 ונסעדת באופן מלא ע"י מרי, איומים מהסוג שהשמיע מרי הם בגדר איומים ממשים על חייה של תלמה שכן היא אינה יכולה להסתדר לבדה.

מנגד, תטען מרי כי ע"פ הפסיקה האיום צריך להיות בלתי חוקי. והרי, כשאיימה שתעזוב את דירתה של תלמה היא בסה"כ איימה כי תתפטר- איום בביטול חוזה עבודה אינו מקיים את יסוד אי-החוקיות[[2]](#footnote-2). לעניין **הכפייה הכלכלית**- מתקיימת כאשר מתקשר אדם בחוזה כדי להשתחרר מלחץ עסקי-מסחרי בלתי לגיטימי המופעל כלפיו[[3]](#footnote-3). על הכפיה הכלכלית לעמוד בשני מבחנים: הראשון - מבחן האיכות, כפייה או לחץ שיש בהם פסול מוסרי-חברתי-כלכלי[[4]](#footnote-4), השני- מבחן העוצמה, אם הייתה חלופה מעשית וסבירה שלא להיכנע לאותו לחץ. מבחן האיכות – תלמה תטען כי דברי מרי לעניין בועת הנדל"ן ומכירת הדירה ב-20% פחות משוויה מהווים טענות שאינן מבוססות ולמעשה מדובר בלחץ כלכלי- שכן, מדבריה ניתן להבין שאם תלמה לא תתקשר בעיסקה למעשה יוותר בידיה נכס חסר ערך. מנגד, תטען מרי כי היא הדגישה שלדעתה בועת הנדל"ן תתפוצץ ושהמחיר שהוצע הוא מחיר מצויין, אין כל פסול בהבעת עמדה אישית ולתלמה, אשר צלולה בדעה, שיקול דעת חופשי האם להתקשר בעיסקה ואם לאו. מבחן העוצמה – תלמה תטען כי מרי לא אפשרה לה להתייעץ עם בנה אמנון ולכן היא נמצאה במצב של חוסר ברירה להתקשר בחוזה. מנגד תטען מרי כי לתלמה הייתה גם הייתה ברירה- מרי לא מנעה ממנה את האפשרות להתקשר לאמנון אלא הציבה בפניה ברירה- להתקשר או שמרי תעזוב את הדירה. תלמה תטען כי בנסיבות המקרה לא יכול להיות ספק כי מצב בו מרי עוזבת את הדירה הוא מצב של "חיים או מוות" מבחינתה ועל כן למעשה מרי לא נתנה לה ברירה ולא איפשרה לה להתייעץ עם אמנון בטלפון.

**לעניין הקשר הסיבתי**- תלמה תטען כי בשל האיומים חוזרים שהשמיעה מרי כלפיה, לפיהם תעזוב את הדירה ותשאיר את תלמה לגסוס לבדה, היא התקשרה בחוזה. מתוך מצוקתה הפיזית של תלמה, מצבה הסיעודי, לא נותרה בידיה ברירה אלא לחתום על החוזה מתוך חשש ופחד. מרי איימה על תלמה באיום מפתיע, כאשר הנזק הצפוי לתלמה במימושו הינו חמור ביותר ובלתי הפיך. גם אם האיום אינו הסיבה היחידה או המכרעת להתקשרות, כל עוד התקיים האיום, ונבדק במבחן סובייקטיבי כמשפיע על רצונו של המתקשר, מתקיימת כפייה[[5]](#footnote-5). סובייקטיבית, בנסיבות בהן עוזרת הבית של זקנה בת 93, סיעודית, אשר אינה יכולה לתפקד לבדה, מאיימת לעזוב את דירת המטופלת מדובר למעשה במצב של "חיים או מוות". מנגד, תטען מרי כי תלמה לא חתמה על החוזה עקב איומים מצידה- קרי, מרי תטען כי לא מתקיים קשר סיבתי בין האיום להיקשרות בחוזה. תלמה הסכימה לחתום על החוזה לאחר דין ודברים ביניהן, במסגרתו הוסכם כי תלמה תמשיך להתגורר בדירה עד יום מותה ותוכל להשתמש בכסף לתענוגות החיים בזמן הקצוב שנותר לה. כלומר, ניתן לראות בתנאי ההתקשרות **כהסכם פשרה** בו מוותר צד אחד או שני הצדדים על חלק מדרישותיו וטענותיו ואין לראות בו משום כפיה[[6]](#footnote-6).

לתלמה אפשרות לבטל את החוזה בטענה מכוח טענת העושק לפי ס' 18 לחוק החוזים[[7]](#footnote-7). יש צורך בשלושה יסודות מצטברים על מנת שהחוזה יהיה ניתן לביטול: הראשון - מצבו של העשוק ("מצוקה", "חולשה שכלית או גופנית", "חוסר נסיון"); השני - התנהגותו של העושק (ה"ניצול שניצל"); והשלישי - העדר איזון סביר בין הערכים המוחלפים בין העשוק לבין עושקו ("תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל").

היסוד הראשון–תלמה תטען ל**חולשה גופנית,** בשל גילה המבוגר ומצבה הסיעודי היא מוגבלת מבחינה גופנית וזקוקה לסיועה המתמיד של מרי בכל צרכי החיים. תלמה תלויה לחלוטין במרי וללא מרי עלולה תלמה לסיים את חייה. כלומר, בין תלמה למרי **פערי הכוחות** הנוטים לטובתה של מרי. כמו כן, תלמה מתגוררת לבדה בחיפה ובנה היחיד מתגורר באילת, על כן למרי **אין אלטרנטיבה** פרט למרי. מנגד, תטען מרי כי מצוקתה הפיזית של תלמה לא רלוונטית שכן תלמה **צלולה בדעתה** ולכן לא הייתה במצב של מצוקה. בנוסף, ישנן **אלטרנטיבות נוספות,** אמנון יכול להגיע לאמו במקרה הצורך ויש באפשרות תלמה ואמנון למצוא עובדת חדשה במקום מרי.

היסוד השני – תלמה תטען כי מרי הייתה **ערה למצוקתה** של תלמה ועל כך שאין באפשרותו של אמנון להגיש לה עזרה. מרי ניצלהאת חולשתה של תלמה ואיימה עליה להתקשר איתה בחוזה באופן מיידי. **החיפזון בהליך** כריתת החוזה יכול ללמד על ניצול. מנגד תטען מרי כי **לא ניצלה** את תלמה, שמצבה לא היה כל כך חמור בנסיבות האירוע וכן כי הייתה בידיה ברירה שלא לחתום על החוזה. כלומר, לא מתקיים **קשר סיבתי** בין המצוקה לבין כריתת החוזה. הא לראיה- תלמה לא חתמה על ההסכם לאחר "האיומים" של מרי אלא לאחר דין ודברים ולאחר הסבר על מצב שוק הנדל"ן.

היסוד השלישי –תלמה תטען כי העובדה שתנאי החוזה גרועים , כשלעצמה, אינה מעידה בהכרח על מצוקה יסודות העילה מצטברים ויש להוכיח את כל שלושת היסודות. עם זאת, קיימת זיקה בין שלושת היסודות והוכחת אחד יכולה להשפיע על האחרים[[8]](#footnote-8). בענייניו, משהצבענו על כך ששלושת היסודות מתקיימים ביתר שאת, ברי כי גם תנאי החוזה מעידים על מצוקתה של תלמה. מנגד, תטען מרי כי גם במידה ויקבע כי תנאי זה גרוע יהיה על בית המשפט למצוא אותו גרוע במידה בלתי סבירה במערכת יחסים דומה[[9]](#footnote-9). בהקשר זה, מכירת הדירה בתעריף נמוך ב20% ממחיר השוק אינו תנאי גרוע במידה בלתי סבירה, בייחוד לאור העובדה כי תלמה תמשיך להתגורר בדירה עד ליום מותה. ניתן אף לראות את התעריף הנמוך כקיזוז של שכר דירה.

**חלק ב'**

מושג **הכפייה** הוא בעל משמעות דומה בקטגוריות של חוזה חד-צדדי וחוזה דו-צדדי.[[10]](#footnote-12) **לעניין טענת העושק**, רלוונטי היסוד השלישי- העדר איזון סביר בין הערכים המוחלפים בין העשוק לבין עושקו. שכן, קיימת חזקה כי יסוד זה מתקיים מאליו בחוזה חד צדדי כל זמן שהמתנה חורגת מן המקובל.[[11]](#footnote-13) תלמה תטען כי יש לבחון את תנאי החוזה ביחס לחוסר האונים בו הייתה נתונה (כפי שנבחן לעיל- ניצול, מצוקה גופנית וכו') וביחס לסוג היחסים שבין הנותן למקבל (ראה ניתוח פערי הכוחות לעיל)[[12]](#footnote-14). במקרה דנן מדובר במסירת נכס לאדם המוכר למוסר **כשלושה חודשים**. יתרה מכך, שעומדים לרשות תלמה יורשים חוקיים שעימם היא ביחסים טובים וקרובים. מנגד תטען מרי כי מתקיים איזון סביר בין הערכים המוחלפים, שכן היא האדם היחיד העומד לרשות תלמה, סועדת אותה יום וליל במשך החודשים האחרונים בזמן שבנה נמצא רחוק ובוחר שלא לטפל באימו. מכאן, לגיטימי כי תלמה תמסור את דירתה לאדם היחיד שחי איתה כרגע ודואג לה לעת זקנה.

עבודה מס'1

פגמים בכריתת חוזה

כפיה ועושק

תאריך : 25/11/2018

שם המרצה : פרופ' משה גלברד

שם המגישה: ירדן אור

1. סעיף 17 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. [↑](#footnote-ref-1)
2. גבריאלה שלו **דיני חוזים-החלק הכללי לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי,** פרק 15,עמ' 332-333 (2005). [↑](#footnote-ref-2)
3. שם, בעמ' 330. [↑](#footnote-ref-3)
4. ע"א 1569/93 **מאיה נ' פנפורד (ישראל) בע"מ**, מח (5) 705, ס'12 לפסק הדין של השופט חשין (1994). [↑](#footnote-ref-4)
5. ע"א 784/81 **שפיר נ' אפל**, לט (4) 149, ס'4 לפסק דינה של השופטת שטרסברג-כהן (1985). (להלן: "פרשת שפיר") [↑](#footnote-ref-5)
6. ע"א 700/83 **כהן נ' הרשקוביץ**, פ"ד לט (4) 471, ס'3 לפסק דינו של השופט זמיר (1985). [↑](#footnote-ref-6)
7. סעיף 18 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. [↑](#footnote-ref-7)
8. ע"א 2041/05 **מחקשווילי נ' מיכקשווילי**, תק-על (4) 2223, ס' 12 לפסק דינה של השופטת ברלינר (2007). (להלן: "פרשת מחקשווילי") [↑](#footnote-ref-8)
9. ע"א 403/80 **סאסי נ' קיקאון**, לו (1) 762, ס'9 לפסק דינו של השופט י' טריקל (1981). [↑](#footnote-ref-9)
10. **פרשת שפיר**, להעיל ה"ש 5, ס'4 לפסק דינה של השופטת שטרסברג-כהן. [↑](#footnote-ref-12)
11. **פרשת מחקשווילי**, להעיל ה"ש 8, ס'13 לפסק דינה של השופטת ברלינר. [↑](#footnote-ref-13)
12. שם, ס'19 לפסק דינה של השופטת ברלינר. [↑](#footnote-ref-14)