|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **פס"ד** | **נושא** | **תקציר** | **ש"מ** | **הכרעה** | **דגשים** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| אסעד נ' קבלאן | גמירות דעת-חופש מחוזים | אסעד וקבלאן הסתכסכו והדבר הוביל למריבה פיזית במהלכה פגע אסעד בקלאן בצורה חזקה, הם הסכימו ליישמה את הסכסוך בסולחה (היו דרוזים) שקבעה לקבלאן פיצוי ע"ס 50,000 ₪. קבלאן פנה למחוזי כדי להגדיל את הפיצוי ל350,000 ₪ וזכה. אסעד ערער לעליון שבפנייתם לסולחה ויתר קבלאן על זכותו לפנות לערכאות. | האם ויתר על הזכות לפנות לערכאת בעצם פנייתו לסולחה? | הערעור נדחה. ביה"מ לא התרשם שהייתה גמירות דעת מצד קבלאן לוותר על זכותו לפניה לערכאות או להסמיך משהוא לוותר בשמו. |  |
| לוין נ' לוין | גמירות דעת-חופש מחוזים | הזוג לוין החליטו להיפרד וחתמו על הסכם גרושין שבמסגרתו הסכים הבעל לשלם מזונות ואת החזקת הבית עד הגט בתנאי שההסכם יהיה ללא אכיפות משפטית. לימים הפסיק הבעל לשלם והאישה תבעה ביה"מ שישלם. | האם ישנו חוזה ללא אכיפות משפטית? | תביעת האישה התקבלה. כיוון שההסכם ביניהם מעיד על כוונה ליצור יחסים משפטיים מחייבים **ולכן דינו להאכף**. | משמעות הפסיקה היא, **שא"א** **לעשות** **חוזה ללא אכיפות משפטית.** |
| מדינת ישראל נ' יו"ט גראסינסקי | חופש החוזים | גראסינסקי הוא מתמודד אוסטרלי בחידון התנ"ך העולמי שטען לשיפוט לא הוגן וטעות בספירת הנקודות. |  | **השופט ברנזון-** בית המשפט אינו יכול להתערב כיוון שזה ענין של מומחיות. |  |
| אלבלדה נ' האוניברסיטה העברית | חופש החוזים | תלמידה האוניברסיטה העברית תבעה את האוניברסיטה בגין הפרת חוזה כיוון שהאוניברסיטה החליטה להאריך את הלימודים בשליש שנה. |  | **השופט קיסטר-** זה ענין של מומחיות/כבוד ולכן ביה"מ לא מתערב. |  |
| מוסקוביץ נ' מועצת השמאים | חופש החוזים-התערבות במומחיות במקום של ניצול כוח לרעה. | מוסקוביץ נכשל בבחינת ההסמכה של מועצת השמאים פעמים למרות שבבדיקה אובייקטיבית הוא היה צריך לעבור. אח"כ התברר שהמועצה העבירו באופן שרירותי רק 5%. הוא פנה לביה"מ. |  | זה ענין של מומחיות ולכן ביה"מ לא מתערב, אבל אם ימשיך חוסר תום הלב מצד מועצת השמאים ביה"מ יתערב. | במקרים של חוסר תום לב ביה"מ מתערב גם בענינים של מומחיות. |
| בלפור נ' בלפור | גמירות דעת-(נסיבות משפחתיות) | בלפור היה עובד של משרד החוץ הבריטי ומתוקף תפקידו נעדר מהבית לתקופות ארוכות. אשתו לא אהבה את זה ולכן הבטיח לה סכום כסף לכל חודש שיעדר מהבית. הוא המשיך להעדר אך לא שילם הכסף. האישה תבעה הכסף. הוא טען שלא התכוון ברצינות. | האם הייתה כוונה ליצור יחסים משפטיים מחייבים? | ביה"מ קיבל את טענתו שלא הייתה כוונה ליצור יחסים משפטיים מחייבים. | **נסיבות משפחתיות מעידות בדר"כ על חוסר כוונה ליצור יחסים משפטיים מחייבים.** |
| אדוארדס נ' סקייווי | גמירות דעת(נסיבות עסקיות) | אדוארדס הום טייס בחברת סקייווי שמגיע לו ע"פ חוזה פנסיה או מענק עם פיטוריו. לאחר שפוטר הבטיחה לו החברה מענק מוגדל בתמורה לזה שלא יקח את הפנסיה, הוא הסכים ולבסוף קיבל רק מענק רגיל. הוא תבע לצורך קבלת המענק המוגדל. החברה טענה שלא הצכוונה ברצינות. | האם הייתה כוונה ליצור יחסים משפטיים מחייבים? | ביה"מ קיבל את טענתו, והייתה כוונה ליצור יחסים משפטיים מחייבים. | **נסיבות עסקיות מעידות בדר"כ על כוונה ליצור יחסים משפטיים מחייבים.** |
| **פס"ד כהן נ' שר הביטחון** | כשרות משפטית | התיק עסק בקטין אשר בהיותו בן 14 שהה בפנימייה צבאית ועם הגיעו אליה, חתם יחד עם הוריו על הסכם בו התחייב להישאר לשירות בקבע באורך 3 שנים. במהלך שירותו בצבא ולאחר ששירת כבר כחצי שנה בקבע, החליט לחזור בו מהסכמתו לשירות של 3 שנים בקבע. | האם יש תוקף לחוזה שנחתם והאם ניתן לבטלו כעת? | **השופט בכור (רוב):** הקטין אינו יכול לחזור בו, כיוון שהקטין והוריו חתמו יחד על החוזה. בהתאם **לסעיף 4**, הסכמת הנציג ניתנה ולכן ההסכם אינו ניתן לביטול. **השופט כהן-** יש לערוך הבחנה בין שני נקודות זמן הניתנות לפיצול:**א. התחייבות-** טעונה אישור הורים ולא ניתנת לביטול אם ההורים הסכימו והילד חתם, גם אם החליט שאינו מעוניין. **ב. ביצוע-** עצם הכניסה לקבע. **ההורים הסכימו על ההתחייבות ולא על הביצוע** עצמו. | **דעתו של חיים כהן שאפשר לפצל את ההתחייבות מהביצוע לא התקבלה.** |
| **פס"ד שרף נ' אבער** | כשרות משפטית | התיק עוסק בהורים שרוכשים דירה בשם ביתם ולאחר מכן מבקשים למכור את הדירה. בינתיים, הילדה גדלה ורישום העסקה נעשה רק לאחר שהיא כבר מעל גיל 18. ההורים מחליטים שלא לקיים את החוזה והצד השני פונה לבית המשפט כדי שיורה על אכיפת החוזה.**השופט ברק (רוב):** אין ליצור חלוקה בין שלב ההתחייבות ושלב הביצוע. כאשר ההורים חתמו על ההסכם, הם יצרו התחייבות מכללא, על פיה מתחייבים תוך זמן סביר להשיג אישור בית המשפט. הצד השני התחייב שבזמן זה,– לא יחזור בו מהסכמתו.התחייבות זו כוללת תנאי מתלה: כל עוד אין פעולה שתפעיל את החולה – החוזה לא תקף. כיוון והצדדים לא אישרו את ההסכם ע"י בית המשפט – החוזה אינו תקף. | האם נכרת חוזה תקף בין הצדדים למרות שלא ניתן אישור בית משפט לפעולה של הקטין, כפי שנדרש בעסקת מקרקעין? | **השופט כהן (מיעוט):** אישור בית המשפט נדרש רק בשלב ביצוע העסקה ולא על שלב ההתחייבות בו הייתה מתחת לגיל 18. בבתחייבות נעשתה כאשר הייתה מעל גיל 18, ואז הייתה כבר הבת בגירה. לפיכך מדובר בעסקה תקפה ומחייבת.  |  |
| **פס"ד ספיר נ' אשד** | כשרות משפטית | אפוטרופוסים של חסויה (מישהי שבית המשפט מינה לה אפוטרופוס) עורכים חוזה למכר דירה, הנמצאת בבעלות החסויה. בשלב מסוים בין הזמן שדיברו על עשיית החוזה לבין בקשת אישור בית המשפט, אחד האפוטרופוסים חזר בו מהסכמתו, בשל שינויים כלכליים שהפכו את העסקה ללא כדאית. הרוכשים טענו שהאפוטרופוס נהג בחוסר תום לב. |  | **השופט שמגר**- האינטרס שהאפוטרופוס אמור לנהוג על פיו הוא טובת החסוי. אם טובתו לבטל את העסקה כך עליו לנהוג. אך יש להתחשב גם בצד השני. במקרה זה, לאפוטרופוס היו סיבות צודקות לבטל העסקה ולא הסתיר את דעתו האמיתית. לפיכך, משיכת ההסכמה הייתה מותרת ומשקפת את האינטרס של החסויה והתנהגות זו לא עולה כדי הפרת חובת תום הלב.  |  |
| זנדבק נ' דנציגר | הצעה וקיבול- **גמ"ד** ומסויימות | הצדדים היו שותפים שווי ערך ב2 חברות. לאחר מו"מ קודם שלא הבשיל הזמינו שמאי להערכת שווי החברה והמערערים שלחו מכתב באמצעות ב"כ ובו הצעה לרכוש את כל זכויותיהם בחברה בתמורה לחצי הרכת השמאי. המשיבים קיבלו את ההצעה וצרפו צ'ק ע"ס 25,000 ₪ כמקדמה. אח"כ התגלו נכסים נוספים שהשמאי לא העריך.טענת המערערים- לא נחתם חוזה כיוון שלא היה גמ"ד ומסויימות מספקת. המשיבים- היה הצעה וקיבול עם גמירות דעת ויש חוזה. | האם בייתה גמירות דעת בחילופי המכתבים? | הערעור נדחה פה אחד. **השופט שמגר-** נחתם חוזה כיוון שהייתה גמ"ד, המבחן לגמ"ד הו ה'מבחן האובייקטיבי' באם האדם הסביר שהיה רואה סיטואציה זו היה חושב שיש גמ"ד. הסממנים לכך שהייתה גמ"ד- מו"מ קודם, סיוע משפטי, שמוש במטבעות לשון משפטיות, העברת כספים על חשבון.**מסויימות-** אין צורך שיהיו בחוזה כל הפרטים, אלא רק פרטים הנוגהים מהות העיסקה, גבולותיה,תחומיה ותוכנה. הפרוט המינימלי הנדרש משתנה מחוזה לחוזה. | **המבחן לגמ"ד הוא המבחן 'המבחן האובייקטיבי'.** |
| פרץ בוני הנגב נ' בוחבוט | הצעה וקיבול- גמ"ד | המערערים רצו לקנות דירה מבוחבוט שהאב הוא הבעלים הפורמלי והבן הוא הבעלים בפועל ומתגורר בדירה. הבן ניהל את המו"מ וסוכם שהוא יהיה נוכח בחתימת החוזה. במעמד חתימת החוזה האב חתם והבן לא נכח. המערערים נתנו צ'ק לאב ע"ס 1,000 ₪ ולבן ע"ס 15,500 ₪. אח"כ הבן התחרט ושלח את הצ'ק בחזרה. המערערים תבעו במחוזי את קיום החוזה, פיצוי מוסכם ופנוי הבן מהדירה. המחוזי אוכף את החוזה, אבל לא 2 הסעדים האחרים. המערערים פונים לעליון בכדי לקבל הכל.  | האם היה לאב גמ"ד? | **דעת הרוב-** לא להתערב ולהשאיר הפסק על כנו. **השופט שמגר בדעת מיעוט (חזקה כיוון שלא התקבל מטעמים טכניים)-** המבחן האובייקטיבי אינו מנותק לגמרי מנסיבות החוזה, אלא מה המתקשר הסביר היה חושב בהתאם לתנאי החוזה. וכאן אין גמ"ד כיוון שהאב היה הגילופין, לא ניהל המו"מ, לא הבין על מה חתם, חשב שבנו רוצה וכדי לקבל 1,000 ₪ ממילא ע"פ הנסיבות אין גמ"ד. | **המבחן לגמ"ד 'מבחן אובייקטיבי מרוכך.**(ביינתים בדעת מיעוט) |
| בראשי נ' עזבון המנוח | הצעה וקיבול- גמ"ד | לזלמן בראשי 6 ילדים. 5 מנישואים ראשונים, ועמית מנשואיו השניים לשרה. הצוואה השניה שכתב היא התקפה ומורישה את נכסיו לשרה ועמית. כ3 חודשים לפני פטירתו חותם זלמן על 4 מסמכים המעבירים את החלק הארי שבנכסיו לעמית ותמיר (נכדו) דבר שמרוקן את העיזבון.מנהלי העיזבון פונים לביה"מ כדי לבטל את החוזה שנחתם. | האם היה לזלמן גמ"ד? | **השופטת בייניש-** לא הייתה לאב גמ"ד בכריתת החוזה, המבחן לגמ"ד הוא ' מבחן אובייקטיבי מרוכך' דעתו של המתקשר הסביר בהתאם לנסיבות, והנסיבות כאן העידו על חוסר גמ"ד: מצבו הגופני והנפשי היו מדורדרים, החוזה נחתם תוך כדי פיצוח פיצוחים, סביבה משפחתית, ללא עו"ד, לא קיבל העתק וכו' **בנוסף** בחוזה מתנה אנו דורשים רמה גבוהה יותר של גמ"ד כדי להגן על נותן המתנה. | **אומץ המבחן לגמ"ד** -'המבחן האובייקטיבי המרוכך'**חתימה של אדם מהווה אינדיקציה חשובה לגמ"ד אבל כאשר לוקה בשכלו אין בכדי להעיד.** |
| הדר חברה לביטוח נ' פלונית | הצעה וקיבול- גמ"ד | בני הזוג לקחו הלוואה מחברת הביטוח ובתמורה מישכנו את הדירה והכל נעשה בצורה משפטית ראויה. האשה חולת נפש שפתחה תלות קיצונית בבעלה אשר איים שיתגרש ממנה אם לא תחתום. כאשר הפסיקו לשלם החברה רצתה לממש את זכויותיה בדירה. האשה פנתה לביה"מ כדי שיאפשר לה להמשיך לגור בדירה. | האם הייתה גמ"ד לאשה? וממילא האם החוזה תקף? | **השופטת ארבל-** ע"פ המבחן האובייקטיבי המרוכך לכאו' יש חוזה (כיוון שהכל נעשה בצורה ראויה). אבל ע"פ דוקטרינת 'לא נעשה דבר' החוזה אינו תקף כיוון שהאישה תלותית בבעלה כ"כ עד כדי שנשללה ממנה היכולת להחליט ומבחינתה לא נעשה דבר. | המשמעות היא **שלא נעשה חוזה מעיקרו**, ללא קשר לגמ"ד. **פסיקה זו חריגה ומוגבלת מאוד.** ונטל ההוכחה על הטוען אותה כבד.. (עיין במחברת כדי לראות ההגבלות) |
| דור אנרגיה נ' חמדן | הצעה וקיבול- גמ"ד, מסויימותזכרון דברים | חמדן הוא בעל תחנת דלק שהיה מקושר בחוזה עם חברת דלק. לקראת פקיעת החוזה ניהל מו"מ עם חברת דור אנרגיה, לאחר מו"מ נפגשו הצדדים ובאי כוחם ובסוף הפגישה נסחו מסמך שכותרתו 'סיכום דברים' ובו פורטו תנאי העסקה ושאין לחמדן דרישות נוספות ובאי הכח חתמו, הצדדים סיכמו שהחתימה הרשמית תתקיים במועד אחר, לחצו ידיים וברכו על המוגמר לאחמ"כ חמדן השתתף בארוע של דור אנרגיה ובו אמר להם שהודיע לדלק על סיום ההתקשרות. בעת חתימת החוזה חמדן לא הופיע ולבסוף התברר שחתם על חוזה עם ח' דלק (בחוזה עם דלק היה סעיף שדלק יממנו את ההגנה המשפטית במקרה של תביעה מצד דור אלון) דור אלון פנו לביה"מ לפס"ד הצהרתי. | האם השתכלל חוזה כבר בשלב ההסכמות למרות שאין מסמך שכתוב עליו 'חוזה'? | **השופט אור-**קבע שיש חוזה, כיוון שהייתה גמירות דעת כבר בשלב הסיכום דברים. הסממנים לכך-סיוע משפטי, מו"מ עסקי, וממילא שלב המו"מ נגמר וטכס החתימה פורמלי בלבד, נקבע בסיס להתקשרות סופית ומחייבת ושלחמדן אין דרישות נוספות, זה שב"כ חתמו ולא הבעלים אינה חסרון כיוון שקבעו שיהיה טכס רשמי בהמשך, התנהגות חמדן לאחר החתימה ובעיקר-התנאי שהוסיף לחוזה עם דלק.מסוימות- בחוזה לא צריך שהכל יהיה מפורט, עיקרי הדברים והדברים המהותיים מופיעים בחוזה.  | **חוזה יכול להשתכלל גם כאשר אינו כתוב על מסמך שכותרתו 'חוזה'**. ואפילו שכותרתו היא 'בסיס להסכמה'.**המבחן הוא ע"פ מכלול הסממנים** ואין בנוסחת הקשר משקל כה רב כנגד הרבה סממנים הפוכים. |
| אדרת שומרון נ' הולינגסוורת | הצעה וקיבול- בידוד נקודת הזמן בה נכרת החוזה. (מלחמת טפסים) | אדרת שומרון הוא מפעל לטווית חוטים שרכש את הציוד מחברת הולינגסוורת. לאחר שנה יש תקלה במכונות המשביתה את המפעל אדרת שומרון מזמינה ציוד חדש ומומחה שיתקינו. התקשורת נעשתה באמצעות מספר טלקסים, ובמסמך האחרון 'חוזר הדברים' הייתה תניית שיפוט- שכל דיון משפטי יהיה בגרמניה, המפל לא הסכים מפורשות לתנאי מעולם. המפעל רוצה לתבוע את הולינגסוורת בגין הנזקים שגרמו לו, אך הולינגסוורת טוענת שאין סמכות לתבוע אותה בישראל מכח תניית השיפוט. | באיזה שלב השתכלל החוזה? האם לפני 'חוזר הדברים' ואין תוקף לתנייה או בשלב 'חוזר הדברים'? | **השופט דב לוין-** אומר שרגע ה'הכאה בפטיש' בו אפשר לזהות גמירות דעת זה בשלב חוזר הדברים. ואדרת שומרון קיבלו תניה זו בהסכמה שבשתיקה (למרות שבדר"כ אין הסכמה שבשתיקה- אך נתונים של גמ"ד נותנים משמעות פוזיטיבית לשתיקה). **מאמץ את כלל 'היריה האחרונה- על פיו הטופס האחרון הוא הקובע'**. | זה מקרה קלאסי של '**מלחמת טפסים'.** **שהיריה** **האחרונה** אומרת **שהטופס האחרון הוא הקובע**- וזה טוב לספקים. [יש גם את כלל **ה'יריה הראשונה'-הטופס הראשון קובע** וזה טוב למזמינים. ובאר"ה אומץ **כלל ה'נוק אאוט'- שתנאים סותרים מתבטלים וביה"מ יכריע לגבם.** |
| בית הפסנתר נ' מור | הצעה וקיבול- **גמ"ד**  | בית הפסנתר השאילו לרשות השידור פסנתר ובתמורה הבטיחו להם את הצבתו של הפסנתר כפרסומת סמויה ב7 תוכניות, לבסוף התוכנית התבטלה ובית הפסנתר תבעו פיצוי כספי והצבה של הפסנטר ב7 תכניות. **השלום** לחץ על הצדדים להגיע לפשרה והם התפשרו שרשות השידור התחייבה שלא להפלות את בית הפסנתר מול כלי זמר והפיצוי הכספי ירד למינימום. כעבור זמן רשות השידור חזרה בה מההסדר כיון שהיה בעיה בגמ"ד- הם אולצו להסדר מכוח ביה"מ. בעיה במסוימות- לא קבעו זמן לביצוע, חסר פרטים. דרג נמוך.**השלום** דחה את טענתם. **המחוזי** הופך החלטת השלום ומקבל טענתם. ובית הפסנתר מערערים לעליון. | האם ישנה גמ"ד? | העליון **דוחה** טענת רשות השידור כיוון שבהסדר פשרה ביה"מ מסביר לצדדים את משמעות החלטתם ובודק האם ההחלטה ראויה והכל נעשה מתוך גמ"ד. **ושביה"מ מאמץ את הפשרה מקבלת תוקף של פס"ד וא"א לתקוף את ההסדר בטענה של גמ"ד** אלא במקרים קיצוניים (כיוון שא"כ 1. זה מטיל ספק ביושרה של ביה"מ . 2.נטל כלכלי גדול). | **יש דרך לחסן חוזה מפני כמעט כל התקפות- חוזה בהסכמה או פשרה שביה"מ מאמץ ונותן לו תוקף של פס"ד.** |
| קפולסקי נ' גני גולן | הצעה וקיבול- **מסוימות** | מדובר בעסקה לרכישת בנין שקפולסקי רצה לרכוש מגני גולן. קפולסקי העביר חלק מהכסף על החשבון. לאחר זמן גני גולן רצתה לחזור מהעסקה. לקפולסקי אין מסמך המאגד את תנאי העסקה 'חוזה' אלא כל מיני מסמכים הקשורים לעסקה- קבלות, תכניות בניה וכו' המחוזי קובע שמסמכים אלו לא עומדים בדרישת ה'כתב' הנדרשת ע"פ ס' 8 ואין חוזה.קפולסקי ערער לעליון. | האם מתקיימת דרישת הכתב הנצרכת ע"פ ס' 8? וממילא האם יש גם מסוימות? | **השופט עציוני-** דרישת הכתב היא דרישה מהותית ובמסמכים שבידי קפולסקי לא מופיעים הדברים שצריכים להיות כתובים על מנת שתהיה מסוימות ושהיא תופיע בכתב (שכן תוכן הקבלה שבידו לא ברור ונתון לפרשנות) וממילא אין חוזה. צריך 6 דברים:-**שמות בצדדים,מהות הנכס,מהות העסקה,המחיר,מועדי תשלום והוצאות מיסים**. | **פס"ד זה מייצג את הגישה הישנה הנוגעת למעמד דרישת המסוימות. (היתה הקבלה בין תוכן דרישת הכתב למסוימות)** |
| זנדבנק נ' דנציגר | הצעה וקיבול- **מסוימות** | המקרה מפורט לעיל- **בנוגע לגמ"ד**. | האם הייתה מסוימות מספקת? | **השופט שמגר-**יסוד המסוימות חייב להתקיים, אך לא צריך שיפורט כל פרטי הפרטים **אלא הפרטים העיקריים שיהיה בהם בכדי להסיק את-מהות העסקה, גבולותיה, תחומיה ותוכנה והשאר יושלם ע"י מנגנוני ההשלמה.** המינימום בכל עסקה שונה, **בעסקת מכר**-מהות העסקה, סוג הנכס, זהות הצדדים ומחיר. | **פס"ד זה מתחיל מגמת ריכוך של דרישת המסוימות, ועובר לשיטה הבנויה על שיקול דעת שיפוטי.** |
| רבינאי נ' מן שקד | הצעה וקיבול-**מסוימות** | הייתה עסקת מכר, נחתם חוזה והועבר תשלום אך היו חסרים פרטים בחוזה. המוכרת רצתה לבטל את העסקה בטענה שלא נכרת חוזה ואחת הטענות הייתה העדר מסוימות. | האם הייתה מסוימות מספקת? | **השופט ברק-** דוחה הטענה ואומר שהדבר בעיקרי הוא גמירות דעת ובמסוימות מספיר שיש את הפרטים המהותיים והשאר אפשר להשלים ע"י מנגנוני ההשלמה. | הולך בדרכה של **השופטת שמגר.** |
| בית הפסנתר נ' מור | הצעה וקיבול-**מסוימות** | המקרה פורט לעיל לעניין גמירות הדעת.לגבי המסוימות- המחוזי פסק שהחוסר במסוימות מעיד על חוסר בגמ"דהעליון דחה הטענה. **2 השופטות אומרות שיש פגם במסוימות אבל בכ"ז יש חוזה מטעמים שונים.****השופטת בייניש-** ממשיכה את המגמה ואומרת שדרישת המסוימות רוככה עם השנים ודי בפרטים המהותיים והשאר יושלם ע"י מנגנוני ההשלמה**.****השופטת דורנר-** כאשר יש רמה גבוהה של גמ"ד אין צורך במסוימות ואין במסוימות בכדי לבטל החוזה אלא כשא"א לקיימו בגלל העדר מסוימות יהיו פיצוים. | האם הייתה מסוימות מספקת? | למעשה **לא נוהגים היום כמו דורנר** אלא כשמגר/בייניש/ברק- שדרישת המסוימות צומצמה לפרטים המהותים והכל ע"פ השלמה ושיקול דעת משפטי. | עיין במחברת באריכות. |
| ברון נ' מנדיס טורס | מסוימות- מנגנוני השלמה | ברון רכש חנות מחברת מנדיס טורס והיה לקונה קבלה ובה פורטו, מהות העסקה, סוג הנכס המחיר והתשלום שהעביר הקונה על החשבון וחסר מועד המסירה. מנדיס טורס רצתה לחזור בה בטענה של חוסר מסוימות. | האם אפשר להשלים ע"י מגנוני ההשלמה בכדי שיהיה מסוימות? | **השופטת מרים בן פורת-** לא נעזר במנגנוני ההשלמה כיוון שע"פ מנגנוני ההשלמה מסירת הנכס תהיה תוך זמן סביר, והתשלום בקבלת הנכס, והם סיכמו בינם אחרת מסירה בתאריך מסוים ותשלום ב4 חלקים. **הם אימצו הסדר אחר ולכן לא נכפה עליהם את הסדר מנגנוני ההשלמה.** ואין חוזה. | **מגבלת מנגנון השלמה-** שהצדדים סיכמו בניהם מנגנון שונה מהקבוע בחוק.**במקרה כזה לא נשלים וממילא יהיה חיסרון במסוימות ולא יהיה תוקף לחוזה.** |
| לוין נ' שולר  | מנגנוני השלמהזיכרון דבריםמסוימות | מדובר בעסקת מכר דירה שלוין רוצה לבכור לשולר, בין הצדדים נערך זיכרון דברים שהושמט ממנו המחיר במטרה להונות את מס שבח. הכסף מועבר ללוין ושולר מקבלים את החזקה על הדירה. היה חסר בזיכרון דברים את מועדי התשלום ומועד המסירה. הרוכשים טוענים שזיכרון הדברים מחייב כחוזה ומחיר הדירה 213,000 ₪ כמסוכם. המוכרים טוענים שזיכרון הדברים אין לו תוקף של חוזה ומחיר הדירה הוא מחיר השוק. **המחוזי-** פסק שלא נכרת חוזה, אבל כיוון שהועבר כסף והחזקה בדירה המכר קיים ומחיר הדירה יהיה ע"פ מחיר השוק. (פסיקה קיצונית של המחוזי) | האם למרות הפרטים החסרים נשלים וממילא לזיכרון דברים יהיה תוקף חוזי? | **ש. לוין-דעת הרוב-** הז"ד אינו חוזה כיוון שזו עסקה במקרקעין ויש דרישת 'כתב' מהותית וחסר מהחוזה את אחת הפרטים העיקריים- המחיר וממילא חסר במסוימות ואין דרישת כתב, ולא נשלים (כיוון שאין בכלל מסוימות ברמה של חוזה).**שטרסברג כהן-** דרישת הכתב מתקיימת ונכרת חוזה ונשלים בעזרת מנגנוני השלמה. | **דרישת כתב ומסוימות בכתב אינה מתקיימת בעסקאות מקרקעין ללא המחיר.**[יש מקום לטעון שבעסקאות שאינם מקרקעין היה אפשר להשלים גם ללא מחיר כי דרישות המסוימות נמוכות יותר.] |
| רבינאי נ' מן שקד | זיכרון דברים | המערערת רבינאי התקשרה בעסקת ממכר מגרש, לאחר מו"מ חתמה **לבדה** על זיכרון דברים בו פורטו: שמות הצדדים, מהות העסקה, מחיר, אופן ביצוע התשלומים. במעמד החתימה קיבלה צ'ק ע"ס 15,000 ₪ מקדמה. למחרת התחרטה והחזירה הכסף. הצד השני תובע את קיום החוזה. **המחוזי-** אכף את זיכרון הדברים.**השופט ברק**- קובע מה הדברים הנצרכים לדרישת המסוימות בעסקאות מקרקעין שיש דרישת כתב. | באם זיכרון הדברים הוא כחוזה מחייב או שהוא עוד שלב במו"מ בדרך לחוזה? | **ברק-** זיכרון הדברים הוא חוזה. מסווגים ז"ד ע"פ **מבחן פורמלי- נוסחת הקשר שבין הז"ד לחוזה**-האם כתוב בכפוף לחוזה או עד שיוכן חוזה. **ו2 מבחנים מהותים. 1.כוונת הצדדים- גמ"ד. 2.הסכמה על פרטים מהותיים- מסוימות.**החתימה ראיה חשובה אך לא מוכרחת וניתן להוכיח גמ"ד גם ללא חתימה- מנסיבות המקרה. ורוב הפרטים החשובים מצויים והשאר נשלים. | **מחדש שחתימת המוכר בלבד מספיקה.****כאשר שאר התנאים מתקיימין ויש העדה על גמ"ד מכוח דברים אחרים.** |
| בוטובסקי נ' גת | זיכרון דברים | קבוצת רוכשים 'גת' היו במו"מ לרכישת מגרש מחברה המנוהלת בידי בוטובסקי. לאחר מו"מ ארוך נפגשו וסיכמו את המחיר ואת תנאי התשלום, בוטובסקי כתב בכתב ידו על דף מחברת את הצדדים, מהות העסקה, הנכס, מחיר ומועדי התשלום **ולא חתמו אף אחד מהצדדים**. באותו מעמד שתו לחיים ולחצו ידיים וסיכמו על מועד של חתימה פורמלית על חוזה. בוטובסקי התחמק ולא הגיע לחתום והתברר שהמגרש נמכר לצד אחר. **המחוזי** פסק שאין חוזה כיוון שאין גמ"ד וחסרות חתימות אבל מגיע לגת פיצוי בגלל חוסר תום לב.**השופט מצא-** קובע מה הדברים הנצרכים לדרישת המסוימות בעסקאות מקרקעין- פחות פרטים מברק בפס"ד קודם. | האם זיכרון הדברים חוזה מחייב או שהוא צעד בדרך לחתימה על חוזה פורמלי? | **אליהו מצא-** למוכרים עומדת **חזקה של 'אי תקפות'** שהם התכוונו רק לז"ד, **ואפשר להפקיע** מהחזקה במקרים שניתן להסיק שנכרת חוזה **והפרמטרים לכך**-**1.** גמ"ד, **2.** מסוימות **3.** במקרקעין כתב. חזקה מהווה חזקה לגמ"ד אבל העדר אינו שולל גמ"ד ואפשר להוכיח גמ"ד גם ע"פ נסיבות המקרה שהם חזקות ולגבי מסוימות החתימה אינה נצרכת. יש מסוימות כיוון שהפרטים המהותיים כתובים ונשלים. וממילא ומתקיים גם יסד ה'כתב'  | **-למוכרים חזקה של 'אי תקפות' שהתכוונו רק לז"ד ונטל ההוכחה על הקונים.****-חתימה מהווה חזקה לגמ"ד אבל העדרה אינו מעיד על העדר גמ"ד וניתן להוכיח גמ"ד גם ע"פ הנסיבות.****-חתימה תנאי פורמלי בלבד לגבי מסוימות.****-גם חוזה מקרקעין יכול להתקיים ללא חתימות כלל.** |
| פס"ד תשובה נ' בר נתן | הצעה בלתי הדירה- חזרה מהצעה. | הצדדים הינם שותפים במקרקעין שערכו בניהם הסכם שיתוף לפיו יש זכות ראשונים לצד השני כאשר צד אחד מעונין למכור את חלקו, בנוסף הודעות ההצעה והקיבול צריכים להיות בדואר רשום. בר נתן רצה למכור חלקו והציע לתשובה לקנותו תמורת 220,000 ₪ בטלפון ובפקס ותשובה התעקש שישלח גם בדואר והוא שלח. שעתים אחרי התקשר לחזור בו מההצעה והעמיד את חלקו תמורת 247,000 ₪ ושלח הצעה זו גם בדואר. תשובה שלח בדואר הודעת קיבול על ההצעה הראשונה תוך ה14 יום, ודרש את קיומה כיוון שההצעה לא בוטלה בדואר. בר נתן אומר שרק ההצעה והקיבול צריכים להשלח בדואר.  | האם תקפה הודעת הקיבול או לא? וכפועל יוצא האם תקפה ההצעה הראשונה? | **השופט גולדברג-** לא נכרת חוזה ויכול בר נתן להציע חלקו למי שיחפוץ, כיוון שלא סיכמו מפורש לגבי הודעות החזרה **מסתבר שרצו לאמץ דרך מהירה יותר** הכוללת גם פקס וטלפון ולא רק דואר כי אחרת איך לחזור ולכן הביטול תקף וההצעה בטלה. **אימץ ברירת מחדל שחזרה יכולה להיות בכל דרך סבירה.****טירקל וברק-** היה חוסר תום לב מצד תשובה להתעקש על ההצעה הראשונה גם לאחר הודעת הביטול. והחזרה תקפה. | **חזרה מהצעה יכולה להיות בדרך אחרת מהצעת ההצעה או קיבולה, כל עוד לא סיכמו אחרת בחוזה.** |
| פס"ד נווה עם נגד יעקבסון | הצעה בלתי הדירה- דחיית ההצעה ע"י הניצע. | נווה עם היא חברה קבלנית המציעה דירות למכירה לרוכשים פוטנציאלים הגרים בדירות בשכירות ובכללם יעקבסון. והם נותנים תאריך עם תוקף להצעה (דבר ההופך אותה לבלתי הדירה). יומיים לפני פקיעת ההצעה מזמנת החברה את הרוכשים לפגישה ומציעה להם לחתום על חוזה תמורת 50% מהסכום במזומן. יעקבסון אומר שאין לו כסף ויוצא מהפגישה. באותו הערב הוא מעדכן את החברה על מאמציו להשיג הכסף. לפני מועד פקיעת ההצעה הוא מגיע על מנת לחתום חוזה אך החברה לא רוצה למכור לו בטענה שביציאתו מהפגישה דחה את החוזה. |  | **השופט בייסקי-** מדובר בהצעה בלתי הדירה **וצריך דחיה מפורשת ואקטיבית להצעה**, דבר שלא היה ולכן אין דחיה וההצעה תקפה. יעקובסון אינו מחויב לקבל ההצעה טרם מועד הפקיעה שלה. | **1.** בהצעה בלתי הדירה נדרשת דחיה אקטיבית מפורשת. **אבל בהצעה הדירה ייתכן ונדרשת רמה פחותה יותר של דחיה.** **2.** א"א להוסיף הצעה ולקשור אותם יחד כך שדחייה של התוספת להצעה תדחה גם את ההצעה הראשונה. |
| רוזנר ב' מד"א | תוקף הצעה-גילוי דעת בקיבול | מד"א חולון שלחו כרטיס הגרלה לרוזנר אך הוא לא שילם עבורו. לאחר ההגרלה גילה שהכרטיס 'שלו' זכה והוא ניסה לשלם עבורו ולא הצליח ופנה למד"א על מנת לשלם ולקבל את הפרס. מד"א סרבו לתת לו את הפרס ולכן הוא תבע אותם. | האם הוא יכול לשלם אחרי ההגרלה על הכרטיס ולקבל הפרס? | **עליון-** בנסיבות העניין הקיבול הוא התשלום תמורת הכרטיס. ולקיבול צריך להיות **גילוי מעשי** . ההצעה אינה תקפה לנצח וצריך קיבול **תוך זמן סביר** , והזמן הסביר הוא עד ההגרלה ולכן אין קיבול ולא זכה. | תוקף ההצעה הוא זמן סביר- ותלוי בנסיבות העניין.הקיבול צריך שיהיה ע"י ביטוי חיצוני. |
| ש.ג.מ. חניונים נ' מדינת ישראל | קיבול בהתנהגות | נתיבי איילון מעבירה לש.ג.מ. חניונים חניון לתפעל. בזמן מלחמת יו"כ 'משק לשעת חרום' משתמש בחלק מהחניון (ששומם באותה העת וממילא לא מפריע לחניות אזרחיות). ש.ג.מ מקבלת פיצוי מנתיבי עיילון ובמקביל תובעת את מדינת ישראל על 1. עילה חוזית. 2. הסגת גבול. 3. עשיית עושר שלא כדין. **המחוזי-** מקבל את תביעת הנזיקין אך אומר שכיוון שפוצתה כבר אין סיבה לשלם לה. ש.ג.מ. תובעת לעליון. | האם יש בהתנהגות בכדי להעיד על קבלה חוזית? | **השופט אור-** אמנם זה סוג של קבלה חוזית שע"י התנהגות **אך אין** פה עילה חוזית כיוון שהמדינה לא התכוונה לקבל כי חשבה שזה שיטחה בעת חרום והתנהגה כבתוך שלה**.** ומגיע רק עושר שלא כדין כיוון שסיבת הסעד שונה. **השופט בך-**המדינה **פעלה מתוך ספק** וידעה שייתכן והיא טועה ועל הצד שהיא טועה היא מסכימה לשלם ולכן יש בהתנהגותה הסכמה חוזית. מה שחשוב זה **שיקוף המעשה של המשתמש ולא כוונתו הסובייקטיבית** ולכן לא משנה מה חשבה כיוון שהשתמשה בצורה של קיבול יש קיבול חוזה. | ע"פ **השופט אור** הכוונה בקיבול ע"י מעשה משמעותית ואם אין שום כוונה לקבל לא יהיה חוזה אפ' שבפועל יש התנהגות. **השופט בך-** **אפשר להבין** שצריך שיהיה לפחות שימוש על ספק כדי לקבל. **ואפשר** שגם בלי כוונה כלל **התנהגות המעידה חיצונית על קיבול מספיקה.** |
| פנידר נ' קסטרו | תום לב- תחולה אישית. אי גילוי פרט במו"מ. | קסטרו רצה לחזור לגור בארץ, לשם כך ביקש מחברו פניני אשר הוא המנהל והבעלים של חברת פנידר להשיג לו דירה לרכישה. פניני וקסטרו חתמו על חוזה למכירת דירה וקסטרו שילם את הכסף שהוא מחוייב. בהמשך חברת פנידר עמדה בפני פרוק והגיעה להסדר שתשלם 15% מהחובות שלה לנושים. קסטרו רצה להשיג יותר אז הוא תבע את פניני באופן אישי (הבעלים והחברה הם שתי ישויות נפרדות) עקב חוסר תום לב במו"מ, כיוון שלא אמר לו שהקרקע עליה עתידה הדירה להבנות אינה בבעלות החברה. | האם פניני התנהג בחוסר תום לב? | **השופט שמגר-** חובת תום הלב היא על כל משתתף במו"מ בין אם הוא שליח ובין אם הוא צד במו"מ. אי גילוי של פרט מהותי שעלול לגרום לצד השני לא להקשר מהווה חוסר תום לב.פניני מחויב בהחזרת כל הכסף ובפיצויים. **הקלעות לקשיים כלכליים, נכס שטרם נרשם על שם חברה- זה מידע שלא עולה במשאבים כדי לגלות אותו וע"פ השופט שמגר אלו דברים שחייבים לגלות**.  | תחולת גילוי הלב היא אישית (בין צד במו"ב בין שליח) **קובע חריג בהלכות שליחות.** אי גילוי עלול להיות חוסר תום לב. |
| זוננשטין נ' האחים גבסו | תום לב- דרישה בלתי חוקית בשלב מתקדם של מו"מ. | נחתם זיכרון דברים בין הצדדים והושמט ממנו הסכום ופרטים טכניים. הצדדים סיכמו לחתום על חוזה פורמלי מאוחר יותר. לדעת הקונים (זוננשטין) המוכרים הציבו תנאי לא חוקי- שבסכום בחוזה יהיה נמוך מהסכום האמתי ומשהם סרבו המוכרים פוצצו את העסקה ומכרו הדירה לצד שלישי. הבעיה היא שחסרים פרטים למסוימות ודרישת כתב.**לפי ברק-** זהו מקרה קיצוני בו נשמעת זעקת ההגינות. ומתקיימים בו 2 מרכיבים מצטברים: 1. מידת האשמה של הצד השני. 2. האם הייתה הסתמכות על החוזה או שאפ' קויים החוזה. | האם תום הלב יוכל לפצות על חיסרון בדרישת הכתב? | **השופטת בן פורת בדעת רוב-** מכירה בזה שיש מקרים נדירים שתום הלב יכול לפצות על חוסר בדרישת הכתב, אבל כאן יש חיסרון ואין חוזה. **השופט ברק-** סבר **שכתב ותום לב-תום לב עדיף**. העלאת דרישה לא חוקית בשלב כ"כ מתקדם מהווה חוסר תום לב.  | תום לב משלים חוסרים בכתב **רק אם החוסרים הללו נובעים מחוסר תום לב בלבד.**העלאת דרישה לא חוקית בשלב מתקדם מהווה חוסר תום לב. |
| שיכון עובדים נ' זפניק | תום לב- יצירת מכשולים המונעת מהצד שכנגד לבצע קיבולסעד בחוסר תום לב במו"מ. | שיכון עובדים הציעו דירות למכירה בבניין שיבנו בעתיד. זפניק הגיעו במועד המסוכם כדי לכרות חוזה אך למרות שחיכו שעות תורם לא הגיע והם פספסו את המועד. התברר שהחברה העמידה רק פקידה אחת בלתי מנוסה לשרת את כל הלקוחות בכדי שיהיה מינימום של חוזים. שיכון עובדים הציע לאלו שלא הספיקו לכרות חוזה את אותה דירה ב10% יותר בתנאי שיחתמו על חוזה ויתור. זפניק חתמו תוך מחאה, ואח"כ פנו לביה"מ בטענה של חוסר תום לב כדי לקבל פיצויי ההפרש במחיר בין ההצעה השנייה לראשונה.**המחוזי-** מקבל את טענתם. | האם היה חוסר תו לב? | **עליון-בן פורת-** הופכת את המחוזי, ולמרות שהיה חוסר תום לב כיוון שחתמו על חוזה וויתור ואח"כ תבעו הם ניסו לתפוס את החבל בשתי קצותיו ואין סעד. **בהוביטר**- אומרת שרשימת הסעדים בס' 12 אינה סגורה ואפשר להוסיף סעדים לפי הצורך. | יצירת מכשול המונעת יצירת חוזה מהצד שכנגד מהווה חוסר תום לב.**הרחבה בהוביטר של סל הסעדים בחוסר תום לב גם לפיצויי קיום.** |
| גנץ נ' כץ | תום לב- ניצול מצוקה שאינה עולה כדי עושק. | מדובר ברווק מבוגר שהיה להוט להתחתן ולצורך כך כרת חוזה עם שדכן בסכום גבוה מאוד שיקבל אם ימצא לו שידוך. אחרי שהתחתן החליט על געת עצמו לשלם לו סכום נכבד אך פחות בהרבה ממה שסוכם החוזה.השדכן תבע כדי לקבל את מלא הסכום.  | האם יש בהתנהגות השדכן חוסר תום לב? | **השופט קדמי (דעת מיעוט)-** עילת העושק לא מתקיימת אך השדכן פעל בחוסר תום לב בניצולו את רצונו העז של הרווק להתחתן והיה צריך להוריד את דמי השדכנות לסכום המקובל. | אמנם דעתו לא התקבלה, אך יש פה בכדי לרמז שגם התנהגות כזאת גובלת בחוסר תום לב. |
| בית יולס נ' רביב | תום לב- שוויוניות במכרזים. | מדובר בהזמנה למכרז של חברת בית יולס לבניית בית אבות בחיפה. לא הייתה התחייבות לקבל את ההצעה הזולה ביותר. אחד התנאים היו ערבות בנקאית. רביב הציע את ההצעה הזולה ביותר והעמידה ערבות בנקאית, אך לבסוף נבחרה רביב שלא העמידה ערבות בנקאית לאחר מו"מ והשוואת הצעתה לזו של רביב. לא נוהל מו"מ עם שאר המשתתפות במכרז.רביב תובעת על חוסר תום לב במו"מ, ובסיס התביעה שלהם היא התנהגות בלתי שוויונית. **מתחילה מגמה של יבוא עקרונות מהמשפט הציבורי לפרטי.** | הם תום לב במכרזים דורש התנהגות שיוויונית? | **אלון,טירקל לוין-בדעת רוב-**תום לב אינו שווה שוויון, אי שוויון אינו אומר חוסר תום לב. לא הייתה ציפייה מצד המשתתפות לשוויון, חובת השווין תפגע בחופש ההתקשרות, דווקא בגלל חשיבות התום לב אין להשתמש בו בצורה נדיבה. **ברק-דעת מיעוט-** תום לב במכרז משמהותו לנהוג בשוויון. יש להגן על ציפיות הצדדים ועל המשאבים שהשקיעו. **אלא"כ יש תניה מפורשת שלא ינהג בשיוויון**. | נחלקו מהי ברירת המחדל כאשר אין תניה לגבי שוויון. אבל כאשר מתנה שאין שוויון לכו"ע אין חובה לנהוג בשוויון.**לפי ברק שתום לב=שוויון. תום הלב במכרזים יהיה שונה לגמרי מתום הלב בכל מקום ואפשר להתנות עליו.** |
| קל בנין נ' ע.ר.מ. רעננה  | תום לב- שוויוניות במכרזים. סעד בתום לב במו"מ- פיצויי קיום. | מדובר על מכרז לבניית שכונת מגורים ברעננה, היה מכיר מטרה ומספר פונים וההצעה הזולה ביותר הייתה של ערמ. היה מו"מ ובמסגרתו **סוכמו כל הפרטים** ונאמר להם כבר שהפרויקט שלהם אך עדין היו זקוקים לאישור ההנהלה. ההנהלה לא אישרה את החוזה והפרויקט ניתן לצד ג שכלל לא השתתף במכרז. ערמ תובעים את קיום החוזה. **המחוזי**- פוסק שאין חוזה כיוון שיגעו שהכל כפוף לאישור מועצת המנהלים.**לגבי הפיצויים-** הדרישה הייתה לפיצויי קיום. **המחוזי (לאחר שהתיק חזר אליו לאחר הכרעת העליון שהיה חוסר תום לב)-** סבר שהסעד המבוקש מרחיק לכת, כיוון שהם ידעו שהחוזה זקוק לאישור ההנהלה ופוסק להם פיצויי הסתמכות בלבד. והם מערערים שוב לצורך פיצויי קיום. | האם תום הלב במכרזים דורש התנהגות שוויונית במו"מ?מהם הפיצויים במקרה זה? | **השופט ברק-** יש חוסר תום לב במו"מ כיוון שיש חוסר שוויון בזה שפנתה לחברה שלא השתתפה בחוזה ולא נקבעה תניה מפורשת שמתירה לקחת חברה שאינה משתתפת במכרז ומגיע פיצויים.**לגבי הפיצויים מכריע ברק-** כיוון **שכל הפרטים סוכמו והיה צריך רק אישור פומלי של ההנהלה, חוסר תום הלב עלה לע.ר.מ. בקיום החוזה** ולכן המצב לולא היה חוסר תום לב הוא שנכרת חוזה ולכן אין מניעה לפסוק לע.ר.מ. פיצויי קיום ולהעמידם במצב כאילו לא היה חוסר תום לב שזה קיום החוזה. | **התקבלה דעתו של השופט ברק שברירת המחדל היא שיש חובה לנהוג בשיוויון.****במקרים מיוחדים בהם כל הפרטים סוכמו כבר מראש, אפשר לפסוק לטובת הנפגעים פיצויי קיום ולא רק הסתמכות.** אבל זה רק במקרה והפרטים סוכמו במלואם כיוון שלולא זה יהיה קשה לביה"מ להכריע מהו הקיום. |
| קלמר נ' גיא | תום לב- דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין.פיצויים מכוח חוסר תום לב. | למערער מגרש בהרצליה, הוא סיכם עם גיא שהיו אדריכלים שהם יעצבו ויתכננו 2 בתים על המגרש ותמורת זה יעביר על שמם חצי המגרש והבית שעליו. לאחר שהושלמו בניית הבתים וגיא כבר גרים בבית קלמר מסרב להעביר את הקרקע על שמם בטענה שאין חוזה וגם אין את דרישת הכתב הנצרכת בעסקאות מקרקעין. הסעד המבוקש הוא קיום החוזה.**לגבי הפיצויים-** השופט ברק נותן להם פיצוי של אכיפת חוזה, כיוון שרק בגלל חוסר תום הלב אין חוזה כתוב לכן **במקרים קיצוניים של 'זעקת הגינות'** אפשר להתגבר על החוסר של הכתב ע"י תום הלב. ואפשר גם לתת אכיפת חוזה כיוון שהסיבה לאי אכיפתו זה דרישת הכתב שהסיבה לכך שאין דרישת הכתב זה חוסר תום לב.**ברק** מגביל את השימוש בתום לב כדי להתגבר על דרישת הכתב רק למקרים קיצוניים בהם נשמעת **'זעקת ההגינות'** כמו כאן **ופס"ד זוננשטין**.**ובקיומם של 2 מרכיבים מצטברים: 1.** מידת האשמה של הצד המתנער מהחוזה. **2.** האם הייתה הסתמכות על החוזה/או שאפ' קוים למעשה. | האם החוסר בתום הלב יכול לפצות על דרישת הכתב? | **השופט זמיר (פתרון פנימי)-** אמנם דרישת הכתב רוככה במשך השנים, אך עדיין במקרה זה יש חיסרון בדרישת הכתב אך יש בביצוע העסקה (עצם זה שהבית בנוי)בכדי להעיד על גמירות דעתם ולהשלים את החוסרים שיש בכתב. **השופט ברק (פתרון חיצוני)-** אמנם דרישת הכתב רוככה אך אין להופכה לאין. במקרים כאלו בהם נשמעת **'זעקת הגינות'** תום הלב וכתב=תום לב עדיף ובגלל חוסר תום הלב של קלמר לא נכתב חוזה ולכן ע"י תום הלב אפשר להתגבר על החוסר של הכתב. | **לראשונה הוכר הזכות לקבל אכיפת חוזה בגלל חוסר בתום לב. אך רק במקרים בהם חוסר תום הלב הוא קיצוני.****גם בפס"ד זוננשטין נ' גבסו הדין כך.** |
| ביטון נ' מזרחי | חוזה הסמוי מן העין מסיבה בלתי חוקית. | מזרחי חותם על חוזה פיתוח עם עריית ראשל"צ. נכתב זיכרון דברים בין ביטון למזרחי וסוכם שמזרחי יעביר את כל זכויותיו תמורת 340,000 ₪ אך המחיר האמיתי שסוכם בניהם הוא 400,000 ₪ ובחוזה הפורמלי נכתב המחיר הנמוך כדי להונות את שלטונות המס. הם נפגשו אצל עו"ד ואמרו לו שהמחיר הוא 340,000 ₪ וסיכמו לערוך חוזה פורמלי. לבסוף פרץ סכסוך ולא נחתם חוזה. הרוכשים פונים לביה"מ לאכוף את החוזה.**המחוזי-** דחה את הבקשה בהתבסס על ס' 30 חוזה בלתי חוקי.  | איך יש לדון חוזה הסמוי מן העין מסיבה שאינה חוקית? | **עליון- השופט בכר- דעת רוב-** יש להחיל על חוזה זה את דיני החוזה הבלתי חוקי, והחוזה כולו בטל. **השופט ברק-** יש לפעול ע"פ ס' 13 חוזה למראית עין. החוזה הגלוי בטל, אך החוזה הסמוי אם יש בו גמ"ד ומסוימות קיים. | **ישנה מח' עקרונית בין בכור לברק. במקרה של סימולציה חלקית מחמת סיבה לא חוקית האם נדון מחמת ס' 30 או 13.****ויש נפקות גם לגבי הקף הסעדים. לס' 30 הקף סעדים רחב יותר.** |
| גרומט נ' סרוסי | חוזה למראית עין- מסיה בלתי חוקית. | נחתם חוזה בין הצדדים בו צוינו מחיר ותאריכי ביצוע. בניהם סוכם מחיר אחר וכתבו אחרת כדי להונות את רשויות המס. לאחר שהרוכשים לא שילמו את אחד החיובים וקיבלו הארכת זמן נוספת ולא עמדו גם בה ביטלו הרוכשים את החוזה וחילטו את המקדמות. הרוכשים פנו למחוזי כדי שיאכוף את החוזה. **המחוזי-** נעתר לבקשתם, ובתנאי שיתרת החוב תשולם. | האם לאכוף חוזה זה? | **עליון- יצחק כהן-** מאמץ את גישת ברק והמחוזי ואוכף את החוזה הסמוי שבין הצדדים. | **גישת ברק אומצה, אך לא באופן מוחלט** ובמקרה של חוזה הסמוי מן העין מסיבה שאינה חוקית אפשר לבחור בין 2 הגישות**.** |
| גינצבורג נ' בן יוסף |  | **עשיית עושר שלא במשפט כוללים גם עשיית עושר שלא במשפט כוללת גם עשיית עושר במסגרת יחסים חוזיים.****לכן גם כאשר דנים בחוזים למראית עין במסגרת ס' 13 וכבר העבירו חלק מהכסף אפשר להשיבו במסגרת עשיית עושר שלא במשפט.**  |  | **דרך הסעד של ברק כאשר דן ע"פ ס' 13, בסימולציה חלקית מחמת אי חוקיות.**  |  |
| בירס נ' משכן | צד ג' המסתמך על חוזה למראית עין בתום לב. | הורים שחששו מנושים העבירו דירה על שם בנם בכדי להתחמק מתשלום חוב כשהיה בן 5. כשבגר משכן את הדירה בכדי לסייע להורי חברתו בפתיחת עסק ומשכן את הדירה תמורת הלוואה של 980,000 ₪. ההורים טענו לביטול העסקה כיוון שזה היה חוזה למראית עין. | האם העסקה שעשה הבן תקפה? | **ביה"מ-** פסק לטובת משכן כיוון שהוא צד ג' שהסתמך על חוזה בתום לב. |  |
| בן לולו נ' אליאס | עילת הטעות- טעות בעובדה. הסכם פשרה שקיבל תוקף פס"ד. | הדס בן לולו נפצע בתאונת דרכים בגיל 4, הוגשה תביעה לפיצויים וגובש הסכם פשרה שיקבלו 64,000 ₪ עבור כיסוי כל נזקי הילדה ולא תהיה שום תביעה בעתיד, והסכם הפשרה קיבל תוקף של פס"ד. 7 שנים אח"כ התגלתה מחלת נפש אצל הדס והוגשה תביעה בכדי לבטל את הסכם הפשרה ותשלום נוסף כיוון שאחוזי הנכות שלה עלו ל50% והייתה טעות בהערכה הראשונה של הפשרה. | האם הייתה טעות שיכולה להפקיע את החוזה? | **השופט אור-** אין סיבה לעילת הטעות, פשרה שקיבלה תוקף פס"ד יפקע מסיבות נדירות. הסכם פשרה יוצר חלוקת סיכונים בין הצדדים, והסיכון מצדם היה שהפציעה תתגלה כחמורה יותר. הטעות נופלת במתחם אי הוודאות המודעת ולכן אינה טעות.  | **פשרה עם תוקף פס"ד תפקע במקרים: (מקרים אלו גם לא יהיו בטווח אי הוודאות המודעת בחוזה רגיל בטעות מחמת גילוי עתידי). 1.** הפגיעה כה חריגה שאיה במתחם אי המודעות המודעת. **2**. גילוי המשמיט את הבסיס שתחת הסכם הפשרה. |
| שלזינגר נ' הפניקס | עילת הטעות- טעות בעובדה. | שלזינגר החזיק בפוליסה של חברת הפניקס הכוללת גם כיסוי למחלת הסרטן. במסגרת עזיבתו את מקום עבודתו שלזינגר ביטל את הפוליסה וחודש אח"כ נודע לו שחלה בסרטן. לאחר מכן בעקבות עצת עורך דינו שלח הודעת ביטול להודעת ביטול הפוליסה ולאחר זמן נפטר. אשתו תובעת את דמי הפוליסה בעילת הטעות. הוא לא ידע שהיה חולה בזמן שביטל את הפוליסה ואם היה יודע לא היה מבטל. |  | **אדמונד לוי-** פגמים ברצון חלים גם על הוראות חד צדדיות הנוגעות לביטול חוזה מכוח חוזה. החוזה בוטל מכוח טעות יסודית של המנוח אשר תוצאותיה קשות מאוד למנוח ויש להכיר בביטול הביטול מחמת טעות, אך תשלם 40% פיצויים לביטוח. **פוקצ'יה-** מסכימה לחלק הראשון של דברי אדמונד. אך סוברת שכיוון שהארוע הביטוחי הוא גילוי המחלה ולא קיומה קיום המחלה בזמן הפוליסה אינו טעות כיוון שאינו מהווה עילה ביטוחית וזה במסגרת הסיכונים שנטל ע"ע בהסכם עם חברת הביטוח ולכן אין עילת טעות.  | **הרחבה משמעותית של דיני הטעות שחלים גם על הודעת ביטול על מנת לקיים את החוזה.** |
| ארואסטי נ' קאשי | עילת הטעות- טעות בדין. | מדובר בעסקת קומבינציה בין בעלי הקרקע לקבלן, במסגרתו יקבל בעל הקרקע 3 דירות והקבלן יבנה 8 דירות. 5 דירות נמכרות לצד ג והם משלמים עבורם את מלוא התמורה ובתמורה נרשמת לזכותם הערת הזהרה בטאבו. הקבלן נקלע לקשיים והחל הליך כינוס נכסים טרם החלה הבניה. במסגרת הסכם פשרה סיכמו הצדדים כי תמחק הערת ההזהרה ובתמורה לא ישלמו שכר עו"ד. המחוזי נתן להסכם תוקף של פס"ד. כעבור חצי שנה התחדשה הלכה שיש לבעל הקרקע התחייבות ישירה לרוכשים ומכוח הלכה זו הם עותרים ע"מ לבטל את ההסכם ע"פ עילת הטעות ס' 14 ב. | האם עומדת להם עילת הטעות ע"פ ס' 14 ב? | **השופט טל-** אין הבדל בין טעות בעובדה לטעות בדין. במקרה והחוק היה ברור קיימת להם עילת הטעות, אך מדובר שבעת הפשרה החוק היה עמום ורק אח"כ התברר הדין. בהסכם פשרה כל צד נוטל ע"ע סיכונים ושנוי בחוק נופל במסגרת אי הוודאות המודעת ובמסגרת הסיכונים. | **ע"פ פ' פרידמן זה טעות שבכדאיות העסקה. למלומדים האחרים טעות בכדאיות העסקה ע"פ מבחנם תהיה סיבה נפרדת.** |
| נחמני נ' גלאור | עילת הטעות- טעות בכדאיות העסקה. | נחמני המוכר התחייב למכור לגלאור דירה הכפופה למשכנתא של 825,000 ל'. מוסכם בין הצדדים כי במסגרת התשלומים, התשלום האחרון יהיה לבנק לסילוק המשכנתא. אח"כ התברר שהחוב לבנק גבוה באופן ניכר, שתי הצדדים במקשים שהצד השני ישלם את יתרת החוב.המוכר מבקש לבטל את העסקה בעילת הטעות ע"פ ס' 14ב. | האם עומדת למוכר עילת הטעות? | **השופט בייסקי-** ע"פ ס' 14ב בית המשפט צריך לאזן ע"פ הצדק בין הצדדים ולפצות את הצד השני. במקרה זה אם יבטל החוזה הפיצוי אותו ידרש המוכר לשלם יהיה גבוה מהפיצוי אותו יקבל המוכר עבור הדירה. בנוסף המוכר אשם יותר 1. כי הוא התרשל. 2. התמהמה בטענת הטעות. ולכן מדובר בטעות בכדאיות העסקה ואין ביטול.  | **השיקולים ע"פ ס' 14 ב:** אנו בודקים מי צודק יותר. גובה הפיצויים. מי התרשל. האם עבר זמן עד שטענו טעות ולמה. |
| וופנה נ' אוגש | הטעיה- הטעיה אקטיבית | המוכרים פרסמו דירת 3 חדרים למכירה הממוקמת במקום שקט. הקונים הגיעו לפגישה בשבת כדי לראות הנכס ובתרשמו מהשקט ובאותו היום קראו לעו"ד וחתמו חוזה. בחוזה היה ס' פיצוי של 200,000 ל' אותו ישלם הצד המבטל. התברר שהדירה סמוכה 200 מ' לאזור תעשיה ובשבת לא עבד והיה שקט אך האזור רועש. הרוכשים הדגישו כל הזמן שחשוב להם השקט ולכן כשגילו זאת ביטלו את החוזה. המוכרים מבקשים את הפיצוי. **המחוזי-** קבע שהמוכרים הטעו את הקונים שזה אזור שקט ולכן הביטול כדין, אבל ישלמו 10,000 ל' פיצויים. | האם הייתה הטעיה? | **שמגר-** הקונים הוטעו לגבי יסוד מרכזי בעסקה בהטעיה אקטיבית. הביטול חוקי ותקף ולכן אין חובה לפיצויים. | **כל מעשה המסייע להטעיה מחשיב אותה הטעיה אקטיבית (אפ' הנהון בראש).** |
| צנעני נ' אגמון | הטעיה- הטעיה אקטיבית. | צנעני פרסם מודעה לגבי מכירה של דירה וחלקה הצמודה לה מבלי שהייתה לו זכות קניינית בנכס. האחים אגמון רצו לקנות הנכס וחתמו חוזה לפיו ישלמו 1,300,000 ₪ והוא יבדוק האם יש שעבודים לנכס. אח"כ הלך צנעני לבעלים ג' צוקר והחתים אותה על חוזה למכירת הנכס ב560,000 ₪ . לגבי מס צנעני הצהיר על כל הסכום. אח"כ גילו אגמון שצנעני לא הבעלים הם ביטלו את החוזה איתו וחתמו עם צוקר על קניית הנכס תמורת 560,000 ₪.צנעני תובע את קיום החוזה. | האם עומדת לצנעני עילת הביטול? | **שמגר-** הייתה הטעיה אקטיבית של צנעני את צוקר והאחים אגמון. לא מדובר בטעות שרק בכדאיות העסקה אלא בהטעיה שהובילה לסידרת טעויות ולכן החוזה בטל. |  |
| ספקטור נ' צרפתי | הטעיה- הטעיה שבמחדל (אי גילוי) | צרפתי הוא בעל מגרש שבעיקרון אפשר לבנות עליו בנין של 16 יחידות. הבעלים שוכר מתווך כדי להשיג קונה והמתווך מגלה שיש הפקעה של 40% מהשטח ויהיה אפשר לבנות רק 12 דירות. הבעלים שכר מתווך אחר שתיווך לו את ספקטור שהיה קבלן שבנה בסמוך ומכר לו את המגרש. לאחר שהתברר לספקטור שאפשר לבנות רק 12 דירות רצה להוריד במחיר ומשלא נענה רצה לבטל החוזה. **המחוזי-** קובע שאין הטעיה ומבטל את החוזה ע"פ טענת הטעות ס' 14ב. |  | **השופט אשר-** הייתה למוכר חובת גילוי ע"פ דין- ס' 12 תום לב. ס' 11 לחוק המכר. וע"פ נסיבות- כיוון שמדובר בקבלן שבנה במגרשים דומים. ולכן יש הטעיה. **לנדוי-** במסחר אין לאמץ חובת גילוי רחבה. יש ביטול רק ע"פ ס' 18 לחוק המכר שצריך למסור נכס חף משעבוד. ואם לא לגלות לקונה. | גילוי מכוח נסיבות-חובה רחבה כיוון שמצריך להתחשב בציפיות השני. שמגר- מטיל חובת גילוי רחבה מכוח תום לב. לנדוי- חובת הגילוי היא מכוח חוק ולא קשור למידע שצריך להעביר אלא לנכס. |
| חברת בית חשמונאים נ' אהרוני | הטעיה שבמחדל- חובת גילוי מכוח נסיבות. | המשיבים רכשו שטח בבניין כדי לפתוח שם סטיקייה. הם הכניסו לחוזה תניית בלעדיות- שהבעלים של הבניין לא יוכל למכור או להשכיר חלק בבניין לאחר כדי לפתוח סטיקייה או אספרסו. לימים נפתחה בבניין סטיקייה ובעל הבניין הסביר להם כי מדובר בבניין היושב על 2 מגרשים והסטיקייה החדשה הוקמה בחלק של המגרש השני שחברה אחרת בנתה ולכן לא יכלו לשלוט בזה וחרגו מהתחייבותם. | האם במקרה זה אי הגילוי עולה כדי הטעיה? | **בייסקי (רוב)-** מדובר בהטעיה שבמחדל כיוון שלא נאמרו דברים שיש בהם בכדי ליצור תמונה מלאה עבור הצד המתקשר, כאשר המידע היה יכול להשפיע על החלטתו להתקשר. במקרה זה ברור שהבלעדיות הייתה חשובה להם מאוד, והם ידעו זאת ובכ"ז לא גילו ולכן אי הגילוי עולה לכדי תרמית. **נותן פיצויים לטועים**. **חיים כהן-** כיוון שלא יצרו מצג לפיו כל המגרש שלהם אין לחייב אותם משום הטעיה. | אמנם המשיבים יכלו להסתכל בתוכניות הבניה ולגלות זאת, אבל זו חכמה שלאחר מעשה ובנסיבות רגילות אין סיבה לחשוד בזה. הצד השני נחשף למידע זה ללא לאמץ ולכן היה צריך לגלות.**יש פיצויים מלבד זכות הביטול.** |
| שפיר נ' אפל | עילת הכפיה | אפל עסקו במשק חלב, שפיר היה בעל משאית שהסיע את החלב. שפיר חשד שאפל משנה את הרשומות ספרים כדי להרוויח כסף והוא מגיע אליו הביתה במפתיע בליווי עו"ד ומאיים עליו שיפתח נגדו בהליך פלילי אם לא ישלם לו סכום כסף גבוה ואמר לו שהשוטרים יכו אותו, בנו של אפל איים להתאבד אם אביו לא יחתום (אפל הינו ניצול שואה שאיבד אישה ו3 ילדים בשואה) ולכן חתם תוך מחאה. למחרת הגיעו אישתו ובנו למשרד העו"ד כדי להראות שהאב צודק, אך גם שם איימו עליהם ולבסוף חתמו על הסכם עם סכום גבוה פי 2 כפיצויים. | האם עומדת לאפל עילת הכפיה? | **שטרסברג כהן-** האיום בפתיחת הליך פלילי אינו לגיטימי כיוון שהיה ספק האם בכלל יש חוב, ויש ניסיון להמיר הליך פלילי בתשלום פיצוי גבוה יותר על ספק חוב ולכן האיום אינו בתום לב. אפל חתם בגלל האיום ולכן יש כפיה. | במקרה והיה **ברור שיש חוב** האיום בפניה לפלילי היה לגיטימי. **(לבדוק האם זה שדרש סכום גבוה יותר זו בעיה בפני עצמה)** |
| רחמים נ' אקספומדיה | עילת הכפיה- כפיה כלכלית | רחמים הינו בעל קרקע בב"ש, אקספומדיה רצתה להקים יריד על הקרקע והם עשו שותפות לפיה רחמים יכשיר את הקרקע בעלות של 50,000$ ויקבל 25% מהרווחים והיא תארגן הכל ותקבל 75% מהרווחים. היריד לא הצליח ו3 ימים לאחר פתיחת היריד העו"ד של רחמים שלח מברק לאקספומדיה ובו בקשרה לתשלום של 50,000$ של הוצאות הקרקע שהיה צריך לקבל לפני היריד, אם לא יקבל יסגור למחרת את היריד. לאחר מו"מ הסכימה אקספומדיה לשלם 40,000$ מיד ועוד 10,000$ במקרה ויהיו רווחים. אח"כ לא שילמה ורצתה לבטל בעילת כפיה. **מחוזי-** לא הייתה חבות לשלם את התשלום הראשון, והתשלום השני היה מכוח חוזה שהושג בכפיה. | האם יש עילת הכפיה? האם כפיה כלכלית היא כפיה? | **השופט מץ-** התנאים לכפיה כלכלית הם: **1.** האיום נעשה במפתיע. ***2.*** המאוים היה חשוף לנזק בלתי הפיך. **3.** מדובר בנזק חמור מאוד. במקרים אלו האיום אינו לגיטימי ועולה לכדי כפיה. וממילא הייתה כפיה. | **התנאים בהם מתקיימת כפיה כלכלית.** |
| מאיה נ' פנפורד | עילת הכפיה- כפיה כלכלית. | מאיה הוא סוחר יהלומים שהסתבך בעסקת יהלומים וברח מהארץ והשאיר אחריו נושים. טרם ברח מינה את בוארון כדי לנהל מו"מ עם הנושים לגבי הסכם פשרה בנוגע לחוב. בוארון מציע לנושים להתפשר על החוב ומביא להם שקיק יהלומים בגובה 30%-70% מהחוב. הם מתייעצים עם עו"ד ולבסוף לוקחים היהלומים וחותמים על הסכם וויתור גבי יתרת החוב. כאשר חוזר לארץ הם טוענים שההסכם לא תקף כיוון שנחתם בגלל כפייה כלכלית ותובעים את יתרת החוב. | האם הנתונים עולים בכדי כפיה כלכלית? | **השופט חשין-** יש כפייה כלכלית. כפייה כלכלית היא כפיה הנוגדת את חיי המסחר התקינים, ובעלת פגם מוסרי חברתי כלכלי. והלחץ צריך להעמיד את הנכפה במצב של אין ברירה. **יש 2 מבחנים-** **מהות** הכפייה ו**עוצמתה**.**השופט שמגר-** מדובר בנושים מתוחכמים שלוו בייעוץ משפטי ולא נחסמה דרכם לערכאות ואין כפיה כלכלית, אך החוזה בטל כיוון שאינו חוקי. **השופט גולדברג-** היה בידי הנושים לפנות לערכאות, אך הם חתמו בגלל שיקול כלכלי וכדאיות מתוך כוונה לא לכבד את ההסכם ולכן אין כפייה. | **חשין ושמגר למעשה-** מורידים את האפשרות לחייבים לערוך הסכם כזה- קיזוז בנוגע לחוב עם נושים. דבר זה פוגע הן בחייבים והן בנושים כיוון שבמקרה של חדלות פרעון יקבלו הרבה פחות מתוך החוב מאשר ע"פ חוזה כזה.**השופט חשין-** מאמץ פרמטרים נוספים למבחן הכפייה הכלכלית. |
| ש.א.פ. נ' בנק לאומי | עילת הכפייה- כפייה כלכלית. | חברת שאפ נקלעת למשבר כלכלי ומבקשת אשראי נוסף מבנק לאומי, הבנק מאשר את האשראי בתמורה לפתיחת חשבונות חיסכון פרטיים של בעלי החברה + חתימה על כתב וויתור בנוגע לתביעה עתידית. כעבור שנים החברה השתקמה ומשלמת את חובה לבנק בקיזוז הנזקים שנגרמו לה בגין פתיחת חשבונות החיסכון. הבנק אומר שאין להם זכות כיוון שחתמו על הסכם וויתור, והם טוענים שהם חתמו בכפיה ולכן ההסכם בטל. **המחוזי-** קבע שהייתה כפייה כלכלית. **בפס"ד זה קירב השופט מצא את עילת הכפיה כלכלית לעילת העושק**, כיוון שקובע שבכפיה כלכלית צריך לבחון ביחס למקובל בענף כדי לבדוק אם הייתה כפייה, ובכך מכניס את ס' 5 של עושק לכפיה כלכלית. | האם הייתה כפייה כלכלית? | **השופט מצא-** אין כפיה. צריך לבדוק את הגינות וסבירות התנאי שהציע הבנק. יש צורך באימוץ אמות מידה מחמירות לקבוע כפיה כלכלית, במסגרת הסיכונים שהבנק לקח על ע"ע התנאי סביר. | בהתאם לגישה המודרנית בנוגע לתוכן וצורת החוזים השופט מצא מאמץ אמות מידה מחמירות לקבוע כפיה כלכלית. |
| דיור לעולה נ' שושנה קרן | עילת הכפיה- הצד הכופה. | דיור לעולה היא חברה המשקמת מבנים ונותנת לדיירים דירה חלופית משופר. דיירי הבניין כולם הסכימו להתקשר בחוזה עם דיור לעולה חוץ משושנה כהן שהיו לה 2 דירות בבניין ודרשה תמורתם 4. השכנים שרצו את העסקה לחצו עליה כדי שתסכים, איימו עליה והציקו לה. היא התרצתה בעקבות ההצקות, אך לאחר זמן חזרה בה מההסכמה ובעקבות זה האיומים וההצקות חזרו בצורה חזקה יותר. היא רוצה לבטל את החוזה בגלל שהסכמתה הראשונה הייתה בכפיה. **המחוזי-** קבע שקרן אחראית על הכפייה כיוון שהיא יצרה את הסיטואציה שגרמה לשכנים לכפות את קרן.  | האם לקרן יש עילת כפיה? האם דיור לעולה נחשבת הצד הכופה? | **עליון-** אין טענת כפיה. האיומים הרלוונטיים הם האיומים הראשונים והם אינם חמורים מספיק בכדי שתהיה עילת כפיה בגללם.האיומים השניים רציניים אך אינם קשורים לחתימה על החוזה. | **לגבי השאלה האם החברה נחשבת כופה.****ביה"מ העליון נשאר בצ"ע כיוון שלא נזקק להכריע בזה.** |
| סאסי נ' קיקאון | עילת העושק. | הצדדים חתמו בניהם על חוזה להחלפת דירה. לסאסי דירה קטנה השווה 52,000 ל' הממוקמת באזור גרוע. לקיקאון דירה שהיא חצי מבית צמוד קרקע השווה 140,000 ל'. יום לאחר שהחליפו הדירות קיקאון קלטה שנפלה בפח כי הדירה השנייה גרוע ובמיקום גרוע והיא מבקשת לבטל את החוזה בטענה של עושק . | האם יש עילת העושק? | **השופט טירקל-** במקרה זה שהתקיים חוזה **צריכה המצוקה להיות חמורה ומתמשכת.** ידיעת הצד השני יכולה להיות גם בעצימת עין רשלנית (ידיעה בכוח) תנאי החוזה גרועים ולכן יש עושק. **השופט לנדוי-** כאשר **עוצמת המצוקה גדולה די במצוקה זמנית.** | **השופטת שטרסברג כהן-** הסכימה עם לנדוי **בפס"ד שפיר נ' אפל** שמצוקה חזקה די שתהיה זמנית. |
| גנץ נ' כץ | עילת העושק- מצוקה שאינה עולה כדי עושק.היחס בין עילת העושק לעילת חוסר תום הלב. | גנץ הינו רווק חרדי מבוגר שרצה מאוד להתחתן ובמסגרת מצבו היה במצוקה חתם חוזה עם שדכן שייתן לו 100,000$ כדי שישדך לו אישה. לאחר ששידך בניהם נתן לו 20,000$ ואמר שזה מספיק ורצה לבטל החוזה כיוון שיש לו את עילת העושק, שהוא היה במצוקה עקב מצבו. | האם מצוקתו עולה לכדי עילת עושק? | **העליון-השופט קדמי (מיעוט)** הכריע שלמרות מצבו הנפשי הקשה המצוקה שלו אינה מספיק בכדי שתחשב לו עילת העושק. לגבי עושק נדרשת מצוקה שהיא- **'חומרה ושקיעה ממש'.** אבל עולה מעצה טענת חוסר תום הלב במו"מ כיוון שהשדכן ניצל מצוקתו ודרש סכום מופקע, **ובהעדר עילת העושק יש להיעזר בחוסר תום לב בכדי להשיג סעד לגנץ.** **לוין-** תום הלב אינו נטען ולכן אין לדון בו, ואין עושק. **זמיר-** יש להשתמש בתום לב בצמצום כיוון שמערער את יסודות דיני החוזים. כאן הוא ידע על מה חתם, הפסיד סכומי כסף דומים בעבר וכו' אין תום לב. | **הגדרה נוספת של המצוקה הנדרשת בעושק.****כאשר אין עושק עקרונית אפשר להשתמש בתום לב ע"מ להעניק סעד למנוצל.** |
| איליט נ' אלקו | עילת העושק- תנאי החוזה גרועים מן המקובל. | אלקו היא חברת הייטק, איליט חתמה עימה חוזה לבניית מבנה תעשייתי עבורה. איליט הפקידה ערבויות בידי אלקו למקרה שיהיה איחור בבניה. היה איחור ואלקו הודיע שיממשו את הערבויות, היה מו"מ וסיכמו שלא יממשו הערבויות בתמורה לכמה דברים. אחרי השלמת הבניה איליט תוקפת את ההסכם בטענה של כפיה ועושק.**השופט שמגר-** אומר תוך כדי הדברים, הזהרה בתום לב למימוש ערבויות בהם מחזיק הנושה אינה כפיה. | האם יש טענת עושק? האם תנאי החוזה גרועים במיוחד? | **השופט שמגר-** החוזה יבחן בהתאם למקובל בתחום. מקרה זה ייחודי ואין מקובל כמוהו ולכן ייבחן ע"פ הצדק וההגינות שיקבעו ע"פ ביה"מ. איליט לא הוכיחה שהתנאים גרועים מהסטנדרט בשוק ולכן בקשתם נדחתה. | **שמגר מציג 3 מצבים: 1.** המקובל ידוע והגון- המקובל הוא אמת המידה. **2.** המקובל אינו ידוע- ביה"מ יכיל מידות הגינו וצדק ויבחן על פיה. **3.** המקובל ידוע אך לא הגון. **שמגר**- אימץ המקובל. **ברק-**משאיר בצ"ע. |
| מועצה מקומית כפר קרא נ' מד"א | חוזה פסול- כריתה בלתי חוקית | ע"פ ס' 139 לצו המועצות המקומיות התחייבות כספית של מועצה צריכה להיות מלווה ב3 חתימות. של ראש המועצה, הגזבר, חותמת המועצה. במהלך הסכם עם מד"א בשביל שרותי אמבולנס התחייבה המועצה אך הייתה חסרה חתימה של הגזבר. | האם החוזה בטל? | **החוזה פסול**, כיוון שההתקשרות הייתה שלא ע"פ דין. |  |
| רוט נ' ישפה | תקנות הציבור- הגבלת פניה לערכאות והגבלת סעדים משפטיים. | רוט קנו דירה מחברה קבלנית. הם קיבלו את הדירה באיחור של 6 חודשים וגם כאשר קיבלו הדירה היא הייתה עם פגמים ולא תאמה למפרט עליו התחייבה החברה. בחוזה בין הצדדים היו סעיפים 9,10 שאמרו שקבלת החזקה על הדירה מהווה חזקה לזה שהחברה קיימה כל התחייבויותיה, ובנוסף אם לא מקבלת החזקה על הדירה במועד הנזק שיגרם לדירה על חשבון היורשים. למעשה נועלים את הרוכשים מלהתלונן. הרוכשים מבקשים פיצוי. | האם הסעיפים 9,10 שבחוזה תקפים? | **שמגר-** חל סעיף 30 בחוק. סעיפים אלו מנוגדים לתקנות הציבור, כיוון שהמגבלה חמורה ונושא הדיור חשוב מאוד ציבורית-**פסילה קטגורית** של הסדרים כאלו בחוזה. הסעיפים נפסלים **אלון-** פסולים ע"פ ס' 39 חוסר תום לב במימוש זכות. אין פגיעה בתקנות הציבור (אין אינטרס ציבורי, ויש לחנך הציבור לכבד התחייבות חוזית). | **ישנה מח' עקרונית בין שמגר לאלון על הסדרים המונעים מצד לקבל סעד ולפנות לערכאה. לשמגר-** הסדר כזה נפסל מראש.**לאלון-** כל מקרה לגופו ע"פ צורת השימוש בהסדר. |
|  |  |  |  |  |  |
| רקנט נ' בית הדין לעבודה | תקנות הציבור- שוויון ומניעת הפליה | אל על חותמת הסכם קיבוצי ובמסגרתו גיל הפרישה של דיילי אוויר 60 ושל קרקע 65. הדיילים מערערים **ובית הדין המחוזי לעבודה** קובע כי אין אפליה על רקע גיל. **בית הדין הארצי** קובע כי האפליה היא על רקע גיל ופסולה. **העליון** קבע כי יש אפליה אבל תיקון ההסדר יהיה להבא ולא על העובדים שעבר פרשו. **דיון נוסף** לקבוע האם האפליה על רקע גיל, והאם האפליה עולה בכדי פגיעה בתקנות הציבור וממילא יכול גם רטרואקטיבית או לא. | האם האפליה עולה כדי פגיעה בתקנות הציבור? | **ברק-** משתמש במושג שסתום 'תקנות הציבור' להכניס חובת שוויון למשפט הפרטי וממילא תקנות הציבור כוללות שוויון. יש לאזן בין זכות השוויון לבין חופש החוזים ובמקרה זה גובר השוויון. כיוון שמדובר בהסכם קיבוצי, חברה לאומית, פגיעה קשה בעובד. **זמיר-** אין פגיעה בתקנות הציבור. יש להשתמש בזה בצמצום רק במקום שזה מקומם את האדם הסביר. דיילי האוויר פוצו במיוחד בגלל הפרישה.  | **ברק-** מאמץ את מבחן **האדם הנאור.** (פוסל הסדרים בקלות רבה יותר).**זמיר-**מאמץ את מבחן **האדם הסביר.** משתמש פחות בתקנות הציבור. |
| פרומר נ' רדגארד | תקנות הציבור- הגבלת עיסוק/הגבלת תחרות | פרומר הוא מהנדס תוכנה בכיר בחברת רדגארד ואחד מ4 העובדים הראשונים שהחברה גייסה. במסגרת עבודתו ישב בישיבות הנהלה ונחשף למידע חסוי, ולכן בחוזה העבודה שלו הוכנסה תניית הגבלת עיסוק במשך 22 חודשים בחברה מתחרה. 3 חודשים לאחר שסיים לעבוד ברדגארד התחיל לעבוד בחברת צ'ק פוינט המתחרה. חברת רדגארד ביקשה שלא יוכל לעבוד בחברה המתחרה לאור תניית ההגבלה שלו. | מה תוקפה של תניית הגבלת העיסוק? | **השופט אדלר-** במקרה ויש סוד מסחרי של חברה- אם יש חשש שידלוף אם המעבר לחברה אחרת אפשר להגביל את חופש העיסוק באופן מידתי. במקרה ואין חשש חופש העיסוק גובר ואין לכבד את התניה. במקרה זה אין חשש, והתנייה בטלה. | בדין הישראלי כאשר יש סתירה בין חופש העיסוק לחופש החוזים- חופש העיסוק גובר מ4 סיבות.אך ישנם 5 חריגים.**פורט במחברת..** |
| חיימוב נ' חמיד | תקנות הציבור- פורומים אלטרנטיביים להסדרת סכסוכים.חובת השבה ע"פ סעיף 31. | חמיד הוא חלפן כספים שהחביא חבילה ובא 50,000$ בחנותו של חיימוב כי חשב שבמשטרה דולקת אחריו. כשחזר גילה שהחבילה נעלמה ומאשים את חיימוב בגניבתה. חיימוב טוען שלא הוא לקחה. הסוחרים מסביב קיימו בוררות בניהם ופסקו כי חיימוב ישלם 40,000$ לחמיד. הוא שילם 25,000$ שניגבו באיומים ובסחיטה. בסופו של דבר פונה חיימוב לבית המשפט ומבקש סעד. במקביל פנה למשטרה שמצאה את חמיד אשם בסחיטה ואיומים. | האם ההסדר שהושג בבוררות העבריינית תקף? | **השופט שמגר-**בעיקרון הייתה יכולה להיות כאן כפיה אלא שחיימוב לא ביקש זאת תוך זמן סביר. לא ייתכן שביה"מ יאכוף פסיקה עבריינית של בוררות. ההסכם מנוגד לתקנות הציבור ובטל. חמיד מחויב בהשבת ה25,000$ ע"פ ס' 31. | **שמגד הוסיף- כי תקנות הציבור משקפות את אושיות היסוד של החברה החברתית, ולכן היא מושג גמיש, תלוי חברה וזמן.** |
| כפר קרא נ' מד"א |  | כפר קרא כרתו הסכם עם מד"א להספקת שירותי נט"ן. על החוזה לא היה חתום הגזבר כמו שנדרש ע"פ ס' 139 לצו המועצות האזוריות. לאחר 13 שנה של הספקת השרות כפר קרא קצו לבטל את החוזה ולא לשלם את יתרת החוב הגבוהה שלהם למד"א בטענה כי הייתה אי חוקיות בכריתת החוזה שכן הגזבר לא חתם עליו וממילא החוזה בטל והם לא צריכים לשלם החוב. **ביה"מ השלום-** קבע כי החוזה בטל עקב אי חוקיות. **המחוזי-** מקבל את הערעור של מד"א והפעיל את ס' 31 וחייב את כפר קרא לשלם את יתרת החוב. | האם נכון לחייב את כפר קרא לשלם תוך שימוש בסעיף 31? | **דנציגר-** השימוש בס' 31 של המחוזי נכון במקרה זה. הפסלות נובעת מעניין טכני פעוט. מד"א סיפקה את השרות חרף החוב. אין בס' 139 הסדר שלילי המונע מביה"מ להשתמש במקורות אחרים כדי לעשות צדק ובמקרה זה יכול להשתמש בעשיית עושר שלא כדין, ובס' 31. לא הוגן שכפר קרא לא ישלמו עבור השרות שקיבלו. **עצם העלאת טענת הפסלות גובלת בחוסר תום לב.** | במקרה זה חוסר תום הלב אינו במו"מ- ע"פ ס' 12. וגם אינו בשימוש בזכות ע"פ ס' 39. השימוש בו נעשה **כיוון שהוא 'עיקרון על' שאפשר להשתמש בו גם במקרים שאינו נופל במסגרת סעיפים אלו**. |
| שילה נ' בארי | השפעת צדדים שלישיים על התערבות ביה"מ ע"פ ס' 31. | לשילה יש זכויות בלעדיות לפיתוח קרקע כאשר הוא המפתח בלבד, אך הוא נקשר בעסקת קומבינציה עם חברה קבלנית בניגוד לחוק. הקבלן מכר את הדירות לצדדים שלישיים שקנו את הדירות בתום לב. הדירות נבנו בצורה חוקית תוך חריגות מהתכנון החוקי. החוזה האי חוקי נכרת בין שילה לקבלן, אך הוא נוגע גם לצדדים שליליים. | כיצד משפיע אי חוקיות על זכויות שרכשו צדדים שלישיים? **כיצד משפיעים צדדים שלישיים על התערבות ביה"מ ע"פ ס' 31?** | **השופט אור-** במקרה זה מעורבים צדדים שלישיים בתום לב כיוון שלא ידעו על אי החוקיות. במקרה ויוענק למערער סעד ביטול חוזה יווצר מצב של צדיק ורע לו רשע וטוב לו. בנוסף הצדדים השלישיים מתגוררים בדירות כבר ופיצוי כספי לא יהיה פיצוי מלא. **יש אפשרות להכשיר את החוזה בדיעבד** באמצעות עמידה בתנאים שהציב המנהל, **ולכן במסגרת ס' 31 מסרב להתיר את החוזה.** | **השופט אור מעדיף את הכשרת החוזה בדיעבד מאשר ביטולו ע"פ ס' 30 ופגיעה בצדדים שלישיים תמימים.****חלוף הזמן הוא שיקול מרכזי בשאלה האם לבטל את החוזה.** |
| סולימאני נ' כץ | סעיף 19- ביטול חלקי. | סולימאני כורת חוזה עם קבלן לבניית דירת גג, בנספח נפרד הם מסכמים על בניית בריכה- ושהבריכה תבנה גם אם לא יושג האישור לכך. לא הושג אישור לבניית בריכה והקבלן לא בנה את הבריכה, סולימאני מבקש לבטל את החוזה כולו, ומבקש פס"ד הצהרתי שהחוזה בטל. **המחוזי-** מורה על ביטול חלקי, רק על החלק הנוגע לבריכה. | האם ניתן להחיל את ס' 19 ולבטל רק החל הנוגע לבריכה? | **השופט אור-** רק הנספח נגוע באי חוקיות. יש צורך ב3 תנאים מצטברים בשביל ביטול חלקי. 1. החוזה ניתן להפרדה לחלקים. 2. אי החוקיות מתייחסת לחלק אחד בלבד. 3. ביטול חלק מהחוזה לא ייצור חוזה שונה מהותית מזה שביקשו לכרות. 2 התנאים הראשונים מתקיימים, התנאי השלישי לא כיוון שגם בלי הבריכה עשו עסקה טובה, ומתקשר סביר היה מסכים גם לעסקה כזאת. | **פרוחומובסקי-** מבקר את החלטתו של אור כיוון שסולימאני הוכיחו במעשים כמה הבריכה חשובה להם וזה סובייקטיבי ובשבילם זה משנה מהותי את החוזה. השימוש במתקשר סביר מערער את חופש החוזיםואת רצונו הסובייקטיבי של המתקשר בחוזה**.** |
| **פס"ד קרן הגמלאות של חברי אגד נ' יוסף יעקב** | חוזים אחידים- מהו חוזה אחיד. חוזים אחידים-סייגים לחוזה ע"פ ס' 23. חוזים אחידים- חזקה לתנאים מקפחים ס' 4 ,2.  | יוסף יעקב היה חבר באגד שמעל בכספי החברה. כתוצאה מכך הופעל נגדו סעיף בתקנון אגד ששלל ממנו את זכויותיו הסוציאליות (כמו פנסיה וכו'). **יוסף יעקב טען** כי התניה בדבר שלילת הזכויות הסוציאליות מהווה תניה מקפחת בחוזה אחיד.**אגד העלתה 2 טענות מדוע אין לראות בתקנון חוזה אחיד**: 1. התקנון עוצב ע"י החברים עבור עצמם. 2. לחברים יש הכוח והסמכות לבטל התקנון. **יוסף יעקב טען** שהוא הצטרף אחרי שהתקנון עוצב וממילא הוא לא היה שותף בעיצוב החוזה. **אגד טענו** כי לא נכון לפצל את החוזה ולהגיד שהוא אחיד כלפי אנשים שהצטרפו מאוחר ולא כלפי אלו שהצטרפו מוקדם.אגד טענה שהתקנון אושר ע"י רשם העמותות ולכן הסדריו חסינים ע"פ חוק.**ביה"מ-** הטענה נדחתה. לא ראה באישור רשם העמותות סיבה להימנע מהתערבות. צריך שהתוכן הספציפי של ההסדר יהיה ע"פ חוק ולא יספיק הסכמה גורפת. אגד שמרה לעצמה את הכוח לשלול לנהגיה לשלול זכויות סוציאליות **ובית המשפט** סבר שזה נופל בחזקת הקיפוח. שימור כוח חד צדדי לשימור כוח בחוזים מהותיים זה כוח מאוד קיצוני שנשאר אצל הצד השני. | האם תקנון האגודה נחשב חוזה אחיד? | **השופט אנגלרד-**  התקנון הוא חוזה אחיד. יש 3 פרמטרים לבחון האם מדובר בחוזה אחיד, **לא מדובר בהכרח בתנאים מצטברים:****1.** מהו היחסים בין החבר לאגודה. האם אלו יחסי עובד מעביד או לא.**2**. מהי השפעת החבר הבודד על מעמדו.**3**. האם קיים ניגוד אינטרסים בין החבר הבודד לבין האגודה.באגד מדובר ביחסי עובד מעביד. אין השפעה הלכה למעשה לחבר בודד על עיצוב החוזה. במקרה זה האינטרסים היו מנוגדים. בהמשך החלטתו הוא קבע כי התניה לביטול הזכויות הסוציאליות מקפחת. | ההשלכה של פס"ד זה היא שרוב תקנוני האגודות הם חוזים אחידים, ואם לחבר בודד לא תהיה אפשרות לשנות התקנון יוכל לתוקפו ע"י תניה מקפחת בחוזה אחיד. אפ' אם לא יחסי עובד מעביד כיון שאלו לא תנאים מצטברים.**פרוחמובסקי-** תקנונים הם לא חוזים אחידים, כיוון שהם באים ממקום של שוויון למען החברים. |
| **פס"ד בית יהונתן בע"מ נ' היועץ המשפטי לממשלה**  | חוזים אחידים- אנשים בלתי מסוימים במספרם או בזהותם. | התיק עסק בהתקשרות למכירת דירות בבניין לציבור של ספקי שירותים רפואיים (רופאים). החוזה שהוצע כלל נוסח אחיד והוא נתקף בבית המשפט. הספק טען שמרכיב 4 להגדרת חוזה אחיד אינו חל בעניין חוזה זה, כיוון שמדובר בציבור מסוים וספציפי של רופאים. אף על פי שקבוצת היעד הייתה ציבור מוגדר. | האם מדובר באנשים ידועים או לא? | **בית המשפט קבע-** כי תנאי 3("מספר אנשים בלתי ידועים במספרם ובמהותם") מתקיים כיוון וזהותם של הרוכשים בשלב ניסוח החוזה לא הייתה ידועה ולכן מדובר בחוזה אחיד. | **משמעות הפסיקה:** גם כאשר מדובר בעסקאות המתבצעות עם קבוצות, אין הדבר מחריג את נוסח החוזה מהגדרת חוזה אחיד, כמתואר בחוק. **כיוון** שזהותם של הרוכשים בשלב ניסוח החוזה לא הייתה ידועה. |
| **פס"ד ארגון שחקני הכדורגל נ' ההתאחדות לכדורגל** | חוזים אחידים- סייגים לתחולה ע"פ ס' 23 ,2. חוזים אחידים-חזקה לתנאים מקפחים ע"פ ס' 4 ,5. | התאחדות הכדורגל פרסמה תקנון, והשחקנים יצאו נ' 2 תניות בתקנון והם: 1. על מנת לעשות פרסומת אישית צריך אישור קבוצתו. 2. על מנת לנהל מו"מ עם קבוצה אחרת מחוץ לתקופת העברות יש לקבל אישור ההתאחדות.השחקנים חשבו שתניות אלו מקפחות, ההתאחדות אמרה שהתקנון חסין מפני התערבות כיוון שהוא כלול בסייג של סעיף 23,2 כי טענה שהייתה חייבת לעשות תקנון מכוח הוראת חוק הספורט.לגבי 2 ההגבלות נפסק שהם נופלות במסגרת סעיף 4,5. | האם סעיפי החוזה חסינים מהתערבות ע"פ ס' 23? | **השופט שמגר-** דחה טענת ההתאחדות, כיוון שאמנם חוק הספורט מחייב לאמץ תקנון אך אינו אומר דבר על תוכנו או אופי ההסדרים שיקבעו בו. |  |
| **פס"ד היועץ המשפטי נ' גד** | חוזים אחידים- תנאי מקפח בחוזה אחיד ע"פ ס' 4 ,1.תנאי מקפח בחוזה אחיד ע"פ ס' 4 ,7. | **נפסק**- תנאי בחוזה אחיד המגבילה את אחריות החברה הקבלנית לשנה אחת בלבד. **נופלת במסגרת חזקת קיפוח בסעיף 4**. כל הסדר שמתיימר להגביל את הספק מאחריות המוטלת עליו ע"פ חוק או פטור חוזי גורף שבלעדיו הייתה צומחת חבות חוזית על הספק נחשב להסדר מקפח או תנאי מקפח בחוזה אחיד.נקבע בחוזה שרכשי הדירות לא יוכלו לרשום הערת הזהרה כל עוד לא נבנו מחיצות הבניין.**שמגר**- קבע שרישום הערת הזהרה הוא זכות שניתנה לרוכשים מכוח דין, ההגבלה בנסיבות המקרה היא בלתי סבירה. |  |  |  |
| **פס"ד מילגרום נ' מרכז משען** | חוזים אחידים- תנאי מקפח ע"פ סעיף 4 ,4. | הגב' מילגרום משתכנת בבית אבות רגיל וחותמת על חוזה אחיד עם מרכז משען. יש בחוזה תניה שאם מצבו הרפואי של המשוכן מדרדר וצריך להעבירו לבית אבות סיעודי התשלום יהיה לפי התעריפים שיהיו מקובלים מעת לעת עבור אשפוז בבית האבות הסיעודי. לאחר זמן מצבה הבריאותי מדרדר והיא מועברת לבית אבות סיעודי נוצר קשר עם הקרובים והם מגלים שתערפי האשפוז בסיעודי הם פי 5 והם השאירו אותה בסיעודי. הם לא שילמו והיא שהתה שם 4 חודשים ונפטרה, ומרכז משען מבקשים את ההפרש מכוח התניה בחוזה המקורי, שהיא מותקפת ע"י חזקת הקיפוח ע"פ סעיף 4. | האם מדובר בתנאי מקפח? | **השופט ברק-** מדובר בחוזה יחס (חוזה ארוך טווח), בחוזה כזה יש אתגר מיוחד כיוון שמחירים משתנים לאורך זמן. במצבים כאלו צריך לאמץ מנגנוני התאמה- שהחוזה יהיה גמיש, אבל מכאן ועד להשאיר את כל הכוח ביד הספק זה מקפח. חלופה נכונה יותר הייתה המחיר בבית האבות הסיעודי בעת כריתת החוזה + מדד/נוסחה לעדכון המחיר.ברק פטר את היורשים מלשלם התוספת עבור בית האבות הסיעודי. משך האשפוז היה קצר- אנו רוצים לשלוח מסר התרעתי ומסר איך לעצב חוזים כאלו שלא מנסחים תנייה באופן ששומרים על זכות בלעדית.  | **כיוון שברק מציע דרך פתרון והיא מופיעה בפסיקה, ולכן זו הדרך המחייבת.**  |
| **פס"ד צים נ' מזיאר** | חוזים אחידים- תניית פטור ע"פ ס' 5(ב) | מזיאר נסעה בהפלגה של חברת צים, ולטענתה חלתה כתוצאה מהמזון שהוגש בהפלגה. יש בחוזה תניית פטור הפוטרת מאחריות לנזקי גוף גם במקרה של התרשלות. | האם יש תוקף לתניית הפטור? | **השופט לנדוי-** התניה היא תניית הפטור מנוגדת לתקנות הציבור, **וקובע סייג** כי לא כל תניית פטור תהיה בטלה אלא רק כזאת המופיעה בחוזה אחיד**.****השופט ויתקון- מסכים לתוצאה אך מסייג בסיוג כפול: א.** תנייה זו תהיה בטלה רק בהתקשרויות עם גופים ציבוריים המסוגלים להכתיב תנאים לנוסע הקטן. **ב.** רק כאשר מדובר בשרות חיוני. | **הדעות בעבר על תניות פטור בחוזה אחיד.** |
| פס"ד לגין טרמפולין נ' נחמיאס | חוזים אחידים- תניית פטור ע"פ ס' 5(ב) | לגין היא חברה המפעילה אתר טרמפולינות, נחמיאס נפצעה תוך השימוש בטרמפולינה. הייתה תניית פטור שהופיעה על גבי הכרטיס ועל שלט המוצב בתוך האתר. טענת לגין הייתה שיש תניית פטור של אחריות לכל נזק גוף ולכן הם לא חייבים באחריות על הפציעות שנגרמו לנחמיאס. | האם יש תוקף לתניית הפטור? | **השופט ברנזון**- **בפן הפרוצדורלי-** קובע כי במקרה זה האדם לא ידע על התניה כיוון שרואה בכרטיס קבלה בלבד ואין לצפות ממנו לקרוא הכתוב מאחור. השלו הופיע בתוך האתר, לאחר כריתת החוזה. **בפן המהותי** – תניית פטור לא תקפה בן בשרות חיוני בין אם לא כיוון שנוגדת את תקנת הציבור. **השופט ויתקון-** בפן הפרוצדולי מסכים עם ויתקין, אבל מבחינה מהותית פוסל רק בשרות חיוני. **השופט קיסטר-** ניתן לעצב תניה זו כל עוד אין רשלנות מצד הספק, פה הייתה רשלנות וזלזול בחיי אדם. | **הדעות בעבר על תניות פטור בחוזה אחיד.** |
| **פס"ד קסטנבוים נ' חברא קדישא** | תניה מקפחת בחוזה אחיד- מכוח ההגינות. | אשתו של קסטנבוים נפטרה והוא חותם חוזה לקבורה עם חברא קדישא, חברא קדישא כותבים על המצבות רק בעברית והיא גרה כל החיים בחו"ל ולכן בעלה מעדיף שייכתב על המצבה בלועזית. החברא קדישא סירבה לכך וגם בחוזה שכרתה עם הבעל יש תנהי שאומרת שייכתב על המצבה רק בעברית. יש גם חברא קדישא אחרות שכותבות גם בלועזית. הבעל פנה למחוזי כדי שייתן פס"ד הצהרתי שייכתב על המצבה גם בלועזית.**המחוזי**- פסק שאפשר גם בלועזית. וחברא קדישא ערערו לעליון. **השופט שמגר**- חברא קדישא היא גוף דו מהותי, גוף ציבורי הפועל במגזר הפרטי והמימד הדומיננטי שלו הוא הציבורי, ולכן חלים עליה עקרונות המשפט הציבורי. דרך תקנות הציבור מייבא השופט שמגר למשפט הפרטי עקרונות של פלורליזם סובלנות וכבוד האדם וכנגד עקרונות אלו עומד חופש החוזים, ובאיזון הפנימי חופש תקנות הציבור גובר.**השופט ברק-** מצד אחד יש את כבוד האדם וחרותו ומצד שני יש את חופש ההתקשרות וטוהר השפה העברית. ובאיזון הפנימי כבוד האדם גובר. ברק מקצין יותר משמגר ואומר שגם אם היה מדובר בחוזה בין 2 גופים פרטיים היה מגיע לאותה מסקנה, כיוון שמדובר בתניה מקפחת בחוזה אחיד. |  | **השופט אלון (דעת מיעוט)-** הכיתוב בעברית הוא נכס צאן ברזל תרבותי. ישנם פוסקים שקבעו שכיתוב בלועזית מנוגד להלכה. רוב הציבור אינו רואה בעייתיות בהסדר. תנאי הכיתוב בעברית סביר והגון הוא ואין בו משום קיפוח במבקש. מצויות חברות קדישא אחרות המתירות כיתוב בלועזית על המצבה. האדם הממוצע לא היה נפגע וגם על המיעוט לכבד את דעת הרוב. | **ברק מאמץ-תנייה מקפחת חדשה** לא מאלו שסקרנו למעלה אלא **ממבחן ההגינות והסבירות- תקנות הציבור. מצא דרך להכניס את כל עניין ההגינות לחוזים האחידים.** |
| **פס"ד מפעלי ברוך שמיר חב' לבניה נ' ברוריה הוך** | חוזה על תנאי- האתגר הפרשני איך לפרש התנאי. | הסכם קומבינציה למכירת דירות (בעלת קרקע מעבירה קרקע בתמורה לכך שהחברה הקבלנית תספק 2 דירות מושלמות), אלא שדברים משתבשים והאזור נכנס להליך תכנוני ויש עיכוב של כמעט 8 שנים, עד לאישור תוכנית הבנייה. שנתיים לפני הוך שולחת לחברה הקבלנית הודעת ביטול. וברוריה פונה למחוזי בבקשה לצעד הצהרתי שהחוזה בטל.**מחוזי-** נעתר לבקשה, קובע כי החוזה בטל. החברה הקבלנית מערערת לעליון.**השופט בך (רוב):** מדובר בתנאי מתלה – השגת היתרי בנייה. משך הזמן במהלכו התנאי אמור להתקיים הוא זמן סביר (סעיף 29 לחוק). ככלל, זמן סביר הוא משך הזמן שצפו הצדדים בזמן חתימת החוזה. בהתקיים נסיבות חריגות (התפתחויות מאוחרות), ניתן להניח כי הצדדים היו חורגים מהסכמתם הראשונית ומשנים את משך הזמן הסביר. אילו הצדדים היו צופים את העיכוב התכנוני שנמשך 7 שנים, סביר להניח שהם היו מסכימים שעיכוב כזה נופל במסגרת הזמן הסביר. מכאן, שהחוזה תקף וניתן לעבור לשלב הביצוע. | כיצד נפרש את התנאי? | **השופט ברק:** אין זה תנאי מתלה אלא תנאי מפסיק – אי-השגת היתרי בנייה. ככלל, התנאי המפסיק צריך להתקיים תוך זמן סביר. הצדדים יכלו להודיע זה לזה על הארכת הזמן. משלא ניתנה הודעה כזאת, החוזה והתנאי עומדים בתוקפם גם בחלוף 7-8 שנים.**השופט בייסקי (מיעוט):** לא מדובר בחוזה על תנאי. עניין לנו בתניה חוזית רגילה – דהיינו התחייבות חוזית שנטלה על עצמה המערערת ומהותה לפעול ללא דיחוי לקבלת היתרים ואישורי בנייה. משלא עשתה כן, הפרה את החוזה הפרה יסודית. במסגרת הסעדים, להם זכאית המשיבה כנפגעת מההפרה היא יכולה לבטל את החוזה. | **עיין במחברת בביקורת של המרצה לבך וברק.****בך- קובע כי זמן סביר הוא הזמן שצפו הצדדים בעת כריתת החוזה. ובנסיבות חריגות ניתן להניח כי הצדדים היו חורגים מהסכמתם הראשונית ומשנים את הזמן הסביר.** |
| **פס"ד נתיבי איילון נ' בשורה** | חוזה על תנאי- פרשנות התנאי. | נתיבי איילון פרסמה מכרז לממכר מגרש ובשורה זכתה במגרש, נחתם חוזה מכר לבשורה, השטח היה שייך לעירייה. אבל לפי ס' 188 לפקודת העיריות כל העברת בעלות מהעירייה לאחר מצריכה את אישור שר הפנים או סגניתו. אישור מצד שר הפנים לא ניתן ושנה לאחר כריתת החוזה, המשיבה פונה לבית משפט וטוענת שמדובר בחוזה על תנאי מתלה שלא התקיים תוך זמן סביר ולכן אפשר לבטל.**המחוזי-** מבטל החוזה. |  | **השופט טירקל-** ניתן להתייחס לאישור השר בשלוש דרכים שונות: א. מצב של התחייבות חוזית רגילה שהופרה. ב. תנאי מתלה. ג. טעות – תנאי מכוח דין שהצדדים לא היו מודעים לקיומו – גם עילת הטעות מצמיחה כוח ביטול. כל הדרכים יכולות להוביל לתוצאה של בטלות החוזה. הוא בוחר בחלופה הראשונה – חיוב חוזי רגיל בו צד נטל על עצמו חיוב והפר אותו. בסעיף 11 להחלטה הוא כותב שהוא רואה סעיף מפורש בו המערערת קבעה שתטפל על חשבונה ברישום הזכויות בנכס על שמה. מקריאת לשון החוזה, הוא מסיק כי יש לסווג את החוזה כחוזה רגיל. הוא פוסק כי לאור הממצאים הספציפיים (לשון החוזה, התנהגות הצדדים), החזקה הפרשנית בסעיף 27(ב) של חוזה על תנאי – נסתרת (ולא מדבר בתנאי מתלה).  | **יש הבדל משמעותי לגבי הסעדים באיזו דרך נבטל את החוזה.** |
| **פס"ד קיבוץ שניר נ' שטרייר** | סעיף 28- אדם הגורם לאי קיום של תנאי מתלה בקיום חוזה על תנאי מתלה. | קיבוץ שניר כרת חוזה עם קבלן עבודות עפר שאמור היה לנקות את אפיק הוואדי שעובר בשטח הקיבוץ. החוזה קבע כי הקיבוץ ישיג את הרישיונות הנחוצים לצורך ביצוע עבודות העפר והקבלן התחיל בביצוע וגילה שהקיבוץ לא עשה זאת וסילק את הקבלן. הקבלן תובע פיצויים. | האם במקרה זה חל סעיף 28 א? | **בית המשפט-** ראה בזה חוזה על תנאי מתלה, ופועל ע"פ סעיף 28 (א) ומחייב את הקיבוץ לשלם פיצויים. כיוון שהקיבוץ באי מעשיו כאילו התנאי התקיים והחוזה קיים וצריך לשלם פיצויים. כך פועלת המערכת המשפטית ע"פ סעיף 28 שכאשר גרם במעשיו או באי מעשיו לסיכול התנאי **יראה בזה כאילו התנאי התקיים והחוזה קיים ויהיו פיצויים על הפרת חוזה.** | **היום ניתן לטעון שהסדרים אלו לא נחוצים כי אפשר להגיע לאותם הסדרים באמצעות עיקרון תום הלב,** אלא שבעת חיקוק סעיף 28 תום הלב היה עוד עיקרון קטן ולכן הוא חוקק.**בית המשפט יפעל-** כאילו התקיים החוזה והייתה הפרת חוזה.הסעדים הם כל הסעדים הקבועים בחוק לגבי תום לב. |
| **פס"ד אלתר נ' אלעני** | תנאים עצמאיים ותנאים שלובים. | חתימת הסכם בין רוכשים לקבלן. הקבלן מתחייב לרוכשים כי תוך 15 חודשים יבנה להם בניין ובו חנות, תמורת תשלום. התשלום ניתן בפעימות, כאשר החלק הארי (60,000 לירות) היה אמור להיות מועבר ביום מכירת החנות הפרטית של הרוכשים ע"י הרוכשים. החוזה כלל תניה לפיה אם הקבלן לא יסיים את הבנייה תוך 15 חודשים, מטעמים של אישורים תכנוניים, הדבר לא ייחשב כהפרה. לאחר שכבר עברו 15 חודשים, בעל החנות ראה כי הקבלן לא התקדם עם בניית החנות ופנה לקבלן. הקבלן הסביר כי עדיין לא התקבלו האישורים התכנוניים.שנים ספורות לאחר מכן הקבלן מתחיל בבניית הבניין. בשנת 74 הרוכשים מוכרים את החנות. על פי התניה בחוזה, החלק הארי של התשלום היה אמור להיות מועבר לקבלן ביום מכירת החנות.לאחר 3 שנים הקבלן מגלה שהרוכשים מכרו את החנות ללא ששילמו לו וביקש לבטל את החוזה. הרוכשים ביקשו לסווג את התשלום בתמורה לקבלת החנות כחיוב שלוב, וטענו שהחיוב הפך לשלוב מכוח עיקרון תום הלב כיוון שעבר זמן והם לא ידעו האם יקבלו דבר מה מהקבלן בסופו של דבר. המקרה מגיע לפתחו של בית המשפט העליון. | האם מדובר בתנאים עצמאיים או שלובים? | **השופט שמגר-** קבע כי מדובר בתנאים עצמאיים כיוון שהם כתבו מפורש בחוזה שהתנאים עצמאיים. ולכן יש הפרת חוזה ואפשר לבטל החוזה.תאורתית יש אפשרות להפוך תנאי עצמאי לשלוב אבל כאן לא: **1.** לא ערכו חוזה חדש שסיכם זאת. **2.** אלתר עצמם פעלו בחוסר תום לב.  | **המהפך לתנאים שלובים יכול להתקיים:** כאשר יש התחייבות חוזית ורואים שהצדדים לא מקפידים על כל תנאי בחוזה, במצב זה בנסיבות מסוימות הדומות לפסק הדין יכול בית המשפט לומר שבתנאים אלו **החיובים יהפכו שלובים למרות שבחוזה עצמו כתוב שהם עצמאיים.** |
| **פס"ד ג'רבי נ' הייבלום** | תנאים שלובים. | מדובר בחוזה מכר פרדס שגרבי הוא הקונה והיילבום המוכרת. היו 4 תשלומים וסה"כ 150,000 ל'. המוקד הוא התשלום האחרון ע"ס 50,000 ל' שיועבר אם העברת הבעלות. היו בעיות החל מהתשלום השלישי, העביר את התשלום השלישי באיחור, ואחרי שעיכב הרביע נערכה פגישה במשרד עו"ד ומוצע למוכרת תשלום בסך 25,000 ל' בלבד, היא מסרבת. יש תכתובת שלמה שבסופה היילבלום מבטלת את החוזה. גרבי פונים למחוזי.**המחוזי**- פוסק שהביטול ע"י היילבלום היה כשורה. | מה הדרישה בחיובים שלובים? | **השופט שמגר-** העברת הבעלות והתשלום הם חיובים שלובים (מקבילים) האמורים להתקיים בד בבד. הטענה של גרבי הייתה שגם היילבום לא העבירה הבעלות ולכן גם הם לא צריכים לשלם ואף אחד לא הפר.כאשר מדובר בחיובים שלובים די בנכונות לקיים החיוב, ובמקרה דנן היילבלום הייתה נכונה לבצע את חיובה והיא הפצירה בהם גם לעשות זאת. | **מחדש שבחיובים שלובים די בנכונות לקיים את החיוב.** |
| **פס"ד חירם לנדאו נ' פיתוח מקורות מים** | סיכול חוזים- מבחן הציפייה. | חברה ישראלית בצעה עבודות באפריקה ולא יכלו לסיים הפרויקט כיוון שהייתה הפיכה באוגנדה והציוד לש החברה הוחרם. נתבעו על הפרת חוזה. | האם יש סיכול? | **העליון-** קבע כי יש להניח שהצדדים היו יכולים לטעון כי בשלטון דיקטטורי תהיה הפיכה. אפריקה יבשת מסוכנת וניתן לצפות שתהיה הפיכות בה. | **מבחן הציפייה בפסיקות העבר.** |
| **פס"ד כץ נ' נצחוני** | סיכול- מבחן הציפייה. | כץ הוא קבלן משנה שהתקשר לבצע עבודות באתר בניה בשכר מסוים. עקב פרוץ מלחמת יום כיפור וגיוסו של כץ למילואים התעכבה הבניה. לאחר המלחמה עקב שינויי נסיבות אמר שאין באפשרותו למלא את הבניה במחיר עליו סוכם. ואומר שיש סיכול בו. | האם קיימת טענת הסיכול? | **השופט חיים כהן**- גם אם מלחמה זה דבר שא"א לצפות עליית מחירים אפשר לצפות. ועובדה שהם גם כתבו בחוזה שהמחיר הוא סופי ז"א שצפו שיכולה להיות עליית מחירים, ולכן אין סיכול**.****השופט לנדוי-** מסכים עם כהן לגבי פסיקתו. אבל **משאיר בצ"ע את השאלה:** האם בישראל אין מקום לצפות פרוץ מלחמה. בנוסף כותב- לא ברור שכץ לא יכול היה לבצע את התחייבויותיו לאחר סיום המלחמה במחיר הראשוני.. | **חיים כהן-** מדבר רק על **1-** 'מבחן הציפייה' ואומר שהיה אפשר לצפות עליית המחירים.**לנדוי- מחמיר יותר בשתי מובנים**: **א.** גם במבחן הציפייה ששואל אולי היה אפשר לצפות גם את המלחמה. **ב**. מוסיף גם את **3** שלא ברור שבנסיבות החדשות לא היה יכול לקיים את החוזה בכלל.גם **במבחן הציפייה** מחמיר לנדוי יותר מכהן. **לנדוי-** לא לצפות גם את הסיבה וגם את התוצאה. **כהן** -צריך לא לצפות רק את התוצאה. |
| **פס"ד רגב נ' משרד הביטחון** | סיכול- הפסיקה העדכנית בהווה. | רגב חתמו על חוזה עם משרד הביטחון לקניית מסכות ישנות תמורת 60 סנט. הם רוכשים כיוון שסיכמו על מכירת המסכות עם חברה אמריקאית תמורת 80 סנט. בישראל פרצה מלחמת המפרץ הראשונה ונוצר צורך לשמו על המסכות ומשרד הביטחון מבקש להשתחרר מהעסקה עם רגב, ויש 2 טענות: 1. טענה מנהלית. 2. טענת סיכול.בפועל החוזה בוטל בגלל הטענה המנהלית, **אבל השופט דן באוביטר גם בטענת הסיכול.** | נידון בטענת הסיכול. | פס"ד כץ אינו משקף עמדת המשפט הישראלי לטענת הסיכול. תום הלב (ס' 39) אוסר על אדם לא להתעקש על החוזה בצורתו הדווקנית **וגם** גורם לשים את המשקל בטענת הסיכול ממבחן הציפייה לעוצמת שינוי הנסיבות. במקרה זה לא יכלו לצפות את המלחמה, ומחירי המסכות עלו ב1,500% ולכן יש סיכול. | **במקרים כאלו אפשר לטעון:**1. מחמת תום לב**.**
2. טענת סיכול.
 |
| **פס"ד בן אבו נ' מדינת ישראל** | עילת הסיכול- הפסיקה העדכנית בהווה. | חברה קבלנית חתמה על חוזה לבניית דירות באזור גבעת זאב. מדובר בחוזה ייזום והמדינה רוצה לוודא שהקבלן יפתח באמת את הקרקע ולכן העבירה 23 מיליון כערבות. פרצה אינתיפאדה וכתוצאה מכך נמכרה רק דירה אחת בכול התקופה. התרחיש הגרוע ביותר טרם האינתיפאדה היה מכירה של 2 דירות בחודש. כתוצאה מכך הפסיכה בן אבו בהעברת הכסף ובכך מפירה את החוזה. בן אבו מבקשת את ביטול החוזה בטענה של סיכול.**השופט צבן-** היה סיכול של החוזה. מיישם את גישת אנגלנדר מתמקד בעוצמת שינוי הנסיבות. הפער הוא בן הערכה מינימלית של 48 דירות בשנתיים לדירה אחת. הוא נסמך גם על עיקרון תום הלב, במיוחד שהצד השני זו המדינה ולכן יש לה חובה מוגברת להתנהג בתום לב. במקרה זה התעקשות המדינה על קיום החוזה בצורה דווקנית אינה בתום לב. שילב בין תום לב לסיכול, השתמש בתום הלב כדי לרכך את עילת הסיכול, ולהעביר את הדגש בסיכול למבחן של עוצמת שינוי הנסיבות. | האם ישנה טענת סיכול? | **המבחן המאומץ בפועל בסיכול הוא- 'מבחן הסיכון'.** כל חוזה לוקח ע"ע לספוג עד רמה מסוימת של שינוי נסיבות. מעבר לרמה מסוימת לא אמור לספוג ויוכל להשתחרר מהחוזה. והשאלה היא מה גבול שינויי הנסיבות שלקח ע"ע במסגרת הסיכון החוזי. | **בפעם הראשונה סיכול מועלת כטענת חרב- ביטול חוזה.** |
| **פס"ד שטרן נ' זיונץ** | פרשנות חוזים- שעטת 2 השלבים. | **השופטת נתניהו-** הכלל כי אין מקום להשמעת ראיות חיצוניות בדבר כוונת הצדדים כשלשון המסמך הינה ברורה, היה נקוט עמנו מאז ומתמיד בעקבות דיני הראיות האנגליים והוא מוצא אישור בלשונו של סעיף 25 (א) ובפסיקה שלאחריו.**סעיף 25 (א) כפי שהיה בעבר**- 'חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו- מתוך הנסיבות'. |  |  | **צורת הפרשנות בעבר.** |
| **מדינת ישראל נ' אפרופים בינוי ויזום** | פרשנות חוזים- הגישה החדשה. | הימים היו ימי העלייה מרוסיה והייתה מצוקת דיור. ע"מ לפתור זאת המריצה המדינה את הקבלנים לבנות ובתמורה הבטיחה להם שהיא תקנה את הדירות שלו נמכרו. המדינה חולקה ל2 אזורים, אזורי פיתוח ואזורים מבוקשים. ע"מ שהקבלנים לא ינצלו זאת קבעה המדינה סנקציה לפיה קבלן שיאחר בבניה או בהגשת הבקשה ירדו האחוזים שהמדינה צריכה לקנות. החוזה נוסח במהירות והושמט סעיף הסנקציה מאזורי הפיתוח, דבר אבסורדי כיוון שדווקא שם צריך יותר עידוד לקבלנים. אפרופים איחרו והמדינה לא יכלה להטיל סנקציה כיוון שלא נכתבה בחוזה.**השופט מצא (מיעוט**)- פועל לפי הגישה הדו שלבית. 'ככלל 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 הצדדים'. כאשר לשון הצדדים ברורה יש להיצמד ללשון החוזה, ואין צורך לפנות לנסיבות.**השופט דב לוין-** מגיע לתוצאה הפוכה בהסתמך על גישת שתי השלבים. מאמץ גישה גמישה לתורת שתי השלבים. הגישה הגמישה- מכירה באפשרות החרגה, ניתן יהיה לפנות לנסיבות גם אם לשון החוזה ברורה, **כאשר:** **1.** הסתמכות על הלשון תוביל לתוצאה אבסורדית. **2.** כאשר ברור שכוונת הצדדים הייתה שונה.ולכן הוא מגיע לשלב 2 מכוח חריג האבסורד. | האם לדבוק בגישת 2 השלבים כפשוטה או לא? | **השופט ברק-** **דוחה את תורת שתי השלבים:****א.** לטענתו ההבדל בין הצדדים מטושטש, לא ניתן להבחין באמת בין הלשון ובין נסיבות הכריתה. **ב.** אין הגישה הדו שלבית מתיישבת עם ההיגיון הפנימי של דיני החוזים המקדשת את כוונתם הסובייקטיבית של הצדדים.**ג.** הגישה הדו שלבית לא משתלבת עם עיקרון תום הלב ועדיפות הכוונה על הלשון. **ד.** אבד הקלח על הגישה הדו שלבית.הלשון לעולם תהיה עמומה. ('דוגמת המכונה והסוס').  | **נתקבלה העמדה הפרשנית של ברק- יש לפנות לנסיבות בכל מקרה גם כאשר הלשון ברורה.** הפרשן הוא כמטוטלת הנעה כל הזמן בין הנסיבות ללשון במלאכת הפרשנות.**עיין בביקורת של המרצה.** |
| **אמנון לוי נ' נורקיט בע"מ** | פרשנות חוזים- **ע"פ השופט דנציגר.** | מדובר בחוזה לממכר טכנולוגיה לעיבוד בשר. החוזה היה בקשר ל" א. מכירת טכנולוגיה. ב. מכירת שרותי ייעוץ ביחס לטכנולוגיה.התשלום הראשוני היה ע"ס 1.8 מיליון. הם החליטו לפזר את התשלומים לאורך זמן. היו 2 סעיפים:5.8: הסכם הייעוץ יופקע אם נורקייט תחדל מלהשתמש בטכנולוגיה.17.5: כל עוד לוי יכול ורוצה לתת יעוץ הוא יקבל גמול עבור 100 שעות חודשיות של יעוץ. נורקייט רצו לפזר את התשלום כדי שיהיה להם קל לשלם ובתמורה נתנו ללוי משכורת על ייעוץ.נורקייט החליפו שיטה באותה טכנולוגיה ורצו להפטר מהתשלום ללוי. | כיצד לפרש החוזה? | **השופט דנציגר- חרף הלכת אפרופים, כאשר לשון החוזה ברורה יש לתת לה משקל מכריע.** עיקרון זה מתחזק כאשר הלשון מתיישבת עם ההיגיון המסחרי עסקי מאחורי החוזה. הרעיון היה ליצור פשרה בין לוי לנורקייט שזה פיזור המחיר על זמן ארוך ובתמורה העסקת לוי כל עוד משתמשים בטכנולוגיה.**זו לא חזרה מוחלטת לדו שלבי, כיוון:** **א.** הוא מבקש לתת משקל מכריע לשפה, ז"א שיש משקל גם לנסיבות.**ב.** הוא אומר שהלשון צריכה להתיישב עם ההיגיון הפנימי עסקי של החוזה. | **השופט דנציגר סוטה מההלכה של ברק.****אך דעתו לא מתקבלת ובפסיקה שולטת דעתו של ברק.** |
| **פס"ד אלי בלום נ' אנגלו סקסון** | פרשנות חוזים- **ע"פ דעתו של השופט דנציגר.** | אלי בלום היה זכיין שפתח סניף של אנגלו סקסון שהייתה חברת תיווך. הוא היה מתווך מצליח כיוון שבהסכם בניהם פורטה רשימת מקרים סגורה שבהתקיים אחד מהם תוכל אנגלו סקסון לסיים את ההתקשרות עם בלום. יום אחד מבקש בלום להעביר הזיכיון לצד ג, אנגלו סקסון לא רוצה וטוענת שבלום הזניח את הזיכיון ולכן מותר לה לסיימו. סיבה זו לא הייתה מפורטת במסגרת החוזה.אנגלו סקסון טוענת שהחוזה לא מוגבל בזמן, **ויש חזקה נגד חוזים כאלה**. | כיצד לפרש החוזה? | **השופט דנציגר-** חזר ואמר בדיוק את מה שאמר בפס"ד הקודם. ומוסיף שאכן קיימת חזקה בדין נ' חוזים בלתי מוגבלים בזמן (חזקה פרשנית) אבל אומר שבמקרה זה החזקה נסתרת כיוון שלשון החוזה ברורה מאוד ומפרטת רשימת תנאים לסיום ההתקשרות, וכל עוד לא התקיימו הנסיבות אין סיבה לסיום החוזה. ומפנה להיגיון העסקי. שאדם הוכה בזכיינות יש לו הוצאות ענקיות ולכן הגיוני שירצה חוזה לפרק זמן בלתי מוגבל עם רשימה ברורה מאוד של נסיבות ביטול. | **יש חזקה נגד חוזים לא מוגבלים בזמן. מקורה אינו בדין אלא זה עיקרון שהתגבש.** |
| **פס"ד לסרסון נ' שיכון עובדים** | תום לב בקיום חוזים- ס' 39. | מדובר בסכסוך בין לסרסון לחברת שיכון עובדים בכל הנוגע להתקנת גנרטור. היה חוק שחייב התקנת גנרטור בבניינים גבוהים. לא היה כתוב בחוזה מי יהיה אחראי להתקנת הגנרטור, שיכון עובדים כתבו בחוזה שהם מתחייבים להתקין תא גנרטור בלבד. יש פה עמידה של שיכון עובדים על פרשנות דווקנית.**השופט בייסקי**- **פרשנות**- השלב הראשון הוא פרשני, כי בכדי להוסיף לחוזה צריך לפרשן את החוזה ולראות שבאמת יש חסר. בייסקי מפרשן ואומר שיש חסר בחוזה, החוזה שקט/חסר בשאלה על מי מוטל החיוב לספק את הגנרטור. **השלמה**- יוצר חיוב חוזי חדש מכוח סעיף 39 על שיכון עובדים לספק הגנרטור. יוצר חיוב חדש מכוח סעיף 39.**השופטת בן פורת**- **לא ניתן להכניס חיוב חוזי חדש מכוח עיקרון תום הלב,** ופועלת במימד הפרשנות מבלי להסתמך על סעיף 39. לא ייתכן שלא יהיה גנרטור כיוון שאז החוזה יהיה מנוגד לחוק, **נסמכת על החזקה בסעיף 25 (ב)** כי פרשנות המקיימת את החוזה עדיפה על פרשנות שמבטלת אותו (יש לה 2 אפשרויות פרשנות, או שהחוזה מנוגד לחוק או שלא התכוונו לעבור על החוק ומכוח החזקה יש לפרשן שיש קיום חוזה). האחריות היא על שיכון עובדים, **כיוון:** **1.** שיכון עובדים לקחו ע"ע להשיג את התרי הבניה הנחוצים, וכדי להשיגם צריך להתקין גנרטור. **2.** המסקנה מתחזקת לאור התחייבות שיכון עובדים להקים תא גנרטור. |  | **השופט מנחם אלון-** אסור להרחיב את חובת תום הלב. הרחבה יתרה פוגעת בחופש החוזים, מתריע מפני קביעת חיובים חדשים לתוך החוזה. **מסתמך על דוקטרינת- 'התנאי מכללא'. מבחן 'הטרחן המתערב'.** **המבחן הוא ע"פ- דמות פיקטיבית** המופיע בשלב המו"מ ושואל את השאלות הברורות מאליהם, והוא שואל מה אם הגנרטור, וברור שכשהיו שואלים את שיכון בניין בשלב המו"מ היא הייתה עונה שכן. ולא משתמש בסעיף 39.'אילו היה הטרדן המתערב שואל את הצדדים לחוזה שלפנינו אם התכוונו לקיים את הוראת החיקוק הנוגעת להתקנת הגנרטור נענה היה בחיוב, היינו שכך מוסכם מכללא בין הצדדים לאור מעמדה של חברת שיכון עובדים, ידיעתה את החובה שבחיקוק להקמת גנרטור בבניין שהסכימה לבנותו'. | אפשר היה ללכת דרך תקנת הציבור, וחוזה בלתי חוקי.**דרכו של אלון בעייתית יותר מהשימוש בסעיף 39-** אנו מייחסים לצדדים מחשבות שלא בטוח שהיו להם בדיוק, ואם זה היה כ"כ ברור זה לא היה מגיע לבהמ"ש וזה מנוגד מהמציאות. במבחן זה אנו באים מלמטה- מנסים לסדר את ההסכמות שהיו להם במו"מ. |
| **שרותי תחבורה ציבורית בב"ש נ' בית הדין הארצי לעבודה** | סעיף 39- תום לב בקיום חוזה. | יש ויכוח בין חברת אוטובוסים בב"ש ומועצת פועלי ב"ש. עובדי חברת באוטובוסים משבשים את העבודה כיוון שהם מוחים על התנאים שלהם. בדיו הישראלי זכות השביתה מוכרת ולכן א"א להכניס לחוזה תנאי השולל שביתה, ולכן פועלים בצורה שנותנים מענק על כל תקופה בה לא שובתים. המענק היה על שביתה ללא הודעה. פורץ סכסוך, העובדים מאיימים בהשבתה ולא נמצא פתרון. מועצת פועלי ב"ש מנסים ליישב את הסכסוך ללא הצלחה. העובדים שובתים, תוך מתן הודעה של 30 דקות מראש בלבד. חברת האוטובוסים לא משלמים לעובדים את המענק כיוון ששבתו.**השופט ברק-** השאלה המשפטית היא: האם ניתן ליצור חיוב חוזי חדש- חובת יידוע, מכוח עיקרון תום הלב ס' 39?**הגדרת משמעות עיקרון תום הלב**- עיקרון תום הלב הופך את הצדדים מיריבים לשותפים (יוצר יחסי נאמנות או שותפות). **עיקרון תום הלב נושא אופי אובייקטיבי**- עיקרון של משפט ראוי. לא יכול לשאת אופי סובייקטיבי, כיוון שאם המדד סובייקטיבי משמעות תום הלב תשתנה בין מערכת חוזית אחת לרעותה וזה דבר שלא מתקבל על הדעת. ולכן זה עיקרון של נשפט ראוי.פרשנות עיקרון תום הלב יכולה להשתנות בין סוגים שונים של חוזים ובין סוגים שונים של חיובים. עיקרון תום הלב חל על כל הזכויות הקבועות בחוזה או בדין.**האם ניתן להשתמש בעיקרון תום הלב כמקור ליצירת חיוב חדש?** כן. סעיף 39 יכול לשמש מקור ליצירת חיובים חוזיים. העובדה שהחוזה לא כלל חיוב המחייב את העובדים להודיע על שביתה לא מחייב, כי אפשר להוסיף מכוח סעיף 39.**ולמקרה זה:** הייתה חובה מכוח עיקרון תום הלב על העובדים להודיע מראש על שביתה, זמן סביר מראש. העובדים לא עמדו בחיוב שהיה עליהם מכוח החוזה. השובתים לא עמדו בתנאי ולכן לא מגיע להם המענק. המעביד ביקש למנוע נזק עסקי והם נהגו במידה מזיקה ולכן לא מגיע מענק. |  | **סעדים מכוח סעיף 39 רחבים מאוד:****1.** בהמ"ש יכול להורות על פיצויים או על אכיפה**.****2.** בהמ"ש יכול להורות על שלילת פיצויים או אכיפה מהצד שפעל בחוסר תום לב.**3.** בהמ"ש יכול להעניק כוח משפטי לצד שנפגע מהפרת החובה לנהוג בתום לב. ויכול להסמיכו לסטות מחיובי החוזה. (פס"ד שוחט נ' לובליאנקר). **4.** בהמ"ש יכול לשלול כוח הנתון לצד שהפר את החוזה לפעול בתום לב מחמת החוזה. (יכול להעביר את אותו הכוח לצד השני או שבהמ"ש יפעילו בעצמו). | **דעתו של ברק היא שהתקבלה והנוהגת, אך לא כל שופט פועל ע"פ ההלכה הזאת. בפרקטיקה, יש פער בין היישום של בהמ"ש לבין ההלכה הרחבה כפי שהיא מנוסחת.** |
| **פס"ד שוחט נ' לובליאנקר** | סעד מכוח תום לב- סעיף 39. דוגמא לסעד 3. | חוזר מכר דירה ששוחט היו הקונים ולובליאנקר היו המוכרים. סוכם שהתמורה תשולם ב4 תשלומים והעברת הבעלות תהיה בין התשלום השלישי לרביעי. שוחט שלמו שלושת התשלומים הראשונים במועדם ואז טסו לאוסטרליה מבלי להודיע ללובליאנקר. כשנודע ללובליאנקר חששו ששוחט לא יעמדו בתשלום האחרון והחליטו לא להעביר את הבעלות, ובסופו של דבר לא העבירו את הבעלות ופנו לביטול החוזה. התניות הם עצמאיות, כיוון שהעברה לא הייתה מותנית באף תנאי אחר. (זה סדר פעולות, אבל התניות הם עצמאיות). | האם אפשר להתערב בחוזה מכוח סעד בגין חוסר תום לב? | **השופטת בן פורת-** שוחט הפרו את החובה לנהוג בתום לב. ההפרה- נסיעה ללא יידוע ללובליאנקר. **בשל הפרת חובת תום הלב מותר היה ללובליאנקר לסטות מהמתווה המקורי ולהפוך את מסירת הבעלות לשלובה בתשלום התשלום הרביעי**. יש צד שתקוע עם חיוב עצמאי, כאשר מעביר את הבעלות אין דרך חזרה אם הצד השני לא ישלם. הם ניסו להשיג את לובליאנסקי ולא הצליחו ולא ידעו האם יחזרו ומתי. |  |
| פס"ד גלפנשטיין נ' אברהם |  | מדובר בחוזה למכירת דירה בין הצדדים. נקבע כי התשלום יועבר ב3 תשלומים. נקבע כי התשלום השני יועבר אם קבלת המשכנתא, אבל לצורך קבלת המשכנתא דרש הבנק שהדירה תהיה בבעלותם. הבעלות הייתה אמורה לעבור בתשלום השלישי, אבל לרוכשים אין דרך להגיע לתשלום השלישי בלי שיעבירו להם את הדירה. הרוכשים ניסו לפטור את הבלגן. המוכרים נותנים זמן לסדר את זה ומבטלים את החוזה. הרוכשים תובעים אכיפה.**השופט בייסקי (מיעוט)-** ההתחייבויות היו עצמאיות. היה היגיון וסיבה כלכלית להתעקשות המוכרים. אין כאן חוסר תום לב. |  | **השופט שיינבוים (רוב)-** הדין עם הרוכשים. החזקה הפרשנית בסעיף 25 (ב)- עדיף פרוש במקיים את החוזה על זה המבטלו.בהינתן 'המעגל השוטה' שנוצר עקב עיצוב החוזה והפך אותו בלתי אפשרי לקיום. התעקשות המוכרים על עמידה על תנאי זה עולה בחוסר תום לב ע"פ ס' 39. מבסס את קביעתו על הניסיון של הקונים לרצות את המוכרים. השופט לוקח חיובים עצמאים ומכוח עיקרון תום הלב הופך אותם לשלובים כדי שיוכל לקיים את התשלום השני והעברת הבעלות. | טענת בייסקי מובנת, המוכרים הגנו על זכויותיהם מבחינה חוזית, וזכותם לעשות את זה. חופש החוזים אמו לאפשר בדיוק את זה..**'הטרחן המתערב'-** היה שואל במקרה זה האם במקרה והיו צופים את הבעיה היו משנים את התנאים. והתשובה תהיה כן. זו גישה ישנה שמקורה בחוק האנגלי. עיקרון תום הלב ע"פ סעיף 39 מייתר את הטרחן המתערב. |
| **פס"ד אברהם נ' מזרחי** | סעיף 17 לחוק החוזים תרופות- הפרה צפויה. | עסקת קומבינציה, מזרחי בעלי הקרקע אברהם הוא הקבלן. הקבלן מתחייב לבנות על הקרקע ולמסור 2 דירות למזרחי. היו 2 בעיות: 1. דייר מוגן שהתגורר על הקרקע. 2. התרי בניה. הקבלן התחייב לטפל ב2 הבעיות. הקבלן הביא להם הסכם לחתום עליו והם סירבו לחתום, בינתיים היה שינוי בקרקע והיה צריך להשיג התרים חדשים. עברו 7 חודשים והקבלן לא עשה כלום, לא השיג התרים ולא טיפל בדייר מוגן. הם תבעו מ2 סיבות: 1. הפרה רגילה, שכבר הפר החוזה. 2. הפרה צפויה. | האם יש הפרה רגילה/צפויה? | **השופטת נתניהו-** אין הפרה רגילה. כיוון שבחוזה כתוב 'זמן סביר', וממילא לא ברור האם עבר הזמן או לא. ובעיה פרוצדורלית שלא שלחו התראה על ביטול זמן סביר מראש. הפרה צפויה- אברהם לא פעל לפינוי הדייר המוגן או להשגת ההיתרים עולה כי הוא לא נכון לקיים את החוזה. ולכן יש הפרה צפויה המשתמעת מן הנסיבות**.** | 'די לנו בעובדות הגלויות המדברות בעד עצמם, המערערים לא ביקשו את חתימת מזרחי על התוכניות החדשות הנדרשות לקבלת היתר הבניה, וכי הם לא עשו דבר אפ' לא כגישוש ראשוני לקראת פינויו של הדייר' |
| **פס"ד דלתא נ' שיכון עובדים** | הפרה צפויה- מחילה על הפרת חוזה. | חוזה שכירות + אופציה לרכישה. דמי השכירות יהיו 2,400$ והרכישה ב30,000$. דמי השכירות היו אמורים להיות משולמים ב2 תשלומים, כאשר התשלום הראשון הועבר במועדו, התשלום השני הועבר באיחור של חודש וחצי, אבל הוא התקבל, בעצם הקבלה הייתה מחילה על ההפרה. דלתא הנדסה רוצים לממש האופציה לרכישת החנות. שיכון עובדים אומרים שדלתא לא יכולים לממש האופציה כיוון שדלתא הפרה את החוזה בשל האיחור בתשלום השני, ולכן מבטלת את החוזה ודורשת מדלתא לפנות את החנות טרם הזמן. | האם הביטול היה כחוק? | **השופטת דורנר-** הודעת הביטול לא הייתה כחוק. מאחר ששיכון עובדים קיבלה את התשלום השני היא הסכימה לקבלת התשלום המאוחר ולא יכולה כבר לתבוע על זה. הודעת שיכון עובדים שלא תאפשר לדלתא לממש את אופציית הרכישה מהווה הפרה צפויה מפורשת של שיכון עובדים. |  |
| **פס"ד אייזמן נ' קדמת עדן** | סעד אכיפת חוזה- דוקטרינת ה'ביצוע בקירוב'. | קדמת עדן בנתה דירות נופש אייזמן קנה דירה בפרויקט. החברה נקלעה לקשיים כלכליים. נכנסת לתמונה חברת עונות שבונה את הפרויקט בסטנדרט גבוה יותר ובהתאם דורשת מחיר גבוה יותר. אייזמן מסרב לעלות במחיר ומבקש את הנכס בתנאים המקוריים.**השאלה-** מה מעמד דוקטרינת 'הביצוע בקירוב' במשפט הישראלי? באילו תנאים ניתן להפעילה- לשנות את החוזה על מנת להתאימו? |  | **השופט אנגלנדר- דוקטרינת ה'ביצוע בקירוב'** נקלטה מהמשפט האנגלי. שום דבר בחוק לא שולל את תכולתה, והיא עולה בקנה אחד עם עיקרון תום הלב וסעיף 4 לחוק התרופות. נפעילה כאשר אפשר להגשים את כוונתם המקורית של הצדדים **ללא סטייה גדולה מידי מן המתווה המקורי**. צריך להתאים את המחיר. אבל בפועל היה צריך להוסיף סכום ניכר. |  |
| **פס"ד צרי נ' בית הדין לעבודה** | סעיף 3 (2)- הגבלות על סעד האכיפה. | דר' רוקס עובד של צרי, מפוטר שנתיים לפני יציאתו לגמלאות בניגוד לחוזה העבודה. רוקס מבקש אכיפה- השבה לעבודה. בית הדין מעניק לו את סעד האכיפה. חברת צרי מנסה להסתמך על סעיף 3 (2) שזה חוזה אישי. | האם זה נחשב חוזה אישי? | **השופט זוסמן-** העובד ד' רוקס צודק והוא זכאי לסעד, אך הסעד הוא פיצויים ואין להשיבו למקום עבודתו כיוון שיש בעיה של אכיפה של חוזה אישי. | **זאת הגישה בעבר. כיום**, לא כל עבודה תחשב לעבודה אישית. **אלא** נבדוק זא ע"פ **מאפיינים**: **1.** מידת האינטרקציה הבין אישית. **2**. מידת יחסי האמון בין העובד למעביד. |
| **פס"ד עיניסין נ' דויטש** | סעיף 3 (3)- הגבלות על סעד האכיפה. | קונים רכשו דירה מחברה קבלנית. החברה לא עמדה בהתחייבויותיה בשל קשיים כלכליים. הקונים פונים לבהמ"ש על מנת שיכנס כונס נכסים כדי לטפל בהתחייבות החברה הקבלנית- יבנה את הבניין וידאג להעברת הדירות הרלוונטיות על שם הקונים. | האם הפיקוח נחשב מופרז? | **השופט ברנזון**- בדין הישראלי הסעד העיקרי הוא אכיפה. בית המשפט יורה על אכיפה של חוזה בניה **בהתקיים התנאים הבאים:****1.** העבודה מפורשת דיה.**2.** פיצויים לא יפצו את הצד הנפגע בצורה הולמת.**3.** הקרקע עליה צריכה להתבצע העבודה בידי הקבלן. **במקרה זה** כיוון ששלושת התנאים מתקיימים, יש למנות כונס נכסים שידאג לביצוע החברה הקבלנית. | **הפרמטרים להתערבות בהמ"ש בעבר.** |
| **פס"ד סתם נ' מרקוביץ** | סעיף 3 (3)- הגבלות על סעד האכיפה. | עסקת קומבינציה. דובר על בקשת אכיפה של חברת הבניה על בסיס זיכרון דברים. היו 2 שאלות: 1. האם השתכלל חוזה מחייב בין הצדדים? 2. האם לאכוף את החוזה?**במקרים אלו:** יש אפשרות נוספת, עלות ביצוע חלופית. לפנות לחברה אחרת שתבנה את הבניין ולתבוע את ההפרש. זה עדיף לפעמים **מ2 סיבות:** **1.** שחברה חדשה תבנה את הבניין ויהיו יחסי אמון מלאים, כי יחסי האמון עם החברה הקודמת נהרסו לגמרי יבנו בצורה גרועה. **2.** כאשר יהיה הפרש ברור של עלויות יוכל ביתר קלות לבוא לבית משפט ולתבוע פיצויים כיוון שיותר קל להוכיח נזק במקרה זה. |  | **השופט גבריאל בך- משנה את הפרמטרים** שנקבעו בפס"ד הקודם. **יש 3 מדדים לפיקוח מופרז:****1.** **מידת המורכבות של החוזה**- ככל שהחוזה מורכב יותר תקטן הנטייה לאכוף החוזה.**2. משך הזמן הצפוי לביצוע החוזה**- ככל שמשך הזמן ארוך יותר תקטן הנטייה להעניק אכיפה.**3.** **מידת שיתוף הפעולה הנצרכת בין הצדדים**- ככל שנדרש יותר שיתוף פעולה, תקטן הנטייה לאכוף.**ובמקרה זה** , בהתחשב ביישום פרמטרים אלו במקרה הנוכחי מוצדקת החלטת המחוזי לא לאכוף את החוזה. | **הפרמטרים להתערבות בהמ"ש השתנו.** |
| **פומרנץ נ' קדש** | סעיף 3 (4)- שיקולי בית המשפט במסגרת סעיף זה. | **השופט שמגר (דעת מיעוט)-** שיהוי של 9 חודשים גורם לאכיפה להיות לא צודקת בנסיבות העניין. |  |  | **שיקול משך הזמן עד שהנפגע מבקש אכיפה.** |
| **פס"ד וורטהיימר נ' הררי** | סעיף 3 (4)- בצדק של מי על בית המשפט להתחשב. **צדק צר**. | הררי הוא קבלן שמכר דירה ל2 אנשים שונים. הכלל הקנייני הוא שהראשון בזמן זוכה, אלא"כ השני קנה את הדירה בתום לב, וגם רשם את הדירה על שמו ראשון.וורטהיימר היה הראשון בזמן ותבע את אכיפת החוזה מהררי. הקונה השני ביקש מבהמ"ש לא לאכוף את החוזה על בסיס סעיף 3 (4)- אכיפת החוזה תפגע בו שלא יוכל לקבל את הדירה. | האם בית המשפט יתחשב בשיקולי הצדק גם בצדדים חיצוניים חוזה? | **השופט ברק-** **אין לשלול מוורטהיימר אכיפה בהתבסס על סעיף 3 (4). הקונה השני יצטרך להסתפק בפיצויים**. צריך ליצור הרמוניה פרשנית בין סעיף 9 לחוק המקרקעין המורה שהקונה הראשון גובר לבין סעיף 3 (4) שאומר שלא יוכל לאכוף החוזה משיקולי צדק כי השני יפסיד. העניין הקנייני נקבע בחוק המקרקעין, וממילא הקונה השני יזכה בפיצויים. | **'צדק צר'- רק בין הצדדים לחוזה.** |
| **פס"ד לוין נ' לוין** | סעיף 3 (4)- בצדק של מי על בית המשפט להתחשב.**צדק רחב**. | הסכם בין בני זוג לפיו הבעל התחייב בתשלום מזונות נדיב לאישה, ובלבד שההסכם יהיה בלתי אכיף, ולפי סעיף 11 ההסכם יהיה רכושו הבלעדי של הבעל ולא יוצג בבהמ"ש. הטוויסט בחוזה- הבעל טען שהחוזה הוא לא אכיף- והשופטים אמרו שמדובר בחוזה אכיף, ואז הבעל מבקש לאכוף את סעיף 11 בחוזה – האומר כי א"א להציג חוזה זה בבהמ"ש. האישה טוענת שאכיפת הסעיף הזה לא צודק. | האם בהמ"ש יאכוף את החוזה? | **השופט זמיר-** ניתן להתחשב בשיקולים של צדק רחב- האינטרס הציבורי במסגרת סעיף 3 (4) לחוק החוזים תרופות.בהמ"ש עושה זאת על דרך ההיקש מנזיקין. **עושה חפיפה בין שיקולי הצדק במסגרת סעיף 4 (3) לבין תקנות בציבור במובן הרחב**. וטוען כי לא ייתכן להציג חוזה בפני בית המשפט ולקיים סעיף מתוכו השולל את הגישה לערכאות.  | **התחדש שמתחשבים גם בשיקולי 'צדק רחב'- הציבור בכללותו.****דרך נוספת במקרה זה-** תו"ל ע"פ ס' 39. התעקש על היצול זכות. וגם זגזג ביחסו לאכיפות החוזה. |
| **פס"ד לנדאור נ' רינגל** | האם אפשר **להתנות על זכות של צד לתבוע אכיפה במקרה של הפרה** (ולהסתפק בפיצויים או ביטול והשבה)? | **אפשר**, אבל **נדרשת התנאה מפורשת או שלילה העולה באופן ברור וחד משמעי מאומד דעתם של הצדדים.** |  |  | **גדעון- בפועל** אם לא יהיה תנאי מפורש השולל אכיפה, בית המשפט לא ימנע אכיפה |
| **פס"ד אייזמן נ' קדמת עדן** | סעיף 4- אכיפה בתנאים. | פסק הדין עסק בביצוע בקירוב- ז"א אכיפה בתנאים מסוימים. **אכיפה בקרוב זו דוקטרינה בפני עצמה, וגם יישום של סעיף 4.** |  |  |  |
| **פס"ד ביטון נ' מזרחי** | ביטול והשבה- הפרה מסתברת. | מדובר ב3 עסקאות מכר. ראובן מוכר דירה לשמעון. שמעון מוכר דירה ללוי. ולוי מוכר דירה ליהודה. אנו נדון בעסקה האמצעית. יש סמיכות זמנים גדולה מאוד בין העסקאות, ולכן איחור קל בתשלום של שמעון ללוי לא יהיה ללוי כסף לשלם ליהודה, יגרור הפרה של העסקה השלישית. שמעון אחר ב6 ימים וכתוצאה מכך נפלה העסקה בין לוי ליהודה, ולוי מבקש לבטל החוזה מול שמעון בגלל הפרה מסתברת/משתמעת.נקודת הזמן המכרעת- רגע כריתת החוזה. על בהמ"ש להעריך ביום כריתת החוזה האם ההפרה נחזתה כיסודית או לא. הפרה יסודית- היא הפרה שאילו נצפתה מראש ע"י הצד הנפגע הוא לא היה מתקשר בחוזה.עורכי הדין טענו, כי הנפגע בפועל הוא לוי והמבחן הוא לא מבחן האדם הסביר אלא 'האדם הראלי'- לוי שהוא הנפגע, ועליו צריך להחיל את המבחן. |  | **השופט ויתקון-** היסודיות נבדקת מנקודת מבטו של 'האדם הסביר'/'האדם המצוי' (להבדיל מהקורבן עצמו).**השופט חיים כהן-** הדגש לא כמו ויתקון ששואל מנקודת המבט של מי נצפה, אלא מתמקד בשאלה- מהם התוצאות שצריך היה לצפות? התוצאות הסבירות של ההפרה. למנוע את הבעיה, הוא היה צריך לכתוב בחוזה שיש רגישות גבוהה לזמני התשלום והיה צריך לסכם שאיחור התשלום יהיה הפרה צפויה.**השופט שמגר-** העובדה שתוצאה מסוימת קרתה אינה מעידה על כך שהיא הייתה צפויה. | השופטים התווכחו האם המשקל הוא: מה האדם הסביר היה מחשיב כהפרה יסודית או מהם התוצאות של ההפרה שיחשבו הפרה יסודית. אבל הוויכוח לא באמת חשוב, כיוון שהשאלה היא מה צריך היה לצפות. כל השופטים אומרים שאם מדובר בתוצאה שהיא לא תוצאה רגילה/סבירה של ההפרה לא מדובר בהפרה יסודית מסתברת |
| **פס"ד Micro balanced products נ' חלאבין** | ביטול והשבה- השתהות של הצד הנפגע מעבר לזמן הסביר. | חלאבין היא החברה היצרנית והשנייה היא החברה המפיצה. יש חוזה המחייב את המפיצה למכור מכסות מסוימות של מוצרים. המפיצה אף פעם לא עמדה במכסות אלו. כעבור כמה שנים חלאבין שלוחת הודעת ביטול בגין אי עמידה בכמויות ההפצה. | האם יהפוך להפרה שאינה יסודית או לא? | **השופט ריבלין-** **יש 2 גישות בפסיקה:**השופט ברק בפס"ד שיכון ופיתוח נ' עיריית מעלה אדומים- חלוף הזמן הסביר לא הופך הפרה יסודית להפרה שאינה יסודית. אבל ההפרה היסודית מקבלת את אחד המאפיינים של הפרה לא יסודית- הצורך במתן ארכה. לא יכול לבטל מיד אלא צריך לתת קודם ארכה, ואם לא יקוים החוזה יוכל לבטל תוך זמן סביר.**השופט אנגלרד** בפס"ד אבו זייד נ' ברוך- חלוף הזמן הסביר הופך הפרה יסודית להפרה שאינה יסודית. והפרה שאינה יסודית מחייבת ארכה.השופט אינו צריך להכריע בין הגישות, כיוון שלפי 2 הגישות על חלאבין היה לתת ארכה והם לא נתנו**.** | **ההבדל בין הגישות יהיה: לפי אנגלרד-** מעכשיו זה תלוי בבית המשפט וכפוף לסייג הצדק. **לפי ברק-** לא תלוי בבית המשפט ולא תלוי בסייג הצדק**.** |
| **פס"ג אדרס נ' הרלו אנד ג'ונס** | סעדים בגין עשיית עושר. | חוזה לרכישת ברזל בין חברה ישראלית לגרמנית. הוסכם על מחיר חוזי של 620 מרק. אך בשל מלחמת יום כיפור הברזל לא סופק, חלקו נמכר לחברה אחרת במחיר הגבוה מ900 מרק. המחיר אחרי המלחמה ירד שוב כמעט למחיר הרגיל ולכן אין באמת הפסד לחברה הישראלית כיום. החברה הישראלית ביקשה את הרווחים של החברה הגרמנית בגין עשיית עושר שלא כדין. **השאלה המשפטית:** **1.** האם ניתן לקבל סעד מכוח דיני עשיית עושר שלא במשפט כאשר קיים חוזה וישנן עילות וסעדים חוזיים? **2.** האם ניתן לקבל סעד מכוח דיני עשיית עושר גם כאשר הצד הנפגע ביטל את החוזה? |  | **השופטת בן פורת- (בדיון הראשון)-** כאשר קיימת עילה חוזית אין אפשרות לתבוע בגין עשיית עושר.**דעת הרוב (דיון נוסף)-** ניתן לתבוע מכוח דיני עשיית עושר גם בהתקיים עילה חוזית.**ברק קבע-** שניתן לקבל סעד בגין עשיית עושר כל עוד החוזה תקף ולא בוטל. ומשאיר בצ"ע האם אפשר לקבל סעד בגין עשיית עושר כאשר החוזה בוטל. במקרה זה החוזה לא בוטל באופן פורמלי. **שלמה לוין-** סעד מכוח דיני עשיית עושר עומד בכל מקרה, ללא קשר לביטול**.****השופט בך-** לא ברורה דעתו. |  |
| **פס"ד אניסימוב נ' מלון טירת בת שבע** | נטל ההוכחה בפיצויים- כימות הנזק.חישוב הנזק בכפוף לחובת הוכחת הנזק. | חוזה בניה להקמת שתי קומות נוספות בבית המלון. התקיימה הפרה ע"י החברה הקבלנית ובשל עיכוב בביצוע, עלויות הבנייה עלו. החוזה הפך עבור החברה הקבלנית לחוזה הפסד ולא השתלם לה להמשיך ולבצע את ההסכם. הם דרשו מטירת בת שבע להעלות את הסכום וזו לא הסכימה. החברה הקבלנית מפסיקה לעבוד ופורשת. טירת בת שבע יצרה קשר עם חברה אחרת שהשלימה עבורה את הביצוע ותבעה את אניסימוב בשורה של ראשי נזק. (4 ראשי נזק שונים).אחד מראשי הנזק היה: הפסד רווחים בתקופת הבניה, וגם שהורידו להם כוכב בדרוג. **המחוזי-** נתן פיצוי של 100,000 ₪ על זה. **העליון-** ביטל את הפיצוי הזה כיוון שהמלון לא הצליח להוכיח שירידת הדרוג נבעה מהעיכוב בבניה. **וכאשר לא מוכיח קשר סיבתי לנזק לא מגיע לו פיצוי.** | האם צריך להוכיח את כימות הנזק?צריך להוכיח סיבתיות ע"מ לקבל פיצוי ע"ז. | **חיים כהן**- שניהם מסכימים לגבי הסיבתיות והצפיות. אך חיים כהן סובר שכימות הנזק **לא צריך להוכיח** וזה תפקידו של בית המשפט לכמת הנזק.**ברק (רוב)-** צריך להוכיח סיבתיות וצפיות- תיחום הנזק. **וצריך להוכיח גם את כימות הנזק**. הנפגע צריך להוכיח במידת וודאות סבירה את שלושת הדברים. | **גדעון-** ברק צודק. הגיוני יותר שהנפגע יכמת כיוון שהוא יודע הכי טוב כמה נפגע כיוון שהנזק סובייטיבי. |
| **פס"ד עיריית נתניה נ' מלון צוקים** | פיצויים ע"פ סעיף 10- פיצויי קיום או פיצויי הסתמכות. | עיריית נתניה פרסמה מכרז, מלון צוקים זכה במכרז. ראש העיר הוחלף ועיריית נתניה חוזרת בה מהתוכנית, כיוון שהמצב הכלכלי הורע והפרויקט הפך אינו משתלם. מלון צוקים תובע**. מחוזי-** קיבל את התביעה, אך אמרה שא"א להעריך את הנזק בכסף ולכן פוסקת פיצוי גלובלי של 100,000 ₪ **ע"פ סעיף 13**. **עליון-** מחזיר למחוזי. כי א"א לדון ע"פ סעיף 13. **מחוזי-** פוסק פיצויי הסתמכות, בגין ההוצאות שהיו לה בהכנה למכרז ובאיתור משקיעים.**עיריית נתניה טוענת-** **1.** נזק ההסתמכות מופרז כיוון שהיה מתוכנן מימון עצמי. **2.** מדובר היה בחוזה הפסד כך שלא מגיע למלון צוקים שום פיצוי.מדובר במקרה נדיר בו אינטרס ההסתמכות גבוה מאינטרס הקיום. **השאלה המשפטית-** האם ניתן מכוח סעיף 10 לתבוע פיצויי הסתמכות במקום פיצויי קיום במקרה של חוזה הפסד? | האם לנפגע יש חופש בחירה בין פיצויי קיום לפיצויי הסתמכות בפיצויים מכוח **סעיף 10**? | **השופט מלץ-** סעיף 10 מכוון לפיצויי קיום (מתבסס על לשון הסעיף). **חריג-** ניתן לקבל פיצויי הסתמכות מקום בו קיים קושי בהוכחת פיצויי הקיום, **פיצוי ההסתמכות הם מדד קירוב לפיצויי קיום, ולכן ממלאים את הוראת סעיף 10**. **לא מתיר** קבלת פיצויי הסתמכות. אם צד מסוים כרת חוזה שהוא חוזה הפסד, עליו לשאת בתוצאות הטעות ואין לו זכות לקבל פיצויי הסתמכות. מתבסס על פיקציה שצדדים לא כורתים חוזי הפסד ולכן מגיע לנפגע לקבל רווח כלשהוא, ובא"א להוכיח קיום יקבל הסתמכות.**השופט חשין-** סעיף 10 מכסה גם פיצויי הסתמכות. ולכן אפשר לתבוע שתיהם. חוזים נועדו לקיום וצריך **לא לתת פרס למפר**- בגלל שהנפגע טעה בחישוב. ולכן ניתן פיצויי הסתמכות. **השופט מצא-** דעת חשין משקפת את הדין הרצוי. ניתן לקבל פיצויי הסתמכות מכוח סעיף 10. | **בדין הישראלי-** יש חופש בחירה בין פיצויי קיום ופיצויי הסתמכות. **גם בפיצויי הסתמכות-** צריך להוכיח- סיבתיות, צפיות וכימות הנזק. במובן הנטל הראייתי.**במסגרת פיצויי הסתמכות ניתן לקבל גם 'מחיר הזדמנות' (השופט מצא הזכיר זאת)-** כל מה שהיה יכול להרוויח בחוזה אחר שלא לקח כתוצאה מההתקשרות בחוזה זה. |
| **פס"ד איינשטין נ' אוסי תכנון והקמת מבנים ופיתוח בע"מ** | פיצויים ע"פ סעיף 11(א). | נחתם זיכרון דברים בנוגע לדירה, נקבע שמדובר בחוזה מחייב. המחיר החוזי הוא 140,000 $ שזה המחיר הנקוב בזיכרון הדברים. המוכרת (אוסי) מבקשת להעלות המחיר ל180,000$ בטענה ששווי הדירה הוא 200,000$. הקונים מתנגדים לשינוי, והדירה נמכרת לצד ג ב192,000$. יש ביטול של החוזה. הקונים תובעים מכוח סעיף 11(א), ותובעים 52,000$ כפיצוי. ההפרש בין מחיר השוק של הדירה כפי שמכרו אותה לבין המחיר החוזי.**מחוזי-** נותן להם 40,000$ בלבד, כיוון ש52,000$ גבוה מידי ולא סביר. ו40,000$ סביר בנסיבות העניין. | האם זכאים לכל ההפרש? | **השופט ברק-** מכוח סעיף 11(א) מגיע להם 52,000$. במקרה זה כל התנאים התקיימו ואין סיבה להפחית הפיצויים. | **אפשר היה לתבוע גם על עשיית עושר שלא כדין, והיינו מגיעים לאותה תוצאה.** |
| **אהרון נ' פרץ מ. בן גיאת חברה להנדסה ובניין** | פיצויים מוסכמים. | חוזה מכר דירות בין הקבלן אהרון לרוכשים. ההפרה היא איחור ברישום הדירות על שם הרוכשים. משך האיחור הוא חמש שנים וחצי. החוזה כלל תנית פיצוים מוסכמים שקבעה שאיחור בהעברת הרישום על שם הקונים יגרור פיצויי מוסכם בסך 15,000 דולר, כאשר מחיר הדירות היה 90,000 דולר לדירה. זאת משום שהפרה מסוג זה של אי-העברת רישום פוגעת ביכולת הרוכש להעביר את הנכס לאחרים ולמכור את הדירה. **המחוזי-** הפעיל את סמכותו לפי סעיף 15(א) והפחית את סכום הפיצויים המוסכמים מ-15,000 דולר ל-5,000 דולר. הרוכשים לא היו מרוצים וערערו לעליון.  | האם יש להפחית את גובה הפיצוי המוסכם? | **השופט חשין-** הסמכות בסעיף 15(א) תופעל רק **במקרים חריגים** בהם אין כל יחס סביר בין הסכום שנקבע בתניה לבין הנזק שנצפה מראש בעת כריתת החוזה. המקרה שלפנינו אינו חריג. מדובר בחוזה לביצוע מהיר , העברת הבעלות במהירות האפשרית הייתה חשובה לרוכשים, ולכן, בכריתת החוזה צפו הצדדים שאיחור מסיבי מסוג זה יפגע קשות ברוכשים. לכן, הפיצויים במקרה זה, בגובה 15,000 דולר הם סבירים, למרות שמדובר ב-17% מהמחיר. | **מסקנה מפס"ד- בית המשפט** יתערב רק במקרים חריגים. **חשיבות** הדבר עליו התנו הפיצויים מהווה פרמטר בשיקולי בהמ"ש. **עדיף** לנסח בצורה המתייחסת לכל סוג של הפרה בנפרד. **עדיף** לנסח תנייה בצורה שכל יום איחור יגרור פיצוי נוסף. |
| **זקן נ' זיזה**  | פיצויים מוסכמים. | שני שותפים מנהלים אולם שמחות. בעת הפירוק, הוחלט שהשותף הפורש ישיג את רישיון ההפעלה לאולם השמחות. תניית הפיצויים המוסכמת הייתה כי אם הרישיון לא מושג תוך ארבעה חודשים, יחול פיצוי מוסכם של 700 דולר ליום. משך ההפרה הייתה 500 יום והפיצוי היה אמור לעמוד על 350,000 דולר. מוגשת תביעה לאיסוף מלוא הסכום. |  | **השופט שמגר-** מפחית את תקופת האיחור מ-500 יום ל-100 יום (זהו מהלך של פרשנות של משך ההפרה). **בנוסף**, הוא מוריד את סכום הפיצוי המוסכם מ-700 דולר ל-200 דולר, כי לדעתו הסכום גבוה מדי. לכן, על הצד המפר לשלם 20,000 דולר. **שמגר סבור** שהאולם היה מקום מפחיד ולכן לא ניתן היה לצפות לרווח גבוה בו. **כמו כן**, הנפגע הפעיל את האולם בניגוד לחוק ובכל זאת הרוויח, ולכן יש לזקוף זאת כנגד שיעור הפיצוי המוסכם. כאן  | **רואים התערבות בשני מישורים: 1.** קריאת תיגר על משך ההפרה**. 2.** שינוי גובה הסכום**.** |
|  |  |  |  |  |  |