



פליישר מעוניין לבטל את החוזה הנכרת עם כהן. להלן העילות הרלוונטיות המקנים לו זכות לביטול חוזה. **טעות 1 א. קיום של חוזה<sup>2</sup> ב. קיומה של טעות אופרטיבית (שאינה בכדאיות העסקה<sup>3</sup>).** לפי השי' פרוקציה, טעות היא ערכה שגויה של המציאות<sup>4</sup>. פליישר ינסה לטעון על 3 טעויות: טעות בעובדה לגבי שווי הנכס- לגבי המחיר. בעת התקשרות החוזה הוא חשב שהנכס שווה רק 700,000 שקל, כשלמעשה הוא היה שווה מיליון שקל באותה עת. וגם, הוא טעה כי הוא לא ידע על תוכנית מתאר החדש, שהוא לא היה יכול לדעת או לגלות לבד בעת התקשרות בחוזה, ובעקבות התכונות שווי הנכס כעבור כמה חודשים עלה פי 6. אך, כהן יטען ששתי טעויות מתייחסות לשווי המכר והן אינן אלא טעות ב"כדאיות העסקה" לפי השופט אשר<sup>5</sup>. פליישר יטען לפי השופט אשר<sup>6</sup> גם כי הטעות היא לא רק בגדר טעות בכדאיות העסקה- הוא טעה לגבי תכונות הנכס לא ידע שלפי תכנית מתאר חדשה, שטרם התפרסם, ניתן יהיה להקים על הנכס בניין חדש בן 10 קומות ובו 40 דירות, ותכונות אלו העלו שווי הנכס. כהן יטען נגדו לפי פרופ' טדסקי<sup>7</sup> שטעות לגבי העתיד היא אינה אלא בכדאיות העסקה, ופליישר טעה לגבי העתיד, לא ידע שבעתיד תהיה תכנית מתאר חדש. לפי פרידמן<sup>8</sup> טעות בכדאיות היא טעות ביחס לסיכון שנטל על עצמו צד לחוזה או שראוי לייחס לו על פי הנסיבות. ראוי לייחס לפליישר שכאשר אדם מוכר נכס, הוא נוטל על עצמו את הסיכון כי בעתיד שווי הנכס יעלה, בשל כל מיני סיבות ביניהם יתכן בגלל תוכנית מתאר חדש. פליישר ינסה לטעון גם "טעות במניע"- המניע שלו למכור את החנות היה כי פחד שמא לא ימכור את חנותו כהן יפעיל את קשריו במועצה הדתית וישללו לו את כשרותו, כאשר בפועל זה היה איום סרק והוא לא ידע זאת. לפי שלו, טעות במניע יכולה להיות בגדר טעות אופרטיבית<sup>9</sup>. ג. קש"ס- הטעות צריכה להיות הגורם להתקשרות, על פי מישור מנטלי סובייקטיבי<sup>10</sup>. פליישר יטען כי הטעויות שצוינו לעיל הם אלו אשר הובילו אותו למכור את חנותו, פחדו מהאיום וטעותו לגבי שווי הנכס הובילו אותו למכור את חנותו. על פי נסיבות האירוע, כהן לא יוכל לטעון כי פליישר היה מוכר לו את חנותו בכל מקרה. ד. יסודיות-אילולא הטעות הוא לא היה מתקשר בחוזה. מבחן אובייקטיבי<sup>11</sup>, טעות חמורה ומהותית היורדת לשורש העניין. פליישר יטען כי על מי מבחן אובייקטיבי, לולא האדם הסביר ידע את שווי הנכס באותה עת, או על תוכנית מתאר החדש, או על עצם היותו של האיום איום סרק, לא היה מוכר את חנותו, מקור פרנסתו היחידה. הנכס היה שווה כעבור מספר חודשים פי 6 ממחירו, טעות משמעותית מאוד. ספק אם טעות לגבי מחיר העכשווי, טעות של הפרש של 300 אלף שקל הוא טעות משמעותית. הטעות במניע, פליישר יטען כי אם האדם הסביר ידע שזה איום סרק, ולא פחד שאם לא ימכור את חנותו לכהן ישללו לו את תעודת כשרותו ולא יוכל להתפרנס, לא היה רוצה למכור את חנותו. ד. ידיעת הצד השני לפי סעיף 14 לחוק, נדרשת המצד הפוגע ידיעה בפועל או בכוח<sup>12</sup>. פליישר יטען כי כהן ידע או היה עליו לדעת כי הוא חשב שזה לא איום סרק, בשל התנהגותו וסרובו בתוקף בהתחלה למכור לו את חנותו, פליישר ציין לו במפורש שכל עוד הוא יכול להתפרנס מחנותו, הוא לא ימכור את החנות, והסיבה שהוא מכר את החנות הוא בשל הפחד שנגרם לו מהאיום סרק של

<sup>1</sup> סעיף 14(א)+(ד) לחוק החוזים(חלק כללי), התשל"ג-1973. (להלן: החוק)  
<sup>2</sup> העבודה מבוססת על פי ההנחה כי נכרת חוזה משפטית בין פליישר לכהן (על פי הוראות המרצה).  
<sup>3</sup> ע"א 90/2444 ארואסטי נ' קאשי, פ"ד מח(2) 513, 524 (1994).  
<sup>4</sup> ע"א 00/8972 שלזינגר נ' הסניקס חברה לביטוח בע"מ, פ"ד נו(4) 817, 840 (2003).  
<sup>5</sup> ע"א 75/838 ספקטור נ' צרפתי, פ"ד ל"ב(1) 231, 239 (1997).  
<sup>6</sup> ראה לעיל ח"ש 5  
<sup>7</sup> ע"א 90/2444 ארואסטי נ' קאשי, פ"ד מח(2) 513, 527 (1994).  
<sup>8</sup> ד. פרידמן "הסיכון החוזי וטעות וחטעיה בכדאיות" עיוני משפט יד 459, 478 (תשמ"ט).  
<sup>9</sup> גבריאלה שלו דיני חוזים החלק הכללי - לקראת קודימיקציה של המשפט האזרחי 300, (תשי"סה) (להלן: שלו)  
 בג"צ 86/221 כנפי נ' בית הדין הארצי לעבודה, פ"ד מא(1) 469, 481 (1987).  
<sup>10</sup> שלו, 283  
<sup>11</sup> שלו, 284  
<sup>12</sup> שלו, 284



כהן. כהן יטען כי הוא לא ידע שכלישר לא חשב שזה איוס סרק וגם על נסיבות העניין, לא היה עליו לדעת-  
טענה מאוד חלשה, כי פליישר סירב לו בתוקף לפני האיוס, ורק לאחר האיוס הוא הסכים למכור לו את  
חנותו. (בעבודה הזאת לא נדרשת דיון בטענות עובדתיות לכן לא ארחיב). כהן יצטרך להוכיח כי פליישר ידע על  
תוכנית מתאר החדש בשל קשריו בעירייה, וגם ידע את שווי הנכס באותה עת כי הוא הטעה אותו ואמר "אין  
לך מה לבדוק". פליישר יצטרך להוכיח גם כי כהן ידע על יסודיות הטעות, שלולא לא היה טועה, לא היה מוכר  
את חנותו. במידה ופליישר לא יוכל להוכיח על ידיעתו של כהן, לפי סעיף 14א, ביהמ"ש רשאי למסוק על פי  
נסיבות המקרה האם לבטל את החוזה על פי סעיף 14ב<sup>11</sup>. ומן הצדק, לבטל את החוזה לדעתי. פליישר רשאי,  
במידה וביהמ"ש יפסוק שקיימת טעות לפי סעיף 14א, לבטל את החוזה, אך רצוי שיתקן את החוזה<sup>12</sup>  
**הטענה<sup>15</sup>: התנאים לעילת ההטעה<sup>16</sup>** 1. קיום של חוזה<sup>17</sup> 2. טעות אופרטיבית (ראה לעי"ל טעותו בעניין  
"טעות") על פי שלו, טעות בכדאיות העסקה זהה לפי סעיף 14 ו<sup>18</sup> 15. אך לפי פרידמן<sup>19</sup>, טעות שהיא טעות  
בכדאיות העסקה לפי סעיף 14, היא לאו דווקא טעות בכדאיות העסקה לפי סעיף 15. כיון שלפי גישתו טעות  
בכדאיות העסקה היא בגדר "הסיכון שנטל על עצמו צד לחוזה"- פליישר לא נטל על עצמו את הסיכון שכהן  
יטעה אותו ולגבי שווי הנכס באותה עת ולגבי תוכנית מתאר החדש. הטעיה שהטעה הצד שכנגד<sup>20</sup> א. קיומו  
של מסר טרום חוזי כוזב במעשה<sup>21</sup>: פליישר יטען כי האמירה של פליישר "אין לך מה לבדוק אני בדקתי את  
המחיר זה המחיר", הוא ההטעה במעשה, וכן אמירתו לשלול לו את תעודת כשרותו. ב. קימומו של מסר  
טרום חוזי במגדל<sup>22</sup> פליישר יטען כי כהן היה עליו לגלות לו את תוכנית מתאר החדש<sup>23</sup> כי שווי חנות בשל  
תכנית מתאר חדשה שטרם התפרסמה, היא ענין עובדתי ומהותי וחל עליו חובת גילוי כיון שפליישר לא יכול  
היה לגלות זאת לבד. <sup>24</sup> עיקרון תום הלב דורש כי המציע יגלה לניצע את העבודה כי לגבי החלקה קיימת  
תכנית לשינוי ייעוד המעלה את ערך הקרקע. הפרת של חובת הגילוי לפי סעיף 12, מהווה הטעיה על פי סעיף  
15<sup>25</sup> 4. קש"ס כפול - נטל ההוכחה על הטוען לפגם, על פי במבחן סובייקטיבי, לא נדרשת יסודיות א. קש"ס  
בין הטעות להטעיה: עקב האמירה של כהן- פליישר טעה לגבי שווי הנכס העכשווי. ועקב השתיקה של כהן,  
פליישר לא ידע על תכנית מתאר החדש, ועקב איומו, היתה לו טעות במניע ב. קש"ס בין ההטעה להתקשרות  
החוזית: לא נדרשת יסודיות, פליישר לא צריך להוכיח שלולא הטעות הוא לא היה מתקשר בחוזה. אך הוא  
צריך להראות כי הטעות עקב ההטעה גרמה לו להתקשר בחוזה. (ראה קש"ס בעניין טעות) 5. היקף גילוי על פי  
השי' לנדוי<sup>26</sup> כהן יטען כי היה על פליישר לערוך סקר בשוק ולגלות את שווי הנכס. אך טענה זו חסרה כל ביסוס  
כי לא היה לפליישר זמן לערוך סקר, מיד לאחר שהוא הסכים למכור את חנותו פליישר הגיע עם חוזה, וגם  
לולא היה עורך סקר בשוק, הוא לא היה מגלה על תוכנית מתאר החדש כיון שהיא טרם התפרסמה, וכהן ידע  
עליה רק בשל קשריו בעירייה. 6. היסוד הנפשי של המטעה - לפי שלו עילת הביטול קיימת גם כאשר כהן

<sup>11</sup> סי' 14ב לחוק

<sup>12</sup> סי' 14ג לחוק

<sup>13</sup> סי' 15 לחוק

<sup>14</sup> ע"א 06/2469 סויסה נ' חברת זאגא בע"מ, פסי' 9 לפסק דינה של השופטת חיות (פורסם בנבו, 21.02.08).

<sup>15</sup> ראה לעיל לע"ל הי"ש 2

<sup>16</sup> שלו, 314

<sup>17</sup> פרידמן, 478

<sup>18</sup> שלו, 317

<sup>19</sup> שלו, 314

<sup>20</sup> שלו, 316

<sup>21</sup> ע"א 99/9019 קינסטלינגר נ' אליה, פ"ד נה(3) 542 (2001).

<sup>22</sup> ע"א 75/838 ספקטור נ' צרפתי, פ"ד ל"ב(1) 231, 241 (1997). (להלן: ספקטור)

<sup>23</sup> שלו, 317

<sup>24</sup> ספקטור, 245



יטען כי הוא פעל ברשלנות ובתום לב<sup>27</sup>. **עושק<sup>28</sup>: התנאים לעושק<sup>29</sup>**. 1. חוזה<sup>30</sup>. 2. קשר סיבתי- מבחן הקשר סיבתי הוא מבחן סובייקטיבי. אין עילת העושק טעונה יסודית. די בכך שהניצול על פי מבחן סובייקטיבי, הביא להתקשרות בחוזה. אפילו כגורם בלעדי או מכריע להתקשרות<sup>31</sup>. פליישר יטען כי הניצול של כהן הביא אותו להתקשרות בחוזה. מכיוון שזה מבחן סובייקטיבי- בודקים את מצבו האישי של פליישר, יהיה לכהן מאוד קשה לטעון טענה שכנגד שהתנהגותו לא הביאה להתקשרות בחוזה. 3. **מצב של מצוקה, חולשה שכלית או גופנית או חוסר ניסיון**. מצוקה הוא מצב של צורה ודחק שאליו נקלע המתקשר. שינוי פתאומי הביא ללחץ לכלכלי או פסיכולוגי. אחד המבחנים לקיומה של מצוקה הוא העדר אלטרנטיבה ממשית סבירה להתקשרות בחוזה הנדון<sup>32</sup>. פליישר יטען לפי עובדות המקרה, כי הוא לא התכוון ולא רצה למכור את חנותו כל עוד הוא יכול להתפרנס ממנו. רק כאשר הוא היה נתון במצוקה, (שנתו נדדה כל הלילה מרוב חרדה כי לא יהיה לו איך להתפרנס אם ישללו לו את תעודת כשרותו), הוא מכר את החנות. כהן יטען כי על המצוקה, החולשה השכלית או הגופנית וחוסר הניסיון להיות כבדי משקל, ועל בית המשפט להשתכנע, שפעלו את פעולתם על העשוק והסיטו את שיקול-דעתו סטייה של ממש מנתיבו הנכון, והמצב צריך להיות חמור ומתמשך ולא בקושי ארעי או חולף<sup>33</sup>. כהן יטען כי מצוקתו של פליישר היה מצוקה ארעית ולא כבדה מספיקה כדי להסיט את שיקול דעתו. טענה זו היא חלשה מאוד כי מצוקתו של פליישר אשר דואג שאם לא ימכור את חנותו, הוא יאבד תעודת כשרות ובכך הוא לא יכול להתפרנס היא אינה מצוקה ארעית. ועוד כי יתכן מצבים של מצוקה ארעית אשר יכול להיחשב כעילה של עושק<sup>34</sup>. חוסר פרנסה של אדם הוא כבד משקל היכול להסיט את דעתו ולגרום לו להתקשר בחוזה. 4. **התנהגות עושק- ניצול מצוקתו**. נדרשת ידיעה של מצוקתו מצד העושק. גם עצימת עיניים ברשלנות יחשבו כידעיה<sup>35</sup> (לא קיים דרישה שהמנצל גרם למצבו). פליישר יטען כי כהן ניצל את מצבו, והציע לקנות ממנו את חנותו. כהן ידע על מצוקתו וגם אם לא ידע היה עליו לדעת כי כהן הוא זה בעצם גרם למצוקה! (איים עליו שאם לא ימכור לו את חנותו הוא ישלול תעודת כשרותו של החנות ולא יהיה לו מקור פרנסה). כהן ינסה לטעון טענה חלשה, יטען כמו שהוזכר לעיל כי פליישר לא היה במצב של עושק (מצוקה), והוא לא באמת התכוון לשלול לו את תעודת כשרותו. ושלא היה עליו לדעת כי בשל איומו, פליישר היה במצב של מצוקה. 5. **תנאים חוזה בלתי סבירים מן המקובל**- לפי השי' ברלינר<sup>36</sup> המבחן ליישומו של יסוד אי סבירות התנאים הינו אובייקטיבי. המקובל "הוא התנאים המקובלים, הנהגים בפועל והמופיעים תדיר בסוג החוזים שאליהם משתייך החוזה הנדון. 37. כאשר מראה השוואה כזו פער בלתי סביר לרעת המנוצל, מתקיים היסוד. לפי דעה מסוימת, כאשר מגיעים הפרשי הערך בה כדי יותר ממחצית המחיר הצודק<sup>38</sup>. כהן יטען כי התנאי החוזה- המחיר שהוא שילם לפליישר לא היה פחות ממחצית המחיר המוצדק. שכן שווי הנכס היה שווה מיליון ש"ח באותה עת, והוא שילם לכהן 700,000 ש"ח. פליישר יכול לטעון אבל כי שווי המכר היה 6 מיליון לפי התוכנית

<sup>27</sup> שלו, 321

<sup>28</sup> סי' 18 לחוק

<sup>29</sup> שלו, 344-351

<sup>30</sup> ראה לעייל הי"ש 2

<sup>31</sup> ע"א 81/784 ספיר נ' אפל, פ"ד לט(4) (1985). (להלן: שפיר)

<sup>32</sup> שלו, 346

<sup>33</sup> ע"א 80/403 סאסי נ' קיקאון, פ"ד לו(1) 762, 767 (1981). (להלן: סאסי)

<sup>34</sup> סאסי, 770, 762

<sup>35</sup> סאסי, 771

<sup>36</sup> ע"א 05/2041 מחקשווילי נ' מיבקשווילי, פ"ס' 11, 13, 19 לפסק דינה של השופטת ברלינר (פורסם בנבו, 1.11.06).

<sup>37</sup> שלו, 348

<sup>38</sup> שלו, 349

העתידי, והסכום שהוא קיבל הוא פחות ממחצית סכום זה. פליישר יכול עוד לטעון כי הכוונה בביטוי "מידה בלתי סכירה" הייתה לאפשר מרווח גמיש של הפרשי ערך על-פי נסיבות העסקה ותנאי השוק וכי לא תמיד עסקאות אשר הפרש מהסכום המקובל הוא לא יותר מחצית לא ייחשב כ"בלתי סבירים" <sup>39</sup>. כפיה: <sup>40</sup> 3 תנאים מצטברים לביטול חוזה בגין כפיה כלכלית קיימת כאשר אדם מתקשר בחוזה כדי להשתחרר מלחץ מסחרי בלתי בעניין רחמים <sup>41</sup>. לפי שלו כפיה כלכלית קיימת כאשר אדם מתקשר בחוזה כדי להשתחרר מלחץ מסחרי בלתי חוקי או לגיטימי המופעל כלפיו <sup>42</sup>. פליישר יטען כי כהן הפעיל לחץ עליו, איים עליו שאם לא ימכור לו את חנותו, הוא יפעיל את קשריו במועצה הדתית וישללו לו את תעודת כשרותו, ופליישר לא יוכל להתפרנס. ישנן 2 מבחנים לקביעת כפיה כלכלית <sup>43</sup>: מבחן האיכות-כאשר חיי מסחר תקינים לא יכולים לשאת אותה. ניתן לומר כי הלחץ (שלילית תעודת כשרות) שהופעל על פליישר הוא לחץ בלתי מקובל בחיי מסחר. מבחן העצמה-כאשר לא קיים חלופה מעשית סבירה שלא להיכנע ללחץ הכלכלי שהופעל כלפיו. כהן יטען כמו שפסק בג"צ בעניין רחמים <sup>44</sup>, שהיתה לפליישר אפשרות לפנות לערכאות משפטיות וזו חלופה מעשית. פליישר יטען כי זה לא חלופה מעשית כי לא היה לו היה מספיק זמן לנהוג כך. כהן יטען כי היתה לפליישר אלטרנטיבה אחרת- הוא יכול היה לסרב לו, וגם אם ישללו לפליישר את תעודת כשרותו הוא יכול למכור את חנותו למישהו אחר, להתפרנס כחנות לא כשרה, או לפנות למספק כשרות אחרת (שהיא לא הרבנות הראשית, אלא חברה פרטית כמו "בדיצ" של העדרה החרדית). ספק אם ביה"מש יקבל אפשרות זו כאלטרנטיבה, כי צריך שיהיה לצד השני אלטרנטיבה מעשית סבירה לא להיכנע לחץ, ובמקרה כזה פליישר נכנע לחץ, וכהן רק מציע לו דרך להיפטר מהמצוקה שתהיה לו עקב ההכנעה ללחץ. כהן ינסה לטעון גם על "אזהרה בתום לב" לפי החוק <sup>45</sup>. בדעתו להפעיל את זכותו באמצעים שהחוק מקנה לו. אך איום בהפעלת זכות שאינה קיימת והמאיים אינו מאמין בקיומה, מהווה כפיה והיא לא בגדר אזהרה בתום לב <sup>46</sup>. לכהן אין זכות לשלול לפליישר את תעודת כשרותו, וגם לא היו לו אמצעים לעשות זאת (היה זה איום סרק). וגם אזהרה בתום לב צריכה להיות מקובלת ומוסרית, ופליישר יטען, ובצדק כי זוהי אינה אזהרה בתום לב. <sup>47</sup> קש"ס- הקשר בין הכפייה להתקשר הוא מבחן סובייקטיבי, ואין דרישה של יסודיות. <sup>48</sup> האיום צריכה להיות לפני כריתת החוזה. <sup>49</sup> פליישר יטען כי הוא סירב למכור את חנותו לפני האיום ואמר לכהן במפורש, רצה למכור את חנותו כל עוד הוא יכול להתפרס ממנה, ולכן רק אחרי האיום על שלילת תעודת כשרותו המונע ממנו להתפרנס, הוא מכר את חנותו. יהיה לכהן מאוד קשה לטעון נגד זה כי כפיה קיימת גם כאשר על פי מבחן אובייקטיבי האיום אינה הסיבה המכרעת להתקשרות הבלעדית. בקיום שלוש תנאים אלו, מו הראוי, כי ביה"מש יפסוק כי קיים לפליישר עילה לביטול חוזה על פי כפיה.

Handwritten signatures and notes in Hebrew, including a large circular stamp and a signature that appears to be "עמרם" (Amram).

<sup>39</sup> שלו, 350  
<sup>40</sup> סי' 17 לחוק  
<sup>41</sup> שפיר, 149, 153  
<sup>42</sup> ראה לעייל הי"ש 2  
<sup>43</sup> ע"א 88/8 רחמים בע"מ נ' אקספומדיה בע"מ, פ"ד מג(4) 95, 100-101 (1989). (להלן: רחמים)  
<sup>44</sup> שלו, 331  
<sup>45</sup> ע"א 93/1569 מאיה נ' פנפורד, פ"ד מח(5) (1994). שופטת חשין, מאיה  
<sup>46</sup> רחמים 101-100, 95 (1989).  
<sup>47</sup> סי' 17 לחוק  
<sup>48</sup> שפיר, 154  
<sup>49</sup> שלו, 328  
<sup>50</sup> ע"א 95/5493 דיור לעולה בע"מ נ' קרן, פ"ד נ(4) 509, 512 (1996).