

[דף סיכום בחינה](#)

מזהה בחינה: 001000252304 מזהה סטודנט: 240581

שם קורס: דיני חוזים

מספר שאלה	הערה	ציון מירבי	ציון שאלה סופי
1	תשובה טובה	70.00	65.00
2		30.00	30.00

ציון בחינה סופי : 95.00

הבחינה הבדוקה בעמודים הבאים

הבחינה בספרים פתוחים (מותר להשתמש בכל חומר עזר).

משך הבחינה 3 שעות.

ניתן לסרוק תשובות בכתב יד, אך אופציה זו שמורה למי שיש להם אישור מיוחד לכך.

ניתוח מקרה

חברת שכר טוב לי בע"מ (להלן: החברה) היא חברה העוסקת בניהול בנייני מגורים להשכרה, ובבעלותה מגרש לפיתוח בעיר באר שבע (להלן: המגרש). בני הוא מנכ"ל החברה ובעליה (להלן: המנכ"ל). ביום 1.1.2018 נפגש המנכ"ל עם אהרון, קבלן בניין רב ניסיון (הידוע כאיש עסקים קשוח, ואף אגרסיבי), העוסק בבניית דירות למגורים. בפגישה נכרת חוזה בין אהרון לבין החברה במסגרתו הוסכם שאהרון יבנה בניין בן עשר קומות על המגרש עבור החברה תמורת מחיר של עשרה מיליון ₪. החוזה נכרת על פי הטופס הסטנדרטי המשמש את אהרון למכירת דירות מגורים בפרויקטים בהם הוא רגיל לעסוק, תוך שנערכו בו השינויים המחויבים מכך שבחוזה זה דובר בבנין שלם ולא בדירה. בחוזה נקבע שהבניין ימסר לידי החברה ביום 1.7.2020 לאחר שתשלם בנייתו. למרבה הצער, במהלך שנת 2020 פרץ משבר הקורונה העולמי, שהוביל לסגרים מתמשכים, אי-זמינות עובדים וחומרי גלם ועלויות מחירים. ביום 1.7.2020, מועד מסירת הנכס על פי החוזה, טרם נשלמה הבנייה. עד למועד זה שילמה החברה לאהרון סכום מצטבר של 5 מיליון ₪.

ביום 1.8.2020 נערכה פגישה בין אהרון לבין המנכ"ל. בתחילת הפגישה, הודיע המנכ"ל שהחברה מבטלת את החוזה, והצביע על סעיף 100 בחוזה, לפיו: "הפרת חוזה זה על ידי הקבלן תזכה את הרוכש בפיצוי מוסכם של מיליון ₪ ללא הוכחת נזק". בתגובה, הפנה אהרון את תשומת ליבו של המנכ"ל לסעיף 200 בחוזה, בו נכתב כי: "כל עיכוב במסירת הנכס הנובע מסיבות שאינן תלויות בקבלן לא יזכה את הרוכשים בסעדים כלשהם". בהמשך הפגישה, אהרון הטיח במנכ"ל דברים קשים בליווי צעקות רמות, ואמר שהחברה צריכה לגלות התחשבות במצב המיוחד שנוצר, וכי כעת עלות הבנייה עומדת על 15 מיליון ₪ (דבר שמנכ"ל החברה העריך שהוא נכון). לאור כך, אהרון אמר שהחברה צריכה לשלם סכום גבוה יותר משהוסכם בחוזה המקורי, וכן להסכים לדחיית מועד המסירה. בנוסף, אמר שזו חוצפה מצד המנכ"ל לבקש פיצוי, כיוון שבהתחשב במשבר ממילא לא היה לחברה סיכוי להשכיר את חב הדירות בבניין, ולכן לא נגרם לה כל נזק מהעיכוב במסירה. לבסוף, אהרון טען שיש לו ראיות על אי סדרים חמורים בניהול חברת שכר טוב לי, וכן שיש לו מידע על התנהלות חמורה ובלתי תקינה של המנכ"ל. אהרון אמר שלא יהסס לחשוף מידע זה בציבור ולעורר שערורייה שתפגע מאוד במנכ"ל. בצרחות רמות, אהרון הסביר למנכ"ל שכדאי לו מאוד לשנות את דעתו, אחרת חיי יהרסו והחברה שלו תקרוס. בתום הפגישה, חתמו אהרון והמנכ"ל על מסמך הבנות, לפיו תסכים החברה לקבל את הבניין ביום 1.1.2022, תמורת מחיר כולל של 15 מיליון ₪, והיא מוותרת על כל תביעה קיימת כנגד אהרון. אהרון והמנכ"ל קבעו כי חוזה מפורט, המבטא הסכמה זו, יחתם בפגישת המשך קרובה, ובו יפורטו מועדי התשלומים ומועדי הביניים לביצוע הבנייה בלוח הזמנים החדש. חוזה כאמור לא נחתם מעולם. כעת, החברה אינה מעוניינת עוד בקיום העסקה עם אהרון וטוענת כי היא זכאית לסעדים בגין הפרת החוזה המקורי משנת 2018. אהרון מכחיש טענות אלה ועומד בתוקף על קיום החוזה מיום 1.8.2020.

מה תהיינה טענות הצדדים ובאילו סוגיות יצטרך בית המשפט להכריע? (אין צורך להבחין בין המנכ"ל לבין החברה)

תשובה:

ראשית, אציין שנתון שנכרת חוזה מחייב בין אהרון לחברה ב-1.1.18, החוזה סוכם ביניהם על בניית בניין בן 10 קומות בעלות של 10 מיליון ש"ח.

טעות - החברה תטען לטעות לפי ס' 14 (ב) לחוה"ח - טעות משותפת. יסודות- 1. חוזה- ראה לעיל 2. טעות - הצדדים לא ידעו על כך שתפרוץ מגיפה עולמית שתביא למשבר, שתגרום לאיחור בבנייה. 3. קש"ס - אם החברה הייתה יודעת היא לא הייתה מתקשרת בחוזה (סובייקטיבי). 4. יסודיות הטעות (אובייקטיבי)- גם האדם הסביר היה רוצה להשתחרר מחוזה במקרה זה- לא ידוע מתי תושלם הבניה וכמה הוצאות החברה תצטרך להוציא. 5. הטעות אינה נתנת לתיקון (ס' 14(ג) לחוה"ח)- זה המצב כרגע ולא ניתן לשנותו. **מנגד**, אמנן יטען שהטעות היא רק בכדאיות העסקה ויזכיר זאת ע"י 3 מבחנים מצטברים- 1. עבר מול עתיד (טדסקי)- המשבר העולמי פרץ רק אחרי שנחתם החוזה- קשור לעתיד ולכן זוהי טעות בכדאיות העסקה. 2. תכונות מול שווי (שלו)- הטעות נוגעת רק לשווי הבניה- התייקות בעלויות החומרים, ואי זמינות העובדים. 3. מבחן הסיכון (פרידמן)- זהו המבחן שהתקבל בפסיקה. החברה הייתה צריכה ליטול על עצמה את הסיכון שיכול לקרות מצב שתפרוץ מגפה עולמית או תפרוץ מלחמה מה שיביא לעיכוב הבניה. **מנגד**, החברה תטען שלא הייתה צריכה לקחת את הסיכון וקמה לה זכות ביטול בעק' פגם בכריתה.

חוזה אחיד- נראה כי החוזה שחתמו עליו אמנן והחברה הוא חוזה אחיד - הטופס הסטנדרטי עליו חותם אהרון למכירת דירות בפרוייקטים בהם הוא רגיל לעבוד (ס' 2 לחוק החוזים האחידים). החברה תטען כי הסעיף הפוטר את הקבלן מתשלום סעדים לחברה בעק' עיכוב שלא תלוי בו היא תנייה מקפחת בחוזה. לחברה קמות מס' חזקת קיפוח - אהרון פוטר את עצמו באופן מלא מאחריות שהייתה מוטלת עליו לולא התנייה בחוזה, ויתנאי מקנה לאהרון זכות סבירה לאחר בביצוע החוזה וסיום הבניה וכן שוללת מהחברה זכות לתרופה העומדת לה ע"פ דין (ס' 4 (1,2,6) לחוה"ח האחידים). נראה כי אם הצדדים היו חותמים על חוזה לא אחיד, התניה לא הייתה נכללת בחוזה. בנוסף, נראה כי ישנם פערי כוחות בין הצדדים- אהרון רגיל לעשות פרויקטים גדולים למכירה ואילו החברה עוסקת בניהול בניינים להשכרה. כמו כן על פי ההגיון העסקי שהיה לחברה הוא לסיים את בניית הבניין כמה שיותר רמהר ולהתחיל לשווק את הדירות. בנוסף בחוזים מאותו סוג קמה חזקה לקבלת תרופות בעק' איחור בבניה ולכן התניה מקפחת ולא מאזנת בין הצדדים (שקילת התמורות). סעד- ביטול או שינוי של סעיף 200 לחוזה (ס' 19 לחוה"ח האחידים). **מנגד**, אהרון יטען כי היה פתוח למו"מ ולדון בנוסח הסעיפים ולען הצניה לא מקפחת. כמו כן אין בין הצדדים פערי כוחות - החברה עוסקת בפרוייקטים רבים וכן אהרון.

חוזה הנגד תקנת ציבור - החברה תטען כי החוזה נוגד תקנת ציבור מפני שיש **תניית פטור מאחריות** - תשלום סעדים בגין איחור (ס' 30 לחוה"ח) ולכן יש לשנות את סעיף 200. מדובר בנכס חשוב - בניין, התניה גורפת לכל איחור בבניה, וקיימים פערי כוחות - אהרון בד"כ עובד עם חברות בניה, והחברה היא בד"כ חברה שעוסקת בניהול בנייני מגורים להשכרה (רוט, שמגר מיעוט). מנגד, אהרון יטען שהתניה לא דורפת ומתייחסת רק לנזקים שנגרמו בנסיבות שלא תלויות בו, וכן לא קיימים פערי כוחות. כמו כן תטען שגם אם החוזה נחשב לא חוקי בצורה מסוימת אם ניתן לבטל רק את החלק הנגוע באי חוקיות נעשה זאת ותמיד ניטע לפירוש המקיים את החוזה (ס' 25 לחוה"ח).

פרשנות- (ס' 25 לחוה"ח) ספק פרשני - לא דובר בחוזה על מצב בו תפרוץ מגפה עולמית שתעכב ותייקר את הבניה (סעיף 200). כמו כן ישנה **סתירה** בין סעיף 100 לסעיף 200 בחוזה.

לשון - אהרון יטען שלשון החוזה ברורה. החברה לא תהיה זכאית לסעדים אם יגרם עיכוב בעקבות נסיבות שלא תלויות בקבלן. **מנגד**, החברה תטען שלשון החוזה סעיף 200 לא ברורה ולא משקפת את אומד דעת הצדדים. נראה כי מצוין כי כל איחור והפרת חוזה ע"י הקבלן לא תזכה את החברה בפיצוי, ובסעיף 100 כתוב כי כל איחור של הקבלן יזכה את החברה בפיצוי של מליון ש"ח ללא הוכחת נזק.

נסיבות והיגיון עסקי- החברה תטען כי הנסיבות היו שהשלמת הבניה תסתים עד התאריך המצוין, וכרגע האיחור גורם להם להוציא הוצאות רבות שלא היו בתכנון כמו הוצאות על עובדים, חומרים וכן תוספת של חמישה מליון ש"ח - לא מקיים את ההגיון העסקי שעמד לנגד עיניהם בכניסה לחוזה (אתא). **מנגד**, אהרון יטען כי חתם את החוזה עם החברה ללא כוונה מיוחדת - כמו כל חוזה. מטרתו הייתה לסיים את הבניה כמה שיותר מהר ולהפיק את הרווח המקסימלי, ולא הגיוני שאיחור הבניה בעק' משבר עולמי תביא לביטול החוזה ולתשלום פיצויים בגובה מליון ש"ח.

גישות פרשנות - גישת השלבים - אם הלשון ברורה אין לפנות לנסיבות ויש לתת לה משקל מ, כריע (דנצינגר במרקייט, מצא באפרופים). אהרון יטען שלא מוטל עליו לשלם את הפיצוי של מליון השקלים. **מנגד**, החברה תטען שיש ללכת לפי גישת אפרופים - גם אם הלשון ברורה יש לפנות לנסיבות. נראה כי לפי גישה זו מוטלת האחריות על אהרון לתשלום הפיצויים מפני שאיחר בבניה.

השלמה (ס'26 לחוה"ח) - אם ביהמ"ש לא יגיע לאומד דעת הצדדים, יוכל להשלים את החוזה לפי הנהג בחוזים דומים או לפי ההגיון העסקי שעמד מאחורי העסקה. החברה תטען שבחוזים דומים מצוין מקרה של איחור וסעדים לחברה בעקבותיהם. מנגד, אהרון יטען שניתנה אופציה לדון בנוסח הסעיפים.

טעות סופר - (ס'16 לחוה"ח) -אמנון יטען לטעות סופר - סעיף 100 לא תואם לאומד דעת הצדדים ולכן יש לשנות אותו (פרקש). לא הגיוני שגם ללא הוכחת נזק, על כל איחור הקבלן יהיה מחויב בשתלום פיצוי של מליון ש"ח. מנגד, החברה תטען שהסעיף ברור ומשקף את אומד דעתם ואין טעות סופר.

פירוש נ' המנסח (ס'25 ב'1 לחוה"ח) - החברה תטען שבגלל שהחוזה אחיד והוא של אהרון יש להעדיף את הניסוח נגדו. מנגד, אהרון יטען שיש להעדיף את הפירוש **המקיים** את החוזה ולא המבטל אותו (ס'25 לחוה"ח).

תום לב בקיום חוזה - (ס'39 לחוה"ח). אהרון יטען לחוסר תו"ל של החברה בשימוש הזכות באופן דווקני שקמה להם מהחוזה לא הגיוני שבעק' פרוץ המגפה יאלץ לשלם להם פיצוי של מליון ש"ח. האיחור לא תלוי בו ונגרם עקב הנסיבות. (גלשפטיין - מזיקה לחייב מועילה מעט לבעל הזכות). **מנגד**, החברה תטען שזוהי לא עמידה דווקנית וזוהי זכות שקמה לה עקב הפרת החוזה.

החברה תטען שאהרון נוהג בחוזר **תו"ל בקיום החובה (ס'39 לחוה"ח) -** עליו לשלם להם פיצוי בעק' האיחור והוא מסרב- חובה על כל צד לקיים את חיוביו (טקסטיל). **מנגד**, אהרון יטען כי החובה הזו לא הגיונית ועמידה דווקנית מצד החברה לקיום החובה נגועה בחוסר תו"ל. כמו כן לא ניתן להקים לו חיובים חדשים בעק' חוסר תו"ל (אלון בלסרסון). מנגד, הבחירה תטען שזה לא חיוב חדש וזה רק דגש איך לבצע אותו (בייסקי לסרסון).

תרופות -

החברה תטען **לחברה** יסודית של אהרון- האיחור בבניה . החיוב הוא חיוב תוצאה של אהרון. החברה תטען שאדם הסביר לא היה מתקשר בחוזה אם היה רואה את ההפרה ותוצאותיה (ס'6 לחוק התרופות, ביטון נ' פרץ). תרצה לבטל את החוזה ולבצע השבה הדדית. **מנגד**, אהרון יטען שההפרה לא יסודית ועל החברה היה לתת לו ארכה לסיום הבניה ועל כן החוזה לא יכלול תבטל ואין לבצע השבה הדדית.

כלומר? יש לשאול האם הסכום עומד ביחס סביר לנזק?2-

פיצויים - החברה תדרוש לפיצויים מוסכמים לפי ס'15 לחוק התרופות. פיצויים בגובה 1 מליון ש"ח. **מנגד**, אהרון יטען שהפיצוי לא תואם את הנזק ויש להפחיתו. כמו כן תטען לפיצויים נוספים ס'10 לחוק התרופות - פיצויים חסרי בעק' הנזק שנגרם לה - איחור בבניה (ישיר), עיכוב במכירת הדירות (עקיף, אלוניאל) והתקיימות הבניה (ישיר). אלמלא האיחור לא היה היו נגרמים לה הנזקים. אהרון היה צריך לצפות את תשלום הפיצויים בעק' האיחור בבניה- היה צריך לראות. ביהמ"ש יצטרך לאמוד את הרווח העתידי שהיה צריך להיות לחברה בעק' מכירת הדירות, וכן לתת פיצוי של 5 מליון ש"ח על הסכום ששילמה לאהרון לצורך הבניה (פיצויי הסתמכות, מלון צוקים). **מנגד**, אהרון יטען כי החברה יכלה להקטין את הנזק ולהביא קבלן אחר במחיר זול יותר או לחלופין ממילא לא היה לה סיכוי להשכיר את רוב הבניין ולכן לא נגרם לה כל נזק מהעיכוב במסירה (ס'14 לחוק התרופות).

אהרון יטען שמדובר בחוזה הפסד

סיכול - אהרון יטען לסיכול (ס'18 לחוק התרופות) . אירוע מסכל- מגפה עולמית. לא יכל למנוע- מדובר בנסיבה חיצונית. לא ידע מראש- לא יכל לדעת שתפרוץ מגפה עולמית שתגרום לנסקים רבים בכל התחומים. האירוע מנע את קיום החוזה - אכן המגפה היא זאת שהביא לעיכוב בבניה. מבחני הסיכול - מבחן הצפיות - לא ניתן היה לצפות מתי תפרוץ מגפה עולמית (כך נ' נצחוני) סיכון- החברה ואהרון לא נטלו את הסיכון לפרוץ המגפה. סעד- אין אכיפה ואין פיצויים. כנראה אהרון יצטרך

להחזיר לחברה פיצוי התסמכות. סביר שהטענה לא תתקבל בביהמ"ש. **מנגד**, החברה תטען כי לרוב הכל צפוי וצריך להילקח בחשבון.

חוזת 2- 1.8.20

בתום הפגישה חתמו אהרון והחברה על מסמך הבנות. כעת החברה מעוניינת להשתחרר מהחוזת ואילו אהרון עומד על קיום החוזת. נשאלת השאלה האם המסמך נחשב לחוזת מחייב? על מנת שחוזת יחשב מחייב כליו להביע את כוונת הצדדים - נבדוק זאת ע"י הוכחת גמירת דעת ומסוימות.

גמירת דעת - רצון הצדדים לקיים את החוזת. המבחן לגמירת דעת הוא המבחן האובייקטיבי המרוכך - הנעלי הצד השני (בראשי). אהרון יטען לגמירת דעת. החברה הביע את רצונה להתקשר בחוזת החדש, אמרה שתותר על כל תביעה קיימת כנגד אהרון ואף הסכימה למחיר - 15 מליון ש"ח. כמו כן נראה כי קבעו להיפגש לחתימה בזמן הקרוב בו יפורטו יתר הפרטים - נוסחת הקשר (רבינאי). **מנגד**, החברה תטען להיעדר גמירת דעת. נראה כי המסמך ההבנות היה רק שלב במו"מ ביניהם וכן לא הכיל את חתימת הצדדים. כמו כן נראה כי החברה לא באמת התכוונה להיקשר בחוזת ועשתה זאת רק משום שאהרון הפכיל עליה לחץ, היה אגריסיבי וקשוח ולא נתן לה הזדמנות להתנגד לחוזת החדש. **מנגד**, אהרון יטען שחוזת לא חייב להכיל חתימה על מנת להיחשב חוזת מחייב - גם אם אין חתימה עדיין יכולה להיות גמירת דעת (בוטקובסקי).

מסוימות - האם החוזת מכיל מספיק פרטים מהותיים עליהם הסכימו הצדדים על מנת להיחשב חוזת מחייב? החברה תטען שלא סוכמו כל הפרטים המהותיים על מנת שהחוזת ייחשב מחייב כמו מועדי התשלום, הוצאות מיסים, ערבויות וכו' (קפולסקי, רשימת עציוני). בנוסף נראה כי היו צריכים להיפגש לפגישה נוספת על מנת לסכם פרטים אלו ביניהם - ולכן החוזת לא מספיק מסוים (זוננשטיין). **מנגד**, אהרון יטען כי התקיים יסוד המסוימות. הפרטים המהותיים בעסקה סוכמו - מחיר, מועד הביצוע ושמות הצדדים. כמו כן זהו חוזת שני שלהם ועל כן לא חייב למלא את כל דרישת המסוימות. כיום דרישה זו רככה בפסיקה ונראה כי נדרש קיום גרעין מסוימות את היתר ביהמ"ש יוכל להשלים (רבינאי). במקרה דן אין אינדקציה לויכוח בין הצדדים על אחד הפרטים ועל כן ניתן **להשלים** ע"י מנגנון השלמה האובייקטיבי (דור אנרגיה), נוהג בחוזים דומים - היה להם כבר חוזת, או הוראות השלמה חקוקות.

דרישת הכתב - מדובר בעסקת מקרקעין ולכן יש לבחון האם הצדדים קיימו את דרישת הכתב - דרישה מהותית ולא ראייתית (ס' 8 לחוק המקרקעין; ס' 23 לחוה"ח). החבר תטען שלט התקיימה דרישה זו במלואה, ופרטי העסקה נכתבו רק על גבי מסמך ההבנות ולא על מסמך סופי וחתום (שאותו התכוונו לערוך בהמשך - לא קרה בפועל) ולא מספיק כתב המעיד על הסכמה (גרוסמן נ' בידרמן). **מנגד**, אהרון יטען כי הפרטים שסוכמו ונכתבו על גבי מסמך ההבנות מקיימים את דרישת הכתב כראוי. כמו כן קיום יש ריכוך לדרישה זו וכל מה שצריך זה מסמך כתוב.

חוסר תו"ל במו"מ - (ס' 12 לחוה"ח) אהרון יטען שהחברה נהגה כלפו בחוסר תו"ל ויצרה לו מצג שווא שהיא מעוניינת בעסקה החדשה (קל בניין). כמו כן נראה כי החברה מתנערת כעת מההסכמות שהושגו בפגישה השנייה טרם כריתת החוזת. קש"ס - בעק' חוסר תום הלב של החברה העסקה לא התקיימה. **מנגד**, החברה תטען שזו נחשבת התנהגות לגיטימית, במיוחד בעת המשבר. **סעדים** - סעד שלילי - להביא את אמנון למקום בו היה אלמלא קיום החוזת. יש לפצות אותו על זמן הביניים שחשב שהחוזת תקף. כמו כן אמנון יטען לאובדן הזמנויות - בזמן הזה יכל לחתום חוזת עם חברה אחרת ולהתחיל לבנות פרויקט חדש, הדבר נמנע ממנו כי הסתמך על החוזת עם החברה.

החברה תטען גם לחוסר תו"ל מצד אמנון. נראה כי אמנון נהג צעק על מנכל נחברה במהלך הפגישה ודחק בו להסכים לפרטי העסקה. **מנגד**, אמנון יטען שרצה לטובת החברה ולא רצה שתצטרף לחפש קבלן אחר שככה"נ היה קובע מחיר גבוה יותר.

אם ביהמ"ש יחליט שנכרת חוזת מחייב בין הצדדים, החברה תטען לפגמים בכריתה:

כפייה - (ס' 17 לחוה"ח). הבחירה תטען שהיא נכנסה לחוזת מתוך כפייה כלכלית. החוזת נכרת אולם אהרון הפעיל לחץ לא לגיטימי - טען שיש לו ראיות לאי סדרים בחברה וכן שיש לו מידע על התנהלות חמורה ובלתי תקינה של המנכל. החברה תטען שחששה שאכן אהרון יפיץ את השמועות והיא תיפגע

כלכלית. סנובף תטען החברה, שאלמלא האיום הכלכלי לא הייתה מתקשרת החוזה הספציפי. איכות הכפייה - סחטנות וניצול התסמכות (אקספומדיה) - האיום מצד אהרון היה מפתיע, אהרון טען שיגרם לה לנזק בלתי הפיך אם לא תחתם, וכן יש להם את החוזה הקודם - אם החברה לא תענה לכפייה התקשר איתה בחוזה הקודם. עוצמת הכפייה - הכפייה הייתה משמעותית. סעד - החברה תוכל לטעון לביטול החוזה עקב פגם בכריתה. **מנגד**, יטען אהרון כי הוא לא כפה את קיום החוזה וכי התנהל מ"מ בין הצדדים. האיום להפצת השמועות היה בנסיין לשכנע את החברה להתקשר בחברה והוא לא באמת התכוון לעשות זאת.

עושה - (ס'18 לחוה"ח) - החברה תטען שאהרון ניצל את מצוקתה. חוזה - ראה לעיל. מצוקת העשוק - החברה הייתה נתונה בלחץ כלכלי כבד, הבנייה התעכבה וכן בעקבות המגיפה נחלה הפסדים גדולים והפסידה רווחים צפויים. קשר סיבתי - לולא המצוקה החברה לא הייתה מתקשרת בחוזה. ידיעת העשוק - החברה תטען שאהרון ידע על מצבה הקשה, וכי כלל העסקים במדינה נחלו הפסדים בעק' המשבר - גם מצוקה חולפת נחשבת למצוקה (סאסי). תנאי החוזה גרועים מהמקובל - נראה כי כעת הבניה תעלה 15 מליון, 5 מליון יותר ממה שהוסכם לפני פרוץ המגפה - תנאי גרוע מהמקובל, וכן הבנייה תמשך עד 1.1.22 מה שאומר שיקח 4 שנים מרגע חתימת החוזה הראשון - לא קרוה בד"כ שבניית בנין לוקח 4 שנים. החברה תדרוש לביטול עקב פגם בכריתה. מנגד, אהרון יטען שהחברה לא הייתה במצוקה. היא אמנם קיבלה הצעה לא משתלמת אך המצב בשוק קשה בכל מקרה והיא הסכימה לעסקה תוך שק"ד. ההחלטה הייתה כדי לצאת מהמצב בו נמצאת כרגע (גנץ נ' כץ).

פיצויים - החברה תטען לסעדים בגין הפרת החוזה בשנת 2018 - **ראה לעיל דין בסעדים**. תקבל תמורה של 5 מליון - ההוצאות שהוציא בגין קיום החוזה, אמנן היה צריך לצפות את הפיצויים עם הפרה החוזה (פיצויי קיום).

החברה תטען לפיצויים בגין ס'11 לחוק התרופות - נראה כי ביטלה את החוזה כדין, אהרון הפר את החוזה - ראה לעיל, ונראה כי עלות הבנייה כעת (זמן הביטול) היא 15 מליון ולא 10 מליון. לכן תדרוש פיצוי בגובה 5 מליון ש"ח. גם אם הייתה יכולה להקטין את הנזק זכאית לפיצויים (אנשטין נ' אוסי) **מנגד**, אהרון יטען כי ביטול החוזה אחרי שנתיים זה זמן לא סביר ועל כן החברה לא זכאית לפיצויים.

אהרון יטען לפיצוי בגין ס'13 לחוק התרופות - נזק לא ממוני - היה חוזה - ראה לעיל, החברה הפרה את החוזה ומתכחשת לקיימו, בעק' ההפרה החוזה לא מתקיים, החברה הייתה צריכה לצפות כי בעק' ההפרה תצטרך לפצות את אהרון. ביהמ"ש ייתן לאהרון פיתוי בעד עוגמת הנפש על ביטול החוזה מיום ה1.8.20.

אהרון יטען לפיצויים מכוח ס'10 - חוזה - ראה לעיל, הפרה - החברה הפרה את החוזה הפראה יסודית (ס'6 לחוק התרופות) לאהרון נגרם נזק ישיר - לא ירוויח את הרווח הצפוי מהבנייה - 15 מליון. החברה הייתה צריכה לצפות את תשלום הפיצוי עקב ההפרה. על כן החברה צריכה לפצות אותו ב10 מליון (5 מליון כבר שולמו)

אהרון יטען **לאכיפת** החוזה מ1.8.20 (ס'3 לחוק התרופות). החברה תטען לסייגים לאכיפה - החוזה אינו בר ביצוע (ס'3 (1) לחוק התרופות) - ביצוע החוזה הוא לא רלוונטי ולא משתלם (לסרסון). כמו כן תטען שהחוזה מצריך מידה גדולה של פיקוח (ס'3 (3) לחוק התרופות) - החוזה מורכב (בניית בניין), חסרים פרטים - הרבה פרטים בחוזה חסרים ולא יודעים איך תשפיע המגפה על החוזה הישן, משך הביצוע ארוך ומצריך שיתוף פעולה בין הצדדים - כרגע היחסים מעורערים. (יחיא). **מנגד**, אהרון יטען לשיקולים בעד האכיפה (עוניסון) - העבודה מפורטת וידועה, הפיצויים לא יפצו את אהרון בצורה מספקת שכן הוציא הוצאות רבות לקיום החוזה, וכן הקרקע נמצאת בידי החברה. כמו כן החברה תטען מנגד, לסייג הצדק (ס'3 (4) לחוק התרופות) - הנזק שיגרם לחברה מהאכיפה יהיה רב - תפסיד 5 מליון, אהרון מתחיל הנקודת מוצא טובה יותר - יוכל להתחיל פרוקט אחר, וכן המגפה הביאה לשינוי בנסיבות - יש להתחשב בחברה.

כמו כן החברה תטען לאכיפה בתנאים (ס'4 לחוק התרופות), תמורת 45 מליון ש"ח כמו המחיר שנקבע בחוזה הקודם (אייזמן נ' קדמת עדן).

שינוי בדין

הועלתה הצעה לבטל את סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970, שכתרתו "פטור בשל אונס או סיכול החוזה".

אם תתקבל ההצעה, כיצד ישתנה הדין בישראל, אם בכלל?

מה יהיו הטיעונים בעד ונגד ההצעה?

תשובה:

ההצעה לביטול סעיף 18 לחוק התרופות - סיכול. טענה זו היא טענת הגנה למפר החוזה. במידה וההצעה תתקבל ניתן להתייחס אליה לשני פנים: מחד, לא תשנה כל כך את הדין הנהוג בישראל. המפר יוכל לטעון להגנתו דרך ס' 4 לחוק התרופות - אכיפה בתנאים, דרך ס' 11 לחוק התרופות - פיצויים ללא הקטנת הנזק, וכן דרך סייגים לאכיפת החוזה ס' 3 לחוק התרופות. כמו כן נראה כי לפי ס' 18 ב' ביהמ"ש יוכל להתערב ועל כן התערבות ביהמ"ש יכולה להיות גם דרך פרשנות, חוזים הוגדים תקנת ציבור וחובת ת"ל. בנוסף, המפר יוכל לקבל פיצויים או אכיפה דרך הסעיפים האחרים - ס' 18 לא מקנה לו אכיפה או פיצויים. מאידך, נראה כי יהיה קשה למפר לטעון לגבי נסיבות שגרמו להפרת החוזה ולא היו באחריותו כגון - מלחמה, עליית מחירים במשק ומגיפה עולמית, וכן יהיה קשה לגבות את טענת הטעות - פגם בכריתה.

טיעונים בעד ונגד ההצעה:

1. וודאות- בעד- ביטול הסעיף יגביר את הוודאות ויגרום לפחות התערבות מצד ביהמ"ש. **נגד-** וודאות למי? נראה כי הצד החל יפגע. צד שלא בקי בדין וידע שהוא יכול לטעות טענות הגנה דרך סעיפים אחרים יפגע ולא ידע מה מצבו המשפטי.

2. חופש החוזים - בעד- הביטול יגרום לפחות התערבות בחופש החוזים מטעם ביהמ"ש. הסעיף היום פוגע בחופש החוזים - ביהמ"ש רשאי לחייב את המפר בשיפוי הנפגע על הוצאותיו.

3. עלויות שיפוט- בעד- ביטול הסעיף יביא לפחות עלויות שיפוט כי ביהמ"ש יתערב פחות. **נגד-** עלויות זה לא העיקר אלא התוצאה. המפר לא יוכל לטעון טענת הגנה כלפי נסיבות שגרמו להפרה ולא היו תלויים בו.

4. תפקיד ביהמ"ש- בעד- ביהמ"ש הוא לא השחקן הנכון להתערב בין הצדדים בעניינים פרטיים. **נגד-** לביהמ"ש יש את הכלים לפרש את החוזה ולהגיע לאומד דעת הצדדים במקרה שהם לא הצליחו לעשות זאת.

5. הוגנות/הסתמכות- בעד- כרגע יש שימוש לרעה בסעיף ומרבים לטעון טענת סיכול למרות שלרוב היא לא מתקבלת בביהמ"ש (ראה פס"ד כץ נ' נצחוני). **נגד-** שיש ידיעה מראש שניתן לטעון טענה זו, ויש נסיבות שלא יהיו באחריות הצדדים, וישנה טענת הגנה- יותר קל ליצור אמון. היעדר ההסתמכות יפגום ברצון להתקשר בחוזה.

6. פרוצדורה נכונה לעיצוב הדין (רלוונטית בד"כ למושגים עמומים - כמו סיכול) - **בעד-** אם יבוטל הסעיף נעצב את הדין ממקרה למקרה ובצורה מדויקת יותר. הדין יהיה יותר רלוונטי ויותר למקרים ספציפיים. **נגד-** אולי הדין לא יתפתח מספיק טוב ועל כן יש צורך בסעיף זה בחוק התרופות. אולי עדיף לפרט יותר ולתת יותר פתרונות.

לדעתי החוק המוצע, כפי שהצגתי יכול להועיל והזיק גם יחד.

