תמר תטען שנכרת חוזה בין הצדדים, שהופר על-ידי אהרון. הייתה גמירת דעת של הצדדים (ס' 2 לחוק החוזים)- הם הסכימו להתקשר בחוזה, ואף קבעו תאריך מסוים לגיבושו עם עורך-דין, כלומר היו מוכנים לחתימה סופית- מה שמעיד, מנקודת מבט אובייקטיבית (זנדבנק), על כוונתם להתקשרות סופית. תמר אף לקחה הלוואה, מה שמעיד על הסתמכותה על קיום החוזה, וכל אדם סביר בנעליה היה מבין מתוכן הדברים בשיחת הטלפון שאכן הביעו הצדדים כוונה להיקשר בחוזה (בראשי).

לעומת זאת, אהרון יטען שלא גמר בדעתו להיקשר בחוזה. אין כל אינדיקציה שיכולה להעיד על כך- אין מסמך כתוב שמכיל את סיכומי הדברים בינו לבין תמר, לא התקיימה הפגישה המתוכננת עם עורך-הדין, ולא סוכמו פרטים רבים אלא רק המחיר, והשיחה עצמה הייתה כללית ובסיסית, ובמעמד לא רשמי או רציני של שיחת טלפון- שלא ניתן היה להסיק ממנה, מנקודת מבט אובייקטיבית (זנדבנק), שהצדדים גמרו דעתם להתקשרות מחייבת.

תמר תתמוך בטענתה כי החוזה תקף גם בטענה שהייתה בעסקה מסוימות (ס' 2 לחוק החוזים). המחיר הוא הפרט המהותי ביותר, ועליו הייתה הסכמה בין הצדדים. את שאר הפרטים והתנאים תכננו וסיכמו הצדדים לגבש מאוחר יותר, ומכאן שהם פרטים שניתנים להשלמה, לכן החוזה קיים ותקף (דור אנרגיה).

אהרון יסתור את טענתה ויאמר כי אין בעסקה מסוימות. ראשית-כל, לא סוכמו מספיק פרטים. המחיר בלבד, מהותי ככל שיהיה, אינו מהווה לבדו את כמות הפרטים המספיקה שדרושה לביסוס החוזה (רבינאי). אהרון יכול לומר שללא פרטים מהותיים כגון תנאי ומועדי התשלום ומועד מסירת הנכס, אין מבחינתו עסקה (הרוב בעדני), והם אינם ניתנים להשלמה. מעיד על כך התכנון לדון בהם בהמשך וטרם החתימה על חוזה, שכן בלעדיהם אין הוא עומד ותקף.

טענה נוספת שאהרון יעלה היא שחוזה מקרקעין טעון מסמך בכתב (ס' 8 לחוק המקרקעין). לא התקיימה במקרה זה דרישת הכתב, שכן אין כל מסמך שמביע את גמירת-דעתם של הצדדים, ולא הועלו על הכתב הפרטים שלגביהם הגיעו להסכמה. דרישה זו היא דרישה מהותית ולא ראייתית (גרוסמן), ועל-כן ללא קיומה- אין חוזה.

תמר תטען מנגד שאמנם לא הספיקו להעלות את הדברים על הכתב, אך נקבע תאריך לפגישה בה יעשו זאת- שבוטלה יום לפני קיומה ולא תוך זמן סביר מהבטחתו של אהרון לקיימה. לכן יש לחייב את אהרון לסיים את ההליך ולגבש חוזה כתוב כמתוכנן. בנוסף, היא יכולה לטעון שבפסיקה השתמשו פעמים אחדות בהפרת חובת תום-הלב כדי לגבור על דרישת הכתב, והנזק שייגרם לה עקב אי-קיום החוזה חריג ומשמעותי דיו כדי לפעול כך גם במקרה זה (קלמר).

תמר תעלה גם את הטענה כי אהרון הפר את החובה לנהוג בתום-לב (ס' 12 לחוק החוזים). ייעוד חלקה של הקרקע לבנייה הוא דבר שהיה עליו לדעת כבעלים שלה ולברר עם מומחה בתחום מבעוד-מועד, והוא התרשל בכך שלא עשה זאת. אי-ידיעת פרט כה משמעותי ובדיקתו רגע לפני כריתת החוזה היא אינה התנהגות מקובלת. היא לא הייתה נקשרת בחוזה לולא התנהגות זו, ולו ידעה על מחירה האמיתי של הקרקע. בנוסף, נגרם לה נזק עקב הפרת תום-הלב והיקשרותה בחוזה בעקבות זאת- היא לקחה הלוואה עם ריבית גדולה, ותיאלץ להחזיר אותה תוך הפסדה האישי ומבלי שמטרת ההלוואה מומשה.

מכוח הפרה זו, היא תתבע פיצויים מאהרון- פיצויי הסתמכות כדי להביאה למצב בו הייתה לפני המשא ומתן ולפני לקיחת ההלוואה בריבית גבוהה מפאת הסתמכותה על קיום החוזה, ובעקבותיה ההצטרכות הדחופה לכסף. היא יכולה לנסות גם לתבוע פיצויי קיום, עקב היותם קרובים מאוד לכריתת החוזה שבוטלה יום מראש בלבד, ללא כל מחלוקות בין הצדדים, ועקב הפרת תום-הלב ובעקבותיה (קל בנין). אילו החוזה היה מקוים, ייתכן והיו לה רווחים מהשימוש בקרקע, ובמיוחד לאור ההזדמנויות שהיו נפתחות בפניה מהיות כל החלקה בבעלותה.

אהרון, מנגד, יטען כי נהג בתום-לב. הוא לא יכול היה למסור לתמר מידע שגוי או להסתיר ממנה מידע, שכן לא ידע על ייעוד הקרקע לבנייה ולא לחקלאות בלבד, והוא מיהר להודיע לתמר מיד עם היוודע דבר הטעות.

אם יוכרע שאכן נכרת חוזה, אהרון יטען שהוא ראשי לבטלו מכוח עילת הטעות (ס' 14ב' לחוק החוזים), שנוצרה עקב הפער בין הבנתו באשר לשווי הקרקע וייעודה לחקלאות, לבין המציאות- שוויה האמיתי, וייעוד חלקה לבנייה (שלזינגר, טלמון). לו ידע שחלק מהקרקע מיועד לבנייה, וששוויה פי כחמש יותר משחשב- ככל הנראה לא היה מתקשר בחוזה, וניתן להניח שגם כל אדם סביר אחר לא היה מוכר את נכסו בהפסד גדול כל-כך. בנוסף, הטעות אינה ניתנת לתיקון- שכן תמר לא מסכימה לקנות את הקרקע במחירה העדכני.

זו גם לא טעות בכדאיות העסקה- הטעות נעשתה באשר לעבר (טדסקי), אהרון עדיין לא ידע בעת שיחת הטלפון את שווי הקרקע העדכני. הטעות הייתה בתכונה (שלו)- בייעוד הבנייה של הקרקע, ולא רק בשוויה. ולבסוף, זה לא סיכון שאהרון לקח על עצמו כשנקשר בחוזה (פרידמן)- לו ידע שקיים סיכון כזה, ככל הנראה לא היה לוקח אותו. מכאן שיש לו זכות ביטול.

מנגד, תמר תטען כי הטעות הייתה בשווי הקרקע (טדסקי), ועלייה בשווי הקרקע היא סיכון שלוקח על עצמו מי שמוכר אותה בעת כניסתו לחוזה (פרידמן). יתר על-כן, הטעות היא לגבי המצב התכנוני (טלמון)- אהרון חשב שהקרקע מיועדת כולה לחקלאות, כשבעצם חלקה מיועד לבנייה, כלומר טעה בייעוד הקרקע. גם זה סיכון שהוא לקח על עצמו, שהקרקע שווה יותר או תיוועד לצורך אחר בעתיד, ולכן הטעות היא אכן בכדאיות העסקה, ואין לאהרון זכות ביטול.

כל הכבוד! עבודה יפה מאוד! רואים כי באופן כללי הבנת את החומר. דיון מצוין בטעות!

להבא, ממליצה לכתוב כותרות לנושאים השונים, זה ייצור סדר גם לך וגם לבודק. בנוסף כדאי לשים לב ליסודות של כל דוקטרינה, לדון בצורה ברורה, מסודרת ויסודית בכל האלמנטים. כך לא תפספסי נקודות חשובות.

בהצלחה!  
יהל  
**ציון: 97**