

## חוזים – פס"ד למבחן, עומר פלד

### ב. חופש החוזים כזכות יסוד ומגבלותיו – חוק יסוד כבוד האדם וחירותו

פס"ד	עובדות	הלכה
<p>חב' קדישא נ' קסטנבאום</p>	<p>אלמן מתחייב חוזית מול חברה קדישא שלא לכתוב על מצבת אשתו בלועזית. הוא מנסה להשתחרר מההתחייבות בטענה שהיא פוגעת בכבוד המת, בחופש הביטוי, וההנצחה.</p> <p><u>חב' קדישא טוענת</u>: יש חוזה האיש חתם מרצונו ולכן חייב לכבדו.</p> <p><u>האלמן טוען</u>: החוזה סותר את "תקנת הציבור" סעי' 30 לחוה"ח</p> <p><u>טענות אפשריות נוספות</u>:</p> <p>1. ביטול מחמת פגם קוגניטיבי ברצון האלמן – כפייה, עושק, הטעייה, טעות.</p> <p>2. לא קרא האותיות הקטנות ולא הבין.</p> <p>3. תנאי מקפח בחוזה אחיד</p>	<p>מתן תוקף לקיום חוזה הוא חלק <b>מכבוד האדם, סעי' 4</b>. ההגנה על חופש החוזים היא חלק <b>מהאוטונומיה של הרצון הפרטי</b>. זוהי הצדקה מוסרית, ערכית שהיא חלק מ"<b>תקנת הציבור</b>".</p> <p><u>חופש החוזים נגזר משניים</u>: <u>חופש ההתקשרות וחופש התוכן/העיצוב</u>. ואולם חופש ההתקשרות אינו בלתי מוגבל: <u>בגופים דו מהותיים</u> חופש ההתקשרות מוגבל עוד יותר (דואליות נורמטיבית), חוק איסור על אפליה בכניסה..., שיוויון הזדמנויות בעבודה, תו"ל, הגנת הצרכן – כולם מצרים את ח. החוזים.</p> <p><u>חופש הצורה</u>: <b>סעי' 24 לחוה"ח מול סעי' 30</b>. יש כאן פתח לשיקולי <b>מדיניות משפטית</b> הנובעים בין היתר מעולמם האישי ושק"ד של השופטים. <b>סעי' 30</b> הוא הכלי המרכזי המשקף את אושיות היסוד של הסדר החברתי ובכך מספק להם הגנה.</p> <p><u>משמעות הבטלות – בטלות סלקטיבית (סעי' 31)</u> – מחיקת תניות פסולות בלבד הפוגעות בסדר החברתי (שיטת "<b>העיפרון הכחול</b>" – שכתוב).</p> <p><u>תנאי מקפח בחוזה אחיד</u> – מבחן הקיפוח הוא מבחן ההגינות והסבירות – חוסר שוויון שביחסי הכוחות.</p> <p><u>דעת מיעוט הש' אלון</u> – יש לקיים החוזה. אינו סותר תקנת הציבור. נותן תוקף להתחייבות החוזית. למען יציבות וסופיות העיסקה גם של מתקשרים אחרים באותו סוג חוזה – נותן תוקף <b>לסעי' 24</b>. (שמגר+ברק מול אלון)</p>

### ג. קשירת חוזה – הצעה וקיבול - ההצעה

פס"ד	עובדות	הלכה
<p>רבינאי נ' מן שקד בע"מ (בפירוק)</p>	<p>בין המערערת והמשיבים נחתם זיכרון דברים למכר מקרקעין. שולמה מקדמה, ונקבע מועד לעריכת חוזה.</p> <p>המערערת חזרה בה מזיכרון הדברים. המערערת טענה כי אין חוזה מחייב כיון ש:</p> <p><u>אין קיבול כדין, אין גמירות דעת, אין מסוימות, לא מתקיימת דרישת הכתב המופיעה בסעיף 8 לחוק מכר מקרקעין.</u></p> <p><u>השאלה</u>: מתי מו"מ נחשב קשר חוזי?</p> <p><u>לאחר הכרעה</u> – הקונה רצה לשלם את הסכום המקורי שהיה בחוזה וללא קשר לאינפלציה</p> <p><b>שיערוך?</b></p>	<p><b>מבחן א' – כוונה ליצור יחסים משפטיים</b>:</p> <p>1. <u>נוסחת הקשר</u> היא הזיקה שבין המסמך של זיכרון הדברים לבין הסכם מפורט יותר שיעשה בעתיד. <u>נוסחת הקשר היא אינדיקציה לגמירות הדעת של הצדדים, אולם אין היא מחייבת</u> - יתכן כי נוסחת הקשר תצביע על כיוון מסוים ואילו התוצאה הסופית תהיה בכיוון אחר לגמרי.</p> <p>2. מו"מ שלב ביניים או שהחתימה בהמשך הינה רק פורמלית.</p> <p><b>מבחן ב' – הסכמה על פרטים מהותיים</b>:</p> <p>יש לבדוק ראשית את יסוד גמירות הדעת, ואם הוא מתקיים ונמצאים פרטים חיוניים של העסקה - הרי שהחוזה תקף לכל דבר ועניין. השאלה היא האם בשעת החתימה על זכרון הדברים התגבש אצל המשיבים הרצון ליצור קשר משפטי מחייב – המסוימות עוזרת לקביעה.</p> <p>לדעת <b>ברק</b>, הצדדים התכוונו ליצור קשר משפטי מחייב ביניהם, וכוונה זו מצאה ביטוייה בזיכרון הדברים אשר מסדיר את כל הפרטים המהותיים והחיוביים שבין הצדדים. די בכך שהמערערת המוכרת חתמה על המסמך על מנת לענות על דרישת הכתב לעניין <b>סעיף 8 לחוק המקרקעין</b> הכרעה - <b>ס' 4</b> לחוק התרופות מאפשר התנאת האכיפה בעניינים המתחייבים מן החוזה. שערורך הם מהדברים המתחייבים מהחוזה ואפשר להורות על שערורך המחיר כתנאי לאכיפה.</p> <p><b>בן - התנהגות הצדדים נבדקת נורמטיבית</b> (בניגוד למבחן הסובייקטיבי). המדינה <u>בעצם הכניסה ביצועה קיבול ולכן מחוייבת לשלם</u>. ולא משנה אם סובייקטיבית התכוונה לא לשלם.</p> <p>חניון יש לראותו כהצעה לציבור להחנות את הרכב, בחנית הרכב יש משום קבול על דרך התנהגות (<b>ס' 1</b>)</p>
<p>ש.ג.מ חניונים בע"מ נ' מ"י</p>	<p>הצבא החנה רכבים בחניון בתקופת המלחמה. החניון תובע מהמדינה תשלום עבור החנייה ופיצויי על הסגת גבול ועשיית</p>	<p><b>בן - התנהגות הצדדים נבדקת נורמטיבית</b> (בניגוד למבחן הסובייקטיבי). המדינה <u>בעצם הכניסה ביצועה קיבול ולכן מחוייבת לשלם</u>. ולא משנה אם סובייקטיבית התכוונה לא לשלם.</p> <p>חניון יש לראותו כהצעה לציבור להחנות את הרכב, בחנית הרכב יש משום קבול על דרך התנהגות (<b>ס' 1</b>)</p>

	עושר שלא במשפט.	6(א) לחוק העובדה שאדם אינו מתכוון לשלם מסיבה כלשהי אינה משחררת אותו מחבותו החוזית. <b>אור - עשיית עושר ולא במשפט</b> – מקום בו אין להסיק על גמירות דעתו של החונה אין לראות בכך חוזה שנקשר. הפיצוי מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט. התנהגות הנראת כבאה בתגובה להצעה היא לאו דווקא קיבול – ההתנהגות חייבת להיות מתוך רצון לבצע קיבול.
Carlill v. Carbolic smoke ball .Co	פניה יכולה להיות לציבור – הצעת פרס למי שיחלה בשפעת למרות שיקח שבועיים רצופים את כדורי העשן נגד שפעת. החסרה הפקידה מאה אלף ליש"ט כדי להראות רצינות	פניה יכולה להיות לציבור. ההצעה מסוימת דיה, מלוי תנאיה מהווה קבול. זוהי הצעה מזכה שכן ישנה תועלת כלכלית לחברת התרופות. זוהי הצעה לצבור שדי בהתנהגות ואין צורך בהודעה לקיבולה. קנייה ושימוש בתרופה היוו קיבול מצד הציבור <u>בדרך של התנהגות נכרת למעשה חוזה מחייב.</u> חוזה חד צדדי – אין משתמש התרופה מחויב בחוזה
נווה עם רמת גן יעקובסון	לדיירים מוגנים הוצע לקנות הדירה. הצעה עם מועד לקיבול. הלקוח מגיע לפגישה, טרם המועד שנקבע, ואומר "אין לי כסף" והולך. איך מפרשים את ההתנהגות?	בעיקרון דחיית ההצעה יכולה להיות במפורש או במשתמע (התנהגות). יש להבחין באלמנטים הנחזים כשינוי אך אינם בגדר קיבול תוך שינוי (סעי' 11). <b>גישוש/בירור הם שלב במו"מ.</b> (לדוג' התמקחות על המחיר) ואין לראות בהם הצעה חדשה. <b>דחיית ההצעה בטרם עבר המועד לקיבולה צריכה להיות מפורשת או אקטיבית ביסקי - הצעה לצבור.</b> ישנה גמ"ד להתקשרות על בסיס ההצעה. דחיית ההצעה - במהלך מו"מ יתכנו חלופי דברים ותכתובות שאינם קבול אך גם אינם "שנוי אחר" המפקיע את ההצעה. <u>הצעה בלתי הדירה - אין זכות חזרה עד למועד שנקבע, פקיעת ההצעה רק בדחיתה על ידי הניצע - דחיה מפורשת או נלמדת.</u>
בוטקובס קי נ' גת	המשיבים ביקשו לרכוש מגרש של המערערת, התנהל מו"מ. לאחר מס' פגישות הגיעו הצדדים להסכמות בדבר הפרטים המהותיים. מנהל המערערת רשם את הדברים ומסר עותק למשיבים מבלי שאחד הצדדים חתם עליו. נעשתה השקת כוסית ונקבע כי למחרת יפגשו הצדדים אצל עורך דינו של המערערת לשם חתימת חוזה המכר. הפגישה לא נתקיימה, החוזה המתוכנן לא נערך, וכעבור מס' ימים מכרה המערערת את המגרש לאחרים.	יש לשאול האם ההסכם, כמות שהוא, מכיל את כל התנאים ההכרחיים להתקשרות מן הסוג הנדון בו. והאם ניתן לומר, כי חרף הסכמתם לחתום על חוזה, נמנו הצדדים וגמרו להתקשר זה עם זה התקשרות חוזית מחייבת, על יסוד ההסכמה שכבר קיבלה את ביטוייה בהסכם המוקדם. צדדים, העורכים הסכם מוקדם ומסכימים לחתום גם על חוזה, מוחזקים כמי שלא ראו בהסכם המוקדם בסיס להתקשרות מחייבת, אך חזקה זו ניתנת לסתירה, אם מוכח באופן ברור שכוונת הצדדים הייתה להתקשר באופן מחייב אף בלא לחתום חוזה. <b>סיכום:</b> כוונה להתקשר נבחנת לפי ביטויים חיצוניים וגלויים. חתימה לא קדושה – היא באה למלא פונקציה הוכחתית - ניתן להחליפה בדרכי הוכחה אחרים. נערך מסמך ונמסר לשני הצדדים, השיקו כוסיות, לחצו ידיים וקבעו להיפגש למחרת לחתום על החוזה. כלומר מעמד החתימה הינו מעמד פורמלי טכני ולא עקרוני.
חברה קדישא נ' לוי	חברת קדישא מפרסמת מרכז לרכישת החלקה שלה כמו שהיא. הצעת המשיב זוכה והוא נותן צ'ק. המשיב קיבל את הצעת המערער אולם שינה חלק – המערער יישא בעלויות הפינוי. קיימת מחלוקת בנושא, היו חילופי טיוטות רבות בעניין זה כולל הפקדת הצ'ק ע"י המערער.	<b>גרונים-</b> <ul style="list-style-type: none"><li>יש לבחון אם ניתן להצביע על מועד בו היו הצעה וקיבול ושהתקיימו דרישות גמירת דעת ומסוימות – אין מועד כזה במקרה שלפנינו.</li><li>בהוספת התנאי ניתן לראות הצעה חדשה ואת הצעת המשיב כקיבולה – אם כך, במועד הזכייה לא גמרו הצדדים בדעתם כי הטיטות מלמדות שהייתה סוגיה מעוררת מחלוקת.</li><li>הודעת הזכייה היא רק הבעת כוונה – לא חוזה מחייב. <b>חיות-</b> (מסכימה עם גרונים)</li><li>המבחן לגמירת דעת הצדדים הוא אובייקטיבי. מעיד שלא נקשר חוזה מחייב- כי מכיל סטייה מהחוזה המקורי ויש מחלוקת לגביו. אין הסכם אלא טיוטה שלא נשתכללה לכדי הסכם. תוצאה: קבלת הערעור.</li></ul>

## ג. קשירת חוזה – הצעה וקיבול - הקיבול

פס"ד	עובדות	הלכה
Felthouse v. Bindley	אחיין ניהל מו"מ עם דוד על מכירת סוס. לא נתן תשובה להצעה נגדית למרות שרצה בליבו למכור לדודו. לבסוף הסוס נמכר לג'י	לא היה מפגש רצונות טרם המכירה הפומבית. <u>העדר תגובה לא תחשב כקבול</u> – צריך להוציא את הכוונות הפנימיות שלך - לא נכרת חוזה. ועל כן אין עילה נזיקית נגד מנהל המכירה הפומבית. אין להכיר כקבול רטרואקטיבית לענין החיוב החוזי (למרות שהמוכר מודה כי הסכים).
Harris v. time	קבלת דואר אלקטרוני שבנדון כתוב שהנדן זכאי לשעון מחשב וכאשר אתה פותח את ההודעה, אתה רואה שהזכאות היא רק אם אתה עושה מנוי על עיתון. התובעים טענו שהם זכאים לשעון המחשב, שהייתה כאן הטעיה.	נפסק שהנדן קטן מידי – התביעה נדחתה. בעיקרון היה כאן חוזה בשל ההתנהגות של התובע. הצעה מזכה – חוזה חד צדדי. הייתה תמורה של העיתון בשל הפרסום
קוזלי נ' מד"י	המערערים מצאו את גופת החייל הנעדר בשנת 2012 והם זכאים לפרס (10 מיליון דולר) שהוצע על ידי עמותת "לחופש נולד" ואובטחה על ידי הממשלה למי שמוסר מידע שיוביל למציאת גופתו של החייל שנעדר בשנת 2005. העומתה הוקמה בשנת 2001, והפסיקה את פעולותיה (בלי שתפורק כדין) בתחילת שנת 2012. לאחר שמצאו המערערים את גופת המונח פנו אל משרד הביטחון לקבל את הפרס אך בקשתם סורבה ומאז התחיל הליך משפטי בביהמ"ש המחוזי	<b>הנדל</b> – האם דרושה ידיעה ודאית שההתנהגות מהווה קיבול? <b>הכלל דורש מפגש רצונות ולא מפגש וודאיות</b> <b>עמית</b> - פעולה שנעשתה גם מסיבות אחרות ולא רק מהרצון לכרות חוזה מהווה קיבול כדין. <b>דיני החוזים מבוססים על רצון להיקשר בחוזה אך זה לא חייב להיות המניע היחיד.</b>

## ג. קשירת חוזה – הצעה וקיבול – פקיעת כוח הקיבול

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
30	רוזנר נ' מגן דוד אדום	מגן דויד הנפיק כרטיסי הגרלה. אדם קיבל כרטיס ולא שילם. הוא זכה ורק אז שילם וטען לפרס. מד"א טוענת – אין חוזה. הייתה הצעה ולא התבצע קיבול.	בד"כ קיבול בדרך של הודעה, אך לעיתים הקבול בדרך אחרת הנלמדת מההצעה. החלטה לעשות מעשה שאין בה גלוי חיצוני אין בה לחייב את המציע. <b>פקיעת כוח קבול</b> - הצעה יש לקבלה <b>תוך זמן סביר</b> , אין להניח קבול לאחר שנערכה ההגרלה. אם המבחן לגמ"ד הוא סובייקטיבי האיש היה זוכה אך כיוון שגמ"ד <b>נבחנת באופן אובייקטיבי</b> (המתבונן מהצד) – אין חוזה.
אין	צימרמן נ' זילכה	הסדר עם בעלי קיוסק על רכישה קבועה של כרטיס מפעל הפיס (ספציפי), תשלום בוצע לעיתים שבועות לאחר ההגרלות. משזכה הכרטיס התנערו בעלי הקיוסק ולקחו לעצמם את הכסף בטענה שלא שולם הסכום לכרטיס	<b>ברנזון</b> – "חוזה מסגרת" נוצר חוזה מחייב בין הצדדים, בשל העובדה שבעלי הקיוסק אפשרו לשלם במועד מאוחר בפעמים קודמות כשלא זכה. הכרטיס היה מראש בבעלותו של הרוכש - אם בעלי הקיוסק היו מוכרים לצד שלישי הם היו צריכים לתת לו פיצוי. <b>הלוי</b> - חוזה מכר שיכול להתבצע גם בלי נטילה - הרכישה בוצעה כבר בעת התלישה של הכרטיס. <b>כהן</b> - אין חוזה, ניתן לתבוע מכוח נאמנות – דיני שליחות.
קוזלי נ' מד"י	ראה עובדות לעיל	<b>הנדל</b> – • הזמן הסביר לקיבול ההצעה נקבע על פי <b>איזון בין האינטרסים של המציע לאלה של הניצע</b> , שיקולי הוגנות, בחינת מהות ומטרת החוזה והנסיבות הרלוונטיות	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• סבירות הזמן במקום שלא נקבע זמן מפורש לפקיעת ההצעה, <b>מבוסס על הרקע להצעה על תוכנה ועל השאלה כיצד אלה משתנים עם חלוף הזמן.</b></li> <li>• בחזרתה מן ההצעה נתייחס לכך שהיא <b>צריך להודיע זאת לניצע עמית</b> - כי כמו שמותר להציע הצעה לציבור רחב ניתן גם לחזור מהצעה לציבור רחב, דרך החזרה מההצעה צריכה להיות <b>שקולה לאופן פרסום ההצעה.</b></li> </ul>	
---	--

#### ד. כשרות משפטית

פס"ד	עובדות	הלכה
נחול נ' לוי	התחייבות לעשות עסקה במקרקעין על שם הילדים (על הירושה של אביהם). לא נתקבל אישור לשלב האובליגטורי, נדרש אישור בשלב הקנייני.	<b>אגרנט</b> - עד לאישור ההסכם זוהי הצעה בלבד. נדרש אישור גם לשלב האובליגטורי וגם לשלב הקנייני. הזמן הקובע לענין כדאיות העסקה לקטין הוא זמן האישור בביהמ"ש. <b>ח' כהן (מיעוט)</b> - רק השלב הקנייני דורש אישור, ההתחייבות הינה חוזה מחייב והמוכרת הפרה אותו - לא פעלה בזמן סביר להביא לאישור ביהמ"ש.
שרף נ' אבער	עסקה של הורי קטינה בשמה למכירת דירה. לא נתקבל אישור ביהמ"ש (מראש) לחתימת החוזה, אך התחייבו בהסכם נפרד לפעול למען הביצוע... הקטינה בגרה בינתיים.	<b>ברק:</b> 1. נדרש אישור ביהמ"ש - בלעדיו אין חוזה. 2. מכוח <b>ס' 39</b> או התחייבות מפורשת או מכללא חובת ההורים להביא את החוזה לאישור, וחובת הצד השני להשאיר ההצעה על עמדה לזמן סביר. 3. גדר ספקות האם הצד השני יכול להביא את החוזה לאישור ביהמ"ש. 4. כשבגר הקטין לא נדרש אישור ביהמ"ש אלא קבול בצד הקטין, אך כיון שהביעה התנגדות עפ"י <b>ס' 5</b> אין חוזה. 5. צ"ע (צריך עיון) - האם לאחר אישור ביהמ"ש נדרש עדין קבול מצד ההורים. <b>שמגר:</b> זוהי הצהרת כוונות בלבד הנדרש לאישור ביהמ"ש להסמכת ההורים לקבל את ההצעה. ניתן למצוא התחייבות ההורים להביא את המסמך לאישור. חיים כהן (מיעוט): ההתחייבות עצמה לא דורשת אישור ביהמ"ש - חוזה תקף אם כי לא אכיף ( <b>ס' 3 לחוק התרופות</b> ) ולקטינה אין זכות לבטלו.

#### ה. מו"מ לקראת כריתתו של חוזה

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
44	עטיה נ' אררט	חברת הביטוח החילה תנאי בפוליסה המגביל חבותה לגבי גיל הנהג וותק נהיגה. המבוטח לא יודע על השנוי לעומת ההצעה.	<b>ויתקון</b> - אכן חברת בטוח יכולה לא לקבל הצעה במלואה, אך חובת תום הלב מחייבת לגלות עיני המציע ולהסביר לו ההבדל בין מה שבקש ומה שקבל. למבוטח היה יסוד להאמין שהבטוח תואם את ההצעה קובע חבות לפי הפוליסה לאחר תיקונה. <b>אשם בהתקשרות מצד חברת הביטוח.</b>
42	שכון עובדים נ' זפניק	המשיבים היו מעוניינים לרכוש דירה בניין אשר בנתה המעוררת. על מנת לקבל הטבות ברכישת הדירה היה על המעוררת לרכוש את הדירה <b>עד תאריך מסוים</b> . באותו תאריך הגיעו המשיבים למשרדי החברה, אך עקב תור ארוך לא הצליחו להשלים את כל התהליך <b>"סגרו את החלון"</b> . בסופו של דבר המעוררת נתנה למשיבים תנאים טובים מהתנאים אשר מיועדים לקונים רגילים, כל זאת תמורת התחייבות המשיבים כי לא תהיה להם כל דרישה כלפי המעוררת	המודעה אשר הייתה מופנית לציבור יחד עם הטופס והעובדה שיוחדה למשיבים הדירה המסוימת מהווים <b>יחד הצעה בלתי הדירה.</b> התוצאה של <b>"אשם בהתקשרות"</b> מצד החברה היא מניעת ביצוע פעולות ההפקדה והחתימה על טופס, הדרושות במודעה. לכן יש לראות את מצב המשיבות, כאילו שתי הפעולות הללו בוצעו על ידיהן בעוד מועד. <b>מדובר בחוסר תום לב, שמנע יצירתה של התקשרות, ולכן רואים את ההצעה כאילו קובלה.</b> בשל חוסר תום לב נכרת חוזה! ההתניה מראש, שלא לתבוע על שום מעשה נזיקין, היא בטלה משיקולי <b>תקנות הציבור.</b> הערה: פסק דין ראשון שיוצר חוזה מטעם <b>סעיף 12 לחוק החוזים</b>

<p>107</p> <p>גנוז' כץ</p>	<p>המערער הוא איש עסקים חרדי בן חמישים אשר התקשה במציאת בת זוג והיה להוט למצוא לו אישה. הוא חתם על שטר ערבות בו התחייב לשלם למשיב דמי שדכנות בסך 100,000 דולר בתמורה לשידוך. המשיב שידך למערער עלמה, אותה נשא המערער לאישה. המערער סבר כי ייצא ידי חובו תשלום של 20,000 דולר, אולם המשיב עמד על תשלום הסכום המלא כי שהוסכם.</p>	<p><b>שופט המיעוט קדמי:</b> בתוך עיקרון תום הלב ניתן לקרוא חוסר מצפון אנושי. יש להרחיב את גבולות עילת העושה באמצעות <b>סעיף 12</b>. חובת תום הלב בעניין זה הופרה, ויש להסתפק בסכום ששילם המערער. החוק דורש כי הצדדים ינהגו זה בזה בבחינת אדם לאדם-אדם, ובמקרה זה נהג המשיב בבחינת אדם לאדם – זאב.</p> <p><b>דעת הרוב:</b> ביהמ"ש לא יפסוק על יסוד טענת תום הלב בשעה שלא הושמעה כלל על ידי המערער. מן הראוי להציב גבולות להיקף תחולתו של <b>סעיף 12</b> לחוק החוזים. הערעור נדחה.</p> <p><b>השופט לוין:</b> חוסר תום לב הוא מושג עמום וגמיש, לכן אין קושי למתוח את הגבול של תום הלב באמצעות חובת ההגיונות באופן שיטטש את הגבול של עילות אחרות, ואפילו ידחק את רגליהן של עילות אחרות, ולא רק את עילת העושה... שימוש מופרז בעיקרון תום הלב יכול אף לפגוע.</p>
<p>116</p> <p>זונשטיין נ' גבסו</p>	<p>זכ"ד על קניית דירה - היתה הסכמה בע"פ על המחיר הנכס וכו' אך לא נקבע מה כל תנאי התשלום.</p> <p>התפוצצה החתימה לטענת המערער בשל דרישה לרשום מחיר מופחת ושאר התשלום "מתחת לשולחן".</p> <p>מתח בין סעיף 8 (מקרקעין) לסעיף 12 (חוזים)</p>	<p><b>בן פורת -</b> כיוון שהצדדים נתכוונו ליצור במועד מאוחר לחתימת זכ"ד הסדר משלהם בשל לתנאי התשלום הרי שנחסמת אפשרות ההשלמה החקיקתית. כך לא ניתן להפוך את זכ"ד לחוזה מחייב והן לא קיימת עמידה בדרישת הכתב.</p> <p><b>אין גמירת דעת ואין מסוימות - אין חוזה.</b></p> <p><b>ברק (מיעוט) -</b> תום לב עדיף, גם עמידה על דרישת כתב צריכה להיעשות בתום לב, מקום בו צד מפר חובתו לתום לב במו"מ ומעלה דרישה בלתי חוקית הסעד יכול להיות פצוים אך יכול להיות גם בראית הפעולה שהצד האשם מונע את בצועה כאילו בוצעה - זוהי לא מניעות אלא תום לב. <u>תום לב גובר על דרישת הכתב</u></p>
<p>121</p> <p>קלמר נ' גיא</p>	<p>המשיבים בנו שני בבתים על חלק מקרקעין שהייתה בבעלות המערער - על חצי מגרש בית למגורי המערער, ועל החצי השני בית למגורי המשיבים. המשיבים טוענים כי עוד טרם הבנייה נערך הסכם בינם ובין המערער לפיו המערער יקבל את אחד הבתים, ובתמורה יעביר את הבעלות על חצי המגרש למשיבים. המערער טען כי הסכם כזה לא נערך, ומכל מקום לא נערך בכתב - הוא מסרב להעביר את הבעלות על חצי המגרש למשיבים.</p> <p>מתח בין סעיף 8 (מקרקעין) לסעיף 12</p>	<p><b>הנשיא ברק:</b> העיקרון המשפטי המעוגן ב<b>סעיף 12</b> לחוק החוזים לפיו בהיעדר כתב, בנסיבות מיוחדות ויוצאות דופן ניתן לרכך דרישה זו באמצעות עיקרון תום הלב – "זעקת ההגיונות" החוזה קוים בפועל בשטח – הסתמכות – זעקת ההגיונות תוקף את המקרה דרך <b>סעיף 12</b> לחוק החוזים. תום לב יכול לרכך את דרישת הכתב בשתי צורות:</p> <p>א. אשמה של אחד הצדדים</p> <p>ב. הסתמכות של הצד השני.</p> <p><b>השופט זמיר (מיעוט):</b> העסקה היא במהותה עסקת קומבינציה. בעסקה כזו יש הצדקה לפרשנות מיוחדת של דרישת הכתב כאשר העסקה בוצעה רובה ככולה. מבחינת דרישת הכתב, הביצוע עשוי ללמד על גמירות הדעת של הצדדים ועל המסוימות של העסקה לא פחות ממסמך. הבניין בשטח הוא כביכול המסמך. ביצוע חלקי של עסקת קומבינציה עשוי להחליש את דרישת הכתב, ולמלא א החסר באמצעות עובדות בשטח.</p> <p>תוקף את המקרה דרך <b>סעיף 8 לחוק המקרקעין</b>.</p>
<p>49</p> <p>קל בנין בע"מ נ' ע.ר.מ בע"מ</p>	<p>ע.ר.מ פנתה ל-10 חב' קבלניות לקבלת הצעות לעבודות תשתית. קל בנין ניהלה מו"מ עם ועדת המכרזים של . כל הפרטים החשובים נסגרו והמתינו רק לאישור ההנהלה. לבסוף נכרת חוזה עם חב' שלא השתתפה במכרז.</p> <p>קל בנין טוענת כי נכרת חוזה והופר וכי ערמ נהגה בחוסר תו"ל.</p> <p>בד"נ נשאל אם ייתכנו פיצויים חיוביים במסגרת סעיף 12(ב)</p>	<p><b>רוב (גולדברג + שטרסברג) -</b> לא נכרת חוזה ללא הסכמת חברי הדירקטוריון. אולם נהגה בחוסר תו"ל. <b>מיעוט (ש.לוין) -</b> ההודעה ולא החתימה הפורמאלית מראה שחוזה נכרת. ערמ פעלה בחוסר תו"ל בכך שהתייחסה למכרז כהליך סרק בניגוד לעיקרון השיוויון ו"חוזה נספח". היה על ע.ר.מ להתייחס למציעים על דרך השיוויון, וממילא לקחה על עצמה התחייבות, שלא לנהל במהלך המכרז מו"מ מקביל עם מציעים שלא הציעו הצעות. ניהול מו"מ עם חב' אחרת מהווה הפרת "חוזה נספח", מה שמעמיד לרשות המערער את כל התרופות הניתנות לה בגין הפרת חוזה. עצם ניהול המו"מ במקביל נגוע בחוסר תו"ל.</p> <p><b>בד"נ הש' ברק -</b> בכוחו של <b>סעיף 12(ב)</b>, במקרים חריגים בהם המו"מ הגיע לשלב כה מתקדם, שלולא הפרת חובת תו"ל היה מבשיל לחוזה, להעניק גם פיצויים חיוביים (ציפיה) כאילו נכרת חוזה.</p> <p><b>סעיף 12(ב)</b> מהווה בתנאים אלו מקור סטטוטורי לפיצויים חיוביים לעומת המצב בפסיקה עד כה</p>

שאפשר אך ורק פיצויי הסתמכות (פיצויים שליליים) מכוח **סעי' 12** – הכוללים : א. ההוצאות – חסרון הכיס ו-ב. אבדן ההזדמנויות מעסקאות אחרות בגין המו"מ.

## ו. תרופות בשל הפרת חוזה – אכיפת חוזה

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
33	רבינאי נ' מן שקד בע"מ (בפירוק)	בין המערערת והמשיבים נחתם זיכרון דברים למכר מקרקעין. שולמה מקדמה, ונקבע מועד לעריכת חוזה. המערערת חזרה בה מזיכרון הדברים. <u>המערערת טענה כי אין חוזה מחייב כיון ש:</u> אין קיבול כדין, אין גמירות דעת, אין מסוימות, לא מתקיימת דרישת הכתב המופיעה בסעיף 8 לחוק מכר מקרקעין. <u>השאלה:</u> מתי מו"מ נחשב קשר חוזי? <u>לאחר הכרעה</u> – הקונה רצה לשלם את הסכום המקורי שהיה בחוזה וללא קשר לאינפלציה <b>שיערוך</b>	<b>מבחן א' – כוונה ליצור יחסים משפטיים:</b> <b>1. נוסחת הקשר</b> היא הזיקה שבין המסמך של זיכרון הדברים לבין הסכם מפורט יותר שיעשה בעתיד. <u>נוסחת הקשר היא אינדיקציה לגמירות הדעת של הצדדים</u> , אולם אין היא מחייבת- יתכן כי נוסחת הקשר תצביע על כיוון מסוים ואילו התוצאה הסופית תהיה בכיוון אחר לגמרי. <b>2. מו"מ שלב ביניים</b> או שהחתימה בהמשך הינה רק פורמלית. <b>מבחן ב' – הסכמה על פרטים מהותיים:</b> יש לבדוק ראשית את יסוד גמירות הדעת, ואם הוא מתקיים ונמצאים פרטים חיוניים של העסקה- הרי שהחוזה תקף לכל דבר ועניין. השאלה היא האם בשעת החתימה על זכרון הדברים התגבש אצל המשיבים הרצון ליצור קשר משפטי מחייב – המסוימות עוזרת לקביעה. <u>לדעת ברק</u> , הצדדים התכוונו ליצור קשר משפטי מחייב ביניהם, וכוונה זו מצאה ביטוייה בזיכרון הדברים אשר מסדיר את כל הפרטים המהותיים והחיוביים שבין הצדדים. די בכך שהמערערת המוכרת חתמה על המסמך על מנת לענות על דרישת הכתב לעניין <b>סעיף 8 לחוק המקרקעין</b> <u>הכרעה</u> - <b>ס' 4 לחוק התרופות</b> מאפשר התנאת האכיפה בעניינים המתחייבים מן החוזה. <u>שערוך</u> הם מהדברים המתחייבים מהחוזה ואפשר להורות על <u>שערוך המחיר כתנאי לאכיפה</u> . *יש לציין שהשיערוך מתבצע מחוץ לתקופה החוזית.
230	אגד בע"מ נ' אדלר	נהג אגד ביקש לאכוף את שכר העבודה שלו, אך לא ניסה למצוא עבודה במקום אחר. אגד טוענת גם אם מגיעה אכיפת כל התשלום, עליו למלא חובתו להקטנת הנזק.	<b>הש' אנגלרד</b> – הולך <b>לסעי' 3(4)</b> – היות ואכיפת החוזה איננה צודקת בנסיבות העניין, הוא מעביר את הנפגע למסלול של פיצויים ושם חלה חובת הקטנת הנזק. לחילופין, מכוח עקרון תום הלב, ניתן לקרוא את חובת הקטנת הנזק על סעד האכיפה.
אין	איחוד בה"ס טכניקום נ' אדלר	נרשם לבי"ס ובטל הרשמה כי נודע לו שבי"ס לא מוכר ע"י משרד החינוך. לא בא ללמוד, ביה"ס דורש אכיפה.	<b>אגרנט</b> - במקרה רגיל ברירת הנפגע לבחור סעד. כאן בשל חוסר אפשרות לאכיפה בשל צורך בשת"פ - כשלון מלא של התמורה הנגדית זכותו רק לתבוע פיצוי בגין ההפרה אך לא אכיפה. אגב אורחא כשלון תמורה חלקי אינה מהווה הגנה אלא אם היא עניין של סכום קצוב - יחוד סכום קצוב לכל חלק מהתמורה.
222	אייזנמן נ' קדמת עדן	אייזנמן שילם לקדמת עדן בעבור רכישת יחידת נופש. קדמת עדן נקלעה לקשיים כלכליים ומכרה את זכויותיה במקרקעין לחברת עונות. אייזנמן סירב לקבל את הכסף חזרה ודרש <b>ביצוע בקירוב</b> .	דוקטרינת <b>"ביצוע בקירוב"</b> – בית המשפט רשאי כאשר אין אפשרות לקיים את החוזה בדיוקנות להורות על ביצוע בעין של חוזה בדרך של קירוב. לפי <b>סעיף 1(1) לחוק התרופות</b> – חל על חוזה שאינו בר ביצוע, אך אם חלקו אכיף והצד הנפגע מוכן להסתפק בביצוע בקירוב – יש לאפשר זאת. <b>סיכום:</b> כאשר החוזה אינו ניתן לאכיפה במדויק אולם ניתן להגשים את כוונת הצדדים המקורית תוך סטייה לא גדולה מן החיוב החוזי המקורי, ניתן להשתמש בעקרון תום הלב לטובת מתן צו "אכיפה בקירוב" לנפגע עקב ההפרה.

## ו. תרופות בשל הפרת חוזה – ביטול חוזה והשבה

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
261	בנישתי נ' ששון	רכשו טיול ליוון ותורכיה ל21 יום בפועל יצאו ל12 יום ליוון. לא הודיעו לחברה אלא בחזרה לארץ	<b>בייסקי - כשלון תמורה מלא</b> , הפרה יסודית במצבם לא נדרשה הודעת בטול פורמאלית. השבה לפי <b>סי' 9</b> משמעה השבה של מה שקבל על פי החוזה ואת הטיול ליוון לא קיבלו מהחוזה. פיצוי גם בגין נזק לא ממוני סי' 13 – עוגמת נפש. <b>אלון (מיעוט) -</b> משלא הודיעו על רצונם שלא לקים את הטיול האלטרנטיבי מחויבים הם בין אם משום הסכם חדש ובין אם מכוח דיני עשית עושר. <b>לנדוי -</b> אולצו מכוח הנסיבות להשתתף בטיול החדש ואין לראותם קשורים בהסכם החדש.
267	אדרס בע"מ נ' הרלו אנד ג'ונס	בחוזה שנכרת בין בעלות הדין התחייבה המשיבה, שהיא חברה גרמנית, לספק לעותרת, כמות מסוימת של ברזל, במחיר מוסכם ליחידה. עקב מלחמת יום הכיפורים חלו עיכובים באספקת הברזל. לבסוף נשלחה מרבית הסחורה לעותרת אך היתרה נמכרה על-ידי המשיבה לאחרים <b>במחיר גבוה בהרבה</b> , וזאת משום שהמשיבה רצתה לנצל את העובדה שבאותו זמן חלה עליה פתאומית במחיר הברזל ולהפיק רווחים נאים עקב כך. לאחר מכן, חזר שוב מחיר הברזל לממדיו הקודמים. העותרת תבעה מהמשיבה בבית המשפט המחוזי, בין היתר, את "נזקיה" על יסוד הפרת ההסכם ולחלופין על יסוד עשיית עושר ולא במשפט.	<b>ברק -</b> תחולת <b>דיני עשית עושר</b> גם מקום בו יש חוזה אלא אם התננו על כך הצדדים. הנפגע זכאי להשבה טובת הנאה שצמחה לצד המפר שלא כדין, תוך כדי הפרת החוזה. אין בכך סעד כפול - גם השבה וגם פיצוים שכן לא נגרם לה נזק. (אין לתבוע סעד כפול בגין אותו נזק, לא תתכן תביעה בסעדים סותרים לדוגמא גם אכיפה וגם בטול). טובת ההנאה הינה התחליף הקרוב ביותר לאכיפת החוזה, שכן הנפגעת הייתה מרוויחה רווח זה לו הנכס היה אצלה והייתה מוכרת אותו במחיר אז. <b>ברק</b> מדגיש שמאחורי חוזה מסתתרת <b>הבטחה</b> שלמימושה יש ערך חברתי, מוסרי, ערכי - <b>אינטרס הצפייה</b> . כמו כן - הגנת הרצון-מימוש רצון הפרט הנגזר מכבוד האדם וחירותו- <b>סעי' 4</b> .
אין	סוכניות (השכרת רכב) בע"מ נ' טרבלוס	אי קנה מבי אבל שילם לגי. חוזה שהופר, קמה חובת השבה. השאלה מכוח מה תובעים השבה מבי שלא שילמו לו בפועל?	<b>י. כהן -</b> חובת ההשבה הינה חוזית המנהל כחייב <b>יחד ולחוד סי' 54</b> וניתן לתבוע ממנו את כל החוב <b>סי' 55</b> . <b>ברק -</b> חובת ההשבה של ב' נובעת מסי' 9 לחוק התרופות "קיבל עפ"י החוזה" - לא רק <u>קבלה פיזית אלא גם נורמטיבית</u> . חובת השבה על כל מי שהפיק טובת הנאה או רווח מהקבלה הפיזית.

## ו. תרופות בשל הפרת חוזה – פיצויים

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
אין	Peevyhouse v. Garland Coal Co.	שכירת שטח לכריית פחם התחילו להחזיר השטח לקדמות, עלות השבה לקדמות \$ 3000. פער הערך בין הקרקע טרם החוזה וללא השבה לקדמות \$ 300 בלבד.	פס"ד - תניית השקום הינה רק נלווה למטרה העקרית של החוזה וכאשר הערך הכלכלי שיצמח לקונה הינו בצורה משמעותית לא פרופורציונאלי לעלות הבצוע, הפצוי שעקבל המשכיר מוגבל להקטנה בשווי הקרקע שנגרמה עקב בצוע העבודה. אין פרופורציה בין האכיפה לתוצאה. נפסק פיצויי קיום להחזיר את ערך הקרקע למצב שתהיה אם היה מתבצע היישור. זה פירוש כלכלי שנועד למנוע מהנפגע לקבל נכס השווה פי 6 מערך הנכס אם החוזה היה מקויים. <b>מיעוט -</b> ביהמ"ש מתערב <b>בהקצאת הסיכונים של הצדדים</b> . הקונה ידע את העלות ותמחר בהתאם. הצדדים נכנסו לחוזה מרצון חופשי. וביהמ"ש למעשה מנסח מחדש.

<p>איין</p>	<p>ליפשיץ נ' לוי</p>	<p>המערער בנה ללא היתר דירה במחסן והציע אותה למכירה כדירה חדשה, נתגלו לקוים בדירה ובין היתר נתגלה שערכה פחות בשל בניה ללא היתר כמו כן נזק לשטיחים עקב הצפה.</p> <p><b>מהו המועד הנכון להעריך את הנזק?</b></p>
<p>273</p>	<p>מלון צוקים נ' עיריית נתניה</p>	<p>חברת מלון צוקים חתמה זכ"ד עם ערית נתניה להקמת מלון. אחרי הבחירות התחלפו נושאי המשרה בעיריה והתכחשו לזכ"ד. חברת מלון צוקים תבעה פיצויים על הפסד רווח צפוי ולחילופין סעד של השבה של הכספים שהוציאה ע"ס זכ"ד ושכר ראוי על מה שביצעה.</p>
<p><b>בייסקי - ס' 10 לחוק התרופות - תוצאה הפרה מסתברת - ההצפה הינה תוצאה מסתברת של הפרת החוזה - הלקוים בדירה.</b>  המועד הקובע להערכת הנזק הוא <b>יום פסק הדין</b>.  על ההפרש בירידת שווי הדירה שנגרם עקב בניה ללא היתר - זכאית לפצוי.  פגמים גלויים שהיו בדירה ובהתאם להם נקבע המחיר - אין לפצות בגינם (העובדה שהדירה היא מרתף) שפוי או פצוי יעשו בערכים ריאליים, ועל המפצה לשלם ריבית על הכספים להם זכאי הניזוק נושאי ריבית מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל.  אין זכות לכפל פצוי בגין נזק עליו פוצתה מחברת הביטוח.</p>	<p><b>מלץ -</b>  <b>ס' 10 לחוק התרופות</b> דן בפיצויי קיום בלבד, המפצים את הנפגע על ההפרה. פיצויי הסתמכות הם החריג ולא הכלל. במשפט הישראלי אין לנפגע אופציה חסרת סייגים לבחור בין פיצויי קיום לבין פיצויי הסתמכות.  כשקיים קושי בחישוב פיצויי קיום עומדת לנפגע אפשרות להסתפק בפיצויי הסתמכות.  <b>ס' 10</b> אינו מקנה אופציה חסרת סייגים בפיצויי הסתמכות מכיוון ש: <b>א.</b> הוצאות הסתמכות היו מוצאות גם אם החוזה לא היה מופר, <b>ב.</b> במקרה של חוזה הפסד בחירה חסרת סייגים ע"י הנפגע היתה תמיד בפיצויי הסתמכות שלפיהם היה יוצא ברווח יותר גדול מאשר לו קוים החוזה. השבה היא תמיד בסכום המלא גם אם עולה בגדלו על אינטרס הקיום.  המפר צריך לצפות את סוג הנזק ולא את שעורו המדויק בהשתחררות רגילה מחוזה, גם ע"י רשות שלטונית, לא חלים פיצויים מופחתים כפי שחלים לפי הלכת ההשתחררות.  חברת מלון צוקים אינה זכאית לשכר מכוח חוק עשית עושר שכן העיריה לא הזמינה אצלה עבודה או שירות.  חברת צוקים אינה זכאית לשכר ראוי בשל עבודתה מכוח <b>ס' 9 לחוק התרופות</b>, למרות היות עילה זו רחבה מהעילה של עשית עושר, שכן לא התכוונה התניה החוזית להעשיר צד מסוים.  פצויי ההסתמכות תחום ע"י פיצויי הקיום * פרופ' נילי כהן מסכימה לדעתו של מלץ.  <b>חשין -</b>  עילת ההשבה מכוח חוק התרופות אינה רחבה מזו שמכוח דיני עשית עושר.  <b>בס' 10 לחוק התרופות יש אחיזה גם לפיצויי הסתמכות וגם לפיצויי קיום.</b> נפגע יכול לתבוע פיצוי מכמה סוגים ובלבד <b>א.</b> שלא יזכה בפיצוי כפול, <b>ב.</b> שהאינטרסים לא ייצגו שתי זכויות מתנגשות. סכום ההשבה אינו מוגבל בכל סכום פיצוי בשל אינטרס אחר.  חוזה הפסד - אין לתחום את פיצויי ההסתמכות בתקרת גג של פיצויי קיום.</p>	
<p>איין</p>	<p>תושיה נ' גוטמן</p>	<p>חוזה למכירת דירה. החוזה הופר ע"י הקונים, המוכרים ביטלו כדין. סרבו למכור את הדירה בתחילה כי סברו שיקבלו מחיר גבוה יותר. בסופו של דבר מכרו במחיר פחות, תבעו את ההפרש בין המחיר החוזי למחיר המכירה.</p> <p><b>מהו המועד הנכון להעריך את הנזק?</b></p>
<p><b>ברק -</b> משהופר החוזה זכאים הנפגעים לפצוי על הנזק שנגרם עקב ההפרה ושהמפר יכל לחזותו בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה (<b>ס' 10</b>), <u>שעור הפצוי נקבע עפ"י הערכת הסכום שנועד להעמיד את הנפגע באותו המצב שבו היה לולא הופר החוזה.</u> ביהמ"ש פתחו מבחני משנה לסיוע להם בקביעת ערך הפצוי - אחד מהמבחנים הוא <u>ההפרש בין המחיר החוזי למחיר השוק.</u> על המוכר מוטל נטל לעשות מאמץ סביר למכור הנכס בשוק במועד סביר לאחר ההפרה או הבטול. אם המוכר נמנע מלמכור את הנכס במועד סביר אין הוא זכאי לפצוי בגין הנזק הנוסף שנגרם לו בשל ירידת הערך בתקופת ההמתנה. הסבר: או משום רחוק הנזק או משום אי עמידה בנטל הקטנת הנזק (<b>ס' 14</b>). <b>מבחן מחיר השוק אינו נוקשה ויש להפעילו כמתבקש מהנסיבות.</b></p>		



282	חשל חב' למסחר נ' פרידמן	<p>הסכם בו התחייבה חב' פרידמן להקים פרויקט דירות על חלקה בבעלות חשל תמורת קבלת יחידות מסויימות. שנתיים לאחר ביקשה חשל להשכיר חנות השייכת לה, הדבר עורר את חששו של פרידמן כי לא יוכל להוציא לפועל את כוונתו להשכיר חנות זו עם חנות סמוכה השייכת לו ולפיכך חתם הסכם עם חשל שתימנע מלהשכיר ותקבל ממנו סכום מסויים כל חודש צמוד למדד ואם לא ישולם במועדו ישא ריבית בגובה שנקבע. פרידמן לא עמד בחיוב.</p>	
269	לוי נ' מבט בניה בע"מ	<p>לוי רכשו דירה. לאחר 8 שנים ביטלו את החוזה בשל ליקויים ופגמים בדירה. מחוזי פסקו פיצוי בגין ערך הדירה תוך ניכוי שכ"ד+פיצוי הסתמכות בגין נזקים לתכולה, מעבר לדירה חדשה עוגמת נפש ושיפורים שביצעו בדירה</p>	
284	Eximin נ' טקסטיל והנעלה	<p>חוזה מכר בינ"ל של חברה ישר', חב' בלגית וחב' אמריק'. חוק חוזים ספציפי – חוק מהכר (טובין בינ"ל). חב' ישר' יצרה מגפיים עבור חב' בלגית ששוקה לחב' אמריק'. התברר כי הייתה הפרת סימן רשום של ליוויס. מי אחראי להקצאת הסיכונים לנזק שנוצר?</p>	
אינ'	Hawkins v mcgee	<p>רופא לחץ על משפחה להעביר את הילד ניתוח על מנת לשפר את היד הפגועה שלו. הוא הבטיח להם הצלחה. הניתוח נכשל</p>	
<p><b>שמגר - ס' 15</b> מאפשר התערבות חריגה של ביהמ"ש רק מקום בו אין כל יחס סביר בין התנייה החוזית לנזק הצפוי.</p> <p>א. ביהמ"ש קובע האם קים יחס סביר בין הפצוי שנקבע ובין הנזק הצפוי.</p> <p>ב. בחוזה לביהמ"ש הסמכות לקבוע באיזה שעור יש מקום להפחית את הפצוי הקבוע סבירים התנייה נמדדת <b>אוביקטיבית</b> לפי צפיות הצדדים בעת כריתת החוזה, לא לפי מה שצפוי בפועל. יש לאפשר למערער להעלות טענת הסופר לאור המסקנה בדבר אי הסבירות.</p>	<p><b>שמגר</b> – השבה – יש להשיב את "מה שקיבל" ולא את שווי - דהיינו דירה ולא שווי השימוש בה. אין לחייב את לוי לשלם שכ"ד: מהלך צודק – מגשים את אינטרס הציפייה כמו כן גם מבט זכו בשימוש בכסף מקניית הדירה. מעמיד את הנפגע במצב שהיה אילו קויים החוזה – אילו קויים החוזה הם היו גרים בדירה 8 שנים מבלי לשלם לכן לא צריך לשלם.</p>	<p><b>שמגר</b> – האחריות החוזית איננה בהכרח מוחלטת. בעבר צד אחד חייב והשני זכאי, או האשם, ההפרה מוטלת על צד אחד. בפ"ד נכנסת דוקטרינה של "<b>אשם תורם</b>": בנסיבות מסויימות, גם אם צד מסויים לא אחראי לנזק שנגרם כתוצאה מהתנהגות הצד השני, לעיתים גם לצד שנחשד תמים, יש תרומה בהפרה. זכויות חוזיות יש לקיים בתו"ל. יש לקדם את עקרון שתוף הפעולה, אמון הדדי אשר יכולים למנוע נזק. מכוח תו"ל: 2 הצדדים, המכירים את התחום העיסוקי, היו צריכים לגלות זה לזה על אפשרות ההפרה ואין להטיל מראש את האחריות על צד אחד בלבד ובכך למנוע או להקטין את הנזק שנוצר עקב ההפרה.</p> <p>ולכן – כיוון שמדובר בהפרות הדדיות משתמעות, האחריות תחולק בין הצדדים ע"י סעד הפיצויים, כלומר החב' הבלגית לא תשלם את מלוא הפיצויים לחב' הישראלית שכביכול לא הוטלה עליה אחריות מכוח החוזה, והחב' הישראלית – מכוח עיקרון "האשם התורם" מדיני הנזיקין, כיוון שהפרה בהתנהגותה את חובת תו"ל, תצטרך לשלם קצת כנגד הסיכון שנפל על החב' הבלגית.</p>	<p>מקרה נדיר במיוחד בו בית המשפט קיבל את הטענה שנוצר קשר חוזי בין רופא למטופל. נפסק שהרופא חייב בתשלום פיצויי ציפייה. כלומר, לא רק על הנזק והסבל (הסתמכות) אלא גם על ההפרש בין יד בריאה ליד במצב לאחר הניתוח. כלומר, להעמיד את הילד במצב בו היה אילו הניתוח הצליח, בתוך זה כבר כלולים הפיצויים על הנזק והסבל מהניתוח.</p>

### ח. חוזה מוקדם (כפוף להסכם) והשלמת פרטים

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
אינ'	גלנר נ' התיאטרון העירוני	הבטחה לבמאי לחזור ולהזמינו לביים בעונה הבאה בתנאים כספיים דומים.	<b>ברנזון</b> - יש פה חוזה מחייב ולא רק הבטחה לנהל מו"מ, ניתנה הבטחה מחייבת הדורשת השלמת פרטים בדרך של מו"מ. מפוצה על אובדן השכר לעונה שחלפה.

		חיפה	
152	פסטרנק נ' חבי יוסף לוי	חוזה קומבינציה בו חסרו מועד תשלום, מועדי העברת הקרקע, הוצאות ותאור הדירות שייבנו, היעדר סנקציות	מני, עציוני - נבחן מלבד הכוונה להתקשר גם אם התנאים ההכרחיים להתקשרות, בלעדיהן אין חוזה מחייב. היה הסכמה בעל פה על הפרטים המשלימים. עם זה היה נכנס לחוזה היה ניתן להגיד שדרישת הכתב מתקיימת מכוח השלמת פרטים. אך מכיוון שהשלמת הפרטים נקבעה בע"פ אי אפשר לומר שדרישת הכתב מתקיימת- אין חוזה.
33	רבינאי נ' מן שקד	חוזה מוקדם בו חסרו פרטים - תחולת מסים, מועד העברה, פצוים ותחולה הצמדה.	<b>ברק -</b> זכרון דברים הינו או א. שלב במו"מ או ב. הסכם תחייב שאינו תלוי בחוזה פורמלי ההכרעה בהתאם לגמ"ד + מסוימות זכ"ד למוד של האדם הסביר מנסיבות ההתקשרות על גמ"ד נלמד מנוסחת הקשר + ממידת המסוימות. מקום בו קיימת גמ"ד נטייה להשלים את הפרטים החסרים בדרך השלמה נורמטיבית. דרישת הכתב חופפת בהיקפה לדרישת המסוימות של זכ"ד.
אין	החב' לפיתוח חוף התכלת נ' מנהל מס שבח מקרקעין	מוכר מתחייב למכור לקונה דונם מתוך חלקה. לא הוגדר היכן ממוקם הדונם. החוזה מציין כי יוסכם על כך בעתיד ואם לא תהייה הסכמה <b>יפנו לבורר</b> . המוכר מנסה להתכחש להסכם בטענה שאין <b>מסוימות</b> (אין ודאות לגבי הנכס-יכול להשליך גם על גמ"ד).	ביהמ"ש קובע כי ראיית המסוימות קיימת. גם אם לא נקבע כרגע מהו הדונם, הרי <b>הצדדים קבעו מנגנון קל לאכיפה (בוררות) ולביצוע המגדיר כיצד יושלם הפרט החסר</b> .

### ט. צורת החוזה

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
114	ברון נ' מנדיס תורס	תביעה לאכיפת עסקת מקרקעין על פי מסמך שהוא קבלה על חשבון רכישת חנות.	<b>בן פורת -</b> קבלה חתומה אינה יכולה להוות הסכם בכתב שבלעדיו אין עסקה במקרקעין לפי ס' 8 הדורש התחייבות בכתב של המוכר. השלמת הכתוב ע"י הוכחה של הסכם בע"פ בו הקבלה משמשת ראיה, עומדת בסתירה להלכה שהכתב הוא מהותי ולא רק ראייתי.
	תמגר נ' גושן	יש איזה שהוא חוסר בחוזה, אבל לצדדים היתה הסכמה בעל"פ שאינה סותרת את המסמך, אלא משלימה אותו	פה זה מתיישב עם מיצוי המסמך, לא סותר את העיקרון, כיוון שאפשר עוד להוסיף.

נראה בהקשר זה גם את פסקי דין: **זונשטיין נ' גבסו וקלמר נ' גיא**

### י. תמורה והסתמכות

פס"ד	עובדות	הלכה
ברקוביץ נ' קלימר	הקנית דירה לבתה וחתנה למגורים, החותנת גורשה ודורשת השבת הדירה.	1. מתנה הינה חוזה – תחולה לדין הכללי בנושאים שלא הוסדרו ע"י חוק המתנה – כגון קשירת החוזה, בטילותו והזכות לבטל דיני הפרת חוזה. 2. אבחנה בין א. חוזה חליפין – חלופת תמורות, ב. חוזה מתנה + חיוב על המקבל (ס' 4) – זכות לסעדים על קיום החיוב הנלווה, אך אין זכות לבטול המתנה עצמה. ג. חוזה מתנה על תנאי (ס' 4) – תנאי מתלה, תנאי מפסיק, תחולה להוראות חוק החוזים ס' 27 בהתקיים התנאי המפסיק – בטלה המתנה – זכות השבה. תוכן החוזה נלמד מכוונת הצדדים למוד מהנסיבות. חובת השבה בערכים ריאליים.

<p>בית המשפט אכף את החוזה – <u>חובה מוסרית מהווה תמורה</u> (חובה מוסרית להצלת חיים ולא רכוש)</p>	<p>דוד הבטיח לאחיין שלו שאם יפסיק לעשן, להישבע ולשחק ביליארד עד גיל 21 והוא יתן לו 5000 דולר. הדוד מת, האחין תבע את הכסף</p>	<p>Hamer v sidway</p>
<p>בית המשפט אכף את החוזה – הניצול רצה בכך – עובדה ששילם כל חייו</p>	<p>אדם נפצע בניסיון להציל אדם אחר – הניצול הבטיח 15 דולר בשבוע לכל חיו – הניצול מת והיורשים החליטו להפסיק את התשלום</p>	<p>Webb v mcgowin</p>
<p>המשיבים התחייבו בכתב ליתן ה"מתנה", ולי <b>סעיף 5(ב)</b> לחוק המתנה התחייבות בכתב שוללת את הזכות לחזור בהם ממתנתם, אולם כיון שהחזרה הייתה עוד טרם "ניתנה המתנה" הרי שזכותם לחזור בהם. ירה מכך, עקב ההתנהגות המחפירה של המערערים יכולים המשיבים לחזור בהם- יש לפרש את המונח "התנהגות מחפירה" פרשנות רחבה על מנת להגן על נותן המתנה. לנותן המתנה ישנה ציפייה כי מקבל המתנה ינהג כלפיו כראוי, בהכרת תודה, בכבוד ובדרך ארץ. זוהי גם חובתו הנגזרת מתום הלב. עצמת התחייבותו של נותן מתנה חלשה לאין ערוך מעצמת התחייבותו של מתקשר בחוזה. כך גם משקל ציפייתו של מי שאמור לקבל את המתנה לעומת אחר שקיבל התחייבות חוזית. המתנה היא "חסד של אמת" וי בהתנהגות בלתי ראויה מצד המקבל כדי שהנותן יחזור בו ממתנתו.</p>	<p>המערערים רכשו דירה בגבעתיים. המשיבים הסכימו לכך שהמערערים יבנו על הגג, ואף חתמו על מסמך לפיו הם מתחייבים לחתום על כל מסמך הנדרש לבנייה. חלפו שנים רבות טרם מימוש הבניה, ובתקופה זו התערערו היחסים בין הצדדים, והמשיבים חזרו בהם מהתחייבותם, בטענה כי התנהגותם של המערערים הייתה מחפירה. האם נותן מתנה יכול לחזור בו ממתנתו? מהי התנהגות מחפירה?</p>	<p>ויסר נ' שביט</p>

### יא. כוונה ליצור יחסים משפטיים הסכמי פרס ותחרות

הלכה	עובדות	פס"ד	מחשבות
<p>בית המשפט לא התערב. במידה והיה מבוצעת טעות חשבונאית או השמטה היינו מתערבים. לא מתערבים בשיקול דעת מקצועי – לא עניינו של ביהמ"ש</p>	<p>חידון התני"ך – אדם לא זכה טען שפסלו שאלות שצדק והחשיבו תשובות של הזוכה כשטעה</p>	<p>מ"י נ' קרסניאנסקי</p>	<p>185</p>
<p>הסכמים פוליטיים יכולים להיות כאלה שלצדדים לא תהיה כוונה ליצור יחסים משפטיים, אבל גם אם יש להם כוונה בית המשפט יכול להחליט שהסכם זה נוגד את תקנת הציבור ואז דינו להתבטל לא כי אינו חוזה מלכתחילה, אלא הוא חוזה אבל חוזה בטל! כמו בז'רז'ביסקי.</p>	<p>הסכם רוטציה בין שתי מפלגות</p>	<p>אלחגי נ' אבו עקל</p>	<p>אין</p>
<p>נקבע שהן יכלו להבין שמותר לראש החוג להבטיח "<u>סמכות נחזית</u>" ולכן הן זכו. בית המשפט התערב לאוניברסיטה בעניינים אקדמיים. פס"ד מאוד חריג ויחיד.</p>	<p>סטודנטיות <b>שראש החוג הבטיח להן פטור</b> על סמך לימודים קודמים וכשבאו לקבל את התואר נאמר להן שאין להן פטור. הסטודנטיות צריכות X שעות כדי לקבל תואר בעבודה סוציאלית והן לא למדו X שעות ולכן הטענה של האוניברסיטה היא שהן לא ראויות לתואר</p>	<p>שני נ' אוני ת"א</p>	<p>190</p>

לוינ' נ' לוינ'	<p>220</p> <p>בהסכם ממון בין בני הזוג לקראת גירושין הייתה הפנייה להסכם נוסף – הסכם מזונות. לשון החוזה שללה פנייה לערכאות או הצגת החוזה בפני ביהמ"ש ונאמר בו כי אין לו תוקף משפטי.</p>	<p><b>הש' זמיר -</b> אם הצדדים גמרו בדעתם ליצור חיובים משפטיים, הרי מדובר בחוזה מחייב. הכוונה נבדקת ע"י 2 גורמים: א. נסיבות. ב. לשון החוזה. (מעוגן בסעי' 25). <b>זמיר</b> נותן תוקף להסכם: א. מזונות הוא נושא משפטי ב. צורת ההסכם- נערך ע"י עו"ד, כותרת ההסכם + ביטויים משפטיים. למרות שלשון החוזה אומרת כי אין תוקף משפטי – יש עימות בין הלשון לנסיבות. כאשר מכלל הנסיבות וההוראות ברור שהצדדים התכוונו ליצור חוזה משפטי- <b>הכוונה תגבר על הלשון</b>. בנוסף מפעיל זמיר את מבחן המדיניות המשפטית (ערכים, הגינות וכו'), וע"י כך מקדם ערך חברתי – מתן סעד לקטינים (צג ג'). זמיר מבטל את ההתניה לאי הצגת החוזה במס' דרכים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>סעי' 30</b> – תקנת הציבור – זכות הגישה לערכאות.</li> <li>2. <b>סעי' 25</b> – פרשנות- לא הייתה כוונה להשתמש באי ההצגה לעניין המזונות.</li> <li>3. <b>סעי' 3(4)</b> – סייג לאכיפה כשהיא בלתי צודקת בנסיבות העניין – מטעמי הגנת הילדים</li> <li>4. תום לב – הבעל נהג בחוסר תו"ל בכך שרצה לסכל את התחייבותו.</li> </ol>
----------------	---	---

**יב. פגמים בכריתת חוזה - טעות**

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
72	שלינגר נ' הפניקס חברה לביטוח	לאדם היתה פוליסת ביטוח שבוטלה, ואז התברר תוך זמן קצר שחלה בסרטן והתחרט על הביטוח, ושלח הודעת ביטול לביטוח	סיכון שהוקצה מראש, ואם לאחר ביטול יחילו את הפוליסה מחדש זה סיכון מעבר לזה שנלקח בכריתת החוזה וזה פוגע בחברת הביטוח. טעות בכדאיות העסקה.
81	בייני מ.י. גינדי נ' אפללו	עורך דין החתימם על חוזה לרכישת דירה שונה בחוזה תנאי התשלום (הכפפתם לרישום) מן הסכום המוקדם, חתמו על החוזה.	<b>אשר -</b> עובדתית הקונים הופנו לסעיפים בדבר מועדי התשלום. משפטית - אם הצדדים בחרו לחתום על החוזה כמות שהוא אין להם להלין אלא על עצמם בלבד, אם הם לא הבינו את ההוראות הרי שזוהי טעות סובייקטיבית שאינה כתוצאה מהטעיה ואינה משמשת עילה לבטול. אין להחיל את ס' 14(ב) כי מדובר בטעות בכדאיות בלבד ס' 14(ד). לדבריה כי לא היה משתלם להם למכור הדירה מבלי לקבל את מלוא המחיר זוהי טענה בדבר כדאיות לא בדבר מהות העסקה או תכנה.
68	ארוסטטי נ' קאשי	עיסקת קומבינציה-בעלי המגרש(מערער) סיכם עם קבלן מכירת המגרש תמורת 3 דירות. הקבלן התחייב למכור דירה למשיב ורשם הערת אזהרה. המשיב שילם הקבלן פשט רגל. המערער הודיע על ביטול ההסכם והערות האזהרה. המשיב דורש כיבוד ההסכם או החזר שווי ראלי עקב טעות בהבנת הדין.	<b>אין להחיל את דיני הטעות וההטעיה כאשר מדובר בטעות הנמצאת במתחם הסיכון שצד לקח על עצמו במסגרת החוזה</b> (הבעייה היא שהבדיקה תצטרך להיות אובייקטיבית בניגוד למשמעות פרק ב' שהינו סובייקטיבי בעיקרו). בעבר היה מקובל לחשוב כי טעות היא – הנחה שלא תואמת את המציאות בעת כריתת החוזה ולא בהתפתחות עתידית(דויטש). <b>בהסכמי פשרה</b> , נוטלים הצדדים סיכון שפרשנות הדין תשתנה ולא יוכלו לטעון טענת טעות, כי הפשרה לא היתה מוצלחת (זו טעות ב"כדאיות העיסקה"). <b>הש' טל</b> אומר: <b>טעות שבדין אינה טעות בפרשנות הדין אלא דומה לטעות בעובדה – לעצם קיום הדין</b> . יש הבדל בין קשר חוזי מתמשך בו ניתן לייחס לצדדים הסכמה מכללא במקרה של שינוי הדין לעומת חוזה המביא את הקץ ליחסים המשפטיים. (בטעות אין תנאי מקדמי שהחוזה יופר אלא רק שנכרת. בעוד שבסיכול – תנאי מקדמי הוא הפרה).
אין	Sherwood v walker	המוכר חושב שהפרה עקרה ולכן מוכר אותה בפחות כסף, ולאחר מכן התברר שהפרה לא עקרה ואם היה יודע היה מוכר אותה ביותר כסף או לא מוכר בכלל.	בית המשפט אישר את הביטול על סמך טעות משותפת. החוזה הניח בוודאות שמדובר בפרה עקרה. הצדדים לא הקצו את הסיכון על מקרה בו הפרה לא עקרה ולכן הטעות היא בעובדות ולא בכדאיות. ביטול החוזה.
אין	Wood v boynton	מוצאת טבעת ברחוב – מוכרת לצורך בדולר, מסתבר שמדובר ביהלום והשווי הוא \$700	ברור שאם הייתה יודעת את שווי הטבעת היתה מוכרת ביותר. רואים שהמוכרת התלבטה אולי האבן שווה יותר. היא חזרה בפעם השנייה לחנות ורק אז הסכימה למכור אותה בדולר. כלומר, ניתן להסיק שהיא ביצעה הקצאת סיכונים בכך שמכרה את האבן בדולר למרות האפשרות שהיא שווה יותר. אין ביטול חוזה.

<p>הולילנד נ' אמסטר</p>	<p>ספיר וברקת נדלן חתמה על עסקת מקרקעין במתחם הולילנד. קיומה של חקירת משטרה נסתרת (וידועה רק לגורמי החקירה) בעת הכריתה הובילה עם גילויה (לאחר כריתת ההסכם) להקפאת תכנית הבניה במקום ובכך הפכה התכנית לכזו שאינה בת שימוש. ספיר טוענת לביטול החוזה מפאת טעות משותפת עפ"י ס' 14(ב). ביהמ"ש קמא דחה את התביעה. מכאן הערעור.</p>	<p><b>זילברטל</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סוגיית הטעות מאזנת בין וודאות חוזית לבין אוטונומיה, רצון המתקשר.</li> <li>• טעות היא לגבי משהו שקרה לפני או בעת כריתת החוזה.</li> <li>• לא תמיד קיימת חפיפה בין הקיים הפיזי לבין הקיים החוזי – ולכן לא ניתן להסתמך על הקיים סמוי כי זה יוביל לכך שלעולם לא תושג וודאות חוזית.</li> <li>• אין חוזי הופך ליש חוזי – כאשר ה"אין" הופך גלוי לעיני המתקשר.</li> <li>• במקרה הנ"ל החקירה התפרסמה רק אחרי החוזה – ולכן זו אינה טעות. תוצאה: דחיית הערעור.</li> </ul>
-------------------------	--	--

### יב. פגמים בכריתת חוזה - הטעייה

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
40	אדם התחייב למכור לקבלן קרקע תמורת 2 דירות (עיסקת קומביניציה). הקבלן סבר שיוכל לבנות 16 דירות. בפועל עקב תכנית הקפאה היה אישור רק ל-12 דירות. החוזה שותק ביחס לתכנית הקפאה. הקבלן טוען טענת טעות בכריתת החוזה.	<p><b>אשר -</b></p> <p><b>ס' 15 - 1.</b> חובת גלוי עפ"י דין - <b>ס' 11</b> לחוק המכר חובת גלוי על אי התאמת הממכר.</p> <p>2. וכן חובת גלוי עפ"י נסיבות המקרה - הכפפת <b>ס' 12 לס' 15</b></p> <p>היקף חובת הגלוי - שלו - 1. מסתכלת רק על הפרטים המהותיים החיוניים להחלטת המתקשר השני האם להיכנס בחוזה ובאילו תנאים.</p> <p>2. רק פרטים שהמתקשר השני לא יכול להשיגם בעצמו.</p> <p>ביקורת של <b>השופט אור</b> - גם פרטים שהקונה יכול להשיג בעצמו.</p> <p><u>טעות בכדאיות</u> - טעות בכדאיות של עסקה משמעה טעות רק ביחס לשווי נשוא ההתחייבות הכלול בעסקה מגדר טעות מתבטאת בסתירה שבין המצב העובדתי או המשפטי המוצהר לבין המצב לאשורו. משהוטעה קבלן בתכונות הממכר זוהי <u>אינה</u> טעות בכדאיות.</p> <p><b>לנדוי - ס' 15</b> - היתה רשלנות מצד הקבלן (המומחה) שלא ברר את המצב התכנוני. מותר היה למוכר להניח שהקבלן יבדוק את המצב. (סייג - אך אם היה רמאי לא יוכל להתכסות בנמוק זה שהקונה יכל לבדוק המצב). לא היתה חובת גלוי בנסיבות האמורות.</p> <p><b>ס' 14(א)</b> - המוכר לא ידע ולא היה עליו לדעת שהצד השונה טועה, הענין לא עלה במו"מ והמוכר יכל להניח שהקונה שומר על האינרס שלו בדרך בדיקה מקובלת.</p> <p><b>ס' 14(ב)</b> - במאזן הצדק יש לבחון מהו הנזק שנגרם לכל אחד מהצדדים, <u>אין</u> לבטל קודם מטעמי צדק ואח"כ לבחון מהו הנזק לצד שלא טעה ולפצותו.</p> <p><b>ס' 18 לחוק המכר</b> - זכות של צד ג' - זכות ההפקעה מצדיקה את בטול החוזה.</p>	
אין	לקי דרייב נ' הרץ	בעל סוכנות להשכרת מכוניות רצה לשכור מקום לסוכנות במלון. במו"מ הציג את עצמו כבעל זיכיון של חברת הרץ (עובדה שהייתה נכונה דאז), ועל סמך עובדה זו העניק לו המלון את המקום. זמן קצר לפני כריתת החוזה נלקח ממנו הזיכיון של החברה.	<p><b>הלוי</b> – עקרונות היושר קובעים כי מי שהציג לחברו מצב דברים שהיה נכון בשעת הצגתו, אך השתנה שנוי מהותי בטרם פעל הלה על יסוד מצגו חייב לגלות לחברו את שנוי המצב, אם יש בו כדי לעשות את המצג הראשון – תחשב בהמשך לבלתי נכון.</p> <p>מבחן האמת של מצג אינו מבחן האמת המילולית של דבר המציג, אלא נכונויות המהותית של מצב הדברים ועל יסוד הצגתו משנה הניצג את מצגו.</p> <p>מצג לעומת תנייה מכללא – מצג אינו חלק אינטגרלי של החוזה וגם בהיעדר תניה מפורשת או מכללא בחוזה אין בכך לפטור אותה מחבותה לגלות את העובדה החדשה שנתגלתה לה במהלך המו"מ המסיגת את האמת שבמצגה ושהופכת אותו מהותית (אם כי לא מילולית) לבלתי נכון.</p>
אין	ולנטין נ' ולנטין	אדם ביקש להתגרש מאישתו ע"י חתימת הסכם ממון, האשה נסעה לאילת לפני	<p><b>סעי' 15</b> – <b>אי גילוי מכוח נוהג</b> – עבוד שבד"כ קיים נוהג בין בני זוג לגלות אחד לשני דברים, הרי שבמקרה זה, מאחר ומדובר בבני זוג לפני גירושין, מבוטל הנוהג- אינו זהה לנוהג הקודם ואינו מטיל</p>

<p>יותר חובת גילוי. ביהמ"ש מאפשר ביטול חלקי מחמת הטעייה <b>מכוח נסיבות – יש קש"ס בין הטעייה לבין הרקע הנסיבתי. כאשר מדובר על "מכוח נסיבות" לביהמ"ש שיקול דעת נרחב יותר.</b></p>	<p>ההסכם וטענה שנוסעת עם ידידה. שחזרה חתמו על ההסכם. לאחר מכן הסתבר לגבר שנסעה עם חבר, ולכן ביקש לבטל את הסכם הממון מחמת הטעייה ע"י חוסר גילוי.</p>		
<p>א. בהעדר מסמך מפורט וברור - פרוספקט עשוי להיות מסמך מחייב ככל מסמך אחר</p> <p>ב. כן. ישנם מצגים שדהם בבחינת מצג שווה במשא ומתן ויחול עליהם <b>סעיף 15</b> שהסעד הינו ביטול החוזה, וישנם מצגים שהינם חלק מהתחייבויות המציע בגדר החוזה, והם בתניות החוזה, שהסעד בגין הפרתם הינם אכיפה או פיצויים (כמובן יש להדגיש שזה רק במצב שאכן לצד המציע קיימת השליטה לבצע את המצג אותו הוא מציג)</p>	<p>במרכז קניות הכולל כיום שוק סגור ושוק פתוח בעיר רהט. המערערים הם בעלי חלק מהחנויות במרכז המסחרי ולטענתם השוק הפתוח הוקם על שטח הרכוש המשותף של המרכז המסחרי ובניגוד למצגים ולהתחייבויות כלפיהם כפי שבאו לידי ביטוי בפרוספקט שהוצג להם עובר לחתימתם על הסכם הרכישה המהווה מסמך מחייב. המערערים עתרו בבימ"ש קמא לפינוי השוק הפתוח ולהריסתו, ומנגד, נתבעו המערערים על ידי המשיבים לשלם יתרת חובם בגין החנויות שרכשו. עסקינן בערעור ובערעור שכנגד על קביעות בימ"ש קמא, כאשר עיקר הדיון נסב אודות הסעד האופרטיבי של פינוי וסילוק השוק הפתוח. בית המשפט העליון דחה את הערעורים.</p>	<p>אלרומי נ' החברה הכלכלית לפיתוח רהט</p>	
<p>זה שונה אם מדובר ברציחתה של משפחה. האם לבית המשפט יש סמכות להגיד שדבר כזה צריך לספר, גם אם זה משפיע לא רצינולית? בית המשפט מצא פתרון מעניין וחכם: את הלא רצינולי מכניסים למסגרת המוסכמת, דרך זה שהתנהגויות לא רצינוליות משפיעות על מחיר השוק. אם הנתון משפיע על מחיר הדירה. ניתן לבטל את החוזה, כתוצאה מכך.</p> <p>השאלה היא - איך להתייחס להתנהגויות לא רצינוליות? לדוגמא: עדי יהווה לא מוכנים לקבל עירוי דם. מבחינתם זה כמו רצח. מה קורה אם ילד של חבר בכת נפגע, האם המזיק צריך לפצותו או שיש הגנה שלא הקטין את נזקו. אי הקטנת הנזק מבחינתי זה כמו רצח אף על פי שאתם תגידו שזה לא רצינולי.</p>	<p>יש אי גילוי הגורם לטעות שהיא מאוד סובייקטיבית באופיה. נמכר בית לאשה בלי לספר לאשה כי 10 שנים קודם נרצחה שם משפחה. רבים חושבים שביטול זה לא היו רוצים לקנות, למרות שכולנו מחזיקים מעצמנו רצינוליים. האם יש חובת גילוי? אם היה מדובר בגירושין או חלום רע בבית אין חובה לגלות כי זה נשמע חסר חשיבות לרוב האנשים. אין סוף לפרטים שהמוכר יכול לספר. האם זה דבר בעל חשיבות בכלל, שצריך לספר?</p>	<p>Reed v king</p>	<p>אין</p>

### יב. פגמים בכריתת חוזה – כפייה ועושק

הלכה	עובדות	פס"ד	מחשבות
<p><b>טירקל</b> - 3 יסודות עילת העושק:</p> <p>מצב העשוק (מצוקה, חולשה שכלית או גופנית, חוסר נסיון) התנהגות העושק (הניצול שניצל) היעדר איזון סביר בין הערכים המוחלפים בין העשוק לבין עושקו (תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל). פריטת היסודות: עשוק אינו במעמד פסולי דין או חסרי דעה וידיעה שפעולתם כאין וכאפס, מומו פוגם בהתקשרות</p>	<p>החלפת דירות הבדלי ערך ניכרים המתקשרת פגומה נפשית.</p>	<p>סאסי נ' קיקאון</p>	<p>102</p>

<p><u>הניתנת לבטול רק בהתקיים יתר יסודות עילת העושה</u>. נדרש שהמצוקה, החולשה... יהיו <u>כבדי משקל</u> והסיטו את שק"ד סטייה של ממש מנתיבו הנכון. בחינת כל מקרה לגופו. יתכנו מקרים בהם נלחץ העושה ע"י מספר גורמים ישקול ביהמ"ש את משקל המצטבר, אפילו אין די באחד מהם. בד"כ ידרש מצב מצוקה חמור ומתמשך (אלון באיל"ט) אך אין לקבוע מסמרות בנושא.</p> <p>הניצול - נדרשת ידיעת המנצל על המצב, נדרש אי מוסריות המתמלאת גם מקום בו ברשלנות עצם עניו מראות.</p> <p>בהיעדר תנאי מקובל יעצב ביהמ"ש את דמות התנאי המקובל. פער ערכים ניכר יטה את ביהמ"ש להתערב יותר.</p>			
<p><b>מלץ</b> - אבחנה בין לחץ כלכלי לגיטימי ובין לא לגיטימי. <b>סי' 17</b> כולל גם כפיה כלכלית כאשר מתקשר אדם בחוזה כדי להשתחרר מלחץ עסקי מסחרי בלתי חוקי המופעל עליו.</p> <p>1. לחץ בלתי לגיטימי - איום מפתיע שהנזק הצפוי במושו חמור ובלתי הפיך.</p> <p>2. איום בעתוי בו הצד השני חשוף ופגיע ביותר ונאלץ להיכנע.</p> <p>לחץ לגיטימי - שימוש ביתרונות שוק במהלך מו"מ.</p> <p>קיום אלטרנטיבה - מקום בו ניתן לפנות לערכאות נסותרת קיומה של עילת כפיה, אך אם הסכוי בסער ביהמ"ש הינו קטן. האלטרנטיבה צריכה להיות סבירה וממשית. הודעת בטול - אין לראות בהתנהגות מפרה כשלעצמה הודעת ביטול.</p>	<p>יריב - כשלו היריב איום בסגירתו ע"י בעלי המקום אם לא יקבלו החזר הוצאות נחתם הסכם פשרה אקספומדיה כופרים בהסכם.</p>	<p>שאל רחמים בע"מ נ' אקספומדיה בע"מ</p>	<p>88</p>
<p><b>שטרסברג כהן</b> - יסודות עילת הכפייה:</p> <p>התקשרות חוזית קיום כפייה</p> <p>קש"ס בין הכפיה לבין ההתקשרות.</p> <p>הכפייה אינה צריכה להיות יסודית, אינה חייבת להיות הסיבה המכרעת או הבלעדית להתקשרות והיא נבחנת במבחן סוביקטיבי - חששות המתקשר הספציפי.</p> <p>אגב אורחא - תחולת הסעיף גם על התחיבות חד צדדית מכוח <b>סי' 62(ב)</b> איום בהליכים פלילים אינו אזהרה בתום לב במובן <b>סי' 17(ב)</b> ומהווה כפיה גם שמופנה לקרוב של החשוד.</p> <p>ביהמ"ש מבחין בין מקום בו נוצר החיוב עקב אלוץ לבין אלוץ לשם גבית חוב קיים - לגבי מקום בו החיוב נוצר עקב אלוץ (כפייה) דעת הכול - זכות הביטול מנגד חלוקי דעות האם קיימת עילת בטול מקום בו הכפייה היא לגביית חוב קיים.</p> <p>עושה - אין צורך להוכיח שאילולא העושה לא היתה נוצרת התקשרות, ולא נדרש שהעושה יהיה הגורם הבלעדי או המכריע להתקשרות מבחן הקש"ס בין העושה להתקשרות - במבחן סוביקטיבי. אין להשוות להסכם פשרה מקובל - שכן נחתם הסכם מקום בו כלל לא הודה בחבותו.</p> <p><b>בן פורת</b> - אמירה כי אזהרה על נקיטה בהליכים פלילים הינה תמיד חסרת תום לב תהא מרחיקת לכת.</p>	<p>משק חלב - טענות לתרמית הושגה הסכמה לפצוי לאחר איום בנקיטת הליכים פלילים. הסכם נוסף דומה נחתם לאחר איום על בני המתקשר.</p>	<p>שפיר נ' אפל</p>	<p>98</p>
<p><b>שמגר</b> - לא כל אי שוויון באורך הנשימה של הצדדים החולקים זה על זה ומתווכחים יוצר את עילת העושה. קושי כלכלי חולף אינו מצוקה במובן <b>סי' 18</b>.</p> <p>אלטרנטיבה - לא היתה מניעה לפנות לערכאות. לא הוכח תנאי חוזה גרועים - שהרי מדובר בפשרה שמטבעה מאזנת דרישות.</p>	<p>קבלן ניהל מו"מ למכירת דירה. בשלב מסוים במו"מ התגלתה מחלוקת בין הצדדים בעניין המחיר, והקבלן שידע כי הקונה רוצה להיכנס לדירה כיון שנגמרת לו השכירות במקום מגוריו, השתמש בעניין זה כמנוף למו"מ.</p>	<p>כהן נ' הרשקוביץ</p>	<p>106</p>

## יב. פגמים בכריתת חוזה – סעדים והשפעת הביטול על צדדים שלישיים

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
	נס נ' גולדה	יש חברה משכנת שהיא חוכרת ועיריית ראשל"צ שהיא הבעלים של המקרקעין – גולדה קונה מהחברה המשכנת ואין עדין רישום בקרקע כי אין פרסלציה, אין אפשרות מבחינה משפטית. רושמים אותך בספרים בתור הבעלים, אבל מבחינה משפטית בעלות זה רק בטאבו ואז הזכות היא זכות חוזית לא משפטית. גולדה מוכרים לנס ונס מוכרים לדודמן. ואז גולדה מבטלים עם נס בגלל הפרה. נס היה לא בסדר, הפר את החוזה וגולדה הספיק לבטל, אבל נס כבר הספיק להעביר לדודמן. השאלה: למי הדירה – לגולדה או לדודמן. נפסק: לגולדה.	אם זה היה מטלטלין? מי היה זוכה? דודמן – כי זה מצב מספר 3 יש הפרה ויש ביטול, אבל דודמן מקיים את 3 התנאים: תום לב, תמורה, העברת בעלות. ההנמקה של בית המשפט – סיטואציה של המחאת זכויות – גולדה כשמכר לנס לא היתה לו בעלות אלא זכות חוזית כלפי החברה המשכנת. זכות מוכרים על ידי המחאה ממחים זכות. חוק המחאת חיובים מאפשר למכור זכויות – יש לי זכות לקבל דירה ואני יכול להעבירה לאחר. <b>השופט לנדוי – ס' 2 לחוק המחאת חיובים</b> – לחייב יעמדו כלפי הנמחה כל הטענות שהיו לו כלפי הממחה בעת שנודע לו על ההמחה – גולדה המחו לנס ואחרי זה נס המחו לדודמן – בית המשפט לומד מס' 2 שכל הטענות שיש לגולדה כנגד נס יעמדו לו כנגד דודמן נס העביר לדודמן זכות שניתנת לביטול ולכן גם גולדה העביר לנס זכות שניתנת לביטול ולכן הגיעו למסקנה שהזכות היא של גולדה.
76	כנען נ' ממשלת ארה"ב	בעלים מקורי של 2 תמונות - מוזיאון בארה"ב. התביעה היא של חברת הביטוח, יש גנב שאנחנו לא יודעים מיהו, התמונות הגיע לשוק הפשפשים ונמכרה בסכום של 250 \$, שכהשווי האמיתי מעל 15,000 \$.	היית טעות משותפת של המוכרת והקונה בשוק הפשפשים בנוגע לעלות התמונה. נופל להגדרה של <b>סעיף 14(ב)</b> . כלומר, ניתן לבטל רק אם המוכרת תבקש מבית המשפט ביטול חוזה. למוכרת אין אינטרס כזה כי אז התמונה תעבור לבעלים המקורי (ממשלת ארה"ב) בהתאם לתקנת השוק. לכן השופט <b>אור</b> קובע שמכוח דיני העקיבה (עשיית עושר), ניתן לאפשר לבעלים המקורי להיכנס בנעלי המוכרת ולבקש מבימה"ש את ביטול החוזה. – בוטל החוזה.

## יג. תוכן חוזה – תנאים ותניות

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
153	סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ נ' קראוס	החוזה קבע כי המכירה כפופה להסכמת רשות הפתוח, ההסכמה לא ניתנה.	<b>לנדוי</b> - תנאי מתלה - תנאי בעתיד שהתרחשותו אינה ודאית ונקבע ע"י הצדדים כתנאי לכניסת החוזה לתוקף, כאן אין תנאי מתלה כי ראו את ההסכמה כודאית. <b>בן פורת</b> - מדובר בתנאי מתלה <b>ס' 27(ב)</b> מהחוזה למדים שהתשלום והבצוע תלויים בקיומו, אך המערערת לא ראתה את החוזה כמבוטל והתייחסה לחוזה קים על כן המתוך זכאי לפצוי. המוכרת מנעה את קיומו של התנאי בדרך של מחדל. לכן, לפע <b>סעיף 27(א)</b> - מי שמונע את קיומו של התנאי לא יכול אח"כ להסתמך על אי קיומו.
140	שוחט נ' לוביאניקר	חוזה מכירת דירה בו נקבע מסירת חזקה ואחריה רשום שיתלווה לתשלום, הקונה נסעה לאוסטרליה והמוכרים שחששו לגורל כספם כרכו את הפעולה המשולבת חזקה + רשום התשלום.	<b>בן פורת</b> - חיוב וזכות הנובעים מחוזה יש לקיים בדרך מקובלת ובתום לב <b>ס' 39</b> , אין לדרוש מידת חסידות אך גם אסור להיות "נבל ברשום החוזה". היה הוגן מצד המוכרים לחשוש לכספם לאור הנסיבות ומכך סטייתם מתניות החוזה כלשונו היה בתום לב ומותר היה להם להתנות את הבצוע המשולב של חזקה + רשום בהבטחת פרעון היתרה תחילה. מדובר היה בחיובים מקבילים: הפעולה המשולבת של המוכרים למול התשלום ואין צד יכול לתבוע אם לא היה מוכן לבצע את חלקו, ולכן הצד שסרב למלא חיובו הוא חוזה.



			<p>ניתן להפוך תניות עצמאיות לשלובות מכוח עקרון תום הלב. הקונים התנגדו בחוסר תום לב כאשר נסעו לאוסטרליה וכך ערערו את הבטחון של המוכרים בכך שיקבלו את התמורה. לכן, מותר למוכרים לשלב את התניות ולהפוך את סדר הביצוע של החוזה.</p>
	<p>הקרקע הייתה משועבדת לבנק והיה על הבנק להוציא הסכת להחרגת הקרקע מהשעבוד על מנת שיהיה ניתן למכור אותה. לא היה ברור אם הבנק יאשר את הסכם ההחרגה. צמרות עשתה הסכם עם קונה אחר עוד לפני שהיה ברור אם הבנק יאשר או לא.</p>	<p>ישיבה וכולל אבן חיים נ' צמרות המושבה יזום והשקעות</p>	<p>קיימת אי וודאות בנוגע להחלטת הבנק. זה שיש חוזה עם תנאי מתלה שעדיין לא התקיים לא אומר שניתן להפר את החוזה. ביהמ"ש פסק כי היה מדובר בתנאי מתלה ושמצמרות לא מנעה את קיום התנאי ולכן נקבע שזה שהתנאי המתלה לא התקיים מאשרר את ההסכם בין צמרות לקונה החדש.</p>

### יג. תוכן חוזה – פרשנות ותניות מכללא

מחשבות	פס"ד	עובדות	הלכה
123	חסקין נ' חסקין	<p>חוזה לטובת צד ג'. המנוח עורך חוזה ביטוח חיים עם בנק ומבקש להוריש במותו לדינה חסקין. לאחר ההסכם הוא מתגרש ומתחתן ונולדים לו 3 ילדים. האיש נפטר. מי המוטבים? על פי החוזה ננקב שמה של דינה אך יש לפרש האם כוונתו בעת הכריתה לא הייתה להעניק לאישתו וילדיו בעת הכריתה את העיזבון?</p>	<p><b>זוסמן - כלל הפרשנות</b>, המזכה לכאורה את מי שהייתה אשת המבוטח בזמן עשית הבטוח, נדחה מפני המטרה הגלויה של המבוטח, להבטיח קיומה של מי שתהיה אשתו במותו, היא אלמנתו. אי אפשר לתת הכסף לאשתו השניה כי נקוב שם האשה הראשונה אך ניתן לומר כי כיוון שעברה מטרת הבטוח מן העולם הכסף ילך לעזבון.</p> <p>כיום מוסדר חוזה ביטוח חיים בסעי' 34-38. ביהמ"ש השתמש במבחן היפוטטי: "<b>מבחן הטרדן המתערב</b>" – מה הייתה כוונתו ההיפוטטית של המנוח לו היה נשאל בעת כריתת ההסכם. ביהמ"ש ייחס לחסקין בעת הכריתה, באמצעות המבחן ההיפוטטי, להטיב עם כולם חוץ מדינה למרות שהיא רשומה בפועל.</p>
137	אלי בלום נ' אנגלו סכסון סוכנות לנכסים	<p>יש לסוכן זכות בלתי מוגבלת לצאת מהחוזה ולעומת זאת לאנגלו סקסון יש רק עילות מסויימות בהן הם יכולים לצאת מהחוזה.</p>	<p>נראה כי יש חוסר איזון, אך השופט אומר שלא – זה מה שכתוב בלשון החוזה והיא ברורה וזה מספיק ומוסיף שגם התכלית המסחרית עולה בקנה אחד עם החוזה. התרסה של דנציגר על אפרופים. למרות חוסר איזון לכאורה בחוזה- מפרש אותו עפ"י לשונו בלבד.</p>
אין	הוד אביב נ' ממ"י	<p>החוכר לדורות בונה עם חברה קבלנית ורוצה למכור לרוכשים שונים את הדירות ואז המנהל דורש דמי היתר גבוהים יותר ממה שנקבע בחוזה, כי טענו שהם גובים לפי הערך של המקרקעין לאחר תוספות הבניה</p>	<p>סיבה לחוסר בחוזה - קרה משהו בלתי צפוי שהצדדים לא צפו אותו "כלל הפרשנות נגד המנסח" כשיש אי בהירות כך שאפשר לפרש לצד אחד או לצד שני מפרשים לרעת הצד שניסח". אם לא כתבת משהו במפורש או באופן ברור כנראה שלא סתם עשית זאת. מה שהכריע זה "לשון החוזה" ברגע שההסכם מנוסח על ידי גוף גדול שבקיא בתחום והוא רושם "ברחל בתך הקטנה" שרק במקרה כזה או אחר ישתנה הסכום – הרי שלא סתם כך.</p>
אין	בלמורל השקעות נ' כהן	<p>האם החוזה בין המערער למשיב כולל את הזכויות האובליגטוריות שהיו של שותפו של המשיב?</p>	<p>פירוש פשטני של החוזה, עפ"י לשונו. לא כולל את הזכויות האובליגטוריות.</p>
129	מ"י נ' אפרופים שיכון ויזום בע"מ	<p>המדינה ערכה הסכם עם חב' קבלנית בו תניה כי תקנה דירות שלא ייקנו בשוק החופשי באיזורים מבוקשים ובאיזורי פיתוח, בתנאי שהקבלן יעמוד בלו"ז וידרוש מימוש ההתחייבות בזמן שנקבע לכל סוג פרויקט. הקבלן דרש מימוש התחייבות וטען כי בכך עמד בתניה. הוא פירש איחור</p>	<p>הליך הפירוש הוא בלתי נמנע עבור כל טקסט. כל המקורות האפשריים הינם רלוונטים. כל לשון דורשת פירוש לפי נסיבות נתינתה.</p> <p>ביטול תורת שני השלבים ופרשנות חדשה <b>לסעי' 25 – אומד דעת הצדדים</b> בעת כריתת ההסכם ייעשה עפ"י פנייה לנסיבות תחילה שמהן נלמד על הלשון וחוזר חלילה – "מטוטלת".</p> <p><b>ברק</b> משתמש בסעי' 13, 16 ו-39 ע"מ להראות הרמוניה בדינים, המובילה למסקנה כי יש לפנות לנסיבות תחילה. כן נובע הדבר ממושכלות היסוד: רצון/כוונת הצדדים.</p> <p>ברק נותן תוקף לגישה הסובייקטיבית לפירוש רצונם המשותף של הצדדים ככל שניתן לחלץ מרגע</p>

<p>כריתת ההסכם. המבחן לגמ"ד: 1. נסיון לאיתור גמ"ד בו זמנית של הצדדים סובייקטיבית. 2. כוונה סובייקטיבית שאינה משותפת (אין חוזה/ מבחן אחר-איזה רצון טוב' נתמך יותר ע"י האדם הסביר). ההשלמה היא הכרחית בד"כ כיוון שחסר הוא דבר אינהרנטי לכל חוזה.</p> <p>פירוש והשלמה חושפים 3 תפקידים של ביהמ"ש:</p> <p>א. חשיפת כוונתם הסובייקטיבית של הצדדים, ב. השלמה של חסרים, ג. הפנמת ערכים הנסיבות הקרינו על הציפיות הסבירות של הצדדים והקבלן לא יכול להציג עצמו מופתע ולהתכחש לעובדות בעת הכריתה</p> <p><b>הנשיא ברק:</b> כדי לפרש חוזה, יש להתחקות עד כמה שניתן אחר רצונם הסובייקטיבי המשותף של הצדדים. אם נלמד שבעת כריתת החוזה שניהם גם יחד- סובייקטיבית- התכוונו לאותו הדבר, זוהי גמירות הדעת. הבעיה במבחן כזה: אובדן זמן שיפוטי יקר</p>	<p>בלו"ז? כהודעה למימוש התחייבות והמדינה פירשה כאיחור בפועל בהשלמת הבנייה.</p>		
<p>חוזי יחס פתוחים, ובפרט חוזים ארוכי-טווח, מסמיכים את בית המשפט לקרוא לתוכם תנאים וחיובים חדשים, שלא הוסכמו מראש, על דרך של "פרשנות אובייקטיבית"</p> <p>חוזה סגור עם התניה מלאה מנוהל על ידי כללים פורמליים שעיקרם דרישת הכתב, ודרך פרשנותם היא "סובייקטיבית" גרידא.</p> <p>יש להעדיף גישה פלורליסטית לפרשנות של חוזים מסוגים שונים, וההבחנה המרכזית לעניין זה נעוצה בזהות המתקשרים ולא דווקא ברמת הפירוט של החיובים</p> <p>כאשר מדובר בחוזה עסקי, להבדיל מחוזה פרטי או צרכני, מתן מעמד מכריע ללשון החוזה מסייע ליצירת יציבות וודאות חוזית</p> <p>תיקון מס' 2 לחוק החוזים אינו אלא אימוץ של הגישה הפרשנית שהונהגה בעניין אפרופים (דעת יחיד) <b>השופט פוגלמן</b></p>	<p>במוקד הערעורים עומד חוזה עבודות בנייה ותשתית לשדרוג מסילות רכבת שנחתם בשנת 2004. המחלוקת קשורה להתחשבות הסופית בין הצדדים ועל המסגרת המשפטית לפירושה: האם מדובר, כטענת המערער, על חוזה יחס, או, כטענת הרכבת על חוזה סגור. בימ"ש קמא קבע כי מדובר בחוזה יחס פתוחים, וקיבל בחלקה את דרישת המערער להשלמתו על ידי הטלת חובות תשלום עצמאיות ורחבות היקף על הרכבת בהתבסס על חובת תום-הלב ועקרונות הגינות וסבירות.</p>	<p>ביבי כבישים נ' רכבת ישראל</p>	

**יד. חוזים אחידים ותניות פטור**

הלכה	עובדות	פס"ד	מחשבות
<p>מדובר בחוזה יחס – חוזה ארוך טווח. בחוזים מסוג זה הגישה הפרשנית היא דינמית יותר, וצופה פני עתיד, שכן הצדדים צופים כבר בעת הכריתה, שהנסיבות ישתנו ויידרשו התאמות.</p> <p><b>ברק</b> – בחוזה אחיד, מטרת דיני הפרשנות אינה אך ורק חשיפת אומד דעת הצדדים הסובייקטיבית אלא הכוונה האובייקטיבית-נורמטיבית. חזק מול חלש. חוזה אחיד כמוהו כחוק, כיוון שיכולת המו"מ נפגמת כאשר הפנייה היא לציבור מסויים ולא פרטנית.</p> <p>מדובר בתנייה מקפחת למרות שלא מתערבים במחיר בחוזים אחידים. כאן נקבע שהמחיר ישונה אך לא נקבע מה המחיר יהיה או באיזה יחס למחיר הקודם. כמו כן לא נקבע בחוזה דרך החישוב של המחיר ושיקול הדעת של משען היה בלעדי לחלוטין. - תנאי מקפח ובטל.</p>	<p>חוזה אחיד לגברת המתגוררת בבית אבות, שכלל סעיף ביחס לאפשרות שמצבה יתפתח לסיעודי.</p>	<p>יורשי מילגרום נ' מרכז משען</p>	<p>174</p>
<p>בית המשפט קבע כי מדובר בתנייה מקפחת וביטל אותה. התנאי נותן יתרון בלתי הוגן למערער ופוטור אותה מאחריות לנזק או רשלנות. בנוסף, אפשרות הביטוח לא ברורה לפשוטי העם- הלקוחות והם לא מבנינים שאם לא יעשו ביטוח יפוצו על חלק קטן מהנזק.</p> <p><b>ביקורת על הביטול:</b> "בעיית הסבסוד הצולב" – הללא תניית פטור התוצאה היא שהעשירים מסובסדים על ידי העניים. בעיה גם של צדק חלוקתי, העני מסבסד את העשיר והעני רוצה את התניה הזו. בפס"ד קשת <b>השופט קהאן</b> אומר שהתניה שומרת על פשוטי העם. <b>פורת</b>- כשאין תניה כזו פשוטי העם מסבסדים את שועי העם. כשאין תנית פטור – העניים יחליטו לא להשתמש בשירות של הניקוי היבש, וכשהם יוותרו על השירות המחיר של השירות יעלה עוד ועוד ורק העשירים ביותר יוכלו לצרוך את השירות הזה וחוף מבעיית צדק חלוקתי נוצר מצב של חוסר יעילות, כי אנשים מוכנים לשלם פרמיה שמשקפת את הסיכון האמתי שלו, אבל לא מעבר לכך.</p>	<p>יש שירות כביסה ורצו שתהיה הגבלה שאם יש נזק הפיצוי יהיה פי 15 מדמי הניקוי</p>	<p>מפעלים לניקוי יבש קשת נ' י.מ</p>	<p>אין</p>

--	--	--	--

### טו. חוזה לטובת אדם שלישי

פס"ד	עובדות	הלכה
חסקין נ' חסקין	חוזה לטובת צד ג'. המנוח עורך חוזה ביטוח חיים עם בנק ומבקש להוריש במותו לדינה חסקין. לאחר ההסכם הוא מתגרש ומתחתן ונולדים לו 3 ילדים. האיש נפטר. מי המוטבים? על פי החוזה ננקב שמה של דינה אך יש לפרש האם כוונתו בעת הכריתה לא הייתה להעניק לאישתו וילדיו בעת הכריתה את העיזבון?	זוסמן - כלל הפרשנות, המזכה לכאורה את מי שהיתה אשת המבוטח בזמן עשית הבטוח, נדחה מפני המטרה הגלויה של המבוטח, להבטיח קיומה של מי שתהיה אשתו במותו, היא אלמנתו. אי אפשר לתת הכסף לאשתו השנייה כי נקוב שם האשה הראשונה אך ניתן לומר כי כיוון שעברה מטרת הבטוח מן העולם הכסף ילך לעזבון. כיום מוסדר חוזה ביטוח חיים בסע 34-38. ביהמ"ש השתמש במבחן היפוטטי: "מבחן הטרדן המתערב" – מה הייתה כוונתו ההיפוטטית של המנוח לו היה נשאל בעת כריתת ההסכם. ביהמ"ש ייחס לחסקין בעת הכריתה, באמצעות המבחן ההיפוטטי, להטיב עם כולם חוץ מדינה למרות שהיא רשומה בפועל.
גולדמן נגד מיכאלי	חוזה בין מוכרת לקבלן. הקבלן מתחייב לבנות בניין על המקרקעין ובתמורה להעביר מספר דירות למוכרת. המוכרת מתקשרת בחוזים עם קונים לדירות הללו מבעוד מועד ואלו לקונים נוספים. הקבלן מפר את החוזה ומאחר במסירת הדירות. הקונים תובעים את המוכרת.	ברק- כלל לא מדובר בחוזה לטובת אדם שלישי. החוזה התכוון להיטיב עם הקונים אך לא לתת להם זכויות משפטיות לתביעה. מה שכן, יש כן המחאת זכויות. המוכרת המחתה את זכויותיה כלפי הקבלן לקונים. הדבר לא אומר שהקונים לא יכולים לתבוע את קיום החיוב מהמוכרת.