

אוניברסיטת בר אילן

הפקולטה למשפטים

דיני חוזים תשפ"ד

ד"ר אורי כץ

מתרגלים: רוני איגל; יובל ליפשיץ; לביא ניסנהולץ; אמיר דדון; שיר ישראלי

מבחן לדוגמא מס' 2

שאלון הבחינה שלהלן מבוסס על חומרי לימוד שונים במעט מהחומר שנלמד בקורס השנה (בין היתר, נוכח קיצור הקורס בעקבות המצב). עם זאת, המבנה הכללי של הבחינה, אופן הפיתרון הנדרש, וכן עיקר הדוקטרינות הרלוונטיות ושיקולי המדיניות רלוונטיים גם עבור הבחינה של השנה.

שאלה 1 (80%):

גיל, יזם צעיר, החליט שהדבר הנכון עבורו יהיה לפתוח בית ספר ללימוד מקצועות האבטחה. בשלב ראשון פעל גיל לאיתור מתחם לבית הספר, משימה לא פשוטה, בהתחשב בשטחים הרבים שבית הספר מצריך, ובהתחשב בכך, שעל מנת שבית הספר יהיה אטרקטיבי וימשוך תלמידים, עליו להיות ממוקם באזור המרכז. לאחר זמן מה איתר גיל מתחם רלוונטי באזור התעשייה של הקיבוץ מרגוע, הכולל מבנה, מחסן וחצר גדולה (להלן – "המתחם"). גיל יצר קשר עם דני, מזכיר הקיבוץ, וסיפר לו על מטרת השכירות. לאור זאת, דני העביר לו טיוטת הסכם שכירות. בין השאר כלל ההסכם את הסעיפים הבאים:

4. השוכר מצהיר, כי בדק את המתחם, את התכניות החלות עליו, את זכויות הקיבוץ מרגוע במקרקעין, את כל הנתונים הפיזיים, התכנוניים והמשפטיים של המתחם ומצאם במצב טוב, תקין ומתאים למטרותיו ודרישותיו, וכי אין ולא תהיה לו כל טענת טעות, הטעיה, הפרה, אי-התאמה או פגם כלשהו. במקרה בו יוטל חיוב הנוגע לאחד מההיבטים האמורים, השוכר יישא באותו החיוב.
8. השוכר מתחייב לשמור על אופי פעילות, המתאים לאופיו של הקיבוץ מרגוע.
11. במידה ויידרש השוכר על-ידי רשות שלטונית, להרוס את המתחם או להפסיק את הפעילות בו, יופסק ההסכם.
39. במידה ודמי השכירות הממוצעים בחוזי שכירות עתידיים, אותם יכרות הקיבוץ, יעלו, יעלה מחיר השכירות בחוזה זה בהתאם.

דני הבהיר לגיל, כי מבחינתו אין מקום למשא ומתן. ההסכם לקוח מהאתר של רשות מקרקעי ישראל, אשר כל שבוע בו הוא ההתאמות הנדרשות. גיל היה רוצה לשנות מעט סעיפים בהסכם, אבל לאור העובדה, שהתמורה שנקבעה בהסכם (דמי שכירות של 10,000 ₪ בחודש), נמוכה בעשרים אחוזים ממחיר השוק, כמו גם העובדה שהקיבוץ הסכים שהחוזה יהיה תקף לזמן יחסית ארוך (עשר שנים), הסכים לחתום על ההסכם כמו שהוא, ללא כל שינוי.

הצדדים חתמו על ההסכם ביום 5.6.16 בו נקבע כי ההסכם יכנס לתוקף ביום 1.1.17, כאשר עד למועד זה, גיל רשאי לשפץ את המתחם. עד לתחילת תוקפו של החוזה השקיע גיל סכום של 100,000 ₪ בקבלת רישיון מהמדינה להקים את בית הספר. כמו כן, השקיע גיל סכום של 500,000 ₪ בשיפוץ המתחם, והכשרתו לצרכיו המסחריים. שיפוץ זה כלל החלפת דלתות בכל החדרים, עבודות טיח וצבע, החלפת רצפות, עבודות גינון, הקמת מטווח ועוד. ביום 1.1.17 פתח גיל את שערו של בית הספר והמחזור הראשון התחיל בלימודיו.

כשנה לאחר פתיחת השערים פנו תושבים רבים של הקיבוץ לדני בטענות בנוגע לבית הספר. טענתם העיקרית הייתה, כי רעש המטווחים, אשר נשמע במשך כמעט כל שעות היממה, פוגע בניסיונם לחיות את חייהם ברגיעה, ופוגע באורח חייהם. במענה לפניית השונות שלח דני ביום 1.2.18 מכתב לגיל, בו נאמר, כי המטווחים מפריים את סעיף 8 להסכם ביניהם, ולכן הוא נדרש להפסיק את השימוש במטווחים בתוך חודש. בתגובה ענה גיל ביום 7.2.18, כי דני ידע מלכתחילה שתכלית ההתקשרות ביניהם היא לצורך בית ספר למקצועות האבטחה, והגיוני שבבית ספר לאבטחה יהיה שימוש במטווחים.

בתגובה פנה דני ביום 8.2.18 לוועדה האזורית לתכנון ובניה (להלן – "הוועדה"), ואמר להם, כי המחסן הממוקם בחצר בית הספר נבנה ללא אישורים. בבדיקה שערכה הוועדה האזורית, התברר כי אכן נבנה בחצר בית הספר מחסן, ללא שניתנו לכך האישורים המתאימים. לאור ממצאי הבדיקה הוציאה הוועדה האזורית צו הריסה על השטח וכן השיתה קנס בסך 50,000 ₪ על הקיבוץ כבעלי המקרקעין.

בנוסף, ביום 8.2.18 פנה דני לוועדה במטרה לקדם תכנית, המשנה את ייעוד המקרקעין עליהם בנוי בית הספר, מתעשייה לחקלאות, כך שדני לא יוכל להמשיך לפעול במקרקעין. ביום 1.6.18 אושרה התכנית האמורה, כך שייעודם של המקרקעין, עליהם ממוקם בית הספר, שונה לחקלאות.

ביום 1.8.2018 שלח דני מכתב בשם הקיבוץ לגיל, בו נאמר כי לאור סירובו של גיל להפסיק את השימוש במטווחים, הרי שהקיבוץ מודיע באופן חד צדדי על ביטול החוזה לאלתר.

ביום 15.8.18 פנתה הוועדה המחוזית לגיל, והודיעה לו, כי עליו להפסיק את פעילותו של בית הספר בתוך 30 ימים, אחרת יינקטו כנגדו הליכים פליליים בהתאם לדין. לאור זאת, ומתוך חששו מההליכים הפליליים שיינקטו כנגדו, הפסיק גיל באותו היום את הפעילות בבית הספר. במקביל לכך, נודע לגיל כי החל מיום 1.2.17 דמי השכירות הממוצעים של חוזי הקיבוץ, ירדו בשיעור של 10%.

חוו דעתכם על המצב המשפטי הקיים בין המשתתפים לרבות תרופות להם זכאים הצדדים, בתשובתכם הניחו כי נכרת חוזה בין הקיבוץ לגיל.

שאלה 2 (20%):

הועלתה הצעה לתקן את חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, ולהוסיף את סעיף 11א, שכותרתו "צורתה של התחייבות משמעותית". נוסחו של הסעיף המוצע הינו כדלקמן:

11א(1) התחייבות לעשות עסקה, אשר הינה עסקה משמעותית עבור הצדדים לאותה העסקה, טעונה מסמך בכתב.

11א(2) על-אף האמור בכל דין, רק עסקה, מסוג העסקאות האמורות בסעיף 11א(1), טעונה מסמך בכתב.

א. הסבירו את השינוי המוצע בחוק, וכיצד הוא משפיע על המצב המשפטי.

ב. דונו בשיקולי מדיניות בעד ונגד התיקון. בדיונכם זה התייחסו לשינויים אותם עורך התיקון במצב הקיים בפועל, ונתחו היבטים חיוביים ושלייליים בשינויים אלה.

בהצלחה!

הצעת פתרון:

שאלה 1

נתון שנכרת חוזה. ככל הנראה, מהסיבות שיפורטו להלן, גיל לא יוכל לעמוד על המשך קיום החוזה והחוזה יבוטל או יחדל – עם זאת לסיבה הספציפית בגינה החוזה בוטל או חדל ישנן השלכות משפטיות שונות. החוזה עשוי להיות מבוטל או לחדול מהסיבות הבאות:

1. ביטול על ידי גיל בשל **טעות והטעיה** (טעות בדבר אופי הקיבוץ, ההפרות התכנוניות).
2. ביטול על ידי **הקיבוץ** בשל **טעות** (טעות בדבר אופי הפעילות של גיל).
3. ביטול בשל **הפרה של גיל** (פעולה בניגוד לאופי הקיבוץ).
4. ביטול בשל **הפרה של הקיבוץ** (פינוי גיל בעקבות החלטת ועדת התכנון, מסירת הודעת ביטול שלא כדין, ההפרה התכנונית).
5. חדילת החוזה בהתקיים התנאי המפסיק בהתאם לסעיף 11 לחוזה.

ככל שהחוזה בוטל בשל **פגם בכריתה**, הרי שתבוצע השבה הדדית. כמו כן, ובכפוף לדיונים שלהלן, הצד הרלוונטי זכאי לקבל פיצוי בשל הפרת חתו"ל במו"מ, והוראות החוזה השונות, לרבות בדבר השתת הקנס על גיל, אינן חלות.

ככל שהחוזה הופר, הצד הנפגע זכאי לסעדים בהתאם לחוק התרופות. עם זאת, ככל שהחוזה לא בוטל בשל פגם, הרי שעד למועד הביטול או החדילה החוזה תקף ולפיכך ייתכן שגיל יחויב לשלם את הקנס שהוציאה הוועדה האזורית, בנוסף גיל יוכל לטעון שיש להפחית את דמי השכירות ביחס לתקופה עד להפסקת החוזה.

1. עניינים מקדמיים, אשר תהיה להם רלוונטיות גם בהמשך הניתוח:

חוזה אחיד

כאמור, נתון שנכרת חוזה. האם החוזה שנכרת בין הקיבוץ לגיל הינו חוזה אחיד? חוזה אחיד, כהגדרתו בסעיף 2 לחוק החוזים האחידים, הינו "נוסח של חוזה שתנאיו, כולם או מקצתם, נקבעו מראש בידי צד אחד כדי שישמשו תנאים לחוזים רבים בינו לבין אנשים בלתי מסויימים במספרם או בזהותם". בפסק הדין בעניין **ארגון שחקני הכדורגל** נקבע, שלעתים ניתן להכיר בקיום חוזה אחיד גם כאשר צד לחוזה משתמש בחוזה אחיד, אשר חובר על ידי צד שלישי. יתרה מכך, הקיבוץ ערך התאמות בחוזה האחיד (למשל, סעיף 8). מנוסח החוזה עולה שהקיבוץ עשוי לכרות חוזי שכירות נוספים, ולכן תתעורר השאלה כמה חוזים פוטנציאליים עשוי הקיבוץ לחתום על פי חוזה זה? שכן צריך שיתקיים המונח "רבים". ולכן, ספק אם ניתן להכיר בחוזה כחוזה אחיד.

הערה מקדמית בנוגע לחוזה אחיד: בהתאם לסעיף 3 לחוק החוזים האחידים, הכרעה בשאלה האם תנאי זה או אחר בחוזה אחיד, מהווה תנאי מקפח, **תלויה בבחינת נסיבות החוזה, תוך בחינת מכלול תנאי החוזה**. כך, סעיף 4 אינו קובע מהי תניה מקפחת, אלא מקים **חזקות קיפוח, אשר יכולות להיסתר, בבחינת מכלול תנאי החוזה**. בהקשר זה היה מקום להתייחס לכך, שדמי השכירות שהוסכמו נמוכים באופן משמעותי מדמי השכירות המקובלים, וכן לעובדה, שתקופת השכירות,

הינה תקופה ארוכה משמעותית מהתקופה המקובלת. היבטים אלו של החוזה, יכולים להצביע על כך, כי גם אם חלק מהתניות, הינן תניות לטובת הקיבוץ באופן שאינו מאוזן, בחינת מכלול תנאי החוזה, יתכן ותצדיק הכרה באותן תניות וקביעה כי אינן מקפחות.

ההתחייבות שלא לתבוע בגין טעות, הטעיה, הפרה, אי התאמה או פגם

בפני גיל קיים מחסום לתביעה בגין ההפרות התכנוניות הן בשל טעות והטעיה והן בשל הפרה או אי התאמה. שכן בהתאם לסעיף 4 לחוזה גיל הצהיר כי בחן את מצבו התכנוני של הנכס והתחייב שלא לתבוע בגין טעות, הטעיה, הפרה, אי התאמה או פגם.

בהקשר זה יטען גיל מספר טענות בנוגע לסעיף 4 לחוזה.

- **תניה מקפחות בחוזה אחיד**: ראשית יטען גיל, כי בהתאם לסעיף 4 (1) לחוק החוזים האחידים מדובר בפטור מאחריות, ולכן מדובר בחזקת קיפוח שאם הקיבוץ לא יסתור אותה הסעיף ייחשב כמקפח. בנוסף קיימת גם חזקת קיפוח מכוח סעיף 4 (12) לחוק החוזים האחידים שכן גיל נדרש להצהיר על בדיקות שערך. בהקשר זה היה מקום לבחון את מכלול תנאי החוזה, בהתאם לסעיף 3 לחוק החוזים האחידים.
- **פרשנות**: גם במידה ואין לנו עניין בחוזה אחיד, הרי שעולה שאלה פרשנית, האם ההצהרה האמורה בסעיף 4 לחוזה כוללת את חריגת הבניה האמורה. בהקשר זה היה מקום לעמוד על כללי הפרשנות השונים. בענייננו פרשנות סבירה הינה כי התחייבות גיל בחוזה, הייתה רק לאלמנטים אותם ניתן לדעת ולבדוק ביגיעה סבירה, ולא אלמנטים, אשר באופן מעשי אינם ניתנים לבדיקה. בהקשר זה היה מקום להתייחס לפרשנות המצומצמת שיש ליתן לתניות פטור גורפות, דוגמת התנייה האמורה בסעיף 4 (פס"ד פס"ד שפייזר, פס"ד בלה נוסבאום), וכן לכלל הפירוש נגד המנסח.
- **קיום חוזה בחתו"ל**: האם פנייתו של דני לוועדה מהווה קיום חוזה שלא בתום לב, בניגוד לאמור בסעיף 39? מחד, נדמה שאין זה ראוי לפעול באופן זה, שכן דני מנסה בפועל להקשות על קיום החוזה מצידו של גיל ולמעשה "להענישו" (ראו השופט אלון ברוט נ' ישופה בניה, וייטח נ' מפעל הפיס), מאידך, ספק אם ראוי להגביל פנייה לרשות בנוגע לבנייה בלתי חוקית.
- **חוסר תו"ל במו"מ**: ניסוח סעיף פטור שכזה עלול להיחשב כחוסר תו"ל במו"מ ובכריתת החוזה – סעיף 12 (ראו פס"ד ריבקין נ' ליגד).
- **אכיפה בלתי צודקת**: אכיפת הסעיף שמונעת את התביעה של גיל לנוכח פעילותו של דני כאמור לעיל, עשויה שלא להיאכף משיקולי צדק (פס"ד לוי נ' לוי).
- **הנגדה לתקנת הציבור**: מניעת היכולת לתבוע עלולה להיחשב כנוגדת את תקנת הציבור (השופט שמגר ברוט נ' ישופה בניה). אם כי שם היה מדובר בשלילת היכולת לתבוע באופן כללי, וכאן מדובר במחסום יותר מצומצם.
- **הנגדה לסעיף קוגנטי**: בהתאם לסעיף 8 לחוק השכירות והשאילה תנאי הפוטר את המשכיר מאי התאמה או פגם שהוא ידע או היה עליו לדעת עליהם בטל.

סעדים:

ככל שתוכר הטענה בנוגע לתניה מקפחת, הנגדה לתקנת הציבור, הנגדה לסעיף קוגנטי, סעיף 4 ייחשב כבטל (בעילת הקיפוח ניתן חלף זאת לשנותו) אם תתקבלנה הטענות המתבססות על סעיף 39 או אכיפה בלתי צודקת בית המשפט יאפשר את התביעה. סעיף 12 עשוי גם להקנות פיצויים.

האם פעילות המטווח מהווה הפרה של סעיף 8 לחוזה?

נדמה שמוקד המחלוקת, אשר התחיל את התדרדרות היחסים בין הצדדים, הוא רצונו של הקיבוץ להפסיק את פעילות המטווחים. האם סעיף 8 לחוזה מאפשר לקיבוץ לדרוש את הפסקת פעולות המטווחים? שאלה זו נוגעת לשאלה **פרשנית**. מחד, נדמה שלאור התרעומת שנוצרה, פעילות המטווחים אכן אינה תואמת את אופיו של הקיבוץ, מאידך, הצדדים ידעו בעת החתימה על ההסכם כי מדובר בבית ספר לאבטחה. עם זאת, לא בטוח שדני הבין שבית ספר לאבטחה כולל קיום של מטווח בתוך בית הספר. מהי אפוא הפרשנות הנכונה של החוזה בנסיבות העניין? בהתאם לחוק ולפסיקה, תכלית פירושו של חוזה, היא עמידה על התכלית הסובייקטיבית של הצדדים לחוזה, ואם לא ניתן לאתרה יש לעמוד על התכלית האובייקטיבית של אנשים סבירים והגונים, לרבות שיקולי צדק סבירות, תום לב, יעילות, שוויון וכדו' (ראו למשל, עניין **אפרופים, מגדלי הירקות**). בענייננו, עסקינן בחוזה, אשר עניינו הינו הפעלת בית ספר למאבטחים. כן נתון, כי שני הצדדים היו מודעים לכך. השאלה היא האם מבחינה פרשנית בית ספר לאבטחה משמעו קיום מטווחים? אם בד"כ ישנם מטווחים בתוך בית ספר לאבטחה, אזי פרשנות, הקובעת כי אסור להפעיל מטווחים, חותרת תחת עצם תכליתו של החוזה. בהתאם לכללי הפרשנות, חוזים בכלל וחוזים מסחריים בפרט, יש לפרש באופן אשר יש בו היגיון כלכלי. מובן, כי אין כל היגיון לערוך חוזה לשכירת מקרקעין לבית ספר לאבטחה, במידה ולא ניתן לערוך מטווחים בבית הספר (אם כך מקובל). אשר על כן, נדמה, כי בענייננו, כאשר הפעילות נוגעת לליבת הפעילות של השוכר, אשר הקיבוץ היה מודע לה, לא יהיה ניתן לדרוש מהשוכר לשנות את התנהלותו, באופן שמעקר את ההיגיון הכלכלי מהחוזה. ניתן לומר, כי מהנסיבות ניתן ללמוד, כי הצדדים הסכימו על קיומו של בית ספר לאבטחה, ואם משמעו על פי רוב קיום מטווח, אזי קיום מטווח אינו כלול במסגרת סעיף 8 לחוזה. פרשנות אפשרית, אשר אינה מבטלת את סעיף 8, תציע כי על השוכר לשמור על אופי הישוב, כל עוד מדובר בפעילות, אשר הקיבוץ לא הסכים לה מלכתחילה, ואשר אינה בליבת הפעילות של השוכר. פרשנות אפשרית אחרת, תביא לצמצום שעות המטווחים במהלך היום. כלל פרשנות נוסף העומד לצידו של גיל, הינו כלל הפרשנות נגד המנסח מצד שני, טענת הקיבוץ תהיה, שפרשנות שכזו מעקרת בפועל את סעיף 8 לחוזה, וכי לא הגיוני שהצדדים שיחתו מילותיהם לריק, אשר על כן, יש לפרש את החוזה על פי לשונו הברורה, ומכיוון שהמטווחים אינם תואמים את אופיו של הישוב, יש לקבוע כי מדובר בהפרת חוזה.

2. ביטול בשל פגם בכריתה

לשני הצדדים יכול ויהיה אינטרס לבטל את החוזה בשל פגמים בכריתה (אפילו אם הם רשאים לבטל את החוזה בשל הפרה). האינטרס של גיל, יהיה תלוי בהכרעה בנוגע לשאלה מי ישא בקנס, והאינטרס של הקיבוץ, הוא כדי להימנע מפסיקת פיצויים בגין הפרה (כאשר מדובר בביטול של הצד השני).

טעות של גיל : גיל יטען לטעות בנוגע לאופיו של הקיבוץ, כלומר שלא ידע שהמטווחים פוגעים באופן כה חריף באופיו של הקיבוץ, וכן ביחס לקיומה של ההפרה התכנונית ככל שאיננו חסום מלטעון טענה זו מכוח סעיף 4 לחוזה בהתאם לדיון שלעיל.

א. טעות ביחס לאופי הקיבוץ :

• טעות בכדאיות העסקה :

- מבחנו של טדסקי : נדמה שמדובר בטעות ביחס לעבר, שכן במועד הכריתה אופיו של הקיבוץ כבר היה ידוע, ולכן אין מדובר בטעות בכדאיות.
- מבחנו של אשר (**ספקטור נ' צרפתי**) : נדמה שמדובר בטעות ביחס לתכונה, ועל כן אין מדובר בטעות בכדאיות.
- מבחן הסיכון של פרידמן (**ארואסטי, שלזינגר, כרמל**) : ספק אם גיל לקח על עצמו את הסיכון שאופיו של הקיבוץ לא יאפשר את הפעלת המטווחים, שכן גיל ידע, שהקיבוץ מאשר את החוזה, על-אף שהוא יודע שמדובר בבית ספר לאבטחה (לגיל זה היה ברור שבית ספר לאבטחה כולל מטווח). האם מדובר בחוסר זהירות של גיל (כרמל נ' טלמון)? ייתכן שהיה על גיל לברר באופן יותר אקטיבי, האם הפעלת מטווחים תפגע באופיו של הקיבוץ, אולם גם בעניין זה קיים ספק.
- קש"ס סובייקטיבי : נדמה שמתקיים, ברור, כי גיל לא היה כורת את החוזה, אם היה יודע שדבר זה יפגע באופיו של הקיבוץ, ובסופו של יום ימנע ממנו את השימוש במתחם. אלא אם כן קיום מטווח במקום אחר עדין לא שולל את האפקטיביות של בית הספר.
- קש"ס אובייקטיבי : גם אדם סביר לא היה כורת חוזה מקרקעין, לשם הפעלת בית ספר לאבטחה, אם היה יודע, כי לא יהיה ניתן להפעיל במתחם מטווחים. אלא אם כן קיום מטווח במקום אחר עדין לא שולל את האפקטיביות של בית הספר.
- ידיעת הצד השני : בנוגע לטעות, ספק האם הקיבוץ מודע לכך, אולם במקרה זה, ייתכן והיה עליו לדעת. שכן, ייתכן שמקום בו מתקיים אלמנט חריג בהתקשרות, על הקיבוץ לדעת, כי הצד השני לא מבין לאשורו את האלמנט הזה. דהיינו ייתכן שהיה על דני לברר עם גיל מה כלול בבית ספר לאבטחה. (נדרש גם דיון ביחס לאפשרויות הנוספות של "על כד" ידיעה על היסודיות (פרופ' קרצ'מר, וידיעה הטעות והיסודיות, פרופ' שלו).

הטעיה של הקיבוץ בנוגע לאופיו : ייתכן ובענייננו אף מתקיימת הטעיה במחדל, בכל הנוגע לאופיו של הקיבוץ. בניתוח טענה זו יש לבחון האם מתקיימים יסודות הטעות (לעיל), ולבחון האם מתקיים קש"ס כפול, בין ההטעיה לטעות ובין הטעות להתקשרות. ככל שישנה הטעיה, נדמה שהקש"ס הכפול מתקיים. אלא, שבענייננו מדובר בהטעיה במחדל, ועל כן יש להצביע על חובת גילוי. ייתכן שבענייננו ישנה חובת גילוי מכוח הנסיבות, שכן ישנו אלמנט חריג בהתקשרות, ועל כן על הקיבוץ מוטלת החובה לגלות זאת, כן ייתכן, שחובת הגילוי קמה מכוח הדין (סעיף 12 לחוק החוזים, סעיף 8 לחוק השכירות, ביחס לאי התאמה של מטרת השכירות).

ב. טעות ביחס להפרה התכנונית :

• טעות בכדאיות העסקה :

- מבחנו של טדסקי: מדובר בטעות ביחס לעבר, שכן במועד הכריתה עבירת הבנייה כבר הייתה קיימת, ולכן אין מדובר בטעות בכדאיות.
- מבחנו של אשר (**ספקטור נ' צרפתי**): מדובר בטעות ביחס לתכונה, ועל כן אין מדובר בטעות בכדאיות.
- מבחן הסיכון של פרידמן (**ארואסטי, שלזינגר, כרמל**): בעניין זה תהיה מחלוקת בין הצדדים לאור האמור בהסכם. לכאורה, ההסכם קובע שגיל לוקח על עצמו סיכון זה, אלא שגיל יטען, שלא התכוון לקחת סיכון ביחס לאלמנטים שידועים לקיבוץ, אולם הוא נמנע מלספר עליהם (לוקח סיכון שטועה, אולם לא שמטעים אותו, פרידמן, אם כי השופט פוגלמן בכרמל נ' טלמון (בדעת יחיד) אימץ הבחנה זו רק ביחס להטעיה במעשה ולא ביחס להטעיה במחדל). ביחס לחוסר הזהירות תתעורר שאלה. מאחר שמדובר בחוזה שכירות משמעותי יתכן שיש לקבוע כי היעדר בחינה של המצב התכנוני של המושכר מהווה חוסר זהירות. יתרה מכך, השוכר חתם על סעיף 4 לפיו הוא בדק את המצב התכנוני ולא תהיה לו תביעה בשל כך. ולכן יתכן שמבחן הסיכון לא מתקיים, אלא אם נקבל את דעתו של פרידמן גם ביחס להטעיה במחדל בניגוד לפוגלמן).
- קש"ס סובייקטיבי: ספק. במקרים רבים אנשים כורתים חוזי מקרקעין, על אף שמדובר בבנייה בלתי חוקית.
- קש"ס אובייקטיבי: גם בעניין זה יש ספק, הדומה לספק ביחס לקש"ס הסובייקטיבי.
- ידעת הצד השני: מבחינת ידיעת הצד השני, הרי שנתון כי דני ידע על הטעות (הוא הודיע על כך לוועדה) (האם ידע על היסודיות? ספק, לאור האמור לעיל בנוגע לקש"ס).

הטעיה של הקיבוץ בנוגע לעבירות הבניה: ייתכן ובענייננו אף מתקיימת הטעיה במחדל. בניתוח טענה זו יש לבחון האם מתקיימים יסודות הטעות (לעיל), ולבחון האם מתקיים קש"ס כפול, בין ההטעיה לטעות ובין הטעות להתקשרות. מדובר בהטעיה במחדל, ועל כן יש להצביע על חובת גילוי. ייתכן שבענייננו ישנה חובת גילוי מכוח הנסיבות, ועל כן על הקיבוץ מוטלת החובה לגלות זאת, כן ייתכן, שחובת הגילוי קמה מכוח הדין. סעיף 12 לחוק החוזים, כאן מתעוררת המחלוקת ביחס למצדדים בחובת גילוי רחבה, השופט אשר בספקטור נ' צרפתי, עניין פינגוין, עניין חובב נ' בן מנחם, לעומת המצדדים בחובת גילוי מצומצמת, השופט לנדוי בספקטור נ' צרפתי, שפיגלמן נ' צפניק, אם כי כיום ישנה נטייה לחובת גילוי רחבה, פרופ' שלו (למרות שלדעתה האישית הייתה עדיפה הגישה המצמצמת. בנוסף ניתן להסתמך על סעיף 8 לחוק השכירות ביחס לחובת המשכיר לגלות על אי התאמה או פגם שידע או היה עליו לדעת עליהם). כמו כן, ספק אם מתקיים בענייננו קש"ס כפול. ככל הנראה ישנו קשר בין ההטעיה לטעות, אולם, כאמור לעיל בנוגע לטעות, ספק אם מתקיים קש"ס בין הטעות להתקשרות.

חתו"ל במו"מ: בנוסף לטעות והטעיה, גיל יכול לטעון לחתו"ל במו"מ, בגין הטעות הידועה או ההטעיה. ככל שלא תוכח טעות ידועה או הטעיה עדיין ייתכן שניתן יהיה להעלות טענת חתו"ל במו"מ כטענה חלופית לפגמים בכריתה (ראו מאמרו של ד"ר ויניצקי).

טעות של הקיבוץ: בכדי שלא לשלם פיצויים בגין הפרת חוזה ככל שישנה (להלן), יעדיף לטעון הקיבוץ לביטול ההסכם בשל פגמים בכריתה. בעניינינו הקיבוץ יטען, כי טעה בעובדה, ביחס למידת הרעש שיגרורם בית הספר. ננתח טענה זו:

• **טעות בכדאיות העסקה:**

- מבחנו של טדסקי: לכאורה נדמה שמדובר בטעות ביחס לעתיד, שכן במועד הכריתה הרעש טרם בא לעולם, ולכן מדובר בטעות בכדאיות. ברם, העובדה שבית ספר לאבטחה כולל מטווח היא עובדה שבעבר.
- מבחנו של אשר (**ספקטור נ' צרפתי**): נדמה שמדובר בטעות ביחס לתכונה של מושא העסקה, ועל כן אין מדובר בטעות בכדאיות.
- מבחן הסיכון של פרידמן (**ארואסטי, שלזינגר, כרמל**): נדמה שבעניינינו הקיבוץ נטל על עצמו את הסיכון. במועד הכריתה הוא ידע שהמושכר ישמש לבית ספר לאבטחה, ועל כן לקח את הסיכון לא בדק האם זה כולל מטווח שיפריע לו. לכל הפחות, נדמה שמדובר בחוסר זהירות של הקיבוץ (**כרמל נ' טלמון**), שעה שידע שלא בירר עד תום את הנושא.

- **קש"ס סובייקטיבי**: נדמה שמתקיים, הקיבוץ עושה כל שביכולתו, כדי להביא לסיום ההתקשרות החוזית, כך שנדמה, כי לו היה יודע מלכתחילה שזה המצב, לא היה כורת את ההסכם.
- **קש"ס אובייקטיבי**: לא ברור האם אדם סביר לא היה מתקשר בחוזה שכירות בנסיבות האמורות. נדמה שיש פה עניין בייחודיות של הקיבוץ מרגוע.
- **ידיעת הצד השני**: בנסיבות העניין נדמה שגיל לא ידע על הטעות של מרגוע, שכן גיל סבר שהקיבוץ מודע למצב. האם היה עליו לדעת, נדמה שגם התשובה לכך שלילית, שכן נדמה שלא ניתן לצפות מגיל לנחש, שעל אף שהקיבוץ מודע לכך שמדובר בבית ספר לאבטחה, הוא אינו יודע להעריך עד כמה יפריעו לו המטווחים.

סעדים:

- א. בכל מקרה בו החוזה מתבטל לאור פגמים בכריתה (בין אם לבקשת גיל ובין אם לבקשת הקיבוץ), יש לבצע השבה הדדית. במקרה של השבה, הרי שגיל יידרש לפנות את המבנה. כאמור, התשלום אותו שילם גיל נמוך באופן משמעותי מדמי השכירות הממוצעים, לכן, הקיבוץ יבקש השבה של דמי שימוש בגין השימוש במבנה בהתאם למחיר השוק, אך גיל יטען שאינו צריך להשיב מעבר לשווי השימוש לפי החוזה. כאמור, גיל השקיע משאבים רבים במבנה. ככל שגיל העלה את ערך המבנה, הרי שיוכל לדרוש את התוספת לערך המבנה כהשבה.
- ב. ככל שאחד הצדדים לא יוכל לטעון לטעות לפי סעיף 14(א) או להטעיה, יטען לטעות שאינה ידועה לפי 14(ב) ויזכה לסעדים בהתאם לסעיף, דהיינו אפשרות ביטול לאחר פנייה לבית

המשפט, בבקשה לביטול החוזה, כשלבית המשפט סמכות לבטל את החוזה משיקולים של צדק, וכן לחייב את מבקש הביטול במתן פיצויים לצד השני.

ג. בגין חתו"ל במו"מ יוכל לדרוש גיל את הנזקים שנגרמו לו בגין חוסר תום הלב. דיון זה מתחלק לשתי אפשרויות:

- a. ככל שגיל תובע את הפיצויים ביחד עם ביטול החוזה (כלומר ביטול והשבה + פיצויים בגין חתו"ל) – גיל יכול לתבוע את ההוצאות אותן הוציא בקשר עם כריתת החוזה (הסתמכות) (הוצאות השיפוץ/רישיון וכו'). בהקשר זה צריך לעמוד על כך, שישנן הוצאות אותן גיל לא יוכל לדרוש. כך, הרישיון שלו נשמר, וככל שהוא יקים בית ספר חדש, הרי שאין קשר בין ההוצאה לבין החתו"ל. כמו כן, ככל שגיל פוצה במסגרת ההשבה על אלמנטים הכלולים בהסתמכות (שיפוץ המבנה שהיטיב עם הקיבוץ), הוא לא יוכל לדרוש זאת פעם נוספת לאור הכלל של כפל פיצוי.
- b. ככל שגיל אינו מעוניין בביטול החוזה (כאמור, בכפוף להכרעה בנוגע לתשלום הקנס) – במקרה זה גיל יוכל לתבוע סעדים בגין הסתמכות על הפגם, כך שיעמידו אותו במקום בו היה עומד לו נכרת חוזה, ללא חריגות בנייה באופן שמשחזר את השקילות החוזית (ראו מאמרו של ד"ר ויניצקי).

3. במקרה בו החוזה אינו מבוטל בשל פגם בכריתה

במקרה בו החוזה לא יבוטל בשל פגם בכריתה, הרי שהחוזה יהיה בתוקף עד לביטולו בשל הפרה (להלן), או עד לחדילתו בשל התקיימות התנאי המפסיק. משמעות הדבר הינה, כי כלל התניות החוזיות חלות עד למועד הפסקתן בשל ביטול/חדילה. אשר על כן, יש לבחון את התניות החוזיות, ביחס לתקופה בה החוזה היה בתוקף:

תשלום דמי שכירות מופחתים

בהתאם לסעיף 4(11) לחוק החוזים האחידים, חזקה כי תנאי הקובע הצמדה של תשלום למדד, באופן חד כיווני, המאפשר עלייה של התשלום, אולם לא ירידה שלו, הינו תנאי מקפח. בענייננו סעיף 39 לחוזה מהווה למעשה מדד, הפועל אך ורק לטובתו של הקיבוץ. האם תנאי זה מהווה תנאי מקפח? נדמה שהדבר תלוי בשאלה עליה עמדנו לעיל, בנוגע לסעיף 3 ולבחינת מכלול התניות האמורות בחוזה. ככל שהתנאי יוכר כמקפח, הרי שבסמכות בית המשפט לבטלו או לתקנו. לאור סמכות זו, גיל יוכל לטעון, כי תיקון ראוי הינו קביעה, כי תשלום דמי השכירות יושפע הן מעלייה של דמי השכירות הממוצעים, והן מירידה של דמי השכירות הממוצעים. ככל שטענתנו זו של גיל תתקבל, הרי שיהיה זכאי להחזר על דמי השכירות ששילם ביתר, החל מיום 1.2.2017.

4. ביטול בשל הפרה

שני הצדדים יכולים לטעון לביטול בשל הפרה, בהתאם לאינטרסים השונים שלהם, ובהתאם להכרעה שתקבע בסוגיות שהועלו. הקיבוץ יוכל לטעון להפרה של סעיף 8, בעוד גיל יוכל לטעון להפרה בשל פינוי בעקבות החלטת ועדת התכנון, בעקבות מסירת הודעת ביטול שלא כדין, ובשל מסירת המתחם עם עבירות בנייה.

טענותיו של הקיבוץ בנוגע להפרה :

בהנחה שלפי כללי הפרשנות של החוזה (דיון לעיל), הפעלת המטווחים במשך כל היממה מפרה את סעיף 8, הרי שהקיבוץ יטען שגיל הפר את החוזה. האם מדובר בהפרה יסודית? דבר זה תלוי בשאלה, האם הקיבוץ היה מתקשר באותו חוזה, לו היה יודע כי גיל יפעיל את המטווחים באופן שיפגע באופי הקיבוץ. בנסיבות האמורות נראה שלא. לאחר שהקיבוץ גילה על הפעלת המטווחים, הוא פעל ככל יכולתו על מנת להפסיק זאת. עם זאת, בנסיבות העניין, בין אם מדובר על הפרה יסודית ובין אם לאו, הקיבוץ לא השתמש באופן אוטומטי בזכות הביטול, אלא העניק לגיל חודש לתיקון ההפרה. אלא, שהודעת הביטול הסופית, הגיעה זמן רב, לאחר שעבר הזמן שהוענק לגיל לתקן את ההפרה. לאור זאת, האם ניתן לראות בהתנהגות הקיבוץ, כוונתו על תרופת ההפרה? כאמור הדרישה להפסקת השימוש במטווחים נעשתה ביום 1.2.2018 מאז לא נעשתה כל פנייה לגיל בנושא, על-אף שהשימוש במטווחים נמשך. הפנייה הנוספת שנעשתה בעניין, נעשתה רק כחצי שנה לאחר מכן, בדרישה לביטול ההסכם בגין השימוש במטווחים. פער הזמנים מעלה את האפשרות, כי הקיבוץ ויתר בהתנהגות על דרישתו זו או שנדרשה ארכה לחידוש יכולת הביטול גם כאשר מדובר בהפרה יסודית (פס"ד מיקרו חאלבין).

סעדים : ככל שהקיבוץ רשאי לדרוש זאת מגיל, והקיבוץ לא ויתר על זכות הביטול, נראה כי הקיבוץ היה אמור לתת ארכה נוספת. מאחר שהקיבוץ לא נתן ארכה נוספת נראה כי הודעת הביטול הייתה שלא כדין. אם יוחלט שלא נדרשה ארכה נוספת הרי שהקיבוץ ביטל את החוזה כדין. בנוסף, הקיבוץ יוכל לדרוש פיצויי קיום, דרך סעיף 10, על דמי השכירות שהיו צריכים לקבל במשך עשר שנים. מסכום זה יש להוריד את הסכום שיגיע משוכר חלופי, שכל הנראה ייכנס לנכס. מעבר לכך, בהתאם לסעיף 14 לחוק התרופות, אם הקיבוץ לא פעל באמצעים סבירים למצוא שוכר חלופי הוא לא יוכל לקבל את הסכום שבו היה קטן הנזק אם היה פועל באמצעים סבירים למציאת שוכר. בפועל, פיצויי הקיום הינם מעין פיצויי "גישור" בין גיל לבין השוכר הבא, וכן פיצוי במידה וסכום השכירות אותו ישלם השוכר הבא יהיה נמוך מהסכום ששילם גיל.

טענותיו של גיל בנוגע להפרה :

א. טענה להפרה בגין פינויו, בעקבות החלטת הוועדה המחוזית.

סעיף 11 להסכם קובע, כי במידה ויידרש גיל על ידי רשות שלטונית להפסיק את השימוש במתחם, יופסק ההסכם. נדמה שתניה זו מהווה למעשה תנאי מפסיק להסכם, שכן מתקיימים יסודות התנאי (דרישת אי הוודאות, דרישת החיצוניות, והשפעה על תוקפו של החוזה). בהקשר זה עומדות לגיל מספר טענות.

סיכול החוזה : גיל יכול לטעון, כי הקיבוץ הביא בפועל להתקיימות התנאי המפסיק. משכך, ובהתאם לסעיף 28(ב), אין הקיבוץ זכאי להסתמך על קיומו של הסעיף. משמעות הדבר הינה, כי הקיבוץ לא יכול לטעון לחדילת החוזה, לאור התקיימות התנאי, וממילא בפינויו מהמתחם בעקבות החלטת הוועדה האזורית יש משום הפרת חוזה.

קיום בחוסר תו"ל : גיל יכול לטעון, כי התנהלות הקיבוץ בהקשר זה, הינה התנהלות שאינה בתו"ל בהתאם לסעיף 39 ומהווה הפרת חוזה.

ב. ככל ונמסרה הודעת ביטול שלא כדין, בגין הפרת סעיף 8 (כנדון לעיל), הרי שניתן לראות בכך הפרה יסודית על-ידי הקיבוץ.

ג. **הפרה/אי התאמה** : גיל יטען, כי החוזה הינו חוזה לקבלת המתחם, ללא הפרות בנייה. משקיבל את החוזה עם הפרות בנייה, הרי שהחוזה הופר (בכפוף לדיון לעיל בעניין תוקפו של סעיף 4 לחוזה).

סעדים : ככל שהייתה הפרה גיל לא יוכל לדרוש אכיפה, שכן החוזה אינו בר ביצוע (סעיף 13) לחוק התרופות). כאמור, ייעוד המקרקעין שונה, וכיום אין אפשרות להפעיל בית ספר במתחם. גיל יבקש לבטל את החוזה בגין ההפרה שהיא ככל הנראה יסודית, ומעבר לכך בנסיבות המקרה לא ניתן לתקן את ההפרה ולכן החוזה ככל הנראה בסופו של דבר יבוטל בלי קשר לסיווג ההפרה. בהתאם לסעיף 9 לחוק התרופות, ביטול חוזה משמעו גם השבה הדדית של התמורות שהוחלפו, ובענייננו השבת דמי השכירות אותם שילם גיל והשבת תמורה ראויה לשהות בנכס, אותה קיבל גיל. בדומה לאמור לעיל, היה מקום להתייחס לטיוב הנכס על ידי גיל, ולעובדה שדני מקבל לרשותו בחזרה נכס משופץ. גיל יוכל לדרוש פיצויים בגין הפרת החוזה. ביחס להפרה של הפינוי מהמתחם, יוכל גיל לדרוש במסגרת סעיף 10 פיצוי בגין הרווחים אשר היו צפויים לו מקיום החוזה. נזק זה הוא כמובן צפוי, אולם על גיל יהיה להוכיח את נזקיו אלו (דעת הרוב בפס"ד **אנסימוב**). בהתאם לדעת השופט מלץ בפסק הדין בעניין **מלון צוקים**, אינדיקציה לפיצויי קיום הינם ההוצאות אותן הוציא הנפגע מהפרת החוזה, כך שאלו יהוו רף מינימלי לפיצויי הקיום, ולפי חשין יוכל לקבל באופן חלופי פיצויי הסתמכות גם אם הללו עולים על פיצויי הקיום. גיל יוכל אף לתבוע את הפער בין שווי השוק של השכירות למחיר אותו היה אמור לשלם (כאמור, פער של 20%) (הן במסגרת סעיף 10, הן במסגרת סעיף 11). גיל כמובן לא יוכל לדרוש את שני הפיצויים ביחד, שכן רווחיו של גיל, כוללים גם את הפיצוי האמור מכוח סעיף 11. בכל מקרה, גיל אינו יכול לקבל פיצויים על הקנס מכוח ההפרה, שכן אין קשר סיבתי בין ההפרה לבין הקנס, אותו נדרש לשלם. ככל שתתקבל טענתו של גיל להפרה/אי התאמה, בנוגע לעבירות הבניה, יוכל לתבוע פיצויים לפי סעיף 10 או לפי סעיף 11, שעניינם הפער בין שווי השוק של שכירות המתחם ללא הפרות בניה, לבין המחיר אותו שילם בפועל. פיצויים אלו יוכלו לבוא רק באופן חלופי לפיצויים שנזכרו לעיל. בנוסף על האמור, יוכל לתבוע גיל פיצויים מכוח סעיף 13, אולם פיצויים אלו נפסקים בצמצום.

שאלה 2

תשובה לשאלה 2(א)

השינוי המוצע מתייחס לדרישה צורנית לכריתת חוזה, וקובע, כי עסקאות שהינן משמעותיות עבור הצדדים טעונות מסמך בכתב. ראשית, סעיף 23 לחוק החוזים קובע "חוזה יכול שייעשה בעל פה, בכתב או בצורה אחרת, זולת אם הייתה צורה מסוימת תנאי לתקפו על פי חוק או הסכם בין הצדדים." באופן דומה, סעיפים 2 ו-6 לחוק החוזים חלק כללי, אשר מתייחסים לאופן מתן הצעה ולאופן מתן הודעת קיבול, אינם מטילים כל דרישה צורנית. משמעות הדבר הינה, כי הצדדים רשאים להתקשר בחוזה, **בכל דרך שיחפצו בה**. התיקון החדש יטיל מגבלה משמעותית בעניין זה על סוג העסקאות האמורות, כך שהעיקרון, לפיו ניתן לכרות חוזה בכל דרך בה מעוניינים הצדדים, תהיה נכונה, רק ביחס לעסקאות שאינן משמעותיות עבור הצדדים. בנוסף, התיקון למעשה מבטל את סעיף 8 לחוק המקרקעין, כאשר הוא קובע, כי ככלל, עסקה במקרקעין אינה טעונה כתב באופן מיוחד, אלא אם היא עסקה משמעותית עבור הצדדים. כך, עסקאות שאינן משמעותיות עבור

הצדדים אינן טעונות כתב, גם אם הן במקרקעין. היה מקום להתייחס גם למקרים נוספים בהם קיימת דרישת כתב דוגמת חוזה תיווך, מתנה.

עם זאת, השפעתו של הסעיף לא ברורה דיה, לאור העמימות הרבה שבו. בעיקר, לא ברור מה הכוונה ב"עסקאות משמעותיות". שאלה פרשנית זו פותחת פתח משמעותי לבתי המשפט, באופן שיאפשר להם ליתן החלטות נקודתיות, שיביאו, בסופו של יום, להכרעות דומות למצב המשפטי הקיים כיום. כך, למשל, ייתכן וייקבע, כי עסקה במקרקעין הינה, בהגדרה, "עסקה משמעותית", מה שיוביל למעשה להפיכתו של סעיף 11א(2) לאות מתה, לפחות ביחס לדרישת הכתב במקרקעין.

בנוסף, בתי המשפט שחקו באופן משמעותי את דרישת הכתב במקרקעין. כך, למשל, נקבע כי גם התייחסות בכתב, המאוחרת לחוזה עצמו ולמעשה רק מעידה על כך שהיה חוזה, מקיימת את דרישת הכתב (קאדרי), וכן שבמקרים מסוימים תום הלב גובר על דרישת הכתב. לאור זאת, ומכיוון שנסיגה מהסכם, לאחר שכבר יש גמירת דעת ומסוימות, הוכרה בפסיקה כחוסר תום לב (למשל בעניין קאדרי, קלמר וערליג), הרי שהשלכות בפועל של השינוי מוגבלות.

תשובה לשאלה 2(ב)

האם ראוי להטיל מגבלות על צורת ההתקשרות בחוזים?

- חופש החוזים – הטלת מגבלות על הצדדים פוגעת בחופש ההתקשרות שלהם. חלק מחופש החוזים הוא החופש לקבוע גם את אופן ההתקשרות. כך, כפי שהיום צדדים רשאים לקבוע, כי ההתקשרות ביניהם תיעשה רק בכתב, אין סיבה לא לאפשר להם לקבוע, כי ההתקשרות ביניהם לא תעשה בכתב. קביעה שכזו בחוק, עלולה להוות פגיעה בחרותם של הצדדים. דבר זה נכון במיוחד בישראל, כאשר הפסיקה שמה דגש על גמירת הדעת של הצדדים להתקשר בחוזה. כיום, במידה וישנה גמירת דעת ומסוימות, ייקבע כי נכרת חוזה בין הצדדים. קביעה, כפי שמוצע על ידי התיקון, כי רק אם הצדדים יעמדו בדרישה צורנית מסוימת ייכרת ביניהם חוזה, יכולה לחתור תחת רצון הצדדים, ולהביא לתוצאות שאינן רצויות (ראו לדוגמה פסקי הדין בעניין תשובה נ' בר נתן וקלמר נ' גיא), מנגד, ניתן לומר שלגבי עסקאות מקרקעין לא משמעותיות החוק מעצים את חופש החוזים שכן הוא מבטל את דרישת הכתב ביחס אליהן. כן ניתן לומר שאם החוק יקבע דרישת כתב, הצדדים יפנימו את הדרישה, והעדר דרישת כתב יעיד על העדר רצון של הצדדים. בנוסף, כבר היום אנשים רבים סבורים שחוזים מחייבים רק בכתב, אז עיגון העניין בחוק מביא לידי ביטוי את רצון הצדדים.
- שיקולי יעילות – התיקון המוצע יגדיל את עלויות העסקה בעסקאות מסוימות. דיני החוזים צריכים להקטין ככל הניתן את עלויות העסקה, ובכך לאפשר כריתתם של חוזים יעילים. מצד שני, התיקון גם מקטין את עלויות העסקה ביחס לחוזי מקרקעין, אשר אינם חוזים משמעותיים.

מנגד ניתן לטעון כי התיקון יגביר את הוודאות בעסקאות משמעותיות. הגדלת הוודאות בעסקאות משמעותיות הינו דבר רצוי, שכן היא מעודדת הסתמכות ומקטינה עלויות עסקה. בנוסף הכתב מקטין את עלויות ההתדיינות, שכן ברור יותר מהן ההתחייבויות של הצדדים לעומת התחייבויות שנעשו בע"פ. עם זאת, כאמור לעיל, הסעיף עצמו הינו סעיף עמום ביותר, מהי "עסקה משמעותית"? מה הדין כאשר ישנה עסקה משמעותית

רק לאחד הצדדים וכדומה? בהיבט הזה נדמה שהסעיף דווקא חותר תחת הוודאות הנדרשת.

- קוהרנטיות בדיון – נדמה שההצדקה הנוגעת לדרישת הכתב במקרקעין, הינה כי עסקאות מקרקעין הינן עסקאות משמעותיות עבור הצדדים. בהיבט הזה, נדמה שאין הצדקה לקבוע כי רק עסקאות במקרקעין יהיו בכתב, וייתכן כי נכון יותר לקבוע, כי כל עסקה משמעותית תהא בכתב.
- פטרנליזם – התיקון עשוי למנוע מצדדים לפעול בפזיזות ולקבל החלטות משמעותיות, מבלי שחשבו על כך עד הסוף. הדיון בנוגע לפטרנליזם של החברה הינו דיון משמעותי, אשר ניתן להעלות בו צדדים לכאן ולכאן.