

29/08/08

דיני חוזים

שעור ראשון

שלבי הקורס :

ראשון : פרק א' חוק החוזים – כריתת החוזה.
שני : פרק ב' – חוק – ביטול החוזה בשל פגמים בכריתה.
שלישי : פרק ג' : תוכן החוזה, פרשנות, חוסר בחוזה, איך משלימים חוסרים, גבולות החוזים.
הוראות קוגנטיות (חקיקה כופה, פטרנליסטית) הקובעות את מה שמותר לכתוב בחוזה.
רביעי : חוק החוזים תרופות בגין הפרת חוזה, קביעת זהות המפר, מה הסעדים כנגד המפר, אכיפת החוזה, חיוב פיצויים, סעד ביטול החוזה.
מבנה החוזים : עפ"י החוק חוזים חלק כללי, וחוק החוזים תרופות בשל הפרת חוזה.
לימוד עצמי – פרק ב' של החוק, לימוד מכוונן. יש חומר בלמידה באתר.

בדיני חוזים – המדינה לא קובעת את הנורמות, אלא הצדדים עצמם הם הקובעים, תפקיד המדינה הוא באכיפה, זהו מה נקבע, ואח"כ לממש אותו, ולקבוע תרופות כנגד המפר. המשטרים כיום גם הליברלים שביניהם פולשת לתוך תחום הנורמות. המחוקק פועל באמצעות חקיקה ספציפית במקרים בהם הוא חושש לטיב היחסים בין הצדדים למשל חוק מכר דירות, דיני עבודה.

לכן חוזה שבו יש חקיקה ספציפית, אזי היא הגוברת, ומתנהל בשני רבדים, השכבה הבסיסית : חוק החוזים, ותרופות, ומעליהן החוק הספציפי. חוזה בין עובד למעביד, בו ויתר העובד על פיצויי הפיטורין יידון בבית משפט לא עפ"י החוזה אלא עפ"י חוק דיני עבודה, בהן אין לוותר על הפיצויים.

פעולות רבות בדיני החוזים נעשות טרם הדיון בביהמ"ש.

כריתת החוזה – פרק א' לחוק החוזים :

הדרכים הכלליות לבחינת כריתת חוזה :

התנאים מצטברים : גמירות דעת, מסוימות, וכוונה ליצירת יחסים משפטיים.

גמירת דעת : כדי שעסקה תהיה מחייבת צריכם להשתכנע, שהצדדים רצו את העסקה, שני הצדדים והבינו כי האקט הוא מחייב. כלומר שלב המו"מ הסתיים ועתה ניגשים ליצירת ההתחייבות. האקט המציין הוא לא בהכרח החתימה, הכוונה להגיע לתחנה ממנה העסקה יכולה לצאת לדרך.

האם גמירות היעד הוא מבחן סובייקטיבי או אובייקטיבי ?

סובייקטיבית : אם חוזה הוא מפגש רצונות מה שמעניין הוא הכוונה לחתום על העסקה. אם צד אחד חתם מבלי שרצה או מבלי שהבין אזי אין גמירות דעת. האם אדם באמת התכוון או רצה, יקשה עלינו להוכיח, אין כלי מדידה שיכול להוכיח.

אובייקטיבי : התנהגות שנראית או כמעידה על גמירת דעת, בתי המשפט בחרו במבחן האובייקטיבי, מה שנדרש זה סימנים מעידים על גמירת הדעת בהתנהגות חיצונית שמבטאת זאת. זהו המבחן שנדרש, ויש בכך מחיר- אדם מחוייב בחוזה למרות שלא ממש רצה אותו. ההגיון הכלכלי מגן על הסתמכות של הצד השני לחוזה, וכן מגן על צד ג' התלוי בהסכם שבין א' לב'.

מעשה שבו לווה מבנק החתים שחקן פוטבול אותו הוא מעריץ כערבות להלוואה למול הבנק. השחקן חשב כי הוא נותן חתימה למעריץ. השחקן אינו צד לעסקה הלווה לקח את הכסף וברח. הבנק טוען כי נמסרה לו

חתימה תקינה ועליה הסתמך כשמסר את הכסף, ביהמ"ש קבע כי חתימה של השחקן על טופס בנקאי העידה על גמירות הדעת. למרות שהשחקן לא התכוון לחתום ערבות. זאת דרך המבחן האוביקטיבי. למקרה זה ייכנס פרק ב' לחוק החוזים לפיכך החוזה/ הערבות תבוטל על רקע הטעיה. טענה סוביקטיבית לא מתקבלת, אלא רק התנהגות חיצונית.

בשנים האחרונות ישנם פס"ד המכניסים מימד סוביקטיבי לעניין גמירות הדעת.

פס"ד פרץ בוני הנגב נגד בוחבוט :

אב מבוגר שדירה מגורים רשומה על שמו, בפועל בדירה מתגורר בנו, שרכש את הדירה. הילד נתפס כבעל הבית. חב' בניה פרץ בוני הנגב מעונינת לרכוש את הדירה. החב' מנהלת מו"מ עם הילד. החברה מזמינה את האב הרשום כבעלי הדירה חמקימים עימו מו"מ. החברה אומרת לאב כי בנו הסכים, וחותרם על העיסקה. האב מקבל תשלום ראשון, ושולחת תשלום שני בדואר לבית הבן. הבן שלח חזרה את הצ'ק ללא שכתב כי העסקה מבוטלת. החב' שולחת מכתב רשום בטעות החזרת את התשלום, מצידו אתה יכול שלא לפדות אבל הדירה נמכרה, עם האב. הבן לא פודה את הצ'ק וגם לא מתפנה. החב' תובעת את האב, שידאג לפינוי הדירה והעברתה בטאבו לבעלותם. מבחן אוביקטיבי – יש חוזה, האב הגיע למשרד החב' וחתם שם על החוזה. ביהמ"ש המחוזי פוסק לטובת החברה, אך מכיון שיש תחושה לא טובה, החב' מתבקשת להגיש תביעה נוספת כנגד הבן. לאב יש שני סוגי טענות : פגמים ברצון, הטעו אותי אמרו לי שהבן רוצה, עושק – יצלו את חוסר ידעתו לכתוב, או שהבן שולב באורך כל המו"מ (פרק ב' – בו ההנחה שנכרת חוזה ולכן יש לבטלו) טענה נוספת לא היתה לאב גמירת דעת, אך המבחן האוביקטיבי ימנע את הטענה הזו – המבחן הוא לריחוק הכסף, וחתימה על החוזה. אם נכרת חוזה ויש טענות שכנגדו – הרי שדובר על הגנות עפ"י פרק ב' לחוק. היה על הילד לבטל את החוזה. אם לא היתה גמירות דעת – אין חוזה ואז אין צורך לבטל מה שלא קיים.

ביהמ"ש העליון בערעור :

השופט שמגר העלה את הטענה כי חב' הבניה היתה חלק מהניפולציה על האב, והחברה ערה לחלוטין לפער בין הבטוי החיצוני על החתימה, למול הידיעה כי המדובר במניפולציה שבוצעה על גבי האב. הרציונל של ההסתמכות (התומך במבחן האוביקטיבי) לא רלבנטי, הרי שהיה מקום לבחון את גמירות הדעת על המבחן הסוביקטיבי. החברה לא יכלה להסתמך על החתימה של האב, כגמירות דעת של המוכר.

דעתו של שמגר היתה במיעוט, וביהמ"ש העליון, אישר את העסקה. עמדת שמגר הביאה לידי בטוי את האפשרות שמול הצד השני יכנס מרכיב סוביקטיבי, ויעיד על העדר גמירות דעת, של החברה. החברה לא יכלה להגיע לגמירות דעת בהסתמכותה על גמירות הדעת של הצד השני, מכיון שהיא יודעת כי המוכר עושה זאת כחלק ממניפולציה.

פס"ד בראשי

אדון בראשי, אדם בעל נכסים ובעל חברה גדולה, בבית אבות בגיל 84, נלקח עי בנו ונכדו לטיול במקרה לכוון משרד עו"ד. הילד והנכד ביקשו מבראשי להעביר את החברה על שמם. האדון הוחתם כי יעביר את החברה לשמם. ובכך מייתרים את הצוואה מתוכנה. לאחר מות בראשי הציגו הילד והנכד את ההסכם, כך שלמעה החב' הועברה אליהם. האדון בראשי לא הוכרו כפסול דין, בימי חייו.

ביהמ"ש הראשון – בחן את המבחן האוביקטיבי, ואישר את העברת החברה. בית המשפט העליון : הלך לעמדת שמגר מהפס"ד הקודם. הילדים הביאו את האיש בהפתעה לעו"ד מבית האבות, האופן שידעו שאעין לבראשי גמירות דעת, ולכן הילדים לא יכולים לטעון להסתמכות על צד א'.

המצב המשפטי כיום : פרק א' נמדד עפ"י מבחנים אוביקטיבי, וב' סוביקטיבי. במצבי קיצון שבהם בראשי – אדם תשוש, וכמו האב האנאלפכית מהפס"ד הקודם צד ב' שידע היטב על הבעיות בגמירות הדעת, לא יוכל לטעון להסתמכות ולכן יש להכליל גם את המבחן

הסוביקטיבי.

מסוימות : נקבעת עפ"י רמת הפירוט של החוזה. פרטים מהותיים חסרים אזי אין חוזה, גם אם הפרטים סוכמו בע"פ.

הדרישה למסוימות : עלתה בבתי המשפט משני נימוקים : המסוימות היא אמצעי עזר לקביעת גמירת הדעת, הפרוט מהווה עוד אמצעי לגמירות הדעת. תפקיד עצמאי : גם אם הצדדים מאוד רוצים את העסקה ומגיעים לכדי דיון בביהמ"ש הרי שבית המשפט ידרש לאכוף את החוזה ואת יכול ביהמ"ש רק אם יכללו בו מספיק פרטים על מנת שיוכל לאכוף זאת. בעסקה מחוררת ביהמ"ש לא יראה בעסקה מסוימת ולא יגן עליה בפרק א' לחוק החוזים.

נשאלת השאלה איזו רמת פירוט נדרשת ? בעבר הפסיקה חייבה סכום של כלל הפרטים המהותיים. **מנגנוני השלמה :** כיום יש במשפט הישראלי סדרת כלים המאפשרים השלמת עסקה שבמבט ראשון נראית כחוזה לא מסויים. במצב בו צד לחוזה טוען כי לא נכרת חוזה, ביהמ"ש יבדוק את הפרטים ויבחן מה החוסר וכיצד יש להשלימו, להלן כלי ההשלמה, עפ"י סדר החשיבות והקדימות :

נוהג (סעיף 26 לחוק חוזים) -

נוהג פרטי : אם יוכח כי המדובר בצדדים שיש ביניהם עסקאות קודמות, הרי שהעסקה הנוכחית מסתמכת על ההיסטוריה הקודמת ביניהם, ועבודתם השוטפת. אם ביהמ"ש יצטרך לאכוף את העסקה, הרי שאינו כותב את החוזה מחדש אלא משלים על סמך הנוהג הפרטי ביניהם. צדדים ספציפיים עם הטוריה קודמת. **נוהג כללי :** ענף המתנהל בו ז'רגון הנוהג בענף, גם אם הצדדים לא מכירים כללו אלא פועלים באותו ענף. הנוהג הפרטי הוא שייגבר בהתנגשות עם הכללי.

הוראות חוק דיספוזיטיביות (חקיקה מרשה, מהי ברירת המחזל המותרת בחוק) :
אם לא נכתב במפורש דבר חסר, תוכנס לתוך החוזה הוראתה החוק הדיספוזיטיבי הרלבנטי. כלומר
אם לא נכתב מועד הספקת סחורה מקבע ע"י חוק המכר כי הסחורה תסופק תוך "זמן סביר" אם לא נקבע מועד התשלום, נקבע בחוק המכר כי התשלום יועבר במועד הספקת הסחורה.

תנאי מכללה / מכללא (גובש בפסיקה) -

פרט שלא מופיע בחוזה, אך אם הצדדים היו חושבים עליו, מאוד ברור מה היה נקבע ביניהם. מבחן "הטרדן המתערב" – ביהמ"ש מבצע סימולציה מה היו הצדדים מגיבים ל"נודניק" שהיה שואל מה היה קורה אילו ?, אם תשובת הצדדים "ואללה התקלת אותנו" – הרי שביהמ"ש לא יוכל להשלים. מאידך אם תשובתם היתה "זה ברור ש..." – הרי שביהמ"ש יוכל לשחזר את כוונת הצדדים ההיפוטטית.

פס"ד גלבשטיין : אדם רוכש דירה על מנת לשלם את אחד התשלומים נדרש לקבל משכנתא, על מנת שזה יקרה הבנק דורש לקבל הערת אזהרה, הרשומה ע"ש המוכר. המוכר לא מוכן לחתום על שיעבוד לפני שמקבל כסף, מאידך הבנק לא יתן כסף ללא שיעבוד – יש כאן לולאה, הפתרון לקיחת צד ג' כנאמן. המוכר מפקיד אצל עו"ד כוח בלתי חוזר לכתיבת שיעבוד על הדירה לטובת הבנק, ברגע שיקבל כסף מהבנק המוכר מורה לנאמן להעביר את יפוי הכוח לשיעבוד הדירה. בחוזה מכר הדירה יצויין בד"כ כי המוכר מתחייב לשתף פעולה בתהליך. בפס"ד גלבשטיין לא נכתבה החובה של המוכר. המוכר רוצה לבטל את העסקה, ומסרב לשתף פעולה ולא מעוניין לחתום על יפוי הכוח. המוכר מנסה לנצל את החוסר בחוזה על מנת להסתלק מהעסקה. ביהמ"ש מפעיל את השלמה עפ"י תנאי מכללה – והרי שזה ברור שהמוכר ישתף פעולה ויחתום על יפוי הכוח.

בתנאי המכללה יש יותר גמישות לביהמ"ש בהוכחת המכללה, בהשוואה לנוהג כללי – אותו יידרש ביהמ"ש להוכיח באמצעות מומחים, לענף.

התהליך : בדיקת המצאות הפרטים המהותיים מחיר, מועד הספקת מוצר, מהו המוצר וכד'. אם אחד מהם חסר – יש לפנות למנגנוני ההשלמה. ואז לבדוק מתי אי אפשר להשתמש במנגנוני ההשלמה :

פס"ד בהם הובאו במקורות הינם – פס"ד דור אנרגיה נגד חמדאן ופס"ד בית הפסנתר, מראים את הרחבת ההשלמות אותן לוקח ביהמ"ש (נמצאים בחומר הקריאה תחת נושא מסוימות)

חריגים בהם לא ניתן להשתמש בכלי ההשלמה :

חריג "הגבינה השוויצרית" – אין זיהוי הנכס, אין מועד תשלום ואין סכום התשלום. גם אם נוכל להשלים את כל הפרטים החסרים עפ"י כלי ההשלמה, הכמות עושה איכות, יש לבדוק כי בכל זאת קיים שלד, לא ייתכן שהחורים בגבינה יהיו יותר מכמות הגבינה.

חריג "הפטטון" "נסכם בהמשך" -

צדדים מנהלים מו"מ בחמישה נושאים אח"כ החלו לדבר על נושאים נוספים, בהם הועלו ההבנות שסוכמו, ולגבי הפרטים שטרם סוכמו, נקבע כי יסוכמו בהמשך. מכאן ניתן ללמוד כי הצדדים ביקשו להגיע בעתיד להסכם קונקרטי ביניהם, ולא לכלי השלמה.
(פס"ד שומרוני נגד רוזנבלום)

הצד המעוניין בעסקה מצד אחד יש לנסות ליצור שלד שיכנס לסכום ביניים, ומה שלא יסוכם, עדיף לשתוק, אזי יש סכוי שביהמ"ש ישלים את העסקה. מאידך מי שרוצה לברוח מהעסקה – יכתוב יסוכם בהמשך, ואז נדרשת הסכמה של הצדדים לצורך מימוש העסקה.

במקרה בו הוחתם קונה פוטנציאלי על טופס הרשמה או זכרון דברים ע"י נציג מכירות של אתר בניה. לכאורה מדובר במסמך מחייב. ההמלצה לרוכש המעוניין לבטל את העסקה היא לאחר החתימה, ליצור מו"מ מתמשך על נושאים בעסקה שאינם מופיעים במסמך הראשוני, באופן שיאפשר הצגת המצב כאי הסכמה, ולביטול העסקה.

05/09/08

שעור שני :

שני ייסודות לכריתת חוזה : גמירות דעת, ומסוימות – רמת הפירוט . כללי השלמה שפותחו להשלמת חוקים חסרים.

צד ג' – שרכש יוכל להסתמך על

דרישות נוספות מצטברות לכריתת החוזה

כוונה ליצור יחסים משפטיים/שפיטות :

ארוע : שתי בחורות השתחררו מהצבא ומתכננות טיול לחו"ל, השתיים מוטרדות מאפשרות לסכסוך רומנטי. הרעיון היצירתי הן רושמות הסכם : סנדי מתחייבת לא לחזור ולא להיענות לחיזורי בחור מבלי לקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב . סעיף שני קובע, אתו דבר הפוך. סעיף 3 קובע כי אם אחת מהן פעלה שלא כמוסכם, אזי שלניה יש זכות לדרוש מהשניה להפסיק את קשריה עם הבחור. סעיף 4 קובע פיצוי מוסכם של אלף חמש מאות דולר, שתשלם מי שלא תקיים את הדרישה.. סעיף 5 – מוגדרים כל הסעיפים, מה זה בחור מה זה לחזור, הענות, ניתוקי מגע, הכל מוגדר היטב.

יעל יצרה קשר עם בחור, ללא בקשה מראש. ולא נענתה לדרישה להפסיק את קשריה עם הבחור. כשהן מגיעות חזרה לארץ, סנדי תובעת את יעל לקבל את הפיצוי שנקבע. סנדי טוען כי נכרת חוזה מחייב ומבקשת את הפיצוי.

אכן היתה התחייבות והבטחה – הרי שיש גמירות דעת.

יצירת יחסים משפטיים :

מעבר לכך יש שני סוגי התחייבות האחד במישור הפרטי האישי ביניהם : הבטחה שלא התכוונו להפוך אותה למשפטית. בעל שמבטיח לאשתו לעשות מטלות בבית ולא עומד בהבטחה זו. יש הבטחות שמראש התיחסו אליהם ברצינות, לא רצו הצדדים להכניס גורם שלישי להבטחה ביניהם. סוג שני של הבטחות : שבהן היה חשוב להופכן למשפטיות, חוזה מחייב. במדינה נותנת שירות של אכיפת ההסכם, רק אם הצדדים רצו את האפשרות לקבל את הסעד הזה, אם מראש ההסכם אינו משפטי, ואפילו אם קבעו תנאים מפורטים בהסכם. לגבי הספור שלפנינו ראינו כי למעשה בין החברות שלעיל, לא היתה כוונה ליצור יחסים משפטיים.

יחסי השפיטות :

המדינה תחליט אילו חוזים חשוב לה לאכוף, ואילו לא . איזה סוג הסכמים המדינה רוצה להתערב. מבחן זה יופעל רק לאחר שהוכחנו כי היתה כוונה לתת תוקף משפטי להסכם. (עבודה בטור).

המבחן ליצירת יחסים משפטיים :

1. הצדדים כתבו במפורש שההסכם משפטי, או כתבו להיפך – כדי לא להופכו לכוזה.
2. ניסוחים שישדרו רצון ליצירת הסכם משפטי, גם דרך הנסיבות.
3. אבחנה ברירות מחזל בהתאם לסוג היחסים משפחתי (פס"ד בלפור נגד בלפור) לבין עסקי

פס"ד בלפור נגד בלפור : אשתו של בלפור הנוסע רבות לחול במהלך עבודתו, מבטיח לאשתו שיעביר פיצוי על העדרו בכל שבוע שלא נמצא בבית. בפועל בתקופה שלאחר מכן רואים בתרשימי הבנק שיש העברות, לאחר מכן מפסיק לשלם. תביעת האישה מבעלה להמשיך לשלם. ביהמ"ש קובע היתה הבטחה (גמירות ומסוימות) ביהמ"ש השתכנע כי לא היתה כוונה להפוך את ההבטחה למשפטית, ודוחה את ההסכם.

פס"ד אדוורס – טייס בחב' טיסה העורכת צמצומים. לפי החוזה שלו אם יפוטר הוא זכאי לפנסיהקבועה מה שעלול להכביד על תקציב החברה. עוד נרשם בהסכם כי אם אדם יוותר על הפנסיה הוא זכאי לסכום

חד פעמי מוגדר. נציג ההנהלה מציע לטייס לחתום וויתור על הקצבה, ולקחת פיצוי חד פעמי. הנציג לא יכול באותו זמן לחתום על הסכם, אלא מבטיח למפוטרי בע"פ כי יתוגמל בסכום יותר גבוה מהמוסכם. אדון אדוורס שוויתר על הפנסיה, וקיבל את הסכום הקבוע ולא גדול יותר כפי שהובטח לו בע"פ. הטייס עותר לביהמ"ש כדי לקבל את ההבטחה, החברה מצידה טוענת כי הבטחת הנציג היתה לא משפטית ולכן לא תקפה. ביהמ"ש קובע כי ברירת המחלל כאן היא משפטית עיסקית ולכן הבטחת הנציג מחייבת והמפוטרי היה צריך לקבל את הסכום המוגדל שהובטח לו.

ברירות המחלל שנקבעו כאן ע"י תקדמי ביהמ"ש הבריטי הינם :
מערכת יחסים חברית – ברירת המחלל אינה משפטית.
מערכת יחסים עיסקית – ברירת המחלל היא יצירת הסכם משפטי.

לאחר שהחלטנו כי יש כוונה לכונן הסכם משפטי, יש כעת לבדוק האם יש שפיטות או לא ?

פרופ' פרידמן – ביהמ"ש צריך לעסוק רק בחוזים המבטאים עסקה, ובאחרים לא. הפסיקה לא קיבלה עמדה זו, אבל אד הוק פותחו כללים לגבי חוזים שאינם שפטיים. כיום למעשה כל חוזה הוא שפיט למעט אותם מקרים יחודיים המפורטים להלן :

מקרים שאינם שפטיים :

חוזים בתחום רוח וכבוד, שבהם אדם צריך לקבל פרס ציון או הכרה - סעיף 32 לחוק החוזים, למשל חידון התנ"ך, או מועמדת מלכת יופי שטענה כי לא נבחרה בשל שיקולים זרים. בפסיקה התגלו שתי דעות, עפ"י גישה אחת השופט ויתקון – חידון כמו חידון תנ"ך, לא נוכל להתערב בנושא כבית משפט. וכן גם הארכת משך לימודים לתואר – אף הוא נושא שביהמ"ש לא מעוניין להתערב.
השופט ברק לא אוהב תחומים שאינם שפטיים, הוא מצמצם את הרציונל של אי שפיטות, לפורום חילופי מומחה. יש פורום מומחה שהוגדר בחוזה שבסמכותו לקבוע מי ראוי לקבל את הפרס או התואר, ולהעריך את המתמודדים בתחרות התנ"ך וכד' .. לדבריו שבסעיף 32 ההערכה המסורה בידי הפורום המקצועי, אנו לא נתערב, אך בכל תחום אחר אכן נתערב. כלומר אם מלכת יופי שלא נבחרה טען כנגד חבר השופטים, כי החליפו ביניהם פתקים גזעניים, לא נתערב בבחירה אלא בתהליך (שהיה אולי פגום בשל דעות קדומות)

חוזים פוליטיים :

הסכם פוליטי בין מודעי לבין הליכוד קבע הבטחות קואליציוניות שאם לא ימומשו ישולם פיצוי כספי לתנועתו של מודעי, התנועה פנתה לביהמ"ש בתביעה כנגד הליכוד ונגד יו"ר התנועה שמיר באופן אישי, יש הסכם משפטי מנוסח ע"י עו"ד, יש כוונה ליצור יחסים משפטיים, ויש גמירות. ביהמ"ש לא מעוניין לדון בשל נושאי שפיטות – ביהמ"ש לא מעוניין להיכנס לדיון בהסכם פוליטי.

הסכמים אינטימיים/ זכות החרטה :

לדוגמה : עו"ד כשנישא פירט את ההתחייבויות על תדירות יחסי המין ביניהם. העו"ד מבקש מביהמ"ש לתת תוקף להסכם, במצב בו לא עמדה בהתחייבותה. הערכה כי ביהמ"ש לא יאכוף את החוזה ואף לא יפסוק פיצויים..

בדיני חוזים יש שתי נק' זמן קריטיות – הכריתה, שני הצדדים מעונינים. ושלב המימוש/ - בו צד אחד רוצה לממש והשני לאו דווקא - מתחרט. דיני החוזים בד"כ לא מכירים בזכות החרטה. הצדדים שלא רצו בסוף העסקה אבל כן רצו בתחילת העסקה. הדוגמה העולה כאן חושפת שבתחומי חיים מסוימים נק' הזמן של המימוש היא החשובה. לא חשוב שהבטחת בהתחלה ויש ערך לאפשרות לסגת בנושא המיניות מהבטחה שניתנה קודם לכן, וחובת הפיצויים עלולה ליצור לחץ, לקיום גם אם מתחרטים, וכאן ביהמ"ש יאמר אין להוסיף אילון.

דוגמה : הסכם פונדקאות אישה התחייבה למסור ילד לאחר לידתו, אותה אישה פונדקאית, יכולה להתחרט ולא למסור את ילדה שזה אך נולד, לא ניתן לשפוט את ההסכם בין הפונדקאית להורים שממתינים לקבל

את הילד, שלב המימוש חשוב יותר משלב הכריתה.

דוגמה: פס"ד נחמני אודות הביציות, ביהמ"ש אפשר לבעל להתחרט, ואח"כ לא איפשר להתחרט.

דוגמא: הסכם להבטחת נישואין, אדם מבטיח לאשה נישואין ומפר את ההבטחה, האישה תבעה פיצויים. באופן מסורתי המשפט קיבל תביעות כאלו. בארצות חו"ל יש חוקים שביטלו את הדיון בהפרה, אלא רק חלוקת נזק בין הצדדים (עלויות וכד') גם אם הצדדים התכוונו ליצור יחסים משפטיים, הכוונה היא להשאיר את האפשרות לחרטה, ולא להכריח אנשים להנשא מכיוון שבעבר התכוונו לכך. בישראל: לא נחקק חוק מפורש שאמר כי הפרת הבטחה לנישואין, אינה הפרת הסכם. ביהמ"ש קבעו כי יש חוזה אבל בפיצויים ניתנו פיצויים מינימליסטיים. שכן המחוקק לא הנחה כי תחום מסויים הוא לא חוזי.

פס"ד פלוני נגד פלונית (עילום שם): לפלוני הנשוי היה נשוי והיתה לו מאהבת נשואה, פלוני אמר למאהבתו כי ינשא לה אם תתגרש, ולא קיים את ההבטחה. במהלך הקשר היתה הרתה לו ארבע פעמים והפילה. במימון הפלוני. פלונית תבעה סכום גדול על נזק נפשי. שאלות משפטיות האם הפרת הבטחת נישואין היא עילה חוזית – אם היה רווק, בפועל לא, הגישה מצמצמת ולא פוסקים פיצוי. בהנחה כי מדובר באדם נשוי, ובתביעה כנגד רווק, היה עילה, הרי שכאן אנו מאלצים אדם נשוי להינשא בניגוד לרצונו, ובכך להתגרש.

השופט ריבלין דעת מיעוט: לגבי שאלה ראשונה, אין מקום לדון מכיון שלא היתה כוונה ליצור יחסים משפטיים, וגם אם כן, הרי שיש לתת יכולת לפרט להתחרט – שומר השפיטות. ולכן התביעה צריכה להדחות בלי קשר לעובדת היותו נשוי.

השופט ברק: המשפט לא נעצר במתחם המשפחתי, אם אדם הבטיח ואחר הסתמך על דבריו הרי שיש כאן חוזה ויש לקיימו. לא רק שאסור לרמות – עילת התרמית (בה ניתן היה להשתמש אך לא בוצע שימוש) ולכן יש כאן חוזה. עכשיו עוברים לשאלת היותו נשוי איך העובדה שהאיש נשוי משפיעה. גישות בהיו רווחות במשפט הישראלי: היא ההבטחה שנוגדת את תקנת הציבור, ולכן אין לקיימה. גישה נוספת: אם בזמן ההבטחה יחסי האיש עם אשתו היו תקינים – אז ההבטחה לא תמומש. אם היחסים היו הרוסים – ינתן תוקף להחלטה.

השופט ברק: לא מקבל את הגישות הללו, אלא קובע כי אם האדם נשוי – עובדה לא רלבנטית. ביהמ"ש לא רוצה לבחון את טיב יחסיהם, אלא ייתן תוקף להבטחה. בהחלטת ברק יש סתירה פנימית:

בחלק הראשון – המשפט הוא חלק מדיני המשפחה, אם זאת הלוגיקה הרי שהפרת ההבטחה, היתה צריכה להידון כהפרת חוזה, ולתת פיצויים.

אך בחלק השני: האם החוזה סותר את תקנת הציבור לחייב אדם שהפר הבטחת נישואין, קובע ברק כי יש זכות להתגרש וגם לבגוד, אך בעצם במשמע אין זכות להפר הבטחת נישואין? כלומר היחסים עם המאהבת שפטים, אך היחסים עם האישה החוקית, אינם שפטים?

סכום עד כאן:

שתי דרישות נוספות תנאי לתקפות חוזה מעבר לגמירות דעת ומעבר למסוימות קיום יחסים משותפים – ממוקדת בצדדים ולודא שהבטחתם נועדה לייצר זכויות וחובות משפטיות, בודקים מה הצדדים התכוונו. מה נכתב, בהנחה שלא נכתב מה אומרות הנסיבות וסוג הניסוח, הבחנה בין סוגי היחסים משפחתי – אין כוונה למשפטי, יחסים מסחריים – ההנחה שכן התכוונו קיום שפיטות – מה מעניין את החברה להתערב.

פרידמן – רק מה שמסחרי יאכף – גישתו לא אומצה.

גישה משפטית: הכל שפיט למעט נושאים מסוימים

חוזים למתן ציון או תואר שתי גרסאות אחת: כל התחום אינו שפיט,

גישת ברק הכל שפיט – למעט הערכת הגוף המומחה המקצועי.

נושא לא שפיט נוסף – הסכמים פוליטיים, הפרדת רשויות מונעת מעורבות.

חוזים אינטימיים:

דוגמאות "חוזים רופפים" הסכם פונדקאות, ביציות נחמני, הפרת הסכם לנישואין

פס"ד ברק – מלהיטותו של ברק להראות כי אדם נשוי יש זכות לשנות את דעתו, ולא להתחנת.

פס"ד זה מרחיב את המגמה ומקטין את השפיטות

12.09.2008

תום לב בחוזה:

עקרון תום הלב: מופיע פעמיים בחוק החוזים:

סעיף 12 – תום לב במו"מ שלפני כריתת החוזה
סעיף 39 לחוק – תום לב בביצוע החוזה.

פס"ד גרבי נגד בן דודי: נקבע בחוזה כי אם יהיה אחר בתשלום זו הפרה יסודית ואפשר לבטל את החוזה. הקונה בדיון שילם את הסכום לאחר יום אחד, עפ"י החוזה לכאורה קימת עילה לביטול החוזה, המוכר מנצל פתח זה מכיוון שמחירי הדירה עלו ויש לו הזדמנות למכור המחיר גבוהה יותר. ביהמ"ש החליט כי לא היה תום לב בביצוע החוזה, ואכף את החוזה. (סעיף 39 לחוק).

במקור הסעיף תום לב לא היה מרכיב בכריתת החוזה, בעבר הסעד היה פיצוי שלילי – כלומר החזרת הנזק שנגרם בפועל. אך עם הזמן ביהמ"ש קובע למעשה את הנורמות.

קטיגוריות של אי תום לב במו"מ:

ניהול מו"מ מקביל:

פס"ד – ניהול מו"מ במקביל, מותר לאדם לנהל מומ עם יותר מצד אחד. אם נוצר מצג כלפי הצד השני שמנהל מולו מצג בלעדי, על מנת לתת לשני תחושה רצינית יותר. בעבר במקרה כזה הסעד המסורתי היה עלינו לבדוק האם בכלל הופרה חובת תום הלב, גם אם נדרש פיצוי ואכן לא פעלו בתום לב הרי שהפיצוי שינתן פיצוי שלילי.

פיצוי שלילי – במידה ולא נכרת חוזה, הפיצוי הוא החזר הוצאות, לא הרווח הצפוי מהעסקה, אלא רק השבת המצב לקדמותו, העלויות שנגרמו.
פיצוי שלילי מורחב: אובדן עסקאות אלטרנטיביות.
פיצוי חיובי – במקרה שנכרת חוזה, ואנו מפירים אותו, החזר, פיצוי על כאילו התקיים החוזה, מה ההכנסות הצפויות מקיום החוזה.

ניהול מו"מ ללא כוונת התקשרות:
יסווג כחוסר תום לב, ייפסק פיצוי שלילי.

פרישה מאוחרת ממו"מ:

הצד שרוצה את העסקה יגיד נכרתה עסקה, והפרטים שלא סוכמו יש להשלים באמצעות השלמות. אם ביהמ"ש יחליט כי עקרון הפטפטן, או גבינה שויצרית בהם אין אפשרות להשלים (אין חוזה), הצד שרוצה את עסקה יטען טענה חלופית (תום לב - כמצנח רזרווי) מכיוון שהצד השני פרש מהמו"מ ונהג בחוסר תום לב, ואז ידרוש פיצוי בשל חוסר תום לב.
הצד שלא רוצה עסקה – לא נכרתה עסקה, וזכותי היתה לפרוש כפי שנהגתי – התחרטתי. ככל שהמו"מ היה מתקדם יותר ויותר פרטים סוכמו ובגלל מורכבות העסקה נדחו מס' צדדים טכניים, אזי ביהמ"ש אולי ישתמש בתום לב – פרישה מאוחרת מהמו"מ.

פיצוי על חוסר תום לב:

דוגמה אדם רוצה לרכוש דירה, ברח' הספציפי רואה שלוש דירות. ראשונה מוצעת במליון, שניה – מליון מאתיים, שלישית – מליון חמש מאות. האדם נמצא במו"מ לגבי הדירה של מליון מאתיים. מגיע מוכר הדירה במליון, ומציע את אותה דירה במליון, רק צריך לסגור מעט עניינים טכניים. האדם הרוכש הפוטנציאלי, פונה לבעל הדירה השניה – ואומר לו כי יש לו עסקה טובה יותר. בעל הדירה השניה מוכר

אותה, בשעה שבעל הדירה הראשונה – בעצם שיקר ומנהל מומ נוסף, שהבשיל ולמעשה גם הוא מוכר לאחר. לאדם הקונה הפוטנציאלי לא נשאר אלא לרכוש את הדירה היקרה ב 1.5 .
50 אלף ש"ח - הוצאות מ"מ, עו"ד, וארכיטקט.
הדירה שאותה היה אמור לקנות היא 1.2, ולבסוף רכש דירה שלילית : 1.5 – כלומר שלוש מאות אלף ש"ח
ההפרש פיצוי שלילי מורחב, שישולמו לקונה, גם אם לא נכרת חוזה.
אם היה נכרת חוזה – האדם היה מקבל חמש מאות ש"ח פיצוי מכיוון שבעל הדירה הראשונה ביטל חוזה,
והקונה נאלץ לרכוש את הדירה השלילית ב 1.5 .

תום לב יעניק – פיצוי שלילי במובן הצר, ואת הפיצוי השלילי המורחב – אובדן הכנסות או הפסד שנגרם במהלך המומ, גם טרם חתימה על חוזה.

בדינמיקה של ניהול מ"מ – אם צד אחד רוצה לחשוב מחדש על עסקה. במו"מ ארוך שהושקעו בו משאבים, אם הצד שרוצה לבטל – פשוט לא יופיע להמשך המו"מ, יתבע על חוסר תום לב במו"מ וכנראה יפסיד. מאידך, אם הוא יודיע לצד השני כי המו"מ מתמשך ויש לקבוע לו גבול, ולאחר שיעבור זמן עדיין לא נחתמה העסקה, יוכל אותו צד שהתכוון ממילא לבטל את העסקה לבטל אותה על רקע של התמשכות העסקה וכך ביהמ"ש יפסוק ככל הנראה כי העסקה יכולה להתבטל .

אי גילוי פרטים :

זוג מבוגר רואה מודעה למכירת דירה ב"ם, מגיעים בשבת רואים את הדירה ומתפעלים מהסביבה השקטה. הדירה המצויה ליד אזור תעשייה והשקט מתחלף ברעש אימים לאורך כל השבוע. אי גילוי פרטים מהמוכר לקונה פרטים שיכולים להשפיע על ההחלטה לעסקה.

שתי גישות :

אם יש בידי המוכר מידע חשוב, פרטים שלקונה אין יכולת לברר בעצמו, פרט מאוד יחודי ורק למוכר יש הכרות עם העניין – המוכר חשוף לתביעה חוסר תום לב. כאן אין מחלוקת.

תסריט שני – סצנריו בו יש מחללות לגבי תום לב : מצבים שהמוכר יכול להניח שהקונה מפספס בגדול, ומצד שני גם הקונה לא מתיחס ולא בודק, המוכר חושד שהקונה לא יודע, אך לא אומר זאת לקונה, ולא מבצע את הבדיקות למשל לבדוק את הדירה בימי חול. במקרים אלו יש מלחמת עולם משפטית בין שתי גישות :

גישה מצמצמת : אנשי עסקים רוצים להרוויח יש כאן משחק שח, צד אחד טעה יכל היה לברר, אך לא עשה זאת, לא ביצע את שיעורי הבית.

גישה מרחיבה : המוכר ידע שהקונה מפספס בגדול, המוכר ניצל את הטעות ולכן לא יוכל להרוויח מכך, ויוגדר כחסר תום לב.

פס"ד ספקטור נגד צרפתי : דוגמה למלחמה שין שתי הגינות. ברחוב מסוים יש דירות ישנות, וקבלנים מעונינים לרכוש את הקרקע ולתת כמה דירות בבניין שיבנו. ברח' היתר הבניה הוא לבנינים בני 16, יש אדם שכתב"ע שלו יש היתר לבנות רק 12 קומות. מס' קבלנים שראו את התב"ע בדקו ולא רצו לקנות את השטח. הקבלן צרפתי – חשב שמכיר את השכונה ולא בדק ספציפית את התב"ע, ולאחר חתימת החוזה, גילה את האמת. הקבלן טוען נגד תום לב.
חלק מהשופטים : צרפתי הקבלן, היה צריך לבדוק את התוכנית, הגישה המצמצמת .
חלק אחר : המוכר לא יכל שלא לעדכן את הקבלן הרוכש, את הנתון על התב"ע. ולכן חסר תום לב.

פס"ד שפילמן נגד צ'פניק : שני אנשים שותפים בחברה, בבעלותה נכס – מוסך, לצורך סלילת כביש מתכוונים להפקיע את הקרקע. אחד מהשותפים מגלה כי תוואי הכביש המקורי ישונה ובעקבות זאת יחזירו לאנשים את ההפקעות. האדם עורך בירורים ומגלה שאכן משנים את התוואי ואמורים להודיע על

ביטול ההפקעה. האדם מתקשר לשותפו ומציע לו לרכוש את חלקו. לאחר חתימת העסקה, השותף מגלה כי המוסך חזר לפעול וכי השותף ידע על כך מקודם.

לכאורה פס"ד צרפתי – בדיקה בטאבו, הליך בסיסי ביותר. אך במקרה שפילמן – לא טריוויאלי לחפש בכתבות בעיתונות – לכן לכאורה נראה כי בפס"ד שפילמן ייפסק חוסר תום לב.

הגישות המרחיבה למול המצמצמת : יש בחינת היחסים בין הצדדים לעסקה : גישה מצמצמת – משחק סכום אפס, מה שאחד מרוויח השני מפסיד, מדובר באנשים מוכר וקנה שלא נפגשו וככל הנראה לא יפגשו לאחר העסקה. גישה המרחיבה – ביהמ"ש למעשה מסתכל על שני צדדי העסקה כמרוויחים, יש כאן מיזם משותף, וצריך לגלות סולידריות עם השותף.

בשפילמן נגד צפניק – השותפות היא תיאור מצב, השותף ניצל את השותפות ויצר מצג שווא. במקרה של מוכר הדירה – רוצה להרוויח כמה שיותר והקונה – הקבלן, המציאות בד"כ – יש להציל את האנשים הפשוטים מחוסר תום לב, ולא את אנשי המקצוע. בספקטור נגד צרפתי, הקבלן המקצוען הוא שמנסה להעזר בעיקרון תום הלב, צרפתי – הקבלן הוא שצריך לדעת.

בצרפתי נגד ספקטור – פס"ד נקט גישה מרחיבה, וקבע חוסר תום לב. דעת הרוב נקטה בגישה המרחיבה אפילו שמדובר בבעל מקצוע. והגן על בעל המקצוע בפני החלש. בשפילמן נגד צפניק – מדובר במום בין אנשי עסקים, ולכן ננקטה הגישה המצמצמת, אפילו במקרה הקלאסי.

פס"ד קיסטילגר נ' איליה : קיסטילגר גר בחול, ירש קרקעות חקלאיות וייחס להן ערך נמוך. יזם זיהה הזדמנות כי הקרקע אמורה להיות מופשרת, נתן למוכר הערכת שמאי, טרם ההפשרה. וכתר עיסקה. כאן קבע פס"ד – חוסר תום לב, וקבע כי הקונה היה צריך לגלות.

פס"ד פרידר נגד קסטרו : אדם עבד בחב' שמכרה לאנשים קרקעות שנמצאות בים. החב' פשטה רגל, ביהמ"ש קבע כי העובד מטעם החברה שניהל את המו"מ חייב בחוסר תום לב.

שאלות לגבי תוקף חוזה, האם נכרת חוזה :

הסכמי ביניים – מו"מ, העסקה הבשילה בחלקו, נחתם "זכרון דברים" או "הסכם" וכד'. לאחר זאת הצדדים ילכו לעורכי הדין, והחוזה הסופי הוא שיחייב. במצב שבו מסיבות שונות העיסקה לא תושלם. תמיד צריך לסיים את המטרות שכל צד לעיסקה רוצה- אחד בד"כ רוצה לממש, טענתו נכרת חוזה. וצד שרוצה לבטל את העיסקה טענתו – לא נכרת חוזה. במצב כזה יש לבחון כוונה ליצור יחסים משפטיים – בעיסקת רכישת דירה למשל, מבחן בעל משקל נמוך, כמובן שיש כוונה שכזו, ויש לבדוק גמירות דעת ומסוימות. הפסיקה נתנה מבחני עזר.

מבחן נוסחת הקשר – מבחן לגמירות הדעת. בזכרון דברים יש כמעט תמיד תאור של ההסכם הסופי, למשל אם יהי כתוב: הצדדים יפגשו לטכס שתיה חגיגי לרבות חתימה במשרדי עו"ד, ובמידה שאין חתימה העיסקה מחייבת. מקרה כזה ברור כי יש גמירות דעת, החתימה היא טקס חגיגי ואם לא יתבצע מחייב. אם יהיה כתוב: שהצדדים ירצו להשלים את העיסקה תוך שבועיים ואם זה לא יקרה אזי העסקה מבוטלת. – נוסחת הקשר מעידה על חוסר גמירות דעת. אדם שרוצה לקיים עיסקה – נוסחת קשר שתנסח משקל נמוך לאקט החתימה. אדם שלא רוצה את העיסקה – יגביר את המשקל המנוסח של אקט החתימה. אם צד אחד יוכיח כי צד שני אמר במו"מ כי רק החתימה על החוזה היא הקובעת, אזי אין גמירות דעת. מאידך, במהלך ניסוח הדברים לא נחתמו המסמכים אך מאידך, ישבו ושתו לחיים – יש כאן גמירות דעת.

גובה הפיצוי המוסכם או גובה דמי הקדימה: אם אדם שחושש שצד שני יתחרט כדאי ללכת על סכום גדול כדמי רצינות, אלף ש"ח לא נחשב כמעיד על גמירות דעת ברכישת דירה. מי שלוקח סכום גדול – מעיד על גמירות הדעת. לכן מי שלא רוצה אזי שלא יקבל סכום גבוה (למשל דמי קדימה של עשרות אלפי ש"ח, בעסקה של מליון ש"ח)

תום לב באמצעי עזר: בשלב הראשון – אם אנחנו האדם שרוצה את עיסקה, ואם נוכיח גמירות דעת ומסוימות, אם לא אזי יש להוכיח כי אם סוכל יש להוכיח כי הצד השני סיכל את הכריתה בשל חוסר תום לב – ואזי יש לשאוף לקבל פיצוי.

רמת הפירוט: בזכרון הדברים, מה מוכרים, מי מוכר מי קונה, בכמה, מתי מעבירים, פרטים אלו יתנו תוקף לזכרון הדברים.

הצעה וקיבול:

מצב שבו הצדדים מנהלים תכתובת ביניהם, צד המציע ומקבל תגובות עד שלבסוף אומר מסכים – יש חוזה.

צד א' – המבחן לגמירות הדעת: צריך להבין כי אם הצד השני אומר כן, אזי אם השני יקבל את ההצעה באותו רגע יש חוזה. הקיבול הוא מסויים – כי הוא מתיחס להצעה מסוימת.

כאן בשונה מחוזה רגיל שיש חתימה משותפת, במהלך זה, יש לבחון את ההשתלשלות.

בחיים ובמבחן – יש לבחון כל שלב, ולתת לכל שלב את הכינוי שלו.

שלב ראשון: האם הפניה היתה הזמנה להציע. או הצעה, לפי מבחן גמירות הדעת והמסוימות, לפי רמת פירוט, וכל מה שדיברנו קודם. אדם אחד אומר לאחר – אני רוצה לעשות איתך עסקים, רוצה לרכוש מוצר שלך – שלב ההזמנה להציע הצעות.

אם פניה אז שלב ב' יכול להיות :
הגשת הצעה, אם אין קיבול – אז אין חוזה.
דחיה – אין כלום.
הזמנה – נגדית, "יאללה בוא נעשה עסקים"

אם בשלב א' היתה הצעה שלב ב' יהיה אחד מאלה :

מקבל הצעה כלשונה – נחתם חוזה.
קיבול בשינוי – לכאורה נראה קיבול, אך עפ"י החוק זו הצעה חדשה ! תנאיה : כל התנאים בהצעה
הקודמת, כולל השנוי, בשלב זה אין עדיין חוזה, כדי שיכרת חוזה, צריך קיבול ללא תנאי.
ניטראלי – "אני אחשוב" שתיקה ככלל אינה קיבול. כל תסריט זה תלוי בזמן הסביר.
במצב בו מי ששחק, לא דחה יש פיצול אפשרויות : המציע נסוג מהצעתו. וצד ב' לא עשה
קיבול, הרי שא' יכול לחזור בו כל עוד לא היה קיבול. גם אם ב' אמר שמקבל לאחר שזה חזר
– אין חוזה.
במצב שני – ב' מודיע אחרי זמן שמקבל, א' לא יכול להתחרט ואז יש חוזה.
דחיה – אין חוזה, הדחיה יכולה להיות גם בהתנהגות. (פס"ד נווה עם נ' יעקובסון)

פס"ד נווה עם נ' יעקובסון – א' מציע הצעה וב' מתכוון לנהל מו"מ קשוח, במהלכו טרק את הדלת,
כפשוטו. א' הבין כי טריקת הדלת כדחית ההעסקה – טענה שהתקבלה עי ביהמ"ש. כלומר ב' לא יכל
לקבל קיבול לאחר טריקת הדלת.

אם בשלב א' היתה הצעה בלתי חוזרת :

הצעה בלתי חוזרת – היא או הצעה המוגדרת ככזו, או כזו המוגדרת בזמן ואז בפרק הזמן הזה המציע
מחושק.

בכל מקרה של עיסקה הדורשת לבדיקות והרי שקונה פוטנציאלי שצריך לבדוק יחשוש לבוא בהוצאות
בדיקה אם בכל זמן המוכר יוכל לסגת ואז יוציא הוצאות בדיקה לחינם. אזי המציע נותן הצעה בלתי
חוזרת לגורם אחד, לפרק זמן מוגדר. כך המציע משדר רצינות ובטחון.

קיבול – יש חוזה
קיבול בשינוי – הצעה חדשה.
בעמדה ניטראלית – ב' לא מגיב בתוך פרק הזמן, א' לא יכול לסגת מהצעתו בשונה מהצעה רגילה.
דחיה – דחית ההצעה מפקיעה את ההצעה גם אם נעשתה בתוך פרק הזמן. אין חוזה.
הדחיה יכולה להעשות בהצעה נגדית חדשה, "יצירת קיבול בשינוי" מצד ב'. (למבחן) ואז ההצעה
המקורית עדיין קיימת בתוקפה, בכל פרק הזמן.

אדנות המציע – המציע הוא המגדיר את דרך הקיבול, יכול לומר שמבקש קיבול בפקס, או בדרך אחרת.
זה חלק מההצעה. החריג הוא קיבול בשתיקה, השתיקה – כקיבול. חוק החוזים שלל את הטכניקה הזו,
וקבע כי שתיקה איננה קיבול. ישנם שני חריגים למרות שמדובר בשתיקה אפשר לקשר בחוזה.
מקרה אחד קבלת סחורה – טופס ממוכר שחורה עובר לקונה פוטנציאלי, וזה מצידו מגיב בטופס אחר
שונה, הרי שהקיבול כאן הוא קיבול בשינוי. המוכר מביא את הסחורה והקונה לוקח את הסחורה – מבצע
למעשה קיבול אקטיבי.
יחסים מתמשכים – מנוי בעיתון ואחר שנתיים, המנוי יפקע, העיתון מודיע על הפקיעה המתקרבת, ואם
הלוקח לא מגיב, הרי שבגלל ההיסטוריה המשותפת תוצר עיסקה ויכרת חוזה.

סכום היום :

חוסר תום לב – אי גלוי פרטים חשובים, יציאה בשלב מאוחר,
הסעד אם לא נכרת חוזה – פיצוי שלילי ומורחב.

דוגמאות קונקרטיות : זכרון דברים, מבחני עזר נוסחת קשר, מסוימות וכולי.
הצעה וקיבול – הסוף הצעה עם גמירות דעת ומסוימות

19.09.2008

שיעור רביעי – מרצה אחר (משה)

סעיף 12 לחוק החוזים משנת 73, החיל את הנורמות המשפטיות.
חלק א' – קובע את החובה "במו"מ לקראת כריתת חוזה, חייב אדם לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת"
הפסיקה קבעה את הגבולות להפרת החובה.
חלק ב' -קובע את הסנקציה.

תמצית הלכות שנקבעו בפסיקה לגבי חובת תום הלב :

1. החובה לתום לב חלה על כל מו"מ גם כאשר לא נכרת חוזה בסופו של דבר.
 2. החובה מתקיימת לכל אורך המו"מ. הצעה וקיבול היא מו"מ. הרבה פעמים המומ מתחיל עוד לפני ההצעה. עוצמת החובה משתנה, ככל שהמו"מ מתקדם חובת תום הלב מתגברת.
 3. החובה לניהול המומ בתום לב חלה על כל הצדדים למו"מ, ולא לצדדים החתומים על החוזה, חבות דירקטורים עו"ד מתווכים, גם אם לא אמור להיות צד לחוזה. השופט שמגר מתיחס לנושא בפס"ד פנידר נגד כספי – כאשר מונחה שלוח של החברה שלא לגלות מידע. אין לו חסינות. מצד אחד לא יגלה את המידע – ייתבע ע"י הצד השני כחוסר תום לב. מצד שני יגלה את המידע – יתבע ע"י מי ששלח אותו וציווה שלא יגלה. השופט קובע כי אין חסינות לשלוח מתביעה, ולכן עליו לסרב לבצע את השליחות מראש.
 4. החובה היא אוביקטיבית, רף התנהגות לא בתום לב, יקבע עפ"י ביהמ"ש. ייתכן שבית המשפט ינהג בשונה מנהוג השוק. אם כך מה משמעות הביטוי דרך מקובל לכאורה "מה שמקובל", הפסיקה עיקרה את הביטוי דרך מקובלת מכל תוכן בפועל ביהמ"ש מתיחס רק לחובת תום לב.
 5. הנורמה היא קוגנטית – לא ניתן לוותר או התניה, לא ניתן ששני צדדים יסכימו כי במו"מ שלהם לא יתקיים תום לב.
 6. קשר מעניין בין עילת סעיף 12 – לא מאפשרת ביטול אלא רק פיצוי. אם רוצים לבטל חוזה צריך להסתמך על הפגמים בכריתת חוזה : טעות הטעיה כפיה ועושק, אך גם רוב הפגמים בכריתה מפירים בהכרח את חובת תום הלב. התרופות שונות. אם רוצים פיצויים בנוסף לביטול צריך להעזר בסעיף בנוסף 12.
- פס"ד ספקטור נגד צרפתי – הטעיה יכולה להיות אקטיבית או הטעיה פסיבית של אי גילוי מידע. כדי שהטעיה תשמש כעילה על בסיס הטעיה פסיבית, העותר יצטרך להצביע על מקור חוקי שהיה על הצד השני חובה לגלות. יש חובת גילוי בחוקים קונקרטיים, אבל חובת גילוי כללית – היא למעשה סעיף 12 – תום לב כולל גם חובת גילוי.

מקרים בהם הוגדרה אי עמידה בחובת הגילוי :

1. חובת הגילוי – ישנם פס"ד מרחיבים ומטילים חובת גילוי גם על מידע שהצד השני יכל היה לגלות בעצמו. מנגד יש פסקי דין מצמצמים – מידע שיכל להשיג לבד, אינו נכלל בחובה. קורה גם כי אותם שופטים קובעים אחרת. חובת הגילוי צריכה להשתקלל במס' פרמטרים :
מי הצדדים לחוזה – הבדל בין עיסקה מסחרית שהצדדים אנשי עסקים מיומנים, או אנשי עסקים למול צרכנים – שם חובת הגילוי רחבה יותר.
פומביות המידע, כאשר המידע פומבי – יצמצם את חובת הנגישות, מאידך אם צד אחד לא יכול להגיע אליו – משמעות מרחיבה.
טיב היחסים הקודמים – יחסי אימון קודמים – יש הרחבה לחובת הגילוי, כי הצדדים סומכים אחד על השני.
מוכר מול קונה – למי היתה יוזמה לעיסקה.

פס"ד קיסטלינגר נגד איליה – המידע שלא גילו הוא מידע תכנוני אחר,

- שהקרקע הופשרה. המידע נגיש, מי שלא גילה את המידע הוא הקונה, שהכיר את התכנון. בד"כ ניתן להעריך כי המוכר הוא המכיר טוב יותר את הנכס שבידיו.
2. חובת תום הלב היא חובה שלא לפרוש ממו"מ מסיבה שרירותית, ככל שהמו"מ מתקדם והצדדים השקיעו מאמצים וכספים במו"מ ככל שהמו"מ מתקדם הפרשנות תהיה מרחיבה, כילה זו קיימת יש פס"ד שקיבלו את הטינה הזו.
3. ניהול מו"מ מתוך כוונה שלא להקשר בחוזה – ניהול מו"מ עם אחר על מנת ליצור לחץ על בעל הכוונה האמיתית. נושא זה קשה להוכחה. מדובר במו"מ מתארך. ניהול מו"מ מקביל - שיוצר אצל הצד השני תחושה או ציפיה שמדובר במו"מ יחיד.
- פס"ד זוננשיין נגד גבסו – המוכר רצה לקבל חלק מסכום הכסף מתחת לשולחן. העיסקה התפוצצה, הקונה טען כי מדובר בחוסר תום לב במו"מ. ככל שנוגע לדרישה – הדרישה לא נענתה במו"מ אז אין בעיה. השופט ברק – העלאת דרישה לא חוקית במו"מ משמעה חוסר תום לב במו"מ. ההערכה כי המוכר ידע שהקונה לא יסכים, העובדה שהמוכר קשר את הקונה לאורך כל מו"מ, הדרישה שעלתה לבסוף, כשידעו כי לא יסכימו עימה – יכולה להיות הפרה של חובת תום הלב.
4. ניצול מצוקה של הצד השני – חלק גדול מהחוזים נכרתים במצב בו אחד הצדדים נמצא בלחץ, יש מצבים כי ניצול הלחץ של השני, הוא מהלך לגיטימי למשל העלאת מחיר או הרדתו. מצד שני ברור כי יש רמות לחץ שאין הדבר לגיטימי כמו עילות עילת עושק: ניצול מצוקה של האחר, וכתוצאה מזה תנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל עבור הצד שנעשק יש עילה לביטול החוזה. הבעיה הפרקטית היא מצבי הביניים, לא מגיע לרמות הגבוהות הנדרשות לעילת העושק.
- פס"ד גנץ נגד כץ – אדם רווק בשנות 40 לחייו היה במצוקה להתחתן. מצוקתו היתה אמיתית בגלל היותו חרדי, היה בן יחיד להורים ניצולי שואה, פנה לכץ השדכן. השניים קבעו כי אם השדכן ימצא עלמה בגיל שיכולה ללדת ילדים, דמי השדכנות יהיו מאה אלף דולר. הוא הסכים לתנאי נוסף שאם השדכן יעזר בעובד נוסף העמלה תעלה למאתיים אלף דולר. לאחר מציאת הכלה, ובאירוסין הגיע השדכן העביר גנץ 20 אלף דולר. ולתחושתו עמד בהתחייבותו. כשהעניין הגיע לביהמ"ש, טען גנץ כי החוזה היה עושק, וביקש לבטל את החוזה. ביהמ"ש המחוזי קבע כי לא הוכח כי היה עושק, וכי התנאים היו גרועים עד כדי עושק. ביהמ"ש העליון – דעת הרוב – זהה למחוזי. השופט קדמי: כשאדם נתון במצוקה כזו, התנהגות השדכן אינה ראויה, והוא ראה כאן כהפרה של סעיף 12. במקרה והחוזה היה מבוטל הרי – שהשדכן יחזיר את הכסף, וגנץ היה צריך להחזיר את שווי השירות - הכסף.
5. מכרזים פרטיים – האם הפרת חובת שוויון במכרז פרטי מהווה פגיעה בחובת תום הלב. מכרז היא טכניקה לניהול מו"מ. הפסיקה קבעה לפני שנים כאשר רשות ציבורית מנהלת מו"מ היא חייבת לנהל מו"מ בצורת מכרז. העקרון הכי חשוב במשפט הציבורי הוא עקרון השוויון. אם גוף פרטי בוחר לעשות מכרז מרצונו – האם פרשנות הפסיקה קובעת כי על מנהל המכרז הפרטי לנהוג בשוויון. פס"ד בית יוליס: האם במכרז פרטי חלות כל החובות של מכרז ציבורי. בדעת רוב קבעו כי קיימת חובה לשוויון והיא נכללת בסעיף 12. השופט אילון: חוזה פרטי, אין חובת שוויון. מכיוון שהתוצאה אחד נגד שניים, בוצע דיון נוסף – מהפך. שני השופטים שהצטרפו להרכב החזיקו בדעתו של אילון, ועמדתו שהיתה מיעוט הפכה לרוב, כששמגר

וברק הפכו למיעוט. כל השופטים הסכימו שבמכרז פרטי יכול בעל המכרז לכתוב כי לא יהוייב לנהוג בשוויון, או לקבל את המחיר הנמוך ביותר. המחלוקת אם אין התניה מה ברירת המחזל. מכיוון שכולם מתנים אין באמת טעם בשאלה. ברק קבע כי אם כללי המשחק ברורים הרי שאין הפרה של תום לב במכרז לא שוויוני.

פס"ד קל בניין : חברת בניה בונה שכונה ברעננה. חב' קל בניין נותנת הצעה הנמוכה ביותר. חברת רעננה מגיעה לדיון דירקטוריון לאישור ההסכם. הדירקטוריון מגלה כי יש חברה אחרת שמוכנה לעשות את העבודה זול יותר. הדירקטוריון החליט להעביר את העבודה לחברה הזולה, למרות שהיא לא הגישה הצעה למכרז כלל. קל בניין עותרת כנגד חובת תום לב.

פס"ד בעליון : רק מי שהשתתף במכרז יכול לזכות, ברור שהיתה הפרת חובת תום לב, הפרת השוויון, השופטים התעלמו מהלכת בית יולס. וקבעו כי במכרז פרטי יש חובת שוויון. שימוש במכרז יוצר ציפיה לשוויון, אם אין מדובר בשוויון – על מבקש ההצעות, לקבוע כי אין מדובר במכרז שוויוני.

נושא התרופות הסנקציות בגין הפרת תום לב :

מעכשיו אנו דנים בסעיף 12 ב' מה התרופה "צד שלא נהג בתום לב, חייב לצד ב' פיצויים ויחולו סעיפים מסוימים מסעיף מסוימים בחוק החוזים תרופות בשל הפרת חוזהתוך ביצוע השינויים המתחייבים "

להלן הסעיפים שסעיף 12 ב' מפנה אליהם בחוק התרופות – דן בפיצויים בשל הפרת חוזה, ויש להתאימם להפרת תום לב במו"מ.

סעיף 1 – הקטנת נזק, אם צד א' יכול לפעול להקטין את הנזק בפעולה פשוטה, מה שלא צמצמתי לא אוכל לקבל פיצוי. אם יש נזק ויש דרך פשוטה חובה לצמצם אותו.

סעיף 13 – פסיקת פיצויים גם על נזק לא ממוני, כמו צער סבל, עוגמת נפש. בתי המשפט ממעטים להשתמש. בחברות – אין עוגמת נפש.

סעיף 10 – סעיף מאכזי הקובע שני עקרונות לחישוב הפיצוי : סיבתיות – הפיצוי על נזק שנגרם כתוצאה סיבתית מההפרה.

צפיות – נזק שמפר סביר היה יכול לצפות אותו

מהם השינויים המתחייבים במקרה שלא נכרת חוזה :

הפיצויים יכולים להיות רק פיצויים שליליים (הוצאות שהוצאתי) – בהם ניתן לאמוד סיבתיות או צפיות. לגבי פיצויים חיוביים (פיצוי על רווח שנמנע ממני באי כריתת החוזה) – לא ניתן לקבל מכיוון – בעיה ראשונה סיבתיות – האם אנחנו יודעים כי גם אם היה ממשיך המו"מ האם היה נכרת חוזה בסופו של דבר? ובעיה שניה הצפיות? לא ניתן לקבוע מה היו תנאי החוזה אם היה נכרת?

כאשר ההפרת חום לב במו"מ גרמה לפיצוץ החוזה – ניתן היה לקבל רק פיצוי שלילי.

פס"ד זפניק נגד שיכון עובדים : שיכון עובדים הציעה דירות במחיר מוטזל עד תאריך 30 דצמ', באו מצתענינים רבים. שיכון עובדים נתנו למס' אנשים קטן לרכוש במחיר הנמוך. הם לא הסבירו כי ההצעה תקפה למס' דירות קטן. המעונינים לרכוש היו צריכים להעביר דמי קדימה וטופס חתום. לאחר המכירה של מס' הדירות סגרה החברה את שעריה ומנעה מהם להגיש את ההצעה ולעשות קיבול. הם עתרו לביהמ"ש בבקשה לאכוף את החוזה, שעד כה לא נכרת! כלומר לקבל את הדירה.

ביהמ"ש העליון : אם אחד הצדדים מונע את כריתת החוזה, תוך הפרת חובת תום לב, ניתן לחרוג ולאמץ תרופה אחרת מחוק החוזים תרופה הנקראת במשפט הגרמני "אשם בהתקשרות" – במצב כזה לא פוסקים פיצויים, אלא רואים את אותה פעולה שלא בוצעה כאילו כן בוצעה, כלומר כביכול העברת הטפסים – ואז כאילו נכרת חוזה והופר. כאן עוברים למישור של הפרת חוזה- בה אפשר לקבל את כל התרופות כולל

אכיפת חוזה. השופטת עקרונית קיבלה את העמדה הזו, אך לבסוף דחתה אותה, מכיוון ששיכון עובדים הציע פשרה מחיר זול יותר אך יותר יקר מההצעה המקורית, הדירים רכשו את הדירות במחיר הזול ואז עתרו לאכיפת החוזה הראשוני.

השופט ברק טוען כי רק אם פיצוץ המו"מ היה בדקה תשעים ובתנאי שהיה חוסר תום לב משמעותי, יש לפסוק פיצוי רחב יותר שאינו נכלל בסעיף 12 ב' כאילו יש חוזה. – הלכה מאוד נדירה ליישום. הלכה מרחיבה לקבל תרופה כאילו החוזה נכרת.

פס"ד קלמר נגד גיא : חוזה ניתן לכרות בכל צורה, למעט אם יש דרישה לצורת הכריתה בחוק. עסקאות מקרקעין דורשות חוזה כתוב. קלמר בעל חלקת קרקע בהרצליה ועשה עסקת קומבינציה נגד האדריכלים גיא, אלו יבנו שני בתים ובתמורה יעביר להם את אחד הבתים. האדריכלים הסכימו לעסקה בנו את הבתים. לאחר הבניה רצו האדריכלים לכרות חוזה, אך קלמר לא הסכים לכתוב את החוזה – עסקת מקרקעין רואים חובה לדרישת כתב. פס"ד – מכיוון שקלמר הפר את חובת תום הלב בצורה מהותית, הרי שביהמ"ש ראה בחוזה כאילו נכרת. כלומר החוזה למרות שלא נכתב, נכרת. והפרתו מאפשרת קבלת כל התרופות.

פס"ד הפיצויים בעניין קל בנין : קל בנין חזרה בערעור לעליון על גובה הפיצויים בפס"ד שלעיל.

פס"ד ברק – הסיבה שתמיד נתנו פיצויים שליליים היתה בגלל שיקולי סיבתיות וצפיות, אבל שיקולים אלו אינם רלבנטים במקום בו המו"מ הסתיים, ורק אישור החוזה בידי מועצת המנהלים, אילו לא הפרת תום הלב של החב' מרעננה – הנזק שנגרם כתוצאה מהפרת המו"מ הוא אובדן הרווח, כי אם תום הלב לא היה מופר היה נכרת חוזה. כלומר ניתן לקבל פיצויים חיוביים – למרות שלא נכרת חוזה. ולא צריך להמציא תרופה חדשה. ניתן להשתמש בחוק התרופות בשינויים המחויבים, כלומר ההלכה יצרה את השינוי המחוייב כקבלת החוזה : מסלול אחד – אשם בהתקשרות – מאפשרת אכיפה או פיצויים מוסכמים או פיצויים. מסלול שני – דרך הלכת קל בניין – מאפשרת קבלת פיצויים חיוביים. התנאים אותם תנאים לגבי שני המסלולים.

השאלה איך ביהמ"ש ינתב בין שני המסלולים.

פס"ד אלריג נכסים : מתי ינתנו פיצויים חיוביים או אשם בהתקשרות. לחב' אלריג היה מגרש בר"ג. צמודות לו שלוש חלקות בבעלות העירייה. שטח המגרשים הקטנים לא יכלו לנצול. העירייה העבירה תוכנית שאיחדה את החלקות יחד עם החלקה הפרטית. ונתנה אפשרות לרכוש את המגרש המאוחד.

חברת א' התקשרה עם חב' ב – שתביא את המימון ובשלב מאוחר יהפכו לשותפים. העירייה מוכרת קרקע היא נדרשת למכרו. אך כהשלמה – לא מחוייבת למכרו, אך מכיוון שאם היא מוכרת לחברה ב' צריך מכרו. חברות א' וב' לא כרתו חוזה כתוב כי לא רצו להציג לעירייה את השותף הנוסף. לאחר השלמת הרכישה באה חב' א' ומכרה את המגרשים ברווח לחברה ג', והחזירה את הסכום הראשוני לחברה ב'. חברה ב' טענה כי היה חוזה – ודורשת חלק מהכסף. חברה א' טוענת – לא היה חוזה כתוב כדרישת החוק מקרקעין. המחוזי – קבע את הלכת ה"אשם בהתקשרות" וחייב את א' לשלם חלק מהרווח. חברה א' עתרה לעליון.

פס"ד – אין אשם בהתקשרות מדובר באנשי עסקים שידעו כי אין חוזה. אך ברור כי היתה הפרה חמורה של תום הלב בדקה התשעים. ולכן יופעל "הלכת קל בניין" נפסק פיצויים חיוביים – למעשה אנותו סכום, אך מסיבה אחרת.

ביהמ"ש קובע כי המסלול התרופתי העיקרי בהפרת חובת תום לב, אם ההפרה הביאה לפיצוץ מו"מ בשלב מוקדם – פיצויים שליליים.

אם בשלב מאוחר, מתקדם – יהיו פיצויים חיוביים. במקרים יוצאי דופן – בהם לצד הנפגע יש אינטרס מיוחד לא רק בערך הכספי של החוזה אלא לקבל ממש בפועל את מה שהובטח לו.

בקלמר נגד גיא – שני האדריכלים רצו לגור דווקא בבית בהרצליה, ולכן מוצדק לתת שם אכיפה, אך במקרה קל בניין – לא מעניין לעשות את העבודה אלא רק הרווח – מתאים לתת פיצוי ולא אכיפה. עיסקת אלריג – פיצויים כספיים הם התרופה המתאימה.

26.09.2008

פרק ב' – פגמים בכריתת חוזה :

נכרת חוזה – עפ"י פרק א', ואחד הצדדים מרגיש שנכרת חוזה, תוך הטעיה או כפיה או ניצול מצוקה – עושק. מדובר במצגים שלא נכללו בחוזה, שהביאו לכריתתו אך לא נכללו בתוכו (שאם כן נכללו היה מדובר בהפרות חוזה) הפרק מציב ארבע עילות לביטול החוזה בגלל הכריתה :
טעות – סעיף 14
הטעיה - סעיף 15
כפיה – סעיף 16
עושק – סעיף 17 .

פרק ב' עקרונות כללים , נכונים להפעלת כלל העילות :

1. אי אפשר לטעון העילות, אלא אם כן וודאנו כי נכרת חוזה, כל העילות הן טענות רק אחרי שנכרת חוזה. אין לקבוע עילות אלא אם שאלנו את השאלה המקדמית – האם נכרת חוזה. הטענות הטעיה עושק, כפיה, וטעות – יכולות להטען רק לאחר שהוברר כי יש חוזה. הצד המעוניין לבטל יטען שתי טענות – אחת אין חוזה, וגם אם יש חוזה אז היתה טעות, הטעיה, כפיה, עושק.
 2. פרק ב' הוא מקצה השיפורים לצד שהיתה לו בעיה בגמירות הדעת או ברצון להגיע לחוזה. עילות אלו הינן מעין מצנח רזרבי, מכיוון שהמבחן לגמירות דעת הוא אובייקטיבי, יש צורך בפרק ב' לאפשר לטעון כנגד אותה גמירות הדעת, ואז הטענה תהיה הופעל עלי לחץ, או הוטעיתי וכד'...
 3. הביטול לפי פרק ב' איננו אוטומטי : גם אם התקימו העילות. באם התקימו העילות – החוזה ניתן לביטול. מכיוון שיש חוזה גם אם התקימו טעות הטעיה כפיה ועושק .
משמעות ראשונה : בעיני הנפגע יש האפשרות לטעון לביטול, או לבקש סעד אחר. אם לפי פרק א' לצד אחד לא היתה גמירות דעת – האדם לא יכול לטעון כי יש חוזה עליו לכרות חוזה חדש.
מעשה בשוכר מכבסה בקניון שאמור להתחיל לפעול, לאותו אדם מדווחים כי יש אישורים וחוזים קימים לפתיחת עסקים ותחבורה שכביכול מציגים מצג שהקניון יהיה הומה. ולבסוף רואה כי אין רשתות שווק ואין קולנוע, ואין תחבורה. האדם פונה לעו"ד שרואה בזה הטעיה, העו"ד שולח מכתב ביטול לחוזה. הנהלת הקניון – שולחת אנשים לפנות את המכבסה. האדם עצמו מופתע הוא עדיין רוצה לעבוד. האדם למעשה חשב שיקבל פיצוי ולא רצה לבטל את החוזה. במקרה זה עליו היה להגיש תביעת פיצוי מכוח עקרון תום לב או הפרת חוזה. דרך נוספת ביטול החוזה. המשפט יהיה כלי למימוש הרצונות העיסקיים של השוכר. עורך הדין החליט עבור האדם.
- במבחן – יש לכתוב ולנסח את מטרות הצדדים, אם לא יודעים במפורש, אזי יש לפתח כשתי חלופות.
- משמעות שניה : מכיוון שהחוזה רק ניתן לביטול, אם רוצים להשתמש בדרך זו, יש לעשות אותה – לבטל את החוזה.
4. ביטול החוזה הינו צעד אוטונומי – הצד הנפגע שולח לשני הודעת ביטול, אם הוא צודק החוזה מבוטל ואין צורך להמשיך בו. אם מדובר בעילות בולטות ונראות לעין כל, הרי שהנושא לא יתפתח לכדי דיון. באם הצד השני חושב שהעילות לא התקיימו, יפנה לביהמ"ש בבקשה לאכופ את החוזה. בכתב ההגנה יכתוב המבטל כי היתה עילה, והחוזה בוטל כדין ושלחתי הודעת ביטול.

יש כאן אלמנט של סיכון – אם אדם יבטל חוזה, בגין מה שנראה כעילה מתאימה, ובימ"ש לכשידון בכך גם אם בעוד מס' שנים, יהפוך את הביטול – האדם ייחשב כמפר חוזה.

5. מהי דרך הביטול :

אין דרישה פורמלית : אך כדי לאפשר הוכחת ההודעה כדאי לעשות זאת בכתב, ובדואר רשום. לכאורה ניתן גם לבטל בע"פ או בדרך התנהגות. צריך להוכיח כי נמסרה הודעת ביטול.

בפס"ד פרץ בוני הנגב נגד בוחבוט : האב שהוטעה למכירת דירה, הבן לא שלח הודעה על ביטול החוזה, אלא שלח את הצ'יק קרוע. השופט שמגר – פרש את משלוח הצ'יק כהודעת ביטול. המשמעות היא ביצוע הביטול בחלון הזמן האפשרי.

מעשה באישה מבוגרת הרוכשת דירה גדולה טרם הבניה. האישה מתכננת לחלק את שתי הדירות החלק האחד יושכר ויסייע בתשלום המשכנתא. לאחר הבניה, האישה ראתה כי הדירה לא ניתנת לחלוקה אין צנרת מתאימה, ואין יכולת לחלק. מבחינת האישה – המצב הכי טוב שהיה נכלל ההתחייבות כי הדירה ניתנת לחלוקה. מכיוון שלא נכלל בחוזה, האישה טוענת להטעיה. כלומר בקשה לביטול או פיצוי על העסקה. האישה רוצה למעשה שהעסקה תשונה.

ב 1 ינואר העו"ד – שולח מכתב בכותרת "ביטול" בטענת הטעיה, אך בתוכן העו"ד קורא לפגישות עם הארכיטקטים לשנוי, המבנה.

ב 1 מרץ – יורדים המחירים בשוק הנדלן. האישה שולחת הודעת ביטול על רקע הטעיה. הקבלן תובע אותה להפרת חוזה.

בביהמ"ש האישה טוענת כי הדירה נבנתה תוך כדי הטעיה. הקבלן טען כי הדירה למעשה תוקנה עפ"י הפגישות של האדריכלים והוכנסו השינויים הנדרשים. ביהמ"ש קובע כי אין כאן הטעיה. בטענה נגדית טוענת האישה כי בטלה את החוזה ב 1 ינואר, הקבלן טוען כי המכתב ב 1 ינואר הוא דו משמעי, ועל הודעת הביטול היה להיות חד משמעית, ולכן לא יכל היה להחליט אלא להמשיך ולקיים החוזה על מנת שלא יתפס כמפר חוזה.

דרך הביטול – אין דרישה לפורמאליות אבל חייבת להיות חד משמעית

6. זמן הביטול : הביטול הוא זמן סביר, מרגע שעילת הביטול נודעה או התגלתה. החריג הוא כפיה, הכפיה ידועה מרגע שהחוזה נחתם, אך הזמן הסביר מתחיל מרגע שבוטלה הכפיה.

ישנם קריטריונים המסייעים לקבוע את הזמן הסביר : ככל שהחלטה מצריכה ידע מקצועי – כך הזמן הסביר יתארך. אם יש חוזה שנגמר והמוצר סופק – ביטול החוזה לא פוגע בניהול העסקים האחרים של הספק. במקרה הקבלן שלעיל – המדובר בחוזה מתמשך, בנית בניין, אזי כמה זמן יוכל הקבלן לחיות תחת החשש מפני ביטול החוזה, ועדיין הוא מחוייב להמשיך ולקיימו.

7. תוצאות המשפטיות של ביטול החוזה :

כלפי העבר – כל צד מחזיר את מה שקיבל. סימטריה גם הצד הרע מקבל את מה שנתן, המצב חוזר להתחלה.

כלפי העתיד : הצדדים אינם מחוייבים עוד להמשיך קיום החוזה. בספור המכבסה – משמעות ההשבה האיש שילם דמי שכירות, צריך לקבל חזרה את מה ששילם, אבל מאידך הוא חי ופעל במקום חודשיים. לגבי אותם חודשיים הוא ישלם את ההפרש. מכיוון שעליו לקבל את מה ששילם בפועל, אך לשלם על מה שהשתמש, התשלום המקורי היה

היה עבור קניון סואן אך בפועל זה לא היה כך, ולכן ישלם פחות.

העילות – לא נותנות פיצויים, אלא רק השבה. העילות לא מפריעות לדרוש פיצויים על פי עילות אחרות לפיצוי, כמו למשל אם אדם הוטעה – ולכן יכול לבטל את החוזה ולקבל השבה, במקביל יוכל להגיש תביעה עצמאית לפיצויים על פי סעיף תום לב.

	טעות ידועה – 14 א'	טעות שאינה ידועה - 14 ב'	המטעה – סעיף 15
1	יש חוזה	יש חוזה	יש חוזה
2	טעות – כתובה בסעיף 14 ד', טעות שלא קשורה לכדאיות העסקה	טעות – סעיף 14 ד'	טעות – סעיף 14 ד' הטעיה גם ברשלנות היא הטעיה.
3	קשר סיבתי – האם הטעות היא שגרמה לכרות את החוזה. גם סוביקטיבי וגם אוביקטיבי	קשר סיבתי	קשר סיבתי – סוביקטיבי, מה שצד ב' אמר במפורש ניתן להסתמך.
4	צד ב' ידע או היה עליו לדעת	צד ב' לא ידע	צד ב' הטעה את צד במכוון
5	ביטול מוחלט אוטונומי, בלי פיצויים לצד היודע על הטעות.	הצד השני לא ידע על הטעות של הראשון, אין ביטול אוטונומי, יש לפנות לביהמ"ש – ישקול צדק מי יפגע יותר. הביטול לא מוחלט – כפוף לביהמ"ש. קיימת אפשרות לפיצויים.	
6			

משמעות טעות הגדרה :

פער בין מה שאדם חשב לבין המצב האמיתי. החוק מגדיר את הטעות באופן מרחיב. הטעות יכולה להיות גם בנסיבות הקשורות. או טעות בחוק למשל טעות בחישוב מס הנובע מעסקה מסוימת בסעיף 14 ד' – הטעויות שלא מאפשרות לבטל: "למעט טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה" כמעט כל טעות בסוף תשקלל לכדאיות כלכלית. ברור שאדם הרוצה לבטל עושה זאת מכיוון שהעסקה לא כדאית. אם זה טעות שהיתה ואח"כ הובילה לטעות בכדאיות – טעות המאפשרת ביטול. אך כאן מדובר בטעות שהיא רק נוגעת לכדאיות – ולפי ההסכם אין לבטל חוזה בגינה. הפסיקה הציעה שלושה מבחנים לטעות שאינה אלא בגין כדאיות: מבחן העבר הווה נגד עתיד: הטעות המאפשרת ביטול מתיחסת לטעות שהתרחשה עד לכריתת החוזה, ולא לגבי הערכות של העתיד. נרכשה חברה שהמאזן הציג רווחים גבוהים להמשך פעילות עסקית טוב, מסתבר שהיה טעות במאזן והרווחים נמוכים יותר – טעות המאפשרת ביטול.

טיפ – אם מבטיחים הבטחות הנוגעות לעבר אפשר רק לתעד אותם, ניתן לשלוח פקס לפני החתימה, גבי כל העובדות שתיארו את העסקה, מכתב זה לא יעזור כאשר מדובר על העתיד – בתוך החוזה ייחשבו כהתחייבות, אך גם אם יתועדו לא יעזור כי כלפי העתיד – אין טעות.

רוכשי דירות שהובטח להם פארק מתחת לבניין, רק אם התחייבות תכנס לחוזה – ניתן לדרוש. אם היה שינוי יעוד הרי שלא יוכר כטעות מכיוון שאינה מדברת על העתיד.

מבחן בין טעות בתכונות לבין טעות בערך:

מוכר רכב העלים את העובדה כי המכונית עברה תאונת שילדה. הקונה יכול לבטל – המדובר בטעות בתכונות. לעומת זאת, אם המוכר אמר כי המכונית עברה תאונת שסי, אך ידוע לכל כי מורידים 10%, אך למעשה היה צריך להוריד 30%. מדובר בטעות בערך.

מבחן הנתונים מול ספקולטיויות:

המבחן הכי מסובך, אך הכי מדויק. בכל עסקה יש בסיס נתונים ויש מרכיב הערכה וספקולציה. כאשר הטעות בבסיס הנתונים – ניתן יהיה לבטל. לעומת זאת מה שהערכה לגבי התבררה כשגויה אותה לא ניתן לבטל.

לאדם יש מניות הנסחרות בבורסה, נמצא בחדר סגור עם קונה פוטנציאלי, האדם מתקשר כדי לוודא כי המניות נמכרות ב 150, אך האדם ראה במחשב כי מחיר המניות היא 170 – המדובר בטעות בבסיס הנתונים.

אם השניים קבעו כי העסקה בוצעה עפ"י שער שנכתב בעיתון והשניים לא וודאו את השער עכשיו במסחר, והעריכו כי המחיר באותה סביבה, ולמעשה חלה מפולת – הרי שכאן יש טעות בהערכה, ולגביה אין אפשרות לטעון לביטול.

רכיב שלישי: קשר סיבתי:

צריך שהטעות גרמה להתקשרות בחוזה, אין מדובר בטעות קטנה כמו גודל האריחים בדירה, גם אם יוכיחו כי לקונה זה פרט מהותי, אבל הצד השני לא יודע שזה חשוב. אם יש לקונה גחמות שביהמ"ש כנראה לא יקבל כטעות, הרי שעל הלקוח לרשום בפקס את כל ההסכמות וההצעות שנמסרו טרם כריתת החוזה. מה שלא יועבר לצד השני נצטרך להוכיח כי זה פרט החשוב לרוב האנשים.

רכיב רביעי: הצד השני ידע או היה עליו לדעת:

מצד אחד יש צד שטעה ומצד שני יש צד ב' שלא ידע מהטעות, והסתמך על העסקה והמשיך הלאה. רק אם הצד שלא טעה, ידע מטעותו של הראשון והתעלם או לא הפנה את תשומת לבו לכך, הוא חשוף לביטול. למשל זוג שרצה לרכוש דירה הגיע לראות אותה בשבת, שוחח בפני המוכר על השקט בסביבה, המוכר לא הסב את תשומת ליבם כי המדובר באזור תעשייה, שיירעש מאוד לאורך כל השבוע. המוכר ידע כי צד א' טעה ולא אמר כלום – טעות שניתן לבקש ביטול לפי סעיף 14 א'.

פס"ד לאקי דרייב נגד הרץ: לאקי דרייב חושב שחב' הרץ ישראל נציגה רשמית של הרץ הגרמנית. השתיים קבעו לחתום חוזה ב 1 ינואר, לפני החתימה קיבלה החברה הישראלית הנחיה מהחברה הגרמנית שלא תהיה יותר נציגה רשמית, החל מתאריך 1 מרץ. לאקי דרייב טענה כי הוטעתה וכי חב' הרץ ידעה בחתימה כי איננה נציגה של הגרמנים. ביהמ"ש קיבל את עמדתה, וקבע כי מה שנאמר במהלך המו"מ הוא כמו הד הולך ומתקדם כל עוד לא נאמר אחרת, זו היתה הטעיה.

יום שישי 03 אוקטובר 2008

שעור שישי – תרופות בגין הפרת חוזה :

בהנחה שיש חוזה, שעבר את פרק א' ולא בוטל לפי פרק ב', אחד מהצדדים טוען כי צד אחד הפר את החוזה.

תרופות להפרת חוזה :

תרופה ראשונה – ביטול והשבה, בהשבה מקבלים רק מה שהצד השני נתן לך. לא מקבלים את מה ששילמנו הוצאות נוספות כמו שיפוץ דירה, או ארכיטקט. רק ביטול חוזה – חובה לבדוק אם הפרה יסודית או לא.

תרופה שנייה – פיצויים. אין קשר אם הפרה יסודית או לא.
תרופה שלישית – אכיפה, אין קשר אם הפרה יסודית או לא, מימוש החוזה, יורו לקבלן לגמור לבנות את הבית, שנרכש.

הבדל בין סוגי הפרות :

הפרה יסודית – הפרה שהוגדרה כהפרה יסודית, נותנת לנפגע זכות לביטול החוזה. זכות מיידית – לא צריך לתת אורכה או הזדמנות תיקון. השני – זכות מוחלטת – אין מקום לךהשוואת הנזק מי נפגע יותר או מי יפגע יותר כתוצאה מהביטול.

הפרה רגילה – יש עדיין זכות ביטול אך כפופה לשני תנאים : חייבים לתת אורכה והזדמנות. צריך לשלוח הודעה לפוגע לתקן תוך זמן סביר לתקן. ורק אם לא תיקן אזי יש מקום לבטל. תנאי נוסף כפוף לשיקולי צדק.

כי צד קובעים מהי הפרה יסודית :

דרך אחת דרך מוסכמת – קביעה מפורשת בחוזה, כי הפרה זו היא הפרה יסודית. ההמלצה היא לכורתי החוזה לציין סעיפים מסוימים בחוזה החשובים להם הוא חשוב יותר מאחרים, יש להגדירו כהפרה יסודית. למשל מועד הספקה, אם הוא הופך את העסקה ללא כדאית – הרי שיש לציין זאת כהפרה מהותית. היתרון אין תלות בבית המשפט, אין פרשנות, הסעיף נקבע כהפרה יסודית במפורש, ולבית המשפט אין שיקול דעת להתערב (עפ"י עקרון חופש החוזים).

תניה גורפת : חריג אחד שמאפשר התערבות בית משפט, אם הצדדים התייחסו לכמה סעיפים ביחד כהפרה יסודית, אז ביהמ"ש יכול להתערב. כלומר במקרה בו למשל בסעיף 7 לחוזה יקבע – סעיפים 2, 3, 4, 5 – הם הפרה מהותית. כלומר בסעיף אחד הגדרת מס' הפרות יסודיות. ולא כפי שצריך, קביעה פרטנית לגבי כל סעיף המוסכם כהפרה מהותית.

פס"ד שלום נגד מוטה – הקבלן כתב על כל הסעיפים שהם לטובתו חד צדדית, כסעיפים שהם הפרה מהותית אחד אחד שהם הפרה יסודית. הלקוח טען כי במשתמע מהותית יש התניה גורפת, וביקש את התערבות ביהמ"ש. ביהמ"ש קבע את ההלכה כי לא מתערבים ודחה את טענת הלקוח. ביהמ"ש קבע כי החשש הוא שאם בסעיף אחד מגדירים מס' הפרות מהותיות – עולה החשש כי אחד הצדדים לא שם ליבו לכלל הפירוט ויפגע כתוצאה מכך, מה שלא יקרה באם יוגדרו סעיפים כהפרות מהותיות.

דרך שנייה הפרה יסודית מסתברת – אם לא נקבעה הפרה יסודית, ביהמ"ש ינסה לחשוב מה היה קורה אם נביא היה לוחש על אוזנו של הנפגע, כי הקבלן יאחר בחצי שנה ?

מה היה אומר קונה סביר, אם היה יודע מראש. אם ביהמ"ש יגיע למסקנה כי קונה סביר היה רוצה את העיסקה אזי לא מדובר בהפרה יסודית. בהנחה שהצד הנפגע היה יודע מראש את דבר ההפרה היה מתנער, אם כן מדובר בהפרה יסודית.

שתי תכונות חשובות למבחן:

אובייקטיביות – אם ביהמ"ש יגיע למסקנה כי רוב הקונים היו יכולים להשאר עם אזור של שנה, אבל הקונה הספציפי הזה היה רגיש לאזור. למשל נניח שהקונה הספציפי רכש את הדירה להשקעה, ואת דירתו מכר וישלם על האזור רק פיצוי. או שמא כשמכר את דירתו הוא קבע כי אזור במסירת הדירה שמכר יחייב אותו בביטול חוזה.

אם ללאחד מהצדדים יש פגיעות מיוחדת עליו לספר על כך – כך יהפוך מבחן סובייקטיבי למבחן אובייקטיבי. המפר והנפגע נפגשו קודם לעיסקה, ועליהם לספר על כל ייחוס פגיעות רבה לסעיפים. אם פרט מסוים צריך להחשב כהפרה יסודית או שיקבע כמוסכם, או שיהפוך את ההפרה מסתברת, הנקודות הרגישות למוכרות גם בעזרת הודעת פקס שישלח הצד לאחר, כך שהפוגע לא יוכל לטעון י לא ידע על המשמעות הרבה המיוחסת לפרט בחוזה.

כלל הגולגולת הרכה – הנזיקין, אם אדם חפר בור רדוד, והשאיר אותו פתוח. רוב האנשים שיפלו בבור זה לא ינזקו. אך במקרה ספציפי, נפל אדם עם גולגולת דקה לבור ונגרם לו נזק משמעותי. הפיצוי בנזיקים יקבע עפ"י הנזק שנגרם גם אם הצדדים לא נפגשו קודם, ולאף אחד מהם לא היה לדעת על הפגם בגולגולת של האיש הספציפי שנפגע לבסוף.

נק' הזמן המיוחסת נכונה עפ"י העובדות בזמן כריתת החוזה:

פס"ד ביטון נגד פרץ: אדם קנה דירה הקבלן התחייב למסור את הדירה בזמן מסויים. נניח שרוב האנשים עד שנה אחר ייחשב להפרה שאינה יסודית. בזמן כריתת החוזה הקונה שלנו לא מכר את דירתו ולכן לא היה רגיש למועד הקבלה. לאחר מכן, הקונה מכר את דירתו לאחר שרכש את הקודמת. מרגע שמכר את דירתו הישנה, הקונה שלו התעקש על פינוי הדירה, וקבע את מועד קבלת דירתו כהפרה יסודית מוסכמת, שמאפשרת ביטול החוזה. הקבלן לא מסר את דירתו לאחר חצי שנה. הקונה של הדירה השניה ביטל את החוזה עם הקונה של הדירה הראשונה. הקונה יצר קשר עם הקבלן וביקש לבטל גם את חוזה זה.

ביהמ"ש לא קיבל את תביעת הקונה לביטול החוזה. מכיוון שאם דבר מה רשום בחוזה לא קובע זכות ביטול. אין יכולת לדרוש לאחר כריתת החוזה לשנות את החוזה ולדרוש את זכות הביטול. הכל עובד לפי הנתונים הנכונים בזמן הכריתה. ואז לא היה משמעותי עבור הקונה לקבל את דירתו בזמן.

מרגע שצד אחד קיבל את הודעה עליו לדעת כי יש כאן פרט מהותי לצד השני ועליו ל"תמחר" ולהתייחס לנק' שהועלתה על מנת שלא ייחשף להפרה יסודית מסתברת, גם אם לא נקבעה כהפרה יסודית מוסכמת.

סעיף 18 לחוק החוזים תרופות – נסיבות שאינן צפויות מראש:

אם אדם לא קיים התחייבות בשל מלחמה אינתיפדה רעידות אדמה וכד'. ... ההמחצה להכניס זאת לחוזה כמקרים שעלולים לפגוע בהתחייבויות. בעבר ביהמ"ש לא קיבל טענה זו, ולא חייב את הפוגע לפיצוי או אכיפה.

כיום בתי המשפט – בוחנים את נסיבות ההפרה, ומקבלים כוחות בלתי צפויים מראש הגורמים להפרה.

הפרה לא יסודית – צריך לתת אורכה וגם לאחר האורכה צריך לבחון את הצדק בביטול. בהסרה לא יסודית אין זכות מוחלטת לביטול.

ארכת חסד – ההמלצה ללקוח לתת ארכה לצד המפר שהפר הפרה יסודית מסתברת, נותנים ארכת חסד, לא מוכנים לוותר על הזכות המוחלטת לביטול. עכשיו יש חשיבות להודעה למפר "אתה הפרת הפרה יסודית, יש לי זכות לבטל אך לפני משורת הדין, אני נותן לך אורכת חסד לתקן ... " מתן אורכת החסד

יקל את הסיכון על המבטל, מאי קבלת בית המשפט את ההפרה היסודית המסתברת".

חלון הזמן לביטול :

נניח מקרה שבו חב' שבנתה קניון עבור רעירייה, בנתה קומה אחת פחות מההתחייבות שנטלה על עצמה. העירייה לא ביטלה את החוזה מיד, אלא התינה. נשאלת השאלה עד מתי עומדת לה הזכות לטעון להפרה יסודית :

מרגע השיתה הפרה יסודית ולא הפעלת אותה – הרי שאין יותר זכות לביטול. אפשרות שניה לא הגיונית – כל רגע אפשר לבטל את החוזה. האפשרות שהתקבלה בפסיקה והיא ההגיונית – חלון הזמן שעבר לא ביטל את הזכות לביטול על רקע הפרה יסודית, אך הפך את ההפרה להיות הפרה רגילה שאינה יסודית.

סעד האכיפה :

הסעד הפשוט, בו הצד הנפגע עדיין רוצה את העסקה. ביצוע העסקה. המשפט הישראלי אימץ את השיטה הקונטיננטלית, והסעד הראשון המתבקש הוא האכיפה. יש זכות לאדם לדרוש את אכיפת החוזה אך ישנם ארבעה מקרים שבהם הנפגע לא יקבל אכיפה :

1. אכיפת חוזה לשירות אישי – אדם התחייב לעבוד אצל אחר שלוש שנים ולאחר שנתיים לא רוצה להמשיך עוד, אזי לא יאכפו עליו ללכת לעבוד ולהמשיך את העבודה. הנימוקים העובד שנכפה לא יהיה יעיל. ומעבר לכך יש שיקול מוסרי שלא לכפות על אדם עבודה שאינו רוצה בה. סעד הפיצויים – תקף. מהצד הנגדי : האם יכריחו מעסיק לקבל עובד חזרה לעבודה ? הסעד הוא פיצויים וכמעט לא יכפו השבה לעבודה אלא במקרים של אישה בהריון או חושף שחיתויות.

ברגע שחוזה העסקה לא קבע האם ניתן או לא ניתן ובאילו מקרים לפטר או להתפטר, במקרים בהם לא נקבע דבר, הרי שהפסקת עבודה, לא היה מדובר בהפרת חוזה. כיום ישנה מגמה בבית הדין לעבודה היתה הגבלת האפשרות של המעביד לסיים את ההעסקה בשירות, יחשבו כהפרה. שמחייבים פיצויים.

למשל עובד שיש לו קביעות, מפוטר ע"י המעסיק ללא סיבה טובה, ברור שיש כאן הפרה. השאלה שתהיה מה הסעד של העובד. עד לאחרונה הסעד היה פיצויים בלבד, אך לאחרונה בפסיקות אחרות של אלישבע ברק, ניתנו אכיפה.

(במבחן – לבדוק האם היתה הפרה, ואם יש הפרה מה הסעד ? אכיפה או לא ? הסכם שלא מפורט בו כמה זמן התחייבות, יש לדון האם יש כאן הפרה, האם היה מותר לפטר, אך בשנים האחרונות יש מגמה לשלול אפשרות לפיטורין שרירותיים.)

חוזה למתן שירות אישי – התחייבות העובד לעבוד. בדרך כלל לא יכפו על המועסק לחזור לעבוד במקום בו לא רצה. חוזה לקבלת שירות אישי – התחייבות המעסיק להעסיק. במקרה זה ייתכן ויכפו על המעסיק לקבל חזרה את העובד לעבודה, ולשלול אפשרות פיטורין שרירותיים.

2. חוזה שאינו בר ביצוע :

אדם התחייב למכור רכב, בעוד מס' ימים לפני ההעברה נשרפה המכונית. קבלן התחייב למסור דירה עם קרמיקה מסוימת ששיווקה בארץ הופסק, האם על הקבלן לסוע לפורטוגל להביא את הקרמיקה מהחנות הספציפית, יכול להיות שמהלך זה יהיה יקר יותר מכלל החוזה. נשאלת השאלה עד כמה לוקחים את החריג הזה ? עפ"י הגיון בית המשפט.

3. כאשר האכיפה דורשת פיקוח משפטי אדוק מידי :
כשאדם התחייב למכור דירה יד שניה, כל מה שבית המשפט יוודא רישום הדירה על שם הקונה.
לעומת מצב שני בו נרכשה דירה מקבלן, שלא מוסר את הדירה. על מנת לוודא השלמת
הפרוייקט על בית המשפט למנות כונס נכסים שיוודא השלמת העיסקה. אך לקונה יחיד הסיכוי
לקבל כונס נכסים אינו גבוה, ביהמ"ש יעדיף לתת סעד כספי ולא אכיפה.

4. שיקולי הצדק :
ביהמ"ש יוכל להגיע למסקנה כי אכיפת החוזה לא תהיה צודקת. נניח שאפשר לספק קרמיקה
יחודית שהובטחה מפורטוגל. בית המשפט יוכל להחליט כי אין זה צודק להטיל מעמסה כה כבדה
על הקבלן, רק לספק התעקשות של פרט פחות משמעותי ע"י הלקוח. או למשל לבנות מחדש
קומפלקס מגורים ענק, בשל הפרה.

פיצויים בשל הפרת חוזה :

דיני החוזים, המקרה היחיד בו המשפט נותן פיצויים חיוביים – את הרווח שהיה צפוי בעסקה. בשונה
מדיני הנזיקין, שבו הפיצוי היה אמור להחזיר את המצב לקדמותו. דיני החוזים לוקחים את הצפיה
והופכים אותם למשהו שהצדדים זכאים לקבל.

דוגמא : בגמרא מסופר אודות אדם השוכר פועלים ומשלם 500 על העבודה, כל יתר המעסיקים
משלמים פחות על אותה עבודה. הפועלים מגיעים לשדה, המעסיק רואה שהשדה אינו בשל לקציר,
הוא שולח את העובדים לדרכם. אילו חוזרים חזרה לשוק, ומגלים שגם המעסיקים האחרים שהציעו
300 ליום עבודה, כבר מלאו את מכסת העובדים והם הפסידו את כלל העבודה לאותו יום.

לוגיקה נזיקית – פיצוי שלילי, תחזיר אותי למצב אלמלא הכרנו, העובד היה הולך לעבוד ומקבל
300.
לוגיקה של דיני חוזים – פיצוי חיובי, לעובד קמה ציפיה לקבל 500, ולכן יש לקבל 500, במידה
ואכן נכרת חוזה.

דוגמא :

מבחן הארנק – כמה כסף היה לי בארנק אם החוזה היה מתקיים.

נוסחת הפיצוי עפ"י דיני החוזים : כמה היתה התוצאה הכלכלית
אם העסקה היתה ממושת, מה התוצאה של אי המימוש, ההפרש
ביניהם – הוא סכום הפיצוי עפ"י חוק החוזים.

ארבע מקרים :

כלל גולגולת דקה – הפיצוי יינתן עפ"י נק' הזמן בו נכרת החוזה. לא יינתן פיצוי על מה שלא ניתן
היה לדעת מראש. אחר של יום באספקת מוצר שמועד ההספקה המתוכנן היה 14 יום, הוא אחר
שלאנשים סבירים לא היו נפגעים, ולא ספרו כי דווקא להם יש רגישות – הרי שהפיצוי שינתן יהיה
עפ"י הנזק שנגרם לאדם הסביר, שניתן היה לצפותו מראש.

פיצוי מוסכם : אדם שרוצה לחסוך מעצמו את נטל הוכחת הנזק, יוכל להכניס לחוזה רשת בטחון של
סכום פיצוי מוסכם. אם אדם קבע כי במקרה אחר יוכל לקבל ללא הוכחת נזק אלף דולר לחודש, אם
יוכל להוכיח נזק של אלף שלוש מאות, אזי יקבל אלף שלוש מאות. במינימום יקבל את רשת
הביטחון – הפיצוי שיתקבל הוא הפיצוי המוסכם אלף דולר. אם בית המשפט חושב כי הפיצוי אינו
הערכה אמיתית אלא מכיל מרכיב של עונש, בית המשפט יתפוס את הפיצוי כעונש ואינו אוהב זאת.

ולכן יקבע פיצוי עפ"י הערכת הנזק.

הקטנת נזק : על הניזוק לפעול להקטין את הנזק, אך באופן סביר. ואז הפיצוי שיפסק הוא ההפרש בין הנזק שנגרם לבין הקטנת הנזק שיכלה היתה להתקיים. למשל אם העובדים שלא קיבלו את השכר של 500 שהובטח להם, לא רצו לעבוד בשדה אחר בפחות כסף למשל ב 200. אזי מכיוון שלא הסכימו להקטין את הנזק יפוצו רק בהפרש – 300.

הנחיות למבחן :

מבחן לדוגמה באתר –
חומר פתוח, ראש פתוח.
המבחן מבנה ארועון – סיפור, צריך לענות על שאלות במקרים ספציפיים
או חלופות עיסקיות – מכבסה עדיין רוצה החוזה עם חוזה או ביטול.
דקה לפני המבחן – חשיבה שבלונית, מה הצדדים רוצים, אחד רוצה – נכרת חוזה לפי פרק א'. לא ניתן לביטול לפי פרק ב', ירצה לטעון כי לא היתה הפרה מצידו או לא הפרה כנגדו ורוצה אכיפה.
מצנח רזרבי גם אם לא יתנו אכיפה אז יתנו פיצויים.
צד שלא רוצה עסקה- לא נכרת עפ"י פרק א'. אפ נכרת הרי שהחוזה בוטל עפ"י פרק ב'. גם אם לא בוטל אזי היתה הפרה שיש בה כדי לבטל. וגם אם לא אזי אין לתת אכיפה, בשל המקרים שלא אוכפים.
האם נכרת חוזה – לפי פרק א', לא כל נושא מהמחברת צריך להיכנס, אם יש חוזה שהצדדים כולם מיצגים הרי שיש כוונה ברורה ליחסים משפטיים, וזה ברור ולא צריך לפרט זאת.
יש לדון עפ"י האירוע – למה השאלה מכוונת.

רשימת קריאה :

פרק א' - כריתת חוזה זכרון דברים, תום לב הצעה וקיבול.
פרק ב' – למדנו, תום לב במו"מ.
פרק ג' – פגמים, טעות והטעיה.
3'א' ד' - חוזה למראית עיין, כפיה ועושק, חומר ללימוד עצמי. לא ללמוד – פרק ה' – חוזה פסול.
פרק 4 – חוזים אחידים – לא למדנו לא יהי במבחן.
פרק 5 – לא למבחן.
פרק 6 – סעדים, למדנו חוץ מאשר פס"ד רביעי ברשימה עירית נתניה – לא למבחן.

פס"ד :

בגדול – בנושאים שנלמדו אדם יוכל להכיר את החומר ללא קריאת פסקי הדין. קריאת פס"ד יוכלו לעורר אסוציאציות. הקריאה תסייע.
שמות פס"ד – בהלכות כלליות
פס"ד ששינה או קבע כללים או חריגים – פס"ד פרץ בוני הנגב או בראשי – יש לצטט ולהכיר את החידוש.
טריקת דלת – פס"ד נווה עם נגד יעקובסון, טריקת דלת התנהגות שהיא דחיית הצעה.