**תרופות בשל הפרת חוזה**

ההנחה היא שיש חוזה שנכרת לפי פרק א', לא הופר לפי פרק ב' – והחוזה הוא בסדר. בשיעור הקודם הטענות התייחסו לדברים שקדמו לכריתת החוזה. כל הטענות של פרק ב' התייחסו על השלב של לפני כריתת החוזה. איך מפרשים חוזה ואיך משלימים אותו אם הוא שותק.

ההנחה היא שהחוזה קיים, אנחנו יודעים מה כתוב בו, ואחד הצדדים מפר את החוזה. מה הסעד?

בדיני החוזים יש **חוק החוזים – תרופות בשל הפרת חוזה** – והחוק הזה עוסק בזה שיש חוזה, אבל אחרי כריתת החוזה, מישהו הפר אותו – ומהן התרופות אשר עומדות בפני זה שהפרו את החוזה. יש 3 תרופות מרכזיות:

1. ביטול והשבה – מבטלים את החוזה- תחזיר מה שנתתי לך. בהשבה לא מקבלים פיצויים. לא מקבלים את העלויות הנוספות רק את ה"מקדמה".
2. פיצויים – בפיצויים של הפרה מקבלים פיצויים חיוביים – דהיינו כולל הרווח. במקרה של קבלן – יבקשו ממנו לתת פיצויים אבל הוא לא ייתן את הבית. בפיצוי אין חשיבות האם ההפרה היתה יסודית או לא.
3. אכיפת החוזה – באכיפה מקבלים את מימוש החוזה. במקרה של קבלן – יגדירו לו לתת את הבית. באכיפה אין חשיבות האם ההפרה היתה יסודית או לא.

**(1) ביטול והשבה**

הבטיחו משהו ולא קיימו אותו (לדוגמא ; איכות שונה ממה שהבטיחו, לא עמדו בלוחות הזמנים וכיוצ"ב). ביטול הוא אופציה - זה שמישהו איחר בבניית דירה לא אומר שאנחנו רוצים לבטל את החוזה. לפעמים, האדם בנסיבות מסויימות אומר שלא רוצה את העיסקה אם מאחרים או האיכות היא לא לפי מה שסוכם. בנסיבות ההפרה אחד מהצדדים רוצה לבטל והשאלה היא מתי רוצים לבטל?

**מתי מותר לבטל חוזה**? היחיד שיכול להפר הוא הנפגע. לנפגע נמאס בשלב מסויים והוא רוצה לבטל את החוזה. אין פה הטעייה אלא הפוגע לא עומד בתנאי החוזה. יש שני סוגים של הפרות שנכונות רק לפרק זה של התרופות:

1. **הפרות יסודיות** -
2. **הפרות לא יסודיות** -

כאשר ההפרה היא יסודית אז מצב הנפגע הוא מצויין – יש זכות ביטול מיידית ומוחלטת. בהפרה שמוגדרת בחוזה כהפרה יסודית, אזי אפשר להפר ובלי לרחם ובלי ארכה נוספת. בהפרה יסודית הביטול הוא מיידי ומוחלט. אם הפרה היא לא הפרה יסודית – יש זכות לבטל את החוזה וזה כפוף ל- 2 תנאים נוספים: חייבים לתת אורכה וצריכים לשלוח הודעה מסודרת על זה; התנאי השני הינו שבהפרה לא יסודית יכול להיות שלמרות שלא תיקן עדיין משיקולי צדק יגידו שאין אפשרות לבטל אלא רק לקבל פיצויים. כדוגמא ניתן לתת מקרה של קבלן שהיה אמור לרצף בגוון מסויים והוא לא עושה זאת, והנפגע רוצה לבטל את החוזה – ובית משפט יכול להגיד על דבר כזה שזה לא משהו יסודי ולא נכון לבטל את כל הפרוייקט על הדבר הזה.

איך יודעים אם הפרה היא יסודית או לא יסודית? רק אם הפרה היא יסודית אזי אפשר לבטל.

יש 2 דרכים שבאמצעותם הפרה הופכת להיות יסודית:

1. **הפרה יסודית מוסכמת** – על חלק מהסעיפים כתוב שהפרה של סעיף זה או אחר הם סעיפים יסודיים. ומאחר וזה מוסכם על 2 הצדדים – אז זה הפרה יסודית. אם אחד מהצדדים במצב שנושאים מסויימים בחוזה הם קריטיים יותר מאשר לאנשים "רגילים" אחרים – אזי יש להפוך את הסעיף הזה לסעיף יסודי בחוזה והפרתו נחשבת כהפרה יסודית. כל דבר שהוא מאוד חשוב לאחד הצדדים – זה צריך להחשב כהפרה יסודית. הפרה יסודית מוסכמת זה ההפרה הפשוטה ביותר – שכן 2 הצדדים מסכימים. בית המשפט לא צריך להתערב במקרה כזה. לבית משפט אין זכות להתערב.   
   לנושא זה יש חריג אחד – במקרים שבהם הפרה היא יסודית. וזה במקרה של **תנייה גורפת**: בחריג הגריפה יש התייחסות לכמה סעיפים ביחד ואומרים שהם יסודיים. ואז יש כאן חשדנות של מחוקק שמה שנעשה הוא כוללני מדי ולא היתה התייחסות פרטנית. הפתרון לזה הוא לכתוב את זה בכל סעיף בנפרד. בפס"ד שלום נגד מוטה – זה היה הטריק של הקבלן – והקבלן לקח את כל הסעיפים החשובים לו ורשם בכל סעיף את ההפרה היסודית. למרות שזה נראה גורף לכאורה, בית המשפט אמר שלאור העובדה שזה כתוב בצורה מפורשת – הוא מתכוון לכך שזה יהיה חד-משמעית.   
   להפרה יסודית מוסכמת יש 2 משמעויות: (1) המחיר יכול להשתנות – כי זה עלול לגרום לשינוי עלויות; (2) יכול להיות שמישהו בסוף לא יסכים לחוזה.
2. **הפרה יסודית מסתברת** – בהפרה כזאת, בית המשפט צריך להתערב ולהחליט האם ההפרה על סעיף מסויים היתה יסודית או לא. אם לא רשום שההפרה היא יסודית – זה עדיין לא אומר שההפרה אינה יסודית. בית המשפט יצטרך להחליט כמה זמן בעצם איחור הוא כזה שהופך את ההפרה להפרה יסודית. בית המשפט עושה סימולציה: מנסה לחשוב מה היה קורה אם איזשהו "נביא" היה לוחש על אוזנו של הצד הנפגע למפרע שתהיה פגיעה. בית המשפט מנסה לחשוב מה יגיד קונה סביר. אפשרות אחת היא שקונה סביר היה אומר שהוא ממשיך את העיסקה – אזי זוהי לא הפרה יסודית. לעומת זאת, אם בית המשפט היה מגיע למסקנה שהקונה הסביר לא היה רוצה את העיסקה הזאת, ההפרה היתה הופכת להיות יסודית. למבחן הסימולציה הזה יש 2 תכונות חשובות: אובייקטיביות וזמן.   
   *מבחן האובייקטיביות* – אם בית משפט יחליט שרוב הקונים יכולים לספוג איחור של עד שנה אבל הקונה הספציפי הזה מאוד רגיש לאיחורים (כי הוא לא יכול לדחות את מסירת הדירה הנוכחית שלו). המבחן הוא מבחן אובייקטיבי – ולכן מתחשבים בקונה הסביר. ואם פגיעות מסויימת לפרט משמעותית יותר- חייבים "להתריע על זאת מראש" – גם אם זה לא בחוזה עצמו שזה יהיה מתועד. לאור העובדה שהמפר והנפגע נפגשים קודם – חשוב לתעד את זה מראש- אם לא בחוזה עצמו – אז בדרך אחרת. במכתב הזה – הנתונים עצמם לא מופיעים בחוזה – אלא במכתב פורמאלי אחר. כך יכולים להפוך את זה להפרה יסודית מתסברת.   
   *מבחן הזמן –* הסימולציה מתייחסת לזמן כריתת החוזה. **פס"ד ביטון נגד פרץ** – אדם קונה דירה והקבלן מתחייב לו למסור את הדירה תוך זמן מסויים. נניח שלגבי רוב האנשים הזמן הסביר להפרה הוא שנה. בסיפור זה, בזמן כריתת החוזה, הקונה היה "אדם רגיל" הוא עוד לא מכר את הדירה ולא היתה לו רגישות מיוחדת – ולא סיפר למוכר על שום דבר מיוחד. עובר הזמן, והקונה מוכר את הדירה. הקונה של העיסקה המקורית הופך להיות מוכר של הדירה המקורית שלו. כשהוא מכר את הדירה שלו הקונה שלו התעקש על מכירה מאוד מוקדמת, וזה היה סעיף יסודי. הקונה המקורי הפך להיות מוכר – ומודיע לו לאחר כריתת החוזה כל מיני דברים. הקבלן לא עומד בזמנים ואחרי חצי שנה ביטון שולח לפרץ הודעת ביטול כיוון שגם החוזה שלו בוטל. בית משפט לא מקבל את זה כיוון שההודעה לא יכולה להיות בדיעבד אלא למפרע. אם המכתב היה לפני כריתת החוזה, ואיפשר לצד השני להגיד שהוא לא רוצה את העיסקה – הוא נחשב כיסודי לכאורה. אבל לאחר כריתת החוזה – אם מספרים על פרט חדש- היינו יכולים להגיד שאנחנו אפילו לא רוצים את החוזה.   
   **סעיף 18 לחוק החוזים – תרופות – מדבר על סיכול** – אדם לא קיים חוזה בגלל נסיבות לא שגרתיות (כגון אינתיפדה, מלחמה, רעידת אדמה): העצה הכי חכמה היא לחשוב על זה מראש ולהכניס את זה לתוך החוזה. היה ולא עשינו את זה – בעבר בית המשפט לא היה מתחשב בזה. היום בית משפט ,במקרים קיצוניים, מסכים להשתמש בסעיף 18 – וכאשר דבר הוא בלתי צפוי לחלוטין אזי הוא מתחשב בו.

בהפרה לא יסודית חייבים לתת ארכה וזה צריך להיות "צודק" לבטל – וזה לא מצב שולי.

1. **ארכת חסד** – במצב של הפרה יסודית לא מוסכמת, ולדעתנו היא יסודית – יש לתת אורכת חסד. נותנים מכתב שאומר שהפוגע הפר הפרה יסודית ולפנים משורת הדין נותנים ארכת חסד. הצד הנפגע חושב שמגיע לו לבטל את החוזה אבל לפנים משורת הדין נותן לו ארכת חסד. יש לחשוש מלבטל בלי אורכה. עדיף לתת אורכה גם אם לא חייבים. בכל מקרה, לא לתת אורכה רגילה – כי אז הצד הנפגע מכיר בזה שזה לא הפרה יסודית.
2. **מתי נכון לבטל הפרה יסודית**?   
   א. אם עבר הזמן הסביר ולא בוטל – אבוד. אבל זה לא תמיד הגיוני.   
   ב. בכל רגע נתון – אפשר לקום ולהגיד שהחוזה הופר.   
   ג. חלוף הזמן לא מבטל את ההפרה אבל הופך את ההפרה מהפרה יסודית להפרה שאינה יסודית. אם עבר זמן רב אז ההפרה היסודית הופכת להיות הפרה לא יסודית – וזה אומר שצריכים לתת ארכה ושזה כפוף לשיקולי צדק (כי יכול להיות שבית משפט יגיד שעבר זמן רב מדי).

**סעד האכיפה**

אי אפשר לבטל ולאכוף בו זמנית. וצריכים להחליט מה רוצים לעשות בכל פעם – האם לבטל או לאכוף.

**אכיפה** – סעד פשוט שאומר שרוצים לאכוף את העיסקה, ובמקום לכמת בכמה ניזוקנו – נידרש לבצע בפועל את העיסקה. בשיטות כמו אנגליה וארה"ב – בדר"כ אין אכיפה. בישראל – ישראל אימצה מסורת קונטיננטילית- אנחנו מעדיפים בראש ובראשונה לקיים את החוזה ולכן הסעד הראשוני הוא האכיפה. גם המשפט הישראלי מבין שלא תמיד אפשר לאכוף את החוזה. הכלל הוא שיש זכות לאדם לדרוש את אכיפת החוזה ויש 4 מצבים שבהם לא מקבלים אכיפה:

1. **אכיפת חוזה שירות אישי** – הסכם לעבודה אצל מעסיק מסויים X שנים ומרגישים שאי אפשר להמשיך אחרי X' שנים: המקובל הוא על פיצוי ולא על אכיפה. יש פה שיקול תועלתני – שכן מישהו שהכריחו אותו לעבוד במקום מסויים יהיה עובד פחות טוב. יש פה גם סיבה של כבוד האדם. פיצויים כן יכולים להיות. בעבר היה מקובל גם להסתכל על זה לכיוון השני: קבלת שירות אישי. כשם שלא אכפו על העובד לעבוד לא אכפו על המעביד להעסיק. היום יש מצב של חוסר סימטריה ויכולים להכריח מישהו להעסיק מישהו אחר. גם בנושא הסיבה יש התפתחות. אם אין ציון זמן בחוזה – אזי יש התראה של חודש לשני הצדדים (גם למתפטר וגם למפוטר). גם המעביד לפי הסיבה הזו – לא מפר את ההסכם אלא משלם פיצויי פיטורין. פיטורים שרירותיים, ללא כל סיבה יחשבו כהפרה – בזמן האחרון יכול להיות שיתנו אכיפה. ברמה הראשונה צריכים לבדוק האם בהתחלה ניתן בכלל לפטר או לא. בהנחה שאסור היה לפטר מה היה הסעד. בדר"כ אין סעד של אכיפה. השופטת אלישבע ברק הובילה מהלך שלא מאפשרת פיטורים שרירותיים גם כאשר החוזה שותק.
2. **חוזה שאינו בר ביצוע** – התחייבנו למכור מכונית והיא נשרפה או דוגמא נוספת; התחייבנו לתת דירה עם קרמיקה מסויימת ויצרן הקרמיקה פשט את הרגל ובחנות מסויימת בחו"ל עדיין ניתן למצוא אותה. האם צריכים לסוע עד חו"ל כדי להביא זאת? יש פה 2 גישות –מה נגדיר כלא בר ביצוע. יש כאן מבחן של היגיון + שאלה אידאולוגית. בחוזה התחייבנו למשהו מסויים. אין תשובה חד משמעית בנושא הזה.
3. **כאשר האכיפה דורשת פיקוח משפטי רב מדי** – מישהו התחייב למכור דירה יד 2 כפי שהיא – והוא לא מוסר את הדירה – אזי המימוש של העיסקה הוא מימוש פשוט. אבל קיימים מקרים שבהם קונים דירה על הנייר מקבלן והקבלן לא מוסר את הדירה והוא גם לא בכיוון כי הפרוייקט לא גמור. אז אפשר לכאורה להגיד שיהיה כונס נכסים – אבל זה מאוד נדיר שייקרה מצב כזה ואין אכיפה במקרים כאלה.
4. **שיקולי הצדק** – בית משפט יכול להגיע למסקנה שבנסיבות מסויימות אכיפת החוזה לא תהיה צודקת. טכנית זה אפשרי אבל לא תמיד צודקת. בדוגמא של הקרמיקה מעלה – לא ראה הגיוני לבצע את זה הנסיעה לחו"ל.

הסעד המרכזי במשפט הישראלי הוא אכיפה ויש לו 4 חריגים.

**פיצויים בשל הפרת חוזה**:

הדבר שמאפיין את הפיצויים הוא שזה המקרה היחיד שבו נותנים פיצוי חיובי – הרווח ממה שהיה צפוי אם העיסקה היתה מתקיימת. דיני נזיקין ותום לב נותנים בעיקר פיצוי שלילי. בדיני חוזים אפשר לתבוע בשל הפרת החוזה את הרווח השהיה יכול להיווצר.

מעביד לקח עובדים לעבוד בשדה ומציע להם 500 ש"ח ליום. מעבידים אחרים מציעים 300 ש"ח. כאשר מגיעים לשדה – המעביד רואה שהשדה אינו בשל ומפזר את העובדים. לפי דיני נזיקין – יש פה נזק של 300 ש"ח כי האחרים היו יכולים להעסיק את אולם העובדים. בדיני חוזים – אנחנו מדברים על פיצוי חיובי – דהיינו פיצוי של 500 ש"ח. למה? כי קמה ציפייה בעקבות החוזה.

דוגמא נוספת – בן אדם הבטיח למכור את הדירה במיליון. העיסקה האלטרנטיבית היא 1.2 מש"ח. בסוף העיסקה הופרה וכרגע ניתן לקבל דירה זהה ב- 1.5 מש"ח. הפיצוי השלילי יהיה 300 אש"ח – שכן זה ההפרש. אם נכרת חוזה – ודורשים הפרה – אז נקבל 500 אש"ח.

גם פה יש מבחן אובייקטיביות ומבחן זמן. אם נגרם נזק יותר גדול ממה שקורה לאדם ממוצע 🡨 בדיני חוזים נותנים לפי האדם הסביר בעת חתימת ההסכם. לדוגמא; הסכמתי לספק חלק תוך 14 יום ואיחרנו ביום. רוב הלקוחות זה לא נורא. אבל ללקוח שלנו זה מאוד קריטי – אז שוב פה אותו הסיפור: אם לא סיפרנו על הקריטיות – ועל התכונה הייחודית שלנו – אזי הפיצוי יהיה לפי הפיצוי הרגיל. העדיפות היא אפילו לציין את זה במפורשות בחוזה.

**פיצוי מוסכם** – מכיוון שמאוד קשה לחשב נזק – באופן פרקטי יש סעיפים של פיצוי מוסכם ואדם שרוצה לחסוך מעצמו את הנטל של הוכחת הנזק – מכניס סעיף של פיצוי מוסכם שמהווה רשת בטחון. אם כתבנו בהסכם שבמקרה של איחור ניתן לקבל ללא הוכחת נזק 1,000$ בחודש והנזק היה 1,300$ - אזי אם נוכיח שזה 1,300$ נקבל את זה ואם לא נוכיח – אז הוא יהיה 1,000$.

המשפט הישראלי לא אוהב פיצויים עונשייים – דהיינו פיצויים מוגזמים, ולכן הגם שזה פיצוי מוסכם, בית המשפט עלול להתערב.

**הקטנת נזק** – הובטח למאמן סכום מסויים והוא קיבל הצעה שמקטינה את הנזק והשאלה היא עד כמה דורשים מבנאדם. בדוגמא עם הפועלים – אם היה לוקח אותם לשדה אחר שמקטין את הנזק – אזי הוא עושה את שלו בעניין הזה והוא מקטין את הנזק ככל האפשר. על ההפרש הם יכולים לתבוע.

**המבחן** – חומר פתוח. המבנה של המבחן הוא מבנה אירועון – סיפור מעשה ואז יש כל מיני אפשרויות של שאלות: לפעמים השאלה היא שאלה ממוקדת (מה פלוני רוצה) ולפעמים זה שאלה של חוות דעת על החלופות העומדות בפני הפרט. חשיבה שבלונית – אחד בדר"כ רוצה מימוש עסקה והשני את הנסיגה מהעסקה. זה שרוצה את העיסקה רוצה להוכיח שהיה חוזה ושהוא לא ניתן לביטול (פרק ב') ושלא היתה הפרה ושהשני הפר ונדרשת אכיפה. זה שרוצה להפר – רוצה את ההפך. שלב ראשון – הוא שלב של מטרות עסקיות – מה כל צד רוצה. השלב השני הוא התוואי המשפטי – מה הוא רוצה ואיך הוא מגיע לזה. הוא יירצה לטעון האם נכרת חוזה.

מרשימת הקריאה:

הכל ללמוד למבחן – וכן:

3א' **חוזה למראית עין** – ללמוד לבד

3ד' – **כפיה ועושק**– ללמוד לבד

3ה' – חוזה פסול – לא ללמוד למבחן.

4 חוזים אחידים – לא ללמוד למבחן

5 תוכן החוזה – לא ללמוד למבחן

6 – ללמוד הכל פרט ל- 6ג4) עיריית נתניה נ' מלון הצוקים

**פסקי דין** – בנושאים שנלמדו, ניתן לדעת את החומרים גם בלי קריאה מדוקדקת של פסקי הדין. אבל אין ספק שברמת הקשר – מקבלים אסוציאציות. לגבי שמות פסקי הדין – שקובעים חריג לכלל המקובל – צריכים לזכור מהם המקרים הקיצוניים ואז כדאי לצטט את פסקי הדין.