

פתרון מורחב מרתון דיני חוזים

1. נועם הזמין ממורן מדפסת תלת-מימד תמורת 100,000 ש"ח. מורן התחייבה למסור לו את המדפסת בתוך חודש. כעבור 3 שבועות היא הודיעה לו כי לא יקבל את המדפסת. נועם ביטל כדין את החוזה. באותה עת עלה מחיר השוק של המדפסת ל 120,000 ש"ח. נועם רכש מדפסת משוכללת יותר ושילם 180,000 ש"ח למרות שמחירה בשוק היה 170,000 ש"ח.

בהתעלם מפיצוי על עוגמת נפש, מה הפיצוי המרבי המגיע לנועם?

- א. 20,000 ש"ח.
- ב. 10,000 ש"ח.
- ג. 70,000 ש"ח.
- ד. לא מגיע לו כל פיצוי.

סעיף 11(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)

פיצויים ללא הוכחת נזק

11. (א) הופר חיוב לספק או לקבל נכס או שירות ובוטל החוזה בשל ההפרה, זכאי הנפגע, ללא הוכחת נזק, לפיצויים בסכום ההפרש שבין התמורה בעד הנכס או השירות לפי החוזה ובין שוויים ביום ביטול החוזה.

2. אסף ניהל עם יובל משא ומתן לרכישה דירה באזור מבוקש מאוד. לקראת סיומו של המשא ומתן, החל יובל להעלות דרישות בלתי חוקיות במטרה להכשיל את העסקה ועל כן לא נכרת חוזה בין השניים. אסף מעוניין לתבוע מיובל פיצויים בגין עוגמת הנפש שנגרמה לו.

מה הדין?

- א. אסף רשאי לתבוע פיצויים בגין עוגמת נפש, שכן המשא ומתן נוהל בחוסר תום לב.
- ב. אסף אינו רשאי לתבוע פיצויים בגין עוגמת נפש, אלא רק פיצויים בגין נזק ממוני.
- ג. אסף אינו רשאי לתבוע פיצויים בגין עוגמת נפש, שכן בסופו של דבר לא נכרת חוזה.
- ד. אסף רשאי לתבוע פיצויים בגין עוגמת נפש בכל מקרה שבו משא ומתן ממושך נכשל.

סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי) ; סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות)

תום לב במשא ומתן

12. (א) במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב.
(ב) צד שלא נהג בדרך מקובלת ולא בתום-לב חייב לצד השני פיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב המשא ומתן או עקב כריתת החוזה, והוראות סעיפים 10, 13 ו-14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, יחולו בשינויים המחוייבים.

פיצויים בעד נזק שאינו של ממון

13. גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות הענין.

3. תרצה עשתה חוזה עם עקביא לרכישת דירתו, הרשומה בבעלותו. היא שילמה את מלוא מחיר הדירה, וקיבלה חזקה בדירתו. כשעורך דינה ביקש לרשום את הדירה על שמה התברר שנפלה טעות בשטרי המכר שעליהם חתם עקביא, ורשם המקרקעין סירב לרשום את הדירה על שם תרצה. כשפנתה לעקביא, סירב הלה לחתום על שטרי מכר חדשים. תרצה הגישה נגדו תביעה לאכיפת החוזה, ובעוד כשבוע ינתן פסק הדין. תרצה חוששת שעקביא יעזוב את ישראל לנצח, ולכן לא תוכל בהיעדרו לממש את פסק הדין ככל שתזכה בתביעה.

אילו צעדים על תרצה לנקוט?

- א. אין לתרצה סיבה לחשוש שפסק הדין לא יקוים, ואין שום צורך לפעול כבר עתה.
- ב. יש לתרצה סיבה לחשוש שפסק הדין לא יקוים, אך אין שום צעד שאפשר באמצעותו למנוע זאת.
- ג. על תרצה למהר ולבקש מבית משפט לעכב את יציאות של עקביא מן הארץ.
- ד. יהיה על תרצה לפתוח בהליכי הוצאה לפועל נגד עקביא לאחר מתן פסק הדין, תוך המצאת מסמכי ההוצאה לפועל אל מחוץ לישראל.

סעיף 5 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)

אכיפה בעסקה טעונה רישום

5. ניתן צו אכיפה על חיוב להקנות נכס או זכות בנכס וההקניה טעונה רישום בפנקס המתנהל על פי חיקוק, ייעשה הרישום בתוקף צו האכיפה ולפי האמור בו כאילו נעשה לבקשת הצדדים.

4. מאיר מכר את חלקו בבניין (25%) לאחותו דפנה. בחוזה בין השניים נקבע במפורש כי "המוכר מצהיר כי הוא מוכר את הבניין במצבו as is על כל הפגמים והליקויים הקיימים בו וכי אין ולא תהיה לו כל אחריות שהיא באשר למצבו של הממכר". מאיר גם לא שעה לעצת עורך דינו ולא התייעץ עם שמאי טרם המכירה. מאיר סבר כי ייעודו של הבניין הוא למסחר בלבד ולא ידע כי הוא מיועד גם למגורים ולכן שווי גבוה בהרבה מהמחיר החוזי שנקבע, גם דפנה לא ידעה על ייעודו של הבניין למגורים. מאיר מעוניין לבטל את החוזה בשל טעות.

מה הדין?

- א. מאיר צודק. טעות בכל הנוגע לייעוד הנכס ולשווי הזכויות הנגזרות מכך היא טעות המאפשרת לבטל את החוזה באופן אוטונומי.
- ב. מאיר טועה. אפשר לבטל את החוזה בנסיבות המקרה רק אם יוכח כי דפנה הייתה מודעת לייעוד האמיתי של הנכס.
- ג. מאיר צודק. טעות בכל הנוגע לייעוד הנכס ולשווי הזכויות הנגזרות מכך שהיא טעות המאפשרת לבטל את החוזה, אך יש צורך לפנות לשם כך לבית המשפט.
- ד. מאיר טועה. בנסיבות המקרה מדובר בטעות בכדאיות העסקה, ועל כן אי אפשר לבטל את החוזה מחמת הטעות.

סעי' 14(ד) לחוק החוזים (כללי); ע"א 7920/13 עמיקם כרמל נ' אודליה טלמון

14. (ד) "טעות", לענין סעיף זה וסעיף 15 – בין בעובדה ובין בחוק, להוציא טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה.

5. מנחם הציע לבן למכור לו, לבן, את מכוניתו בסך של 10,000 ש"ח וקבע כי אם בן לא יביע התנגדות לכך, ייחשב הדבר להסכמה בשתיקה. בן לא הגיב, ולאחר יום ביצע העברה בנקאית בסך 10,000 ש"ח לחשבונו של מנחם. מנחם החליט בסופו של דבר לא למכור את המכונית והוא מבקש להשיב את הכסף לבן. בן טוען כי בין השניים נכרת חוזה ומנחם לא יכול לסגת ממנו.

מה הדין בנסיבות המקרה?

- א. **בן צודק. אמנם מנחם לא יכול לכפות על בן שתיקה כקיבול, ואולם בביצוע התשלום קיבל בן את ההצעה ועל כן בין השניים נכרת חוזה.**
- ב. **בן טועה. אין תוקף לשתיקה כקיבול. ובין השניים לא נכרת חוזה. מנחם רשאי לסגת מהצעתו.**
- ג. **בן צודק. מדובר בהצעה בלתי הדירה, שאי אפשר לסגת ממנה, ומנחם מחויב למכור לו את המכונית.**
- ד. **בן טועה. אמנם בוצע קיבול כפי שדרש מנחם. ואולם מנחם רשאי לסגת מהצעתו בכל עת אמנם עשה.**

סעיף 6 לחוק החוזים (חלק כללי);

קיבול דרך התנהגות

6. (א) הקיבול יכול שיהיה במעשה לביצוע החוזה או בהתנהגות אחרת, אם דרכים אלה של קיבול משתמעות מן ההצעה; ולענין סעיפים 3(א) ו-4(2), התנהגות כאמור דינה כדין מתן הודעת קיבול.

(ב) קביעת המציע שהעדר תגובה מצד הניצע ייחשב לקיבול, אין לה תוקף.

6. נחמה כרתה בשנת 2005 חוזה עם יצחק ולפיו יצחק ימכור לה חנות. יצחק התחייב להעביר את רישום הבעלות של החנות על שמה של נחמה בתוך שלוש שנים מהיום שתקבל חזקה בפועל בחנות. נחמה שילמה את מלוא התמורה, וקיבלה את החזקה בחנות בשנת 2008. למרות ששבה ופנתה ליצחק בעניין העברת רישום הבעלות על שמה, זו לא נרשמה כאמור גם לא בשנת 2017. מעת לעת שבה נחמה ודרשה מיצחק שיפעל להעברת הבעלות על שמה, ציינה כי מדובר בהפרת החוזה, המקנה לה זכות לבטל, ושהיא תבטל את החוזה אם לא תתוקן הפרה, אך לשווא. מכתבה האחרון בנושא היה בדצמבר 2016. בחודש מרץ 2017 הודיעה נחמה על ביטול החוזה.

איזה מהאפשרויות הבאות משקפת את הדין?

- א. חלוף השנים הרבות כשלעצמו הפקיע מנחמה את כוחה לבטל את ההסכם. לכן ביטול החוזה הוא שלא כדין.
- ב. **בנסיבות אלה כדי שתוכל נחמה לבטל את ההסכם, עליה להודיע ליצחק כי בכוונתה לעשות כן, ואם לא יעמוד יצחק בהתחייבותו, לבטלו. כך היא עשתה, ולכן הביטול הוא כדין.**
- ג. לנוכח העובדה כי מדובר בהפרה יסודית של ההסכם, נחמה יכולה לבטל אותו ללא הודעה כלשהי. לכן הביטול הוא כדין, ולמעשה נחמה לא הייתה צריכה לפנות בפנייה מקדימה ליצחק.
- ד. בנסיבות העניין, יש הבדל בין הצהרות נחמה לבין התנהלותה. העובדה כי לא בטלה את ההסכם מראה כי זנחה את זכותה להעברת הרישום על שמה. לכן הביטול אינו כדין.

סעיפים 6-8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה); ע"א 7862/11 חברת התחנה המרכזית החדשה נ' מרקור

הגדרה

6. לענין סימן זה, "הפרה יסודית" – "הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית; תניה גורפת בחוזה העושה הפרות להפרות יסודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם היתה סבירה בעת כריתת החוזה.

הזכות לביטול

7. (א) הנפגע זכאי לבטל את החוזה אם הפרת החוזה היתה יסודית.

(ב) היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות הענין היה ביטול החוזה בלתי צודק; לא תישמע טענה שביטול החוזה היה בלתי צודק אלא אם המפר התנגד לביטול תוך זמן סביר לאחר מתן הודעת הביטול.

(ג) ניתן החוזה להפרדה לחלקים והופר אחד מחלקיו הפרה שיש בה עילה לביטול אותו חלק, אין הנפגע זכאי לבטל אלא את החלק שהופר; היתה בהפרה גם משום הפרה יסודית של כל החוזה, זכאי הנפגע לבטל את החלק שהופר או את החוזה כולו.

דרך הביטול

8. ביטול החוזה יהיה בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה; אולם במקרה האמור בסעיף 7(ב) ובכל מקרה אחר שהנפגע נתן למפר תחילה ארכה לקיום החוזה – תוך זמן סביר לאחר שחלפה הארכה.

7. ברע"א 10/3961 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ מגדל חברה לביטוח בע"מ, סה(2) (563) 2012, (פסקה 15, ציין המשנה לנשיאה (כתוארו אז) השופט ריבלין בדעת הרוב כך: "הפסיקה שבאה בעקבות הלכת אפרופים – ובפרט, פסק הדין שניתן בהרכב מורחב של תשעה שופטים בדיון הנוסף בעניין מגדלי הירקות – הבהירה ועיצבה את דרכי יישומה של ההלכה וקשרה את הקצוות שנתרו 'פרומים' בהלכת אפרופים. במסגרת זאת, הדגישה הפסיקה כי מטרתו הראשונה במעלה של בית המשפט, עת שהוא ניגש לפרש חוזה, היא לאתר את כוונתם האמיתית המשותפת של הצדדים לחוזה – היא התכלית הסובייקטיבית של החוזה. רק כאשר לא ניתן, בשום אופן ובאף דרך – כך הבהירה הפסיקה – לברר מהי הכוונה האמיתית שעומדת בבסיס החוזה, רשאי בית המשפט לפנות, תוך נקיטת משנה זהירות, לתכלית האובייקטיבית של החוזה. עוד הבהירה הפסיקה כי למרות המעבר לשיטה פרשנית חד-שלבית לצורך איתור אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים לחוזה, נותר ללשון החוזה מקום מרכזי וחשוב בתהליך הפרשנות. בעניין זה, אף הודגשו שני כללים פרשניים: האחד – כי לשון החוזה היא כלי הקיבול של אומד דעת הצדדים, התוחם את גבולות הפרשנות ואינו מאפשר לייחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו; והשני – כי קיימת חזקה שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב – היא המשמעות האינטואיטיבית הקמה עם קריאת לשון החוזה בראי הקשרו הכללי".

בהמשך פסק הדין שהובא לעיל נידונה פרשנותו של סעיף 25(א) לחוק החוזים, (חלק כללי), התשל"ג-1973 בנוסחו לאחר תיקון מס' 2 מיום 2011.1.17, אשר לגביו, בסיכום הדברים, נאמר כך: "כללו של דבר, גם התכלית האובייקטיבית של התיקון תומכת בפירוש המאמץ את השיטה הפרשנית שנקבעה עניין אפרופים ועוצבה בעניין מגדלי הירקות, תוך עיגון החזקה הפרשנית בדבר פשט הלשון".

בהנחה כי המצוטט לעיל מבטא את ההלכה שנפסקה בפסק הדין, נכון יהיה לומר כי:

- א. בפסק הדין נקבע (בדעת רוב) כי ההלכה שנקבעה בפסק דין אפרופים ובהמשך לו בפסק הדין ארגון מגדלי הירקות, אשר מוזכרים בקטע שהובאה, נפכה והיא איננה עוד בתוקף לנוכח לשון הסעיף לאחר התיקון.
- ב. בפסק הדין נקבע (בדעת רוב) כי השיטה הפרשנית החד-שלבית בוטלה למעשה, ובמקומה יש לבחון את פרשנות החוזה על פי השיטה הפרשנית הדו-שלבית.
- ג. **בפסק הדין נקבע (בדעת הרוב) כי התיקון האמור לא הביא לשינוי משמעותי בהלכה בכל הנוגע לאופן פרשנותם של חוזים ביחס להלכה שנהגה קודם לתיקון.**
- ד. בפסק הדין נקבע (בדעת הרוב) כי החזקה שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב היא חזקה חלוטה שאי אפשר לסתור אותה.

רע"א 3961/10 הנזכר בשאלה, סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי)

פירוש של חוזה

25. (א) חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו.

(ב) חוזה הניתן לפירושים שונים, פירוש המקיים אותו עדיף על פירוש שלפיו הוא בטל.

(1ב) חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו.

(ג) ביטויים ותניות בחוזה שנוהגים להשתמש בהם בחוזים מאותו סוג יפורשו לפי המשמעות הנודעת להם באותם חוזים.

(ד) סעיפים 2, 4, 5, 6, 7, 8 ו-10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, וסעיף 57 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על פירושו של חוזה, אם אין הוראה אחרת לענין הנדון ואם אין בענין הנדון או בהקשרו דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

8. אברהם שכר את שירותי החברה "קייטרינג לכל אירוע" לקראת בר המצווה של בנו שיתקיים בירושלים. כשבוע לפני מועד האירוע, הודיעו בחדשות כי ביום האירוע יהיה יום גשום. בפועל, בערב האירוע, מזג האוויר היה סוער מאד – וירד שלג בירושלים, אשר חסם את הכניסה לירושלים. בעקבות כך, בעת האירוע, לא סיפקה החברה לאברהם את שירותי הקייטרינג.
לפי הדין הנהוג:

- א. החברה הפרה את החוזה ולכן עומדת לאברהם זכות תביעה לתרופות בגין הפרת חוזה.
- ב. החברה הפרה את החוזה, אולם עומדת לאברהם רק זכות תביעה לתרופות הביטול.
- ג. בנסיבות המקרה, החברה לא הפרה את החוזה.
- ד. החברה לא הפרה את החוזה, אולם עומדת לאברהם זכות תביעה לפיצוי בגין עוגמת נפש.

סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה):

פטור בשל אונס או סיכול החוזה

18. (א) היתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים.

9. תהילה ניהלה משא ומתן עם רונן. לאחר דין ודברים עלה המשא ומתן על שרטון ולא נכרת חוזה בין הצדדים. רונן טוען כי תהילה הכשילה את המשא ומתן לאורך כל הדרך ולכן תובע ממנה ביטול בשל חוסר תום לב. תהילה טוענת כי בנסיבות העניין אין אפשרות לרונן להעלות כל טענה חוזית כלפיה.
עם מי הצדק?

- א. תהילה צודקת. ללא חוזה בין הצדדים לא ניתן לתבוע סעדים במסגרת דיני החוזים.
- ב. רונן צודק. בנסיבות העניין, גם ללא קיומו של חוזה, עומדת לו זכות תביעה חוזית.
- ג. אף אחד אינו צודק. בנסיבות בעניין רונן יכול לתבוע רק אכיפה ופיצויי קיום.
- ד. אף אחד אינו צודק. אמנם לרונן קיימת טענה חוזית כנגד תהילה, אולם טענתו לביטול מיותרת ואינה רלבנטית.

סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973; ע"א 6370/00 קל בניין.

תום לב במשא ומתן

12. (א) במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב.
(ב) צד שלא נהג בדרך מקובלת ולא בתום-לב חייב לצד השני פיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב המשא ומתן או עקב כריתת החוזה, והוראות סעיפים 10, 13 ו-14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, יחולו בשינויים המחוייבים.

10. גבי התקשר בחוזה מכר עם קבלן א'. תוך כדי הבנייה נכנס הקבלן לקשיים כלכליים ומסר את הפרויקט לקבלן ב'. קבלן ב' הרחיב את הדירות בפרויקט ולכן הציע לגבי להוסיף סכום כספי או לקבל את כספו בחזרה. גבי לא הגיב. בסיום הפרויקט דרש גבי את אכיפת החוזה.

לפי הדין הנהוג:

- א. ככל הנראה הקבלן הפר את החוזה ולכן זכאי גבי את לתבוע אכיפה.
- ב. ככל הנראה הקבלן הפר את החוזה, אולם גבי אינו זכאי לתבוע אכיפה.
- ג. **בנסיבות העניין, רשאי בית המשפט להתנות את האכיפה בתוספת תשלום מצדו של גבי.**
- ד. הקבלן לא הפר את החוזה וניתן לתבוע את גבי בטענת "עמידה דווקנית על זכויות".

סעיף 4 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה):

תנאים באכיפה

4. בית המשפט רשאי להתנות את אכיפת החוזה בקיום חיוביו של הנפגע או בהבטחת קיומם או בתנאים אחרים המתחייבים מן החוזה לפי נסיבות הענין.

11. חברת "צונגים" פרסמה בעיתון המקומי על מבצע סוף עונה לפיו "כל המזגנים בחצי מחיר עד סוף החודש". רון מיהר למחרת לקנות מזגן – אך למורת רוחו גילה כי המבצע הופסק. **לפי הדין הנהוג:**

- א. אין מדובר כלל בהצעה משום שהוא פונה לציבור הכללי.
- ב. החברה יכולה להפסיק את המבצע בכל עת.
- ג. מרגע שרון קרא את ההודעה בעיתון – נכרת חוזה.
- ד. **החברה אינה יכולה להפסיק את המבצע באופן חד צדדי.**

סעיף 3(ב) לחוק החוזים (חלק כללי):

חזרה מן ההצעה

3. (ב) קבע המציע שהצעתו היא ללא חזרה, או שקבע מועד לקיבולה, אין הוא רשאי לחזור בו ממנה לאחר שנמסרה לניצע.

12. באלו מהמקרים הבאים יש לבחון את המקרה החוזי בהתאם ל"שיקולי צדק"?

- א. במקרה בו דני מבקש למנוע אכיפת חוזה לפיו קיימת עליו מגבלה ביחס לאופי והיקף שעות העבודה מחוץ למסגרת העבודה המרכזית שלו.
- ב. במקרה בו ראובן מבקש לבטל חוזה בשל הפרה (לא יסודית) של שמעון כנגדו.
- ג. במקרה בו רונית מבקשת לבטל חוזה בגלל שחשבה בטעות (ואף אחד לא ידע או היה עליו לדעת על מחשבתה) כי יש היתר בנייה במקרקעין שרכשה.
- ד. **כל התשובות נכונות.**

סעיף 14(ב) לחוק החוזים (חלק כללי); סעיפים 3(4) ו-7(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)

14. (ב) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת על כך, רשאי בית המשפט, לפי בקשת הצד שטעה, לבטל את החוזה, אם ראה שמן הצדק לעשות זאת; עשה כן, רשאי בית המשפט לחייב את הצד שטעה בפיצויים בעד הנזק שנגרם לצד השני עקב כריתת החוזה.

הזכות לאכיפה

3. הנפגע זכאי לאכיפת החוזה, זולת אם נתקיימה אחת מאלה:

(4) אכיפת החוזה היא בלתי צודקת בנסיבות הענין.

הזכות לביטול

7. (ב) היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות הענין היה ביטול החוזה בלתי צודק; לא תישמע טענה שביטול החוזה היה בלתי צודק אלא אם המפר התנגד לביטול תוך זמן סביר לאחר מתן הודעת הביטול.

13. מאיר השכיר את דירתו לשני. במסגרת חוזה השכירות נכתב בסעיף 23 כי "אסור להכניס בעלי חיים לדירה". לאחר שלושה חודשי שכירות, קנתה שני 4 דגי זהב קטנים בתוך אקווריום וגידלה אותם בדירה.

לפי הדין:

- א. שני לא הפרה את החוזה.
- ב. שני הפרה את החוזה ולדוד עומדת הזכות לבטלו באופן מיידי באמצעות שליחת הודעת ביטול לשני.
- ג. שני הפרה את החוזה ולדוד עומדת הזכות לבטלו, אולם קודם לכן עליו לתת ארכה לשני להתנצל על ההפרה.
- ד. **בנסיבות המקרה, ככל הנראה, לא יהיה צודק לבטל את החוזה.**

סעיף 7(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)

הזכות לביטול

7. (ב) היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות הענין היה ביטול החוזה בלתי צודק; לא תישמע טענה שביטול החוזה היה בלתי צודק אלא אם המפר התנגד לביטול תוך זמן סביר לאחר מתן הודעת הביטול.

14. רונן רצה להשיג מידע על מתחרי העסקיים ולכן פנה לחיים עימו כרת חוזה לקבלת שירותי חקירה פרטיים. רישיון החוקר הפרטי של חיים לא היה בתוקף – אולם הוא בכל זאת סיפק לרונן את שירותי החקירה והשיג לו את המידע המבוקש. כאשר דרש חיים את התשלום מרונן, טען הלה כלפיו כי הוא מסרב לשלם לחוקר "חסר רישיון".

לפי הדין הנהוג:

- א. מדובר בחוזה פסול – משום שתוכנו אינו חוקי, ולכן דינו בהכרח בטלות.
- ב. מדובר בחוזה פסול – משום שכריתתו סותרת את תקנת הציבור, ולכן דינו בטלות.
- ג. **מדובר בחוזה פסול – משום שתוכנו אינו חוקי, אולם בנסיבות העניין, רשאי בית המשפט לאכוף את החוזה.**
- ד. החוזה אינו פסול ולכן חייב רונן לשלם לחיים את שכרו.

סעיף 31 לחוק החוזים (חלק כללי)

תחולת הוראות

31. הוראות סעיפים 19 ו-21 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על בטלותו של חוזה לפי פרק זה, אולם בבטלות לפי סעיף 30 רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן ובתנאים שימצא לנכון, לפטור צד מהחובה לפי סעיף 21, כולה או מקצתה, ובמידה שצד אחד ביצע את חיובו לפי החוזה – לחייב את הצד השני בקיום החיוב שכנגד, כולו או מקצתו.

15. חברת "קינמונים" משווקת סוגי ומוצרי קינמון באופן סיטונאי. במסגרת ההסכם, שנוסח על ידי החברה, שמשמש אותה עם מקבלי הסחורה שונים, צוין באופן פשוט וברור כי ארגז מוצרי קינמון של החברה עולה 8,000 ש"ח (כאשר מחיר השוק הוא 800 ש"ח לארגז) (להלן: סעיף החוזה). זבולון, בעל "חנות טבע" כרת חוזה עם חברת "קינמונים" לאספקת 5 ארגזים. רק להתייעצות עם חבריו למקצוע, התחרט על העסקה וביקשה לבטלה.

על פי הדין הנהוג:

- א. **בנסיבות האמורות, לא ניתן לבטל את החוזה.**
- ב. חזקה שסעיף החוזה מקפח ולכן ניתן לבטל את כל החוזה, אלא אם תוכיח החברה כי בנסיבות העניין אין סעיף החוזה מקפח.
- ג. חזקה שסעיף החוזה מקפח ולכן ניתן לבטל אותו, אלא אם תוכיח החברה כי בנסיבות העניין אין סעיף החוזה מקפח.
- ד. דין סעיף החוזה בטלות.

סעיף 23 לחוק החוזים האחידים

סייגים לתחולה

23. הוראות חוק זה לא יחולו על–

- (1) תנאי הקובע את התמורה הכספית שישלם הלקוח או הספק בעד נושא העסקה, ובלבד שהוא מנוסח בלשון פשוטה וברורה;
- (2) תנאי התואם תנאים שנקבעו בחיקוק, בהתאם לתכלית החיקוק;
- (3) תנאי התואם תנאים שנקבעו בהסכם בין-לאומי שישראל צד לו;
- (4) הסכם קיבוצי לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, בין שהוגש לרישום לפי החוק האמור ובין אם לאו, לרבות הסדר קיבוצי אחר ובלבד שנעשה בכתב ונקבעו בו שיעורים לשכר עבודה.

16. רונית, אשת מכירות בחברת "מכירות לכל", משווקת מוצרי חשמל. במסגרת מבצע מכירות שערכה, הציעה רונית לגב' רוזנבלום ולאדון עמר שואב אבק במחיר הגבוה פי 2 ממחירו בשוק. גב' רוזנבלום בעת המשא ומתן הרגישה רע מאד, אך הצליחה להסתיר זאת מרונית. רונית מצידה עשתה כל שבידה כדי לתמרן את גב' רוזנבלום. לעומת זאת, אדון עמר בשל גילו המופלג היה מבולבל מאד, ורונית שמה לב לזה ולכן נמנעה מלתמרן אותו בעסקה. בסופו של דבר גב' רוזנבלום ואדון עמר קנו שואב אבק.

על פי הדין הנהוג:

- א. ניתן לבטל את שני החוזים.
- ב. לא ניתן לבטל את החוזים.
- ג. ניתן לבטל את החוזה של גב' רוזנבלום אך לא ניתן לבטל את החוזה של אדון עמר.
- ד. ניתן לבטל את החוזה של אדון עמר אך לא ניתן לבטל את החוזה של גב' רוזנבלום.

סעיף 18 לחוק החוזים (חלק כללי)

עושק

18. מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה.

17. מירית ואורי ביקשו לערוך הסכם עם אולם שמחות "שישו ושמחו" לשם חתונתם שתתקיים באפריל. הצדדים קיימו משא ומתן ארוך, אשר בסופו נוסחו וסוכמו כל הסעיפים על ידי הצדדים לחוזה. במסגרת החוזה הופיעו הסעיפים הבאים: "23. האולם יכול לשנות את התפריט ביום האירוע לפי מוצרי הגלם הקיימים במטבח באותה העת". "45. הצדדים מסכימים כי במידה ויבקשו לתבוע את הצד השני – לא ניתן יהיה לפנות לשם כך לבית המשפט".

לפי הדין הנהוג:

- א. סעיף 45 - בטל. בית המשפט יבטל את סעיף 23, אלא אם אולם האירועים יוכיח כי אינו מקפח.
- ב. שני הסעיפים בטלים.
- ג. אם מירית ואורי יוכיחו כי הסעיפים מקפחים - בית המשפט יבטלם אלא אם האולם יוכיח כי אינם מקפחים.
- ד. החוזה בטל אלא אם ניתן להפריד את סעיף 45 מהחוזה – ואז רק הוא בטל.

סעי' 19, 30 ו-31 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ע"א 3833/93 ד"ר יוסי לוי נ' אילנה לוי.

ביטול חלקי

19. ניתן החוזה להפרדה לחלקים ועילת הביטול נוגעת רק לאחד מחלקיו, ניתן לביטול אותו חלק בלבד; אולם אם יש להניח שהצד הרשאי לבטל לא היה מתקשר בחוזה לולא העילה, רשאי הוא לבטל את החלק האמור או את החוזה כולו.

חוזה פסול

30. חוזה שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור – בטל. **תחולת הוראות**

31. הוראות סעיפים 19 ו-21 יחולו, בשינויים המחוייבים, גם על בטלותו של חוזה לפי פרק זה, אולם בבטלות לפי סעיף 30 רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן ובתנאים שימצא לנכון, לפטור צד מהחובה לפי סעיף 21, כולה או מקצתה, ובמידה שצד אחד ביצע את חיובו לפי החוזה – לחייב את הצד השני בקיום החיוב שכנגד, כולו או מקצתו.

18. אלעד ערך משא ומתן עם נורית למכירת מניותיו בחברה שבבעלותו. המשא ומתן ערך מספר חודשים, במסגרתם נעשו בדיקות רבות על ידי נורית על תפקודה של החברה. אלעד לא גילה לנורית כי החברה נמצאת בבעיות כלכליות. לאחר חצי שנה גילה פתאום אלעד כי נורית מנהלת משא ומתן עם חברה אחרת לקניית מניותיה, ובכך תסתום את הגולל על קניית מניותיו שלו בשל ניגוד עניינים. אלעד הודיע לה בזעם כי הוא מפסיק את ההתקשרות עימה.

על פי הדין הנהוג:

- א. ככל הנראה, עומדת לאלעד אפשרות לתבוע פיצוי הסתמכות או לחילופין פיצוי קיום.
- ב. ככל הנראה, עומדת לנורית זכות לתביעת אכיפה.
- ג. ככל הנראה, יוכלו הצדדים לבטל את ההסכם ולדרוש השבה הדדית.
- ד. **ככל הנראה, במידה ויתבע אלעד את נורית בפיצויים, הוא לא יקבל את סכום השקעתו במסגרת המשא ומתן.**

ע"א 434/07 אריק פרינץ נ' אמירים מושב עובדים של צמחונים וטבעונים

19. יחזקאל מעביר סדנאות יוגה בביתו. תמורת ההשתתפות בסדנה יש לשלם 20,000 ש"ח. בחוזה שעורך יחזקאל עם לקוחותיו נקבע כי אם יבטלו את הרישום ינוכה להם מהתשלום על הסדנה "דמי הרישום" בגובה 25,000 ש"ח.

לפי הדין הנהוג:

- א. מדובר בתניה מקפחת בחוזה אחיד ולכן רשאים לקוחותיו לבטל את החוזה עצמאית.
- ב. **במקרים נדירים, בית המשפט יפחית את גובה "דמי הרישום".**
- ג. במקרים נדירים, יהיה בית המשפט רשאי לבטל את החוזה כולו.
- ד. החוזה נכרת בהסכמת הצדדים ולכן אין מקום להתערבות משפטית.

סעיף 15(א) ו-15(ג) לחוק החוזים (תרופות); סעיף 3 לחוק החוזים האחידים

פיצויים מוסכמים

15. (א) הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (להלן – פיצויים מוסכמים), יהיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי בית המשפט להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה. (ג) לענין סימן זה, סכומים שהמפר שילם לנפגע לפני הפרת החוזה והצדדים הסכימו מראש על חילוטם לטובת הנפגע, דינם כדין פיצויים מוסכמים.

תנאי מקפח וביטול

3. בית משפט ובית הדין יבטלו או ישנו, בהתאם להוראות חוק זה, תנאי בחוזה אחיד שיש בו – בשים לב למכלול תנאי החוזה ולנסיבות אחרות – משום קיפוח לקוחות או משום יתרון בלתי הוגן של הספק העלול להביא לידי קיפוח לקוחות (להלן – תנאי מקפח).

20. מאיה חתמה חוזה עם חברת הפקות מטעמו של תאגיד שידור ציבורי, ולפיו הותנתה השתתפותה בטקס המוזיקה השנתי בכל שהיא תזכה בפרס האומנות המצטיינת לפי הערכתם של פאנל מוזיקאים מקצועיים. להפתעתה בחר פאנל המוזיקאים בהתאם להערכה שביצע להעניק את הפרס למשתתף אחר.

מה הדין?

- א. ההערכה לפי החוזה יכולה להיות נושא לדיון בבית משפט.
- ב. ההערכה לפי החוזה אינה יכולה להיות נושא לדיון בבית משפט, אך בית המשפט רשאי לדון בהכרעה לפי החוזה.
- ג. **ההכרעה לפי החוזה אינה יכולה להיות נושא לדיון בבית משפט אך בית המשפט רשאי לדון בתוקף ההתחייבות ובהשלכות של אי קיומה הנטען.**
- ד. ההכרעה לפי החוזה אינה יכולה להיות נושא לדיון בבית משפט, אך בית המשפט רשאי לקבוע הערכה מטעמו.

סעיף 33 לחוק החוזים (חלק כללי); ע"א 838/87 שני נ' אוניברסיטת תל אביב

חוזה למתן ציונים

33. חוזה שלפיו יינתן ציון, תואר, פרס וכיוצא באלה על פי הכרעה או הערכה של אחד הצדדים או של אדם שלישי, אין ההכרעה או ההערכה לפי החוזה נושא לדיון בבית משפט.

21. משה ומרים התקשרו ביניהם בחוזה. הם סיכמו כי אם לא יעמוד משה בהחזרי הכספים שלהם התחייב במסגרת החוזה, ישלם פיצוח מוסכם, שהועמד על סכום נתון בגין כל חודש של אי תשלום. למרבה הצער משה לא עמד בתשלומים שלהם התחייב. מרים תבעה אותו ועתרה לקבל את הפיצוי המוסכם בהתאם לחוזה. משה טען כי מדובר בפיצוי מוסכם לא סביר, ושלא נגרם למרים כל נזק, ולכן התעקשותה לקבל פיצוי מוסכם מהווה עמידה על זכות בחוסר תום לב, ואין מקום לשלמו.

מה הדין?

- א. כדי להעריך את סבירות הפיצוי המוסכם יש לבחון את היחס הסביר בין הפיצוי המוסכם לבין הנזק שניתן היה לצפות מראש. עם זאת מכיוון שלא נגרם למרים נזק אין לשלם כאן פיצוי מוסכם כלל.
- ב. כדי להעריך את סבירות הפיצוי המוסכם יש לבחון את היחס הסביר בין הפיצוי המוסכם לבין הנזק שנגרם בפועל. בכיוון שלא נגרם למרים נזק אין לשלם כאן פיצוי מוסכם כלל.
- ג. משקבעו הצדדים פיצוי מוסכם על בית המשפט לכבדו אלא אם יתברר כי משה הוטעה או נפל פגם אחר הקשור בעצם כריתת החוזה.
- ד. **גם אם לא נגרם למרים נזק לא היה בכך כדי למונע ממנה לדרוש פיצוי מוסכם.**

סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) ע"א 8506/13 זאבי תקשורת אחזקות בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ (2015)

פיצויים מוסכמים

15. (א) הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (להלן – פיצויים מוסכמים), יהיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי בית המשפט להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה.

22. שלומית וארז כרתו ביניהם חוזה. נכתב בן כי המדדים מסכימים שבמקרה בו צד אחד יפר את החוזה לא יעמוד לצד השני סעד של אכיפה, אלא של ביטול ופיצויים בלבד. ארז הפר את החוזה ושלומית עתרה לסעד של אכיפה.

מה הדין?

- א. הסכמת הצדדים ביחס לסעדים היא חסרת תוקף בהיותה סותרת את תקנת הציבור. לכן שלומית תוכל לעתור לסעד של אכיפה.
- ב. הסכמת הצדדים ביחס לסעדים היא חסרת תוקף. דיני הסעדים בגין הפרת חוזה הם קוגנטיים (הצדדים לא יכולים להתנות עליהם). לכן שלומית תוכל לעתור לסעד של אכיפה.
- ג. **הסכמה זו של הצדדים היא תקפה. לכן שלומית לא תוכל לעתור לסעד של אכיפה.**
- ד. הסכמה זו של המדדים הייתה יכולה להיות תקפה ביחס לסעדים אחרים בגין הפרת חוזה, אך לא ביחס לאכיפה, שהוא הסעד הראשי בגין הפרה בדיני החוזים בישראל. לכן שלומית תוכל לעתור לסעד של אכיפה.

ע"א 2454/98 לינדאור נ' רינגל ; חוק החוזים תרופות.

23. נחמה התקשרה בחוזה עם נחמיה. על פי הסכם נחמה תמכור לנחמיה את מכונית הספורט האדומה שלה בתמורה למיליון ש"ח, שנחמיה ישלם לה לאחר 30 יום ממועד המסירה של המכונית, או בתמורה לכד יקר משושלת מינג המצוי בבעלותו, שיועבר לחזקתה ולבעלותה לאחר 30 יום כאמור. נחמה מסרה לנחמיה את המכונית. הגיעה העת שנחמיה יעמוד בחלקו בהסכם.

מה הדין?

- א. נחמיה יוכל לבחור אם לשלם לנחמיה מיליון שח או למסור לחזקתה ולבעלותה את הכד.
- ב. **נחמיה יוכל לבחור אם לשלם לנחמה מיליון שח או למסור לחזקתה ולבעלותה את הכד, ובלבד שהודיע לנחמה על בחירתו זמן סביר לפני המועד שבו עליו למלא את התחייבותו.**
- ג. נחמה תוכל לבחור אם ברצונה לקבל אתה כד או את מיליון השקלים.
- ד. על נחמיה להעביר לנחמה את הנכס שערכו גבוה יותר.

סעיף 51 לחוק החוזים (חלק כללי)

בחירה בין חיובים חלופים

- 51. (א) בחיובים חלופים רשאי החייב, בהודעה לנושה תוך תקופה שנקבעה לכך, ובאין תקופה כזו – תוך זמן סביר לפני המועד לקיום, לבחור את החיוב שיקיים; לא עשה זאת, רשאי הנושה, בהודעה לחייב, לבחור את החיוב.
- (ב) הוסכם כי זכות הבחירה תהיה בידי הנושה והוא לא השתמש בה תוך התקופה שנקבעה לכך, ובאין תקופה כזו – תוך זמן סביר לפני המועד לקיום, רשאי החייב, בהודעה לנושה, לבחור את החיוב.

24. דגנית התחייבה לשלם לסאשה 30 מיליון ש"ח תמורת תמונה של רמברנדט. כשהגיע מועד התשלום הגיע נחי לסאשה ומסר לה כי הוא שישלם לה את התמורה, והתמונה תועבר לדגנית, כמוסכם. סאשה המופתעת התקשרה לדגנית שמסרה שאכן כך.

מה הדין?

- א. דיני חיובים כרוכים בהתחייבות אישית. שעה שדגנית התחייבה לשלם את הסכום, עליה לעשות זאת בעצמה.
- ב. דיני חיובים כרוכים בהתחייבויות אישיות. רק אם סאשה תסכים שנחי ישלם לה את התמורה ניתן לעשות כן.
- ג. דיני חיובים כרוכים בהתחייבויות אישיות, בכפוף להסכמות הצדדים. היה על הצדדים להסדיר את הנושא מראש, ולקבוע כי תשלום התמורה יוכל להתבצע על ידי מד שלישי. משלא עשו כן, על דגנית לשלם לסאשה את התמורה בעצמה.
- ד. **בנסיבות העניין יוכל נחי לשלם את התמורה אלא אם לפי מהות החיוב על דגנית לשלם את התמורה המלאה בעצמה.**

סעיף 40 לחוק החוזים (חלק כללי)

קיום – בידי מי

40. חיוב יכול שיקויים בידי אדם שאיננו החייב, זולת אם לפי מהות החיוב, או לפי המוסכם בין הצדדים, על החייב לקיימו אישית.

25. רותם המנהלת חברה הבונה דירות למגורים, ביקשה מענבר, עורכת דין הקבועה של החברה, לנסח חוזה מכר שמקצת תנאיו (לא כולם!) ייקבעו מראש, על מנת שחוזה מכר זה ישמש את החברה בעתיד, כל שלפחות ביחס לתנאים שייקבעו מראש ייחסך הצורך בניהול משא ומתן ממושך עם כל רוכש ורוכש.

על יסוד ניסיונה הרב בניהול משא ומתן עם רוכשים פוטנציאליים, ועל רקע קשיים שנתגלו בעת ביצוע התקשרויות עם רוכשי דירות, ביקשה רותם עו"ד ענבר לכלול בחוזה המכר תנאי הקובע כי רוכש הדירה לא יוכל לפנות לבית המשפט כל עוד לא שילם לפחות 51% ממחיר הדירה, והפקיד בביתה משפט ערבות בנקאית בשיעור השווה ליתרת מחיר הדירה (49%). רותם מבקשת מעורכת דינה להעריך אם קיים קושי משפטי לכלול את הסעיף האמור בחוזה המכר (בהנחה שהתנאי ינוסח בצורה בהירה ומפורשת, ותינתן לרוכש שהות מספקת לבחון אותו).

מה הדין?

- א. היות שלא כל תנאי החוזה נקבעו מראש אין מדובר בחוזה אחיד, ומכאן שאין מניעה לכלול תנאי זה בחוזה בהתאם לעקרון חופש החוזים.
- ב. התנאי האמור עלול להיחשב תנאי מקופח בחוזה אחיד, ועל כן בית המשפט עשוי לבטל אותו או לשנותו.
- ג. **התנאי האמור בטל.**
- ד. התנאי האמור הוא בבחינת תנאי מקפח בחוזה אחיד, אך רק בית הדין לחוזים אחידים יוכל לקבוע זאת, לפי פניית היועץ המשפטי לממשלה או ארגון צרכנים, ובהתאם - לבטלו או לשנותו.

סעיף 5(א) לחוק החוזים האחידים

תנאים בטלים בחוזה אחיד

5. (א) תנאי בחוזה אחיד השולל או המגביל את זכות הלקוח לפנות לערכאות משפטיות – בטל.

26. בין שאול ודוד, מצד אחד, ושמואל, מצד שני, נכרת חוזה. לפי החוזה על שאול ודוד לשלם לשמואל סכום חד פעמי ויחיד של 10,000 ש"ח.
מה הדין?

- א. שאול ודוד חייבים לשמואל בחלקים שווים, ונושאים בנטל החיוב בינם לבין עצמם בחלקים שווים.
- ב. שאול ודוד חייבים לשמואל בחלקים שווים, ונושאים בנטל החיוב בינם לבין עצמם ביחד ולחוד.
- ג. **שאול ודוד חייבים לשמואל ביחד ולחוד, ונושאים בנטל החיוב בינם לבין עצמם בחלקים שווים.**
- ד. שאול ודוד חייבים לשמואל ביחד ולחוד, ונושאים בנטל החיוב בינם לבין עצמם ביחד ולחוד.

סעי' 54 ו-56(א) לחוק החוזים (חלק כללי)

ריבוי חייבים

54. שנים שחייבים חיוב אחד, חזקה שהם חייבים יחד ולחוד.

נטל החיוב בין החייבים

56. (א) שנים שחייבים חיוב אחד, חזקה שהם נושאים בנטל החיוב בינם לבין עצמם בחלקים שווים.

27. איזה מהמשפטים הוא המדויק ביותר בנוגע לסעד האכיפה בדיני החוזים?

- א. הופר חוזה, חייב הנפגע בכל מקרה לתבוע את אכיפתו כסעד ראשוני.
- ב. אכיפה היא תרופה שיפוטית שלה זכאי הנפגע מרגע הגשת התביעה המשפטית.
- ג. **הסעד הוא זכות של הנפגע, ואין הוא תלוי בשיקול דעת של בית המשפט אלא אם הכן המפר מרים את הנטל המוטל עליו, ומוכיח כי המקרה הספציפי מונע אכיפה.**
- ד. מטרת הוראות החוק לעניין סעד האכיפה בדיני החוזים לשער מראש מה היו אנשים מסכימים ביניהם בעסקה פלונית, והשערה זו משמשת הכוונה לשיקול דעת שיפוטי על מי מן הצדדים לעסקה מוטלת חובת הפיצוי או האכיפה.

סעיף 3 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 ;

ע"א 158/77 חוה רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ (בפירוק).

הזכות לאכיפה

3. הנפגע זכאי לאכיפת החוזה, זולת אם נתקיימה אחת מאלה :

(1) החוזה אינו בר-ביצוע ;

(2) אכיפת החוזה היא כפיה לעשות, או לקבל, עבודה אישית או שירות אישי ;

(3) ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי סבירה של פיקוח מטעם בית משפט או לשכת הוצאה לפועל ;

(4) אכיפת החוזה היא בלתי צודקת בנסיבות הענין.

28. שני שותפים, החליטו לצרף שותף שלישי להשקעותיהם בסין. במהלך פגישה שערכו השלושה בבר בתל אביב סיכמו הצדדים בעל פה את הפרטים הבאים:

1. הצדדים ירכשו יחד נדל"ן בשווי 4 מיליון דולר;
2. שני השותפים הראשונים יעבירו סכום של מיליון דולר ברכישת הנדל"ן;
3. השותף החדש יביא השקעה מגורם חיצוני בסך 2.5 מיליון דולר וישקיע מכספו חצי מיליון דולר;
4. הפרת ההתחייבות להשקעת הסכומים על ידי מי מהצדדים תעניק פיצוי מוסכם בסך 10 מיליון דולר לכל אחד מהצדדים שאינו המפר והשבת הכספים האישיים שהושקעו.

איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון על פי דין?

- א. אין תוקף להסכמת הצדדים, שכן נעשתה בעל פה ומדובר ברכישת נכס מקרקעין.
- ב. הצדדים אינם רשאים לקבוע פיצוי מוסכם בסכום הגבוה בהרבה מהנזק הצפוי.
- ג. **בית המשפט רשאי להפחית את סכום הפיצוי המוסכם אם הוא סבור כי הוא בלתי סביר.**
- ד. על הנפגע לבחור בין קבלת הפיצוי המוסכם לבין קבלת הסכום שהשקיע.

סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות), סעי' 23-24 לחוק החוזים (חלק כללי)

פיצויים מוסכמים

15. (א) הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (להלן – פיצויים מוסכמים), יהיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי בית המשפט להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה.
- (ב) הסכם על פיצויים מוסכמים אין בו כשלעצמו כדי לגרוע מזכותו של הנפגע לתבוע במקומם פיצויים לפי סעיפים 10 עד 14 או לגרוע מכל תרופה אחרת בשל הפרת החוזה.
- (ג) לענין סימן זה, סכומים שהמפר שילם לנפגע לפני הפרת החוזה והצדדים הסכימו מראש על חילוטם לטובת הנפגע, דינם כדין פיצויים מוסכמים.

צורת חוזה

23. חוזה יכול שיעשה בעל פה, בכתב או בצורה אחרת, זולת אם היתה צורה מסויימת תנאי לתקפו על פי חוק או הסכם בין הצדדים.

תכנו של חוזה

24. תכנו של חוזה יכול שיהיה ככל אשר הסכימו הצדדים.

29. דרורית ואלי, בני זוג, חתמו יחד על הסכם הלוואה בחשבון עובר ושב משותף בבנק. קשיים כלכליים הביאו להפרת ההסכם וליצירת חוב כלפי הבנק. בני הזוג פרודים כעת, ואלי הגיש בקשה לחדלות פירעון ולאחרונה קיבל מבית המשפט הפטר מחובותיו.
מה הדין?

- א. הבנק מחויב לקיים את הליך אכיפת החיוב כלפי שני הנושים.
- ב. דרורית ממשיכה לחוב במחצית מהחוב.
- ג. הפטרתו של אלי מקיום החוב, משמעותה הפטרתה של דרורית מהמשך חובה כלפי הבנק.
- ד. **דרורית ממשיכה לחוב במלוא החוב כלפי הבנק.**

סעיפים 54-56 לחוק החוזים (חלק כללי)

ריבוי חייבים

54. שנים שחייבים חיוב אחד, חזקה שהם חייבים יחד ולחוד.

חיוב יחד ולחוד

55. (א) שנים שחייבים יחד ולחוד, רשאי הנושה לדרוש את קיום החיוב, כולו או מקצתו, משניהם כאחד, או מכל אחד מהם בנפרד, ובלבד שלא ייפרע יותר מן המגיע לו.

(ב) בטל או בוטל חיובו של אחד החייבים, בטל גם חיובו של השני, זולת אם הביטול נובע מפגם בכשרותו או בייצוגו של החייב האחד.

(ג) הפטיר הנושה אחד החייבים מן החיוב, כולו או מקצתו – בויתור, במחילה, בפשרה או בדרך אחרת – הופטר גם השני באותה מידה, זולת אם משתמעת מן ההפטר כוונה אחרת.

נטל החיוב בין החייבים

56. (א) שנים שחייבים חיוב אחד, חזקה שהם נושאים בנטל החיוב בינם לבין עצמם בחלקים שווים.

(ב) חייב שנתן לנושה לקיום החיוב יותר מכפי חלקו בנטל החיוב, זכאי לחזור על החייב השני ולהיפרע ממנו לפי חלקיהם.

(ג) היו יותר משני חייבים ואין אפשרות סבירה לחזור ולהיפרע מאחד מהם, ישאו בחלקו הנותרים, לפי חלקיהם.

(ד) בוטל חיובו של חייב אחד כאמור בסעיף 55(ב) והביטול נובע מפגם בכשרותו או בייצוגו, אין לשני זכות לחזור עליו; הופטר חייב אחד כאמור בסעיף 55(ג) ואין בהפטר כדי לפטור את השני, אין בהפטר גם כדי לפגוע בזכות לחזור עליו לפי סעיף זה.

30. ראובן מוכר לשמעון מבנה בבעלותו שהוא בציע בו חריגות בנייה לא מאושרות. ההסכם מותנה בכך שראובן יצליח להכשיר את הבנייה הלא חוקית בתוך 6 חודשים ממועד החתימה. ראובן מתחרט שמכר את המבנה ולא פועל ממשית להכשרת הבנייה, והאישור לא מתקבל. שמעון מודע לכך שראובן לא פועל ממשית למען השגת האישור. ראובן מבקש לטעון כי ההסכם בטל מעיקרו.
מה הדין?

- א. ראובן לא מנוע מלטעון כי ההסכם בטל מעיקרו לנוכח אי-התקיימותו של התנאי היות שכלל לא בטוח שהאישור היה מתקבל גם אם היה פועל ממשית להשגתו.
- ב. **ראובן מנוע מלטעון כי ההסכם בטל מעיקרו, היות שלא פעל ממשית לקבלת האישור.**
- ג. ראובן לא מנוע מלטעון כי ההסכם בטל מעיקרו בשל אי-התקיימותו של התנאי, היות ששמעון ידע שראובן לא פועל ממשית לקיומו.
- ד. ראובן מנוע מלטעון כי ההסכם בטל מעיקרו, שכן הוא האשם בכך שיש במבנה חריגות בנייה לא מאושרות.

סעיף 28 לחוק החוזים (חלק כללי)

סיכול תנאי

- 28. (א) היה חוזה מותנה בתנאי מתלה וצד אחד מנע את קיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על אי-קיומו.
- (ב) היה חוזה מותנה בתנאי מפסיק וצד אחד גרם לקיום התנאי, אין הוא זכאי להסתמך על קיומו.
- (ג) הוראות סעיף זה לא יחולו אם היה התנאי דבר שהצד היה, לפי החוזה, בן חורין לעשותו או לא לעשותו, ולא יחולו אם מנע הצד את קיום התנאי או גרם לקיומו שלא בזדון ושלא ברשלנות.

31. תומר התקשר עם רוני בהסכם למכירת מלגזה על סך של 10,000 לירות מצריות הניחו כי זה מטבע חוץ שאסור בשימוש לפי כל דין. במועד התשלום ביקש רוני לבטל את ההסכם בטענה שלירה מצרית היא מטבע אסור לתשלום בישראל.
מה הדין?

- א. רוני לא יוכל לבטל את ההסכם, ועל הצדדים להסכים על מטבע חדש אשר מותר לתשלום בישראל.
- ב. **רוני לא יוכל לבטל את ההסכם, ועליו יהא לשלם את התמורה בערכה השקלי.**
- ג. רוני יוכל לבטל את ההסכם אם יוכח שתומר ידע כי לירה מצרית היא מטבע אסור לתשלום בישראל.
- ד. רוני יוכל לבטל את ההסכם.

סעיף 47 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

קיום במטבע ישראלי

- 47. חיוב לשלם בארץ במטבע חוץ שתשלומו באותו מטבע אסור לפי הדין, יש לקיים בתשלום במטבע ישראלי, לפי שער החליפין הרשמי ביום התשלום.

32. גלעד, בעלים של חברת הפקות, ניהל משא ומתן עם יעל על התשלום שתקבל על מילוי תפקידה בסרט חדש שהוא מפיק. לאחר כמה פגישות שבהן הסכימו שניהם על כל התנאים בהסכם, למעט המחיר ותנאי התשלום, גלעד הודיע ליעל: "מבחינתי, המחיר ותנאי התשלום הם כפי שבטיוטה האחרונה שהעברתי לך. יש לך 48 שעות לקבל את ההצעה שלי, אחרת אפנה לשחקנית אחרת". לאחר כמה שעות התקשר גלעד ליעל והודיע לה שהצעתו מבוטלת מכיוון שהוא מצא שחקנית אחרת שהסכימה לתנאים.
מה הדין?

- א. גלעד רשאי לחזור בו מההצעה מכיוון שלא הייתה מסוימות.
- ב. גלעד רשאי לחזור בו מההצעה מכיוון שהודיע ליעל על כך לפני שיעל מסרה הודעת קיבול.
- ג. גלעד רשאי לחזור בו מההצעה מכיוון שלא הייתה מסוימות וטרם נמסרה הודעת קיבול.
- ד. **גלעד לא רשאי לחזור בו מההצעה.**

סעיף 3(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973
חזרה מן הצעה

3. (ב) קבע המציע שהצעתו היא ללא חזרה, או שקבע מועד לקיבולה, אין הוא רשאי לחזור בו ממנה לאחר שנמסרה לניצע.

33. גיל וקרן, שותפים ללימודים, שכרו דירה ממשוה בחוזה אחד בתשלום של 4,000 ש"ח לכל חודש למשך שנה, וקרן הסכימה לחתום על שטר חוב בסכום של 6,000 ש"ח כבטוחה להסכם. עוד נכתב בחוזה שכל אחד מהם ישלם מחצית מדמי השכירות בהוראת קבע, אך לא נכתב כי הם שוכרים את הנכס "יחד ולחוד". הוראת הקבע האחרונה של גיל לא כובדה, גם לא לאחר כמה התראות בכתב של משה. לאחר פינוי הדירה במועדה משה תובע את שני השוכרים בגין החוב של מחצית חודש שכירות.
מה הדין?

- א. קרן וגיל לא יידרשו לשלם מכיוון שעניין לנו בעילה שטרית ועל משה היה להגיש תביעה בהתאם לעילה זו.
- ב. **קרן וגיל יידרשו לשלם יחד ולחוד.**
- ג. רק גיל יידרש לשלם מכיוון שלא נקבע בחוזה כי הוא וקרן חייבים בו יחד ולחוד.
- ד. קרן תשלם מכיוון שהיא חתמה על שטר החוב, אך גיל לא ישלם מכיוון שהוא לא חתם על שטר החוב.

סעיף 54 לחוק החוזים (חלק כללי)
ריבוי חייבים

54. שנים שחייבים חיוב אחד, חזקה שהם חייבים יחד ולחוד.

34. יונתן משכן את מכוניתו כערובה להלוואה שלקח אחיו, איתמר, מהבנק. סכום ההלוואה היה 300,000 ש"ח. ההלוואה נלקחה לצורך רכישת ציוד לעסקו של איתמר ושווי המכונית היה 200,000 ש"ח. איתמר לא עמד בתשלום ההלוואה ועזב את הארץ. הבנק פנה לממש את המשכון על מכוניתו של יונתן.
מה הדין?

- א. הבנק יוכל לממש את המשכון משום שחוק הערבות לא חל במקרה הנידון.
- ב. יונתן יהיה מוגן מפני מימוש המשכון בהתאם לסעיף 21 לחוק הערבות.
- ג. יונתן יהיה מוגן מפני מימוש המשכון בהתאם לסעיף 27 לחוק הערבות.
- ד. **הבנק יוכל לממש את המשכון משום שסעיפים 21 ו-27 לחוק הערבות לא חלים במקרה הנידון.**

סעיף 19 חוק הערבות; סעי' 12 לחוק המשכון; ע"א 11/1691 בנק לאומי נ' צוברי

הגדרות

19. בפרק זה –

"נושה – מי שמתן הלוואות הוא במהלך עסקיו הרגיל, אף אם אינו עיסוקו העיקרי;

"ערב יחיד – "מי שאינו תאגיד, ולמעט בן זוג של החייב או שותפו של החייב, בין בשותפות רשומה ובין בשותפות שאינה רשומה; היה החייב תאגיד, לא ייחשב כערב יחיד גם מי שהוא בעל ענין בתאגיד; לענין זה, "בעל ענין בתאגיד" – כהגדרת "בעל ענין" בתאגיד, בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

"ערב מוגן – "אחד מאלה:

(1) ערב יחיד, שבחוזה הערבות בינו לבין הנושה נקוב סכום שאינו עולה על 89,311.66 שקלים חדשים;

(2) ערב יחיד, שבחוזה הערבות בינו לבין הנושה נקוב סכום שאינו עולה על 744,263.82 שקלים חדשים, ובלבד שהחוב הנערב נועד לרכישת זכויות בדירה המיועדת למגורי החייב, ילדיו הבגירים או הוריו.

מישכון להבטחת חיובו של אחר

12. מושכן נכס של אדם כערובה לחיובו של אדם אחר, יהא דינו של בעל הנכס כדין מי שערב אותו חיוב, אך אין להיפרע מבעל הנכס אלא במימוש המשכון כאמור בחוק זה.

35. גלי, בעלת בית צמוד קרקע, רצתה לבנות קומה נוספת בביתה, ולכן חתמה עם אלון על הסכם לבניית קומה נוספת בביתה. אלון התחייב בחוזה כלפי גלי להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 3 חודשים ממועד החתימה ולהשלים את הבנייה בתוך 12 חודשים ממועד קבלת ההיתר. 5 שנים לאחר הגשת הבקשה להיתר בנייה, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קבעה בהחלטה שהפכה לחלוטה כי לא ניתן לבנות קומה נוספת, ולכן דחתה את הבקשה. גלי הודיעה לאלון כי החוזה עדיין תקף והיא שומרת את זכותה להגיש בקשה להיתר בעתיד.

מה הדין?

- א. גלי טועה - החוזה התבטל.
- ב. גלי צודקת - החוזה תקף.
- ג. גלי צודקת - החוזה תקף, אך לאלון הזכות לעדכון התמורה.
- ד. גלי טועה. אי-קבלת ההיתר כמוה כהתקשרות עקב טעות מצד אלון, ולכן החוזה בטל מעיקרו.

סעיפים 27 ו-29 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

חוזה על תנאי

- 27. (א) חוזה יכול שיהיה תלוי בהתקיים תנאי (להלן – תנאי מתלה) או שיחדל בהתקיים תנאי (להלן – תנאי מפסיק).
- (ב) חוזה שהיה טעון הסכמת אדם שלישי או רשיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או הרשיון הוא תנאי מתלה.
- (ג) חוזה שהיה מותנה בתנאי מתלה, זכאי כל צד לסעדים לשם מניעת הפרתו, אף לפני שנתקיים התנאי.

בטלות החוזה או ההתנאה

- 29. היה חוזה מותנה בתנאי והתנאי לא נתקיים תוך התקופה שנקבעה לכך, ובאין תקופה כזאת – תוך זמן סביר מכריתת החוזה, הרי אם היה זה תנאי מתלה – מתבטל החוזה, ואם תנאי מפסיק – מתבטלת ההתנאה.

36. עירית רכשה מנעמה דירה להשקעה. נעמה התחייבה בחוזה המכר להעביר את הזכויות על שם עירית בתוך 12 חודשים שבמהלכם נעמה התחייבה להסדיר פרטים טכניים הקשורים בהשלמת רישום זכויותיה של עירית במרשם. עירית שילמה את מלוא התמורה וקיבלה חזקה בדירה בתוך 3 חודשים מהחתימה והחלה להשכיר לצד שלישי. 12 חודשים לאחר מכן הדירה לא עברה על שם עירית. היא פנתה לנעמה במכתב התראה ולפיו: "היה ולא תעבירי את הדירה על שמי בתוך 3 חודשים מהיום ייחשב הדבר הפרה יסודית של חוזה המכר והחוזה ייחשב כמבוטל" (להלן - המכתב הראשון). נעמה התעלמה מהמכתב, עירית המשיכה להשכיר את הנכס, ולאחר 5 שנים שבהן נעמה לא פעלה להסדרת המרשם והעברת הזכויות עירית שלחה לנעמה מכתב שני שבו נכתב: "נעמה שלום. החוזה בינינו מבוטל" (להלן - המכתב השני).

עירית פנתה אליך, הציגה את שני המכתבים ושאלה מה זכויותיה כיום ביחס לביטול החוזה?

- א. החוזה בוטל כדין 3 חודשים לאחר המכתב הראשון.
- ב. החוזה בוטל כדין במועד המכתב השני.
- ג. החוזה לא בוטל כדין 3 חודשים לאחר המכתב הראשון, ובמועד השני עירית לא זכאית לבטל את החוזה באמצעות הודעה בלבד.
- ד. לא ניתן לפעול בדרך של סעד עצמי של ביטול חוזה שעניינו זכויות קניינות במקרקעין.

סעיפים 6, 20 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

קיבול דרך התנהגות

6. (א) הקיבול יכול שיהיה במעשה לביצוע החוזה או בהתנהגות אחרת, אם דרכים אלה של קיבול משתמעות מן ההצעה; ולענין סעיפים 3(א) ו-4(2), התנהגות כאמור דינה כדין מתן הודעת קיבול.
- (ב) קביעת המציע שהעדר תגובה מצד הניצע ייחשב לקיבול, אין לה תוקף

דרך הביטול

20. ביטול החוזה יהיה בהודעת המתקשר לצד השני תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על עילת הביטול, ובמקרה של כפיה – תוך זמן סביר לאחר שנודע לו שפסקה הכפיה.

קיום בתום לב

39. בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה.

37. בתאריך 1.9.2017 חתם גלעד על חוזה זיכיון להפעלת סניף של מסעדה מול רשת מסעדות. בחוזה הזיכיון נקבעו הוראות לתשלום דמי זיכיון של 20,000 ש"ח לחודש לרשת. בחוזה לא נקבע משך ההתקשרות, אלא נכתב בו כי יעמוד בתוקפו כל עוד הצדדים מקיימים את הוראותיו. גלעד לא שילם את דמי הזיכיון במשך כל 3 החודשים הראשונים ובכך הפר אותו הפרה יסודית. בעקבות כך הודיעה הרשת על ביטול החוזה. למרות הודעת הביטול המשיך גלעד להפעיל את המסעדה תחת שמה של הרשת, והרשת המשיכה לקבל מהחודש הרביעי ואילך את דמי הזיכיון החודשיים ונהגה בהתאם להוראות החוזה. בתאריך 1.9.2020 הגישה הרשת תביעת פינוי ותביעה למתן חשבונות כדי לחייב את גלעד בכל הרווחים שהפיק לתקופה שלאחר הודעת הביטול.

מה הדין?

- א. הרשת זכאית לסעד של פינוי וזכאית לסעד של מתן חשבונות.
- ב. הרשת זכאית לסעד של פינוי ולא זכאית לסעד של מתן חשבונות.
- ג. הרשת לא זכאית לסעד של פינוי וזכאית לסעד של מתן חשבונות.
- ד. **הרשת לא זכאית לסעד של פינוי ולא זכאית לסעד של מתן חשבונות.**

סעי' 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, סעי' 6 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי),

חובת ההשבה

1. (א) מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן – הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן – המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה – לשלם לו את שוויה.

(ב) אחת היא אם באה הזכיה מפעולת הזוכה, מפעולת המזכה או בדרך אחרת.

קיבול דרך התנהגות

6. (א) הקיבול יכול שיהיה במעשה לביצוע החוזה או בהתנהגות אחרת, אם דרכים אלה של קיבול משתמעות מן ההצעה; ולענין סעיפים 3(א) ו-4(2), התנהגות כאמור דינה כדין מתן הודעת קיבול.

(ב) קביעת המציע שהעדר תגובה מצד הניצע ייחשב לקיבול, אין לה תוקף

קיום בתום לב

39. בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה.

38. מיטל פנתה לעו"ד שרון לצורך הגשת תביעה אזרחית נגד שכנתה. במסגרת הסכם שכר הטרחה הסכימו הצדדים כי אם מיטל תזכה בסכום תביעתה, היא תשלם לעו"ד שרון שכר טרחה בגובה של 100,000 ש"ח. לאחר הגשת התביעה הגיעו מיטל ושכנתה לפשרה מחוץ לכותלי בית המשפט בלא ידיעתו של עו"ד שרון, ומשכך הודיעה מיטל לעו"ד שרון כי איננה מחויבת בתשלום שכר הטרחה. עו"ד שרון הגישה תביעה נגד מיטל בדרישה לאכיפת הסכם שכר הטרחה ביניהן.
מה הדין?

- בית המשפט יקבל את תביעתה של עו"ד שרון ויחייב את מיטל לשלם לה שכר טרחה בגובה של 100,000 ש"ח.
- בית המשפט ידחה את תביעתה של עו"ד שרון, שכן התנאי לקבלת שכר הטרחה לא התממש.
- בית המשפט יקבל את תביעתה של עו"ד שרון, אך יפסוק לה שכר טרחה בסכום אשר ראוי היה בעיניו להיות משולם בגין הכנת כתב התביעה.**
- בית המשפט ידחה את תביעתה של עו"ד שרון, אך יהיה רשאי לפסוק לה פיצויים ללא הוכחת נזק.

סעי' 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, ; סעי' 46 לחוק החוזים (חלק כללי)

חובת ההשבה

1. (א) מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן – הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן – המזוכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה – לשלם לו את שוויה.
- (ב) אחת היא אם באה הזכיה מפעולת הזוכה, מפעולת המזכה או בדרך אחרת.

קיום בסכום ראוי

46. חיוב לתשלום בעד נכס או שירות שלא הוסכם על שיעורו, יש לקיים בתשלום של סכום שהיה ראוי להשתלם לפי הנסיבות בעת כריתת החוזה.

39. רינת אשר חיפשה לרכוש דירה למגורים ברחוב שקט באזור המרכז, נענתה למודעה שפרסמו בני הזוג דן באינטרנט לדירה ברחוב רביבים בגבעתיים. רינת הגיעה במועד שנקבע להציג את הדירה, התרשמה מאוד ומיד הביעה נכונות ורצינות לנהל משא ומתן על המחר. המשא ומתן נערך מול גבי, המתווך של בני הזוג דן. רינת סיפרה לבני הזוג דן ולגבי כי חשוב לה לגור במקום שקט. גבי, אשר ידע כי בעתיד הקרוב מתוכנן לקום ברחוב רביבים קניון חדש סיפר על כך לבני הזוג דן אך לא גילה זאת לרינת. כעבור מספר חודשים גילתה רינת בעקבות פרסומים בעיתון על הקמת הקניון החדש והיא מעוניינת לבטל את החוזה באופן מיידי ואף לתבוע פיצויים.

מה הדין?

- רינת זכאית לבטל את החוזה, אך לא תוכל לתבוע פיצויים.
- רינת זכאית לבטל את החוזה ואף לתבוע פיצויים מבני הזוג דן אך לא מגבי.**
- רינת זכאית לבטל את החוזה ואף לתבוע פיצויים מבני הזוג דן ומגבי.
- רינת לא זכאית לבטל את החוזה, על פי הכלל של "זהר הקונה".

סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג 1973

תום לב במשא ומתן

12. (א) במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב.
- (ב) צד שלא נהג בדרך מקובלת ולא בתום-לב חייב לצד השני פיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב המשא ומתן או עקב כריתת החוזה, והוראות סעיפים 10, 13 ו-14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, יחולו בשינויים המחוייבים.

40. דינה, המתגוררת בקנדה, החליטה לרכוש דירת מגורים שטרם בנתה ("על הנייר") מחברה קבלנית בישראל. במסגרת המשא ומתן שנוהל בין הצדדים בטרם חתימת הסכם הרכישה, החברה ומי מנציגיה לא גילו מיוזמתם לדינה את כלל המידע שהיה מצוי בידם בקשר לדירה. בכלל כך. לא גילו לדינה כי בצמוד לדירה הנרכשת יוקם מבנה שיחוסם כליל את הגוף הנשקף מהדירה וכי יש בכך כדי לגרוע משווי הדירה, וזאת בשונה מדירה סמוכה שיכולה הייתה לרכוש ללא חסימת נוף. רק בעת קבלת הדירה דינה נחשפה לראשונה לפרט האמור, שכן קודם לכן לא ידעה על כך דבר. דינה בוחנת את הסעדים שעומדים לרשותה.

מה הדין?

- א. דינה זכאית לבטל את ההסכם ובנוסף זכאית לקבל פיצויי הסתמכות שיעמדו אותם במקום בו הייתה עומדת אלמלא המשא ומתן שנוהל עימה ללא מסגרת מידע מלא כאמור, וכן זכאית לקבל פיצוי בגין הזדמנות שאבדה לה, מבלי שתידרש להוכיח את ההזדמנות שאבדה ושוויה הכספי.
- ב. דינה אינה זכאית לבטל את ההסכם מכיוון שהסכם זה מכבר ובניית הדירה הסתיימה, וכן אינה זכאית לפיצוי כלשהו, שכן חלה עליה החובה כ"קונה זהיר" לברר מהו הסטטוס התיכנוני של הדירה בטרם רכישתה.
- ג. **דינה זכאית לבטל את ההסכם ובנוסף לקבל פיצויי הסתמכות שיעמדו אותה במקום בו הייתה עומדת אלמלא המשא ומתן שנוהל עימה ללא מסירת מידע מלא כאמור, וכן זכאית לקבל פיצוי בגין הזדמנות שאבדה לה. ככל היעלה בידה להוכיח את ההזדמנות שאבדה ואת שוויה הכספי.**
- ד. דינה אינה זכאית לבטל את ההסכם אך זכאית לקבל פיצוי הסתמכות, וכן זכאית לקבל פיצוי בגין הזדמנות שאבדה לה, מבלי שתידרש להוכיח את ההזדמנות שאבדה ושוויה הכספי.

סעיף 14 ו 15 לחוק החוזים (חלק כללי); ע"א 2274/21 מטע מור נ' אלעד ישראל מגורים בע"מ

טעות

14. (א) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני ידע או היה עליו לדעת על כך, רשאי לבטל את החוזה.
- (ב) מי שהתקשר בחוזה עקב טעות וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה והצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת על כך, רשאי בית המשפט, לפי בקשת הצד שטעה, לבטל את החוזה, אם ראה שמן הצדק לעשות זאת; עשה כן, רשאי בית המשפט לחייב את הצד שטעה בפיצויים בעד הנזק שנגרם לצד השני עקב כריתת החוזה.
- (ג) טעות אינה עילה לביטול החוזה לפי סעיף זה, אם ניתן לקיים את החוזה בתיקון הטעות והצד השני הודיע, לפני שבוטל החוזה, שהוא מוכן לעשות כן.
- (ד) "טעות", לענין סעיף זה וסעיף 15 – בין בעובדה ובין בחוק, להוציא טעות שאינה אלא בכדאיות העסקה.

הטעיה

15. מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה" – "לרבות אי-גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן."

41. דן כרת הסכם עקב הטעיה שבוצעה על ידי צד' ג', שלא מטעם הצד השני להסכם. דן תבע את ביטול ההסכם בעילה של הטעיה.

מה הדין?

- א. מוקנית לדן הזכות לבטל הסכם.
- ב. **לא מוקנית לדן הזכות לבטל את ההסכם.**
- ג. מוקנית לדן הזכות לבטל את ההסכם אלא אם כן מדובר בהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין.
- ד. מוקנית לדן הזכות לבטל את ההסכם אם צד ג' הודה בהטעיה.

סעי' 15 לחוק החוזים (חלק כללי)

הטעיה

15. מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאת הטעיה שהטעהו הצד השני או אחר מטעמו, רשאי לבטל את החוזה; לענין זה, "הטעיה" – "לרבות אי-גילויין של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן."

42. בין פלוני לבין חברת נדל"ן נחתם חוזה שכירות ולפיו פלוני שכר חנות במרכז מסחרי למשך 12 חודשים. לטובת הבטחת תשלום דמי שכירות, מסר פלוני לחברת הנדל"ן במועמד חתימת הסכם 12 שיקים עוקבים לכל אחד מחודשי השכירות. בחלוף 4 חודשים ממועד חתימת חוזה השכירות נקלע פלוני לקשיים כלכליים והודיע כי הסיכוי שיעמוד בחיוביו הוא קלוש ולפיכך גם ביטל על דעת עצמו את השיקים שמסר לטובת תשלום דמי השכירות העתידיים. חברת הנדל"ן הגישה נגדו תביעה לפינוי המושכר בטענה כי פלוני הפר את חיוביו באופן יסודי וכי לנוכח התנהלותו הוא גם אינו צפוי לקיים את חיוביו הכספיים לפי חוזה השכירות ולפי הדין פלוני מתנגד לפינוי המושכר.

מה הדין?

- א. **במועד הגשת תביעת הפינוי התגבשה הפרתו היסודית של פלוני לנוכח התנהלותו בדבר ביטול שיקים לטובת תשלום דמי שכירות עתידיים, ומשכך תביעת הפינוי הוגשה כדין ואין מניעה לפינוי של פלוני מהמושכר.**
- ב. עילת תביעת הפינוי מתגבשת במועד הגשתה, והיות שפלוני טרם הפר בפועל את חיוביו, הרי שלא ניתן לפנותו מהמושכר ותביעת הפינוי הקדימה את זמנה.
- ג. לא ניתן לפנות את פלוני מהמושכר היות שנקלע לקשיים כלכליים, ומשכך יש להתחשב במצבו ולנהוג כלפיו בתום לב. אם פלוני לא יעמוד בחיוביו הרי ניתן להגיש נגדו תביעה כספית.
- ד. ניתן יהיה להגיש תביעת פינוי, אך בתום חוזה השכירות ולאחר שיתברר כי פלוני אכן לא עמד בכל חובותיו הכספיים.

סעיף 17 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א 1970

הפרה צפויה

17. גילה צד לחוזה את דעתו שלא יקיים את החוזה, או שנסתבר מנסיבות הענין שלא יוכל או לא ירצה לקיימו, זכאי הצד השני לתרופות לפי חוק זה גם לפני המועד שנקבע לקיום החוזה, ובלבד שבית המשפט, בנתנו צו אכיפה, לא יורה שיש לבצע חיוב לפני המועד שנקבע לקיומו.