

תוכן עניינים

1	שער א': הוראות כלליות
1	פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק
1	1. כללי
4	2. הגדרת "נזק"
6	3. הגדרת "נפגע"
9	פרק ב': תרופות הנפגע - סעיף 2 לחוק
9	1. כללי
10	2. הפרתו של חיוב ה"השתדלות"
11	3. תמצית ההלכה הפסוקה
11	3.1 הפרת הסכם בלעדיות
11	3.2 זכאות להירשם כבעליו של מחצית המקרקעין
12	3.3 פיצוי מוסכם ב עבור הפרת חוזה
12	3.4 שיעור התוספת
13	3.5 האם הסכם השליטה המשותפת בוטל כדין?
13	3.6 קיומה של עילה אישית
13	3.7 התובעים לא ביססו שקמה להם עילת תביעה אישית בגין ההפרה הנטענת
15	3.8 תביעת השבה
15	3.9 סעיף 2 לחוק - הלכות שונות
23	שער ב': אכיפת החוזה
23	פרק א': הזכות לאכיפה - סעיף 3 לחוק
23	1. כללי
34	2. ויתור מראש על תרופת האכיפה
34	3. סייג ראשון - "החוזה אינו בר-ביצוע"
35	4. סייג שני - "עבודה או שירות אישי"
35	4.1 כללי
37	4.2 חוזים המבוססים על אמון אישי
40	5. סייג שלישי - "כאשר ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי-סבירה של פיקוח מצד בית-המשפט או לשכת ההוצאה לפועל"
40	5.1 כללי
41	5.2 הפרתו של חיוב ההשתדלות
42	5.3 ההלכה הפסוקה
47	6. סייג רביעי - "עשיית צדק"
47	6.1 כללי
50	6.2 "צדק מתקן" והסייג של סעיף 3(4) לחוק

53	6.3 מצוקת המפר - האם סייג לאכיפה בדין הישראלי?
(4)3	6.4 ביצוע שערוד - מקור סמכותו של בית-המשפט גם בסעיף
54	לחוק
55	6.5 ההלכה הפסוקה
77	פרק ב': תנאים לאכיפה - סעיף 4 לחוק
77	1. כללי
79	2. אכיפה "בקירוב" באמצעות צו על-פי סעיף 4 לחוק
83	3. השבה כתנאי לאכיפה
84	4. עריכת שערוד
85	5. סיכול חוזה ותשלום יתרת המחיר
85	6. תמצית ההלכה הפסוקה
87	פרק ג': אכיפה בעסקה טעונת רישום - סעיף 5 לחוק
89	שער ג': ביטול החוזה
89	פרק א': הפרה יסודית - סעיף 6 לחוק
89	1. כללי
90	2. נפקות ההבחנה בין סוגי הפרות
91	3. המבחן להכרעה בסוג הפרה וביטול החוזה
92	4. הפרה יסודית מסתברת
94	5. תמצית ההלכה הפסוקה
94	5.1 כישלוננו של הליך גישור והפרתו
95	5.2 הפרה של סעיף התמורה
96	5.3 הפרה יסודית של הסכם הבלעדיות שבין הצדדים המצדיק את ביטולו
98	5.4 איחור בתשלום התמורה - הפרה יסודית
99	5.5 הגבלת אחריות והפרה יסודית
101	5.6 המבחן לבחינת טיבה של הפרה, הוא מבחן אובייקטיבי
103	5.7 פיצוי מוסכם - הפרה יסודית
106	5.8 הפרת ההסכם השני - הפרה יסודית
106	5.9 ניגוד עניינים וחוסר תום-לב - הפרה יסודית והפרה מסתברת
107	5.10 התחייבות חוזית לשמירה - אי-קיום החוזה בשעות הלילה מגיע לכדי הפרה יסודית של חוזה השמירה
107	5.11 עיכוב העבודות - הפרה יסודית
107	5.12 הגשת התביעה לביטול ההסכם, בחלוף שמונה שנים ממועד משלוח המכתב, אינה עולה כדי מתן הודעה בדבר ביטול ההסכם תוך זמן סביר
108	5.13 הפרות יסודיות של הסכם הבניה
109	5.14 הפרת ההסכם והזכות לביטול
109	5.15 האם התובעת הפרה את ההסכם הפרה יסודית, כנטען על-ידי הנתבע?

110.....	5.16 לא הוכח קיום יחסי עבודה בין התובע לבין מי מהנתבעים
111.....	5.17 נסיבות סיום ההעסקה
111.....	5.18 ישנן שני סוגי הפרות יסודיות, הפרות יסודיות שהן מוסכמות וידועות מראש והפרות יסודיות מסתברות, כאשר רק לאחר בירור ייקבע כי הן מהוות הפרות יסודיות
111.....	5.19 "הפרה יסודית מסתברת משמעה, כמוגדר בסעיף 6, כי ניתן להניח לגביה, שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה, אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה
112.....	5.20 המבחן ליסודיות ההפרה
113.....	5.21 היעדר קיומו של אישור-הפרה יסודית
114.....	5.22 הגדרת הפרה יסודית
117.....	5.23 האם ביטול ההסכם היה כדין
118.....	5.24 הפרת הסכם שני - הפרה יסודית
119.....	5.25 פעולה תוך ניגוד עניינים וחוסר תום-לב - הפרה יסודית
119.....	5.26 אי-קיום התחייבות חוזית לשמירה בשעות לילה - הפרה יסודית
120.....	5.27 עיכוב העבודות - הפרה יסודית
120.....	5.28 הגשת התביעה לביטול ההסכם, בחלוף שמונה שנים ממועד משלוח המכתב, אינה עולה כדי מתן הודעה בדבר ביטול ההסכם תוך זמן סביר
120.....	5.29 הפרות יסודיות של הסכם הבניה
121.....	5.30 הפרת ההסכם
121.....	5.31 האם התובעת הפרה את ההסכם הפרה יסודית, כנטען על-ידי הנתבע?
122.....	5.32 לא הוכח קיום יחסי עבודה בין התובע לבין מי מהנתבעים
122.....	5.33 נסיבות סיום ההעסקה
123.....	5.34 האם הפרה הנתבעת את החוזה?
123.....	5.35 אין הכרח להגדיר במפורש בחוזה את הפרתו של סעיף זה
124.....	5.36 פגיעה באינטרס הציפיות
124.....	5.37 תנאי מקדמי לביטול
125.....	5.38 תניה גורפת
126.....	5.39 אין מחלוקת כי ההוראות הנוגעות לתשלום התמורה הוגדרו בהסכם כהפרה יסודית, ולפיכך הן בגדר "הפרה יסודית מוסכמת" כמשמעה בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)
127.....	פרק ב': הזכות לביטול - סעיף 7 לחוק
127.....	1. כללי
129.....	2. נפקות ההבחנה בין סוגי הפרות וביטול החוזה
130.....	3. החלת עיקרון תום-הלב בסוגיית ביטול הסכם
136.....	4. תמצית ההלכה הפסוקה

136.....	4.1 אכיפת הסכם בוררות
136.....	4.2 סילוק קבלן - פיצוי
137.....	4.3 ביטול הסכם בוררות
137.....	4.4 התנהגות שלא בתום-לב
138.....	4.5 סיכול ביצועו של ההסכם
138.....	4.6 היעדר קיומו של היתר בניה
138.....	4.7 השימוש בזכות לביטול החוזה כפוף לעיקרון תום-הלב
138.....	4.8 סיווג ההפרה
138.....	4.9 מהות ההפרה
139.....	4.10 משהופר האמון אין משמעות לסוג ההפרה
139.....	4.11 תיקון ההפרה
139.....	4.12 האם נעשה ביטול כדין
	4.13 קבלת אורכה לפיתוח מגרש "זמן סביר" לעניין הודעת ביטול שונה ממקרה למקרה, ויש לפרשו בהתחשב במהותו ובטיבו של החוזה ובהתנהגותם ובנסיבותיהם של הצדדים לו
141.....	4.14 עריכת שני נוסחים של ההסכם יוצרת במובהק הטעיה לגבי מעמדם, זכויותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים להסכם - הפרה יסודית
141.....	4.15 השבת כספים ששולמו ופיצוי בגין הפרת חוזה - חיוב בהתראה לפני ביטול
142.....	4.16 תחרות בין עסקאות נוגדות במקרקעין
143.....	4.17 אישור לא לחדש חוזה
143.....	4.18 אם ישלם לשאר היורשים את התמורה, יוכל לרשום את הדירה העליונה על-שמו-ההסכם לא בוטל
144.....	4.19 איחור בתשלום - הפרה יסודית
145.....	4.20 החוזה בוטל לאור התנהלות הצדדים
146.....	4.21 הודעת הביטול שמסרה הנתבעת ניתנה כדין
147.....	4.22 הפרת הסכם שכירות המשנה
147.....	4.23 האם התובעת הפרה את ההסכם עובר להפרתו על-ידי הנתבעת?
148.....	4.24 מעמדו של "חוזה ההיפרדות"
149.....	4.25 הזכות לביטול
149.....	4.26 ריהוט פגום

4.27	במובחן מהפרה שאינה יסודית, במקרים של הפרה יסודית של חוזה הנפגע כלל אינו נדרש לאפשר למפר לתקן את ההפרה בטרם יכריז על ביטול החוזה. כמו-כן, בניגוד לביטול חוזה בגין הפרה שאינה יסודית (ולתרופת האכיפה), ביטול חוזה בגין הפרה יסודית כלל אינו כפוף לסייג של צדק. נמצא איפוא כי החברה זכאית לדרוש את ביטול ההסכם בגין הפרתו היסודית על-ידי המערערת; החברה אינה נדרשת לאפשר למערערת לתקן את ההפרה היסודית וביטול ההסכם אינו כפוף לסייג של צדק.....	156
4.28	תכלית משטר ההתראה טרם ביטול, מעת שמדובר בהפרה שהדין או החוזה קובעים לגביה חובת התראה כזו, הינה להחזיר המפר החוזי למסלול של קיום, לאור העדפת הדין לקיום חוזים וליתן למפר הזדמנות מוגבלת בזמן לתקן דרכיו.....	156
4.29	עת שמדובר בתביעה אשר הוגשה בשיהוי ניכר רמת ההוכחה הנדרשת מהתובע היא גבוהה יותר, אף עת המדובר בהוכחת טענה בעלת יסוד שלילי.....	156
4.30	ככלל, המניע שהמריץ את הנפגע לבטל את החוזה אינו בעל נפקות יתרה, כל עוד הייתה לו עילה טובה לבטלו, למשל מחמת הפרה יסודית.....	157
4.31	בבואנו לפרש חוזה, נקודת המוצא היא לשון החוזה, לה משקל כבד ומשמעותי בגיבוש אומד דעת הצדדים.....	157
פרק ג': דרך הביטול - סעיף 8 לחוק..... 159		
1.	כללי.....	159
2.	באילו דרכים ניתן להביא לביטול החוזה?.....	161
2.1.	כללי.....	161
2.2.	על מטרתה של הודעת הביטול ותוכנה.....	162
3.	זמן סביר מהו?.....	163
3.1.	כללי.....	163
3.2.	זמן סביר לעניין ביטול שונה ממקרה למקרה.....	164
3.3.	שנים רבות - הנפגע סמך שהמפר יתקן ההפרה.....	164
3.4.	ההלכה הפסוקה.....	165
4.	היעדר הודעת ביטול מתאימה.....	169
5.	אורכה המקימה זכות לביטול.....	169
6.	"הילכת החידוש".....	175
7.	ביטול בהתנהגות.....	176
8.	תמצית ההלכה הפסוקה.....	182
8.1.	הסכמים להקמת ולהפעלת מערכות סולאריות לייצור חשמל - כשלון משא-ומתן.....	182
8.2.	ביטול עסקת הרכישה עקב הפרת תנאיה.....	182
8.3.	פרשנות ההסכם.....	183

8.4	התקופה בגינה חב השוכר בדמי שכירות ומועד פינוי המושכר	184
8.5	טענות להפרות של חוזה השכירות - ביטוח	184
8.6	ביטול הסכם פשרה	184
8.7	האם הביטול היה במסגרת הזמן הסביר?	185
187	פרק ד': השבה לאחר הביטול - סעיף 9 לחוק	
187	1. כללי	
187	2. על זכות החזרה וזכות ההשבה	
189	3. דיני עשיית עושר ותחולתם במסגרת דיני החוזים	
189	3.1 כללי	
193	3.2 תביעה להשבה בהסכמי הפצה וסוכנות שהגיעו לקיצום	
198	3.3 דיני עשיית עושר באין חוזה	
3.4	דחיית החלת דיני עשיית העושר במצב בו ניתן להשלים פרטי החוזה	199
199	3.5 תביעת השבה בעקבות הפרת הסכם	
200	3.6 שכר-טרחת אדריכל בהיעדרו של חוזה	
4.	ההגנה המבוססת על שינוי לרעה בנסיבותיו של נתבע המתגונן בפני תביעת השבה	202
203	5. חובת ההשבה כתוצאה מביטול חוזה	
203	5.1 כללי	
205	5.2 כללי ההשבה	
207	6. שיעורה של ההשבה	
207	6.1 מטרת ההשבה - ההלכה הפסוקה	
208	6.2 סעיף 21 לחוק החוזים (חלק כללי)	
208	6.3 השבת כסף	
210	6.4 פסיקת ריבית והפרשי הצמדה	
211	6.5 שיעורה של ההשבה בקנין רוחני	
212	6.6 השבת נכס בעין	
213	6.6.1 ירידת ערך נכס עקב תנודות מחירי שוק	
214	6.6.2 נכס שאבד, הושמד, ניזוק, או הושבח	
214	6.6.3 סיכום	
7.	חריגים לכלל ההשבה ברובד הבסיסי - השבה בראי התנהגות הצדדים	215
217	8. השערוך - מטרתו והתאמתו לנסיבות של כל מקרה	
218	9. תמצית ההלכה הפסוקה	
218	9.1 ביטול והשבה	
221	9.2 השבה חלקית	
221	9.3 הזכות להשבה	
224	9.4 השבת כספים במסגרת הסכם שבוטל	

224.....	9.5 תחולה הדדית של סעיף 9 לחוק החוזים (תרופות)
225.....	9.6 גם מי שנפגע מההפרה, בעניינינו המוכרת, חייב בהשבה
227.....	שער ד': פיצויים
227.....	פרק א': הזכות לפיצויים - סעיף 10 לחוק
227.....	1. כללי
228.....	2. קשר סיבתי בין הנזק להפרה
229.....	3. התנאים לקבלת פיצוי
231.....	4. תמצית ההלכה הפסוקה
231.....	4.1 היעדר תשתית סדורה להוכחת הנזק
232.....	4.2 פיצויי ציפיה
232.....	4.3 לא הוכח הנזק הממוני
234.....	4.4 פיצוי בצורה של החזר התשלומים
235.....	4.5 נזק לא ממוני
236.....	4.6 הסכס לא הופר
236.....	4.7 אי-הוכחת הנזק
236.....	4.8 ציפייתו של המפר לנזק
237.....	4.9 נטל ההוכחה על הנפגע
238.....	4.10 פיצוי חסר
238.....	4.11 מבחן הציפיות
239.....	4.12 חיוב השתדלות
240.....	4.13 הטענה כי התובעים התכוונו לרכוש בסכום הפיצוי יחידת דיור בעיר לוד כלל לא הוכחה על-ידם
240.....	4.14 האם הוכחה הפרה של הוראות ההסכם?
241.....	4.15 זכאות לפיצוי על הפרת חוזה
241.....	4.16 איסור פעולה במניות
242.....	4.17 מועד התגבשות עילות התביעה
243.....	4.18 זכאות לתשלום מעבר לסכום ששולם עד למועד הביטול
243.....	4.19 הוכחת שיעור הוצאות תפעול התיק
244.....	4.20 האם הנתבעת הטעתה את התובעת?
244.....	4.21 שכר-הטרחה המגיע לתובעים
245.....	4.22 פירעון חוב בגין שירותים
246.....	4.23 על מוכר דירה מוטלת חובת גילוי מלאה כלפי הקונה, ועליו לפרט בפני הקונה על קיומם של ליקויים בדירה, לרבות מומים נסתרים שרוכש דירה לא יכול היה לגלותם ללא בדיקה באמצעות איש מקצוע, או אשר היה עליו לדעת עליהם, אף אם מדובר בליקוי שולי
246.....	4.24 ניתן ביטוי לקושי הכלכלי בפריסת התשלומים

4.25 קביעת שיעור פיצויים בגין אובדן רווחים בעתיד כורכת עימה, בצד הערכת נתונים עובדתיים השאובים מן המציאות, גם השערות וניחושים לגבי מציאות שלא התקיימה בשל כך שההתקשרות בין הצדדים לא מומשה 247

4.26 אשר לקשר הסיבתי - הכלל הוא שהתנהגות המזיק (ההפרה) היא "תנאי בלתו אין" לקרות הנזק. באופן תיאורטי הנזק היה יכול לקרות גם אלמלא הפרה התובעת את תום-הלב 247

4.27 כדי לזכות בפיצוי לפי סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות), מוטל על מרגלית להוכיח הפרה של החוזה, וכן ארבעה יסודות מצטברים: קיומו של נזק; קשר סיבתי בין ההפרה לבין הנזק; צפיות הנזק; הוכחת שיעור הנזק 247

4.28 בכל הקשור לפיצוי המוסכם, קיימת בסעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות) האפשרות להפחית את השיעור, בכל הקשור לפיצוי בגין הנזק (מכוח סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות)). כמו-כן, קובע סעיף 14 לחוק החוזים (תרופות) כי אפשר להפחית את שיעור הפיצוי בהתאם לשיעור הקטנת הנזק שיכול היה התובע לבצע 247

4.29 נזק יש להוכיח תוך הנחת תשתית עובדתית באמצעות ראיות ועדויות. במקרים בהם ניתן להוכיח את הנזק הנתבע בנתונים מדוייקים והתובע לא עושה כן, לא ייפסק לו פיצוי. רק במקרים חריגים בהם לא ניתן להוכיח במדוייק את שיעור הנזק, רשאי בית-המשפט להעריכו על דרך האומדן. הלכה זו הושרשה בפסיקה הן לגבי פיצויים בנזיקין והן לגבי פיצויים חוזיים לפי סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות) בשל הפרת חוזה) 248

4.30 במקרה דנן עיון בסיכומי לובע ובסיכומי התשובה מטעמה עולה כי לא ניתנה כל התייחסות לכך שמדובר בנזק אשר בעת כריתת החוזה היה ניתן לצפותו כתוצאה מסתברת של ההפרה. די בכך לדחות הטענה 248

4.31 אם שניים גרמו סיבתית לנזק, אין להעדיף אחד על רעהו, אלא יש לחלק את האחריות ביניהם באופן שכל צד יישא בחלקו בנזק. הקביעה, כי כל צד יישא בנזק שהוא אחראי לו, מתיישבת גם עם הדרישה להקטנת הנזק 249

פרק ב': פיצויים ללא הוכחת נזק - סעיף 11 לחוק 251

1. כללי 251

2. מה בין סעיף 10 לסעיף 11? 253

3. תחולת עיקרון הקטנת הנזק 254

4. תביעה לפיצוי מוסכם 254

5. תמצית הלכה פסוקה 255

5.1 תשלום סכום נוסף כפיצוי 255

5.2 תביעות הדדיות של קבלן ומזמיני עבודה בפרוייקט להוספת	
מרפסות לבניין מגורים קיים	256
פרק ג': שמירת זכות - סעיף 12 לחוק	257
פרק ד': פיצויים בעד נזק שאינו של ממון - סעיף 13 לחוק	259
1. כללי	259
2. מידת הוודאות והדיוק המתבקשת מהנפגע בהוכחת הנזק והפיצוי	261
2.1 הגישה המעמידה את המבחן על מידת הוודאות הסבירה	262
2.2 מידת הוודאות הסבירה וההבדל בין סעיף 10 לסעיף 13 לחוק החוזים (תרופות)	262
3. סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות) כמכשיר להקלת מלאכת השומה	263
3.1 כללי	263
3.2 המבחנים שנקבעו בפסיקת בית-המשפט לעניין הוכחת נזק לא ממוני	263
3.3 הפעלת שיקול-הדעת - סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות) אינו סעיף עונשי	265
4. שיקולי בית-המשפט בקביעת הפיצוי בגין עוגמת נפש	265
4.1 כללי	265
4.2 התנהלות המפר - הקבלן - הנתבע	268
4.2.1 קבלן/חברה קבלנית	268
4.2.2 המדינה וגובה הפיצוי בשל התנהלותה	268
4.2.3 התנהלות הנתבעת שהתעלמה במשך תקופה ארוכה מפניות התובעים ומשך הזמן שנאלצו התובעים לחיות עם המצב הקיים	269
4.2.4 נתבעת שאומנם ביצעה מספר ניסיונות תיקון, אך לא הקדישה לכך את מלוא תשומת-הלב, אולי בעקבות הכחשתה הראשונית באשר לקיומם של ליקויים בכלל והטלת האשם לליקוי הרטיבות על כתפי התובעים	269
4.2.5 התנהלות הנתבעות שגררה את התובעים לשני הליכים משפטיים מורכבים ומיותרים	270
4.2.6 התנהלות בלתי-ראויה של הנתבעת וגורמים מטעמה, כלפי התובע	271
4.2.7 "רדיפה" אחר הנתבעת לצורך ביצוע התיקונים	271
4.3 עלות התיקונים	272
4.3.1 היחס בין הסכום הנדרש לתיקון וסכום הפיצוי	272
4.3.2 תיקון ליקויים ברכוש המשותף ופיצול הפיצוי בגין עוגמת נפש	272
4.3.3 מגורים בדירה "רטובה"	273

4.3.4	שהות בת שבוע בדירה ללא מים, ושהות בת שבועיים ללא חשמל ואיחור במסירה	274
4.3.5	חדירת מי גשמים ורטיבות חוזרות ונשנות	274
4.3.6	ריצוף לקוי	274
4.3.7	ליקוי רטיבות, כאשר התיקון נעשה בגג הדירה ולא בתוך הדירה	274
4.3.8	חדירת מים לדירה כאשר האחראיות לכך מתחלקת בין שני הצדדים	275
4.4	משך הזמן בו סובל התובע מן הליקויים, טיב הליקויים והיותו של הנכס דירת מגורים חדשה	275
4.5	התנהלות התובע	276
4.5.1	התובעים הטריחו את הנתבעת שוב ושוב, בדרישות לתיקונים שעמדו על קוצו של יוד ובטרוניות שלא היה להן בסיס במציאות	276
4.5.2	ראשי נזק שלא הוכחו	276
4.5.3	פער בין סכומי התביעה לבין הסכומים שנפסקו	276
4.6	ליקויים בעלי השפעה שלילית על החיים בדירה וכאלה המורגשים פחות	278
4.7	נוכחות הדיירים בדירה בעת ביצוע עבודות התיקון, אי-נוחות ודירור חלופי	278
4.8	בקביעת שיעור פיצויים בגין עוגמת הנפש בליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים: טיב הנכס בו נפלו הליקויים (דירת מגורים/ מבנה עסקי או אחר), טיב הליקויים מידת חומרתם והשפעתם על חיי היומיום, עלות תיקון הליקויים וכולי	279
4.9	השיקולים הרלבנטיים לעניין גובה הפיצויים בגין עוגמת נפש הם אופי הליקוי, מיקומו, היקפו, משך הזמן שארך לתקנו והתנהלות הקבלן הן לפני הגשת התביעה והן במהלך בירורה	279
4.10	פרק הזמן שבמהלכו נמשך ביצוע עבודות התיקון, טיבם של הליקויים; סד הזמנים הרלוונטי לפניות התובעים אל הנתבעת והמענה שניתן בהתייחס אליהן	280
4.11	מן המפורסמות כי ליקויי בניה משמעותיים, וצורך חוזר ונשנה לתקנם, לאחר אכלוס הדירה, כרוך בעגמת נפש רבה; ואצל בעלי דירות שהם אנשים עובדים - גם בהיעדרות מהעבודה והפסד שכר או ימי חופשה עקב כך. מן המפורסמות כי רטיבות גורמת לטחב ולסיכונים בריאותיים. כתמי רטיבות משמעותיים על קירות הדירה, כמו גם סדקים בקירות, מכערים אותה מאוד, וגורעים במידה רבה מן ההנאה שרוכש דירה חדשה מצפה באופן סביר לקבל	281
5.	התערבות בית-משפט שלערעור	281
6.	שיקולים שלא יילקחו בחשבון בפסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש	282

6.1 קבלת הנחה איננה שיקול בהפחתת או מניעת פיצוי בגין עוגמת	
נפש	282
6.2 טענה סתמית שלא הוכחה כעוגמת נפש ושליטת פיצוי בגין ראש נזק	
זה	283
7. פסיקת פיצוי במקרה של חוזה שבוטל	283
8. דירות יד שניה	283
9. תמצית ההלכה הפסוקה	293
9.1 פיצוי בגין נזק לא ממוני על-פי סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל	
הפרת חוזה), תשל"א-1970, נתון לשיקול-דעתו של בית-המשפט פיצוי	
בעבור עוגמת נפש	293
9.2 עוגמת נפש מרובה בגין השיפוצים	293
9.3 טענה לנזק לא ממוני בגין ליקויי בניה	294
9.4 פיצוי בגין עוגמת נפש בגין העיכוב המתמשך	294
9.5 פיצוי לא ממוני בדיני חוזים אינו ניתן דרך שגרה - עוגמת	
נפש	295
9.6 ליקויי רטיבות בדירת המגורים של התובעים בה הם מתגוררים עם	
ילדיהם הקטינים	295
9.7 חוב המים והעיקול בעטיו	296
9.8 טענותיו של התובע לזכאות לקבלת שכר ראוי עבור אותו שירות לא	
הוכחה. בנסיבות אלו אין מקום לפסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש	296
9.9 הפרת הסכם וניהול משא-ומתן שלא בתום-לב	297
9.10 התובעים כללו בתביעתם כמעט כל עילת תביעה אפשרית בכוונה	
לנסות לקשור את הנתבעים בעסקה עימם ומכוח זה להטיל עליהם	
אחריות לפצותם	297
9.11 פיצוי בגין עוגמת נפש - ניתוח אף	298
9.12 גובה הפיצוי המגיע לעובד בגין הפגמים שנפלו בהליך	
פיטוריו	298
9.13 נזק שאינו ממוני - הפחתת משרתו של התובע	299
9.14 פיצוי בגין פגמים בהליך הפיטורים	299
9.15 פיצוי התובעת בגין נזק שאינו ממוני בנוגע להליך העברת התובעת	
מתפקידה - עוגמת נפש	300
9.16 הסעד בגין פיטורים שלא כדין	300
9.17 פיצוי על נזק שהוא לא ממוני	301
9.18 פיצויים בגין נזק שאינו ממוני כתוצאה מפיטורים	301
9.19 נזק לא ממוני על הפרת חובת תום-הלב של הנתבע	302
9.20 הפיצוי שיש לקבוע בגין הפיטורים שלא כדין של התובע	302
9.21 ההלכה הפסוקה אמנם הכירה באפשרות כי אורגן של החברה או	
בעל עניין בה יתבע בשמו פיצוי על נזק לא ממוני שנגרם לו באופן אישי	
עקב התנהגות מפרה	303

9.22 בעסקאות שעניינן שירותי נופש והנאה להבדיל מעסקאות עסקיות או מסחריות, מרכיב הנזק שאינו ממוני עשוי להיות משמעותי. לעיתים עשוי להיות הנזק הלא ממוני גבוה משיעור הנזק הממוני או אף משיעור העסקה.....303

9.23 החוק מאפשר לפסוק פיצוי על דרך האומדן בעד נזק לא ממוני שנגרם כתוצאה מהפרת הסכם שכן נזק לא ממוני כשמו כן הוא - הוא לא נזק של ממון ועל-כן פסיקת פיצוי ממוני עבור נזק שכזה כרוכה בהערכה ואומדן באופן טבעי.....303

9.24 קודם שיפסוק בית-המשפט פיצויים בגין עגמת נפש עקב הפרת חוזה, מוטל על הטוען לנזק זה הנטל להוכיח בראיות את עצם הנזק הלא ממוני ואת הקשר הסיבתי בינו לבין הפרת החוזה.....303

9.25 בקביעת גובה הפיצוי עבור עוגמת נפש שנגרמה בגין ליקויי בניה יש להביא מכלול של שיקולים.....303

פרק ה': הקטנת הנזק - סעיף 14 לחוק.....307

1. כללי.....307

2. היעדרה של הוראה בדבר הקטנת הנזק בפקודת הנזיקין.....309

3. הפעלת שיקול-דעת של בית-המשפט - נטל ההוכחה.....310

4. ההלכה הפסוקה.....315

4.1 נטל ההוכחה.....315

4.2 רוב הפיצוי מתבטל מול חובת ההקטנה.....316

4.3 נוכח חובת ההקטנה נשלל הפיצוי בשלמותו.....317

4.4 בצד חובת ההקטנה אי הגדלת הנזק.....320

4.5 הקטנת הנזק באמצעים סבירים.....322

4.6 מידת הפיצוי בגין עוגמת נפש.....322

4.7 אי-הקטנת הנזק.....323

4.8 לא הוכח שהריסה הייתה נחוצה.....323

4.9 ירידת ערך.....323

4.10 התובעת פעלה בניגוד לחובה להקטנת הנזק.....324

4.11 הקטנת הנזק.....325

4.12 מחדל המשכיר בשל אי-הקטנת הנזק.....326

4.13 האם המשכירה עמדה בנטל הקטנת הנזק?.....326

4.14 לא היתה קיימת חובה של התובע להקטין את נזקו.....327

4.15 האם ידעה הנתבעת על הריונה של התובעת בעת שהזמינה אותה לשימוע ובעת שהחליטה על-פיטוריה.....327

4.16 זכות התיקון העומדת לקבלן נובעת מהנטל המוטל על הרוכש להקטין את נזקיו (סעיף 14 לחוק התרופות), שכן עלות תיקון הליקויים על-ידי הנתבעת שהיא חברה קבלנית תהא נמוכה יותר מעלותה על-ידי קבלן מזדמן על-פי חוות-הדעת של מומחה מטעם בית-המשפט.....327

4.17 נאמר בפסיקה כי חובת הקטנת הנזק אינה שיקול פסול או זניח, אלא שיקול לגיטימי אליו יש להתייחס ברצינות. יש בכוחה של חובה זאת להקטין את סכום הפיצוי שיחוב מפר ההסכם בסכום שהיה הנפגע יכול, באמצעים סבירים, למנוע או להקטין 328

4.18 התנהגות הנתבעים כשוללת את חובת הקטנת הנזק 328

4.19 לא הובאה כל ראיה שלא היה בידי התובעות לשכור תחנת תידלוק אחרת ולהרוויח בה את הרווח שאבד בהפסקת הסכם השכירות עם קורן 328

4.20 החובה להקטנת הנזק קבועה בסעיף 14 לחוק החוזים (תרופות), אשר לפיו, המפר חוזה אינו חייב בפיצויים בעד נזק שהנפגע יכול היה, באמצעים סבירים, למנוע או להקטין 329

4.21 מבחן הצפיות בהקשר החוזי, כמו בנזיקין, הוא מבחן של סיבתיות משפטית ועניינו מדיניות שיפוטית ראויה שמטרתו לסנן מבין הנזקים שניתן עובדתית לייחסם להפרה בהתנהגות החוזית (ובעניינו גם המצג הרשלני הוא בעניין הכניסה ליחסים החוזיים), את הנזקים שאפילו נגרמו כתוצאה מהתנהגות זו - אין זה ראוי להטיל אחריות בגינם על המפר 329

פרק ו': פיצויים מוסכמים - סעיף 15 לחוק 331

1. כללי 331

2. נטל ההוכחה 338

3. הפחתת פיצוי רק במקרים חריגים 338

4. הפחתת ריבית 343

5. תמצית ההלכה הפסוקה - מקרים בהם בית-המשפט לא התערב בשאלת הפיצוי המוסכם 344

5.1 לא היתה מניעה לכך שרשם ההוצאה לפועל יידרש לסוגיית הפיצוי המוסכם 344

5.2 שיעורו של פיצוי מוסכם 345

5.3 בקשת המשיב לקבלת פיצוי מוסכם מהמבקשת בגין איחורה בביצוע התשלום על-פי הסכם מכר שנכרת בין השניים אגב גירושין 345

5.4 תביעת בנק כנגד לקוחותיו 346

5.5 אין מקום לפסיקת פיצוי מוסכם 346

5.6 הסכם הלוואה - סכום החוב - ביטול הפיצוי המוסכם 347

5.7 בקשה להפחית בפיצוי המוסכם 348

5.8 הוכחה שלא מתקיים כל יחס סביר בין הפיצוי המוסכם לבין הנזק שניתן היה לצפותו 348

5.9 היקף הפיצוי המוסכם 349

5.10 טענת כפל הפיצוי 349

5.11 הפיצוי המוסכם 350

5.12	שאלת סבירות גובה הפיצוי המוסכם, והאם מתקיימת עילה להתערב בו.....	350
5.13	ההמחאה ניתנה על-מנת להבטיח החזר של ריבית מכוח ההסכם ולא של "פיצוי" בגין אי קבלת הנחה ברכישת דירה.....	351
5.14	לא נקבע פיצוי מוסכם לכל ראש אחר של נזק.....	351
5.15	האם גובה הפיצוי המוסכם הנדרש, עומד בדרישות הדין?.....	352
5.16	טענת המבקשים בדבר קיומה של סחורה פגומה וסחורה פגת-תקף ששוויין לא קוזז מסכום החוב הנטען.....	353
5.17	הפיצוי החוזי המוסכם עומד בדרישת היחס הסביר לנזק.....	353
5.18	פיצויים מוסכמים - מכרז.....	354
5.19	הפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם, עומד במבחן הסבירות.....	354
5.20	אי-הפחתת הפיצוי המוסכם.....	355
5.21	נפקות ההפרה : סעיפי הפיצוי המוסכם.....	355
5.22	כפל פיצוי.....	356
5.23	אין תובע מוגבל בגובה הפיצוי המוסכם.....	358
5.24	פיצוי מוסכם בשיעור 10% מהתמורה החוזית. לא הוכח כי לא קיים יחס סביר בין הנזק הצפוי מההפרה לבין גובה הפיצויים שנקבעו.....	358
5.25	הסכמת הצדדים על-פיצויים מוסכמים ללא הוכחת נזק הינה הסכמה לגיטימית, ויש לכבדה, כמשקפת את אומד-דעתם של הצדדים להסכם.....	358
5.26	הפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם, אמור לקחת בחשבון ללא הוכחת נזק, את כל הנזקים שנגרמים עקב ההפרה.....	358
5.27	פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק - 8,000 ש"ח.....	359
5.28	פיצוי חודשי עד למועד סיום ההסכם אשר כונה במפורש "דמי שכירות".....	359
5.29	אין בנסיבות המקרה והוראות ההסכם כדי להביא להפחתת הפיצוי המוסכם שנקבע מראש, באשר הוא סביר בהחלט.....	359
5.30	את סמכות ההפחתה, רוכש בית-המשפט רק אם טענה זו הועלתה במפורש בכתבי הטענות.....	360
5.31	במקרה דין לא היה מקום להפעיל את החרוג על בסיס הפסיקה ולהורות על הפחתת סכום הפיצוי המוסכם.....	361
5.32	ההלכה הפסוקה קובעת כי ניתן לתבוע את הפיצויים המוסכמים במצטבר לפיצוי לפי סעיף 10 לחוק התרופות "אם מדובר בפיצוי בגין ראשי נזק שונים".....	361
5.33	נקודת המוצא היא כי בית-המשפט ייטה לכבד את רצון הצדדים ולאכוף תניה של פיצויים מוסכמים. פיצוי מוסכם יכול להיפסק אף אם יוכח כי הנזק שנגרם בפועל היה נמוך מהפיצוי, ואף אם יוכח שלא נגרם בפועל כל נזק.....	361

5.34	סמכות בית-המשפט להפחתת הפיצוי המוסכם שמורה למקרים חריגים, כאשר על הצד המבקש התערבות בית-המשפט בפיצוי הנטל להוכיח כי הפיצוי המוסכם נקבע ללא יחס סביר לנוק שניתן היה לצפותו במועד כריתת ההסכם כתוצאה מסתברת של ההפרה.....361
5.35	תניה בדבר פיצויים מוסכמים מחייבת את הצדדים להסכם ומבטאת את רצונם בעת כריתת ההסכם כי במקרה של הפרת ההסכם אחד הצדדים יפוצה כמוסכם ביניהם.....361
6.	תמצית ההלכה הפסוקה - פיצוי מוסכם הופחת.....362
6.1	הסכם הלוואה סעיף 9(א) לחוק הסדרת הלוואות.....362
6.2	סמכות בית-המשפט להפחית את סכום הפיצוי המוסכם החוזי.....362
6.3	הפחתת שיעור הריבית.....363
6.4	טענת התובע כי הוא זכאי לסכום הפיצוי המוסכם בשל הפרת ההסכם.....363
6.5	התקיימו החריגים הנדרשים להפחתת הפיצוי המוסכם.....364
6.6	הפיצוי המוסכם אינו עומד ביחס סביר לנוק שניתן היה לצפותו.....364
6.7	פסיקת פיצוי מוסכם הנובע מאי-תשלום דמי השכירות במועד נוסף על הנזקים שהוכחו היא בגדר כפל פיצוי.....365
6.8	אין להחיל את תניית הפיצוי המוסכם.....365
6.9	אין מקום לפסוק לתובעת את מלוא הפיצויים המוסכמים.....366
6.10	השבת הקנס שהוטל על התובעת בשל אי-הסכמתה לרכוש מטאטים בגודל שונה מאלה שעשתה בהם שימוש.....366
6.11	פיצויים מוסכמים - מכרז.....367
6.12	זכותה של התובעת לקבלת מלוא הפיצוי המוסכם והאם יש מקום להתערבות בית-המשפט בפיצוי המוסכם.....367
6.13	הפרת הסכם מכר - אין לפסוק את הפיצוי המלא.....368
6.14	האם ניתן להפחית את הפיצוי המוסכם עד כדי איפוסו.....368
6.15	סבירות הפיצוי המוסכם.....368
6.16	אין כל יחס סביר בין הנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה לבין הפיצוי המוסכם.....370
6.17	התארכות התקופה החריגה באופן שהופך את סכום הפיצוי הכולל לבלתי-סביר ביחס לנזקים שיכלו הצדדים לצפות במועד כריתת החוזה - יש הצדקה להפחיתו.....370
6.18	בית-המשפט מצא להפחית את הפיצוי המוסכם באופן שמאיין את הפיצוי המוסכם לחלוטין.....370
פרק ז': פיצויים וביטוח - סעיף 16 לחוק	373
1.	כללי.....373
2.	תמצית ההלכה הפסוקה.....376

2.1	שאלה עקרונית ביחס לזכות התביעה של המערערת, על רקע קבלת תגמולי ביטוח מחברת ביטוח זרה, אשר כאמור לפי הפסיקה, אינה זכאית להגשת תביעת תחלוף בגין הסך ששולם כתגמולי ביטוח.....	376
2.2	תביעת חוב.....	376
379	שער ה': שונות	379
379	פרק א': הפרה צפויה - סעיף 17 לחוק	379
1.	כללי.....	379
2.	הברירות העומדות לנפגע מהפרה צפויה.....	381
3.	התחייבויות הנפגע - דחייתן או קיומן.....	381
4.	תמצית ההלכה הפסוקה.....	382
4.1	גילוי דעת על הפרה.....	382
4.2	הפרות צפויות ברמת הוודאות הנדרשת.....	382
4.3	היעדר "גילוי" על הפרה.....	383
4.4	נסיבות אובייקטיביות הן ההוכחה.....	384
4.5	דחיית בקשה להקפאת הליכים לנוכח מצבה חסר הסיכוי של החברה למלא אחר התחייבויותיה.....	384
4.6	אין מדובר בהפרה של חוזה ההעסקה, אלא בחלל חוזי והצורך באיתור אומד דעת הצדדים.....	385
4.7	אי-ביצוע שינויים חד-צדדיים.....	385
4.8	ביצוע עבודות - ביטול הסכם.....	386
389	פרק ב': פטור בשל אונס או סיכול חוזה - סעיף 18 לחוק	389
1.	כללי.....	389
2.	השינוי בתפיסה לגבי קבלת טענת הסיכול.....	391
3.	סיכול חוזה איננו בגדר תרופה הנמנית בחוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970.....	392
4.	תנאי יסוד.....	392
4.1	כללי.....	392
4.2	התנאי הראשון - ביצוע ההתחייבות אינו אפשרי.....	392
4.3	התנאי השני - מבחן הצפיות.....	393
4.3.1	כללי.....	393
4.3.2	מרכיב הציפיות בעין הפסיקה.....	393
4.4	התנאי השלישי - אי-יכולת הטוען למנוע את הנסיבות המסכלות.....	399
4.5	טענת סיכול - טענת מגן ולא חרב.....	402
5.	ההפרה.....	403
5.1	כללי.....	403
5.2	סעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות).....	404
5.3	השבה - סעיף 9 לחוק החוזים (תרופות).....	404
6.	חלוקת האחריות במשפט הישראלי במקרים של סיכול.....	409

409.....	7. שביתה כבסיס לטענת סיכול
410.....	8. "מלחמה" כבסיס לטענת סיכול
411.....	9. עיקרון הסיכול ועיקרון תום-הלב
412.....	10. "טעות משותפת" ודיני הסיכול
412.....	10.1 "שיקולי צדק במסגרת עילת ה"טעות משותפת"
412.....	10.2 עילת הסיכול ועילת ה"טעות המשותפת - הדמיון
413.....	10.3 שיקולי הצדק בשתי העילות
414.....	10.4 שיקולי תום-לב
415.....	10.5 עילת הסיכול הקבועה בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות), דומה במובנים רבים לעילת הטעות המשותפת
417.....	11. פגעי טבע כבסיס לטענת סיכול
417.....	12. תמצית ההלכה הפסוקה
417.....	12.1 טענת הסיכול
418.....	12.2 ביטול חבילת סקי
418.....	12.3 השבת מחצית "דמי הביטול" נחזית להיות בחירה סבירה
419.....	12.4 הטענה כאילו הנציח בית-המשפט קמא את תניית הפיצוי ללא כל מגבלת זמן - שגויה
420.....	12.5 עיכוב פינוי
420.....	12.6 אין להקל ראש בנזק הצפוי למבקשת מהפינוי - עיכוב ביצוע
421.....	12.7 איחור במסירת הדירות
421.....	12.8 האם עומדת לנאמן הגנת הסיכול לפי סעיף 18 לחוק התרופות?
422.....	12.9 השימוש בדוקטרינת הסיכול החוזי יעשה בזהירות רבה
422.....	12.10 אחריות קבלן מכוח חוק הקבלנות וטענת הסיכול - הנתבעת יכולה היתה, וצריכה היתה לצפות כי במהלך הובלת המטען תתרחש תאונה שתגרום לנזק - טענת הסיכול נדחתה
423.....	12.11 חוזי בניה וטענת סיכול
425.....	12.12 חוזה שכירות כלי רכב
426.....	12.13 יש מקום לתת למבקש את הרשות להתגונן מפני התובענה, ללא צורך בקיום דיון בהתנגדות
426.....	12.14 "נסיבות דוחות מסירה"
427.....	12.15 טענת משבר הקורונה
427.....	12.16 מצוקה תזרימית וסיכול הן טענות שונות
428.....	12.17 טענת המבקש של סיכול הסכם השכירות עקב מגפת הקורונה ואשר מנעה את קיום ההסכם
428.....	12.18 יחסים בין קבלן למזמין
429.....	12.19 איחור בתשלום התמורה בהתאם להסכם המכר - בקשת כונסי הנכסים לאשר הארכה לצורך התשלום

429.....	12.20 פיצויי פיטורים
429.....	12.21 תאונות דרכים
432.....	12.22 פסילת הופעות
432.....	12.23 מבצע צוק איתן
433.....	12.24 מכרז - קיומה של עתירה
435.....	12.25 שינוי בהתייחסות משרד התיירות
12.26	הקטנת מרווח שיווק - שינוי נסיבות קיצוני ובלתי-צפוי וטענת
436.....	סיכול
436.....	12.26.1 כללי
12.26.2	ניתן לטעון שייתכנו מקרים בהם ניתן יהיה להתאים את
	החוזים לנסיבות החדשות גם בהתבסס על עיקרון של הגינות, אך
	צעד זה הינו קיצוני ויש להפעילו בזהירות ולאחר בחינה פרטנית של
439.....	כל מקרה ומקרה
440.....	12.27 ביטול הסכם פשרה - קבלת טענת סיכול
440.....	12.27.1 אי-אפשרות חוקית לקיום הסכם
12.27.2	המערערת יכולה היתה לדרוש את ביטול הסכם הפשרה
	(מכוח סעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)) - אך
	מעבר לכך, לא ניתן להעניק למערערת של אכיפה או פיצויים כפי
440.....	שדרשה
442.....	12.28 סיכול אפשרות מימון ורכישה
442.....	12.28.1 האחריות החוזית ודיני הסיכול
12.28.2	אין לחייב צד לחוזה להתכונן מראש לכל קטסטרופה
443.....	אפשרית - בדיוק לשם כך נקבע דין הסיכול - התביעה נדחתה
445.....	12.29 היצרן הפסיק את הייצור
446.....	12.30 מגיפת הקורונה
12.30.1	הכרה בהתפרצות הקורונה כגורם מעכב מ"כוח עליון" בענף
	הבניה - מיום 31.03.20 - משרד האוצר (גבי שוחט - סגן בכיר לחשב
446.....	הכללי)
12.30.2	הכרה בהתפרצות הקורונה כגורם מעכב לפי "כוח עליון"
	בענף הבניה - מיום 05.04.20 - משרד האוצר (רוני חזקיהו - החשב
446.....	בכללי, משרד האוצר)
12.30.3	השלכות משפטיות (חוזיות) של מגפת הקורונה - נייד עמדה
447.....	מיום 06.04.20 - לשכת עורכי-הדין
12.30.4	עניין רב בריח (08) תעשיות בע"מ מיום 16.04.20 - בשל נגיף
	הקורונה ביקשה המבקשת לדחות את תשלום דמי השכירות -
	המשיבה התנגדה והודיעה על כוונתה לממש את הערבות הבנקאית -
	בקשה למתן צו ארעי אשריאסור על המשיבה לממש את הערבות
453.....	הבנקאית - "קורונה" איננה מילת קסם - הבקשה נדחתה

12.30.5 עניין טוראי קליבר בע"מ מיום 19.04.20 - בשל נגיף הקורונה דמי השכירות לחודש אפריל לא שולמו - המשיבה הודיעה למבקשת כי תפעל למימוש הערבות הבנקאית - בית-המשפט נתבקש ליתן צו מניעה זמני - הבקשה נתקבלה.....	455
12.30.6 עניין ריקושט 3000 בע"מ מיום 23.04.20 - בשל נגיף הקורונה נדונה בקשה למתן סעד ארעי למניעת חילוט ערבות בנקאית שהוציא הבנק לטובת המשיבה לצורך הבטחת הסכם השכירות - הבקשה נתקבלה.....	459
12.30.7 תביעה להשבת התמורה ששילמה התובעת לנתבעת בעד חופשה ליפן - אילוץ קורונה.....	463
12.30.8 החזר תשלום עבור לימודים - אילוץ קורונה.....	464
12.30.9 אין מחלוקת כי המצב החדש בעולם בצל משבר נגיף הקורונה הפך את החוזה שנכרת בין הצדדים לבלתי-ניתן לקיום (סיכול).....	465
12.31 דיני הסיכול מאפשרים למחול למפר התחייבות חוזית, כאשר ההפרה נגרמה בשל נסיבות שאינן באשמתו.....	466
12.32 המשיב טען כי בנסיבות התמלאו התנאים של סיכול לפי סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 - הערעור נדחה.....	470
12.33 ככלל, תניות פטור ו"סעיפי סיכול חוזיים" שנכללים בחוזים בין קבלנים לבין רוכשי דירות ושמנוסחים בצורה גורפת יפורשו בדרך-כלל בדוקנות ובצמצום.....	471
12.34 דיני הטעות אינם חלים כאשר מדובר בטעות הנמצאת בגדר הסיכון שצד להסכם לקח על עצמו.....	475
12.35 ערכאת הערעור אינה נוהגת להתערב בהחלטותיה של הערכאה הדיונית ככל שהדבר נוגע למתן סעדים זמניים - הערעור נדחה.....	477
12.36 נקבע כי עילת הסיכול הקבועה בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), דומה במובנים רבים לעילת הטעות המשותפת..	479
12.37 נקבע כי על הסיכול להיות בלתי-ניתן לצפיה ולהיגרם בשל אירוע חיצוני - במקרה דנן לא התקיים היסוד בדבר היעדר צפיות של הנסיבות המסכלות - הבקשה נדחתה.....	480
12.38 מבחינה עקרונית, יש לבחון בכל מקרה ומקרה את השפעתו של ארוע חריג, כגון פרוץ מלחמה, על מהותם של היחסים החוזיים - הערעור נדחה.....	482
12.39 מניעה זמנית אינה יכולה להביא לכדי התגבשותה של עילת סיכול.....	485

12.40 ניתן לטעון שייתכנו מקרים בהם ניתן יהיה להתאים את החוזים לנסיבות החדשות גם בהתבסס על עיקרון של הגינות, אך צעד זה הינו קיצוני ויש להפעילו בזהירות ולאחר בחינה פרטנית של כל מקרה ומקרה.....487

12.41 התובע טען לטענת סיכול בסיכומיו - נקבע כי העלאת טענה, לראשונה בסיכומים, מהווה הרחבת חזית אסורה אך עם-זאת לא עלה בידי התובע להוכיח את שלושת התנאים הדרושים על-מנת לקומם טענת הסיכול.....488

12.42 אי-הסכמה נקודתית של הנתבעים או רצון של קבוצה אחת לשפר את תנאיה בתכנית המוצעת כדי שתיטיב עמה יותר, אין משמעם הפרת חוזה - התביעה נדחתה.....491

12.43 בית-המשפט קבע כי אין בטענת הסיכול כדי להעלות או להוריד למקרה הנדון.....493

12.44 סיכום הדברים עליו חתמו הצדדים מהווה חוזה מחייב, במסגרתו הסכימו הצדדים לדחיית מועד המסירה - נקבעה ישיבה לקביעת המתווה להמשך הדיון בתובענה.....495

12.45 אין בפנינו אירוע בלתי-צפוי, כגון רעידת אדמה או מלחמה שלמערערים לא היתה שליטה עליהם, נהפוך הוא, אפשרות הזכייה או אי-הזכייה במכרז של משרד הבטחון היתה ידועה למערערים עת כריתת חוזה הפיתוח - הערעור נדחה.....497

12.46 הנתבעים לא הוכיחו את התנאים המצטברים הדרושים לצורך קביעה שהתובע גרם לסיכול החוזה - הטענה נדחתה.....499

12.47 הנטל להוכחת טענות הסיכול מוטל על שכמי המפר.....500

12.48 האפשרות שהתובעת לא תצליח להביא לאישור התכנית נצפתה - על-כן, אין מדובר בנסיבות שלא ניתן היה לראותן מראש, ושהתובעת לא יכלה למנען, כלשון סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות).....502

12.49 רק באותם מקרים בהם לא יכול הצד לקיים את ההתחייבות מחמת נסיבות שאינן תלויות בו, ושלא יכול היה לדעת אותן מראש, תיווצר אפשרות לפטור אותו מהתחייבותו - התביעה התקבלה.....503

12.50 אין לחייב צד לחוזה להתכונן מראש לכל קטסטרופה אפשרית - בדיוק לשם כך נקבע דין הסיכול - התביעה נדחתה.....505

12.51 לא ניתן להעלות בנסיבות המקרה טענת סיכול, כאשר אי-קיומו של היתר בניה היה ידוע לצדדים בעת חתימת הסכם השכירות, כפי שניתן ללמוד מלשון ההסכם.....506

12.52 האירועים דנן באים בגדר אותם מקרים חריגים שלא ניתן היה לצפות אותם מראש.....507

12.53 על הנתבעת לבסס את קיומו של פטור הסיכול.....509

12.54	הנתבעות אינן יכולות לחזור בהן מההסכם רק בשל פטירת המנוחה, כאשר אין כל טענה כנגד המנוחה שהיא הפרה את ההסכם, ופטירת המנוחה אינה מהווה סיכול - התביעה התקבלה במלואה.....	510
12.55	בית-המשפט קבע כי בחיי אדם מוות אינו אירוע בלתי-צפוי.....	511
12.56	על טוען טענת הסיכול להוכיח 3 תנאים מצטברים בעלי קשר סיבתי, אשר בהתקיימותם יחול הפטור מקיום הוראות החוזה - נסיבות מסכלות, אי-אפשרות למנען ואי-צפיותן.....	513
12.57	מקום שבו לפי מהות החיוב או המוסכם בין הצדדים, על החייב לקיים את החוזה באופן אישי, הרי שמות אחד הצדדים אכן מהווה סיכול של החוזה - התביעה התקבלה.....	514
12.58	אם כיוונה הנתבעת לכך שהסכם טבריה סוכל עקב ההתרחשויות בנצרת עילית, הרי טענה זו אינה צריכה את דוקטרינת הסיכול, ולשם קיומה די במסגרת החוזית בין הצדדים וחובת תום-הלב.....	515
12.59	אין לקבוע שהעובדה שהיה מקום לקבל אישור לעקירת העצים היא עובדה אשר לא היתה צפויה ומשכך אין לקבוע כי יש בסיס, בדיון הקיים היום, לטענת סיכול.....	516
12.60	מן הפן המשפטי, ואפילו הוכח אירוע הגניבה, אין בו כדי להקים לנתבעת את הגנת הסיכול - התביעה התקבלה בחלקה.....	517
12.61	היה על המנוח לחזות מראש אפשרות לאי העברת מימון על-ידי הקונצרן משלא נכרת הסכם ביניהם ולא עסקינן בסיכול החוזה מחמת התנהלות הקונצרן.....	518
12.62	משלא ניתן למבקשים כל אישור לבטל באופן חד-צדדי את האירוע והם פעלו על דעת עצמם בעניין זה, הרי שטענת הסיכול אינה מקימה להם הגנה ביחס להפרתם את ההסכם.....	520
12.63	הנתבעת לא הצליחה להוכיח כי האיחור במסירת הנכס נגרם בשל סיכול/כוח עליון הקשורים לאירועים אלו - טענת הגנה זו נדחתה.....	521
12.64	משביטל התובע את החוזה שלא כדין, אינו זכאי שהנתבעים יחזירו לו את השיקים שהפקיד בידיהם עבור דמי השכירות.....	522
12.65	שני הצדדים ידעו כי מדובר בחלוקה בלתי-חוקית של הדירה ל-5 יחידות דיור ולפיכך לשני הצדדים צריכה היתה להיות ציפיה כי העניין יובא לפני בית-המשפט.....	523
12.66	היות ומניעת המשך ביצוע החוזה היתה תוצאה של סיכול החוזה, ולא של הפרתו בידי החברה, הרי שלא ניתן לומר שהחוזה הופר.....	524
12.67	לא ניתן לטעון להפרת חוזה בכך שלא בוצע היוון, כל עוד הדבר היה "מוקפא" על-ידי רמ"י.....	525
12.68	הנתבע הפר את ההסכם הפרה יסודית, והתובעת ביטלה אותו כדין-מגיפת הקורונה.....	527

12.69	סיכול של קבע	528
12.70	האם "משבר הקורונה" מהווה אירוע מסכל חוזה הפוטר את התובעת ובעלה מקיום החוזה עם הנתבעת?	528
12.71	יש מקום להשיב לידי התובע סכום השווה לרווחים שנותרו בידי הנתבעת ולא שולמו לספקים, בלבד	529
12.72	דמי שכירות עבור הפעלת אולם אירועים בתקופת קורונה	529
12.73	גובה שיעור ההשבה במקרה דנן	530
12.74	שינוי ההסכם, צורך במעבר להוראה מקוונת הוא בשל נסיבות שלא היו בשליטה	530
12.75	התנגדות לביצוע שטר - שיק נמסר למשיבה כשיק בטחון לתשלום עבור אירוע חתונה שנדחתה עקב מגיפת הקורונה	531
12.76	יש מקום להשיב לתובע את דמי הביטול שגבנו ממנו נוכח סיכול החוזה וביטול הטיול	531
12.77	מגפת הקורונה היא אירוע מסכל הפוטר מתשלום דמי שכירות כל עוד חל איסור לפתוח עסקים?	532
12.78	טענת סיכול, מקום שהיא מוכחת, שוללת מן הנפגע {המשיבה כאן} את תרופת האכיפה ואת תרופת הפיצויים, אך לא את זכותה לבטל את ההסכם	532
12.79	תוצאה צודקת תהא שכל אחד מהצדדים יישא ב"עול" המחיר שגבה המצב הלא צפוי שנוצר	533
12.80	יש אמנם לאשר את ביטול העסקה, אלא שהנתבע פטור מתשלום פיצויים	534
12.81	האם בעקבות ההשלכות הנטענות של משבר הקורונה על הכנסותיו של התובע, עומדת לו הגנת הסיכול לפי 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)?	534
12.82	השבת סכום התמורה ששולם לידי התובע	535
12.83	הרכישה במועדה - אינה נכנסת בנסיבות העובדתיות הספציפיות לגדר הפרה שלא ניתן היה לראותה מראש ולא ניתן היה למנוע אותה	535
12.84	השבת מחצית "דמי הביטול"	535
12.85	שאלה היא אם קיומו של החוזה בידי התובעים, במובן של אי-ביטולו והימנעות מדרישתו של כספם בחזרה, נעשה, בשל נסיבות שהתובעים לא יכלו לצפות ומקל וחומר למנוע, "בלתי-אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו"; ואם-כן, כלום יש מקום לקבוע, משיקולים של צדק אשר בסמכותו של בית-המשפט לשקול, השבה של איזה חלק שהוא מן הסכום ששולם	536
12.86	קבלת דמי השכירות - חלוקת הסיכון	537
12.87	אין בסיס עובדתי ומשפטי לחייב את המשיבה למתן ארכה לפירעון מלוא סכום ההלוואה המעודכן	537

12.88	התוצאה הנכונה היא לחייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על-פי החוזה	538
12.89	"סיכול רחוק"	539
12.90	דמי שכירות עבור נכס עסקי	539
12.91	האם עומדת לנאמן הגנת הסיכול לפי סעיף 18 לחוק התרופות?	539
12.92	אין המוכר יכול להטיל על הקונה אחוזי הפקעה נוספים מעבר למה שההפקעה עצמה גרעה	540
12.93	הנתבעת נטלה על עצמה את הסיכון - התביעה נדחתה	542
12.94	למפר עשויות לעמוד מספר טענות שבכוחן לפטור אותו מן החיוב החוזי, ובכללן טענת הסיכול הקבועה בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)	544
12.95	התובעים ביקשו להישען על טענת הסיכול כחרב, ולא כמגן - מוביל לכלל מסקנה כי יש לראות את התובעות אשר בחרו בהתנהגותן בקיום ההסכמים, ולא בביטולם, כמי שהחמיצו את האפשרות לטעון לסיכול ההסכמים	546
12.96	הצדדים צפו את הקושי בהעברת הבעלות, ולכן לא ניתן לקבוע כי ההסכם "סוכל" - התביעה נדחתה	547
12.97	בית-המשפט יעדיף תמיד בירור המחלוקת כשכל צד טוען טענותיו מאשר פסיקה על-פי צד אחד	548
12.98	אישה ערבייה חתמה על חוזה שכירות דירת מגורים בעיר עפולה. כעבור כשבוע מאז נחתם החוזה, ובטרם נכנסה השוכרת לדירה, הודיע בעל הדירה כי הוא מבטל את החוזה, הואיל ודיירי הבניין מתנגדים בתוקף לכניסת דיירת ערבייה לבניין	549
פרק ג': זכות עכבון - סעיף 19 לחוק		551
1.	כללי	551
2.	סעיף 19 לחוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970	553
3.	שימוש שלא בתום-לב בזכות העכבון	554
4.	העלאת הטענה בדבר זכות העכבון תוך זמן סביר	554
5.	תמצית ההלכה הפסוקה	555
5.1	זכות עכבון ביחס לציוד	555
5.2	האם התגבשה זכות עכבון לטובת כנפי שרת וככל שהתשובה לשאלה זו חיובית, האם זכות העכבון גוברת על זכותו של הבנק כבעל שעבוד	555
5.3	זכות עכבון בחנויות שנבנו ב"הסכם קומבינציה"	556
5.4	זכות העכבון של בנק	558
5.5	השימוש בזכות העכבון חייב להיעשות בתום-לב	561
פרק ד': קיזוז - סעיף 20 לחוק		563
1.	כללי	563

2	נטל ההוכחה	564
3	תמצית ההלכה הפסוקה	564
3.1	השבת פעולת הקיזוז	564
3.2	כאשר אחד הצדדים מצוי בהליך פשיטת רגל, חל הסדר ייחודי, אשר גובר על ההסדר שבדיני החוזים הכלליים, אשר מוסדר בסעיף 74 לפקודת פשיטת הרגל	565
3.3	הזכות לביטול והשבה	565
3.4	הקיזוז מהווה הגנה בפני תביעה שהוגשה בסדר דין מקוצר, בדיוק כמו בסדר דין רגיל, והיא מהווה זכות מהותית של הנתבע מכוח דיני החוזים	566
3.5	א' מקזזת מול חובה ל-ב' את חובה של ג' ל-ד', דבר שלא ייתכן כמובן	567
3.6	סעיף 20 לחוק החוזים (תרופות) מורנו, כי ניתן לקזז את הפיצוי שנקבע לנתבעת מס' 1 מן התמורה שהפקידו התובעים לקופת בית-המשפט	567
פרק ה': הוראות בדבר מתן הודעה - סעיף 21 לחוק		569
1	כללי	569
2	הודעת ביטול	571
3	הודעת ביטול בהתנהגות	572
4	על חובת ההודעה בכתב - שליחה בדואר רשום או רגיל	573
5	האם התובעת ביטלה את הסכם הפשרה?	574
פרק ו': שמירת דינים - סעיף 22 לחוק		577
פרק ז': תמצית הלכות		581
1	התובעים עתרו להשיב להם את מלוא התמורה ולמצער את החלק בגין רכיבי הטיול שלא נעשה בו שימוש עבורם - יש מקום לחלק את הסיכונים בין שני הצדדים	581
2	הנתבעת היתה מוכנה להוציא את ההסכמה החוזית אל הפועל, והיא אף עשתה כן ביחס לשישה נוסעים אחרים. במובן זה, הנתבעת לא הפרה כל התחייבות והיתה מוכנה לקיימה	582
3	חוסר יכולת לעשות שימוש במושכר למטרתו/סיכול	583
4	פרסומי המשיבות מהווים בפועל מצגים טרום חוזיים, אשר נקלטו בהמשך בהתקשרויות שנכרתו בין חברי הקבוצה למשיבות ומהווים תניות מוסכמות בהסכמי ההתחברות לערוצי הספורט, אשר הופרו	584
5	באשר לטענת ההגנה לסיכול, הרי שהנטל להוכיח את יסודותיה העובדתיים מוטל כמובן על הטוען לה - על המתגונן	585
6	עסקת אירוח שכשלה בשל טענה לשריפה בבית מלון בו תכננה משפחת התובעים ללון	585
7	הפסקת ההתקשרות נעשתה לפי דרישת המזמין, מדובר בנסיבות העולות כדי סיכול של ההסכם	586

8. סעיף 6(ה)(1) לחוק ותחולתו במצב מלחמה.....	587
9. סיכול בתקופת הקורונה.....	587
10. האם התשתית העובדתית שהוכחה מקיימת עילה משפטית לביטול ההסכם?.....	589
11. ביטולי טיסות חברה תעופה זרה בתקופת מלחמת "חברות ברזל".....	590
12. הנתבע אינו פטור מתשלום החוב מושא התביעה או חלקו בשל מגיפת הקורונה.....	591
13. האם יש מקום לקבוע שעצם הפסקת הטיסות כתוצאה מהמלחמה - שהיא (הפסקת הטיסות) אירוע קונקרטי בלתי צפוי שאי-אפשר היה למנוע אותו - לפיכך הוא אירוע מסכל?.....	592
14. כוח עליון אשר הביאו לביטול הטיסה.....	592
15. בשל אילוץ מלחמה היא לא הצליחה לקיים את חוזה השכירות עליו חתמה ונסיבות אלה עולות כדי סיכול.....	593
16. לעיתים יש להכיר בהתרחשות מלחמה כאירוע קיצון ובלתי-צפוי, העשוי להצדיק במקרים מסויימים השתחררות מהתחייבות חוזית, והכל תוך בחינת נסיבותיו של כל מקרה לגופו.....	593
17. מה תהיה התוצאה של אי-קיום החוזה, וסיכול אפשרות הוצאת הטיול אל הפועל, והאם הנתבעת זכאית לקבלת סכום כזה או אחר מהתובעים, או שמא עליה להשיב להם את מלוא הסכומים שהם שילמו לה?.....	594
18. האם יש לראות במגפת הקורונה כ"אירוע מסכל"?.....	595
19. לא ידע ולא יכל היה לדעת, בעת קשירתו של הסכם המכר, על הנסיבות שימנעו ממנו, לבסוף, לקיים את חלקו בהסכם הזה.....	596
20. מבחן הצפיות - הצדדים עצמם חזו אפשרות כי הנתבעת לא תוכל לעבוד בנכס.....	597
21. היעדר צפיית הנסיבות המסכלות בעת כריתת החוזה.....	598
22. טענת הנתבעת לדחיה בת 68 במועד מסירת הדירות בגלל נסיבות שאינן באחריותה.....	599
23. נסיבות התקופה, אשר עלו לכדי סיכול, הובילו להתאמת ההסכם לנסיבות המשתנות. בהתאם, נכרתה בין הצדדים הסכמה מאוחרת ומעודכנת באשר לתשלום התמורה אגב ביצוע התחשבנות בין הצדדים.....	600
24. סוגיית הנטל על המפר להוכיח את היעדר היכולת למנוע את השפעות הקורונה על אפשרות קיום ההסכם.....	601
25. הגנת הסיכול ביחס להתפרצות מגפת הקורונה.....	601
26. קיבלו סיוע כספי מהמדינה בשל ההפסדים שנגרמו להם כתוצאה מהגבלות הקורונה.....	602
27. סיום העסקה בתקופת החופשה ללא תשלום, אליה הוצא בעקבות התפשטות מגפת הקורונה בישראל.....	603

28. הנתבעת לא הראתה בשום שלב מה עשתה, או מדוע לא יכולה היתה למנוע את ביטול הטיסה בשל אותה תקלה.....	603
29. לא הוכח סיכול של חוזה העבודה עקב מאסר.....	604
30. הפער בין ההתחייבות למצב בפועל מהווה הפרה חוזית מצד הקבלן.....	605
31. האם נסיבות סיום עבודתו של התובע מהווים סיכול חוזה?.....	606
32. משבר הקורונה חידד את שאלת האפשרות של שוכרי נכסים לטעון להגנת הסיכול ואת מגבלות ההגנה.....	606
33. איחור במסירה.....	607
34. הנתבע לא ביסס את טענת ההגנה כאילו האיחור ברישום נובע מנסיבות שאינן בשליטתו וכי עשה את כל הנדרש ממנו להביא להשלמתו.....	608
35. טענת התובע לעניין חוסר היכולת לעמוד בהסכם כתוצאה מהשריפה של המשאית.....	609
36. לא נמצא כי יש מקום לדון בטענת הסיכול הואיל והוצע לתובע להביא נוסעים חלופיים והתובע הסכים להמיר את ההזמנה לנוסעים חלופיים, ומכאן שנוצרה מערכת חוזית חדשה בין הצדדים.....	610
37. עיכוב הנובע מהתנהלות מוסדות התכנון הינו סיכון המוטל על הנתבעת, ולכן כשל של מוסדות התכנון אינו יכול להוות הגנה בפני תביעת איחור במסירה.....	611
38. החוק מחייב לקבוע דמי שכירות הולמים, שעושים צדק בין הצדדים, ומחלקים ביניהם באופן הולם את הסיכון שבמגפה עולמית בלתי-צפויה.....	612
39. תביעה לתשלום דמי שכירות שעה שהמושכר לא היה בשימוש בידי הנתבעת בחודשים הנ"ל בעטיה של מגפת הקורונה.....	614
40. הפינוי שלא במועד סוכל בעיקרו על-ידי נסיבות שאינן באשמת מי מהצדדים.....	615
41. הגבלות הקורונה לא איפשרו לה להשתמש במנוי חודשים ארוכים ולמעשה היתה מנועה מלקיים את תנאי ההסכם.....	616
42. אין להפחית דמי השכירות בגין תקופת הקורונה.....	617
43. מחלה אינה בגדר סיכול.....	618
44. הסוגיה הרפואית כן היתה בגדר הצפיה.....	618
45. לנתבעת לא היה חלק או אחריות באירוע וגם לא יכלה למנוע אותו.....	619
46. ספק אם במקרה דנן קיימות נסיבות מסכלות ההופכות את קיום החוזה לבלתי-אפשרי מהסכמות הצדדים.....	620

תוכן עניינים

47. בהתקיים אירוע מסכל כאמור, מקנה סעיף 18(ב) לחוק הנ"ל שיקול-
דעת לבית-המשפט האם להורות על השבה הדדית במקרה של ביטול
החוזה, על שיפוי בגין הוצאות, באיזה שיעור, והכל משיקולים של צדק
ומידתיות.....621