דיני חוזים

שיעור אופק מס 1

הקדמה לקורס:

דיני חוזים מבוססים על חוקים קודמים שנחקקו בבית המשפט העליון לפי שיטת "התקדים המחייב"

כלומר כל פסק דין מהעליון הופך לחלק מהדין במדינה , ומתבססים על פירוש החוק.

וזאת על ידי הוצאת הכלל המתאים לדברים אחרים – נקרא "הלכה".

בקורס לומדים:

1. הגדרה של "מהו חוזה"

2. זיהוי (איך , מתי נוצר) חוזה.

3. סוגי חוזים שונים (תנאי , אחיד , צד ג')

4. עילות (טענה משפטית)– טענות שניתן לטעון כנגד חוזים.

 סעד (מענה משפטי) – תרופה משפטית שמהווה התוצאה המשפטית.

יחידה 1.

נושאי היחידה:

1. מבוא – מהו חוזה?.

2. עקרון חופש החוזים והחריגים לו (עקרונות כלכליים הבאים לביטוי בחוזה).

3. עקרון תום הלב (היבטים מוסריים שחדרו לדיני חוזים).

4. תוצאות הפרת "תום לב".

1. **מהו חוזה?**

כאשר מסתכלים ב"חוק החוזים הכללי" לא נאמר לנו מהו חוזה ולכן עלינו להגדיר ולהבין מהו חוזה.

* חוזה יכול להיות בכתב / בלחיצת יד / בעל פה.
* לחוזה נדרש 2 גורימים או יותר.
* בחוזה תנאים מוגדרים (תוכן החוזה)
* החוזה מהווה "הסכם מחייב".
* החוזה מקיים יחסים משפטיים.

כפי שניתן לראות יש הרבה אופנים לקיום חוזה חלקם טובים יותר חלקם פחות.

חוזה בעל פה לדוגמה תקף לכל דבר אך יש קושי לעיתים להוכיחו , אך לעיתים חוזה בעל פה מספק כאשר בהסתכלות על ההתקשרות ניכר קיום חוזה (שוכר שגר בדירה ומעביר סכומים למשכיר)

חוזה = הסכם אכיף.

**הסכם בהגדרה**: "מפגש של רצונות תואמים ומשלימים , ויש כוונה ליצירת יחסים משפטיים".

דוגמה: חבר שמבטיח הבטחה לחבירו שיעזור לו ואינו מקיים הבטחתו , מאחר ואין כוונה ליחסים משפטיים אין זה חוזה ואינו מחוייב לו.

דוגמה 2: אדם רוצה לקנות רכב ואדם אחר רוצה למכור רכב , יש כוונה ולכן ייתכן וקיים חוזה.

**אכיף בהגדרה** = מוכר על ידי הדין ונותן לו תוקף ("חוזה יש לקיים")

מאחר והשימוש לרוב בחוזה נועד לשרת מטרה כלכלית רק אם יש דרך "אכיפה" יעשה בו שימוש.

במידה והוסכם בין 2 צדדים או יותר על הסכם שגם אכיף וגם בעל כוונה ליצירת יחסים משפטיים וישנה הפרה של ההסכם ניתן לפנות לבית המשפט ולבקש "סעד" לביטול הסכם או קבלת פיצוי.

* בכדי לתת תוקף לחוזה אין צורך שיהיה בכתב ,
* אין צורך בחתימה (חתימה מהווה אינדקציה לגמירות דעת בלבד)

2. **עקרון חופש החוזים.**

כל עוד 2 צדדים מעוניינים לכרות חוזה בינהם ואין עליהם הגבלה הם יכולים בכך.

וחוזה יש לקיים ולבתי המשפט יש היכולת לאכוף חוזים אלו.

עקרון זה בעצם אומר שניתן לעצב ולחתום על חוזים אך גם קובע את תוקפם וההגנה עליהם.

מאחר והחוזה נועד לשרת לרוב אפיק כלכלי והיום יש פיקוח ממשלתי על ענפי הכלכלה החוזה במגזרים הפרטיים פחות נפוץ מבעבר (הגנת הצרכן, נהלי סחר וכו מגנים על הקונים והמוכרים)

עקרון חופש החוזים הינו כשאר העקרונות וגם עליו יש הגבלות במידה וסותר עקרונות אחרים לדוגמה חוזה ללא הסכמת 2 הצדדים אינו הסכם , או סיבות נוספות לאי תקינותו של חוזה:

* **פגמים בכריתת חוזה**

טעות והטעיה – מצדיקה ביטול חוזה באופן חד צדדי מאחר ופוגעת בעקרון חופש החוזים.

* **חוזים אחידים**

בחוזים של חברות כגון בנקים וביטוח אין לצד אחד שום יכולת מיקוח או שינוי של החוזה ומהווה סטיה מעקרון חופש החוזים ולכן המערכת המשפטית מפקחת עליהם ויכולה לבטל כל חוזה עסקה לפי "מבחן הקיפוח" בו היא בודקת האם הלקוח נפגע בתהליך המסורבל.

* **הוראות כופות**

בחוקי העבודה והצרכנות יש הוראות חוק שאינן ניתנות להתנאה , הוראות אלו באות להגן על החלשים וזאת מחשש לניצול והמחוקק הגיע למסקנה שיש לפקח על חוזים אלו.

ניתן לראות לדוגמה במקרקעין שיש חיוב חוזה בכתב בכדי להגן על החלשים מניצול כלכלי.

* **"הוראות על" בחקיקה**

הוראות העל קובעות בחוק שכל חוזה המנוגד ל"תקנות הציבור" ניתן לביטול (ריסון משפטי)

הוראות העל קובעות בחוק שכל חוזה המנוגד לחוק או למוסר או לתקנות הציבור – מבוטלות

* **תקנות ציבור**

תקנות הציבור פועלת בשתי כובעים :

אכיפת חוזים – במידה והכל תקין עליה לאכוף את קיום המוסכם בין הצדדים.

ביטול חוזים – במידה ומנוגד לעקרונות אחרים כגון "חופש העיסוק" "רווחת הילד" ועוד החוק יבוטל מיידית מאחר והוא מפר עקרונות רמים יותר , אך מקרים אלו נדירים יותר ויש גבולות.

* **עקרון תום הלב**

אי קיום עקרון תום הלב מבטל חוזה ואת "עקרון חופש החוזים" כאשר לא נעשה המינימום לפגוש את הסטנדרט הנדרש ומהווה פיקוח נוסף על חוזים.

3. **עקרון תום הלב**

עקרון זה מחולק לחלקים מאחר ולכל שלב בתהליך החוזה יש משמעות אחרת ל"תום לב" ונדרש בחינה שונה להחליט האם הופר עקרון זה או לא.

* **מבוא**

מהו תום לב?

לא ניתן להגדיר ממשית מהו תום לב בעצם זה הדרישה מאדם להתנהג בצורה הגונה וישרה ויש משמעות למועד החוסר תום לב כאשר ההשלכות שונות בכל שלב בהתקשרות.

* **החובה לנהוג בתום לב במשא ומתן :**
* חוסר תום לב בקיום חיובים (רישא , סעיף 12)
* חוסר תום לב בשימוש בזכויות (סיפא , סעיף 39)
* **החובה לנהוג בתום לב בשלב החוזי :**
* בשלב הטרום חוזי (סעיף 12)
* בשלב החוזי ולאחריו (סעיף 39)
* אך איך בוחנים האם אדם התנהג בצורה לא ישרה או פוגש את הסטנדרט של "תום לב"?

נדרש מאדם להתנהג לפי הכלל "אדם לאדם – אדם" ועובדים על פי כלל "האדם הסביר" מה היה עושה וחושב על המעשה הנידון בסיטואציה זו וכל מקרה נבחן לגופו.

* מתי חל תום לב?

מרגע מפגש ראשון בין הצדדים ועד רגע כריתת החוזה ולאחר מכן במשא ומתן לקראת כריתת החוזה ואף לאחר מכן בקיום החוזה ולפי סוג החוזה גם לעיתים לאחר תום החוזה.

* האם יש משמעות ל"תום לב" בשלבי החוזה?

יש משמעות לחומרת עקרון ה"תום לב" מאחר ובשלב ראשוני לא נדרש הרבה ובשלב מתקדם נדרש מאדם במשא ומתן להיות רציני ולא להשלות את השני מסיבות שאינן בעלות תום לב.

* על מי חל עקרון תום הלב?

**בשלב המשא ומתן** חל על כל אדם הנוטל חלק פעיל במו"מ , אף אם לא עתיד להיות חלק בחוזה כגון עו"ד או נציג של חברה , תחת ההגדרה של "חייב אדם" וההשלכות של חוסר תום לב של כל אדם במשא ומתן משליכה על כל החוזה , (הסתרה של נציג חברה מבטלת את החוזה)

**בשלב החוזי** חל על הצדדים בחוזה ועל כל אדם נוסף הנהנה מפירות החוזה החתום.

תחולה קונקרטית (סיטואציות אמיתיות)

מי שנוהג בחוסר תום לב זה "עילה" לצד השני שיכול לטעון ולבקש סעד מבית המשפט.

התחולה הקונקרטית מחולקת לשלב המו"מ ולשלב ההחוזי כאשר החוזה כבר בתוקף:

**במהלך המשא ומתן**

1. ניהול משא ומתן מקביל עם אחרים.

מאוד תלוי בסיטואציה יכול להיחשב "אי תום לב" או להיחשב תקין "תום לב" במידה והבטיח בלעדיות אין תום לב במידה ותחילת מו"מ אין מניעה למו"מ מקביל.

2. טכניקה של ניהול משא ומתן.

אם מסיבות של שיטת מכירה לגיטימי יחשב תום לב אם חייב כסף וברך לחו"ל ואומר לאדם קח סכום מסוים ותחתום אחרת לא תראה כסף כלל זוהי "לא תום לב"

3. אי גילוי במשא ומתן.

יש חובת גילוי בין הצדדים , במידה ויש רעש מהשכנים משהו שלחלק מהאנשים לא מפריע יחשב תום לב ואם ניהל מו"מ רק בימי שבת ובכל שאר השבוע יש מקהלה בקומה מתחת מה שלא מאפשר ניהול חיים תקין ברור ש "לא תום לב".

4. פרישה ממשא ומתן.

במידה ולאחר משא ומתן ארוך התגלה לצד אחד שהצד השני אינו עונה על צרכיו גם בלב מתקדם במו"מ ייתכן ויחשב תום לב , אם פורש בשלב מתקדם סתם מחוסר חשק זה "לא תום לב" כי פוגע בצד השני.

5. ניהול משא ומתן ללא כוונת התקשרות.

במידה ונעשה מרצון לנצל או להסיח דעתו של צד שני או לרווח מסוגים שונים זה "לא תום לב" .

6. דרישה בלתי חוקית במשא ומתן.

אין תשובה ברורה לשאלה זו , נבחן לגופו.

7.דרישה להפליה במשא ומתן.

לפי בית המשפט כעיקרון ניתן לדרוש הפליה בחוזה (זה אינו אתי ודברים אחרים) אך זה לא ייחשב כ"חוסר תום לב" כי זה אינו משפיע על מהות העסקה.

**בשלב החוזי**

1. העדר חריצות בקיום החוזה.
2. פגיעה ברוח העסקה ותמורתה.

במידה ושותף אחד ניצל מגרש בשותפות לצרכים אחרים יחד עם שותף אחד לדוגמה וכך מרוויח פעמיים והשותף המקורי לא נהנה מפירות העסקה – לא תום לב.

1. אי גילוי.

במידה ושוכר מקום ונדרש לחדש שכירות ושומע שיש שינוי יעוד למקום שפועל לטובתו ולא מודיע לבעל המקום ומחדש זוהי "לא תום לב"

1. אי שיתוף פעולה.

תלוי במקרה

1. גילוי סודות מסחריים.

תלוי במקרה

**בשימוש בזכויות**

1. עמידה דווקנית על זכויות.

במידה ומשכיר דירה מנצל הזדמנות שבא השוכר שילם במספר שעות איחור את התשלום החודשי לדירה , זו תום לב וזה נורמלי לאדם הסביר כלומר אין זה עילה לסעד – זו קטנוניות.

במידה וזה קורה קבוע זו "לא תום לב" ויש עילה מספקת לביטול החוזה.

1. שימוש בזכות הביטול עסקה.

במידה ואדם המשכיר דירה לאחר מודיע לו יום אחד שהחוזה מבוטל כי לא שילם במועד המדויק , זוהי אינה תום לב מאחר והאדם חיפש הזדמנות להוציאו מהדירה ולא התריע בפניו בצורה נורמטיבית כאדם הסביר על האיחור בתשלום.

במידה וזה מתרחש באופן עקבי או שאכן התריע בפניו אין זה קטנוניות וזו אכן עילה מספקת.

דוגמה בבית המשפט ל"חוסר תום לב" בבית משפט בנושא **אי גילוי**:

בדוגמאות רבות אין שחור ולבן וניתן לשפוט לשתי הכיוונים..

\_(מקרא: "צרפתי – ספקטור")

תיוג: עובדה מהותית בתום לב.

צד א' (הקונה) קבלן בשם "צרפתי" רצה לרכוש שטח ללא ידיעה שהשטח עם הגבלת בניה,

צד ב' (המוכר) אדם פשוט בשם "ספקטור" מצידו אינו מספר לו על כך מאומה.

לאחר שהתברר לצרפתי שיש הגבלת בניה ולא סופר לו למרות שזוהי מהות העסקה שיועדה לבניה רוויה פנה לבית המשפט בטענה שיש לו עילה מאחר והעסקה לא בוצע בתום לב.

2 שופטים מצודדים בספקטור שהרי על צרפתי היה לבדוק את הנכס בעצמו ולא חל עליו הצורך לידע אותו מאחר והוא קבלן ומבין עניין (לא אדם פשוט)

שופט אחד טוען מצד שני שמוטל היה עליו לידע אותו על הגבלות אלו.

פסק הדין : קיים "תום לב" מספק ולכן העסקה מוגמרת.

\_(מקרא: "קיסלינגר-איליה")

תיוג : עובדה מהותית שאינה בתום לב.

צד א' (הקונה) צייד קרקעות מוכשר פונה ומבקש לקנות את הקרקע למטרת חקלאות.

צד ב' (המוכר) אדם פשוט בחו"ל זוכה בירושה בקרקע חקלאית נאה.

הקונה מומחה בזיהוי קרקעות ופונה למוכרת לאחר שנודע לו שהקרקע המדוברת תהפוך בתוך זמן מועט לקרקע למטרות מסחר השווה ערך גבוהה בהרבה מקרקע חקלאית.

לאחר השלמת העסקה הובא לידיעת צד ב' שיש שינוי יעוד לקרקע והיא פונה לבית המשפט בבקשה לבטל את העסקה מאחר ולא היה "תום לב" מאחר וניצל את חוסר ידיעתה והונא אותה בזה שאמר שהוא חקלאי ומטרתו חקלאית ולא יכלה לדעת שיש שינוי יעוד לקרקע.

בית המשפט קבע שמאחר והיא תושבת חוץ וכאדם הסביר לא היה ביכולתה לדעת על שינוי יעוד הקרקע , ולכן על איליה המחויבות לידע אותה שיש שינוי יעוד לפני סגירת החוזה, מאידך יש אחריות על המוכר לדעת מהו ערך הקרקע ברשותו .

אך בית המשפט קיבלת את טענתה שאכן לא היה "תום לב". והעסקה בטלה.

4. **תוצאות של הפרת החובה לנהוג בתום לב**:

במידה והוכחה עילה להפרת עיקרון "תום הלב" יש מענה "סעד"

**בשלב הטרום חוזי** (סעיף 12ב)

**ההלכה המסורתית :**

בהלכה המסורתית המכילה פיצויים שליליים / הסתמכות עושים שימוש במקרים רגילים בה אנו הולכים אחורה בזמן ומפצים בכסף על הוצאות שהופסדו בעקבות ההפרה.

ונותנים פיצוי על הוצאות שהוציא בהסתמכות על המשא ומתן.

**ההלכה החדשה :**

(הלכת קל בניין והרחבת קשת הסעדים)

בשונה מההלכה המסורתית המזכה בכסף פיצוי על הפסדים וזמן שהושקע במשא ומתן בהלכה החדשה מוענק פיצוי חיובי על רווחים שהיו צפויים אילו היה משלים את המשא ומתן בתום לב אך זה חל רק במקרים חריגים ובשלב מתקדם מאוד במשא ומתן.

**קל בניין:**

קל בניין זכתה במכרז ולאחר מכן התברר שהזכיה הועברה לחברה אחרת שכלל לא התמודדה במכרז , קל בניין פנתה לבית המשפט בטענה שלא היה תום לב משמעותי ואכן בית המשפט הכריע שזהו לא תום לב ולא שוויון במשא ומתן ולפיכך חייבה את החברה לשלם לקל בניין את מלוא הרווחים הצפויים שהיתה מקבלת לו זכתה במכרז.

**בשלב החוזי** (פס"ד שירותי תחבורה ציבוריים)

הסעד האפשרי : אכיפה (קיום החוזה בתום לב) ואו ביטול התחייבות ואו מלוא הפיצויים החיוביים באופן נרחב יותר מאחר ומדובר כבר בהפרת חוזה לכל דבר ועניין.

כמחוייב בחוק.