בוחסירה נ' בוחסירה – חוזה למראית עין .
סיכון בין השניים.
הבטלות היא רק ביחסים בין הצדדים, אדם שלישי שרואה חוזה רגיל לכאורה למראית עין, אדם שלישי יכול להסתמך בתו"ל על החוזה.
בס' 13 המחוקק דאג שבכך לא תהיה פגיעה באחרים .

חוזה למראית עין לעיתים קרובות נעשה למטרות בלתי חוקיות.
הדוגמא הנפוצה ביותר:
1. חוזה עם מחיר נמוך לעומת חוזה עם מחיר נכון כשהמטרה היא לשלם פחות מיסים (חוזה בלתי חוקי) ולכן אפשר להחליט או שהחוזה הלא נכון המחיר הנמוך – בטל (בכדי להטעות את שלטונות המס) ונשאר בתוקף החוזה הנכון (הצעה שלא התקבלה של ברק) ויש מקום לגישה אחרת – ס' 30 חוזה שיש לו מטרה בלתי חוקית בטל.
זו הגישה המקובלת בפסיקה.

ס' 31 הדין הרגיל הוא שחוזה כזה בטל, זה בסיסו, אבל נותן שק"ד לביהמ"ש לתת תוקף לעסקה בנסיבות מסוימות. אם יש חוזה שמטרתו היא להטעות את שלטונות המס, אז נחיל לגביו לא את 13 אלא את 30 (חוזה בלתי חוקי בטל), אבל אם זה מגיע לביהמ"ש – יש נסיבות שביהמ"ש יגיד שהוא תקף כשהרעיון הוא שלא ייצא חוטא נשכר.

עסקה מלאכותית (לא למבחן\*): בעסקה זו הצדדים רוצים ומעוניינים שיהיה לה תוקף אבל כל מטרתו היא להטעות את שלטונות המס. הפסילה היא של שלטונות המס ויאלצו לשלם מס מלא (וקנס של 20%).

נושא הבא: טעות :
ס' הטעות הוא ס' 14 וס' 15 שדן בהטעייה – הטעיה היא סוג של טעות.

דיני הטעות הינם דינים מקוריים , דהיינו – שונים מאוד מהדין שהיה בתוקף בישראל לפני חוה"ח (הדין האנגלי). בדין האנגלי – דינים סבוכים .

*דיני הטעות נועדו בנסיבות מסוימות לתת תוקף לרצון האמיתי של אחד הצדדים – אם כלפי חוץ זה נראה א' אבל אחד הצדדים מתכוון לב' – יש נסיבות שביהמ"ש יכיר בכך.
טעות הינה מחשבה שאינה תואמת את המציאות – ביחס לעובדות, מצב משפטי, הנחת יסוד של העסקה.
בסוגית הטעות, למרות שהחוק בס' 14(א) מאפשר לבטל עסקה ... יש דרישות מחמירות שיש לעמוד בהן כדי לבטל.
יש הבדל גדול לטעות משפטית לטעות בלשון בני אדם .
כדי שטעות תיחשב למשפטית, חייבת לעמוד בדרישות 14(א) .
ביטחון בעסקאות, אחריות אדם למעשיו, אוטונומיה שיפוטית, הסתמכות הצד השני – שיקולים רבים למה טענת הטעות לא תתקבל בקלות.
אם הצד השני יודע על הטעות או היה עליו לדעת אז יש יתר הצדקה לבטל.
שלושת היסודות של דיני החוזים – חברתי, חברתי וכלכלי – אם נבחן את הטעות לפיהם יש להבחין בין טעות של אדם שידע לבין טעות שעליה הצד השני ידע.

טעות אינה מבטלת חוזה ! טעות מקנה לצד שטעה זכות שטעה – רשאי לבטל, תוך זמן סביר.

טעות לעניין ס' זה – בין בעובדה ובין אם בחוק .

לטעות יש 5 יסודות:
1. חוזה –אם אין הסכמה אז אין טעות .
2. קש"ס בין הטעות לבין ההתקשרות בחוזה – מגבלה חשובה. לא כל דבר שאדם טועה היא עילה מספקת לביטול חוזה, צריך לשכנע את ביהמ"ש שבגללה התקשר בחוזה ואילולא היא לא היה מתקשר בחוזה – כתוב במפורש בחוזה.
3. טעות .
4. טעות יסודית.
5. ידיעת הצד השני – לא תמיד ידיעה בפועל: אנשים יכלו לעצום עין, אבל אם באופן סביר הצד השני ידע או היה עליו לדעת אז יש הצדקה לביטול החוזה. על כך – או על הטעות.
6. (לא תנאי) – הבהרה: כל טעות היא סובייקטיבית – כשם שכל עיגול הוא עגול .
לא אי הבנה אובייקטיבית ואז אין הסכמה ואין חוזה.

מי שהתקשר בחוזה עקב טעות (קש"ס) וניתן להניח שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה.
לא רק שלא היה מתקשר – ניתן להניח שלולא היא לא היה נקש בחוזה !
קש"ס סובייקטיבי! אותו אדם שהתקשר בחוזה אם היה יודע על הטעות.
החוק רוצה שגם באופן אובייקטיבי בנסיבות המקרה נשתכנע שלולא הטעות לא היה מתקשר בחוזה.
י

(או ידיעה בפועל או לפי מבחני הסבירות( - לכתוב במבחן.

פירוט היסודות:
פס"ד קידר נ' אתרים:
ויכוח בין חברת אתרים (חברה של ע' ת"א) לבין מר קידר שהקים להם את המרינה. הנוש0א הגיע לעליון . לנדוי אמר שלא נכרת חוזה. מדוע? כי צד אחד חשב שהוא מתחיל ב73' בעוד הצד השני חשב ב77'. אם בשאלה כזו כל צד חושב אחרת – אין חוזה. אם בדבר כזה אי אפשר על פניו לדעת – היעדר חוזה !

דויטש מביע ביקורת על דברו, אבל אפשר להבין לפיו שאם משהו לא ברור, אז זו לא סוגיה של טעות אלא פשוט אין חוזה !
הדוגמא שמקובל להביא – פס"ד עמל נ' שינדלר ( אין צורך לדעת אותו)
פס"ד מתחילת שנות ה50. מדובר על משכיר ושוכר של חדר בדירה.
אז רוב התושבים בישראל גרו בחדר אחד.
בחוזה כתבו שהמשכיר משכיר חדר לשוכר.
המשכיר לא נמצא שם – נמצא במקום אחר. איזה חדר ירצה? פנימי, כי שם יש פרטיות בניגוד לחיצוני. אבל בהסכם כתוב "משכיר לו חדר", הם מתווכחים . ומשום שאי אפשר מהנסיבות למה התכוונו – במקרה כזה אין חוזה כי אין הסכמה.
שאלה מרכזית לאיזה חדר התכוונו – אין הסכמה!

דוגמא לאיך תוכל להיות הסכמה:
השכרה ב1.1.49 ובאותו היום השוכר נכנס לחדר. המשכיר לא נמצא כעבור כמה חודשים. המשכיר אומר לפתע - התכוונתי לחדר אחר. מאחר שבפועל החוזה גר בפנימי אז אפשר להוכיח מהנסיבות !

הנושא השני שהיתה טעות – אין הגדרה למונח טעות. מתי היא טעות או שלא, אך יש כל מיני הגדרות שלא מועילות הרבה – מחשבה או אמונה של צד לחוזה שאינה תואמת את המציאות.
השאלה היא מתי באמת היתה טעות או שלא היתה טעות?

קונה תמונה מקורית ומתברר שזו תמונה לא מקורית – זו טענה של טעות.

קש"ס – לא כל טעות קטנה תהיה טעות אלא רק זו שבגללה ניתן להוכיח שבגינה התקשר.

יסודיות: סביר להניח שכל אדם היה רואה בה טעות – ברור שאם מישהו מוכר תמונה מתוך הנחה שהיא העתקה בלי משמעות וחשיבות אבל מתברר שבעצם מה שמכר היא תמונה מקורית של צייר חשוב מאוד .
זו ודאי טעות יסודית !

נחמני נ' גלאור :
אדם מכר את הדירה שלו ב- 1450000 ל"י. ידע שיש עדיין משכנתא והמוכר סבר שהוא נשאר חייב לבנק – 850,000 – 600 אלף ₪ הפרש.
חתמו על החוזה – הכל היה מסודר.****התברר שחייב לבנק 1,350000 ל"י !****האמינו למוכר – שיש קש"ס בין הטעות להתקשרות אבל אמרו שאין את המבחן האובייקטיבי, כי אדם נורמלי שמוכר דירה – צריך דבר ראשון לבדוק כמה חייב ! רק המוכר יכול לעשות זאת, לקונה אין אישור לכך. אם אדם יכול מבדיקה קלה לבדוק חובות – ולא עשה זאת.
זו דוגמא לכך שלא תמיד קל להבחין בין קש"ס לבין טעות יסודית.*

*השתכנע שהיה קש"ס, האמינו לו שטעה! אך אם אתה לא טורח לבדוק כמה אתה חייב לבנק – זו לא טעות יסודית ואין שום סיבה להעדיף את המוכר על הקונה .
היסוד לא מתקיים? אין טעות לא לפי 14 א ולא לפי 14 ב., יש חוזה.

ידיעת הצד השני: פרשנות פשוטה ולמרות שיש דעות אחרות – דויטש סובר שזו הפרשנות הרווחת.
ואז בעצם טעות די דומה להטעייה.

מה ההבדל אם כן בין טעות להטעיה?
יש דמיון בין 14 א' ל15 אבל אין בעיה, ברוב המקרים יטען גם וגם, או שידחה את שניהם או יקבל את שניהם.

\*\* הבהרה : צריך לדעת שבסופו של דבר, כל טעות היא בסופו של דבר סובייקטיבית (של הטועה) כי אדם חושב א וקונה ב.

מס' 1 : גינדי נ' אפללו: חברת גינדי היא חברת בניה לדירות, בדר"כ מוכרת, אך לפעמים קונה – למה? כדי לעשות משרד. מדובר בדירה בראשל"צ. סוכם ביניהם מחיר וסוכם בזכ"ד שהתשלום יהיה 1/3 בחתימה ו1/3 אחרי מס' חודשים ו1/3 במסירה.
אח"כ בחוזה, עשו תיקון קל : 1/3 בחתימה, 1/3 אחרי מס' חודשים ו1/3 בהעברת הבעלות (טאבו).

בראשל"צ אי אפשר לרשום , אז מתי היא צריכה לשלם את השליש האחרון?! אף פעם.
המוכרים טענו 14א וגם הטעיה לפי 15. ביקשו לבטל את החוזה אלא אם כן יקבלו את כל הכסף.
העליון אמר – לא . באופן אובייקטיבי החוזה בסדר. כיוון שכך – זה שבאופן סובייקטיבי הקונה טעה זו לא טעות. טעות סובייקטיבית אינה טעות. העליון טעה כי הציג את המשפט האנגלי.
במשפט הישראלי טעות היא סובייקטיבית !

פרט נוסף – מי שערך את החוזה הוא עו"ד בשם גינדי, אח של בעלי החברה.
באים ואומרים – אתה העו"ד צריך לדאוג לאינטרס הקונה ולא לאינטרס של אחיך!
אולי מעלה שאלות של אי עמידה בכללי האתיקה ולכן מציע לחברת גינדי בכל זאת להגיע לפשרה.

לדעת דויטש הפס"ד הוא שגוי.
כי אמרו שמבחינה אובייקטיבית החוזה כמו שכתוב אין בו פסול. אבל היה זכ"ד – האדם הסתמך, ציפה לקבל את הכסף (סבירה מאוד!), הצד השני ידע שמצפה לקבל את הכסף ולכן בנסיבות המקרה היה מקום לבטל את החוזה הן לפי ס' 14א והן לפי 15.

גם בפסיקה מאוחרת – יש מקרים שמסתמכים על פס"ד גינדי ולמעשה מייצגים את הגישה "חתמת הסכמת".

\*\*פס"ד וקנין נ' אוגוש:
בפס"ד זה דובר על מכירת בית איזור כפרי. פעם היה מקובל להכניס מודעות לעיתון, מזמינים אותם לבוא את הבית ומבקרים רבים היו מוזמנים בשבת.
המבקרים הגיעו באמצע השבוע ומתברר שלא מדובר באיזור כפרי.
הצד השני ידע וודאי שהיה עליו לדעת.

------*

 *14(ב) טעות שאינה ידועה !!!
יסודות הטעות די דומים , השוני הוא בידיעת הצד השני! אתה טעית, מאמינים לך בביהמש שטעית , אך זה שטעית לא מספיק כדי לבטל חוזה.
14א' – יכול לבטל בפעולה משפטית חד צדדית.
אם באמת הצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת – יכול לפנות לביהמ"ש.

ביהמ"ש שמבקשים ממנו לבטל חוזה מכח ס' 14 ב' יבטל אותו רק כאשר מן הצדק לעשות כן !
אם יש נסיבות שבאמת הצדק מחייב לבטל אז ביהמ"ש יבטל והשאלה היא מתי הצדק מחייב לבטל זאת.

הטענה לא התקבלה = נחמני נ' גלאור:
ביהמ"ש דחה את הבקשה לביטול החוזה. ביהמ"ש לא ביסס על נימוק אחד אלא על נימוקים רבים.
1. הטעות אינה יסודית.
2. טעות שאינה ידועה לצד השני- צריך לדעת שהמוכר חייב לדעת? לא , בכלל לא עניין שלו.
במקרה כזה ביהמ"ש יבטל רק משיקולי צדק. איזה יש כאלה?! (להעדיף את המוכר על הקונה).
3. חלף הזמן הסביר להודעה (ס' 20).*

*פס"ד בו היתה טעות לא ידועה וביהמ"ש כן איפשר את הביטול – פס"ד מס' 3 ברשימה: פס"ד כנפי נ' בית הדין הארצי לעבודה.
ספקטור נ' צרפתי !*