

המכללה האקדמית נתניה – בית הספר לנדל"ן

היבטים חוזיים של עסקאות מקרקעין

רשימת נושאים ומקורות

המרצה: ד"ר משה גלברד

נושא ראשון – דיני חוזים: מבוא כללי ומושגי יסוד

1. חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 סעיפים 1-11.

2. ע"א 379/82, נוה-עם נ' יעקובסון, פ"ד לח (1) 740.

השאלה המשפטית:

האם דחיית הצעה בלתי ניתנת לביטול יכולה להיעשות במשתמע? (לא, דחיית הצעה כזו צריכה להיות אקטיבית או מפורשת)

תוכן:

יעקובסון דר בדירת מפתח בשכירות וקיבל הזדמנות לקנות את הדירה במחיר מוזל עד תאריך מסוים, כמה ימים לפני המועד אמר שאין לו כסף, ונווה עם פירשה את זה כסירוב שלו להצעה ולמחרת שבא עם הכסף סירבו באומרם שהוא סירב כבר.

גם אם החברה פירשה את תגובתו כסירוב ואי קיבול, אם לא מדובר באי קיבול ברור, אין היא יכולה לסרב. כיוון שתנאי החוזה אפשרו לו להציע עד תאריך שעדיין לא פג, הייה עדין ביכולתו לחתום על החוזה.

3. ע"א 7824/95, יצחק תשובה ואח' נ' בר נתן פ"ד נה(1) 289.

השאלה המשפטית:

ביטול הצעה לפני הגעתה ליעד מבטל את תוקפה, דרכי הצעה וקיבול

תוכן:

בר נתן ותשובה בעלים משותפים על מקרקעין חצי חצי. הם מחויבים בחוזה שאם אחד רוצה למכור את החציו, הוא מחויב להציע בדואר רשום את הצעתו לשני, ומחויב לצד השני ל14 יום ורק אז יכול למכור את חצי הקרקע לצד שלישי. נתן הציע בדואר, ביטל ההצעה בטלפון ותשובה התעלם מהביטול בטלפון וטוען שיש להם חוזה מחייב.

• הוגדר בחוזה שרק ההצעה וקיבול יעברו בדואר רשום. לא דובר על מגעים אחרים פרט להם, במיוחד ביטול הצעה. לכן ביטול ההצעה בטלפון ובפקס לפני הגעתה ליעד הופך אותה ללא מחייבת. אפשר גם מעקרון תום הלב להגיד כי התעלמות סובייקטיבית מחלק הפניות סותרת על עקרון תום הלב

נושא שני – כשרות משפטית: עסקאות מקרקעין של קטינים ופסולי-דין

4. חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962: סעיפים 7, 9, 20, 47.

5. ד"נ 17/75 נחול נ' לוי, פ"ד (2) 113 (1976).

6. ע"א 112.79 שרף נ' אבער, פ"ד לד(3) 178 (1980).

דו.ב.:

כשרות ואפוטרופסות

### תוכן:

הוריה של ישראלה שרף הקטינה חותמים על חוזה מכר דירה על שמה כאשר יש צורך באישור בימ"ש בפעולה כזו ואין אישור שכזה.

### שאלה משפטית:

האם נחתם חוזה מחייב?

### תוצאה:

הערעור התקבל. החוזה אינו תקף.

### קביעה:

ברק ושמגר(רוב)- החוזה אינו תקף. ישנה פעולה אחת בלבד והיא העברת הבעלות, לה נדרש כמובן אישור בימ"ש. וכיוון שלא ניתן אישור כזה החוזה אינו

7. ע"א 39.81 עלי נ' סאוג'וג', פ"ד לח(4) 584 (1985).

8. ע"א 614/84 ספיר נ' אשד, פ"ד מא(2) 225 (1987).

9. ע"א 393/82 חיים נ' אביוב, פ"ד מא(1) 716 (1987).

10. ע"א 371/89 פורד (שכטר) נ' חיים שכטר חברה לבנין והשקעות בע"מ (בפירוק), פ"ד מו(1) 149 (1991).

11. ע"א 763/88 פילובסקי נ' בלס, פ"ד מה(4) 521 (1991).

12. ע"א 1516/99 לוי נ' חיג'אזי, פ"ד נה(4) 730 (1999).

13. ע"א 1932/90 פרץ בוני הנגב נ' בוחבוט, פ"ד מז(1) 357 (פסק דינו של הנשיא שמגר).

### השאלה המשפטית:

האם חוזה שנחתם כדין, בחוסר תום לב ואי ידע מטעם אחד הצדדים, נחשב כפגום ובטל?

### התוכן:

גולדברג(רוב)- יש לקבל את ערעור הנגב ולשלם לה פיצויים מופחתים.

שמגר(מיעוט)- לא הייתה גמירת דעת אמיתית מטעם האבא, כיוון שלא הכיר את התחום וחתם רק כדאי לרצות את בנו, שלא היה יותר מעורב ולא יודע בנושא, צריך לבטל את החוזה לחלוטין מבחן גמירת הדעת הוא חיצוני של הצהרה ולא פנימי של כוונה. מבחן אובייקטיבי בנסיבות העניין. המבחן הוא לא של אדם חיצוני אלא של המתקשרים עצמם את הנושא. האם אדם סביר במעמדם היה מסיק כמוהם שגמרו בדעתם לכרות חוזה. חתימה על חוזה לא אומרת גמירת דעת, החברה לא יכולה להגיד שהוצג לה שבוחבוט רוצה באמת לחתום

14. ע"א 8163/05 הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית, תק-על 2007(3) 1976 (2007).

### השאלה המשפטית:

מה תוקף חתימתה של המשיבה על ההסכם נוכח מצבה הנפשי, ומה דינו של ההסכם?

### התוכן:

המשיבה לא הוכרזה כפסולת דין ולפיכך פעולתה המשפטית היא בת תוקף, אך במקרים קיצוניים של אובדן כושר הבנה ושיפוט עשוי החוזה להיות בטל לחלוטין, ומנקודת ראותו של אותו אדם – "לא נעשה דבר". אף אם הנסיבות החיצוניות העידו על גמירת דעתו של החותם, ייתכן ונראה את החוזה כבטל. במידת הצורך ניתן להזקק לעילות המופיעות בחוק החוזים וביניהן גמירות דעת, טעות, הטעייה, כפיה ועושק על מנת לבטל פעולות משפטיות שעשה הלוקה בנפשו שלא הוכרז כפסול דין או שטרם הוכרז ככזה.

אין מנוס מלקבל במקרה זה את טענת "לא נעשה דבר". מדובר במקרה יוצא דופן של אישה הלוקה בנפשה מזה תקופה ארוכה שנקלעה לסיטואציה בלתי אפשרית מבחינתה בה לא הייתה לה יכולת לפעול אחרת. החוזה בוטל לפניו משורת הדין ע"פ הלכת **נונס פאקטום**

15. ח"א 8002/02 **המפקח על הבנקים נ' הבנק הבינלאומי הראשון**, תק-מח 2009(2) 3406 (2009).
16. דניאל פרידמן ונילי כהן **חוזים** (כרך ב, תשנ"א) 1008 ואילך.
17. יצחק אנגלרד **חוק הכשרות המשפטית והאפטרופסות, תשכ"ב – 1962 ס' 1-13** (מהדורה שנייה, תשנ"ה).
18. בעז קראוס **כשרות משפטית ואפטרופסות: קטינים, פסולי דין, חסויים** (מהדורה שנייה, תשס"ב).
19. יצחק אנגלרד "סמכות האפטרופוס לייצג את החסוי ואישור בית המשפט" **משפטים** ח (תשל"ח) 479.
20. משה גלברד "עסקאות מקרקעין של קטינים ופסולי דין לאור תזכיר חוק דיני ממונות" **מאזני משפט** ו (תשס"ז) 353.

### **נושא שלישי – דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין**

1. חוק הפרוצדורה האזרחית העותומאני, סעיפים 80-82.
2. חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969: סעיפים 6, 8, 79(א).
3. תזכיר חוק דיני ממונות, התשס"ו-2006 סעיפים 8, 121, 598.
4. ע"א 91/77 **לילי ביקסר נ' עמידר**, פ"ד לב(1) 73.
5. ע"א 7716/00 **נעמי קיסרי נ' רשות הפיתוח**, תק-על 2005(3) 4034 (2005).
6. ת"א (מחוזי נצי') 537/05 **זידאן יאסין נ' עזבון המנוח פרח אליאס עטאללה**, תק-מח 2010(1), 12000 (2010).
7. ע"א 7119/08 **עזרי חיימי נ' ליאת שמיר**, תק-על 2010(3), 3164 (2010).

8. ע"א 726/71 **גרוסמן את ק.ב.ק. נ' בידרמן**, פ"ד כ"ו (2) 781.

#### **השאלה המשפטית:**

האם דרישת הכתב במקרקעין היא מהותית, או שנועדה לצרכי ראייה בלבד

#### **תוכן:**

גרוסמן ובידרמן נשאו ונתנו לרכישת מקרקעין של בידרמן ע"י גרוסמן. הגיעו להסכמה על מחיר בעל פה. לאחר מעמד ההסכמה נשלח התוכן בכתב והתחילו בעבודה להכנת הקרקע. לפני מעמד החתימה על החוזה חזרו בידרמן בהם

**זוסמן- דרישת הכתב במקרקעין היא מהותית ולכן אם לא הייה הסכמה בכתב- לא נחתם חוזה.** גם לא זכאים לקנס כי לא היה חוק בנושא בשעת כריתת החוזה

9. ע"א 649/73 **קפולסקי נ' גני גולן**, פ"ד כ"ח (2) 291.

#### **השאלה המשפטית:**

האם מסמך בכתב חסר ביותר, שאינו מהווה חוזה, מספיק להשלים את דרישת הכתב המהותית

#### **תוכן:**

קפולסקי נשא ונתן עם גני גולן על קניית מקרקעין ללא היה הסכם בכתב, גולן התחרטה לאחר ששילם להם כבר חצי מהמחיר שהוסכם. קפולסקי טוען כי קבלה, שכוללת את שם בא כוח גני גולן עבור דירה וללא פרטים על העסקה- מספקת את דרישת הכתב

עציוני- מדובר במסמך מאוד חסר, שאינו אף כולל את צדדי החוזה ומהות העסקה. ולכן לא תקף. **במסמך** למקרקעין צריך את כל הפרטים המהותיים לחוזה. בין השאר, **מיסים, זמן תשלום ועוד**.

10. ע"א 235/75 קאדרי נ' מסדר האחיות צ'רלס, פ"ד ל (1) 800.

11. ע"א 158/77 רבינאי נ. מן שקד, פ"ד לג (2) 281.

#### השאלה המשפטית:

האם מסמך בכתב שלא כולל את כל פרטי החוזה מספק את הדרישה המהותית לכתב ע"פ ע"פ ס' 8 לחוק המקרקעין?

#### תוכן:

למסמך למכירת מקרקעין מספיק שיהיו הפרטים החיוניים לביצוע העסקה ולא כל הפרטים, את הפרטים החסרים אפשר להשלים ע"פ הנהוג במקרים כאלו.

12. ע"א 565/79 רובינשטיין נ' לויס, פ"ד ל"ד (4) 591.

13. ע"א 693/86, 692 בוטקובסקי ושות' נ' גת, פ"ד מד (1) 57.

#### דו ב.:

חתימה-כבר אינה יסוד מכונן

#### תוכן:

בין החברה העסקית לגת התרחש מו"מ לרכישת מגרש בשטחה. בתוך אחד המפגשים מוציא מנהל החברה דף ורושם: שמות הצדדים, מהות הנכס, תנאי תשלום ומחיר. אין חתימות אך כוסיות הושקו ולחיצות ידיים. הצדדים קבעו להיפגש לחתימה על חוזה פורמלי אך הפגישה לא נערכה והמגרש נמכר לגורם אחר (בני"ז קובה)

#### שאלה משפטית:

האם במסמך שערך המערער נכרת חוזה מחייב? כן.

#### קביעה:

הערעור נדחה.

במקרה זה צוינו: שמות הצדדים, מהות הנכס, מחירו ומועדי התשלום. את מועד העברת החזקה והבעלות ניתן להשלים מכוח ס' 26 לחוק החוזים.

#### שופטים:

**מצא**-חזקת אי התקפות"- ז"ד אינו חוזה מחייב אולם חזקה זו ניתנת לסתירה אם עולה מהראיות ג"ד (נטל ההוכחה על מי שמנסה להוכיח שנחתם חוזה).

ג"ד אנו מסיקים מ: א. המסמך נכתב ע"י בוטקובסקי עצמו ב. המסמך נוסח כחוזה מחייב ג. עותק נמסר לרוכשים ד. המערער הודה שאילו חתם היה משתכלל חוזה מחייב ה. הנסיבות-לחיצות ידיים, השקת כוסית, הכוונה להיפגש למחרת ללא סייגים.

התקדים-העדר חתימה אינו אינדיקציה להיעדר ג"ד ומסויימות(אך לא להיפך-קיום חתימה כן מהווה אינדיקציה).

14. ע"א 475/87 **נינה אהרונוב נ' אהרון אהרונוב**, פ"ד מג (3) 165.

זוג חתמו על חוזה- הבעל ישפץ את הדירה והאישה תעביר לו חצי מהבעלות בדירה.  
ביהמ"ש- אין מספיק מסויימות- אין פירוט לאיזו דירה התכוונו וכמה כסף היה צריך להשקיע, במקרה רגיל  
אין להשלים פרטים מהותיים אלה, אך חלק מהחוזה כבר בוצע ולכן יש לאכוף אותו.

15. ע"א 380/88 **מוהיב טוקאן נ' אלנשיבי**, פ"ד מה (5) 410.

16. עמ"ש (מחוזי יר') 534/09 **פלוני ואלמונית נ' פלוני**, תק-מח 2010(4), 356 (2010)

17. ע"א 579/83 **זונשטיין נ' גבסו בע"מ**, פ"ד מ"ב (2) 278.

18. ע"א 986/93 **קלמר נ' גיא**, פ"ד נ (1) 185.

#### השאלה המשפטית:

האם חוסר ת"ל במו"מ יכול לדחות את דרישת הכתב במקרקעין?

#### תוכן:

במקרים יוצאי דופן בהם עולה זעקת ההגינות, חוסר ת"ל במו"מ יכול לשלול את דרישת הכתב, **רק במקרים מיוחדים ויוצאי דופן**.

באיזה מקרים? משקל מצטבר של: א. אם היה שינוי בעקבות החוזה- הוא קיים כבר או שהייתה הסתמכות.  
ב. מידת האשמה של המתנער מהחוזה.

19. ע"א 8144/00 8170/00 **עלריג נכסים (1987) בע"מ ואח' נ' יוסף ברנדר ואח'**, פ"ד נז(1) 158.

#### השאלה המשפטית:

תום לב במו"מ- פיצויי קיום והסתמכות במקרה של הסתמכות צד על החוזה העתידי

#### תוכן:

ריגר מנהל עלריג היה במו"מ להקמת מיזם משותף על קרקע שברנדר היה במהלך רכישה. במסגרת המו"מ הוסכם שהוא ישלם על העברת הקרקע לברנדר שברגע שקיבל אותה מכר אותה לצד שלישי תמורת רווח מטורף לצד שלישי והחזיר את הכסף לריגר. ריגר תובע פיצויי קיום

מצא- לריגר היה אינטרס הסתמכות ברור, היה נראה שהחוזה ביניהם קרוב לסגירה, ברנדר במכירתו הפר את חובת ת"ל בכך שאי אפשר ליישם את החוזה יותר- **צד בחוזה צריך לנהוג בהגינות ולהתחשב באינטרסים של הצד השני**.

אומנם המו"מ ביניהם למיזם לא הבשיל לחוזה, אבל החלק של רכישת החלקות הגיע להסכמה ובוצע בפועל ועליו צריך ברנדר לשלם פיצויי קיום. **להמעמיד במצב שהיה מצוי אילו מחמת כישלון המו"מ ביניהם למיזם, היו מוכרים ביחד את כלל החלקות**.

20. ע"א 7193/08 **עדני נ' דוד**, תק-על 2010(3), 545 (2010).

21. ע"א 10849/07 **חסיב נעים פוארסה נ' שאוקי יוסף פוארסה**, תק-על 2009(4), 2256 (2009).

22. משה גלברד "דרישת הכתב בחוזים להעברת זכות במקרקעין על פי הצעת הקודקס האזרחי: בחינה ביקורתית" **קרית המשפט** ו' (תשס"ו) 231.

### **נושא רביעי – זכרון דברים בעסקת מקרקעין**

1. ע"א 651/72, **פסטרנק נ' חברת יוסף לוי פתח-תקוה**, פ"ד כח (1) 617.

2. ע"א 153/74 **אברהם נ' חבזה**, פ"ד כט(1) 737.

3. ע"א 158/77 **רבינאי נ. מן שקד**, פ"ד לג (2) 281.

#### **השאלה המשפטית:**

מה רמת המחויבות ומתי מחויבים משפטית צדדים בזיכרון-דברים?

#### **תוכן:**

תקפות זיכרון דברים תלויה בשניים :

1. בכוונת הצדדים בשעת החתימה על זיכרון הדברים- האם הסתיים המו"מ והייתה כוונה שסימו יהיה רק החתימה הפורמאלית על החוזה או שמדובר רק בשלב ביניים ולא הייתה גמירת דעת שהחוזה גמור עדיין.

2. בהנחה והתנאי הקודם תקף, המצאות פרטי העסקה המהותיים למימושה (תלוי במקרה). אם חסרים פרטים שלא הכרחיים, ניתן להשלים מן הנורמטיבי במקרים אלו. אין בעיה להשלים במקרה שלנו- הערעור נדחה

4. ע"א 5332/03 **רמות ארזים נ' שירן**, פ"ד נט(1) 2407.931.

5. ע"א 5511/06 **אמינוף נ' א. לוי השקעות ובנין בע"מ**, תק-על 2008(4) 2429.

6. ע"א 7193/08 **עדני נ' דוד** תק-על 2010(3), 545 (2010).

7. ע"א 8320/09 אלחדד נ' שמיר (29/3/2011).

8. ע"א 10859/07 חברה קדישא נ' דוד לוי (22/1/2012).

9. ע"א 9247/10 רוזנברג נ' סבן (24/7/2013).

10. ע"א יוסף דניאל נ' פלונית ואח' (11/8/2013).

### **נושא חמישי – משא ומתן לכריתתו של חוזה מקרקעין: חובות ותרופות בשלב**

#### **הטרום חוזי**

1. ע"א 86/76 **עמידר נ' אהרון**, פ"ד ל"ב (2) 337.

#### **תוכן:**

עמידר השכירה עסק לאהרון העולה החדש להיות מסגריה ובחוזה אף דרשה שלא יעשה בעסק שום שימוש מעבר למסגרייה. מסתבר שאסור להקים שם עסק כזה והוא מורשע בפלילים ונאלץ לעבור מקום בגלל זה. חוסר ת"ל במו"מ (המוכר אמר שזה בסדר להקים שם מסגריה) הוא עילה לנזיקין אם הייתה פגיעה כתוצאה מכך.

2. ע"א 838/75 **ספקטור נ' צרפתי**, פ"ד ל"ב (1) 231.

#### **תוכן:**

עלילה למעלה- בקיצור בעל קרקע מוכר לאחר בלי לגלות לו שהזכויות בו מופחתות לעומת קרקעות סמוכות, צרפתי תובע בבהמ"ש המחוזי וזוכה מתוקף סעיף 14ב' לביטול של בהמ"ש עכב טעות ששני הצדדים לא ידעו עליה אבל לא עקב הטעייה. לא נקבעו פיצויים אבל נאמר שצרפתי זכאי לתבוע להם.  
אשר- ע"פ עקרון תום הלב, צריך אדם להיות הוגן ולא להסתיר פרטים, שולל יודע היה אותם, לא היה כורת את החוזה. לכן החוזה לא תקף.  
לנדוי- מדובר בהטעייה כיוון שיש מחויבות לצד שלישי.

3. ד"נ 7/81 **פנידר ואח' נ' דוד קסטרו**, פ"ד לז (4) 673.

#### השאלה המשפטית:

חובות תום לב של מנהלי מו"מ שלא צדדים בחוזה

#### תוכן:

פנידר מכר דירה לקסטרו דרך חברה בבעלותו למרות שהוא החתום בחוזה, אחרי ששולם הכסף החברה נכנסת לפשיטת רגל ולא רוצה להחזיר הכסף. ע"ב חוסר ת"ב תובע קסטרו את הפנידר כיוון שהוא צד במו"מ גם אם לא בחוזה. העליון פוסק שפנידר/קסטרו יחזירו הכסף, כיוון שהם כאילו אחד.

#### שמגר(רוב)-

ניתן לתבוע אדם על בסיס סעיף 12 לחוק החוזים, גם אם הוא לא צד לחוזה אלא רק מנהל המו"מ, ואף אם לא נחתם חוזה אלא רק נוהל מו"מ לחתימה על חוזה. גם על מנהל תאגיד ניתן להטיל את האחריות לכך

4. ע"א 9019/99 **קיסטלינגר ואח' נ' אליה ואח'**, פ"ד נה(3) 542.

5. ע"א 2469/06 **רונן סויסה ואח' נ' חברת זאגא בע"מ**, תק-על 2008(3) 2580.

#### פס"ד שחוזר על פס"ד פרג'

6. ה.פ. (ירושלים) 684/97 **אילנה אוגלי נ' אביב שני בע"מ**, תק-מח 2003(1) 36031.

7. ע"א 5393/03 **אברהם פרג' נ' מיטל**, תק-על 2005(1) 452.

#### השאלה המשפטית:

האם המשיבים זכאים לביטול החוזה מכוח ס' 15 לחוק בעילת הטעייה? האם צריך לבצע שיערוך במקרה הזה

#### תוכן:

המקרה: הזוג פרג' מכר לזוג מיטל דירה כאשר במו"מ נאמר כי החדר בגג הוא בעל היתר, ומסתבר שהחדר לא בעל היתר בדיעבד. הזוג מיטל אפשרו לפרגיים לנסות להשיג היתר אבל פרג' סירבו בטענת הקונה יזהר. אחרי שהמיטלים הבינו שאין עם מי לדבר, ביטלו את החוזה ע"ב טעות והטעייה, והתנהגות שלא בתום לב ודרשו את כספם חזרה, הפרגיים סירבו- מיטל תבעו. בהמ"ש המחוזי קיבל את טענת המיטלים, וקבע החזרת הנכס והחזרת הכסף ע"פ ערך הדירה הנוכחי, שגורם לפרגיים להפסיד מלא כסף כי שווי הדירות ירד.  
פרוקציה- במקרים בהם בוטל החוזה על הצדדים להשיב את שקיבלו (ס' 21), לכן בנסיבות יוצאות דופן רשאי ביהמ"ש להתאם את ההשבה לתכלית הצדק ע"י התאמת ההשבה כך שתביא לתוצאה הוגנת.

ארבל - קובעת כי במקרה בו נעשתה הטעיה ללא דופי יוכל המטעה לטעון לתיקון ההטעיה, כפי שמורה ס' 14(ג) בטעות. היה חוסר תו"ל של הפרגיים ולכן פרג' לא זכאים לטענות אלה.  
**- ברור שהתובעים השתמשו בביטול לשיפור מצבם, אבל בהמ"ש לא התחשב בזה כי פרג' היו חסר ת"ל.ס**

8. ת.א. (מחוזי תל-אביב) 2526/00 קדמת דקל בע"מ נ' יצחק עמר, תק-מח 2006(4) 301.

9. ע"א 2071/99 פנטי נ' יצהרי, פ"ד נה(5) 721.

10. ע"א 829/80 שכון עובדים בע"מ נ' זפניק, פ"ד לז(1) 579.

#### השאלה המשפטית:

תום לב במו"מ – אשם בהתקשרות

#### תוכן:

חברת שיכון עובדים הציעה עד תאריך מסוים מכירת דירות במחיר נמוך. זפניק לא הצליח לחתום על העסקה חרף המתנתו בתור והמערערת הציעה בתמורה תנאי הנחה פחות טובים תמורת חתימה על אי-תביעה. המחוזי פסק לחוסר תו"ל וחיוב לתת במחיר המוזל. שיכון ערערו בן פורת- קובעת כי במקרה של 'אשם בהתקשרות' ניתן להרחיב את הפיצויים עקב תו"ל במו"מ לפיצוי קיום או אכיפה. חתימת זפניק על אי תביעה לגיטימית ומחייבת. פורת נתמכת בפס"ד קלמר שבשני המקרים חוסר תו"ל הביא לאי מילוי דרישת הכתוב, ולכן למרות זאת ביהמ"ש רואה את החוזה כאילו נכתב והתוצאות בהתאם אפשר לקבל פיצויים על חוסר תו"ל גם אם החוזה כן נחתם.

11. ע"א 651/82 מדינת ישראל נ' החברה האילתית לשירותים באניות בע"מ, פ"ד מ(2) 785.

12. ע"א 986/93 קלמר נ' גיא, פ"ד נ(1) 185.

#### השאלה המשפטית:

דרישת הכתב במקרקעין

#### תוכן:

קלמר וגיא חתמו על עסקת קומבינציה- הם בונים ומתכננים שני בתים על השטח, ומקבלים את חצי השטח עם הבית עליו בתמורה. קלמר טוען שדרישת הכתב במקרקעין לא מולאה. עסקה במקרקעין דורשת מהותית מסמך בכתב. הדרישה וללא כתב בהמ"ש לא יכול לאכוף אך אין הכרח שיהיה חוזה כתוב וחתום בדקדוק על כל פרטיו, אלא אפשר שאוסף מסמכים ביחד יספקו את דרישת הכתב בעזרת הפרטים המהותיים של העסקה. במקרה דנן, אפשר לדלות מהמסמכים פרטים מהותיים שונים, אך הם עדיין לוקים בחסר אז זה לא מספיק לדרישת הכתב. (אכיפה בעזרת תו"ל זה בחלק תום לב)

13. ע"א 6370/00 קל בנין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ, פ"ד נ(3) 289.

#### חלק 1:

#### השאלה המשפטית:

האם כחלק מחובת התו"ל יש לנהוג בשיווין, וספציפית במכרז פרטי?

#### תוכן:



ע.ר.מ. עשתה מכרז פרטי, וקל בניין הגיע הכי מתקדם בו, סופו של דבר ע.ר.מ. זנחה את המו"מ עם קל בניין וחתמה עם חברה חיצונית שלא עמדה בתנאים של המכרז. קל בניין טוענים שהחוזה מחייב ושמדובר בחוסר ת"ל במו"מ.

גולדברג ולוין- מכרז פרטי מחויב לדיני המכרזים הציבוריים במלואם. לא היה חוזה. היה חוסר ת"ב מכך שמטעמי ההגינות צריך לנהוג בשוויון, ולא לעשות מו"מ עם גורמים חיצוניים למכרז בזמן המכרז.

## **חלק 2:**

### **השאלה המשפטית:**

האם יש להגביל את הפיצויים על הפרת ת"ב במו"מ לפיצויי הסתמכות, או שמגיע פיצויי קיום?

### **תוכן:**

המשך הפרשה הקודמת.

**ברק-** תום לב אומר שדואגים לאינטרס העצמי תוך התחשבות בציפיות הסבירות של הצד האחר. בד"כ זכאים רק לפיצויי הסתמכות. פיצויי קיום ינתנו רק כאשר החוזה כבר היה בשלבו הסופי והיה צריך רק לחתום, ולא נחתם בגלל חוסר ת"ל. במקרה כזה נראה את החזרת המצב לקדמותו כמצב של שכלול החוזה.

14. ע"א 8144/00 **עלריג נכסים (1987) בע"מ ואח' נ' יוסף ברנדר**, פ"ד נז(1) 158.

### **השאלה המשפטית:**

תום לב במו"מ- פיצויי קיום והסתמכות במקרה של הסתמכות צד על החוזה העתידי

### **תוכן:**

ריגר מנהל עלריג היה במו"מ להקמת מיזם משותף על קרקע שברנדר היה במהלך רכישה. במסגרת המו"מ הוסכם שהוא ישלם על העברת הקרקע לברנדר שברגע שקיבל אותה מכר אותה לצד שלישי תמורת רווח מטורף לצד שלישי והחזיר את הכסף לריגר. ריגר תובע פיצויי קיום **מצא-** לריגר היה אינטרס הסתמכות ברור, היה נראה שהחוזה ביניהם קרוב לסגירה, ברנדר במכירתו הפר את חובת ת"ל בכך שאי אפשר ליישם את החוזה יותר- **צד בחוזה צריך לנהוג בהגינות ולהתחשב באינטרסים של הצד השני.**

אומנם המו"מ ביניהם למיזם לא הבשיל לחוזה, אבל החלק של רכישת החלקות הגיע להסכמה ובוצע בפועל ועליו צריך ברנדר לשלם פיצויי קיום. **- להמעמיד במצב שהיה מצוי אילו מחמת כישלון המו"מ ביניהם למיזם, היו מוכרים ביחד את כלל החלקות.**

## **נושא שישי – אי-התאמה בעסקאות מקרקעין (והיחס בין הטעייה לאי התאמה)**

1. חוק המכר, תשכ"ח-1968: סעיפים 11-18,

2. ע"א 838/75 **ספקטור נ' צרפתי**, פ"ד ל"ב (1) 231.

### **תוכן:**

עלילה למעלה- בקיצור בעל קרקע מוכר לאחר בלי לגלות לו שהזכויות בו מופחתות לעומת קרקעות סמוכות, צרפתי תובע בבהמ"ש המחוזי וזוכה מתוקף סעיף 14ב' לביטול של בהמ"ש עכב טעות ששני הצדדים לא ידעו עליה אבל לא עקב הטעייה. לא נקבעו פיצויים אבל נאמר שצרפתי זכאי לתבוע להם.

**אשר-** ע"פ עקרון תום הלב, צריך אדם להיות הוגן ולא להסתיר פרטים, שלולא יודע היה אותם, לא היה כורת את החוזה. לכן החוזה לא תקף.

לנדוי- מדובר בהטעיה כיוון שיש מחויבות לצד שלישי.

3. ת.א. (מחוזי ת"א) 2526/00 קדמת דקל בע"מ נ' יצחק עמר, תק-מח 2006(4) 301.
4. ע"א 9645/06 קדמת דקל בע"מ נ' יצחק עמר, תק-על 2009(1), 4058, 4059 (2009).
5. רע"א 2324/07 עובדיה יוסף ברנס נ' יהודה לבדנסקי, תק-על 2007(4) 3559.
6. ע"א 6025/92 צמיתות (81) בע"מ נ' חרושת חימר בע"מ, פ"ד נ(1) 826.
7. ע"א 9085/00 שטרית ואח' נ' אחים שרבט חברה לבנין, פ"ד נז(5) 462.
8. ע"א 10944/02 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' אוחנה ואח', פ"ד נח(3) 673.
9. ע"א 5602/03 אבי ושרה סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, תק-על 2005(1), 2774 (2005).
10. ע"א 7298/00 בסט ואח' נ' חממי ואח', תק-על 2007(3) 3537.
11. ע"א 8949/07 י.ר. אחים עזרא חברה לבנין בע"מ נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' משה זאב ואח', תק-על 2009(4) 3083.
12. רע"א 7642/97 חנה שטרית נ' בלה נוסבאום ואח', פ"ד נג(3) 516.

### נושא שביעי – חוזים אחידים למכר דירות

1. חוק החוזים האחידים, תשמ"ג-1982.

2. ע"א 449/85 היועץ המשפטי נ' גד, פ"ד מג(1) 183.

#### השאלה המשפטית:

האם רשימת התנאים בחוק החוזים האחידים ס' 4 רשימה סגורה?  
האם התנאים המנויים מקפחים?

#### תוכן:

חברת גד הגישה לביה"ד לחוזים אחידים חוזה והוא אושר, היועמ"ש הגיש לבין הדין הסגות על מספר סעיפים כי הם מקפחים בהתאם לרימה בחוק החוזים האחידים. ב"ד דחה את תביעתו. היועמ"ש מערער, בין ההתניות היו: התניה במועד מסירת הדירה- לא הוגדר זמן ידוע וקבוע מראש למסירת הדירה.- ב"ד קבע כי אין הוא מקפח והוא הכרחי לצרכם

תנאי המגביל זכות קונה לרשום הערת הזהרה- עד בניית מחיצות אין הם רשאים לכך. ב"ד לא ראה בכך קיפוח. מצא- רשימת התנאים היא לא סגורה. היא מהווה דוגמאות והיא לא ממצה את מגוון האפשרויות בשונה מהחוק הקודם שנתן רשימה סגורה

התניה בדבר מועד מסירה- התנייה לפרק זמן בלתי מוגבל ובלתי מתוחם וידוע מראש היא מקפחת. יש אי וודאות גדולה על זמן כניסה לדירה, מכירת דירה קודמת, הסכמי שכירת דירה ועוד והיא בלתי מוצקת. הערת הזהרה- התנייה הערת הזהרה בתהליך הבנייה היא קיפוח, היא מונעת זכות/תרופה בדין מהלקוח.

3. ח.א. 702/06 היועץ המשפטי נ' שיכון ופיתוח (6/12/11).

4. ח.א. 901/08 היועץ המשפטי נ' ב. יאיר (19/2/12).

### נושא שמיני - דחיית קיום בעסקאות מקרקעין

1. חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 : סעיף 43.

2. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 : סעיף 17

3. חוק המכר, תשכ"ח-1968 : סעיף 23.

4. ע"א 195/74 סיני נ. יהלום, פ"ד כ"ח (2) 663.

5. ע"א 594/75 ג'רבי נ. הייבלום, פ"ד ל (2) 673.

6. ע"א 765/82 אלתר נ. אלעני, פ"ד ל"ח (2) 701.

7. ע"א 556/83 מימון נ. מאור אל, פ"ד ל"ח (2) 459.

8. ע"א 701/79 שוחט נ. לוביאנקר, פ"ד ל"ו (2) 113.

#### תוכן:

המקרה - ערכו הסכם לקניית דירה, לפני התשלום האחרון המערערים טסו לחו"ל, והמשיבים פחדו להעביר את בעלות הדירה מחשש שלא יקבלו כסף. לכן ביטלו את העסקה ולקחו פיצויים מהמערערים.

בן פורת - במקום בו על שני הצדדים היה לקיים חיובים במקביל, אין האחד יכול לתבוע את חברו בשל הפרת החוזה, אלא אם כן קיימו בעצמו או נכון היה לקיים את חלקו בחיובים המקבילים.

לוביאניקר רשאים לדחות את מועד הקיום של העברת הבעלות עד מועד התשלום שיוכלו לוודא שהתשלום מבוצע ע"ב ס' 39 אימצה את השיטה האמריקאית (למטה) - אפשר לדחות קיום

9. ע"א 670/89 מקור פיתוח עירוני בע"מ נ' קרון, פ"ד מה(3) 7.

10. ע"א 1816/91 דלתא הנדסה נ' שיכון עובדים, תקדין עליון 98 (2) 1885.

#### השאלה המשפטית:

האם יש לאפשר לצד לחוזה לעכב את ביצוע חיוביו ולהתנותו בביצוע על-ידי הצד השני, או, בנכונותו לקיים את החוזה?

#### תוכן:

שכון השכירה לדלתא חנות, בחוזה סוכם שיש לשלם בשני תאריכים ויש אפשרות אופציה לרכישת המבנה. דלתא שילמה את התשלום השני באיחור ולאחר מכן ביקשה לממש את האופציה. שכון סירבה בטענה שהייתה הפרה בשל האיחור.

דורנר - כי נקודת ההנחה שבכל חוזה יש יחסי תלות בין החיובים. ובמקרה בהם לא רוצים תלות כזו יש לציין זאת במפורש בחוזה (אי אפשר בחוזה אחיד כי זה בחוק)

11. ע"א 1632/98 ארבוס נ' רובינשטיין בע"מ, פ"ד נה(3) 913.

12. ע"א 2568/98 פטר נ. חממי, פ"ד נו(4) 796.

13. איל זמיר, "תרופות בשל הפרת חוזה: פיצויי ציפייה, פיצויי הסתמכות, השבת התעשרות ושחזור השקילות החוזית" משפטים לד (תשס"ד) 91.

14. גד טדסקי, "חיובים מקבילים" הפרקליט לו (תשמ"ז) 293.

15. גבריאלה שלו, דיני חוזים - החלק הכללי (2005) 455-462.

16. דניאל פרידמן חוזים (כרך ג', ד' פרידמן ונ' כהן עורכים, 2003) 80-92.

## נושא תשיעי: הפרה, תרופות ותרופות מיוחדות בעסקאות מקרקעין

1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

2. ע"א 3666/90, 4012/90, עיריית נתניה נ' מלון צוקים בע"מ, פ"ד מו (4) 45.

### דן ב..:

היחס בין פיצויי קיום לפיצויי הסתמכות

### תוכן:

העירייה כורתת חוזה עם חברת מלון צוקים לבניית מלון בנתניה, ולאחר זמן מחליטה העירייה לחזור בה. החברה מגישה תביעה נ' העירייה בגין הפרת חוזה ותובעת פיצויים. המחוזי קובע פיצויים גלובליים בגין נזק לא ממוני(ס') (13).

### השאלה המשפטית:

האם במקרה של חוזה הפסד יש להעניק פיצויי הסתמכות(שהם גבוהים יותר במקרה זה) או קיום?

### פסיקה:

יש לתת לו לבחור-הנטייה להקל עם הנפגע-יש להעניק לו את פיצויי ההסתמכות הגבוהים יותר.

### שופטים:

חשין(רוב)- לא מסכים. ס' 10 הוא גם לפיצויי קיום וגם לפיצויי הסתמכות ולכן הנפגע יכול להעדיף גם במקרה של חוזי הפסד. כלומר יש נטייה להגן על הנפגע.

מלץ(מיעוט)- ככלל, הנפגע זכאי אך ורק לפיצויי קיום(ס' 10), אולם כיוון שקשה כ"כ ראייתית לכמת, ניתן פיצויי הסתמכות. כאשר מדובר בחוזה הפסד(בו פיצויי ההסתמכות גבוהים יותר ממה שהיית אמור להרוויח, כלומר מפיצויי הקיום), נעניק פיצויי קיום.

3. ע"א 846/75, עוניסון נ' דויטש, פ"ד ל (2) 398.

### השאלה המשפטית:

מה נכלל תחת אכיפה?

### תוכן:

עוניסון קבלן שבנה בניין, מכר את הדירות והתחייב להעבירן בזמן נתון לקונים והבנייה נפסקה באמצע. התובעים דורשו אכיפת החוזה באמצעות כונס נכסים שיסיים את הבניין. עוניסון טוען שבניית הבניין לא ניתנת לאכיפה. ברנזון - אכיפה יכולה להיות כל צוו שיתקן את תוצאות ההפרה- כולל אפשרויות רבות לביצוע צווי בעין (כונס נכסים שיבצע)

- סעד האכיפה הוא הראשון בסעדים על הפרה
- תנאים לאכיפת חוזה בנייה (וכנראה מתאים לרוב החוזים):
  1. העבודה מפורטת
  2. פיצויים לא יפצו את התובע בצורה מספקת

הנתבע מחזיק בקרקע עליה העבודה ולכן תהיה אכיפה פה

4. ע"א 21/80 ורטהיימר נ' הררי, פ"ד לה (3) 253.

### השאלה המשפטית:

למי יש עדיפות באכיפה כשיש מספר נושים רב?

## תוכן:

המקרה-מוכר רמאי מכר דירה לשניים אחד אחרי השני וברח מהארץ, השני שילם הכול והראשון יש רק זיכרון דברים, מי יקבל הדירה?

**ברק(רוב)-** לאור סעיף 9 לחוק המקרקעין, בעסקאות נוגדות, זכות העסקה הראשונה על העליונה, אלא אם כן העסקה השנייה בוצעה בתמורה ובתום-לב, ונתלוה אליה רישום. למרות זאת הקונה השני יכול לדרוש תרופות בלי קשר לראשון על הפרת חוזה(או הפרה צפויה). גם אם שיקולי צדק הולכים לשני, השיקולים המהותיים של חוק המקרקעין גוברים בשם ההרמוניה השיפוטית

**פה(ניחיד)-** התחייבות "לעשות עסקה במקרקעין" היא חוזה כמשמעותו בחוק התרופות, וכל עוד ההתחייבות לא הפכה ל"עסקה" על-ידי רישום בפנקס המקרקעין, יחולו עליה כל הוראות החוק על חוזים ועל אכיפתם. הדיבור "בנסיבות העניין" שבסעיף 3(4) לחוק התרופות כולל גם נסיבות, שנוצרו לאחר עשיית ההתחייבות, וגם נסיבות, הנוגעות לזכויות צד שלישי. לפיכך, זכותו העדיפה של בעל העסקה הראשונה מכוח סעיף 9 לחוק המקרקעין לא מבטיחה לו את אכיפתה, אם אין היא עומדת במבחן הצדק שבסעיף 3(4) לחוק התרופות

5. ד"נ 21/80, **ורטהימר נ' הררי**, פ"ד לה (3) 253.

## דו.ב.:

אכיפה-שיקולי צדק

## תוכן:

הבעלים מוכר את הנכס פעמיים, העותר היה ראשון כרונולוגית, מי יקבל את הזכויות בנכס? חוק המקרקעין קובע כי במצב של עסקאות נוגדות, הראשון כרונולוגית גובר א"כ השני רוכש בתמורה בתו"ל ורושם זכותו בטאבו.

## שאלה משפטית:

האם נאכוף את החוזה עבור הצד הראשון כרונולוגית? כן.

## פסיקה:

הערעור התקבל. יש לאכוף עפ"י חוק המקרקעין ולא שיקולי צדק כיוון שמדובר ב-3 צדדים לחוזה.

## שופטים:

ד"נ: **ברק-אין** להתחשב בשיקולי הקונה השני, והטעם הוא שצריך ליצור הרמוניה חקיקתית בין חוק המקרקעין לס' 3(4)-שיקולי צדק, לכן יש לתת אכיפה. חוק המקרקעין גובר כאשר מדובר ב-3 צדדים. שיקולי הצדק של חוק החוזים ייגבר כשמדובר ב-2 צדדים.

6. ע"א 260/80, 265, **נוביץ נ' ליבוביץ**, פ"ד לו (1) 537.

## השאלה המשפטית:

מתי צריך לשערך חוב של צד מפר ומה השווי שצריך עבורו?

## תוכן:

נוביץ קנתה דירה מלייבוביץ', שילמה הכול והשנייה הפרה ולא העבירה הדירה. היא תבעה לפיצויים ואכיפה וזכתה **בתנאי שהיה שערך שווי הדירה שדורש שהיא תשלם עוד כסף למפרה**. היא מערערת.

**ברק-** במקרים בהם אכיפה תהיה לא צודקת יכול ביהמ"ש לא להסכים לאכוף או להתנות אכיפה בתנאים בגלל שיקולי צדק.

שלושה כללים לשיערוך:

א. מבחין בין התקופה בה החוזה מקיים, ולכן ביהמ"ש לא יכול לבצע לגביה שיערוך, לעומת התקופה בה החוזה הופר, בה יכול ביהמ"ש להתערב ולבצע שיערוך [בהמשך הגישה משתנה]- **רק עבור תקופת ההפרה**.

ב. שופט יכול לקבוע שיערוך רק אם בטוח שהצדדים לא השמיטו אותו בכוונה- **אין הסדר שלילי**

ג. הוראת אכיפת השיערוך צריכה להיות פחותה במקצת מהמחיר, שלא יצא מפר נשכר.

7. ד"נ 44/75, ביטון נ' פרץ, פ"ד ל (3) 581.

8. ע"א 207/76, הרשקו נ' וכטר, פ"ד לא (2) עמ' 85.

9. ע"א 409/78, גולן נ' פרקש, פ"ד לד (1) 813.

#### תוכן- דן בביטול:

מכרו דירה, הקונים התכוונו את התשלום האחרון לשלם מתוך כספי הלוואה מהבנק, המוכרים לא אפשרו להם לרשום משכנתא על הדירה כי אמרו קודם תשלמו. חיים כהן אמר שמדובר בהפרה לא יסודית ולכן למרות שנתנו ארכה הביטול של המוכרים לא צודק

10. ע"א 7956/99 שיכון ופיתוח נ' עיריית מעלה אדומים, פ"ד נו(5) 779.

11. ע"א 741/79, כלנית השרון השקעות ובנין נ' הורביץ, פ"ד לה (3) 533.

12. ע"א 156/82 ליפקין נ' דור זהב, פ"ד לט(3) 85.

13. ע"א 18/89, חשל נ' פרידמן, פ"ד מו (5) 257.

#### השאלה המשפטית:

האם תניית הפיצוי המוסכם עומדת ביחס סביר לגובה הנזק שניתן היה לצפות בעת כריתת החוזה?

#### תוכן:

פרידמן וחשל חתמו על ההסכם, ונאמר בו שאם יש הפרה, תוסף ריבית של 10% לחודש על הכסף שצריך היה לשלם. פרידמן לא שילם בכלל ואחרי 5 שנים חשל תובע אותו, אחרי שהכסף התנפח כבר פי 17 מהריבית. פרידמן טוען לחוסר תום לב ולשווי פיצויים לא סביר שלא היה סביר שיש צורך בהם בעת החתימה ולכן להפחתה ל-10% לשנה

שמגר- במקרה הנ"ל פיצוי של 10% לחודש היא תניית פיצוי מוסכם. הוראה זו צופה פני הפרה של חיוב כספי של פרידמן תוך חישוב מה החוב של פרידמן אם יפר חיוביו, מדובר בהסכמת הצדדים לפיצוי במקרה של הפרה. הפחתת הפיצוי היא רק במקרים חריגים, בהם לא נמצא יחס סביר כלשהו - ולו בדוחק - בין שיעור הפיצוי המוסכם ובין הנזק שניתן היה לחזותו בעת כריתת החוזה.

יש שני שלבים למבחן בהמ"ש:

- לקבוע האם קיים יחס סביר בין הפיצוי הקבוע ובין הנזק אשר היה צפוי באופן סביר בעת כריתת החוזה
- אם לא היה צפוי- לקבוע באיזה שיעור יש מקום להפחית את הפיצוי הקבוע בהסכם שבפניו צפוי בעת כריתת החוזה- באופן אובייקטיבי ולא סובייקטיבי לצדדים, לא מה צפו בפועל, אלא מה יכלו באופן סביר לצפות

הערעור מתקבל כי במקרה הזה 35% לשנה הוא ריאלי וזה מה קיבל הבחור

14. רע"א 2371/01 אינשטיין נ' אוסי תכנון והקמת מבנים ופתוח בע"מ, תק-על 2003(2), 4311.

#### השאלה המשפטית:

מהו שיעור הפיצויים שצריך לתת על הפרת החוזה ללא הוכחת נזק?

#### תוכן:

איינשטיין חתמו זיכרון דברים לקניית דירה מ-אוסו ב-140 אלף \$ תוך 4 חודשים. זה לא יצא לפועל ואחרי 4 חודשים הוצעו אוסו את הדירה לאיינשטייניום ב-180 אלף \$. הם סירבו וביטלו החוזה וביקשו פיצויים על ההפרש בין השווי הנוכחי של הדירה 193, לשווי שהם רצו לרכוש אותה בזמנו-140. בהמ"ש נתן רק את ההפרש ל-40 והם ערערו.

#### ברק-

איינשטיין בחרו בתרופת הביטול ותרופת הפיצויים, הבחירה היא כדין. ע"פ ס' 10 איך בוחנים כמה פיצויים זכאים? המבחן הדו שלבי-

• בוחנים את היקפו ומידתו של הנזק. במסגרת זו נבחן הנזק במבחני סיבתיות ("שנגרם לו עקב ההפרה ותוצאותיה"), תוך ייחוד אותם נזקים שהם צפויים ("שהמפר ראה אותו או שהיה עליו לראותו מראש, בעת כריתת החוזה, כתוצאה מסתברת של ההפרה"), ושבגנים מוטלת אחריות

• עניינו של זה קביעת שיעור הפיצויים, לו זכאי הנפגע.

חישוב הפיצויים: לא משתמשים בסעד עונשי אלא פיצויי. מטרת הפיצויים היא הבאת הנפגע למצב הוא היה אילו לא הופר החוזה

יש מבחני עזר רבים לבדיקת זה, הרלוונטי לנו פה הוא:

• **במקום שחוזה מכר קובע מחיר פלוני והמוכר הפר את החוזה, נקבע שיעור הפיצויים לו זכאי הקונה בהפרש שבין מחיר השוק של הנכס הנמכר לבין מחירו בחוזה. הפיצויים יקטנו אם יכל הנפגע באמצעים סבירים להקטין/לבטל הנזק ונמנע מכך**

• ע"פ ס' 11 אפשר להימנע מהשלבים שבס' 10. במקרה של הפרת חיוב לתת/לספק נכס צריך להוכיח הנפגע:

○ הביטול היה כדין

○ שיעורה של התמורה בעד הנכס או השירות לפי החוזה

○ שווי התמורה ביום ביטול החוזה

**סעד ע"פ ס' 10 הוא סובייקטיבי, הוא בא לפצות על הנזק שנגרם לנפגע בפועל. סעד ע"פ ס' 11 הוא אובייקטיבי, הוא מפצה על נזק עקרוני**

15. ע"א 635/83, **אברהם נ' מזרחי**, פ"ד מא (2) 105.

16. ע"א 1816/91, **דלתא הנדסה נ' שכון עובדים**, תקדין עליון, כרך 98 (2), 1885.

#### השאלה המשפטית:

האם יש לאפשר לצד לחוזה לעכב את ביצוע חיוביו ולהתנותו בביצוע על-ידי הצד השני, או, בנכונותו לקיים את החוזה?

#### תוכן:

שכון השכירה לדלתא חנות, בחוזה סוכם שיש לשלם בשני תאריכים ויש אפשרות אופציה לרכישת המבנה. דלתא שילמה את התשלום השני באיחור ולאחר מכן ביקשה לממש את האופציה. שכון סירבה בטענה שהייתה הפרה בשל האיחור.

דורנר- כי נקודת ההנחה שבכל חוזה יש יחסי תלות בין החיובים. ובמקרה בהם לא רוצים תלות כזו יש לציין זאת במפורש בחוזה (אי אפשר בחוזה אחיד כי זה בחוק)

17. ת"א (י-ם) 3531/01 **בן אבו נ' מדינת ישראל**, תק-מח 2002 (2) 20053.

18. איל זמיר ותמי כץ-קריכלי, "השפעת הפקעה מאוחרת על מכר מקרקעין: סיכול, פירוש או העברת הסיכון?" **משפטים** לה (תשס"ה) 331.

19. רע"א 7642/97 חנה שטרית ו-2 אח' נ' בלה נוסבאום ואח', פ"ד נג(3) 516.