

אם הופרה חובת תום הלב ישנן תרופות להפרה זו.
ישנם מצבים בהם נוהל משא ומתן שבסופו לא נכרת חוזה שכן הופרה חובת תום הלב לעומת מצבים בהם יש מצבים שנוהל מו"מ ונכרת חוזה והופרה חובת תום הלב.

(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.

המפר ישלם פיצויים עקב כריתת החוזה. החלק של תרופות בחוק החוזים גורס כי רק אם נכרת חוזה ניתן לקבלת תרופות ברם ס' ב' לוקח מס' סעיפים ומכשיר אותם גם לתום לב.

הקטנת נזק

14. (א) אין המפר חייב בפיצויים לפי סעיפים 10, 12 ו-13 בעד נזק שהנפגע יכול היה, באמצעים סבירים, למנוע או להקטין.

(ב) הוציא הנפגע הוצאות סבירות למניעת הנזק או להקטנתו, או שהתחייב בהתחייבויות סבירות לשם כך, חייב המפר לשפות אותו עליהן, בין אם נמנע הנזק או הוקטן ובין אם לאו; היו ההוצאות או ההתחייבויות בלתי סבירות, חייב המפר בשיפוי כדי שיעורן הסביר בנסיבות הענין. אם הנפגע יכל להפסיק את הנזק ולא עשה זאת לא יקבל פיצוי עבורו.

פיצויים בעד נזק שאינו של ממוך

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

המפר צריך לפצות גם אם לא מדובר בנזק ממוני והפיצוי יקבע לפי בית המשפט.
נזק שאינו ממני הוא למשל עוגמת נפש. בישראל בדרך כלל פוסקים פיצוי נמוך עבור עוגמת נפש, כמו כן ממעטים לפסוק עוגמת נפש עבור תאגידים וחברות בע"מ מפני שאין להן נפש, כמו כן לחוזים מסחריים שכן סבור שאנשי עסקים מתכוננים לזה.

הזכות לפיצויים

10. הנפגע זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב ההפרה ותוצאותיה ושהמפר ראה אותו או שהיה עליו לראותו מראש, בעת כריתת החוזה, כתוצאה מסתברת של ההפרה.

כדי לתבוע פיצויים לפי סעיף זה, יש צורך בשלושה תנאים:
1. קשר סיבתי בין ההפרה לנזק. למשל: אם אדם התחייב למסור מכונית והוא מסר אותה באיחור של שבוע, ואחרי שבועיים כשהמכונית נמצאת אצל הבעלים היא נשרטה. הוא יפוצה על האיחור

בלבד.

2. נזק שהמפר יכול היה לצפות באופן סביר. אין חובה לפצות על נזק שלא ניתן לצפות.

3. הנפגע צריך להוכיח את שיעור הנזק. כמה נזק נגרם (שמאות, תחשיבים, נתונים, שווי שוק וכד').

אי אפשר לבקש פיצוי על נזק בלי להוכיח את השיעור שלו לעומת נזק שאינו ממוני.

בשנים הראשונות של הפסיקה, יש פסקי דין כמו קוט נ' אירגון דיירים: כאשר הופרה חובת תום הלב במו"מ כשלא נכרת חוזה, הפסיקה אמרה שהנפגע זכאי לפיצויים לפי ס' 10 אבל רק פיצויים שלילים (פיצויי הסתמכות- על ההוצאות שהנפגע הוציא לצורך המשא ומתן, זמן שהושקע, עו"ד שנשכר וכד') הוא לא יקבל את הרווח שהוא יכל להפיק מהחוזה אם היה נכרת (פיצויי קיום או צפיות-מעמידים את הנפגע אילו החוזה היה מקויים) (כך נקבע בעבר). הסיבה לכך היא שאומנם המשא ומתן נגמר בכלל תום לב אבל לא ניתן לחזות אם הוא היה ממשיך או אם היה נכרת חוזה גם אם היה תום לב ולכן קשה להוכיח קשר סיבתי בין השניים.

פס"ד שיכון עובדים, ההפרה של חובת תום הלב גרמה לכך שלא יחתם חוזה, אותו זפניק לא מעוניין בפיצוי על הזמן שלו, הוא רוצה את הדירה. השופטת בן פורת אומרת שניתן לתת תרופות נוספות. היא אומרת שחובת תום הלב היא כללית ורחבה ועלולה להתעורר במגוון רחב של מצבים ועל כן לא הגיוני שיגבילו את הפיצויים לפי 10, 13. התרופה שהיא מכירה בה לקוחה מהמשפט הגרמני שמכונה "אשם בהתקשרות" אם כתוצאה מהפרת חובת תום הלב לא נכרת חוזה וברור שזה מה שגרם לאי חתימת חוזה ואחד הצדדים בחוסר תום לב מפוצץ את העסקה יחשב כאילו שהיה קיבול. שיכון עובדים מנעו מזפני את הקיבול מפני שסגרו את המשרד ועל כן ניתן להחשיב את העסקה כאילו שנכרתה.

בפס"ד קלמר נ' גיא הייתה הצעה והיה קיבול רק בע"פ אך יש דרישה לכתב. בית המשפט אומר שניתן לראות כאילו שהיה כתב. זה גובר על דרישת הכתב בגלל הרעיון של אשם בהתקשרות שכן קלמר נהג בחוסר תום לב קיצוני כלפי הזוג גיא.

בפס"ד קל בניין הראשון נקבע כי בהעדר תנאי אחר חלה חובת שוויון גם במכרז פרטי והפך את ההלכה של פס"ד יולס. התיק הוחזר למחוזי עם הנחיה לפסוק פיצויים על הפרת תום לב. הובאו ראיות לפיצויי קיום אך לפי ההלכה יש רק פיצויים שלילים. התיק חזר לעליון שקבע הלכה חדשה באומרו כי כאשר מופרת חובת תום הלב בשלב מאוד מתקדם של מו"מ כך שברור לכל אדם שאם לא היה מופר היה נכרת חוזה, ניתן לתת פיצויי קיום. כמופרת חובת תום לב במו"מ ולא נכרת חוזה:

1. אם הפרת חובת תום הלב הייתה בשלב מוקדם של המו"מ אבל לא בסופו, הנפגע יכול לקבל

פיצויי הסתמכות שכן קשה לבסס קשר סיבתי וקשה לדעת אם היה נכרת חוזה או לא.

2. אם היא מתרחשת בסוף המו"מ וניתן להוכיח קש"ס ושהיה נכרת חוזה אם לא הייתה מופרת (קל בניין) יש לנפגע שתי אפשרויות- מסלול זפניק וקלמר- אשם בהתקשרות-רואים כאילו החוזה נכרת ולבקש שהחוזה יאכף או כל פיצוי אחר בהפרת חוזה של ממש.

ניתן לבקש פיצויי קיום חוזה או פיצויים חיוביים על הרווח שיכל לקבל אם החוזה היה מתקיים. בית המשפט העליון בפסיקה מסמן באופן ברור שהדרך העדיפה היא הלכת קל בניין. האפשרות לתבוע מכוח ההלכה של אשם בהתקשרות זה במצבים חריגים מאוד, מצבים שבהם פיצוי כספי לא יתן

לנפגע את מה שהוא באמת רוצה. בקלמר הזוג גיא רצה לגור בדירה שתכנן ולא כסף.

מה קורה כשמופרת החובה כשנכרת חוזה?

מדובר על מצב של פגם בכריתה- כפיה, עושק, הטעיה וכד'.

במצב כזה באופן רגיל הנפגע יכול לבטל את החוזה מכוח עילת הפגם(ס' 15, 17, 18) יחד עם הביטוח הוא זכאי להשבה. מה שנתן לצד השני הוא יקבל חזרה ויחזיר את מה שקיבל. יכול להיות שהיו לו הוצאות נוספות ויקבלם מכוח ס' 12.

לפעמים לא נגרם נזק עקב המו"מ אבל הביטול הוא קריטי. למשל פס"ד פרג' נ' מיטל- בה בזוג פרג' מכר דירה לזוג מיטל עבור סכום מסויים. לקונים הסתבר שאחד החדרים נבנה בלי רשיון והם ביקשו לבטל את החוזה. אבל שווי השוק של הדירה היה מיליון שקל לעומת הכסף שהיה שווה כפול. הקונים החזירו את הדירה וקיבלו כסף שאפשר להם לקנות שתי דירות.

בדרך כלל לא ניתן לבטל לפי ס' 12 אבל יש פסק דין של בית המשפט המחוזי שקובע שניתן לבטל, בין היתר בגלל ההלכה של השופטת בן פורת שקבעה שהרשימה לא ממצה.

אם הצד לא רוצה או לא יכול לבטל את החוזה הוא זכאי לפיצויים לפי ס' 12 והם למעשה דומים לפיצויי קיום שכן החוזה נשאר והפער בין מה שהובטח למה שהתקבל הוא גדול ועל כן הפיצויים לפי התחשיב שלהם הם פיצויי קיום.

לפעמים הופרה החובה- המוכר הטעה את הקונה- האפשרות שלו היא לבטל את החוזה ולקבל את רכושו ולקבל פיצויי הסתמכות.

פס"ד דקל- אדם בשם עמר מכר חלקת קרקע לחברת קדמת דקל עבור מליונים. הוא רימה את החברה בזמן המו"מ ולא סיפר להם שהקרקע כבר לא שלו. היו לו זכויות חכירה והמנהל ביטל אותן. החברה הגישה תביעה על הטעיה. היא ביקשה לקבל את הכסף ששילמה, החברה ביקשה גם פיצויי קיום שכן יכלה להפיק רווחה של מאות אלפי דולרים. בית המשפט אמר שלא יקבלו שכן הם לא רצו את החוזה, הם רצו לחזור לאחור. הם יכולים לקבל השבה, הוצאות על העסקה וכד'. אבל לא פיצויי קיום מפני שפיצויים כאלו מתבקשים רק אם רוצים לראות חוזה כזה. לפעמים כדאי לתבוע על הפרת חוזה ולא על הטעיה.

חומר למבחן:

1. כל מה שנלמד עם גלבר ודוייטש והחומר של העבודוש.