

נקודות מרכזיות לפתרון העבודה

משקל	סוגיה
	<p>חלק ראשון – החוזה בין רוני למנהל הקניון</p>
4 נק'	<p>בין רוני למנהל הקניון התקיימה התקשרות חוזית, הכוללת הצעה וקיבול.</p>
10 נק'	<p>איום בהקמת הדוכן וחסימת הגישה לחנות – דיון באיום כלכלי ככפיה:</p> <p>הפסיקה פירשה את לשון סעיף 17 בהרחבה כך שתכלול גם כפיה כלכלית כסוג של כפיה (פס"ד שאול רחמים).</p> <p>זאת כאשר מדובר שימוש באיום מפתיע אשר צופן בחובו נזק חמור ובלתי הפיך לצד השני;</p> <p>יש לבחון האם למאויס קיימת אפשרות מעשית לפנות לערכאות או לקבלת ייעוץ משפטי</p> <p>האם קיימות חלופות סבירות ומעשיות אחרות</p> <p>במקרה דנן, על פניו לרוני אין חלופות סבירות, מדובר באיום מפתיע, שמשמעותו נזק כספי כבד ובלתי הפיך. לרוני אין אפשרות מעשית לפניה לערכאות ואין ערך רב בקבלת ייעוץ משפטי במצב העניינים. לאור האמור לעיל, ככל הנראה יש לראות באיום בחסימת הדוכן ככפיה כלכלית.</p>
10 נק'	<p>האם מדובר באזהרה בתום לב על מימוש זכות? עפ"י הפסיקה (לטם רהיטים) תום הלב הנדרש כדי להוציא אזהרה על הפעלת זכות מגדר איום צריך להתייחס לשניים: לעצם קיומה של הזכות ולאמצעי להגשמת אותה זכות. שנית, האמצעי להגשמתה צריך גם הוא להיעשות תוך שימוש בתום לב.</p> <p>בנסיבות המקרה קשה לראות במעשיו של מנהל הקניון כאזהרה בתום לב. אף אם האמין בתום לב כי יש לו זכות לדרוש את מעברו של רוני לקומה השלישית (התקבלו גם גרסאות לפיה הזכות שבה מחזיק בעל הקניון היא הזכות להקים דוכן בקניון או להודיע לרשות המסים בדבר התנהלותו של רוני) הרי</p>

	<p>שהאמצעי להגשמתה על ידי איום יום מראש וכריכת הקמת הדוכן בסירובו של רוני לעבור מהווים הגשמת הזכות שלא בתום לב.</p>
2 נק'	<p>ניתן לראות בהודעה על הכוונה לפנות לרשויות המס כאיום לפי סעיף 17(א)</p>
3 נק'	<p>האם תמיד יש לראות באיום באזהרה נקיטת הליכים פליליים ככפיה. נראה שקיימות גישות חלוקות בנושא, גישת השופטת בן פורת, המוכנה לראות באזהרה בנקיטת הליכים פליליים כלגיטימית במקרים מסוימים מול הגישה המצוטטת של פרופ' שלו לפיה איום בנקיטת הליכים פליליים מעיד תמיד על חוסר תום לב (פס"ד שפיר). עם זאת, נראה שבנסיבות המתוארות לא מדובר כלל באמצעי שנועד להשיג את המגיע למנהל הקניון בדין ועל כן לא נראה שתהיה מחלוקת בנוגע לאי הלגיטימיות של האיום.</p>
8 נק'	<p>כדי לטעון לכפיה יש להוכיח קשר סיבתי סובייקטיבי בין ההתקשרות לכפיה. יש להראות כי הכפיה השפיעה על רצונו של המתקשר בהטילה בו חששות ופחד. אולם, אין צורך שיהיה מדובר בסיבה מרכזית או מכרעת להתקשרות (שטרסברג כהן בשפיר).</p> <p>במקרה הנידון, על אף העובדה שרוני זכה להטבות במסגרת החוזה החדש נראה שהאיום בהקמת הדוכן אכן השפיע עליו לחתום על החוזה והטיל בו חששות ופחדים. על כן, נראה כי מתקיים קשר סיבתי בין הכפיה להתקשרות.</p>
3 נק'	<p>כפיה עשויה להתרחש רק בטרם החתימה על החוזה (דיור לעולה).</p> <p>טקיטת המנהל לשימוש בשביתת מנקים סביב חנותו של רוני להחשת המעבר היא אמנם טקיטה פסולה אך היא איננה רלוונטית לעניין טענת הכפיה.</p>
10 נק'	<p>תוצאות הכפיה – לרוני קמה זכות לביטול החוזה, ככל שמדובר בכפיה.</p> <p>עליו להודיע על הכפיה תוך זמן סביר מרגע שפסקה הכפיה. בנסיבות העניין נראה שהסיווג הנכון של תום הכפיה יהיה לאחר</p>

	<p>שהסתיים שבוע האופנה והאיום העיקרי ממנו חשש רוני פג. (התקבלו גם הטענות שהאיום בפניה לרשויות לא פג ולכן עוד לא עבר זמן סביר ורוני רשאי לבטל את החוזה. לא התקבלה הטענה שכיוון שלא הסתיימה הכפיה על רוני לחכות שהמנהל יסיים להתעמר בו ורק אז קמה לו הזכות לביטול החוזה)</p> <p>הנאה מהחוזה הנכרת תחליש את הנטיה לראות בביטול כנעשה בזמן סביר לאחר כריתת החוזה (לוטם רהיטים). אולם, במקרה דנן לא נראה שרוני גרף הנאה מהחוזה (לא ניתן לומר שהעובדה שהאיום לא בוצע הודות לכריתת החוזה היא הנאה ממנו כיוון שאז שום חוזה שנכרת עקב איום לא היה ניתן לביטול).</p> <p>בנוסף, על פי סעיף 19 לחוק אם ברצונו של הנכפה לבטל רק את החלק שאלמלא הכפיה לא היה חותם עליו – הוא רשאי לעשות כן. ייתכן שלרוני קמה הזכות לבטל רק את החלק הכפוי בחוזה משמע – רק את החלק המחייב אותו לעבור לקומה השלישית.</p>
	<p>חלק שני – החוזה בין המטפל לאימו של רוני</p>
<p>12 נק'</p>	<p>דיון ביסודות עילת העושק; התקשרות חוזית; קיומה של מצוקה, ניצול המצוקה על ידי העושק ותנאי חוזה גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל.</p> <p>חשוב לציין כי בעילת העושק מדובר ביסודות מצטברים שלצורך הקמת העילה יש צורך בהתקיימות כולם.</p>
<p>5 נק'</p>	<p>מצוקת העושק – אין צורך שיהיה מדובר בפסול דין. מדובר במצוקה, חולשה נפשית או חוסר ניסיון כבדי משקל שהסיטו את שיקול דעתו של הנעשק מנתיבו הנכון.</p> <p>לגישת השופט לנדוי ונראה כי כך גם ההלכה (פס"ד שפיר) די גם בחולשה ארעית אליה יכול להיקלע העשוק בכדי להקים את יסודות הסעיף.</p> <p>בנסיבות המקרה, מדובר בישישה המתגוררת בדיוור מוגן. ניתן להעריך כי מצבה וצלילות דעתה אינם במיטבם וייתכן שיש בכך כדי להקים מצוקה לעניין עילת העושק. בנוסף, ייתכן גם כי בלחץ</p>

	<p>בו הייתה שרויה לקראת תערוכת הבולים יש בכדי להקים קושי ארעי שעולה כדי מצוקה.</p>
<p>10 נקי'</p>	<p>האם מתקיים קשר סיבתי בין ההתקשרות למצוקה? בפסיקה קיימות שתי גישות - גישת שמגר – רק כאשר אלמלא המצוקה לא הייתה התקשרות (פס"ד איליט) וגישת שטרסברג כהן – מספיק שתהיה סיבה רבת משקל אבל אין להראות שמדובר בסיבה הבלעדית או המכריעה להתקשרות (שפיר).</p> <p>בנסיבות העניין ניתן לומר כי ככל שהמצוקה נבעה ממצבה הגופני של אימו של רוני הרי שלא מדובר בסיבה הבלעדית לכריתת החוזה, הרי שגם הרצון לזכות בבולים לקראת התחרות השפיע על שיקוליה. המטפל יטען לגישת שמגר שלא מדובר בסיבה הבלעדית והמכרעת ועל כן ניתן הקשר הסיבתי בין המצוקה להתקשרות. אימו של רוני, אם לא תתקבל הטענה שהלחץ בו הייתה שרויה לקראת התחרות מהווה מצוקה זמנית, תטען לדעת השופטת שטרסברג כהן לפיה יש לקבל את טענת העושק גם כאשר לא מדובר בסיבה המכרעת והבלעדית להתקשרות.</p>
<p>10 נקי'</p>	<p>כיצד נבחן האם נכרת חוזה בתנאים גרועים במידה בלתי סבירה מהמקובל:</p> <p>כאשר מדובר בחוזים בתחום מוגדר יושוו החוזים למקובל בתחום (בנקאות, יהלומים וכדו'). כאשר לא ניתן לערוך השוואה כזו, ההשוואה תהיה לאמת מידה שיצר בית המשפט המשקפת את הצודק וההוגן (פס"ד סאסי).</p> <p>במקרה דנן, אמנם מדובר בעסקת נדל"ן וייתכן שניתן להשוותה לעסקאות דומות ולהעריך את שווי הבולים כדי לעמוד על תנאי החוזה. עם זאת, ייתכן שעקב הנדירות של הבולים והערך הסנטימנטלי יש לערוך בחינה על פי אמת מידה של מה נחשב בנסיבות העניין צודק והוגן.</p>

2 נקי	<p>נוסחת האיזון של טירקל בסאסי – ככל שהתנאים בחוזה גרועים יותר כך ייטה בית המשפט לשעות יותר לטענות על התקיימות היסודות האחרים של העושה.</p> <p>אם אכן נראה כי האיזון בין הערכים המוחלפים במקרה זה לא מתקיים באופן קיצוני ניתן יהיה להקים את עילת העושה גם אם לא מדובר במצוקה חמורה. באותו אופן אם מצוקתה של האם פורשה באופן חמור, ניתן להקים את עילת העושה גם אם תנאי החוזה גרועים אך לא באופן קיצוני.</p>
5 נקי	<p>סעיף 115(ב) להצעת חוק דיני ממונות גורס כי כאשר מתקיימים יחסי תלות וגם תנאי החוזה גרועים מהמקובל – מתקיימת חזקה בנוגע להתקיימותה של עילת העושה.</p> <p>על פניו, ככל שנגיע למסקנה כי תנאי החוזה הם תנאים גרועים נראה שמתקיימת החזקה בענייננו, בין הישישה למטפלה מתקיימים יחסי תלות מאחר וזו נמצאת תחת טיפולו בדיור המוגן.</p>
5 נקי	<p>האם יש לראות בלחץ הנובע מהתחרות הקרובה כמצוקה המקימה את עילת העושה?</p> <p>ניתן לומר כי לא כל פער באורך הנשימה של הצדדים מקים את עילת העושה, לחץ חברתי לא יוצר בהכרח מצוקה שתקים את עילת העושה (גנז וכהן).</p> <p>האם ניתן להשתמש במקרה זה בעילת חוסר תום הלב כדי להביא לביטול החוזה אף אם לא קמה עילת העושה? הפסיקה קבעה כי אין זה ראוי למתוח את עילת חוסר תום הלב כדי להביא לביטול חוזה גם במצבים של מעין מצוקה (רוב, גנז).</p>
6 נקי	<p>תוצאות העושה – ככל שהתקיימה עילת העושה קמה לאימו של רוני זכות לביטול. ההודעה על ביטול החוזה צריכה להיעשות זמן סביר לאחר שנודע לנעשה על עילת הביטול. החריג של עילת הכפיה אינו מתקיים בעניין עילת העושה</p>

	ולא ניתן להמתין עד שפוסק העושה (שמגר באיליט, ברק משאיר בצ"ע)
5 נקי	טענות יצירתיותו ניתוח בהיר
110 נקי	סה"כ