

תוכן עניינים

1.....	פתח דבר
3.....	שער א' : ההפרה - הסיכול והפטור - כללי
3.....	פרק א': תנאי יסוד
3.....	1. כללי
3.....	2. התנאי הראשון - ביצוע ההתחייבות אינו אפשרי
3.....	3. התנאי השני - מבחן הצפיות
3.....	3.1 כללי
4.....	3.2 מרכיב הציפיות בעין הפסיקה
6.....	4. התנאי השלישי - אי-יכולת הטוען למנוע את הנסיבות המסכלות
11.....	5. טענת סיכול - טענת מגן ולא חרב
13.....	פרק ב': ההפרה - כללי
	שער ב': חוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970 - הארות כלליות
15.....	בדיני התרופות
15.....	פרק א': מבוא
17.....	פרק ב': הגדרה - הפרה יסודית והפרה לא יסודית
25.....	פרק ג': הזכות לביטול
29.....	פרק ד': דרך הביטול

פרק ה': הזכות לפיצויים	35
פרק ו': הפרה צפויה	43
שער ג': חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 - עילות לביטולו של הסכם	51
פרק א': טעות	51
פרק ב': הטעיה	59
פרק ג': עושק	63
פרק ד': חוזה פסול	67
פרק ה': המועד לקיום חיובי הצדדים	75
1. כללי	75
2. זמן סביר לקיום חיוב	78
2.1 כללי	78
2.2 "זמן סביר" למסירת ההודעה	78
3. "קיום מוקדם"	79
4. דחיית מועד קיום	80
שער ד': פטור בשל אונס או סיכול חוזה - דיני סיכול כלליים ...	85
פרק א': כללי	85
פרק ב': השינוי בתפיסה לגבי קבלת טענת הסיכול	89
פרק ג': סיכול חוזה איננו בגדר תרופה הנמנית בחוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970	91

פרק ד': חלוקת אחריות - סיכול - השבה לאחר הביטול	93
1. חלוקת אחריות - שיקול-דעת בית-המשפט - סעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות).....	93
1.1 סעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות).....	93
1.2 השבה - סעיף 9 לחוק החוזים (תרופות).....	93
2. חלוקת האחריות במשפט הישראלי.....	102
פרק ה': שביתה כבסיס לטענת סיכול	105
פרק ו': "מלחמה" כבסיס לטענת סיכול	107
פרק ז': פגעי טבע כבסיס לטענת סיכול	109
פרק ח': עיקרון הסיכול ועיקרון תום-הלב	111
פרק ט': "טעות משותפת" ודיני הסיכול	115
1. "שיקולי צדק במסגרת עילת ה"טעות משותפת".....	115
2. עילת הסיכול ועילת ה"טעות המשותפת - הדמיון.....	116
3. שיקולי הצדק בשתי העילות.....	117
4. שיקולי תום-לב.....	118
5. עילת הסיכול הקבועה בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות), דומה במובנים רבים לעילת הטעות המשותפת.....	120
שער ה': סיכול ביחסי שכירות	125
פרק א': חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971	125
1. כללי.....	125

125.....	2. פגם שאין לדרוש תיקונו - סעיף 10 לחוק
125.....	2.1 כללי
126.....	2.2 בעקבות שריפת המושכר, הושמד המושכר ונשמט הבסיס לקיומו של הסכם השכירות - התביעה נדחתה
129.....	2.3 השוכר ידע או יכול היה לדעת על קיומה של מערכת החשמל הפגומה ואין עסקינן בליקוי או פגם, שעל המשכיר חלה חובה לתיקונו - התביעה נדחתה, התביעה שכנגד התקבלה בחלקה
131.....	3. פטור מחובת התשלום - סעיף 15 לחוק
131.....	3.1 כללי
133.....	3.2 פטור מתשלום וסיכול חוזה השכירות
154.....	3.3 אובדן חלקי מחמת שריפת המושכר
154.....	3.4 המשכיר הוא האחראי לכך שהשוכר יוכל להשתמש במושכר, וחלה עליו חובה מוגברת לצפות אירועים העלולים לסכל את חוזה השכירות וליידע את השוכר אודותיהם
158.....	3.5 המבקש סירב לשלם את דמי העגינה, בטענה שנמנע ממנו לצאת מן הנמל - הערעור נדחה
159.....	3.6 טובת ההנאה שצמחה לבעל החלקה מאובדן המושכר, היא על-פי זכות שבדין והיא אינה באה לו מן הדייר המוגן - הערעור נדחה
162.....	3.7 זכותו של שוכר לביטול חוזה מחמת נסיבות הקשורות במושכר

3.8 המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר, לבטל את החוזה זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן כי הוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות.....	163
3.9 יש לפנות לדיני השכירות הכלליים כדי לענות על שאלת הימנעות תשלום דמי שכירות כל זמן שלא ניתן להשתמש במושכר.....	166
3.10 מששוכר ממשיך להחזיק במקום מבלי לשלם את דמי השכירות, מפר הוא את חוזה השכירות ואת חובתו לפי חוק השכירות והשאיילה.....	168
3.11 היעדר אפשרות לעשות שימוש בנכס אותו חכרו התובעים - התביעה נדחתה.....	170
3.12 אין אפשרות להישאר במושכר לכל תקופת השכירות, מבלי לשלם את דמי השכירות או את דמי הניהול המתחייבים מהסכם השכירות.....	172
פרק ב': דיני הסיכול הכלליים מול דיני הסיכול המיוחד בחוק השכירות והשאיילה התשל"א-1971.....	179
1. כללי.....	179
2. היחס בין סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות) לבין סעיף 15 לחוק השכירות והשאיילה.....	180
3. ההבדלים בין דיני הסיכול הכללי (סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות)) ודיני סיכול השכירות (סעיף 15 לחוק השכירות והשאיילה).....	183
פרק ג': דוגמאות ותקדימים.....	189
1. דיני הסיכול מאפשרים למחול למפר התחייבות חוזית, כאשר ההפרה נגרמה בשל נסיבות שאינן באשמתו.....	189

2. מות השוכרת - האם מותה של השוכרת סיכל את קיום החוזה?..... 195
3. משיטל התובע את החוזה שלא כדין, אינו זכאי שהנתבעים יחזירו לו את השיקים שהפקיד בידיהם עבור דמי השכירות.....203
4. הנתבעת נטלה על עצמה את הסיכון - התביעה נדחתה..... 205
5. למפר עשויות לעמוד מספר טענות שבכוחן לפטור אותו מן החיוב החוזי, ובכללן טענת הסיכול הקבועה בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)..... 208
6. מניעה זמנית אינה יכולה להביא לכדי התגבשותה של עילת סיכול..... 212
7. לא ניתן להעלות בנסיבות המקרה טענת סיכול, כאשר אי-קיומו של היתר בניה היה ידוע לצדדים בעת חתימת הסכם השכירות, כפי שניתן ללמוד מלשון ההסכם..... 215
8. הצדדים צפו את הקושי בהעברת הבעלות, ולכן לא ניתן לקבוע כי ההסכם "סוכל" - התביעה נדחתה..... 215
9. נקבע כי האירועים דגן באים בגדר אותם מקרים חריגים שלא ניתן היה לצפות אותם מראש..... 217
10. אין המדובר באירוע מסכל - הנתבעים חוייבו בפיצוי התובע בגין הפרת הסכם השכירות..... 221
11. נקבע כי מקום שבו לפי מהות החיוב או המוסכם בין הצדדים, על החייב לקיים את החוזה באופן אישי, הרי שמות אחד הצדדים אכן מהווה סיכול של החוזה - התביעה התקבלה..... 223

12. שני הצדדים ידעו כי מדובר בחלוקה בלתי-חוקית של הדירה ל- 5 יחידות דיור ולפיכך לשני הצדדים צריכה היתה להיות ציפיה כי העניין יובא לפני בית-המשפט224

שער ו': סיכול חוזה עבודה 227

פרק א': כללי 227

פרק ב': דוגמאות ותקדימים 233

1. כאשר נגזר על התובע מאסר לתקופה ארוכה, ובהתאם לאופיו של מקום העבודה, לא ניתן לדרוש מן המעסיק "לשמור" על מקום העבודה עד לסיום ריצוי המאסר, ויש לקבוע כי חוזה העבודה הסתיים עקב סיכול.....233

2. המקרה אינו נופל לגדר הנסיבות החריגות בהן יוכר סיכול של חוזה העבודה, אלא המדובר בהתפטרות - התובע הוא שיזם והשפיע על קרות המאורע "המסכל" בכך שפנה לרופא התעסוקתי, ששלח את המכתב שהוביל לסיום העסקתו235

3. אי-יכולת לחדש אשרת עבודה או שינויי חקיקה אינם מהווים סיכול וממילא הנתבעת ידעה על מועדה הצפוי של תפוגת אשרת העבודה.....237

4. הנתבעת היתה ערה לכך שנדרשת אשרת עבודה כדי להעסיק את התובע, כאשר היא זו שהמשיכה להעסיקו שבועות רבים לאחר שהאשרה האחרונה פגה - התביעה התקבלה.....239

5. עובדת מעצרו של התובע מהווה סיכול של חוזה העבודה אשר אינו מזכה בפיצויי פיטורים240

6. עובדת כליאתו של התובע לתקופה בת ארבע שנים - גם אם קוצרה בהמשך לשנתיים וחצי - מהווה לפיכך, בנסיבות העניין, סיכול של חוזה העבודה241

שער ז': עילות כבסיס לטענת הסיכול - שהתקבלו או נדחו	245.....
פרק א': אחריות קבלן מכוח חוק הקבלנות וטענת הסיכול	245.....
פרק ב': חוזי בניה וטענת סיכול	247.....
פרק ג': תאונות דרכים	251.....
פרק ד': פסילת הופעות	255.....
פרק ה': מבצע צוק איתן	257.....
פרק ו': מכרז - קיומה של עתירה	259.....
פרק ז': שינוי בהתייחסות משרד התיירות	263.....
פרק ח': הקטנת מרווח שיווק - שינוי נסיבות קיצוני ובלתי-צפוי וטענת סיכול	265.....
1. כללי	265.....
2. ניתן לטעון שייתכנו מקרים בהם ניתן יהיה להתאים את החוזים לנסיבות החדשות גם בהתבסס על עקרון של הגינות, אך צעד זה הינו קיצוני ויש להפעילו בזהירות ולאחר בחינה פרטנית של כל מקרה ומקרה	270.....
פרק ט': ביטול הסכם פשרה - קבלת טענת סיכול	273.....
1. אי-אפשרות חוקית לקיום הסכם	273.....
2. המערערת יכולה היתה לדרוש את ביטול הסכם הפשרה (מכוח סעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)) - אך מעבר לכך, לא ניתן להעניק למערערת של אכיפה או פיצויים כפי שדרשה	273.....
פרק י': סיכול אפשרות מימון ורכישה	277.....

1. האחריות החוזית ודיני הסיכול.....	277
1.1 כללי	277
1.2 טיב האחריות החוזית	277
2. אין לחייב צד לחוזה להתכונן מראש לכל קטסטרופה אפשרית - בדיוק לשם כך נקבע דין הסיכול - התביעה נדחתה	280
פרק י"א: היצרון הפסיק את הייצור.....	283
שער ח': דוגמאות, דעות ותקדימים	285
פרק א': מגיפת הקורונה.....	285
1. הכרה בהתפרצות הקורונה כגורם מעכב מ"כוח עליון" בענף הבניה - מיום 31.03.20 - משרד האוצר (גבי שוחט - סגן בכיר לחשב הכללי).....	285
2. הכרה בהתפרצות הקורונה כגורם מעכב לפי "כוח עליון" בענף הבניה - מיום 05.04.20 - משרד האוצר (רוני חזקיהו - החשב בכללי, משרד האוצר).....	286
3. השלכות משפטיות (חוזיות) של מגפת הקורונה - נייד עמדה מיום 06.04.20 - לשכת עורכי-הדין.....	287
4. עניין רב בריח (08) תעשיות בע"מ מיום 16.04.20 - בשל נגיף הקורונה ביקשה המבקשת לדחות את תשלום דמי השכירות - המשיבה התנגדה והודיעה על כוונתה לממש את הערבות הבנקאית - בקשה למתן צו ארעי אשריאסור על המשיבה לממש את הערבות הבנקאית - "קורונה" איננה מילת קסם - הבקשה נדחתה.....	297

5. עניין טוראי קליבר בע"מ מיום 19.04.20 - בשל נגיף הקורונה דמי השכירות לחודש אפריל לא שולמו - המשיבה הודיעה למבקשת כי תפעל למימוש הערבות הבנקאית - בית-המשפט נתבקש ליתן צו מניעה זמני - הבקשה נתקבלה.....300

6. עניין ריקושט 3000 בע"מ מיום 23.04.20 - בשל נגיף הקורונה נדונה בקשה למתן סעד ארעי למניעת חילוט ערבות בנקאית שהוציא הבנק לטובת המשיבה לצורך הבטחת הסכם השכירות - הבקשה נתקבלה...307

פרק ב': עניינים שונים.....315

1. דיני הסיכול מאפשרים למחול למפר התחייבות חוזית, כאשר ההפרה נגרמה בשל נסיבות שאינן באשמתו.....315

2. המשיב טען כי בנסיבות התמלאו התנאים של סיכול לפי סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 - הערעור נדחה....321

3. ככלל, תניות פטור ו"סעיפי סיכול חוזיים" שנכללים בחוזים בין קבלנים לבין רוכשי דירות ושמונסחים בצורה גורפת יפורשו בדרך-כלל בדווקנות ובצמצום.....323

4. דיני הטעות אינם חלים כאשר מדובר בטעות הנמצאת בגדר הסיכון שצד להסכם לקח על עצמו.....330

5. ערכאת הערעור אינה נוהגת להתערב בהחלטותיה של הערכאה הדיונית ככל שהדבר נוגע למתן סעדים זמניים - הערעור נדחה.....333

6. נקבע כי עילת הסיכול הקבועה בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), דומה במובנים רבים לעילת הטעות המשותפת.....336

7. אין המוכר יכול להטיל על הקונה אחוזי הפקעה נוספים מעבר למה שהפקעה עצמה גרעה.....339

8. נקבע כי על הסיכול להיות בלתי ניתן לצפיה ולהיגרם בשל אירוע חיצוני
- במקרה דנן לא התקיים היסוד בדבר היעדר צפיות של הנסיבות
המסכלות - הבקשה נדחתה.....342
9. מבחינה עקרונית, יש לבחון בכל מקרה ומקרה את השפעתו של ארוע
חריג, כגון פרוץ מלחמה, על מהותם של היחסים החוזיים - הערעור
נדחה.....345
10. הנתבעת נטלה על עצמה את הסיכון - התביעה נדחתה350
11. למפר עשויות לעמוד מספר טענות שבכוחן לפטור אותו מן החיוב
החוזי, ובכללן טענת הסיכול הקבועה בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות
בשל הפרת חוזה).....353
12. מניעה זמנית אינה יכולה להביא לכדי התגבשותה של עילת סיכול356
13. ניתן לטעון שייתכנו מקרים בהם ניתן יהיה להתאים את החוזים
לנסיבות החדשות גם בהתבסס על עקרון של הגינות, אך צעד זה הינו
קיצוני ויש להפעילו בזהירות ולאחר בחינה פרטנית של כל מקרה
ומקרה.....359
14. התובע טען לטענת סיכול בסיכומיו - נקבע כי העלאת טענה, לראשונה
בסיכומים, מהווה הרחבת חזית אסורה אך עם-זאת לא עלה בידי התובע
להוכיח את שלושת התנאים הדרושים על-מנת לקומם טענת
הסיכול.....362
15. אי-הסכמה נקודתית של הנתבעים או רצון של קבוצה אחת לשפר את
תנאיה בתכנית המוצעת כדי שתיטיב עמה יותר, אין משמעם הפרת חוזה
- התביעה נדחתה.....366

16. בית-המשפט קבע כי אין בטענת הסיכול כדי להעלות או להוריד
למקרה הנדון 370.
17. סיכום הדברים עליו חתמו הצדדים מהווה חוזה מחייב, במסגרתו
הסכימו הצדדים לדחיית מועד המסירה - נקבעה ישיבה לקביעת המתווה
להמשך הדיון בתובענה 373.
18. אין בפנינו אירוע בלתי-צפוי, כגון רעידת אדמה או מלחמה
שלמערערים לא היתה שליטה עליהם, נהפוך הוא, אפשרות הזכייה או אי-
הזכייה במכרז של משרד הבטחון היתה ידועה למערערים עת כריתת חוזה
הפיתוח - הערעור נדחה 376.
19. הנתבעים לא הוכיחו את התנאים המצטברים הדרושים לצורך קביעה
שהתובע גרם לסיכול החוזה - הטענה נדחתה 379.
20. הנטל להוכחת טענות הסיכול מוטל על שכמי המפר 382.
21. התובעים ביקשו להישען על טענת הסיכול כחרב, ולא כמגן - מוביל
לכלל מסקנה כי יש לראות את התובעות אשר בחרו בהתנהגותן בקיום
ההסכמים, ולא בביטולם, כמי שהחמיצו את האפשרות לטעון לסיכול
ההסכמים 384.
22. האפשרות שהתובעת לא תצליח להביא לאישור התכנית נצפתה - על-
כן, אין מדובר בנסיבות שלא ניתן היה לראותן מראש, ושהתובעת לא יכלה
למנען, כלשון סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות) 385.
23. רק באותם מקרים בהם לא יכול הצד לקיים את ההתחייבות מחמת
נסיבות שאינן תלויות בו, ושלא יכול היה לדעת אותן מראש, תיווצר
אפשרות לפטור אותו מהתחייבותו - התביעה התקבלה 388.

24. אין לחייב צד לחוזה להתכונן מראש לכל קטסטרופה אפשרית - בדיוק לשם כך נקבע דין הסיכול - התביעה נדחתה 391
25. לא ניתן להעלות בנסיבות המקרה טענת סיכול, כאשר אי-קיומו של היתר בניה היה ידוע לצדדים בעת חתימת הסכם השכירות, כפי שניתן ללמוד מלשון ההסכם 393
26. הצדדים צפו את הקושי בהעברת הבעלות, ולכן לא ניתן לקבוע כי ההסכם "סוכל" - התביעה נדחתה 394
27. האירועים דנן באים בגדר אותם מקרים חריגים שלא ניתן היה לצפות אותם מראש 395
28. על הנתבעת לבסס את קיומו של פטור הסיכול 399
29. הנתבעות אינן יכולות לחזור בהן מההסכם רק בשל פטירת המנוחה, כאשר אין כל טענה כנגד המנוחה שהיא הפרה את ההסכם, ופטירת המנוחה אינה מהווה סיכול - התביעה התקבלה במלואה 401
30. בית-המשפט קבע כי בחיי אדם מוות אינו אירוע בלתי-צפוי 403
31. על טוען טענת הסיכול להוכיח 3 תנאים מצטברים בעלי קשר סיבתי, אשר בהתקיימותם יחול הפטור מקיום הוראות החוזה - נסיבות מסכלות, אי-אפשרות למנען ואי-צפיותן 405
32. מקום שבו לפי מהות החיוב או המוסכם בין הצדדים, על החייב לקיים את החוזה באופן אישי, הרי שמות אחד הצדדים אכן מהווה סיכול של החוזה - התביעה התקבלה 408
33. אם כיוונה הנתבעת לכך שהסכם טבריה סוכל עקב ההתרחשויות בנצרת עילית, הרי טענה זו אינה צריכה את דוקטרינת הסיכול, ולשם קיומה די במסגרת החוזית בין הצדדים וחובת תום-הלב 409

34. אין לקבוע שהעובדה שהיה מקום לקבל אישור לעקירת העצים היא עובדה אשר לא היתה צפויה ומשכך אין לקבוע כי יש בסיס, בדין הקיים היום, לטענת סיכול.....411
35. מן הפן המשפטי, ואפילו הוכח אירוע הגניבה, אין בו כדי להקים לנתבעת את הגנת הסיכול - התביעה התקבלה בחלקה.....413
36. היה על המנוח לחזות מראש אפשרות לאי העברת מימון על-ידי הקונצרן משלא נכרת הסכם ביניהם ולא עסקינן בסיכול החוזה מחמת התנהלות הקונצרן.....415
37. משלא ניתן למבקשים כל אישור לבטל באופן חד-צדדי את האירוע והם פעלו על דעת עצמם בעניין זה, הרי שטענת הסיכול אינה מקימה להם הגנה ביחס להפרתם את ההסכם.....418
38. הנתבעת לא הצליחה להוכיח כי האיחור במסירת הנכס נגרם בשל סיכול/כוח עליון הקשורים לאירועים אלו - טענת הגנה זו נדחתה.....420
39. משביטל התובע את החוזה שלא כדין, אינו זכאי שהנתבעים יחזירו לו את השיקים שהפקיד בידיהם עבור דמי השכירות.....421
40. שני הצדדים ידעו כי מדובר בחלוקה בלתי-חוקית של הדירה ל- 5 יחידות דיור ולפיכך לשני הצדדים צריכה היתה להיות ציפיה כי העניין יובא לפני בית-המשפט.....423
41. היות ומניעת המשך ביצוע החוזה היתה תוצאה של סיכול החוזה, ולא של הפרתו בידי החברה, הרי שלא ניתן לומר שהחוזה הופר.....425
42. לא ניתן לטעון להפרת חוזה בכך שלא בוצע היוון, כל עוד הדבר היה "מוקפא" על-ידי רמ"י.....427