

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 הצפיות בעין הפסיקה
5	4. התנאי השלישי - אי-יכולת הטוען למנוע את הנסיבות המסכלות
8	5. טענת סיכול - טענת מגן ולא חרב
9	פרק ב': ההפרה - כללי
9	שער ב': חוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970 - הארות כלליות
11	בדיני התרופות
11	פרק א': מבוא
13	פרק ב': הגדרה - הפרה יסודית והפרה לא יסודית
17	פרק ג': הזכות לביטול
21	פרק ד': דרך הביטול
25	פרק ה': הזכות לפיצויים
31	פרק ו': הפרה צפויה
37	שער ג': חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 - עילות לביטולו
37	של הסכם
37	פרק א': טעות
43	פרק ב': הטעיה
47	פרק ג': עושק
49	פרק ד': חוזה פסול
55	פרק ה': המועד לקיום חיובי הצדדים
55	1. כללי
57	2. זמן סביר לקיום חיוב
57	2.1 כללי
57	2.2 "זמן סביר" למסירת ההודעה
58	3. "קיום מוקדם"
58	4. דחיית מועד קיום
61	שער ד': פטור בשל אונס או סיכול חוזה - דיני סיכול כלליים ...
61	פרק א': כללי
65	פרק ב': השינוי בתפיסה לגבי קבלת טענת הסיכול

פרק ג': סיכול חוזה איננו בגדר תרופה הנמנית בחוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970	67
פרק ד': חלוקת אחריות - סיכול - השבה לאחר הביטול	69
1. חלוקת אחריות - שיקול-דעת בית-המשפט - סעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות)	69
1.1 סעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות)	69
1.2 השבה - סעיף 9 לחוק החוזים (תרופות)	69
2. חלוקת האחריות במשפט הישראלי	74
פרק ה': שביתה כבסיס לטענת סיכול	75
פרק ו': "מלחמה" כבסיס לטענת סיכול	77
פרק ז': פגעי טבע כבסיס לטענת סיכול	79
פרק ח': עיקרון הסיכול ועיקרון תום-הלב	81
פרק ט': "טעות משותפת" ודיני הסיכול	83
1. "שיקולי צדק במסגרת עילת ה"טעות משותפת"	83
2. עילת הסיכול ועילת ה"טעות המשותפת - הדמיון	83
3. שיקולי הצדק בשתי העילות	84
4. שיקולי תום-לב	85
5. עילת הסיכול הקבועה בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות), דומה במובנים רבים לעילת הטעות המשותפת	86
שער ה': סיכול ביחסי שכירות	89
פרק א': חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971	89
1. כללי	89
2. פגם שאין לדרוש תיקונו - סעיף 10 לחוק	89
2.1 כללי	89
2.2 בעקבות שריפת המושכר, הושמד המושכר ונשמט הבסיס לקיומו של הסכם השכירות - התביעה נדחתה	89
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	91
3. פטור מחובת התשלום - סעיף 15 לחוק	92
3.1 כללי	92
3.2 פטור מתשלום וסיכול חוזה השכירות	94
3.3 אובדן חלקי מחמת שריפת המושכר	106
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	106
3.5 המבקש סירב לשלם את דמי העגינה, בטענה שנמנע ממנו לצאת מן הנמל - הערעור נדחה	109

3.6	טובת ההנאה שצמחה לבעל החלקה מאובדן המושכר, היא על-פי זכות שבדין והיא אינה באה לו מן הדייר המוגן - הערעור נדחה 109
3.7	זכותו של שוכר לביטול חוזה מחמת נסיבות הקשורות במושכר 111
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 112
3.9	יש לפנות לדיני השכירות הכלליים כדי לענות על שאלת הימנעות תשלום דמי שכירות כל זמן שלא ניתן להשתמש במושכר 114
3.10	מששוכר ממשיך להחזיק במקום מבלי לשלם את דמי השכירות, מפר הוא את חוזה השכירות ואת חובתו לפי חוק השכירות והשאלה 115
3.11	היעדר אפשרות לעשות שימוש בנכס אותו חכרו התובעים - התביעה נדחתה 116
3.12	אין אפשרות להישאר במושכר לכל תקופת השכירות, מבלי לשלם את דמי השכירות או את דמי הניהול המתחייבים מהסכם השכירות 117
פרק ב': דיני הסיכול הכלליים מול דיני הסיכול המיוחד בחוק השכירות והשאלה התשל"א-1971	121
1. כללי	121
2. היחס בין סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות) לבין סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה	122
3. ההבדלים בין דיני הסיכול הכללי (סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות)) ודיני סיכול השכירות (סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה)	123
פרק ג': דוגמאות ותקדימים	127
1. דיני הסיכול מאפשרים למחול למפר התחייבות חוזית, כאשר ההפרה נגרמה בשל נסיבות שאינן באשמתו	127
2. מות השוכרת - האם מותה של השוכרת סיכל את קיום החוזה? 130	130
3. משביטל התובע את החוזה שלא כדין, אינו זכאי שהנתבעים יחזירו לו את השיקים שהפקיד בידיהם עבור דמי השכירות	135
4. הנתבעת נטלה על עצמה את הסיכון - התביעה נדחתה	137
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)	138
6. מניעה זמנית אינה יכולה להביא לכדי התגבשותה של עילת סיכול	140
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	142
8. הצדדים צפו את הקושי בהעברת הבעלות, ולכן לא ניתן לקבוע כי ההסכם "סוכל" - התביעה נדחתה	143

9. נקבע כי האירועים דנן באים בגדר אותם מקרים חריגים שלא ניתן היה לצפות אותם מראש	144
10. אין המדובר באירוע מסכל - הנתבעים חוייבו בפיצוי התובע בגין הפרת הסכם השכירות	146
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	147
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-המשפט	148
13. אפילו אם נניח כי התקיימו נסיבות הסיכול אשר קבועות בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), ברי הוא כי זכותה של המשיבה לפינוי המושכר עומדת בעינה - זאת, הואיל וכאשר מתקיימת הפרת חוזה מחמת סיכול, קמה אמנם טענת הגנה למפר מפני תביעות אכיפה ופיצויים, אולם בצד זאת נשמרת זכותו של הנפגע לביטול החוזה ולהשבה	149
14. דמי שכירות וטענת סיכול	150
15. מכל מקום מי שטוען להגנת הסיכול החוזי, כמו המבקשים, כמו העיד על עצמו שהוא (בבחינת למצער), הינו מפר. שכן כעולה מלשון הסעיף, הגנת הסיכול היא טענת מגן השמורה למפר. תקופת הקורונה על תחלואיה הבריאותיים, האנושיים והמשקיים, מציבה גם פוטנציאל ל"מגה פיגוע" משפטי, מבחינה זו שהיא נושאת בחובה פוטנציאל לסכסוכים משפטיים אזרחיים בהיקף ניכר, בסיטואציה שהיא מן הקשות במשפט האזרחי, בה הצדדים הניצים משני העברים הינם תמי-לב	153
16. הפרת חוזה שכירות	155
17. סעיפים 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) וסעיף 15 לחוק השכירות והשאלה לא נועדו על-מנת לקרוא לתוך הסכם קיים, כמו הסכם הקורונה, הוראות חדשות שדווקא נדונו ואולם לא הוסכם עליהן	159
18. בהתייחס לסעיף 15 לחוק השכירות והשאלה נקבע הפסיקה, ובהתייחס ספציפית למגפת הקורונה כי הוראה זו חלה רק כאשר סיכולה של מטרת השכירות נבע מנסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו. ברם, במקרה דנן, סיכולה של מטרת השכירות מבחינתו של הנאמן לא נבע מנסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו, אלא בעטיו של משבר הקורונה, שהוא משבר גלובלי ואין לו קשר למושכר זה או אחר	161
19. אף אם הייתי פוסקת לפי הגישה המרחיבה על-פיה משהוגבלה הפעלת המושכר מכוח החוק יש להתייחס לכך כאל הגבלת הגישה אל המושכר עצמו, לא היה בכך כדי לתמוך בנתבעת. המושכר משמש כמרכז לוגיסטי, משמע, אין המדובר בחנות ספציפית שהפעלתה הופסקה או הוגבלה לתקופה מסויימת	162

20. טענת הנתבעת בדבר סיכול החוזה אינה עומדת בתנאי סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה ואף לא בתנאי סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) שכן מגיפת הקורונה אינה נמנית על המקרים החריגים שהוגדרו בפסיקה בצמצום, כמקיימים טענת סיכול, ובכל מקרה, התנאים להתקיימות טענת סיכול אינם מתקיימים במקרה הנדון.....162	
21. סעיף 15 בחוק השכירות והשאלה מקנה לשוכר זכות להימנע מתשלום דמי שכירות במצב בו לא היתה לו אפשרות לעשות שימוש במושכר למטרת השכירות. ככל שהסעיף רלבנטי לענייננו, אין הוא מונע מהמשכירה לבטל את החוזה וכפועל יוצא - לתבוע את פינוי המושכר.....162	
22. סעיף 18 לחוק דורש הוכחתם של שלושה תנאים לצורך הוכחת טענת סיכול, כאשר הנטל להוכחת הטענות מוטל על המבקש להסתמך על טענת הסיכול.....163	
23. האבחנה בין דין הסיכול הכללי הקבוע בסעיף 18 לחוק התרופות ובין דין הסיכול המיוחד הקבוע בסעיף 15 לחוק השכירות.....163	
24. במקרה הנדון לא דרשה הנתבעת פטור מתשלום דמי השכירות ולא הודיעה על ביטול הסכם השכירות.....163	
25. משעה שהמניעה לשימוש במושכרים למטרתם אינה נעוצה במושכרים עצמם, אלא בנסיבות כלל-משקיות (בענייננו - מגיפה), אין תחולה לסעיף 15 לחוק השכירות והשאלה.....164	
26. עיון מעמיק בפסיקה מלמד כי בתי-המשפט נוטים לדחות את הטענה לפיה סעיף 18(א) לחוק החוזים מקנה הגנה מפני פינוי מושכר מהנימוק שהסעיף אמנם שולל מהנפגע אפשרות לתבוע אכיפה של החוזה או פיצויים בגין הפרתו אולם הסעיף אינו שולל מהנפגע את סעד הביטול. מסקנה זו תואמת גם לסעיף 15 לחוק השכירות והשאלה בו נקבע במפורש כי במקרה של סיכול חוזה שכירות אשר בגינה פטור השוכר מתשלום דמי שכירות, למשכיר זכות תוך זמן סביר לבטל את הסכם השכירות.....164	
שער ו': סיכול חוזה עבודה.....165	
פרק א': כללי.....165	
פרק ב': דוגמאות ותקדימים.....169	
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.....169	
2. המקרה אינו נופל לגדר הנסיבות החריגות בהן יוכר סיכול של חוזה העבודה, אלא המדובר בהתפטרות - התובע הוא שיוזם והשפיע על קרות המאורע "המסכל" בכך שפנה לרופא התעסוקתי, ששלח את המכתב שהוביל לסיום העסקתו.....170	
3. אי-יכולת לחדש אשרת עבודה או שינויי חקיקה אינם מהווים סיכול וממילא הנתבעת ידעה על מועדה הצפוי של תפוגת אשרת העבודה.....171	

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.....	172
5. עובדת מעצרו של התובע מהווה סיכול של חוזה העבודה אשר אינו מזכה	
בפיצויי פיטורים.....	173
6. עובדת כליאתו של התובע לתקופה בת ארבע שנים - גם אם קוצרה	
בהמשך לשנתיים וחצי - מהווה לפיכך, בנסיבות העניין, סיכול של חוזה	
העבודה.....	173
7. בנסיבות בהן נגזר על עובד מאסר עולם אין המדובר בפיטורים (ואף לא	
בהתפטרות המזכה בפיצויי פיטורים) כי אם בסיכול של חוזה	
העבודה.....	175
שער ז': עילות כבסיס לטענת הסיכול - שהתקבלו או נדחו..... 177	
פרק א': אחריות קבלן מכוח חוק הקבלנות וטענת הסיכול..... 177	
פרק ב': חוזי בניה וטענת סיכול..... 179	
1. חוזי הבניה והפיתוח סוכלו - בשל נסיבות חיצוניות, אותן לא ניתן היה	
למנוע, חל שינוי מהותי בביצוע החוזים, וקיומם הפך לבלתי-אפשרי	
ובלתי-מעשי.....	179
2. איחור במסירה.....	181
פרק ג': תאונות דרכים..... 183	
פרק ד': פסילת הופעות..... 187	
פרק ה': מבצע צוק איתן..... 189	
פרק ו': מכרז - קיומה של עתירה..... 191	
פרק ז': שינוי בהתייחסות משרד התיירות..... 193	
פרק ח': הקטנת מרווח שיווק - שינוי נסיבות קיצוני ובלתי-צפוי וטענת	
סיכול..... 195	
1. כללי.....	195
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.....	198
פרק ט': ביטול הסכם פשרה - קבלת טענת סיכול..... 201	
1. אי-אפשרות חוקית לקיום הסכם.....	201
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.....	201
פרק י': סיכול אפשרות מימון ורכישה..... 203	
1. האחריות החוזית ודיני הסיכול.....	203
1.1 כללי.....	203
1.2 טיב האחריות החוזית.....	203

2.	אין לחייב צד לחוזה להתכונן מראש לכל קטסטרופה אפשרית - בדיוק לשם כך נקבע דין הסיכול - התביעה נדחתה	204.....
פרק י"א: היצרן הפסיק את הייצור		207.....
פרק י"ב: אולם אירועים - השבת מקדמה - טענת סיכול ומגיפת הקורונה		209.....
פרק י"ג: נופש ותיירות - החזר - ביטול וטענת סיכול		215.....
1.	השבת כספים בעקבות ביטול שיט	215.....
2.	ביטול הופעה - הצעה למועד תחליפי ללא השבת כספים	216.....
שער ח': דוגמאות, דעות ותקדימים		219.....
פרק א': מגיפת הקורונה		219.....
1.	הכרה בהתפרצות הקורונה כגורם מעכב מ"כוח עליון" בענף הבניה - מיום 31.03.20 - משרד האוצר (גבי שוחט - סגן בכיר לחשב הכללי)	219.....
2.	הכרה בהתפרצות הקורונה כגורם מעכב לפי "כוח עליון" בענף הבניה - מיום 05.04.20 - משרד האוצר (רוני חזקיהו - החשב בכללי, משרד האוצר)	219.....
3.	השלכות משפטיות (חוזיות) של מגפת הקורונה - נייד עמדה מיום 06.04.20 - לשכת עורכי-הדין	220.....
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	226.....
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	228.....
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	232.....
7.	תביעה להשבת התמורה ששילמה התובעת לנתבעת בעד חופשה ליפן - אילוצי קורונה	236.....
8.	החזר תשלום עבור לימודים - אילוצי קורונה	237.....
9.	אין מחלוקת כי המצב החדש בעולם בצל משבר נגיף הקורונה הפך את החוזה שנכרת בין הצדדים לבלתי-ניתן לקיום (סיכול)	238.....
פרק ב': עניינים שונים		241.....
1.	דיני הסיכול מאפשרים למחול למפר התחייבות חוזית, כאשר ההפרה נגרמה בשל נסיבות שאינן באשמתו	241.....
2.	המשיב טען כי בנסיבות התמלאו התנאים של סיכול לפי סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 - הערעור נדחה	244.....

3. ככלל, תניות פטור ו"סעיפי סיכול חוזיים" שנכללים בחוזים בין קבלנים לבין רוכשי דירות ושמנוסחים בצורה גורפת יפורשו בדרך-כלל בדווקנות ובצמצום.....	246
4. דיני הטעות אינם חלים כאשר מדובר בטעות הנמצאת בגדר הסיכון שצד להסכם לקח על עצמו.....	250
5. ערכאת הערעור אינה נוהגת להתערב בהחלטותיה של הערכאה הדיונית ככל שהדבר נוגע למתן סעדים זמניים - הערעור נדחה.....	252
6. נקבע כי עילת הסיכול הקבועה בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), דומה במובנים רבים לעילת הטעות המשותפת.....	253
7. אין המוכר יכול להטיל על הקונה אחוזי הפקעה נוספים מעבר למה שההפקעה עצמה גרעה.....	255
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.....	257
9. מבחינה עקרונית, יש לבחון בכל מקרה ומקרה את השפעתו של ארוע חריג, כגון פרוץ מלחמה, על מהותם של היחסים החוזיים - הערעור נדחה.....	259
10. הנתבעת נטלה על עצמה את הסיכון - התביעה נדחתה.....	262
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).....	263
12. מניעה זמנית אינה יכולה להביא לכדי התגבשותה של עילת סיכול.....	265
13. ניתן לטעון שייטכנו 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.....	267
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.....	269
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.....	271
16. בית-המשפט קבע כי אין בטענת הסיכול כדי להעלות או להוריד למקרה הנדון.....	274
17. סיכום הדברים עליו חתמו הצדדים מהווה חוזה מחייב, במסגרתו הסכימו הצדדים לדחיית מועד המסירה - נקבעה ישיבה לקביעת המתווה להמשך הדיון בתובענה.....	275

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.....	277
19. הנתבעים לא הוכיחו את התנאים המצטברים הדרושים לצורך קביעה שהתובע גרם לסיכול החוזה - הטענה נדחתה.....	279
20. הנטל להוכחת טענות הסיכול מוטל על שכמי המפר.....	281
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.....	282
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).....	283
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.....	284
24. אין לחייב צד לחוזה להתכונן מראש לכל קטסטרופה אפשרית - בדיוק לשם כך נקבע דין הסיכול - התביעה נדחתה.....	286
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.....	287
26. הצדדים צפו את הקושי בהעברת הבעלות, ולכן לא ניתן לקבוע כי ההסכם "סוכל" - התביעה נדחתה.....	288
27. האירועים דנן באים בגדר אותם מקרים חריגים שלא ניתן היה לצפות אותם מראש.....	289
28. על הנתבעת לבסס את קיומו של פטור הסיכול.....	291
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.....	292
30. בית-המשפט קבע כי בחיי אדם מוות אינו אירוע בלתי-צפוי.....	293
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.....	295
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.....	296

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	297.....
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	298.....
35.	מן הפן המשפטי, ואפילו הוכח אירוע הגניבה, אין בו כדי להקים לנתבעת את הגנת הסיכול - התביעה התקבלה בחלקה	299.....
36.	היה על המנוח לחזות מראש אפשרות לאי העברת מימון על-ידי הקונצרן משלא נכרת הסכם ביניהם ולא עסקינן בסיכול החוזה מחמת התנהלות הקונצרן	300.....
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	302.....
38.	הנתבעת לא הצליחה להוכיח כי האיחור במסירת הנכס נגרם בשל סיכול/כוח עליון הקשורים לאירועים אלו - טענת הגנה זו נדחתה	304.....
39.	משביטל התובע את החוזה שלא כדין, אינו זכאי שהנתבעים יחזירו לו את השיקים שהפקיד בידיהם עבור דמי השכירות	304.....
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	306.....
41.	היות ומניעת המשך ביצוע החוזה היתה תוצאה של סיכול החוזה, ולא של הפרתו בידי החברה, הרי שלא ניתן לומר שהחוזה הופר	307.....
42.	לא ניתן לטעון להפרת חוזה בכך שלא בוצע היוון, כל עוד הדבר היה "מוקפא" על-ידי רמ"י	308.....
43.	פגעי טבע כבסיס לטענת סיכול	310.....
44.	טענת הסיכול	310.....
45.	ביטול חבילת סקי	311.....
46.	השבת מחצית "דמי הביטול" נחזית להיות בחירה סבירה	311.....
47.	הטענה כאילו הנציח בית-המשפט קמא את תניית הפיצוי ללא כל מגבלת זמן - שגויה	312.....
48.	עיכוב פינוי	313.....
49.	אין להקל ראש בנזק הצפוי למבקשת מהפינוי - עיכוב ביצוע	313.....
50.	איחור במסירת הדירות	314.....
51.	האם עומדת לנאמן הגנת הסיכול לפי סעיף 18 לחוק התרופות?	314.....
52.	השימוש בדוקטרינת הסיכול החוזי יעשה בזהירות רבה	315.....
53.	חוזה שכירות כלי רכב	315.....
54.	יש מקום לתת למבקש את הרשות להתגונן מפני התובענה, ללא צורך בקיום דיון בהתנגדות	316.....

55.	"נסיבות דוחות מסירה".....	316
56.	טענת משבר הקורונה.....	317
57.	מצוקה תזרימית וסיכול הן טענות שונות.....	317
58.	טענת המבקש של סיכול הסכם השכירות עקב מגפת הקורונה ואשר	
	מנעה את קיום ההסכם.....	318
59.	יחסים בין קבלן למזמין.....	318
60.	איחור בתשלום התמורה בהתאם להסכם המכר - בקשת כונסי	
	הנכסים לאשר הארכה לצורך התשלום.....	319
61.	הנתבע הפר את ההסכם הפרה יסודית, והתובעת ביטלה אותו כדין-	
	מגיפת הקורונה.....	319
62.	סיכול של קבע.....	320
63.	האם "משבר הקורונה" מהווה אירוע מסכל חוזה הפוטר את התובעת	
	ובעלה מקיום החוזה עם הנתבעת?.....	320
64.	יש מקום להשיב לידי התובע סכום השווה לרווחים שנתרו בידי	
	הנתבעת ולא שולמו לספקים, בלבד.....	321
65.	דמי שכירות עבור הפעלת אולם אירועים בתקופת קורונה.....	321
66.	גובה שיעור ההשבה במקרה דנן.....	322
67.	שינוי ההסכם, צורך במעבר להוראה מקוונת הוא בשל נסיבות שלא	
	היו בשליטה.....	322
68.	התנגדות לביצוע שטר - שיק נמסר למשיבה כשיק בטחון לתשלום עבור	
	אירוע חתונה שנדחתה עקב מגיפת הקורונה.....	323
69.	יש מקום להשיב לתובע את דמי הביטול שנגבו ממנו נוכח סיכול החוזה	
	וביטול הטיול.....	323
70.	מגפת הקורונה היא אירוע מסכל הפוטר מתשלום דמי שכירות כל עוד	
	חל איסור לפתוח עסקים?.....	324
71.	תוצאה צודקת תהא שכל אחד מהצדדים יישא ב"עול" המחיר שגבה	
	המצב הלא צפוי שנוצר.....	324
72.	יש אמנם לאשר את ביטול העסקה, אלא שהנתבע פטור מתשלום	
	פיצויים.....	325
73.	האם בעקבות ההשלכות הנטענות של משבר הקורונה על הכנסותיו של	
	התובע, עומדת לו הגנת הסיכול לפי 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת	
	חוזה)?.....	325
74.	השבת סכום התמורה ששולם לידי התובע.....	326
75.	שאלה היא אם קיומו של החוזה בידי התובעים, במובן של אי-ביטולו	
	והימנעות מדרישתו של כספם בחזרה, נעשה, בשל נסיבות שהתובעים לא	
	יכלו לצפות ומקל וחומר למנוע, "בלתי-אפשרי או שונה באופן יסודי ממה	
	שהוסכם עליו"; ואם-כן, כלום יש מקום לקבוע, משיקולים של צדק אשר	
	בסמכותו של בית-המשפט לשקול, השבה של איזה חלק שהוא מן הסכום	
	ששולם.....	326

76. אין בסיס עובדתי ומשפטי לחייב את המשיבה למתן ארכה לפירעון מלוא סכום ההלוואה המעודכן.....	327
77. התוצאה הנכונה היא לחייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על-פי החוזה.....	328
78. "סיכול רחוק".....	328
79. בית-המשפט יעדיף תמיד בירור המחלוקת כשכל צד טוען טענותיו מאשר פסיקה על-פי צד אחד.....	328
80. אישה ערבייה חתמה על חוזה שכירות דירת מגורים בעיר עפולה. כעבור כשבוע מאז נחתם החוזה, ובטרם נכנסה השוכרת לדירה, הודיע בעל הדירה כי הוא מבטל את החוזה, הואיל ודיירי הבניין מתנגדים בתוקף לכניסת דיירת ערבייה לבניין.....	329
81. התובעים עתרו להשיב להם את מלוא התמורה ולמצער את החלק בגין רכיבי הטיול שלא נעשה בו שימוש עבורם - יש מקום לחלק את הסיכונים בין שני הצדדים.....	330
82. הנתבעת היתה מוכנה להוציא את ההסכמה החוזית אל הפועל, והיא אף עשתה כן ביחס לשישה נוסעים אחרים. במובן זה, הנתבעת לא הפרה כל התחייבות והיתה מוכנה לקיימה.....	330
83. חוסר יכולת לעשות שימוש במושכר למטרתו/סיכול.....	332
84. פרסומי המשיבות מהווים בפועל מצגים טרום חוזיים, אשר נקלטו בהמשך בהתקשרויות שנכרתו בין חברי הקבוצה למשיבות ומהווים תניות מוסכמות בהסכמי ההתחברות לערוצי הספורט, אשר הופרו.....	332
85. באשר לטענת ההגנה לסיכול, הרי שהנטל להוכיח את יסודותיה העובדתיים מוטל כמובן על הטוען לה - על המתגונן.....	333
86. עסקת אירוח שכשלה בשל טענה לשריפה בבית מלון בו תכננה משפחת התובעים ללון.....	334
87. הפסקת ההתקשרות נעשתה לפי דרישת המזמין, מדובר בנסיבות העולות כדי סיכול של ההסכם.....	335
88. סעיף 6(ה)(1) לחוק ותחולתו במצב מלחמה.....	336
89. סיכול בתקופת הקורונה.....	336
90. האם התשתית העובדתית שהוכחה מקיימת עילה משפטית לביטול ההסכם?.....	338
91. ביטולי טיסות חברה תעופה זרה בתקופת מלחמת "חברות ברזל".....	339
92. הנתבע אינו פטור מתשלום החוב מושא התביעה או חלקו בשל מגיפת הקורונה.....	340
93. האם יש מקום לקבוע שעצם הפסקת הטיסות כתוצאה מהמלחמה - שהיא (הפסקת הטיסות) אירוע קונקרטי בלתי צפוי שאי-אפשר היה למנוע אותו - לפיכך הוא אירוע מסכל?.....	340
94. כוח עליון אשר הביאו לביטול הטיסה.....	341

95. בשל אילוצי מלחמה היא לא הצליחה לקיים את חוזה השכירות עליו חתמה ונסיבות אלה עולות כדי סיכול.....	341
96. לעיתים יש להכיר בהתרחשות מלחמה כאירוע קיצון ובלתי-צפוי, העשוי להצדיק במקרים מסויימים השתחררות מהתחייבות חוזית, והכל תוך בחינת נסיבותיו של כל מקרה לגופו	342
97. מה תהיה התוצאה של אי-קיום החוזה, וסיכול אפשרות הוצאת הטיול אל הפועל, והאם הנתבעת זכאית לקבלת סכום כזה או אחר מהתובעים, או שמא עליה להשיב להם את מלוא הסכומים שהם שילמו לה?	343
98. האם יש לראות במגפת הקורונה כ"אירוע מסכל"?	344
99. לא ידע ולא יכל היה לדעת, בעת קשירתו של הסכם המכר, על הנסיבות שימנעו ממנו, לבסוף, לקיים את חלקו בהסכם הזה	344
100. מבחן הצפיות - הצדדים עצמם חזו אפשרות כי הנתבעת לא תוכל לעבוד בנכס	345
101. היעדר צפיית הנסיבות המסכלות בעת כריתת החוזה	346
102. טענת הנתבעת לדחיה בת 68 במועד מסירת הדירות בגלל נסיבות שאינן באחריותה	347
103. נסיבות התקופה, אשר עלו לכדי סיכול, הובילו להתאמת ההסכם לנסיבות המשתנות. בהתאם, נכרתה בין הצדדים הסכמה מאוחרת ומעודכנת באשר לתשלום התמורה אגב ביצוע התחשבויות בין הצדדים	348
104. סוגיית הנטל על המפר להוכיח את היעדר היכולת למנוע את השפעות הקורונה על אפשרות קיום ההסכם	349
105. הגנת הסיכול ביחס להתפרצות מגפת הקורונה	350
106. קיבלו סיוע כספי מהמדינה בשל ההפסדים שנגרמו להם כתוצאה מהגבלות הקורונה	350
107. סיום העסקה בתקופת החופשה ללא תשלום, אליה הוצא בעקבות התפשטות מגפת הקורונה בישראל	351
108. הנתבעת לא הראתה בשום שלב מה עשתה, או מדוע לא יכולה היתה למנוע את ביטול הטיסה בשל אותה תקלה	352
109. לא הוכח סיכול של חוזה העבודה עקב מאסר	352
110. הפער בין ההתחייבות למצב בפועל מהווה הפרה חוזית מצד הקבלן	353
111. האם נסיבות סיום עבודתו של התובע מהווים סיכול חוזה?	354
112. משבר הקורונה חידד את שאלת האפשרות של שוכרי נכסים לטעון להגנת הסיכול ואת מגבלות ההגנה	354
113. איחור במסירה	356
114. הנתבע לא ביסס את טענת ההגנה כאילו האיחור ברישום נובע מנסיבות שאינן בשליטתו וכי עשה את כל הנדרש ממנו להביא להשלמתו	356

115. טענת התובע לעניין חוסר היכולת לעמוד בהסכם כתוצאה מהשריפה של המשאית.....	357
116. לא נמצא כי יש מקום לדון בטענת הסיכול הואיל והוצע לתובע להביא נוסעים חלופיים והתובע הסכים להמיר את ההזמנה לנוסעים חלופיים, ומכאן שנוצרה מערכת חוזית חדשה בין הצדדים.....	358
117. עיכוב הנובע מהתנהלות מוסדות התכנון הינו סיכון המוטל על הנתבעת, ולכן כשל של מוסדות התכנון אינו יכול להוות הגנה בפני תביעת איחור במסירה.....	359
118. החוק מחייב לקבוע דמי שכירות הולמים, שעושים צדק בין הצדדים, ומחלקים ביניהם באופן הולם את הסיכון שבמגפה עולמית בלתי-צפויה.....	360
119. תביעה לתשלום דמי שכירות שעה שהמושכר לא היה בשימוש בידי הנתבעת בחודשים הנ"ל בעטיה של מגפת הקורונה.....	362
120. הפינוי שלא במועד סוכל בעיקרו על-ידי נסיבות שאינן באשמת מי מהצדדים.....	363
121. הגבלות הקורונה לא איפשרו לה להשתמש במנוי חודשים ארוכים ולמעשה היתה מנועה מלקיים את תנאי ההסכם.....	364
122. אין להפחית דמי השכירות בגין תקופת הקורונה.....	365
123. מחלה אינה בגדר סיכול.....	366
124. הסוגיה הרפואית כן היתה בגדר הצפיה.....	366
125. לנתבעת לא היה חלק או אחריות באירוע וגם לא יכלה למנוע אותו.....	367
126. ספק אם במקרה דנן קיימות נסיבות מסכלות ההופכות את קיום החוזה לבלתי-אפשרי מהסכמות הצדדים.....	368
127. בהתקיים אירוע מסכל כאמור, מקנה סעיף 18(ב) לחוק הנ"ל שיקול-דעת לבית-המשפט האם להורות על השבה הדדית במקרה של ביטול החוזה, על שיפוי בגין הוצאות, באיזה שיעור, והכל משיקולים של צדק ומידתיות.....	369
128. סעיף 5א לחוק המכר (דירות) כולל הוראת סיכול מיוחדת, המצויה בסעיף 5א(ג), המאפשרת לפטור את הקבלן מחובת תשלום הפיצוי הסטטוטורי. בהתאם לסעיף חוק המכר (דירות) המדובר, הצדדים רשאים להסכים כי הפיצוי הסטטוטורי לא יחול "על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו". "סעיף זה מלמדנו כי הנושא בנטל הראיה והשכנוע בתיק המשפטי שבפניי הינו היזם, הנתבע, זאת להבדיל ממרבית המקרים בהם הנושא בנטלים אלה הינו התובע", וכן "הקבלן המבקש להיבנות מהוראת הסיכול המיוחדת נדרש להוכיח כי האיחור נגרם כתוצאה מנסיבות מעכבות, שאינן בשליטתו, וכי הסיכון להתרחשות הנסיבות האמורות ותוצאותיהן, אינו מוטל עליו".	371

129.	דיני הסיכול קבועים בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) - שלושה תנאים נדרשים להכרה בטענת סיכול לפי הוראות הסעיף:	
	האחד - כי בזמן המיועד לביצוע החוזה אפשרות הביצוע שובשה באופן יסודי ואינה אפשרית; השני - מבחן הצפיות, לפיו בעת כריתת החוזה הצד הטוען לסיכול לא ידע ולא היה עליו לדעת (או לראות מראש) על הנסיבות שגרמו לסיכול; השלישי - אי-יכולתו של המפר למנוע את הנסיבות המסכלות	371.....
130.	למעלה מן הדרוש, נקבע בעניין תירוש כי אף אם היה מקום לקבוע שיש לראות במלחמה מצב של סיכול, היה מקום לחייב את הנתבעת בהשבה מלאה	371.....
131.	כב' השופט קמא קיבל את העמדה לפיה הפרת החוזה על-ידי המבקשת באה בגדרו של סעיף 18 לחוק, משמע זהו סיכול שמקורו במלחמה שפרצה באוקטובר 2023 - מכל מקום, בית-משפט קמא סבר כי מכלול השיקולים מצדיק השבת מלוא הכספים למשיבה. לא בלי התלבטות מצאתי, בערבו של יום, שלא להתערב במסקנה זו, באשר היא אפשרית בנסיבות העניין, ולא דווקא בשל הטעמים שהטעים כב' השופט קמא בהחלטתו (טעמים שנעוצים בהתנהגות המבקשת כפי שהוא ראה אותה)	372.....
132.	אין בידי לקבל את טענת הנתבע כי יש לראות בניהול הכושל וברמייה מצד חברת הניהול האמריקאית כנסיבה מסכלת אשר בעקבותיה קיום ההתחייבות לתשלום דמי שכירות חודשיים לתובעים הפך בלתי-אפשרי	372.....
133.	הפרשנות הסבירה של הוראות ההסכם היא שלצד אותה מלחמה יש להציג שינוי נסיבות חריג בדמות ירידה ניכרת בהכנסות בפועל כתוצאה מהמלחמה שעל-אף המודעת לקיומה והימשכותה, לא ניתן היה, מבחינת היחיד, לצפות את אותו שינוי מראש	372.....
134.	יש לראות במגפת הקורונה, נוכח ההיקף והעוצמה שלה וכן נוכח העובדה שלא אירע דבר הדומה לכך לפחות מאה שנים, כמקיים את הרישא של סעיף 18(א) לחוק	372.....
135.	כעולה מהוראות סעיף 15 לחוק השכירות והשאיילה, הוא חל מקום בו לא ביטל השוכר את ההסכם בשל הסיכול. מכאן עולה כי כאשר נמנע מהשוכר להשתמש במושכר בנסיבות של סיכול, הוא רשאי לבטל את ההסכם	373.....
136.	סעיף 5א (ג) לחוק המכר (דירות) מונה מצבים בהם יהיה פטור המוכר מפיצוי הקונה למרות האיחור במסירת הדירה, ובאלו גם איחור שהוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), ומשמע: נסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען	373.....

137.	יש, לטעמי, לבחון בכל מקרה ומקרה את השפעתו של אירוע חריג, כגון פרוץ מלחמה, על מהותם של היחסים החוזיים. כלומר, את מבחן הצפיות יש להחיל לא על עצם פרוץ המלחמה, אלא על ההשלכות המעשיות של האירוע על מהות היחסים החוזיים.....	373
138.	תחולת דיני הסיכול מותנית בהתקיימותם של שלושה תנאים: התנאי הראשון הוא "תנאי הצפיות" אשר על-פיו נדרש שההפרה היא תוצאה של נסיבות שהמפר לא ידע ולא היה עליו לדעת בעת כריתת החוזה. התנאי השני הוא "תנאי ההשפעה על החוזה" אשר מורה כי נדרש שקיום החוזה הוא בלתי-אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שסוכם עקב אותן נסיבות. התנאי השלישי הוא "תנאי המניעה" ולפיו עילת הסיכול תחול רק כאשר מדובר בנסיבות שהמפר לא יכול היה למנוע.....	374