תוכן עניינים

שער א': הוראות כלליות 1
פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק 1
1. כללי 1
2. הגדרת "נזק" 3
3. הגדרת "נפגע" 4
פרק ב': תרופות הנפגע - סעיף 2 לחוק 7
1. כללי 7
2. הפרתו של חיוב ה"השתדלות" 8
3. תמצית ההלכה הפסוקה 9
3.1 הפרת הסכם בלעדיות 9
3.2 זכאות להירשם כבעליו של מחצית המקרקעין 9
3.3 פיצוי מוסכם ב עבור הפרת חוזה 10
3.4 שיעור התוספת 10
3.5 האם הסכם השליטה המשותפת בוטל כדין? 11
3.6 קיומה של עילה אישית 11
3.7 התובעים לא ביססו שקמה להם עילת תביעה אישית בגין ההפרה הנטענת 12
3.8 תביעת השבה 13
3.9 סעיף 2 לחוק - הלכות שונות 13
שער ב': אכיפת החוזה 19
פרק א': הזכות לאכיפה - סעיף 3 לחוק 19
1. כללי 19
2. ויתור מראש על תרופת האכיפה 24
3. סייג ראשון - "החוזה אינו בר-ביצוע" 24
4. סייג שני - "עבודה או שירות אישי" 25
4.1 כללי 25
4.2 חוזים המבוססים על אמון אישי 27
5. סייג שלישי - "כאשר ביצוע צו האכיפה דורש מידה בלתי-סבירה של פיקוח מצד בית-המשפט או לשכת ההוצאה לפועל" 30
5.1 כללי 30
5.2 הפרתו של חיוב ההשתדלות 31
5.3 ההלכה הפסוקה 32
6. סייג רביעי - "עשיית צדק" 38
6.1 כללי 38
6.2 "צדק מתקן" והסייג של סעיף 3(4) לחוק 40

6.3 מצוקת המפר - האם סייג לאכיפה בדין הישראלי? 43
6.4 ביצוע שערוך - מקור סמכותו של בית-המשפט גם בסעיף 3(4) לחוק 44
6.5 ההלכה הפסוקה 45
פרק ב': תנאים לאכיפה - סעיף 4 לחוק 65
1. כללי 65
2. אכיפה "בקירוב" באמצעות צו על-פי סעיף 4 לחוק 67
3. השבה כתנאי לאכיפה 72
4. עריכת שערוך 72
5. סיכול חוזה ותשלום יתרת המחיר 73
6. תמצית ההלכה הפסוקה 74
פרק ג': אכיפה בעסקה טעונת רישום - סעיף 5 לחוק 75
שער ג': ביטול החוזה 77
פרק א': הפרה יסודית - סעיף 6 לחוק 77
1. כללי 77
2. נפקות ההבחנה בין סוגי ההפרות 78
3. המבחן להכרעה בסוג ההפרה וביטול החוזה 79
4. הפרה יסודית מסתברת 80
5. תמצית ההלכה הפסוקה 82
5.1 כישלונו של הליך גישור והפרתו 82
5.2 הפרה של סעיף התמורה 83
5.3 הפרה יסודית של הסכם הבלעדיות שבין הצדדים המצדיק את ביטולו 84
5.4 איחור בתשלום התמורה - הפרה יסודית 86
5.5 הגבלת אחריות והפרה יסודית 87
5.6 המבחן לבחינת טיבה של ההפרה, הוא מבחן אובייקטיבי 89
5.7 פיצוי מוסכם - הפרה היסודית 91
5.8 הפרת ההסכם השני - הפרה יסודית 94
5.9 ניגוד עניינים וחוסר תום-לב - הפרה יסודית והפרה מסתברת 94
5.10 התחייבות חוזית לשמירה - אי-קיום החוזה בשעות הלילה מגיע לכדי הפרה יסודית של חוזה השמירה 95
5.11 עיכוב העבודות - הפרה יסודית 95
5.12 הגשת התביעה לביטול ההסכם, בחלוף שמונה שנים ממועד משלוח המכתב, אינה עולה כדי מתן הודעה בדבר ביטול ההסכם תוך זמן סביר 96
5.13 הפרות יסודיות של הסכם הבניה 96
5.14 הפרת ההסכם והזכות לביטול 97

5.15 האם התובעת הפרה את ההסכם הפרה יסודית, כנטען על-ידי הנתבע? 97
5.16 לא הוכח קיום יחסי עבודה בין התובע לבין מי מהנתבעים 98
5.17 נסיבות סיום ההעסקה 99
5.18 ישנן שני סוגי הפרות יסודיות, הפרות יסודיות שהן מוסכמות וידועות מראש והפרות יסודיות מסתברות, כאשר רק לאחר בירור ייקבע כי הן מהוות הפרות יסודיות 99
5.19 "הפרה יסודית מסתברת משמעה, כמוגדר בסעיף 6, כי ניתן להניח לגביה, שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה, אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה 101
5.20 המבחן ליסודיות ההפרה 101
5.21 היעדר קיומו של אישור-הפרה יסודית.....101
5.22 הגדרת הפרה יסודית.....102
5.23 האם ביטול ההסכם היה כדין 106
5.24 הפרת הסכם שני - הפרה יסודית 107
5.25 פעולה תוך ניגוד עניינים וחוסר תום-לב - הפרה יסודית 107
5.26 אי-קיום התחייבות חוזית לשמירה בשעות לילה - הפרה יסודית 107
5.27 עיכוב העבודות - הפרה יסודית.....108
5.28 הגשת התביעה לביטול ההסכם, בחלוף שמונה שנים ממועד משלוח המכתב, אינה עולה כדי מתן הודעה בדבר ביטול ההסכם תוך זמן סביר 108
5.29 הפרות יסודיות של הסכם הבניה 109
5.30 הפרת ההסכם 110
5.31 האם התובעת הפרה את ההסכם הפרה יסודית, כנטען על-ידי הנתבע?.....110
5.32 לא הוכח קיום יחסי עבודה בין התובע לבין מי מהנתבעים 110
5.33 נסיבות סיום ההעסקה 111
5.34 האם הפרה הנתבעת את החוזה?.....111
5.35 אין הכרח להגדיר במפורש בחוזה את הפרתו של סעיף זה 112
5.36 פגיעה באינטרס הציפיות 112
5.37 תנאי מקדמי לביטול 113
פרק ב': הזכות לביטול - סעיף 7 לחוק 115
1. כללי 115
2. נפקות ההבחנה בין סוגי ההפרות וביטול החוזה.....118
3. החלת עיקרון תום-הלב בסוגיית ביטול הסכם 118
4. תמצית ההלכה הפסוקה.....124
4.1 אכיפת הסכם בוררות.....124
4.2 סילוק קבלן - פיצוי.....125

4.3 ביטול הסכם בוררות.....125
4.4 התנהגות שלא בתום-לב 126
4.5 סיכול ביצועו של ההסכם 126
4.6 היעדר קיומו של היתר בניה.....126
4.7 השימוש בזכות לביטול החוזה כפוף לעיקרון תום-הלב 126
4.8 סיווג ההפרה.....126
4.9 מהות ההפרה.....127
4.10 משהופר האמון אין משמעות לסוג ההפרה.....127
4.11 תיקון ההפרה.....127
4.12 האם נעשה ביטול כדין 127
4.13 קבלת אורכה לפיתוח מגרש "זמן סביר" לעניין הודעת ביטול שונה ממקרה למקרה, ויש לפרשו בהתחשב במהותו ובטיבו של החוזה ובהתנהגותם ובנסיבותיהם של הצדדים לו.....129
4.14 עריכת שני נוסחים של ההסכם יוצרת במובהק הטעיה לגבי מעמדם, זכויותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים להסכם-הפרה יסודית 130
4.15 השבת כספים ששולמו ופיצוי בגין הפרת חוזה - חיוב בהתראה לפני ביטול 131
4.16 תחרות בין עסקאות נוגדות במקרקעין 131
4.17 אישור לא לחדש חוזה 132
4.18 אם ישלם לשאר היורשים את התמורה, יוכל לרשום את הדירה העליונה על-שמו-ההסכם לא בוטל.....133
4.19 איחור בתשלום - הפרה יסודית 134
4.20 החוזה בוטל לאור התנהלות הצדדים 134
4.21 הודעת הביטול שמסרה הנתבעת ניתנה כדין.....135
4.22 הפרת הסכם שכירות המשנה 136
4.23 האם התובעת הפרה את ההסכם עובר להפרתו על-ידי הנתבעת? 136
4.24 מעמדו של "חוזה ההיפרדות".....137
4.25 הזכות לביטול 138
פרק ג': דרך הביטול - סעיף 8 לחוק 145
1. כללי 145
2. באילו דרכים ניתן להביא לביטול החוזה? 146
2.1 כללי 146
2.2 על מטרתה של הודעת הביטול ותוכנה.....147
3. זמן סביר מהו?.....148
3.1 כללי 148
3.2 זמן סביר לעניין ביטול שונה ממקרה למקרה 149
3.3 שנים רבות - הנפגע סמך שהמפר יתקן ההפרה 149

3.4 ההלכה הפסוקה.....151
4. היעדר הודעת ביטול מתאימה.....154
5. אורכה המקימה זכות לביטול.....155
6. "הילכת החידוש".....160
7. ביטול בהתנהגות.....162
8. תמצית ההלכה הפסוקה.....168
8.1 הסכמים להקמת ולהפעלת מערכות סולאריות לייצור חשמל - כשלון משא-ומתן.....168
8.2 ביטול עסקת הרכישה עקב הפרת תנאיה 168
8.3 פרשנות ההסכם 169
8.4 התקופה בגינה חב השוכר בדמי שכירות ומועד פינוי המושכר.....169
8.5 טענות להפרות של חוזה השכירות - ביטוח 170
8.6 ביטול הסכם פשרה.....170
8.7 האם הביטול היה במסגרת הזמן הסביר? 171
פרק ד': השבה לאחר הביטול - סעיף 9 לחוק.....173
1. כללי 173
2. על זכות החזרה וזכות ההשבה.....173
3. דיני עשיית עושר ותחולתם במסגרת דיני החוזים 175
3.1 כללי 175
3.2 תביעה להשבה בהסכמי הפצה וסוכנות שהגיעו לקיצם 179
3.3 דיני עשיית עושר באין חוזה 184
3.4 דחיית החלת דיני עשיית העושר במצב בו ניתן להשלים פרטי החוזה 185
3.5 תביעת השבה בעקבות הפרת הסכם.....185
3.6 שכר-טרחת אדריכל בהיעדרו של חוזה 186
4. ההגנה המבוססת על שינוי לרעה בנסיבותיו של נתבע המתגונן בפני תביעת השבה 188
5. חובת ההשבה כתוצאה מביטול חוזה 189
5.1 כללי 189
5.2 כללי ההשבה.....192
6. שיעורה של ההשבה 193
6.1 מטרת ההשבה - ההלכה הפסוקה 193
6.2 סעיף 21 לחוק החוזים (חלק כללי).....194
6.3 השבת כסף 195
6.4 פסיקת ריבית והפרשי הצמדה.....197
6.5 שיעורה של ההשבה בקנין רוחני 197
6.6 השבת נכס בעין 199
6.6.1 ירידת ערך נכס עקב תנודות מחירי שוק.....199

6.6.2 נכס שאבד, הושמד, ניזוק, או הושבח 200
6.6.3 סיכום 201
7. חריגים לכלל ההשבה ברובד הבסיסי - השבה בראי התנהגות הצדדים 201
8. השערוך - מטרתו והתאמתו לנסיבות של כל מקרה 203
9. תמצית ההלכה הפסוקה 204
9.1 ביטול והשבה 204
9.2 השבה חלקית 207
9.3 הזכות להשבה 208
9.4 השבת כספים במסגרת הסכם שבוטל 211
9.5 תחולה הדדית של סעיף 9 לחוק החוזים (תרופות) 211
שער ד': פיצויים 213
פרק א': הזכות לפיצויים - סעיף 10 לחוק 213
1. כללי 213
2. קשר סיבתי בין הנזק להפרה 214
3. התנאים לקבלת פיצוי 215
4. תמצית ההלכה הפסוקה 217
4.1 היעדר תשתית סדורה להוכחת הנזק 217
4.2 פיצויי ציפיה 218
4.3 לא הוכח הנזק הממוני 218
4.4 פיצוי בצורה של החזר התשלומים 220
4.5 נזק לא ממוני 221
4.6 הסכם לא הופר 222
4.7 אי-הוכחת הנזק 222
4.8 ציפייתו של המפר לנזק 222
4.9 נטל ההוכחה על הנפגע 223
4.10 פיצוי חסר 224
4.11 מבחן הציפיות 224
4.12 חיוב השתדלות 225
4.13 הטענה כי התובעים התכוונו לרכוש בסכום הפיצוי יחידת דיור בעיר לוד כלל לא הוכחה על-ידם 226
4.14 האם הוכחה הפרה של הוראות ההסכם? 226
4.15 זכאות לפיצוי על הפרת חוזה 227
4.16 איסור פעולה במניות 227
4.17 מועד התגבשות עילות התביעה 228
4.18 זכאות לתשלום מעבר לסכום ששולם עד למועד הביטול 229
4.19 הוכחת שיעור הוצאות תפעול התיק 230
4.20 האם הנתבעת הטעתה את התובעת? 230
4.21 שכר-הטרחה המגיע לתובעים 231

4.22 פירעון חוב בגין שירותים 231
4.23 על מוכר דירה מוטלת חובת גילוי מלאה כלפי הקונה, ועליו לפרט בפני הקונה על קיומם של ליקויים בדירה, לרבות מומים נסתרים שרוכש דירה לא יכול היה לגלותם ללא בדיקה באמצעות איש מקצוע, או אשר היה עליו לדעת עליהם, אף אם מדובר בליקוי שולי 232
4.24 ניתן ביטוי לקושי הכלכלי בפריסת התשלומים 232
4.25 קביעת שיעור פיצויים בגין אובדן רווחים בעתיד כורכת עימה, בצד הערכת נתונים עובדתיים השאובים מן המציאות, גם השערות וניחושים לגבי מציאות שלא התקיימה בשל כך שההתקשרות בין הצדדים לא מומשה 233
4.26 אשר לקשר הסיבתי - הכלל הוא שהתנהגות המזיק (ההפרה) היא "תנאי בלתו אין" לקרות הנזק. באופן תיאורטי הנזק היה יכול לקרות גם אלמלא הפרה התובעת את תום-הלב 233
4.27 כדי לזכות בפיצוי לפי סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות), מוטל על מרגלית להוכיח הפרה של החוזה, וכן ארבעה יסודות מצטברים: קיומו של נזק; קשר סיבתי בין ההפרה לבין הנזק; צפיות הנזק; הוכחת שיעור הנזק 233
4.28 בכל הקשור לפיצוי המוסכם, קיימת בסעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות) האפשרות להפחית את השיעור, בכל הקשור לפיצוי בגין הנזק (מכוח סעיף 10 לחוק החוזים (תרופות)). כמו-כן, קובע סעיף 14 לחוק החוזים (תרופות) כי אפשר להפחית את שיעור הפיצוי בהתאם לשיעור הקטנת הנזק שיכול היה התובע לבצע 234
פרק ב': פיצויים ללא הוכחת נזק - סעיף 11 לחוק 235
1. כללי 235
2. מה בין סעיף 10 לסעיף 11? 237
3. תחולת עיקרון הקטנת הנזק 238
4. תביעה לפיצוי מוסכם 238
5. תמצית הלכה פסוקה 239
5.1 תשלום סכום נוסף כפיצוי 239
5.2 תביעות הדדיות של קבלן ומזמיני עבודה בפרוייקט להוספת מרפסות לבניין מגורים קיים 240
פרק ג': שמירת זכות - סעיף 12 לחוק 243
פרק ד': פיצויים בעד נזק שאינו של ממון - סעיף 13 לחוק 245
1. כללי 245
2. מידת הוודאות והדיוק המתבקשת מהנפגע בהוכחת הנזק והפיצוי 247
2.1 הגישה המעמידה את המבחן על מידת הוודאות הסבירה 248
2.2 מידת הוודאות הסבירה וההבדל בין סעיף 10 לסעיף 13 לחוק החוזים (תרופות) 248

3. סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות) כמכשיר להקלת מלאכת השומה ..249
3.1 כללי 249
3.2 המבחנים שנקבעו בפסיקת בית-המשפט לעניין הוכחת נזק לא ממוני 249
3.3 הפעלת שיקול-הדעת - סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות) אינו סעיף עונשי.....250
4. שיקולי בית-המשפט בקביעת הפיצוי בגין עוגמת נפש 250
4.1 כללי 250
4.2 התנהלות המפר - הקבלן - הנתבע.....252
4.2.1 קבלן/חברה קבלנית 252
4.2.2 המדינה וגובה הפיצוי בשל התנהלותה.....253
4.2.3 התנהלות הנתבעת שהתעלמה במשך תקופה ארוכה מפניות התובעים ומשך הזמן שנאלצו התובעים לחיות עם המצב הקיים 253
4.2.4 נתבעת שאומנם ביצעה מספר ניסיונות תיקון, אך לא הקדישה לכך את מלוא תשומת-הלב, אולי בעקבות הכחשתה הראשונית באשר לקיומם של ליקויים בכלל והטלת האשם לליקוי הרטיבות על כתפי התובעים.....254
4.2.5 התנהלות הנתבעות שגררה את התובעים לשני הליכים משפטיים מורכבים ומיותרים.....254
4.2.6 התנהלות בלתי-ראויה של הנתבעת וגורמים מטעמה, כלפי התובע 255
4.2.7 "רדיפה" אחר הנתבעת לצורך ביצוע התיקונים 255
4.3 עלות התיקונים 256
4.3.1 היחס בין הסכום הנדרש לתיקון וסכום הפיצוי 256
4.3.2 תיקון ליקויים ברכוש המשותף ופיצול הפיצוי בגין עוגמת נפש.....256
4.3.3 מגורים בדירה "רטובה" 258
4.3.4 שהות בת שבוע בדירה ללא מים, ושהות בת שבועיים ללא חשמל ואיחור במסירה 258
4.3.5 חדירת מי גשמים ורטיבות חוזרות ונשנות 258
4.3.6 ריצוף לקוי.....259
4.3.7 ליקוי רטיבות, כאשר התיקון נעשה בגג הדירה ולא בתוך הדירה 259
4.3.8 חדירת מים לדירה כאשר האחריות לכך מתחלקת בין שני הצדדים 259
4.4 משך הזמן בו סובל התובע מן הליקויים, טיב הליקויים והיותו של הנכס דירת מגורים חדשה.....259
4.5 התנהלות התובע 260

4.5.1 התובעים הטריחו את הנתבעת שוב ושוב, בדרישות לתיקונים שעמדו על קוצו של יוד ובטרוניות שלא היה להן בסיס במציאות.....260
4.5.2 ראשי נזק שלא הוכחו.....260
4.5.3 פער בין סכומי התביעה לבין הסכומים שנפסקו.....260
4.6 ליקויים בעלי השפעה שלילית על החיים בדירה וכאלה המורגשים פחות.....262
4.7 נוכחות הדיירים בדירה בעת ביצוע עבודות התיקון, אי-נוחות ודיור חלופי.....263
4.8 בקביעת שיעור פיצויים בגין עוגמת הנפש בליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים: טיב הנכס בו נפלו הליקויים (דירת מגורים/ מבנה עסקי או אחר), טיב הליקויים מידת חומרתם והשפעתם על חיי היומיום, עלות תיקון הליקויים וכולי.....263
4.9 השיקולים הרלבנטיים לעניין גובה הפיצויים בגין עוגמת נפש הם אופי הליקוי, מיקומו, היקפו, משך הזמן שארך לתקנו והתנהלות הקבלן הן לפני הגשת התביעה והן במהלך בירורה.....264
4.10 פרק הזמן שבמהלכו נמשך ביצוע עבודות התיקון, טיבם של הליקויים; סד הזמנים הרלוונטי לפניות התובעים אל הנתבעת והמענה שניתן בהתייחס אליהן.....264
4.11 מן המפורסמות כי ליקויי בניה משמעותיים, וצורך חוזר ונשנה לתקנם, לאחר אכלוס הדירה, כרוך בעגמת נפש רבה; ואצל בעלי דירות שהם אנשים עובדים - גם בהיעדרות מהעבודה והפסד שכר או ימי חופשה עקב כך. מן המפורסמות כי רטיבות גורמת לטחב ולסיכונים בריאותיים. כתמי רטיבות משמעותיים על קירות הדירה, כמו גם סדקים בקירות, מכערים אותה מאוד, וגורעים במידה רבה מן ההנאה שרוכש דירה חדשה מצפה באופן סביר לקבל.....265
5. התערבות בית-משפט שלערעור.....265
6. שיקולים שלא יילקחו בחשבון בפסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש.....267
6.1 קבלת הנחה איננה שיקול בהפחתת או מניעת פיצוי בגין עוגמת נפש.....267
6.2 טענה סתמית שלא הוכחה כעוגמת נפש ושלילת פיצוי בגין ראש נזק זה.....267
7. פסיקת פיצוי במקרה של חוזה שבוטל.....268
8. דירות יד שניה.....268
9. תמצית ההלכה הפסוקה.....277
9.1 פיצוי בגין נזק לא ממוני על-פי סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, נתון לשיקול-דעתו של בית-המשפט פיצוי בעבור עוגמת נפש.....277
9.2 עוגמת נפש מרובה בגין השיפוצים.....278

9.3 טענה לנזק לא ממוני בגין ליקויי בניה 279
9.4 פיצוי בגין עוגמת נפש בגין העיכוב המתמשך 279
9.5 פיצוי לא ממוני בדיני חוזים אינו ניתן דרך שגרה - עוגמת נפש 280
9.6 ליקויי רטיבות בדירת המגורים של התובעים בה הם מתגוררים עם ילדיהם הקטינים 280
9.7 חוב המים והעיקול בעטיו 281
9.8 טענותיו של התובע לזכאות לקבלת שכר ראוי עבור אותו שירות לא הוכחה. בנסיבות אלו אין מקום לפסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש 281
9.9 הפרת הסכם וניהול משא-ומתן שלא בתום-לב 281
9.10 התובעים כללו בתביעתם כמעט כל עילת תביעה אפשרית בכוונה לנסות לקשור את הנתבעים בעסקה עימם ומכוח זה להטיל עליהם אחריות לפצותם 282
9.11 פיצוי בגין עוגמת נפש - ניתוח אף 283
9.12 גובה הפיצוי המגיע לעובד בגין הפגמים שנפלו בהליך פיטוריו 283
9.13 נזק שאינו ממוני - הפחתת משרתו של התובע 283
9.14 פיצוי בגין פגמים בהליך הפיטורים 284
9.15 פיצוי התובעת בגין נזק שאינו ממוני בנוגע להליך העברת התובעת מתפקידה - עוגמת נפש 284
9.16 הסעד בגין פיטורים שלא כדין 285
9.17 פיצוי על נזק שהוא לא ממוני 286
9.18 פיצויים בגין נזק שאינו ממוני כתוצאה מפיטורים 286
9.19 נזק לא ממוני על הפרת חובת תום-הלב של הנתבע 287
9.20 הפיצוי שיש לקבוע בגין הפיטורים שלא כדין של התובע 287
9.21 ההלכה הפסוקה אמנם הכירה באפשרות כי אורגן של החברה או בעל עניין בה יתבע בשמו פיצוי על נזק לא ממוני שנגרם לו באופן אישי עקב התנהגות מפרה 288
9.22 בעסקאות שעניינן שירותי נופש והנאה להבדיל מעסקאות עסקיות או מסחריות, מרכיב הנזק שאינו ממוני עשוי להיות משמעותי. לעיתים עשוי להיות הנזק הלא ממוני גבוה משיעור הנזק הממוני או אף משיעור העסקה 288
9.23 החוק מאפשר לפסוק פיצוי על דרך האומדן בעד נזק לא ממוני שנגרם כתוצאה מהפרת הסכם שכן נזק לא ממוני כשמו כן הוא - הוא לא נזק של ממון ועל-כן פסיקת פיצוי ממוני עבור נזק שכזה כרוכה בהערכה ואומדן באופן טבעי 288
9.24 קודם שיפסוק בית-המשפט פיצויים בגין עגמת נפש עקב הפרת חוזה, מוטל על הטוען לנזק זה הנטל להוכיח בראיות את עצם הנזק הלא ממוני ואת הקשר הסיבתי בינו לבין הפרת החוזה 288

פרק ה': הקטנת הנזק - סעיף 14 לחוק..... 289
1. כללי 289
2. היעדרה של הוראה בדבר הקטנת הנזק בפקודת הנזיקין 291
3. הפעלת שיקול-דעת של בית-המשפט - נטל ההוכחה..... 292
4. ההלכה הפסוקה..... 298
4.1 נטל ההוכחה 298
4.2 רוב הפיצוי מתבטל מול חובת ההקטנה 298
4.3 נוכח חובת ההקטנה נשלל הפיצוי בשלמותו 299
4.4 בצד חובת ההקטנה אי הגדלת הנזק 302
4.5 הקטנת הנזק באמצעים סבירים 304
4.6 מידת הפיצוי בגין עוגמת נפש 304
4.7 אי-הקטנת הנזק..... 305
4.8 לא הוכח שהריסה הייתה נחוצה 305
4.9 ירידת ערך 306
4.10 התובעת פעלה בניגוד לחובה להקטנת הנזק 306
4.11 הקטנת הנזק..... 307
4.12 מחדל המשכיר בשל אי-הקטנת הנזק 308
4.13 האם המשכירה עמדה בנטל הקטנת הנזק? 308
4.14 לא היתה קיימת חובה של התובע להקטין את נזקו..... 309
4.15 האם ידעה הנתבעת על הריונה של התובעת בעת שהזמינה אותה לשימוע ובעת שהחליטה על-פיטוריה..... 309
4.16 זכות התיקון העומדת לקבלן נובעת מהנטל המוטל על הרוכש להקטין את נזקיו (סעיף 14 לחוק התרופות), שכן עלות תיקון הליקויים על-ידי הנתבעת שהיא חברה קבלנית תהא נמוכה יותר מעלותה על-ידי קבלן מזדמן על-פי חוות-הדעת של מומחה מטעם בית-המשפט 310
4.17 נאמר בפסיקה כי חובת הקטנת הנזק אינה שיקול פסול או זניח, אלא שיקול לגיטימי אליו יש להתייחס ברצינות. יש בכוחה של חובה זאת להקטין את סכום הפיצוי שיחוב מפר ההסכם בסכום שהיה הנפגע יכול, באמצעים סבירים, למנוע או להקטין 310
4.18 התנהגות הנתבעים כשוללת את חובת הקטנת הנזק..... 310
פרק ו': פיצויים מוסכמים - סעיף 15 לחוק 311
1. כללי 311
2. נטל ההוכחה..... 314
3. הפחתת פיצוי רק במקרים חריגים 314
4. הפחתת ריבית..... 315
5. תמצית ההלכה הפסוקה - מקרים בהם בית-המשפט לא התערב בשאלת הפיצוי המוסכם..... 316
5.1 לא היתה מניעה לכך שרשם ההוצאה לפועל יידרש לסוגיית הפיצוי המוסכם 316

5.2 שיעורו של פיצוי מוסכם 316
5.3 בקשת המשיב לקבלת פיצוי מוסכם מהמבקשת בגין איחורה בביצוע התשלום על-פי הסכם מכר שנכרת בין השניים אגב גירושין 317
5.4 תביעת בנק כנגד לקוחותיו 318
5.5 אין מקום לפסיקת פיצוי מוסכם 318
5.6 הסכם הלוואה - סכום החוב - ביטול הפיצוי המוסכם 319
5.7 בקשה להפחית בפיצוי המוסכם 319
5.8 הוכחה שלא מתקיים כל יחס סביר בין הפיצוי המוסכם לבין הנזק שניתן היה לצפותו 320
5.9 היקף הפיצוי המוסכם 321
5.10 טענת כפל הפיצוי 321
5.11 הפיצוי המוסכם 322
5.12 שאלת סבירות גובה הפיצוי המוסכם, והאם מתקיימת עילה להתערב בו 322
5.13 ההמחאה ניתנה על-מנת להבטיח החזר של ריבית מכוח ההסכם ולא של "פיצוי" בגין אי קבלת הנחה ברכישת דירה 323
5.14 לא נקבע פיצוי מוסכם לכל ראש אחר של נזק 323
5.15 האם גובה הפיצוי המוסכם הנדרש, עומד בדרישות הדין? 324
5.16 טענת המבקשים בדבר קיומה של סחורה פגומה וסחורה פגת-תקף ששוויין לא קוזז מסכום החוב הנטען 325
5.17 הפיצוי החוזי המוסכם עומד בדרישת היחס הסביר לנזק 325
5.18 פיצויים מוסכמים - מכרז 326
5.19 הפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם, עומד במבחן הסבירות 326
5.20 אי-הפחתת הפיצוי המוסכם 327
5.21 נפקות ההפרה: סעיפי הפיצוי המוסכם 327
5.22 כפל פיצוי 328
5.23 אין תובע מוגבל בגובה הפיצוי המוסכם 330
5.24 פיצוי מוסכם בשיעור 10% מהתמורה החוזית. לא הוכח כי לא קיים יחס סביר בין הנזק הצפוי מההפרה לבין גובה הפיצויים שנקבעו 330
5.25 הסכמת הצדדים על-פיצויים מוסכמים ללא הוכחת נזק הינה הסכמה לגיטימית, ויש לכבדה, כמשקפת את אומד-דעתם של הצדדים להסכם 330
5.26 הפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם, אמור לקחת בחשבון ללא הוכחת נזק, את כל הנזקים שנגרמים עקב ההפרה 331
5.27 פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק - 8,000 ש"ח 331
5.28 פיצוי חודשי עד למועד סיום ההסכם אשר כונה במפורש "דמי שכירות" 331

5.29 אין בנסיבות המקרה והוראות ההסכם כדי להביא להפחתת הפיצוי המוסכם שנקבע מראש, באשר הוא סביר בהחלט.....331
5.30 את סמכות ההפחתה, רוכש בית-המשפט רק אם טענה זו הועלתה במפורש בכתבי הטענות 333
5.31 במקרה דנן לא היה מקום להפעיל את החריג על בסיס הפסיקה ולהורות על הפחתת סכום הפיצוי המוסכם 333
5.32 ההלכה הפסוקה קובעת כי ניתן לתבוע את הפיצויים המוסכמים במצטבר לפיצוי לפי סעיף 10 לחוק התרופות "אם מדובר בפיצוי בגין ראשי נזק שונים".....333
5.33 נקודת המוצא היא כי בית-המשפט ייטה לכבד את רצון הצדדים ולאכוף תניה של פיצויים מוסכמים. פיצוי מוסכם יכול להיפסק אף אם יוכח כי הנזק שנגרם בפועל היה נמוך מהפיצוי, ואף אם יוכח שלא נגרם בפועל כל נזק.....333
5.34 סמכות בית-המשפט להפחתת הפיצוי המוסכם שמורה למקרים חריגים, כאשר על הצד המבקש התערבות בית-המשפט בפיצוי הנטל להוכיח כי הפיצוי המוסכם נקבע ללא יחס סביר לנזק שניתן היה לצפותו במועד כריתת ההסכם כתוצאה מסתברת של ההפרה.....333
5.35 תניה בדבר פיצויים מוסכמים מחייבת את הצדדים להסכם ומבטאת את רצונם בעת כריתת ההסכם כי במקרה של הפרת ההסכם אחד הצדדים יפוצה כמוסכם ביניהם 334
6. תמצית ההלכה הפסוקה - פיצוי מוסכם הופחת 334
6.1 הסכם הלוואה סעיף 9(א) לחוק הסדרת הלוואות 334
6.2 סמכות בית-המשפט להפחית את סכום הפיצוי המוסכם החוזי 334
6.3 הפחתת שיעור הריבית 335
6.4 טענת התובע כי הוא זכאי לסכום הפיצוי המוסכם בשל הפרת ההסכם 336
6.5 התקיימו החריגים הנדרשים להפחתת הפיצוי המוסכם 336
6.6 הפיצוי המוסכם אינו עומד ביחס סביר לנזק שניתן היה לצפותו 337
6.7 פסיקת פיצוי מוסכם הנובע מאי-תשלום דמי השכירות במועד נוסף על הנזקים שהוכחו היא בגדר כפל פיצוי 337
6.8 אין להחיל את תניית הפיצוי המוסכם.....337
6.9 אין מקום לפסוק לתובעת את מלוא הפיצויים המוסכמים.....338
6.10 השבת הקנס שהוטל על התובעת בשל אי-הסכמתה לרכוש מטאטים בגודל שונה מאלה שעשתה בהם שימוש 339
6.11 פיצויים מוסכמים - מכרז 339
6.12 זכותה של התובעת לקבלת מלוא הפיצוי המוסכם והאם יש מקום להתערבות בית-המשפט בפיצוי המוסכם 340

6.13 הפרת הסכם מכר - אין לפסוק את הפיצוי המלא.....340
6.14 האם ניתן להפחית את הפיצוי המוסכם עד כדי איפוסו 341
6.15 סבירות הפיצוי המוסכם.....341
6.16 אין כל יחס סביר בין הנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה לבין הפיצוי המוסכם 342
6.17 התארכות התקופה החריגה באופן שהופך את סכום הפיצוי הכולל לבלתי-סביר ביחס לנזקים שיכלו הצדדים לצפות במועד כריתת החוזה - יש הצדקה להפחיתו 343
פרק ז': פיצויים וביטוח - סעיף 16 לחוק 345
1. כללי 345
2. תמצית ההלכה הפסוקה.....348
2.1 שאלה עקרונית ביחס לזכות התביעה של המערערת, על רקע קבלת תגמולי ביטוח מחברת ביטוח זרה, אשר כאמור לפי הפסיקה, אינה זכאית להגשת תביעת תחלוף בגין הסך ששולם כתגמולי ביטוח 348
2.2 תביעת חוב 348
שער ה': שונות 351
פרק א': הפרה צפויה - סעיף 17 לחוק 351
1. כללי 351
2. הברירות העומדות לנפגע מהפרה צפויה 353
3. התחייבויות הנפגע - דחייתן או קיומן.....353
4. תמצית ההלכה הפסוקה.....354
4.1 גילוי דעת על הפרה 354
4.2 הפרות צפויות ברמת הוודאות הנדרשת.....355
4.3 היעדר "גילוי" על ההפרה 356
4.4 נסיבות אובייקטיביות הן ההוכחה 356
4.5 דחיית בקשה להקפאת הליכים לנוכח מצבה חסר הסיכוי של החברה למלא אחר התחייבויותיה 356
4.6 אין מדובר בהפרה של חוזה ההעסקה, אלא בחלל חוזי והצורך באיתור אומד דעת הצדדים.....357
4.7 אי-ביצוע שינויים חד-צדדיים 358
4.8 ביצוע עבודות - ביטול הסכם.....358
פרק ב': פטור בשל אונס או סיכול חוזה - סעיף 18 לחוק 361
1. כללי 361
2. השינוי בתפיסה לגבי קבלת טענת הסיכול 363
3. סיכול חוזה איננו בגדר תרופה הנמנית בחוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970 364
4. תנאי יסוד 364
4.1 כללי 364
4.2 התנאי הראשון - ביצוע ההתחייבות אינו אפשרי 364

4.3 התנאי השני - מבחן הצפיות 365
4.3.1 כללי..... 365
4.3.2 מרכיב הציפיות בעין הפסיקה 365
4.4 התנאי השלישי - אי-יכולת הטוען למנוע את הנסיבות המסכלות 372
4.5 טענת סיכול - טענת מגן ולא חרב..... 375
5. ההפרה..... 375
5.1 כללי 375
5.2 סעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות) 376
5.3 השבה - סעיף 9 לחוק החוזים (תרופות)..... 376
6. חלוקת האחריות במשפט הישראלי במקרים של סיכול..... 381
7. שביתה כבסיס לטענת סיכול..... 382
8. "מלחמה" כבסיס לטענת סיכול 383
9. עיקרון הסיכול ועיקרון תום-הלב 383
10. "טעות משותפת" ודיני הסיכול 384
10.1 "שיקולי צדק במסגרת עילת ה"טעות משותפת"..... 384
10.2 עילת הסיכול ועילת ה"טעות המשותפת - הדמיון 385
10.3 שיקולי הצדק בשתי העילות..... 386
10.4 שיקולי תום-לב 386
10.5 עילת הסיכול הקבועה בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות), דומה במובנים רבים לעילת הטעות המשותפת 387
11. פגעי טבע כבסיס לטענת סיכול 389
12. תמצית ההלכה הפסוקה..... 390
12.1 טענת הסיכול 390
12.2 ביטול חבילת סקי..... 390
12.3 השבת מחצית "דמי הביטול" נחזית להיות בחירה סבירה 391
12.4 הטענה כאילו הנציח בית-המשפט קמא את תניית הפיצוי ללא כל מגבלת זמן - שגויה 391
12.5 עיכוב פינוי..... 392
12.6 אין להקל ראש בנזק הצפוי למבקשת מהפינוי - עיכוב ביצוע .. 393
12.7 איחור במסירת הדירות 393
12.8 האם עומדת לנאמן הגנת הסיכול לפי סעיף 18 לחוק התרופות? 394
12.9 השימוש בדוקטרינת הסיכול החוזי יעשה בזהירות רבה 394
12.10 אחריות קבלן מכוח חוק הקבלנות וטענת הסיכול - הנתבעת יכולה היתה, וצריכה היתה לצפות כי במהלך הובלת המטען תתרחש תאונה שתגרום לנזק - טענת הסיכול נדחתה. 395
12.11 חוזי בניה וטענת סיכול 396
12.12 חוזה שכירות כלי רכב 398

12.13 יש מקום לתת למבקש את הרשות להתגונן מפני התובענה, ללא צורך בקיום דיון בהתנגדות 398
12.14 "נסיבות דוחות מסירה" 399
12.15 טענת משבר הקורונה 399
12.16 מצוקה תזרימית וסיכול הן טענות שונות 400
12.17 טענת המבקש של סיכול הסכם השכירות עקב מגפת הקורונה ואשר מנעה את קיום ההסכם 400
12.18 יחסים בין קבלן למזמין 401
12.19 איחור בתשלום התמורה בהתאם להסכם המכר - בקשת כונסי הנכסים לאשר הארכה לצורך התשלום 401
12.20 פיצויי פיטורים 402
12.21 תאונות דרכים 402
12.22 פסילת הופעות 404
12.23 מבצע צוק איתן 405
12.24 מכרז - קיומה של עתירה 406
12.25 שינוי בהתייחסות משרד התיירות 408
12.26 הקטנת מרווח שיווק - שינוי נסיבות קיצוני ובלתי-צפוי וטענת סיכול 409
12.26.1 כללי 409
12.26.2 ניתן לטעון שייתכנו מקרים בהם ניתן יהיה להתאים את החוזים לנסיבות החדשות גם בהתבסס על עיקרון של הגינות, אך צעד זה הינו קיצוני ויש להפעילו בזהירות ולאחר בחינה פרטנית של כל מקרה ומקרה 412
12.27 ביטול הסכם פשרה - קבלת טענת סיכול 413
12.27.1 אי-אפשרות חוקית לקיום הסכם 413
12.27.2 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 413
12.28 סיכול אפשרות מימון ורכישה 414
12.28.1 האחריות החוזית ודיני הסיכול 414
12.28.2 אין לחייב צד לחוזה להתכונן מראש לכל קטסטרופה אפשרית - בדיוק לשם כך נקבע דין הסיכול - התביעה נדחתה 416
12.29 היצרן הפסיק את הייצור 417
12.30 מגיפת הקורונה 419
12.30.1 הכרה בהתפרצות הקורונה כגורם מעכב מ"כוח עליון" בענף הבניה - מיום 31.03.20 - משרד האוצר (גבי שוחט - סגן בכיר לחשב הכללי) 419

12.30.2 הכרה בהתפרצות הקרונוה כגורם מעכב לפי "כוח עליון" בענף הבניה - מיום 05.04.20 - משרד האוצר (רוני חזקיהו - החשב בכללי, משרד האוצר) 419
12.30.3 השלכות משפטיות (חוזיות) של מגפת הקורונה - נייד עמדה מיום 06.04.20 - לשכת עורכי-הדין 420
12.30.4 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 426
12.30.5 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 428
12.30.6 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 432
12.30.7 תביעה להשבת התמורה ששילמה התובעת לנתבעת בעד חופשה ליפן - אילוצי קורונה 436
12.30.8 החזר תשלום עבור לימודים - אילוצי קורונה.....437
12.31 דיני הסיכול מאפשרים למחול למפר התחייבות חוזית, כאשר ההפרה נגרמה בשל נסיבות שאינן באשמתו.....438
12.32 המשיב טען כי בנסיבות התמלאו התנאים של סיכול לפי סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 - הערעור נדחה 442
12.33 ככלל, תניות פטור ו"סעיפי סיכול חוזיים" שנכללים בחוזים בין קבלנים לבין רוכשי דירות ושמנוסחים בצורה גורפת יפורשו בדרך-כלל בדווקנות ובצמצום 443
12.34 דיני הטעות אינם חלים כאשר מדובר בטעות הנמצאת בגדר הסיכון שצד להסכם לקח על עצמו 447
12.35 ערכאת הערעור אינה נוהגת להתערב בהחלטותיה של הערכאה הדיונית ככל שהדבר נוגע למתן סעדים זמניים - הערעור נדחה 449
12.36 נקבע כי עילת הסיכול הקבועה בסעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), דומה במובנים רבים לעילת הטעות המשותפת ..451
12.37 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.....452

12.38 מבחינה עקרונית, יש לבחון בכל מקרה ומקרה את השפעתו של ארוע חריג, כגון פרוץ מלחמה, על מהותם של היחסים החוזיים - הערעור נדחה 454
12.39 מניעה זמנית אינה יכולה להביא לכדי התגבשותה של עילת סיכול 457
12.40 ניתן לטעון שייתכנו מקרים בהם ניתן יהיה להתאים את החוזים לנסיבות החדשות גם בהתבסס על עיקרון של הגינות, אך צעד זה הינו קיצוני ויש להפעילו בזהירות ולאחר בחינה פרטנית של כל מקרה ומקרה.....459
12.41 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 460
12.42 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 463
12.43 בית-המשפט קבע כי אין בטענת הסיכול כדי להעלות או להוריד למקרה הנדון 465
12.44 סיכום הדברים עליו חתמו הצדדים מהווה חוזה מחייב, במסגרתו הסכימו הצדדים לדחיית מועד המסירה - נקבעה ישיבה לקביעת המתווה להמשך הדיון בתובענה 467
12.45 אין בפנינו אירוע בלתי-צפוי, כגון רעידת אדמה או מלחמה שלמערערים לא היתה שליטה עליהם, נהפוך הוא, אפשרות הזכייה או אי-הזכיה במכרז של משרד הבטחון היתה ידועה למערערים עת כריתת חוזה הפיתוח - הערעור נדחה 469
12.46 הנתבעים לא הוכיחו את התנאים המצטברים הדרושים לצורך קביעה שהתובע גרם לסיכול החוזה - הטענה נדחתה 471
12.47 הנטל להוכחת טענות הסיכול מוטל על שכמי המפר 472
12.48 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) 474
12.49 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.....475
12.50 אין לחייב צד לחוזה להתכונן מראש לכל קטסטרופה אפשרית - בדיוק לשם כך נקבע דין הסיכול - התביעה נדחתה.....477
12.51 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 478

12.52 האירועים דנן באים בגדר אותם מקרים חריגים שלא ניתן היה לצפות אותם מראש 479
12.53 על הנתבעת לבסס את קיומו של פטור הסיכול.....481
12.54 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.....482
12.55 בית-המשפט קבע כי בחיי אדם מוות אינו אירוע בלתי-צפוי.....483
12.56 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 485
12.57 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 486
12.58 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 487
12.59 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.....488
12.60 מן הפן המשפטי, ואפילו הוכח אירוע הגניבה, אין בו כדי להקים לנתבעת את הגנת הסיכול - התביעה התקבלה בחלקה.....489
12.61 היה על המנוח לחזות מראש אפשרות לאי העברת מימון על-ידי הקונצרן משלא נכרת הסכם ביניהם ולא עסקינן בסיכול החוזה מחמת התנהלות הקונצרן 490
12.62 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.....492
12.63 הנתבעת לא הצליחה להוכיח כי האיחור במסירת הנכס נגרם בשל סיכול/כוח עליון הקשורים לאירועים אלו - טענת הגנה זו נדחתה ..494
12.64 משביטל התובע את החוזה שלא כדין, אינו זכאי שהנתבעים יחזירו לו את השיקים שהפקיד בידיהם עבור דמי השכירות.....494
12.65 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.....496
12.66 היות ומניעת המשך ביצוע החוזה היתה תוצאה של סיכול החוזה, ולא של הפרתו בידי החברה, הרי שלא ניתן לומר שהחוזה הופר 497

12.67 לא ניתן לטעון להפרת חוזה בכך שלא בוצע היוון, כל עוד הדבר היה "מוקפא" על-ידי רמ"י 498
12.68 הנתבע הפר את ההסכם הפרה יסודית, והתובעת ביטלה אותו כדין-מגיפת הקורונה 500
12.69 סיכול של קבע 501
12.70 האם "משבר הקורונה" מהווה אירוע מסכל חוזה הפוטר את התובעת ובעלה מקיום החוזה עם הנתבעת? 501
12.71 יש מקום להשיב לידי התובע סכום השווה לרווחים שנותרו בידי הנתבעת ולא שולמו לספקים, בלבד 502
12.72 דמי שכירות עבור הפעלת אולם אירועים בתקופת קורונה 502
12.73 גובה שיעור ההשבה במקרה דנן 503
12.74 שינוי ההסכם, צורך במעבר להוראה מקוונת הוא בשל נסיבות שלא היו בשליטה 503
12.75 התנגדות לביצוע שטר - שיק נמסר למשיבה כשיק בטחון לתשלום עבור אירוע חתונה שנדחתה עקב מגיפת הקורונה 504
12.76 יש מקום להשיב לתובע את דמי הביטול שנגבו ממנו נוכח סיכול החוזה וביטול הטיול 504
12.77 מגפת הקורונה היא אירוע מסכל הפוטר מתשלום דמי שכירות כל עוד חל איסור לפתוח עסקים? 505
12.78 טענת סיכול, מקום שהיא מוכחת, שוללת מן הנפגע {המשיבה כאן} את תרופת האכיפה ואת תרופת הפיצויים, אך לא את זכותה לבטל את ההסכם 505
12.79 תוצאה צודקת תהא שכל אחד מהצדדים יישא ב"עול" המחיר שגבה המצב הלא צפוי שנוצר 506
12.80 יש אמנם לאשר את ביטול העסקה, אלא שהנתבע פטור מתשלום פיצויים 506
12.81 האם בעקבות ההשלכות הנטענות של משבר הקורונה על הכנסותיו של התובע, עומדת לו הגנת הסיכול לפי 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)? 507
12.82 השבת סכום התמורה ששולם לידי התובע 507
12.83 הרכישה במועדה - אינה נכנסת בנסיבות העובדתיות הספציפיות לגדר הפרה שלא ניתן היה לראותה מראש ולא ניתן היה למנוע אותה 508
12.84 השבת מחצית "דמי הביטול" 508

12.85 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 509
12.86 קבלת דמי השכירות - חלוקת הסיכון 510
12.87 אין בסיס עובדתי ומשפטי לחייב את המשיבה למתן ארכה לפירעון מלוא סכום ההלוואה המעודכן 510
12.88 התוצאה הנכונה היא לחייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על-פי החוזה 511
12.89 "סיכול רחוק" 511
12.90 דמי שכירות עבור נכס עסקי 512
12.91 האם עומדת לנאמן הגנת הסיכול לפי סעיף 18 לחוק התרופות? 512
12.92 אין המוכר יכול להטיל על הקונה אחוזי הפקעה נוספים מעבר למה שההפקעה עצמה גרעה 513
12.93 הנתבעת נטלה על עצמה את הסיכון - התביעה נדחתה 515
12.94 למפר עשויות לעמוד מספר טענות שבכוחן לפטור אותו מן החיוב החוזי, ובכללן טענת הסיכול הקבועה בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) 517
12.95 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 519
12.96 הצדדים צפו את הקושי בהעברת הבעלות, ולכן לא ניתן לקבוע כי ההסכם "סוכל" - התביעה נדחתה 520
12.97 בית-המשפט יעדיף תמיד בירור המחלוקת כשכל צד טוען טענותיו מאשר פסיקה על-פי צד אחד 521
12.98 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 522
פרק ג': זכות עיכבון - סעיף 19 לחוק 523
1. כללי 523
2. סעיף 19 לחוק החוזים (תרופות), התשל"א-1970 525
3. שימוש שלא בתום-לב בזכות העיכבון 526
4. העלאת הטענה בדבר זכות העיכבון תוך זמן סביר 526
5. תמצית ההלכה הפסוקה 527

5.1 זכות עיכבון ביחס לציוד.....527
5.2 האם התגבשה זכות עכבון לטובת כנפי שרת וככל שהתשובה לשאלה זו חיובית, האם זכות העכבון גוברת על זכותו של הבנק כבעל שעבוד 527
5.3 זכות עכבון בחנויות שנבנו ב"הסכם קומבינציה".....528
5.4 זכות העיכבון של בנק.....530
פרק ד': קיזוז - סעיף 20 לחוק 535
1. כללי 535
2. נטל ההוכחה.....536
3. תמצית ההלכה הפסוקה.....536
3.1 השבת פעולת הקיזוז.....536
3.2 כאשר אחד הצדדים מצוי בהליך פשיטת רגל, חל הסדר ייחודי, אשר גובר על ההסדר שבדיני החוזים הכלליים, אשר מוסדר בסעיף 74 לפקודת פשיטת הרגל 537
3.3 הזכות לביטול והשבה 537
3.4 הקיזוז מהוה הגנה בפני תביעה שהוגשה בסדר דין מקוצר, בדיוק כמו בסדר דין רגיל, והיא מהווה זכות מהותית של הנתבע מכוח דיני החוזים.....538
פרק ה': הוראות בדבר מתן הודעה - סעיף 21 לחוק 541
1. כללי 541
2. הודעת ביטול 541
3. הודעת ביטול בהתנהגות.....542
4. על חובת ההודעה בכתב - שליחה בדואר רשום או רגיל 543
5. האם התובעת ביטלה את הסכם הפשרה? 545
פרק ו': שמירת דינים - סעיף 22 לחוק 547