

נושא העבודה ביטול חוזה בשל הפרתו

תאריך: ינואר 2017

העבודה מוגשת בחסות העמותה של נוער שוחר משפט עברי

הקדמה אישית:

שמי שרי סאור ובחרתי בנושא העבודה: ביטול חוזה בשל הפרתו.
לאחר לבטים רבים בחרתי דווקא בנושא זה מכיוון שנושא זה עניין אותי מאוד, בנוסף
לכך אני בטוחה כי מנושא זה אני אוכל להפיק וללמוד רבות על עיקרון ביטול החוזה
בשל הפרתו.

פעמיים רבות שמעתי על מקרים של ביטולי חוזים אך לא תמיד הבנתי האם אותו

אדם שהפר את החוזה פעל לפי הכללים הראויים או האם בכלל מותר להפר את החוזה? במידה שהפרו את החוזה באילו מקרים ניתן לבטלו? מה תהיה דרך הביטול של החוזה ומה יהיה עם הצד השני שנפגע עקב הפרת החוזה? את כל התשובות לשאלות האלו אני אחקור בעבודתי.

אשמח ללמוד על נושא זה עוד מידע ולהקנות לעצמי ידע בנושא מפני שנושא זה עולה רבות ביום ביום והוא מעניין אותי.

תוכן עניינים:

- שער.....1-2
- הקדמה אישית.....3
- תוכן עניינים.....4
- מבוא.....5
- מהי הפרת חוזה?.....6-7

פרק 1-גישת המשפט עברי

8-9.....מתי ניתן לבטל חוזה?

9דרך הביטול

9-10.....זמן הביטול

פרק 2- גישת המשפט הישראלי

11-12.....מתי ניתן לבטל חוזה?

12.....דרך הביטול

13.....זמן הביטול

13-18.....פסקי דין בנושא

פרק 3- השוואה בין שתי גישות המשפט

19-20.....השוואה

21.....סיכום

22.....ביבליוגרפיה

מבוא:

הנושא שבחרתי הינו נושא חשוב מאוד ותקף למקרי היום-יום שאנו חווים הפרות של הסכמים או שומעים על הפרות של חוזים מאנשים המוכרים לנו, בעקבות זאת שנושא זה קורה לעיתים קרובות הייתי מעוניינת לדעת מתי הפרת החוזה מצד אחד ניתנת עילה לביטול של החוזה בין שני הצדדים החתומים על חוזה זה. בעבודתי אחקור נושא זה משני הצדדים של סוגי המשפט, הן את הגישה של נושא זה במשפט העברי והן את הגישה של הנושא במשפט הישראלי. אציג פסקי דין של המשפט הישראלי ואת התוצאות שהתקבלו בפסקי הדין. בפרק האחרון בעבודתי אני אערוך השוואה בנושא הנ"ל בין המשפט העברי ובין המשפט הישראלי.

מקווה אני כי מעבודתי אני אלמד רבות על התייחסות כל אחת מסוגי הגישות
במשפטים השונים לנושא של ביטול חוזה בשל הפרתו ואדע להשתמש עם מידע זה
בעתיד וליישמו בחיי הפרטיים.

מהי הפרת חוזה?

הפרה משמעותה מעשה או מחדל שהם בניגוד לחוזה¹.
צד לחוזה המבקש לתבוע את הצד השני בגין הפרת החוזה חייב להראות על
התנהגות קונקרטיית של הצד השני המנוגדת לחוזה שהוסכם. על התובע להציג את
הזיקה המשפטית בין המצב הבלתי רצוי מבחנתו שנוצר לבין התנהגות קונקרטיית של
הנתבע אשר גרמה למצב זה. בנוסף לכך הפרה של חיוב יחיד בחוזה נחשבת להפרת
חוזה, אין להצביע על התנהגות המסכלת משמעותית את תכלית החוזה או הפוגעת

¹ חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 סעיף 1. א.

באינטרס הצד השני הקשור בחוזה אלא ניתן להסתפק בהתנהגות המשקפת סטייה ואף סטייה נקודתית קטנה וקלה יחסית ממכלול החיובים שנטל על עצמו הצד בחוזה. עם זאת קיים הבדל בתוצאות המשפט כאשר רמת ההפרה של החוזה היא קלה או כאשר רמת ההפרה היא חמורה, בהתאם לרמת ההפרה קובעים בבית המשפט את התרופה ההולמת לכל הפרה. לעומת זאת כאשר בודקים את האחריות החוזית החוק אינו מבחין בין הפרות שונות על פי מידת החומרה שלהן אלא כל סטייה קטנה היא הפרה של החוזה.

החוק אינו מציב הגבלה כלשהי לחוק ואינו מגדיר אילו מעשים הם בדיוק הפרה יש מגוון דרכים להביא להפרת חוזה².

הפרת החוזה אינה חייבת להיות רק במעשה כלומר, התנהגות אקטיבית של הפרה אלא הפרה ניתן להראות גם אם צד אחד בחוזה לא ביצע את מה שעליו היה לעשות (לדוגמא: לשלם כסף, להעביר נכס, לתת שרות וכו'). לא משנה אם המעשה היה במחדל או בהתנהגות הנפגע מן החוזה יקבל תרופות עקב ההפרה שהתבצעה ע"י הצד השני הנקשר בחוזה. עם כל העובדות שהצגתי עד יש להתייחס במיוחד לכך שההגדה היא הפרה אשר מנוגדת לחוזה, כפי שנקבע בין הצדדים החתומים על החוזה. יש לבחון את תוכן החוזה בנוגע לחיובים של כל אחד מהצדדים ורק לאחר מכן ניתן יהיה לדעת אם התקיימה הפרה או שלא. במקרה שלא יהיה מידע על הדבר

² לדוגמא: קיום פגום או רשלני, קיום מאוחר, הודעה על סירוב שלא כדיון, אי קיום מוחלט של חיוב ועוד.

בחוזה ייחול תהליך פרשנות החוזה במסגרת זו תהיה בדיקה מעמיקה של החוזה הן בתוכן החוזה הן בהתנהגות הצדדים שחתמו על החוזה והן בעל פה³.

פרק 1: גישת המשפט העברי

מתי ניתן לבטל חוזה?

עפ"י גישת המשפט העברי יכול כל צד בחוזה לבטלו כאשר אחד הצדדים הפר את אחד מתנאי החוזה ולא חשוב מה הייתה הסיבה לכך שלא קיים תנאי זה, אך חייב התנאי שהפר להיות תנאי עיקרי בהסכם שנכרת בין הצדדים. אם תנאי זה הוא אינו תנאי עיקרי לא ניתן לבטל את החוזה.

את הכללים הללו קבע הרבי דוד ב"ר שמואל סגל, בעל טור זהב בשולחן ערוך.

³ ע"פי מאמרה של עו"ד גבריאלה שלו "הפרת חוזה וביטולו".

“אם יש תנאי בשבועה ועיקר הדבר תלוי בו אז צריך להתקיים התנאי, ואם לא נתקיים אפילו מחמת אונם מכל מקום אין כאן שבועה, כגון מי שעושה מקח עם חברו שיעמיד לו סחורה פלונית ליריד שאז זמן מכירתה ולא בתר הכי, ואירעו אונם להמקבל שלא יוכל להעמידה לאותו זמן אלא אחר זמן, פשיטא דפטור אחר כך מלקבלה. נהי דאונם מהני להמקבל בענין שאם קבל עליו לתת איזה קנס אם לא יעמידה לאותו זמן כיון שהוא אונם אדעתא דהכי לא חייב עצמו, מכל מקום זה העושה מקח גם כן לא התקשר אלא אם יבוא לאותו זמן כיון שהזמן גורם זה והוא עיקר בו, מה שאין כן אם התנאי אינו עיקר כל כך ואירע אונם שלא יוכל לקיימו באותו זמן, ודאי לא בטיל המעשה בשביל זה”⁴

אם הצד שהפר את החוזה לא יכל לקיימו מחמת אונס אז הצד שנפגע אינו יכול לחייבו בפיצויים אך יכול לבטל את החוזה. ר' ש"ך(שבתי כהן) חולק על כך וטוען כי צד יכול לבטל חוזה גם אם הופר תנאי עיקרי בחוזה וגם אם התנאי הוא כזה שהצדדים החתומים על החוזה הסכימו בו והוא קיום בחוזה ואינו עיקרי.

במשפט העברי כאשר החוזה ניתן להפרדה ויש הפרה של אחד מן חלקי החוזה מתקיימת מחלוקת בין הרשב"ם לבין הרמב"ם. לפי דעת הרשב"ם, אם ניתן לחלק את החוזה לחלקים אז החוזה קיים לגבי החלקים שלא הופרו אך לדעת הרמב"ם, אם צד אחד לא קיים את החוזה יכול הצד השני לבטל את החוזה כולו אפילו אם החוזה ניתן להפרדה בין חלקים.

דרך הביטול:

לאחר הפרה החוזה אינו בטל לבד אלא על הנפגע להודיע על ביטול החוזה.

עפ"י פסיקת הרמב"ם:

⁴שו"ע יו"ד סימן דל"ו סעיף 1 ס"ק י"ג

"המוכר לחבירו שווה ארבע בחמש שהרי המקח בטל כמו שביארנו, ולא הספיק להראותו לתגר או לקרובו עד שהוקר ועמד בשבע. לוקח יכול לחזור בו ולא מוכר. שהרי הלוקח אומר למוכר אילו לא הונתני לא היית יכול לחזור, ועתה שהונתני תחזור, היאך יהיה החוטא נשכר. וכן המוכר שמכר שווה חמש בארבע זל ועמד בשלוש. מוכר יכול לחזור בו ולא לוקח. שהרי אומר המוכר ללוקח, לא מפני שהונתני תחזור בי"⁵

כלומר, אפילו בעסקה שיש בה אונאה בשיעור שמבטל את המקח, אין המקח בטל מאליו, צריך להודיע על ביטול.

זמן הביטול:

אם הנפגע מגלה על ההפרה והוא לא עונה עליה יש סיכוי כי התנהגות הנפגע היא כמחילה על ההפרה במיוחד אם הוא ממשיך את קיומו של החוזה לכן, אפילו באותם מקרים בהם היה הלוקח זכאי לבטל המקח מחמת טעות, או מחמת מום, אם הלוקח השתמש בממכר או ניסה למוכרו לאחרים, המקח קיים.⁶

על פי זה פסק בשו"ת תועפות ראם⁷ באדם שקנה מחברו שמן טערפענטין, והוליו לעיר אחרת למכרו ונמצא שהוא שמן אחר (שפיגנאד), ועתה תובע הלוקח לבטל המקח, ולפצותו על הוצאות הדרך ושאר נזקים שנגרמו לו. שאפילו לבטל המקח אינו יכול, קל וחומר שאינו זכאי לפיצוי. מפני שלאחר שנודע לו השינוי בעיר הראשונה,

⁵ הלכות מכירה, פרק יב, הלכות יג-יד

⁶ שו"ע, חו"מ, סימן רלב, סעיף כא ובמפרשים שם.

⁷ חו"מ, סימן כא, הובא בדברי גאונים, כלל ו, סימן לב

המשיך לעיר אחרת, והרי זו מחילה על השינוי, והמכר קיים.

בשו"ת מנחת יצחק⁸ דן בחוזה בניה שהקבלן התחייב לתקן את הפגמים שיתגלו בשנה ראשונה, והקונה הודיע על הפגם לאחר שנה.

ובו כתוב כי נוסח ההסכם לא מחייב הודעה תוך שנה, אלא רק שהגילוי של הפגם יהיה תוך שנה.

השימוש בדירה והשהיית ההודעה לא נחשבים למחילה, וזאת בגלל שיש הבדל בין תביעה לתיקון המום לתביעה לביטול מקח בגלל מום.

אם הקונה השתמש בדבר לאחר שנודע לו המום בתביעה לביטול מקח זו מחילה מכיוון שאם המקח היה בטל היה אסור לאדם להשתמש בחפץ שלא שייך לו.

בטענת מום שהתביעה היא לתיקון הדבר הפגום, הקונה אכן ראשי להשתמש בדבר כי הוא שלו ורק צריך לתקן את זה והוא לא מאבד את הזכות לתבוע בתיקון, אך עם זאת בשימוש מתוך הכרח כמו דירת מגורים אין השימוש בדירה מעיד על מחילה וניתן לתבוע גם לאחר השימוש. בנוסף לכך הוא קיבל את הטענה של הקבלן, אם הקונה היה מודיע על הפגמים בתוך שנה כלומר, שהפועלים היו עוד בשטח הבניה היה התיקון זול יותר ולכן חייב את הקבלן רק לפני העלות שהפועלים מצויים במקום.

⁸חלק ז, סימן קכז

פרק 2 : גישת המשפט הישראלי

מתי ניתן לבטל חוזה:

ניתן לבטל חוזה במקרים שונים אך המקרה שבו נדון עליו הוא ביטול חוזה עקב הפרתו. ישנם שני אופנים של הפרת חוזה שבעקבותם בטל חוזה והם: הפרה יסודית והפרה שאינה יסודית.

הפרה יסודית

"הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית"⁹

⁹ חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 סעיף 6

במצב כזה לצד הנפגע יש את הזכות לבטל את החוזה באופן מיידי או תוך זמן סביר מעת גילויה.

הפרה שאינה יסודית פירושה הפרה רגילה, כלומר מעשה או מחדל שהם בניגוד לחוזה בהפרה כזאת הצד הנפגע מחויב לתת למפר הזדמנות תיקון במידה וההפרה אינה תוקנה תוך זמן סביר, יכול הצד הנפגע לבטל את החוזה על ידי הודעה לצד המפר בתוך זמן סביר מהרגע שניתנה למפר הזדמנות לתקן את ההפרה.

"היתה הפרת החוזה לא יסודית, זכאי הנפגע לבטל את החוזה לאחר שנתן תחילה למפר ארכה לקיומו והחוזה לא קויים תוך זמן סביר לאחר מתן הארכה, זולת אם בנסיבות הענין היה ביטול החוזה בלתי צודק; לא תישמע טענה שביטול החוזה היה בלתי צודק אלא אם המפר התנגד לביטול תוך זמן סביר לאחר מתן הודעת הביטול."¹⁰

בנוסף לכך כאשר מתקיימת הפרה שאינה יסודית וניתן להפריד את החוזה לחלקים והפרת החוזה מתייחסת רק לאחד החלקים אז יש לבטל חלק זה בלבד¹¹. כתנאי לתוקפו של הביטול יש להודיע למפר על ביטול החוזה תוך זמן סביר. כאשר החוזה בטל יש לכל צד בחובה מחויבות להחזיר את החלק שנתן לאחר בחוזה, אם נעשה שימוש או לא ניתן להחזיר את חלקו של האחר יביא לו כסף בערך שווה לדבר שנלקח.

דרך הביטול:

ביטול חוזה היא פעולה משפטית המפקיעה את תוקף החוזה באופן מלא או חלקי.

¹⁰ חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 סעיף 7(ב)
¹¹ אתר האינטרנט כל זכות, ביטול חוזה.

יכולות להיות דרכים שונות וסיבות שונות לביטול החוזה לדוגמא יש דרך של ביטול חוזה ובה שני הצדדים מסכימים יחד על ביטול החוזה שנכרת ביניהם או לוותר אחד לשני על חיוב מסוים הנכלל בחוזה במקרה כזה ביטול החוזה הוא איננו פעולה חד צדדית אלא פעולה משפטית המוסכמת על שני הצדדים אך כאשר צד אחד מחליט לבטל את החוזה ואין סעיף בחוזה שיכול צד זה לבטל את החוזה זה כדין הפרה. לאחר הפרת החוזה אין המפר פטור מחובתו לקיים את חובותיו ותפקידו הוא גם לזכות את הנפגע בתרופות בגין ההפרה.

כאשר יש הפרת חוזה יכול הנפגע להודיע למפר על ביטול החוזה בלי צורך בפנייה לבית המשפט, אך במידה והנפגע איננו מודיע על ביטול החוזה לצד שהפר אז החוזה נחשב כתקף לכל דבר ואין הנפגע יכול לטעון כי החוזה בוטל אוטומטית כאשר הצד השני הפר אותו. לעיתים בית המשפט ידון בנושא ביטול החוזה מכיוון שהוא עשוי להיות הכרחי למימוש זכויות הנפגע\המפר, בנוסף דיון בבית המשפט על תוקף החוזה עשוי להיות חשוב לבירור טענותיו של הצד השני אשר לא ביטל את החוזה.

זמן הביטול:

החוק דורש שהביטול יעשה תוך זמן סביר משנודע לנפגע ההפרה, לאחר זמן סביר ייחשב הנפגע כמסכים להמשך החוזה ולא יהיה ניתן לבטלו. הזמן הסביר חל מרגע שנודע למפר על ההפרה.

"ביטול החוזה יהיה בהודעת הנפגע למפר תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה; אולם במקרה האמור בחוק¹² בסעיף 7(ב) ובכל מקרה אחר שהנפגע נתן למפר תחילה ארכה לקיום החוזה - תוך זמן סביר לאחר שחלפה הארכה."

¹² חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 סעיף 8

סקירת פסקי דין:

א. פסק דין ערעור אזרחי 01 / 8741

בין הצדדים הנ"ל בשנת 1982 נכרת חוזה בעניין זכויות הפצה של מוצרי טיפוח, לאחר 3 שנים נחתם הסכם חדש העוסק בכמויות המינימליות של המוצרים שעל המערערת לרכוש מן המשיבה. תוקף ההסכם הוארך אוטומטית, אך בשנת 1996 הודיעה המשיבה למערערת על ביטול ההסכם כיוון שהיקף הרכישות לא מתבצע כפי שקעו בהסכם. בית המשפט המחוזי פסק לטובת המשיבה כי הודעת הביטול נשלחה כדין והחוזה בין שני הצדדים בוטל. על כך תגיש המערערת עירור לביהמ"ש העליון שלטענתה ביטול החוזה לא נעשה כדין.

השופט א ריבלין:

ההסכם משנת 1982 לא כלל הוראה המעניקה למשיבה זכות לסיים את ההתקשרות בגין אי עמידה בהוראותיו. בחוזה החדש שנכרת בשנת 1985 היו שני ניסוחים שונים של הסכמים ועל כל הסכם חתום צד אחד. בשני ההסכמים כתוב על כמות המוצרים המינימלית שעל המערערת לרכוש מן המשיבה אך מצוין כמויות שונות בכל אחד מן החוזים. בית המשפט המחוזי הצהיר כי ההסכם הראשון הוא בעל הנפקות לאחר המחלוקת בין שני הצדדים איזה חוזה הוא המחייב.

על פסק דין זה המערערת טוענת כי ההסכם המחייב אותם הוא ההסכם השני וכי היא לא הפרה את החוזה. במשך 14 שנים ויתרה המשיבה על קיום הרכישה המינימלית ודבר זה בא לידי ביטוי בכך שהמערערת לא רכשה כמות מוצרים הנקובה בהסכם ולא רק כי ההסכם נמשך, בנוסף גם הורחבו זכויות ההפצה שניתנו למערערת למדינות נוספות. לאור הנ"ל המערערת טוענת כי הודעת הביטול מהמשיבה הייתה נגועה בחוסר תום לב וביטול ההסכם לא נעשה תוך זמן סביר מיום היוודע לה ההפרה. עוד על כך שהמשיבה לא עמדה על דבריה ובכך הביאה לשינוי מצבה לרעה והיא זו

שבעצם הפרה את החוזה לטענת המערערת.

מנגד לזאת טוענת המשיבה כי הנוסח הראשון הוא המחייב ועצם השינוי בחוזה היה בגין התניה על כמויות המינימום של מכירת המוצרים, בנוסף טוענת כי לאורך הזמן היא הביעה את אי שביעות רצונה בכך שהמערערת לא רוכשת כמויות מספקות ממוצריה.

עפ"י חוק החוזים ניתן לבטל את החוזה אם ההפרה היא יסודית אך אם ההפרה היא אינה יסודית ניתן לבטלה לאחר מתן הארכה למפר אשר ינסה למלא את מחויבותו. ביטול החוזה יהיה בהודעה למפר תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה.

הנשיא ברק:

חלף זמן מאז הידיעה על דבר ההפרה היסודית והנפגע לא שלח הודעת ביטול אז ההפרה היסודית מקבלת את תכונת הארכה של הפרה שאינה יסודית. בפרשה אחרת¹³ הובעה דעה שבמקרים מסוימים הפרה אשר הוסכמה כהפרה יסודית יכולה להפוך להפרה שאינה יסודית כתוצאה מהתנהגות הצדדים. עפ"י גישה זו הפרה יסודית נוטלת לעצמה עם הזמן את כל התכונות של הפרה שאינה יסודית. הנשיא ברק טוען כי לא הוכח שהמשיבה ויתרה על הזכות שלה לביטול החוזה אך עם זאת הוא הגיע למסקנה כי על המשיבה הייתה חובה לתת הארכה למערערת לקיים את התחייבותה לפני הפעלת זכות הביטול. למרות חוסר שביעות רצונה של המשיבה על ההפרה היא בחרה במשך 14 שנים (11 שנים משתוקן החוזה) לא לבטל את החוזה. המשיבה אף הבהירה כי היא מוכנה להמתין אך לא לוותר על ביצוע החוזה בכך שהיא המתינה כאשר קיבלה המערערת מנהל צעיר ונמרץ וצוות אשר יגדיל לה את המכירות.

על רקע זה יש לקבוע כי גם אם נאמר שההפרה היסודית הפכה להפרה שאינה

¹³ (ע"א 97/2825 אבו זייד נ' מקל)

יסודית וגם אם נאמר שחלף הזמן הסביר למתן הודעת הביטול. התוצאה היא כי היה על המשיכה לתת למערערת הארכה לקיום התחייבותה לפני שמבטלת את מערכת היחסים החוזית. על אף שהוסכם כי ההפרה היא הפרה יסודית, לפני ביטול החוזה יהיה צורך במתן הארכה למפר.

יש מקרים שבהם מוצדק להכיר בהסתמכותו של הצד האחר כי חוזה לא יבוטל כך לפתע וכך גם במקרה שבפנינו. המשיבה הביאה למערערת ארכה הטמונה בבחירתה להמשיך בהתקשרות חוזית בתקווה לעתיד טוב יותר. והיה על המשיבה להבהיר למערערת לפני ביטול החוזה על הארכתו, ועל כן המשיבה לא ראשית לבטל את החוזה ללא מתן הארכה. לאור העובדות הנ"ל הערעור מתקבל.

המשנה לנשיא ש' לזין:

אני מסכים.

השופט א' גרוניס:

אני מסכים.

ב. פסק דין 2

המערערים כאן הם על פסק דין שהתקבל בביהמ"ש המחוזי אשר דחה את תביעת המערערים למתן פס"ד הצהרתי וקבע כי המערערים הפרו הפרה יסודית את הסכם הפשרה בינם לבין המשיבים כתוצאה מכך ביטלו המשיבים את החוזה. בתאריך 1.6.09 נחתם חוזה מכר בין הצדדים. המשיבים מכרו למערערים בית קרקע תמורת 800,000 ש"ח הקונים שילמו חצי מן הסכום, על הקונים היה לשלם את חובת היתרה חודש ימים לאחר רישום הזכויות בביתם החדש. שאותו קיבלו 3 שבועות לאחר חתימת החוזה. הקונים שיפצו את הבית אך לא שילמו את התשלום במועד שנקבע. בעקבות כך הגישו המוכרים תובענה לביהמ"ש המחוזי בה עתרו למתן פס"ד הצהרתי הקובע כי הקונים הפרו את חוזה המכר, הפרה יסודית וכי המוכרים זכאים

לסעד של ביטול חוזה והשבה.

בתאריך 30.3.11 הגיעו הצדדים להסכם פשרה בו נקבע כי תוך 30 ימים מיום חתימת ההסכם ישלמו הקונים 300 אלף ש"ח ושאר החוב יופקד בנאמנות עד להעברת זכויות הבית על שם הקונים, בנוסף אם הקונים לא יוכלו לקבל הלוואה המובטחת במשכנתא יעמדו לרשותם 15 ימים נוספים לתשלום. סעיף 6 בהסכם הפשרה קבע כי אם לא יבוצע התשלום לאחר הארכה זו החוזה יהיה מבוטל.

הקונים פנו למוכרים בתאריך 12.5.11 בבקשה להארכה של 12 ימים נוספים בקשתם התקבלה בחיוב. בתאריך ה-25.5.11 פנו שוב פעם בבקשה להארכה אך בקשתם נדחתה והמוכרים טענו כי החוזה מבוטל עקב אי עמידה בתנאים. המוכרים הגישו הודעה לביהמ"ש בכך שהחוזה בטל עקב הפרתו, והקונים הודיעו למוכרים בתאריך 26.6.11 על כך שהעבירו להם את הכסף ותאריך הפירעון הוא 17.6.11. למחרת הגישו הקונים לביהמ"ש את מושא הערעור בה עתרו לסעד הצהרתי הקובע כי הם לא הפרו את ההסכם בהפרה יסודית וכי אין לבטלו עפ"י הסכם הפשרה. בפס"ד בתאריך 9.10.11 ביהמ"ש דחה את תובענת הקונים מכיוון שאיחרו את התשלום וזה מהווה הפרה יסודית של הסכם הפשרה, וביטול ההסכם נעשה כדין והצא לפינוי הקונים מהבית יצא לפעול כאשר יוחזר להם כספם. ביהמ"ש קבע שמועד התשלום האחרון היה בתאריך 9.6.11 ואיחור התשלום מהווה הפרה יסודית ומצדיק את ביטולו. בנוסף קבע ביהמ"ש כי החוזה בוטל כדין.

לטענת הקונים בערעור ביהמ"ש טעה בתאריכים והארכה החלה ב-28.5.11 ובנוסף הצדדים לא התכוונו שאיחור קצר יהווה הפרה יסודית, הקונים סבורים כי הסירוב במתן הארכה נוספת מנוגד לדין ומצבו הנפשי והבריאותי של המערער היה קשה וכתוצאה מכך הם לא יכלו לעמוד בהתחייבותם עפ"י הסכם הפשרה ואין הם רשאים לבטל את החוזה בשל עיכוב אך עם זאת הם רשאים לבקש פיצויים בגין איחור. בנוסף

הודעת ביטול החוזה לא נעשתה כדין. הקונים טועים שהמוכרים לא נהגו איתם בתום הלב, ועוד על המוכרים לשלם לקונים בגין השבחת של הבית.

המוכרים טוענים שיש לדחות את טענת הקונים לפיה האיחור מהווה הפרה יסודית וכי בהסכם היה כתוב שעם ההפרה הביטול מיד ייכנס לתוקף ולכן הביטול הוא כדין ולא היה צורך בהודעת ביטול. המוכרים סבורים שנהגו לפני משורת הדין עם הקונים.

ביהמ"ש קבע שדין הערעור להידחות מהסיבות הבאות: לא נפלה טעות משפטית בפסק הדין הראשון ממצאיו מעוגנים בראיות שהוצגו והמסקנות נובעות מן הממצאים הללו ומבוססות כראוי. ביהמ"ש קבע בצדק כי חלפו 17 ימים מן המועד האחרון לתשלום עפ"י הסכם הפרשה גם אם מביאים את כל הארכות האפשריות. בעקבות קביעה זו ביהמ"ש הגיע למסקנה כי הייתה הפרה יסודית מצד הקונים. לפיכך פסק ביהמ"ש כי החוזה בטל ומבוטל ועל הצדדים לקיים את חובת ההשבה. הפינוי יכנס לתוקפו עם השבת הסכומים שכבר שולמו עבור הבית.

הערעור נדחה, ועל המערערים לשלם למשיבים(=מוכרים) שכר טרחת עורך דין בסך 25 אלף ש"ח.

השופט ע' פוגלמן:

אני מסכים

השופט י' עמית:

אני מסכים

פרק 3: השוואה בין משפט עברי לישראלי

משפט עברי	משפט ישראלי	נושא
על פי גישת המשפט העברי כאשר אחד הצדדים, לא חשוב איזה מהם הפר את אחד התנאים העיקריים בחוזה והנחוצים לכך שהתקיים החוזה. אם התנאי שהפר צד אחד מבין הצדדים הוא אינו תנאי עיקרי לא ניתן לבטל את החוזה.	על פי גישת המשפט הישראלי ניתן לבטל את החוזה שנכרת בין שני הצדדים אם יתקיימו הפרה יסודית/הפרה רגילה. בהפרה רגילה יכול הצד הנפגע לבקש ביטול מיידי של החוזה, אך אם זו הפרה שאינה יסודית יש לתת למפר הארכה לתקן	מתי ניתן לבטל את החוזה עקב הפרה?

<p>את מעשיו ולמלא את מחויבותו אם לא עמד בכך ועדיין לא מילא את מחויבותו לאחר הארכה הצד הנפגע בחוזה יכול להביא לביטולו.</p>		
<p>בגישת המשפט הישראלי יש חובה כמו במשפט העברי על כך שהצד הנפגע יודע על ביטול החוזה למפר אך אם הצד הנפגע איננו מודיע על כך החוזה מתקיים עדיין ונחשב כתקף לכל דבר ועניין.</p>	<p>בגישת המשפט העברי על הנפגע להודיע על ביטול החוזה, החוזה אינו בטל לבד ויש חובה של הצד הנפגע להודיע על ביטולו של החוזה על פי הלכות המכירה של הרמב"ם.</p>	<p>דרך הביטול</p>
<p>החוק דורש כי ביטול החוזה יעשה תוך זמן סביר משנודע לצד הנפגע ההפרה לאחר זמן סביר ייחשב הנפגע כאילו הוא מסכים להמשיך להיות חלק מן החוזה הזמן הסביר חל מהרגע</p>	<p>כאשר צד אחד נפגע בשל הפרה והוא אינו משיב על כך יש ספק כאילו הוא מוחל לאדם שהפר את החוזה ובמיוחד כאשר הצד שנפגע ממשיך לקיים את תנאי החוזה. בשו"ת מציגים דוגמא כי</p>	<p>זמן הביטול</p>

<p>שנודע למפר על ההפרה לאחר זמן זה לא יהיה ניתן לבטל את החוזה. (אלא במקרים מיוחדים)</p>	<p>אדם אשר קנה שמן וגילה כי השמן מזויף (לא אותו השמן) והמשיך עדיין ללכת לעיר אחרת דבר זה אומר כי החוזה עדיין קיים מכיוון שידע על הפגם ולא אמר כלום.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

סיכום:

לסיכום ניתן לבטל חוזה בגלל הפרה שלו, בין אם זו הפרה עיקרית על פי גישת המשפט העברי, ועל פי גישת המשפט הישראלי הפרה יסודית או הפרה שאינה יסודית (רגילה) בהתאם לתנאים שהצגתי. בעבודתי אפשר לראות את הדרך לבטל חוזה שבה על האדם שנפגע מהפרת החוזה היא להודיע לאדם המפר כי הוא מבטל את החוזה תוך זמן סביר וכל עוד לא הודיע האדם הנפגע על הפרת החוזה אז החוזה מתקיים כרגיל ותקף לכל דבר ועניין.

בעבודה שלי הצגתי מהו הזמן הסביר שבו ניתן לבטל חוזה בשל הפרה עפ"י גישות המשפט השונות.

למדתי מעבודתי רבות ושמחתי לדעת כי העניין של ההפרה הוא הוגן מבחינת שני הצדדים וכי אם צד אחד מפר את ההסכם עליו לשלם פיצויים בגין ההפרה וכמו כן על שני הצדדים להחזיר את מחויבותם עפ"י החוזה.

העבודה תרמה רבות לידיעה שלי בנושא ובטוחה אני כי היא תעזור לי ותשמש אותי

בעתיד.

ביבליוגרפיה:

חקיקה:

חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

פסיקה:

ע"א 8741/01 Micro balanced products נ' תעשיות חאלבין בע"מ

ע"א 8315/11 יוסף דוד נ' אליצור אהרון

מאמרים:

"הפרת חוזה וביטולו" - גבריאלה שלו

"ביטול חוזה בשל הפרתו משפט עברי"-ד"ר שילם ורהפטיג

"כל זכות" (אתר אינטרנט)

משפט עברי:

ספרות הפסיקה:

משנה-ספר קניין, הלכות מכירה

שולחן ערוך- אורח החיים

ספרות השו"ת:

מנחת יצחק