

נושא העבודה

# הפרת חוזה

תאריך: 31.12.15

## העבודה מוגשת בחסות העמותה של נוער שוחר משפט עברי

### הקדמה אישית

"כרתנו ברית את מוות ועם שאול עשינו חוזה", מושג החוזה מופיע כבר לראשונה

בתנ"ך.<sup>1</sup>

כבר בתקופת התנ"ך משמעות המילה חוזה מבטאת הסכמה חברתית המוכרת על ידי

החברה, רשויות השלטון והחוק, שניתנת לאכיפה באמצעות בית המשפט.

---

<sup>1</sup> בספר ישעיהו, פרק כ"ח, פסוק ט"ו

חוזה הוא הסכם המחייב שני צדדים או יותר, שכל צד חייב ומחויב למלא את חלקו בהסכם. בנוסף חוזה הוא התקשרות בין שני אנשים (לעיתים יותר), החוזה יוצר קשר אמון בין שני הצדדים בתקווה ששניהם יעמדו בחוזה ולא יפרו אותו.

לעיתים חוזה אף מגדיר את הסנקציה, הסנקציה יכול להיות של קנס או כל צורה אחרת שנקבעה, על הצד שלא מקיים את החוזה או מפר אותו. בדיני חוזים קיימים מספר סוגים של חוזים, לדוגמא: חוזה בכתב, חוזה בעל פה, חוזה מכר, או חוזה שכירות ועוד סוגים רבים ונוספים שלך חוזים. מטרת החקיקה בחוזים אלו עוסקת בהסדרת החוזים דגמיו, תוצאותיו, ודרכי ביטולו, בנוסף להוראות רבות המסדירות את הסעדים שלהם זכאי הצד הנפגע במקרה של הפרת חוזה, ועוד הוראות רבות אחרות.

לפני כמספר חודשים רציתי לקנות מכונית לאחר שעברתי את הטסט וקיבלתי רשיון נהיגה. בהתרגשות רבה אני והוריי הסתכלנו באינטרנט על רכבי יד שנייה, לאחר שמצאתי את האוטו שכל כך רציתי סגרנו עם בעל הרכב חוזה שאומר שהאוטו יועבר אליי בשבועיים לאחר חתימת החוזה. לאחר החתימה חיכית בצפייה גדולה למכונית הראשונה שלי ואז הגיעה צלצול לטלפון של אבי, זה היה בעל המכונית והוא אמר שהוא מתחרט ולא רוצה למכור את האוטו. בעל הרכב הפר את החוזה! התאכזבתי והייתי מאוד עצובה ולכן בחרתי בנושא זה מפני שחוויתי סיפור אישי הקשור לנושא של הפרת חוזה, המקרה שקרה לי גרם לי להתעניין בנושא ולרצות לחקור אותו לעומק. מהסתכלות קצרה באינטרנט על הנושא הבנתי שזה הנושא שבו אני רוצה לבחור כי הוא מאוד ריתק וסחף אותי.

## תוכן עניינים

1..... פרק א' - מבוא

2..... פרק ב' - המשפט העברי, והפרת חוזה במשפט העברי

7..... פרק ג' - המפלט הישראלי, והפרת חוזה במשפט הישראלי

**פרק ד'-השוואה בין המשפט העברי לבין המשפט הישראלי, והשפעת המשפט**

14 ..... העברי בארץ

18 ..... **פרק ה'- סיכום**

19 ..... **נספחים**

21 ..... **ביבליוגרפיה**

## **פרק א' - מבוא**

מטרת העבודה היא לערוך השוואה בסוגיית הפרת חוזה בשני מקורות:

במשפט העברי הקדום (שיטת המשפט של היהדות, מושג מודרני הכולל את ענייני

ההלכה הנוגעים לזכויות ולחובות של האדם בתוקף היותו חלק ממסגרת חברתית).

במשפט הישראלי המודרני (שיטת המשפט החל והתקף במדינת ישראל).

אשר שואב את מקורותיו בין היתר מהמשפט העות'מאני והמשפט האנגלי, ומושפע מהמשפט העברי).

בשני המקרים, דנים בהגדרת התנאים לקיום חוזה, מהו חוזה, ומתי הוא מופר. אך ישנם הבדלים בולטים בניהם, בעיקר בין מקור הכוח של שתי השיטות השונות ולעיתים גם בתוצאה.

בעבודה זו אציג את הנושא לפי כל אחת מהשיטות ואערוך השוואה בניהן.

### השאלה המשפטית:

האם הסכמות מהותיות בין שני צדדים בעסקת מקרקעין תקפות גם במקרה שלא נחתם חוזה בכתב? האם בחזרה של צד מהסכמות יש כדי הפרת חוזה? היה ולא הייתה הפרת חוזה, האם הצד הרואה עצמו כנפגע זכאי בכל זאת לפיצוי מסוג כלשהי.

## פרק ב' - משפט עברי

### א. המשפט העברי במקורות

המונח "משפט עברי" כינוי מודרני להלכה, אשר כולל בחובו הסדרים משפטיים שנוצרו במקומות שונים ובזמנים שונים, החל בתקופת המקרא ועד ימינו.

המשפט העברי שהטקסטים מכוננים שלו הם התורה והתלמוד במערכת נורמטיבית המסבירה את כל ההיבטים של חיי היום יום, במישור הפרטי והציבורי כאחד והכוללת

בנוסף לתחום הדתי והריטואלי, דיני קניין ומשפחה, דיני חיובים ומסחר ודיני-עונשין. במישור הדיבורי, שיטת המשפט העברי מסדירה את מערכת בתי המשפט, דיני מיסים, תקנות הקבילה ומשפט עברי.<sup>2</sup>

סוגי המקורות הרשמיים של המשפט העברי מצויים בידנו בצורה של קבצים מסודרים וערוכים והינם :

1. תרגומים-ארמיים: תרגום ארמי יהודי שנכתב עבור ספרי התורה. משערים כי

תרגום זה נכתב בארץ ישראל במאה השלישית לפני הספירה.

2. מדרשים- ספרים הכוללים דרשות בהלכה ובפרט באגדה, המדרשים נכתבו בחלקם

ע"י התנאים שדרשו את פסוקי המקרא, יש מדרשים העוסקים בריאות, באלוהות, ובמשיח.

3. משנה- המשנה היא הקובץ הראשון בתורה שבעל פה, ומכילה הלכות שנאמרו

בידי התנאים. עריכתה וניסוחה הסופיים נעשו בסוף תקופת התנאים,

בתחילת המאה השלישית, על ידי רבי יהודה הנשיא וחכמי דורו.

4. תלמוד-ירושלמי- וחיבור המפרש את המשנה, מוסיף עליה ומרחיב אותה. ההרחבה

בה נוקט הירושלמי ממצעת בין ההרחבה המזערית הקיימת במספר מקומות

בתוספת לבין ההרחבה הארוכה והמפותחת, כפי שהיא בתלמוד הבבלי. הוא כולל

בתוכו את תלמודם של האמוראים מארץ ישראל ומבבל על המשנה וכן על תחומים

אחרים.

5. תלמוד בבלי- תלמוד בבלי - הספר העיקרי שבתורה שבעל פה ובכתב ונקרא

גם גמרא.

---

<sup>2</sup> יסוגיות במשפט העברי, כרך ב נכתב ע"י אורי שטרזמן, איתמר ורהפטיג, דניאל סינקלר עמ' 3

מכיל דברי אמוראים בהם פירושים והרחבות למשניות, ברייתות ו**תוספות**, ודברי הגותם. בנוי על המשניות, קטעי משנה שלאחריהם קטעי גמרא.<sup>3</sup>

## ב. מהו חוזה לפי המשפט העברי

נאמר במדרש ההלכה של התנאים: "כל מי שנושא ונותן באמונה ורוח הבריות נוחה הימנו, מעלין עליו כאילו קיים כל התורה כולה".<sup>4</sup>

המשפט העברי רואה בהתחייבות לחוזה כהתחייבות לצד ב ובנוסף התחייבות לאלוהים, לקיים את ההבטחה ולעמוד בחוזה, כאילו קיים עימו ברית, וההבטחה משתווה למצווה מן התורה.

**הערך העיקרי אשר מוביל כל חוזה במשפט העברי הינו ערכי-המוסר והוא אינו חושש מכפייתם.**

רבי אליעזר דרש על פסוק זה: "לעשות הבטחה כשבועה" כלומר אי אפשר לחזור משל דיור (הבטחה) היוצא מפיו של אדם גם אם ההבטחה ניתנה להדיט עדיין הייתה זו שבועה לשמיים. אבל מכיוון שההלכה לא נפסקה כ-ר' אליעזר נעשה שימוש בשבועות יוצרים שכוונו כלפי השמיים כדי להבטיח קיומן של הבטחות להדיט – כשנדר אדם נדר או נשבע לעשות ככל שהבטיח לחברו שוב אין חברו בעל דברי אלא כביכול הקדוש ברוך הוא התובע ממנו לקיים את דברו והוא המונע ממנו מלחזור בו.

## ג. הפרת חוזה במשפט העברי

<sup>3</sup> יקורס מבוא למשפט עברי נכתב ע"י מר עמוס ישראל עמי' 16

<sup>4</sup> יעל קיום הבטחות-בין משפט למוסר" אביעד הכהן – דעת

"היינו מצפים שאומה הרואה את קשריה עם אלוהיה כברית, לא תתקשה לאכוף

קיומן של הבטחות" ברכיהו ליפשיץ<sup>5</sup>

הלכה פסיקה במשפט העברי היא כי במקרה של הפרת חוזה ע"י הצדדים, רשאי אחד הצדדים לבטלו.

אולם ייתכן שהצד השני אינו רוצה כלל לבטל את החוזה אפילו ללא תמורת פיצויים. הוא רוצה שהחוזה יקוים!! האם יש לצד הרוצה - לקיים את החוזה ברירה לתבוע את אכיפת ביצועו של החוזה בפועל? האם קיים במשפט העברי המוסד של ביצוע בעין? ההבחנה בין היכולת המשפטית לחזור מההבטחה לבין העדרו של ההיתר המוסרי לעשות כן בולטת.

מכאן התשובה למי שנוקט שיש דעה במשפט העברי המבססת את חיוב החוזה על החיוב המוסרי דתי המוגן ע"י אמצעים משפטיים לקיום הבטחה שניתנה באופן רצוני. לפי השיטה הזו כל חוזה יש לבצעו כמצווה מן התורה, שכופים ע"י ביצוע בבית דין, מפני שהחייב הבטיח, התחייב והבטחה התחייבות חייבים לקיים ואפשר לכוף על קיומה "pacta sunt servanda"<sup>6</sup> (בלטינית)

מבחינה מוסרית חכמינו גינו מאוד מי שאינו עומד בדיבורו ומפר חוזה שהסכים לו, גם אם אין לחוזה תוקף משפטי מחייב.

"הנושא ונותן בדברים בלבד, הרי זה ראוי לעמוד לו בדבורו, אף על פי שלא לקח מן הדמים כלום, ולא רשם ולא הניח משכון וכל החוזר בו בין בלוקח בין המוכר.. הריה זה ממחוסרי אמנה, ואין רוח חכמים נוחה הימנו.."<sup>7</sup>

<sup>5</sup> משפטים כ"ה, בירכהו ליפשיץ עמוד 164

<sup>6</sup> ורה פטיג – שילם, דיני חוזים שבמשפט העברי, ירושלים תש"י, עמ' 163.

<sup>7</sup> (רמב"ם, הלכות מכירה ז', ח)



לעיתים הפרת חוזה במשפט העברי מובילה לסנקציה ממשית חמורה וגורמת להבאת קללת " מי שפרע". להלן:

**מי שנתן דמים ולא משך פירות, אף על פי שלא נקנו המיטלטלין, כמו שביארנו, כל החוזר בו, בין לוקח בין מוכר, לא עשה מעשה ישראל וחייב לקבל 'מי-שפרע'.. וכיצד מקבל מי שפרע? עוררין אותו בבית דין, ואומרין: 'מי שפרע מאנשי דור המבול, ומאנשי דור ההפלגה, ומאנשי סדום ועמורה, וממצרים שטבעו בים, הוא ייפרע ממי שאינו עומד בדיבור, ואחר כך יחזור הדמים.<sup>8</sup>**

בניגוד למשפט הישראלי שקובע סנקציה על הפרת חוזה אם על ידי אכיפה או על ידי השתת פיצויים על הגורם המפר, המשפט העברי פועל אחרת. במשפט העברי התמונה הרבה יותר מורכבת, ויש שניתן להשתחרר מן החובה לכבד הסכם. לצד החובה המשפטית לקיים הסכמים, המשפט העברי מדגיש גם את חובתו המוסרית של האדם לעמוד בדיבורו. "וישא משלו ויאמר, קום בלק ושמע האזינה עדי בנו צפר. לא איש אל ויכזב ובן אדם ויתנחם, ההוא אמר ולא יעשה ודבר ולא יקימנה. הנה ברך לקחתי, וברך ולא אשיבנה."<sup>9</sup>

המשפט העברי פועל מדרכי מוסר, ומחייב עמידה בדיבור אף אם לא נכרת הסכם משפטי מחייב.

---

<sup>8</sup> ראה שם, פרק א-ב'

<sup>9</sup> פרשת בלק, ספר במדבר, פרק כג, פס' יח-כ

בעסקת מקרקעין גם הסכמות מהותיות שלא נכתבו ונחתמו בחוזה בכתב, כן תקפות במשפט העברי, מהסיבה שהמשפט העברי מתבסס על נאמנות ומילוי הבטחה בכל תנאי.

לשון הרמב"ם בעניין זה:

"הנושא ונותן בדברים בלבד- הרי זה ראוי לעמוד לו בדוברו, אף על פי שלא לקח מן הדמים כלום ולא רשם ולא הניח משכון. וכל החוזר בו, בין לוקח בין מוכר, אף על פי שאני חייב לקבל מי שפרע- הרי זה ממחוסרי אמונה, ואין רוח חכמים נוחמה הימנו"<sup>10</sup>

במקרה של הפרת ההבטחה במשפט העברי הסנקציה הניתנת לאדם שהפר את מילתו היא ענישה על ידי אלוהים בעולם הזה.

לפי רש"י: " אל אמונה- לשלם לצדיקים צדקתם לעולם הבא. ואף על פי שמאחר את תגמולם, סופו לאמן את דבריו. ואין עול' - אף לרשעים לשלם שכר צדקתם בעולם הזה".

## פרק ג' - המשפט הישראלי

### א. ההיסטוריה של דיני החוזים בישראל -

ההיסטוריה של דיני החוזים חופפת את ההיסטוריה של המשפט הישראלי. במשך כ- 400 שנה היה בארץ שלטון עותומאני ודינים אלה היו מבוססים עליו וכללו שני חלקים: ה"מג'לה"- ספר חוקים עות'מאני שחובר במאה ה-19 ובוסס על המשפט הדתי-מוסלמי, שהיה בנוי ממספר של ספרים בתחומים מגוונים של דיני החוזים המיוחדים (מכר, שכירות, קבלנות וכו').

---

<sup>10</sup> משנה תנורה, הלכות מכירה, פרק ז', הלכה ח'.

החלק הכללי היה מאוד מצומצם והוכנס לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומאנית. סעיף 64 לחוק זה, "חופש החוזים", עסק בצורתו ותוכנו של החוזה, וקבע כי הצדדים יכולים לעשות בחוזה כראות עיניהם מבחינת צורתו ותוכנו.

השלטון התחלף משלטון עותומאני למנדטורי בשנת 1917, ובשנת 1922 חוקק חוק "דבר המלך ומועצתו". העיקרון בחוק זה היה שלא ייווצר כאוס וקבע כי המשפט שהיה קיים עד לערב תחילת המנדט תקף, אך בכפוף לחקיקה עתידית של הנציב הבריטי והפרלמנט הבריטי. החלק החשוב שנוגע לנו הוא שסימן 46 לדבר המלך אומר שאם אין פיתרון לסוגיה משפטית (לקונה) יש לפנות לפסיקת בית הלורדים שקבעה את התקדימים המחייבים. בכל מקרה, באנגליה לא הייתה חקיקה חוזית ובדינים אלו, היו כלולים דיני חוזים כלליים רבים.

עם הזמן נהיו המון לקונות בעיקר בדיני החוזים הכלליים. רוב דיני החוזים הכלליים (דיני טעות, כריתה, הצעה וקיבול וכו') שלא היו פה במסגרת הדין התורכי נשאבו מהפסיקה האנגלית וכך שנוצרו שני רבדים של פסיקה: העות'מאני והאנגלי, כשהאנגלי יותר עוסק בדיני החוזים הכלליים, ואילו הרובד העותומאני חל יותר בדיני החוזים המיוחדים.

ב-1948 פורסמה פקודת סדרי השלטון והמשפט, ע"פ אותו המודל הנ"ל וכדי שלא ייווצר ואקום משפטי הוחלט בפקודת סדרי השלטון והמשפט שהמשפט בערב הקמת המדינה יעמוד בתוקפו כפי שהוא על שני רבדיו (העותומאני והאנגלי) והכנסת תמשיך לחוקק חוקים שינגסו ברובדי החקיקה הקודמת, ויעצבו חקיקה ישראלית מקורית ועצמאית. החוקים שנחקקו לאט התנתקו מהחקיקה המנדטורית והעותומאנית.

ב. מהו חוזה וכיצד נכרת?

חוק החוזים (החלק הכללי), תשל"ג – 1973 (להלן: "החוזה") שהינו החוק המרכזי  
בדיני חוזים אינו מגדיר מהו "חוזה".

על פי הגדרתו במשפט הישראלי ניתן לומר כי חוזה הוא הסכם אכיף.  
יסוד "ההסכם" הוא למעשה מפגש רצונות בין שני צדדים או יותר או יותר נכון נדרשת  
הסכמה מדעת וכמכוונת ליצירת קשר משפטי. יסוד "האכיף" משמעותו כי הדין מכיר  
בחוזה שערכו הצדדים והוא מעניק להם הגנה.

כריתת חוזה: סעיף 1 לחוק קובע כי "חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבול". הצעה  
וקיבול הן הצהרות רצון (בדרך כלל עוקבות) אשר מפגשן יוצר חוזה. בכדי שהצהרות  
אלו יהוו בסיס לחוזה, נדרשות שתי דרישות מהותיות, והן: גמירת דעת ומסוימות.  
גמירת דעת הנה מבחן חיצוני של הצהרה לא מבחן פנימי של כוונה. דהיינו מדובר  
במבחן אובייקטיבי אשר נלמד על פי אמות מידה חיצוניות, נסיבות העניין, והתנהגות  
הצדדים.

מסוימת הנה הדרישה שכל הפרטים המהותיים והחיוניים ימצאו בהסכמת הצדדים או  
יושלמו מכוח הדין". ברי כי מידה מינימאלית של פירוט היא הכרחית, שכן אין חוזה  
יכול להיווצר, אלא כאשר צדדים הסכימו על מסגרתו ועל העניינים החיוניים  
והמהותיים שבו.

## ג. חופש החוזים

עיקרון חופש החוזים הגיע לשיאו במאה הקודמת, שכונתה "תור הזהב של החוזים"  
העיקרון נולד כחלק מתורתו הכללית חברתית של אדם סמית שלפיה פעילות בשוק  
החופשי מביאה למצב של רווחה כלכלית מרבית לחברה תורה זו שוללת כל הגבלה  
המוטלת על פעילות כלכלית אנושית, ולכן הובילה לעיקרון חופש החוזים, שבוטא  
בחופש הפרט להתקשר לחוזה כרצונו.

סע' 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט, 1969 מעגן דרישת כתב מהותית, המחייבת בכל

התחייבות לעשות עסקה במקרקעין, "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה

מסמך בכתב".

ערך חופש החוזים יושם ככלל משפטי ספציפי אף בשורה ארוכה של פסקי דין

בישראל, בגדרם הכריז בית המשפט כי עיקרון חופש החוזים הינו עיקרון מנחה

המיושם הלכה למעשה.

מהמערך של חופש החוזים נגזרו שורה של כללים ספציפיים ובראשם הכלל שבית

המשפט איננו מעצב את החוזה, עבור הצדדים ושאינן תוקף לחוזה שאיננו שלם: כלל

חשוב שהשתמע מתוך עיקרון חופש החוזה היה שהצדדים הם ריבוניים באשר

לעיצובו של החוזה מכיוון שרצונם הוא המקור לחיוב, מוטל עליהם ליצור חוזה שלם,

מוגדר ומגובש.

#### ד. חקיקה בדיני החוזים

החקיקה בדיני החוזים עוסקת הן בעקרונות כלליים החלים על כל חוזה באשר הוא,

והן בהסדרים ראויים בסוגי חוזים מסוימים.

המדובר או בסוגי חוזים נפוצים (כגון חוזה המכר), או בסוגי חוזים בהם יש להגן על

הצד החלש והחוק הוא בעל מגמה צרכנית.

החוקים הכלליים בדיני החוזים הם:

## 1. חוק החוזים כללי

### א. כריתת חוזה -

חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבול לפי הוראות פרק זה.

### ב. הצעה-

פנייתו של אדם לחברו היא בגדר הצעה, אם היא מעידה על גמירת דעתו של המציע להתקשר עם הניצע בחוזה והיא מסוימת כדי אפשרות לכרות את החוזה בקיבול ההצעה; הפנייה יכול שתהיה לציבור.

### ג. קיבול-

הקיבול יהיה בהודעת הניצע שנמסרה למציע והמעידה על גמירת דעתו של הניצע להתקשר עם המציע בחוזה לפי ההצעה.

### ד. קיבול דרך התנהגות-

1. הקיבול יכול שיהיה במעשה לביצוע החוזה או בהתנהגות אחרת, אם דרכים אלה של קיבול משתמעות מן ההצעה; ולעניין סעיפים 3(א) ו-4(2), התנהגות כאמור דינה כדין מתן הודעת קיבול.

2. קביעת המציע שהעדר תגובה מצד הניצע ייחשב לקיבול, אין לה תוקף.

### ה. תום-לב במשא ומתן-

1. במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב.

2. צד שלא נהג בדרך מקובלת ולא בתום-לב חייב לצד השני פיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב המשא ומתן או עקב כריתת החוזה, והוראות סעיפים 10, 13, ו-14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970, יחולו בשינויים המחויבים.

## פיצויים

הנפגע זכאי לפיצויים בעד הנזק שנגרם לו עקב ההפרה ותוצאותיה ושהמפר ראה אותו או שהיה עליו לראותו מראש, בעת כריתת החוזה, כתוצאה מסתברת של ההפרה.

כפי שראינו הבסיס לכל התופעה החוזית הינו רצון- ההסכמה מבוססת על הבעת הרצון של שני הצדדים.

תנאי בסיסי לבחינת פגמים הוא קיום חוזה תקף לפי דרישות (הצעה קיבול גמירות דעת וכו'. )

### ה.1 חוזה למראית עין

סעיף 13 לחוק החוזים עוסק בדרך כלל במצב בו בין הצדדים קיימת שתי מערכות חוזיות : האחת גלויה ומשתקפת במצגים החיצוניים ביניהם, והיא מיועדת לגרום לאחרים להאמין שזו ההסכמה האמיתית השנייה סמויה ומשרפת את ההסכמה האמיתית אותה מבקשים הצדדים להסוות הוראתו המרכזית של הסעיף היא : " חוזה שנכרת למראית עין בלבד- בטל"

### ה.2 טעות

ההגדרה הכוללנית ביותר של "טעות" תאמר כי המדובר בפער בין המציאות כפי שהיא לבין האופן שבו היא נתפסת על ידי צד אחד לפחות בהסכם גישתו הבסיסית של החוק היא שבמקרים מסוימים בהם "התקשורת מתוך רצון נסתרת" ועל החוק להעניק סעדים.

טעות לא ידועה – סעיף 14(ב) לחוק החוזים – צד אחד טועה והצד השני אינו יודע ואינו אמור לדעת שהוא טועה.

הטועה יוכל לבטל את החוזה רק באמצעות בית משפט.

### ה.3 הטעיה

סעיף 15 לחוק החוזים, צד אחד טועה והצד השני גרמו לטעות. גם פה נדרש קשר סיבתי ואולם הפעם הוא כפול – על הטעות להיגרם כתוצאה מהטעיית הצד השני ועל הטעות להיות הסיבה להתקשרות הטועה בחוזה. הטעות תוביל לביטול החוזה גם לא הייתה יסודית.

### ה.4 כפייה-

סעיף 17 לחוק החוזים: אם העיקרון המרכזי עליו מושחתים החוזים הוא הרצון החופשי של הצדדים, החוק מאפשר למי שכרת חוזה עקב כפייה או איום מהצד השני לבטל אותו.

### ה.5 עושק –

העיקרון העומד בבסיסה והוא מוסרי " ניצול מצוקה חולשה או חוסר ניסיון קשים בהם נתון צד כדי לגרום לו להתקשר בחוזה מצדיק לדעת המחוקק לאפשר ביטול של החוזה.

השאלה שבה עסקתי מעלה מחשבה, לפי איזה חוק פועלים? לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין שאומר שישנה חובת חתימה של שני צדדים (או יותר) על חוזה כתוב "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב", או לפי חוק החוזים הכללי שאומר שמספיקה הצעה, קיבול ומגירות דעת של שני הצדדים? לשאלתנו אין תשובה ברורה של כן או לא, התשובה לשאלה זו היא כל מקרה לגופו. השופט מחליט לפי הוכחות האם יש באופן ברור הצעה קיבול והכי חשוב גמירות דעת של שני הצדדים אם מחליט שכן התובע זכאי לפיצויים שנכתבו בחוזה (או הפיצויים שהחליט בית המשפט), "וכי החוזה שעליו נדברו לחתום למחרת היום, לא נועד, על פי הנסיבות, אלא להטביע חותם של פורמאליות על גמירתה של העסקה, שהייתה



גמורה ומושלמת גם בלעדיו"<sup>11</sup>, אם ההוכחות אינן מספקות את השופט פועלים לפי סעיף 8 לחוק המקרקעין שמחייב חתימה של שני צדדים על החוזה והתובע אינו זוכה לפיצויים כי לא התקיימה הפרה של חוזה.

במקרה והצד הנפגע (התובע) אינו זוכה לפיצויים בגין הפרת חוזה, לעיתים יוכל לדרוש פיצויים מסוג אחר, לדוגמא פיצויים בגין חוסר תום ליבו של הצד השני (סעיף 12 לחוק החוזים).

בנוסף לכך סעיף 39 לחוק והרחבת החובה בסעיף 61 (ב) לחוק "מהווה הוראת יסוד במשפט הישראלי, בכלל, ובמשפט הפרטי, בפרט. היא משקפת דוקטרינה "מלכותיות" ... היא מהווה את "הנשמה" של מערכת המשפט... היא מציבה בפני הפרט את החובה לנהוג ביושר ובהגינות... היא אינה מעמידה דרישת "חסידות" גבוהה: היא אינה דורשת כי הצדדים יהיו מלאכים זה לזה. היא באה למנוע מצב שבו אדם לאדם זאב."<sup>12</sup>

## פרק ד' – השוואה בין המשפט העברי לבין המשפט הישראלי

אחת התופעות הרווחות ביותר בעולם המשפט הוא הבטחות והתחייבויות עתידיות, שיש למלאן לאחר זמן, אחד מעקרונות היסוד הן בעולם המשפט והן במערכת הנורמות החברתיות אשר קובע שהסכמים יש לכבד, גם אם נכרתו בעל פה מתוך הסתמכות על מה שיהיה בעתיד .

עיקרון יסוד זה שולט בדיני חוזים והוא גם קובע סנקציה על הפרת חוזה אם ע"י אכיפה אם ע"י השתת פיצויים על הגורם המפר.

<sup>11</sup> ע"א 693/86 בוטקבסקי נ' החברה לייבוא ושיווק בע"מ, פ"ד מד(1) 57 עמוד 66.  
<sup>12</sup> ע"א 6370/00 קל בנין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ, פ"ד נו(3) 289, 297

לעומת זאת, **במשפט העברי** התמונה מורכבת יותר, לצד החובה המשפטית לקיים הסכמים, המשפט העברי מדגיש את חובתו המוסרית של האדם לעמוד בהתחייבותו. ביטוי לחובה זו בא באחד ממוקדי הברכות שבפרשת בלק: "וישא משלו ויאמר, קום בלק ושמע האזינה עדי בנו צפר, לא איש אל ויכזב ובן אדם ויתנחם ההוא אמר ולא יעשה דבר ולא יקימנה, הנה ברך לקחתי וברך לא אשיבנה"<sup>13</sup>.

ומכאן ניתן להבין את **ההבדל המשמעותי** והעיקרי בין שתי השיטות היא שלכל אחת מהן יש מקור-כוח אחר, **במשפט העברי- מקור הכוח הוא האל לעומת המשפט הישראלי שמקור הכוח בו הוא החוק.**

**הבדל נוסף** בין שתי השיטות הוא שהמשפט העברי מתנהל כמערכת משפט דתית.

במשפט הישראלי אין בית המשפט דן אלא בעניין המשמש נושא ליריבות בין בעלי הדין מכיוון שמערכת המשפט שהוא דן על פיה לא גורמת לו לדון בדברים נוספים אלא רק בעניינים מסוג זה.

עניינה של ההלכה היהודית אינו רק פיתרוןם לאחר מעשה של סכסוכים משפטיים בין בני אדם כי אם גם ואולי בעיקר בהתנהגות של הפרט ומעשיו.

---

<sup>13</sup> במדבר כג, יח-כ

משפט ישראלי- קובע חובות תעשה וחובות אל תעשה וסנקציות בשל הפרתן, הסנקציות העיקריות במשפט העברי הן במצפון, באמונה ובמחויבות הדתית.

כאשר מפרים חוזה **במשפט הישראלי** – פועלים לפי חוקים אשר קובעים מהן אפשרויות הפעולה של הנפגע מההפרה ( כדינו: לבטל חוזה או לאכיפתו תוך מתן זכות לתבוע גם פיצויים).

כאשר מפרים חוזה **במשפט העברי**- פועלים תחת הנחה שכל חוזה יש לבצעו כמצווה מן התורה, שכופים ע"י ביצוע בבית דין, מפני שהחייב הבטיח, התחייב והבטחה התחייבות זוהי מצווה לקיים, כאשר מפרים חוזה פועל המצפון והמוסר של בן אדם לבן עצמו וזהו חטא אלוהי.

תוצאה זו נובעת מכך שהמשפט הנ"ל שם דגש על הפרט ומעשיו בינו לבין עצמו.

המשפט העברי מערב בקבלת החלטות בחוקים ובהשלכות את הצד הדתי האלוהי.

**שוני נוסף** בין שתי השיטות הוא בקביעה האם הסכמות מהותיות בין הצדדים בעסקת מקרקעין תקפות גם במקרה שלא נחתם חוזה בכתב .

המשפט הישראלי דן בנושא ובודק האם התקיימה הצעה, קיבול, וגמירות דעת של שני הצדדים, לפי חוק החוזים הכללי.

במקרה וההוכחות אינן מספקות את השופט, משתמש השופט בחוק אחר למציאת הפיתרון, השופט פועל על פי סעיף 8 בחוק המקרקעין שאומר שישנה חובה של חתימה על חוזה כתוב כדי שההסכם יחשב כתקף.

אך בניגוד לכך המשפט העברי אומר שכל אדם מיד חובתו המוסרית  
חייב לעמוד בהבטחתו ובמילתו גם אם החוק אינו מחייב בכך.  
המשפט העברי פחות עוסק בחוק אלא יותר במוסר .

**הדמיון** בין שתי השיטות הוא בשימוש בערך המוסר, לעיטים במשפט  
הישראלי למרות החלטת השופט לא לזכות את התובע על תביעתו שאומרת  
שהופר חוזה שהיה אמור להיחתם איתו (אך המשא ומתן היה בשלב  
מתקדם), מזכה אותו על כך שהצד שעמד מולו במשא ומתן פעל כלפיו בחוסר  
תום לב, שזהו מעיין ערך מוסרי שאומר שצריך לנהוג ביושר ובהגינות כלפי  
הצד איתו את עומד לבצע עסקה.  
בדומה לכך המשפט העברי פועל לפי ערכים של מוסר, הדורש  
התנהגות ישרה ונכונה, ומדגיש את הצורך בהתנהגות הגונה ומוסרית כלפי  
האחר.

### המשפט העברי בארץ :

חרף התנהלות היום יום שלנו על פי המשפט הישראלי ואף על פי היותו  
של המשפט העברי קדום ומתקופה רחוקה מאיתנו-הוא מצליח עדיין "להופיע"  
בחיי היום יום שלנו מכיוון שחוקים רבים נכתבו בהשראת של חוקי המשפט  
העברי.

בנוסף כיום כאשר השופטים אינם מצליחים להגיע לקביעה חד משמעית לפי החוק הישראלי הם פונים למשפט העברי ושואבים משם דרך להגיע להחלטה סופית.

## פרק ה' – סיכום

לסיכום עבודתי עוסקת סביב השאלה:

האם הסכמות מהותיות בין שני צדדים בעסקת מקרקעין תקפות גם במקרה שלא נחתם חוזה בכתב? האם בחזרה של צד מהסכמות יש כדי הפרת חוזה? היה ולא הייתה הפרת חוזה, האם הצד הרואה עצמו כנפגע זכאי בכל זאת לפיצוי מסוג כלשהי.

במהלך העבודה הצגתי את רקע הגישות בהן עסקתי, את הדרך בה החליטו לפסוק על שאלה המשפטית ששאלתי ועל הסנקציה הניתנת במקרה שהתובע אכן יוצא זכאי. במהלך עבודתי שמתתי לב לשוני הרב הקיים בין שיטת המשפט העברי, לבין שיטת המשפט הישראלי.

הגישות השונות והדעות השונות מביאות את הנושא להיות הרבה יותר מרתק וסוחף, כיום השימוש הנפוץ ביותר הוא השימוש במשפט הישראלי, אך דרך עבודתי גיליתי שדברים רבים מן המפשט הישראלי לקוחים מן המשפט העברי ולמרות השוני הגדול בין הגישות הן מצליחות להשלים זו את זו.

עבודה זאת ריתקה אותי והביאה אותי להבנה טובה של החומר הנלמד !

# real estate נדל"ן



# האם הסכם שכירות בעל פה מחייב?

כשרוצים לשכור דירה למגורים או נכס לעסקים, חותמים עם בעל הבית על הסכם שכירות בכתב. אך האם הסכם כזה הוא חובה, או שאפשר בכלל לשכור נכס בעל פה? התשובות בפנים  
עו"ד אלון אבלהפורסם: 13.03.13, 10:18

אחרי חיפושים ארוכים מצאתם סוף כל סוף דירה ראויה למגורים, וחתמתם על חוזה שכירות מסודר עם המשכיר. אך לא רבים יודעים שכדי להסדיר את מערכת יחסי השכירות החוזית בין השוכר והמשכיר לצורך זכויות וחובות, לא החוזה הכתוב הוא המחייב אותם.

אמנם לצורך הוודאות הראויה טוב יעשו הצדדים עם יחתמו על הסכם שכירות בכתב, אך זו טעות לקבוע שכל עוד לא נחתם הסכם כזה, אין תוקף להסכמות שהתחייבו הצדדים בעל פה טרם החתימה. למעשה, טעות זו יכולה לעלות ביוקר רב לצד שחזר בו מההסכמות עליהם הסכים עם הצד הנגדי.

חוק החוזים קובע כי חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבול. הצדדים לחוזה צריכים להחליט להתקשר בחוזה מחייב, והחוזה צריך להכיל את התנאים המהותיים של העסקה. עוד קובע החוק כי חוזה יכול שיעשה בעל פה, בכתב או בצורה אחרת, למעט אם ישנה דרישה חוקית שהחוזה ייעשה בכתב או אם סיכמו הצדדים כי ההסכם ביניהם ייעשה בכתב בלבד.

במילים אחרות, קובע חוק החוזים שכל עוד אין דרישה חוקית או הסכמה אחרת בין הצדדים, הם יכולים לכרות חוזה בעל פה ביניהם, והוא יהיה תקף לכל דבר ועניין. עיקרון חופש החוזים מקפל בתוכו גם את חופש עיצוב החוזה בין הצדדים.

בחיי היומיום נכרתים חוזים מחייבים רבים בעל פה ובלחיצת יד בלבד, ובלא צורך במסמך בכתב, כמו למשל אספקת סחורה, מכירה או רכישת רכב או עסקאות בתחום היהלומים. עסקאות מעין אלה יכולות להיות בסכומי עתק, אולם עדיין אין כל חובה חוקית שיעשו וייערכו בכתב, ובפועל רובן מבוצעות בעל פה.

מאידך, נקבע בחוקים שונים כי הסכם מתנה, הסכם ממון, הסכם בוררות או הסכם התחייבות למכר מקרקעין יהיו בכתב בלבד. הצורך במסמך בכתב לפי חוקים אלה לא נועד לצורך הוכחה בלבד, אלא להסב את תשומת לבם של הצדדים לרצינות העסקה ולחשיבותה ולהבטיח שאכן תצא לפועל.

## אז אפשר לשכור נכס בעל פה?

חוק המקרקעין קובע שעסקה במקרקעין היא הקנייה של בעלות או זכות אחרת (לרבות שכירות), וכי התחייבות לעסקה טעונה מסמך בכתב. אולם בהמשך מסייג החוק ששכירות לתקופה שאינה עולה על 5 שנים אינה טעונה מסמך בכתב. כלומר, השכרת נכס לטווח קצר, שאינה מכילה תקופת אופציה מעל 5 שנים, אפשרית גם בכריתת הסכם שכירות בעל פה בין הצדדים, ואינה חייבת בעריכת הסכם בכתב.

מקרה שכיח בו השכרת הנכס נעשית בעל פה היא כשהסכם השכירות הסתיים והצדדים מסכימים ביניהם בעל פה שהשוכר ימשיך לגור בנכס, ושיחתמו על הסכם שכירות בהמשך מבלי לקבוע תאריך יעד. במקרה כזה נכרת בפועל הסכם שכירות בעל פה בין הצדדים שמחייב אותם. במקרים אחרים יש צדדים שכורתים הסכם שכירות בעל פה בנוגע לנכס החל מתחילת תקופת השכירות.

כך, לדוגמא, שוכר ומשכיר סיכמו את תנאי השכירות בעל פה וקבעו שהסכם בכתב ייחתם כעבור מספר ימים, ובאותו מעמד שילם השוכר את דמי השכירות העתידיים למספר חודשים. אך לאחר יום הדירה הושכרה לשוכר אחר שנחתם עמו הסכם בכתב. בעקבות זאת קבע בית המשפט כי המשכיר הפר את הסכם השכירות שנכרת בעל פה, וחייב אותו לשלם לשוכר פיצוי בסך 6,000 שקל בגין אי נוחות ועוגמת הנפש שנגרמו לו.

במקרה אחר קבע בית המשפט כי בשיחת טלפון בין הצדדים בנוגע להשכרת נכס, שתוכנה תועד במכתב ובו נקבעו התנאים בנוגע לשכירות וכן מועד החתימה, אכן נכרת הסכם שכירות מחייב. לפיכך, כשהשוכר חזר בו מהסכמתו הטלפונית, קבע בית המשפט כי אי-חתימתו על ההסכם אינה משנה דבר, וכי חזרתו מההסכם בעל פה הייתה שלא בתום לב וגרמה למשכיר נזקים. לכן חייב בית המשפט את השוכר לשלם למשכיר פיצויים בסך 30,000 שקל בגין הפסדי השכירות שנגרמו לו ובגין הפרשי דמי השכירות שנקבעו מול השוכר החדש.

בפסק דין נוסף נקבע כי אפשרות על מתן אופציה לשוכר להמשיך לגור בנכס לתקופה נוספת, יכולה גם היא להיות בעל פה בלבד, כל עוד לא צוין בהסכם שהתנאי להפעלת האופציה יהיה בחתימת הצדדים על הסכם בכתב. לכן, הסכם שכירות של נכס לתקופה קצרה יכול להיעשות בעל פה ויהיה תקף. אולם לצורך ודאות הצדדים מומלץ תמיד לחתום על הסכם בכתב.

**הכותב הוא עו"ד מומחה בנדל"ן ובמשפט אזרחי . האמור במאמר זה אינו מהווה תחליף לקבלת ייעוץ משפטי פרטני**

## רשימה ביבליוגרפית

### חקיקה

- חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969
- חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970
- חוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973



## **פסיקה**

- ע"א 693/86 בוטקבסקי נ' החברה לייבוא ושיווק בע"מ, פ"ד מד(1) 57.

- ע"א 6370/00 קל בנין נ' ע.ר.מ רעננה, פ"ד נו (3) 289.

## **ספרות מחקר**

- דוד קציר, תרופות בשל הפרת חוזה, ישראל 1991, הוצאת תמר חיפה, 1991.

- גבריאלה שלו, דיני חוזים – החלק בכללי, ירושלים 2005, 152.

## **מאמרים**

- פרופ' דניאל פרידמן, "תרופות בשל הפרת חוזה", עיוני משפט כרך ג'(1), 1973, 134-152.

- אביעד הכהן – "על קיום הבטחות בין משפט למוסר" – דעת

## **משפט עברי**

### **ספרות הפסיקה**

## **ספרות השו"ת**

- ורה פטיג שילס, דיני חוזים במשפט העברי (ירושלים תשל"ד)

- ברכיהו ליפשיץ, משפטים כ"ה (תשנ"ה) עמודים 161-179 "מדוע אין משפט עברי אוסף קיומה של הבטחה"