

## טעות, הטעיה ותנאים מכללא מכוח הדין

פרופ' דניאל פרידמן\*

(בעקבות ספקטור נ' צרפתי<sup>1</sup>, עיזבון שיים נ' עמיגור בע"מ<sup>2</sup>, אהרון נ' קרסנטי<sup>3</sup>). מטרתה של רשימה זו היא להצביע ראשית, על הקשר שבין סוגיית הפגמים התודעתיים (קוגניטיביים) ברצון, היינו טעות והטעיה, לבין ההוראות בחקיקה המטילות חובות רבות ומגוונות על צדדים לחוזה. ושנית, על כך שנושאים שבעבר ניסו להתמודד עימם במסגרת דיני הפגמים ברצון, מוצאים כיום את פתרונם בגדר ההוראות המגדירות את חובות הצדדים (תנאים מכללא מכוח הדין). התפתחות זו משתקפת בבירור בפטיקה הישראלית.

### דיני הטעות וההטעיה ומגבלותיהם

במסגרת הנוכחית לא אדון במפורט בדיני הטעות וההטעיה, אולם אצביע על נקודות מרכזיות אחדות, שהבהרתן דרושה להבנת הקשר בין דינים אלה לבין הדינים בדבר תנאים מכללא מכוח הדין.

ניתן לומר בלשון פשטנית כי נקודת המוצא לגבי טעות היא שאין אדם יכול להשתחרר מחוזה שכרת עקב טעות, אם הצד השני איננו אחראי לטעותו. חריג לכלל זה מצוי בסעיף 14 (ב) לחוק החוזים שבמסגרתו הוענק שיקול דעת לבית המשפט לבטל את החוזה לפי בקשת הצד שטעה. במקרה כזה מוסמך בית המשפט לחייב את הצד שטעה בתשלום פיצויי הסתמכות<sup>4</sup> לצד האחר<sup>5</sup>. אולם בפועל ממעטים בתי המשפט להשתמש באפשרות זו, ובכלל עצם הפעלתו של סעיף 14 (ב) היא נדירה ביותר<sup>6</sup>. נניח, למשל,

\* פרופסור מן המניין, הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת תל אביב; דיקאן בית הספר למשפטים, המכללה למנהל.

1 ע"א 838/75, פ"ד לב (1) 231. (להלן: עניין ספקטור נ' צרפתי).

2 ע"א 340/88, פ"ד מד (3) 167. (להלן: עניין עזבון שיים).

3 ע"א 607/88, פ"ד מב (1) 397. (להלן: עניין אהרון נ' קרסנטי).

4 ביחס לפיצויי הסתמכות ראה ד' פרידמן ונ' כהן חוזים (תשנ"א כרך א) 100-103; 627-635.

5 החיוב בפיצויים מושתת על ההנחה שלפיה אין הצד האחר אחראי לטעות של זולתו. משום כך אם מבקש הזולת להשתחרר מן החוזה עשוי בית המשפט לחייב אותו לפצות את הצד האחר, שאיננו אחראי לטעות ואשר עלול להיפגע מן הביטול.

6 החריג החשוב ביותר הוא פסק הדין בבג"צ 221/86 כנפי נ' בית הדין הארצי לעבודה, פ"ד (מא) 469, שבו החיל בית המשפט את הוראת סעיף 14 (ב) לחוק החוזים.

שפלוגי ערך חוזה לרכישת נכס בהאמינו בטעות כי הוא ניחן בתכונות מסוימות. פלוגי קשור בחוזה ואין הוא יכול להשתחרר ממנו בטענת טעות, אף אם הסתבר לו כי הנכס איננו מתאים לצרכיו ואין לו בו כל תועלת. אמנם, יש בידו לפנות לבית המשפט בבקשה שיבטל את החוזה לפי סעיף 14 (ב) לחוק החוזים, אולם כאמור סיכויי להצליח בבקשה זו הינם דלים למדי.<sup>7</sup>

שונים הדברים, אם הצד השני נחשב בעיני הדין אחראי לטעותו של המתקשר, היינו, כאשר הטעות נובעת מהטעיה של הצד השני (או של אדם אחר שפעל מטעמו). אם היתה הטעיה כזו, יכול הצד שהוטעה לבטל את החוזה בכוחות עצמו, באמצעות הודעה שישלח לצד האחר.<sup>8</sup> הביטול הוא עניין שבזכות והשאלה של שיקול דעת בית המשפט איננה מתעוררת כלל ולכן, בדוגמא שהובאה לעיל בעניין רכישת נכס, אם נבעה הטעות ממצג שווא של המוכר בדבר תכונותיו של הממכר, יוכל הקונה לבטל את החוזה ולהשתחרר מן החיוב לרכוש את הנכס. מכאן החשיבות המרכזית של דיני ההטעיה. דיני ההטעיה מורכבים משתי קטגוריות עיקריות. האחת, הטעיה אקטיבית באמצעות מצג שווא. הטעיה כזו קיימת כאשר מוסר צד אחד לצד השני נתונים לא נכונים, ובעקבות זאת ניאות הצד השני להתקשר בחוזה. הקטגוריה השנייה עוסקת בהטעיה שמקורה באי גילוי. מדובר במקרה שבו נמנע צד אחד מלגלות לצד השני נתונים הידועים לו והעשויים להשפיע על הצד השני בהחלטתו אם להתקשר בחוזה. עקב אי הגילוי פועל הצד השני ללא ידיעת הנתונים הדרושים (כלומר פועל על יסוד טעות) ומחליט להתקשר בחוזה. קיים הברדל דרסטי בין הקטגוריה של מצג שווא לזו של אי גילוי. הברדל זה נעוץ בכך שמוטלת חובה כללית לומר אמת, על כל מי שמוסר אינפורמציה לחברו על מנת לשכנעו להתקשר עמו בחוזה. הפרת חובה זו ולו בתום לב, מקנה לצד שהוטעה ברירה לבטל את החוזה (בהנחה שקיים קשר סיבתי בין ההטעיה לבין קשירת החוזה). לעומת זאת לא קיימת חובת גילוי כללית,<sup>9</sup> ואי הגילוי יהווה

7 חוק החוזים מפרט קטגוריה נוספת של טעות שבמסגרתה זכאי הצד הטועה לבטל את החוזה. הביטול הוא עניין שבזכות ואיננו מותנה בשיקול דעת בית המשפט. מדובר בביטול לפי סעיף 14 (א) לחוק החוזים העוסק במקרה שבו התקשר אדם בחוזה עקב טעות שעה שהדבר היה ידוע לצד השני או שהיה עליו לדעת על כך. אף שהוראה זו נכללת בגדר הסעיף על טעות מדובר לדעתי בהטעיה באמצעות מחל (שתיקה). במקרה זה נחשב בעיני הדין הצד ששתק כאחראי לטעות של זולתו. למעשה עולה מסעיף 14 (א) כי אם צד אחד יודע שחברו עומד להתקשר בחוזה עקב טעות יסודית מוטל עליו לגלות זאת. זוהי אפוא, דוגמא לחובת גילוי מכוח הדין. למעשה, מדובר בנושא הנכלל בגדר סעיף 15 לחוק החוזים, שבו נקבעה (בסיפא) ההוראה הכללית בעניין חובת גילוי. במלים אחרות, סעיף 14 (א) מבטא מקרה פרטי בנושא הכלול בסיפא של סעיף 15.

8 סעיף 15 לחוק החוזים, וכן סעיף 14 (א) לאותו חוק (הערה 7 לעיל).

9 טכנית נחשבת דרישת הגילוי שבסעיף 15 לחוק החוזים ל"נטל" (להבדיל מ"חובה"), שכן הפרתה עלולה רק לשלול את זכויות המתקשר לפי החוזה. אולם במקרים מסוימים עשרה הפרתה של דרישת הגילוי להקנות עילה לפיצויים לפי סעיף 12 לחוק החוזים. בנסיבות אלה מדובר כמובן על חובה ולא על נטל גרידא. ראה ד' פרידמן ונ' כהן חוזים (תשנ"א כרך א) 579. הבחנה דומה ניתן לעשות גם לגבי מצג שווא. כאשר הוא מקנה אך ורק עילה לביטול החוזה מדובר בנטל, ואילו כאשר קמה עילה לפיצויים בשל מצג השווא, מדובר בהפרת חובה. הנקודה היא טכנית וברשימה זו אשתמש בשני המקרים במונח חובה.

הטעיה אך ורק אם קיימת היתה חובה לגלות את האינפורמציה שלא נמסרה. הטעם להעדרה של חובת גילוי כללית הוא זה: חובת גילוי דורשת מהצד הנוגע בדבר לעשות מעשה אקטיבי העלול להזיק לאינטרס שלו, היינו, לגלות נתונים שאינם נוחים לו, כאשר בעקבות זאת עשוי הצד השני להימנע מקשירת החוזה או להסכים לו רק בתנאים פחות נוחים לצד המגלה. נכון הוא שגם הדרישה הכללית בעניין מצג אקטיבי, שלפיה אם בוחר צד לומר דברים שישפיעו על הצד השני, מוטל עליו לומר דברי אמת, מטילה על אדם לפעול בניגוד לאינטרס שלו (כאשר האמת איננה נוחה לו). בכל זאת קיים הבדל בסיסי בין השניים, ואין צריך לומר שהדרישה שצד יגלה מיזמתו נתונים הנוגדים את האינטרס שלו חמורה לאין ערוך מן הדרישה להימנע מאמירת דברים שאינם אמת. בשלב הנוכחי של ההתפתחות החברתית הגענו להכרה כי בהקשר לכריתת חוזה צריך ליתן ביטוי, באמצעות כללים משפטיים, לחובה המוסרית לומר אמת (אף שגם כאן היא זה נכון יותר להגדירה, בתחום המשפט, כחובה להימנע מאמירת אי אמת). אך אין הצדקה לנורמה משפטית המטילה חובת גילוי כללית. נורמה כזו איננה מציאותית ואיננה תואמת את הציפיות הרגילות של המתקשרים<sup>10</sup>. בלשונו של השופט לנדוי, בהקשר לעסקה לרכישת מקרקעין, "אנו עוסקים בחוזה מסחרי רגיל ואל לנו לקבוע רמה מוסרית גבוהה מדי למשא ומתן בעסקות כגון אלה, שמא נפגע ביציבות המסחר ובציפיותיו של אדם אשר חתם על חוזה..."<sup>11</sup>. נקודת המוצא בסוגיית אי הגילוי מושתתת, אפוא, על העדר חובה כללית לגלות. התנאי הבסיסי להיווצרותה של חובת גילוי הוא שהעובדות היו ידועות לצד הנדרש לגלות, שכן כרגיל אין אדם נדרש לגלות את אשר הוא עצמו איננו יודע<sup>12</sup>. אולם אפילו יודע אחד הצדדים עובדות העשויות להשפיע על הצד השני בהחלטתו אם להתקשר בחוזה ובאילו תנאים, אין זה מובן מאליו שעליו לגלותן. על מנת שאי הגילוי יקנה ברירת ביטול, צריך להראות שמוטל היה על הצד ששחק למסור את הנתונים שמדובר בהם, זאת על יסוד דין ספציפי, נוהג או שיקולים מיוחדים שמכוחם נוצרה חובת גילוי בנסיבות המקרה. דיון בשיקולים אלה ובנסיבות, שבהן קמה חובת גילוי חורג מן המסגרת הנוכחית<sup>13</sup>. לענייננו די להצביע על העדרה של חובת גילוי כללית.

סקירה קצרה זו נועדה להצביע על מגבלותיהם של דיני הטעות וההטעיה (בעיקר הענף המושתת על אי גילוי) מנקודת ראותו של הצד שכרת חוזה עקב טעות. בהעדר מצג שווא או הפרה של חובת הגילוי<sup>14</sup>, מותנית האפשרות של הצד הטועה להשתחרר מן

10 ניתן גם לתאר נסיבות שבהן הטלתה של חובה כזו לא תהיה מוצדקת. כך, למשל, מקובלת הדעה שאם מדובר באינפורמציה שהיא פרי מחקר אין החוקר חייב לגלותה לאדם שאין לו אתו יחסי אמן. לדוגמא נניח שפלוגי גילה שבאזור מסוים יש מחצבים. נראה שבכבאו לקנות מקרקעין באותו אזור אין הוא חייב לגלות זאת, ראה Kronman "Mistake, Disclosure, Information and The Law of Contract" 1 *Jour. Legal Studies* (1978) 7.

11 בעניין ספקטור נ' צרפתי, הערה 1 לעיל, כע' 244.

12 תנאי זה משתקף הן בעניין ספקטור נ' צרפתי, הערה 1 לעיל, והן בעניין אהרון נ' קרסנטי, הערה 3 לעיל. סוגיה זו תידון בהמשך.

13 דוגמא אחת לחובת גילוי הובאה בהערה 7 לעיל (טעות הידועה לצד האחר).

14 לרבות ידיעה על הטעות, ראה הערה 7 לעיל.

החזרה בשיקול דעת בית המשפט לפי סעיף 14(ב) לחוק החוזים, וכאמור, הסיכויים שבית משפט יבטל חוזה מכוח סעיף זה הינם דלים למדי. מטרתה של רשימה זו להצביע על כך שבמקרים רבים מתמודד הדין עם הבעיה בכלים אחרים, היינו, באמצעות הדינים הנוגעים לתנאים מכללא.

### השלכותיהם של תנאים מכללא מכוח הדין

החקיקה האזרחית העניפה והחקיקה הצרכנית מטילה על צדדים לחוזה שורה ארוכה של חובות. במקרים רבים דינן של חובות אלה הוא כדין התחייבות שצד נטל על עצמו במסגרת החוזה. במלים אחרות, רואים חובות אלה כנכללות בחוזה מכוח הדין. מכאן גם הכינוי "תנאים מכללא מכוח הדין". נשור לדוגמא בעניין רכישת נכס שאין בו התכונות שהקונה מצפה להן. להנחתנו פעל הקונה מחמת טעות, ואילו ידע את העובדות לאמיתן היה נמנע מרכישת אותו נכס. אולם כפי שראינו, טעות זו, כשלעצמה, איננה משחררת אותו מחיובו לפי החוזה. ביטול החוזה מכוח דיני הטעות (או ההטעיה) יתאפשר רק אם נבעה הטעות מהטעיה של המוכר או מטעמו<sup>15</sup> או אם יאות בית המשפט לבטל את החוזה מחמת הטעות (סעיף 14 (ב) לחוק החוזים).

אולם התמונה עשויה להשתנות לחלוטין לרקע הוראות החקיקה הקובעות את חובות המוכר<sup>16</sup>. סעיף 11 (3) לחוק המכר מורה כי המוכר לא קיים את חיוביו, אם מסר "נכס שאין בו האיכות או התכונות הדרושות לשימושו הרגיל או המסחרי או למטרה מיוחדת המשתמעת מן ההסכם". אם נניח כי ברוגמא שלעיל, לא היו לממכר התכונות הדרושות לשימושו הרגיל, יוכל הקונה לזכות בסעדים בשל הפרת החוזה ובמסגרת זו יוכל, בהתמלא התנאים הדרושים, לבטל את החוזה. סעיף 11 (3) הנ"ל חל במקרים רבים בהם פעל הקונה מחמת טעות (היינו, הקונה האמין שהוא רוכש נכס שיש לו האיכות או התכונות הדרושות לשימושו הרגיל, שעה שלמעשה אין הדבר כן). אולם הסעיף מסיט את הדגש לדיני ההפרה<sup>17</sup>. התוצאה היא שהקונה, בין אם הוא זכאי להסתמך על הדינים הנוגעים לטעות או הטעיה ובין אם לאו, יזכה להגנה בכלים משפטיים אחרים, היינו, באמצעות החקיקה המגדירה את חובות המוכר. הגנה זו איננה מותנית בשאלה אם המוכר הטעה את הקונה אם לאו. על מנת שתחול די בכך שהתמלאו היסודות המפורטים בחקיקה המגדירה את חובות המוכר<sup>18</sup>.

15 הטעיה כוללת כמובן גם אי גילוי ובלבד שקמה חובה לגלות וזאת בין מחמת השיקול שאוחר בהערה 7 לעיל ובין מחמת נסיבות אחרות.

16 בעניין הקשר בין הדינים הנוגעים למצג (ראי גילוי) טרונ חווי לאלה העוסקים בתנאים מכללא מכוח הדין ראה: ד' פרידמן ונ' כהן חוזים (תשנ"א כרך א) 561-566; ג' כהן "דפוסי החוזים ותום לב במשא ומתן: בין הכלל הפורמלי לעקרונות הצדק" הפרקליט לז (תשמ"ח) 13, 19-22.

17 עם זאת סביר להניח שאם ידע המוכר על פגם בממכר המונע שימוש רגיל בו או הגורע משמעותית מערכו מוטל עליו לגלות זאת, ונראה שלפחות בכל הנוגע לאי התאמה אפשר להסיק זאת מחוק המכר. השווה ג' שלו דיני חוזים (תש"ן) 230-231.

18 עם זאת, יש ותחולתו של דבר החקיקה שמדובר בו מותנית באי ידיעה מצידו של מי שהחיקוק

חשיבותן הרבה של החובות מכללא מכוח הדין בולטת במיוחד לרקע המגבלות על חובת הגילוי, שאוזכרו לעיל. כפי שראינו לא קיימת חובת גילוי כללית. כמו כן אפילו מדובר בנתון שכרגיל קיימת לגביו חובת גילוי, מותנה קיומה של חובה זו בכך שהנתון היה ידוע לצד שמדובר בו<sup>19</sup>. אולם מקום שהחוק קובע את אחריותו של אחד הצדדים ביחס לנתונים מסוימים (למשל, להתאמת הממכר כאמור בסעיף 11 (3) לחוק המכר) ונתונים אלה לא התקיימו, תחול על אותו צד אחריות בשל הפרת תנאי מכללא שמקורו באותו חוק. אחריות זו, שהיא במהותה אחריות חוזית, תחול אפילו לא התקיימו התנאים הדרושים לשם היווצרותה של חובת גילוי (למשל, מחמת העובדה שאותו צד עצמו לא ידע את הנתונים הדרושים).

מובן שאם התקיימו התנאים היוצרים חובת גילוי, עשויה חובה זו להתקיים בצידו של התנאי מכללא מכוח הדין ותקנה סעדים בשל הטעיה (בהנחה שחובת הגילוי לא קימה) בצד הסעדים בשל הפרת חוזה. מטבע הדברים הוא שבמקרה הרגיל יהיו הסעדים אלטרנטיביים.

עוצמתן של החובות מכוח הדין גוברת במידה רבה כאשר מקורן בהוראות חוק כופות (קוגנטיות), היינו הוראות שהצדדים אינם חופשיים לשנותן באמצעות הסכם ביניהם. כך, נניח שפלוני חתם על חוזה אחיד מבלי שהיה ער לכך שיש בו תנאי הפוגע בצורה חמורה באינטרס שלו. ניתן לומר שטעה, ולעתים יהיה בידו לזכות בסעד במסגרת הדינים הנוגעים לפגמים ברצון (למשל, אם הצד השני הטעה אותו בקשר לתוכן המסמך). אולם הבעיה עשויה להיפתר בדרך אחרת, היינו, באמצעות ההוראה שבסעיף 3 לחוק החוזים האחידים המאפשרת לבית המשפט לבטל או לשנות תנאי מקפח בחוזה אחיד. הוראה זו עשויה לחול אפילו היה פלוני ער לתנאי שבמסמך כך שלא היתה כל טעות מצידו. תחולתו של חוק החוזים האחידים איננה מותנית בקיום פגם ברצון<sup>20</sup>, אולם במקרים לא מעטים הוא עשוי לפתור "בעקיפין" בעיות שבעבר התמודדו איתן ככלים אחרים, לרבות באמצעות דיני הפגמים ברצון. ננסה להמחיש את האמור לעיל באמצעות מספר פסקי דין שניתנו על ידי בית המשפט העליון.

#### ספקטור נ' צרפתי<sup>21</sup>:

במקרה זה ביקש אדם למכור חלקת קרקע באזור שבו התיירו, בדרך כלל, לבנות בניין בן 16 דירות על מגרש מסוג זה. במהלך ניסיונותיו למכור את המגרש במחיר שבו חפץ הסתבר לו שעל מגרשו ניתן לבנות 12 דירות בלבד. אחד הקונים הפוטנציאליים אף נסוג

נועד להגן עליו. כך, למשל, אין הקונה זכאי להסתמך על אי ההתאמה, אם ידע עליה בעת כריתת החוזה. ראה סעיף 12 לחוק המכר. מגבלה זו נובעת מאופיו הדיספוזיטיבי של סעיף 11 לאותו חוק.

19 ראה לעיל הערה 12.

20 השווה לעומת זאת להערה 18 לעיל, שהתייחסה להוראת חוק דיספוזיטיבית.

21 לעיל הערה 1.

מסיכה זו מן העסקה, והמתווך שטיפל בעניין הודיע למוכר כי לא ניתן לקבל את המחיר שהוא חפץ מחמת העובדה שניתן לבנות על המגרש 12 דירות בלבד. כעבור זמן נמצא באמצעות מתווך אחר, קבלן שלא ידע על ההגבלה ואשר ניאות לשלם את המחיר שדרש הבעלים. כאשר נודע לקבלן דבר ההגבלה על מספר הדירות שניתן לבנות על המגרש ביקש לבטל את החוזה. השופטת בבית המשפט המחוזי החליטה שזהו מקרה מתאים לביטול חוזה לפי שיקול דעת בית המשפט כאמור בסעיף 14 (ב) לחוק התוזים אולם השאירה להתדיינות נוספת את השאלה אם על הקבלן לשלם פיצוי כלשהו למוכר בעקבות ביטול החוזה מכוח סעיף זה<sup>22</sup>.

בבית המשפט העליון ננקטה גישה שונה. אחד השופטים (השופט אשר) בדעת מיעוט (מבחינת ההנמקה) סבר שהקונה (הקבלן) זכאי לבטל את החוזה מחמת הפרתה של חובת הגילוי על ידי המוכר, וזאת הן לפי סעיף 14 (א) לחוק החוזים העוסק בביטול חוזה מחמת טעות הידועה לצד השני<sup>23</sup>, והן לפי סעיף 15 לחוק. שופטי הרוב הגיעו לפתרון בדרך שונה. הם סברו כי לא הוכח שהמוכר הפר את חובת הגילוי. לדעתם לא היה על המוכר לגלות מיזמתו את מספר הדירות שניתן להקים ומכאן שלא חלה חובת גילוי כאמור בסעיף 15 לחוק החוזים. המוכר לא נדרש לחקור מדוע מוכן קונה מסוים לשלם מחיר גבוה יחסית עבור מגרש, ולא הוכח שהוא ידע על טעותו של הקונה ביחס למספר הדירות שניתן לבנות על המגרש. לפיכך אין תחולה לסעיף 14 (א) לחוק החוזים העוסק בטעות של צד אחד שהצד השני ידע או היה עליו לדעת עליה.

אולם הקונה זכה לרווח והצלה ממקור אחר. הסתבר כי חלק מן המגרש הופקע על ידי העירייה. לא היה ברור לחלוטין באיזה שלב התגבשה זכות ההפקעה, שאלה שהיתה יכולה, אף היא להיות רלבנטית לסוגיית הטעות וחובת הגילוי, שכן אם התגבשה הזכות לפני כריתת החוזה והקונה לא ידע על כך, משמע שטעה. כמו כן אם ידע המוכר באותו שלב על קיום זכות ההפקעה, סביר להניח שהיה עליו לגלות זאת לקונה. אולם שופטי הרוב העדיפו, גם בעניין זה, שלא להסתמך על דיני הטעות ועל השאלה של חובת גילוי, מה גם שכאמור לא היה ברור לחלוטין מתי התגבשה זכות ההפקעה ומתי נודע למוכר על כך. במקום זאת פסקו על יסוד ההוראה שבסעיף 18 (א) לחוק המכר (ועל יסוד ההוראה המקבילה שנכללה בחוזה עצמו) אשר לפיה חייב המוכר למסור לקונה את הנכס כשהוא נקי מכל זכות של צד שלישי. הם התייחסו לזכות ההפקעה כאל זכות של צד שלישי זה, ומכאן שדבר קיומה מהווה הפרה יסודית של החוזה מצד המוכר והקונה זכאי לבטל את החוזה. ביטול זה איננו מושתת על פגם כלשהו בהתנהגות המוכר, אלא על כך שאין בידו לקיים דרישה שהדין מטיל עליו כמוכר.

סיכומו של דבר: ברור שבמקרה זה פעל הקונה מחמת טעות. אולם הוא לא זכה

22 לעניין האפשרות לחייב בפיצויים במקרה של ביטול חוזה לפי סעיף 14 (ב) לחוק החוזים ראה הערה 7 לעיל. אולם בבית המשפט העליון צוין שיש לדרוש בשאלת הפיצויים בעת ובעונה אחת עם הדיון בביטול לפי סעיף 14 (ב) לחוק החוזים. דיון בסוגיה זו חורג מן המסגרת הנוכחית.  
23 כפי שצוין, מהווה סעיף זה דוגמא פרטית לקיומה של חובת הגילוי המפורטת בסעיף 15 לחוק החוזים, ראה לעיל הערה 7.

בסעד במסגרת הדינים הנוגעים לפגמים ברצון. במקום זאת נמצא הפתרון בגדר הדינים הנוגעים לתנאים מכללא (ובמקרה זה אף תנאי מפורש שנקבע בחוזה).

עזבון שיים נ' עמיגור בע"מ<sup>24</sup>:

שאלה של מכירת נכס הצפוי להפקעה שבה והתעוררה בעניין עזבון שיים, שבו התחייבה הנתבעת (המוכרת), בחוזה שנערך בשנת 1975, להקנות לתובעת (הקונה) זכויות חכירה לתקופה ארוכה בבית מסוים. נראה שכבר באותה עת היתה תוכנית מתאר מאושרת שלפיה אמור היה הבית להיות מופקע. הנכס אכן הופקע בשנת 1980. הנושא של טעות לא נזכר כלל בפסק הדין, שהוכרע על פי הדינים בדבר הפרת חוזה, עם זאת ברור כי הצדדים פעלו מחמת טעות משותפת, שכן איש מהם לא ידע על דבר היות הבית מיועד להפקעה<sup>25</sup>. נפסק כי המוכרת הפרה את חובתה לפי סעיף 18 לחוק המכר, שלפיו עליה למסור את הנכס כשהוא נקי מכל זכות של צד שלישי. בית המשפט (השופט ת' אור) קבע, בהסתמך על ספקטור נ' צרפתי, כי זכות קיימת להפקיע חלקה או חלק ממשי ממנה או למנוע בניה על חלק ממשי ממנה, מהווה זכות צד שלישי במובן סעיף 18 הנ"ל. תוכנית המתאר שלפיה היה הבית מיועד להפקעה, מהווה, אפוא, זכות של צד שלישי כאמור. הפעם, שלא כמו בעניין ספקטור נ' צרפתי, לא הסתפקה הקונה בביטול החוזה, אלא תבעה זכותה בפיצויים בשל הפרת החוזה (אולם בפועל כלל פריט זה רק השבת דמי המכר ששילמה למוכרת).

אפשרות זו של תביעת פיצויים זורה אור על היבט נוסף של הסוגייה, הנוגע לשאלה מי מן הצדדים עשוי להיות מעוניין להסתמך על דיני הפגמים ברצון במגמה להשתחרר מן החוזה. ניתן היה לחשוב, כי מקום שהקונה רכש נכס פגום או נכס הצפוי להפקעה יהיה זה הקונה שיחפוץ להשתחרר מן החוזה בטענה של טעות או הטעיה. אולם אין זה מן ההכרח. השאלה למי מן הצדדים אינטרס להסתמך על דיני הפגמים ברצון כרוכה בשאלת האחריות החוזית. אם האחריות לפגם בנכס או לקיום זכות ההפקעה רובצת על המוכר, עשוי דווקא המוכר לבקש מבית המשפט לבטל את החוזה לפי סעיף 14 (ב) לחוק החוזים, זאת במטרה להשתחרר מן האחריות החוזית הכבדה. אולם כפי שכבר ראינו, הסיכויים להצלחה בבקשה כזו הינם דלים למדי<sup>26</sup>.

אהרון נ' קרסנטי<sup>27</sup>:

זהו פסק דין נוסף הממחיש את הקשר בין סוגיית הפגמים ברצון לבין דיני התנאים מכללא מכוח הדין ולשאלת האחריות החוזית הכרוכה בהם. במקרה זה עשה אדם שינוי

24 לעיל הערה 2.

25 עמ' 170 לפסק הדין.

26 השווה ע"א 406/82 נחמני נ' גלאור פ"ד מא (1) 494 (ניסיון של מוכר להשתחרר מחוזה בטענת טעות, נוכח אחריות חוזית שנראתה לו כבדה. הניסיון לא עלה יפה). אפשרות נוספת, העשויה לעלות במקרים יוצאים מן הכלל, היא להסתמך על דין הסיכול (כגון, שלאחר כריתת החוזה אך קודם להעברת הנכס נוצרה זכות הפקעה, כך שבעקבותיה אין המוכר יכול לקיים את חיובו).

27 לעיל הערה 3.

במבנה משאית שבבעלותו ולאחר מכן מכרה. כאשר התגלה דבר השינוי שנעשה שללה רשות הרישוי מהרכב את רשיון התנועה בדרכים. השופט חלימה ציין כי אם ידע המוכר על אפשרות השבתתה העתידית של המשאית והחריש, יכולה שתיקתו להיחשב להטעיה במובן סעיף 15 לחוק החוזים, המאפשרת לקונה לבטל את החוזה. ההפניה לסעיף 15 לחוק החוזים היא במקומה, אך עם זאת נכלל המקרה גם בגדר סעיף 14 (א) לחוק החוזים. המוכר ידע או חייב היה לדעת שהקונה איננו יודע על השינוי במבנה הרכב ולפיכך צריך המוכר להיחשב כמי שידע על טעותו של הקונה<sup>28</sup>. עוד אציין כי השופט חלימה הניח שלא קיימת חובת גילוי, אם המוכר לא היה ער לאפשרות השבתתה של המשאית. נכון הדבר שחובת גילוי קיימת רק אם היו העובדות ידועות לצד הנוגע בדבר. אדם איננו נדרש לגלות את אשר אין הוא יודע<sup>29</sup>. בכל זאת אני סבור שאדם העושה שינוי משמעותי ברכב ללא אישור משרד הרישוי, חייב לגלות זאת לקונה. עובדה זו ידועה לו, ואף אם אין הוא יודע את מלוא התוצאות העשויות לנבוע ממנה, הרי הוא חייב לדעת שלעניין זה עשויה להיות חשיבות רבה בעיניו של קונה סביר. נראה לי שדי בכך כדי להטיל עליו חובת גילוי. מכל מקום, נוכח עמדתו של בית המשפט בעניין חובת הגילוי, לא ניתן היה לבסס את זכותו של הקונה על דיני ההטעיה (היינו על הפרתה של חובת הגילוי), ושוב נמצא הפתרון במסגרת הדינים הנוגעים לתנאים מכללא מכוח הדין. כפי שכבר צוין לעיל, מוטל על המוכר, מכוח סעיף 11 (3) לחוק המכר, לספק נכס שיש בו האיכות או התכונות הדרושות לשימושו הרגיל. בית המשפט לא התקשה לקבוע כי המוכר הפר חובה זו. בדרך זו זכה הקונה בסעד על יסוד הדינים הנוגעים לתנאים מכללא מכוח הדין, שהפרתם מהווה הפרת החוזה.

### הערות סיכום

המגבלות על דין הטעות שהצד השני איננו אחראי לה (סעיף 14 (ב) לחוק החוזים) ועל היקפה של חובת הגילוי גרמו לכך שבעיות שבעבר התמודדו איתן במסגרת דיני הפגמים ברצון, מוצאות לא אחת את פתרון בגדר הדינים הנוגעים לחובות (או תנאים מכללא) המוטלות על הצדדים מכוח הדין. למעשה, ניתן לומר שישנו תחום שבמסגרתו קיימת חפיפה בין הדינים הנוגעים לפגמים ברצון לאלה העוסקים בתנאים מכללא. ברשימה זו הצבעתי על דוגמאות בהן כלט יתרונם של דיני התנאים מכללא ואשר בהם קצרה ידם של דיני הפגמים ברצון. מובן שייתכנו נסיבות בהן יוכל הצד הנפגע להסתמך על שתי מערכות דינים אלה, למשל, כאשר המוכר הטעה את הקונה באומרו כי יש לממכר התכונות הדרושות לשימושו הרגיל, שעה שהדברים לא היו נכונים. במקרה כזה יוכל הקונה להסתמך על דיני ההטעיה והן על הפרת הוראות סעיף 11 (3) לחוק המכר<sup>30</sup>.

28 כפי שכבר צוין בהערה 7 לעיל מהווה סעיף 14 (א) מקרה פרטי בגדר הסיפא של סעיף 15 העוסקת בחובת הגילוי.

29 ראה לעיל הערה 12 והטכסט להערה זו.

30 מובן שהסעדים יהיו בעיקרם אלטרנטיביים. דיון ביתרונות הסעדים או חסרונותיהם זה לעומת זה חורג מן המסגרת הנוכחית.



ניתן גם לתאר מקרים בהם תחום האפשרות של הנפגע להסתמך על הדין הנוגע לתנאים מכללא ואז יהוו דיני הפגמים ברצון מקור בלעדי לסעד<sup>31</sup>. מובן גם שקיימים נושאים הנמצאים אך ורק במסגרתה של אחת ממערכות דינים אלה. כך הדבר, למשל, במקרה של טעות או הטעיה ביחס לנושא שאין לגביו תנאי מכללא מכוח הדין (תחולה בלעדית של דיני הפגמים ברצון). דוגמא הפוכה היא זו של נכס שהמוכר התחייב לייצרו בעתיד ובמהלך הייצור נפל בו פגם. במקרה זה אין תחולה לדיני הטעות או ההטעיה, אך הקונה עשוי לזכות בסעד מחמת הפרה של תנאי מכללא מכוח הדין.

31 דוגמא בולטת היא זו שבה לא עמד הקונה בנטלי הבריקה וההודעה המפורטים בסעיפים 16–13 לחוק המכר. לדעתנו אי עמידה בנטלים אלה איננה שוללת מן הקונה סעד מכוח הדינים הנוגעים לטעות או הטעיה (אם יש לו עילה לפיהם), ראה ד' פרידמן ונ' כהן חודים (תשנ"א כרך א) 563–565.