

תוכן

3.....	מבוא
5.....	חובת תום הלב וחובת הגילוי:
8.....	שיקולים ועקרונות בעד ונגד חובת הגילוי
8.....	השיקולים בעד חובת הגילוי:
10.....	השיקולים נגד חובת הגילוי:
11.....	חובת הגילוי בין מוכר לקונה בעסקאות מקרקעין יד שנייה, בכל הקשור לחריגות בנייה
22.....	משפט משווה
22.....	במשפט האנגלי והאמריקאי:
22.....	במשפט הגרמני והצרפתי:
24.....	סיכום ומסקנות
27.....	ביבליוגרפיה

בעבודה זו אבחן מה קורה במצב דברים בו מתגלה כי המוכר לא הצהיר על חריגת הבנייה והקונה לא בדק ברשויות ולא גילה על החריגות. בתוך כך, אבחן מהי חובת הגילוי ביחסיים חוזיים במיקוד לחובת הגילוי עפ"י חוק המכר, תשכ"ח-1968¹ (להלן: "חוק המכר"). בחלקה הראשון של העבודה, ארחיב בנושא חובת תום הלב וחובת הגילוי הנגזרת ממנה, אסקור מהן המאפיינים של חובה זו והשיקולים העקרוניים בגינה. בחלקה השני של העבודה, ארחיב בנוגע ליחסים החוזיים במכירת דירות יד 2 ויחסי הגילוי בין המוכר לקונה בשלב הטרם חוזי בהקשר של חריגות בנייה ואבצע משפט משווה.

בחרתי בנושא זה לעבודת המחקר שלי משום שתחום החוזים והעסקאות הוא התחום אליו אני נמשך ובו אני מעוניין בעתיד הקרוב להתמחות ולהתמקצע. ולכן אני סבור שעשיית העבודה בנושא הזה של חובת הגילוי ביחסים חוזיים עפ"י חוק המכר (נושא מרכזי ומהותי) עשויה לתרום לי רבות הן בפן המקצועי והן בפן האישי.

חובת הגילוי, החוזה מהווה סוג של מכשיר מסחרי הפועל להעצמת התועלות הפרטיות של הצדדים לו. העצמת התועלת הפרטית של כל אחד מהצדדים המתקשרים בחוזה צפויה לתרום להקסמת התועלת החברתית המשותפת והכללית. בכך בעצם מושג היעד של יעילות כלכלית.

כמו כן, ההנחה הבסיסית הינה כי כל אחד מהצדדים לחוזה עתיד לשפר את מצבו ביחס למצבו לפני כריתת החוזה (התמורה שיקבל כל אחד מהצדדים מהחוזה תעלה על העלות שהוא משקיע בחוזה).

אם כן, התנאי לתוצאה מיוחלת זו של השאת התועלות ההדדיות מקורה **בגילוי מלא של המידע הרלוונטי להתקשרות בחוזה**. שכן המידע הרלוונטי הינו גורם מרכזי לצורך כך שכל אחד מהצדדים יוכל לשקלל את נתוני העלות שלו למול התועלת המיוחלת מההתקשרות ובכך לקחת החלטה מודעת ומושכלת בנוגע להתקשרותו או אי התקשרותו בחוזה.

ברור לכל כי חוזה המבוסס על טעות עובדתית או הנחה לא נכונה צפוי להביא לחוזה כושל וחסר ערך ותועלת כלכלית. שכן מדובר בעסקה כושלת בה יעד היעילות לא מושג (במידה והעלות המושקעת בחוזה תעלה על הערך המתקבל ממנו).

הדרך למניעת מקרים ותוצאות שכאלה הנובעים כתוצאה מאי גילוי מלא של המידע הרלוונטי להתקשרות בחוזה, ניתנים לפטירה באמצעות הטלת חובות הדדיות לגילוי הנתונים הרלוונטיים להתקשרות וזאת ע"י איסור על הסתרת/אי מסירת מידע מהותי.

¹ חוק המכר, תשכ"ח-1968

חובת תום הלב וחובת הגילוי:

חובת תום הלב בשלב הטרם חוזי הינה ניהול מו"מ באופן הוגן, ישר ובשקיפות לקראת כריתתו של חוזה. שכן חובה זו הינה החובה לפעול בנאמנות כלפי הצד האחר למשא ומתן, בנאמנות לרוח העסקה ולמטרתה².

חובת הגילוי היא הנגזרת העיקרית והמהותית ביותר הנגזרת מחובת תום הלב במו"מ לכריתת חוזה הקבועה בסעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים")³. חובת תום הלב מוזכרת גם בסעיף 39 לחוק החוזים בהקשר של קיום חוזה/הפרת החוזה. בעבודה זו אתמקד בעיקר בשלב הטרם חוזי ובשלב המו"מ בין הצדדים.

סעיף 12 לחוק החוזים קובע:

- א. "במשא ומתן לקראת כריתתו של חוזה חייב אדם לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב.
ב. 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."

סעיף 39 לחוק החוזים, קיום בתום לב, קובע:

"בקיום של חיוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה."

עקרון תום הלב חל במשפט הישראלי הכללי **כעקרון על החולש על כל תחומי המשפט**. חובת תום הלב בשלב הטרם חוזי, מבטאת את המגמה של ביהמ"ש המעוניין להחיל נורמות של התנהגות מוסרית במהלך המו"מ לכריתת חוזה. הפרתה של חובה זו מעניקה לצד הנפגע, את הזכות לביטול החוזה בעילות של טעות והטעייה (עפ"י סעיפים 14-15 לחוק החוזים)⁴.

בפס"ד סולומון⁵, השופט אהרון ברק הגדיר מהו תום הלב (גם בשלב הטרם חוזי):

"עקרון תום הלב קובע רמת התנהגות של אנשים הדואגים, כל אחד לאינטרס שלו עצמו. עקרון תום הלב קובע כי השמירה על האינטרס העצמי צריכה להיות הוגנת ותוך התחשבות בציפיות מוצדקות ובהסתמכות ראויה של הצד האחר. אדם לאדם – לא זאב, ולא מלאך; אדם לאדם – אדם".

פס"ד מרכזי בנושא זה הוא פס"ד ספקטור נ' צרפתי⁶, נסיבות המקרה: מר ספקטור היה בעלים רשום של מגרש בראשון לציון, ובינו לבין צרפתי (קבלן בניין) נערכו חוזים למכירת המגרש. לאחר

² ע"א 8817/02 קליר כימיקלים שווק (1994) בע"מ נ' צבי עצמון ז"ל, פורסם בנבו (27.3.2008).

³ חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973

⁴ ע"א 6370/00 קל בניין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ (פורסם בנבו); ע"א 494/74 חברת בית החשמונאים בע"מ נ' אהרוני, (פורסם בנבו).

⁵ רע"א 6339/97 משה רוקר נ' משה סלומון (פורסם בנבו)

⁶ עא 838/75 חיים ספקטור נ' יוסף צרפתי, לב (1) 231