

סיכול מטרת חוזה שכירות

בעקבות ע"א 4893/14 זועבי נ' מדינת ישראל – משרד האוצר

מאת

גלעד קאלך והדס רכטמן*

מבוא. א. המסגרת הנורמטיבית; 1. פרשת זועבי – סקירת פסק הדין; (א) הכרעת בית המשפט המחוזי; (ב) הכרעת בית המשפט העליון; 2. סעיף 15(א) לחוק השכירות והשאלה. **ב. ביקורת;** 1. האם סעיף 15(א) לחוק השכירות מעניק זכות ביטול לשוכר? (א) לשון סעיף 15(א) לחוק השכירות והשאלה; (ב) פרשנות לפי מקורות מחוץ ללשון החוק; (ג) השוואת סעיף 15(א) לדוקטרינת השעיית חיובים; 2. האם המשכיר מחויב לאפשר לשוכר את השימוש במושכר? (א) חוזה השכירות; (ב) חוק השכירות; 3. חלוקת סיכונים בין הצדדים; (א) חלוקת הסיכונים בפסק הדין וביקורת עליה; (ב) השפעת הפן הקנייני של השכירות על חלוקת הסיכונים; (ג) חלוקת הסיכונים הטובה בנסיבות העניין. **ג. עילה ראויה במבט לעתיד;** 1. סיכול על פי הקודקס האזרחי החדש. **סיכום.**

מבוא

הארה זו בוחנת את הכרעת בית המשפט העליון בערעור בפרשת **זועבי**¹. פסק הדין עוסק בחוזה שכירות לנכס בנצרת שהושכר על ידי המערער למדינה כדי שהאחרונה תשתמש במבנה לצורכי משרדים ממשלתיים. לאחר חתימת ההסכם אירעו כמה מעשי אלימות שכללו תקריות ירי לעבר המבנה ופיצוץ מטען חבלה בסמוך לו. המדינה החליטה לפנות את המבנה מעובדיו, וכשנתיים וחצי לאחר מכן הפסיקה לשלם דמי שכירות. בעל המבנה הגיש תביעה לאכיפת ההסכם.

בית המשפט העליון פסק כי המדינה הייתה זכאית לבטל את החוזה בנסיבות המקרה, וכי יש לראות במערער מפר של החוזה. השופט עמית ביסס הכרעתו על סעיף 15 לחוק השכירות והשאלה (להלן: חוק השכירות)² המאפשר מתן פטור לשוכר מתשלום אם נמנע ממנו להשתמש במושכר בשל נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו.

בהארתנו נבחן את השימוש של בית המשפט העליון בסעיף 15 לחוק השכירות לצורך ביסוס הכרעתו.

בפרק הראשון נציג את המסגרת הנורמטיבית. בחלקו הראשון נספר את עובדות המקרה ונציג את הכרעותיהן של ערכאות בתי המשפט ואת פסק הדין של בית המשפט העליון. לאחר מכן נציג את סעיף 15 לחוק השכירות, את החובות החלות מכוחו ואת פרשנותו על ידי מלומדים.

בפרק השני נציג את הביקורת שלנו על השימוש בסעיף האמור לביסוס הכרעת בית המשפט העליון בערעור. ראשית, נטען כי שלא כקביעת השופט עמית בהכרעתו, לדעתנו הסעיף אינו מעניק זכות ביטול לשוכר ואף אינו מניח קיומה של זכות זו. טענתנו מבוססת הן על לשון הסעיף הן על תכליתו, שהיא הגנה על שוכר שאינו משלם את דמי השכירות, במצב שבו

*

1 ע"א 4893/14 זועבי נ' מדינת ישראל – משרד האוצר (פורסם בנבו, 3.3.2016).
2 חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 (להלן: חוק השכירות).

סוכלה מטרת השכירות, מפני טענה שהפר את החוזה. לדעתנו, הן הלשון הן התכלית אינם סובלים פרשנות שלפיה הסעיף מקנה לשוכר זכות ביטול. שנית, נבקר את הטענה שלפיה מחויבותו של המשכיר לפעול כדי להבטיח את אפשרות השוכר להשתמש במושכר היא בלתי מסויגת, כפי שקבע השופט עמית. נראה כי אף שלדעתנו אכן חלה חובה כאמור על המשכיר, היא אינה מוחלטת, והיא לא הופרה בניסיונות המקרה דנן. לבסוף נטען כי חלוקת הסיכונים במקרים שבהם נמנעת האפשרות להשתמש במושכר, כפי שנקבעה על ידי השופט עמית שקבע כי עדיף להטילם על המשכיר, לא תמיד היא חלוקה ראויה. נסביר כי במצב שבו המשכיר לא צפה את התרחשות האירועים ואינו אחראי להם כלל, אין הצדקה להטיל את הסיכון והנזק עליו בלבד.

בפרק השלישי נציג את העילה הראויה שלדעתנו תסייע בפתרון מחלוקות דומות בעתיד: עילת הסיכול על פי הקודקס האזרחי החדש.³ מדובר, כמובן, בפתרון שלא היה אפשר להשתמש בו בפסק הדין, אולם אנו סבורים כי הצגתו חשובה במבט לעתיד. עילת הסיכול, לפי הקודקס האזרחי, כוללת אפשרות נוספת לסיכול החוזה בהתקיים נסיבה המסכלת את מטרת החוזה. מטרת החוזה יכולה להילמד מלשון החוזה, מאומד דעת הצדדים, מנסיבות כריתת החוזה ועוד. בחלק זה ננסה לתאר כיצד ניתן ללמוד מאומד דעת הצדדים כי מטרת החוזה היא לאפשר פעילות סדירה של שירותי המבחן שהתקיימו במושכר, תוך שמירה על הביטחון ועל שלמות הגוף של העובדים ושל המבקשים להשתמש בשירות המבחן. נסביר כיצד האירועים שהתרחשו מנעו למעשה את מימוש מטרת החוזה והביאו לסיכולו ולהפקעת חיוביו. כאמור, פתרון דומה לזה שהוצג, לא עמד לרשות השופטים משום שהקודקס עדיין נתון בהליכי חקיקה, אולם אנו סבורים כי מצבים דומים בעתיד יוכלו להיפתר ביתר קלות בהתבסס על עילת הסיכול החדשה.

א. המסגרת הנורמטיבית

1. פרשת זועבי – סקירת פסק הדין

עניין **זועבי** עסק בחוזה שכירות של מבנה בנצרת ובו שלוש קומות, שנחתם בין המדינה ובין המערער ושלפיו תשתמש המדינה במבנה לצורכי משרדים ממשלתיים או גופים אחרים על פי החלטת מנהל נכסי הדיור הממשלתי ובתמורה לתשלום. תקופת השכירות נקבעה לחמש עשרה שנים מיום מסירת החזקה במושכר, עם אפשרות יציאה בתום שנת השכירות העשירית. במבנה תוכננה להתקיים בין השאר פעילות של קציני מבחן.

בשנה שלאחר השכרת המבנה התרחשו כמה אירועי אלימות קשים בסביבת המבנה, ובשלהי אותה שנה אירעו שלושה אירועים חמורים: הראשון, ירי מכלי נשק אוטומטי לעבר המבנה, השני, פיצוץ מטען חבלה בכניסה למבנה והשלישי, אירוע ירי נוסף לעבר חדרי קציני המבחן במבנה. בתגובה על האירועים הללו פונו עובדי המדינה מהמבנה.

כשנתיים לאחר פינוי המבנה שלחה המדינה למערער הודעה על הקפאת ההסכם עד אשר יוחזר ביטחון העובדים במלואו. המערער התנגד להקפאת ההסכם. כחצי שנה לאחר שליחת ההודעה הראשונה הודיעה המדינה כי החליטה על פינוי סופי של המבנה וביטול ההסכם. המערער דחה את הודעת הביטול וטען להפרת ההסכם. לאחר שליחת הודעת הביטול הפסיקה המדינה לשלם דמי שכירות כסדרם.

בעל המבנה הגיש תביעה לאכיפת ההסכם, ובהמלצת בית המשפט שינה את עילת תביעתו לתביעה כספית בגין הפרת החוזה.

3 הצעת חוק דיני ממונות, התשע"א–2011, ה"ח הממשלה 712.

(א) הכרעת בית המשפט המחוזי

בית המשפט המחוזי קבע כי לפי הלכת ההשתחררות מחוזה, המדינה הייתה רשאית להשתחרר מחוזה השכירות כדי לשמור על ביטחון עובדיה ושלומו הציבור. לפיכך נקבע כי המדינה לא הפרה את החוזה. נוסף על כך נקבע כי משידע בעל המבנה על סכסוך ומאבק דמים בין משפחתו ובין משפחה עבריינית אחרת בעיר נצרת, היה עליו ליידע את המדינה בפרטים כדי שהאחרונה תוכל להביאם בחשבון במכלול שיקוליה להתקשר בהסכם השכירות, ולפיכך ייחס למערער אשם תורם והפחית את גובה הפיצוי המגיע לו מכוח הלכת ההשתחררות.

על החלטת בית המשפט המחוזי הגיש בעל המבנה ערעור ובו טען כי בית המשפט המחוזי שגה בקביעתו כי האירועים האלימים כוונו נגדו ונגד משפחתו ולא נגד עובדי המדינה. נוסף על כך טען כי לא היה אפשר להחיל על עובדות המקרה את הלכת ההשתחררות בעיקר משום שקיימות חלופות המאפשרות את קיום ההסכם תוך שמירה על ביטחון העובדים ועל צורכי הציבור החיוניים.

(ב) הכרעת בית המשפט העליון

בית המשפט העליון מפי השופט עמית דחה את הערעור, הגם שלא מטעמי בית המשפט קמא. בית המשפט קבע כי סעיף 15 לחוק השכירות מקנה לשוכר פטור מתשלום דמי שכירות אם נמנע ממנו להשתמש במושכר בשל נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו. כן מעניק סעיף 15 זכות לשוכר לבטל את חוזה השכירות בנסיבות האמורות. עוד נקבע כי יש לראות במערער מפר של החוזה לאור תחולת סעיף 15 לחוק השכירות האמור. עם זאת, מאחר שהמדינה לא תבעה את המערער בגין הפרת החוזה ולא ערערה על גובה הפיצוי שנפסק לחובתה בבית המשפט קמא, לא נדרש בית המשפט לשאלה אם נתונה למערער הגנת הסיכול לפי סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה),⁴ או הגנה אחרת. בהתייחסותו להכרעת בית המשפט המחוזי, קבע השופט עמית כי המערער לא היה יכול לצפות בפועל את האירועים האלימים ולכן אין לייחס לו אשם תורם. עם זאת שאלה זאת ממילא מתייתרת שכן הגנת האשם התורם היא הגנה העומדת למפר החוזה כנגד הנפגע, ואילו בנסיבות דנן יש לראות את המערער כמי שהפר את ההסכם. לבסוף נקבע כי יש להשתמש בהלכת ההשתחררות בזירות ורק כמוצא אחרון. מכיוון שכאמור במקרה הנדון יש דרך אחרת לניתוח הסוגיה במסגרת המשפט האזרחי, המשמעות היא שאין להשתמש במקרה דנן בהלכת ההשתחררות. בסופו של דבר בחר בית המשפט שלא להתערב בתוצאה שאליה הגיע בית המשפט המחוזי, ולדחות את הערעור, משום שהמערער הוא שהפר את חוזה השכירות, ולא המדינה.

2. סעיף 15(א) לחוק השכירות והשאלה

סעיף 15(א) לחוק השכירות הוא נדבך מרכזי בפסיקתו של השופט עמית, משקבע כי ראוי שהלכת ההשתחררות תשמש את המדינה במקרים נדירים. אנו לא נעסוק בסוגיית הלכת ההשתחררות, המעלה שאלות חשובות בדבר היחס שבין המשפט הציבורי למשפט הפרטי, אלא נתמקד בסעיף 15(א) לחוק השכירות, אשר אופן פרשנותו הכריע את המחלוקת בפרשת **זועבי**. בטרם נפרט את האופן שבו הסעיף משפיע על הפרשה שלפנינו, נסקור בקצרה את הסעיף ומשמעותו. לאחר מכן נעמוד על השימוש של השופט עמית בסעיף זה לצורך הכרעתו.

סעיף 15(א) לחוק השכירות מופיע בסימן ג' לחוק השכירות העוסק בחיובי השוכר בשכירות. כותרתו של הסעיף היא "פטור מחובת תשלום" ולשונו של הסעיף היא כדלהלן:

"היה הנכס המושכר מקרקעין ונמנע מן השוכר להשתמש בו למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך, פטור הוא מתשלום דמי השכירות בעד

4 ס' לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: חוק התרופות)

הזמן שהשימוש נמנע כאמור; המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות הענין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות".

הנה כי כן, נפקותו של הסעיף היא מתן פטור מתשלום לשוכר אם נמנע ממנו להשתמש במושכר מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו. עיון בדברי ההסבר לסעיף מעלה כי המחוקק רואה במצב כזה סיכול של מטרת השכירות, ולכן מוצדק לפטור את השוכר מחיובו לשלם את דמי השכירות.⁵

פרשנות סעיף חוק זה מעלה חובות וזכויות ברורות שעליהן אין מחלוקת בספרות המשפטית. ברור מן הסעיף שהוא חל רק על מקרים שבהם המניעות בנוגע לביצוע החוזה נובעת מסיבות אובייקטיביות הקשורות למושכר עצמו. לכן מניעות בנוגע לביצוע השכירות בשל בעיה סובייקטיבית של השוכר אינה חוסה בצל כנפי סעיף זה.⁶ עוד ברור מהסעיף, שבמקרה של מניעות אובייקטיבית בנוגע לקיום השכירות, קמה לשוכר זכות להימנע מתשלום דמי השכירות,⁷ ואילו למשכיר קמה זכות לבטל את החוזה לאחר זמן סביר שבמהלכו לא קיבל תשלום.⁸

עם זאת, הסעיף מעלה שאלה פרשנית קשה העומדת במרכז פסק דינו של השופט עמית, ובה נדון בהארה זו. שאלה מרכזית זו היא יחסו של הסעיף לזכותו של השוכר לבטל את חוזה השכירות. הסעיף מעניק לשוכר זכות להימנע מתשלום, **אם לא ביטל** את החוזה. מלומדים רבים סוברים שהסעיף מעניק זכות לשוכר לבטל את החוזה,⁹ או לכל הפחות הסעיף מניח, כמובן מאליו, שלשוכר נתונה זכות ביטול מכוח דיני החוזים הכלליים.¹⁰ לפי גישה זו, חוק השכירות מניח שחוסר אפשרות לממש את מטרת השכירות יש בו משום הפרת חוזה יסודית מצד המשכיר.¹¹ גישה זו, שהיא כאמור דעת הרוב בספרות המשפטית, אומצה על ידי השופט עמית בפרשת **זועבי**.¹² מנגד ישנה גישה אחרת, אמנם מקובלת פחות בספרות, הסוברת שסעיף 15(א) אינו מקנה זכות ביטול לשוכר.¹³

כאמור, בפסק הדין שבו עוסקת ההארה, השופט עמית קבע שלמדינה הייתה זכות לבטל את חוזה השכירות. קביעה זו נשענה על פרשנות סעיף 15(א) לחוק השכירות ועל חובה כללית של המשכיר לאפשר לשוכר להשתמש במושכר. ראשית, השופט עמית קבע כי סעיף 15(א) כולל את זכותו של השוכר לבטל את החוזה כאשר נמנעת ממנו הגשמת מטרת השימוש במושכר.¹⁴ שנית, השופט עמית הכיר בכך שעל המשכיר מוטלת חובה מן הדין הכללי להבטיח לשוכר את האפשרות להשתמש במושכר, ולפיכך אם נמנע השימוש במושכר, המשכיר נחשב למפר חוזה.¹⁵ בפרק הבא של ההארה, אשר יעסוק בביקורת על פסק הדין, נאתגר קביעות אלה, ונטען שסעיף 15(א) לחוק השכירות אינו כולל זכות ביטול של השוכר וכן שאין בסיס בחוזה או בחוק לכך שחובתו של המשכיר לאפשר לשוכר את השימוש במושכר היא מוחלטת ובלתי מסויגת.

5 הצעת חוק השכירות, התש"ל-1970, ה"ח 288, 292.
6 עדנה קפלן "על סיכול חוזה שכירות במקרקעין" **עינוי משפט** ג 235, 240 (1973).
7 מיגל דויטש "דיני השכירות לאור הקודכס האזרחי" **הפרקליט** מח 265, 276-277 (2004).
8 אברהם סוכובולסקי "על שכירות מקרקעין לאחר צאת חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971" **משפטים** ד 440, 442 (התשל"ב-התשל"ג).
9 שלום לרנר **שכירות נכסים** 230 (1990).
10 קפלן, לעיל ה"ש 6, בעמ' 241.
11 לרנר, לעיל ה"ש 9, בעמ' 230.
12 פרשת **זועבי**, לעיל ה"ש 1, פס' 32 לפסק דינו של השופט עמית.
13 ברק מדינה "סיכול חוזה" דניאל פרידמן ונילי כהן **חוזים** כרך ג 411, 455 (2003).
14 פרשת **זועבי**, לעיל ה"ש 1, פס' 36 לפסק דינו של השופט עמית.
15 שם, פס' 33 לפסק דינו של השופט עמית.

ב. ביקורת

1. האם סעיף 15(א) לחוק השכירות מעניק זכות ביטול לשוכר?

בחלק זה נטען כי סעיף 15(א) אינו מקנה זכות ביטול לשוכר, ואף אינו מניח קיומה של זכות כאמור בדיני החוזים הכלליים. לדעתנו, סעיף 15(א) מקנה לשוכר רק פטור מתשלום דמי שכירות. לעומת זאת, ביטול החוזה על ידי השוכר כפוף לדין החוזים הכללי, כלומר תהיה לשוכר זכות ביטול טובה רק אם יוכיח שהמשכיר הפר את החוזה הפרה יסודית.¹⁶

כאמור, מלומדים רבים בספרות המשפטית, ואף השופט עמית בפסק הדין, מאמצים את הגישה שלפיה סעיף 15(א) מעניק זכות ביטול גם לשוכר, או לכל הפחות סעיף 15(א) מניח, כמובן מאליו, שבנסיבות סעיף 15(א) נתונה מיניה וביה זכות כזו לפי הדין הכללי. לדעתנו, אין לקבל גישה זו מכמה נימוקים אשר נביא להלן.

(א) לשון סעיף 15(א) לחוק השכירות והשאלה

הרישא של סעיף 15(א) לחוק השכירות מגדיר את המצב שבו הסעיף נכנס לתוקף, וזו לשונו:

"היה הנכס המושכר מקרקעין ונמנע מן השוכר להשתמש בו למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך [...]"

עינינו הרואות שכדי להיכנס לגדרו של סעיף 15(א) לחוק השכירות יש למלא כמה תנאים: (א) הנכס המושכר הוא נכס מקרקעין; (ב) נמנעה אפשרות השוכר להשתמש בנכס למטרת השכירות מחמת נסיבות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו; (ג) השוכר לא ביטל את החוזה. חשוב לציין כי בחלק זה של הסעיף, עדיין אין מוקנות זכויות כלשהן למי מהצדדים. כל מטרתו של חלק זה הוא להגדיר את המצב שעליו הסעיף חל. לכן אין בסיס לשוני ישיר המאפשר להסיק שהחלק הזה מעניק זכות ביטול לשוכר.

את התימוכין הלשוניים לסברה כי הסעיף מניח כמובן מאליו את זכותו של השוכר לבטל את החוזה מוצאים הסוברים כך במילים "והשוכר לא ביטל את החוזה בשל כך".¹⁷ לדעתנו, טענה זו בטעות יסודה. לשון הסעיף מאפשרת את השימוש בסעיף רק במקרה שבו חוזה השכירות לא בוטל קודם לכן. אולם, לשון הסעיף בחלקו האמור, לא נוקטת עמדה באשר לקיומה של זכות ביטול זו או אחרת. מכאן שאין לגזור מתנאי זה הנחה שלפיה הנסיבות המנויות בסעיף 15(א) מקימות **תמיד וכשלעצמן** זכות ביטול. מבחינה לשונית טהורה כל שמילים אלה מניחות אפוא הוא שיכולים להיות מקרים שבהם יקימו הנסיבות המנויות בסעיף 15(א) גם זכות לביטול החוזה, וזאת מבלי לקבוע את המקור המשפטי לזכות זו. הדעת נותנת כי מקור זה הוא דיני החוזים הכלליים, אולם ניתן לחשוב גם על מקור משפטי אחר. מכל מקום, מקור זה אינו סעיף 15(א) עצמו. לכן, לשון זו היא ניטרלית ואינה מקימה את זכותו של השוכר לבטל את החוזה. קריאה נאמנה¹⁸ של לשון החוק מביאה אפוא למסקנה כי אין בה כל הכרה בזכות השוכר לבטל את חוזה השכירות מעצם קיומם של התנאים המנויים בסעיף.

הסיפא של סעיף 15(א) לחוק השכירות הוא שעוסק בהקניית זכויות לצדדים כאשר מתקיימים התנאים הראשוניים לתחולת הסעיף, וזו לשונו:

16 ס' 7(א) לחוק התרופות.

17 קפלן, לעיל ה"ש 6, בעמ' 241.

18 גד טדסקי "קוצר הכלל המשפטי ונאמנות הפרשן" **מסות במשפט** 1 (1978).

"פטור הוא [השוכר] מתשלום דמי השכירות בעד הזמן שהשימוש נמנע כאמור; המשכיר רשאי, כעבור זמן סביר בנסיבות הענין, לבטל את החוזה, זולת אם הודיע לו השוכר לפני כן שהוא מוותר על הפטור מתשלום דמי השכירות".

בחינת הזכויות המוקנות לצדדים לפי הסעיף מעלה כי אין כל התייחסות לזכותו של השוכר לבטל את חוזה השכירות. הלשון ברורה ופשוטה והיא מעניקה שתי זכויות בלבד – זכותו של השוכר לפטור מתשלום וזכותו של המשכיר לבטל את החוזה כעבור זמן סביר. כאשר הזכויות המוענקות כתובות בבידור, לא מובן הניסיון לקרוא לתוך הסעיף זכויות שאינן מוזכרות בו.¹⁹

אם נחבר את שני חלקי הסעיף שעליהם עמדנו לעיל, נראה כי לשון הסעיף בכללותו אינה סובלת פרשנות שלפיה הסעיף הוא שמקנה לשוכר זכות ביטול. גם פרשנות תכליתית של הסעיף מעלה שהוא אינו מקנה לשוכר זכות ביטול. כפי שנפרט בהמשך, תכלית הסעיף היא לחלק את הסיכונים בין הצדדים לחוזה השכירות, ואין כל הכרח שחלוקה זו תחייב מתן זכות ביטול לשוכר בנסיבות אלו.²⁰

(ב) פרשנות לפי מקורות מחוץ ללשון החוק

בחלק זה ננסה להתחקות אחר הזכויות שסעיף 15(א) לחוק השכירות מעניק, באמצעות היעזרות במקורות שמחוץ ללשון החוק עצמה, ונבחן אם יש להכיר בזכותו של השוכר לבטל את חוזה השכירות. ברי כי מטרת הסעיף היא להסדיר את היחסים ואת הזכויות והחובות של משכיר ושוכר אשר נקלעו למצב שבו מטרת השכירות אינה אפשרית עוד למימוש. המחוקק הבין כי חוזה השכירות במצב דברים זה אינו יכול להמשיך כסדרו, ויש להקנות לצדדים זכויות ייחודיות, הנכנסות לתוקף בתנאים הקבועים בסעיף.

הזכות שהמחוקק בחר להעניק לשוכר במצב של סיכול מטרת השכירות היא פטור מתשלום דמי השכירות. ודוק, לא ביטול של חוזה השכירות כולו. מסקנה זו ניתן להסיק כבר מקריאת כותרתו של סעיף 15(א) – "פטור מחובת תשלום".²¹ זאת ועוד, ניתן להבין שזו הזכות שבחר המחוקק להעניק לשוכר מעיון בדברי ההסבר לסעיף. בדברי ההסבר מצוין שכאשר מתקיימות הנסיבות המפורטות בו, השוכר פטור מהחובה לשלם את דמי השכירות, ובמקרה זה אין לראות באי-התשלום הפרה של החוזה.²² מכאן שהסעיף נועד לאפשר לשוכר להפסיק לשלם דמי שכירות אם סוכלה מטרת השכירות, וזאת מבלי להסתכן בכך שהמשכיר יטען להפרת חוזה השכירות. בכך החוק מייחד טענת סיכול בהקשר הנדון, אשר אינה תלויה בדוקטרינת הסיכול החוזית הרגילה. ניתן גם להבחין שהגנה זו דומה מאוד להגנת סיכול רגילה – המחוקק מניח שהשוכר מפר חוזה כאשר אינו משלם את דמי השכירות, אך מגן עליו מפני תביעת פיצויים או תביעת אכיפה.²³ אי-הזכרה של זכויות אחרות בכותרת הסעיף ובדברי ההסבר מעלה שזכויות אלה אינן מוקנות לשוכר מתוקף הסעיף.

יטען הטוען כי אפשר למצוא ראייה לפרשנות שהסעיף מקנה זכות ביטול או מניח את קיומה, בדין שקדם לחקיקת חוק השכירות, כלומר בעובדה שהדין שקדם לחקיקת החוק הייתה זכות ביטול שכזו. לדעתנו, יש לדחות טענה זאת. נסביר עמדתנו.

19 מדינה, לעיל ה"ש 13, בעמ' 455.
20 ראו בפרק ג.3. – "חלוקת סיכונים בין הצדדים".
21 מדינה, לעיל ה"ש 13, בעמ' 455 (ראה בה"ש 199).
22 הצעת חוק השכירות, בעמ' 292.
23 השוו לסי' 18(א) לחוק התרופות.

לפני חקיקת חוק השכירות, הדין בישראל בעניין זה נע מגישה לגישה. תחילה אומצה גישת המשפט הבריטי, שלפיה השכירות היא זכות קניין, ולכן אינה מסוכלת גם אם נמנע מהשוכר להשתמש במושכר.²⁴ לאחר מכן נהפכה ההלכה בפרשת **אלברנס נ' שמטרלינג**,²⁵ ונקבעה הלכה השואבת את השראתה מהמגילה ולפיה השוכר פטור מדמי שכירות כאשר אי-אפשר להפיק הנאה מהמושכר.²⁶ משלב זה ועד חקיקת חוק השכירות זו ההלכה ששלטה בכיפה. ואכן, לפי הלכה זו, כאשר פסקה ההנאה מהמושכר לחלוטין, ניתנה בידי השוכר אפשרות להשאיר את החוזה על כנו ושלא לשלם דמי שכירות עד חזרת האפשרות ליהנות מהמושכר, או לחלופין לבטל את חוזה השכירות.²⁷

עם זאת, לדעתנו לא ניתן להסיק מהלכה זו את הדין החל לאחר חקיקת חוק השכירות. חוק השכירות שינה את המצב החוקי בעניין. ראשית, כפי שהראינו, לשון החוק כשלעצמה אינה מציעה את הברירה שהייתה קיימת בדין הקודם. לו הייתה תכלית החוק לאמץ את הדין הקודם, חזקה על המחוקק שהיה בוחר לשון המעניקה לשוכר שתי ברירות (והדבר אף היה בא לידי ביטוי בדברי ההסבר). אולם החוק נקט גישת ביניים המשלבת את הלכת המגילה עם הלכת הדין האנגלי. אינדיקציה אחת לכך היא העובדה שחוק השכירות, וכך גם חוק המקרקעין, מכירים בקנייניות של השכירות כמו החוק האנגלי, שלא כמגילה הרואה בה חובה אובליגטורית לספק הנאה מהמושכר.²⁸ אינדיקציה נוספת טמונה בצמצום הלכת **אלברנס** לכך שיינתן לשוכר פטור מתשלום רק אם הנסיבות המסכלות קשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו, ולא אם פסקה ההנאה מהמושכר באופן כללי.²⁹ שינויים אלה בהלכה מחייבים בחינה מחדש של שאלת זכותו של השוכר לבטל את החוזה במקרה שסוכלה האפשרות להשתמש במושכר. לדעתנו, השינויים בהלכה מחייבים את המסקנה שזכות ביטול זו כבר אינה מובנת מאליה.

בנקודה זו חשוב לעמוד על ההבדל שבין זכותו של שוכר לבטל את החוזה ובין זכותו לטעון טענת סיכול מטרת החוזה. כאמור לעיל, וכפי שנציג גם בהמשך, דעתנו היא שאין לשוכר זכות אוטומטית לבטל את החוזה במצב שבו נמנע ממנו להשתמש במושכר. מנגד, יש לשוכר טענת הגנה הנוגעת לסיכול מיוחד בהקשר השכירות, כמפורט בסעיף 15(א) לחוק השכירות. יש הסוברים כי טענה של סיכול מטרת החוזה נתונה גם בדין החוזים הכללי, אף שאינה מופיעה במפורש כנסיבה מסכלת בסעיף 18(א) לחוק התרופות.³⁰ לפי גישה זו, טענת סיכול מטרת החוזה הייתה נתונה לשוכר במקרים שבהם לא היה יכול ליהנות מהמושכר, גם לפני חקיקת חוק השכירות. מבלי לנקוט עמדה בעניין, ואף אם נניח שאכן היה בחוק התרופות (על דרך הפרשנות) כדי לסייע במקרים אלו, ניתן בכל זאת להבין מדוע התייחס המחוקק לעניין בבואו לחוקק חוק המסדיר את תחום השכירות והשאלה. יתרה מזו, שאלת קיומה של הגנה זו לשוכר טרם חקיקת חוק השכירות אינה מעלה ואינה מורידה, שכן טענת סיכול בדין הישראלי היא טענת הגנה בלבד, כלומר היא אינה מעניקה לשוכר את הזכות לבטל את החוזה, אלא רק להתגונן מפני אכיפת החוזה או מפני תשלום פיצויים למשכיר משום שלא שילם את תמורת החוזה והפר אותו. במצב זה השוכר עדיין נחשב למפר חוזה והוא חשוף לתביעת פיצויי הסתמכות.³¹

לסיכום, גם לשון הסעיף וגם מקורות נוספים מעלים שהסעיף אינו מעניק לשוכר זכות לבטל את חוזה השכירות במקרה של סיכול מטרת השכירות. המסקנה מהאמור היא שנתונה לשוכר זכות לבטל את החוזה רק אם הוא עומד בתנאי דין החוזים הכללי, כלומר רק אם המשכיר הפר את חוזה השכירות הפרה יסודית.³²

24 סוכובלסקי, לעיל ה"ש 8, בעמ' 441.

25 ע"א 16/49 אלברנס נ' שמטרלינג, פ"ד ד 573 (1950).

26 שם.

27 קפלן, לעיל ה"ש 6, בעמ' 238.

28 סוכובלסקי, לעיל ה"ש 8, בעמ' 442.

29 שם, שם.

30 מדינה, לעיל ה"ש 13, בעמ' 434-436; גבראלה שלו דיני חוזים – החלק הכללי, לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 638 (2005); לדעה

נוגדת שלפיה סיכול המטרה אינו מוכר בישראל, ראו ג' טדסקי "סיכול החוזה" מסות במשפט 106, 114-116 (1978).

31 ס' 18(ב) לחוק התרופות.

32 ס' 7(א) לחוק התרופות.

ג) השוואת סעיף 15(א) לדוקטרינת השעיית חיובים

לפני שנבדוק אם המשכיר הפר את חוזה השכירות, נעיר כי השופט עמית בפסק דינו השווה את סעיף 15(א) לחוק השכירות למצב של השעיית חיובים לפי סעיף 43 לחוק החוזים (חלק כללי).³³ כך, הוא ביקש ללמוד מעמדת הפסיקה בעניין השעיית חיובים גם לעניין סעיף 15(א) לחוק השכירות ולבסס את זכותו של המשכיר לבטל את החוזה. הוא הציע נקודת מבט הרואה בסעיף 15(א) לחוק השכירות מצב שבו השוכר משעה את חיובו לשלם את דמי השכירות עד אשר יתאפשר השימוש במושכר. לדעתנו, השוואה זו אינה נקייה מספקות, מהסיבות שנפרט להלן.

ראשית, השוואה זו מניחה שהמשכיר הפר את חוזה השכירות, שכן השעיית חיובים היא תרופה עצמית שניתן להשתמש בה רק בעקבות הפרה.³⁴ כפי שנראה בחלק הבא, לדעתנו המשכיר לא הפר חובה כלשהי המוטלת עליו בחוזה או בחוק, ועל כן אין לראות בסעיף 15(א) השעיית חיובים מצד השוכר. לא כל מקרה שנכנס לגדרו של סעיף 15(א) מחייב את המסקנה שהמשכיר הפר חוזה, ולכן אין להתייחס לזכות לפטור מדמי שכירות כמו אל חיוב מושעה.

שנית, סעיף 15(א) אינו בגדר הסדר של השעיית חיובים בפועל. המשמעות של חיובים מושעים היא שבעתיד, כאשר תתקן ההפרה של הצד האחר, יהיה על הצד המשעה לקיים את החיובים שהשעה. זה אינו המקרה בסעיף 15(א) – כאשר תנאי הסעיף מתקיימים, השוכר פטור מחיובו לשלם דמי שכירות. חיוב זה אינו מושעה עד תיקון ההפרה, אלא נמחק מסך חיוביו של השוכר. במילים אחרות, אילו החיוב לשלם היה מושעה, אזי אם בשלב כלשהו השימוש בנכס היה מתאפשר, על השוכר היה לשלם דמי שכירות גם בגין הזמן שבו לא היה יכול להשתמש בנכס. מובן שתוצאה זו אינה ראויה ואינה תואמת את תכלית הסעיף.

שלישית, היכולת להשתמש בתרופה עצמית של השעיית חיובים תלויה בסיווג החיוב המוטל. ניתן להשעות את החיוב רק אם הוא חיוב מותנה³⁵ או חיוב שלוב.³⁶ השופט עמית בפסק דינו לא עמד על אופי החיובים המוסדרים בין הצדדים ועל האופן שבו יש לסווגם. מבלי לעבור מחסום זה, אי-אפשר לאפיין את סעיף 15(א) כמסדר השעיית חיובים, שכן אם החיוב לשלם דמי שכירות הוא חיוב עצמאי של השוכר, הוא אינו יכול להשעותו, גם אם נראה במשכיר מפר של החוזה. לגופו של עניין, על פי עמדת הפסיקה, החיוב לשלם דמי שכירות הוא חיוב עצמאי, בהיעדר כוונה ברורה אחרת של הצדדים לחוזה.³⁷ אמנם איננו טוענים כי לא ייתכנו מצבים שבהם יהיה ניתן לראות בחיובים הללו חיובים שלובים או מותנים, אך הדבר מצריך פיתוח והתמודדות עם הדין הקיים, עם כל המשתמע מכך בתחום זה, המצריך יציבות, ודאות והלכות המביאות בחשבון את הצורך להימנע מהתדיינות משפטית מרובה.

ממכלול הטעמים שהוצגו לעיל, לדעתנו עדיפה הקבלתו של סעיף 15(א) לדין הסיכול ולא למסלול השעיית החיובים. לפיכך יש לראות בשוכר מפר של החיוב לשלם את דמי השכירות, אך סעיף 15(א) מגן עליו במצב של סיכול מטרת השכירות, ופותר אותו מתשלום.

2. האם המשכיר מחויב לאפשר לשוכר את השימוש במושכר?

הראינו כאמור כי סעיף 15 לחוק השכירות אינו מקנה זכות ביטול ואף אינו מניח כמובן מאליה זכות ביטול, אך האם קמה זכות ביטול בנסיבות סעיף 15 ממקור אחר? כאמור בית המשפט העליון, מפי השופט עמית, סבר כי המשכיר הפר את החוזה

33 ס' 43 חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים)

34 ס' 43 לחוק החוזים; גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים – התרופות, לקראת הקודיפיקציה של המשפט האזרחי 120-121 (2009).

35 ס' 43(א)(2) לחוק החוזים; דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים ג 86 (2003).

36 שם, בעמ' 89; ס' 43(א)(3) לחוק החוזים.

37 ע"א 32647-10-12 (מחוזי ת"א) CSA נתיבי אוויר צ'כיים נ' רבץ השקאות בע"מ, פס' 29 לפסק דינו של השופט גינת (פורסם בנבו, 20.3.2014).

בכך שלא אפשר למדינה את השימוש בנכס המושכר, ולכן יש למדינה זכות לבטל את חוזה השכירות.³⁸ השופט עמית ציין שדיני החוזים בישראל נוקטים גישה של אחריות מוחלטת, כלומר שכל מעשה או מחדל שהם מנוגדים לחוזה מהווים הפרה, ללא תלות באשמו של המפר.³⁹ על גישה זו אין מחלוקת, ולכן אם המשכיר מחויב לאפשר את השימוש במושכר, יימצא כי הוא מפר את חוזה השכירות גם אם חוסר האפשרות להשתמש במושכר לא היה באשמתו. עם זאת, כדי להגיע למסקנה שהמשכיר אכן הפר את חוזה השכירות, יש להראות שאכן קיים חיוב מצידו של המשכיר לאפשר שימוש במושכר, וכי חיוב זה הוא בלתי מסויג. בנקודה זו אנו חולקים על עמדתו של השופט עמית. לדעתנו אין הוראה בחוזה השכירות או בחוק השכירות שממנה ניתן ללמוד על חיוב המשכיר לאפשר את השימוש במושכר באופן מוחלט וללא סייגים (מלבד מתן כניסה למושכר ומלבד האפשרות להשתמש במושכר כאשר השוכר נכנס אליו). אמנם גם לדעתנו מוטלת חובה על המשכיר לאפשר את השימוש במושכר, אך חובה זו אינה מוחלטת ורחבה כפי שנקבע בפסק הדין. לפיכך המקרה שנדון בפרשת **זועבי** אינו בגדר חובה זו, כפי שנפרט בהרחבה להלן.

השופט עמית נימק את עמדתו כי מוטלת חובה על המשכיר לאפשר את הגשמת מטרת השכירות באמצעות שני נימוקים. נימוק אחד הוא הבנה משתמעת בין השיטין של סעיף 15(א) לחוק השכירות, ונימוק שני הוא חובה המשתמעת מקריאת מכלול סעיפי חוק השכירות המטילים חובה על המשכיר לדאוג לתקינות הנכס וליכולת השימוש בו לאורך תקופת השכירות.⁴⁰ לדעתנו, שני הנימוקים הללו בעייתיים, ולפיכך אין להסיק מהם חובה מוחלטת של המשכיר לאפשר את השימוש במושכר.

הנימוק הראשון לוקה במעגליות ככל שמטרתו לבסס את חובת המשכיר לאפשר את השימוש במושכר על אדני סעיף 15(א) לחוק השכירות. כלומר, תחילה הסיק השופט עמית כי קיימת עילה לביטול החוזה משום שסעיף 15(א) לחוק השכירות מניח שקיימת עילת ביטול כזו בדין הכללי. כעת השופט עמית מסיק שקיימת חובה בדין הכללי לאפשר את השימוש במושכר מכוח סעיף 15(א), וזאת כאמור כדי להצדיק את המסקנה שנתונה לשוכר זכות ביטול כאשר חובה זו מופרת. כאמור, אנו סוברים שפרשנות זו של הסעיף אינה יכולה לעמוד, אך גם אם סעיף 15(א) מניח שקיימת חובה כזו בדין הכללי, יש למצוא את מקור החובה באותו דין כללי (ולא בסעיף 15(א) עצמו).

הנימוק השני אינו יכול לעמוד משום שלדעתנו מכלול הסעיפים בחוק השכירות מראים דווקא שיש מקרים שבהם השימוש במושכר נפגע קשות או אפילו נמנע, והמשכיר אינו אחראי להם. השופט עמית הצביע על סעיף 7 וסעיף 11 לחוק השכירות כראיה לחובה האמורה, אך בחינת הסעיפים לעומקם ובחינת סעיפים נוספים בחוק השכירות שעליהם נעמוד כעת, מעלה תמונה הפוכה. להלן נבחן אם מוטלת חובה מוחלטת על המשכיר, בחוזה השכירות או בחוק השכירות, לאפשר את השימוש במושכר.

(א) חוזה השכירות

הוראות חוק השכירות הן דיספוזיטיביות. לכן אם הצדדים קבעו בחוזה שביניהם חיוב המוטל על המשכיר לאפשר את הגשמת מטרת השכירות, הרי הוא תקף וגובר על הוראות החוק.⁴¹ אין בפנינו נוסחו המלא של חוזה השכירות שבין הצדדים. עם זאת, בית המשפט מתייחס לחלק הרלוונטי של חוזה השכירות – סעיף 8(ב), וקובע מבחינה עובדתית כי הסעיף עוסק בליקויים פיזיים וטכניים המונעים את השימוש במושכר.⁴² לכן סעיף זה אינו רלוונטי לענייננו ואי-אפשר להסיק ממנו את חיוב המשכיר לאפשר את הגשמת מטרת השימוש במושכר. אי-התייחסותו של בית המשפט לסעיפים אחרים בחוזה

38 פרשת **זועבי**, לעיל ה"ש 1, פס' 32 לפסק דינו של השופט עמית.

39 שם, פס' 27 לפסק דינו של השופט עמית.

40 שם, פס' 34 לפסק דינו של השופט עמית.

41 ס' 2(ג) לחוק השכירות.

42 פרשת **זועבי**, לעיל ה"ש 1, פס' 12 לפסק דינו של השופט עמית.

מעלה כי אין סעיפים נוספים רלוונטיים לענייננו. מכך ניתן להסיק שחוזה השכירות בין הצדדים אינו מטיל חובה על המשכיר לאפשר את השימוש במושכר באופן בלתי מסויג. כעת נעבור לבדוק אם קיימת חובה כזו מתוקף חוק השכירות או מתוקף הדין הכללי.

(ב) חוק השכירות

בחינה של חוק השכירות מעלה כי גם בו אין מוטלת חובה על המשכיר לאפשר את השימוש במושכר באופן בלתי מסויג. בחוק מוקדש חלק שלם לפירוט חיוביו של המשכיר במסגרת יחסי השכירות – סימן ב'. בסימן זה מוטלים חיובים רבים על כתפי המשכיר, החל במסירת המושכר וכלה באיסור המוטל על המשכיר או מי מטעמו, להפריע לשוכר להשתמש במושכר. בין שלל החיובים בולט בהיעדרו החיוב לאפשר את השימוש במושכר, שעליו עומד השופט עמית. לדעתנו השמטת חיוב זה אינה מקרית ואין מקורה בחסר. בהתקיים רשימה מפורטת של חיובים, אי־קיום של חיוב בולט כמו זה, יש בו משום הסדר שלילי. יש להניח כי בשוק עמוס וסואן כשוק השכירות, השאיפה היא ליצור ודאות שתאפשר חיי מסחר תקינים, וכן להימנע מחוסר ודאות המרתיע צדדים פוטנציאלים לחוזה שכירות עתידי. קריאת חיובים חדשים לתוך החוק מערערת את יציבות השוק, וזאת במיוחד כאשר אנו קוראים לתוכו חובה כללית ורחבה המוטלת על המשכיר לאפשר את השימוש במושכר ללא סייגים. יתרה מזו, גם אם לא נראה השמטה זו כהסדר שלילי, בכל זאת אין ללמוד מסעיפי חוק השכירות על חובת המשכיר לאפשר באופן מוחלט את השימוש במושכר, וזאת כפי שנציג בפירוט להלן.

ראשית, החוק מטיל על המשכיר חובה למסור לשוכר את המושכר בתחילת תקופת השכירות כשהוא פנוי.⁴³ חובה זו מוטלת על המשכיר רק בתחילת תקופת השכירות, כאשר הוא מעביר את החזקה בנכס לשוכר. לכן אם לאחר שהועברה החזקה נתפס הנכס בידי צד שלישי, קובע פרופ' ויסמן כי יהיה על השוכר לפעול לפינויו של הנכס בעצמו.⁴⁴ במצב כזה אין המשכיר חייב לפעול להשבת החזקה לשוכר. חובתו של המשכיר להעמיד את המושכר לשוכר אינה חובה מתמשכת, והיא מתמצית עם מילוייה בתחילת תקופת השכירות.⁴⁵ מהאמור לעיל ניתן להבין שאין מוטלת חובה על המשכיר לאפשר את השימוש במושכר כאשר הוא נמנע על ידי צד שלישי. לו אכן הייתה קיימת חובה כזו, הרי חובתו של המשכיר לדאוג שהנכס יהיה פנוי הייתה מתמשכת לאורך כל תקופת השכירות, שכן כאשר הנכס נתפס על ידי צד שלישי, מטרת השכירות מסוכלת.

שנית, חוק השכירות מטיל חובה על המשכיר לאפשר לשוכר להשתמש במושכר במשך תקופת השכירות ללא הפרעה מצידו או מטעמו.⁴⁶ הביטוי "מצידו או מטעמו" בא ללמדנו שהמשכיר אינו אחראי להפרעה של צד שלישי שאינו פועל מטעמו.⁴⁷ לו אכן הייתה מוטלת חובה מוחלטת על המשכיר לאפשר את השימוש במושכר, הוא היה צריך להיות אחראי לכל הפרעה לשימוש במושכר. משום שהאחריות של המשכיר מוגבלת רק למצבים שבהם הוא הגורם המפריע, או מי מטעמו, ניתן להבין שהחובה של המשכיר לאפשר את השימוש במושכר אינה מוחלטת. חובה זו חלה רק כאשר היא בשליטתו של המשכיר ולא כאשר היא מופרעת על ידי צדדים שלישיים שאינם מטעמו.

שלישית, ניתן לראות שחוק השכירות מבחין בין מצבים שבהם המשכיר ידע או היה עליו לדעת על פגם מסוים בשכירות ובין מצבים שבהם הוא לא ידע ולא היה עליו לדעת עליו. למשל, לעניין תיקון פגמים במושכר, יש למשכיר הגנה, ופטור מתיקון הפגם, אם לא ידע ולא היה עליו לדעת על אודותיו או לצפות אותו.⁴⁸ ודוק, לעניין תיקון פגמים, מדובר בפגמים המגבילים הגבלה של ממש את השימוש במושכר.⁴⁹ ברי כי פגמים כאלה מסכלים את מטרת השכירות ואינם מאפשרים את

43 ס' 5(א) לחוק השכירות; יהושע ויסמן דיני קניין – החזקה והשימוש 337 (2005).
44 שם, בעמ' 338.
45 שם, בעמ' 339.
46 ס' 11 לחוק השכירות.
47 ויסמן, לעיל ה"ש 43, בעמ' 339.
48 ס' 10 לחוק השכירות.
49 ס' 7(א) לחוק השכירות.

הגשמת תכליתה. לכן לו הייתה מוטלת חובה מוחלטת על המשכיר לאפשר את השימוש במושכר, לא היה עניין להבחין בין פגמים שהמשכיר ידע עליהם ובין פגמים שלא ידע עליהם. הבחנה זו מעידה שישנם מצבים שבהם השימוש במושכר אינו מתאפשר, ובכל זאת המשכיר אינו אחראי ואינו נחשב למפר חוזה.

כאמור, נימק השופט עמית בפסיקתו את מסקנתו שקיימת חובה לאפשר את השימוש במושכר, בכך שחובה זו משתמעת מקריאת מכלול סעיפי חוק השכירות המטילים חובה על המשכיר לדאוג לתקינות הנכס וליכולת השימוש בו לאורך תקופת השכירות.⁵⁰ מכלול הסעיפים של חוק השכירות, ובייחוד הסעיפים שהצגנו לעיל, מציגים כאמור תמונה שונה מזו שהוצגה בפסק הדין. אנו מסכימים עם השופט עמית שניתן ללמוד מהסעיפים על חובה מסוימת לאפשר את השימוש במושכר. עם זאת, אנו סבורים, שלא כגישתו של השופט עמית, שחובה זו מסויגת ואינה מוחלטת. לגישתנו, יש ללמוד על חובה זו מתוך סעיפי חוק השכירות המטילים חובות על המשכיר, שאותם הצגנו לעיל. לפיכך המסקנה המתבקשת היא שהחובה לאפשר את השימוש במושכר היא יחסית. בראייה תכליתית, החובה מותנית בכך שהמצב הגורם למניעה הוא לפחות בחלקו בשליטת המשכיר, והתמודדות עימו כרוכה בפעולה סבירה (או בפעולות סבירות) לשם החזרת האפשרות להשתמש במושכר. במקביל, משתכללת החובה אם צפה המשכיר או היה עליו לצפות את הפגיעה ביכולת להשתמש במושכר.

מכל האמור לעיל עולה כי החובה שעליה הצביע השופט עמית, שלפיה המשכיר מחויב לאפשר את השימוש במושכר, אינה מוזכרת בחוזה השכירות או בחוק השכירות. הכרה בחובה זו כחובה מוחלטת ובלתי מסויגת אינה עולה בקנה אחד עם פרשנות סעיפי חוק השכירות ועם הקוהרנטיות המשפטית שאליה אנו שואפים. לכן לדעתנו קביעתו שהמשכיר הפר את חוזה השכירות בטעות יסודה. בפסק הדין נקבע כממצא עובדתי שהמשכיר לא צפה את ההתקפות הפליליות על המבנה, ושאי-אפשר לייחס לו אשם תורם.⁵¹ לפיכך מניעת השימוש במושכר בוצעה על ידי צד שלישי ולא הייתה בשליטתו של המשכיר. במצב זה אין לראות במשכיר מפר חוזה, ולכן אין לשוכר הזכות לבטל.

3. חלוקת סיכונים בין הצדדים

נפנה עתה לדון בתכליתו של ההסדר מנקודת מבט אובייקטיבית-פונקציונלית, אשר תרה אחר טיבו של ההסדר שלא בהתבסס על לשונו או על היקש מהסדרים קרובים, אלא מנקודת מבט כללית יותר. נתמקד בתכלית הבסיסית של המנגנון שהוקם בסעיף 15(א) – תכלית חלוקת הסיכונים בין הצדדים לחוזה.

(א) חלוקת הסיכונים בפסק הדין וביקורת עליה

במצב של סיכול מטרת השכירות, כפי שנדון בענייננו, נגרם נזק לאינטרסים של הצדדים הגלומים בחוזה. חוסר האפשרות להשתמש במושכר גורם לכך שאחד מהצדדים או שניהם לא יוכלו ליהנות מהזכויות המוקנות להם בחוזה. במצב כזה נשאלת השאלה מי צריך לשאת בנטל הנזקים שנגרמו – המשכיר או השוכר.

לגישתו של השופט עמית, עדיף שהסיכון יוטל על המשכיר במקרה של סיכול מטרת השכירות. הנימוק שניתן בפסק הדין הוא שלמשכיר יש ידע רב יותר על אודות המושכר ערב החתימה על החוזה, ולכן יש לו אפשרות, ואף חובה מוגברת, לצפות אירועים שעלולים לסכל את חוזה השכירות.⁵² נוסף על כך, הסתייע השופט עמית בעמדתו של טדסקי שלפיה המשכירים יכולים לעמוד בנטל בקלות רבה יותר, ואף יכולים לבטח את עצמם מפני נזק כאמור.⁵³

50 פרשת זועבי, לעיל ה"ש 1, פס' 34 לפסק דינו של השופט עמית.

51 שם, פס' 42 לפסק דינו של השופט עמית.

52 שם, פס' 35 לפסק דינו של השופט עמית.

53 שם, שם.

אנו סוברים כי גישה זו של השופט עמית מתאימה למקרים שבהם היה על המשכיר לצפות את התרחשותו של האירוע המונע (או את התקיימותו של המצב שבו נמנעת השגת מטרת השכירות), אך היא לא תמיד ראויה, והמקרה של פרשת **זועבי** הוא דוגמה לכך. חלוקת הסיכונים שהעדיף השופט עמית מטילה את כל הסיכון ואת כל נטל נשיאת הנזק שנוצר – על המשכיר. ברי כי גישה זו צודקת כאשר המשכיר היה צריך לחשוך באפשרות התממשותו של אירוע מונע או מצב מונע (אף אם לא את השרשרת הספציפית שבאמצעותה נגרמה המניעה). מנגד, אנו סוברים שחלוקה זו אינה צודקת במצב שבו שני הצדדים "נקיים מאשמה", ולא היו יכולים לצפות את קרות הנזק. טענתנו היא שחלוקת הסיכונים אינה חייבת להתבצע מראש (אקס אנטה), כפי שהציע השופט עמית. במילים אחרות, אין חובה לבחור מראש צד מסוים שעליו יוטל כל כובד הנזק, אלא ניתן לבחון בדיעבד (אקס פוסט) מה הייתה האחריות של כל צד לכך שלא היה אפשר לקיים את החוזה. אם המסקנה היא שבשני הצדדים לא דבק אשם, אין הצדקה לכך שרק המשכיר יישא בנזק שנוצר.

זאת ועוד, הרטוריקה של השופט עמית תואמת גישה התומכת בהקצאת סיכונים מלאה של הצדדים במסגרת החוזה. השופט עמית בחן אפוא מיהו הצד שקיבל עליו את הסיכון בחוזה, או היה צריך לעשות זאת בהיותו נושא הסיכון העדיף.⁵⁴ השופט עמית לא הכריע בשאלה אם עומדת לרשות המשכיר טענת סיכול, אך לגישתו יש השלכה ישירה על שאלה זו. אם אכן המשכיר הוא נושא הנזק העדיף משום שהוא נהנה ממידע מובנה רב באשר למניעת האפשרות להשתמש במושכר, הרי מוטלת על המשכיר גם חובה מוגברת לצפות את אפשרות התממשותה של המניעה. במילים אחרות, עליו לצפות את האירוע המסכל. במצב דברים זה המשכיר מנוע מלטעון טענת סיכול ונוצר מצב שלדעתנו הוא אבסורדי, שלפיו השוכר זכאי לתבוע ממנו פיצויי קיום. תוצאה זו אינה ראויה ואינה צודקת, בייחוד במקרים שבהם לא היה ניתן לצפות את האירוע המסכל בפועל. יש לתת את הדעת לכך שאירועים חיצוניים הגורמים לכך שלא יהיה ניתן להשתמש במושכר הם חריגים. לפיכך יש לדבוק במקרה זה בגישה הרואה בחוזה חלוקת סיכונים חלקית בין הצדדים. גישה זו מכירה בכך שיש סיכונים שלא חולקו בין הצדדים במסגרת החוזה בשל חוסר יכולת הצדדים לצפות את כל האירועים העתידיים ובשל בעיה של עלויות עסקה. לפיכך סיכונים שסיכויי התממשותם זניחים (כגון אירוע חיצוני שגורם לחוסר הנאה מהמושכר) יוכרו כאירועים מסכלים.⁵⁵

נוסף על כך, הטענה שלפיה המשכיר יכול לבטח עצמו מפני הנזק ושהוא יכול לשאת את הנזק בצורה טובה יותר, אינה נקייה מספקות. ראשית, המשכיר הוא לא תמיד הצד "החזק" והמבוסס יותר מבחינה כלכלית. עינינו הרואות, במקרה שבו אנו עוסקים, המדינה היא השוכרת והיא הצד החזק. שנית, גם אם השוכר הוא הצד "החלש", ספק אם פתרון הביטוח על ידי המשכיר מפני סיכול מטרת השכירות הוא המיטבי מבחינתו, שכן "חולשתו" של השוכר אמורה להשתקף גם בגמישות הביקוש, ולכן עלויות הביטוח יגולמו, לפחות בחלקן, בדמי השכירות ויגולגלו על השוכר.

בנקודה זו נדגיש כי לדעתנו בדיון בפסק הדין בשאלת חלוקת הסיכונים חסרה ההתייחסות לכך שהשוכרת במקרה זה היא המדינה, וכן התייחסות למטרה הספציפית שלשמה המדינה שכרה את הנכס. מבלי לקבוע מסמרות בעניין ומבלי להיכנס בעובי הקורה, נעיר כי ייתכן שיש משמעות לכך שמדובר בנכס שהמדינה שכרה לצורך הפעלת שירות מבחן. שירות כזה עוסק מטבעו בעבריינות ובמעשים פליליים וחשוף לפעולות פליליות מצד המבקרים בו. לכן ניתן לומר בהקשר של חלוקת הסיכונים, שהמדינה קיבלה עליה את הסיכון לפעולות פליליות כלפי המבנה וכלפי עובדיה. שאלה נוספת שעולה היא מידת אחריותה של המדינה לאפשרות למנוע את הנסיבות המסכלות. מחד גיסא, למדינה יש הכוח להשתמש בסמכויותיה הרבות ובמשאביה כדי למנוע את הסיכון לעובדיה, וזאת באמצעות הפעלת כוחות שיטור. מאידך גיסא, לא בטוח שניתן לייחס את אפשרות הפעלת הכוחות לשירות המבחן, שהרי הוא אינו שולט בכוחות המשטרה. אולם בכל זאת ניתן להניח שבכוחו לפנות למשטרה לשם קבלת הגנה, וכך תתאפשר הגשמת מטרת החוזה. שאלות אלה הן כבדות משקל בהקשר חלוקת הסיכונים, ולדעתנו היו צריכות לקבל מענה בפסק הדין. בשל קוצר היריעה והתמקדותנו בסוגיית סיכול מטרת השכירות באופן כללי, ולא רק במצב שבו המדינה היא צד למחלוקת, נשאיר שאלות אלה למחקרים עתידיים. אנו מדגישים נקודה זו דווקא משום שלפי גישתנו, התבוננות הקשרית עדיפה מגישה המניחה מראש שהמשכיר תמיד יישא בסיכון הכרוך במניעת השימוש במושכר.

54 ברק מדינה "הפרק בדבר סיכול חוזה בהצעה לחוק דיני ממונות: פוליטיקה ומשפט בניסוח קוד אזרחי" **משפטים** לו 454, 466–467 (2006).
55 שם, בעמ' 464–465.

(ב) השפעת הפן הקנייני של השכירות על חלוקת הסיכונים

חשוב להזכיר כי עסקת שכירות מעניקה זכות קניינית לשוכר בנכס, כלומר המשכיר מוותר על חלק מזכות הקניין שלו בנכס בעת ביצוע העסקה. השופט עמית בפסק דינו הזכיר את הפן הקנייני של עסקת השכירות, אך לא ייחס לו חשיבות, שכן עיקר עסקת השכירות הוא זכות השימוש.⁵⁶

לדעתנו, גם אם עיקר עסקת השכירות הוא השימוש בנכס, אין להתעלם מהפן הקנייני של עסקה זו. זכות הקניין בעסקת שכירות באה לידי ביטוי בכמה מישורים. ראשית, סעיף 21 לחוק השכירות מגן על השוכר מפני רוכש של הזכויות במושכר ומשאיר את חוזה השכירות בתוקף גם אם בעלי הזכויות בנכס מתחלפים.⁵⁷ שנית, בשכירות מקרקעין השוכר זכאי ליהנות מ"תקנת השוק" אם הוא עומד בתנאיו של סעיף 10 לחוק המקרקעין.⁵⁸ כלומר, השוכר מקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום לב על המרשם, זוכה בזכות טובה גם אם המשכיר לא היה הבעלים של הנכס.⁵⁹ שלישית, חוק השכירות מונע ממשכיר להיכנס למושכר ללא רשותו של השוכר וללא הודעה מראש, אף שהוא בעל הזכויות בנכס. מלבד הביטויים הרבים של הפן הקנייני של עסקת השכירות שהצגנו לעיל, יש לזכור שהערך הכלכלי של זכות הקניין בעסקת שכירות גדול יותר ככל שהשכירות ארוכה יותר,⁶⁰ כלומר ככל שהשכירות ארוכה יותר, כך הזכות הקניינית הופכת דומה יותר לזו המוקנית בבעלות.⁶¹ בענייננו עסקינן בשכירות ארוכת טווח של חמש עשרה שנים עם אפשרות יציאה בתום שנת השכירות העשירית, ולכן לזכות הקניינית יש משמעות לא מבוטלת.

זכות הקניין המוענקת לשוכר מחייבת חלוקת סיכונים מאוזנת יותר בין הצדדים במקרה של נזק שאינו נגרם באשמתם. הטלת הסיכון על המשכיר בלבד אינה משקפת את אופי עסקת השכירות כעסקה שכרוכה בה זכות קניינית.

(ג) חלוקת הסיכונים הטובה בנסיבות העניין

טענתנו היא שבמצב שבו שני הצדדים לא יכלו לצפות את סיכול מטרת השכירות, יש לחלק ביניהם את הסיכונים בצורה מאוזנת יותר.⁶² לדעתנו חוק השכירות נוקט חלוקת סיכונים מאוזנת, וזו גם תכליתו, ועל כן בית המשפט היה צריך לדבוק בה. על פי הסעיף, במצב כזה לשוכר יינתן פטור מתשלום דמי שכירות לפי סעיף 15(א), אך לא תינתן זכות אוטומטית לביטול. זכות הביטול תינתן לשוכר רק אם המשכיר הפר את חוזה השכירות, כלומר רק אם המשכיר הפר את חובתו המסויגת לאפשר את השגת מטרת השכירות על פי חוק השכירות. כפי שתיארנו לעיל, חובה זו תקפה רק אם החזרת השימוש במושכר נמצאת בשליטתו של המשכיר, וכרוכה בפעולה סבירה מצידו. במצב שבו שני הצדדים לא היו יכולים לצפות את סיכול השכירות ואי-אפשר להשיב את היכולת להשתמש במושכר, זכות הביטול תינתן אך ורק למשכיר לפי סעיף 15(א). כך, תהיה בידי הבחירה אם להמשיך את החוזה ושלא לקבל תשלום עד אשר יתאפשר השימוש שנית, או להפסיקו. חשוב לציין כי חלוקת סיכונים זו היא הטובה ביותר שעמדה לרשות בית המשפט, לדעתנו, אך היא בכל זאת לוקה בבעיות מסוימות. אין להתעלם מכך שפתרון זה יכול להביא למצב של מבוי סתום שבו המשכיר יימנע מלבטל את החוזה, והשוכר יישאר בין הפטיש לסדן כי מחד גיסא הוא צריך למצוא מושכר חדש ולהתחייב בחוזה חדש, ומאידך גיסא הוא נשאר מחויב לחוזה הקודם. הפתרון הראוי לטעמנו לבעיה זו טמון כיום רק בעקרונות תום הלב הכלליים, העוסקים בשימוש בזכות בחוסר תום לב. כך ניתן לטעון שבמצב של מניעות מתמשכת, על בעל הנכס לבטל את החוזה, אלא אם כן יש לו סיבה טובה שלא לעשות כן, בייחוד אם מדובר בחוזים ארוכים וברור כי הצד האחר נדרש למצוא פתרון חלופי. אלא שעקרונות תום הלב

56 פרשת זועבי, לעיל ה"ש 1, פס' 33 לפסק דינו של השופט עמית.
57 ס' 21 לחוק השכירות; ויסמן, לעיל ה"ש 43, בעמ' 259.
58 ס' 10 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
59 שם; ויסמן קניין, לעיל ה"ש 43, בעמ' 262-263.
60 שם, בעמ' 263.
61 שם, שם.
62 שם, בעמ' 475 (השוו לגישת החוזה כפרויקט משותף).

מתאפיינים כידוע בעמימות יתר, ולכן נדרשים כלים מדויקים יותר, שעדיין אינם עומדים לרשות בית המשפט. על כך נפרט בפרק הבא.

ג. עילה ראויה במבט לעתיד

1. סיכול על פי הקודקס האזרחי החדש

סיכול החוזה, המעוגן בסעיף 18 לחוק התרופות, מעניק פטור לצד לחוזה מאחריות להפרתו בהתקיים כמה תנאים מוגדרים: הפרת חוזה, אי־דיעה בכוח ובפועל של המפר על קיום הנסיבות המסכלות, אי־יכולתו למנוע נסיבות אלו וקיומן של נסיבות המסכלות את קיום החוזה.⁶³ מדובר בתנאים מצטברים הנדרשים להוכחת טענת סיכול.⁶⁴ לשון הסעיף מגדירה כי נסיבות מסכלות משמעותן נסיבות שבהן קיום החוזה הוא "בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים".⁶⁵

השימוש בעילת הסיכול אינו תדיר ובתי המשפט בישראל למעשה צמצמו את תחולת העילה, בעיקר בשל הבחינה אם המתקשר החוזי היה יכול לצפות את הנסיבות המסכלות, להבדיל מהשאלה אם היה צריך לצפותן.⁶⁶ זאת, אף שבעשורים האחרונים חוזים נהפכים לממושכים יותר ויותר או כוללים חיובים עתידיים, ולמעשה גדל הסיכון כי נסיבות עתידיות שאינן ניתנות לצפייה בעת כריתת החוזה, יביאו לסיכולו בעתיד.⁶⁷ כך למשל, נקבע כי גם מלחמות, משברים כלכליים ופגעי מזג אוויר ניתנים לצפייה על ידי המתקשר החוזי ואינם בגדר סיכול.⁶⁸

עילת הסיכול עתידה להשתנות שינוי מהותי בקודקס האזרחי החדש.⁶⁹ אחד השינויים המרכזיים שעתידיים להיעשות בדיני הסיכול הוא הוספת נסיבה לרשימת הנסיבות המסכלות: נסיבה המסכלת את מטרת ההתקשרות.⁷⁰ מדובר במצב שבו החוזה לא נהפך לבלתי אפשרי לביצוע, אולם הוא שולל מהמתקשר החוזי את "התועלת שהחוזה נועד להעניק לו".⁷¹ את מטרת החוזה ניתן ללמוד מלשון החוזה, מנסיבות החוזה, מאומד דעת הצדדים, מהודעה שנמסרה ממתקשר אחד למשנהו בצורה מפורשת או משתמעת ועוד.⁷²

עוד נדגיש כי לפי הדין הקיים כיום, טענת הסיכול ניתנת להיטען רק כטענת הגנה כשמופר החוזה, ואילו הצעת החוק ודיני הסיכול החדשים אינם מתנים את הסיכול בהפרה ולכן אינם מטילים את "האשמה" על מי מהצדדים האחראי להפרת החוזה.⁷³ יתרה מזו, גמישות עילת הסיכול החדשה, והיכולת ללומדה מן הנסיבות, מאומד דעת הצדדים וגם במשתמע,⁷⁴

63 ס' 18(א) לחוק התרופות.

64 גבריאלה שלו "לקראת דיני סיכול חדשים" ספר זיכרון לגד טדסקי – מסות במשפט אזרחי 607, 628 (יצחק אנגלרד, אהרן ברק, מרדכי ראבילו וגבריאלה שלו עורכים, 1995).

65 ס' 18(א) לחוק התרופות.

66 גיא מור "האם הקודקס האזרחי אימץ את המבחן הנכון לסיכול חוזה? – ניתוח תיאורטי ודוקטרינרי" המשפט יז 515, 516 (2013).

67 שם, בעמ' 518.

68 שם, בעמ' 522.

69 הצעת חוק דיני ממונות.

70 ס' 2(1)30 להצעת חוק דיני ממונות. נדגיש כי הדעה הרווחת היא שאין סיכול מטרת החוזה מוכר בדיני החוזים החלים כיום ומדובר בחידוש מרכזי של הקודקס. ברם, ישנם מלומדים הסבורים כי סיכול מטרת החוזה נכלל בדיני הסיכול הקיימים. ראו בהרחבה שלו "לקראת דיני סיכול חדשים", לעיל ה"ש 64, בעמ' 620.

71 שלו "לקראת דיני סיכול חדשים", לעיל ה"ש 64, בעמ' 620.

72 שם, בעמ' 621.

73 מור, לעיל ה"ש 66, בעמ' 525, 529.

74 שלו "לקראת דיני סיכול חדשים", לעיל ה"ש 64, בעמ' 617.

מאפשרת חלוקת סיכונים ראויה וצודקת יותר לטעמנו. בהקשר זה נדגיש כי ההסדר החדש המוצע מאפשר לבית המשפט, בעקבות סיכולו של חוזה, לחייב כל צד בשיפוי הצד האחר על הוצאות סבירות שהוציא או התחייבויות שהתחייב בהן לשם קיום החוזה.⁷⁵

הקודקס האזרחי החדש טרם עבר את הליך החקיקה בכנסת ובשל כך לא היה חייב להנחות את השופטים ולעמוד לנגד עיניהם בפרשת **זועבי**. עם זאת, אנו סבורים כי בעתיד, אם תתקבל הצעת החוק האמורה, יינתן פתרון למצבים כגון דא, שבהם אין ספק שמטרת החוזה איננה יכולה להתממש עוד, ונדרש כי החוזה יסוכל וחייבויו יופקעו. לחלופין, ניתן לפתח את עילת תום הלב הכללית לפי האמור בהצעה החדשה.

יישום הנסיבה המסכלת החדשה בנוגע לעובדות פרשת **זועבי** היה מאפשר את הכרה בסיכול החוזה. לא ידוע לנו אם מטרת החוזה הוגדרה במפורש בחוזה השכירות בין המדינה למערער. ברם, ניתן להניח שלפי אומד דעת המדינה, בבואה להתקשר בחוזה שכירות עם בעל נכס לצורך אישור במשרדי ממשלה הנותנים שירות לאזרחים, מטרת החוזה היא מימוש פעילות המשרדים בצורה בטוחה ומוגנת הן לעובדים הן לציבור המבקשים להיעזר בשירותי המשרד. משעמדנו על מטרת החוזה, העולה מאומד דעת הצדדים, ניתן לקבוע בנקל כי האירועים האלימים שאירעו בסמוך למושכר, ושאינו פעם אחר פעם לפגוע בשלום העובדים ובשלום ציבור המשתמשים בשירותי המבחן, למעשה סיכלו את מטרת החוזה והפקיעו את חיוביו. הואיל ודיני הסיכול החדשים אינם מתנים את הסיכול בהפרת חוזה על ידי מי מהצדדים, אין צורך להידרש לשאלה אם זועבי הפר את החוזה אם לאו. אמנם יש לבדוק אם על המדינה, בכובעה כאחראית לאכיפת החוק, לפעול בסבירות למניעת סיכול זה, ויש לבדוק אם נוכחות משטרתית סבירה הייתה מונעת את האלימות שהביאה לסיכול. אם לא זה המצב, או אם נגיע למסקנה כי יש להפריד בין המדינה בכובעה כמתקשרת בחוזה ובין המדינה בכובעה כאחראית לשלום ולסדר, אזי במקרה הספציפי הזה אכן סוכלה מטרת החוזה.

סיכום

הארתנו ביקשה לבחון ולהעמיד לביקורת את הנימוקים של בית המשפט העליון בערעור בפרשת **זועבי**. בדיון התיאורטי שבחלקה הראשון של ההארה הצגנו את המסגרת הנורמטיבית של סעיף 15 לחוק השכירות וביקרנו את נימוקי השופט עמית שביסס הכרעתו על הסעיף האמור. תחילה טענו כי הסעיף אינו מעניק זכות ביטול אוטומטית למוכר והראינו כיצד הנימוק המשפטי שהוצג בערעור לביסוס זכות הביטול האמורה, אינו מתיישב עם לשון הסעיף ועם תכליתו. בהמשך הסברנו מדוע החובה המוטלת על המשכיר לאפשר שימוש במושכר היא מצומצמת ואינה מוחלטת. לאחר מכן ביקרנו את הקביעה שחלוקת הסיכונים צריכה להטיל על המערער (המשכיר) את הסיכון במקרה זה. הביקורת מושתתת על כך שנקבע כי המערער לא צפה את התרחשות האירועים ולא היה אחראי להם, ובשל כך אנו סבורים כי לא ראוי להטיל עליו בלבד את הסיכונים שהתממשו.

בהמשך ההארה הצגנו עילה שלדעתנו תסייע בעתיד בפתרון המצב שנוצר ושעמד לדיון בפסק הדין. העילה, שלדעתנו יכולה לפתור מקרים דומים בעתיד, אף שלא עמדה לרשות השופטים בעת מתן הכרעתם, היא עילת הסיכול לפי הקודקס האזרחי החדש. הסברנו כיצד הכרה בסיכול החוזה תאפשר על בסיס נסיבה המסכלת את מטרת החוזה, והיא יכולה לפתור את המצב שנוצר. הדגמנו כיצד למרות אי-ידיעתנו אם החוזה המפורש שבין הצדדים פירט את מטרת החוזה, ניתן לשער לפי אומד דעת הצדדים ונסיבות המקרה כי מטרתו הייתה לאפשר את קיום פעילות שירותי המבחן תוך הבטחת הביטחון ושלמות הגוף של העובדים וציבור המשתמשים בשירותיהם. אנו סבורים כי שימוש בשתי העילות שהוצגו היה יכול להביא לתוצאה משכנעת יותר בהכרעת השאלה המשפטית שעמדה לדיון.

75 ס' 132 להצעת חוק דיני ממונות.