



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6907/16

לפני: כבוד השופט י' עמית
כבוד השופט ג' קרא
כבוד השופט ד' מינץ

המערערים: 1. יצחק אקרמן
2. רות אקרמן
3. עובדיה עציוני
4. אביבה עציוני
5. אריה חג'יוב

נגד

המשיבים: 1. כפיר קבלנות בניין בע"מ
2. אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ
3. אוריאל ב.י בניה והשקעות בע"מ
4. בקר ב.י חברה לבניין בע"מ
5. יעקב אלבז
6. ברוריה אלבז

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו
מיום 8.6.2016 בתיק ה"פ 906-02-11

תאריך הישיבה: ט' בכסלו התשע"ח (27.11.2017)
בשם המערערים: עו"ד ארז דר-לולו; עו"ד רביד בים
בשם המשיבות: עו"ד דוד בסון; עו"ד סימון טוסון; עו"ד צבי דורות

פסק-דין

השופט ד' מינץ:

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופט ח' טובי) מיום 8.6.2016 בה"פ 906-02-11, בו קיבל בית המשפט באופן חלקי את תביעתן של המשיבות לסעד הצהרתי, וקבע כי הסכם שנכרת בין המערערים למשיבות עודנו בתוקף.

הרקע לערעור

1. המערערים הם דיירים ובעלי זכויות בארבע דירות בבניין בן 24 דירות ברחוב בלפור 165 בבת ים (להלן: הבניין). בשנת 2005 פנה ועד הדיירים בבניין אל משיבה 3, חברת אוריאל ב.י. בנייה והשקעות בע"מ, על מנת לבחון אפשרות לבצע פרויקט התחדשות עירונית (פרויקט פינני ובינוי) ולהקים בניין חדש במקום הבניין הקיים (להלן: הפרויקט).

2. במהלך שנת 2006 החתימו משיבות 1 ו-3 את מרבית דיירי הבניין על מסמך שכותרתו "הצעה בלתי חוזרת" בנוגע לפרויקט (להלן: מסמך ההצעה), ושמטרתו הייתה להגדיר באופן כללי את מהלך ביצוע הפרויקט ואת זכויות וחובות הצדדים אם יחתמו על הסכם סופי לביצוע הפרויקט. בסעיף 2.3 למסמך ההצעה נקבע כי דיירי הבניין יוכלו לחזור בהם מהצעתם להקמת הפרויקט באמצעות משיבות 1 ו-3 אם לא תאושר תכנית בניין עיר (להלן: תב"ע) לפרויקט בתוך 30 חודשים ממועד חתימת המסמך או אם לא יינתן היתר בניה לפרויקט בתוך 40 חודשים ממועד החתימה. ביום 5.12.2006 אישרו מורשי החתימה של משיבות 1 ו-3 את נוסח מסמך ההצעה עליו חתמו מרבית הדיירים ועל בסיס האישור נמסר למשיבות 1 ו-3 ייפוי כוח בלתי חוזר, שאפשר להן לעסוק בתכנון הפרויקט. עם קבלת ייפוי הכוח החלו המשיבות בהליכים לתכנון הפרויקט, במסגרתם התקשרו עם משרד אדריכלים לשם הכנת תב"ע ועם מתכנן תנועה לצורך תכנון הסדרי תנועה בצומת הסמוכה לבניין. בחודש אוגוסט 2007 הוגשה התב"ע שהכין משרד האדריכלים לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה – בת ים (להלן: הוועדה המקומית).

3. בהמשך, במהלך חודש דצמבר 2007 העביר בא-כוח המשיבות, עו"ד דרור בולקינד (להלן: עו"ד בולקינד) לבא-כוח המערערים, עו"ד יהושע סגל (להלן: עו"ד סגל) טיוטת הסכם, בהתאם לסעיף 2.6 למסמך ההצעה, שנועדה להסדיר את זכויות הצדדים בביצוע הפרויקט. ביום 28.2.2008 שלח עו"ד בולקינד מכתב לעו"ד סגל בו ציין כי "הזמן דוחק בנו להזדרז, בטרם יפוגו 30 החודשים של ההצעות הבלתי חוזרות של מרשיך והעסקה תרד לטמיון".

4. בו בזמן, המשיכו המשיבות לקדם את התב"ע אצל רשויות התכנון. כך, ביום 27.5.2008 אישרה ועדת המשנה שליד הוועדה המקומית את התב"ע והמליצה על העברתה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל-אביב (להלן: הוועדה המחוזית) לשם הפקדתה בכפוף לתנאים. אלא שביום 11.11.2008 הודיע עו"ד סגל למשיבות כי נוכח פרק הזמן הארוך שחלף מאז החתימה על מסמך ההצעה על ידי הדיירים והעובדה שלא

אושרה תב"ע לפרויקט בחלוף למעלה משלושים חודשים, חוזרים בהם הדיירים מהצעתם והם רואים עצמם חופשיים מכל מחויבות כלפי המשיבים (להלן: הודעת הביטול המקורית). במענה לכך מיום 16.11.2008 כפרו המשיבות בזכותם של הדיירים לחזור בהם מהצעתם וטענו כי הודעת הביטול ניתנה שלא כדין, בניגוד להוראות מסמך ההצעה ותוך התעלמות מההסכמות אליהן הגיעו הצדדים.

5. אלא שלמרות משלוח הודעת הביטול, המשיכו המשיבות בקידום הפרויקט ובמקביל המשיך להתנהל בינן לבין הדיירים משא ומתן על נוסח מוסכם בכל הנוגע ללוחות הזמנים לביצוע הפרויקט בפועל ולפיצויים כספיים בגין עיכובים בביצועו. כך לדוגמה, ביום 4.3.2009 שלח עו"ד סגל מכתב לעו"ד בולקינד בו הוצע מתווה ללוחות הזמנים לביצוע הפרויקט, ומנגנון פיצוי לדיירים בגין העיכובים בביצועו. במסגרת מכתב זה, המועד האחרון שהוצע על ידי הדיירים לאישור התב"ע נקבע ליום 1.4.2010 והמועד האחרון לתחילת העבודות נקבע ליום 1.4.2011.

6. ביני לביני, ביום 21.12.2008 העביר אגף הנדסה ותכנון של העירייה את התב"ע לאישורה של הוועדה המחוזית, וזו התבקשה לקדמה ולהורות על הפקדתה. בין החודשים מאי-נובמבר 2009 פעלו המשיבות לתיקון התב"ע והתאמתה לדרישות הוועדה המחוזית, וביום 22.3.2010 קיימה הוועדה המחוזית דיון בתב"ע, בו נכחו נציגי המשיבות ונציגי הדיירים. לאחר הדיון בוועדה המחוזית, קיימו הצדדים ביום 25.4.2010 ישיבה מסכמת, במסגרתה נדונו המחלוקות שנותרו בין הצדדים, לרבות לוחות זמנים להוצאת היתר בנייה לפרויקט (לוח הזמנים שנדון היה 24 חודשים ממועד חתימת הדיירים על הסכמי הבנייה איתם) ומנגנון תשלום דמי השכירות לדיירים במהלך תקופת הבנייה. בתום הישיבה, סיכמו הצדדים כי עו"ד בולקינד ימציא לעו"ד סגל "שלד של טיוטה" תוך 3 ימים ממועד קיום הישיבה. זה האחרון יעביר חזרה "טיוטה מוגמרת עם הערות מהישיבה דהיום", ותוך חודש ימים תכננו הצדדים לחתום על הסכמים לביצוע הפרויקט.

7. ואכן, ביום 28.4.2010 העביר עו"ד בולקינד טיוטה מתוקנת של ההסכם, בה הוטמעו הסכמות הצדדים. אולם, עו"ד סגל לא העביר חזרה טיוטה מוגמרת לחתימת המשיבות. תחת זאת, ביום 15.7.2010 הוא שלח מכתב בו הודיע כי ועד הדיירים התנה את החתימה על ההסכם בהיענות המשיבות לדרישות נוספות וביניהן הוצאת היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד משלוח המכתב, שאם לא כן יבוטל ההסכם. יוער, כי עובר לשליחת המכתב, החליטה הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 22.3.2010 להפקיד את

התכנית בכפוף לתיקונה בהתאם להערות, וביום 1.5.2010 נשלחה הודעה לוועדה המקומית על אישור התב"ע להפקדה.

8. חרף כל האמור, ביום 21.12.2010 הודיע ועד הדיירים למשיבות כי הדיירים החליטו שלא להתקשר עמן לביצוע הפרויקט, וכי בכוונתם לפנות ליזם אחר (להלן: הודעת הביטול השנייה). בסמוך להודעה זו, הודיע עו"ד סגל לעו"ד בולקינד כי התפטר מייצוג נציגות הדיירים. ביום 2.3.2011, בעקבות הודעת הביטול השנייה, שלחו המשיבות מכתב לוועד הדיירים, בו דרשו מהם לשוב אל שולחן המשא ומתן. מכתב זה לא זכה לתגובה.

9. בעקבות חוסר המענה מצד ועד הדיירים, ביום 24.2.2011 הגישו המשיבות תובענה לבית המשפט המחוזי בדרך של המרצת פתיחה ובה עתרו לסעד הצהרתי, לפיו יוצהר כי מסמך ההצעה עודנו בתוקף וכי הדיירים מנועים מלחזור בהם מהצעתם. לחלופין, עתרו המשיבות למתן סעד הצהרתי, לפיו יוצהר כי נכרת הסכם מחייב בין הצדדים לביצוע הפרויקט, על פי טיוטת ההסכם המתקנת מיום 28.4.2010. לחלופי חלופין, עתרו המשיבות כי בית המשפט יקבע שנציגות הדיירים התנהלה לאורך המשא ומתן בין הצדדים בחוסר תום לב והתנהלות זו מזכה אותן בסעד של אכיפת טיוטת ההסכם המתקנת.

10. להשלמת התמונה יצוין, כי המרצת הפתיחה הוגשה בתחילה כנגד כלל דיירי הבניין, אולם במהלך שנת 2012 נחתם בין מרבית הדיירים בבניין ובין המשיבות הסכם חדש ומשופר לביצוע הפרויקט, וכפועל יוצא נמחקו דיירים אלה מן התובענה. עוד יש לציין כי התב"ע אותה קידמו המשיבות (תב"ע בי-479) פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 25.5.2011 ופורסמה לאישור ברשומות בתאריך 22.4.2012 (אך טרם ניתן להוציא היתרי בנייה מכוחה). כמו כן, במהלך ההליך לפני בית המשפט המחוזי ונוכח היעדרו של צו מניעה, התקשרו חלק מהדיירים בהסכם עם חברת פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ לשם ביצוע הפרויקט. דיירים אלו הם המערערים בערעור שלפנינו.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

11. בית המשפט המחוזי בחן תחילה מהי ההצעה המחייבת את הצדדים. בהקשר זה התגלעה מחלוקת בין הצדדים, מכיוון שנערכו מספר שינויים לאחר חתימת מרבית הדיירים על נוסח הצעה מסוים – הצעה מס' 8 בלשונו של בית המשפט המחוזי. המשיבות טענו כי הנוסח המחייב הוא הנוסח של הצעה מס' 10, בו נקבע כי ספירת המועדים הקבועים בסעיף 2.3 למסמך ההצעה לעניין אישור התב"ע ומתן היתר בנייה

מתחילה רק לאחר חתימת הדייר האחרון עליו. לאחר בחינת טענות הצדדים בנושא זה פסק בית המשפט, כי הצעה מס' 8 היא ההצעה המחייבת ועל פיה יש לבחון את חובותיהם וזכויותיהם של הצדדים. כפועל יוצא מקביעה זו של בית המשפט המחוזי, למערערים קמה זכות לחזור בהם ממסמך ההצעה בחלוף 30 חודשים ממועד החתימה עליו, אם התב"ע לא אושרה תוך פרק זמן זה.

12. לאחר קביעה זו, עבר בית המשפט המחוזי לבחון את תוקפה של הודעת הביטול המקורית. נפסק, כי הודעת הביטול ניתנה כדין, לאחר שהמשיבות הפרו את התחייבותן לדאוג לאישור התב"ע בתוך 30 חודשים מהמועד בו נחתם מסמך ההצעה. עם זאת, מצא בית המשפט כי התנהלות הדיירים לאחר מתן הודעת הביטול מצביעה על זניחת ביטול מסמך ההצעה ובחירתם ב"ברירת הקיום". נוכח קביעה זו, קבע בית המשפט כי מסמך ההצעה נותר בתוקף אף לאחר מתן הודעת הביטול המקורית.

13. באשר להודעת הביטול השנייה, פסק בית המשפט כי היא אינה מהווה ביטול כדין של מסמך ההצעה, מכיוון שהיא נסמכת על הודעת הביטול המקורית, ממנה חזרו בהם כאמור הדיירים, ואינה הודעת ביטול עצמאית. לצד זאת, דחה בית המשפט את עתירת המשיבות לקבוע כי טיוטת ההסכם מיום 28.4.2010 מהווה הסכם מחייב. נמצא כי הטיוטה לא השתכללה לכדי חוזה מחייב, מכיוון שבין הצדדים נותרו מחלוקות לגבי מספר נושאים, בגינן לא ניתן לקבוע כי התקיימה אצל הדיירים גמירות הדעת הנדרשת להתקשר בחוזה מחייב.

14. במסגרת פסק הדין נבחנה גם טענת המשיבות כי התנהלות הדיירים עולה כדי חוסר תום לב בניהול משא ומתן. נפסק, כי פרישתם של הדיירים מן העסקה בסמוך לגיבושו וחתימתו של הסכם מחייב עם המשיבות, תוך ניהול משא ומתן עם קבלן מתחרה, עולה כדי חוסר תום לב והולכת המשיבות שולל. יחד עם זאת נפסק כי המשיבות אינן זכאיות לקבל את הסעד המבוקש של אכיפת טיוטת ההסכם מיום 21.4.2010 בגין חוסר תום לבם של הדיירים, מכיוון שלא התקיימה גמירות דעת מצד הדיירים להתקשר בהסכם זה.

15. סיכומם של דברים, בית המשפט המחוזי מצא כי ההצעות הבלתי חוזרות שנחתמו על ידי המערערים היו ועודן בתוקף.

כנגד פסק דין זה הוגש הערעור שלפנינו.

טענות הצדדים

16. בקליפת האגוז, המערערים טוענים כי בית המשפט המחוזי קבע כי מסמך ההצעה עודנו בתוקף על סמך טענה שלא נטענה על-ידי המשיבות ובכך חרג ממסגרת טענות הצדדים. עוד נטען, כי בית המשפט פירש באופן לא נכון את מסמך ההצעה, שהינו מסמך "No Shop", קרי התחייבות להימנע מניהול משא ומתן עם יזם אחר. במסמך מסוג זה, לאחר שהודעת הביטול המקורית נשלחה כדין, הבלעדיות שהוענקה למשיבות התבטלה ולא ניתן "להחיותה". הסכמתם של הדיירים להמשיך להידבר עם המשיבות לא גרעה מעמדתם כי הסתיימה תקופת ההתחייבות על-פי מסמך ההצעה. לעניין זה מציינים המערערים כי ההידברות לאחר שליחת הודעת הביטול התקיימה עם משיבות 2 ו-4, בעוד שההתקשרות על-פי מסמך ההצעה הייתה עם משיבות 1 ו-3, והזהות השונה מעידה כי הצדדים לא היו כבולים עוד בהסכם בלעדיות.

17. באשר להודעת הביטול השנייה, טוענים המערערים כי שגה בית המשפט בקבעו כי הודעה זו ניתנה שלא כדין. לטענתם, הודעת הביטול השנייה לא הייתה תלויה בהודעת הביטול המקורית אלא היוותה הודעת ביטול עצמאית. עוד נטען, כי אפילו אם הודעת הביטול השנייה איננה בתוקף, כתב התשובה שהוגש להמרצת הפתיחה בחודש מאי 2011 מהווה ביטול כדין, כאשר במועד זה טרם אושרה התב"ע לבניין. לטענתם, בית המשפט התעלם בפסק דינו מהוראת סעיף 2.6 למסמך ההצעה, בו נקבע כי הצדדים יחתמו על חוזה מחייב בנוסח שייקבע בהסכמה. אולם, הצדדים לא הגיעו להסכמה לגבי נוסחו של חוזה והמשמעות היא כי מסמך ההצעה בטל.

18. עוד טוענים המערערים כי שגה בית המשפט בקבעו כי הדיירים ניהלו משא ומתן עם יזם אחר במקביל למשא ומתן עם המשיבות. לטענת המערערים, קביעה זו אינה עולה ממסכת הראיות שהוגשה בהליך. כן שגה בית המשפט בקבעו כי הדיירים התנהלו בחוסר תום לב.

19. כנגד טענות אלה המשיבות תומכות את יתדותיהן בפסק דינו של בית המשפט המחוזי. המשיבות טוענות כי בניגוד לטענת המערערים, התבצע קיבול להצעות הבלתי חוזרות של הדיירים. כמו כן, ההצעות הבלתי חוזרות לא פקעו בעקבות הודעת הביטול המקורית והצדדים המשיכו לפעול לפיהן תקופה ארוכה לאחר מסירתה.

20. לעניין הודעת הביטול השנייה, טוענות המשיבות כי אין להודעה זו כל תוקף. זאת שעה שלמעט המערערים והמשיבים הפורמליים, חתמו יתר בעלי הדירות בבניין על הסכם מקיף עם המשיבות. לטענתן, הסתמכות המערערים על הודעת הביטול

השנייה כאשר כ-80% מבעלי הזכויות בפרויקט חתמו על ההסכם לפינוי-בינוי עם המשיבות מעידה על חוסר תום ליבם, ובאמצעות הערעור על פסק הדין מנסים המערערים לגרום להעברת הפרויקט ליזם המתחרה שלא כדין.

דיון והכרעה

21. השאלה העומדת להכרעה בפנינו במסגרת הערעור דנא הינה האם מסמך ההצעה עודנו בתוקף. אפתח ואומר כי חלק לא מבוטל מטענות המערערים נוגע לקביעות עובדתיות של בית המשפט המחוזי. אלא שכידוע, ערכאת הערעור לא תיטה להתערב בקביעות עובדתיות ובממצאי מהימנות של הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים שבהם נפלו פגמים מהותיים בהחלטה היורדים לשורשם של דברים (ראו למשל: ע"א 4170/14 אילן כהן נ' יהודה (אריק) כהן (14.1.2016)). בענייננו, הקביעות העובדתיות של בית המשפט המחוזי התבססו על התרשמותו ממסכת הראיות שהונחה בפניו והתרשמותו מן העדים באופן בלתי אמצעי, ואינני סבור כי המקרה נמנה על החריגים המצדיקים התערבותה של ערכאת הערעור בקביעותיה העובדתיות של הערכאה הדיונית. בשים לב לאמור נדון אך בטענות המערערים ככל שהן נוגעות למסקנות המשפטיות הנובעות מממצאי העובדה שקבעם בית המשפט המחוזי.

מהותו של מסמך ההצעה

22. טרם אפנה לבחינת תוקפן של הודעות הביטול יש להידרש לשאלה מקדמית, היא שאלת סיווגו של מסמך ההצעה. לסיווג זה השלכות על החובות והזכויות של הצדדים על פיו.

23. למרות שכותרתו של מסמך ההצעה הינה "הצעה בלתי חוזרת", עיון בסעיפיו השונים מלמד כי מדובר למעשה במעין הסכם עקרונות, אשר קבע מתווה כללי לביצוע הפרויקט על-ידי המשיבות והותיר פרטים נוספים, הנוגעים בעיקר ללוחות הזמנים לביצוע הפרויקט ולתמורה שיקבל כל אחד מהדיירים, להשלמתם במסגרת הסכם הסופי. הדברים נלמדים, בין היתר, מסעיף 2.6 למסמך ההצעה, בו הצהירו הדיירים כי "ידוע לנו, כי אם תתקבל הצעתנו זאת, יחתמו הצדדים על חוזה מחייב, בנוסח שיקבע בהסכמה, שבו יפורטו גודל הדירה החדשה, מיקומה המדויק וכיוצא באלו פרטים הדורשים השלמה". מכאן עולה כי בניגוד לטענת המערערים, אין מדובר בהסכם בלעדיות (No Shop) בלבד. לפיכך, אין בידי לקבל את טענת המערערים כי אין כל משמעות להמשך ההתקשרות עם המשיבות לאחר הודעת הביטול המקורית, מכיוון שמדובר בהסכם בלעדיות בלבד.

24. התקשרות דו-שלבית מעין זו, בה נחתמת בתחילת הדרך הצעה ובסופה חוזה התקשרות, נפוצה בפרויקטים לפינוי ובינוי. בשלב הראשון, חותם כל אחד מהדיירים אל מול היזם על הסכם עקרונות המעניק, בין היתר, בלעדיות ליזם לתקופה מוסכמת. מטרתה של הבלעדיות לאפשר ליזם להשקיע מהונו ומזמנו בבדיקות מקדמיות ולהתחיל בתכנון ובהפקדת התכניות הנדרשות לביצוע פרויקט פינוי ובינוי. בשלב השני, נחתמת עסקת פינוי ובינוי בין כל אחד מהדיירים לבין היזם. ההסכם העיקרי כולל את התמורה אותה יקבל כל דייר במסגרת הפרויקט ומועדים להשלמתו. על טיבן של עסקאות פינוי ובינוי ועל הקשיים העולים במסגרתן חדשות לבקרים עמד השופט י' דנציגר בע"א 3511/13 שורצברגר נ' מרין, פסקה 13 (24.7.2014) (להלן: עניין שורצברגר). וכך אמר:

"עסקאות פינוי ובינוי הינן עסקאות מורכבות הכרוכות בהסדרת סוגיות רבות, הן במסגרת ההתקשרות החוזית בין הדיירים לבין יזמי פרויקטים אלו והן בינם לבין הרשויות. יתר על כן, עסקאות אלה עוסקות בנכס הכלכלי המרכזי שבבעלות בעלי הדירות. על כן, על אף הפוטנציאל הכלכלי הרב הגלום בפרויקטי פינוי ובינוי, נתקלים אלו לא אחת בקשיים שונים, וביניהם בקשיים הקשורים לשיתוף הפעולה מצידם של בעלי הדירות. לעיתים קם קושי ממשי בהשלמת עסקאות פינוי ובינוי, אף בהתקיים רוב ברור מקרב בעלי הדירות לביצוען, נוכח סירוב עיקש מצידם של בעלי דירות בודדים להירתם לפרויקט להתפנות מדירותיהם".

נוכח המורכבות המאפיינת פרויקטים מסוג זה וחוסר הוודאות לגבי היתכנותם, במקרים רבים נקבעים מועדים לביצוע פעולות כגון: החתמת כלל הדיירים על ההסכם; אישור התב"ע; הוצאת היתר בניה וכיו"ב. אי עמידה במועדים מהווה עילה לביטול ההסכם. כך, כאמור, גם בענייננו.

25. עוד חשוב להדגיש, כי התקשרות לצורך פרויקט פינוי ובינוי, ואין זה משנה אם מדובר בהסכם עקרונות או בהסכם סופי, איננה מתבצעת באמצעות הסכם יחיד בין יזם הפרויקט לבין כלל דיירי הבניין. היא מבוצעת באמצעות שורה של הסכמים בין היזם לבין כל אחד מבעלי הדירות בבניין. בין ההסכמים מתקיים יחס הדוק ולעיתים קיימות תניות או מועדים התלויים בחתימה של כלל הדיירים או אחוז מסוים מתוכם על החוזה. למען הנוחות אפוא, אתייחס להלן להסכמים שחתמו הדיירים עם המשיבות כאל הסכם אחד, משעה שבתקופה הרלוונטית פעלו כלל דיירי הבניין כמקשה אחת ויוצגו על-ידי אותו עורך דין.

הודעות הביטול

26. כאמור, פעמיים ביקשו המערערים לבטל את מסמך ההצעה. אלא שדעתי כדעת בית המשפט המחוזי שהודעת הביטול המקורית ניתנה כדין אך נזנחה, ואילו הודעת הביטול השנייה ניתנה שלא כדין. אסביר.

27. סעיף 7 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: חוק החוזים (תרופות)) קובע כי צד לחוזה הנפגע מהפרתו, רשאי לבטלו בהתקיים אחד משני מצבים: כאשר ההפרה הינה הפרה יסודית, או כאשר ההפרה אינה יסודית אך הצד הנפגע נתן לצד המפר ארכה לקיום החוזה והחוזה לא קיים בתוך זמן סביר לאחר מתן הארכה. סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות) מסדיר את דרך ביטולו של חוזה, כאשר צד הפר אותו. כאשר מדובר בהפרה יסודית, על הנפגע ליתן הודעה על ביטול החוזה תוך זמן סביר לאחר שנודע לו על ההפרה, וכאשר ההפרה אינה הפרה יסודית או כאשר ההפרה יסודית אך ניתנה ארכה לקיום החוזה, תוך זמן סביר לאחר שחלפה הארכה. חשוב לציין, כי גם הפרה יסודית אינה מביאה לביטולו של החוזה מאליו, אלא מעמידה בפני הנפגע ברירה אם לבטל את החוזה או להמשיך בקיומו. מכאן נבדוק כיצד התנהלו הצדדים במקרה דנן.

28. הודעת הביטול המקורית: שותף אני למסקנתו של בית המשפט המחוזי כי בהתנהגותם זנחו הדיירים את ביטול מסמך ההצעה ובחרו תחת זאת להמשיך בקיומו. אמנם, הכלל הרגיל הוא כי על שימוש בבירור הביטול חל עקרון הסופיות, ונפגע שהיה רשאי לבטל חוזה, ובחר בדרך זו והודיע על כך למפר, לא יוכל לחזור בו מהודעתו (ראו: ע"א 8850/10 שיר משכנות ותיקים בע"מ נ' הליגה למניעת מחלות ריאה תל אביב (20.8.2013); ע"א 8972/00 ארזה שלזינגר נ' הפניקס חברה לביטוח בע"מ, פ"ד נז(4) 817 (2003); גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים – התרופות 666 (תשס"ט) (להלן: שלו ואדר, תרופות)). אולם כאשר שני הצדדים מעוניינים לחזור בהם מביטול החוזה ולקיימו, ניתן לעשות כן, בדומה לאפשרותם לירות חוזה חדש. וכך היה במקרה זה בו התנהלותם של הצדדים מלמדת כי המערערים ביקשו לחזור בהם מהודעת הביטול המקורית. הדברים באו לידי ביטוי, בין השאר, בחלופת מכתבים ענפה בה המשיכו באי-כוח הצדדים לנהל משא ומתן על ההסכם הסופי.

29. הנה כי כן, במסגרת ההתכתבויות בין הצדדים נדונו מועדים חדשים לאישור התב"ע ולקבלת היתר הבנייה. כך, במכתבו של בא-כוח הדיירים, עו"ד סגל, מיום 4.3.2009 לעו"ד בולקינד דרשו הדיירים כי במסגרת ההסכם הסופי ייקבע כי התב"ע תאושר על ידי הוועדה המחוזית עד ליום 1.4.2010. במכתב נוסף מיום 15.7.2010

לעו"ד בולקינד, נכתב כי הדיירים דורשים שהיתר הבנייה יוצא תוך 18 חודשים ממועד שליחת המכתב, אחרת יהיו רשאים לבטל את ההסכם. במכתב מיום 13.9.2010 לעו"ד בולקינד נכתב כי "נוכח השנים שחלפו אין בדעת הדיירים ליתן אורכה נוספת מעבר לאורכה של 18 חודש שניתנה להוצאת ההיתר" (ההדגשה הוספה – ד.מ.). מועדים אלה צוינו אמנם מתוך הבנה כי הצדדים בדרך לחתימה על הסכם סופי לביצוע הפרויקט, אולם ניתן ללמוד מהם כי הדיירים בחרו שלא לעמוד עוד על המועדים המקוריים שנקבעו במסמך ההצעה ובחרו תחת זאת להמשיך לנהל משא ומתן על כריתתו של הסכם סופי. ודוק, שני המכתבים האחרונים שצוינו לעיל נשלחו לאחר שחלפו למעלה מ-40 חודשים מהמועד שבו חתמו הדיירים הראשונים על מסמך ההצעה. קרי, גם המועד להוצאת היתר בניה לפרויקט עבר חלף לו במועד זה. בנוסף, לכל אורך התקופה, בין הודעת הביטול המקורית להודעת הביטול השנייה המשיכו המשיבות לפעול על מנת לקדם את אישור הפרויקט על ידי מוסדות התכנון השונים. מכל אלו, מסקנת בית המשפט המחוזי לפיה הודעת הביטול המקורית נזנחה, אך מתבקשת. ומכאן להודעת הביטול השנייה.

30. הודעת הביטול השנייה: בהקשר זה, כאמור, אני מסכים לתוצאה אליה הגיע בית המשפט המחוזי לפיה גם הודעת הביטול השנייה נטולת תוקף, אך דרכי לתוצאה זו שונה מדרכו. במה דברים אמורים?

31. מחלופת המכתבים שפורטה בסעיף 29 לעיל עולה כי הצדדים כרתו למעשה הסכם חדש, בו נקבעו מועדים חדשים ומאוחרים מן המועדים המקוריים לאישור התב"ע ולהוצאת היתר בנייה על ידי המשיבות. בהקשר זה, טענת המערערים כי לאחר הודעת הביטול המקורית התקשרו עם משיבות 2 ו-4 ולא עם משיבות 1 ו-3 פועלת דווקא לרעתם, שכן משמעות הדבר היא שלא היה בידיהם עוד להסתמך על המועדים המקוריים במסמך ההצעה לצורך הפעלת ברירת הביטול בהודעתם השנייה. על כל פנים, עולה כי שני הצדדים הבינו והפנימו שהמשיבות כולן פועלות בצוותא חדא לעניין המערך ההסכמי עם הדיירים ובניית הפרויקט.

32. וביתר פירוט, במסגרת חלופת המכתבים בין הצדדים לאחר הודעת הביטול המקורית, נדונה אפשרות ביטול ההתקשרות על ידי הדיירים אם התב"ע לא תאושר על ידי הוועדה המחוזית עד ליום 1.4.2010 או אם לא יחלו עבודות הבניה עד ליום 1.4.2011 (מכתבו של עו"ד סגל מיום 4.3.2009). מכאן נלמד כי בעת מסירת הודעת הביטול השנייה ביום 21.12.2010 טרם חלף המועד שנקבע לתחילת עבודות הבנייה. כך גם באשר למועד אישור התב"ע. למרות שהמועד שנקבע (1.4.2010) חלף בעת מתן

הודעת הביטול השנייה הרי שזו ניתנה שלא כדין. ראשית, ניתן לראות במכתבו של עו"ד סגל מיום 15.7.2010, לאחר תום המועד החדש לאישור התב"ע בוועדה המחוזית, כזניחה של הדיירים את המועדים החדשים שנקבעו. במכתב זה נדונה כאמור הוצאת היתר בנייה תוך 18 חודשים ממועד משלוח המכתב, והרי לא ניתן להוציא היתר בנייה ללא תב"ע מאושרת. פשיטא אפוא, כי הדיירים לא ייחסו עוד חשיבות למועד זה.

33. שנית, אף אם עדיין הייתה בידי הדיירים האפשרות לבטל את מסמך ההצעה ביום 1.4.2010 משעה שהתב"ע לא אושרה עד למועד זה, הרי שהודעת הביטול לא ניתנה תוך זמן סביר לאחר ההפרה אלא בחלוף כמעט תשעה חודשים תמימים. כפי שצוין לעיל, סעיף 8 לחוק החוזים (תרופות) דורש כי הודעת הביטול תימסר בתוך זמן סביר מהמועד שבו נודע לנפגע על ההפרה. מועד מסירת הודעת הביטול אינו קשיח ונפגע מהפרת חוזה אינו נדרש לבטל את החוזה למן הרגע שבו נודע לו כי עומדת לו עילת ביטול. עם זאת, אין הוא רשאי להשהות את החלטתו לעד.

34. כך בענייננו. הודעת הביטול השנייה נשלחה ביום 21.12.2010 כאשר המשיבות פעלו לכל אורך התקופה לאחר שנשלח מכתבו של עו"ד סגל מיום 4.3.2009, כולל עד ליום 14.10.2010 (נספח 89 לכתב התובענה), לקידום אישור התב"ע והצדדים היו על סף חתימה על הסכם סופי לביצוע הפרויקט. פשיטא, כי לו ידעו המשיבות כי באפשרותם של הדיירים לבטל את ההסכם באופן מיידי בגין ההפרה הנטענת היו מכלכלות צעדיהן באופן אחר. דבריו של השופט בך בע"א 464/81 מפעלי ברוך שמיר חברה לבנין ולהשקעות בע"מ נ' הוך, פ"ד (3) 393, 408 (1983) כמו נכתבו ביחס לסכסוך שלפנינו:

"נשארת איפוא בלתי נסתרת ובלתי מוסכרת העובדה, שהמשיבה השלימה למעשה עם המצב במשך שנים רבות! את הודעת הביטול שלחה במפתיע וללא סיבה נראית לעין, וזאת דווקא במועד אשר היה, אובייקטיבית, קרוב למדיי למועד, בו ניתן היה להשיג לבסוף את רישיון הבנייה המיוחד. מסירת הודעה ללא מתן התראה או ארכה נגדה איפוא את הוראות סעיף 8 לחוק החוזים-תרופות, ונועדה על-כן לכישלון."

35. אדגיש, כי אין משמעה של זניחת ברירת הביטול כי הדיירים איבדו את זכות הביטול לעולמי עד. לאחר זניחת ברירת הביטול, יכול הצד הנפגע "להחיות" את זכותו לביטול החוזה על ידי מתן ארכה למפר (ראו: שלו ואדר, תרופות, 650-651). ואולם, אי מתן הודעת ביטול בתוך פרק זמן סביר ממועד ההפרה מקנה למפר חסינות מפני הפעלה מפתיעה של ברירת הביטול (ראו: רע"א 7956/99 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

נ' עיריית מעלה אדומים (8.8.2002). אם כן, הודעת הביטול השנייה, שניתנה ללא כל התראה, כאמור, ניתנה שלא כדין.

36. זאת ועוד, לתוצאה זו ניתן להגיע גם על ידי יישומו של עקרון תום הלב בענייננו. עקרון תום הלב הוא עקרון יסוד בשיטתנו המשפטית, "מצודתו פרושה ... על כלל המערכת המשפטית בישראל" (ע"א 700/81 פ' נ' פ', פ"ד לח(2) 736, 754 (1984)). העקרון מחיל את הדרישה לנהוג בתום לב במילוי חובות וקיום חיובים הנובעים מן החוזה ועל שימוש בזכויות הנובעות ממנו. הפעלתה של ברירת הביטול כפופה אף היא לעקרון תום הלב (ראו: ע"א 1368/02 צמנטכל ב. קוטיק בע"מ נ' מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, פ"ד נז(1) 516 (2002); ע"א 158/80 מנחם שלום נ' מנחם מוטה, פ"ד לו(4) 793 (1982)). יפים לעניין זה דבריו של השופט (כתארו אז) ברק בבג"ץ 59/80 שירותי תחבורה ציבוריים באר-שבע בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים, פ"ד לה(1) 828, 835-836 (1980):

"סעיף 39 לחוק החוזים מטיל את חובת תום הלב והביצוע בדרך המקובלת בכל הנוגע לקיומו של חיוב ולשימוש בזכות. נראה לי כי לביטויים 'חיוב' ו'זכות' יש ליתן פירוש מרחיב, באופן שהם יכללו בחובם לא רק זכות, שכנגדה יש חובה, וחובה, שכנגדה יש זכות, אלא גם זכויות מהסוג של יכולת או כוח, וכן חירות וחסינות ... כך, למשל, אם בידי בעל חוזה נתון הכוח להביא את היחס החוזי לידי גמר – כוח שכנגדו עומדת הכפיפות של הצד שכנגד – מן הדין הוא, כי השימוש בכוח זה ייעשה בדרך מקובלת ובתום לב ..."

37. בענייננו, הצדדים ניהלו מגעים אינטנסיביים לקראת חתימה על הסכם סופי, ומהתנהגותם של הדיירים עלה כי ויתרו על זכותם לבטל את מסמך ההצעה בגין אי עמידתן של המשיבות במועד שנקבע בו. בנוסף, כפי שציינתי לעיל, לאורך התקופה פעלו המשיבות על מנת לקדם את הפרויקט בקרב גורמי התכנון והבניה, והתב"ע אף אושרה להפקדה בתאריך 25.5.2011. במצב דברים זה, ביטולו של מסמך ההצעה לשם התקשרות עם יזם אחר חלף המשיבות ולאחר שהמשיבות נשענו על מצג לפיו ההסכם תקף, עלה כדי חוסר תום לב וגם בשל כך אין תוקף להודעת הביטול השנייה ששלחו הדיירים.

38. המסקנה המתבקשת מכל האמור לעיל היא כי הודעת הביטול השנייה ניתנה שלא כדין ומסמך ההצעה בין הצדדים, לרבות שינויי המועדים שנקבעו בו לאחר מעשה, עודנו בתוקף.

39. במסגרת הערעור נטען גם, כי תוצאת פסק הדין, לפיה מסמך ההצעה עודנו בתוקף בחלוף למעלה מעשור לאחר החתימה עליו, מביאה למצב "בלתי סביר ולא הגיוני". אין להלום טענה זו. פסק הדין למעשה הותיר את המצב המשפטי שהיה קיים ערב הגשת התובענה על כנו ואין מקום לזקוף לחובת המשיבות את התקופה שחלפה בשל קיומם של ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים. אין לקבל, אלא במקרים חריגים, מצב שבו התמשכות ההליכים המשפטיים תביא לשינוי בתוצאה, למען לא יהא חוטא נשכר. תוצאה זו מתבקשת אף משיקולי מדיניות, הואיל וקבלת טענה כגון דא תהווה תמריץ לבעלי דין להביא לסרבול והתמשכות ההליכים על מנת לטעון בסופם טענות בדבר חלוף הזמן.

ובשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם

40. לפני סיום, אבקש להתייחס בקצרה לתום ליבם הדיוני של המערערים. בכתב הערעור כתבו המערערים כי "הקביעה שמסמך ההצעה הינה בתוקף הינה שגויה ו/או חסרת נפקות, היות ואין גמירות דעת והסכמה סופית, שאז המסמך בטל לכל דבר ועניין עפ"י האמור בו מפורשות" (ההדגשה הוספה – ד.מ.). אם לשיטתם של המערערים אין כל משמעות אופרטיבית לפסק דינו של בית המשפט המחוזי, מדוע בחרו לערער עליו בפני בית משפט זה?

41. כמו כן, לאורך כתב הערעור וגם בדיון בעל-פה שלפנינו, לא עלה בידי המערערים להבהיר כיצד קבלת הערעור על ידינו צפויה לשנות את מצבם לטובה. שהרי, בית המשפט המחוזי לא קבע כי בין הצדדים נחתם הסכם מחייב לביצוע הפרויקט. יתרה מכך, בשנת 2012 נחתם הסכם סופי לביצוע הפרויקט בין המשיבות לבין כ-80 אחוזים מדיירי הבניין. לכאורה אפוא ומבלי לטעת מסמרות, בהתקיים רוב כזה לביצועו של הפרויקט עם המשיבות, יהיה באפשרותם של יתר הדיירים לתבוע סעדים מהמערערים מכוח חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, בהתקיים התנאים הקבועים בו.

סיכומם של דברים אציע לחבריי לדחות את הערעור ולחייב את המערערים לשאת בהוצאות המשיבות בסך של 50,000 ש"ח.

השופט ע' עמית:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט ג' קרא:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט ד' מינץ.

ניתן היום, ב' בטבת התשע"ח (20.12.2017).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט