



## בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 841/15

לפני: כבוד השופט נ' הנדל  
כבוד השופט נ' סולברג  
כבוד השופטת ע' ברון

המערערת: פנורמה הצפון חברה לבנייה בע"מ

נגד

המשיבים: 1. פלוני  
2. פלוני

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה מיום  
13.1.2015 בת"א 44261-06-13 שניתן על ידי כבוד השופט  
ד"ר מ' רניאל

תאריך הישיבה: ט"ו בטבת התשע"ו (27.12.2015)

בשם המערערת: עו"ד זאב קלך; עו"ד ד"ר אריאל פלביאן  
בשם המשיבים: עו"ד שמואל אבן

### פסק-דין

השופטת ע' ברון:

1. לפנינו ערעור על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 13.1.2015 ב-ת"א 44261-06-13 שניתן על ידי כבוד השופט ד"ר מ' רניאל. במסגרת פסק הדין התקבלה טענת המשיבים שלפיה המערערת הפרה את ההסכמה בין הצדדים להקצות למשיבים חניית נכה בנוסף לשתי חניות אחרות שהוקצו להם בצמידות לדירה שרכשו. בהקשר זה התקבלה טענת המשיב 2 שלפיה הוא הבהיר למערערת שירכוש את הדירה רק בתנאי שיקבל חניה נוספת שלה הוא זקוק בשל נכותו של בנו, המשיב 1. משכך, הורה בית המשפט המחוזי למערערת להעמיד לרשות המשיבים חניית נכה כאמור, בנוסף על שתי החניות האחרות.

רקע עובדתי וטענות הצדדים בבית המשפט המחוזי

2. המערערת, פנורמה הצפון חברה לבנייה בע"מ, היא חברה קבלנית שהקימה מגדל דירות בעיר פתח תקווה (להלן: הבניין). המשיב 1 הוא חסוי בעל נכות של 100%, השרוי במצב של חוסר הכרה ומשותק בארבע גפיים. המשיב 2, שהוא אביו של המשיב 1, משמש כאפוטרופוס שלו, מתגורר עימו ומטפל בו בעזרתם של עובדי סיעוד.

3. ביום 18.9.2009 חתם המשיב 2 על טופס הרשמה לרכישת דירה בקומה 16 שבבניין (להלן: הדירה ו-טופס ההרשמה, בהתאמה). בפניה השמאלית של טופס ההרשמה נכתב "חניית נכה מס' 2" (להלן: חניה מס' 2). לטענת המשיב 2, המדובר בחניית נכה במבוא לבניין ובקרבת המעלית, חניה שלה הוא זקוק בשל נכותו של בנו והצורך שלו ברכב נכים מיוחד וגבוה. הדירה נמסרה למשיבים באפריל 2012, ומשנכנסו לדירה התברר להם, לטענתם, שלא הוקצתה להם חניה מס' 2 ואף לא חניית נכה אחרת כלשהי. משכך, הגישו המשיבים לבית המשפט המחוזי תביעה נגד המערערת בטענה כי היא הפרה את ההסכמה בין הצדדים להקצות להם את חניה מס' 2; זאת בנוסף לשתי חניות אחרות שהוקצו להם ושהשימוש בהן מבוסס על הפעלתו של מכפיל מכני (חניה בשתי קומות) (להלן: חניות 117 ו-118). טענתם המרכזית של המשיבים בבית המשפט המחוזי הייתה כי בטופס ההרשמה נרשם "חניה מס' 2". לגישת המשיבים, חניה מס' 2 הינה חניה נוספת על חניות 117 ו-118 שהוקצו להם בחניון שמתחת לבניין. המשיב 2 העיד בבית המשפט המחוזי כי בעת המשא ומתן עם נציגת מכירות מטעם המערערת בשם הניה (להלן: נציגת המכירות) נמסר לו שלדירה שתי חניות, והוסכם עימו כי בהתאם לדרישתו תתווסף לשתי חניות אלה חניית נכה. המשיבים טענו אפוא כי המערערת הפרה את ההסכם עימם, כפי שקיבל ביטוי בטופס ההרשמה. משכך, עתרו למתן צו עשה שלפיו על המערערת להקצות להם את "חניית נכה מס' 2", וכן לפיצוי כספי בסך של 50,000 ₪ בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם. יצוין כי בפסק הדין נאמר כי המשיבים לא שילמו את המחצית השנייה של האגרה בגין הסעד הכספי, ועל כן התביעה בגין סעד זה נמחקה. משכך, בית המשפט המחוזי דן בתביעה לצו עשה בלבד.

4. המערערת מצידה טענה כי ביום 30.9.2009, לאחר חתימת המשיבים על טופס ההרשמה, נכרת בין הצדדים הסכם מכר מחייב (להלן: הסכם המכר) שלו צורף תשריט קומת חניות (להלן: תשריט החניות). לדבריה, לפי תשריט זה הוסכם שלדירה תוצמד חניה כפולה, באמצעות מכפיל חניה, חניה 117 ו-118; והמשיב 2 חתם הן על הסכם המכר והן על גבי תשריט החניות בתוך "המלבן" שתחם את מיקום החניות. נטען כי

הסכם זה בלבד משקף את הסכמות הצדדים, לרבות בעניין מיקום החניה שתוקצה למשיבים. משכך, טענה המערערת כי שתי החניות שהוקצו למשיבים במסגרת הסכם המכר ניתנו חלף חניה מס' 2. כן צוין כי המשיבים לא צירפו לתובענה שהגישו לבית המשפט המחוזי את הסכם המכר ואף לא התייחסו אליו. עוד טענה המערערת כי בנוסף לחניות שהוקצו למשיבים במסגרת הסכם המכר, הוקנתה להם הזכות להשתמש בחניה נוספת בצמוד לכניסה הראשית לבניין. נטען גם שהמשיבים לא העלו כל הסתייגות וכל טענה בעת מסירת הדירה לידם, אלא רק כעבור שנה, לאחר שזה מכבר נמסרו כל הדירות והחניות בבניין.

המשיבים טענו בתשובתם כי החניה הנוספת המשמשת אותם ברחוב וצמודה לכניסה הראשית, הוקצתה להם על ידי עיריית פתח תקווה לנוכח נכותו של המשיב 1.

פסק הדין של בית המשפט המחוזי

5. בית המשפט המחוזי קיבל את התביעה בקבעו כי בין הצדדים אכן סוכם שהמשיבים יקבלו חניה נוספת (שלישית במספר), כנטען על-ידם; זאת בהתבסס על כך שבטופס ההרשמה נרשם "חניה מס' 2". בית המשפט דחה את טענת המערערת שלפיה טופס ההרשמה אינו מחייב את הצדדים, תוך שהפנה לפסק הדין ב-ע"א 8949/07 י.ד. עזרא חברה לבנין בע"מ נ' זאב (18.11.2009) (להלן: עניין עזרא). ובלשונו של בית המשפט: "הסכם המכר בין הצדדים אינו הסכם המכר החתום. הסכם המכר הוא ביצועו של המוסכם בתום המשא ומתן בדבר תוכן ההסכם, וככל שההסכם החתום אינו כולל תניות שהוסכם עליהם, או שהוא כולל תניות שלא הוסכם עליהם, זו טעות סופר שיש לתקנה" (פסקה 11 לפסק הדין). עוד נקבע בפסק הדין נושא הערעור כי ניתן להשקיף על החניה הנוספת כ"אי התאמה" בין הנכס שקיבלו המשיבים בפועל ובין הדגם או הדוגמה שהוצגו להם. זאת משום שנעשה מצג כלפי המשיב 2 שיזכה לחניה מס' 2, מצג שעל פיו רכש את הדירה המיועדת לו ולבנו הנכה הזקוק להסעה ברכב מיוחד וגבוה, ואין בעובדה שהדבר לא זכה לביטוי בהסכם המכר כדי לשנות מהסכמות הצדדים בנדון. בפסק הדין התקבלה גרסתו של המשיב 2 שלפיה נציגת המכירות מסרה כי תוקצה לו, בנוסף לשתי החניות הרגילות, גם חניית נכה. בהקשר זה נקבע כי נציגת המכירות הייתה הנציגה היחידה שפגש המשיב 2 החל משלב המשא ומתן וחתימה על טופס ההרשמה וכלה בחתימה על הסכם המכר. בית המשפט המחוזי קבע כי עדותו של המשיב 2 בעניין זה לא נסתרה, משנציגת המכירות לא הובאה לעדות; ושעה שהעדים מטעם המערערת – עו"ד עדי שגיב, שטיפל במכירת הדירות בבניין, ומנכ"ל המערערת מר יעקב בורנשטיין – לא היו מעורבים כלל במשא ומתן.

בית המשפט ציין כי המשיבים לא הזכירו את קיומו של הסכם המכר, לא בכתב התביעה ולא בתצהיר המשיב 2, והביע תמיהה על כך. עוד צוין בפסק הדין כי המשיב 2 אישר כי חתם על הסכם המכר, וכן שחתם על תשריט החניות שצורף לו, במקום שבו סומנו חניות 117 ו-118. אולם נאמר כי השאלה היא אם הסכם המכר שינה את הסכמת הצדדים שלפיה המשיבים יקבלו חניית נכה בנוסף על שתי החניות הרגילות; וכי מאחר שנציגת המכירות לא הובאה לעדות, אין עדות ישירה לכך שהמשיבים ביקשו להחליף את חניה מס' 2 בשתי חניות כאמור. בתוך כך דחה בית המשפט את טענת המערערת שלפיה חתימתו של המשיב 2 בתוך משבצת החניות 117 ו-118 שבתשריט החניות שצורף להסכם המכר, מהווה הסכמה מצידו לכך שחניות אלו יוקצו לו חלף חניה מס' 2. נקבע כי אמנם חתימת המשיב 2 על תשריט החניות מלמדת על כך שהסכים לקבל שתי חניות רגילות עם מכפיל מכני, אולם לא עולה מכך כי ויתר על חניה מס' 2. בית המשפט המחוזי ציין כעובדה כי לאחר החתימה על הסכם המכר הגיש המשיב 2 לבית משפט לענייני משפחה ברמת-גן בקשה לאישור רכישת הדירה עבור המשיב 1 (תמ"ש 44110/02, השופט נ' נחמני) (להלן: הבקשה לבית המשפט לענייני משפחה), וכי בבקשה זו לא צוין כי למשיבים הוקצתה חניית נכה, אלא נזכרו רק שתי החניות האחרות. עם זאת, בית המשפט המחוזי קבע כי ישנם פרטים נוספים בקשר עם הדירה שלא צוינו בבקשה זו, וכי אין בחוסר בתיאור כדי ללמד על ויתור כלשהו של המשיבים על חניה מס' 2. עוד צוין בפסק הדין, כי אמנם בעת מסירת הדירה חתם המשיב 2 בפני מנהל העבודה מטעם המערערת על פרוטוקול מסירה שמתייחס במפורש לחניות 117 ו-118, ללא כל אזכור של חניה מס' 2. אלא שהמשיב 2 נימק זאת בכך שסבר כי טופס ההרשמה הוא הקובע; ובית המשפט המחוזי זקף לחובת המערערת את העובדה כי מנהל העבודה לא הובא להעיד והוסיף וקבע כי המשיב 2 דרש לקבל את החניה הנוספת בעת מסירת הדירה וגם לאחר מכן.

בסופו של דבר קבע בית המשפט כי יש ליתן צו עשה לזכות המשיבים, וזאת חרף העובדה שהוברר כי חניה מס' 2 הוקצתה זה מכבר לאדם אחר. בית המשפט קבע אמנם כי לא ניתן לצוות על מסירת דבר המצוי בידי אדם אחר שרכש אותו כדין, בפרט שעה שזה לא צורף על ידי המשיבים כבעל דין בתובענה. עם זאת נקבע כי על המערערת לקיים את חיוביה כלפי המשיבים; ומשכך, הורה בית המשפט למערערת להעמיד לרשות המשיבים, חניית נכה כלשהי בבניין בתוך 30 יום ממתן פסק הדין. כן נקבע כי על המערערת לשלם למשיבים אגרת משפט ובנוסף שכ"ט עו"ד בסך של 11,800 ₪.

6. המערערת הגישה ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, ובד בבד הגישה בקשה לעיכוב ביצועו של פסק הדין עד להכרעה בערעור. בהחלטה מיום 25.2.2015 קיבלה השופטת ד' ברק-ארו את הבקשה באופן חלקי, כך שעוכב ביצועו של הצו שבו הורה בית המשפט המחוזי למערערת להעמיד לרשות המשיבים חניית נכה בבניין; ואילו החיוב בתשלום אגרה ושכ"ט עו"ד לא עוכב, משום היותו סעד כספי שניתן להשיב. יוזכר כי כעולה מתשובת המשיבים בבית המשפט המחוזי, הוקצתה להם בסמוך לכניסה לבניין חניה נוספת (חניית נכה) על ידי עיריית פתח תקווה, ועוד יוער כי חניה זו משמשת אותם עד היום.

טענות הצדדים בערעור

7. המערערת טוענת כי הסכם המכר ותשריט החניות שעליהם חתם המשיב 2 הם ברורים ומקנים למשיבים שתי חניות בלבד (חניות 117 ו-118). לטענתה, טופס ההרשמה אינו מחייב את הצדדים ובוטל עם חתימת הצדדים על הסכם המכר, כאמור בסעיף 9 להסכם. עוד נטען כי הסכם המכר קובע באופן מפורש את החניות שהוצמדו לדירה – חניות 117 ו-118, כסימונם בתשריט החניות, סימון שעל גביו חתם המשיב 2. משכך, המערערת טוענת כי שגה בית המשפט המחוזי שעה שהעדיף את האמור בטופס ההרשמה על פני לשונו המפורשת של הסכם המכר והתשריט שצורף לו. עוד טוענת המערערת כי המשיב 2 ידע שנציגת המכירות אינה מוסמכת לחייב את המערערת, וכי עניין זה אף צוין בטופס ההרשמה עצמו בסעיף ד' שבו. משכך, נטען כי לא היה מקום לזקוף לחובתה של המערערת את העובדה כי נציגת המכירות לא הובאה לעדות. המערערת מוסיפה וטוענת כי גם מהבקשה לבית המשפט לענייני משפחה עולה במפורש כי למשיבים הוקצו שתי חניות בלבד – חניות 117 ו-118 – ולא שום חניה נוספת, ועובדה היא שטופס ההרשמה כלל לא נזכר בבקשה זו. המערערת מדגישה בהקשר זה כי לא בכדי נמנעו המשיבים מלצרף לכתב התביעה את הסכם המכר או את הבקשה לבית המשפט לענייני משפחה. המערערת מוסיפה וטוענת כי בית המשפט לא נתן משקל ראוי לכך שלמשיבים הוקצתה חניית נכים על ידי עיריית פתח תקווה בחזית הבניין, דבר המלמד על כך שהמשיבים העדיפו לוותר על חניה מס' 2 ולקבל במקומה שתי חניות רגילות. לבסוף, טוענת המערערת כי כל החניות בבניין נמכרו לצדדים שלישיים כבר בשנת 2013 (וטרם שהוגשה תביעת המשיבים), ומשכך פסק הדין אינו ניתן לאכיפה. כן נטען בהקשר זה כי שומה היה על המשיבים לצרף כנתבעים את בני המשפחה שלהם הוקצתה חניה מס' 2, בהיותם מי שעלולים להיפגע מקבלת התביעה.

8. המשיבים סומכים את ידם על קביעותיו של בית המשפט המחוזי וסבורים כי דין הערעור להידחות. לטענתם, פסק הדין מושתת בעיקר על אדנים עובדתיים באופן שערכאת הערעור לא טיטה להתערב בו. עוד נטען כי יש לזקוף לחובת המערערת את העובדה שנמנעה מלהעיד את "עדת המפתח" בפרשה, נציגת המכירות. לטענת המשיבים, הם זכאים הן לחניות 117 ו-118 (חניה כפולה עם מכפיל מכני) והן לחניה מס' 2 שהובטחה להם על ידי נציגת המכירות, כפי שניתן לדברים ביטוי בטופס ההרשמה. המשיבים מדגישים כי עדותו של המשיב 2 שלפיה נאמר לו כי חניה מס' 2 תוקצה לו בנוסף לחניות 117 ו-118, לא נסתרה; ואף אין יסוד להניח שהמשיב 2 היה מוותר על חניה מס' 2 שהינה חניית נכה הדרושה לבנו הנזקק להסעה ברכב מיוחד וגבוה. עוד טוענים המשיבים כי הסכם המכר הינו חוזה אחיד שנוסח באופן חד-צדדי על ידי המערערת ומבלי שהמשיבים היו מיוצגים באותה עת, על המשמעויות הנובעות לכך בכללי פרשנות חוזים. משכך, נטען כי אין לפרש את הסכם המכר לטובת המערערת ולהסיק ממנו כי בחתימת המשיב 2 על סימון החניות 117 ו-118 בתשריט החניות יש משום ויתור על חניה מס' 2. ובנוגע לחניה שהוקצתה להם על ידי עיריית פתח תקווה, טוענים המשיבים כי פנו לעירייה לאחר שהסתבר להם כי המערערת לא עמדה בהתחייבותה, וממילא מדובר בחניה שהיא בבחינת "פשרה" משום שתנאי החנייה בה פחות טובים מאלה בחניה מס' 2 הממוקמת בתוך הבניין.

באשר לתשלום האגרה, המשיב 2 טוען כי שילם את האגרה באמצעות כרטיס האשראי בטלפון והודע לו כי אישור התשלום יישלח לכתובת מגוריו. נטען כי אישור התשלום לא הגיע כמובטח, ובשל מגבלות טכניות אלו בית המשפט הורה על מחיקת הסעד הכספי שנתבקש בתביעה שהגישו. המשיבים צירפו לסיכומיהם את אישור תשלום החלק השני של האגרה בסך של 515 ₪, ומבקשים בערעור כי ייפסקו לטובתם פיצויים כספיים בגין הפרת חוזה. המשיבים טוענים בהקשר זה כי עובר למועד הגשת התביעה הם פנו לנציגי המערערת מספר רב של פעמים בבקשה לעמוד בהתחייבותה להקצות להם את חניה מס' 2, אך ללא הועיל. המשיבים מדגישים בסיכומיהם כי הם מודעים לבעייתיות ביישום פסק הדין שלפיו על המערערת להקצות להם חניית נכה בבניין; ומשכך מוסכם עליהם, כך כלשונם, כי חניית הנכה שהובטחה להם תומר בפיצוי כספי בשווי חניית נכה בבניין.

דיון והכרעה

9. ביום 19.4.2015 התקיים לפניי דיון מקדמי בערעור. במהלך הדיון הוצע לצדדים כי ייפסקו לטובת המשיבים פיצויים כספיים בטווח מסוים מכוח סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984. בא-כוח המשיבים, לאחר התייעצות

עם מרשו, דחה את ההצעה באומרו כי הטווח שהוצע אינו משקף את שוויה של חניית נכה בבניין; וכי לדידו יש מקום להחזיר את התיק לבית המשפט המחוזי למתן פסק דין משלים אחר שתישמע עדותה של נציגת המכירות. משדחו המשיבים את הצעת בית המשפט, הוריתי בתום הדיון כי הערעור יישמע על פי הסדר הרגיל. ביום 27.12.2015 התקיים לפנינו דיון במושב תלתא. במהלך הדיון שבנו והצענו לצדדים כי ינסו להגיע לפשרה, אולם הדבר לא הסתייע. בא-כוח המשיבים חזר על עמדת מרשו כי תבוצע הערכת שווי של חניית נכה, וכי בהתאם לממצאיה תפצה המערערת את המשיבים בפיצוי כספי.

10. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים ושבתי ועיינתי בפסק הדין של בית המשפט המחוזי ובחומר שהונח לפניו, הגעתי למסקנה כי דין הערעור להתקבל. ואבאר.

המשיבים אינם חולקים על כך שהמשיב 2 חתם על הסכם המכר ועל תשריט החניות שצורף לו, ביודעו כי מכוחם הוקצו למשיבים חניות 117 ו-118. ואולם, עיקר טענתם של המשיבים הוא כי חניות אלה הוקצו להם בנוסף לחניה מס' 2, שהובטחה להם במעמד החתימה על טופס ההרשמה. אלא שהמילה "בנוסף" אינה מופיעה על גבי טופס ההרשמה, ואף לא נמצאת בטופס אינדיקציה אחרת כלשהי לכך שמדובר בחניה שתתווסף לחניות אחרות שיוצמדו לדירה. בה בעת, בהסכם המכר ובתשריט החניות שצורף לו יש התייחסות מפורשת לחניות שהוקצו למשיבים ויוצמדו לדירה – הן חניות 117 ו-118 – וזכרה של חניה מס' 2 או כל חניה אחרת נוספת לא בא בגדרם של אלה.

עסקינן אפוא בשאלה של פרשנות חוזה, כאשר מחד גיסא ניצבת לשונו של הסכם המכר, ומאידך גיסא מצג טרום-חוזה המבטא הסכמה מוקדמת בין הצדדים, שלא קיבלה ביטוי בחוזה הסופי. אכן, שאלת היחס הפרשני בין לשון החוזה לבין תכליתו, כפי שהיא משתקפת בנסיבות החיצוניות האופפות את כריתתו, זכתה להתייחסות נרחבת בפסיקתו של בית משפט זה בשני העשורים האחרונים, ואף עוררה מחלוקות (ראו למשל: רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ בשם מגדל חברה לביטוח בע"מ (26.2.2012); דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי ירקות - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד סא(2) 1 (2006) (להלן: עניין מגדלי הירקות); ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (1995); איל זמיר "עוד על פירוש והשלמה של חוזים" משפטים מג 5 (תשע"ג)). בענייננו אין צורך להידרש לעובי המחלוקת, משום שדי לנו בכך שההלכה הפסוקה קבעה כי ככל שלשונו של החוזה ברורה וחד-משמעית, באופן שניתן ללמוד ממנה באופן מפורש על אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים, אזי שמורה לה הבכורה בהליך הפרשני (ראו: עניין מגדלי הירקות, בפסקה 12 לחוות דעתו של השופט (כתוארו

אז) א' ריבלין; ע"א 2232/12 הפטריארכיה הלטינית בירושלים נ' פארוואג'י (11.5.2014), בפסקה 14 לחוות דעתה של השופטת א' חיות). גישה זו עולה בקנה אחד עם סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (כפי שתוקן בתיקון מס' 2 לחוק, משנת 2011), הקובע: "חווה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החווה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החווה, יפורש החווה בהתאם ללשונו". הכלל הוא אפוא שחזקה על הצדדים כי התכוונו למובן הפשוט של הלשון שבה נקטו, ולפיכך יש לפרש חווה כתוב וחתום ככזה שמביע את אומד דעתם של הצדדים וממצה את ההסכמות ביניהם, וזאת למצער ככל שלשונו מאפשרת לאתר את כוונתם המשותפת ולגדר את מפגש רצונותיהם. כזהו המקרה שלפנינו.

11. בית המשפט המחוזי קבע כאמור כי "הסכם המכר בין הצדדים אינו הסכם המכר החתום" וככל שההסכם שעליו חתמו הצדדים איננו כולל תניות שהוסכם עליהן במסגרת המשא ומתן, "זו טעות סופר שיש לתקנה". בהקשר זה הפנה בית המשפט המחוזי לעניין עזרא, שם נפסק כי בהיעדר שינוי מפורש של שטח הדירה הקבוע בפרוספקט בהסכם המאוחר לו, יראו את האמור בפרוספקט בנוגע לשטח הדירה כמחייב; הגם שבהסכם נכתב כי כל מצג הקודם לו הוא בטל. ואולם אין הנדון דומה לראיה. כך, משקביעה זו בעניין עזרא באה על רקע קביעה אחרת, והיא: שלא ניתן היה לדלות מן ההסכם, אף לא מהתרשים, את מימדי הדירה האמיתיים. ואילו בענייננו, למקרא הסכם המכר ותשריט החניות לא קיימת אי בהירות כלשהי באשר לסוגיית החניה, ועולה מהם שלדירת המשיבים הוצמדו חניות 117 ו-118 והן בלבד. על רקע זה, יש לקרוא אף את האמור בסעיף 9 להסכם המכר, שבו הסכימו הצדדים לבטל כל הסכמות קודמות ככל שהיו ביניהם. מפאת חשיבותו של סעיף 9 להסכם המכר, אביאו כלשונו:

"למען הסר ספק, מוצהר בזה ומוסכם בזאת בין הצדדים כי המוכר איננו קשור בכל הצהרה, מו"מ, הידברות, הצעות חווה, זכרון דברים, מפרט, תוכניות, מצג, פרוספקט, פרסומים, הסכם, התחייבות שבע"פ או בכתב ו/או שיש להם השלכה על מערכת היחסים שבין הצדדים בכל הנוגע לממכר ו/או לאמור בהסכם, שנעשו לפני חתימת הסכם זה ולא נכללו בו...

מוסכם בזאת, כי זכרון דברים ו/או טופס הרשמה שנחתם אם נחתם בין הצדדים – בטל עם החתימה על הסכם זה.

הקונה מאשר עוד, כי הוא בדק ועמד על השינויים בין הפרוספקט ו/או הדוגמאות שהוצגו בפניו ורק ההסכם החתום על נספחיו מחייב את המוכר" (ההדגשה שלי – ע'ב').



במקרה שלפנינו הוראות סעיף 9 להסכם המכר אינן משתמעות לשני פנים, ולפיהן הצדדים הסכימו כי כלל ההבנות הקודמות שביניהם, לרבות אלו שבטופס ההרשמה – בטלות. הוראות אלה בענייננו, יש לקוראן בהינתן העובדה שהסכם המכר אינו שותק בנושא החניה. נושא זה הוסדר בבירור ובבהירות בהסכם ובתשריט החניות הנספח לו, תוך ציון מספר החניות ומיקומן ובחתימת המשיב 2 לצידן, באופן שאינו מצריך פרשנות. משכך, אין מקום ללמוד על כוונה לכאורית של הצדדים ממצג קודם, שעה שהם עצמם שללו במסגרת ההסכם הסופי את האפשרות להיזקק למצגים חיצוניים לצורך פרשנותו (ראו: ע"א 8836/07 בלמורל השקעות בע"מ נ' כהן, פ"ד סג(3) 577, 596 (2010); ע"א 10944/02 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' אוחנה, פ"ד נח(3) 673, 678 (2004); גבריאלה שלו ואפי צמח "דין פירוש החוזה – על מחלוקת פוסקים והסכמת הצדדים" קרית המשפט י 1, 23 (תשע"ד)). מצב זה שונה ממצב שבו הסכם המכר היה שותק לעניין החניות שעתידות להיות מוצמדות לדירת המשיבים; או אז ייתכן שניתן היה ואולי אף נדרש היה, להשלים את החסר על יסוד הסכמות קודמות של הצדדים במהלך המשא ומתן ביניהם, וכפי שבאו לידי ביטוי בטופס ההרשמה. ואולם בנסיבות העניין, לא רק שהמשיבים הסכימו לכך שטופס ההרשמה מבוטל והסכם המכר בא תחתיו, אלא שבמעמד החתימה על ההסכם אף הסכימו באופן מפורש כי יוצמדו לדירה חניות 117 ו-118. מדובר בחניות מסוימות ומוגדרות, ואין אזכור כלשהו בהסכם המכר ולו ברמז, לחניה מס' 2 שלכאורה הובטחה למשיבים בטופס ההרשמה; ואף לא לחניה נוספת כלשהי.

12. בהקשר זה יובהר כי לא נשמעה מפי המשיב 2 כל טענה לתרמית בהתייחס לחתימתו על הסכם המכר ותשריט החניות. ממילא טענה כזו גם לא יכולה היתה להישמע מצד המשיבים, מקום שבכתב התביעה נסמכו על טופס ההרשמה, והתעלמו מהסכם המכר ומתשריט החניות. יוער בנקודה זו כי ניתן להניח שאף אחת מן הטענות שבהן אוחזים המשיבים לעניין הבכורה והתוקף שהם מבקשים ליתן לטופס ההרשמה, לא היתה נשמעת מפיהם ואף היו מוחים כנגדה בתוקף – ובצדק – לו הועלתה על ידי המערערת במקרה שבו היתה בהסכם המכר הוראה מפורשת כלשהי המיטיבה עם המשיבים לעומת האמור בטופס ההרשמה; בין במחיר הדירה, בין בתנאי התשלום ובין בפרמטרים אחרים.

כאמור, מטעמים השמורים עימם, המשיבים לא אזכרו כלל את הסכם המכר בכתב התביעה שהגישו וממילא לא צירפו אותו, ובית המשפט המחוזי בפסק דינו מתח על כך ביקורת. אף בעיני חוסר התייחסות המשיבים להסכם המכר מעלה תמיהה, בלשון המעטה. אמנם דבר קיומו של הסכם המכר התגלה במהלך ההליך, ואולם דומה כי לא ניתן משקל הולם ללשונו החד-משמעית של הסכם זה ולכך שהסדיר באופן ברור

ומפורש את נושא החניות שהוצמדו לדירה ואת מיקומן. במצב דברים זה, הגם שניתן היה לצפות מן המערערת שתזמן לעדות את נציגת המכירות, אין בעובדה שלא עשתה כן כדי להטות את הכף לטובת גרסת המשיבים הנשענת על טופס ההרשמה ומתעלמת מהסכם המכר ותשריט החניות הנספח לו, כאילו לא היו; ויוער כי לא רק המערערת, אלא גם המשיבים נמנעו מלזמן את נציגת המכירות לעדות. יוסף לכך שבבקשה לבית המשפט לענייני משפחה צוינו חניות 117 ו-118 כחניות שהוצמדו לדירה, ולא בא זכרה של חניה מס' 2 או חניה נוספת אחרת כלשהי; אף לא בפרוטוקול המסירה של הדירה, שבו יש התייחסות לחניות 117 ו-118 ולהן בלבד. ויודגש, כי בשום מקום בטופס ההרשמה לא נאמר שמדובר במקום חניה "נוסף" על חניות אחרות שיוצמדו לדירה.

13. טעם נוסף לקבלת הערעור, הגם שלנוכח המסקנה שלעיל הדברים נאמרים למעלה מן הצורך, טמון בכך שפסק הדין של בית המשפט המחוזי אינו ניתן לאכיפה. כאמור בכתבי הטענות שהגישה המערערת במסגרת הערעור, כל 80 הדירות וכל החניות בפרויקט נמכרו לצדדים שלישיים עוד בשנת 2013 וטרם שהוגשה התביעה. מקובלת עליי בהקשר זה טענת המערערת שלפיה שומה היה על המשיבים לצרף את בני המשפחה שלהם הוקצתה חניה מס' 2 כנתבעים, וזאת משום היותם מי שעתידים להיפגע מקבלת התביעה. אמנם בית המשפט המחוזי היה ער לקושי זה כפי שציין, ומשכך קבע שעל המערערת להעמיד לרשות המשיבים חניית נכה כלשהי בבניין, אלא שלטענת המשיבים חניה כזאת אין ואכן לא הוכח אחרת. יצוין כי המשיבים "מודעים לבעייתיות" זו, כלשונם בסיכומים שהגישו בערעור, ומשכך "הסכימו" כי מקום חניית הנכה יומר בפיצוי כספי בשווי חנייה כזו בבניין. אלא שכאמור, לא הוכחה זכותם לחניה נוספת מעבר לשני מקומות החניה שהוקצו להם מכוח הסכם המכר ותשריט החניות; ובכך נשמטה הקרקע גם מן החלופה הכספית שהמשיבים טוענים לה, מעבר לכך שזו הועלתה לראשונה במסגרת הערעור.

14. לבסוף ובהתייחס לנושא האגרה – כפי שכבר נזכר, בית המשפט המחוזי הורה על מחיקת הסעד הכספי בסך 50,000 ₪, בגין עוגמת נפש שלטענת המשיבים היתה מנת חלקם משום התנהלות המערערת בנושא החניה. כך, משקבע בית המשפט כי המחצית השניה של האגרה לא שולמה; ומשלא הוגשה כל ראייה על ידי המשיבים בדבר תשלומה, חרף ההזדמנות שניתנה להם להציגה. אלא שעתה צירפו המשיבים לסיכומים שהוגשו בערעור אישור בדבר תשלום כביכול של החלק השני של האגרה, בסך של 515 ש"ח, ומבקשים בערעור כי ייפסקו לטובתם פיצויים כספיים בגין הפרת חוזה. ואולם משלא הגישו המשיבים ערעור או ערעור שכנגד, אין מקום לדון בשלב זה בטענותיהם שנדחו. ובכל זאת יוער, כי על פי תקנה 6 לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007, תביעה לסכום קצוב תחויב ב-2.5% מהסכום הנתבע כערכו בעת הגשת

התובענה, והיא משולמת בשני שיעורים שווים של 1.25% מהסכום הנתבע בכל תשלום. על פי חישוב זה, היה על המשיבים לשלם אגרה בסך של 1,250 ש"ח בגין הסעד הכספי (בשני שיעורים בסך 625 ₪ כל אחד). המשיבים לא הציגו בפנינו את כל תשלומי האגרה במלואם, ומן האמור לא ניתן להבין במדויק בגין מה שולם הסך של 515 ש"ח, שכן לכאורה היה על המשיבים לשלם סכום גבוה יותר. משלא ניתן להסיק כי האגרה בגין הסעד הכספי שולמה במלואה, אין מקום להתערב בהחלטתו של בית המשפט המחוזי למחוק מן התביעה את הסעד הכספי. בין כך ובין כך, הדיון בעניין זה הוא תיאורטי, שכן לנוכח התוצאה בערעור שלפיה לא הובטח למשיבים כי תוקצה להם חניה נוספת מעבר לחניות 117 ו-118, ממילא אין לתביעה הכספית שהגישו המשיבים בגין עוגמת נפש על מה לסמוך.

15. סיכומו של דבר, אציע לחבריי כי הערעור יתקבל, ומשמע שפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי יבוטל ותביעת המשיבים תידחה. לפנים משורת הדין, בנסיבותיהם האישיות של המשיבים, אציע כי לא ייעשה צו להוצאות.

#### ש ו פ ט ת

השופט נ' הנדל:

מסכים אני לפסק דינה של חברתי השופטת ע' ברון. אשר להערתו של חברי, השופט נ' סולברג, בעניין מלאכת פרשנותם של חוזים בעקבות תיקון סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 – עמדתי נפרשה בהרחבה ברע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ (26.2.2012). בנסיבות העניין אינני סבור שיש צורך להידרש למחלוקת בנדון, ועל כן איני מוצא מקום להתייחס לסוגיה זו באופן רחב יותר.

#### ש ו פ ט

השופט נ' סולברג:

1. דעתי כדעתה של חברתי, השופטת ע' ברון, בפסק דינה השקול.
2. על יחסי הגומלין שבין הלשון לבין הנסיבות בפרשנות חוזים עמדתי בע"א 3894/11 דלק – חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' ניר בן שלום (6.6.2013). השתלשלות הפסיקה ותיקון החקיקה, הריהם ידועים ומפורסמים, ואין צורך לחזור על האמור שם ובאסמכתאות שצויינו (פסקאות 19-12). אסתפק במסקנתי: "המטוטלת נעה מן הדגש על הלשון, אל עבר הנסיבות; בהמשך כרכה אותם יחדיו; וכעת שוב עולה קמעא משקלה של הלשון. דרך הכלל היא כי לצורך פרשנות חוזים 'אחוז בזה (בלשון) וגם מזה (נסיבות העניין) 'אל תנח את ידך'. ברם, לטעמי, ההיסטוריה החקיקתית, לשון סעיף 25(א) הנ"ל

לחוק החוזים, ומדיניות משפטית ראויה, מחייבים גם זאת: ככל שהחזרה ברור יותר מתוכו, על-פי לשונו, פוחת משקלן של הנסיבות החיצוניות, עד כי, לעיתים, נדירות, תזכה הלשון למעמד בלעדי" (שם, פסקה 19).

3. הסכם מכר המקרקעין דנן, בד בבד עם תשריט החניות, נחתם בידיעה ברורה כי על-פיו הוקצו למשיבים חניות 117 ו-118. הבטחה נטענת (כי אלו הוקצו "בנוסף" לחניה 2) לחוד, וחזרה המכר החתום לחוד. אין בהסכם המכר (וגם לא בטופס ההרשמה) ולו ראשית ראייה להקצאתן של החניות הנ"ל "בנוסף" לחניה 2; אדרבה, סעיף 9 להסכם המכר, מלמד על הסכמה מפורשת ומודעת להעדר מחוייבות לחילופי דברים שמלפני כן ("... מוצהר בזה ומוסכם בזאת בין הצדדים כי המוכר איננו קשור בכל הצהרה, מו"מ, הידברות, הצעות חזרה, זכרון דברים, מפרט, תוכניות, מצג, פרוספקט, פרסומים, הסכם, התחייבות שבע"פ או בכתב ו/או שיש להם השלכה על מערכת היחסים שבין הצדדים בכל הנוגע לממכר ו/או לאמור בהסכם, שנעשו לפני חתימת הסכם זה ולא נכללו בו..."). סוף דבר מעיד על תחילתו, כי בנסיבות העניין ראויה היתה לשון ההסכם למעמד בלעדי, שכן כך מורה הוראת סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973:

"חזרה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החזרה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החזרה, יפורש החזרה בהתאם ללשונו".

4. אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החזרה (לגבי הקצאת חניות 117 ו-118, ולא "בנוסף" לחניה 2; ולגבי בטלות הבטחות או הסכמות שקדמו להסכם המכר); לפיכך – בהתאם להוראתו של סעיף 25(א) הנ"ל – "יפורש החזרה בהתאם ללשונו".

גבי דידי, כאמור, בעניין שעל הפרק ראויה לשון הסכם המכר למעמד בלעדי, מבלי להידרש לנסיבות החיצוניות.

5. דינו של הערעור, להתקבל, אפוא, כדעתה של חברתי, במובן זה שנקבע שהמערער פטורה מהעמדת חנייה נוספות למשיבים, זולת חניות 117 ו-118.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינה של השופטת ע' ברון.

ניתן היום, ט"ו באייר התשע"ו (23.5.2016).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

ש ו פ ט