

בבית המשפט העליון

רע"א 10239/07

בפני : כבוד השופט א' רובינשטיין

המבקשת : טלכור ספקי כח בע"מ

נ ג ד

המשיבים : 1. יצחק אמיתי
2. ח.י אמיתי בע"מ

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז (השופטים שילה, דודקביץ ויפרח) מיום 28.10.07 בתיק ע"א 1389/06.

בשם המבקשת : עו"ד אביתר קנולר ; עו"ד אסתר קויפמן

החלטה

א. בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז (השופטים שילה, דודקביץ ויפרח) מיום 28.10.07 בתיק ע"א 1389/06, בו התקבל ערעור המשיבים על פסק דינו של בית משפט השלום בראשון לציון (השופט מנהיים) מיום 18.12.05 בתיק א' 3752/02.

ב. ביום 20.11.98 התקשרה המבקשת בהסכם עם המשיבה 2 (להלן המשיבה), שכלל - בין היתר - אופציה לרכישת חלק ממבנה שהקימה המשיבה. ביום 31.3.99 קיבלה המבקשת אופציה לרכוש חלק נוסף מהמבנה. ביום 1.3.01 הודיעה המבקשת על מימוש האופציות. בשנת 2002 הגישה המבקשת תביעה לפיצויים מוסכמים בגין הפרה יסודית מצד המשיבה. נטען כי המשיבה לא העבירה את הזכויות בממכר על שמה (הזכויות היו רשומות על שם בעליה, המשיב 1) בתוך 12 חודש - כפי שהתחייבה לעשות בהסכם. ביום 28.12.05 קיבל בית משפט השלום את התביעה. נקבע, בין היתר, כי ההתחייבות להעביר את הזכויות נקבעה בסעיף 2.1.2 להסכם, אשר סעיף 8.6 לו קובע "כי נכונות הצהרותיו של המוכר (המשיבה - א"ר) כמפורט בסעיף 2 להסכם זה,

וכן התחייבויות הכלולות בסעיפים 3,4,5 ו-7 הם מעיקרי ההסכם... שהפרתם תהווה הפרה יסודית". כיון שסעיף 8.7 להסכם קבע פיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית, בסך 150,000 דולר - פסק בית המשפט כי מדובר בהפרה יסודית המקימה זכות לפיצוי המוסכם. עוד נקבע כי כיון שהצדדים ביקשו להחיל את אותם תנאים גם על האופציה השניה - זכאית המבקשת לכפל פיצוי, בתוספת מע"מ. בית המשפט הכריע בטענות נוספות - לרבות טענת סיכול והפרה שכנגד מצד המשיבה, אלא שאין הן נזקקות לענייננו.

ג. ערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי התקבל ביום 28.10.07. בתמצית, בית המשפט קיבל את עמדת המשיבה, לפיה "נכונות הצהרותיו של המוכר" היא מעיקרי ההסכם המזכה בפיצוי המוסכם, אך לא התחייבותו (המופיעה בסעיף 2 סיפא) להעברת הזכויות - התחייבות שלא נזכרה בין ההתחייבויות שנמנו במפורש בסעיף 8.6 להסכם. בית המשפט הגיע למסקנה זו בעקבות ניתוח לשון החוזה, ותכליתו האובייקטיבית (נקבע כי מעבר ללשון החוזה, לא ניתן היה לזהות אינדיקציות לתכלית סובייקטיבית מוסכמת). הוטעם כי כיון שהזכויות בכל מקרה אינן רשומות, אין חשיבות יסודית להעברת הרישום, וכראיה לכך הוזכר כי לא נקבע (בפסקה 4.2 לחוזה) מועד להעברת הרישום בחלק מן הזכויות מהמשיבה למבקשת (פסקה 34 לפסק הדין). עוד נפסק, כי שגה בית המשפט בכך שפסק כפל פיצוי על אף שמדובר בהפרה אחת, ובכך שקבע כי הסכום ישולם בתוספת מע"מ.

ד. כלפי פסק דין זה הוגשה הבקשה שבפנינו, הערוכה כדבעי, בה נטען בעיקר כי קביעת בית המשפט - לפיה אין חשיבות יסודית להעברת זכויות אובליגטוריות על שם המוכר - שגויה, אינה עולה בקנה אחד עם הפרקטיקה, ויתכנו לה השלכות רוחב המצדיקות מתן רשות ערעור. עוד נטען כנגד המסקנה שביקש בית המשפט המחוזי לגזור מסעיף 4.2 להסכם; שצדק בית משפט השלום כשפנה לסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן חוק התרופות) כדי להגדיר הפרה יסודית המזכה בפיצוי המוסכם; ובתמצית - שלשון החוזה, ותכליתו הסובייקטיבית והאובייקטיבית, תומכות במסקנת בית משפט השלום. נטען גם לעניין כפל הפיצוי המוסכם, והחיוב במע"מ.

ה. לאחר העיון אין בידי להיעתר לבקשה. רשות ערעור בגלגול שלישי נשקלת רק במקרים המעוררים שאלה משפטית או ציבורית חשובה (ר"ע 103/82 חניון חיפה נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123) - ולא כזה הוא המקרה שלפנינו. אכן, לטענת המבקשת מתעוררת השאלה המשפטית הכללית האם הפרת התחייבות להעברת

זכויות אובליגטוריות על שם המוכר מהוה הפרה יסודית - אך דומני כי בנסיבות שאלה זו אינה רלבנטית לתיק, ולא הוכרעה בו. המדובר בפרשנות חוזה פרטיקולרי, שכלל אינה עילה למתן רשות ערעור בגלגול שלישי (ראו גם ש' לוי, תורת הפרוצדורה האזרחית – מבוא ועקרונות יסוד, סעיף 185, עמ' 179). כפי שציין בית המשפט המחוזי (סעיף 28), יש להפריד בנידון דידן בין השאלה מהי הפרה יסודית לפי סעיף 6 לחוק התרופות - שאלה שיש לה נפקות לעניין זכות הצד הנפגע לבטל חוזה (סעיף 7 לאותו החוק), לבין השאלה למה התכוונו הצדדים לחוזה הספציפי בקבעם:

8.6" נכונות הצהרותיו של המוכר כמפורט בסעיף 2 ...
הם מעיקרי ההסכם ... שהפרתם תהווה הפרה
יסודית...

8.7 במקרה ואחד הצדדים יפר את ההסכם הפרה
יסודית, הוא ישלם לצד המקיים פיצויים
מוסכמים."

ו. קבוצת ההפרות העולות כדי "הפרה יסודית" לעניין סעיף 8.7 אינה חופפת לקבוצת ההפרות העולות כדי הפרה יסודית לפי חוק התרופות. בכל הנוגע לפיצוי המוסכם, הצדדים הם הקובעים אילו הפרות יזכו בפיצוי, והעובדה שבחרו לכנות חלק מתניות החוזה "הפרות יסודיות" אינה אלא - בודאי במישור התחולה הישירה - "שיתוף השם" עם ההפרות שבסעיף 6 לחוק התרופות. בנסיבות אלה על בית המשפט לנתח את כוונת הצדדים לחוזה הספציפי, ואין בהכרעתו כדי להשפיע על פרשנות המונח "הפרה יסודית" שבחוק התרופות, או על המונח כפי שסוכם על ידי צדדים אחרים בחוזים אחרים. בנסיבות, עניינה של הבקשה הוא פירוש המונח "הפרה יסודית" שבחוזה הספציפי - סוגיה שבגינה ככלל לא תינתן, כאמור, רשות ערעור בגלגול שלישי (רע"א 385/93 בית נח נ' מדינת ישראל - משרד הבריאות, פ"ד מז(3) 221; רע"א 6619/06 יוגב נ' דרי (לא פורסם)). זאת, לרבות במקרים בהם נחלקו הערכאות הקודמות בפרשנות המסמך (רע"א 6594/05 מיכקשווילי נ' הירובר שירותים בע"מ (לא פורסם); רע"א 6710/06 ד. בל רהיטים בע"מ נ' אנגל נכסי הטיילת בע"מ (לא פורסם)). העובדה שהבקשה עצמה מתייחסת להוכחת התכלית הסובייקטיבית - מעידה שאף המבקשת מודעת לכך שההכרעה בתיק מיוסדת, בסופו של יום, על כוונת הצדדים לחוזה הספציפי.

ז. (1) גם לגופו של עניין דומה כי לשני הפירושים שניתנו אחיזה בלשון החוזה ובתכליתו, אלא שהכף נוטה לפירוש שאימץ בית המשפט המחוזי. לא למותר לציין כי סעיף 8.6 מתייחס אך ל-"נכונות הצהרותיו של המוכר". נוסח זה, כפשוטו, אינו

מתייחס להתחייבות המוכר (המופיעה בסעיף 2.1.2 סיפא) במובחן מהצהרתו; אף המונח "נכונות" יכול להתייחס לרישא הקובעת "המוכר מצהיר... כי רכש את זכות החכירה...", אך לא להתחייבות עתידית להעברת הזכויות, לגביה לא ניתן לנקוט לשון "נכונות". ולאידך גיסא, נקבע כי "התחייבויות הכלולות בסעיפים 3,4,5, ו-7 הם מעיקרי ההסכם" - ומקומה של ההתחייבות שבסעיף 2 נפקד. בהינתן עמימות זאת, ובהתחשב בכך שהמוציא מחבירו - עליו הראיה, לא ניתן לקבל את הטענות המוחלטות שבבקשה. עוד יאמר, כי גם טענת הזכאות לכפל פיצוי אינה מבוססת, שעה שגם אם נקבל את ההנחה כי הצדדים החילו על האופציה השניה את תנאי הראשונה - עדיין מסתבר יותר שמשמעות ההחלה היא שגם הפרת של האופציה השניה בלבד תזכה בפיצוי, אך לא שמדובר בהסכם המקים זכאות כפולה.

(2) בסופו של יום, מסופקני אם צדקה המבקשת בטענה כנגד האמור בסעיף 34 לפסק הדין, שאומד דעתם ההיפותטי של צדדים סבירים לחוזה מכר כזה, אינו רואה במועד הרישום של הזכות האובליגטורית על שם המוכר תנאי יסודי היורד לשורשו של החוזה. לטענת המבקשת, אמירה זו "אף שיתכן ונכונה היא מבחינה משפטית טהורה, אינה מתישבת כלל עם המציאות המסחרית הרווחת במדינתנו, בה מרבית מהזכויות במקרקעין רשומות במינהל והצדדים להסכמי המכר רואים חשיבות רבה ברישום הזכויות שם בדומה לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין" (הדגשה במקור – א"ר). אכן, האדם הסביר מבקש עיגון חזק ככל הניתן של זכויותיו ושל זכויות שבדעתו לרכוש; אך ספק אם ניתן לומר "אוניברסלית" כי רואה הוא באי רישום כזה, בשעה שמולו צד הגון והדברים נעשים בתום לב, משום מכשול לעשיית עסקה. איני קובע כמובן מסמרות, גם לא בשאלת האפשרות לתביעות שאינן חוזיות, וכל חוזה יידון בהקשר זה לעניינו בגדרי סעיף 6 הנזכר.

(3) לא אוכל, כאמור להיעתר לבקשה.

ניתנה היום, כ"ט בטבת תשס"ח (7.1.08).

ש ו פ ט