

42294-04-18
13/12/2020

ת"א
בית משפט השלום תל אביב - יפו

בפני השופט:
רונן אילן

- נגד -

נתבעים:
1. איתי בן יהודה
2. דפנה בן יהודה
3. מיכל אבירם
4. שלמה בכר
5. דני פרדור
6. רחל לויטס
7. גונן בצר
8. מרב בצר
9. רפי אגסי
10. רונית אגסי
11. ישראל לויטס

תובעים:
1. עופר יוזם
2. יעלים הנדסה - גולומב 9 רמה"ש בע"מ

פסק דין

לפני תביעה לפיצויים בטענה להפרת הסכם לביצוע פרויקט בנייה במסגרת התחדשות עירונית.

בעקבות מגעים שנתקיימו בין התובעים לבין בעלי דירות בבית מגורים, הנתבעים, הועבר מסמך ובו שלל תניות בקשר עם ביצוע הפרויקט. המסמך נחתם על ידי חלק מהנתבעים ובהמשך גם הוחלפו טיוטות ונוהלו מגעים בניסיונות להגיע למתווה של הסכם מפורט. ניסיונות אלו לא צלחו.

על רקע זה הוגשה התביעה, באשר לטענת התובעים השתכלל המסמך שהועבר לכדי הסכם מחייב, הסכם שהופר בחוסר תום לב. הפרה זו, כך התובעים, הסבה להם נזקים (כולל הפסדי רווח) ועל כך הם מבקשים לחייב את הנתבעים בפיצוי.

הנתבעים מצידם, כופרים בטענות התובעים וטוענים שבסך הכל נוהל בין הצדדים משא ומתן שלא הבשיל לכדי הסכם, ואין כל יסוד לטענה שהתנהלו בשלב כלשהו שלא בתום לב.

במוקד התביעה עומדת לפיכך השאלה אם בכלל נכרת הסכם בין הצדדים ואם הנתבעים אכן התנהלו שלא בתום לב, בין בקיום ההסכם ובין במשא ומתן לקראת כריתתו.

העובדות

1. התובע 1, עופר יוזם (להלן: "התובע") עוסק בביצוע עבודות בנייה, ופועל תחת השם המסחרי "יעלים הנדסה".

התובעת 2, יעלים הנדסה – גולומב 9 רמה"ש בע"מ (להלן: "התובעת") הינה חברה פרטית אשר נרשמה ברשם החברות ביום 29.10.15. התובע הינו מנהלה היחיד של התובעת.

- הנתבעים, כולם, היו במועדים הרלוונטיים לתביעה זו (בשנת 2014) בעלי זכויות בדירות השונות שבבניין אשר ברחוב גולומב 9, רמת השרון (להלן: "הבניין").
2. במהלך 2014 בקשו חלק מדיירי הבניין לבחון אפשרות לביצוע פרויקט שיפוץ חיצוני של הבניין. כך נוצר קשר בין חלק מדיירי הבניין לבין התובע, והחל משא ומתן לקראת אפשרות שכירת שירותי התובע לביצוע שיפוץ הבניין.
3. במהלך המשא ומתן, הוסכם בין הצדדים על פיצול פרויקט שיפוץ הבניין, כך שראשית לכל תוכן תכנית שיפוץ לבניין ובהמשך גם יבחר הקבלן שיבצע את השיפוץ.
- על רקע זה, במהלך דצמבר 2014 נחתם הסכם בין התובע לבין הנתבעים (להלן: "הסכם התכנון").
- לפי הסכם התכנון, הזמינו הנתבעים מהתובע הכנת תכנית לביצוע שיפוץ בבניין הכולל גם תוספת ממ"דים, והגשתה לאישור מוסדות התכנון. בתמורה, התחייבו הנתבעים לשלם לתובע סך של 20,000 ₪ בצירוף מע"מ.
- בעקבות חתימת הסכם התכנון שילמו הנתבעים לתובע את התמורה שנקבעה, התובע החל בביצוע התכנון ובמהלך מרץ 2015 העביר לנתבעים תכנית לביצוע שיפוץ הבניין.
4. בסמוך להעברת התכנית לשיפוץ הבניין, הציע התובע לנתבעים לבחון אפשרות למתכונת שונה של התקשרות ביניהם. התובע הציע לנתבעים לקדם פרויקט שיתבסס על תכנית המתאר הארצית להתחדשות עירונית, תמ"א 38, ובמסגרתו יבוצע שיפוץ כולל של הבניין ובתמורה יועברו לקבלן המבצע זכויות הבנייה שיש לנתבעים בבניין (להלן: "הפרויקט").
- על בסיס הצעה זו לביצוע הפרויקט, במהלך מאי 2015 העביר התובע לנתבעים נוסח של הסכם (להלן: "מסמך התמ"א"), ועליו חתמו חלק מהנתבעים, לא כולם. חלק המבטא בעלות של 7 מתוך 9 הדירות בבניין.
5. בעקבות העברת מסמך התמ"א, פנו הנתבעים לעו"ד יהודה מועלם על מנת שייצג אותם במשא ומתן מול התובע. כך גם ערך והעביר בא כוחו של התובע, עו"ד גבי ג'ובראן, טיוטה של הסכם שהועברה לעו"ד מועלם, אולם המשא ומתן לא התקדם ובמהלך יוני 2016 הועבר ייצוג הנתבעים לעורך דין אחר, עו"ד צבי כהן. לשם קידום הפרויקט אף שילם התובע לעו"ד כהן ביום 30.6.16 שכר טרחה בסך של 17,550 ₪.
6. על אף רצון התובע בקידום הפרויקט, התברר שחלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין מתנגדים להתקשרות עם התובע ולשכירת שירותיו לביצוע הפרויקט. אותם מתנגדים טענו שאין לתובע את הניסיון הדרוש לביצוע הפרויקט וסירבו לקדם את ההתקשרות עם התובע.
- על אף התנגדות זו, נוהלו מגעים בין ב"כ הצדדים, עו"ד ג'ובראן מזה ועו"ד כהן מזה, והוחלפו טיוטות אם כי נותרו פערים בין הצדדים.
- במצב זה, בעיקר נוכח התנגדות חלק מהנתבעים, לא קודמה ההתקשרות עם התובע, ובמהלך 2017 אף החלו הנתבעים במשא ומתן לקראת אפשרות התקשרות עם קבלן אחר שיבצע את הפרויקט.
7. ביום 22.1.17 פנו התובעים לנתבעים במכתב התראה, ובו טענו שהקיפאון במשא ומתן והפנייה של הנתבעים לקבלנים אחרים, נעשים בחוסר תום לב, בהתעלמות מההסכמות שהושגו ותוך גרימת נזק לתובעים.
- במכתב מיום 13.2.17 הכחישו הנתבעים את כל טענות התובעים ובין היתר גם טענו להיעדר הסכם מחייב ולחובת התובעים בהשבת הכספים שקבלו מהנתבעים.
8. חילופי המכתבים לא הביאו להסכמות, ובעלי הזכויות בבניין קדמו את הפרויקט מול קבלן אחר. כך, ביום 1.6.17, נכרת הסכם בין בעלי הזכויות בבניין לבין חברת צ.פ. חברה לבניין בע"מ (להלן: "חברת צ.פ."). שלפיו נקבע שחברת צ.פ. תבצע פרויקט של הריסת הבניין ובניית בניין חדש תחתיו.
9. ביום 8.6.17, מספר ימים לאחר כריתת ההסכם בין בעלי הזכויות בבניין לחברת צ.פ., הגישו התובעים לבית המשפט "תביעה לאכיפת הסכם לביצוע שיפוץ בניין לפי תמ"א 38" (ת.א. 17-06-18317; להלן: "התביעה הקודמת").
- בכתב התביעה, טענות התובעים כי בינם לבין הנתבעים נכרת הסכם לביצוע הפרויקט על ידי התובע, ועתרו לצו המחייב את הנתבעים בקיומו של הסכם זה.

הנתבעים התנגדו לתביעה, וביום 11.2.18, בתום דיון במעמד הצדדים, ניתן פסק דין המורה על מחיקת התביעה (להלן: "פסק הדין").

כחודשיים לאחר שניתן פסק הדין, ביום 23.4.18, הוגשה תביעה זו.

תמצית טענות הצדדים, ההליך והראיות

10. לטענת התובעים, הפרו הנתבעים את ההסכם, התנהלו שלא בתום לב, ולכן חובה עליהם לפצות את התובעים על הנזקים שגרמו להם.

לפי גרסת התובעים, מסמך התמ"א אשר נחתם במהלך מאי 2015 מגלם הסכם מחייב, הסכם שלפיו שכרו הנתבעים את שירותי התובעת לביצוע הפרויקט. התנהלות הנתבעים בהמשך, טוענים התובעים, מהווה לפיכך הפרה של ההסכם וניסיון חסר תום לב להימנע מקיום ההתחייבויות שנקבעו בהסכם ולמסור לאחריים את ביצוע הפרויקט.

על יסוד טענה זו להפרת ההסכם, טוענים התובעים שעל הנתבעים לפצות אותם, בראש ובראשונה בתשלום הפסד הרווח הצפוי מהפרויקט (בסך של 1,100,000 ₪), ובנוסף לכך גם בפיצוי על שעות העבודה שהושקעו בקידום הפרויקט (בסך של 300,000 ₪) ובהשבת ההוצאות שהוצאו לקידום הפרויקט (בסך של 110,737 ₪).

11. לטענת הנתבעים, אין לתביעה כל בסיס, באשר כלל לא נכרת הסכם לביצוע הפרויקט והתנהלותם במשא ומתן שלא צלח הייתה בתום לב.

לפי גרסת הנתבעים, המסמך שנערך במהלך מאי 2015 בטא בסך הכל כוונה לקדם משא ומתן לקראת האפשרות לכריתת הסכם לביצוע הפרויקט. משא ומתן זה לא צלח, בעיקר נוכח התנגדות של בעלי דירות בבניין אשר סברו שאין לתובע את הניסיון הנדרש לביצוע הפרויקט, ולכן הופסק. נוכח הפסקת המשא ומתן עמדה לנתבעים הזכות המלאה לנהל משא ומתן ואף להתקשר בהסכם עם קבלן אחר, כפי שאכן עשו. כך גם, טוענים הנתבעים, כבר נפסק במתן פסק הדין בתביעה הקודמת.

לפיכך, טוענים הנתבעים שלתביעה זו אין בסיס ויש לדחותה.

12. התובעים תמכו את גרסתם בתצהיר התובע, ובנוסף לו גם בתצהירה של האדריכלית אושרת עוזרי, בתצהירו של מר ערן זמורה, ובתצהירו של מר נתן חברוני.

בנוסף לעדים אלו, העיד מטעם התובעים גם עו"ד גבי ג'ובראן.

הנתבעים תמכו את גרסתם בתצהיריהם של הנתבע 1, איתי בן יהודה, של הנתבע 11, ישראל לויטס, ושל עו"ד צבי כהן.

13. דיוני ההוכחות נפרשו על פני שתי ישיבות ובסיומם הוקצבו מועדים להגשת סיכומים בכתב.

לסיכומי התשובה מטעם התובעים צורף מסמך. לא נעשה כל ניסיון להפנות לאופן בו הוצג המסמך או להיותו חלק מחומר הראיות. ברי הדבר שלא ניתן לצרף לסיכומים מסמך שאיננו חלק מחומר הראיות ולפיכך לא יהווה המסמך ראיה רלוונטית במתן פסק דין זה.

דין

14. במוקד התביעה עומדת המחלוקת באשר לנפקותו של מסמך התמ"א מחדש מאי 2015.

אין בין הצדדים מחלוקת על כך שהקשר הראשוני שנוצר ביניהם עסק בקידום האפשרות לביצוע פרויקט שיפוץ של הבניין, ואין בין הצדדים מחלוקת על כך שמשא ומתן זה הסתכם בחתימת הסכם התכנון, שלפיו נשכרו שירותי התובע לעריכת תכנון וקבלת היתר לשיפוץ הבניין.

אין גם מחלוקת על כך שלאחר חתימת הסכם התכנון, עלתה ביוזמת התובע האפשרות להתקשרות שונה. התקשרות בהסכם לביצוע הפרויקט.

בעקבות העלאת אפשרות זו התנהל משא ומתן, נערך ונשלח מסמך התמ"א ואף נעשו בעקבות זאת פניות לעורכי דין והעברת טיוטה של הסכם. בהמשך, התברר שהצדדים לא מגיעים להסכם והמגעים הופסקו.

15. בסיס עובדתי זה איננו במחלוקת ונוכח טענות התובעים עומדות להכרעה 3 שאלות:

הראשונה – השאלה אם מסמך התמ"א מבטא חוזה שנכרת בין הצדדים. לפי גרסת התובעים, מסמך זה מגלם הסכם מחייב ומכאן שהתנהלות הנתבעים מהווה הפרתו של הסכם. לפי גרסת הנתבעים, מסמך זה איננו אלא שלב במשא ומתן, ומכאן שהחלטתם שלא להתקשר בהסכם מחייב הייתה כדת וכדין ואיננה מקנה לתובעים זכת לטענה כלשהי כלפיהם.

השנייה – ככל שימצא שלא נכרת בין הצדדים הסכם, עולה השאלה אם התנהלות הנתבעים במהלך המשא ומתן שהופסק הייתה בתום לב.

והשלישית – היה וימצא שיש לקבל את אחת החלופות שמעלים התובעים, בין כריתת הסכם והפרתו או בין חוסר תום לב במשא ומתן, עולה השאלה אם הוכחו הנזקים להם טוענים התובעים ואם עומדת להם במצב זה הזכות לפיצוי ובאיזה שיעור.

16. לתמיכה בגרסתם, הציגו התובעים את עדותם של 3 עדים.

הראשונה, האדריכלית אושרת עוזרי, העידה ששירותי התכנון נשכרו ממנה על ידי התובע, שכלל לא הייתה מעורבת בעניינים המסחריים ובכלל התייחסותה ליחסים שבין התובעים לנתבעים מבוססת על התרשמות ותו לא (עמ' 16 – 17 בפרוט').

כך נסתרה טענתה בתצהירה (סע' 8) שלפיה סברה שהליכי ההתקשרות בהסכם בין הצדדים התקדמו כדי כך שנדרשה בסך הכל "רק חתימה על הסכם משפטי".

השני, מר נתן חברוני, העיד על היכרותו רבת השנים עם התובע מאז שירותם הצבאי המשותף, אך גם העיד שלא היה לו כל קשר עם מי מהתובעים ומעורבותו הסתכמה בדיווחים שקבל מהתובע (עמ' 33 – 34 בפרוט').

השלישי, מר ערן זמורה, העיד אף הוא על היכרותו רבת השנים עם התובע, מאז מלחמת יום כיפור, אך גם העיד שלא היה כלל מעורב בפרויקט אלא שמע עליו מפעם לפעם מהתובע (עמ' 40 בפרוט').

נוכח זאת, לא מצאתי שיש בעדות מי משלושה אלו כדי לתרום להכרעה במחלוקת.

17. נוכח המחלוקת בשאלה ראשונה, שאלת כריתת הסכם בין הצדדים, הנה אשר התברר:

○ התברר שבית המשפט כבר הכריע, בפסק הדין שניתן בתביעה הקודמת, שמסמך התמ"א איננו הסכם מחייב.

טרם הגשת תביעה זו הגישו התובעים את התביעה הקודמת, ובמסגרתה עתירה לצו שיאכוף על הנתבעים לאפשר לתובעים לבצע את הפרויקט.

בתביעה הקודמת התקיים דיון, ובסיומו ניתן פסק דין שלפיו נמחקה התביעה.

בין היתר, קובע פסק הדין כך:

וידגש, אין בפני הסכם שכל תנאיו ברורים, "סגורים", והמסוימות שבו ידועה וחד משמעית. לכל היותר, ניתן לצפות להמשך משא ומתן ...

נתתי דעתי לטענות התובעות כפי שהובאו גם היום בדיון לפיהן שיקולים זרים הביאו לכך שהנתבעים לא המשיכו במשא ומתן עמם. טענות אלה משמען הברור הוא טענות שאין בהן כדי לחייב את הנתבעים בהוראות הסכם כלשהו, כאשר אותו הסכם טרם הבשיל וכאשר תנאיו ממילא תלויים במשא ומתן ובחתימת כל הנתבעים ...

במלוא הכבוד, התביעה הוגשה כשנתיים לאחר חתימת ההסכם, תקופה ארוכה לאחר שהמשא ומתן לא הבשיל ולא התקדם, ועל פניו מבקשת לאכוף הסכם אשר תנאיו הברורים היחידים הם כי הצדדים ימשיכו לנהל משא ומתן. ככל שנגרמו לתובעת 1 או אפילו לשתי התובעות נזקים כלשהם בגין חוסר תום לב מצד הנתבעים, הרי פסק דין זה אינו מונע מהם לתבוע נזקים אלה. אך יש להבחין בין תביעת נזקים לבין תביעה לאכיפת הסכם ואין מקום לאכוף הסכם כאשר תנאיו הם כאמור לעיל.

משמע, בפסק הדין קובע בית המשפט שהמסמך איננו מהווה הסכם מחייב, אלא שלב במשא ומתן בלבד.

הכלל בדבר התקיימות מעשה בית דין מסוג "השתק פלוגתא" קובע כך:

"הפלוגתא העולה בכל התדיינות היא אותה פלוגתא, על רכיביה המשפטיים והעובדתיים; בהליך הראשון קיימו הצדדים התדיינות בכל הנוגע לאותה פלוגתא; ההתדיינות הסתיימה בהכרעה מפורשת או משתמעת ונקבע לגביה ממצא פוזיטיבי; ההכרעה בפלוגתא הייתה חיונית לצורך פסק-הדין הראשון" (ע"א 4087/04 גורה נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, [פורסם בנבו] 8.9.05)

כל ארבעת התנאים הנדרשים לקביעת קיומו של השתק פלוגתא מתקיימים במקרה דנא.

הפלוגתא, נפקות מסמך התמ"א, היא אותה הפלוגתא; התקיימה לגביה התדיינות; זו הסתיימה בהכרעה מפורשת שלפיה המסמך איננו חוזה מחייב אלא רק שלב במשא ומתן; וההכרעה הייתה חיונית למתן פסק הדין הראשון.

ולפיכך, טענת התובעים שלפיה המסמך מהווה הסכם מחייב כבר הוכרעה – ונדחתה בפסק דין המקום מעשה בית דין.

○ התברר שלא כל בעלי הדירות בבניין חתמו על המסמך.

ככלל, חתימה על מסמך איננה תנאי הכרחי להוכחת גמירות דעתם של הצדדים להסכם, אך מקובל לראות בה ראייה כבדת משל לקיומה, או היעדרה, של כזו גמירות דעת. לרצינות הכוונות שלהם להתקשר בהסכם מחייב. כך נפסק:

עולה מכל האמור לעיל, שבה בשעה שעצם קיום המסמך בכתב הוא תנאי הכרחי ומהותי לתקפותו של הסכם לעיסקת מקרקעין, הרי החתימה על ההסכם, הן מצד הקונה והן מצד המוכר, מהווה גורם ראייתי בלבד, אם כי כבד משקל, אשר בא להוכיח את גמירות הדעת בין הצדדים ולאשר, שאמנם אלה הם תנאי החוזה שהוסכם עליהם. בהעדר ראייה זו יצטרך בית המשפט לבדוק בדיקה קפדנית, שמא מוכחות העובדות הנ"ל על-ידי ראיות אחרות. אין להסיק מכאן, שמזלזל אני בחשיבותה של החתימה על גבי חוזים מהסוג הנדון. אין ספק, שצדדים לחוזה, המהווה עיסקת מקרקעין, ולמעשה הצדדים לכל חוזה הנערך בכתב, נוהגים לחתום על החוזה בטקס יותר או פחות חגיגי, ורוב האנשים לא יראו את עצמם קשורים בהתחייבויות ההדדיות, שהתכוונו לקבל על עצמם בכתב, כל זמן שלא חתמו שני הצדדים על החוזה. על-כן, אם נתקלים אנו בחוזה בלתי חתום, ואחד הצדדים לחוזה הכתוב יטען, כי לא הגיעו הצדדים לגמירות דעת ועל-כן אין תוקף לנוסח החוזה, הרי תהיה בהעדר החתימה בדרך כלל משום הוכחה מרחיקת לכת, ואולי כמעט קונקלוסיבית, לטובת גירסתו. (ע"א 571/79 דירות מקסים בע"מ נ' דינה גרבי, פ"ד לז(1) 589, 605)

בדרך כלל איפוא, היעדר חתימה על מסמך יעיד על היעדר גמירות דעת וכאשר יהיה טוען לכריתת הסכם גם בהיעדר החתימה – הרי שעליו הנטל להראות שנתקיים אותו חריג לכלל.

לטענת התובעים, חתמו על מסמך התמ"א כלל בעלי הדירות בבניין (למשל סעיף 7 בסיכומי התובעים).

בפועל, התברר שחלק מבעלי הדירות שבבניין – סירבו לחתום על המסמך ולא חתמו עליו. אותם בעלי דירות אשר סירבו לחתום על המסמך (כולם בני משפחת לויטס – גב' עמירה ואורבך ומנחם לויטס) הינם הבעלים של 2 מכלל 9 הדירות בבניין. והעובדה שהם אינם חתומים הובהרה לתובע כבר ביום 10.5.15 (נספח 4 לתצהיר הנתבע 1; עדות התובע בעמ' 59; ש' 10 בפרוט').

טענת התובעים שלפיה כל בעלי הדירות בבניין חתמו על מסמך התמ"א נסתרה, ובסיכומים מטעמם אף מודים בכך התובעים (סעיף 8 בסיכומי התובעים). בהיעדר חתימה של 2 מבעלי הדירות בבניין לא ברור הבסיס לטענה שיש לראותם כמי שהתחייבו בהסכם כלפי התובעים, ואף לא ברור הבסיס לראות ביתר הנתבעים שאכן חתמו, כמי שהסכימו להתחייב בהסכם גם אם לא כלל דיירי הבניין חתמו והסכימו למסמך.

○ התברר שהמסמך איננו כולל פרטים מהותיים הנדרשים לביצוע הפרויקט.

אחד המבחנים היסודיים לבחינת שאלת קיומה של כוונה וגמירות דעת להתקשר בהסכם מחייב, בוחן את התנאים אשר סוכמו כפי שהם מגולמים באותו מסמך שבמחלוקת. אם תנאים אלו אכן משקפים הסכמות בכל הנוגע לתנאים היסודיים של ההתקשרות בעסקה.

כדי שיוקנה למסמך כזה תוקף חוזי עליו לקיים את דרישות היסוד המותוות בחוק החוזים, לאמור: גמירות דעת ומסוימות. על המסמך להעיד על רצונם של הצדדים להתקשר זה עם זה בהתקשרות מחייבת; עליו לכלול את התנאים היסודיים והחיוניים לעסקה (לעיתים על המסמך לקיים גם דרישות צורניות, כגון דרישת כתב – כך הוא למשל לגבי עסקה במקרקעין בהתאם לסעיף 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969). אם נתקיימו בו במסמך כל אלה, אף קיומה של הסכמה בדבר חתימת חוזה עתידי, לא תשלול את תוקפו (ע"א 3026/98 כהן נ' ירמיהו, [פורסם בנבו] 18.12.01)

עיון במסמך מלמד על מתווה כללי של הפרויקט שמבקשים לקדם – שיפוץ כללי של הבניין, כולל תוספת ממ"ד לכל דירה וחזוק הבניין מפני רעידות אדמה כנגד העברת זכויות הבנייה לתובע. מאידך, אין בהסכם כל ניסיון לרדת לפרטים. אף לא אלו שבליבת ההתקשרות.

וכך, למסמך התמ"א לא מצורפות תכניות כלשהן שיבהירו את אופי הבנייה המתוכננת ואף לא מפרט הכולל את פרטי העבודות שיעשו. במסמך אין התייחסות לבנייה שתיעשה במסגרת הפרויקט. במפרט אין כל התייחסות ללוחות זמנים להם יחויבו הצדדים בביצוע הפרויקט.

התובעים מציגים "הדמיה" של הבניין לאחר ביצוע הפרויקט וטוענים שזו זכתה לקריאות התפעלות מצד הנתבעים (למשל סעיף 10 בתצהיר התובע) אך גם התובעים מודים שאלו בכלל הוצגו לנתבעים רק בדצמבר 2015 (למשל בעמוד השני בסיכומי התשובה של התובעים).

לא זו בלבד שמצב זה איננו מלמד על גמירות דעת בהעברת מסמך התמ"א במהלך מאי 2015, אלא שנהפוך הוא. כאשר אפילו הדמיה (!) לא הייתה לנגד עיני הנתבעים, קשה להבין כיצד מבקשים התובעים לטעון לגמירות דעת להתקשרות בהסכם.

מצב זה של מסמך הכולל עקרונות בקווים כללים שכאלו, מקשה על קבלת גרסת התובעים למשמעותו.

○ התברר שכבר במסמך הוסכם שהתובע כלל לא חייב לבצע את הפרויקט ולנתבעים הזכות לפנות לקבלת הצעות נוספות לביצוע הפרויקט.

כך מורה המסמך בפסקה הרביעית:

היזם יהיה זכאי (אך לא חייב) על פי הסכם זה לבצע את התכנית בשלמותה על חשבונו מבלי לחייב את המזמין בהוצאה כלשהי. המזמין יוכל (אם ירצה בכך) לקבל 2 – 3 הצעות נוספות מאחרים ויחתום על הסכם התקשרות כאמור עם היזם בתנאי שיסכים היזם לעשות זאת על פי ההצעה הטובה ביותר מבין ההצעות שנתקבלו. אם לא יסכים לכך היזם, ישלם המזמין ליזם את הוצאות התכנון שהוציא כפי שיאושרו ע"י רואה החשבון מטעם המזמין. אזי יהיה המזמין רשאי לחתום עם יזמים אחרים לפי ראות עיניו והיזם לא יוכל לבוא למזמין בתביעות כל שהן."

לשון הסכמה זו ברורה. מהצד של התובע, מורה פסקה זו כי גם לאחר השלמת שלב התכנון לא חייב התובע להמשיך בביצוע הפרויקט. הוא "זכאי" לעשות כן "אך לא חייב".

מהצד של הנתבעים, מורה פסקה זו כי עומדת להם הזכות לפנות ולקבל הצעות מאחרים ואף להתקשר איתם בהסכם לביצוע הפרויקט, כשהם נושאים רק בהוצאות התכנון שהוציא התובע.

הסכמה זו שלפיה אף לא אחד מהצדדים מחויב לבצע את הפרויקט כלפי הצד השני, איננה מתיישבת עם הטענה להסכם מחייב לביצוע הפרויקט.

○ התברר שלאחר חתימת המסמך המשיכו הצדדים בניהול משא ומתן לקראת חתימתו של הסכם.

לאחר חתימת המסמך מונה על ידי חלק מהדיירים עו"ד יהודה מועלם, על מנת שייצג אותם בעריכת הסכם מול התובע, בעוד התובע ממנה את עו"ד גבי ג'ובראן כעו"ד מטעמו. ודוק, אפילו בשלב זה של המשא ומתן התברר כי שלושה מכלל הדיירים מסרבים אפילו לחתום על המסמך המבקש לקדם את המשא ומתן עם התובעים (כעולה ממסמך החלטת הנציגות החתום על ידי 6 בלבד – נספח 5 לתצהיר הנתבע 1).

בהמשך, ערך עו"ד ג'ובראן טיוטה של הסכם אותה העביר לעו"ד מועלם, ברם המשא ומתן לא התקדם ומספר חודשים לאחר מכן, בחדש יוני 2016, הועבר ייצוג הדיירים לעו"ד צבי הכהן. עו"ד הכהן בחן את הטיוטה, ערך את הברור מול הדיירים, והעיד כי מצא שאין אפשרות לקדם את ההתקשרות נוכח התנגדות נחרצת של דיירים

בבניין וגם כאשר עוד נותרו סוגיות עליהן לא הושגה הסכמה בין פרקליטי הצדדים (סעיפים 14 ו-17 בתצהיר עו"ד כהן). עדות עו"ד כהן מתיישבת עם הראיות שהוצגו ולא מצאתי סיבה שלא לקבלה.

התובעים טוענים שביום 6.5.16 זומנה אסיפת דיירים בקשר עם הפרויקט ומפנים למכתב הזימון של הנתבע 9, רפי אגסי (נספח 12 לתצהיר התובע), אך עיון בהודעה זו מלמדת על זימון אסיפה לקידום הפרויקט ולא יותר. אין בהודעה זו ולו רמז לאפשרות שלעת ההודעה כבר קיים הסכם מחייב מול התובעים.

אף העד מטעם התובעים, עו"ד ג'ובראן, העיד כי לפי התרשמותו לא נכרת הסכם נוכח ההתנגדויות בקרב הנתבעים אף שלשיטתו לא נוהל המשא ומתן בתום לב (עמ' 26; ש' 29 בפרוט').

ודוק, במהלך תקופה זו, כשנה לאחר חתימת מסמך התמ"א, לא נעשה מצד הדיירים דבר לקידום ההתקשרות מול התובע.

גם מצב זה של המשך המשא ומתן, כאשר כל הפרקליטים המעורבים סבורים שאין הסכם מחייב בין הצדדים, איננו מתיישב עם גרסת התובעים לכריתת הסכם מחייב.

○ לטענת התובעים, נסתרה טענת עדי הנתבעים בכל הנוגע לניסיון אשר צברו התובעים ביצוע פרויקטים שונים דוגמת הפרויקט.

במהלך הדיון ובסיכומים מטעמם (למשל סעיף ט' בהתייחסות לעדותו של הנתבע 1), טוענים התובעים שאין בסיס לניסיון להציגם כחסרי ניסיון בביצוע פרויקטים שונים.

לא מצאתי מקום לבחון את היקף ניסיונם של התובעים, אם גדול הוא או שמא מצומצם, שכן לא מידת ניסיונם של התובעים עומדת למבחן אלא השאלה אם נכרת הסכם מחייב. אפילו סברת הנתבעים להיעדר ניסיון של התובעים הייתה שגויה, אין בכך כדי לתמוך בטענת התובעים להתקיימות התנאים לקבלת הטענה בדבר כריתת הסכם מחייב.

18. כך ניתן לסכם את אשר התברר נוכח המחלוקת באשר לנפקותו של מסמך התמ"א.

כבר בראשית בחינת השתלשלות האירועים, התברר שהתובעים חסומים מפני האפשרות לטעון שהמסמך מהווה הסכם מחייב, שכן עומד כנגדם מעשה בית דין. השתק פלוגתא נוכח ההכרעה בפסק הדין בתביעה הקודמת שלפיו המסמך הינו אך שלב במשא ומתן ולא הסכם מחייב. אף שדי בכך כדי לדחות את גרסת התובעים, למעלה מהצורך, התברר שממילא הראיות תומכות באותה הכרעה בפסק הדין.

התברר שלא כל הדיירים בבניין חתמו על המסמך, באשר בעלי 2 מתוך 9 הדירות בבניין (כולם בני משפחת לויטס) כלל לא חתמו על המסמך.

התברר שהמסמך עצמו מתווה את הפרויקט המוצע בקווים כללים בלבד. בראשי פרקים. בלי להיכנס לפרטים ולתכניות ההכרחיים לביצועו.

התברר שהצדדים כלל לא התחייבו זה כלפי זה שהפרויקט יבוצע על ידי התובע. לא התובע התחייב לכך ואף לא הדיירים, התחייבו לכך.

והתברר שהצדדים שניהם המשיכו במשא ומתן במשך למעלה משנה, בניסיון כושל לגבש הסכם מפורט.

נוכח כל זאת, אני דוחה את גרסת התובעים, מקבלת את גרסת הנתבעים, וקובע שמסמך התמ"א איננו מבטא הסכם מחייב לביצוע הפרויקט על ידי התובעים. מסמך התמ"א מבטא, בסך הכל, שלב במשא ומתן אשר התנהל בין הצדדים מתוך כוונה להגיע להסכם. כוונה אשר לא התממשה.

בין התובעים לבין הנתבעים לא נכרת כל הסכם. לא בכתב וודאי שלא בעל פה.

19. אפילו לא נכרת הסכם מחייב בין הצדדים, אפשר ועומדת לתובעים הזכות לפיצוי, ככל שהתברר כי המשא ומתן שנוהל עמם – לא נוהל בתום לב. זו, למעשה, הטענה החלופית של התובעים.

כפי שמורה סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, חייבים צדדים לנהוג בתום לב במהלכו של משא ומתן לקראת כריתתו של חוזה.

"המנהלים משא ומתן לקראת כריתתו של חוזה והצדדים ליחס החוזי לאחר שהחווה נכרת יפעלו באופן הוגן ותוך התחשבות בציפיות הסבירות של הצד האחר... תום הלב מבוסס על ההנחה כי כל צד דואג לאינטרס שלו עצמו, אך הוא עושה כן באופן הוגן תוך הבטחת המשימה המשותפת של הצדדים..." (ע"א 6370/00 קל בניין בע"מ נ' ע.ר.מ. רעננה לבניה והשכרה בע"מ, פ"ד נו(3) 289, 299).

על יסוד טענה לחוסר תום לב במשא ומתן, עמדה לתובעים האפשרות לעתור לחיוב הנתבעים בפיצוי. בין אם פיצויים שליליים ("פיצויי הסתמכות") ובנסיבות חריגות אפשר שאף לפיצויים חיוביים ("פיצויי קיום").

ובכל זאת, לא מצאתי הצדקה לחיוב באילו מאלו בנסיבות המקרה.

כך, באשר לא מצאתי בנסיבות העניין כל בסיס לטענה לחוסר תום לב בהתנהלות הנתבעים. מהשתלשלות האירועים עולה שהתנגדות הנתבעים, לפחות בחלקם, להתקשרות עם התובעים הובהרה לתובעים. ועוד עולה שהתובע עצמו היה ער לכך שהוא נוטל סיכון ככל שהוא ממשיך בהשקעת משאבים בקידום הפרויקט.

כך העיד התובע (עמ' 62; ש' 1 – 4 בפרוט):

אני ביררתי והמסקנות שלי היו כדלקמן אחת יש לי פה 6 חתימות וודאיות שיחתמו נשארה החתימה של ישראל לויטס שאני מעריך שאם השישה האלה יחתמו על הסכם סופי אזי גם ישראל לויטס יצטרף. ישנו גם גורם נוסף שזה עורך הדין צבי כהן שהוא צריך בסופו של דבר להביא את החתימות של 7 דיירים.

משמע, התובע ידע כי לא נכרת הסכם מחייב ואף קיימת אפשרות שלא ייחתם כזה הסכם מחייב. התובע העריך, אפשר שהאמין, שבסופו של יום ייחתם הסכם שכזה, אך ידע שזה טרם נכרת. ידע שהוצאות שהוא מוציא לקידום הפרויקט מבטאות הערכה ועלולות להתברר ככאלו שירדו לטמיון.

זאת ועוד, 2 מבעלי הזכויות בבניין התנגדו להתקשרות עם התובע מעת תחילת המשא ומתן, ואף במשא ומתן עצמו התגלו פערים מהותיים (למשל כאמור בסעיף 13 לתצהיר עו"ד צבי הכהן, ובעדותו בעמ' 18; ש' 15 – 25 בפרוט). במצב זה, לא מצאתי כל יסוד לטענה לחוסר תום לב בהתנהלות הנתבעים מול התובעים במהלך המשא ומתן שנוהל מולו.

בסופו של יום, זה טבעו של משא ומתן שעיתים מסתיים בכריתת הסכם ולפעמים לא. וזה אשר ארע בנסיבות המקרה דנא. נוהל משא ומתן, בתום לב ובמשך תקופה ארוכה למדי. המשא ומתן לא הבשיל לכדי הסכם מחייב והסתיים.

20. מאחר ונמצא שלא הוכחו אותן שתי טענות שעשויות היו לזכות את התובעים בפיצוי, אין טעם לבחון את שאלת הפיצוי לו טענו התובעים.

בקליפת האגוז בלבד, יצוין שאפילו הוכחו טענות התובעים להפרת הסכם או לחוסר תום לב בהתנהלות הנתבעים, לא ניתן היה לפסוק לזכותם את הסעדים להם עתרו.

התובעים עתרו לפיצוי בסך של 1,100,000 ₪ בגין "הפסד רווח קבלני". טענה זו עשויה הייתה להיות רלוונטית לו הוכח כי נכרת חוזה שהופר, ברם לא הוצגה כל ראיה שתבסס טענה שכזו. לא חוות דעת מומחה או כל ראיה אובייקטיבית אחרת שעשויה הייתה לאפשר לבחון אם בכלל היה זה פרויקט רווחי ומה עשויים היו להיות הרווחים ששיא לתובעים.

התובעים עתרו לפיצוי בסך של 300,000 ₪ בגין "שכר עבודת" התובע והשקעת "מאות שעות עבודה", ברם לא הציגו פירוט שיאפשר בכלל לאמוד את היקף הזמן שהושקע על ידי התובע ואף לא את הבסיס לאומדן לו טען.

לו נמצא ממש בטענה מטענות התובעים להפרת הסכם או לחוסר תום לב במשא ומתן, נראה שניתן היה לפסוק לזכותם לכל היותר את ההוצאות שהוציאו בקידום הפרויקט (בניכוי התשלום שקבלו לפי הסכם התכנון בסך של 20,000 ₪), ולא מעבר לכך.

21. לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים.

22. לסיכום, מהראיות שהוצגו התברר כי בין הצדדים נוהל משא ומתן אשר לא הסתיים בהסכם.

כך נמצא לאחר שהתברר שהמסמך עליו מתבססת התביעה איננו חתום על ידי כל הנתבעים, איננו מבטא הסכמות על תנאים מרכזיים ויסודיים של העסקה, ובכלל כולל תניות שמאפשרות היפרדות גם לאחר שייחתם.

כך נמצא אף נוכח בחינת התנהלות הצדדים עצמם לאחר עריכת מסמך התמ"א, כאשר נמצא שהמשא ומתן המשיך להתנהל בין הצדדים חודשים רבים וכאשר אף העד מטעם התובעים, עו"ד ג'ובראן, העיד שלמיטב הבנתו בשלב זה לא היה הסכם מחייב בין הצדדים.

מכלול זה של עובדות מלמד שלא הייתה גמירות דעת, לא הייתה הסכמה על תנאים יסודיים של ההתקשרות, ולא הייתה כוונה לראות במסמך התמ"א הסכם מחייב.

עוד נמצא שלא ניתן להלין על התנהגות הנתבעים, או לטעון לחוסר תום לב באופן שבו נוהל המשא ומתן מול התובעים או בכלל. חוסר רצונם של חלק מהנתבעים להתקשר בהסכם עם התובעים הובהר לתובע מלכתחילה, ותחושתם שאין לתובע הניסיון הנדרש לביצוע הפרויקט הייתה לגיטימית, בין אם הייתה נכונה ובין אם לאו.

למעשה, התובע היה מודע לסיכון הכרוך בניסיון לקדם הסכם מול קבוצה גדולה של בעלי זכויות ולאפשרות שלמרות מאמציו לא יושג כזה הסכם. ואכן, אי ההסכמה הביאה לכך שלא נכרת הסכם, ולא חוסר תום לב.

ולבסוף, למעלה מהצורך, נמצא שלא הוצגו ראיות לביסוס תחשיבי הנזק להם טענו התובעים, למעט ההוצאות שהוציאו.

23. נוכח כל האמור לעיל לא מצאתי בסיס לתביעה זו ולפיקח אני דוחה את התביעה.

התובעים ישאו בהוצאות הנתבעים בגין בירור התביעה, אשר בשים לב לסכום התביעה וסעיף 1 (א) (4) בתוספת לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000, יועמד על 60,000 ₪.

ניתן היום, כ"ז כסלו תשפ"א, 13 דצמבר 2020, בהעדר הצדדים.



רוני אילון, שופט

הורד קובץ

בעלי דין המבקשים הסרת המסמך מהמאגר באמצעות פניית הסרה בעמוד [יצירת הקשר](#) באתר. על הבקשה לכלול את שם הצדדים להליך, מספרו וקישור למסמך. כמו כן, יציין בעל הדין בבקשתו את סיבת ההסרה. יובהר כי פסקי הדין וההחלטות באתר פסק דין מפורסמים כדין ובאישור הנהלת בתי המשפט. בעלי דין אמנם רשאים לבקש את הסרת המסמך, אולם במצב בו אין צו האוסר את הפרסום, ההחלטה להסירו נתונה לשיקול דעת המערכת.

Disclaimer

הודעה

באתר זה הושקעו מאמצים רבים להעביר בדרך המהירה הנאה והטובה ביותר חומר ומידע חיוני. עם זאת, על המשתמשים והגולשים לעיין במקור עצמו ולא להסתפק בחומר המופיע באתר המהווה מראה דרך וכיוון ואינו מתיימר להחליף את המקור כמו גם שאינו בא במקום יעוץ מקצועי.

האתר מייעץ לכל משתמש לקבל לפני כל פעולה או החלטה יעוץ משפטי מבעל מקצוע. האתר אינו אחראי לדיוק ולנכונות החומר המופיע באתר. החומר המקורי נחשף בתהליך ההמרה לעיוותים מסויימים ועד להעלתו לאתר עלולים ליפול אי דיוקים ולכן אין האתר אחראי לשום פעולה שתעשה לאחר השימוש בו. האתר אינו אחראי לשום פרסום או לאמיתות פרטים של כל אדם, תאגיד או גוף המופיע באתר.

