



בית המשפט המחוזי בחיפה

06 נובמבר 2013

ת"א 58767-10-13 חס' נ' תמיר ואח'

בפני כב' השופטת ר. למלשטריך- לטר
המבקש

זאב חס

נגד

המשיבים

1. רות תמיר
2. ליאורה שורקי תמיר
3. נגה דוכובני
4. יוסף שלמה תמיר

החלטה

1. המבקש הגיש ביחד עם כתב תביעה, בקשה לצו מניעה דחוף שימנע מהמשיבים לבצע כל פעולה או דיספוזיציה במגרש בשד' אבא חושי 33 בחיפה, הידוע כחלקה 169 בגוש 12286 (להלן: "המגרש"). טענת המבקש כי חליפת דואר אלקטרוני בין הצדדים גיבשה הסכם מכר מקרקעין, המחייב את המשיבים.

עובדות הרקע

- 2.1 המבקש מתעניין מזה כשנתיים במגרש ולצורך כך יוצר מדי פעם קשר טלפוני עם המשיב 4, הציע הצעות שונות אך הן נדחו. המבקש והמשיב מעולם לא נפגשו ביניהם טרם הדיון המשפטי.
- 2.2 בחודש ספטמבר 2013 החל המשיב 4 במשא ומתן עם צד שלישי בשם צחי טל למכירת המגרש, ואף נשלחה לצחי טל טיוטת חוזה מכר מטעם המשיבים. המו"מ עם הצד השלישי עלה על שרטון.
- 2.3 המבקש התעניין ברכישת המגרש, ודובר בשיחה טלפונית מיום 10.10.13 על מחיר רכישה של 1,420,000 ₪. המבקש ציין כי הוא צריך לבדוק את תיק הנכס בעירייה, וכן לבדוק אפשרות כניסה למגרש מכיוון שד' אבא חושי. בו ביום שלח המשיב 4 הודעת דואר אלקטרוני למבקש, שזו נוסחה :

"בהמשך לשיחתנו אנו מוכנים למכור את המגרש בחיפה תמורת 1,420,000 ₪ בכפוף להסכם מכר בנוסח שיוסכם בין הצדדים. ניתנת לך בזה, לבקשתך, אורכה של חמשה ימים לבצע בדיקות אחרונות. לאחר 5 ימים אלה נהיה חופשיים לנהל מו"מ עם גורמים נוספים".



בית המשפט המחוזי בחיפה

06 נובמבר 2013

ת"א 58767-10-13 חס'נ' תמיר ואח'

- 2.4 ביום 14.10.13 שעה 16:44 שלח המבקש הודעת דואר אלקטרונית למשיב ובו הוא מבקש כי המשיב 4 יאשר את הסכמתו לעניין המגרש באבא חושי. עשר דקות לאחר מכן שלח המשיב שוב את אותו מייל שנשלח כבר ביום 10.10.13.
- 2.5 משחלפו 5 הימים מאז 10.10.13, פנה המשיב למבקש שוב בהודעת דואר אלקטרוני ביום 16.10.13 ונרשם בה: "אודה להתייחסותך הסופית לכל המאוחר עד יום א' לנושא המגרש. לאחר מועד זה אראה עצמי חופשי לנהל מו"מ עם גורמים נוספים". יום א' בהודעה הוא 20.10.13.
- 2.6 ביום 19.10.13 שעה 22:11 שלח המבקש למשיב הודעת דואר אלקטרוני שזה נוסחה: "הי יוסף, התשובה חיובית, אנא שלח לי טיוטת חוזה".
- 2.7 ביום ב' בערב, 21.10.13 יצר המבקש קשר עם המשיב ובקש לברר מדוע לא קבל טיוטת חוזה. או אז התברר למשיב בדיעבד, כי הדואר ששלח המבקש ביום 19.10.13 נכנס לתיבת "דואר זבל" (spam) ולכן לא ראה אותה. זו גם הסיבה שהמשיב 4 המשיך במשא ומתן עם אחר.

המחלוקת

- 3.1 המבקש טוען כי בין הצדדים נקשר הסכם מכר מחייב בכתב. לגרסתו, ניתנה לו הצעת המשיב, והוא השיב בקיבול בתוך הזמן הנקוב.
- 3.2 המשיב טוען כי ההסכמה היחידה הייתה להיכנס לשלב של מו"מ על בסיס מחיר שנקבע. מראש התנה המשיב את הצעתו בכפוף לכך שייחתם הסכם מכר בנוסח שיוסכם על הצדדים. ההסכמה על המחיר היוותה לטענתו שלב ביניים במסגרת המשא ומתן. נטען כי לא היה מפגש רצונות בין הצדדים, לא הייתה גמירות דעת ולא הייתה מסוימות.

השיקולים במתן צו מניעה

4. ראו דברי כב' השופטת חיות ברע"א אלמוסני נ. כרמון (4.5.11) –
- "בעת בחינתה של בקשה לסעד זמני נזקק בית המשפט היושב בדין ליתן דעתו לשני שיקולים מרכזיים: הראשון, סיכויי התביעה העיקרית – די לעניין זה בהנחת תשתית לכאורית לקיומה של עילת תביעה – והשני, מאזן הנזקות, קרי האם הנזק שיגרם למבקש הסעד הזמני עקב אי מתן הצו עולה על הנזק שיגרם לבעל הדין שכנגד עקב מתן הצו. בין שני השיקולים הללו מתקיימים יחסי גומלין, כך שככל שיגבר משקלו של השיקול האחד, יפחת בהתאמה משקלו של השיקול השני



בית המשפט המחוזי בחיפה

06 נובמבר 2013

ת"א 58767-10-13 חס' נ' תמיר ואח'

(רע"א 5288/07 נפטי נ' באר טוביה מושב עובדים להתיישבות

שיתופית (פורסם בנבן, 25.6.2007)).

חוזקה של זכות התביעה הלכאורית ומאזן הנוחות מהווים מעין מקבילית כוחות בשיקולי בית המשפט.

קיומה של הזכות לכאורה

5.

המבקש טוען כי נקשר הסכם מכר מחייב בכתב, מכוחו עולה זכותו למנוע מהמשיב לקיים משא ומתן עם אחר. לא קבלתי את עמדתו של המבקש כי לכאורה נקשר הסכם מכר מהנימוקים המצטברים, כפי שיפורטו להלן –

5.1 דרישת ס' 8 לחוק המקרקעין – ס' 8 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 דורש כי

התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.

כדי שחליפת הודעות אלקטרוניות תחשב כהסכם מכר מחייב בפני עצמו יש לקרוא ממנה מפגש רצונות, גמירות דעת ומסוימות על מנת שתעמוד בדרישותיו של ס' 8 לחוק המקרקעין.

לפי העובדות כאן, גם אם נראה בהצעת המשיב משום מתן הצעה, הרי שהקיבול יצא מהניצע אך לא התקבל לכאורה אצל המציע. ס' 5 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג 1973 (וגם ס' 168 להצעת חוק דיני ממונות) קובע כי "קיבול יהיה בהודעת הניצע שנמסרה למציע...". בדין הישראלי נקבע מועד כריתת החוזה לפי תורת המסירה. ראו לעניין זה דברי המחברת שלו בספרה דיני חוזים החלק הכללי (תשס"ה) עמ' 179 –

"אימוץ תורת המסירה נובע מהתפיסה הכללית של חוק החוזים את מהות התהליך של יצירת חוזה ומהשאיפה לאיזון אינטרס הצדדים..... לעומת תורת השיגור דוחה תורת המסירה את מועד יצירת החוזה ממתן הודעת הקיבול למסירתה של זו, וכך מאזנת תורה זו במידה מסוימת את הפגיעה באינטרס המציע שכוח חזרתו מן ההצעה הוגבלת מקביעת תורת המסירה כתורה החולשת במשפטנו לענין מועד כריתת החוזה משתמעות המסקנות שלהלן: (א) עד למסירת הקיבול למציע לא נכרת חוזה ולא נוצרים חיובים על פיו. (ב) בפרק הזמן שבין מתן הודעת הקיבול על ידי הניצע ובין מסירתה למציע יכול הניצע לחזור בו מן הקיבול.



בית המשפט המחוזי בחיפה

06 נובמבר 2013

ת"א 58767-10-13 חס' נ' תמיר ואח'

(ג) הסיכון של אובדן הודעת הקיבול או איחור במסירתה מוטל על הניצע."

וראו גם המחברים פרידמן כהן בספרם דיני חוזים (כרך א' 1991) –

"הנטל למסור את הודעת הקיבול הוא על הניצע. עליו לדאוג לכך שהקיבול יגיע למציע בצורה תקינה ובמועד הנאות. מכאן נובע שהסיכון בשל אי מסירתה של הודעת הקיבול או בשל הגעתה המשובשת מוטל על כתפיו של הניצע".

(ראו הדוגמא של הודעת קיבול בקו טלפון משובש, אפילו לא יכול היה הניצע לדעת על השיבוש, האמין שהקו תקין אך ההודעה לא עברה, לא נכרת חוזה. כך גם במכתב, טלפס פקס וכד').

כאן הועברה הודעת הקיבול ישירות לתיבת "דואר זבל", לכן חל שיבוש בהעברתה, ולכאורה לא התקבלה הודעת הקיבול בתוך הזמן שהוקצב לה, כשהאחריות לכך על המבקש.

5.2 נוסחת הקשר - גם אם אראה בהודעת הדואר האלקטרוני שנשלחה על ידי המשיב משום "מתן הצעה" הרי שזו מצומצמת בכך שהיא הצעה לקיום משא ומתן בלבד. נרשם בה במפורש – כי ההצעה היא "בכפוף להסכם מכר בנוסח שיוסכם בין הצדדים".

הפסיקה דנה רבות בשאלת תוכנה של נוסחת הקשר. ניסוח מעין זה מכפוף הסכמות ראשוניות לקיומו של חוזה מחייב. ראו לדוגמא דברי כב' השופט ברק בעא 158/77 רבינאי נ. חברת מן שקד בע"מ (8.4.79) -

"מקובל לומר כי אם "נוסחת הקשר" היא כי זכרון הדברים "כפוף לחוזה פורמלי" הרי יש בכך כדי להצביע על כוונתם של הצדדים לראות בזכרון הדברים שלב ביניים בלבד במשא ומתן".

וראו גם דברי כב' השופט עמית בעא 7193/08 עדני נ. מרדכי דוד (18.7.10) - "בנוסחת הקשר לא נכתב "בכפוף לחתימת הסכם" או "מותנה בחתימת הסכם" וכיו"ב ניסוחים המעידים על כך



בית המשפט המחוזי בחיפה

06 נובמבר 2013

ת"א 58767-10-13 חס' נ' תמיר ואח'

שהצדדים לא גיבשו את דעתם, אלא נכתב באופן מנדטורי

"הסכם מפורט עד 13.9.05".

היבט נוסף לבחינת נוסחת הקשר וכוונת הצדדים, הוא עד כמה מוטלים על הצדדים חיובים חוזיים עוד בטרם עריכת הסכם המכר. כל עוד לא מוטל חיוב חוזי במסגרת עסקת המכר על הצדדים בטרם ייערך הסכם המכר עצמו, הביעו למעשה הצדדים דעתם הברורה כי מדובר בשלב ביניים, ויש להמתין לכריתתו של החוזה הפורמלי.

אמור אם כן – השימוש בניסוח "בכפוף, להסכם מכר בניסוח שיוסכם", העדר חובה חוזית לביצוע בשלב זה, מלמדים על כך שמדובר בשלב ביניים של משא ומתן.

5.3 גמירות דעת ומסוימות – כדי שחליפת הודעות דואר אלקטרוני בין צדדים תחשב כהסכם מחייב, עליה להעיד על גמירות דעתם של הצדדים להתקשר בחוזה שהוא מסויים די צורכו.

המבחן לגמירות דעתם של צדדים הינו מבחן אובייקטיבי הנלמד מאמות מידה חיצוניות, וכולל את נסיבות העניין, התנהגות הצדדים ותוכן המסמך עצמו.

בעניין המסוימות – הדרישה היא כי פרטים חיוניים ומהותיים בעסקה יהיו כתובים ומסוכמים כמו – שמות הצדדים, מהות הנכס, מהות העסקה, מחיר, תנאי תשלום הוצאות ומסים וכו'. דרישה זו התמתנה בפסיקה אשר מסתפקת היום ב"תנאים החיוניים לעסקה" כאשר אלו ניתנים להשלמה על פי דין ונוהג. אך לא ניתן לקרוא השלמה כזו מבלי שהצדדים שוחחו באופן כלשהו ביניהם לגבי פרטים כלשהם, ולו בעל פה. אחרת תמצא מרוקן מתוכן את כל הרעיון של דרישת הכתב לעסקת מקרקעין, שבאה ללמד על הרצינות וכובד הראש הדרושים טרם עריכת עסקה כזו.

גמירות הדעת ומסוימות הינם תנאים נפרדים אך קשרי גומלין ביניהם – גמירות דעת מוכחת יכולה לפצות על העדר מסוימות, העדר מסוימות יכולה להעיד על פגם בגמירות הדעת.

כאן, נוסח הודעת הדואר מהמשיב למבקש מלמדת כי אין גמירות דעת מטעמו, שכן כל העסקה כפופה לחתימת נוסח מוסכם. אין פרטים בהודעות הדואר למעט התייחסות למחיר. גם אם הצדדים התכוונו בפועל לאותו מגרש, אין זיהוי טכני שלו, ציון גודלו, תנאי תשלום, מועד העברת חזקה, זכויות צד שלישי כלשהו, אופן הנשיאה במיסים ועוד כהנה וכהנה פרטים שכל אחד מהם יכול תיאורטית להביא למחלוקת שלא ניתנת לגישור והם כולם חסרים בהודעות הדואר בין הצדדים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

06 נובמבר 2013

ת"א 58767-10-13 חס' נ' תמיר ואח'

לא רק שדברים אלו לא הועלו על הכתב- הצדדים גם לא שוחחו בעניינם ולו שיחה מקדימה.

5.4 מהנימוקים המצוינים לעיל, עולה לכאורה שלא נקשר הסכם מכר מחייב בין הצדדים. לכן גם לא קמה לכאורה זכות למבקש למנוע מהמשיב לעשות בקניינו ככל שיחפוץ.

6. מאזן הנוחות

משלא קמה זכות לכאורה למבקש, הרי שמתייטר הצורך בדיון בענין מאזן הנוחות לצורך השיקולים במתן צו מניעה. מעבר לצורך אציון, כי בנסיבות הענין עולה כי נזקו של המשיב שיהיה מנוע מלהתקשר עם צד שלישי כלשהו, יעלה על נזקו של המבקש הצפוי אם לא ינתן הצו, אשר במידת הצורך ניתן יהיה לפצותו כספית אם יצליח בתביעתו.

7. לסיכום

- 7.1 הבקשה למתן צו מניעה נדחת.
- 7.2 המבקש ישא בהוצאות המשיבים בסכום של 10,000 ₪ שישולם למשיבים ביחד ולחוד, בתוך 30 יום מהיום.
- 7.3 המזכירות תודיע לצדדים על החלטה זו.

ניתן היום, ג' כסלו תשע"ד, 06 נובמבר 2013, בהעדר הצדדים.

הוקלד על ידי מיכל זבטני

ריבי למלשטריך-לטר, שופטת