|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי במרכז-לוד** | | |
|  | | |
| קירת חברה קבלנית לבניה בע"מ | | 5 יול 2017 19158-11-16 |
|  | | |
| **השופט** | יעקב שפסר- סגן נשיא | |
|  | | |
| **המבקשת** | קירת חברה קבלנית לבניה בע"מ ע"י עו"ד עומר גדיש עו"ד יהונתן אשכנזי ממשרד כהן וילצ'יק ושות' | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **המשיבים** | 1. ענת יואבי 2. ערן יואבי  ע"י עו"ד שלומית ארליך עו"ד עדי זונדר | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

תובענה למתן פסק דין הצהרתי, לפיו חוזה מכר אשר נערך בין המבקשת לבין המשיבים בוטל כדין. כמו כן, מבוקש להורות למשיבים לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בביטול חוזה המכר והדרושות לשם השלמת הליכי ביטולו.

* רקע עובדתי

1. ביום 5.5.2015 חתמו המשיבה 1, הגב' ענת יואבי (להלן: "ענת" או "המשיבה 1"), ובעלה, המשיב 2, מר ערן יואבי (להלן: "ערן" או "המשיב 2", וביחד עם המשיבה 1: "יואבי") על חוזה לרכישת בית מגורים צמוד קרקע בפרויקט שהקימה המבקשת, קירת חברה קבלנית לבנייה בע"מ, במקרקעין הידועים כגוש 5557 חלקה 140 בראש העין (להלן: "חוזה המכר"; "הבית"; "החברה" או "המבקשת"; ו"הפרויקט", בהתאמה).

1. ביום 15.5.2015 שילמו יואבי לחברה סך של 492,978 ₪, כמקדמה המהווה 20% מן התמורה הכוללת הקבועה בחוזה המכר.

1. במהלך חודש יולי 2016, שלחה אדריכלית מטעם החברה ליואבי סקיצה של משטח היציאה לחצר הבית, ואולם בהמשך, נשלחה אליהם סקיצה נוספת אשר לשיטתם לא תאמה את הסקיצה הראשונית. בעקבות זאת, פנו יואבי אל החברה בטענה כי יש לשנות את משטח היציאה לחצר, בעוד שהחברה טענה כי מדובר בשינוי החורג מהוראות חוזה המכר וכי לפיכך איננה מחויבת בביצועו. יואבי, אשר לא היו שבעי רצון מתגובת החברה לעניין זה, פנו למנהל החברה, מר יהודה קראוזה (להלן: "קראוזה") בבקשה לביטול חוזה המכר.

1. ביום 1.8.2016 פנתה באת כוחה של החברה בדוא"ל אל יואבי, בו נכתב "טרם קיבלתי מכם הודעה על ביטול ההסכם בכתב, כפי שיהודה ביקש מכם לשלוח. אודה לקבלת הודעה כאמור בהקדם האפשרי". בתגובתם מאותו היום, ציינו יואבי כי לא נתבקשו עד אותו מועד לשלוח מסמך כאמור, וכי במטרה להתקדם מצורף מכתב מטעמם (להלן: "המכתב"). מפאת חשיבותו לענייננו, יובא להלן מכתב זה כלשונו:

"לכבוד, מ.ל.ב

קירת חברה קבלנית לבניה בע"מ תאריך: 01.08.2016

באמצעות עו"ד אורית קים בדוא"ל

ג.נ, שלום רב.

הנדון: הודעה על הסכמה לביטול הדדי של חוזה מכר מיום 05.05.2015

יחידת דיור 174, חלק מחלקה 140 בגוש 5557, שכונת פסגות אפק בראש העין

בהתאם לשיחת טלפון מיום 26.07.2016 בין הרוכשים לנציג המוכר ובעקבות מחלוקות באשר לבניה ביחידה, הוחלט על ידי הצדדים בהסכמה הדדית על ביטול החוזה הנדון והשבה הדדית של:

1. השבת מלוא התשלומים אשר שולמו עד כה על חשבון התמורה מהמוכר לקונה.
2. השבת פוליסות הביטוח אשר ניתנו לפי חוק המכר מהקונה למוכר.

בכבוד רב,

ענת יואבי ערן יואבי"

1. ביום 2.8.2016 נתבקשו יואבי בדוא"ל להעביר את המכתב האמור כשהוא חתום על ידם, ואכן, בהודעתם מיום 3.8.2016 נשלח לחברה המכתב החתום. בשלב כלשהו אף נחתם המכתב גם על ידי החברה, אך זאת לטענת החברה לצרכים פנימיים בלבד, כאשר ישנה מחלוקת בין הצדדים בשאלה האם עותק חתום כאמור הועבר גם ליואבי אם לאו.

1. כמו כן, ביום 3.8.2016, לאחר קבלת המכתב החתום, שלחה באת כוח החברה בדוא"ל לערן מסמך שכותרתו "הסכם לביטול עסקה מיום 5.5.2015" (להלן: "הסכם פעולות הביטול"), ואשר מפרט את הפעולות שעל הצדדים לבצע בקשר עם ביטול ההסכם, וביניהן: חתימה על תצהיר ביטול לרשויות המס, מסירת פוליסות הביטוח, חתימה על מסמך ביטול בטוחות והשבת הסכומים ששולמו. בין התאריכים 3.8.2016-25.8.2016 החליפו ביניהם הצדדים בדוא"ל טיוטות של הסכם פעולות הביטול, כאשר כל צד הוסיף את הערותיו להסכם. ביום 25.8.2016, ובתגובה להערה שנוספה להסכם, כתב ערן לבא-כוח החברה "אנא העבר נוסח נקי וסופי לחתימה. אקבע עם מארק". ביום 29.8.2016 שלח ערן הודעת דוא"ל נוספת לבא-כוח החברה בה ציין כי בהמשך לשיחתם הטלפונית הוא מבקש כי יועברו אליו: נוסח סופי ונקי של ההסכם, נוסח של תצהיר ביטול מלא וכן שלושה מועדים לתיאום חתימה על הסכם פעולות הביטול והתצהיר. באותו יום נשלחה לערן טיוטה של ההסכם, כאשר בתשובתו ביקש ערן לקבל נוסח של ההסכם כשהוא נקי וללא הערות וכן תצהיר מלא למיסוי מקרקעין.

1. יומיים לאחר מכן, ביום 31.8.2016 התקשרו יואבי לבאת כוח החברה והודיעו לה כי הם מעוניינים לחזור בהם מן הביטול באופן בו חוזה המכר יוסיף לעמוד על כנו. לטענת יואבי, החלטתם נבעה מהערות החברה על הסכם פעולות הביטול ובעיקר מן ההערה לפיה יש לבדוק את סכום ההשבה. באשר לתשובת החברה להודעה זו חלוקים הצדדים, כאשר לגרסת יואבי אישרה באת כוח החברה במסגרת השיחה (אשר התנהלה בינה לבין ענת) את קבלת ההודעה, וציינה שאין בכך כל בעיה. בנוסף גורסים יואבי, כי נציג מכירות של החברה אף התקשר אליהם, הביע שמחתו על כך שחוזה המכר לא בוטל, הציע כי יגיעו למשרדי החברה עם עוגה ואף ציין שהחברה קיבלה הצעה גבוהה יותר לרכישת הבית וערכה עם המציעים "רישום מותנה". מנגד, לגרסת החברה, באת כוחה לא השיבה שאין בעיה אלא ציינה שהיא תעביר את ההודעה לקראוזה, וכי אכן עם חזרתו של קראוזה מחו"ל התקבלה ההחלטה שלא לשוב ולהתקשר עם יואבי, כאשר הודעה על דחיית הבקשה ל"החייאת" חוזה המכר נמסרה לאחרון.

1. בין התאריכים 15.9.2016- 29.9.2016 הוחלפו מכתבים בין הצדדים. בין היתר, טענה החברה במסגרתם, כי נוכח סירובה לאפשר חזרה מביטול ההסכם על יואבי להגיע לחתימה על מסמכי הביטול וההשבה הפרוצדוראליים, בעוד שיואבי טענו כי קיבלו את הסכמת החברה לכך שביטול חוזה המכר איננו עוד על הפרק. בעקבות זאת הוגשה ביום 8.11.2016 התובענה דנן, כאשר בימים 2.11.2016, 7.12.2016 וה-18.12.2016 ביצעו יואבי הזמנות מספקים שונים (של אריחים, מטבח, כלים סנטריים ודלתות) עבור הבית.

1. בדיון אשר התקיים בפני ביום 7.3.2017 ביקשו הצדדים לוותר על שלב החקירות, והסכימו כי פסק הדין יינתן על בסיס החומר הקיים בתיק בלבד.

* טענות הצדדים

תמצית טענות המבקשת

1. לטענת החברה, יואבי הם שדרשו את ביטול חוזה המכר, כאשר המכתב שנשלח לחברה ואף נחתם על ידי יואבי מהווה הודעת ביטול מטעמם, אשר קובלה על ידי החברה והפכה להסכם ביטול מחייב. לשיטת החברה, יואבי שיקפו את גמירת דעתם לביטול חוזה המכר עת ניסחו את המכתב לאחר מחשבה, ללא התערבות מצד החברה, ואף חתמו עליו. החברה טוענת, כי התעקשותה לקבל את המכתב מאת יואבי כשהוא חתום וכן התנהלותה לקידום הסכם פעולות הביטול מעידות אף על גמירת דעת מצידה לביטול חוזה המכר, כאשר נוסח המכתב עצמו מעיד על כך שהצדדים גמרו בדעתם לבטל את החוזה. החברה מוסיפה כי אין באי-השבתם בפועל של התשלומים ליואבי כדי לשקף העדר גמירת דעת לביטול חוזה המכר, שכן סירוב יואבי להשלמת הפרוצדורה מול חברות הביטוח הוא הגורם לעיכוב התשלומים, בהיותו תנאי סף לשחרורם מחשבון הנאמנות. החברה טוענת כי המכתב אף מסוים דיו, מאחר שמוסדרות במסגרתו סוגיות נוספות הקשורות בביטול - כגון השבת תשלומים ופוליסות הביטוח - וכי ממילא גיבוש מסמך פרוצדוראלי כהסכם פעולות הביטול, הכולל אך השלמות הכרוכות בהליך הביטול, איננו שולל את יסוד המסוימות שבמכתב.

1. לעמדת החברה, המכתב נתן תוקף לעצם ביטול חוזה המכר בין הצדדים, וכל שנותר הוא להסדיר במסגרת הסכם פעולות הביטול את העניינים הפרוצדוראליים הנדרשים לצורך השלמת הפרידה ביניהם, ואשר נובעים מן הדין המיוחד החל על חוזה המכר לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"). החברה טוענת כי הושגה הסכמה בין הצדדים בדבר נוסחו הסופי של הסכם פעולות הביטול ושיואבי אף ביקשו לתאם מועד לחתימתו, ועל כן, העובדה שהסכם זה לא נחתם לבסוף איננה פוגמת בתוקף הביטול של חוזה המכר, שהושלם זה מכבר.

1. לגרסת החברה, קראוזה הינו הגורם המוסמך מטעמה להיקשר בהסכמים ומשום כך, גם הגורם המוסמך להסכים על "החייאת" חוזה המכר, וכי מאחר שקראוזה לא נחקר על תצהירו מהווה תצהיר זה ראייה חלוטה. החברה טוענת כי קראוזה פיקח על הליך ביטול חוזה המכר והגם שחלק משלבי הביטול בוצעו הלכה למעשה על ידי בא-כוחו אין בכך כדי לשלול את מעורבותו, אשר הייתה בידיעת יואבי. לטענת החברה, באת כוחה מעולם לא אישרה שחוזה המכר לא יבוטל שכן קראוזה שהה באותה עת מחוץ לישראל, כאשר אף נציג מכירות מטעמה איננו מוסמך לכרות הסכמים בשמה או לבטל את ביטול חוזה המכר. החברה מוסיפה כי עובדה זאת היתה ידועה ליואבי, ואף צוינה בסעיף 20.2 לחוזה המכר. עוד טוענת החברה, כי פרטיהם של יואבי הועברו על ידה לספקים בסמוך למועד חתימת חוזה המכר ולא בסמוך לביטולו וכי הפניות נעשות מיוזמת הספקים וללא ידיעתה, כך שאין בהן כדי להעיד על כוונתה לחזרה מביטול חוזה המכר, קל וחומר וכאשר מדובר בהזמנות שבוצעו לאחר דחיית החייאת החוזה והגשת התובענה דנן.

1. בנוסף טוענת החברה, כי התנהלות יואבי מסבה לה נזקים, שכן בהתאם להוראות חוק המכר נדרשת החברה להנפיק פוליסת ביטוח כנגד כל תשלום בפרויקט וכי חברת הביטוח איננה מנפיקה פוליסות חדשות כל עוד הפוליסות שהונפקו ליואבי לא ישובו אליה.

תמצית טענות המשיבים

1. לטענת יואבי, חוזה המכר כלל לא בוטל, שכן המכתב לא נחתם על ידי שני הצדדים ומשכך איננו בעל תוקף מחייב. יואבי טוענים כי המכתב, המהווה הודעה על רצונם לבטל את חוזה המכר, נשלח לבקשת החברה ונחתם רק על ידם, וזאת על אף שלפי סעיף 19.8 לחוזה המכר כל שינוי שיערך בחוזה יחייב את הצדדים רק בכפוף לחתימת שניהם. לגרסתם, המכתב הינו הודעה שממנה מתחיל משא ומתן לכריתת הסכם ביטול, וכי רק אילו היה נחתם לבסוף הסכם כאמור, היה בו כדי להוות ביטול מחייב של חוזה המכר.

1. לשיטת יואבי, המכתב איננו משקף גמירת דעת, שכן ההסכמה במסגרתו הייתה על ניהול משא ומתן לכריתת הסכם ביטול, כאשר אין בעריכת "הסכם מוקדם", תוך הסכמה על חתימה על חוזה בשלב מאוחר יותר כדי להוות בסיס להתקשרות מחייבת. לשיטתם, גם התנהלות החברה לאחר מועד המכתב מעידה על כי לא גמרה בדעתה לבטל את חוזה המכר, היות שלא הודיעה לספקים על הביטול, ואלו המשיכו לפנות ליואבי לביצוע הזמנות לבית. לעמדת יואבי, המכתב אף נעדר מסוימות ביחס לנושאים מהותיים שאינם ניתנים להשלמה חיצונית, דוגמת פירוט סכום ההשבה, מועד ההשבה ומנגנוני הגנה על הכספים עד למועד ההשבה, כאשר מאחר שהצדדים לא חתמו על טיוטת הסכם פעולות הביטול ולא הגיעו לנוסח סופי ומוסכם לגביו, לא השתכלל ביטול כדין, וחוזה המכר נותר על כנו.

1. לחילופין טוענים יואבי, כי גם אילו חוזה המכר היה מבוטל, הצדדים הסכימו לחזור בהם מן הביטול הן מפורשות והן בהתנהגותם. לגרסתם, באת-כוח החברה אישרה את הודעתם בדבר אי-הביטול של חוזה המכר ונציג המכירות של החברה חזר על הסכמה זו. יואבי סבורים כי הסכמת גורמים אלו בחברה מחייבת את החברה שכן לא נאמר לה כי חזרה מן הביטול תעשה על ידי קראוזה בלבד, גם אם לא שהה בישראל באותה העת. לטענת יואבי, גם התנהגות החברה מעידה כי חוזה המכר לא בוטל, שכן לאחר החזרה מן הביטול החברה לא פנתה אליהם, לא העבירה להם נוסח סופי של הסכם פעולות הביטול וספקי החברה הוסיפו ליצור עימם קשר לתיאום הזמנות לבית. לטענת יואבי, נציג המכירות של החברה מסר להם כי החברה קיבלה הצעה לרכישת הבית בסכום גבוה יותר וזו הסיבה בגינה היא מנסה לחזור בה מהסכמת הצדדים שלא לבטל את חוזה המכר בחוסר תום לב.

1. עוד טוענים יואבי, כי תצהירו של קראוזה מהווה עדות שמיעה פסולה שכן קראוזה איננו מצהיר במסגרתו מידיעתו האישית, וכי העובדה שהחברה לא הביאה לעדות את העדים אשר יש בכוחם להעיד על הנסיבות מכלי ראשון פועלת לרעתה, ומנגד, יש לטענתם לקבל את תצהיריהם במלואם שכן בהעדר חקירות אין ראיה לסתירתם.

* דיון והכרעה

1. האם השתכלל בין הצדדים הסכם מחייב לביטול חוזה המכר? ככל שהתשובה לכך הינה בחיוב - האם הסכם זה נותר על כנו או שמא בוטל בהסכמתם המאוחרת של הצדדים לחזור בהם מן הביטול האמור ו"להחיות" את חוזה המכר? כריתתו וביטולו של הסכם לביטול חוזה הינה אפוא הסוגיה הניצבת בבסיס התובענה שבפני.

את ראשיתו של הדיון אקדיש לבחינת שכלולו כדין של הסכם לביטול חוזה המכר לאור היסודות הדרושים לכריתת חוזה תקף. לאחר מכן, אדרש למשמעותו של הסכם פעולות הביטול והאם יש בו כדי להשליך על תוקפו של הביטול. ככל שמסקנתי תהא כי בין הצדדים נכרת הסכם מחייב לביטול חוזה המכר, אפנה לבחון האם בין הצדדים התגבשה הסכמה לחזרה מן הביטול אם לאו. אפנה אפוא לדון בסוגיות אלו כסדרן.

* האם בין הצדדים נכרת הסכם לביטול חוזה המכר?

1. על מנת לייצר את מסגרת הדיון בענייננו, אקדים ואומר, כי הגם שבהתייחסם למכתב השתמשו הצדדים בטיעוניהם במינוחים "הודעת ביטול" (ס' 3 לסיכומי המבקשת) ו"הודעה על רצון לבטל את הסכם המכר" (ס' 21 לסיכומי המשיבים), הלכה למעשה כלל כתבי טענותיהם מציגים טיעונים בדבר היות המכתב בגדר הסכם, לרבות ביחס להתקיימותם או העדרם של יסודות גמירת הדעת והמסוימות במסגרתו. בתארם את העובדות, לא מייחסים הצדדים למי מהם הפרה מפורשת של ההסכם אשר בעקבותיה וכתוצאה ממנה הופעלה לצד הנפגע מן ההפרה זכות הביטול על פי סעיפים 7 ו-8 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: "חוק התרופות")). כך, על אף שיואבי מציינים כי המחלוקת עם החברה התגלעה בעקבות אי-התאמות, מובהר על ידם כי המדובר באי התאמות בין הסקיצה המקורית שנשלחה על ידי אדריכלית החברה לסקיצה המאוחרת יותר, ובסטייה מן ההסכמה שבין האדריכלית ליואבי (ס' 5.5-5.11 לתצהיר ערן). לא נטען אפוא כי הדבר מהווה הפרה של סעיף מסעיפי חוזה המכר וכי הביטול הינו כתוצאה מהפרה כאמור, אלא, על-פי גרסותיהם של שני הצדדים, בעקבות המחלוקות שנתגלעו בעניין הסקיצות האמורות, פנו יואבי בבקשה לבטל את חוזה המכר והחברה נעתרה לכך (ס' 12-14 להמרצת הפתיחה; ס' 2.10-2.11 לתשובה להמרצת הפתיחה). לפיכך, נוכח הצגת הצדדים את המצב העובדתי (ואף המצב המשפטי הנגזר מכך לשיטתו של כל אחד מהם), והעדר טענה ברורה להתקיימות הפרה כמשמעותה בחוק התרופות - ועל-אף שימוש הצדדים במינוח "הודעת הביטול" - הרי שאיננו מצויים במקרה דנן במסגרתה של הודעת הביטול הקבועה בחוק התרופות ואשר עניינה במקרי הפרה (דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך ד 289 (2011)) (להלן: "פרידמן וכהן"), ובהתאם, יתמקד אפוא הניתוח שלהלן בבחינת ההסכמה לביטול, ולא בהודעת ביטול חד-צדדית הנשלחת בעקבות הפרת הסכם לפי חוק התרופות.

1. מעקרון חופש החוזים נובע כי אין מניעה לכך שביטולו של חוזה עשוי יתרחש בעקבות הסכמה אליה מגיעים צדדים, בין במפורש ובין במשתמע, בדבר סיום יחסיהם החוזיים, כאשר במקרה מעיין זה – בשונה לדוגמא, ממקרה בו בוטל החוזה בעקבות הפרתו או בשל פגמים בכריתתו - ביטול החוזה מהווה פעולה משפטית הדדית ומוסכמת (גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים - התרופות לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי 542 (2009); פרידמן וכהן, בעמ' 39; דוד קציר תרופות בשל הפרת חוזה חלק ב 619 (1991)). האם בענייננו השתכללה בין הצדדים הסכמה לביטול חוזה המכר? כפי שאפרט להלן, סבורני כי התשובה לכך הינה בחיוב.

1. כידוע, הסכם נכרת בדרך של הצעה וקיבול, קרי, באמצעות הצהרות רצון, לרוב עוקבות, אשר מפגשן יוצר חוזה (ס' 1 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"); גבריאלה שלו דיני חוזים 83 (1995) (להלן: "שלו")). כמו כן, על מנת שייווצר חוזה נדרשת התקיימותם של שני יסודות מצטברים: הראשון, גמירת דעתם של הצדדים להתקשר זה עם זה בהסכם והשני, כי ההצעה תהא מסוימת דיה כדי אפשרות לכרות את החוזה בעת קיבולה (ס' 2 ו-5 לחוק החוזים; שלו, בעמ' 85-88; ע"א 6235/15 חלאק נ' כריים, פס' 20 לפסק דינו של השופט ג'ובראן (פורסם בנבו, 15.2.2017) (להלן: "פרשת חלאק")). בענייננו, ובניגוד לטענת יואבי, לא ניכר מן המכתב כי מטרתו הינה לשקף הסכמה על ניהול משא ומתן לכריתת הסכם ביטול בלבד, ולמעשה, לא מצאתי באמור בו כל אחיזה לטענה לפיה נועד המכתב אך להוות הסכם ראשוני לעניין הביטול, אשר יוביל לכריתתו של הסכם סופי ומחייב. על-פי המכתב, אשר שלחו יואבי לחברה, התקיימה בין הצדדים שיחת טלפון מספר ימים עובר למועד שליחתו, במהלכה התגבשה ביניהם הסכמה לביטול חוזה המכר ולהשבה הדדית של הסכומים ששולמו במסגרתו ושל פוליסות הביטוח. יוצא אפוא, כי המכתב מהווה העדה "מזמן אמת" לכך שהצדדים גמרו בדעתם לבטל את חוזה המכר ומפגש רצונותיהם לעניין זה התרחש אף בטרם שליחת המכתב. זאת ועוד, גמירת דעתם של יואבי לביטול באה לידי ביטוי הן בעצם שליחת המכתב המציין כי קיימת הסכמה הדדית לביטול חוזה המכר, והן בעובדה שהמכתב נוסח על ידם ללא התערבות כלשהי מצד החברה, ומשכך, ניתן להניח כי שיקף נאמנה את רצונם לביטול החוזה.

יתרה מכך, סבורני כי גם בהתנהגות החברה לאחר שליחתו יש כדי לחזק את המסקנה בדבר הסכמתה לביטול חוזה המכר (על הסקתה של הסכמה לביטול הסכם מתוך התנהגות ראו ע"א 2702/92 גינזברג נ' בן יוסף, פ"ד מז(1) 540, 552 (1993) (להלן: "פרשת גינזברג"); ע"א 306/85 Datalab Management pty. Ltd נ' פולק אינטרנשיונל בע"מ, פ"ד מג(2) 309, 315 (1989) (להלן: "פרשת Datalab"); ע"א 5099/07 נת-קר שומריה בע"מ נ' עיריית קרית אתא, פס' 7 לפסק דינה של השופטת ארבל (פורסם בנבו, 30.12.2010)). כך לדוגמא, החברה היא שפנתה ליואבי תוך עדכונם כי טרם קיבלה הודעתם בכתב בדבר ביטול החוזה וביקשה כי הודעה זו תשלח אליה "בהקדם האפשרי" (הודעת דוא"ל מיום 1.8.2016 – נספח 5 להמרצת הפתיחה); החברה לא הסתפקה בקבלת המכתב, אלא ביקשה כי יועבר אליה חתום (הודעת דוא"ל מיום 2.8.2016 – נספח 5 להמרצת הפתיחה); בהודעה בה נשלח המכתב החתום ציינו יואבי כי הם יודו "על קידום הנושא" ובתגובה, נשלחה אליהם טיוטת הסכם פעולות הביטול (הודעות דוא"ל מיום 3.8.2016 – נספח 5 להמרצת הפתיחה) והצדדים הוסיפו הערותיהם אליה. לכך ניתן אף להוסיף את טענת יואבי לפיה נציג המכירות של החברה ציין בפניהם שהחברה מצויה בתהליכי התקשרות ו"רישום מותנה" ביחס לבית עם רוכשים אחרים, דהיינו, כי החברה כבר נקטה בפעולות מול גורמים שלישיים בעקבות הביטול. התנהגותה של החברה מעידה אפוא על קבלת ביטול חוזה המכר.

1. זאת ועוד, לא מצאתי ממש בטענת יואבי, לפיה אי-חתימתה של החברה על המכתב פוגמת בתוקפו המחייב, שכן הלכה היא כי חתימת צד על חוזה הינה בעלת משקל ראייתי בלבד ואיננה מהווה תנאי קונסטיטוטיבי לכריתתו. על כן, הגם שהחתימה הוכרה כמבטאת בבירור גמירת דעת להתקשרות בחוזה, נקבע שאין היא חזות הכל, ולפיכך, ככל שניתן להסיק קיומה של גמירת דעת מנסיבות המקרה הרי שאין בהעדרה של חתימה לבדה כדי לשלול גמירת דעתו של צד ליצירת ההתקשרות (ע"א 7189/09 הלר נ' כהן, פס' 6 לפסק דינו של השופט הנדל (פורסם בנבו, 6.6.2012); ע"א 1514/04 שיכון השקעות בע"מ נ' יון חנית נכסים בע"מ, פס' 10 לפסק דינו של השופט גרוניס (פורסם בנבו, 14.12.2006)). בענייננו כאמור, סבורני כי קיום גמירת דעתם של שני הצדדים נלמדת מן המכתב (המעיד על כי מפגש רצונותיהם בנושא התקיים עוד בשיחת הטלפון ביניהם), ומן הנסיבות והתנהגות הצדדים, ולכן, גם ככל שחתימת החברה על המכתב שימשה לצרכיה הפנימיים בלבד ולא נשלחה ליואבי, הרי שאין בהעדרה כדי לפגום, בנסיבות המקרה דנן, בגמירת דעתה של החברה לביטול חוזה המכר. כמו כן, הקביעה בסעיף 19.8 לחוזה המכר כי שינויים בחוזה יחייבו את הצדדים רק בחתימתם, מתייחסת, כאמור בסעיף, לשינויים בהוראות החוזה, ולא להסכמה בדבר ביטולו (בחוזה המכר הוסדרו נסיבות המאפשרות ביטול במסגרת סעיפים אחרים, כגון ס' 14.2 ו-18.1 לחוזה).

1. יתרה מכך, עיון בתוכן המכתב מלמד כי אף יסוד המסוימות מתקיים בענייננו. המכתב מציין את עצם ההסכמה לביטול, כאשר יואבי אף "הגדילו" לעשות בציינם את תוצאת הביטול (השבה הדדית של מלוא התשלומים ששולמו על-ידי יואבי ושל פוליסות הביטוח שנתנה החברה). על-אף שחובת ההשבה נובעת מן הביטול עצמו (פרשת גינזברג, בעמ' 555: "....משהגענו למסקנה כי ההסכם בוטל, דין הוא כי כל אחד מן הצדדים חייב בהשבה של מה שקיבל על פיו"), דומה כי הצגתה המפורשת במכתב מחזקת את המסוימות המגולמת בו ואת הסכמת הצדדים בדבר הפרטים המהותיים הדרושים לשם כינון הביטול. אומנם, המכתב איננו מפרט את כלל הפרטים הדרושים לשם יישומה בפועל של ההשבה, ואולם הוא קובע את המתווה, תוך ציון האלמנטים המרכזיים שהשבתם נדרשת לכל אחד מן הצדדים. סבורני כי בענייננו עולה הדבר כדי פירוט מספק לצורך הסכמה על ביטול החוזה, קל וחומר נוכח ההכרה בפסיקה בכך שלשם עמידה ביסוד המסוימות אין צורך בהכללתם של כל הפרטים אלא די בציון מסגרת העסקה, ואת החסר ניתן להשלים באמצעות הדין והנוהג (שלו, בעמ' 88-89; ע"א 10849/07 פוארסה נ' פוארסה, פס' 27 לפסק דינו של השופט דנציגר (פורסם בנבו, 12.11.2009); עדני נ' דוד, פס' 9 לפסק דינו של השופט פוגלמן (פורסם בנבו, 18.7.2010)) ביצוע פרוצדורת ההשבה במקרה שבפני איננה אלא אלמנט "טכני" במהותו, הנובע מעצם הביטול וההסכמה על ההשבה הדדית (בפרשת Datalab בעמ' 315):

"אשר-על-כן, החוזה בוטל על דעת שני הצדדים, ולא נותר אלא להשיב את אשר הועבר מכוחו."

ומשכך, השלמת האופן בו תתבצע ההשבה בפועל אפשרית באמצעים חיצוניים למכתב, ואיננה פוגמת במסוימותו. בנוסף, אינני רואה ממש גם בטענת יואבי כי לא ניתן להשלים את המכתב באמצעים חיצוניים שכן הצדדים עצמם לא הצליחו להגיע להסכמה בנושא סכום ההשבה (כשהוא מסתמך בכך על הערת החברה במסגרת הטיוטות של הסכם פעולות הביטול לפיה יש לבדוק סכום זה). ברי כי אין בהערה בדבר הצורך בווידוא הסכום המדויק ששולם על ידי יואבי כדי לסתור את נכונות החברה להשיבו במלואו - נכונות המעוגנת גם באמור במכתב (פרשת חלאק, בפס' 20):

"יסוד המסוימות עשוי להתקיים, אפוא, אף אם במועד חתימת ההסכם הצדדים לא הסכימו על פרטים כלשהם, וזאת כל עוד לא משתמעת מהחוזה כוונה אחרת של הצדדים באשר לפרטים החסרים."

1. משהגעתי למסקנה כי חוזה המכר בוטל בהסכמת הצדדים אשר נכרתה בהסכם כדין, נותר לדון בסוגיית נפקותו של הסכם פעולות הביטול. לטענת יואבי מהווה המכתב הסכם מוקדם לניהול משא ומתן בלבד, כאשר הסכם פעולות הביטול הינו ההסכם הסופי אשר אמור היה לחייב את הצדדים בביטול חוזה המכר, ומשלא נחתם הסכם זה אין בכוחו של המכתב כדי להוות התקשרות מחייבת. מנגד, לטענת החברה, המכתב מבסס את הסכמתם לביטול באופן עצמאי מהסכם פעולות הביטול, שכן כל מטרתו של האחרון הינה להסדיר את העניינים הפרוצדוראליים הנדרשים לצורך השלמת הפרידה.

כאמור לעיל, סבורני כי המכתב והנסיבות החיצוניות לו מעידים על מסוימות ועל גמירת דעתם של הצדדים לעצם ביטול החוזה ביניהם, והוא ניצב כחוזה עצמאי ובלתי תלוי המכונן את הביטול. לא מצאתי במכתב כל אחיזה לשונית או עדות להיותו חוזה מוקדם בלבד או הסכם לניהול משא ומתן. בנוסף, אף אינני סבור כי נסיבות ענייננו תומכות בעמדה כאמור, שכן הסכם פעולות הביטול נשלח ליואבי על ידי באת-כוח החברה רק לאחר שהמכתב החתום הועבר אליה, וממילא לאחר שהסכמת הצדדים בדבר הביטול כבר התגבשה. כמו כן, מעיון בהסכם פעולות הביטול עצמו מתקבל הרושם כי אכן מדובר בהסכם שנועד לשם פירוט האופן בו תבוצע ההשבה ההדדית בפועל, דהיינו להבהרת הפעולות שעל כל צד לבצע על מנת להסדיר את ההיפרדות, ולכן, אף ככל שהצדדים לא הסכימו לבסוף לגביו פרטיו אין בכך כדי לאיין את ההסכמה שהתגבשה קודם לכן לעצם הביטול, ואשר לא הותנתה בכריתת הסכם נוסף.

1. במכלול האמור לעיל, דעתי היא כי הן יסוד גמירת הדעת והן יסוד המסוימות התקיימו בענייננו ובין הצדדים נכרת הסכם מחייב לביטול חוזה המכר, כאשר אין בהסכם פעולות הביטול, אף אם לא השתכלל בסופו של יום, כדי לשלול את הסכמתם בדבר ביטול החוזה. במסקנה זו אין די בענייננו, שכן יש להוסיף ולבחון האם הסכימו הצדדים בשלב מאוחר יותר לחזור בהם מביטולו של חוזה המכר.

ואולם, בטרם חתימת נקודה זו אציין, כי לאור הסכמת הצדדים מיום 7.3.2017 לפיה פסק הדין יינתן על בסיס החומר המצוי בתיק - וזאת מבלי שהוגשה לעניין זה בקשה מטעם יואבי להוצאת תצהירו של קראוזה נוכח עמדתם להיותו תצהיר שלא מידיעה אישית (ביחס לחלק מן הנושאים השנויים במחלוקת בין הצדדים) - לא מצאתי לנכון לפסול תצהירו. יחד עם זאת, בנקודות בהן התצהיר האמור איננו מפרט מידיעתו האישית של קראוזה, ניתן משקל גבוה יותר לתצהירי יואבי, בכפוף לשקלולם עם יתר הראיות אשר הוגשו בתיק.

חזרה מן ההסכמה לביטול ו"החייאת" חוזה המכר

1. לגרסת יואבי, בין הצדדים התגבשה הסכמה מחייבת להשבתו של חוזה המכר על כנו, וזאת הן נוכח אמירות מפורשות מצד באת-כוח החברה ונציג מכירותיה, והן לאור התנהגות החברה באי-יצירת קשר עימם ובהמשך הפניית ספקים אליהם. מנגד, לגרסת החברה, הספקים יצרו קשר עם יואבי באופן עצמאי, ובנוסף, קראוזה, ולא גורם אחר, שהה מחוץ לישראל באותה העת, והיות שהוא הגורם המוסמך להתחייב בשם החברה אין היא מחויבת בחזרה מן הביטול. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים וכן את המסמכים שצורפו לתיק, לא מצאתי כי עלה בידי יואבי לעמוד בנטל ההוכחה הרובץ לפתחם לעניין הסכמת החברה לחזרה מביטול חוזה המכר, וזאת מן הטעמים הבאים:
   * א. לטענת יואבי, באת-כוח החברה השיבה "אין בעיה" להודעתם הטלפונית בדבר חזרתם מביטול חוזה המכר, כאשר לשיטתם מדובר בהסכמה מפורשת המחייבת את הצדדים. אף ככל שאקבל את גרסת יואבי לעניין תוכן תשובת באת-כוח החברה (שכן גרסה זו נתמכת בתצהירם בעוד שהחברה לא צירפה תצהיר מטעם באת-כוחה), מתקשה אני להניח כי יואבי סברו שאכן יש בסמכותה של באת הכוח לחייב את החברה לחזור בה מביטול חוזה המכר ולהיקשר בו מחדש, שכן עיון בתיק מתיישב דווקא עם הגרסה לפיה היה בידיעתם שאין המדובר בגורם המוסמך לכך מטעם החברה. כך לדוגמא, טענת החברה כי קראוזה הוא שחתם במקור על חוזה המכר בשם החברה כלל לא נסתרה על-ידי יואבי, ומכאן, שקראוזה הוא אכן הגורם מולו נכרת חוזה המכר (ס' 15 לסיכומי המבקשת; וכן ס' 4-5 לסיכומי המשיבים); הגם שהמכתב נשלח לבאי-כוח החברה, עצם ההסכמה על ביטול חוזה המכר התגבשה במסגרת שיחת טלפון שהתקיימה בין יואבי לקראוזה (כעולה מן האמור במכתב, וכן מס' 5.10-5.11 לתצהיר ערן); בהודעת הדוא"ל מיום 25.8.2016 בעניין הסכם פעולות הביטול נאמר ליואבי על ידי בא-כוח החברה כי ההסכם "מועבר במקביל למרשתי וכפוף לאישורה", כך שהיה בידיעת יואבי כי גם "המילה האחרונה" בדבר הסכם פעולות הביטול איננה בסמכות באי-כוח החברה. לאור זאת, מוצא אני את טענת יואבי (לפיה היה בכוחה של באת-כוח החברה, כשלעצמה, כדי להתחייב בשם החברה ובמקומה בהסכמה על חזרה מביטולו של חוזה המכר) כסבירה פחות מטענת החברה אשר נתמכת גם במסמכים אשר צורפו לתיק.

* ב. בנוסף, כל שנטען ביחס לנציג מכירות החברה הוא כי האחרון זה הודיע ליואבי על שמחתו שחוזה המכר לא בוטל והזמין אותם לחגוג עמו את ביטולו של הביטול. מתגובת נציג המכירות כפי שתוארה על ידי יואבי, עולה כי הנציג סבר שהצדדים כבר הסכימו ביניהם על חזרה מביטול חוזה המכר והביע שמחתו על כך. לא נטען, וממילא לא הוכח, כי ההסכמה על "החייאת" חוזה המכר התגבשה מול נציג המכירות, וברי כי אין בהבעת תחושותיו של נציג מכירות החברה על חזרה מן הביטול כדי לגבש את ההסכמה הנדרשת ואת גמירת דעתה של החברה.

* ג. אינני סבור כי יש באי-יצירת קשר עם יואבי מיד לאחר הודעתם לבאת כוח החברה על החזרה מביטול חוזה המכר כדי להעיד על הסכמת החברה ל"החייאתו". בזמן מתן הודעת יואבי לבאת כוח החברה - על רצונם לבטל את ההסכמה לביטול חוזה המכר - שהה קראוזה מחוץ לישראל (לעניין שהייתו בחו"ל ניתן תצהיר קראוזה מידיעה אישית, ונתמך גם באמור במכתב אשר נשלח ליואבי – ס' 16-17 לתצהיר קראוזה ונספח 16 לתשובה להמרצת הפתיחה), כאשר בכך, יש כדי להוות הסבר להעדר תגובה מיידית. כמו כן, על פי רוב אין בשתיקה, כשלעצמה, כדי להוות קיבול היות ש"מטבע הדברים קשה לראות שתיקה כמעידה בפני עצמה על גמירת-דעתו של השותק" (שלו, בעמ' 136). שתיקה עשויה להתפרש כהעדה על גמירת דעת להתקשרות רק כאשר מצטרפים אליה נתונים נוספים, עובדתיים ומשפטיים, כגון חוק, מנהג וחוזה קודם בין הצדדים (שלו, בעמ' 136-137), ואלו אינם מתקיימים בענייננו.

* ד. בנוסף, אינני מקבל את טענת יואבי לפיה פניות הספקים אליהם, לאחר הודעתם על חזרה מביטול חוזה המכר מעידה על הסכמת החברה שלא לבטלו, שכן ממסמכי ההזמנות לבית שצירפו יואבי עולה כי התקשרותם עם הספקים נעשתה בימים 2.11.2016, 7.12.2016 וה-18.12.2016, קרי לאחר שהחברה הודיעה על אי-הסכמתה להחייאת חוזה המכר, לאחר שמספר מכתבים בנושא הוחלפו בין הצדדים ואף לאחר שהוגשה התובענה דנן. יואבי, אפוא, המשיכו להתקשר עם ספקים למרות שידעו באופן חד-משמעי כי החברה איננה מסכימה להודעתם על חזרה מביטול חוזה המכר, ובנסיבות אלו ברי כי אין הם יכולים לטעון כי יש בפניות הספקים כדי להעיד על כך שהחברה לא ראתה בחוזה כמבוטל.

* ה. לא מצאתי ממש גם בטענה כי העובדה שהכספים ששילמו יואבי לחברה מכוח חוזה המכר לא הושבו להם מעידה על כוונת החברה להחיותו. כטענת החברה, ההשבה עליה הוסכם במכתב הינה השבה הדדית, דהיינו, השבת הכספים ליואבי תלויה בהשבת פוליסות הביטוח לחברה, ומשאלו לא הוחזרו, הרי שלא ניתן להסיק מאי-השבת הכספים התנהגות המעידה על הסכמת החברה לחזור בה מביטול חוזה המכר.

1. מסקנתי מן האמור היא כי לא הוכחה הסכמת החברה לחזרה מביטול חוזה המכר.

1. כמו כן, כשלעצמי אציין, כי לא מצאתי כל הסבר מניח את הדעת לרצונם הפתאומי של יואבי לחזור בהם מביטול חוזה המכר ביום 31.8.2016, כאשר רק יומיים קודם לכן, בשעות הערב של יום 29.8.2016, ובתכתובת הדוא"ל האחרונה בין הצדדים לעניין זה, ביקשו יואבי לקבל מן החברה נוסח נקי של ההסכם, באופן שלא גילה כל כוונה בדבר כוונתם לחזור בהם מן הביטול. טענת יואבי כי בקשתם לבטל את הביטול נבעה מהערות החברה להסכם פעולות הביטול ובעיקר מן ההערה בדבר הצורך לבדיקת גובה הסכום אותו יש להשיב ליואבי – איננה מתיישבת עם הודעות הדוא"ל שהוחלפו בין הצדדים בזמן אמת, שכן עוד ביום 25.8.2016, כאשר עדיין היו הערות על הסכם פעולות הביטול וממילא ההערה בדבר בדיקת הסכום כבר הופיעה – ביקשו יואבי לקבל מן החברה "נוסח נקי וסופי לחתימה" (נספחים 11-12 לתשובה להמרצת הפתיחה). אני מתקשה אפוא להניח כי זוהי הדרך בה נוהג צד אשר איננו שבע רצון מהערותיו של הצד השני, ואולם, כאמור, נוכח מסקנותיי לעיל דברים אלו הינם בבחינת מעבר לדרוש.

1. סיכומם של דברים, הגעתי לכלל דעה כי הצדדים הסכימו לבטל את חוזה המכר באופן הממלא אחר דרישות גמירת הדעת והמסוימות, והיוצר לפיכך ביטול כדין. כמו כן, לא מצאתי כי עלה בידי יואבי לעמוד בנטל הדרוש להוכחת טענתם בדבר הסכמת הצדדים לחזור בהם מביטול חוזה המכר, ומשכך, ביטולו שריר וקיים.

* סוף דבר

1. אשר על כן, התובענה מתקבלת בזאת, ובהתאם הנני קובע כדלקמן:

* א. חוזה המכר אשר נערך בין המבקשת לבין המשיבים ביום 5.5.2015, על נספחיו ותוספותיו, בוטל כדין בהסכמת הצדדים.

* ב. על הצדדים לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בביטולו חוזה המכר האמור בס"ק א', לרבות: השבת הכספים ששולמו על ידי המשיבים למבקשת, השבת פוליסות הביטוח אשר ניתנו למשיבים מאת המבקשת וחתימה על המסמכים הקשורים לביטול הפוליסות, חתימה על תצהיר ביטול עסקה המופנה לרשויות מס שבח, וכן חתימת הצדדים על כל מסמך אחר הדרוש לשם השלמת הליכי ביטול חוזה המכר.

ג. המשיבים ישלמו הוצאות המבקשת ושכר טרחת עו"ד בסך כולל של 35,000 ₪.

המזכירות מתבקשת להמציא עותק פסק הדין לב"כ הצדדים.

זכות ערעור לבית המשפט העליון בתוך 45 יום מהמצאת פסק הדין.

ניתן היום, י"א תמוז תשע"ז, 05 יולי 2017, בהעדר הצדדים.