

פרק ג':

התקשרות עם האדריכל

1. התקשרות עם אדריכל - בית-המשפט מקפיד שלא לתת תוקף להסכם שאינו עומד בדרישות סעיף 203 לפקודת העירויות (נוסח חדש), גם במקרים בהם נוצר לכאורה עיוות-דין בשל כך.

ע"א 739/86 ארי שם-אור נ' עיריית קריית גת, פ"ד מד(2) 562.

חדש) מתוכנן... אילו היה מי מנציגי העירייה מטעה את המערער בצורה מעין זו, ייתכן שהיתה צומחת לאחרון עילה כנגד אותו אדם שהטעה אותו, אך לא כנגד העירייה. בעניין דנן, מסכת העובדות, כפי שהוצגה על-ידי המערער, מראה, כי הצדדים גיששו גישושים ראשוניים של משא-ומתן בלבד.

"אמנם נכון, שחוקה על אדריכל שהוא נוהג לקבל שכר עבור שירותיו, וייתכן כי בנסיבות אחרות הנטל היה על המשיבה להראות, כי המערער ויתר על שכרו. אולם כלל זה אינו חל על המקרה דנן, שכן כל העבודות שביצע המערער בוצעו כחלק משלב מקדמי ביותר של המשא-ומתן, ובכל מקרה, אין העירייה יכולה, כאמור, להתחייב התחייבות כספית מעין זו, בלא שעמדה בדרישות סעיף 203 הנ"ל."

במקרה דנן, אין גם לייחס משקל מכריע לעדות עד מומחה מענף האדריכלות. אף אם מקובל להתחיל לעיתים בעבודות בטרם נחתם חוזה פורמאלי בין הצדדים, נקבע שאין מקום לקביעה כי במקרה זה הוחל בעבודות ממשיות. *"כן אין לומר, כי במקרה דנן הגיש המערער תוכניות כה מתקדמות, עד שהוא זכאי לשכר בגינן אף אם העסקה בכללותה לא יצאה אל הפועל."*

מעבר לכך נקבע כי שאלת קיומו או אי-קיומו של הסכם בין הצדדים היא עניין לבית-המשפט לענות בו, וחוות-דעתו של אדריכל אינה יכולה להכריע בשאלה זו.

בנוסף, בית-המשפט לא מצא כי יש ביסוס לטענת המערער בדבר חוסר תום-לב במשא-ומתן. נקבע כי הובהר למערער שדרושים אישורים נוספים בטרם ניתן יהיה להגיע עמו להסכם וקשה לראות ברצון העירייה לקבל הצעות נוספות משום חוסר תום-לב.

במאמר מוסגר העיר בית-המשפט כי לו עמד המערער בנטל להוכיח חוסר תום-לב במשא-ומתן היה בכך כדי לעורר בעיות משפטיות סבוכות, באשר להיקף הוראת סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 ובכלל

המערער הינו אדריכל והוא פנה אל ראש העירייה בבקשה למסור למשרדו עבודות תכנון.

בפגישה שנערכה עמו ובה השתתפו ראש העיר ועובדים בכירים וכן מהנדס העיר, התבקש המערער להכין תוכנית רעיונית לשיקום אתרים מסויימים. לטענת המערער, הודיע ראש העיר בישיבה זו כי מכתב התקשרות פורמאלי יישלח בהקדם. עוד טען המערער כי הגיש תוכניות רעיוניות ואלטרנטיביות לפרוייקטים אליהם התבקש להתייחס. בשלב מסויים הודע לו כי העירייה החליטה לקבל הצעות נוספות. המערער דרש מן העירייה תשלום סכום נכבד ועל כך נענה כי אין מעוניינים בכל קשר עמו.

המערער הגיש תובענה לבית-המשפט ובה ביקש פסק-דין הצהרתי על פיו חייבת המשיבה למסור לו את עבודות התכנון שנדונו עימו וכן תבע תשלום שכר ראוי עבור העבודות והתוכניות שהגיש.

בית-המשפט דחה את התביעה.

בערעור נקבע כי על-פי סעיף 203 לפקודת העירויות (נוסח חדש) חייב חוזה, הכרוך בהתחייבות כספית מטעם העירייה, לעמוד בדרישות צורה מסויימת - חתימת ראש העיר והגובר וחותמת העירייה. במקרה זה לא עמדו הצדדים בדרישות הצורה האמורה ועל-כן כאילו לא עשו דבר שכן חוזה שאין עליו החתימות הדרושות מטעם העירייה, חסר נפקות משפטית.

בית-המשפט הוסיף כי אין ביסוס עובדתי לטענה כי נציגי המשיבה יצרו מצג על פיו הם מוסמכים להתקשר עם המערער בחוזה. במקרה דנן, הבהירו נציגי העירייה כי אין הם מוסמכים להתקשר עמו בחוזה על דעת עצמם וכי הדברים כרוכים בדיונים ובמסקנות של הוועדה, המאשרת בדרך-כלל התקשרויות עם אדריכל.

"...עצם כניסתם של נציגי העירייה למשא-ומתן עם המערער אינה יכולה להצמיח מצג שווא כנטען."

ב. הרחבת הדוקטרינה של מצג שווא לסיטואציות מעין אלה תרוקן את הוראות סעיף 203 לפקודת העירויות (נוסח

12 הנ"ל לגבור על דרישת הצורה של סעיף 203 לפקודת העיריות (נוסח חדש).

זה השאלה מהם הסעדים הצומחים לצד הנפגע מחוסר תום-ליבו של הצד השני והשאלה האם יש בכוחו של סעיף

2. הכנת תוכניות על-ידי אדריכל - שאלת קיומו של חוזה.

ע"א 474/80 שמואל גרובר נ' תל יוסף, קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ, פ"ד לה (4) 45.

ששכרו מותנה בהסכם סופי ומחייב בדבר מימוש העסקה. לעיתים ניתן לבסס את חובת התשלום על "תנאי מכללא עובדתי" - מעיין "חוזה נספח" - הנכרת במסגרת המשא-ומתן הכולל; לרוב ניתן לבסס את חובת התשלום על התעשרות שלא כדין של מקבל השירות, אשר זכה בשירות בהסכמתו, ולא שילם עבורו.

העובדה, שלא נכרת חוזה לכל הפעולות, על כל שלביהן, אין בה כדי לשלול מאדריכל שכר חווי, בגין השלבים עליהם נכרת חוזה בין הצדדים. בית-המשפט הוסיף כי כאשר מציע עבודה נהג - במשא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה, אשר לא הגיע לכלל הסכם מחייב - שלא בדרך מקובלת ולא בתום-לב, זכאי הניצע, אשר ביצע עבודות, הדרושות לקידום המשא-ומתן, לפיצוי מכוח סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

כאשר המשא-ומתן לקראת כריתתו של חוזה מסועף וכולל הצעות והצעות שכנגד, נכרת חוזה מחייב רק כאשר ההצעה האחרונה, שיצאה מאת אחד המתקשרים והיא מסויימת וברורה, זכתה לאישור בקיבול של הצד האחר.

המשיבה החליטה לבצע תוספת בניה למספר מבנים שבתחומי קיבוץ תל יוסף. על מזכיר הקיבוץ הוטל לקבל הצעות מאדריכלים לצורך כך. על-פי פניית המזכיר, ערך המערער, אדריכל במקצועו, תוכנית רעיונית לביצוע תוספת הבניה, מלווה בסקיצות. המזכיר אישר למערער, כי התכנון שערך נתקבל על דעת הקיבוץ מהבחינה העקרונית, ובהתאם לבקשתו הגיש המערער הצעת תוכניות מפורטות יותר לגבי אחד המבנים, אשר עשויה היתה, אם תתקבל, לשמש אב-טיפוס להשלמת התכנון הכללי. פרט לסכום מסויים של כסף, לא קיבל המערער שכר עבור העבודה שביצע. תביעתו לקבלת שכר נדחתה בבית-המשפט המחוזי, מהטעם, שלא הוכח, כי נכרת חוזה בין המערער לבין המשיבה. מכאן המערער, אשר נתקבל.

נפסק כי ייתכנו מקרים, בהם אדם, שדרכו לשרת בשכר, מבצע עבודה מסויימת בידיעה, כי בגינה לא ישולם לו שכר, או לא ישולם לו, כל עוד לא הגיע לכלל הסכם סופי עם המזמין על מסירת העבודה לביצועו.

מקרים אלה הם יוצאי-דופן. חלותם מותנית בהוכחה, כי איש המקצוע, המעוניין בקבלת העבודה, היה מודע לכך