

פרק ב':

ויתור בהתנהגות

1. כדי להסיק ויתור מהתנהגותו של אדם, חייבת התנהגות זו להיות ברורה, החלטית ושאינה משתמעת לשתי פנים.

ע"א 265/84 חיה שרה מזרחי נ' מדינת ישראל, פ"ד מ(3) 163.

המערערת מכתב מחאה אל משרד השיכון והבינוי, בו הודיעה, כי בנגוד למוסכם ולמרות מחאותיה ודרישותיה, אושרה לה הלוואה של 30,000 ל"י בלבד, ובכך היא רואה משום הפרת חוזה "והתנערות המדינה מחובותיה החוזיות". עוד הוסיפה, כי היא עומדת בתוקף על זכותה לקבל הלוואה בשיעור 40% מערך הדירה.

המערערת חזרה ופנתה למשיבה במכתבים, בהם דרשה לקבל את מלוא ההלוואה בשיעור 40%. משלא נתקבלה דרישתה, הגישה המערערת, את תביעתה לבית המשפט קמא לתשלום של 149,486 שקל, שהוא, לטענתה, ההפרש בין יתרת ההלוואה, אותה היתה זכאית לקבל לפי ההסכם, לבין הסכום, שהיה עליה לממן מכיסה.

כפי שקבע בית המשפט קמא, אכן היתה המערערת זכאית להלוואה בשיעור של 40% מערך הדירה, וזאת על-פי הפרשנות שנתן בית המשפט העליון לסעיף 12 להסכם במקרה אחר. על-פי פרשנות זו שניתנה, מחייב הכתוב בסעיף 12(א) להסכם מתן הלוואה בשיעור מלוא 40%, אם המשתכן מעוניין בשיעור זה. ואף על-פי שהמערערת לא היתה צד להתדיינות בהליך הנ"ל, יפה כוחו של הפירוש שניתן בו, על-פי מלותיו של ההסכם הסטנדרטי, על כלל המשתכנים אשר חתמו על הסכם כזה.

אלא שמסקנה נוספת הסיק בית המשפט קמא, שהביאה לדחייתה של התובענה, והיא, כי "בעצם קבלת הלוואה בסכום של 30,000 ל"י מאת הבנק על-פי ההסכם מיום 4.7.75... וויתרה התובעת על זכותה לקבל מלוא סכום הלוואה".

בית המשפט בערעור סבור היה, כי יש לקבל הערעור ולו מן הטעם, כי במכתבה מיום 2.1.76 הודיעה המשיבה למערערת, כי התשובה לבקשתה לקבל את מלוא ההלוואה תושהה עד לאחר מתן פסק-דין סופי בבית המשפט העליון בהליך האחר כנ"ל. נקבע, כי הודעה זו, שניתנה לאחר קבלת הלוואה, לא רק שהיא מלמדת כי המשיבה לא ראתה במערערת כמי שוויתרה על זכותה למלוא ההלוואה, אלא הצהרה משתמעת יש בה, כי גורל הבקשה ייחרך

המערערת הצטרפה למפעל החיסכון לדירה, על-פי הסכם שחתמה עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: ההסכם). המערערת קיבלה הודעה על זכאותה להשתכן בהתאם להסכם.

סעיף 12(א) להסכם קבע כלהלן:

"זכאי להשתכן אשר רכש דירה יהיה זכאי לקבל מהמוסד הכספי לשם מימון חלקי של תמורת הדירה הלוואה מובטחת במשכנתה ראשונה בשעור ובתנאים כדלהלן:

א. רכש דירה מהבניה במסגרת המפעל - סכום אשר לא יעלה על 40% מערך הדירה הנרכשת."

לקראת מימוש זכותה פנתה המערערת במכתב אל הממונה על מפעלי החיסכון במשרד השיכון, בו ביקשה, בין היתר, לדעת "מהו גובה ההלוואה המובטחת במשכנתה או מהו שעור ההלוואה ממחיר הדירה הנרכשת".

בתשובה לשאלה האמורה נענתה המערערת, כי "גובה ההלוואה שונה מדירה לדירה ומגיע עד 40% ממחיר הדירה".

המערערת חתמה על "בקשה לרכישת דירה", המופנית לחברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (להלן: החברה), ובה ביקשה לרכוש דירה במסגרת ההסכם תמורת 172,000 ל"י. משנתברר למערערת מפי פקידת החברה שטיפלה בבקשה, כי סכום ההלוואה שנתקבל לא יהיה 40% מהמחיר, וכי על-פי הוראות משרד השיכון יעמוד סכום ההלוואה על 30,000 ל"י, היא מחתה לפניה על כך. בתגובה על דברי הפקידה ש"אלה ההוראות", "אמרה לה התובעת שהיא עומדת על זכותה להשלמת הלוואה".

המערערת הופנתה על-ידי פקידת החברה לבנק אפוזיקאי כללי בע"מ לקבל את הלוואה, ונחתם הסכם בינה ובין הבנק, לפיו קיבלה הלוואה מובטחת במשכנתה בסך 30,000 ל"י. אף לפני פקיד הבנק מחתה המערערת.

לאחר-מכן נחתם הסכם בין המערערת לבין החברה לרכישת הדירה תמורת 172,000 ל"י, כשחלק מהתמורה אמור להשתלם בכספי ההלוואה.

למחרתו של יום החתימה על הסכם הרכישה שלחה

תוך תקווה כי תיענה בחיוב ותקבל במועד מאוחר יותר את יתרת ההלוואה, עדיין ניתן לראותה, לאחר המהאה בעל-פה לפני פקידת החברה, ששימשה לעניין הצגת עמדתה של המשיבה בכל הנוגע לשיעור ההלוואה כידה הארוכה של האחרונה, כמי שפעלה מכורח הנסיבות ולא מתוך שקילה של כדאיות עסקית, שכמוה כוויתור על כל יתרת ההלוואה. בכך שונות הנסיבות בענייננו מאלה שבפסק-הדין ב-ע"א 268/78 פרסי ז'ל ואח' נ' וינטראוב ואח', פ"ד לד(3) 813, 818, עליו סמך השופט המלומד, בו נקבע כי 'על-מנת שיחשב רוכש דירה מוותר על זכויות על-פי החוזה, אגב קבלת רישום בעלות הנוגדת אותן זכויות, צריכים להתקיים שניים: (א) ידיעה על אותו ניגוד; ו-(ב) העדר מחאה'. שהרי בהקניית הדירה ללא מחאה בא ביצועו של החוזה לידי גמר על כל המשתמע מהרישום, ואילו כאן יש לראות את קבלת ההלוואה המופחתת כביצוע חלקי בלבד של התחייבות המשיבה.

6. מסקנתי היא, על-כן, כי בנסיבות המקרה הנדון אין לראות בחתימת המערער על ההסכם ויתור מצדה על יתרת ההלוואה. מה עוד, כי על-פי סעיף 24 להסכם, '... שום ותור ארכה או הנחה על-ידי אחד הצדדים בקשר להפרת התנאים הכלליים לא יהיו תקפים אלא אם נעשו בכתב ולא יראו כהסכמה להפרה של אותה הוראה או הוראה אחרת שתעשה לאחר-מכן."

על-פי תוצאות הדיון באותו עניין. "ולא טעם זה לבד הוא שעומד למערער כדי שתזכה בערעורה. שהרי 'מן המפורסמות הוא שכדי להסיק ויתור מהתנהגותו של אדם, חייבת התנהגות זו להיות ברורה, החלטית ושאינה משתמעת לשתי פנים' (ע"א 767/77 בן חיים נ' כהן, פ"ד לד(1) 564, 570). והאם בידינו לומר, כי בהתנהגותה של המערער היה 'משום גילוי-דעת מפורש על ויתור של ממש?' (ע"א 30/70 וינטר ואח' נ' פפר ואח', פ"ד כד(2) 541, 548), אך בשל כך שלא מיחתה בכתב לפני המשיבה עובר לקבלת ההלוואה? נוכח תגובת פקידי החברה והבנק על מחאתה של המערער, כי אין בידם לסטות מן ההוראות שקיבלו, עמדו לפנייה שלוש אפשרויות. האחת, לסרב לחתום על ההסכם, לפתוח בהתכתבות עם המשיבה ובינתיים לא לרכוש דירה במסגרת מפעל החיסכון. אך מובן הוא, כי בדרך זו היתה מחמיצה את הזדמנות לרכוש את הדירה שביקשה לרכוש, אף אם בסופו של דבר היתה המשיבה מקבלת את טיעונה בדבר גובה ההלוואה. אפשרות שניה שעמדה לפני המערער היתה לקבל את תכתיבה של המשיבה (באמצעות החברה והבנק), לחתום על ההסכם ולמחות מיד אחרי-כן גם בכתב לפני המשיבה. אפשרות שלישית היתה למחות בכתב לפני המשיבה ולחתום על ההסכם לפני קבלת תשובה. גם אם בחרה המערער, מתוך שיקול-דעתה, באפשרות השניה ולא באפשרות השלישית,

2. א. קיימת חובה שלא ליתן הודעה רשלנית שיש בה כדי להטעות את הצד השני למשא-ומתן.

ב. טענת השתק מכוח התנהגות אינה טענה משפטית גרידא והיא טענה הנחת תשתית עובדתית בדבר ההתנהגות עצמה והמשתמע ממנה.

ע"א 578/88 טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ נ' אורית נצר ואח', פ"ד מג(3) 828.

הצעת הסדר פשרה, שקיבלה תוקף של פסק-דין, שבה נקבע, בין היתר, כי המשתכנים ימשיכו בהחזר ההלוואות שנטלו מהמערער וכי החברה הרוכשת את הפרוייקט טיטול על עצמה את החוב שחבה החברה בפירוק למערער. גם החברה האחרונה נקלעה לקשיים, והבתים לא הוקמו. המשיבים הגישו תביעה לבית-המשפט ובה עתרו להצהרה כי הם פטורים מלשלם למערער כל תשלומים נוספים על-חשבון פרעון ההלוואה. בית-המשפט דחה את עתירת המערער לדחיית התביעה על-הסף בנימוק של מעשה בית-דין שקם מכוח הסדר הפשרה שקיבל תוקף של פסק-דין. מכאן הערער. בית-המשפט בערעור קבע כי אפילו ייקבע שהסדר הפשרה בין החברה לנושיה, שקיבל תוקף של פסק-דין, מהווה מעשה בית-דין גם ביחסים שבין הנושים לבין עצמם - עדיין לא יהא בכך כדי לחסום את המשיבים, שכן הסכם

המשיבים חתמו עם חברה הסכמי רכישת זכויות חכירה לדירות ביישוב בשומרון, בכל אחד מהסכמי הרכישה קיבלה על עצמה החברה להמציא למשיבים ערבות בנקאית על-פי האמור בסעיפים (1) או (2) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, וזאת אף שחוק זה אינו חל בשטחים.

בפועל לא הומצאה לקונים ערבות בנקאית וגם לא ערבות נאותה אחרת כלשהי (יצויין כי הערבות היתה אמורה להינתן על-ידי המערער).

המערער התקשר עם הקונים בהסכם להענקת הלוואות, שכספיהן יועברו על-ידי המערער לחברה בשיעורים ובמועדים שנקבעו בהסכם. בטרם נבנו יסודות הבתים, נכנסה החברה להליכי פירוק.

חברה נוספת התחייבה לרכוש את פרויקט החברה שבפירוק, ולאחר אסיפות הנושים הוגשה לבית-המשפט

כללי), התשל"ג-1973 שעניינו הוא תוס'לב במשא'ומתן לקראת כריתת חוזה.

בערעור נקבע כי קביעה זו מבוססת בהלכה הפסוקה ובחומר הראיות.

"למעשה, אחד מייעודיו העיקריים של סעיף 12 אינו אלא מניעת מקרים מן הסוג שלפנינו, שבהם נוקט אחד הצדדים התנהגות שעל פניה נראית ערמומית ומניח לצד האחר ליפול בפח הנחותיו המוטעות. סעיף 12 תובע מן הצד שבאמתחתו הידיעה לסלק את הטעויות שבהן שרוי הצד האחר, ובענייננו נעשה ההיפך מזה."

בית-המשפט הוסיף כי לא זו בלבד שאסור להסתיר מידע חיוני במהלך משא'ומתן לקשירת חוזה, אלא שיש לנקוט זהירות סבירה בהמצאת העובדות, וקיימת חובה שלא ליתן הודעה רשלנית, אשר יש בה כדי להטעות את הצד השני למשא'ומתן.

נקבע כי במקרה דנן, פעל המערער, באמצעות עובדת, בחוסר תוס'לב כלפי המשיבים, בכך שהעובדת הקריאה בפניהם את מכתב המערער, ממנו עולה נכונותו ליתן ערבות בנקאית למשתכנים. המשיבים זכאים לפיצויים לפי סעיף 12(ב) לחוק החוזים (חלק כללי) כשנזקם הוא כל סכום ששילמו בעבר או שיידרשו לשלם בעתיד עבור ההלוואה, שהוכח במידת הסבירות הראויה כי לא היו מתחייבים בה לו התברר להם שכספם אינו מובטח בערבות בנקאית על-פי החוק.

הפשרה מחייבם בהמשך התשלומים למערער בהתאם להסכמי ההלוואה מקוריים; מכאן שאם יימצא דופי בהסכמים אלה, תיתכן המסקנה שהמשיבים יהיו פטורים מתשלום, שכן מלשון ההסדר בהקשר זה ברור שאינו בא להקים למשתכנים חבות חדשה כלפי המערער אלא רק מאזכר את חבותם המקורית, כפי שהיא. הוא הדין גם ביחס לטענה, שהסכם הפשרה האמור יוצר השתק חוזי.

לגבי טענת השתק מכוח התנהגות נקבע כי במקרה דנן אין להיזקק לה. הטענה, המבוססת על כך שהמשיבים הוסיפו לשלם את כספי ההלוואה בתקופות מסוימות אינה טענה משפטית גרידא אלא היא טענה הנחת תשתית עובדתית בדבר ההתנהגות עצמה, שממנה משתמע, כביכול הויתור; בדבר ההסתמכות, בפועל, של המערער על ויתור זה; ובדבר שינוי מצבה לרעה בשל הסתמכות זו. תשתית כזו לא הונחה.

האם התחייב המערער להמציא למשיבים ערבות בנקאית? בית-המשפט קמא, קבע כי עובר לחתימה על הסכמי ההלוואה הציג המערער למשיבים מצג, לפיו יינתנו להם הערבויות הבנקאיות, להבטחת השקעותיהם בדירות. המשיבים הבינו שהם מובטחים בערבות הניתנת להם על-ידי מוסד מובטח ומבוסס ומשום כך חתמו על הסכמי ההלוואה.

בית-המשפט קמא מצא דופי בהתנהגות האמורה של טפחות, דופי הבא בגדר סעיף 12 לחוק החוזים (חלק