

בבית המשפט העליון

דנ"א 7542/04

בפני: כבוד המישנה לנשיא מ' חשין

העותרים: פרופ' ירדנה וד"ר ליאון עובדיה ו-8 אחרים

נ ג ד

- המשיבים:
1. סיבל נהריה בע"מ (בכינוס נכסים)
 2. הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ
 3. עו"ד סולי ש. וואנו, כונס נכסים
 4. אברהם וייס
 5. דוד ביבס
 6. רבקה סיסו
 7. דוד סיסו
 8. כרמל א.מ. תכנון והנדסה בע"מ

עתירה לקיומו של דיון נוסף בפסק-דינו של בית-המשפט העליון בע"א 8343/01 שניתן ביום 24.6.04 ע"י כב' השופטים י' טירקל, א' ריבלין וא' חיות

בשם העותרים: עו"ד ע' עצמון

בשם המשיב 2: עו"ד מ' ניב

החלטה

עתירה לקיום דיון נוסף בע"א 8343/01 פרופ' ירדנה וד"ר עובדיה נ' סיבל נהריה בע"מ (בכינוס נכסים).

2. המשיבה 1, חברת סיבל נהריה בע"מ (סיבל), יזמה הקמתו של פרויקט יוקרה שיוקם על חוף הים שבין נהריה לאכזיב ויכלול שלושה בנייני דירות ובהם דירות נופש, בית מלון ומיתקני נופש וספורט - בהם בריכת שחייה - שישמשו את הדיירים. דירות הנופש שווקו ונמכרו לציבור הרחב. סיבל אף החלה בבנייתו של הפרויקט, אלא שבסמוך לאחר תחילת העבודות נקלעה לקשיים כלכליים ומונה לה כונס נכסים. הכונס עשה פעולות שעשה ובסיומן נמצא כי עלה בידו להשלים הקמתו של בניין אחד ויחיד, ואף אותו באין פרויקט יוקרה מסביבו אשר-על-כן הוסב להיותו בית דירות רגיל.

למותר לומר כי בניין זה - אף שאפשר בניין למופת הוא - נותר עומד מיותר, בלא שיקפוהו בריכת שחייה ומיתקני נופש וספורט שהובטחו לרוכשים.

3. העותרים רכשו מסיבל דירות באותו בניין יחיד שהוקם. לעת הרכישה ביקשו הם לרכוש - כפי שהוצע להם - דירות נופש בפרויקט יוקרה והנה עתה קיבלו לידיהם דירות רגילות בבית-משותף. העותרים חשו אפוא כי לא קיבלו בעלות בדירה כמוסכם בחוזה, ועל-כן ביקשו לממש ערבות בנקאית שהוציא המשיב 2 - הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (הבנק) - שמסרה להם סיבל כנדרש בהוראת סעיף 2(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (חוק הבטחת השקעות או החוק), להבטחת החזרתם של הכספים ששילמו לה למקרה שלא תוכל להעביר להם בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר. אלא שהבנק - בעל דינם העיקרי של העותרים - סירב למימוש הערבויות בטענה שהעותרים קיבלו לידיהם דירות שרכשו, והעותרים החלו בהליך משפטי שתכליתו מימוש אותן ערבויות.

4. בית-המשפט המחוזי דחה את תביעתם של העותרים, ואלה הם ערערו לבית המשפט העליון, ובפיהם טענה אחת עיקרית: כהוראת סעיף 2(1) לחוק הבטחת השקעות נועדו הערבויות להבטיח העברת "בעלות ... בדירה כמוסכם בחוזה המכר" - דהיינו: דירות נופש בפרויקט יוקרה ולא לדירות רגילות בבית-משותף - ומשכשלה סיבל להעביר דירות כמוסכם בחוזה, זכאים הם ממילא לממש את הערבות. תשובתו של הבנק לטענה זו היתה, בתמצית: "דירה" היא "דירה" היא "דירה", ומשקיבלו העותרים קניין ב"דירה" - ואפילו שונה הדירה מן הדירה שהובטחה להם בחוזה - אין הם זכאים עוד לממש את הערבות. טעם הדבר: חוק הבטחת השקעות נועד להגן על זכויות הקניין של רוכשי הדירות ולא על זכויותיהם החוזיות מול הקבלן, ומשניתנה לעותרים זכות קניינית בדירות נתמלאה תכליתו של החוק ואין הם זכאים עוד לממש את הערבויות. סעדם של העותרים חייב שיבוא בתביעה כנגד סיבל מכוחו של חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, בשל כך שלא עמדה בהתחייבויותיה בחוזה המכר.

5. בית-המשפט - השופטים טירקל, ריבלין וחיות - שמעו את טענות הצדדים ולסוף נחלקו הדעות, וזו היתה המחלוקת: השופט טירקל - בדעת יחיד - סבר כי יש לדחות את הערעור ומטעמיו של הבנק. לגישתו, הערבות שנמסרת לרוכש דירה על פי חוק הבטחת השקעות "באה להבטיח את מסירת הדירה אך לא את מכלול התחייבויותיו של הקבלן-הבונה כלפי הרוכש", ומכאן שדי בהעברתה של חזקה קניינית - ואפילו שונה היא בתכלית ממה שהובטח בחוזה - בכדי למנוע את מימוש הערבות. ובלשונו: "כל עוד שם 'דירה' נקרא עליה, והיא ניתנת להעברה, לא ניתן לממש את הערבות" (פיסקה 12 לפסק דינו; ההדגשה במקור - מ' ח').

6. השופטים ריבלין וחיות חלקו על עמדתו המשפטית של השופט טירקל. לגישתם, אף שמרכז הכובד של החוק מישכנו בהבטחת מסירתה של חזקה קניינית - להבדילה מהבטחת קיומו של הסכם המכר כלשונו - ייתכנו מקרים חריגים שבהם אי-ההתאמה בין המובטח בחוזה לבין הדירה תהא כה קיצונית עד שייקבע כי לא נמסרה לקונה חזקה בדירה כמובטח בחוזה המכר. וכאמור בפסק דינו של השופט ריבלין:

... אין לשלול כליל את האפשרות לממש את הערבויות במקרים חריגים של אי-התאמה. זאת בעיקר, מקום בו יורדת אי-ההתאמה, בין הדירה שנבנתה לבין המוסכם בחוזה המכר, לשורשם של דברים – עד שיש לראות בה אי-מסירה של הדירה.

השופטת חיות הצטרפה לעמדה זו, והוסיפה דברים משלה:

כמו השופט ריבלין ומטעמיו אף אני סבורה כי ייתכנו מקרים שבהם תיווצר אי התאמה כה מהותית בין מה שנבנה לבין מה שהוסכם עד כי אי התאמה זו תהא שוות ערך לאי מסירה של הדירה. עוד מקובלת עלי גישתו לפיה יש לצמצם, כעניין שבמדיניות, את גדר המקרים בהם ניתן יהיה לממש ערבות בנקאית הניתנת על פי חוק הבטחת השקעות בשל אי התאמה הנחשבת כאי מסירה. אכן, אפשרות זו ראוי לייחד למקרים קיצוניים וחריגים ביותר, שבהם אי ההתאמה יורדת לשורש עסקת המכר.

ועוד הוסיפה השופטת חיות:

אני סבורה כי אי התאמה יסודית שכמוה כאי מסירה מתקיימת לא רק מקום שבו לא ניתן לעשות שימוש בדירה אלא גם מקום שבו הממכר שנמסר הוא שונה במובהק ובמהות ממה שהוסכם עליו, כגון בהעדר אפשרות לעשות בממכר שימוש למטרה שעליה הוסכם ואשר לשמה נועד. כך למשל אם יבקש המוכר למסור לקונה חנות במקום דירת מגורים, ניתן לומר כי הממכר לא נמסר, אם כי זו וגם זו עונות להגדרת המונח "דירה" הקבועה בסעיף 1 לחוק הבטחת השקעות; הוא הדין במקרים אחרים בהם מה שנמסר לקונה נוגד את יסוד המסד של העסקה כולה ושונה במהותו ממה שהוסכם.

7. והנה, למרות הסכמתם בסוגיה המשפטית העקרונית, לא הסכימו השופטים ריבלין וחיות באשר ליישומה של ההלכה המשפטית על עובדות המקרה הנוכחי. השופט ריבלין סבר כי בענייננו אין מדובר במקרה בו אי-ההתאמה מצדיקה את מימוש

הערבויות שכן "כל שנגרע מן המערערים במקרה זה הינם שירותים ומתקנים נלווים לדירות, שהן עצמן נבנו כמוסכם", ועל כן הצטרף לשופט טירקל בדחיית הערעור. השופטת חיות, לעומתו, סברה כי המרחק שבין דירות הנופש שרכשו העותרים לבין דירות המגורים שקיבלו לידם הוא כה רב וקיצוני עד כדי הצדקת מימוש הערבויות, ועל כן ביקשה לקבל את הערעור. בנסיבות אלו נדחה הערעור ברוב דעותיהם של השופטים טירקל וריבלין - כל אחד מטעמיו - כנגד דעתה החולקת של השופטת חיות.

8. מונחת לפני עתירתם של העותרים לקיומו של דיון נוסף בפסק הדין. לטענתם, לא-זו-בלבד שנפסקה בו בפסק הדין הלכה חדשה וקשה בעניינו של חוק הבטחת השקעות, אלא שבשל חילוקי הדעות שנפלו אף אין ניתן למצות הלכה זו בכיורר. הבנק מתנגד למתן דיון נוסף בהשיבו כי ההלכה שנפסקה בפסק הדין הלכה ברורה היא, והלכה היא שאין היא יוצרת חידוש משמעותי ביחס להלכות קודמות.

9. ליבי עם העותרים: ביקשו את רחל והנה ניתנה להם לאה; רכשו במיטב כספם דירת נופש וקיבלו לידיהם מוצר שאינו דירת נופש. אלא שלא את ליבי מבקשים העותרים אלא את מימושה של הערבות הבנקאית, ולכך - עם כל הצער שבדבר - לא אוכל להיעתר. טעם הדבר: רוב שופטי ההרכב - השופטים ריבלין וחיות - נעתרו לטענותיהם המשפטיות של העותרים ודחו את טענותיו המשפטיות של הבנק. אמת, דעות השופטים נחלקו באשר ליישומם של הדברים על עובדות המקרה, ואולם בידוע הוא כי טענות כנגד יישומה של הלכה מקומן בערעור, ולא בדיון הנוסף שתכליתו בחינה מחודשת של הלכות משפטיות שנפסקו. יתר-על-כן, ככל שנפסקה הלכה בידי רוב שופטי ההרכב, מקורה של הלכה זו בדבריו של חוק המכר דירות וחוק הבטחת השקעות ובתקדימי עבר שצוטטו בידי חברי ההרכב (למשל: ע"א 1632/98 ארבוס נ' אברהם רובינשטיין ושות' - חברה קבלנית בע"מ פ"ד נה(3) 913). פסק הדין מוסיף אמנם נדבך נוסף להלכות שצוטטו, ואולם כידוע לא כל נדבך שהוסף בפסיקה מהווה חידוש המצדיק קיומו של דיון נוסף. ראו והשוו: דנ"א 3113/03 א.מ. חניות נ' עיריית ירושלים; דנ"א 4818/03 טמפו תעשיות בירה בע"מ נ' מנהל מס קניה; דנ"פ 983/02 יעקובוב נ' מדינת ישראל, פ"ד נו(4) 385, 395.

10. העתירה נדחת. העותרים ישלמו לבנק שכר טרחת עו"ד בסך 10,000 ש"ח.

היום, כ"ו בתמוז תשס"ה (2.8.2005).

המישנה לנשיא

