

רשם הפטנטים, העיצובים, המדגמים וסימני המסחר

בקשה לרישום סימן מסחר
311298 ("דירה להשכיר")

המבקשת:**דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור****ולהשכרה בע"מ**

ע"י ב"כ: יגאל ארנון ושות', עו"ד

חקיקה שאוזכרה:

פקודת סימני מסחר [נוסח חדש], תשל"ב-1972: סע' 8, 8(א), 8(ב), 11(10)

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 3, 52

חוק החברות, תשנ"ט-1999: סע' 27, 28, 29, 30

ה ח ל ט ה

1. בפניי בקשה לרישום סימן מסחר מס' 311298 "דירה להשכיר" (להלן: "הסימן המבוקש"), אשר הוגש לרישום ביום 26.11.2018, על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "המבקשת"). רישום הסימן נתבקש עבור הסוגים שלהלן:

בסוג 35 עבור: "קידום, ושיווק מתחמים להקמת יחידות דיור ופרויקטי דיור, כדוגמת שכירות ארוכת-טווח, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור שיתופי ופתרונות דיור נוספים; פרסום עבור החברה הממשלתית ו/או ביחס לפרויקטים שלה ובתחום הנדל"ן ושיווק פרויקטים של נדל"ן, שירותי ניהול עסקי בתחום הנדל"ן, שיווק בתחום הנדל"ן שמטרתו קידום שוק הדיור; ייעוץ עסקי וניהול עסקי של פרויקט נדל"ן; שיווק של מתחמים במכרזי קרקע; הנכללים כולם בסוג 35";

בסוג 36 עבור: "שירותי נדל"ן לרבות רכישה, השכרה ומכירה של קרקע ובנייני מגורים; שירותי מימון לרבות מימון וליווי פרויקטים להקמת יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח; ביצוע הסדרי קניין ופדיון קרקע במתחמי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח; הנכללים כולם בסוג 36";

בסוג 37 עבור: "הקמת מבנים לרבות הקמת פרויקטים לדיור, הקמת יחידות דיור לרבות יחידות לשכירות ארוכת-טווח, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, יחידות דיור שיתופי וכדומה; שירותי פיקוח ובקרה עבור מיזמי נדל"ן; הנכללים כולם בסוג 37";

- בסוג 42 עבור: "תכנון בניה של מתחמים לפיתוח עירוני לרבות לדיור, כזרוע ביצוע של ממשלת ישראל; תכנון סטטוטורי של מגרשים ומתחמים כזרוע ביצוע של ממשלת ישראל; הנכללים כולם בסוג 42;"
2. ביום 18.06.2019 הודיעה מחלקת סימני המסחר למבקשת כי הסימן המבוקש אינו כשיר לרישום בהתאם להוראות [סעיפים 8\(א\) ו-11\(10\) לפקודת סימני המסחר](#) [נוסח חדש] תשל"ב-1972 (להלן: "הפקודה"), בהיותו נעדר אופי מבחין אינהרנטי ונוגע במישרין למהות הסחורות אותן הוא נועד לסמן.
3. המבקשת טענה בתשובתה להודעה, כי הינה חברה בעלת מוניטין רב בתחום הנדל"ן וכי הסימן המבוקש רכש אופי מבחין בקרב הציבור הרלוונטי בישראל ועל כן כשיר לרישום. בנוסף טענה, כי הסימן המבוקש אינו מתאר באופן ישיר את השירותים המבוקשים מכיוון שלחברה תחום פעילות רחב.
4. מחלקת סימני המסחר השיבה כי בניגוד לטענת המבקשת, הסימן המבוקש הינו סימן תיאורי מובהק ועל כן הוא אינו כשיר לרישום. בנוסף, אף אם ישנם שירותים נוספים על דירות להשכרה אותם המבקשת מספקת כגון: שירותי שיווק, רכישה, ייעוץ בתחום הנדל"ן, מימון נדל"ן ועוד, הרי שאלה קשורים למטרתה העיקרית של המבקשת והיא רכישת דירות להשכרה. בהתאם לזאת הליקוי נותר בעינו.
5. בתשובה להודעה זו ובכדי להוכיח אופי מבחין נרכש, צירפה המבקשת תצהיר של מנכ"ל המבקשת, מר יאיר טל, בדבר פעילות המבקשת והשקעותיה בפרסום ובשיווק (להלן: "תצהיר טל").
6. משלא היה בתצהיר כדי לשכנע את מחלקת סימני המסחר, סורב הסימן לרישום בנימוק כי המבקשת לא עמדה ברף ההוכחה הגבוה הנדרש לרישום סימן כה תיאורי. לדעת המחלקה על הסימן המבוקש להישאר פתוח לשימוש הציבור.
7. ביום 17.06.2021 הגישה המבקשת בקשה להשמיע את טענותיה בפניי. המבקשת טוענת כי הסימן הינו סימן מרמז ואולם גם אם תקבל את עמדת מחלקת סימני מסחר כי הסימן מתאר, הרי שהסימן רכש אופי מבחין כתוצאה משימוש וקיים אינטרס ציבורי ברישום. אל בקשה זו צורפו תצהיר של גב' ענבל דוד, מנכ"לית בפועל של החברה המבקשת וכן חוות דעת מומחה של מר לירון פלדמן, אשר ערך סקר להוכחת אופיו המבחין של הסימן המבוקש (להלן: "חוות הדעת").
8. בדיון שנערך בפניי ביום 19.07.2021, סיכמה המבקשת את טענותיה ומר פלדמן השיב לשאלות הנוגעות לחוות דעתו. לאור טענת המבקשת לקיומן של ראיות לשימוש מטעה בסימן המבוקש בידי צדדים שלישיים התרתי למבקשת להגיש ראיות נוספות בעניין זה.

9. בהתאם לרשות שניתנה, השלימה המבקשת את טיעוניה בעניין זה. המבקשת צירפה נסח מרשם החברות אודות חברה שעושה שימוש בצירוף המבוקש "דירה להשכיר" כחלק משמה. לטענתה, שימוש בשמה של אותה חברה עלול להטעות את הציבור שיסבור כי אותה חברה עורכת "מכרזי דירה להשכיר" הזהים למכרזיה של המבקשת. בכך ייפגע האינטרס הציבורי. בנוסף, לטענתה, מתקיימת הטעיה אף לפי "המבחן המשולש" כהגדרתו בפסיקה (רע"א [5454/02 טעם טבע \(1988\) טיבולי בע"מ נ' אמברוזיה סופהרב בע"מ](#), פ"ד נז(2) 438, 451-453 (2003) (להלן: "עניין טעם טבע")).

דיון והכרעה

10. השאלה שעומדת בפניי היא האם הסימן המבוקש הינו בעל אופי מבחין אינהרנטי המכשיר אותו לרישום, וככל שאינו כזה האם רכש אופי מבחין כתוצאה משימוש.

11. תנאי מהותי לרישום סימן מסחר בפנקס הינו כי הסימן בעל אופי מבחין אינהרנטי או נרכש, כפי שנקבע [בסעיף 8](#) לפקודה:

"(א) אין סימן כשר לרישום כסימן מסחר אלא אם יש בו כדי להבחין בין הטובין של בעל הסימן לבין הטובין של אחרים (להלן - בעל אופי מבחין).

(ב) הרשם או בית המשפט הבאים לקבוע אם סימן מסחר המשמש למעשה הוא בעל אופי מבחין, רשאים לשקול עד כמה הפך השימוש למעשה את הסימן לבעל אופי מבחין בטובין שלגביהם נתבקש או נעשה הרישום."

12. [סעיף 11\(10\)](#) לפקודה קובע אילו סימנים ייחשבו מתארים ולפיכך חסרי אופי מבחין אינהרנטי:

"סימן המורכב מספרות, אותיות או מלים, הנוהגות במסחר לציונם או לתיאורם של טובין או סוגי טובין או הנוגעות במישרין למהותם או לאיכותם, זולת אם הוא בעל אופי מבחין כמשמעותו בסעיפים 8(ב) או 9;"

13. אם כן כקבוע [בסעיף 11\(10\)](#) לפקודה, סימנים המשמשים לתיאור הטובין או השירות או כאלה הנוגעים במישרין לאופי הטובין או השירותים המבוקשים, אינם כשירים לרישום, זולת אם רכשו אופי מבחין בהתאם [לסעיף 8\(ב\)](#) לפקודה.

14. נהוג למקם את סימני המסחר כולם על גבי ציר שבקצה אחד הסימנים הגנריים ובקצהו האחר הסימנים המומצאים (ראו [ע"א 5792/99 תקשורת וחינוך דתי-יהודי משפחה \(1997\) בע"מ - עיתון "משפחה" נ' אס.בי.סי פרסום שיווק וקידום מכירות בע"מ - עיתון "משפחה](#)

טובה, (נהג) 933 (2001)) (להלן: "עניין משפחה"). סימנים גנריים משמשים לצורך קריאה בשם הטובין עצמם ואלה לעולם לא יהיו כשירים לרישום. אחריהם ניצבים הסימנים המתארים תכונות או רכיבים של הטובין או השירותים. סימנים אלו בדרך כלל לא יזכו להגנה, למעט אם רכשו אופי מבחין בתחום בו נתבקש רישום. אחריהם באים הסימנים המרמזים, שכמשמעותם הינם מרמזים בלבד ביחס לטובין, ודורשים הם מהצרכן מחשבה בכדי לקשר בין הסימן לבין הטובין. בקצה הציר מצויים הסימנים השירותיים והמומצאים, לסימנים אלו אין זיקה לטובין כלל ולפיכך יזכו להגנה הרחבה ביותר.

15. מידת התיאוריות של הסימן המבוקש נבחנת ביחס לטובין או לשירותים אותם הוא מיועד לסמן ולא בחלל ריק (ר' ע"ר 21488-05-11 **Eveready Battery Company Inc. נ' רשם הפטנטים, המדגמים וסימני המסחר** (פורסם בנבו, 8.12.2011)). הסימן ייבחן בכללותו מבלי לפרקו לרכיבים, שכן זהו האופן שבו הוא נתפס בידי הצרכן (ר' עניין טעם טבע).

16. הצרכן הרלוונטי במקרה הנדון הינו חברות ואנשים מתחום הנדל"ן וגם כלל הציבור. לפיכך האופן בו ייתפס הסימן ייבחן בעיני אלה.

17. סבורה אני כי הסימן המבוקש הינו סימן מתאר עד מאוד. בשונה מסימן מרמז אשר נדרשת מחשבה כלשהי כדי לקשר בינו לבין השירות המוצע, אין הסימן שבפנינו דורש מחשבה כלשהי (להגדרת סימנים רומזים ראה עניין משפחה).

18. הסימן המבוקש לרישום הינו למעשה צירוף של שתי מילים מילוניות: "דירה" ו-"להשכיר".

19. בחינת המילים בהקשר הרלוונטי, דהיינו תחום הנדל"ן, מביאני למסקנה כי צמד המילים "דירה להשכיר" הינו צירוף מתאר בתחום. לכל אחת מן המילים משמעות ברורה בשפה העברית. מבדיקה במילון רב-מילים משמעות המילה "דירה" היא "מערכת חדרים, בדרך כלל במפלס אחד בתוך בניין, המשמשים בית ומקום מגורים לאדם. ראו גם המילון המקוון מילוג, שם הוגדרה דירה כ"יחידת מגורים, ובדרך כלל נקראת גם "דירת מגורים" והיא מהווה יחידה בתוך בית משותף. דירה יכולה לשמש למגורים או למטרות אחרות, כגון פעילות עסקית. תשתיות הדירה, כגון צנרת מים, ביוב ורשת החשמל, מחוברות לאלה של שאר הדירות בבית המשותף".

20. פירוש המילה "להשכיר" על פי מילון רב-מילים הינו "העביר למישהו את הזכות להשתמש ברכוש או בנכס השייך לו תמורת תשלום ולפרק זמן מוגדר" ועל פי אתר מילוג – "נתן לשימוש זמני תמורת תשלום; החכיר". "בעל הבית השכיר את הדירה במחיר סביר".

21. למונח "דירה" הגדרה [בסעיף 52 לחוק המקרקעין](#) כ"חדר או תא, או מערכת חדרים או תאים, שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים, לעסק או לכל צורך אחר". המונח "שכירות" מוגדר [בסעיף 3 לחוק המקרקעין](#).

22. כאמור, יש לבחון את הסימן בכללותו וזאת על מנת לעמוד על האופן שבו הוא נתפס בעיני הציבור הרלוונטי כסימן מסחר. אם יש בצירוף המילים דבר-מה ההופך את המכלול ליותר מסך חלקיו, הרי שיהיה בכך כדי להטות את הכף לכיוון רישום הסימן.

23. לא נראה שיש בצירוף המבוקש יצירה של משמעות מיוחדת, מעבר למשמעותו הפשוטה והמילונית. בענייננו אף לא הושמטה אות ולא נעשה כל שינוי במילים המרכיבות את הצירוף. אף אם נאמר כי בלשון יום-יום נהוג לומר "להשכיר דירה" ו"דירה להשכרה" ולא "דירה להשכיר" הרי שאין בחילוף הסדר הרגיל של המילים כדי לשנות ממסקנתי, ראו לשם השוואה החלטה בעניין בקשה לרישום סימן מסחר מספר 133517 "ריהוטים" (לא מעוצב) **תים תערוכות וירידים בע"מ** (פורסמה בנבו, 1.4.2007):

"מן המפורסמות הוא, כי מדובר במלה שלשון הרבים המבוקשת שלה לא נמצאת בשימוש יומיומי שוטף, שכן אין נוהגים לרבות את המילה "ריהוט" על שני משמעה לעיל. אולם מילה זו הינה חלק בלתי נפרד מהשפה העברית החיה והקיימת."

24. על כן נעדר הצירוף את אותו אלמנט נדרש של המצאתיות המוסיף לסימן משמעות נוספת מעבר למשמעותו המילונית הרגילה. ראו בעניין זה דברים שנאמרו בהחלטה בעניין בקשה לרישום סימן מסחר "ECOSYSTEM ECONOMICS" 263789 **Ariadne Capital Limited** (פורסמה בנבו, 28.2.2017):

"ניתן לראות כי שתי המילים המרכיבות את הסימן המבוקש הן מילים מילונאיות, דהיינו מילים שיש להם משמעות בשפה האנגלית. נקבע כי מילה מילונית הינה על פי טיבה מתארת, ואינה יכולה לקבל הגנה מוחלטת אלא יש לשקול כל מקרה ונסיבותיו (ראה ע"א 9191/03 V&S Vin & Sprit Aktiebolag (publ) נ' אבסולוט שו" בע"מ (פורסם בנבו, 19.7.2004)). בנוסף, על שם מקובל של טובין או שירותים להישאר פתוח לשימוש הציבור, אף אם אינו בשפה העברית (ראה בקשה לרישום סימני מסחר 232102, 232103 "סקי-דיל", "SkiDeal" סקי-דיל בע"מ (פורסמה באתר רשות הפטנטים, 30.1.2013))."

גם אם כל מלה בנפרד יכול שתקושר לטובין או לשירותים ותתאר אותם או תתייחס לתכונה הגלומה בהם, הרי שיש לבחון האם הצירוף שהוא הסימן בכללותו הוא מתאר.

זאת ועוד, כבר נקבע כי חיבור של שתי מילים מתארות בסימן לכדי מילה אחת, לא הופכת את הסימן לכשיר לרישום, אלא במקרים בהם לצירוף יש ערך מוסף:

”אין בכוחו של סימן מורכב כזה להפסיד במרוצת הזמן ועקב שימוש במסחר את המשמעות הרגילה של המלים מהן הוא מורכב, אלא הקומבינציה צריכה לגלות מלכתחילה כל כך הרבה מן הדמיון, שהאלמנט התאורי אינו גלוי כלל וכלל.” (זליגסון, בעמ' 38)

25. לאור האמור, מסקנתי היא כי מדובר בסימן מתאר ולא מרמז, כפי שטענה המבקשת. המבקשת טוענת כי תחום פעילותה רחב יותר והיא אינה עוסקת בהשכרת דירות גרידא. עיון ברשימת השירותים אשר ביחס אליהם נתבקש רישום הסימן מעלה כי אלה תואמים למטרות החברה, אשר הוקמה על פי החלטת ממשלה מס' דר/31 מיום 29.09.2013 (נספח 1 לתצהיר טל). החברה הוקמה **”לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור”**. לפיכך כלל השירותים הניתנים על ידי החברה נועדו לשרת מטרה זו, כפי שעולה מהחלטת הממשלה ומסעיף 2 לתצהיר טל.

26. כמו כן, כבר נקבע כי ככל שרשימת השירותים כוללת הגדרה רחבה שבמסגרתה נופלים שירותים אשר ביחס אליהם הסימן מתאר או גנרי, הרי שדי בכך כדי למנוע את רישומו ביחס להגדרה הרחבה כולה (בקשות לרישום סימני מסחר 283998, 283997 (ביפר, BEEPER) **ביפר תקשורת ישראל בע"מ** (פורסמה בנבו, 18.4.2019).

27. במקרה דנן הגדירה המבקשת את השירותים בסוגים 36 ו-37 ככאלה הנוגעים לשכירות ארוכת טווח. השירותים בסוגים 35 ו-42 הינם בתחום הנדל"ן ומוגדרים באופן רחב וכוללים, בין היתר, את תחום הדיור להשכרה. גם שירותי פיקוח ובקרה עבור מיזמי נדל"ן בסוג 37 הינם שירותים כלליים וכוללים מיזמי נדל"ן של דירות להשכרה.

28. לפיכך הסימן מתאר עד מאוד ביחס לכלל השירותים אשר ביחס אליהם נתבקש הרישום.

אופי מבחין נרכש

29. משקבעתי כי הסימן הינו מתאר עד מאוד את השירותים המבוקשים, יש לבחון האם רכש אופי מבחין כתוצאה משימוש.

30. בחינת אופיו המבחין הנרכש של סימן תיעשה בשים לב למשך השימוש בסימן, האופן ומידת הפרסום לה זכה והאמצעים שהושקעו על ידי בעל הסימן ביצירת קשר מחשבתי בין הסימן לתודעת הציבור (ר' ע"א 3559/02 מועדון מנויי טוטו זהב בע"מ נ' המועצה להסדר ההימורים בספורט (פורסם בנבו 26.9.2004) (להלן: "עניין טוטו")). כמו כן, יש לבחון האם בעקבות הסימן מקשר הציבור את הטובין או השירותים נושאי הסימן עם בעליו (ר' ע"א 18/86 מפעלי זכוכית ישראליים פניציה בע"מ נ' Les Verries de Saint Gobain, פ"ד מה(3) 224, 238 (1991)).

31. ככל שהסימן מתרחק מהסימנים הדמיוניים על ציר התיאוריות ומתקרב אל הסימנים התיאוריים והגנריים, על המבקשת מוטל נטל גדול יותר להוכחת האופי המבחין הנרכש (ר' עניין טוטו, בפסקה 9).

32. המבקשת צירפה אל בקשתה להשמעת טענות דוגמאות לשימוש בסימן המבוקש וסקר שערך מר פלדמן.

33. בדוגמאות למכרזים שצירף מר טל לתצהירו (נספח 4 לתצהיר) נראה בבירור שהשימוש שעושה המבקשת הינו בסימנה המעוצב (סימן מסחר מספר 311299).

34. זאת ועוד, באותם מקרים בהם לא נעשה שימוש בסימן המעוצב, עסקינן בציון שמה המלא של המבקשת ולא בשימוש בסימן המבוקש כמזהה את מקור הטובין. כך בדוגמה הראשונה (נספח 6 לבקשה להשמעת טענות) צירפה המבקשת כתבה מאתר "Ynet" מיום 19.07.2020 תחת כותרת המשנה: "שיכון ובינוי זכתה במכרז של החברה הממשלתית דירה להשכיר לבניית פרויקט להשכרה...". בדוגמה נוספת, הלקוחה מתוך כתבה מאתר "Ynet" מיום 20.01.2020, נכתב "דירה להשכיר רכשה פרויקטים בנהריה וכפר יונה..." ובסמך לאחר מכן נכתב שמה המלא של החברה ("החברה הממשלתית "דירה להשכיר").

35. לשם הוכחת אופי מבחין נרכש היה על המבקשת להראות כי נעשה שימוש בסימן המילולי כבסימן מסחר, וכי הסימן רכש משמעות שניה. כאמור, הדוגמאות שהובאו מציגות שימוש מועט בצירוף כבסימן מסחר.

36. המבקשת הגישה נתונים בדבר היקפי ההשקעה בפרסום. כמו כן הציגה נתונים בדבר עלויות שיווק של מתחמים, בעיקר פרסום המכרזים, ככל הנראה, בעיתונות. אמנם היקפי הפרסום

הינם משמעותיים, ואולם מיתר הראיות שהוצגו עולה כי המכרזים מתפרסמים עם סימן המסחר המעוצב של המבקשת ובשמה המלא.

37. ראייה מרכזית עליה הסתמכה המבקשת הינו הסקר שערך מר פלדמן. לטענת המבקשת, תוצאות הסקר מעידות על כך שהסימן רכש אופי מבחין בקרב הציבור הרלוונטי.

38. איני רואה מניעה לקבל את תוצאות נתוני הסקר אך אין מכאן לומר כי מאליו מתבקשות המסקנות אשר המבקשת מציעה ללמוד הימנו (ר' [ת"א \(ת"א\) 1236/93](#) **Wiliam Grant & Sons Ltd נ' יצחק דיסקין בע"מ**, [פורסם בנבו] דינים מחוזי, כו(2), 746).

39. כעולה מחוות הדעת, לסקר הוצבו שתי מטרות:

1. **הוכחת היכרות הצרכן הישראלי עם השם "דירה להשכיר" בקשר עם שירותי נדל"ן;**
2. **זיהוי השם "דירה להשכיר" בקרב בעלי תפקידים בחברות נדל"ן ישראליות וקישורו עם פעילותה העסקית ושירותיה של המבקשת.**

40. בפועל המומחה ערך סקר טלפוני בקרב 124 בעלי תפקידים בחברות נדל"ן בישראל. למגבלות הסקר הטלפוני ראה § 32:163.50 (2014) McCarthy on Trademarks (להלן: "מקרת'יי").

41. למרות מטרתו המוצהרת הראשונה, הסקר לא נערך בקרב הציבור הכללי. משטענה המבקשת כי אי רישום הסימן עלול לגרום להטעיה בקרב הצרכנים, והסקר מציב כמטרה לבחון את מידת ההיכרות של ציבור הצרכנים הישראלי, הרי שהיה עליה לערוך את הסקר גם בקרב הציבור הכללי. בהקשר זה ראוי לציין כי המבקשת בעצמה מגדירה במפורש את קבוצת "צרכני הקצה שרוכשים ושוכרים את הדירות" כקבוצה רלוונטית אשר עלולה לטעות ביחס למקור השירות (השלמת טיעון, סעיף 5). לחשיבות בחירת האוכלוסייה הנדגמת, ראה § 32:161 (2014) McCarthy on Trademarks:

"Under-Inclusive Universe. A universe may be improperly under-inclusive by defining a group narrower than the ideal universe, thus leaving out a group of persons whose perception is relevant."

...

"Survey of Dealers. If the issue involves the state of mind of consumers, a survey of dealers or members of the trade may or may not be probative, depending on the legal issue. If the issue is secondary meaning among

consumers, members of the trade would be the wrong universe, since they generally would be more likely to recognize and associate the mark."

42. לאור האמור ניתן לקבוע כי תוצאות הסקר אינן מציגות את מידת האופי המבחין הנרכש של הסימן בקרב ציבור הצרכנים הרלוונטי.

43. לנסקרים הוצגו שבע שאלות. תחילה נשאלו הנסקרים: "האם שמעת את המונח "דירה להשכיר"? " 87.1% השיבו לשאלה בחיוב. מדובר בשאלה סגורה (בחיפה או במודעות נעזרת) – "המרואיין בוחר תשובה שנכונה ביותר לדעתו מבין התשובות האפשריות" (ראו התנגדות לרישום סימן מסחר 112645 שלמה זך נ' תנה תעשיות (1991) בע"מ (פורסמה בנבו, 12.7.2004)). בידי המשיבים האפשרות להשיב בשלילה או בחיוב, ואולם לא ניתן להסיק מתשובה חיובית כי אכן המשיב מכיר את הביטוי בהקשרו הנכון. מהסקר לא ניתן ללמוד כיצד הוצגה למשיבים מטרת הסקר או אם כלל הוצגה להם מטרה כזו. כאמור, מדובר במונח תיאורי בתחום הנדל"ן, שהינו גם שם של ספר מפורסם. לפיכך אין זה מפתיע שהוא מוכר לחלק גדול מן הנסקרים.

44. השאלה השנייה שנשאלה (נשאלה רק את הנסקרים שהשיבו בחיוב לשאלה הראשונה) היא: "נסה להיזכר היכן ובאיזה הקשר שמעת את השם "דירה להשכיר"? " 21% השיבו מכרזים; 17% השיבו פרויקטי נדל"ן; 13% השיבו עבודה שוטפת; 9% השיבו עיתונות; 9% השיבו דיור להשכרה; 5% השיבו כנסים; 5% השיבו פרסומים; 5% השיבו אינטרנט; 4% השיבו הכרות קודמת; 4% השיבו במסגרת הקמת חברה; 10% השיבו אחר; 7% השיבו לא זוכר. מכאן מבקש מר פלדמן להסיק כי המונח "דירה להשכיר" הינו שם המוכר היטב בענף הנדל"ן, מזוהה עם השירותים הניתנים ע"י המבקשת ובעיקר מכרזים.

45. השאלה השלישית שנשאלה היא: "האם שמעת את המונח "דירה להשכיר" בהקשר עסקי? אם כן, היכן או באילו נסיבות?" 36% השיבו מכרזים; 18% השיבו פרויקטים נדל"ניים; 10% השיבו כתבות לעיתונים.

46. השאלה הרביעית שנשאלה היא: "למיטב ידיעתך או הערכתך, האם צמד המילים "דירה להשכיר" קשור או מזוהה או שיש לו זיקה עם פעילות של חברה כלשהי?" 51.6% השיבו לשאלה בחיוב; 48.4% השיבו לשאלה בשלילה.

47. מכאן מבקש מר פלדמן להסיק כי בקרב בעלי תפקידים בענף הנדל"ן המונח "דירה להשכיר" מזוהה ברמה גבוהה עם חברה שפעילה בתחום הנדל"ן ומעניקה סוגי שירותים שונים ומגוונים מלבד דיור להשכרה ארוכת טווח.

48. אין זה מפתיע שהביטוי "דירה להשכיר" מזוהה עם תחום הנדל"ן בקרב אנשים בענף הנדל"ן, שהרי מדובר בביטוי מתחום הנדל"ן (דירות להשכרה) והציבור אליו הופנתה השאלה עוסק בתחום זה. על כן סבורה אני כי מסקנתו של מר פלדמן אינה עולה מן הסקר.

49. סבורה אני כי בשל ניסוחה של השאלה הרביעית לא ניתן לקבל את מסקנתו של מר פלדמן. מדובר בשאלה נעזרת סגורה אשר עלולה לגרום לתוקף נראה. נזכיר כי יש להימנע משאלות סקר הכוללות "תוקף נראה", כאמור בעניין מי זך :

"תוקף נראה – עד כמה המרואייין יכול להבין מהשאלון מהי מטרת המחקר, ומה למעשה רוצים ממנו עורכי המחקר. ברגע שהמרואייין מבין עובדות אלו, הרי שהטיית המחקר תתרחש, כיוון שהנחקר יעדיף לרצות או לא לרצות בתשובותיו את עורכי המחקר." (ראו התנגדות לרישום סימן מסחר מס' 112645 "מי זך מחזירים את הטבע למים" (מעוצב), שלמה זך נ' תנה תעשיות (1991) בע"מ, (פורסם באתר רשות הפטנטים 12.07.2004).

50. באופן מפתיע לא נשאלו המשיבים בחיוב לשאלה הרביעית מי היא החברה אליה הם מקשרים את הביטוי. מכאן שכלל לא ניתן לדעת האם אכן קישרו בין הביטוי לבין המבקשת או בינו לבין חברה אחרת. יתרה מכך, גם לאחר שהביטוי ניתן למשיבים והוא חלק משם החברה הממשלתית, רק מחצית מן המשיבים בתחום הנדל"ן קישרו בין הביטוי לבין חברה כלשהי. על הצורך להראות כי הנסקרים מקשרים בין הסימן לבין המבקשת לשם הוכחת אופי מבחין ראה מקרתי בסעיף 191: 32 :

"Of course, to establish a secondary meaning, the survey introduced by a litigant must prove that buyers associate the designation with it, not with another company and certainly not associate it with the opponent of the case."

51. זאת ועוד, כפי שמצביע מקרתי בדברים שצוטטו לעיל, יש לייחס משקל נמוך לסקר להוכחת אופי מבחין שנערך בקרב ספקים מהתחום הספציפי. בענייננו, מנהלים בחברות מתחום הנדל"ן ובמיוחד אלה הנמצאים בקשרי עבודה עם המבקשת.

52. למעלה מן הצורך אציין כי בפסיקה האמריקאית הותוו כללים ברורים כיצד לבצע סקר הבדק האם צירוף מזוהה כמקור טובין או שירות או כשם גנרי של אותו טובין או שירות. סקרים אלה מכונים Thermos Format Survey ו-Teflon Format Survey על שם הסימנים שמידת האופי המבחין שלהן נבחנה בהם (מקרתי, סעיפים 12: 15 – 12: 16). סקר מן הסוג הראשון בודק כיצד מכונה בפיו המוצר או השירות שמאפייניו נמסרו למשיב. סקר זה מציב את הסכנה כי המשיב לא מבחין בין השם הגנרי של המוצר או השירות לבין סימן המסחר

המוכר. בסקר מן הסוג השני מתבקשים המשיבים לאחר קבלת הסבר לסוג רשימה של סימנים וכינויים גנריים לשלוש קבוצות: סימני מסחר, כינויים גנריים ובלתי ידועים. סוג סקרים זה נחשב בפסיקה האמריקאית כמקובל יותר.

53. בהמשך (שאלות 5 – 7) נשאלו, המשיבים בחיוב לשאלה הרביעית: מתי שמעו את השם "דירה להשכיר" בקשר עם פעילות חברה כלשהי, באיזה תחום ובאילו שירותים היא עוסקת. על סמך התשובות לשאלות אלה מסיק מר פלדמן כי **"פעילותה ההתקשורתית של החברה מביאה לגידול מתמשך בשיעורי המודעות וההיכרות עם פעילות החברה לאורך זמן, כולל במהלך השנה האחרונה."**

54. לא ברור כיצד מסיק מר פלדמן מסקנה זו כאשר מרבית המשיבים שמעו את השם בקשר עם חברה כלשהי בחמש השנים האחרונות ומיעוטם בלבד בשנה האחרונה (18%).

55. מר פלדמן מסיק מן הסקר כי –

"השם "דירה להשכיר" רכש אופי מבחין במשך שנות פעילותה של המבקשת, והפך למותג בתחום הנדל"ן, המזוהה בקרב הציבור הרלוונטי עם פעילות החברה בשוק הנדל"ן בכלל ועם מכרזים, פרויקטים נדל"ניים ודיור להשכרה ארוכת טווח בפרט."

יודגש כי שאלה 5 אינה בוחנת האם המשיבים שמעו את השם "דירה להשכיר" לראשונה בקשר עם חברה כלשהי בתקופות הנקובות בשאלה. הוספת הביטוי "לראשונה" לשאלה הייתה יכולה במידה מסוימת לתמוך בטענתו של מר פלדמן בעניין הגידול בשיעורי המודעות לאורך זמן כפועל יוצא של הפעילות התקשורתית.

56. מן הסיבת עליהן הצבעתי, איני יכולה לקבל את מסקנתו של מר פלדמן. לפיכך איני סבורה כי הסקר מוכיח כי הסימן רכש אופי מבחין בקרב ציבור מנהלי חברות הנדל"ן ומשלא נערך בקרב הציבור הרחב, מיני ובי לא היה בסקר כדי להוכיח דבר בקרב ציבור זה.

מניעת הטעיה של הציבור

57. המבקשת טענה כי אי רישום הסימן עלול לגרום להטעיית הציבור מן הטעם שחברות אחרות בתחום עלולות להשתמש בסימן ובכך לגרום לציבור לחשוב כי מדובר במבקשת ובאותו מודל ייחודי שלה לפרויקטים של דיוור להשכרה. לטענתה, מכך עולה החשש לפגיעה במוניטין שלה ולהטעיית צרכנים בשוק הנדל"ן.

58. בהשלמת טיעוניה צירפה מידע מרשם החברות אודות חברה שעושה שימוש בצירוף המבוקש "דירה להשכיר" כחלק משמה.

59. ראשית, איני סבורה כי השימוש בסימן המבוקש כחלק משמה של חברה אחרת, שאינה חברה ממשלתית ובשמה רכיבים נוספים מבחינים, מעיד כשלעצמו על אופיו המבחין של הצירוף המבוקש המצדיק למנוע מאחרים את השימוש בו.

60. שנית, ככל שסבורה המבקשת כי שמה של החברה שנרשמה דומה עד כדי להטעות לשמה, פנויה בפניה הדרך לבקש סעד מתאים מבית המשפט (ראה [סעיפים 27 – 30 לחוק החברות](#), התשנ"ט-1999).

61. שלישית, איני סבורה כי הציבור יטעה לחשוב שהחברה ששמה מטעה לכאורה, הינה החברה הממשלתית, שכן, היא אינה מציגה את עצמה ככזאת והמונח "דירה להשכיר" מופיע בסוף שמה עם רכיבים נוספים ושונים.

62. יתרה מכך, התקשרות חוזית של יזמים הפועלים בשוק הנדל"ן או של צרכני קצה בבואם לרכוש או לשכור דירה עם חברת נדל"ן בישראל אינה עניין של מה בכך. קודמות לה בדיקות מעמיקות ביחס לזהותה של חברת הנדל"ן מעבר לזיהויה השמי (ראו בעניין זה בע"א 5066/10 שלמה אנג'ל נ' ברמן בע"מ (פורסם בנבו, 30.5.2013) "כך ככל שמדובר במוצר יקר ואיכותי יותר ובחוג לקוחות מתוחכם יותר, תגבר הנטייה לייחס לצרכן ערנות ויכולת הבחנה דקה בבואו לרכוש את המוצר המדובר".

63. איני מסכימה עם טענת המבקשת כי לו הייתה זוכה אותה חברה במכרז שפרסמה המבקשת לדיוור להשכרה הייתה כותרת העיתון בלתי ברורה. איני סבורה כי הכותרת תהיה בלתי ברורה. יתרה מכך, הקושי אותו מתארת המבקשת, ככל שקיים, מתעורר בשל שימוש בצירוף מתאר וחסר אופי מבחין בידי שני הגורמים כחלק משם החברה.

סוף דבר

64. לאור כל האמור הבקשה לרישום סימן 311298 נדחית.

ז'קלין ברכה

סגנית רשם הפטנטים

ניתן בירושלים ביום
יא' חשון תשפ"ב
17 אוקטובר 2021

סימוכין: 951-99-2021-007478

ז'קלין ברכה 311298-54678313/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה