



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט רחמים כהן

תובעים

1. אמיר שלום חשין

2. אבי דקל

3. עמי לדרמן

ועוד 1044 אחרים

ע"י ב"כ עוה"ד עפר פירט, ערן מאיר ושי אילת

נגד

נתבעות

1. קלאב אין אילת החזקות בע"מ

2. קלאב אין מלונות אילת בע"מ

3. קלאב הוטל אילת בע"מ

4. קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א. ק. ה.) בע"מ

5. קלאב הוטל - ניהול (1996) בע"מ

6. משה בובליל

ע"י ב"כ עוה"ד אלקס הרטמן, אוריאל פרינץ, נועם זמיר וד"ר שלומית ולרשטיין

### פסק דין

ביום 3.11.2014 הגישו התובעים תובענה קבוצתית שעניינה בטענות להפרה יסודית, מכוונת ומתמשכת של הסכמי התקשרות לרכישת זכות שימוש ביחידת נופש במלונות "קלאב הוטל אילת" ו- "קלאב אין אילת" (להלן – **קלאב הוטל**).

קלאב הוטל הגישה בקשה לסילוק התובענה על הסף ולחלופין בקשה לעיכוב ההליכים (להלן – **בקשת הסילוק**).

### **רקע להגשת התובענה הקבוצתית**

התובעים נמנים על רוכשי זכות נופש שבועית ביחידות נופש במלונות קלאב הוטל. ההתקשרות נעשתה לפי שיטה של "Time Sharing": אדם רכש זכות להשתמש ביחידת נופש בבתי המלון של קלאב הוטל וליהנות משירותי המלון לפרק זמן של שבוע קבוע בשנה, שהוסכם מראש, למשך מספר שנים, בתמורה לתשלום חד-פעמי ולתשלום דמי אחזקה שנתיים (להלן – **הסכם הנופש**).

ההתקשרות בדרך זו אפשרה לקלאב הוטל לגבות כספים מראש, ששימשו לצורך בניית המלונות, ואילו הרוכשים רכשו זכות לנופש שנתי למשך דורות, כנגד תשלום שנועד לכיסוי עלויות האחזקה השוטפות של יחידות הנופש.

במסגרת הסכם הנופש הוסדר התשלום הראשוני שישלמו רוכשי זכות הנופש וכן האופן שבו יחושבו דמי האחזקה והניהול השנתיים שבהם יחוייבו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

קלאב הוטל התקשרה בהסכם הנופש בשיטת "Time Sharing" עם עשרות אלפי אנשים (להלן – **בעלי זכות הנופש**). במקביל לפעילות המלון בשיטת "Time Sharing", פעל המלון על בסיס מלונאי רגיל. יתר החדרים, שלא שווקו כיחידות נופש, הושכרו לאורחים מלונאיים רגילים. כך, שבבתי המלון של קלאב הוטל שוהים במקביל אורחים "רגילים" ובעלי זכות נופש.

בחלוף מספר שנים התגלעו מחלוקות בין בעלי זכות הנופש לבין קלאב הוטל. כתוצאה מכך ועוד קודם להגשת התובענה דנן, התנהלו הליכים משפטיים שונים נגד קלאב הוטל והוגשו נגדה מספר תובענות ייצוגיות, ביניהן שתיים עיקריות: התובענה הראשונה עניינה חישוב דמי האחזקה השנתיים שבעלי זכות הנופש נדרשים לשלם (להלן – **תובענת דמי האחזקה**). התובענה השנייה עניינה בזכותם של בעלי זכות הנופש לבטל את הסכם הנופש (להלן – **תובענת הביטולים**).

ראשיתה של **תובענת דמי האחזקה** בתובענה כספית ובקשה לאשרה כייצוגית, שהוגשה ביום 28.11.2001 על ידי מר דני בירנבוים ומר פנחס וולפגור בייצוגו של עו"ד איל גולדנברג נגד "קלאב הוטל אילת" (ת"א 2560/01 **בירנבוים נ' קלאב הוטל אינטרנשיונלס א.ק.ה. בע"מ**). ביום 22.2.2004 הוגשה נגד קלאב הוטל תובענה כספית נוספת ובקשה לאשרה כייצוגית, בעילה דומה, על ידי נורה ואילן ארגס, אף היא בייצוגו של עו"ד גולדנברג, הפעם נגד "קלאב אין אילת" (ת"א 1301/04 **ארגס ואח' נ' קלאב אין מלונות אילת בע"מ ואח'**). שתי הבקשות אוחדו (להלן – **תובענת בירנבוים**). בין לבין, ביום 23.12.2003, הגישו מר בסאם חזאן, מר אמיר חשין, ועוד כ-734 תובעים נוספים, כשהם מיוצגים על ידי עו"ד דורון לוי, תובענה קבוצתית נגד קלאב הוטל. לימים ביקשו תובעים רבים להצטרף להליך, כך שמספרם הכולל עמד על מעל 5,000 תובעים (ת"א 2399/03, **חזאן ו-5876 אח' נ' קלאב אין אילת אחזקות בע"מ**; להלן – **תובענת חזאן**).

בהמשך, ביקשו התובעים **בתובענת חזאן** לנהל את התובענה הקבוצתית כהליך ייצוגי. בהחלטה מיום 18.4.2007, אישר בית המשפט (כב' השופטת ד' פלפל) לנהל את **תובענת חזאן** במסגרת הליכים ייצוגיים והורה, כי **תובענת בירנבוים** תנוהל יחד עם **תובענת חזאן** כבקשה לאישור תובענה ייצוגית על ידי עו"ד לוי (בש"א 10047/06). על החלטה זו הוגשה בקשת רשות ערעור (רע"א 4456/07 **בירנבוים נ' חזאן ו-5,588 אחרים**), שנמחקה לאחר שהוסכם בין כל התובעים (בשלושת ההליכים שאוחדו), כי ייוצגו במשותף על ידי עו"ד לוי ועו"ד גולדנברג (שלושת ההליכים יחד מהווים את **תובענת דמי האחזקה**).

ביום 19.7.2012, בעוד **תובענת דמי האחזקה** תלויה ועומדת, הגישו גב' רחל ובר ומר דוד שטמפטר, באמצעות עו"ד שחר ולר ועומר דקל, בקשה נוספת לאישור תובענה ייצוגית בנושא דמי האחזקה (ת"צ 38293-7-12 **ובר נ' קלאב הוטל אינטרנשיונלס א.ק.ה. בע"מ**; להלן – **תובענת ובר**). בהחלטה מיום 7.1.2013 סולקה **תובענת ובר** על הסף מטעמים שונים ובכלל זה שימוש לרעה בהליכי משפט וחוסר יעילות בניהול תובענה ייצוגית נוספת בעילה זהה לזו של **תובענת דמי האחזקה**.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

**ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'**

לאורך השנים הוגשו **בתובענות דמי האחזקה** מספר הסדרי פשרה שלא אושרו. ביום 23.4.2014 ניתנה החלטה המאשרת את ניהול התובענה כייצוגית (להלן – **החלטת האישור בתובענות דמי האחזקה**) וכיום עומד על הפרק הסדר פשרה נוסף.

במקביל לניהול ההליכים **בתובענות דמי האחזקה** הוגשה בשנת 2009 בקשה נוספת לאישור תובענה ייצוגית נגד קלאב הוטל, במסגרתה עתרו בעלי זכות הנופש, באמצעות עוה"ד ולר ודקל, לסעד הצהרתי שלפיו, בעלי זכות הנופש רשאים לבטל את הסכם הנופש תוך ויתור על זכות הנופש (ת"א 2020/09 **דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס**; להלן – **תובענות הביטולים**). ביום 18.6.2013 אושרה הבקשה לניהול התובענה כייצוגית (להלן – **החלטת האישור בתובענות הביטולים**) וביום 16.11.2016 ניתן פסק דין הצהרתי שלפיו, בעלי זכות הנופש יכולים לוותר על זכות הנופש, בדרך של ביטול הסכם הנופש ואינם חייבים עוד לשלם דמי אחזקה (להלן – **פסק הדין בתובענות הביטולים**). ביום 20.8.2017 ניתן באותו הליך פסק דין משלים שעניינו בגמול ושכר הטרחה לתובעים המייצגים ולבאי כוחם (להלן – **פסק הדין המשלים**).

ביום 3.11.2014 הוגשה התובענה הקבוצתית דנן. ליבה של התובענה בטענה, שקבוצת קלאב הוטל הפרה את הסכם הנופש הפרה יסודית, מכוונת ומתמשכת, באופן המקים לבעלי זכות הנופש עילה לביטולו, וכן זכות להשבת כספים ששילמו לקלאב הוטל, לרבות בגין רכישת זכות הנופש עצמה (להלן – **תובענות חשין או התובענה הקבוצתית**).

בהיותם של חלק מהתובעים **בתובענות חשין** חברי קבוצה **בתובענות דמי האחזקה**, ביום 28.1.2016 הוגשה מטעמם בקשה לפי סעיף 18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו – 2006 (להלן – **חוק תובענות ייצוגיות**), לצאת מקבוצת **תובענות דמי האחזקה**. הבקשה הוגשה בשם של למעלה מאלף חברי קבוצה. ביום 28.8.2016 התקבלה במסגרת **תובענות דמי האחזקה** החלטה המאשרת את יציאת המבקשים מהקבוצה, בכפוף לאישור הסדר הפשרה שהיה (ועודנו) תלוי ועומד באותו הליך.

ביום 1.11.2016 הוגשה בקשה נוספת לאישור תובענה ייצוגית נגד קלאב הוטל בטענה, שקלאב הוטל גבתה מבעלי זכות הנופש דמי אחזקה בשיעורים מופקעים (ת"צ 2741-11-16 **המועצה הישראלית לצרכנות נ' קלאב הוטל אילת בע"מ**; להלן – **תובענות המועצה לצרכנות**). לטענת המועצה לצרכנות, קלאב הוטל גבתה דמי אחזקה בשיעור העולה באופן המוערך בעשרות אחוזים על זה שהותר לה בהסכם הנופש. זאת, בין היתר, באמצעות העמסת סעיפי הוצאות בשיעורים גבוהים מאלה שהותר לה בהסכם הנופש.

ביום 22.7.2018 הוגשה בקשה נוספת לאישור תובענה ייצוגית נגד קלאב הוטל בטענה, שדרישת קלאב הוטל לתשלום דמי אחזקה, שעה שלא סיפקה לבעלי זכות הנופש כל שירות, אינה כדין, ושלפי פירושו הנכון של הסכם הנופש, אי תשלום דמי אחזקה על ידי בעל זכות נופש שלא ניצל את זכותו הנופש, אינו מקים לקלאב הוטל עילת תביעה לתשלום חוב עבר שנוצר לכאורה כלפי קלאב הוטל (ת"צ 51285-07-18 **לב נ' קלאב הוטל ניהול (1996) בע"מ**; להלן – **תובענות לב**). עוד נטען שם, כי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

נוכח התובענות השונות שהוגשו נגד קלאב הוטל והירידה המתמדת ברמתם של בתי המלון, רבים מבעלי זכות הנופש נואשו משירותיה של קלאב הוטל והפסיקו לנצל את זכות הנופש. זאת, חרף העובדה, ששילמו בעד הזכות עשרות אלפי שקלים. **תובענת לב** הוגשה, כך לפי הנטען, במטרה למנוע מצב שבו קלאב הוטל שולחת פעם אחר פעם דרישות תשלום לבעלי זכות הנופש מבלי שנתנה להם כל שירות. בבקשת האישור התבקש סעד הצהרתי, שלפיו, לקלאב הוטל אין זכות לקבל כספים שלא כנגד מתן שירות וכי דרישות התשלום שקלאב הוטל שלחה לבעלי זכות הנופש, מנוגדות לתקנת הציבור ולהסכם הנופש. נוסף על כך, התבקש סעד כספי להשבת הכספים שגבו על ידי קלאב הוטל, שלא כדין.

יצוין, שכלל התובענות האמורות, המתנהלות נגד קלאב הוטל, נדונות בפני מותב זה.

במקביל לניהול ההליכים המשפטיים השונים נגד קלאב הוטל ובכלל זה **תובענת דמי האחזקה**, עמדו הצדדים **בתובענת חשין** על המשך ניהול ההליכים והגישו סיכומים בבקשת קלאב הוטל לסילוק התובענה על הסף.

### תמצית טענות התובעים בתובענת חשין

קלאב הוטל הפרה את הסכם הנופש הפרה יסודית, מכוונת ומתמשכת וגבתה מבעלי זכות הנופש כספים בתואנה של דמי אחזקה, שלא כדין ותוך שהיא מתעשרת על חשבונם.

החישוב המוסכם בין הצדדים לדמי האחזקה מחושב כך, שהוצאות התפעול בפועל, הקשורות לזכות הנופש, בתוספת 10% דמי ניהול, תחולקנה במספר כלל זכויות הנופש כהגדרתן בהסכם הנופש. המנה שתקבל בחלוקה זו תהווה את דמי האחזקה השנתיים שאותם יחויבו בעלי זכות הנופש לשלם. הגיונו הכלכלי של תחשיב זה נעוץ בכך, שבעלי זכות הנופש אמורים לשלם דמי אחזקה המשקפים את העלות האמיתית של תחזוקת המלון, כשהיא מחולקת בין כל זכויות הנופש הקיימות במלון (בתוספת 10% דמי ניהול כאמור). בפועל, וחרף ההסכמות, קלאב הוטל מחייבת את בעלי זכות הנופש בתשלום דמי אחזקה על בסיס תפוסה בפועל.

חרף ההסכמה שלפיה, בעלי זכות הנופש אמורים לשאת בחלקם בדמי האחזקה השנתיים על פי הוצאות האמת הכרוכות בתפעול המלונות, הסכום הכולל של דמי האחזקה שאותו דורשת קלאב הוטל מבעלי זכות הנופש, עולה בצורה ניכרת על הוצאות התפעול. אף שלכאורה חויב כל אחד מבעלי זכות הנופש אשר מימש את זכותו, בחלקו היחסי בהוצאות התפעול (על בסיס תפוסה בפועל), אמור להביא לכיסוי מלוא הוצאות התפעול, קלאב הוטל חייבה את בעלי זכות הנופש לשלם דמי אחזקה בשיעורים גבוהים. לצד זאת, ביחס לאותן זכויות נופש המצויות בבעלות קלאב הוטל (הזכויות שלא שוקו לציבור), ואינן מנוצלות במלואן – קלאב הוטל אינה נושאת בתשלום דמי אחזקה בגין באופן מוחלט ואינה סופגת את העלות בגין חלקן היחסי בעליה בדמי האחזקה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

קלאב הוטל גבתה מהתובעים דמי אחזקה הגבוהים בעשרות אחוזים מהסכומים שאותם היו אמורים לשלם. זאת, על בסיס נתונים משוערים, אשר מעולם לא נחשפו בפני איש מהתובעים ולא אומתו. קלאב הוטל מסרבת למסור נתונים רלוונטיים ביחס להוצאות התפעול אשר הועמסו על כתפי התובעים, הן ביחס לאופן שבו חושבו דמי האחזקה שאותם נדרשו לשאת והן ביחס לנתוני התפוסה שלפיהם חושבו דמי האחזקה. כפועל יוצא, לתובעים אין יכולת לדעת מהי ההתחשבות הנכונה בין הצדדים.

לטענת התובעים, הנסיבות האמורות מקימות להם עילת תביעה בגין הפרת חוזה. התובעים עותרים לסעד הצהרתי שלפיו, קלאב הוטל הפרה את הסכם הנופש הפרה יסודית, המקנה להם את הזכות לביטול ההסכם וכן זכות להשבת כספים ששילמו לקלאב הוטל, לרבות בגין רכישת זכות הנופש.

למיטב ידיעת התובעים, התובענה המוגשת על ידם היא הראשונה שבה קבוצת בעלי זכות נופש עותרים במשותף להצהרה בדבר זכותם לבטל את הסכם הנופש מחמת הפרה יסודית ובדבר זכותם להשבת מלוא הסכומים שאותם שילמו לקלאב הוטל.

### תמצית טענות קלאב הוטל בבקשת הסילוק על הסף

**לתובענת חשין** קדמו הליכים שעסקו בטענות בנושא הפרת הוראות הסכם הנופש ובתשלום דמי האחזקה. הליכים אלה עודם מתנהלים במסגרת **תובענת דמי האחזקה**. התובעים **בתובענת חשין** הם חברי קבוצה **בתובענת דמי האחזקה** ומעולם לא החרו גו עצמם ממנה. יתרה מכך, התובעים **בתובענת חשין** הגישו אישית את **תובענת חזאן** הקבוצתית, אשר הומרה לבקשתם לתובענה ייצוגית, הלא היא **תובענת דמי האחזקה**. עתה, בוחרים התובעים להגיש פעם נוספת תובענה קבוצתית באותו נושא ואף לעתור לסעד סותר של ביטול והשבה, וזאת, בניסיון לעקוף את ההליך הייצוגי המתנהל במסגרת **תובענת דמי האחזקה**.

עילת התביעה **בתובענת חשין** זהה לעילת התביעה **בתובענת דמי האחזקה**. גם לפי גישה מצמצמת ביותר של מבחן "זהות העילה" מדובר באותה עילה, שכן הטענות המועלות בתובענה דנן, דומות (ואף מתיימרות להתבסס על ראיות דומות) לאלה שהועלו **בתובענת דמי האחזקה**. סוגיית אופן חישוב דמי האחזקה ובכלל זה טענות לסעד ההשבה של כספים שנגבו כביכול ביתר, העומדות בליבה של **תובענת חשין**, עומדות גם בליבה של **תובענת דמי האחזקה**.

בנסיבות אלה, כאשר **תובענת חשין** עוסקת באותה עילת תביעה שבה עוסקת **תובענת דמי האחזקה**, אין מקום לאפשר לתובעים לנהל בנפרד תובענה נוספת. אדם שבשמו מתנהלת תובענה אחת אינו יכול להגיש תובענה נוספת באותה עילה. התובעים, כחברי קבוצה **בתובענת חזאן** (התובענה הקבוצתית המקורית), לא יוכלו להגיש לאחר סיומה (של **תובענת דמי האחזקה**), תובענה לביטול והשבה בשל ההפרות הנטענות בנוגע לדמי האחזקה, שכן העילה תמוצה. כך, אין הם יכולים לנהל כיום שתי תובענות, אחת לאכיפה ופיצוי והשנייה לביטול והשבה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

חרף הניסיון ליצור לתובענת חשין חזות של תובענה צרכנית חשובה, אין בה חשיבות של ממש. שהרי, בכל הנוגע לסעד הביטול שמתבקש בה, אין מחלוקת כי תיקון 37 לחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981, מאפשר לבעלי זכות נופש לבטל את הסכם הנופש, אף מבלי להוכיח הפרה של ההסכם מצד קלאב הוטל, וכך אכן פעלו בעלי זכות נופש, שאינם קשורים עוד בקשר חוזי עם קלאב הוטל.

בכל הנוגע לכספים הנתבעים – הרי שבתובענת דמי האחזקה נתבעים כספים בגין תשלום דמי אחזקה ביתר (כביכול). אם יאושר הסדר הפשרה בתובענת דמי האחזקה, יוכלו התובעים בתובענת חשין, כמי שחברים בקבוצה המיוצגת בתובענת דמי האחזקה, ליהנות מטובות ההנאה המוקנות מכוחו. אם לא יאושר הסדר הפשרה, ממילא תתבררנה טענות התובעים, לגופן.

גם אם הייתה מתקבלת בקשת התובעים לצאת מקבוצת תובענת דמי האחזקה, עדיין היה מקום לסלק את תובענת חשין על הסף, בהיותה שימוש לרעה בהליכי משפט. יש לראות בכל התובעים דכאן כמי שתובענת דמי האחזקה ותובענת הביטולים הוגשו ומנוהלות בשמם. כבר מטעם זה, אין לאפשר להם להגיש תובענה נוספת באותו נושא ואף לעתור לסעד הסותר את הסעד הנתבע על ידם בתובענות המקבילות.

התובענה מהווה הפרה בוטה של הוראות חוק תובענות ייצוגיות ועומדת בסתירה חזיתית לתכלית המרכזית העומדת בבסיסו. זאת, בין היתר, על רקע העובדה, שהתובענה דן הוגשה לאחר אישור תובענת דמי האחזקה; שעה שרוב התובעים בה הגישו במקור תובענה קבוצתית (תובענת חזאן) שהומרה לימים להליך ייצוגי ושעה, שהתובעים לא ביקשו להחריג עצמם מתובענת דמי האחזקה שמנוהלת בשמם. ההיפך הוא הנכון – כל התובעים בתובענה דן טוענים במפורש שהם מבקשים "להישען", כלשונם, על החלטות שניתנו במסגרת תובענת דמי האחזקה ותובענת הביטולים.

השימוש לרעה בהליכי בית המשפט עולה, בין היתר, על רקע מעורבותו של ארגון בעלי יחידות הנופש (להלן – ארגון בעלי היחידות) העומד מאחורי הגשת התובענה, מטעמים של מטרות רווח, בניגוד לטובת הקבוצה ובניסיון "להשתלט על התובענות הייצוגיות בדרך לא דרך". הארגון, שאינו בעל עילת תביעה אישית, אסף עוד ועוד תובעים, תוך שהוא שומר לעצמו את זכות ההחלטה בנושאים קרדינליים להליך, ותוך שהוא מבטיח לעצמו שכר טרחה במקרה של הצלחת התובענה – שכר טרחה שלא ישולם לו, אם יקבלו התובעים כספים בהליך אחר. הגשת התובענה היא ניסיון נוסף של הארגון להחליף את עו"ד לוי כב"כ מייצג וזאת אף על פי, שבית המשפט דחה בעבר ניסיונות מעין אלה של הארגון. התובענה היא ניסיון נוסף לעקוף החלטות אלה ולנהל באמצעות הארגון תובענות שונות.

במשך עשרות שנים ניהלו התובעים תובענות שבהן התבקש סעד של אכיפה – במסגרת תובענת חזאן ולימים במסגרת תובענת דמי האחזקה. אף שהתובעים היו מודעים היטב לטענות שבפיהם, לא התבקש על ידם ביטול הסכם הנופש. לאורך השנים, וטרם הגשת התובענה דן, התובעים היו יכולים להודיע על ביטול הסכם הנופש, אך לא עשו כן. התנהלותם סותרת חזיתית את הסעד הנתבע כיום.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

יש לסלק את התובענה על הסף בשל השתק שיפוטי. בזמן אמת, בהליך קודם, ביקשו התובעים להמשיך להיות צד להסכם הנופש ודרשו את אכיפתו. משבחרו רובם של התובעים להגיש באופן אישי תובענה קבוצתית (**תובענת חזאן**) שבה התבקש סעד הפוך למתבקש במסגרת התובענה דנן, משאישר בית המשפט את ניהול שלוש התובענות כייצוגיות גם בשם התובעים דכאן (**תובענת דמי האחזקה**) ומשהתובעים לא מצאו להחריג עצמם **מתובענת דמי האחזקה** משך כל אותן שנים בהן היא מתנהלת, אין מקום לאפשר להם לשנות מטענתם ומהסעדים שנתבעו על ידם, ולתבוע כעת – לאחר שנים כה רבות – את ביטול ההסכם והשבת מלוא הסכומים ששילמו.

יש לסלק את התובענה על הסף מטעמים של התיישנות, שיהוי, מניעות וויתור. משלא יכולה להיות מחלוקת, שלא ניתנה על ידי התובעים הודעת ביטול של הסכם הנופש בתוך פרק זמן סביר הרי, שהתובענה הוגשה לאחר חלוף תקופת ההתיישנות: טענות התובעים נוגעות לדרך חישוב דמי האחזקה למעלה מ-15 שנים טרם הגשת התובענה. מועד היווצרות עילת התביעה הוא, לכל המאוחר, מועד ההפרה על ידי קלאב הוטל. מדובר בטענות שהתגבשו למעלה משבע שנים טרם הגשת התובענה. כמו כן, האפשרות להארכת מירוך הזמנים מוגבלת ואין לאפשר לכל אחד ואחד מהתובעים למתוח עד אין סוף את זכותו הנטענת (והמוכחשת) לבטל את חוזהו ולמסור הודעה על ביטולו לאחר עשרות שנים ממועד ההפרה הנטענת. חלק מהתובעים דכאן כבר נתנו הודעה על ביטול הסכם הנופש "ללא זכות השבה". לפיכך, אין לחייב את קלאב הוטל לנהל הליך, שבו היא נתבעת על ידי תובעים אלה להשיב להם סכומי כסף, דבר העומד בניגוד מוחלט להודעה שניתנה על ידם.

לחלופין וככל שיוחלט שלא לסלק את התובענה על הסף, יש מקום לעכב את הדיון בתובענה, וזאת לאור הכלל בדבר "הליך תלוי ועומד". התובעים עצמם טוענים, שברצונם "להישען", כלשונם, על החלטות מתוך **תובענת דמי האחזקה ותובענת הביטולים**. אין לאפשר לתובעים לאחוז במקל משני קצותיו – לטעון, כי בכוונתם להתבסס על התובענות המקבילות (ככל שהדבר אכן אפשרי), ובה בעת, שלא לעכב את ההליכים עד ההכרעה העתידה להינתן בהן.

### תמצית טענות התובעים בתשובה לבקשת הסילוק

אין בידי קלאב הוטל עילה לסילוק על הסף ואין מצידה התייחסות לשאלה, האם עילת התביעה **בתובענת חשין** זהה לעילת התביעה **בתובענת הביטולים** במובן זה, שפסק דין שבה יהווה מעשה בית דין בתובענה דנן.

**תובענת חשין** שונה **מתובענת דמי האחזקה**. מדובר בתובענות שהוגשו על ידי תובעים המצויים במצב עובדתי ומשפטי שונה, הופעלו בהן תרופות שונות ונתבעו בהן סעדים שונים. הן אף מעוררות שאלות עובדתיות ומשפטיות מהותיות שונות. שאלות המצויות בלב התובענה לא תידונה ולא תוכרענה **בתובענת דמי האחזקה**. כך למשל, במסגרת בירור התובענה דנן תידרש הכרעה בשאלת עוצמת ההפרה מצד קלאב הוטל ותקפות הודעות הביטול מחמת הפרה שמסרו התובעים. כמו כן, תידרש הכרעה בהשלכות הביטול – זכאות התובעים לסעד של השבה והיקף ההשבה.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

השאלות הללו (ונוספות) מצויות בלב התובענה, אך אינן מתעוררות בתובענת דמי האחזקה. לפיכך, גם אם פסק דין בתובענת דמי האחזקה יקבע קיומה של הפרה, כמו גם, מה שיעורם הנכון של דמי האחזקה שאותם רשאית קלאב הוטל לגבות, ואפילו יורה על השבת סכומים ששולמו ביתר לאורך השנים, הרי שפסק הדין לא יחול על התובעים, שאינם משלמים עוד דמי אחזקה ואינם עושים עוד שימוש בזכות הנופש שלהם. לפיכך, אין כל אפשרות שבה התובעים יוכלו להפעיל את תרופת האכיפה ו/או ליהנות מהסעדים הנובעים ממנה.

מבחינה דיונית, עצם קיומה של תובענה ייצוגית שעניינה בגביה שלא כדין של דמי אחזקה בה התבקשה אכיפה, אינה מקימה עילה לסילוקה על הסף של תובענה אחרת, שבה הופעלה תרופת הביטול, בעקבות הפרה נוספת. זאת, גם אם נכון להיום התובעים חברים בקבוצה המיוצגת.

אף לאחר מתן החלטת האישור בתובענת דמי האחזקה, קלאב הוטל הוסיפה להפר את הסכמי הנופש וזו למעשה הייתה העילה שבגינה הופעלה תרופת הביטול. קלאב הוטל היא היחידה שמפיקה תועלת מהתמשכות ההליכים נגדה, בעוד שמצבם של התובעים, שמרביתם קשישים כיום, הולך ומורע עם השנים. בעלי זכות הנופש מוסיפים לשלם דמי אחזקה שנדרשים מהם שלא כדין ולחלופין, הם מפסיקים לשלם, מאבדים את זכות הנופש, נותרים ללא דבר ואף נדרשים, לטענת קלאב הוטל, לשלם לה חובות עבר. לפיכך, בהתאם לסעיף 10(א) לחוק תובענות ייצוגיות, עילת התביעה של התובעים אינה כלולה בעילות הקבוצה המיוצגת בתובענת דמי האחזקה.

בחירת התובעים בתרופת הביטול ונטישת תרופת האכיפה אינה מהווה חוסר תום לב, והתובעים אינם מושתקים מחמת השתק שיפוטי. אין כל פסול בכך, שאדם עותר לתרופה של אכיפה ולאור שינוי נסיבות (למשל, חלוף הזמן מאז ההפרה או קיומה של הפרה נוספת) בחר לנטוש את נתיב האכיפה ולהפעיל את תרופת הביטול.

הדין אינו אוסר על נפגע מהפרת חוזה להמיר תרופה של אכיפה בתרופה של ביטול. הפסיקה קובעת מפורשות, כי הדבר אפשרי אפילו לאחר מתן פסק דין בתובענת אכיפה. לא כל שכן, כך הוא הדבר לגבי תובענה ייצוגית, המתנהלת כ-15 שנים וטרם הוכרעה. אם רשאי אדם, שהגיש באופן אישי תובענה לאכיפה, לחזור בו ולהגיש תובענה לביטול, מדוע יהיה מנוע מכך חבר קבוצה מיוצגת, אשר אין לו שליטה על ניהול ההליכים ואין לו יכולת לפעול לתיקון כתב התביעה.

פסק הדין שיינתן בתובענת דמי האחזקה אינו מהווה, ולא יוכל להוות, מעשה בית דין לעניינה של תובענת חשין. אם יאושר הסדר הפרשה המוצע הרי שאין בו מענה לטענות התובעים או ל"תת-הקבוצה" אשר ביטלה את הסכם הנופש מחמת הפרה. כך שלפסק הדין בתובענה הייצוגית, אין קשר לתובענה דנן. החלטת בית המשפט שלפיה, ככל שיאושר הסדר הפרשה בתובענת דמי האחזקה, יוצאו חברי הקבוצה שביקשו זאת מהקבוצה – מחזקת טענה זו של התובעים.

לאור השינוי במצבם המשפטי של התובעים (ביטול הסכם הנופש) אינם יכולים ליהנות מפירות תובענת דמי האחזקה, שכאמור – מבקשת את אכיפת הסכם הנופש.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

סעד של אכיפה אינו בר ביצוע וחסר משמעות עבור מי שהסכם הנופש שלו כבר בוטל. לכן, גם אם התובעים, מבחינה פורמלית, הם חלק מהקבוצה המיוצגת, מה שייפסק לא יחול עליהם. ממילא, פסק דין בתובענות דמי האחזקה טרם ניתן ולפיכך, אין כל מחסום דיוני המחייב את סילוק התובענה על הסף מחמת השתק עילה או פלוגתה.

התובענה אינה משוללת יסוד. מדובר בתובענה בגין הפרה מתמשכת, סדרתית ומכוונת של הסכם הנופש, גביה שלא כדין של דמי אחזקה, שלא בהתאם להוראות הסכם הנופש ושלא בהתאם לקביעת בית המשפט בהחלטת האישור בתובענות דמי האחזקה. ההחלטה השיפוטית האמורה אינה "יוצרת" את ההפרה, אלא מצהירה על מצב משפטי קיים שלפיו, קלאב הוטל הייתה מצויה בהפרה של הסכם הנופש לאורך כל השנים. קלאב הוטל התעלמה במופגן מהחלטת האישור בתובענות דמי האחזקה והמשיכה להפר את הסכם הנופש, כאשר שלחה שוברים לתשלום דמי אחזקה על פי פרשנות שנדחתה בהחלטת האישור. בנסיבות אלו, ההפרה מצד קלאב הוטל, ככל שלא הייתה יסודית קודם לכן, הפכה ליסודית ולתובעים כמה הזכות לביטול הסכם הנופש ולהשבה.

טענות קלאב הוטל נגד ארגון בעלי היחידות, הן "ציניות ושקריות". הארגון פעיל מזה 17 שנים. קלאב הוטל לא ביקשה מעולם להגביל את פעילותו ואף נעזרה בו ושיתפה איתו פעולה לאורך השנים. אין פסול בהתנהלות התובעים בהגשת התובענה וקלאב הוטל לא השכילה להניח כל ראייה לשימוש לרעה בהליכי משפט בעצם הגשת התובענה הקבוצתית.

התובענה לא התיישנה שכן עניינה בהפרה סדרתית ומתמשכת, אשר הוסיפה להתקיים גם לאחר מתן החלטת האישור בתובענות דמי האחזקה.

קלאב הוטל אמורה לחשב את דמי האחזקה המשוערים מדי שנה בשנה על יסוד היקף ההוצאות בשנה הקודמת, ולאחר שידועות ההוצאות בפועל לקבוע דמי אחזקה סופיים. קלאב הוטל הפרה חובות אלה, הפרות אלה מקימות לתובעים עילת תביעה מתחדשת בגין כל שנה שבה נדרשו מהם דמי אחזקה שלא כדין.

יש לדחות את טענות קלאב הוטל בדבר שיהוי, שהרי נגד קלאב הוטל נוהלו הליכים משפטיים. משסווג הסכם הנופש כחווה מתמשך ולא כחווה המקימה זכות קניינית, נפתחה הדרך בפני התובעים לפסוע בנתיב שונה מזה שבו פסעו בהליכים המשפטיים האחרים. לאחר שהבינו התובעים, כי ההתקשרות עם קלאב הוטל אינה "גזירה משמים" וכי יש באפשרותם לבטלה, ולאחר שקלאב הוטל הוסיפה להפר את הסכם הנופש, בחרו התובעים בתרופת הביטול והגישו את התובענה. פסק הדין בתובענות הביטולים לא התייחס לסעד של השבה במקרה של ביטול ולא נתן דעתו להשלכות הכספיות של ביטול הסכם הנופש והאם הוא מקים זכות להשבה, וככל שכן – באיזה היקף היא. שאלות אלה נותרו לפתחו של בית המשפט ועתידות להתברר במסגרת התובענה.

מהטעמים האמורים, אין גם מקום לעכב את בירור התובענה עד לבירור תובענות דמי האחזקה. עיכוב ההליכים לא ישיג כל מטרה שהיא, זולת העיכוב עצמו, באופן המשרת את קלאב הוטל לבדה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

### דיון

#### סילוק על הסף – אימתי?

תקנה 101 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 מקנה לבית המשפט סמכות לדחות תובענה על הסף ממספר נימוקים: מעשה בית דין; חוסר סמכות; כל נימוק אחר שעל פיו בית המשפט סבור, שניתן לדחות מלכתחילה את התובענה בנוגע לאותו נתבע. התקנה מיועדת "לאפשר לנתבע לעשות קפנדריה [קיצור דרך], כאשר מפני טענת חוק, או אפילו טענה עובדתית קצרה, ניתן לסיים את המשפט, בלא אשר ידון בית המשפט בכל השאלות השנויות במחלוקת" (ע"א 316/56 קרמש נ' דבי, פ"ד יא, 1336, 1341 (1957); ע"א 7218/10 שיליאן נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ, מיום 29.1.2012, פסקה 10; להלן – עניין שיליאן). עם זאת, בית המשפט ישתמש בסמכות זו בזהירות רבה ורק במקרים יוצאי דופן. סילוק על הסף הוא תוצאה קשה לתובע, שכן שערי המשפט ננעלים בפניו עוד לפני שניתן לו יומו בבית המשפט. זכותו של הפרט לפנות לערכאות היא זכות יסודית ויש להישמר פן תיפגע יתר על המידה (ע"א 8166/11 חברת אלי ראובן בנייה והשקעות בע"מ (בפירוק) נ' נ. אלה ובניו חברה קבלנית לבניין (1972) בע"מ, מיום 12.4.2015). על כן, ככלל, "יעדיף בית המשפט... שלא לנקוט באמצעי הדרסטי של שליחת התובע מעל פניו בטרם דיון ענייני בתובענה". הדברים נכונים ביתר שאת כאשר מדובר בדחיה על הסף, אשר יוצרת מעשה בית דין (עניין שיליאן, פסקה 10).

קלאב הוטל טוענת, שתובענת חשין נמנית על אותם מקרים חריגים בהם יש לסלק את התובענה על הסף ומעלה שורה של נימוקים בגינם יש לסלק את התובענה על הסף, בכלל זה נימוקים של שימוש לרעה בהליכי משפט, השתק שיפוטי, התיישנות, מניעות שיהיו וויתור. בשים לב לכלל שנקבע בפסיקה יש לבחון את טענות קלאב הוטל בזהירות הנדרשת.

#### תובענת חשין ותובענת דמי האחזקה במבחן זהות העילה

לתובענת חשין קדמו הליכים שעסקו בטענות בנושא הפרת הוראות הסכם הנופש ובתשלום דמי האחזקה. הליכים אלה עודם מתנהלים במסגרת תובענת דמי האחזקה. לטענת קלאב הוטל, שתובענת חשין מועלות טענות דומות עד זהות לטענות שהועלו במסגרת תובענת דמי האחזקה ומתבררות במסגרתה. מדובר באותה תובענה ובאותה עילה, וכל השוני ביניהן הוא בסעד המבוקש.

לטענת התובעים, תובענת חשין שונה מתובענת דמי האחזקה ומהליכים קודמים אחרים שהתנהלו נגד קלאב הוטל והם מצויים במצב עובדתי ומשפטי שונה מאלה של חברי הקבוצה המיוצגת בתובענת דמי האחזקה, במסגרתה הופעלו תרופות שונות ונתבעו סעדים שונים מאלו שנתבעים במסגרת תובענת חשין.

בפסיקה נקבע, שהגדרת "עילת תביעה" לצורך "מבחן זהות העילה" היא רחבה וחורגת ממשמעותה הרגילה. "עילה" כמשמעה בהקשר זה היא מסכת העובדות שעל יסודן הוגשה התובענה ושעל בסיסן מתנהל הדיון המשפטי (י' רוזן-צבי, "ההליך האזרחי", 2015, עמודים 500 – 507).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

בחינת השאלה, האם קיימת זהות עילה בין שתי תובענות אינה בחינה פרטנית של שני כתבי התביעה זה מול זה, אלא בחינה רחבה יותר של השאלה, האם מדובר בשתי התדיינויות באותו עניין עצמו והאם יכול היה התובע לרכז את כל טענותיו הנוגעות למעשה, בתובענה אחת. הרציונל העומד מאחורי הגדרה רחבה של המושג "עילה" טמון באינטרס למנוע הטרדתו של בעל דין להתדיין שוב בעניין שכבר נדון והוכרע או שניתנה הזדמנות לבעל הדין להעמידו לדיון ולהכרעה במסגרת התובענה הראשונה וכן באינטרס הציבורי למנוע עומס יתר על מערכת השיפוט בהתדיינות בעניינים שכבר נדונו (ע"א 1650/00 זיסר נ' משרד הבינוי והשיכון, מיום 21.7.2003; ת"א 1464/05 הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ נ' אר און השקעות בע"מ, מיום 30.1.2007; בש"א 3829/07 א.ש.ת. כספים בע"מ נ' עו"ד שילר "המנהל המיוחד", מיום 18.6.2008; בר"ע 600/08 ביהם נ' פריד-פריצי, מיום 17.2.2009). כמו כן נקבע, שאין צורך שתהיה חפיפה מוחלטת בין העניינים הנדונים בשתי התובענות, כל עוד השאלה המהותית בשתייהן זהה. מבחן זהות העילה יחול אף אם באחת מהתובענות נכללים פרטים ומרכיבים שלא פורטו בתובענה האחרת. אין לדקדק במרכיבים משניים ויש לראות את העיקר, את התשתית הבסיסית של העילה (ע"א 1545/08 מוסקונה ואח' נ' סולל בונה בע"מ, מיום 4.3.2010; ע"א 7183/13 ברק נ' דלתא קפיטל גרופ בע"מ, מיום 12.7.2015).

עיון בכתב התביעה בתובענת חשין מעלה, שהבסיס שעליו נשענים התובעים הוא טענות בדבר הפרשנות הנכונה של הוראות הסכם הנופש הנוגעות לאופן תחשיב דמי האחזקה וכן, קביעות בית המשפט לגבי פרשנותו ומהותו של הסכם הנופש במסגרת החלטת האישור בתובענת הביטולים והחלטת האישור בתובענת דמי האחזקה. זאת, כפי שניתן ללמוד מלשון כתב התביעה:

**"בסיס החישוב המוסכם הינו cost plus, כך שהוצאות התפעול בפועל הקשורות לזכויות הנופש, בתוספת 10% דמי ניהול, יחולקו במספר כלל זכויות הנופש, כהגדרתן בהסכם. המנה תהווה את דמי האחזקה השנתיים אותם יחויבו לשלם התובעים. זו ההסכמה ואין בלתי."**

הגיונו הכלכלי של תחשיב זה נעוץ בכך שרוכשי הזכויות אשר שילמו בעת ההתקשרות על עצם רכישת זכות הנופש השנתית – אמורים לשלם דמי אחזקה המשקפים את העלות האמיתית בלבד של תחזוקת המלון שהיא מחולקת בין כל זכויות הנופש הקיימות במלון (בתוספת 10% דמי ניהול כאמור).

...

כיום כבר אין מחלוקת, כי בניגוד מוחלט ללשון ההסכם בין הצדדים ולתכליתו, מזה שנים שהנתבעות מחייבות את התובעים בתשלום דמי האחזקה על בסיס תפוסה בפועל. תחשיב אשר אין כל קשר בינו לבין כיסוי עלות הוצאות התפעול של המלונות על ידי בעלי זכויות הנופש.

...

**בהסכמים עם התובעים נכתב כאמור במפורש, כי הוצאות התפעול בפועל של המלון (המונה) תחולקנה בכלל זכויות הנופש השבועיות במלון (המכנה), והתוצאה (המנה) היא שיעור דמי האחזקה השנתיים לזכות נופש שבועית.**



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

דמי אחזקה אלה היו אמורים לחול באופן שוויוני על כל בעלי הזכויות (לרבות זכויות הנופש שלא שווקו והנן בבעלות הנתבעות), והחובה לשלם חלה בין אם נעשה שימוש זכות הנופש, בין אם לאו.

בפועל, חישוב דמי האחזקה נעשה על ידי הנתבעות על בסיס תפוסה בפועל. כלומר, חלף חלוקת הוצאות התפעול במספרן של כלל זכויות הנופש השבועיות, אלו חולקו בהיקף ניצול נופש בפועל, על בסיס יומי.

משמעותו המעוותת והתמוהה של תחשיב זה הנה, כי ככל שפחות בעלי זכויות עושים שימוש בזכויות הנופש (גם אם כולם שילמו את דמי האחזקה במלואם), כך עולים דמי האחזקה השנתיים בהם מחויבים כלל בעלי הזכויות. תמוה, אך אפשרי במציאות החלופית והעגומה אותה יצרו הנתבעות לתובעים.

כאמור הנתבעות החליטו על דעת עצמן כי יש לחלק את הוצאות התפעול של המלונות (אשר ספק רב ביחס לאמיתותן, ולכך עוד נתייחס בהמשך), במספר הלילות בהם נעשה בפועל שימוש במלון.

רוצה לומר, התובעים – אשר כל חטאם הוא בכך שהתפתו להתקשר עם הנתבעות לפני כשני עשורים – נדרשו על פני שנים רבות לשלם תשלומים הגבוהים בעשרות אחוזים מהמוסכם, ללא כל בסיס חוקי לכך, ותוך שבפועל – הם נדרשים לממן את פעילותן העסקית של הנתבעות.

...

כך או אחרת, במסגרת תובענה זו יידרשו הנתבעות 'לפתור את התעלומה' ולהסביר בדיוק כיצד חושבו ומחושבים דמי האחזקה, ועל בסיס אלו נתונים. ככל שאין התובעים צודקים בטענותיהם, יתכבדו הנתבעות ויסתרו טענות אלה.

...

נוכח העובדה, כי אין לתובעים כל ידיעה אודות היקף הוצאות התפעול בפועל ואין להם כל ידיעה אודות שיעור דמי האחזקה האמיתיים בהם היו אמורים לשאת על פני השנים, הרי אין להם אפשרות לחשב בשלב זה את סכום ההשבה לו יהיה כל אחד זכאי מהם, היה וייעתר בית המשפט הנכבד לתובענה זו. לפיכך, היא מוגשת בשלב זה כתובענה למתן חשבונות ולסעד הצהרתי.

משיוסר הלוט מעל סוגיית דמי האחזקה השנתיים, שיעורם, אופן חישובם וההתחשבוניות הנובעות מכך – ניתן יהיה לכמת את סכומי ההשבה להם זכאי כל תובע ותובע במסגרת תובענה כספית מתאימה.

...

ודוק; התנהלות הנתבעות הובאה בפני ערכאות כבר לפני שנים, לרבות ביחס לאופן בו מחושבים דמי האחזקה. אלא שחלפו לא פחות מ-13 שנים של סחבת דיונית אותה יצרו הנתבעות, עד שלפני מספר חודשים ניתנו שתי הכרעות שיפוטיות, אשר התיירו, ולו באופן חלקי, את הקשר הגורדי אותו טוו הנתבעות באופן המאפשר הגשת תובענה זו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

...

לאחר שניתנה הכרעה בדבר מהותה החוזית של העסקה שבין הצדדים, ומשנדחתה פרשנות הנתבעות בנוגע לאופן בו יש לחשב את דמי האחזקה, נפתחה הדרך בפני התובעים כאן להגיש תובענה זו..." (פסקאות 9-10, 12, 17-21, 28, 38, 48-49, 55 לכתב התביעה, הדגשות הוספו).

לשון כתב התביעה מעלה, שעילת התביעה בתובענת חשין דומה לעילת התביעה בתובענת דמי האחזקה. עניינן של שתי התובענות הוא בהפרת סעיף 7.3 להסכם הנופש. תובענת חשין, בדומה לתובענת דמי האחזקה, נשענת על הטענה, שקלאב הוטל הפרה את הסכם הנופש בגביית דמי אחזקה, שלא כדין. ההבחנה בין שתי התובענות, נשענת בעיקרה, על שוני בסעדים.

לאורך כתב התביעה נסמכים התובעים על החלטת האישור בתובענת דמי האחזקה ועל החלטת האישור בתובענת הביטולים וטוענים, כי במסגרת בירור התובענה תידרש הכרעה בשאלת עוצמת ההפרה מצד קלאב הוטל ותקפות הודעות הביטול מחמת הפרה שמסרו התובעים, ותידרש הכרעה בהשלכות הביטול – זכאות התובעים לסעד של השבה והיקף ההשבה. לשיטתם, השאלות הללו (ונוספות) מצויות בלב התובענה, אך כלל אינן מתעוררות בתובענת דמי האחזקה. אלא שבנקודה זו נקלעים התובעים לכלל טעות. החלטת האישור בתובענת דמי האחזקה כמו גם החלטת האישור בתובענת הביטולים הן החלטות ביניים. נוסף על כך, חלק מהשאלות לא מצויות בתובענות הייצוגיות, אם בשל ויתור מצד התובעים ואם בשל החלטות בית המשפט ושאלות אחרות אשר עולות בתובענת דמי האחזקה עדיין לא נדונו על רקע רצון הצדדים להגיע להסדר פשרה.

סעד ההשבה המבוקש במסגרת התובענה נדון במסגרת החלטות שהתקבלו בתובענת דמי האחזקה ובתובענת הביטולים. בתובענת דמי האחזקה סעד ההשבה נדון (גם אם לא לגופו) במסגרת החלטת כב' השופטת ד' פלפל מיום 7.1.2013 בבקשה לסילוק על הסף של תובענת ובר, שהוגשה במקביל לניהול ההליכים בתובענת דמי האחזקה, בעילות תביעה דומות לאלו של תובענת דמי האחזקה. כב' השופטת ד' פלפל השוותה בין התובענות, תוך שהיא מציינת, כי העילות בתובענת דמי האחזקה היו הפרות של הסכם הנופש, בעוד שבתובענת ובר נטען להפרות יסודיות וכן, כי בתובענת דמי האחזקה התבקש סעד הצהרתי שעניינו חישוב דמי האחזקה ואילו בתובענת ובר התבקש סעד של ביטול והשבה ולחלופין סעד של אכיפה והשבה. לצד אלו קבעה השופטת, שבבסיסן מדובר בתובענות דומות ובעילה דומה ויש לסלק את תובענת ובר על הסף:

"דלת בית המשפט פתוחה לתמי לב, הנוהגים על פי הדין, שברצונם לייצג את עניינם ולהגיע לתוצאה צודקת.

נסיון לכפות הליך תאום – אינו נאות ויש לפוסלו.

ברמה העקרונית והפרטנית, אין להתיר לקבוצת משנה לעשות שימוש שלא כדין בחוק תובענות ייצוגיות כדי להשיג את מטרותיה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

עדיף יעיל וברור מבחינת הקבוצה לנהל עתירה ממוקדת מטרה ולא עתירה שסעדיה הפוכים, דבר שאולי מעיד על כך, שהקבוצה חצויה בינה לבינה.

אם קיימת התנגשות בין שימוש נאות, ותום לב מושכל בחוק תובענות ייצוגיות, לבין טובת הקבוצה 'המנצלת' אותו לענייניה – יגבר החוק ופרשנותו הנכונה על פי רוח המחוקק – על פני המניפולציות.

האם התביעה השנייה הינה מיטבית מבחינת עילותיה, הסעדים והתשתית הראייתית?

אם העילות בין התובענה הראשונה לבין התובענה השנייה דומות/זהות – אזי כל החלטה שתינתן בתובענה הראשונה בדבר דרך החישוב, משמעות החוזה האחיד ועוד, תחול לא רק ex tune אלא גם ex nunc הן לגבי דמי ההשבה, והן לגבי דרך חישוב הגביה או ההשבה של כספים שניגבו ביתר, אם נגבו;

המדובר בחוזים אחידים ובעובדות, שנראה שלא השתנו ביישומן ברמה העקרונית במהלך השנים – ואשר הינם תוצאה של פרשנות אותו ההסכם בין הצדדים, אשר נדון הן בתובענה הראשונה והן בתובענה השנייה, בהיותו בסיס לשתי התובענות כאחד.

בתובענה הראשונה – הדגש הוא על סעד הצהרתי, צו עשה לחישוב דמי האחזקה, פיצוי כספי והשבה, פטור מתשלום הפרש דמי אחזקה סופיים לשנים 1997-1999, צו האוסר גביית תשלומים נוספים, דמי פיצול, דמי טיפול, שהיית נופש חמישי וכן צווים המחייבים בחירת חברת ניהול ומפקח חדשים ומתן חשבונות.

בתובענה השנייה – הסעדים הם ביטול והשבה או אכיפה והשבה.

...

אשר לנושא ביטול החוזה – כפי שציינתי לעיל, קיימת בקשה לתביעה ייצוגית שמתנהלת אצל השופטת ע' ברון, (ת.א. 2020/09) [פורסם בנבו] שעניינה אפשרות ביטול חוזה הנופש, מסיבות שונות.

ומכאן שנושא הביטול נדון בתביעה ממוקדת; זכות התביעה לא נפגעה, אלא תידון בהליך ממוקד ולכן אין גם צורך בהרחבה בתובענה הראשונה.

צא ואמור – הסעדים דומים, ומה שלא דומה מתנהל בבקשה לאישור תובענה ייצוגית פרטנית ומיוחדת.

...

תובענת ובר מסולקת על הסף. " (הדגשות הוספו).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

ניתן למצוא התייחסות לסעד ההשבה גם במסגרת תובענת הביטולים. בהחלטת האישור שם ציינה כב' השופטת ע' ברון:

"בקשות האישור הוגשו בשם כל הרוכשים שהתקשרו עם קלאב הוטל בהסכמי רכישה של זכויות נופש במלון טבריה, מלון אילת וקלאב אין – ומכוח הסכמים אלה נדרשים הרוכשים לשלם לקלאב הוטל את דמי האחזקה השנתיים (להלן: 'הקבוצה'). הסעד המבוקש בבקשות האישור הוא צו הצהרת שיבהיר כדלקמן:

(א) כל לקוח המבקש לעשות כן רשאי 'להקפיא' את זכות השימוש שלו ביחידת נופש תוך הימנעות מתשלום דמי אחזקה בתקופת 'ההקפאה';

(ב) כל לקוח המבקש לעשות כן זכאי לוותר ויתור מוחלט על זכויותיו ביחידת הנופש תוך הפסקה מוחלטת של ביצוע התשלומים השנתיים. (ההדגשות שלי – ע.ב.) (סעיף 7 לבקשת האישור בת.א. 2020/09).

לדברי המבקשים, במרוצת השנים למן ההתקשרות עם קלאב הוטל רבים מחברי הקבוצה איבדו עניין בזכות הנופש שרכשו – ואולם לאחר שפנו לקלאב הוטל בבקשה להפסיק את ההתקשרות עימה תוך ויתור על זכות הנופש, פניהם הושבו ריקם. כך, על פי הנטען, משום שלעמדת קלאב הוטל חובת תשלום דמי האחזקה שרובצת לפתחם של הרוכשים מהווה חיוב עצמאי שאינו תלוי בשימוש בזכות הנופש. בנסיבות אלה, טוענים המבקשים, הפכו חברי הקבוצה ל'שבויים' בידי קלאב הוטל למשך עשרות שנים – כאשר בכל שנה עליהם לשלם לה סכומי כסף נכבדים עבור זכות נופש שהם אינם עושים בה כל שימוש.

...

יצוין כי מלכתחילה התבקש בבקשת האישור בת.א. 2020/09 גם סעד של השבת דמי האחזקה ששילמו חברי הקבוצה לקלאב הוטל – למן המועד שבו הודיעו לה על רצונם להפסיק את ההתקשרות אך נענו בשלילה; ואולם המבקשים ויתרו על סעד זה במהלך הדיון.

...

במסגרת ההליך דנו מתבקש בית המשפט להצהיר על זכותם של הרוכשים לבטל או להקפיא את ההתקשרות, על מנת שיוכלו לחדול מהתשלום; ובתביעת דמי האחזקה מתבקש בית המשפט ליתן פרשנות להוראה הקובעת את אופן החישוב של דמי האחזקה, כאשר הטענה היא שקלאב הוטל גובה מן הרוכשים כספים בשיעור מופרז ושלא כדין.

...

באחרית כל הדברים הללו, נמצאנו למדים כי המבקשים הניחו כבר במסגרת בקשות האישור תשתית עובדתית ומשפטית לכאורית להצהרה כי על פי הסכמי הרכישה עומדת לרוכשים הזכות לוותר על זכות הנופש ולהביא את ההתקשרות עם קלאב הוטל אל קיצה. יחד עם זאת, תשתית משפטית כאמור לא הונחה ביחס לזכות הנטענת של הרוכשים להקפיא את זכות הנופש לפי בחירתם. (הדגשות הוספו).





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

לאחר שניתנה החלטת האישור בתובענת הביטולים, ביקשו המבקשים שם באמצעות ב"כ המייצג, עוה"ד ולר ודקל, לתקן את כתב התביעה ולהוסיף לו סעד הצהרתי, שעניינו בכספים שנגבו (לכאורה) ביתר מבעלי זכות הנופש, וכפי המבוקש:

"מוצהר בזאת שהחיוב לשלם דמי אחזקה לפי הוראות החוזה האחיד בין חברי הקבוצה לבין קלאב הוטל הינו חיוב מוטנה כשהתנאי הוא אירוח בפועל בבית המלון, וכי אי תשלום דמי אחזקה על ידי מי שאינו מתארח בבית המלון אינו מהווה הפרת חוזה ואינו מקים לקלאב הוטל עילת תביעה לתשלום דמי האחזקה."

במסגרת הדיון מיום 25.2.2014 בתובענת הביטולים, דחתה כב' השופטת ע' ברון את הבקשה לתיקון כתב התביעה וקבעה:

"עיינתי בבקשת התיקון, בתגובות לה ובתשובות לתגובות, והוספתי ושמעתי את טיעוני הצדדים בעל פה. לאחר כל אלה, סבורני כי דין בקשת התיקון להידחות. ואפרט."

בהחלטה מנומקת שניתנה על ידי ביום 18.6.13 אישרתי את ניהול התובענה כייצוגית (להלן: 'ההחלטה בבקשת האישור' או 'ההחלטה'). בתוך כך הגדרתי בסופה של ההחלטה את השאלה המשותפת לקבוצה: 'האם הסכמי הרכישה מקנים לחבריה זכות לסיים את התקשרות עם קלאב הוטל תוך ויתור על זכות הנופש, אם לאו' (ההדגשה אינה במקור – ע.ב.).

וכן את הסעד המבוקש:

'הסעד המבוקש עבור הקבוצה הוא סעד הצהרתי, שבמסגרתו יצהיר בית המשפט על זכות הרוכשים לסיים את ההתקשרות עם קלאב הוטל תוך ויתור על זכות הנופש במלונות' (ההדגשה אינה במקור – ע.ב.).

במסגרת ההחלטה בבקשת האישור נקבע במפורש:

'נראה לכאורה כי אין ממש בגישת קלאב הוטל שלפיה התכלית הכללית של הסכמי הרכישה אינו עולה בקנה אחד עם הכרה בזכות הרוכשים לסיים את ההתקשרות עימה ולוותר על זכות הנופש. ואולם יובהר כי זה לא המצב בכל הנוגע לזכות הנטענת להקפיא את ההתקשרות' (סעיף 20 להחלטה) (ההדגשות הן במקור – ע.ב.).

ובהמשך:

באחרית כל הדברים הללו, נמצאנו למדים כי המבקשים הניחו כבר במסגרת בקשת האישור תשתית עובדתית ומשפטית לכאורה להצהרה כי על פי הסכמי הרכישה עומדת לרוכשים הזכות לוותר על זכות הנופש ולהביא את ההתקשרות עם קלאב הוטל אל קיצה. יחד עם זאת, תשתית משפטית כאמור לא הונחה ביחס לזכות הנטענת של הרוכשים להקפיא את זכות הנופש לפי בחירתם (סעיף 22 להחלטה) (ההדגשות הן במקור – ע.ב.).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

הסעד ההצהרתי הנוסף שמתבקש כעת, נוגע ל'הקפאת' זכות הנופש להבדיל מ'ויתור' עליה. מבחינה מהותית, אם לא מילולית, זהו בדיוק אותו סעד עצמו שניתן לו ביטוי מלכתחילה בבקשת האישור ואשר נדחה כאמור על ידי בית המשפט במסגרת ההחלטה בבקשת האישור. משכך, לא היה מקום במסגרת בקשת התיקון 'לערער' על ההחלטה בבקשה האישור." (הדגשות נוספות הוספו בפסקה האחרונה).

בתובענת ובר דובר על סעד של השבה כספית ואילו בתובענת הביטולים התיקון שהתבקש בכתב התביעה הוא לסעד הצהרתי. אולם, המשמעות האופרטיבית של שני אלה – דומה. בתובענת הביטולים התבקש סעד הצהרתי שלפיו, בעל זכות נופש שלא שילם דמי אחזקה במהלך השנים אינו חייב בתשלום, ואילו בתובענת דמי האחזקה התבקש סעד כספי המבוסס על כך, שבעל זכות נופש ששילם דמי אחזקה (ביתר), לא היה נדרש לכך ולפיכך זכאי לקבל את הסכומים ששילם, חזרה. העובדה, שבתובענת הביטולים התבקש סעד הצהרתי ואילו כעת (כמו גם בתובענת ובר) מבקשים סעד כספי, אין בה כדי לשנות ממהות התובענה כשלעצמה ומעילת התביעה המרכזית. זהו הסעד המבוקש בתובענה הקבוצתית דנן. "הכותרת המשפטית" של כל אחד מהסעדים בשלוש התובענות אינה משנה את מהות הדרישה העובדתית המתייחסת לאותם כספים, שעניינם בדמי האחזקה השוטפים המשולמים/לא משולמים לקלאב הוטל.

בפסק הדין המשלים בתובענת הביטולים הועלתה סוגיית חובות העבר וההשבה פעם נוספת. בית המשפט דחה את הטענות וקבע, שתובענת הביטולים לא עסקה בחובות העבר:

"במקרה דנן התבקש סעד שאינו כספי – פסק דין הצהרתי לפיו, כל בעל זכות נופש רשאי לסיים את ההתקשרות עם הנתבעות תוך ויתור על זכותו ואינו חייב עוד לשלם דמי אחזקה.

לטענת התובעים, ניתן לאמוד את שוויו הכספי של סעד הצהרתי זה בהתאם לתועלות הכספיות המשתקפות בחיסכון שנוצר לחברי הקבוצה בעקבות פסק הדין, המונע, לשיטתם, מהנתבעות את האפשרות לגבות מהם חובות עבר שנוצרו בגין אי תשלום דמי אחזקה.

טענת התובעים אינה מתקבלת.

פסק הדין עוסק בזכות הביטול. בפסק הדין יש התייחסות לדמי האחזקה אגב השאלה – האם זכאים חברי הקבוצה לוותר על זכות הנופש שלהם ולסיים את ההתקשרות עם קלאב הוטל ובתוך כך לחדול מתשלום דמי אחזקה, אולם אין בהתייחסות זו משום אמירה לגבי חובות העבר.

יתרה מכך, הן בהחלטה בבקשת האישור והן בפסק הדין ישנה הבחנה בין דמי האחזקה לבין זכות הביטול. זכות הביטול נבחנת כזכות נפרדת ועצמאית...

...

פסק הדין לא נדרש לתוצאות הכספיות של עצם הביטול ובכלל זה גם לא לחובות העבר.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

...

שווי חובות העבר הוא נגזרת של רכיבים שונים ובכלל זה דמי אחזקה, ששנויים במחלוקת ונדונים באופן נפרד במסגרת תובענת דמי האחזקה.

הנוסחה שמציעים התובעים לצורך אומדן השווי הכספי של הסעד ההצהרתי מגלמת בתוכה רכיבים, שלא אושרו בבקשת האישור ולא נדונו בפסק הדין. הצהרה בדבר ביטול חובות העבר לא התבקשה בבקשת האישור וגם לא אושרה.

יתרה מכך, בהחלטה מיום 25.2.2014 נדרשה כב' השופטת ענת ברון לבקשת התובעים לתקן את כתב התביעה על דרך של הוספת בקשה לסעד הצהרתי לפיו: החיוב לשלם דמי אחזקה הוא חיוב מותנה כשהתנאי הוא אירוח בפועל בבית המלון, וכי אי תשלום דמי אחזקה על ידי מי שלא מתארח בבית המלון אינו מהווה הפרת הסכם ההתקשרות ואינו מקים לנתבעות עילת תביעה לתשלום דמי האחזקה (להלן – הסעד ההצהרתי הנוסף).

כב' השופטת ענת ברון דחתה את הבקשה וקבעה, שבהחלטה המאשרת את ניהול התובענה כייצוגית נקבע, שהתובענה תעסוק בשאלה – 'האם הסכמי הרכישה מקנים לחבריה זכות לסיים את ההתקשרות עם קלאב הוטל תוך ויתור על זכות הנופש, אם לאו'. הסעד המבוקש בתובענה הוא סעד הצהרתי על זכות הרוכשים לסיים את ההתקשרות עם קלאב הוטל תוך ויתור על זכות הנופש במלונות. עוד הוסיפה כב' השופטת ענת ברון, שבמסגרת ההחלטה לאישור התובענה נקבע והובהר, שאמנם קיימת תשתית עובדתית להצהרה, שלרוכשים עומדת הזכות לוותר על זכות הנופש ולהביא את ההתקשרות עם קלאב הוטל לקיצה, אולם לא הונחה תשתית משפטית מספקת ביחס לזכות הנטענת של הרוכשים להקפיא את זכות הנופש לפי בחירתם. " (הדגשות הוספו).

ההתייחסות לסעד של השבה כספית לבעלי זכות הנופש – אם בשל טענה להפרת חוזה כפי שנטען בתובענת ובר, אם בשל טענה להפרה יסודית מלכתחילה, כפי שנטען בתובענה הקבוצתית דנן, ואם בשל "חובות עבר", כפי שנטען בתובענת הביטולים – מקורה בעילת תביעה זהה אשר עוסקת בגביית יתר של דמי אחזקה ופרשנות הסכם הנופש.

עילה של גביית יתר נדונה במסגרת תובענת דמי האחזקה, שממתינה להחלטה בבקשה לאישור הסדר פשרה, המסדיר, בין היתר, את שאלת חובות העבר, שחייבים לכאורה בעלי זכות הנופש לקלאב הוטל. עילה זו נדונה גם במסגרת תובענת הביטולים, שם נקבע, בין היתר, שהתובעים הייצוגיים (שם) ויתרו על סעד ההשבה הכספית וממילא, לא הונחה תשתית משפטית מספקת ביחס לזכות הנטענת של בעלי זכות הנופש "להקפיא" את זכות הנופש לפי בחירתם.

זאת ועוד, אין מחלוקת, שחלק לא מבוטל מהתובעים בתובענת חשין חברים בקבוצת תובענת דמי האחזקה, אשר בראשית הדרך הגישו תביעות אישיות במסגרת תובענת חזאן הקבוצתית ולימים ביקשו להמירה לתובענה ייצוגית, הלא היא תובענת דמי האחזקה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

התובעים סבורים, שלאור השינוי במצבם המשפטי (ביטול הסכם הנופש) אינם יכולים ליהנות מפירות **תובענת דמי האחזקה**, שכאמור – מבקשת את אכיפת הסכם הנופש. לשיטתם, סעד של אכיפה אינו בר ביצוע וחסר משמעות עבור מי שהסכם הנופש שלו כבר בוטל. לכן, גם אם התובעים, מבחינה פורמלית, חלק מהקבוצה המיוצגת, מה שייפסק **בתובענת דמי האחזקה** לא יחול עליהם.

אין לקבל את טענת התובעים באשר לשינוי במצבם המשפטי. נוסח כתב התביעה מעלה, כי התובעים מעגנים את עילת התביעה שלהם בהחלטת האישור **בתובענת דמי האחזקה** וטוענים על יסוד החלטה זו להפרה יסודית של הסכם הנופש. לצד זאת מעגנים את זכותם לביטול הסכם הנופש בהחלטת האישור **בתובענת הביטולים**. שתי החלטות האישור האמורות מגבשות, לשיטת התובעים, את הפרת הסכם הנופש אשר מקימה להם (לטענתם) עילת תביעה ואת הזכות לקבלת סעד של השבת הכספים שנגבו ביתר. אלא, שאותן החלטות אשר שינו, לשיטת התובעים, את מצבם המשפטי, אינן אלא החלטות ביניים.

למען שלמות התמונה יובהר, כי נכון למועד הגשת **תובענת חשין**, טרם ניתן פסק הדין **בתובענת הביטולים ותובענת חשין** הוגשה על יסוד החלטות האישור, כהחלטות ביניים. אמנם, **בתובענת הביטולים** ניתן מאז פסק דין, אולם אין בכך כדי לשנות מהעובדה, שנכון ליום הגשת **תובענת חשין**, לא הייתה קביעה אשר משנה את מצבם המשפטי של התובעים.

אף שמדובר בהחלטות שיפוטיות בעלות משקל, בפרט כששתי התובענות העלו שאלות של פרשנות, עדיין לא ניתן לקבוע, על יסודות החלטות הביניים האמורות, שנוצר שינוי במצבם המשפטי של חברי קבוצת **תובענת דמי האחזקה**, באופן אשר מקים להם עילת תביעה חדשה.

כמו כן, התובעים מסתמכים על החלטות הביניים שניתנו **בתובענת דמי האחזקה** ו**בתובענת הביטולים**, מבלי להתייחס לטענות קלאב הוטל בדבר זכותה לקבל דמי אחזקה. הם יוצאים מנקודת הנחה, שהם זכאים להשבת כל התשלומים ששילמו לקלאב הוטל בטענה לגביה שלא כדן, אלא שאין הכרעה בסוגיה זו, המצויה במחלוקת במסגרת הדיון בהסדר הפרשה **בתובענת דמי האחזקה**. ככל שהדיון בתובענה לא יסתיים בהסדר פשרה, ובירור התובענה יימשך, יידרש בית המשפט **בתובענת דמי האחזקה**, כפי הנראה, גם לשאלות אלה.

יתרה מכך, על פניו, אין מקום לדון כלל **בתובענת חשין** שהרי, מכתב התביעה עולה, שהחלטות כבר ניתנו בכל אחת מהתובענות: באחת, באשר לפרשנות עניין דמי האחזקה והאחרת נוגעת לזכות הביטול, באופן שאינו מצריך דיון מחודש באותן שאלות. לפיכך, השוני הוא רק בסעד המבוקש.

**בתובענת דמי האחזקה**, מבוקש סעד של אכיפה ואילו **בתובענת הביטולים**, לא התבקש לכאורה, לשיטת התובעים, סעד של השבה. אולם כאמור, **בתובענת הביטולים** ויתרו התובעים על סעד ההשבה (לדיון בעניין זה ראו: פסק הדין **בתובענת לב** מיום 23.1.2020).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

בהינתן שהשוני בין תובענת דמי האחזקה לבין תובענת חשין הוא בסעד, הרי שלמעשה, חברי הקבוצה בתובענת דמי האחזקה, שהחליטו לא לבקש סעד של אכיפה אלא סעד של ביטול, "הפכו" עצמם להיות חברי קבוצה בתובענת הביטולים. אלא שבעצם כך, הם למעשה מחילים על עצמם גם את יתר הקביעות בתובענת הביטולים ובכלל זה הקביעה בדבר הוויתור על הסעד הכספי.

בשום שלב, בסמוך למתן החלטות האישור באלו משתי התובענות הייצוגיות האמורות (תובענת דמי האחזקה ותובענת הביטולים), לא ביקשו התובעים להחריג עצמם מאיזו מהן. כבר במסגרת ההחלטה לסלק את תובענת ובר על הסף, עמדה כב' השופטת ד' פלפל על המשמעות של הגשת תובענה נוספת, שעה שמתנהלת תובענה ייצוגית בעילות תביעה דומות, והתייחסה לאפשרות של "החרגה" מהקבוצה המיוצגת:

"ודוק: ייעול הדיון הוא הגשת תביעה חדשה, דומה, כעבור כ-10 שנים מתחילת הדיונים, בה ממוחזרות למעשה טענות עבר שהועלו (בשינויים של משיבים לא רלבנטיים ועילות ישנות שמועדן חדש, ועל כך להלן) ולאחר 'התגלגלות' התובענה הראשונה כמפורט לעיל?

האם את שתיקת המחוקק בהליך יצירתי זה, יש לפרש כך שחברי קבוצה שהיו מעורבים ברוב ההליכים לעיל לרבות בהליכי פשרה, רשאים לעשות כן, במקום בדרך שהמחוקק קבע קרי: להחריג עצמם מהקבוצה;

החרגה לא חייבת להיות רק מכח סעיף 11 לחוק, אלא על ידי הודעה בפועל שהם לא שייכים לקבוצה; זאת לא עשו; בכך הם מחזיקים בחבל משני קצותיו, גם נשארים חברים בתובענה שהניהול בה פסול לעמדתם, וגם מגישים תובענה שנייה שלעמדתם אין לפרשה בהחרגה;

האם זו הייתה מטרת החוק?

אני סבורה שתשובה שלילית על-כך, מתבקשת.

עיון בתאריכים השונים מעלה כי הסכם הפשרה השלישי לא אושר על ידי בית המשפט. בתאריך 12.7.2012; כ-10 ימים לאחר מכן הוגשה התובענה השנייה. ותמהתי – המדובר באותה קבוצה של אנשים, שבמהלך מירב התקופה, כאמור, הביעה חוסר שביעות רצון מעצם קיום ההליך, מהתובע הייצוגי ומבא-כוחו, והדבר עולה בבירור מהדיונים ומהבקשות שהוגשו. אם מורת הרוח הייתה מתמשכת מדוע היה צורך לעכב את התובענה השנייה עד עכשיו?

האם ניתן להניח שחברי הקבוצה הללו המתינו עד לכשלון הסכם הפשרה ורק אז הגישו את התובענה השנייה?

האם חברי הקבוצה המתינו אולי שהפשרה תצלח ואז התובענה השנייה לא הייתה מוגשת?

ואני ערה לתשובת ב"כ המבקשים, שהמתינו שמא הליך הפשרה ייתר את תביעתם; אבל אם סברו שהוא לא מיתר, מדוע לא החריגו עצמם למצער מהתובענה הראשונה, כבר בשלב זה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

התנהלות מעין זו הינה אבן נגף בניהול תובענות ייצוגיות, בבחינת 'תפסת מרובה לא תפסת', ואינה מתאימה לרוח חוק תובענות ייצוגיות והסדריו, כמפורט לעיל.

לכן, עוד לפני דיון בנושא של טובת הקבוצה, נשאלת השאלה, האם התנהלות מעין זו, היא מסוג ההתנהלויות שניתן להתעלם מהן ולדון לגופו של עניין?

...

המקרה דנן הוא אחד המקרים בהם יש לסלק רק מכח האמור לעיל את התובענה השנייה על הסף, וזאת עקב:

התנהלות בניגוד לחוק; חברי הקבוצה כבר נמצאים בהליך ראשון של בקשה לאישור תובענה כייצוגית; הוחלט שההליך השני, דומה/זהה להליך הראשון;

למרות זאת, חברי הקבוצה בתובענה השנייה, מגישים, בעניין תלוי ועומד שהם חלק ממנו – תובענה דומה/זהה מטעמים בבית המשפט, כשהם מגלים "חוסר סבלנות" להמתין עד להחלטה שיפוטית בעניינם; במה זכו חברי הקבוצה, שבית המשפט יאפשר להם, למעשה, דיון כפול? פעם כחברים בקבוצת המקור, ופעם כמתפללים ממנה? כלום זו המטרה של ייעול עליה אנו מצויים ואשר אותה הצדדים מצטיים במצוות בית המשפט בפסקי הדין שלו?

גם כאן אני סבורה שהתשובה שלילית.

בנוסף מי לנו ערב, שחברים בקבוצה החדשה, לא יהיו שבעי רצון מהתנהלות התובענה השנייה ומדרך ניהולה, ואז הם יגישו תובענה שלישית מיטבית, לגבי מועדים מאוחרים יותר ואולי גם ימצאו נתבעים נוספים, וזו תהיה התובענה המורחבת המכילה בתוכה את כל התובענות? אם נאפשר הגשה של תובענה רביעית במספר במרחק של 8 – 10 שנים, מה יהיה הטעם לשלול מקבוצה חדשה נוספת, מאותם נימוקים, להגיש תובענה דומה/זהה ועדכנית יותר – בעוד 15 שנה!?

...

התוצאה היא, שמכח שימוש לרעה בזכות, יש מקום לאור האמור לעיל לסלק את התובענה השנייה על הסף." (הדגשות הוספו).

מהאמור עולה, שכבר במועד סילוק תובענת ובר על הסף במסגרת תובענת דמי האחזקה ולכל הפחות, משנדחתה הבקשה לתיקון כתב התביעה בתובענת הביטולים, מן הראוי היה שהתובעים בתובענת חשין, בהיותם חברי הקבוצה המיוצגת בתובענת דמי האחזקה, יבקשו להחריג עצמם מהקבוצה. בקשה כאמור לא הוגשה אלא רק שנים לאחר מכן, וגם בקשה זו לא הוגשה במתכונת הנדרשת לפי סעיף 11 לחוק תובענות ייצוגיות אלא לפי סעיף 18(ו) לחוק תובענות ייצוגיות (לדיון בבקשת התובעים לצאת מקבוצת תובענת דמי האחזקה ראו החלטה מיום 28.8.2016).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

בנקודה זו ובשים לב לזהות שבין העילה בתובענות חשין לבין העילה בתובענות דמי האחזקה, יש להידרש לייחודיותו של ההליך הייצוגי, המאפשר לחברי קבוצה להוציא עצמם מהקבוצה קודם ליצירת מעשה בית דין על מנת שיוכלו להגיש תובענה נפרדת.

### תובענה אישית, תובענה קבוצתית, תובענה ייצוגית – ומה שביניהן

התובעים בתובענות חשין הם חברי קבוצה בתובענות דמי האחזקה ולא ביקשו להחריג עצמם ממנה, אלא רק בשלב מאוחר יותר. כמו כן, אף שהצדדים אינם מעלים זאת, לא מן הנמנע, שחלק מחברי הקבוצה בשלב כלשהו בניהול ההליכים הייצוגיים נגד קלאב הוטל, וכפי שהם מעידים בעצמם, ראו עצמם חלק מקבוצת תובענות הביטולים, שהרי בשלב מסוים ביקשו סעד של ביטול ולא סעד של אכיפה. בין אם הם שייכים לקבוצת תובענות דמי האחזקה ובין אם הם שייכים לקבוצת תובענות הביטולים, התובעים לא החריגו עצמם מאף אחת מהתובענות כנדרש בדין. בקשת ההחרגה שהוגשה בסופו של יום במסגרת תובענות דמי האחזקה, הוגשה שלא בהתאם לדרישות חוק תובענות ייצוגיות ולמועדים הקבועים בו. ההחלטה בבקשת ההחרגה קבעה, שהתובעים בתובענות חשין יוכלו לצאת מהקבוצה בכפוף לאישור הסדר הפרשה: "בקשת היציאה, לפי תוכנה, מכוונת לסעיף 11 ולא לסעיף 18 לחוק תובענות ייצוגיות. בקשה יציאה מהקבוצה לפי סעיף 18(ו) אינו ההליך הנכון והיה על המבקשים להגיש את בקשתם במסגרת סעיף 11. מכל מקום, הבקשה הוגשה בהתאם לסעיף 18 לחוק ויציאה אגב הסדר פשרה מותנית באישורו של הסדר הפרשה." (לדיון בבקשת התובעים לצאת מקבוצת תובענות דמי האחזקה, ראו החלטה מיום 28.8.2016).

לאור בקשת ההחרגה מתובענות דמי האחזקה לצד העובדה, שהתובעים מבקשים להסתמך על החלטות האישור שהתקבלו באותן תובענות ייצוגיות כדי להגיש תובענה קבוצתית חדשה, יש להידרש לשאלה בדבר משמעותה של תובענות חשין כתובענה קבוצתית (בהנחה שיותר לתובעים לצאת מהקבוצה המיוצגת בתובענות דמי האחזקה).

בהקשר זה יובהר, שאף אם התובעים היו מבקשים להוציא עצמם מהקבוצה המיוצגת בתובענות דמי האחזקה לפי סעיף 11 במועדים הקבועים בחוק ויציאתם הייתה מאושרת, והיו מגישים את תובענות חשין קודם לכן ובמקביל לניהול תובענות דמי האחזקה, הרי שגם אז היה נאלץ המותב הדן בתובענות חשין להתמודד עם אותן שאלות משפטיות העולות לדיון בתובענות דמי האחזקה. בית המשפט אשר היה דן בתובענות חשין, היה נדרש לשאלה, האם לדון בתובענות חשין לגופה במקביל לניהול ההליכים הייצוגיים בתובענות דמי האחזקה או שמא קיימים שיקולים שבגינם יש לעכב את ההליכים באחת התובענות.

נקודת המוצא בשאלה כאמור היא, שלבית משפט נתונה סמכות שבשיקול דעת לעכב בירורה של תובענה בשל קיומו של הליך תלוי ועומד שבו מתבררת שאלה מהותית דומה.

בהחלטה בבקשה לעיכוב הליכים יש להביא בחשבון שיקולים הנוגעים לזהות השאלות השנויות במחלוקת, זהות בעלי הדין, יעילות הדיון, חסכון במשאבים ובפרט בזמן שיפוטי, מניעת הכרעות





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

סותרות, נוחות בעלי הדין, הכרעה מהירה ומאזן הנוחות (רע"א 3336/19 פלוני נ' סייזאק בע"מ, מיום 10.9.2019).

מעניין לציין, שבית המשפט כבר נדרש לשאלה זו בהתייחס לתובעים הספציפיים שבעניינו, אשר הגישו במקור את **תובענת חזאן** כתובענה קבוצתית. כשהתובעים הגישו את **תובענת חזאן**, כבר התנהלה תובענה ייצוגית בעניין דמי האחזקה, הלא היא **תובענת בירנבוים**. קלאב הוטל הגישה בקשה לעיכוב ההליכים **בתובענת חזאן** עד לסיום ההליכים **בתובענת בירנבוים**. כב' השופטת ד' פלפל קיבלה את בקשת קלאב הוטל והורתה על עיכוב ההליכים **בתובענת חזאן** הקבוצתית עד למתן החלטה בבקשה לאישור התובענה הייצוגית. התובעים **בתובענת חזאן** הגישו ערעור על החלטה. בית המשפט העליון קבע הסדר דיוני שעניינו דיון משותף בשתי התובענות:

"ההחלטה בעניין עיכוב ההליכים מוכרעת על יסוד שיקולים של יעילות הדיון וחסיכון במשאבי בית המשפט ובעלי הדין (ראו, ע"א 9/75 אל-עוקבי נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד כט(2) 477). בית המשפט המחוזי ציין, ובצדק, כי מן הראוי לדון בשאלה המרכזית המשותפת פעם אחת ולא לנהל דיון מקביל בה בהליכים שונים. הוא סבר כי ההליך של התובענה הייצוגית הינו ההליך המתאים יותר לבירור הסכסוך, וכי מן הראוי לעכב את התביעה המאוחרת בזמן ועל-כן הורה על עיכוב תביעת חזאן.

...

הואיל וגם בירורה של תביעת חזאן לא ייתר את הדיון בתובענה הייצוגית, איני מוצא לנכון לעכב הדיון בתובענה הייצוגית עד לתום בירור תביעת חזאן. אפשרות אחרת, שטרם הועלתה, הינה דיון מאוחד בתובענה הייצוגית ובתביעת חזאן, וזאת בשאלה המשותפת. מהיבט של יעילות, הנבחנת במבט מערכתי, ראוי שהשאלה המשותפת – זו באשר לאופן חישוב דמי האחזקה השנתיים שעל בעלי זכות נופש לשלם – תידון פעם אחת בבית המשפט המחוזי. מה גם, שלא נראה כי דיון משותף בשאלה הנזכרת יגרום פגיעה למי מבעלי הדין. אפילו מדובר היה בפגיעה כלשהי, אין היא שקולה כנגד תוספת היעילות שתושג מדיון משותף. ודוק, כוונתי לאיחוד לצורך בירור והכרעה של שאלה זו בלבד. לאחר שתידון ותוכרע השאלה המשותפת, בהחלטה אחת שתיתן בשני ההליכים גם יחד, יוכל בית המשפט המחוזי לשוב ולפצל את הדיון, כמובן, הכל לפי שיקול דעתו.

ער אני לקשיים הטמונים באיחוד זה, הנובעים, בין היתר, מן השלבים השונים בהם נמצאים ההליכים, ומדרגות ההוכחה השונות הנדרשות בהם. אין זה ברור לי האם, לאור השלב בו נמצאת תביעת חזאן, ניתן כבר עתה לדון בשאלה משותפת. אפשר שדרושות פעולות הכנה דיוניות, על מנת שניתן יהיה להפריד השאלה המשותפת מיתר השאלות העולות בתביעת חזאן, כך שניתן יהיה לדון בשאלה יחד עם התובענה הייצוגית. ייתכן, כי בית המשפט המחוזי ייאלץ לדחות את הדיון בבקשה לאישור התובענה הייצוגית לזמן מה, עד למועד בו תהיה תביעת חזאן בשלה לדיון בכל הנוגע לשאלה המשותפת. אולם, נדמה כי הקשיים הכרוכים באיחוד מוגבל וחלקי מתגמדים אל מול ניהול שני ההליכים בזה אחר זה או לחלופין ניהולם במקביל וללא נקודת השקה. זאת ועוד, השאלה המרכזית השנויה במחלוקת בין התובעים לסוגיהם לבין קבוצת קלאב אין הינה שאלה פרשנית



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

**בעיקרה, שעל פני הדברים אינה מצריכה הבאת ראיות רבות. כך, איפוא, הדיון החלקי המאוחד, גם אם יהיו שותפים לו צדדים רבים, לא יהיה מסובך או מסורבל יתר על המידה.** (רע"א 346/06 חזאן נ' קלאב אין אילת אחזקות בע"מ, מיום 14.5.2006, הדגשות הוספו).

לאחר החלטה זו של בית המשפט העליון, ביקשו התובעים בתובענת חזאן הקבוצתית לנהל את ההליך כייצוגי. כב' השופטת ד' פלפל קיבלה את הבקשה והורתה, כי תובענת בירנבוים תנוהל יחד עם תובענת חזאן במסגרת הליך ייצוגי בניהולו של עו"ד לוי (בש"א 10047/06, מיום 18.4.2007). על החלטה זו הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (רע"א 4456/07 בירנבוים נ' חזאן ו-5,588 אחרים), שנמחקה, לאחר שהוסכם בין כל התובעים שייצגו במשותף על ידי עו"ד לוי ועו"ד גולדנברג במסגרת תובענת דמי האחזקה.

השתלשלות ההליכים המתוארת, סבך הבקשות השונות שהוגשו לאורך כמעט 20 שנים ובשים לב לכך, שהתובעים בתובענת חשין הם התובעים בתובענת חזאן הקבוצתית, מעלה שיקולים נוספים, אשר בגינם אין מקום לאפשר את ניהול תובענת חשין ויש להורות על סילוקה על הסף.

### שימוש לרעה בהליכי משפט

השתלשלות ההליכים כפי שפורטה עד כאן מעלה את הסברה, שהגשת התובענה הקבוצתית דן היא ניסיון לעקוף את המגבלות הקבועות בחוק תובענות ייצוגיות ובכלל זה המגבלות הנוגעות להחרגה מהקבוצה והיעדר האפשרות להגיש תובענה ייצוגית דומה (כפי שכבר נקבע בהחלטת כב' השופטת ד' פלפל שיש לסלק את תובענת ובר על הסף). התובענה הוגשה במטרה לכלול סעד כספי וזאת לאחר שמטרה זו נכשלה במסגרת ההליכים הייצוגיים הקודמים.

בכתב התביעה מציינים התובעים: "לא למותר לציין שוב, כי בעלי הזכויות עצמם לא ידעו כיצד מחושים דמי האחזקה. למעשה, עד לאחרונה, חלק מהתובעים סברו לתומם, כי דמי האחזקה בהם הם מחויבים, מחושים בהתאם להוראות הסכם הנופש. כאשר התחוויר להם, כי לא כך הם פני הדברים, תחושות המרמור והכעס היו אדירות... למיטב ידיעת התובעים תובענה זו הנה הפעם הראשונה בה קבוצת בעלי זכויות עותרים במשותף להצהרה בדבר זכותם לבטל הסכמים מחמת הפרתם היסודית ולהצהרה בדבר זכות ההשבה הנובעת מכך" (פסקאות 52 ו-61 לכתב התביעה).

המסמכים השונים, שהוגשו לאורך השנים במסגרת התובענות השונות נגד קלאב הוטל, מציגים תמונה שונה באשר לידיעת התובעים וזאת, בין היתר, על רקע מעורבות ארגון בעלי היחידות כמייצג של בעלי זכות נופש בניהול הליכים משפטיים נגד קלאב הוטל והמידע שהועבר דרכו לבעלי זכות הנופש.

כך למשל, במכתב מיום 28.11.2010, שנשלח מטעם הארגון לבעלי זכות הנופש בהתייחס לאחד מהסדרי הפשרה שהתגבשו במסגרת תובענת דמי האחזקה, נכתב כדלהלן:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

"הנדון: תגובה למכתבו המטעה של עו"ד דורון לוי אליכם

ביום 15 בנובמבר 2010, שלח אליכם עו"ד דורון לוי מכתב שבו נטען כאילו ההסכם שהוא התיימר לחתום עליו בשמכם הינו 'סביר והגון'. האמת היא אחרת לחלוטין: לצערנו עורך הדין דורון לוי חתם על הסכם 'פשרה' שאינו אלא הסכם כניעה ואשר אם יאושר – יפגע פגיעה אנושה בכולנו; הסכם 'פשרה' אשר יביא את סכום דמי האחזקה השנתי לממדים שלא הכרנו עד היום.

...

הארגון ללא משאבים כספיים ותמיכה, לא יהיה קיים ובעלי היחידות יישארו כעדר ללא רועה.

במכתבו פונה אליכם עו"ד דורון לוי ומנסה לשכנע אתכם שלא תשלמו לארגון 'דמי חבר' כי מטרתו להחליש ולחסל את הארגון. הוא יודע שעם ארגון חזק אין לו כל סיכוי להעביר את הסכם הפשרה (הגובל בהונאה כאמור) ולזכות בשכר טרחתו. אתם זכאים לפי החוק להתנגד להסכם – אנו קוראים לכם לממש את זכותכם החוקית להתנגד!

בימים אלו מתגבשת קבוצה של בעלי יחידות הכוללת, עורכי דין, רואי חשבון ובעלי מקצועות חופשיים נוספים, שחלקם ביוזמת הארגון, כבר הגישו תצהירים לבית המשפט באמצעות ד"ר עו"ד שחר ולר, הם יהוו קבוצה מייצגת של בעלי היחידות שהיו מעורבים בהליך המשפטי וילוו את הארגון בכל המהלכים המשפטיים הצפויים עד לסיומו של ההליך המשפטי.

...

הארגון מתכוון לחתור למימוש המטרות הבאות:

...

בחינת האפשרות להגיש תביעה לביטול הסכם הרכישה והשבת התמורה ששולמה וזאת עקב הפרת ההסכם מצד קלאב הוטל..." (מב/3, הדגשות הוספו).

במכתב אחר, מיוני 2013, ששלח הארגון לבעלי זכות הנופש, עדכן הארגון, שהחלטת האישור בתובענת הביטולים, לא תאפשר השבה כספית:

"חברים יקרים

בימים אלו אנו צפויים לקבל פסק דין מקדמי בתביעת הביטולים... להזכירכם, מדובר בתביעה אשר אמורה להעניק לבעלי היחידות את הזכות לבטל את ההסכם וזאת (שלא נתבלבל) ללא כל תמורה חלקית, של הכספים אותם שילמנו בזמן הרכישה.

השאלה הנשאלת היא – האם ניצחון בתביעה ייחשב להישג או ברירת מחדל?

...



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

מזה שנים הארגון נלחם לטובת בעלי היחידות בבתי המשפט והתנגד התנגדות נחרצת ל"פשרות" שכל כולן היו מזימות כנגד בעלי היחידות ובניגוד מוחלט למתחייב בהסכם.

התנגדנו וניצחנו, בית המשפט דחה את 'הסכמי הפשרה' על הסף.

בקרב תסתיים סוגיית דמי האחזקה ואנו תקווה כי תחול ירידה דרסטית בסכום דמי האחזקה וכן תהיה השבה כספית של הסכומים ששילמנו ביתר בגין השנים עברו.

...

הארגון עומד לארגן תביעה לביטול ההסכם ולהשבת הכספים ששילמנו בזמן רכישת היחידה וזאת בתוספת ריבית והצמדה למדד..." (מב/2, הדגשות הוספו).

מכתב זה נשלח כאמור בשנת 2010 ועוד קודם להגשת תובענת ובר, שככל הנראה נועדה לשרת את המטרה האמורה במכתב לעיל. ובמכתב נוסף מיוני 2013:

"ביום 18.6.13 התקבלה החלטה, מנומקת היטב על ידי בית המשפט המחוזי באשר לזכותו של כל בעל יחידה להביא לסיומו את הסכם הרכישה, ובכך לפטור אותו מחובתו להמשיך ולשלם דמי אחזקה שנתיים, מופרזים במיוחד.

...

הארגון סבור שלמרות האמור לעיל יש לפעול בחוכמה על מנת להשיג ביטול הסכם תוך השבה כספית! וזאת נוכח השאלה, שעומדת למבחן בפני בית המשפט המחוזי בת"א במסגרת תובענה ייצוגית נוספת, אם קלאב הוטל הפרה את ההסכם בכך שחישה את דמי האחזקה השנתיים בניגוד למתחייב בהסכם..." (מב/2, הדגשות הוספו).

מהאמור עולה, שהתובענה דגן משלבת בין שתי החלטות האישור בתובענת הביטולים ותובענת דמי האחזקה, בדיוק באותו אופן שאליו התייחס ארגון בעלי היחידות במכתבים ששלח לבעלי זכות הנופש. אלא, שחרף העובדה שלא היו שבעי רצון באופן מלא מהחלטות אלה ובכלל זה מהחלטת כבוד השופטת ע' ברון, שלא לאשר את תיקון כתב התביעה באופן שיאפשר להוסיף את סעד ההשבה הכספית, לא הגישו התובעים ערעור על אי אלה מההחלטות ולא ביקשו להחריג עצמם מהקבוצה. תחת זאת, הם הגישו את התובענה הקבוצתית כדרך לעקוף את המגבלות שנקבעו במסגרת ההחלטות בתובענות הייצוגיות כמו גם את המגבלות שקובע חוק תובענות ייצוגיות.

התנהלות התובעים עולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט. נדמה, שכבר לפני שנים היה ניסיון מצד ארגון בעלי היחידות להתקשר עם עו"ד ולר על מנת להגיש תובענה שמטרתה לקבל סעד כספי הנובע מביטול הסכם הנופש, זו למעשה התובענה המוכרת כתובענת ובר, שסולקה על הסף.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

כב' השופטת ד' פלפל עמדה על אופן התנהלותו של הארגון:

"המדובר בב"כ שהחלו לייצג קבוצה משנית במסגרת בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית – וככל שחלף הזמן – סברו שרכשו להם כמעט זיקת הנאה קניינית בהליך;

הטעם לכך, בין היתר – אנחנו טובים יותר.

...

אני תקווה שלא אתבדה אם אומר שלא תהיה מחלוקת שהמחוקק לא רצה להסדיר בקשה לאישור תובענה ייצוגית ש'התפתחה' כמו במקרה הנוכחי;

קרי:

שלצד לדיון ראשון, תהיה זכות להגיש בעניין דומה/זהה תביעה נוספת לבית המשפט, בעניין תלוי ועומד.

ולכן לענייננו:

אין לקרוא את כוונת המחוקק כהיתר להגשת שתי תביעות בעצם על ידי אותה קבוצה כשמגיש הבקשה השנייה מנכס לעצמו, חלק מהקבוצה הראשונה 'בקבוצה חדשה' בעוד הוא חבר בשתי הקבוצות כאחת.

מטרת סעיף 7(ב)(2) הינה יצירת מנגנון להתנהלות שתי תובענות ייצוגיות דומות שמוגשות בתום לב, בין אם בהיעדר מידע על הגשת תובענה ייצוגית קודמת (למרות הצורך ברישומה בהנהלת בתי המשפט); ובין אם מגישי התובענה השנייה בפועל מחריגים עצמה מהקבוצה הראשונה בסוברם שהדרך שלהם נכונה יותר, עילות תביעתם רחבות יותר, ומבוססות יותר, או באי הכח הן מבחינת תובע ייצוגי והן מבחינת הייצוג המשפטי – עדיפים על התובענה הראשונה.

כוונת סעיף 7(ב)(2) לא הייתה לעזור לחברי קבוצה מקורית שמתפצלים, ועדיין מנהלים הליכים בבית המשפט, לחבור יחדיו עם בא-כח שונה מהמקורי, עם רעיונות מאוחרים ועילות דומות, כדי להציג עמדה שונה מהקבוצה המקורית עליה הם עדיין נמנים בפועל.

...

בהסכם שנעשה בין עוה"ד ולר ו-דקל, לבין ארגון בעלי יחידות הנופש בישראל בע"מ לבין בעל זכויות נופש פרטני, בתאריך 8.10.2011 נקבעו מספר עניינים שרלבנטיים לדיון כאן:

הראשון בסעיף 2.5: 'בעל זכות נופש מבקש כי עוה"ד יפנו לביהמ"ש בתביעה ייצוגית בבקשה כי יתיר לו לצאת מן הקבוצה שעליה יחול ההסדר'.

בסעיף 2.6: נקבע כי הארגון יהיה היחיד שיבוא במגע עם עוה"ד לצורך הטיפול בתביעה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

סעיף 4 מוכתר בכותרת: אגרות ושכ"ט, הוא קובע כי: 'בגין שירותיו של הארגון, תשלום שכר טרחה בסיסי לעורכי הדין, אגרות משפט ובגין תביעה למתן סעד הצהרתי או צווי עשה, תשלומים למומחים (ככל שיידרשו לדעת עורכי הדין), ישלם כל בעל זכויות נופש המבקש להצטרף לקבוצה סך של 2180 ₪ בהמחאה לפקודת הארגון או באמצעות חיוב כרטיס אשראי. סכום זה כולל מס ערך מוסף. מובהר למען הסר ספק כי תשלום הסך האמור מהווה תנאי להצטרפותו של בעל זכות הנופש לקבוצת התובעים'.

סעיף 3.2 קובע: 'נוסף על שכר הטרחה הבסיסי, עורכי הדין יהיו זכאים לקבל 15% בתוספת מס ערך מוסף כדין ביום התשלום משיעור ההפרש בין חוב דמי האחזקה לפי טענתה של קלאב הוטל כפי שיעורו במועד מתן פסק הדין או חתימת הסכם הפשרה או כל דרך אחרת שבה יסתיים ההליך המשפטי, לבין שיעור תשלום דמי האחזקה שבו הוא יחויב לפי פסק דין או הסכם פשרה או כל דרך אחרת'.

סעיף 6 ליפוי הכח – קובע כי הסכמת בעל זכויות נופש להסדר פשרה נתונה בזאת בכתב ומראש לשיקול דעת עוה"ד.

באותו הקשר קובע סעיף 2.8 להסכם כי במידה שבעל זכות נופש לא יסכים להסדר הפשרה שמוצע על ידי עוה"ד, כי אז עוה"ד רשאים להתפטר מייצוגו.

...

מה נמצאנו למדים ממסמכים אלה?

יש צורך בתשלום אגרות משפט;

כדי להימנות על הקבוצה יש לשלם שכ"ט בסיסי לעוה"ד, בסכום של 2,180, ללא הפרדה בין הוצאות לסוגי ולארגון שכר הטרחה;

בנוסף לתשלום בסיס זה, יש התחייבות לתשלום שכ"ט נוסף, לעורכי-הדין;

בסיטואציה נכון להיום טרם התבקשה החרגת הקבוצה החדשה מהקבוצה המקורית;

והקושיות שעולות:

הגשת תובענה ייצוגית פטורה מאגרות; מדוע נגבה סכום לצורך אגרות?

חוק תובענות ייצוגיות בסעיף 23 לו, קובע כי בית המשפט הוא זה שיקבע את שכר הטרחה של בא הכח המייצג, הן בתובענה עצמה והן בבקשה לאישור; אם כך, מדוע סוכם על שכ"ט מראש, וללא אישור בית-המשפט?

...

ממסמכים אלה עולה כי הייתה התקשרות לשכ"ט לקראת הגשת בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית לעניין דמי שימוש. בהסכם ההתקשרות מצוינת הן תמורה בסיסית והן תמורה לעתיד; זו התקשרות שאסורה על פי הדין.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

ההסכמים שוללים אפשרות קשר ישיר בין הלקוח לבין עוה"ד, שאמור להיות באמצעות 'הנציג' המתואר שם, וכן כי החלטה בדבר פשרה היא בשיקול דעתו הבלעדי של עוה"ד; ובמידה והלקוח או נציגו האיגוד לא יסכימו לכך – זכאי עוה"ד להתפטר מהייצוג.

מבלי להתייחס כרגע לאפשרות שרשרת ביניים נוספת, שאינה מופיעה בכתבי בית הדין, בין הלקוח לבין עוה"ד, נשאלת השאלה – בשביל מה צריך תובע מייצג הולם, אם אלה התנאים לייצוג?

בשביל מה צריך תובע מייצג הולם – אם דרכו לעוה"ד חסומה?

בשביל מה צריך תובע מייצג הולם, אם לא תישמע דעתו בנושאי פשרה?

יש גם להצביע על שתי החלטות שכבר ניתנו בזמנו.

האחת – דחיית בקשה להחליף את ב"כ התובע הייצוגי בתובענה הראשונה מיום 9.9.2012, שהינה חלק מהחלטה זו.

והשנייה – החלטה שאנו נמצאים בתוככי סעיף 7(ב)(2) לחוק תובענות ייצוגיות (שם).

למרות החלטות אלה, מיחזרו הצדדים טענותיהם גם בנושא זה, בלשון מתלהמת. (הדגשות הוספו).

בענייננו, יש להידרש שוב למעורבות ארגון בעלי היחידות העומד מאחורי הגשת התובענה דנן, ונראה, שלאחר שתובענת ובר סולקה על הסף, הוסיף הארגון לחתור להגשת תובענה נוספת שעניינה בהשבת הכספים. על כך ניתן ללמוד, בין היתר, מעדותה של גב' רות חבקין, העומדת בראש הארגון, מיום 15.12.2015:

"ש. כמה הליכים הוגשו בתחילת שנות ה-2000

ת. הוגשה תביעה ראשונה על ידי עו"ד גולדנברג ב-2001 והוגשה פשרה קבוצתית בשנת 2003 על ידי עו"ד דורון לוי שזו הייתה הפשרה שהארגון היה מאחוריה. אני מתקנת הכוונה לתביעה ולא פשרה.

...

ש. עו"ד דורון לוי הגיש עבור הארגון או הארגון עבד עם עו"ד דורון לוי שאחר כך הפכה לייצוגית.

ת. כן.

ש. כשעו"ד לוי הגיש את התביעה ב-2003 אתם טענתם שקלאב הוטל גובה דמי אחזקה לא כדין.

ת. אמת.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

ש. כדי להיות חלק מהתובענה של עו"ד לוי התובעים היו צריכים להצטרף לארגון ולשלם דמי ארגון.

ת. נכון.

ש. כפי שעולה כאן רוב רובם של התובעים בהליך הנוכחי היו התובעים פיזית בתביעה הקבוצתית של עו"ד לוי.

ת. אני משערת שכן.

...

ש. האם נכון שנעשה הסכם שכר טרחה שבו צד הארגון שלך ועו"ד ולר ובעלי זכויות שנמצאים בארגון שלך

ת. לא.

...

ש. תוכלי הסביר לי את המסמך הזה (מב/1)

...

ת. המסמך הזה הוצא לאחר ההתנגדות של עו"ד שחר ולר, לאחר פניות של הרבה לקוחות שלנו שמאיימים בגין חוב על 12 שנה, ומאיימים להוציא אותם מהבית והוצל"פ ותובעים אותם על סכומים גדולים מבלי להתייחס לחוק ההתיישנות. עלה רעיון שאכן אנחנו נגיש בשם אותם מסכנים שתובעים אותם על עשרות אלפים ואם לא יותר, שנגיש תביעה בשמם. ואז יצא המסמך הזה ואפילו החתמנו. בנינו ובין שחר מעולם לא נחתם הסכם. עו"ד ד"ר שחר מעולם לא חתם על הסכם זה היה כרעיון ויצאנו עם זה, ונרשמו מספר אנשים ולאחר מכן עו"ד ד"ר שחר מבחינה משפטית כיוון שהוא באותה תקופה הגיש תביעה ייצוגית נוספת אמר לי שלא נתעסק עם יותר מדי דברים הוא מעדיף לרדת מהעניין הזה ואכן ירדנו מהעניין הזה.

ש. האם נכון שאתם החתמתם בעלי זכויות נופש שעו"ד ולר ייצג אותם בתביעה ייצוגית בבית המשפט.

ת. לא ייצוגית, קבוצתית. בייצוגית אי אפשר לקחת כסף.

...

ש. האם נכון שאתם צד להסכם שכר הטרחה בין הארגון המשרד שמייצג את המבקשים וגם אתם צד לו?

ת. נכון.

...



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

ש. האם נכון שלפי ההסכם ביניכם שאנו נמצאים פה, אתם יכולים להטיל וטו ולמנוע השגת הסכם פשרה בהליך הנוכחי בין קלאב הוטל לתובעים.

ת. לא, גם התובע עצמו יכול להתנגד להסכם הפשרה.

...

ש. האם נכון שלא ניתן לחתום על הסכם פשרה בתיק הזה אלא באישור שלכם.

ת. גם באישור שלנו וגם באישור של בעלי היחידות.

...

אחד המבקשים מבקש להגיע להסכם עם קלאב הוטל ואת מתנגדת, האם ניתן לעשות הסכם פשרה.

...

ת. אני לא יודעת את התשובה. אני אבקש שעה"ד שלי יענו.

...

ש. האם שחתמת על התצהיר ידעת שלא ניתן לעשות פשרה ללא הסכמתך.

ת. כן. אני רוצה להסביר את הנקודה הזו. בנושא הזה כיוון שבפשרה הקודמת העו"ד עשה את כל הפשרה מול משה בובליל במשך שלוש השנים מבלי שנדע ומבלי שהבעיה והכל היה סבוך ומסובך אז כן אני היום נזהרת מכל דבר. אותם לקוחות מסכנים שהם בגילאי 70-80 לא יודעים לקרוא, ולא יודעים לקרוא את הסכמי הפשרה וטוב שכך שאני קיימת. אם לא הייתי קיימת לא היה נמשך 15 שנה אלא היה נמשך 40 שנה.

ש. תסכימי איתי שהן על פי החקיקה והן על פי החלטת השופטת ברון, הביטול לא מאפשר השבה של הכספים.

ת. לא יודעת.

ש. אני מציג לך משהו שאת כתבת נספח 2 לתשובה – ואני מפנה לקטע שבו את אומרת ' בימים אלו...' (מב/2 - ר.כ.) במועד שכתבת את החוזר הזה ידעת שהמשמעות של הביטול היא ללא קבלת סכומי ההשבה.

ת. בפסק דין על פי השופטת. סביר להניח שכתבתי את מה שידעתי.

ש. תסכימי איתי שהארגון שלך היה בדיעה שניתן להגיש את התביעה הזאת ללא קשר לתובענה הייצוגית בעניין הביטולים ולתיקון 37 לחוק הגנת הצרכן ואפילו פעלתם בנושא הזה.

ת. נכון.

...



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

ש. מה שכתוב 7.7.13... – זאת הייתה דעתך

ת. נכון.

ש. התובענה הנוספת שאת מתייחסת אליה פה זה תובענה שהגיש עו"ד לוי.

ת. כן." (פרוטוקול הדיון מיום 15.12.2015, הדגשות הוספו).

מעדותה של גב' חבקין עולה, שבאי כוח התובעים אינם מחויבים לקבל הנחיות או לתת דין וחשבון לתובעים – בעלי זכות הנופש. גב' חבקין לא נתנה מענה לסתירה בין המצג שלפיו, התובעים יוכלו להשפיע על תוצאות ההליך בעניינם לבין תוכן המסמכים שעליהם חתמו, אשר מעניקים לארגון זכות וטו בניהול התובענה. התובעים טוענים, שרק לאחרונה נודע להם, שדמי האחזקה מחושבים שלא בהתאם להוראות הסכם הנופש. אולם, יוזכר, שחלק מהתובעים בתובענת חשין הם התובעים בתובענת חזאן, שאוחדה ואשר תובענתם מבוססת על הטענות אשר עולות כאן ובכלל זה הטענה בדבר חישוב דמי האחזקה שלא בהתאם להסכם הנופש. טענות אלה אינן עולות בקנה אחד עם ראיות ומסמכים שהוגשו. ניהול תובענת חשין כתובענה קבוצתית מעורר קשיים על רקע המצג שהוצג לתובעים על ידי ארגון בלי היחידות שלפיו, כל אחד מהתובעים יכול להיות בעל הדין של התובענה האישית שלו, בעוד שהמסמכים עליהם חתומים חברי הקבוצה קובעים, כי לארגון זכות וטו ולמנוע השגת הסכם פשרה בהליך הנוכחי בין קלאב הוטל לתובעים.

התובעים בתובענת חשין, מנסים לעקוף את המגבלות הקיימות בחוק תובענות ייצוגיות על-ידי הגשת תובענה קבוצתית, תוך שהם נשענים על החלטות קודמות. הם מסתמכים על החלטת האישור בתובענת דמי האחזקה כדי לטעון טענה שהייתה ידועה להם תמיד – "גביה ביתר"; הם מסתמכים על החלטת האישור בתובענת הביטולים המאפשרת להם לתבוע ביטול של הסכם הנופש. על יסוד אלה הם מעלים טענות שנדונו ולחלופין, שהוחלט לוותר על הדיון בהן. הבחירה בהליך קבוצתי נעשתה באופן מושכל מתוך הבנה, שבתובענה קבוצתית ניתן יהיה לקבל השבה כספית שאותה לא ניתן יהיה לבקש במסגרת תובענה ייצוגית חדשה, שעה שבאותו עניין התנהלו ומתנהלים הליכים ייצוגיים קודמים.

סבורני, שיש להשקיף על התובענה הקבוצתית כניסיון לעקוף החלטות שיפוטיות קודמות לגבי הניסיון לכלול בדיעבד את סעד ההשבה אל איזו מהתובענות הייצוגיות הנדונות. התובענה דנן דומה במהותה לתובענת דמי האחזקה, תוך ניסיון לערוך מקצה שיפורים שעיקרו בהוספת סעד שנדחה במסגרת תובענת הביטולים. תיאור הדברים שפורט מלמד, כי התובעים שבו והגישו לבית המשפט בקשות ממחוזות באותו עניין במטרה לכלול בדיעבד בכל דרך אפשרית, את סוגיית ההשבה וזאת גם לאחר ניסיונות קודמים שנדונו במספר הזדמנויות ובצורות שונות ונדחו על ידי בית המשפט.

התנהלות זו עולה כדי שימוש לרעה בהליכי משפט. זאת, בשל ההטרדה חוזרת ונשנית של בעלי הדין והערכאות השיפוטיות, הכרוכה בהתדיינות חוזרת באותו עניין, כאשר גלוי וידוע למגיש הבקשה שהעניין הוכרע זה מכבר.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

### ויתור ושיהוי

מועד הגשת **תובענת חשין** מעלה שאלות של ויתור ושיהוי, שנותרו ללא מענה מספק מצד התובעים.

סוגיית ההפרה המוצגת כבסיס לתובענה ידועה לתובעים מזה עשרות שנים. התובעים עצמם טוענים, שהחלטת האישור **בתובענת דמי האחזקה** והחלטת האישור **בתובענת הביטולים** הן החלטות שיפוטיות שאינן "יוצרות" את ההפרה, אלא מצהירות על מצב משפטי קיים, שבו קלאב הוטל הייתה מצויה בהפרה של הסכם הנופש לאורך שנים. בהעלאת טענות אלה התובעים מאשרים, שמציאות ההפרה נמשכה שנים והייתה ידועה להם. אף על פי כן, רק לאחר החלטת האישור **בתובענת דמי האחזקה** בחרו להגיש את התובענה בטענות להפרות יסודיות.

עילות התביעה לא קמו מכוח החלטות האישור בתובענות הייצוגיות. טענות התובעים בדבר זכותם לביטול והשבה לא נוצרו אך לאחרונה. הן קמו לפני שנים רבות וההפרה לכאורה, התקיימה כל העת. אלא שהתובעים לא פעלו למימוש זכויותיהם בגין ההפרות הנטענות כעת, מעבר לתובענות הייצוגיות שהוגשו והתנהלו ואשר ממילא מועלות בהן טענות דומות.

התובעים הטוענים להפרה יסודית יכולים היו לפנות לבית המשפט לפני שנים רבות, על יסוד הנחת היסוד שליוותה אותם כל השנים שלפיה קלאב הוטל מפרה את זכויותיהם. הימנעות מבירור המצב המשפטי, אינה מצדיקה שיהוי בהגשת תובענה (ע"א 1091/15 **רוזנפלד נ' Dolphin Fund Limited**, מיום 13.7.2016). הניסיון לייצר תמונה שלפיה, לא עמדה בפני התובעים שום אפשרות אחרת הוא ניסיון התלוי על בלימה.

במצב דברים זה ולאור העלאת טענות שהיו ידועות בעבר ועולות רק שנים לאחר מכן, עולה האפשרות, שהתובעים עצמם ראו את **תובענת הביטולים** ו**תובענת דמי האחזקה** כתובענות שמעלות את אותן טענות המועלות כיום במסגרת תובענתם ולכן לא מצאו לנכון להגיש תובענה נפרדת.

התובעים השתהו בהגשת התובענה, מסיבות שאינן ברורות, ולא נתנו לכך מענה. הסתמכות על החלטות האישור האחרות (**בתובענת הביטולים** ו**תובענת דמי האחזקה**) אינה מענה משכנע, אם בשל העובדה, שמדובר היה בהחלטות ביניים ולא בהכרעות סופיות, ואם מהטעם שהיא משקפת את השיהוי בהגשת התובענה דנן, שלכאורה וכפי העולה מטענות התובעים, היה מקום להגישה לפני שנים רבות.

### עתידה של התובענה במכלול הנסיבות

ענייננו בתובענה קבוצתית, המורכבת בחלקה מתובעים שהחלו לנהל הליכים משפטיים נגד קלאב הוטל לפני כשני עשורים.

בתחילת ההליכים נגד קלאב הוטל ביקשו התובעים לנהל תובענה כספית שעניינה בהיקף דמי האחזקה ששילמו לקלאב הוטל ובדרישה להשבה של דמי אחזקה ששולמו ביתר. תובענה כספית זו



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

נעשתה מתוך רצון להמשיך בהתקשרות עם קלאב הוטל – זו **תובענת חזאן** הקבוצתית, שהפכה לימים, לבקשת אותם תובעים, ל**תובענת דמי האחזקה** הייצוגית.

במקביל לקבוצה זו, קבוצה אחרת של אנשים, שאף הם התקשרו עם קלאב הוטל בהסכם דומה, בחרו לנהל הליך אחר, שעניינו ביטול ההתקשרות עם קלאב הוטל והשבה של כספים ששולמו לקלאב הוטל – זו **תובענת הביטולים**. התובעים **בתובענת הביטולים** בחרו לימים לוותר על הסעד הכספי והתמקדו בסעד שעניינו הצהרה שלפיה, הם זכאים לוותר על זכות הנופש, היינו, לבטל את ההתקשרות עם קלאב הוטל ולהפסיק לשלם דמי אחזקה. כעת, ונכון למועד הגשת התובענה הקבוצתית דנן, התובעים החליטו לנטוש את **תובענת דמי האחזקה** ובחרו "לשנות מסלול" ולבקש סעד של ביטול והשבה. אלא, שהמסלול בו בחרו ללכת כבר נסלל על ידי חברי קבוצת **תובענת הביטולים** ובמסגרת אותו מסלול ויתרו חברי הקבוצה על סעד כספי של השבה, ואשר ממילא נדחה (בהחלטה שלא לאשר את תיקון כתב התביעה באותו עניין). התובעים **בתובענת חשין**, כל אותו זמן, ישבו על הגדר והמתינו לראות לאן נושבת הרווח.

השתלשלות ההליכים בתובענות השונות שהוגשו נגד קלאב הוטל והחלטות בתי המשפט באותן תובענות מעלות, שיש להפעיל את הכלל שלפיו, כאשר תובענה נדונה לגופה והוכרעה על ידי בית משפט מוסמך, אין להיזקק לתובענה נוספת, בין אותם צדדים או חליפיהם, אם תובענה זו (השנייה) מבוססת על עילה זהה. המבחן לעניין זה הוא מבחן זהות העילה ולא זהות הסעדים. מכוח הכלל האמור, פסק הדין, שניתן בתובענה אחת, מונע "התדיינות נוספת בין בעלי הדין, לא רק בפלוגתאות שנדונו בפועל והוכרעו בפסק הדין, אלא גם בטענות, נימוקים, או תיאוריות, שכלל לא הועלו לדיון במסגרת ההתדיינות הראשונה, ובלבד שבכל אחת מהתובענות מדובר באותה עילת תביעה: 'כלל מיצוי העילה אינו חל רק על טענות שהועלו על ידי בעלי הדין בהליך משפטי קודם, אלא אף על טענות שהיה עליהם להעלות במסגרת אותו הליך'" (ע"א 9774/05 **ראובן נ' רוקח**, מיום 18.4.2007; עת"מ 5167-09-15 **כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה**, מיום 24.1.2016).

תפקידם של בתי המשפט הוא להכריע בסכסוכים והכלל הוא, שאין לנעול את שערי בית המשפט בפני תובע המבקש סעד אלא מטעמים כבדי משקל (ע"א 733/95 **ארפל אלומיניום בע"מ נ' קליל תעשיות בע"מ**, מיום 15.7.1997). טעמים כאלה נמצאו בענייננו.

אין חולק, שיש לתת לבעל דין הזדמנות הוגנת להעלות את טענותיו ולהציג את גרסתו. ברם, לתובעים היה את יומם בבית המשפט, במסגרת **תובענת הביטולים** ובמסגרת **תובענת חזאן**, שהומרה ל**תובענת דמי האחזקה** ומתנהלת כיום. לתובעים ניתנה הזדמנות להשמיע את טענותיהם, אם במסגרת **תובענת חזאן** המקורית ואם במסגרת **תובענת הביטולים**, שנדונה לגופה וניתן בה פסק דין. אין לאפשר לתובעים "מקצה שיפורים" בדרך של הגשת תובענה, נוספת.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 5734-11-14 חשין ואח' נ' קלאב אין אילת החזקות בע"מ ואח'

### סוף דבר

נוכח כל האמור, התובענה נדחית על הסף.

בנסיבות העניין, אין צו להוצאות.

ניתן היום, כ"ו טבת, תש"פ, 23 ינואר, 2020, בהעדר הצדדים.

רחמים כהן  
רחמים כהן, שופט