



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובע: יחיאל שמואל ויס

נגד

**הנתבעות: 1.קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ
2.קלאב הוטל - ניהול (1996) בע"מ**

פסק דין

לפני ביהמ"ש בקשה ליתן צו לאכיפת הסכם, צו עשה קבוע, וסעד הצהרתי בקשר ליחידת נופש שרכש התובע מהנתבעות.

כתב התביעה

1. התובע הגיש ביום 11.12.19 כתב תביעה בו ביקש ליתן נגד הנתבעות צו לאכיפת הסכם, צו עשה קבוע וסעד הצהרתי בקשר ליחידת נופש שרכש מהנתבעות, לפיו אין מניעה לפצל את זכות השימוש השנתית, דהיינו, הוא רשאי על פי צרכיו ורצונו להשתמש ביחידת הנופש במשך שבועיים רצופים בשנה, או שבוע, בעצמו ולהשכירה לצד שלישי בשבוע השני, או אף להשכירה במשך שבוע בכל פעם לשני צדדים שלישיים נפרדים.

כתב הגנה

2. הנתבעות הגישו ביום 13.1.20 כתב הגנה בו טענו שפיצול זכות הנופש על ידי העברת חלק מזכות הנופש למוטב, או על ידי העברת זכות הנופש למספר מוטבים אינה מהווה חלק מההתחייבויות על פי ההסכם וטעונו אישור מוקדם בכתב.

כתב תשובה

3. התובע הגיש ביום 13.2.20 כתב תשובה בו טען שניתן גם להקיש כי הנתבעות הכירו מראש ברצון ובצורך של רוכשי יחידות הנופש למסחר את זכות השימוש השנתית ביחידותיהם ולהשכירן לאחרים, כמעין יחידת רווח המפיקה לרוכשים תשואה שנתית כלשהי על השקעתם.

מיצוי הליכים מקדמיים והגשת ראיות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א. ק. ה.) בע"מ ואח'

4. ביום 30.6.20, מכיוון שלא הוגשו בקשות מקדמיות עד המועד האחרון שביהמ"ש קבע לכך, ביהמ"ש נתן צו להגשת ראיות. התובע הגיש ראיותיו, לאחר שביקש וקיבל הארכת מועד, ביום 4.8.20 והנתבעות ביום 25.8.20.

הדיון הראשון

5. ביום 4.11.20 התקיים הדיון הראשון. ביהמ"ש נתן הודעת שקיפות וקבע מועד נוסף לקבלת עמדת הנתבעות.

הדיון השני

6. ביום 12.11.20 התקיים הדיון השני. ביהמ"ש קבע מועד לשמיעת הראיות, סדר חקירות וקצב זמני חקירה.

הדיון השלישי

7. ביום 7.2.21 התקיים הדיון השלישי. נחקרו התובע ונציג הנתבעת.

הגשת סיכומים

8. רק ביום 22.4.21 התקבל תמליל הדיון ופורסם הפרוטוקול. התובע הגיש סיכומיו ביום 24.5.21 והנתבעת ביום 30.6.21. התובע הגיש סיכומי תשובה ביום 19.7.21.

דיון והכרעה

9. על ביהמ"ש לקבוע אם יש לקבל עמדת התובע לפיה אין מניעה לפצל את זכות השימוש השנתית, דהיינו, התובע רשאי על פי צרכיו ורצונו להשתמש ביחידת הנופש במשך שבועיים רצופים בשנה, או שבוע, בעצמו ולהשכירה לצד שלישי בשבוע השני, או אף להשכירה במשך שבוע בכל פעם לשני צדדים שלישיים נפרדים.

גרסת התובע

10. התובע טען בכתב התביעה כי התקשר בשנת 1995 בהסכם עם הנתבעת 1 לרכישת זכות שימוש של שבועיים בכל שנה (שבועות 14-15) ביחידת נופש במלון קלאב הוטל באילת בתמורה לתשלום חד פעמי בסך של 80,699 ₪, והינו בגדר "צרכן" על פי חוק הגנת הצרכן. התובע הסביר שהנתבעת 2 עוסקת בניהול המלון, ובתוך כך בגביית דמי האחזקה השנתיים בגין יחידות הנופש עבור הנתבעת 1.

התובע טען כי השימוש השנתי בפועל ביחידת הנופש אותה רכש, כפוף לתשלום דמי אחזקה שנתיים לנתבעות (2,950 ₪ בגין כל יחידה בשנת 2020), וכי עצם רכישת זכות השימוש על ידיו אינה מחייבת אותו באופן אישי לשהות ביחידה בתאריכים שהוסכמו בין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

הצדדים, אלא רשאי הוא להשכירה בין בעצמו ובין באמצעות מתווכים אחרים, לכל אדם אחר, אף אם אותו אדם לא התקשר באופן ישיר עם הנתבעות.

עוד טען שרכישת יחידת הנופש נעשתה לאחר שנפגש באופן אישי עם מנהל השיווק דאז, של נתבעת 1, אשר מסר לו באופן אישי במעמד ההתקשרות בהסכם כי אין מניעה שיפצל את זכות השימוש השנתית. דהיינו, הוא רשאי על פי צרכיו ורצונו להשתמש ביחידת הנופש במשך שבועיים רצופים בשנה, או שבוע, בעצמו ולהשכירה לצד שלישי בשבוע השני, או אף להשכירה במשך שבוע בכל פעם לשני צדדים שלישיים נפרדים.

התובע טען כי עניין זה היה בבסיס ההתקשרות בין הצדדים ואלמלא הוא, לא היה רוכש זכות שימוש לשבועיים בשנה ביחידת הנופש אלא לשבוע אחד בלבד. עוד טען שבהתאם להבטחה שקיבל ולציפיותיו, פיצל מאז- ובמשך 25 שנים בקירוב- את השימוש ביחידת הנופש, באופן בו היא מושכרת לצדדים שלישיים שונים למשך שהות בת שבוע ימים בכל פעם של כל אחד מהם, והכל בהסכמת הנתבעות. התובע טען שלאורך כל השנים הללו, הנתבעות שיתפו פעולה באופן מלא עם צורת שימוש זו של התובע בזכויותיו אשר רכש, ושילם ומשלם הוא בגין אחזקתן כדין בכל שנה תשלומים, במיטב כספו.

התובע טען שככל הנראה משיקולי כדאיות כלכלית, ותוך ניצול פערי הכוחות בין הצדדים ובחוסר תום לב, החליטו הנתבעות להפר את ההסכם, ולא לאפשר לו את פיצול השימוש ביחידת הנופש בשנת 2020 והשיבו לפנייתו אליהם בהודעה קצרה, לקונית ומטעה, כי הם "דוחים" את בקשתו לפיצול זכות הנופש, הואיל והם אינם מחויבים על פי ההסכם לעשות כן.

התובע טען כי הנתבעות, בשיטת מצליח ובחוסר תום לב משווע, מתכחשות לפתע למנהג הצדדים ומפרות את ההסכם ביניהן, מתוך שיקולי כדאיות כלכלית בתקווה להשיא את רווחיהן על גבם של לקוחותיה.

עוד טען שלאורך השנים לא היו בפי הנתבעות כל טענה כלפיו בקשר עם פיצול השימוש ביחידת הנופש ונראה כי החליטו פתאום שלא לקיים את התחייבויותיהן מתוך שיקוליהן הפרטיים, הכלכליים ואחרים, כאשר, ככל והמדובר בשיקולים כלכליים, הם לכל היותר שיקולי כדאיות העסקה שאינם פוטרים אותן מהתחייבות כלשהי.

התובע טען שנגד הנתבעות הוגש מספר לא מועט של תביעות בגין שלל עניינים הקשורים לאופן התנהלותן ולאופן פירושן את ההסכמים עליהם החתימו את לקוחותיהן, ובחלקן



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-28222 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

של תביעות אלו קבעו בתי המשפט קביעות הנוגעות לתובענה זו ונקבע כי המדובר בחוזים אחידים.

התובע טען שגם אם מנהג הצדדים לאורך 25 שנה לא היה משתכלל לכדי הסכם מחייב, הרי שככל שהנתבעות רצו לשלול מהתובע את זכות הפיצול- היא זכות מהותית לכל רוכש יחידת נופש- הרי היה עליהן לכלול תנאי מתאים לכך בהסכם, ומשלא עשו כן, אין להן, אלא להלין על עצמן בהקשר זה.

התובע טען כי בהתאם לסעיף 26 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג – 1973 (להלן: "חוק החוזים כללי") פרטים שלא נקבעו בחוזה או על פיו יהיו לפי הנוהג הקיים בין הצדדים, ובאין נוהג כזה- לפי הנוהג המקובל בחוזים מאותו סוג, ויראו גם פרטים אלה כמוסכמים.

התובע טען כי הנתבעות הפרו בהתנהגותן הפרה יסודית את ההסכם שנכרת בין הצדדים כמשמעותו בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1970 (להלן: "חוק התרופות").

התובע טען כי עומדת לו הזכות לקבלת סעד לאכיפת ההסכם בכל הקשור ליכולתו לפצל את השימוש ביחידה בהתאם לסעיף 3 לחוק התרופות, כי לא מתקיימים בענייננו אלו מהתנאים המפורטים בסעיפים קטנים (1)3 – (4)3, וכי קיים את כל התחייבויותיו.

התובע ביקש מביהמ"ש ליתן את הצווים המבוקשים שיורו על אכיפת ההסכם בינו ובין הנתבעות ועל קיומו בפועל על ידי הנתבעות.

לאחר הגשת כתב ההגנה התובע טען בכתב התשובה כי גם אם נלך לשיטת הנתבעות, הרי שסעיף 5.3 לחוזה מחריג מתחולת העניינים בהם נדרשת הסכמת הנתבעות מראש ובכתב את הזכות ל- "השכרה חד שנתית של זכות הנופש...". לכן, טען, בעל יחידה אינו נדרש להסכמת הנתבעות כאשר מדובר- בהשכרה של זכות הנופש שברשותו. עוד טען שמכך ניתן גם להקיש כי הנתבעות הכירו מראש ברצון ובצורך של רוכשי יחידות הנופש למסחר את זכות השימוש השנתית ביחידותיהם ולהשכירן לאחרים, כמעין יחידת רווח המפיקה לרוכשים תשואה שנתית כלשהי על השקעתם, שכן ניתן להניח כי כאשר מדובר ברכישה ושימוש ביחידה למשך שנים רבות או אף עשרות שנים, לא תמיד יתאפשר לבעל היחידה לנצל בעצמו את היחידה והוא לכן יישאף לנצל את זכותו ולהשכירה לאחרים כדי להשיא לעצמו רווחים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

עוד טען שהמשתמע מטענות הנתבעות הוא כי הן מבקשות להפלות לרעה את מי שהגדיל ורכש מהן זכות שימוש ביחידת נופש לתקופה ארוכה יותר משבוע, כאשר רוכש כזה לא יוכל להשכיר את היחידה לשבוע אחד בלבד בכל פעם, לעומת אלה שהסתפקו ורכשו זכות שימוש לשבוע אחד בלבד, שלהם ניתנת האפשרות להשכיר את היחידה לשבוע בלבד.

עוד טען שהנתבעות לא טרחו להתמודד בכתב הגנתן עם טענותיו בקשר לנוהג שהשתרש בין הצדדים לאורך השנים המתיר את פיצול זכות השימוש ביחידה לשבוע אחד בכל פעם.

גרסת הנתבעות

11. הנתבעות טענו בכתב ההגנה כי זכות הנופש שנרכשה על פי ההסכם משמעה, זכות שימוש ביחידת נופש לא מסוימת במלון למשך תקופה של 14 ימים רצופים בכל שנה בתאריכים קבועים וידועים מראש והפנו בסעיף 1 לכתב ההגנה להסכם ותוספת לו, עליו חתם התובע וכן לנוסח הערות לתשומת לב הרוכשים שצורפו לגב השוברים השנתיים לתשלום עבור דמי אחזקה שנתית ושובר העברה.

לגבי ההסכם, הנתבעות טענו כי בהתאם לסעיף 5.3 להסכם, נספח ב' תנאים כלליים, כל עסקה שאיננה העברה חד שנתית של זכות הנופש טעונה אישור מוקדם בכתב של החברה בהתאם לתנאים שיהיו מקובלים אצלה מדי פעם בפעם. מכאן, שפיצול זכות הנופש על ידי העברת חלק מזכות הנופש למוטב, או על ידי העברת זכות הנופש למספר מוטבים אינה מהווה חלק מההתחייבויות על פי ההסכם וטעון אישור מוקדם בכתב של החברה.

עוד טענו, שעל פי ההסכם קיימת זכות להעברת זכות הנופש במלואה לצד שלישי. באשר לשאר העסקאות שאינן חלק מההסכם, ובכלל זה באופן מודגש בקשה לפיצול זכות הנופש, עסקאות אלה אינן מאושרות, אלא אם התקבל אישור מוקדם ובכתב של החברה ועל פי התנאים שיהיו מקובלים אצלה מדי פעם בפעם.

לגבי השוברים, הנתבעות טענו שאלה מציינים במפורש כי אין זכות לפצל ללא הסכמתן.

עוד טענו, כי במהלך עשרים השנים האחרונות ביקש התובע רק שבע פעמים לפצל את זכות הנופש, כל פעם לשני חלקים שווים. אישור בקשת הפיצול, ככל שניתן, תמיד היה כרוך במתן אישור בכתב באמצעות שני שוברי העברה ידניים לניצול מפוצל של זכות הנופש במקום שובר ההעברה המקורי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 19-12-28222 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

עוד טענו, כי כאשר נמכרה זכות הנופש לתובע, כוונת ההסכם הייתה להבטיח לו חופשה של מלוא שבוע חג פסח, שלא בהכרח נופל בין הימים א'-א' ולצורך כך היה צריך להשתמש בשני שבועות רצופים שחלים בין הימים א'-א'. בשום אופן לא הייתה כוונה לפצל לשני שבועות נפרדים שכל אחד מהם חל בין הימים א'-א' ושכל אחד מהם מתקיים רק חלק מחג הפסח, וליצור לנתבעת תחרות בשיווק המלונאי הרגיל, וטרחה יתרה.

עוד טענו, כי בהמשך לשובר התשלום ושובר העברה שנשלחו לתובע ביום 1.6.19 שילם התובע את דמי האחזקה עבור שנת 2020 בסך של 5,900 ₪ וביקש לפצל את זכות הנופש של שנת 2020. הנתבעת דחתה בקשת התובע וזאת משיקולים מסחריים ומשיקולים של טרחה עודפת (שירותי רישום וקבלה, שירותי עזיבה, ניקיון, הגדלת כח אדם וכ"ב).

לאחר חלופת מכתבים בין הצדדים, בסופו של יום החליטה הנתבעת לאפשר לתובע לפני משורת הדין לפצל את זכות הנופש של שנת 2020, תוך הבהרה כי הפיצול מתייחס לשנת 2020 בלבד ולא יאופשר בעתיד. אולם, באי כח התובע הודיעו כי לא נותרה ברירה בידי מרשם אלא לנקוט הליכים משפטיים.

הנתבעות טענו כי בעת חתימת ההסכם, התובע לא התעניין בפיצול זכות הנופש, והבטחה בדבר זכות פיצול ממילא לא ניתנה לו. בשנים בהן אישרה הנתבעת לתובע לפצל את זכות הנופש הדבר נעשה בהתאם לשיקולי הנתבעת לאותו מועד תוך שהיא דאגה להבהיר לתובע כי אישור הפיצול מתייחס לשנת האישור בלבד ואין ללמוד ממנה לשנים הבאות.

לטענתן, לתובע לא הייתה סיבה להאמין כי האפשרות לפיצול זכות הנופש הפכה לו לזכות קנויה על פי ההסכם שכן היא דאגה לציין בפניו בכל שנה כי זכות הפיצול אינה זכות קבועה, אלא ככל שהיא ניתנת, היא ניתנת לאחר בקשה מסוימת בשנה מסוימת.

בחינת טענת התובע על פי לשון ההסכם

12. תחת הכותרת "העברת זכויות הרוכש", סעיף 5 לחוזה בין הצדדים עוסק בתנאים שסוכמו לעניין העברת זכויות הרוכש ליהנות מיחידת הנופש לאחרים.

13. סעיף 5.1 קובע כי התובע יהיה זכאי להעביר את זכויותיו לפי ההסכם "לכל אדם או גוף משפטי לאחר הסכמת החברה בכתב". בכך, הסכים התובע לצמצם זכות המחאת זכויותיו על פי חוק המחאת חובים, תשכ"ט – 1969 שקובע כי אין צורך בהסכמת החייב



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

לצורך המחאה, "זולת אם נשללה או הוגבלה עבירותה ... לפי הסכם בין החייב ובין הנושה."

14. סעיף 5.2 אינו נוגע לעניינינו שכן עוסק בהעברה ולא בהשכרה חד שנתי.

15. כאמור לעיל, הסעיף הנוגע לעניין הוא סעיף 5.3 שקובע כלהלן:
"שאר העסקאות שאותן ירצה הרוכש לבצע בזכויותיו למעט השכרה חד שנתי של זכות הנופש טעונות אישור מוקדם בכתב של החברה, ועל פי התנאים שיהיו מקובלים אצלה מדי פעם בפעם".

16. מכאן שהתובע זכאי להשכיר בכל שנה את היחידה לאחר ללא צורך בקבלת הסכמת הנתבעות. אולם, המחלוקת, כאמור לעיל, היא האם כשיטת התובע, הוא זכאי לחלק את תקופת שבועיים הימים לפרוסות פרוסות, ולהשכיר לשוכרים שונים, או שמא כשיטת הנתבעות, הוא רשאי להשכיר את מלוא התקופה, או חלקה, לשוכר אחד בלבד.

17. כאמור לעיל, הנתבעות הפנו בכתב ההגנה לתוספת להסכם שצורפה כנספח לכתב ההגנה שהגדירה את תקופת חג הפסח. הנתבעות טענו בסעיף 2 לכתב ההגנה, כי בסעיף 2 לתוספת הוסכם כי **"אם תחול חופשת חג הפסח במלואה או בחלקה בשבועות: 12,13, 14, 16, 17 או 18 ישתנה השבוע או השבועות בהם יהיה זכאי הרוכש לממש את זכות הנופש באופן אשר בכל מקרה יהיה זכאי להשתמש ביחידת הנופש בשני השבועות הרצופים בהם תחול חופשת חג הפסח"**.

18. הנתבעות טענו שאם היה ספק לגבי הזכות לפיצול ההשכרה, אזי, לפי התוספת אין זכות לפצל, ללא הסכמתן, שכן התוספת קובעת כי השימוש יהיה **"בשני השבועות הרצופים"**. ספק אם נוסח התוספת מסייע לעניין בירור המחלוקת לגבי הפיצול של השימוש בין מספר שוכרים שכן אין התייחסות לאפשרות לפצל בין שוכרים שונים, אלא שלילת האפשרות לפצל התקופה הרצופה לשבועות שאינם רצופים.

19. כאמור לעיל, בנוסף להסכם ולתוספת, הנתבעות הפנו לנוסח הערות שצורפו באופן מודגש לשובר התשלום וכן לשובר העברה שנשלחו לתובע בשנה שלאחר אישור הפיצול ובכל שנה שלאחר מכן. נכתב בהערות אלה, כי פיצול זכות הנופש טעון אישור מוקדם של הנתבעת, על פי שיקול דעתה ועל פי התנאים שיהיו מקובלים אצלה מדי פעם בפעם. הנתבעות טענו כי מצאו לציין הערות אלה, על מנת להבטיח שלתובע ברור כי מתן אפשרות הפיצול אינו דבר של קבע ואינו חלק מההסכם, אלא נתון לשיקול דעתה של הנתבעת על פי התנאים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א. ק. ה.) בע"מ ואח'

שיהיו מקובלים אצלה מדי פעם בפעם, ולא מובטח לתובע כי בשנה שלאחר מכן יאושר פיצול זכות ככל שיבוקש.

20. נוסח ההערות ברור וחד משמעי ולפיו יש לדחות טענות התובע. אולם, לכתב ההגנה צורפו רק השוברים לשנת 2020. לראיות הנתבעות צורפו שוברים מהשנים 2018, 2019, ו- 2017.

21. לנוכח האמור לעיל, ביהמ"ש הגיע למסקנה שתוכן ההסכמים אינו מתייחס לסוגיה, והשוברים שצורפו מלמדים שהנתבעות מצאו להתייחס לסוגיה משנת 2017.

22. מכאן שלא ניתן על יסוד תוכן ההסכם והתוספת בלבד להגיע למסקנה מהו ההסדר שנקבע במועד כריתת החוזה. לכן, על פי סעיף 25 לחוק החוזים כללי ופסק הדין בע"א 2553/01 ארגון מגדלי הירקות נ' מדינת ישראל על ביהמ"ש לבדוק תכלית החוזה ומטרתו.

23. התובע טען בכתב התביעה כי הזכות לפצל היחידה עמדה ביסוד ההתקשרות וכי אם היה יודע שאין לו זכות לפצל, לא היה מתקשר עם הנתבעות. אולם, טענה כבדת משקל זו, לא מעוגנת בתוכן ההסכם, או במסמך נלווה להסכם.

24. החוזה מגדיר בסעיף 2 את הממכר כזכות שימוש באחת מיחידות הנופש ואין באותו סעיף, או במי מיתר סעיפיו, התייחסות לזכות לפצל ההשכרה של זכות השימוש שלטענת התובע עמדה בבסיס ההתקשרות. כמו כן, אין התייחסות לטענה לפיה מטרת העסקה היא השקעה שאמורה כביכול להביא לשאת רווחים לתובע.

25. התובע גם לא חלק בפועל על תוכן השוברים לפחות משנת 2017 ולא העמיד הנתבעות על כך שטעות בידן וכי אינו נזקק כלל להסכמתן. ולראיה, הוא צרף לראיותיו בנספח ד' בקשותיו משנת 2015 לקבל אישורי הנתבעות לפיצול לשני מוטבים. מחקירתו עולה בעמוד 9 לפרוטוקול משורה 10 כי עד שנת 2019 לא חלק על חובתו לבקש אישור לפיצול וכי טען לראשונה בשנת 2019 שאין לחייב אותו לבקש מראש אישור לפיצול בין שוכרים שונים.

26. לא זו אף זו, בנספח ה לתצהירו הוא מצרף מכתבו לנתבעות מחודש יוני 2017 בו הוא מודה שהחלטת הנתבעות "מעוגנת חוזית" אך טוען באותה נשימה כי הנתבעות מפרות "הבטחה שניתנה בעל פה".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

27. התובע, מנכ"ל קניון, ניסה בעמוד 14 משורה 1 לתרץ הודאתו כי ההחלטה של הנתבעות לדחות בקשתו לפצל בין שוכרים שונים מעוגנת חוזית בכך שאינו משפטן. אולם, ביהמ"ש לא מקבל הסבר זה בשים לב למעמדו של התובע כמנכ"ל קניון שתפקידו מחייב אותו לצבור ניסיון רב גם בהבנת חוזים ומשמעותם.

28. לא זו אף זו, אותה הודאה שהופיעה במכתבו של התובע מחודש יוני, חזרה על עצמה גם במכתב שנשלח בשם התובע כחודש לאחר מכן ע"י עו"ד פרקש.

29. הנתבעת טענה שלא לחינם התובע, ולאחר מכן בא כוחו, לא פקפקו במצב המשפטי לאשורו והפנו להחלטה מיום 23.4.14 בת"צ 2399/03, 1301/04, 2560/01 **ברנבוים ואח' נ' 'קלאב אין ואח' (פורסם בנבו)** בה קבע ביהמ"ש שם שלנתבעת הזכות לחייב בתשלום בגין פיצול הזכות. הסוגיה שעמדה להכרעה שם אינה זהה למחלוקת כאן. אולם, ההחלטה שם משתלבת עם המסקנה שאין לקבל פרשנות רוכשי יחידות הנופש לפיה יש לפרש באופן מרחיב את סעיף 5.3 כך ש"השכרה חד שנתית" כוללת הזכות לפיצול.

30. הטענה של התובע כי לא חתם על נספח ב להסכם אינה מסייעת לו שכן הנספח מודפס על הצד השני של הדף עליו הודפס ההסכם וממילא התובע אישר בזמן אמת שעמדת הנתבעת "מעוגנת" בהסכם שכביכול לא קרא וסותרת את סעיף 8 להסכם. טענה זו פגעה במהימנות גרסת התובע.

31. מכאן שעל פי תוכן החוזה על כל סעיפיו, הפסיקה ומכתב התובע מחודש יוני 2019 ומכתב בא כוחו, עולה בברור שהתובע ידע בעת חתימת החוזה וגם על פני חלוף השנים, שתוכן החוזה אינו תואם את גרסתו לעניין פרשנות ההסכם כפי שטען בכתב התביעה כאן. ביהמ"ש לא האמין לתובע כי סוכם אחרת על פי מטרת ותכלית ההסכם.

32. לכן, ביהמ"ש דוחה טענת התובע כי יש לפרש ההסכם כמקנה לו זכות לפצל את ההשכרה.

טענת התובע כי זכאי לפיצול מכח רכישת יחידה הכוללת שני שבועות

33. התובע טען בסעיף א לפתיח לסיכומיו כי ההסכם הינו הסכם אחיד וכי "לא נאסר על השכרת יחידה כפולה בחלוקה". מכאן שבמסגרת הסיכומים חל שינוי בגרסת התובע מטענה כללית שאין צורך בקבלת אישור לפצל, לטענה מצומצמת יותר, לפיה למי שרכש שבועיים רצופים יש זכות לפצל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

34. ביהמ"ש מקבל הטענה שההסכם הוא הסכם אחיד. התובע טען בכתב התביעה, שהחוזה הינו חוזה אחיד והפנה לפסיקה הקובעת כך. אולם, הוא לא מנה טענה זו בין טענותיו, כאשר סיכם עילות התביעה. למעלה מן הדרוש ביהמ"ש קובע שאין די בהפניה לפסק דין שקובע כי החוזה הינו חוזה אחיד. יש להוכיח כי תנאי מסוים הינו תנאי מקפח ולהגיש התביעה במועד. בשים לב שהחוזה נכרת לפני עשרות שנים, עילת התביעה בעניין תנאי מקפח, התיישנה מזמן. כמו כן, במצב המשפטי הנוכחי השורר בין הצדדים להסכם, כפי שיפורט בהמשך, אין לקבל הטענה שהתנאי הוא תנאי מקפח שיש לבטלו.

35. לא רק שהתובע אישר כפי שצוין קודם לכן כי לשון החוזה אינה תומכת בעמדתו, אלא שאין מקום לקבל ההבחנה של התובע בין יחידת נופש של שבוע ובין יחידת נופש של שבועיים רצופים. העד מטעם הנתבעת, מר בידה עמד על כך בעמוד 79 משורה 21:

"אנחנו מוכרים, יכולים למכור 14 ו-15 באותם 80 אלף שקל שלפי החוזה בלי הנספח, 14 15 לפי התאריכים שזה נופל, נופל בפסח, מקבל פסח, לא נופל פסח לא מקבל פסח, אבל אנחנו נתנו את הנספח זה, כבונוס למי שקנה את השבועיים והנספח הזה מעגן לכך שהשבועיים האלה תמיד יזוזו לתקופה של פסח"

36. בעמוד 80 משורה 20 מר בידה ענה לשאלה אם התובע והבן שלו היו רוכשים כל אחד שבוע בנפרד, האם היו זכאים כל אחד להשכיר בנפרד:

"אז הוא לא היה מקבל את הפסח.. הוא לא היה מקבל את..."

וראו בעמוד 81 משורה 13:

"אם היה קונה כל יחידה אז אין לו את הנספח, אין לו פסח, אם הוא היה קונה רק יחידה 14 והשני קונה את 15 לשתיים יש תאריכים גרועים ואני ולא תאריכים עבריים,"

37. מכאן שהתובע זכה להטבה בגין רכישת שבועיים באופן שאין מדובר בשבועיים קבועים, אלא בשבועיים שנקבעים בכל שנה בהתאם למועד חופשת הפסח. מכאן גם שהתובע מבקש הטבה כפולה. הוא מבקש גם ליהנות משבועיים על פי חופשת הפסח ולא לפי מספר סידורי קבוע של השבוע, וגם לפצל בין אותם שבועיים, כך שבכל שבוע ישכיר לאחר.

38. לעניין זה ראו גם לשון סעיף 6 להסכם תחת הכותרת **"פרוט זכות הנופש"** שם הודפס כלהלן: **"שבוע מספר"** ובכתב יד **"14+15"**. לאחר מכן הודפס **"במחיר של"** ובכתב יד סכום תמורה אחד. ככל שהיה ממש בטענה כי מדובר בשתי יחידות נופש נפרדות הניתנות לפיצול כל אחת לעצמה, מצופה היה שתהיה הפרדה, עם ציון כל שבוע בנפרד כעומד בפני עצמו, עם ציון תמורה לכל שבוע בנפרד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א. ק. ה.) בע"מ ואח'

39. לכן, ביהמ"ש דוחה הטענה של התובע כי יש להבחין לעניין השכרה פעם בשנה, השכרה שפטורה מקבלת אישור הנתבעות, בין הסכם של רכישת יחידה בת שבוע בלבד ובין ההסכם כאן בו רכש יחידה בת שבועיים כדי שיהיה בידו ליהנות בכל שנה מחופשת הפסח.

40. גם מסקנה מתבססת על השינוי במצב המשפטי השורר כיום בין הצדדים כפי שיפורט בהמשך ומדחיית טענת התובע כי מטרת העסקה הייתה ליהנות מהשאת רווחים מהשקעה.

הטענה לקבלת הסכמה בעל פה לפיצול

41. מכיוון שהתובע היה ער לקושי הטמון בטענתו כי לשון ההסכם תומכת בפרשנותו את יישומו לעניין פיצול ההשכרה לשוכרים שונים, הוא העלה טענה נוספת לראשונה בשנת 2019, באותו מכתב בו אישר כי עמדת הנתבעות מעוגנת בהסכם וטען כי ניתנה לו הבטחה בעל פה בעת כריתת החוזה ע"י מר בובליל כי תעמוד לו הזכות לפצל. גרסה זו נוגדת התנהגותו של התובע על פני השנים, עת ביקש הסכמה לפצל, למרות שלגרסתו, הובטח לו בעל פה שהוא זכאי לכך.

42. כמו כן, באותו מכתב ממש עולה גרסה נוספת והיא שבחלוף כשבע שנים ממועד כריתת החוזה, הוא עבר לעבוד בחו"ל ולכן יש לו קושי ליהנות מזכות השימוש. מכאן שכאשר נכרת החוזה, הוא עבד בישראל ולכן לא היה אמור לצפות המעבר לחו"ל, ואם צפה, היה עליו לעגן ההבטחה בעל פה בכתב.

43. קושי נוסף, נעוץ בסעיף 8 להסכם הקבוע כלהלן :

"הרוכש מאשר ומצהיר, כי קרא והבין האמור בהסכם זה על נספחיו, האמור בהסכם זה מבטא את כל משא ומתן מוקדם בין הצדדים וכל התחייבות אחרת, כמו כן הוסכם כי ההצהרות והודעות בעל פה או בכתב ש.. ו/או סוכני ו/או עובדי החברה ו/או פרסומים בנדון ושאינם כלולים בהסכם, אינם מחייבים את החברה, זולת אם נחתמו ע"י החברה, תוכן ההסכם סתם הגולל על מצגים והתחייבויות קודמות".

44. מכאן שסעיף 8 שולל את הניסיון של התובע להסתמך על התחייבות בעל פה שקדמה לחתימת ההסכם. התובע אישר בעמוד 23 משורה 9 כי עיין בחוזה והבין אותו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

45. התובע נשאל בעמוד 24 מדוע לא עיגן ההבטחה בעל פה במסמך בכתב, כפי שהיה לגבי הבטחה אחרת שעוגנה בכתב לגבי מימוש הזכות לנופש באתר בחו"ל. לתובע לא היה מענה ענייני כעולה מתשובתו משורה 13. בעמוד 25 נשאל מדוע לא עיגן "זכות מרכזית", לטענתו, בכתב, ובעמוד 26 משורה 1 שוב לא היה לו מענה מניח הדעת לשאלה זו.

46. מנגד, מר בידה הצהיר כי על פי נהלי הנתבעות יש לעגן כל הבטחה לרוכש יחידת נופש במכתב רשמי, והפנה בסעיף 7 לתצהירו למכתב שנשלח לתובע בעניין מימוש הזכות באתר בחו"ל. מר בידה הצהיר כי במועד חתימת ההסכם שימש כמנהל מכירות ארצית ולפיכך נדרש לאשר כל הבטחה בעל פה. תצהיר מר בידה בעניין זה, לא נסתר.

47. קושי נוסף נעוץ בכך שהתובע טוען נגד מסמך בכתב על יסוד עדותו בלבד. על פי סעיף 54 לפקודת הראיות היה עליו להעמיד עד נוסף. העד שמצופה היה כי יעיד הינו מר בובליל שלטענתו נתן לו את הבטחה. הכלל הוא שככל שהראיה שנמנעה הבאתה היא משמעותית יותר, רשאי בית המשפט להסיק מאי הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה (ראו ע"א 2275/90 לימור חברה ישראלית לתעשיות כימיות נ' פרץ רוזנברג, פ"ד מז (2) 605) וזה המצב בענייננו.

48. כאן המקום לציין, כי אין מדובר בטענת הגנה של התובע כנגד טענה של הנתבעת, אלא טענה שאמורה לבסס תביעתו ומכאן שנטל הבאת הראיות בעניין זה רובץ לפתחו. לכן, ביהמ"ש דוחה טענת התובע בסעיף 8 לסיכומיו ובסיכומי התשובה לפיה הנתבעות כשלו בכך שלא העידו עד נוסף פרט למר בידה.

49. התובע טען בנספח ה' כי ההבטחה בעל פה "מומשה כל השנים". מכאן שהטענה למתן הבטחה בעל פה עלתה יחד עם הטענה לקיום נוהג בין הצדדים שאמורה לתמוך בטענה למתן הבטחה בעל פה וגם כטענה העומדת בפני עצמה לגבי אופן פרשנות ההסכם בהתאם לסעיף 26 לחוק החוזים (כללי)..

50. אולם, הנתבעות צרפו לראיותיהן תיעוד של השכרת היחידה לאחרים ע"י התובע ממנה עלה שהתובע לא נהג לפצל ההשכרה לשוכרים שונים במשך עשרות שנים, כטענתו. מעמוד 40 התובע עומת עם מסמכים אלה. כך למשל בשנת 1999 השכיר למר חוטה היחידה לשלושה עשר יום ובשנת 2000 לגב' גיטה לאחד עשר יום.

51. העד מטעם הנתבעות, מר בידה העיד בעמוד 62 שהתובע לא ביקש פיצול בעשרת השנים הראשונות. מעמוד 65 מר בידה הפנה לתיעוד השימוש ביחידת הנופש משנת 99 לגבי כל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א. ק. ה.) בע"מ ואח'

שנה ושנה. התברר, כעולה מתשובות מר בידה בעמוד 68 שבשבעה מקרים מחמישה עשר, לא היה פיצול. בעמוד 97 מר בידה טען כי הראיות שהגישו הנתבעות מצביעות על כך שעד שנת 2010, התובע לא ביקש פיצול.

52. לכן, ביהמ"ש דוחה טענת התובע מסעיף 9 לסיכומיו כי הצדדים פעלו כביכול 25 שנה בפועל על פי ההבטחה בעל פה.

53. בעמוד 44 משורה 14 התברר שהתובע הסתייע במתווכים שעסקו בהשכרות לאחרים עבורו.

" מתווכים בנס ציונה וברמלה ובאילת קיבלנו ממני יפוי כוח שהם רשאים להשכיר את זה, בשמי, הם השכירו את זה לכל דיכפין אפילו לשלושה ימים...".

54. מכאן שהתובע מסר הטיפול למתווכים ולא עסק בעצמו בהשכרת יחידת הנופש. התובע לא העיד מי מטעם המתווכים כדי להוכיח באמצעותם הטענה לקיום נוהג. ביהמ"ש דוחה הטענה של התובע בסיכומי התשובה כי הנתבעות הטילו כל יהבן על עניין זה וכי מדובר כביכול בהרחבת חזית. התובע הוא שטען לקיום נוהג ולכן הנתבעות בדין הצביעו על מחדלו להעיד המתווכים שעסקו בפועל בהשכרה.

55. בעמוד 95 משורה 5 מר בידה הסביר שגם בעלי יחידות אחרות לא פיצלו השימוש ביחידה בעשרת השנים הראשונות וכי עניין הפיצול החל עקב כניסה לתמונה של מתווכים **"אם אני לוקח את כל בעלי היחידות ב-10 שנים הראשונות הם לא פיצלו, כי כל הנושא של הפיצול נולד דרך מתווכים, הם המציאו את זה, הלקוח יודע בדיוק מה הוא קנה, הוא קנה שבוע של פסח והוא מתחיל את ה.. מליל הסדר עד סוף חול המועד, זה מה שהוא רוצה,".**

56. בעמוד 46 בשורה 4 התובע אישר שגם בשנת 2019 הוא העביר למתווכת הטיפול בהשכרה והיא זו שמסרה לו שהנתבעות אינן מאשרות פיצול.

57. בעמוד 73 העד מר בידה עומת עם פסק דין של כבוד השופט הראל בתק 11263/02 ששמיעתו אוחדה עם תק 769/03, בעניינם של התובעים יוסיאן וקינן (להלן: **"יוסיאן"**) לפיו הפיצול תאם עניינה של הנתבעת שביקשה להציג את היחידות כהשקעה כלכלית אטרקטיבית וזאת כל עוד היא התמידה במכירת היחידות. העד הכחיש זאת וטען בעמוד 74 שהכוונה להשכרת משנה של כל התקופה ולא פיצול בין מספר שוכרים ובשורה 5 הסביר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

"ברגע שפיצלו, זה גרם לנו להוצאות ומה שרצינו במקרה הזה, של (לא ברור) זה לגבות תשלום עבור הפיצול, לא שמנענו את הפיצול, אלא רצינו לגבות תשלום,"

58. הנתבעות טענו בדיון שפסק הדין בוטל בהסכמה עקב הגשת ערעור. הם צרפו לסיכומיהם החלטה בבר"ע 2247/03 **קלאב הוטל נ' יוסיאן ואח'**. מעיון בהחלטה, עולה לכאורה שאחד ממבקשי רשות הערעור הסכים לביטול פסק הדין כנגד השארת חלק מהסכום בו זכה בערכאה הדיונית.

59. אולם, בין אם פסק הדין בוטל, ובין אם לאו, ביהמ"ש קובע כי אין מקום להסתמכות התובע על פסק הדין בעניין יוסיאן כדי לטעון שהנתבעות הבטיחו לכל הרוכשים כי ייהנו מזכות הפיצול בעת כריתת ההסכם.

60. פסק הדין, ניתן במסגרת דיון בתביעות קטנות, וביהמ"ש שם לא נדרש להכריע בסוגיית הזכות לפיצול, אלא בזכותן של הנתבעות לגבות הוצאות בגין השכרה לאחר. לכן, אין ללמוד ממנו כי הוכח שלכל רוכשי הדירות, לרבות התובע כאן, הובטח כביכול כי ייהנו מהזכות לפצל.

61. לכן, ביהמ"ש דוחה טענת התובע בסעיף ב לפתיח לסיכומיו לפיה הובטח לו בעת כריתת ההסכם בעל פה כי ייהנה מזכות לפצל יחידת הנופש וכי הוא הוכיח טענה זו על ידי התנהגות הצדדים לאחר כריתת ההסכם.

הטענה לקיום נוהג לא הוכחה

62. כאמור לעיל, הטענה לנוהג עלתה גם כעומדת בפני עצמה לעניין אופן פרשנות ההסכם. התובע טען בסעיף ג לפתיח של סיכומיו כי הוכח קיום נוהג "**באופן שאפשר את חלוקת היחידות הכפולות בחג הפסח ובמשך כ- 25 שנה**". אולם, כאמור לעיל, על פי הראיות, לא הוכח קיום נוהג על פני 25 שנה.

משמעות השינוי המשפטי שחל ביחסי הכוחות בין רוכשי היחידות ובין הנתבעות לעניין ציפיית התובע להתחרות בנתבעות ולנהל מלון בתוך מלון

63. כאמור לעיל, התובע טען בכתב התביעה לפערי כוחות ובסעיף ד לפתיח לסיכומיו טען כי הוכח שהטלת המגבלה על הפיצול "**נעוצה באינטרס כלכלי טהור של הנתבעות, שבא על חשבון רוכשי הדירות, ונעשה בחוסר תום לב ובניגוד להוראות סעיף 39**" לחוק החוזים כללי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

64. ביהמ"ש בעניין יוסיאן נתן פסק הדין בשנת 2003 בטרם השתנה המצב המשפטי בין רוכשי היחידות ובין הנתבעות. עובר לאותו שינוי, רוכשי הדירות מצאו עצמם כלואים בתוך הסכם ממנו רבים מהם ביקשו להשתחרר ולצמצם הפסדיהם. כחלק מהניסיון לצמצם ההפסדים, הרוכשים עשו שימוש במתווכים כדי לשווק יחידות הנופש לאחרים. כאשר המתווכים נכנסו לתמונה, הם העמידו שוכרים בכח לתקופות קצרות וכך נוצר הצורך לפצל השכרת הזכות למספר שוכרים. פעילות המתווכים גרמה לכך שלבעלי יחידות הנופש היה כדאי להשכיר למספר שוכרים ולא רק למנוע הפסד, אלא אף להשיא רווח. ראו דברי מר בידה בעמוד 74 משורה 4

"זה גם דרך המתווכים, נולד שלוקחים שבוע מפצלים אותו זה מה שהם רוצים לעשות עם ה-14 יום, מפצלים אותו ומשכירים את הסוף שבוע בנפרד ואת אמצע השבוע בנפרד ובעצם משנים את המוצר, זה לא המוצר שהם קנו, אתה רוצה להשכיר תשכיר את זכות הנופש שלך, כמו שהיא,"

65. בנוסף לכניסת המתווכים לתמונה, ולאחר מתן פסק הדין בעניין יוסיאן, חל שינוי משפטי לפיו בעלי יחידות הנופש רשאים לסיים ההתקשרות.

66. בשנת 2009 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד הנתבעת, במסגרתה עתרו בעלי יחידות הנופש, לסעד הצהרתי שלפיו, הם רשאים לבטל את הסכם הנופש תוך ויתור על זכות הנופש (ת"א 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל [פורסם בנבו]; להלן – תובענת הביטולים). ביום 18.6.2013 אושרה הבקשה לניהול התובענה כייצוגית (להלן – החלטת האישור בתובענת הביטולים) וביום 16.11.2016 ניתן פסק דין הצהרתי שלפיו, בעלי יחידות הנופש רשאים לוותר על זכות הנופש, בדרך של ביטול הסכם הנופש ואינם חייבים עוד לשלם דמי אחזקה (להלן – פסק הדין בתובענת הביטולים). התובע עצמו הפנה בכתב התביעה לת"צ 6070-04-11 אלון נ' קלאב הוטלס וייחס לפסק הדין שם הקביעה בדבר הזכות של הרוכשים לבטל ההסכם.

67. בעמוד 87 משורה 11 מר בידה הסביר כי השינוי במצב המשפטי גרם לכך שרבים מרוכשי היחידות סיימו ההתקשרות וכך נאלצו הנתבעות לעבור מפעילות של מכירת יחידות נופש לפעילות מלונאית רגילה.

"פעילות מלונאית כרגע היא החלק העיקרי של החברה, בגלל שלפי הוראות החוק ניתן לבטל את ההסכם והרבה ביטלו את ההסכם, כרגע יש מעט בעלי יחידות, אם דיברתי מתוך 30 אלף אז כרגע יש פחות מ-10 אלף

השופט: טוב,

מר בידה: זאת אומרת רוב הנופשים הם שיווק מלונאי רגיל

השופט: טוב, שאלה הבה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א. ק. ה.) בע"מ ואח'

מר בידה: ויש עומס במלון,"

68. מצב דברים זה שינה את יחסי הכוחות בין הצדדים וחייב הנתבעות להביא בחשבון שיקולים מסחריים, על מנת להתמודד עם המצב החדש, לרבות לגבי מתן הסכמה לפיצול לתובע. ראו הסבר מר בידה בעמוד 89 משורה 12

"השבוע שהוא נותן לנו הוא הרבה יותר מבוקש מאשר מה שהוא מבקש, אם למשל יש לו כסף והוא יבקש לבוא בינואר, אז אני כמובן יש פה הבדל רציני בין מה שהוא נותן לנו, למה שהוא מבקש".

69. מכאן שאם בעבר רוכשי הזכויות היו **"כלואים"** בהסכם ממנו לא היה באפשרותם להשתחרר במועד מוקדם, חל שינוי שמאזן כיום בין זכויות הצדדים ומאפשר לרוכשי היחידות להשתחרר מההסכם, ככל שלא מעוניינים להמשיך ולקיימו. מר בידה הסביר שחלק גדול מרוכשי היחידות עשו שימוש בזכות זאת ולכן פעילות הנתבעות הפכה, בניגוד לכוונתן המקורית, לפעילות מלונאית רגילה באופן שמאלץ אותן לעסוק בשיווק חדרי המלון שהתפנו לציבור הרחב.

70. התובע נשאל בעמוד 33 מדוע לא ימחה זכותו לאחר לנוכח שינוי מדיניות הנתבעות בעניין פיצול שכירות המשנה בין מספר שוכרי משנה ועל כך ענה בעמוד 34 משורה 9

"תראה, להרוויח בעיסקה הזאת לא הרווחתי, אם יש לי איזה יכולת להחזיר חלק מהשקעה שלי, 80 אלף ב-1995, זה לשמור את היחידה הכי יקרה בקלאב אין שאנשים רוצים אותה ואני יכול להשכיר אותה במחיר טוב,"

71. בעמוד 36 התובע שינה גרסתו לעניין הגנה על השקעתו מהפסד וטען כי כרת את ההסכם על יסוד ציפייתו להשיא רווחים, כפי שטען גם בכתב התביעה

"וודאי, שאני יכול להשכיר את זה ולהרוויח, עכשיו היה יוצא לי שאני אוכל להשתמש, אז יש לי את פסח,"

72. מכאן שעל אף שכיום התובע רשאי להשתחרר מההסכם מוקדם יותר, ואף על פי שההסכם עליו חתם ממילא עומד להסתיים, הוא עומד על התביעה שכן מעוניין לממש האופציה ולהשיא רווחים עד שנת 2077 ככל שביהמ"ש יקבע כי הוא זכאי לפצל זכות השכירות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

73. לתובע לא היה הסבר בעמוד 36 משורה 11 מדוע, על אף מעמדו כמנהל קניון בעת חתימתו על ההסכם, לא נתן לעו"ד מטעמו לעיין בחוזה ולוודא שציפייתו להשיא רווחים מהעסקה מעוגנת חוזית. הוא טען ש"זה היה כזה אופוריה כזאת".

74. ביהמ"ש דוחה טענת התובע בסעיף 5 לסיכומיו, לפיה מר בידה אישר כביכול בעת חקירתו גרסת התובע שהובטח לו לפצל את ההשכרה.

75. התובע מעוניין שביהמ"ש ישנה שוב את האיזון בין הצדדים ויכיר בזכותו להתחרות בנתבעות ע"י פיצול תקופת יחידת הנופש "על פי צרכיו ורצונו" ובעצם לנהל מלון בתוך מלון.

76. ביהמ"ש קובע כי על פי הראיות שהובאו לפניו, מטרת מתן האפשרות בחוזה להשכיר לאחר יחידת הנופש, ללא צורך באישור הנתבעות, הייתה למנוע מצב שבו רוכשי היחידות ייאלצו לוותר על זכותם ליהנות מהיחידה בשנה מסוימת, ובמקביל לשלם דמי האחזקה השנתיים, וכך לשאת בהפסד כספי. אין בתוכן ההסכם, או בראיות שהובאו, כדי להוכיח טענת התובע כי כוונת הצדדים מלכתחילה הייתה שרוכשי הדירות ינהלו מלון בתוך מלון, תוך שהם מתחרים בנתבעות.

77. שינוי המצב המשפטי לטובת רוכשי הדירות, שאילץ את הנתבעות לעבור לפעילות מלונאית רגילה בניגוד למטרתן המקורית, מוביל למסקנה שגם משיקולי צדק, אין מקום להוסיף ולהרע עם הנתבעות ולאילץ אותן להתחרות במתווכים שמשכירים את יחידות הנופש שעדיין קיימות, מעבר להשכרה חד פעמית לשוכר אחד. יתכן שלולא שונה המצב המשפטי, היה מקום משיקולי צדק וקיום הסכם בתום לב לכפות על הנתבעות את הפיצול. אולם, כיום אין הצדקה לכך. האיזון הנכון והראוי כיום, הוא לנהוג לפי הוראות ההסכם כלשונן, דהיינו, להותיר לנתבעות לשקול לגופה כל בקשה לפיצול ולהחליט בהתאם לשיקולים מסחריים.

78. לכן, ביהמ"ש לא מקבל את ציפיית התובע במסגרת חקירת מר בידה, כמפורט מעמוד 91, לבדוק את השיקולים המסחריים של הנתבעות. התובע לא רכש זכות לשותפות בבעלות במלון, או זכות להתחרות במלון בניהול מלון בתוך מלון, אלא זכות לשימוש ביחידת נופש בלבד. לא היה מקום לציפייתו לנהל מלון בתוך מלון, ולבטח לא כיום לאחר שינוי המצב המשפטי לטובתו לעניין השתחררות מההסכם. לכן, ביהמ"ש דוחה הטענה בסעיף ה לפתיח לסיכומיו ובסיכומי התשובה, כי השאלה מתי מנקים את היחידה, מסייעת לו לעניין ההכרעה בתביעה זו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

79. כמו כן, מחקירת מר בידה בעמוד 93 בשורה 17 עלה שמחירים גבוהים שגובה הנתבעת מהקהל הרחב מיטיבות עם רוכשי היחידות שכן מצמצמות את גובה תשלומי האחזקה השנתיים.

80. לנוכח האמור לעיל, ביהמ"ש דוחה טענת התובע כי סרוב הנתבעות להכיר בזכותו לפצל ההשכרה לשוכרים שונים נגועה בקיום חוזה בחוסר תום לב.

טענת התובע כי זכאי לפצל בינו ובין שוכר אחר

81. במסגרת חקירת מר בידה, עלתה טענה נוספת והיא שיש להכיר בזכות התובע לפצל יחידת הנופש בינו ובין שוכר אחר. מר בידה, העד מטעם הנתבעת נשאל מעמוד 60 היכן נקבע שיש צורך באישור לפצל בין התובע ובין אחר והוא ענה בעמוד 61 שכך הוא מפרש את סעיף 5.3.

82. ביהמ"ש לא מוצא הבדל מהותי בין פיצול בין שני שוכרים ובין פיצול בין שימוש ע"י התובע ובין שוכר נוסף. פיצול הוא פיצול, והזכות לפצל לא הוקנתה לתובע כזכות מוחלטת בהסכם. לכן, גם בעניין זה יש להשאיר לנתבעות את שיקול הדעת אם להרשות פיצול, אם לאו.

סוף דבר

83. אשר על כן, ביהמ"ש דוחה התביעה ומחייב התובע לשלם לנתבעות שכ"ט בא כוחן בסך של 15,000 ₪.

ניתן היום, י"א אב תשפ"א, 20 יולי 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 28222-12-19 ויס נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'