



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 6070-04-11 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

בפני כב' השופט רחמים כהן

התובעים בת"צ 2020/09

1. יצחק דקל
 2. יהושע כספי
- ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר שחר ולר וד"ר עומר דקל

התובעים בת"צ 6070-04-11

1. שמואל אלון
 2. שמואלה אלון
- ע"י ב"כ עו"ד עובדיה כהן

נגד

הנתבעות

1. קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
 2. קלאב אין אילת החזקות בע"מ
 3. קלאב אין מלונות אילת בע"מ
 4. קלאב הוטל אילת בע"מ
 5. קלאב הוטל ניהול (1996) בע"מ
- ע"י ב"כ משרד ש. הורוביץ ושות', עו"ד
וע"י משרד פישר בכר חן וול אוריון ושות', עו"ד
עוה"ד אלקס הרטמן, חגי דורון, אוריאל פרינץ
וד"ר גיל אוריון.

ובעניין

היועץ המשפטי לממשלה
באמצעות ב"כ מפרקליטות מחוז תל אביב (אזרחי)
עוה"ד ליאב וינבאום ועדי ברטל
המועצה הישראלית לצרכנות
ע"י עוה"ד זאב ש. פרידמן ויעל כהן-שאואט

פסק דין

עתירה למתן פסק דין הצהרתי בדבר זכותו של כל אדם אשר רכש מהנתבעות "זכות נופש" לסיים את ההתקשרות תוך ויתור על זכותו (להלן – **זכות נופש** ו- **קלאב הוטל**, בהתאמה). השאלה שבבסיס התובענה הוגדרה על ידי כבוד השופטת ענת ברון בסעיף 23 להחלטה מיום 18.6.2013, בבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית, כדלהלן: "**השאלה המשפטית המשותפת לקבוצה היא: האם הסכמי הרכישה מקנים לחבריה זכות לסיים את ההתקשרות עם קלאב הוטל תוך ויתור על זכות הנופש, אם לאו. עילות התביעה הן כמפורט לעיל – מתחום דיני החוזים הכלליים, דיני הגנת הצרכן והחוזים האחידים**" (הדגשה הוספה; להלן – **ההחלטה בבקשת האישור**).

תמצית ההחלטה בבקשת האישור

במהלך שנות ה-80 וה-90 של המאה הקודמת התקשרו הנתבעות עם עשרות אלפי אנשים בהסכמים למתן זכות שימוש ביחידות נופש במלון טבריה, מלון אילת וקלאב אין – בין במישרין ובין בדרך של אשרור הסכמים קודמים שנחתמו עם חברות שקלאב הוטל נכנסה בנעליהן. **אין חולק, שמדובר בחוזים אחידים, שנוסחו מטעם קלאב הוטל.**



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

הן בהסכם מלון טבריה והן בהסכם מלון אילת נקבע, שמדובר בהסכם רכישה, שבמסגרתו מוכרת קלאב הוטל לרוכש "יחידת נופש" או "זכות נופש". בשני ההסכמים הובהר, שמדובר בזכות שימוש ביחידת נופש של המלון בשבוע מסוים בכל שנה. על פי הסכם מלון טבריה זכות הנופש היא ביחידת דיור מסוימת במלון ואילו על פי הסכם מלון אילת מדובר בזכות בלתי מסוימת באחת מיחידות הדיור שבמלון.

בכל ההסכמים מדובר בזכות נופש לתקופה ממושכת בת עשרות רבות של שנים: 98 שנים, 50 שנים או תקופה שתסתיים לכל המוקדם בשנת 2029, כאשר קלאב הוטל תפעל להארכת זכויותיה במלון ובהתאם לכך גם להארכת זכות הנופש של הרוכשים.
(סעיף 4 להחלטה בבקשת האישור).

הרוכשים שילמו לקלאב הוטל תשלום ראשוני וחד פעמי המוגדר בהסכמים כ"תמורה". תשלום זה נע בין 4,000 דולר ל- 10,000 דולר.

בנוסף לכך נדרשו הרוכשים לשלם "דמי אחזקה שנתיים" לחברת ניהול, האמונה על תחזוקת המלון ואספקת השירותים בו (להלן – דמי אחזקה). ההסכמים אינם קובעים את שיעור דמי האחזקה אלא מנגנון לקביעת שיעורם השנתי, המבוסס על עיקרון של "cost+10%". דהיינו, סכום ההוצאות הכרוכות בניהול וביצוע השירותים ובתוספת 10% דמי ניהול.
(סעיף 5 להחלטה בבקשת האישור).

בקשת האישור מעוררת בעיקר שאלות משפטיות שעניינן פרשנות הסכמי רכישה המהווים חוזה אחיד. משכך נקבע, שאין צורך בחקירת המצהירים ובית המשפט הורה על הגשת סיכומים בכתב.

המועצה הישראלית לצרכנות קיבלה זכות להגיש סיכומים מטעמה והיועץ המשפטי לממשלה החליט להתייבץ להליכים, על פי סעיף 1 לפקודת סדרי הדין (התייצבות היועץ המשפטי לממשלה)[נוסח חדש] והגיש את עמדתו בכתב. הן המועצה לצרכנות והן היועץ המשפטי לממשלה מצדדים בטענות התובעים.
(סעיף 10 להחלטה בבקשת האישור).

לשון הסכמי הרכישה שותקת באשר לזכותם של הרוכשים לסיים את ההתקשרות עם קלאב הוטל. אין בהסכמים שהוצגו הוראה המעניקה או שוללת מהרוכשים את הזכות הנטענת. מעבר לכך, כאשר מדובר בחוזה אחיד הבכורה ניתנת לתכלית האובייקטיבית של החוזה. קרי: המטרות, האינטרסים והערכים המאפיינים חוזה מסוגו של החוזה הנדון. זאת, על פי אומד הדעת הסובייקטיבי של הצדדים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

בהקשר זה יש לציין את החזקה שלפיה חוזה אינו נערך לצמיתות. חזקה פרשנית נוספת היא, שכאשר חוזה ניתן לפירושים שונים והייתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, "פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו" (סעיף 25(ב)(1) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973; להלן – חוק החוזים). (סעיף 14 להחלטה בבקשת האישור).

הסכמי הרכישה קובעים, שהתמורה עבור זכות הנופש היא תשלום ראשוני וחד-פעמי שעל כל רוכש לשלם לקלאב הוטל בעת ההתקשרות. דמי האחזקה אינם מוגדרים כחלק מהתמורה החוזית. החיוב בדמי האחזקה הוא תנאי למימושה של זכות הנופש ומהווה החזר של העלויות הכרוכות מבחינתה של קלאב הוטל באירוח הנופשים ולא כחלק מהתמורה עבור זכות הנופש.

מששולמה לקלאב הוטל מלוא התמורה בגין זכויות הנופש במועד ההתקשרות עם כל רוכש, השאלה: האם סיום ההתקשרות באופן חד צדדי על ידי הרוכשים יסב לה נזק אם לאו, אינה רלוונטית. (סעיף 15 להחלטה בבקשת האישור).

במסגרת הסכמי הרכישה הוקנתה לחברי הקבוצה הזכות ליהנות מנופש במחיר של דמי האחזקה בלבד. הגישה הפרשנית של קלאב הוטל, שלפיה הרוכשים אינם רשאים לוותר על זכות הנופש, הופכת את הזכות המוקנית לרוכשים לחיוב חוזי עצמאי ובלתי מותנה – לשלם לה את דמי האחזקה במשך עשרות שנים, גם אם הרוכשים אינם מעוניינים עוד בזכות הנופש ואינם עושים בה שימוש.

לא ניתן לקבל את גישת קלאב הוטל משני טעמים עיקריים. האחד, כמנסחת הסכמי הרכישה המהווים חוזה אחיד, לו התכוונה קלאב הוטל להציב את חובת תשלום דמי האחזקה כחובה עצמאית הרובצת לפתחם של הרוכשים, היה עליה לעשות כן באופן ברור ופוזיטיבי, שהרי מדובר בתנאי מהותי להתקשרות. מכיוון שלא עשתה כן וככל שקיים ספק פרשני בנוגע לתכליתו של החיוב בדמי האחזקה, ספק זה פועל לרעת קלאב הוטל, שניסחה את ההסכמים. המסקנה: "תשלום דמי האחזקה אינו חיוב עצמאי העומד בפני עצמו – אלא אך תנאי למימוש זכות הנופש".

טעם שני הוא, שהגישה הפרשנית הנקוטה בידי קלאב הוטל עומדת לכאורה בניגוד לחזקה לפיה, חוזה אינו נערך לצמיתות. נראה, כי תקופה בת עשרות שנים היא חלק מהגדרתה של זכות הנופש. אין כל הוראה בהסכמים המלמדת על חובה עצמאית המוטלת על הרוכשים לשלם דמי אחזקה במשך כל תקופה זו. במצב דברים זה, החיוב בדמי אחזקה מהווה חיוב בלתי קצוב זמן וחלה לגביו החזקה, שלא נועד לעמוד בתוקף לעולם ועד. לשון אחר: כבילת הרוכשים לחיוב בתשלום דמי אחזקה לעשרות שנים מקבילה, בפועל, לכבילתם לצמיתות. (סעיף 16 להחלטה בבקשת האישור).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

הטענה לפיה, הסכמי הרכישה הם חוזים בעלי אופי קנייני נסתר בלשונו של הסכם מלון אילת, הקובע במפורש, שזכות הנופש אינה זכות קניינית. זאת ועוד, על פי עמדת היועץ המשפטי לממשלה, המשפט הישראלי אינו מכיר בפיצול בעלות בזמן כזכות קניינית בנכס ונראה, שהצדק עמו.

נוסף על כך, קלאב הוטל מושקת מלטעון, שההתקשרות נושא הסכמי הרכישה היא עסקה קניינית, כאשר בהליכים משפטיים אחרים טענה את ההיפך. במצב דברים זה חל על קלאב הוטל השתק שיפוטי והיא מנועה מלטעון, כי זכות הנופש היא זכות קניינית.
(סעיף 17 להחלטה בבקשת האישור).

יש לדחות את טענותיה של קלאב הוטל גם לגופן. מאפייניה של זכות הנופש אינם עולים בקנה אחד עם התכונות הנובעות מזכות קניינית. קלאב הוטל נותרה בעלת השליטה האפקטיבית בזכות הנופש. יש בכוחה למנוע מהרוכשים לעשות שימוש בזכות, אם לא שילמו את דמי האחזקה לשביעות רצונה והעברת זכות השימוש לצד שלישי כפופה לאישור קלאב הוטל. זאת ועוד, אילו זכות הנופש הייתה זכות קניינית, הרוכשים לא היו נדרשים להצטרף להסדר הנושים כאשר החברה עמה התקשרו מלכתחילה נכנסה להליכי פירוק וקלאב הוטל נכנסה לנעליה. שהרי, זכות קניינית מעצם טבעה הייתה נותרת בתוקף גם בהליכי פירוק. זכות הנופש מקנה לרוכשים את הזכות להתארח במלון. אין לרוכשים כל זכות בנוגע לאופן ניהולו, לטיב פועלה של חברת הניהול, לקביעת שיעור דמי האחזקה ואף לא לרווחי המלון. יתר על כן, אם הרוכשים אינם עושים שימוש בזכות הנופש בשנה מסוימת, קלאב הוטל רשאית ליטול אותה מידם ולשווקה בתפוסה מלונאית רגילה, וזאת מבלי להעביר לרוכשים את הרווחים שצמחו לה כתוצאה מכך.

"המסקנה העולה לכאורה מן המקובץ היא, שאין מקום לסווג את הסכמי הרכישה כעסקאות קנייניות – אלא שמדובר בחוזים צרכניים ארוכי טווח לאספקת שירותי נופש".
(סעיף 18 להחלטה בבקשת האישור).

אין לקבל את טענת קלאב הוטל, שהסתמכה על תקופתה של זכות הנופש בעת ההתקשרות בהסכמי הרכישה והיא אינה יכולה להישמע בטענה, שהכרה בזכות הרוכשים לסיים את ההתקשרות באופן חד צדדי תסב לה נזק. הסכם מלון אילת קובע, שאם רוכש לא שילם דמי אחזקה במשך 5 שנים, קלאב הוטל רשאית לראות את ההסכם כבטל וכל הסכומים ששולמו לה עבור רכישת זכות הנופש ייחשבו כפיצוי מוסכם מראש בגין ההפרה. ניתן ללמוד מכך, ש"ש... שבעת ההתקשרות בהסכם מלון אילת, קלאב הוטל עצמה לא סברה כי סיום ההתקשרות יסב לה נזק בגובה דמי האחזקה שעתידים היו להיות משולמים לה במשך עשרות רבות של שנים ועד לפקיעתה של זכות הנופש".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

בהסכם מלון טבריה לא קיימת הוראה זהה. אולם מדובר בהסכמים דומים בעלי תכלית זהה ויש להניח, כי הקצאת הסיכונים שביצעה קלאב הוטל בנוגע לכל אחד מהם דומה אף היא. (סעיף 19 להחלטה בבקשת האישור).

לכאורה, "אין ממש בגישת קלאב הוטל שלפיה התכלית הכלכלית של הסכמי הרכישה אינה עולה בקנה אחד עם ההכרה בזכות הרוכשים לסיים את ההתקשרות עימה ולוותר על זכות הנופש...". מאידך, "... זכות ההקפאה מעצם טיבה מפרה את הקצאת הסיכונים שביסוד עסקת הטיים שרינג וביסוד הסכמי הרכישה, ועל כן לא ניתן לפרש הסכמים אלה כקובעים זכות זו". (סעיף 20 להחלטה בבקשת האישור).

נראה, שאין יסוד לטענת ההתיישנות. עילת התובענה החוזית אינה נסמכת על פגמים כלשהם שנפלו בעת כריתת הסכמי הרכישה. עניינה של עילת התובענה הוא בשינוי נסיבות שחל בחלוף הזמן ובכלל זה העובדה, שהרוכשים איבדו עניין בזכויות הנופש במלונות. "... עילת תביעה כאמור עומדת לרוכשים כל עוד שהסכמי הרכישה בתוקף – ועל כן ממילא היא לא התיישנה". (סעיף 21 להחלטה בבקשת האישור).

"... 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".

לאור המסקנה, שסיכוייה של בקשת האישור בעילת התובענה מכוח דיני החוזים הכלליים הם טובים, אין צורך לדון בשלב זה בעילות מתחום דיני הגנת הצרכן והחוזים האחידים. (סעיף 22 להחלטה בבקשת האישור).

דינה של בקשת האישור להתקבל. הקבוצה המיוצגת תכלול את כל הרוכשים שהתקשרו עם קבוצת קלאב הוטל בהסכמים לרכישת זכויות נופש במלון טבריה, מלון אילת וקלאב אין ומכוח הסכמים אלה הם נדרשים לשלם לקלאב הוטל דמי אחזקה שנתיים.

"השאלה המשפטית המשותפת לקבוצה היא: האם הסכמי הרכישה מקנים לחבריה זכות לסיים את ההתקשרות עם קלאב הוטל תוך ויתור על זכות הנופש, אם לאו. עילות התביעה הן כמפורט לעיל – מתחום דיני החוזים הכלליים, דיני הגנת הצרכן והחוזים האחידים"

הסעד המבוקש עבור הקבוצה הוא, שבית המשפט יצהיר על זכות הרוכשים לסיים את ההתקשרות עם קלאב הוטל תוך ויתור על זכות הנופש במלונות. (סעיף 23 להחלטה בבקשת האישור).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

היחס בין ההחלטה בבקשת האישור לבין פסק הדין

לטענת התובעים, ההחלטה בבקשת האישור מפורטת, מעמיקה, מעוגנת היטב בהוראות הסכמי הרכישה ואין כל טעם מדוע לא תהיה פסק הדין הסופי בהליך. בית המשפט, כבוד השופטת ענת ברון, הציעה לנתבעות להסכים, על דרך הפשרה, למתן פסק דין סופי בתובענה על יסוד ההחלטה. אולם הנתבעות לא הסכימו להצעת בית המשפט ועמדו על זכותן להציג ראיות ולהמשיך בהליכים המשפטיים וכל זאת, על מנת לדחות את מועדה של ההכרעה השיפוטית (סעיפים 2, 3, 75, 99 לסיכומי התובעים). עוד טוענים התובעים, שההחלטה בבקשת האישור כוללת קביעות נורמטיביות שנועדו לחול לפי מהותן גם בשלב הדיון בתובענה הייצוגית. כך למשל, דחיית טענת ההתיישנות וקביעת בית המשפט שלפיה, קלאב הוטל מושתקת מלטעון שזכות הנופש היא זכות קניינית (סעיף 109 לסיכומי התשובה מטעם התובעים).

לטענת קלאב הוטל, שגה בית המשפט משאישר את הגשת התובענה הייצוגית ואף הגישה בקשת רשות לערער על ההחלטה לבית המשפט העליון. לטענתה, מדובר בעמדה משפטית שגויה, בלתי ראויה, בלתי צודקת ובלתי סבירה (סעיף 602 לסיכומי קלאב הוטל). מעבר לכך, מדובר בהחלטה לכאורית, שכל מהותה היא בחינה של סיכויי הצלחת התובענה הייצוגית ואינה מהווה החלטה סופית בעניין (סעיף 605 לסיכומי קלאב הוטל).

כבוד השופטת ענת ברון קבעה בהחלטה בבקשת האישור, בין היתר, שהבקשה מעוררת בעיקר שאלות משפטיות שעניינן פרשנות הסכמי הרכישה המהווים חוזה אחיד ולפיכך אין צורך בחקירת המצהירים (סעיף 10 להחלטה). עוד קבעה, שבית המשפט נדרש כבר בשלב האישור "להפשיל שרווליו ולבחון אם על פי הראיות והטענות המשפטיות שהובאו בפניו קיימת אפשרות סבירה שהתובענה תוכרע לטובת הקבוצה...". במיוחד, "במקרים שבהם הדיון בבקשת האישור מתמצה בשאלה שהיא משפטית בעיקרה – שאז ממילא לא יהא בטענות ובראיות שיביאו הצדדים בדיון בתובענה עצמה משום חידוש לעומת הדיון בשלב המקדמי" (סעיף 13 להחלטה בבקשת האישור, ציטוט מת.א. 1327/04 בלום נ' מקורות, מיום 31.1.2013, הדגשה הוספה). ואכן, השאלות המשפטיות נדונו על ידי כבוד השופטת ענת ברון באופן מפורט ומעמיק.

בית המשפט רשאי באופן עקרוני לתת פסק דין סופי כבר בשלב הבקשה לאישור התובענה כייצוגית, כאשר מדובר בשאלות משפטיות-פרשניות בלבד וכאשר כל הראיות והטענות כבר נטענו (השוו: רע"א 2128/09 הפניקס חברה לביטוח בע"מ נ' עמוסי, מיום 5.7.2012, סעיפים 15 – 16 לפסק דינו של המשנה לנשיא (בדימוי) א' ריבלין, סעיף 2 לפסק דינה של המשנה לנשיא מ' נאור).

בענייננו, כבוד השופטת ענת ברון לא קבעה, שמדובר בהחלטה סופית והורתה על המשך ההליכים, הגשת כתבי טענות ותצהירי עדות ראשית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

באשר לשאלות המשפטיות-פרשניות: מחד גיסא, ההחלטה בבקשת האישור היא החלטת ביניים, שאינה מהווה מעשה בית דין ובית המשפט רשאי לשנותה במסגרת פסק הדין הסופי, ככל שימצא לנכון (י. רוזן-צבי "ההליך האזרחי", נבו הוצאה לאור, 2015, עמ' 526 – 527). מאידך גיסא, עיון מחדש בשאלות משפטיות שהוכרעו בהחלטה בבקשת האישור, עלול להביא למתן החלטות סותרות באותו הליך ממש ולניהול הליכי סרק (השוו: שם, עמ' 585 – 590).

חוק הגנת הצרכן (תיקון מס' 37) תשע"ד-2014

ביום 18.3.2014, לאחר מתן ההחלטה בבקשת האישור, נחקק חוק הגנת הצרכן (תיקון מס' 37) תשע"ד-2014 (להלן – **תיקון מס' 37**). התיקון לחוק קובע, בין היתר, שצרכן רשאי בכל עת לבטל עסקה לרכישת יחידת נופש במסירת הודעת ביטול בכתב. התיקון הוחל רטרואקטיבית על הסכמי הנופש מושא הליך זה ומקנה לבעלי זכויות הנופש את הזכות לסיים את ההתקשרות, החל מכניסת החוק לתוקף ואילך.

לטענת קלאב הוטל, חקיקת החוק מלמדת, שעובר לחקיקתו לא ניתן היה להשתחרר מהסכמי הנופש שבין קלאב הוטל לבין בעלי זכויות הנופש, גם לפי פרשנות ההסכמים. שאם לא כן, המחוקק לא היה נדרש לעניין זה ובוודאי, שלא היה מחיל את התיקון לחוק על הסכמים שנכרתו בעבר (סעיף 205 לסיכומי קלאב הוטל).

לטענת התובעים, לא ניתן להסיק מעצם העובדה שהחוק תוקן, שהמצב המשפטי ששרר קודם לתיקון היה שונה מזה שנקבע בתיקון. כל פועלו של תיקון מס' 37 הוא להבהיר מצב חוקי, שהיה קיים עוד לפניו (סעיפים 175 – 176 לסיכומי התובעים).

על פי הפסיקה, תיקוני חקיקה באים כדי "לאשר במפורש, מתוך זהירות יתר, את המצב הקיים או כדי להסיר ספק או להבהיר דבר סתום" (ע"א 448/69 חנגל נ' פקיד שומה, תל אביב 4, פ"ד כד(2) 324, 321 (1970)).

עוד נקבע, ש"עצם תיקונו של חוק אינו מעיד בהכרח כי מטרתו היא שינוי החוק. לעתים בא תיקון החוק לשנות ולעתים בא הוא אך להבהיר את המצב המשפטי הקיים..." (רע"א 3527/96 אקסלברד נ' מנהל מס רכוש – אזור חדרה, פ"ד נב(5) 385, 406 (1998)).

לאור כל האמור, יש לבחון את טענות הצדדים ואת המצב המשפטי ששרר קודם לתיקון מס' 37 ואין הכרח להסיק, שהמצב המשפטי שונה על ידי התיקון לחוק וכי קודם לכן לא הייתה לבעלי זכויות הנופש זכות לסיום ההתקשרות עם קלאב הוטל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

מהותה של זכות הנופש, האם זכות חוזית או זכות קניינית

זכות הנופש מוגדרת בחוזה האחיד כזכות להתארח שבוע ימים בבית מלון ספציפי בטבריה או באילת. הזכות נסבה על שבוע מסוים בשנה והיא ניתנת לרוכש למשך תקופה של עשרות שנים.

לטענת התובעים, מי שהתקשר עם קלאב הוטל קיבל ממנה "זכות חוזית-אובליגטורית להתארח מדי שנה בבית המלון" ואין לרוכשים חלק ונחלה בבית-המלון (סעיפים 15, 17 לסיכומי התובעים). קלאב הוטל מושתקת מלטעון, שזכות הנופש היא זכות קניין ולפיכך, מדובר בחוזה שלא ניתן לבטלו. כבוד השופטת ענת ברון דחתה טענה זו בהחלטה בבקשת האישור ואין לקלאב הוטל זכות להעלות את הטענה מחדש (סעיף 256 לסיכומי התובעים). ההחלטה בבקשת האישור היא קביעה סופית בגדרו של הליך זה. אין מדובר בקביעה לכאורית אלא בקביעה המבוססת על כתבי בי-דין של קלאב הוטל, בעניין שלא היה צורך בהבאת ראיות נוספות לגביו (סעיף 80 לסיכומי התשובה). הטענות הנטענות בעניין זה בסיכומי קלאב הוטל נגועים בחוסר תום-לב דיוני ומהותי (סעיפים 77 – 79 לסיכומי התשובה).

לגישת המועצה לצרכנות מהות הזכות נקבעת בהתאם להוראות החוזיות ובמקרה שלפנינו, החוזים אינם מותירים מקום לפרשנות, שמדובר בזכות שימוש חוזית ולא בזכות קניינית. בנוסף לכך, טענת קלאב הוטל סותרת את הצהרותיה בפני בית הדין לחוזים אחידים בח.א. 107/96 (סעיפים 51 – 57 לסיכומי המועצה לצרכנות).

עמדת היועץ המשפטי לממשלה בעניין זה היא, שהזכות נשוא החוזה אינה זכות קניינית. לגישתו, "המשפט הישראלי אינו מכיר בפיצול הבעלות במישור של זמן כזכות קניינית בנכס" (סעיף 33 לעמדת היועץ המשפטי לממשלה). מעבר לכך, לשאלה האם זכות הנופש היא זכות חוזית או זכות קניינית אין השלכה לשאלת הכוח של הצדדים לבטל את הזכות, שכן הדבר תלוי בהסכמה החוזית שבין הצדדים לגביה (סעיף 25 לעמדת היועץ המשפטי לממשלה). גם זכות קניינית ניתנת לביטול או ויתור מקום שהחוזה מאפשר זאת (סעיף 27 לעמדת היועץ המשפטי לממשלה).

לטענת קלאב הוטל מדובר ב"עסקה ייחודית בעלת סימנים קניינים מובהקים" (סעיף 479 לסיכומיה). עבירות - בזכות הנופש שרכשו המבקשים נכללת גם הזכות להעבירה לצדדים שלישיים. עדיפות – לצד מרשם פנימי בקלאב הוטל, לבעלי הזכויות בטבריה עמדה האפשרות לרשום הערת אזהרה ולבעלי הזכויות באילת עמדה זכות לקבלת בטוחות להבטחת זכות הנופש. בלעדיות וייחודיות – למבקשים זכות שימוש בלעדית ביחידת נופש מסוג מסויים בקלאב הוטל למשך שבוע קבוע בשנה. כמו כן, קיים מרשם זכויות פנימי בספרייה של קלאב הוטל ומתקיים סממן הייחודיות. רכושיות – לכל אורכם של ההסכמים מוגדר בעליה של יחידת הנופש כ"רוכש". זכות השימוש ביחידת נופש, גם אם נעדרת יסוד החזקה, היא זכות קניינית (סעיף 31 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971). זכות הנופש בעלת מאפיינים קנייניים מובהקים והיא בעלת דמיון רב לזכויות הקנייניות המסורתיות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

חוק הגנת הצרכן מתייחס ליחידת נופש, בין השאר, כזכות קניינית וגם בתי המשפט התייחסו, במספר הזדמנויות לעסקת "הטייס שרינג" כעסקה בזכות "קניינית או מעין קניינית". (סעיפים 476 – 502 לסיכומיה). לגישת קלאב הוטל, "נוכח קנייניות העסקה – לא ניתן להחיל את הכלל הפרשני המאפשר את סיום העסקה בכל עת. זאת, מאחר שעל עסקאות קנייניות לא חל הכלל האמור" (סעיף 504 לסיכומיה).

קלאב הוטל מוסיפה וטוענת, שאינה מושתקת מלטעון שזכות הנופש היא זכות קניינית. ראשית, ההחלטה בבקשת האישור הייתה לכאורית בלבד ואינה חוסמת אותה מלהעלות את טענותיה במסגרת ההליך העיקרי. שנית, קלאב הוטל טענה בהליכים אחרים, שזכות הנופש אינה זכות קניינית במקרקעין ולא טענה, שזכות הנופש אינה זכות קניינית. הטענה היא, שמדובר ב"זכות מעין קניינית ביחידת זמן" (סעיף 513 לסיכומיה) ו"אין כל מחלוקת שזכות הנופש אינה זכות במקרקעין" (סעיף 515 לסיכומיה). לפיכך, אין מדובר בטענות סותרות ואין תחולה להלכה בדבר השתק שיפוטי (סעיף 516 לסיכומיה).

כבוד השופטת ענת ברון דנה בטענות הצדדים וקבעה, שאין מקום לסווג את הסכמי הרכישה כעסקאות קנייניות וכי מדובר ב"חוזים צרכניים ארוכי טווח לאספקת שירותי נופש" (סעיף 18 להחלטה בבקשת האישור). ההחלטה התבססה על לשון ההסכמים, על מאפייניה של זכות הנופש ועל דוקטרינת ההשתק השיפוטי, שכן בהליכים קודמים טענה קלאב הוטל, שמדובר בזכות אובליגטורית ולא קניינית.

השאלה, האם ניתן להחיל השתק פלוגתא על החלטת ביניים נותרה בצריך עיון, על ידי כבוד השופט שלמה לוי, בע"א 199/82 סניטובסקי נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, פ"ד לט(1) 225, 239 (1985). השאלה, האם יש החלטות ביניים שהן "סופיות" במובן זה שבית המשפט שנתן אינו יכול לדון בהן מחדש, נדונה ברע"א 4472/10 Proneuron Biotechnologies, Inc נ' טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ, מיום 6.10.10.

כבוד השופט א' רובינשטיין הבחין בין שלושה סוגים של החלטות ביניים. האחד, החלטות ביניים המוכרעות על יסוד תשתית ראייתית לכאורית. השני, החלטות המכריעות בטענות מקדמיות כגון חוסר סמכות, תניית שיפוט זר, תניית בוררות ועוד. השלישי הוא החלטות שניתנו לגופן לאחר דיון ממצה, אך אינן מקימות זכות ערעור. לגבי הסוג השני והשלישי קבע כבוד השופט רובינשטיין, שאין לשלול לחלוטין מבתי המשפט את הסמכות לעיין בהן מחדש, אך אפשרות זו תישמר רק למקרים חריגים ביותר. גישתו, עיון מחדש בהחלטות מסוג זה עלול לגרום לבזבוז משאבים, פגיעה ביעילות והפיכת ההליך ל"הליך על תנאיי" (שם, פסקה כ"ד).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

השאלות בדבר מהות זכות הנופש וקיומו של השתק שיפוטי הן שאלות משפטיות והחלטה בעניינים אלה בבקשת האישור התבססה על כתבי הטענות ונספחיהם ועל טענות הצדדים. כבוד השופט ענת ברון קיימה דיון מלא לגופן של טענות אלה, לא היה צורך בהבאת ראיות נוספות בעניינן, אין כל הצדקה לדיון חוזר בשאלות אלה ואין גם צורך בכך, שכן הנימוקים והמסקנות מקובלים, עם כל הכבוד, גם על מותב זה.

למעלה מן הצורך יצוין, שבמסגרת סיכומי קלאב הוטל בתיק ח"א 107/96 קלאב הוטל אילת בע"מ ואח' נ' היועץ המשפטי לממשלה טענה קלאב הוטל, שהדין בישראל אינו מכיר בזכויות מעין קנייניות במקרקעין, שרשימת הזכויות הקנייניות במקרקעין היא "רשימה סגורה" "והמבקשות אינן יכולות, בהסכם ביניהן לבין הרוכש, ליצור זכות קניינית חדשה במקרקעין" (סעיף 13 לסיכומים שם). עוד נטען, ש"הרוכש אינו רוכש זכות קניינית או מעין קניינית וכי זכות הנופש הינה זכות אובליגטורית גרידא" (סעיף 24 לסיכומים שם). כמו כן, בפסק הדין שניתן בת.א. 1229-09-12 קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח' נ' וקס, מיום 24.2.1013, קיבל בית המשפט את טענת קלאב הוטל, שאין מדובר בזכות קניינית במקרקעין, אלא "בזכות שימוש חוזית-אובליגטורית בלבד".

בנסיבות אלה, כפי שהוחלט במסגרת הבקשה לאישור, חל על קלאב הוטל השתק שיפוטי והיא מושתקת מלטעון, שאין מדובר בזכות אובליגטורית (לעניין דוקטרינת ההשתק השיפוטי ראו: ע"א 8453/14 ש. שלמה חברה לביטוח בע"מ נ' פקיד השומה למפעלים גדולים, סעיף 14 לפסק דינו של כבוד השופט י' עמית ופסקה א. לפסק דינו של כבוד המשנה לנשיאה א' רובינשטיין, מיום 5.6.2016).

פרשנות הסכמי הרכישה

קלאב הוטל התקשרה עם עשרות אלפי לקוחות בהסכמים למתן "זכות נופש", שמשמעה זכות שימוש ביחידות נופש במלון טבריה, מלון אילת וקלאב אין, למשך שבוע בשנה. על פי הסכמי הרכישה, התמורה עבור זכות הנופש הייתה תשלום חד פעמי, בסך ממוצע של כ- 29,000 ₪ (סעיף 18 לתצהירו של ד"ר רוני פיבקו, מנכ"ל קלאב הוטל). תשלום נוסף הוא "דמי אחזקה שנתיים", שתשלומם הוא תנאי מוקדם לשימוש הרוכש בזכות הנופש.

הסכמי הרכישה הם חוזים אחידים מאחר שתנאיהם נקבעו מראש, באופן חד צדדי, על ידי קלאב הוטל והם עונים על הגדרת "חווה אחיד", שבסעיף 2 לחוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982 (להלן – חוק החוזים האחידים).

כאמור, כבוד השופט ענת ברון קבעה, שהתובעים הניחו במסגרת בקשת האישור תשתית עובדתית ומשפטית "לכאורית" להצהרה, שעל פי הסכמי הרכישה עומדת לרוכשים הזכות "לוותר" על זכות הנופש ולהביא את ההתקשרות עם קלאב הוטל לסיומה (סעיף 22 להחלטה בבקשת האישור).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

על פי עמדת היועץ המשפטי לממשלה, הזכות אשר רכשו בעלי זכויות הנופש היא זכות לקבל שירותי נופש, "כאשר לבעלי זכויות הנופש ישנה זכות להשתחרר מן החוזה האחיד, מכח לשון החוזה ותכליתו, מכח דיני החוזים הכלליים, לאור הקיפוח המתמשך המעוגן בחוזים ותקופות הכבילה הארוכות המנוגדות לתקנת הציבור" (סעיף 3 לעמדת היועץ המשפטי לממשלה). בעמדה זו מחזיקה גם המועצה הישראלית לצרכנות, "הפרשנות הראויה של החוזה מושא התביעה מביאה לתוצאה לפיה אין חברי הקבוצה כבולים להסכם ויש באפשרותם להשתחרר ממנו" (סעיף 3 לסיכומי המועצה לצרכנות).

סעיף 25(א) לחוק החוזים, בנוסחו הנוכחי, קובע כדלהלן: "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו". פרשנות החוזה תיעשה בהתאם לאומד דעת הצדדים, כפי שהיא נלמדת מלשון החוזה ומנסיבות העניין (ראו לעניין זה: ע"א 3894/11 דלק – חברת הדלק הישראלית בע"מ נ' בן שלום, מיום 6.6.1013, סעיפים 14 – 19 לחוות דעתו של כבוד השופט נ. סולברג). הסכם הרכישה הוא חוזה אחיד והכללים הרגילים לפירוש חוזים חלים גם על חוזה אחיד. "חוזה אחיד, ככל חוזה, מתפרש על פי התכלית המונחת ביסודו... תכלית החוזה נקבעת על פי כוונתם המשותפת של הצדדים. אלה האינטרסים, המטרות והיעדים המשותפים אשר הצדדים ביקשו, מבחינתם שלהם, להגשים באמצעות החוזה. זהו 'אומד דעתם'..." (רע"א 1185/97 יורשי ומנהלי עיזבון המנוחה מילגרם הינדה ז"ל ואח' נ' מרכז משען ואח', פ"ד נב(4) 145, 166 (1998)). במסגרת פרשנות החוזה על פי תכליתו יש לחוזה האחיד ייחוד משלו הנובע מאופיו המיוחד כחוזה שנוסחו ותנאיו נקבעו מראש על ידי צד אחד והוא משמש אותו ביחסיו עם אנשים רבים, בלתי מסוימים במספרם או בזהותם. לייחוד זה יש השפעות פרשניות: "ראשית, תכליתו של החוזה האחיד היא בעיקרה תכלית אובייקטיבית... המטרות שצדדים סבירים, נבונים והוגנים היו מציבים לנגד עיניהם כמונחות ביסוד החוזה האחיד... ההשפעה הפרשנית השנייה שיש לחוזה האחיד על פרשנותו זו: חזקה היא כי תכליתו של החוזה האחיד הינה כזו שהתוצאה שתושג תהא נגד האינטרס של בעל השליטה על הטקסט (הספק) ולמען האינטרסים של הצד הנשלט (הלקוח)... חזקה פרשנית זו מהווה כלל פרשני בעל אופי משני" (שם, סעיפים 14, 15 לפסק הדין, הדגשה הוספה).

יושם אל לב, שמדובר בענייננו בפירוש חוזה אחיד בתובענה ייצוגית. במצב זה, לא ניתן לפרש את החוזה על פי אומד דעתו הסובייקטיבי של רוכש זה או אחר. עוד יצוין, שאין מדובר בתובענה ייצוגית המבוססת על הטעיה אלא בדבר פירושם הנכון של הסכמי הרכישה. זאת כאשר ההסכמים קובעים, שהצהרות בעל-פה שאינם כלולים בהסכם במפורש אינם מחייבים את הצדדים (סעיף 9.5 לחוזה אילת, סעיף 5 לחוזה טבריה). בנסיבות אלה, אין לתת משקל לידיעה סובייקטיבית כלשהי של מי מהתובעים הייצוגיים, במהלך השנים שלאחר חתימת הסכמי הרכישה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

עיון בהסכמי הרכישה מעלה, שאין בהם הוראה מפורשת האוסרת על הרוכש להשתחרר מהחווה. כאשר משמעות הטענה ההפוכה, שלא ניתן לבטל את ההסכם, היא, שעל הרוכש לשלם דמי אחזקה שנתיים, בסך של אלפי שקלים בשנה, לאורך עשרות שנים, גם ללא שימוש בזכות. קלאב הוטל עושה מאמץ ניכר ללמוד מלשון ההסכמים, שאינם מתירים לבעלי הזכות לוותר על זכות הנופש וכי תשלום דמי האחזקה הוא חובה עצמאית ובלתי מותנית, שאינה תלויה במימוש הזכות (פרקים ב(3), ד(2) לסיכומיה). אך נדמה, שחובה משמעותית מסוג זה אינה יכולה להילמד מהחווה באופן משתמע ויש להציגה באופן ברור ופוזיטיבי בחווה הרכישה האחיד. אם קלאב הוטל רצתה, שההסכם יכלול חיוב כזה, היה עליה לכתוב זאת במפורש. יצוין, שקלאב הוטל עצמה אישרה בסעיף 237 לתגובה לבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית, שסעיף 9.5 לחווה טבריה וסעיף 7.8 לחווה אילת, העוסקים בחובה לשלם דמי אחזקה שנתיים במועד גם אם הרוכש אינו משתמש בזכות הנופש, "... לא מציינים מפורשות כי חובת תשלום דמי האחזקה הינה לאורך כל תקופת החווה, אך אין בכך דבר".

הסעיפים המסדירים את תשלום דמי האחזקה אינם כוללים חיוב לתשלום למשך כל תקופת החווה. סעיף 7.8 לחווה אילת קובע, שהרוכש חייב לשלם את דמי האחזקה השנתיים גם אם לא ישתמש בזכות הנופש. סעיף 7.9 לחווה אילת קובע, שתשלום דמי האחזקה השנתיים במועד הוא תנאי מוקדם לשימוש הרוכש בזכות הנופש. סעיף 7.10 לחווה אילת קובע, שאם הרוכש לא שילם דמי אחזקה במשך 5 שנים, קלאב הוטל זכאית לראות את ההסכם כבטל "וכל הסכומים ששולמו על ידי הרוכש לחברה עבור רכישת זכות הנופש על פי הסכם זה יחשבו כפיצוי מוסכם מראש בגין הפרת ההסכם על ידי הרוכש". ודוק: אין בסעיף זה הוראה לפיה, המפר יידרש לשלם דמי אחזקה למשך כל תקופת "ההפרה". בסעיף 9.5 לחווה טבריה נאמר, שחובתו של בעל היחידה לשלם לחברת הניהול את דמי האחזקה השנתיים גם במקרה שאין בדעתו לנצל את זכות השימוש באותה שנה.

מצירופם של סעיפים אלה עולה, שכל עוד הרוכש מעוניין במימוש הזכות ולא הודיע על רצונו להשתחרר מהחווה, עליו לשלם את דמי האחזקה. על פי לשון ההסכמים, בעלי זכויות הנופש לא התחייבו לשלם את דמי האחזקה למשך 98 שנים או יותר.

חווה אילת קובע סנקציות לגבי רוכשים שלא שילמו את דמי האחזקה השנתיים במועד, ריבית פיגורים או "... תהיה החברה רשאית לשלול את זכות הרוכש ביחידת הנופש ולהעבירה לאחרים. לרוכש לא תהא כל טענה בגין ניצול זכות הנופש שלו" (סעיף 7.9). קלאב הוטל רשאית שלא לאפשר לו להתארח בבית המלון, הא ותו לא. נראה, שאי התשלום כמוהו כהודעה מטעם בעל הזכות, שאין הוא מעוניין להתארח במלון. אם הרוכש לא שילם דמי אחזקה במשך 5 שנים, "החברה תהא זכאית לראות הסכם זה כבטל, וכל הסכומים ששולמו על ידי הרוכש לחברה עבור רכישת זכות הנופש על פי הסכם זה יחשבו כפיצוי מוסכם מראש בגין הפרת ההסכם על ידי הרוכש" (סעיף 7.10). ניתן היה לצפות, שיופיע כאן סעיף הקובע, שהרוכש חייב להמשיך ולשלם את דמי האחזקה עד אין קץ. אך סעיף כזה אינו קיים, לא בחווה אילת ולא בחווה טבריה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

לו רצתה קלאב הוטל להטיל על רוכשי זכויות הנופש חיוב לשלם דמי אחזקה למשך כל תקופת החכירה של המקרקעין עליהם בנויים בתי המלון, מפורטות במבוא להסכמים, ללא זכות ביטול, היה עליה לכתוב זאת במפורש כחלק מתנאי ההסכם. מדובר בתנאי מהותי בחוזה אחיד והיה על קלאב הוטל לציין זאת באופן ברור וחד משמעי, על מנת שהצרכנים יבינו, שמדובר בחובה המוטלת עליהם לשלם את דמי האחזקה מדי שנה ולמשך כל תקופת החכירה. "מי שמבקש ליצור חיובים על פי חוזה, חייב להקפיד על עריכה נאותה של המסמכים, שיהיה בה כדי להבהיר מהותם של החיובים וזהותם, לתת לצד השני אפשרות לדעת אותם מראש ולחסוך את אי-הבהירות והמחלוקות שתתגלענה בעקבותיהן" (ע"א 409/76 ברזל הצפון בע"מ נ' שיכון עובדים בע"מ ואח', פ"ד לא(2) 119, 126, 1977). הלכה זו רלבנטית ביתר שאת לגבי חוזה אחיד בין צרכן לעוסק, כאשר האחרון נדרש לחובת גילוי מוגברת ואיסור הטעיה בעניין מהותי, כגון תנאי ביטול עסקה (סעיף 2א(21) לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981; להלן – חוק הגנת הצרכן).

נוכח חובות אלה, מן הראוי היה, שקלאב הוטל תכלול בחוזה האחיד את תקופת החוזה ותניה מפורשת הקובעת, שרוכש מתחייב לשלם דמי אחזקה מדי שנה בשנה למשך עשרות שנים ואין לו זכות לבטל את החוזה, גם אם אין הוא מעוניין עוד בזכות הנופש. קלאב הוטל לא עשתה כן ומחדל זה משמש לחובתה.

עיון נוסף בהסכמי הרכישה מעלה, שאינם קושרים בין הסעיף המסדיר את זכות הנופש לבין הסעיף המסדיר את תשלום דמי האחזקה. המבוא להסכמים מתייחס לתקופת החכירה במקרקעין ולבניית המלונות. סעיף 2 לחוזה אילת מגדיר את זכות הנופש. סעיף 6 קובע את התמורה החוזית עבור "זכות הנופש" ואין בנמצא התייחסות לדמי האחזקה השנתיים כחלק מהתמורה החוזית עבור "זכות הנופש". התשלום בגין דמי האחזקה מוסדר בצידו האחורי של ההסכם והוא נקבע כנגזרת של הוצאות התפעול של אתר הנופש בתוספת 10% דמי ניהול (סעיף 7.3). סעיפים דומים קיימים בחוזה טבריה.

על פי פשוטם של דברים, מדובר בעסקה המורכבת משני חלקים: האחד, הוא רכישה של זכות שימוש ביחידת נופש למשך הזמן הקבוע בחוזה, כאשר התמורה החוזית היא תשלום חד פעמי. השני הוא שימוש בשירותי הנופש של המלון, תמורתו משולמים דמי אחזקה שנתיים, שנועדו לכסות את הוצאות האחזקה של יחידת הנופש, בתוספת 10% דמי ניהול (סעיף 7 לחוזה אילת, סעיף 9 לחוזה טבריה).

תכלית החוזה מתיישבת עם לשון ההסכמים. ד"ר יוסף מנירב, מנהל בכיר במערך השיווק של קלאב הוטל, נשאל בחקירתו הנגדית:

"ש... בוא נחدد רגע, שהתמורה הכלכלית שהנתבעת 1 התחייבה לתת תמורת 40,000 ₪... זה שהיא תאפשר לבן אדם לנופש בבית המלון במחיר עלות פלוס 10% על העלות. זהו. האם זה נכון?
ת. כלכלית – כן" (עמ' 158 – 159 לפרוטוקול).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

כך גם מוצגת תכלית העסקה המוצעת בעלון קלאב הוטל (2/ת). הרוכש משקיע סכום כסף בהווה על מנת לקבל בעתיד נופש, "בעלי יחידות נופש נהנים במשך שבוע הנופש שלהם מכל תנאי האירוח של מלון ברמה גבוהה ללא תשלום, למעט דמי-אחזקה נמוכים לכיסוי עלויות האחזקה השוטפות של המלון".

טענת קלאב הוטל, שהסתמכה על "תשלום רציף של דמי האחזקה על ידי בעלי הזכויות" (פרק ב(4) לסיכומי קלאב הוטל), נדחתה בהחלטה בבקשת האישור (סעיף 19 להחלטה). שאלת ההסתמכות זכתה למענה מלא בהחלטה בבקשת האישור ועם כל הכבוד, אין מקום לשנותה בפסק הדין. עוד נקבע בהחלטה, "מששולמה לקלאב הוטל מלוא התמורה בגין זכויות הנופש כבר במועד ההתקשרות עם כל רוכש – השאלה אם סיום ההתקשרות באופן חד צדדי על ידי הרוכשים יסב לה נזק אם לא, אינה ממין העניין" (סעיף 15 להחלטה). יצוין בהקשר זה, שסעיף 7.10 להסכם מלון אילת קובע, שאם הרוכש לא שילם דמי אחזקה במשך 5 שנים, קלאב הוטל תהא זכאית לראות את ההסכם כבטל, וכל הסכומים ששולמו על ידי הרוכש עבור רכישת זכות הנופש "יחשבו כפיצוי מוסכם מראש בגין הפרת ההסכם על ידי הרוכש". קלאב הוטל התייחסה לסעיף זה במסגרת סיכומיה בתיק ח.א. 107/96 בבית הדין לחוזים אחידים וטענה בין היתר, ש"במקביל לנזק שנגרם למבקשות בגין הצורך לחפש רוכש חדש לזכות הנופש, נגרם למבקשות נזק נוסף הנובע מאי תשלום דמי האחזקה על ידי הרוכש". (סעיף 63 לסיכומים, נספח 10 לתגובה לתשובה לבקשה לאישור התובענה כייצוגית). עולה מכך, שבעת ההתקשרות בהסכם הרכישה ובעת הגשת הסיכומים לבית הדין לחוזים אחידים ב- 2.8.1998, לא סברה קלאב הוטל, שסיום ההתקשרות יסב לה נזק בגובה דמי האחזקה העתידיים, שהיו אמורים להשתלם לה במשך עשרות שנים.

לו היה ממש בטענת ההסתמכות ניתן להניח, שהחובה הנובעת לתשלום דמי אחזקה למשך 98 שנים ויותר הייתה מעוגנת היטב בהסכמי ההתקשרות.

על כל האמור, יש להוסיף את החזקה שלפיה, "חווה אינו נערך לצמיתות. אין זו דרכן של הבריות לערוך חוזים על מנת שיעמדו בתוקפם לעולם ועד..." (ע"א 2491/90 התאחדות סוכני נסיעות ותיירות בישראל נ' פאנל חברות התעופה הפועלות בישראל, סעיף 14 לפסק הדין מיום 3.5.1994; ע"א 8566/06 אמריקר שירותי ניהול וייעוץ (1987) בע"מ נ' מליבו ישראל בע"מ ואח', סעיף 25 לפסק הדין מיום 8.11.2009). עוד נקבע, "הגם שזכותו של צד להסכם, שלא נקבע מועד לסיומו, להתירו אחרי מתן הודעה לצד השני מבוססת על פירוש החווה, הרי מדובר בנורמה, המבטאת חזקה כללית... תחולתה של הנורמה אינה מותנית אפוא בסיווג החווה, והיא חלה לא רק על חוזים מסחריים אלא על כל חווה, היא תוכנו אשר יהא. כך, היא הוחלה על חווה עבודה אישי... ועל חווה שכירות" (ע"א 47/88 הרשטיק ואח' נ' יכין חק"ל בע"מ, פ"ד מז(2) 429, 432, 434 (1993), הדגשה הוספה).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

כאמור, אין בהסכמים חובה עצמאית מפורשת המטילה על הרוכשים לשלם דמי אחזקה בכל התקופה הנזכרת בראשיתם. על פי פרשנות הסכמי הרכישה ותכליתם, הרוכשים שילמו את כל התמורה עבור זכות הנופש ואילו קלאב הוטל התחייבה לתת שבוע נופש תמורת דמי אחזקה. החזקה, שחווה אינו נערך לצמיתות, תומכת בפרשנות המוצעת על ידי המבקשים, על ידי היועץ המשפטי לממשלה ועל ידי הרשות להגנת הצרכן, שהרוכשים רשאים לוותר על הזכות, וחותרת תחת הגישה הפרשנית הנטענת על ידי קלאב הוטל, שהרוכשים חייבים להמשיך ולשלם את דמי האחזקה, הם ובניהם אחריהם.

לטענת קלאב הוטל, החוזה האחיד הוא חוזה לתקופה קצובה ולכן החזקה, שחווה אינו נערך לצמיתות, אינה חלה. טענה משפטית זו נדחתה בסעיף 16 להחלטה בבקשת האישור והיא נדחית שוב. בחוזה הרכישה אין הוראה המחייבת את הרוכשים לשלם דמי אחזקה במשך תקופה כלשהי ואף אם תתקבל טענת קלאב הוטל, שמדובר בתקופה קצובה (98 שנים לפחות), הרי שתקופה העולה על משך חיי אדם ממוצע כמוה כתקופה "בלתי קצובה".

זכות הנופש היא זכות המוקנית לרוכשים ותשלום דמי האחזקה הוא תנאי למימוש הזכות ואינו חיוב חוזי עצמאי. משכך נחזה, שהרוכשים יכולים לוותר על זכותם, בדרך של ביטול חוזה. לא ניתן לחייבם לשלם עבור זכות, שלא נעשה בה שימוש ואף אין כל כוונה או רצון לעשות בה שימוש, במשך 98 שנים ואף יותר. פרשנות קלאב הוטל אינה סבירה, יש בה משום חוסר הגינות קיצוני ותוצאתה תניה מקפחת, שדינה ביטול. תניה הכובלת לקוח לתקופה של עשרות שנים, בחוזה אחיד לתשלום עבור זכות נופש, שאינו מעוניין להשתמש בה עוד וכאשר אין לו כל אפשרות להשפיע על תנאי החוזה וחיוביו, היא תניה חסרת הגינות ותניה מקפחת בחוזה אחיד (סעיף 4(5) לחוק החוזים האחידים). כך נאמר בעניין אחר, ש"מקל וחומר ניתן לומר שקיפוח מתקיים כאשר אין כל תמורה בגין תשלום שנגבה..." (רע"א 3489/09 מגדל חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' חברת ציפוי מתכות עמק זבולון בע"מ ואח', סעיף 56 לפסק הדין מיום 11.4.2013). קבלת פרשנות קלאב הוטל לחוזה האחיד הייתה מביאה לתוצאה בלתי מתקבלת על הדעת שלפיה, היא זכאית לתשלום של עשרות ומאות אלפי שקלים מלקוח, שלא קיבל שום שירות ולא ניצל את זכות הנופש.

טענת ההתיישנות

לטענת קלאב הוטל, עילת התובענה התיישנה. נוכח העובדה, שהסכמי הנופש נחתמו לפני עשרות שנים הרי שהעילה הפרשנית והעילה מתחום החוזים האחידים התיישנו (סעיף 251 לסיכומי קלאב הוטל). טענת ההתיישנות נדחתה במסגרת ההחלטה בבקשת האישור (סעיף 21 להחלטה). הטענה נדחית בשנית. ראשית, מדובר בשאלה משפטית, ובטענת סף, שהוכרעה בהחלטת כבוד השופטת ענת ברון ואין מקום לדון בה מחדש. שנית, הזכות לוותר על זכות חוזית או להפסיק חוזה לתקופה בלתי קצובה אינה מתיישנת כל אימת שזכות הנופש - של עשרות אלפי רוכשים, חברי הקבוצה - עומדת בתוקפה ומשכך ברור, שניתן לפנות לבית המשפט בתובענה ייצוגית ולבקש פסק דין הצהרתי בנדון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"צ 2020/09 דקל ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונלס (א.ק.ה.) בע"מ
ת"צ 11-04-6070 אלון ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח'

סוף דבר

לאור כל האמור, התובענה מתקבלת וניתן בזאת פסק דין המצהיר על כך, שכל בעל זכות נופש רשאי לסיים את ההתקשרות עם קלאב הוטלס תוך ויתור על זכותו ואינו חייב עוד לשלם דמי אחזקה.

הקבוצה כוללת את כלל הרוכשים שהתקשרו עם מי מהנתבעות בהסכמים לרכישת זכויות נופש במלון טבריה, מלון אילת וקלאב אין אילת ומכוח הסכמים אלה הם נדרשים לשלם לקלאב הוטלס דמי אחזקה שנתיים.

פסק הדין מהווה "מעשה בית דין" לגבי כל חברי הקבוצה שבשםם נוהלה התובענה הייצוגית (סעיף 24 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006).

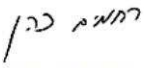
מאחר שמדובר בסעד הצהרתי ולא כספי, הגמול ושכר הטרחה ייקבעו בהחלטה נפרדת.

הנתבעות תפרסמנה הודעה לגבי מתן פסק הדין ותוצאתו, בהתאם להוראות סעיף 25 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, תוך 14 ימים מהיום. ההודעה תפורסם בעיתונים גלובס והארץ.

נוסח ההודעה יוגש לאישור תוך 7 ימים מהיום.

הנתבעות תשלחנה למנהל בתי המשפט את ההודעה ואת פסק הדין, בהתאם להוראת תקנה 17(ג) לתקנות תובענות ייצוגיות, התש"ע – 2010.

ניתן היום, ט"ו חשוון, תשע"ז, 16 נובמבר, 2016, בהעדר הצדדים.


רחמים כהן, שופט