|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום באילת** | | |
|  | | |
| ת"א 43239-11-12 חזן ואח' נ' הרודס רזידנס וקיישן אונרשיפ ש.מ ואח' | | 11 ספט 2015 43239-11-12 |
|  | | |
| **השופט** | ליאור ברינגר | |
|  | | |
| **תובעים** | 1. אהוד חזן 2. מיכל חזן | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעות** | 1. הרודס רזידנס וקיישן אונרשיפ ש.מ 2. הרודס מלונות ספא ונופש בע"מ | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

1.נתבעת 2 היא הבעלים של מתחם הרודס הממוקם בחוף הים הצפוני באילת וכולל 3 מבנים המהווים יחד את מלון "הרודס" באילת.

נתבעת 2 החליטה להקים מבנה נוסף באותו מתחם שישמש גם הוא כמלון ולשווקו כסוג של "time sharing", כך שחדרי המלון משווקים לרוכשים שונים אשר קונים זכות להשתמש בחדר מסוג מסוים במשך שבוע מסוים בשנה לתקופה של 39 שנים (להלן: **"יחידת נופש"**). לשם שיווק יחידות הנופש הקימה נתבעת 2 את נתבעת 1, שהיא שותפות רשומה והמחתה לה את הזכות לשווק את יחידות הנופש (להלן: "הנתבעת), כפי שהסביר בפירוט מי שהיה בעבר מנכ"ל הנתבעת , ע"ה 1, מר מיכאל חברוני (פרו' 11.11.2014 ע' 141-142).

2.ביום 11.08.2006 חתמו התובעים עם הנתבעת על הסכם לרכישת 4 יחידות נופש וביום 27.12.2006 חתמו על הסכם נוסף בו רכשו 11 יחידות נופש, כך שסה"כ רכשו התובעים מהנתבעת 15 יחידות נופש (להלן: "ההסכמים").

3.התובעים התחייבו לשלם עבור יחידות הנופש סכום כולל של 329,050 דולר ארה"ב אולם הם שילמו על חשבון רק 109,001 דולר ואת היתרה בסך 220,049 דולר אינם משלמים בטענה שהנתבעת הפרה את ההסכם 3 הפרות יסודיות עיקריות:

א.נתבעת 1 הציגה עצמה כמי שרכשה את הקרקע עליה אמור להבנות המבנה הנוסף, מה שהסתבר כלא נכון;

ב.כחלק מהסכמי רכישת יחידות הנופש הובטח לתובעים כי עד שיבנה המבנה הנוסף יוכלו להמיר את שהותם במלון הרודס במלונות יוקרה בחו"ל והדבר לא קרה;

ג.נתבעת 1 התחייבה שהמבנה הנוסף יוקם עד 01.09.2009 ובפועל הוא לא הוקם עד היום.

4.הנתבעות דוחות את טענות התביעה והנתבעת הגישה תביעה שכנגד בה היא טוענת להפרת ההסכמים על ידי התובעים בכך שלא שילמו את התמורה שהיה עליהם לשלם עפ"י ההסכמים ותובעת מהם תשלום עבור שימוש בחדרי המלון מבלי לשלם עבורם.

5.ההסכמים שנחתמו על ידי הצדדים נרשמו בשפה הצרפתית והצדדים הגישו לתיק בית משפט תרגום של ההסכמים לעברית והגיעו להסכמה בדבר תוקף התרגום המחייב (פרו' 12.11.2014 ע' 58-59).

6.על פי ההסכמים, נתבעת 1 הגדירה עצמה כ"קבלן/יזם" והצהירה כי רכשה את הקרקע עליה בכוונתה להקים את המבנה הנוסף במתחם הרודס. בדיעבד הסתבר שהצהרה זו אינה מדויקת וכי נתבעת 1 אינה הבעלים של הקרקע אלא נתבעת 2 היא בעלת הזכויות בקרקע והיא המחתה את זכויותיה לנתבעת 1 לצורך מימוש הפרויקט המתואר לעיל.

התובעים מייחסים לדבר חשיבות רבה ולטענתם זו הפרה יסודית של ההסכם וזו הסיבה העיקרית לכך שלא שילמו את יתרת התמורה כאמור לעיל.

אינני מקבל טענה זו של התובעים מכמה טעמים:

**ראשית**, עדותו של התובע אינה אמינה עלי, התרשמתי שהוא מתחמק מלענות לעניין לשאלות שנשאל בחקירתו הנגדית, מהתל בעו"ד השואל וסותר את עצמו בעניינים שונים:

בסעיף 27 לתצהיר עדותו הראשית טען התובע כי רק בשנת 2009 גילה שנתבעת 1 אינה בעלת הקרקע, כתוצאה מקבלת מכתבה של ב"כ הנתבעת, עו"ד אביבה דורפן. טענה זו אינה מסבירה מדוע חדל לשלם את חובו כבר בשנת 2007. בחקירתו הנגדית לעומת זאת, הוא טוען שביום 05.12.2007 הגיע אליו לפריז נציג נתבעת 1, מר שמואל ביטון (ע"ה 3) וכבר אז נודע לו ממנו שהנתבעת אינה הבעלים של הקרקע (פרו' 11.11.2014 ע' 64).

התובע חזר שוב ושוב על כך שזה מה שהיה חשוב לו ושאם היה מקבל מנתבעת 2 התחייבות להתחייבויותיה של נתבעת 1, היה משלם את יתרת התמורה (שם ע' 72, 75, 84 ו- 87).

**שנית,** עד הגנה 1 מר מיכאל חברוני, הבהיר בעדותו כי הייתה הסכמה מפורשת לדרישת התובע שנתבעת 2 תחתום שהיא ערבה כלפי התובעים לכל התחייבויות נתבעת 1, אולם הדבר לא עזר ולמרות זאת התובעים נמנעו מלשלם את חובם (שם, ע' 151-154). מר חברוני אישר שהרישום השגוי בהסכמים נעשה בטעות, אולם בפועל אין שום בעיה בכך ובסה"כ מכל מאות הרוכשים של יחידות נופש, התובעים הם היחידים שמתלוננים (ע' 116, 172). לעניין זה ראה גם עדותו של עד הגנה 3 מר שמואל ביטון, לפיה עד היום נרכשו יחידות נופש על ידי כ- 1,000 רוכשים וכולם מרוצים (פרו' 12.11.2014 ע' 35-37) וראה עדותו של ע"ה 2, מר יואב איגרא שמאשר את הדברים ומעיד שאמר אותם במפורש לתובע (פרו' 12.11.14 ע' 28-31).

להבדיל מעדות התובע, ה"ה חברוני, איגרא וביטון עשו עליי רושם אמין, התרשמתי מכנותם ועדותם נתמכת גם באמור במכתביה של עו"ד דורפן שצורפו לכתב ההגנה.

**שלישית**, אני מאמין למר חברוני שהעיד כי התובע אמר לו שאם יקבל הנחה בסך 100,000 דולר יוותר על כל טענותיו ודרישותיו (פרו' 11.11.2014 ע' 108), מה שסותר את טענות התובעים באשר לחוסר אמונם בנתבעת 1. מצאתי כי דבריו של מר חברוני נתמכים במשתמע על ידי האמור במכתבה של עו"ד דורפן מיום 23.07.2009 בסעיף 7.

**רביעית**, הנתבעות טענו שהסיבה לאי תשלום יתרת התמורה על ידי התובעים היא שבאותה עת, בשנים 2006-2007, הם היו בקשיים כלכליים. בכדי לבסס טענותיהן דרשו הנתבעות לקבל מהתובעים את דוחות מס הכנסה לאותן שנים, התובעים התחייבו להציג את הדוחות אולם בפועל לא הציגו את דוחות מס הכנסה כפי שהתחייבו (שם, ע' 30 ש' 18) ומשנמנעו התובעים מלהמציא ראיה שברשותם ושהתחייבו להמציאה, חזקה שהאמור באותה ראייה תומך בגרסת הנתבעות.

**חמישית**, ראיה נוספת שתומכת בגרסת הנתבעות היא מכתבי התובע מיום 28.07.2006 ומיום 03.06.2007 בהם הוא מבקש להמתין עם התשלום המגיע להן מכיוון שבאותו מועד לא היה לו הכסף הדרוש וכך גם במכתב נוסף של התובע מיום 17.12.2007 (שם, ע' 31-34).

7.טענה נוספת בפי התובעים, לפיה נתבעת 1 התחייבה לאפשר להם להמיר את זכותם לשימוש ביחידות הנופש בהרודס בזכות לשימוש ביחידות נופש במלונות אחרים ברחבי העולם.

התובע טוען שכך נאמר לו בעל פה אולם הוא אינו יודע לפרט כיצד בדיוק נאמרו לו הדברים, שעה שבכל ההסכמים על נספחיהם השונים, נרשם במפורש שהמרת הנופש במלונות אחרים בחו"ל אינה מהווה חלק מההסכם.

התובע מודה שלהסכמים צורפו הנספחים "מסמך מידע" ו"תקנון מועדון" אשר צורפו לכתב ההגנה כנספחים 4 ו- 5 והוא מודה שבסעיף 11 להסכם הרכישה, בסעיף 5 למסמך המידע ובסעיף 2 לתקנון המועדון נרשם במפורש כי אין התחייבות לנופש בחו"ל. לטענת התובע הדברים כתובים באותיות קטנות אולם בפועל הדברים כתובים בדיוק באותן אותיות בהן נכתבו יתר הדברים במסמכים הנ"ל, מה שסותר לחלוטין את טענת התובע.

8.מר חברוני העיד כי בעת חתימת ההסכמים עם התובעים, הייתה להם אפשרות לנופש חלופי ב- 2,000 בתי מלון ב- 70 מדינות בחו"ל (שם ע' 108) ולאחר מכן הורחבו האפשרויות עוד למעלה מכך (שם, ע' 110).

9.התובע מודה שניצל את מלוא החופשות המגיעות לו לטענתו במתחם המלונות הרודס באילת (שם ע' 45) ומאשר שלקוחות שלו התארחו בהרודס מטעמו על חשבון מה שמגיע לו לכאורה מהנתבעת.

התובעים פנו במכתבים לנתבעת בטענות שונות לרבות טענות של הפרת ההסכם בגין סוגיית הבעלות בקרקע אולם לא צורף על ידם אף מכתב בו נטענה טענה בנוגע לאי קבלת נופש בחו"ל כאמור, מה שתומך בטענת הנתבעות לפיה התובעים מעולם לא פנו אליהן ולא ביקשו לממש את זכותם לנופש בחו"ל, כך שגם טענתם זו של התובעים אין בה ממש והיא נדחית על ידי.

10.טענתם הנוספת של התובעים היא שהנתבעות הפרו את ההסכמים בכך שלא בנו את המבנה הנוסף שהתחייבו להקים.

בהסכמים התחייבה הנתבעת להקים מבנה נוסף במתחם הרודס ורשמה במפורש כי היא "צופה אך לא מתחייבת" לסיים את עבודות הקמת המבנה עד ליום 01.09.2009. נוסח זה של "צופה אך לא מתחייבת" חוזר על עצמו בכל ההסכמים ובנספחים "מסמך מידע" ו"תקנון המועדון". הנתבעת הבהירה בהסכמים כי בינתיים, עד שייבנה אותו מבנה, יקבלו הרוכשים זכות שימוש ב- 3 המבנים הקיימים במתחם הרודס.

התובעים מאשרים שניצלו את מלוא החופשות בהרודס (שם ע' 45) ומר חברוני הבהיר כי בפועל קיבלו התובעים חדרים גדולים יותר ממה שהגיע להם על פי ההסכם (שם ע' 118).

11.אשר להקמת המבנה הנוסף, אינני מקבל את טענת הנתבעות. בהסכמים שנוסחו על ידי הנתבעת, נרשם כי היא רכשה קרקע שעליה בכוונתה לבנות ולהפעיל מועדון דירות שחבריו יוכלו להנות משימוש בדירות.

הנתבעת טוענת שלא התחייבה לשימוש של החברים ביחידות נופש מסוימות דווקא באותו מבנה מיועד להקמה ומה שהתובעים רכשו זו זכות להתארח בקומפלקס הרודס באילת שמכיל מספר מבנים (שם ע' 118).

אינני מקבל זאת מכיוון שבהסכמים נרשם במפורש שיוקם מבנה נוסף שישמש את חברי המועדון ודבר זה לא קרה בפועל. אמנם נרשם בהסכמים כי נתבעת 1 "צופה אך לא מתחייבת" שהמבנה יוקם עד 01.09.2009 אולם משאין מחלוקת שהמבנה טרם נבנה גם כיום, בשנת 2015, אני מוצא כי עניין זה מהווה הפרה יסודית של ההסכם על ידי נתבעת 1.

עדי הנתבעת הסבירו כי הם טיפלו ומטפלים בבניית המבנה הנוסף ובקרוב הוא ייבנה, לאחר שחלו עיכובים שונים שאינם תלויים בהם, כגון משבר הסאב-פריים בארה"ב (שם ע' 122-127), אולם כאמור, למרות שאני מאמין לעדים שהם פועלים להקמת מבנה, אינני מקבל את הסברי הנתבעת, בפרט כשחלק מההסבר הוא בקשיי מימון, מה שאינו בבחינת "כוח עליון".

12.העניין הוא שהתובעים הפרו את ההסכמים עוד קודם לכן וללא קשר לכך, כאשר הפסיקו לשלם את חובותיהם בשנת 2007, בעוד המבנה הנוסף אמור היה להבנות רק ב 01.09.2009.

התובעים הפרו את ההסכם, הפסיקו לשלם את שהיה עליהם לשלם ולמרות זאת המשיכו להשתמש ביחידות הנופש ללא ששילמו בגינן, עד אשר הנתבעת השעתה את חברותם במועדון ולא אפשרה להם להשתמש עוד ביחידות הנופש, כאמור במכתבה של עו"ד דורפן מיום 08.09.2009 (נספח 6 לכתב ההגנה).

13.נתבעת 1 התריעה ודרשה מהתובעים לשלם את חובם, הם ביקשו תחילה ארכה לתשלום והתנצלו על האיחור (ר' מכתבי התובעים לעיל) ולאחר מכן החלו לטעון טענות בעניין הבעלות בקרקע, טענה שדנתי בה לעיל ודחיתיה.

מר יואב איגרא העיד כי כשראו שהתובעים אינם עומדים בתשלום, הציעו להשיב להם את כספם ולבטל ההסכמים אולם הם סירבו (פר' 12.11.2014 ע' 20), הוא הסכים לחתום להם על מסמכים כפי שדרשו, אם רק ישלמו את חובם, אבל ללא הועיל (שם ע' 28, 31).

14.עד הגנה 3 מר שמואל ביטון העיד כי מחירן של יחידות הנופש עלה ושוויון כיום בערך פי 4 משהיה בעת שהתובעים רכשו אותן (שם ע' 38), מה שמסביר אולי מדוע התובעים אינם מעוניינים לבטל את ההסכמים.

מר ביטון הסביר כי הוא איש המכירות שהיה בקשר עם התובעים ומכר להם את יחידות הנופש וכי הוא סיכם עימם שהתמורה עבור 11 יחידות הנופש (הסכמים מיום 27.12.2006) תשולם ב- 18 תשלומים חודשיים רצופים החל מיום 27.12.2006 וכלה ביום 27.06.2008, אולם בטעות הוא רשם בהסכמים שהתשלומים יסתיימו בסוף 2009 ומדובר בטעות סופר שהתובעים מודעים לה.

מר ביטון העיד שהתובעים לא שילמו את שהתחייבו לשלם, הוא הגיע לביתם בצרפת וניסה לשכנעם לעמוד בהתחייבותם אולם ללא הועיל (שם, ע' 40-53).

עדותו של מר ביטון מהימנה עלי, מה גם שהיא תואמת את שאר הראיות בתיק, כגון עדויותיהם של העדים האחרים והמסמכים השונים לרבות המכתבים שהוחלפו בין הצדדים, והתובעים חדלו לשלם את התחייבויותיהם כבר בשנת 2007, ללא קשר לטעות הסופר שנוגעת לתשלומים.

15.סיכומו של דבר, על אף שהמבנה הנוסף טרם הוקם, התובעים אינם מעוניינים בביטול ההסכמים, נהפוך הוא: הם עומדים על קיומם של ההסכמים למרות שלא שילמו את אשר התחייבו לשלם לנתבעת 1 ולמרות שהשתמשו ביחידות הנופש מבלי לשלם עבורן.

התחייבות התובעים לשלם עבור יחידות הנופש והתחייבות הנתבעת להקים את המבנה הנוסף אינם "חיובים שלובים" ולכן התובעים לא היו רשאים שלא לשלם את התחייבויותיהם, מה גם שבמועד שנקבע לתשלום הם לא טענו שזו הסיבה לאי התשלום, כמפורט לעיל.

אילו שילמו התובעים לנתבעת את שהתחייבו לשלם על פי ההסכם, רשאים היו לבטל את ההסכם בשל אי הקמת המבנה הנוסף ולקבל בחזרה את כספם בצירוף פיצוי, אלא שהם כאמור לא קיימו את התחייבויותיהם והפרו את ההסכם עוד טרם שהגיע המועד הצפוי להקמת המבנה הנוסף וללא קשר לאי הקמתו.

16.מהעדויות שעלו לפני אני קובע כי התובעים הפרו את ההסכמים הפרה יסודית ולכן הודעת ביטול ההסכמים שניתנה להם על ידי הנתבעת ניתנה להם בדין ו- 11 ההסכמים שנחתמו ביום 27.12.2006 – מבוטלים.

הנתבעת עשתה חסד עם התובעים כשהחליטה לזקוף לטובתם את כל התשלומים ששילמו, לטובת ההסכם הראשון, מיום 11.08.2006, כך שהמצב כיום הוא שלתובעים 4 יחידות נופש כאמור בהסכם הראשון ואילו שאר ההסכמים בוטלו כדין ואינם בתוקף עוד.

17.התובעים עותרים בתביעתם לחייב את נתבעת 2 לחתום על ההסכם ולפצותם בגין חופשות שלא נוצלו על ידם.

אשר לחיוב נתבעת 2, לא מצאתי שום הצדקה לכך:

נתבעת 1 חתמה על ההסכם עם התובעים, היא הייתה רשאית לעשות זאת משהומחתה לה הזכות על ידי נתבעת 2 ולא מצאתי בהתנהלותה של הנתבעת פסול העולה כדי הפרה יסודית של ההסכמים על ידה.

אשר לחיוב הכספי, זה נדחה על ידי לאור העובדה שההסכמים מיום 27.12.2006 בוטלו ולפיכך התובעים אינם זכאים לאותן חופשות להן טענו.

18.תביעתם של התובעים לחייב את הנתבעות בסכום של 1,542,927 ₪, שעה שהם מודים שלא שילמו 220,049 דולר מתוך 329,050 דולר שהיה עליהם לשלם לנתבעת, גבוהה יותר מעלותה של העסקה כולה, כלומר התובעים רכשו זכות לנופש בסכום של כ- 330,000 דולר, שילמו פחות משליש מהמחיר וכעת הם תובעים פיצוי העולה בשוויו על מחיר העסקה כולה.

19.בתביעה שכנגד עותרת הנתבעת לחייב את התובעים בעלות השימוש ביחידות הנופש בהן השתמשו שלא כדין מכוח ההסכמים שבוטלו כאמור לעיל, בסך 710,440 ₪ בצירוף עמלות המכירה ששולמו לסוכן בסך 69,305 ₪ ובצירוף דמי טיפול בסך 19,800 ₪ ובסה"כ 799,545 ₪.

20.התובעים אינם כופרים בכך שניצלו את יחידות הנופש כאמור, אולם טוענים שעשו זאת כדין ולשיטתם מגיעות להם עוד חופשות על חשבון ההסכמים.

כפי שהתייחסתי לעיל, דחיתי את טענות התובעים ומשקבעתי שההסכמים בוטלו כדין, הם לא היו זכאים להשתמש ביחידות הנופש כמפורט בטבלה נספח 2 לכתב התביעה שכנגד וכפי שהעיד ע"ה 1 מר חברוני (פרו' 11.11.14 ע' 151).

היוצא מכך הוא שהתובעים הפרו את ההסכמים עם הנתבעת, לא שילמו לה את מה שהיה עליהם לשלם לה ולמרות זאת השתמשו שלא כדין ביחידות הנופש מבלי לשלם עבור השימוש בהן.

21.לאור כל האמור והמפורט לעיל, אני דוחה את התביעה, מקבל את התביעה שכנגד ומחייב את התובעים בני הזוג חזן יחד ולחוד לשלם לנתבעת 1 את סכום התביעה שכנגד בסך של 799,545 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה שכנגד 06.02.2013 עד התשלום בפועל בצירוף הוצאות משפט בסך של 80,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום עד התשלום בפועל.

ניתן היום, כ"ז אלול תשע"ה, 11 ספטמבר 2015, בהעדר הצדדים.

