



ת"פ 12654/01/22 - הבישופות היוונית קתולית נגד מלון סנט גבריאל בע"מ, רשיד ספורי ושות', רשיד ספורי, נעימה ספורי, סעיד ספורי, ג'מאל ספורי

בית משפט השלום בנצרת

תפ"מ 12654-01-22 הבישופות היוונית קתולית נ' מלון סנט גבריאל בע"מ ואח'
תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת אפרת רבהון
תובעת הבישופות היוונית קתולית
ע"י ב"כ עוה"ד י' בטש ו/או י' אבישר
נגד
נתבעים
1. מלון סנט גבריאל בע"מ
2. רשיד ספורי ושות'
3. רשיד ספורי
4. נעימה ספורי
5. סעיד ספורי
6. ג'מאל ספורי

ע"י ב"כ עוה"ד ע' שוחט

פסק דין

תביעה לפינוי מושכר המשמש מלון.

העובדות

1. הבישופות היוונית קתולית (להלן - **התובעת**) היא הבעלים של מנזר הנזירות הפרנציסקניות של מריה הקדושה בנצרת, הבנוי על חלק מחלקה 2 בגוש 16527 (להלן - **המנזר או הנכס**).
2. הנתבעים 3-6 הם אחים, שותפים בנתבעת 2 (שאינה שותפות רשומה) (להלן - **השותפות**) ובעלי המניות בנתבעת 1 (להלן - החברה).
3. ביום 4.6.1992 נחתם בין התובעת לבין השותפות הסכם (יכונה להלן - **הסכם המסגרת או ההסכם**) להשכרת הנכס לנתבעים למשך 30 שנים להקמת אתר תירות הכולל בית מלון המוכר בשמו המסחרי - מלון סנט גבריאל (להלן - **המלון**). בהסכם המסגרת ניתנה לנתבעים אופציה לשכור את הנכס למשך 19 שנים נוספות (להלן - **סעיף האופציה או הסכם האופציה**) באותם תנאים, ובלבד שיודיעו על כך לתובעת שנה לפני תום תקופת השכירות המקורית, המסתיימת

עמוד 1



ביום 31.12.2021, לאמור - עד ליום 31.12.2020 (להלן - **מועד מסירת ההודעה**).

4. ביום 30.6.2021 שלחו הנתבעים מכתב לתובעת, שבו הודיעו לה כי החליטו לממש האופציה (להלן - **הודעת המימוש**).

5. ביום 13.07.2021 השיבה התובעת לנתבעים, כי היא דוחה את הודעת המימוש, מאחר שנמסרה לאחר המועד שנקבע בהסכם ובשל הפרות של ההסכם שקיומו מהווה תנאי למימוש האופציה. הנתבעים התבקשו לפנות את הנכס בתום תקופת השכירות ביום 31.12.21.

6. משלא פינו הנתבעים את הנכס, הוגשה תביעה זו לפינוי.

7. לתביעה דן קדמו שתי תביעות שהגישה התובעת נגד הנתבעים. תביעה ראשונה לסעד של פינוי ולסעד כספי הוגשה בשנת 2002 ת"א (מחוז-נצרת) 1076/02 (להלן - **התביעה הראשונה**), שהסתיימה ביום 19.04.2016, בפסק דין שנתן תוקף להסכמות הצדדים, שלפיהן ישלמו הנתבעים לתובעת סך של 400,000 ₪ ב - 20 תשלומים חודשיים שווים, ובאי-כוח הצדדים ימונו כמגשרים ליישוב המחלוקות שנותרו ביניהם (נספח 1 לכתב התביעה). בחודש ינואר 2017 הגישה התובעת תביעת נוספת, ת"א (מחוז-נצרת) 62280-01-17 (להלן - **התביעה השנייה**) שבה עתרה לסעד הצהרתי בעניין ההסכם המחייב בין הצדדים; לפינוי הנתבעים מן הנכס עקב הפרת ההסכם באי תשלום דמי שכירות ולחיובם בסך של 2.5 מיליון ₪ בגין הפרה זו. התביעה השנייה נדחתה בפסק דין מיום 09.08.21 (להלן - **פסק הדין בתביעה השנייה**), שעליו הוגש ערעור לבית המשפט העליון (ע"א 7789/21), שטרם נדון.

8. במסגרת התביעה השנייה, נדונה בין היתר, שאלת ההסכם המחייב בין הצדדים (מתוך ארבעה שנחתמו ביניהם). פסק הדין קבע, על יסוד הסכמת הצדדים, כי הסכם המסגרת הוא ההסכם המחייב (סעיף 49 לפסק הדין, נספח 6 לכתב ההגנה). שאלה זו אינה שנויה במחלוקת עוד, וטענות הצדדים בהליך זה, נסמכות על הוראות הסכם המסגרת.

תמצית טענות הצדדים

טענות התובעת

9. לטענת התובעת, על הנתבעים חלה חובה למסור לה הודעה **בכתב** על החלטתם למימוש האופציה עד ליום 31.12.2020. משנמסרה הודעת המימוש בכתב רק ביום 30.6.21, שישה חדשים לאחר המועד, פקע הסכם האופציה, תמה תקופת השכירות המקורית, ועל הנתבעים לפנות את המלון.

10. התובעת טוענת, כי אמנם בהסכם המסגרת לא נכתבה מפורשות הדרישה למסירת הודעת מימוש בכתב, אולם



חובה זו חלה על הנתבעים מכוח חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - **חוק המקרקעין**), היות ואופציה למימוש הסכם שכירות לתקופה של 19 שנים, מהווה התחייבות לעשות עסקה במקרקעין, שעל-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין טעונה מסמך בכתב.

11. התובעת מכחישה את טענות הנתבעים כי מסרו לה הודעת מימוש בעל-פה עובר למועד שנקבע בהסכם, וטוענת כי הדבר לא הוכח, ושלא ניתן לראות באמירות במהלך הליכי מו"מ לפשרה, שאינן קבילות, הודעת מימוש נאותה. באשר לטענה בדבר הודעת מימוש במשתמע טענה, כי דינה להידחות, מאחר שבהסכם המסגרת נקבעה הדרך לקיבול הצעת האופציה בהודעה ולא בהתנהגות.

טענות הנתבעים

12. לטענת הנתבעים מדובר בתביעה קנטרנית וטרדנית שהוגשה בחוסר תום לב. מדובר בתביעת פינוי שלישית שמגישה נגדם התובעת, חודשים ספורים לאחר פסק דין שדחה את התביעה השנייה, שערעור שהוגש עליו עודנו תלוי בבית המשפט העליון. עוד טענו (גם בסיכומים, ולמרות שניתנה כבר החלטה בעניין זה), כי התביעה אינה מתאימה לבירור בסדר דין מהיר, מאחר שלא ניתן להכריע בה במנותק מן ההליכים המשפטיים הקודמים שהתנהלו בין הצדדים, שהיו סבוכים, מורכבים ועתירי ראיות, שהצגתן אפשרית רק בסדר דין רגיל.

13. לגופם של דברים טוענים הנתבעים, כי יכלו למסור לתובעת הודעת מימוש בכתב בעל-פה או בהתנהגות. נטען, כי הסכם המסגרת לא העמיד דרישה של מסירת הודעה בכתב, וההודעה בכתב נמסרה לפנים משורת הדין, בהמשך להודעות מימוש בעל-פה שנתנו לתובעת במהלך מו"מ שהתנהלו בין הצדדים בחודשים מרץ-אפריל 2005 במסגרת התביעה הראשונה, ובמסגרת הליכי מו"מ נוספים מאוחר יותר, שבהם הנתבעים הבהירו לתובעת כי אין בכוונתם לפנות את המלון עד לתום תקופת השכירות (בשנת 2040). עוד טענו, כי ניתנה לתובעת גם הודעת מימוש במשתמע, העולה מעצם התנגדותם לתביעות הפינוי שהגישה נגדם התובעת ומסמכים שהוגשו במסגרתה. הנתבעים השקיעו בשיפוץ המלון סכום של כ- 3.7 מיליון ₪, שטרם עלה בידם להחזיר מהפעלת המלון עד היום, והתובעת ידעה כי בכוונתם להמשיך ולהפעיל את המלון עד לכיסוי סכום ההשקעה. התובעת ידעה גם, כי הנתבעים שלמו מס רכישה בהתאם לכל תקופת החכירה על פי ההסכם, כולל תקופת האופציה (49 שנים), ויש לראות גם בכך הודעת מימוש של האופציה.

14. מטעם התובעת העיד מר אלי גליאנוס, עוזר הממונה הכללי אצל התובעת (להלן - **גליאנוס**); מטעם הנתבעים העיד הנתבע 6, מר ג'מאל ספורי (להלן - **ג'מאל**).

15. השאלה שנדרש להכריע בה במסגרת הליך זה היא, האם מומשה האופציה באופן ובמסגרת הזמן שנקבעו לכך בהסכם המסגרת.

מהו חוזה אופציה



16. בטרם נפנה להכריע במחלוקת בין הצדדים, נזכיר בקצרה מהו חוזה אופציה בעל תוקף מחייב, ומה הדרישות החלות על הצדדים מכוחו. פרופ' גבריאלה שלו הגדירה חוזה אופציה (בהקשר של רכישת או שכירת נכסים) כך: "חוזה אופציה הוא חוזה המעניק לצד אחד זכות ברירה לרכוש או לשכור נכס... ביסוד חוזה האופציה מונחת אפוא יכולת בחירה של בעל האופציה בין התקשרות לבין אי-התקשרות בעסקה העיקרית נושא האופציה" (גבריאלה שלו דיני חוזים - מהדורה רביעית (2019)). בספרם של פרופ' דניאל פרידמן ופרופ' נילי נאמר: "בדרך כלל מהווה חוזה אופציה הקדמה לחוזה הסופי. חוזה כזה מעניק לצד הזכאי זכות לכפות על משנהו חוזה למימושה של האופציה" (דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך א' 314 (1991) (להלן - **פרידמן וכהן**)). ביסודו מקנה חוזה אופציה לאחד הצדדים המתקשרים - הניצע - זכות לבחור אם להתקשר בעסקה העיקרית אם לאו. (ר' ע"א 692/12 **פרידמן נ' שפירא**, פסקה 21 (פורסם בנבו, 7.8.2013).

17. חוזה אופציה שונה מחוזה רגיל, בכך שבעת כריתתו לא ברור אם בעל הברירה ינצל את האופציה שמעניק לו החוזה ואם העסקה שביסודו תצא מן הכוח אל הפועל (ע"א 346/88 **אביבי נ' בן זכריה**, פ"ד מו(4) 684, 688 (1992)). (להלן - **עניין אביבי**). בעל האופציה יכול לבחור שלא לממש אותה, ובמקרה כזה לא נוצרת התקשרות בין הצדדים. בע"א 10846/06 **"בזק" החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין-רחובות** (פורסם בנבו, 23.12.11), הסבירה הנשיאה (כתוארה היום) א' חיות כי מימוש האופציה מהווה למעשה קיבול של ההצעה: "ככל שבעל האופציה בוחר שלא לממשה אין החוזה העיקרי משתכלל כלל... אכן, תוקפו של החוזה העיקרי מותנה בבחירתו של בעל האופציה לממש אותה ובמובן זה מהווה מימוש האופציה קיבול של החוזה העיקרי על ידו בכל הנוגע לזכויות בנכס שהיו נושא האופציה" (שם, בפסקה 25).

18. לצד הזכות שניתנה לניצע להחליט אם לקבל את הצעת האופציה, שהמציע אינו יכול לחזור בו ממנה, נקבעה בפסיקה חובת הניצע למלא אחר תנאי מימוש האופציה כפי שנקבעו על ידי המציע, באופן קפדני ומדויק. המציע הוא אדון ההצעה, ובכוחו לקבוע את נושא הצעתו ותנאיה, להכתיב את דרכי הקיבול או לותר עליו ולקבוע את מועד המסירה. בע"א 163/84 **מדינת ישראל נ' חברת העובדים העברית השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ**, פ"ד לח(4) 1 (1984) (להלן - **עניין חברת העובדים**) נקבע: "הפעלתה של אופציה ושיכלולה לדרגת חוזה, המחייב את הן את המציע והן את הניצע, חייבת להיעשות על-ידי מילוי קפדני של תנאי האופציה ושל הדרך שנקבעה להפעלתה...". פסק הדין קבע, כי כל מימוש אופציה שלא בהתאמה מדויקת לתנאי האופציה אינו מהווה קיבול של ההצעה, ויש לראותו כהצעה חדשה כאמור בסעיף 11 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן - **החוק החוזים**). גם בע"א 798/88 **מימון נ' שטינברג**, פ"ד מה(3) 529 נאמר: "מעצם טיבו של חוזה אופציה, נקשר אחד הצדדים מבחינתו לחוזה שיכול להיות מחייב בכפוף לרצונו או לחוסר רצונו של הצד האחר. הצד שהאופציה עומדת לרשותו צריך למלא בדייקנות ובקפדנות אחר הדרישות ההסכמיות למימושה". הלכה זו חזרה ונשנתה בפסיקה ענפה של בתי המשפט.

(הערה כללית: כל ההדגשות בפסק-הדין אינן במקור, אלא אם נאמר אחרת - א"ר)

דין והכרעה

19. נבחן להלן את הסעיפים הרלוונטיים למימוש האופציה בהסכם המסגרת.



בסעיף 2 להסכם נכתב:

"צד א' ימסור את הנכס הנ"ל לידיו של צד ב' כדי שצד ב' יתאם עם צד א' לבצע ולערוך את כל התיקונים והשיפוצים המקיפים במטרה להסב, את הנכס הנ"ל לאתר תיירות אשר יכלול מלון מצויד בכל הדרישות של בתי מלון מודרניים כפי שנזכר וצוין במבוא להסכם זה **ובהתאם לכך ינהל צד ב' את אתר התיירות הזה במשך (30) שנה, הווה אומר - עד סוף שנת 2021 על פי המניין הגריגוריאני**".

בסעיף 13 (סעיף האופציה) נקבע:

"צד ב' רשאי להאריך את תקופת הזיכיון שלו בנכס הנ"ל, אשר מגיעה לשלושים שנה, לתקופה של תשע עשרה שנים נוספות. על תקופה זו יחולו כל התנאים אשר צוינו ונזכרו בהסכם זה, **ובלבד שצד ב' יודיע לצד א', כי הוא חפץ בהארכה זו שנה אחת לפני תום תקופת הזיכיון הראשונה, כלומר תום תקופת שלושים השנים**".

20. בהסכם המסגרת נקבע אפוא, כי מועד השכירות המקורית מסתיים ביום 31.12.21, וניתנת לנתבעים אופציה להארכת השכירות לתקופה של 19 שנים נוספות, בכפוף למתן הודעה לתובעת עד ליום 31.12.20.

21. המחלוקת בשאלה אם מומשה האופציה באופן ובמסגרת הזמן על פי ההסכם, נדרשת להכרעה בשלוש שאלות משנה: א - האם הייתה חובה על הנתבעים לתת לתובעת הודעת מימוש בכתב; ב - האם ניתנה לתובעת הודעת מימוש נאותה בעל-פה; ג - האם מימוש האופציה במשתמע/בהתנהגות אפשרי על-פי תנאי הסכם האופציה.

22. על רקע העובדות שאינן שנויות במחלוקת, נדון להלן בשאלות כסדרן.

הנתבעים מסרו לתובעת הודעת מימוש בכתב באיחור

23. ביום 30.06.2021 שלחו הנתבעים לתובעת מכתב (נספח 10 לכתב התביעה) שכותרתו "הודעה על הפעלת אופציית הארכת תקופת הזיכיון על מלון סנט גבריאל", שבו הודיעו כי החליטו לממש את האופציה, בזו הלשון:

"בהמשך לסעיף 13 להסכם אשר נחתם בינינו ביום 4.6.1992, אנו מודיעים לכם כי החלטנו לממש את האופציה ולהאריך את תקופת הזיכיון ביחס למלון למשך 19 שנים נוספות".

24. אין חולק כי זו ההודעה הראשונה בכתב ששלחו הנתבעים לתובעת, וכי נמסרה לתובעת שישה חודשים לאחר המועד שנקבע בהסכם למסירתה ביום 31.12.20.



25. במכתבה מיום 13.7.21 השיבה התובעת לנתבעים, כי היא דוחה את הודעת מימוש מאחר שנמסרה באיחור ובשל הפרות של ההסכם:

"1. בהתאם להסכם מיום 4.6.92, שהינו ההסכם שבבסיס ההודעה, הודעה על מימוש האופציה יש ליתן לכל המאוחר שנה לפני תום תקופת השכירות. תקופת השכירות מסתיימת על פי ההסכם בסוף שנת 2021, כנקוב בסעיף 2 להסכם.

2. על כן, משחלף המועד להודיע על מימוש האופציה, שהינו 31.12.20 - מרשתי דוחה את הודעתכם ומודיעה כי ההסכם יבוא אל קצו ביום 31.12.21, ועליכם להיערך לסילוק ידכם מהמושכר במועד זה..."

26. הנתבעים טוענים, שכלל לא היו חייבים למסור לתובעת הודעת מימוש בכתב, שאותה נתנו לפני משורת הדין, בהמשך להודעות מימוש בעל-פה שנתנו בעבר. בהתייחס לאיחור במסירת ההודעה בכתב טענו, כי אין לדקדק עמם בעניין מסירת ההודעה באיחור, בנסיבות שבהן ניתנה ההודעה לתובעת שישה חודשים לפני תום תקופת השכירות המקורית, שהם פרק זמן סביר למימוש האופציה, ומשלא נגרם לתובעת כל נזק עקב האיחור (סעיף 15 לכתב ההגנה). כאמור, בהתאם להלכה הפסוקה, מחויב הניצע למלא אחר תנאי המימוש שקבע המציע בהצעתו (בהסכם האופציה) בקפדנות ודייקנות. אם נמסרה הודעת קיבול באיחור והמציע סרב לקבלה, פוקע הסכם האופציה מאליו. לשאלה אם נגרם למציע נזק כתוצאה ממתן ההודעה באיחור, אין כל נפקות בנסיבות בהן פקע הסכם האופציה מאליו. בהתייחס למסירת הודעת קיבול באיחור, אף ביום אחד, נכתב על ידי פרידמן וכהן כר: "במסגרת המועד להפעלת האופציה, ובהנחה שלא נקבעו לה מגבלות, יש לבעליה זכות שהיא למעשה בלתי מסויגת, להחליט אם להפעילה או לא. מובן שאי הפעלת האופציה במועד איננו בגדר הפרה. זהו תנאי לקשירת החוזה וליצירת מערכת הזכויות והחובות שנקבעו בו. אולם אם החמיץ בעל האופציה את המועד והוא מבקש להפעילה ולו באיחור של יום אחד, לא ייכרת חוזה. הניסיון להפעיל את האופציה לאחר המועד שנקבע נדון לכישלון ודינו הוא כדין הצעה בלבד, שהצד השני חופשי לקבלה אך אין הוא חייב לעשות כן" (פרידמן וכהן, חוזים כרך ג', בעמ' 72-73).

27. כלומר, כאשר מימוש האופציה נעשה בדרך או במועד השונים מאלה שדרש המציע בהצעתו, מדובר בהצעה חדשה, והודעת הקיבול אינה אפקטיבית ולא נכרת חוזה, אלא אם הסכים המציע לקבלת הודעת הקיבול בתנאים הסוטים מן ההצעה, או שלא התנגד לאופן שבו ניתנה, שאז ניתן לראות אותו כמי שקיבל הצעה נגדית של הניצע בשתיקה או בהתנהגות. התובעת כאן, התנגדה לקבלת הודעת המימוש בכתב של הנתבעים שניתנה באיחור, וככל שיקבע, שחלה על הנתבעים חובה להודיע על מימוש באופציה בכתב, הרי שמסירת ההודעה בכתב לאחר המועד בהסכם, מהווה הצעה חדשה, שהתובעת התנגדה לקבלה, ומשכך פקע הסכם האופציה ותקופת השכירות הסתיימה ביום 31.12.21.

28. השאלה הבאה שיש אפוא להידרש לה היא, האם חלה על הנתבעים חובה למסור לתובעת הודעת מימוש של האופציה בכתב.



לא חלה על הנתבעים חובה לתת לתובעת הודעת מימוש בכתב

29. בסעיף 13 להסכם המסגרת נקבע שעל הנתבעים למסור לתובעת הודעה על רצונם למימוש האופציה, לא נכתב אם בעל-פה או בכתב. המסקנה שאליה הגעתי לאחר עיון במכלול הטענות והראיות היא, כי לא חלה על הנתבעים בנסיבות דנן, חובה לתת לתובעת הודעה על מימוש האופציה בכתב.

30. את טענתה כי חלה על הנתבעים חובה לתת לה הודעת מימוש בכתב, ביססה התובעת על הוראות חוק המקרקעין. לטענת התובעת, שכירות המלון לתקופה של 19 שנים מהווה "זכות במקרקעין" (לפי סעיף 3 לחוק), הנכנסת להגדרת "עסקה במקרקעין" (לפי סעיף 6 לחוק), שאופציה לעשותה מהווה "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין", שבהתאם לסעיף 8 לחוק המקרקעין טעונה מסמך בכתב: "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב". הנתבעים מנגד טוענים, כי תקופת שכירות של 19 שנים, אינה נכנסת להגדרת "זכות במקרקעין", הכוללת מכירת מקרקעין או חכירה לדורות - שכירות מעל 25 שנים, ומשכך אינה מהווה עסקה במקרקעין, והאופציה לעשותה אינה נכנסת להגדרת התחייבות לעשות עסקה במקרקעין, ולא חל עליה סעיף 8 לחוק ודרישת הכתב מכוחו.

31. את טענתם שחכירה לתקופה של 19 שנים אינה מהווה "זכות במקרקעין", סומכים הנתבעים על הגדרת "זכות במקרקעין" בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1969 (להלן - **חוק מיסוי מקרקעין**) הקובע: "זכות במקרקעין" - בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים...". ואולם חוק מיסוי מקרקעין וההגדרות מכוחו אינם רלוונטיים לענייננו, שכן סיווג הזכויות במקרקעין על פי חוק מיסוי מקרקעין, נועד בעיקרו לקביעת חוב העסקה במס ושיעורו, שאינו נוגע להליך זה שעניינו אינו בהיבט המיסוי של העסקה בין הצדדים. החוק הרלוונטי לענייננו הוא חוק המקרקעין, שבהתאם להוראותיו יש לקבוע, כי שכירות לתקופה של 19 שנים אכן מהווה "עסקה במקרקעין", וכי אופציה לעשותה, מהווה התחייבות לעשות עסקה במקרקעין, הטעונה בהתאם לסעיף 8 לחוק המקרקעין מסמך בכתב. על פי הפסיקה, דרישת הכתב בסעיף 8 לחוק המקרקעין משתרעת על התחייבות להקנות בעלות וזכויות אחרות במקרקעין, כולל חוזה אופציה לרכישת זכות במקרקעין היוצר התחייבות לעסקה במקרקעין (ע"א 270/74 **ברזילי נ' יורי גרינבאום**, פ"ד כט(1) 658; ע"א 318/85 **שפירא נ' שדמי**, פ"ד לח(4) 664).

32. פרשנות דרישת הכתב בסעיף 8 לחוק המקרקעין, גררה התדיינויות רבות בפסיקה, וקיימות ביחס אליה גישות שונות. עם השנים חל ריכוך בדרישה זו, וקיימת גישה שלפיה "התחייבות לעשות עסקה במקרקעין" הטעונה, על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין, "מסמך בכתב", היא התחייבותו של המוכר לפי סעיף 6 לחוק המקרקעין, ולא חלה על הקונה. זאת גם משום שדרישת הכתב לעניין התחייבות לעשות עסקה במקרקעין אינה דרישה ראייתית אלא דרישה מהותית (ע"א 158/77 **רבינאי נ' חברת מן שקד בע"מ**, פ"ד לג(2) 281, 290 (1979) (דברי השופט א' ברק בסעיף 9)). דרישת הכתב באופציה לעסקת מקרקעין, נדונה ככלל בפסיקה במקרים שבהם התעוררה מחלוקת בשאלת תוקף הסכם האופציה בהעדר חתימה של מי מן הצדדים, או בהעדר מסוימות שיש בה כדי לעורר ספק בדבר גמירות דעתם. הצדדים בענייננו אינם חלוקים בשאלות אלה. הסכם האופציה הוא חלק מהסכם המסגרת שנכתב ונחתם על ידי הצדדים, ומבטא את גמירות דעתם ביחס לכל הפרטים המהותיים: משך תקופת האופציה ותנאיה; מועד התחלת תקופת האופציה וסיומה, והמועד שבו על הנתבעים להודיע לתובעת כי הם מעוניינים במימושה.



33. המחלוקת בענייננו נוגעת לשאלה בדבר אופן מימוש האופציה על פי ההסכם, אם במסירת הודעה בכתב או בעל פה. לא הונחה על ידי התובעת כל תשתית המבססת את טענתה, כי אופן מימוש אופציה בעסקאות מן הסוג דנן, אפשר שיעשה בדרך של מתן הודעה בכתב בלבד, גם כאשר המציע לא העמיד תנאי מפורש זה בהסכם האופציה. התובעת כמציעה, הייתה רשאית להכתיב לנתבעים את דרך הקיבול והאופן שבו יעשה. הסכם האופציה כולל תנאים מפורטים, כולל דרישה שמימוש האופציה יהיה **בהודעה**, אך לא קבע חובה למסירת הודעת מימוש בכתב. בפסיקה נקבע, כי בהתעורר מחלוקת בנוגע לדרך קיבול האופציה, על בית המשפט לעמוד על כוונת הצדדים מתוך לשון תנאי האופציה, ועל-פי נסיבות נתינתה ואומד דעת הצדדים (ראה גם: רע"א 2077/92 **שלדון ג' אדלסון נ' ראובן רייף**, עו"ד ואח', פ"ד מז(3) 485). העדר הדרישה למסירת הודעת מימוש בכתב בהסכם המסגרת, בנסיבות בהן התנהלות העסקית של הצדדים נעשתה לאורך השנים בכתב בלבד, כטענת התובעת עצמה, כמו גם קיומו של נוהג מקובל למתן הודעת קיבול בכתב בעסקאות שכירות לתקופות ארוכות כבענייננו - מטילים את הכף למסקנה, כי על פי אומד דעת הצדדים במועד החתימה על הסכם המסגרת, מימוש האופציה אפשרי בהודעה בכתב או בעל-פה. בהתאם לכך, ולהלכה שלפיה "מימוש של אופציה צריך להיעשות בדרך שהתוו לכך הצדדים בהסכם שביניהם..." (ר' עניין אביבי) יש לקבוע, כי הנתבעים היו רשאים להודיע לתובעת על החלטתם לממש את האופציה - גם בעל-פה.

34. מסקנה זו מובילה אותנו לשאלה, האם עלה בידי הנתבעים להוכיח כי ניתנה לתובעת הודעת מימוש נאותה בעל-פה, במסגרת הזמן שנקבע בהסכם. התשובה לשאלה זו היא בשלילה, כפי שנראה להלן.

לא נתנה לתובעת הודעת מימוש בעל-פה

35. לטענת הנתבעים, כאשר כשלו הליכי המו"מ בין הצדדים בתביעה הראשונה, במהלך מרץ-אפריל 2005, עלו הטונים ביניהם והנתבעים הודיעו לתובעת: "אחנה מא נתלע מן אלהוטל קבל אלחמסין סיני ינתהו" (ובתרגום לעברית: "אנחנו לא נצא מהמלון לפני שה-50 שנים יגמרו" (סעיף 23 לכתב ההגנה) (להלן - **האמירה**). אמירה זו מהווה - כך לטענתם - הודעת מימוש של האופציה בעל-פה. בכתב ההגנה טען ב"כ הנתבעים כי היה עד לאמירה זו ולמשפטים נוספים דומים שנאמרו במהלך אותה תקופה (תצהיר בעניין זה לא הוגש, ומשקלה הראייתי של הטענה, בהתאם), בבית המשפט טען העד מטעם הנתבעים, כי הדבר נאמר לתובעת עוד "50 פעמים" בהליכי מו"מ במהלך שנים.

36. בהתייחס לזהות אומר האמירה, נכתב בכתב ההגנה בכלליות כי נאמרה על ידי ה"נתבעים" (בסעיף 23). ג'מאל, העד היחיד מטעם הנתבעים, התקשה בעדותו להשיב על ידי מי מהם. תחילה העיד כי ההודעה נמסרה בישיבות הראשונות של הליכי המו"מ בשנת 2005 (עמ' 13 ש' 20-24), בהמשך העיד כי נמסרה על ידי מי מהנתבעים "אנחנו" (עמ' 13 ש' 32-35), כשנשאל "מי זה אנחנו", לא ידע להשיב באופן ספציפי וענה "משפ' ספורי. המשפחה" והוסיף כי היא נאמרה "לעו"ד דקואר, לכמרים שהיו" (עמ' 14 ש' 1-3). בהמשך עדותו נשאל שוב וענה כי הוא אמר זאת לתובעת בשל ההשקעה הרבה שנעשתה במלון (עמ' 14 ש' 7-9 לפרוטוקול).

37. לאחר עיון בעדויות ובראיות הרבות שצורפו על ידי הצדדים (לרבות מסמכים מן ההליכים הקודמים), הגעתי לכלל מסקנה, שלא עלה בידי הנתבעים להוכיח, במאזן ההסתברויות הנדרש במשפט האזרחי, כי ניתנה לתובעת הודעת מימוש בעל-פה בהתאם להסכם. להלן טעמי.



38. **ראשית,** עדותו של ג'מאל ביחס לאמירה לא הותרה בי רשם משכנע, בין היתר לנוכח ההתפתחות שחלה בגרסתו והתשובות המגמתיות שנתן. לא מצאתי כי ניתן לבסס עליה ממצא עובדתי. גרסת ג'מאל כי האמירה נאמרה על ידו, לא הופיעה בתצהירו (היחיד שצורף לכתב ההגנה) ועלתה רק בחקירתו, וגם אז, רק בהדרגה ובאופן לא נחרץ. לא ניתן הסבר מניח את הדעת מדוע הגרסה - העומדת בליבת המחלוקת בין הצדדים בשאלת מימוש האופציה בהודעה בעל פה - לא הופיעה בתצהיר, ולא ניתן גם הסבר, מדוע לא הופיעה בתצהיר גרסתו בבית המשפט כי הדברים נאמרו לתובעת עוד "50 פעמים" במהלך מו"מ שהיה ביניהם במהלך השנים (עמ' 14 ש' 24-34). טענת ג'מאל כי הדברים נאמרו על ידי אחיו רשיד, במהלך מו"מ בעניין משך תקופת השכירות מהווה עדות שמיעה (לא נטען כי הייתה מניעה מלהגיש תצהיר מטעם רשיד, שהוא הנתבע 2 בהליך, ולא ניתן הסבר מדוע לא הוגש). גם אם הייתי קובעת כי מדובר באמירות קבילות על אף שנאמרו במהלך הליכי מו"מ, לא ניתן לראות בהן הודעת קיבול שניתנה בהתאם להסכם המסגרת, כפי שמשתקף ממנו אומד דעת הצדדים. זאת גם על רקע מערכת היחסים המסוכסכת ביניהם. מן הדברים עולה, כי מדובר בעדות כבושה ובלתי קבילה, וככזו משקלה הראייתי נמוך עד למאוד.

39. **שנית,** בעדותו בבית המשפט נטען על ידי ג'מאל לראשונה, כי האמירה נמסרה לב"כ התובעת דאז, עו"ד דקואר ולכמרים שהיו. טענה זו מהווה הרחבת חזית, היות ולא עלתה בכתב ההגנה, ולא נתנה לתובעת אפשרות לשלול אותה. הנתבעים שהנטל למסירת הודעת הקיבול מוטל עליהם בהיותם הניצע, לא זימנו את עו"ד דקואר לעדות. כאמור גם הנתבע 2 לא התייצב לעדות. ההלכה בעניין הימנעות מזימון עד קובעת, כי הימנעות בעל דין מהבאת ראיה או מזימון עד רלבנטי, מקימה חזקה ראייתית שלפיה, אילו היה עושה כן, היה הדבר פועל לרעתו. ככל שהראיה או העדות מרכזית יותר, כך יש לייחס לאי-הבאתה או לאי-זימון העד משקל ניכר ורוב יותר (ע"א 548/78 שרון נ' לוי, פ"ד לה(1) 736, 760 (1980); ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו, פ"ד מה(4) 651, 658 (1991)). ומשמדובר בעדות בעניין מהותי שבמחלוקת, מתקיימת חזקה ראייתית זו, המחזקת גם היא את המסקנה שאליה הגעתי.

40. **שלישית,** את טענת הנתבעים כי האמירה "אנחנו לא נצא מהמלון לפני שה-50 שנים יגמרו" שנאמרה בשנת 2005, בעידתנא דריתחא, עם פיצוץ הליכי המו"מ ביניהם, מהווה הודעת מימוש נאותה - אין לקבל. סעיף 5 לחוק החוזים קובע: "הקיבול יהיה בהודעת הניצע שנמסרה למציע והמעידה על גמירת דעתו של הניצע להתקשר עם המציע בחוזה על פי ההצעה". לקיבול הצעה תוקף משפטי, בהיותו הצעד האחרון הסופי במנגנון כריתת החוזה, והוא חייב לכן להביע את גמירת דעתו של הניצע להתקשר בחוזה. על הודעת הקיבול, להעיד על רצונו המוחלט והחד-משמעי של הניצע לקשור חוזה עם המציע בהתאם להצעה. מבחנה של גמירות הדעת הוא אובייקטיבי, וצריך לשקף את רצונו של הניצע להתקשר בהסכם (פרידמן וכהן, חוזים כרך א' 220 (2018)). גם אם אניח לצורך הדיון, כי עלה בידי הנתבעים להוכיח כי האמירה נאמרה על ידי ג'מאל לתובעת, או למי מטעמה, אין מקום לקבוע כי במבחן האובייקטיביות, מעידה אמירה זו על גמירות דעת הנתבעים, ומבטאת את רצון אמיתי שלהם להתקשר עם התובעת בהסכם שכירות - לתקופה נוספת של 19 שנים, שתחילתה 15 שנים לאחר מכן. באמירה זו אין לראות יותר ממה שהיא - התבטאות אימפולסיבית, בתגובה לכישלון נקודתי בהליכי מו"מ, בלשון מתריסה, שסביר יותר שנועדה להפעיל לחץ על התובעת או להשיא לנתבעים יתרון בהמשך הליכי המו"מ ביניהם. נזכיר, כי הליכי המו"מ בין הצדדים לאחר אירוע זה המשיכו, ובסופו של יום התגבשו לכדי הסכמות שניתן להן ביום 19.04.16 תוקף של פסק הדין (נספח 3 לכתב ההגנה). יתר על כן, מעדות ג'מאל עולה, שאף הוא עצמו לא ראה באמירה הודעת מימוש של האופציה במובנה המשפטי. בעדותו אמר שאינו יודע מהי אופציה (עמ' 15, ש' 15), וגרסתו שלפיה הדברים נאמרו לתובעת (במשתמע, באותו סגנון) עוד "50 פעמים", שלא נמצאה להם אינדיקציה בראיות, לא רק שאינה מחזקת את טענת הנתבעים כי יש לראות באמירה זו הודעת מימוש בעל



פה, אף להיפך. שהרי לו הייתה ניתנת לתובעת הודעת מימוש נאותה, כזו המשקפת את גמירות דעתם להתקשר עמה בחוזה האופציה, כזו שהאופן שבו ניתנה יש בו כדי להעיד באופן אובייקטיבי על גמירות דעתם, לא היה צורך שימסרו לתובעת "הודעות מימוש" נוספות. ככל שהתעורר ספק אצל הנתבעים, אם ניתן לראות באמירה זו או בדומותיה, הודעה המשקפת את גמירות דעתם לממש את הסכם האופציה, היה עליהם לתת לתובעת הודעת מימוש - גם אם בעל פה - בלשון ובדרך שיבטאו בבהירות את רצונם המוחלט והחד משמעי לממש את הסכם האופציה. הנתבעים אכן מסרו הודעה כזו לתובעת - במכתבם מיום 31.06.21. לאחר המועד שנקבע בהסכם.

41. **רביעית,** לא רק הסגנון שבו נאמרה האמירה ונסיבותיה, אלא גם המועד שנטען כי נאמרה, מוביל למסקנה כי לא ניתן לקבוע כי היא (או דומותיה) מהווה הודעת מימוש בהתאם לאומד דעת הצדדים בעניין זה לפי ההסכם. בסעיף 13 נקבע המועד למסירת ההודעה: **"... ובלבד שצד ב' יודיע לצד א', כי הוא חפץ בהארכה זו שנה אחת לפני תום תקופת הזיכיון הראשונה, כלומר תום תקופת שלושים השנים"**. מטענות הנתבעים עולה, כי לידים על פי לשון הסעיף, היה באפשרותם להודיע לתובעת על מימוש הסכם האופציה בכל מועד לאחר החתימה על הסכם המסגרת החל משנת 1992 ועד שנה לפני תום תקופת הזיכיון, קרי, גם 16 שנים לפני תום הסכם המסגרת. מדובר בפרשנות לא סבירה שאין לקבלה. היא אינה מתיישבת עם לשונו הפשוטה של ההסכם שנאמר בו "שנה אחת לפני תום...", כן אינה מתיישבת עם אומד דעת הצדדים כפי שהוא משתקף מתוכן ההסכם, נסיבות חתימתו והרציונל העומד בבסיס חוזה אופציה ככלל ובמקרה זה, שנועד לאפשר לניצע לשקול ולהודיע אם ברצונו לממש את הסכם האופציה, בסמוך למועד תחילתו, בהתאם לנתונים ולנסיבות באותה עת. פרשנות זו אינה מתיישבת גם עם סעיף 8(א) לחוק החוזים שקובע "אין לקבל הצעה אלא תוך התקופה שנקבעה לכך בהצעה, ובאין תקופה כזו - תוך זמן סביר". בהסכם האופציה בין הצדדים נקבע מועד ברור למסירת הודעת קיבול, שנה אחת לפני תום השכירות המקורית. גם לולא היה נקבע מועד מפורש בהסכם, והיה על הנתבעים לתת לתובעת הודעת קיבול "תוך זמן סביר" כלשון הסעיף, הקביעה "תוך זמן סביר" אינה סובלת פרשנות שלפיה מסירת הודעת קיבול 16 שנים או 5 שנים במסגרת התביעה השנייה (לכך נתייחס בהמשך) לפני תחילת הסכם האופציה הם זמן סביר למסירת הודעת הקיבול. בע"א 163/84 הנ"ל, התייחס בית המשפט לטענה דומה של הניצעים שעלתה ביחס לתכתובת בין צדדים מספר שנים קודם לכן, שנטען כי מלמדת על רצונם לממש את האופציה, וקבע: "כיוון שהאופציה נותרה 'פתוחה', אין ללמוד מתכתובת, שנערכה 6 שנים לפני משלוח הודעות המימוש הרלוואנטיות לדין זה, על כוונת הצדדים, כפי שהיא באה לידי ביטוי בהודעות אלה ובהסכם האופציה עצמו, שהרי דברים רבים יכלו להשתנות בפרק זמן ארוך זה". (סעיף 11 לפסק הדין). יישומה של קביעה זו נכון בבחינת קל וחומר בענייננו, שבו נסמכים הנתבעים על אמירות בעל-פה, במסגרת הליכי מו"מ, 16 שנים (ואף אם פחות) לפני תום תקופת השכירות המקורית.

42. מכל המקובץ לעיל יש לקבוע, כי טענת הנתבעים שנתנו לתובעת הודעת/הודעות מימוש בכתב - דינה להידחות. הנתבעים לא הוכיחו כי האמירה נאמרה, על ידי מי ולמי; לא הוכח כי נאמרה בהזדמנויות נוספות; לחלופין, גם אם היה ניתן לקבוע כי האמירה נאמרה (או דומות לה באותו סגנון ונסיבות), לא ניתן לקבוע כי לשון האמירה או נסיבות אמירתה אגב הליכי מו"מ בהליכים משפטיים, משקפות באופן אובייקטיבי וחד משמעי את גמירות דעתם של הנתבעים לממש את הסכם האופציה. יש לקבוע אפוא; כי לא עלה בידי הנתבעים להוכיח כי נתנו לתובעת הודעת מימוש נאותה בעל פה בהתאם ובמסגרת הזמן שנקבעה בהסכם.

בהסכם נקבע שמימוש האופציה יהיה בהודעה לא בהתנהגות



43. לטענת הנתבעים, הם יכלו להודיע לתובעת על מימוש האופציה גם בהתנהגות (סעיף 3 לסיכומים), ויש לקבוע כי התובעת קיבלה הודעת מימוש במשתמע, מאחר שידעה כי אין בכוונתם לפנות את המלון לפני תום כל תקופת השכירות, כולל האופציה.

44. בהקשר זה טענו הנתבעים, כי הם השקיעו בשיפוץ המלון סכום התחלתי של 3.7 מליון ₪ (עניין זה אינו שנוי במחלוקת - ר' סעיף 39 לפסק הדין נספח 6 לכתב ההגנה, שממנו עולה גם, כי אין מחלוקת שהתובעת לא השיבה לנתבעים סכום זה, אם כי הצדדים חלוקים ביחס לשאלה על ידי מי הושקע הסכום, ולמי על התובעת להשיבו. סוגיה שתידון בהליך המתאים), והתובעת ידעה כי בכוונתם להפעיל את המלון עד שיכסו את מלוא סכום ההשקעה. נטען כי התובעת ידעה גם מעצם העובדה שהנתבעים התגוננו החל משנת 2002 בהתמדה ונחישות נגד תביעות הפינוי שהגישה נגדם, כי בכוונתם להישאר במלון עד לתום תקופת האופציה, וטענתה כי ציפתה שהנתבעים יפנו את המלון בתום תקופת השכירות הראשונה מיתממת ונעדרת תום לב, וככל שהיה לה ספק, הייתה צריכה לפנות ולברר זאת מולם.

45. טענת הנתבעים כי היה בידם לממש את האופציה גם במשתמע, על דרך ההתנהגות, לנוכח ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים בהסתמך על טענות או מסמכים שהוגשו במסגרתם, שמהם היה עליה להסיק כי בכוונתם לממש את האופציה, דינה להידחות.

46. בהתאם להלכה הפסוקה, שפורטה לעיל בהרחבה, על הניצע למסור למציע הודעת קיבול בדרך שהתווה המציע בהצעתו. בהסכם המסגרת נקבע כי הדרך למימוש האופציה היא במסירת הודעה לתובעת, **במועד שנקבע** בהסכם. לא נקבע בהסכם האופציה במפורש ולא עולה מלשונו, כי התובעת הסכימה שמימוש האופציה יכול להיעשות גם בדרך של התנהגות. כאמור, סטייה של ניצע מדרישת המציע בדבר דרך קיבול ההצעה, אינה מהווה קיבול של ההצעה, ואינה אפקטיבית לכריתת הסכם בין הצדדים. טענת הנתבעים כי היה ברור לתובעת שבכוונתם לממש את האופציה, אינה פוטרת אותם ממסירת הודעה על החלטתם לממש את האופציה, שהיא הדרך שצדדים התוו בהסכם המסגרת, ואינה מחליפה אותה. בעניין אביבי נדחתה טענה דומה תוך שנקבע: "אין חולק באם נקבעה דרך למימוש האופציה, הרי זו הדרך המחייבת להוציא את המכר, שלגביו ניתנה אופציה, מן הכוח אל הפועל, ויש לפעול על פיה כתנאי למימוש האופציה. לפיכך דבריו של עו"ד ברנר, על פיהם ברור היה שהכוונה היא שהאופציה תמומש, אינם יכולים לבוא במקום מתן הודעה על מימוש האופציה, שהיא הדרך אותה התווה הצדדים למימוש האופציה"

47. למעשה די באמור, כדי לדחות את טענות הנתבעים בדבר מימוש האופציה בהסכם המסגרת, בדרך של התנהגות. למעלה מן הצורך נתייחס בקצרה למסמכים ולראיות שנטען על ידי הנתבעים כי יש לראות בהם מימוש האופציה בהתנהגות.

48. לטענת הנתבעים היה על התובעת להסיק מהתגוננותם נגד תביעות הפינוי שהגישה נגדם (הראשונה הוגשה בשנת 2002 והשנייה בשנת 2017) כי בכוונתם לממש את הסכם האופציה (שמועד תחילתו נקבע ליום 01.01.2022) ולהישאר במלון עד לתום תקופת השכירות בשנת 2040. טענה זו אין לקבל, משאין לקבוע, כי מסקנה זו היא המסתברת וההגיונית יותר בנסיבות העניין. העובדה שבין הצדדים מתנהלים ללא הפוגה, משנת 2002 הליכים משפטיים, מעידה על מערכת יחסים מסוכסכת מתמשכת, שאין לומר כי המסקנה הסבירה העולה ממנה היא, שהנתבעים יהיו



מעוניינים בנסיבות אלה, להאריך את ההתקשרות העסקית עם התובעת לתקופה של 19 שנים נוספות. בעדותו בבית המשפט התייחס ג'מאל לתחילת ההתקשרות עם התובעת באמרו: "אנחנו לא חיפשנו להיות מלונאים. אנחנו אנשי מוסך, מוסכניקים. יש לנו מכון רישוי, ומוסך, אנשים עם ידיים מלוכלכות אבל הלב נקי, שכנעו את אחי ראשיד שייכנס לעזור להם במנזר שהיה נטוש וחירבה. היה הרוס..." (עמ' 13, ש' 10-13). עדותו בעניין זה מתיישבת עם טענות הנתבעים בהליך זה כמו גם בתביעה השנייה, שלפיהן הפעלת המלון משנת 1992 ועד היום הסבה להם הפסדים ניכרים, שעד היום לא עלה בידם לכסות. טענות אלה, אינן תומכות במסקנה כי בנסיבות אלה ירצו הנתבעים להמשיך ולהפעיל את המלון לתקופה ארוכה נוספת, שאף ספק אם מצביעה על התנהלות עסקית-כלכלית סבירה והגיונית.

49. הנתבעים טוענים בנוסף, שהתובעת חייבת להם מיליוני שקלים בגין הפרת הוראות הסכם המסגרת (שלא החזירה להם את סכום ההשקעה הראשוני בתוך 10 שנים בהתאם להוראותיו, ולא הפנתה אליהם צליינים כפי שהתחייבה ועוד) וכי חלה עליה חובה לאפשר להם להקטין את נזקיהם, באמצעות הפעלת המלון עד לכיסוי ההפסדים. הטענה להפרת ההסכם על ידי התובעת, גם אם אצא מתוך הנחה שהיא נכונה, לא נקבעה בהסכם המסגרת כתנאי המפעיל אוטומטית את הסכם האופציה, ואין לה נפקות בנסיבות בהן לאחר שלא ניתנה הודעת מימוש בהתאם להסכם, פקע הסכם האופציה מאליה.

50. באשר לטענות הצדדים במישור הכספי, בהסתמך (הנתבעים) על הקביעות בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט בתביעה השנייה ובפסק הדין שדחה אותה (שהוגש נגדו ערעור ואינו חלוט); או בהתייחס (התובעת) לתיק ההוצאה לפועל שהתובעת פתחה נגד הנתבעים בגין סכום החוב על פי פסק הדין בתביעה הראשונה שלא פרעו (בקשת רשות להתגונן שהגישו הנתבעים בהוצאה לפועל בטענת פרעתי נדחתה, ר' החלטתי מיום 19.06.22), אין מקום להידרש להן בהליך זה שאינו האכסניה המתאימה לבירורן. ואולם גם אם הייתי יוצאת מתוך נקודת הנחה שלתובעת יתרת חוב כלפי הנתבעים, אין בכך כדי להוביל למסקנה שהתובעת ידעה כי הנתבעים ירצו בהמשך הפעלתו למשך 19 שנים נוספות, בעיקר בנסיבות בהן לטענת הנתבעים עצמם, ניהול המלון אינו רווחי והסב להם הפסדים ניכרים, מעבר להליכים משפטיים סבוכים וממושכים. טענות הנתבעים בדבר ההפסדים שצבר המלון מוצאות חיזוק גם בעדות גליאנוס, שלדבריו רק בשנת 2017 הפסיד המלון מעל 3.5 מיליון ₪, ונגד החברה (הנתבעת 1) פתוחים 31 תיקי הוצאה לפועל בסכום כולל של 1,186,449 ₪. לא מצאתי עילה שלא לקבל את עדותו שלפיה בנסיבות בהן מדובר בחברה שלא עומדת בהתחייבויותיה וצוברת הפסדים, סברה התובעת כי לא תמשיך בשכירות לאחר תום התקופה הראשונה (עמ' 7 ש' 32-36; עמ' 8 ש' 1-6 לפרוטוקול), שאותה מצאתי הגיונית. זאת גם שעה שאין חולק כי בידי הנתבעים לנקוט כנגד התובעת, הליך מתאים בגין חובותיה כלפיהם, ככל שימצאו כי מתקיימת עילה לכך, וניהולו יש להניח, יהיה יעיל וקצר יותר מניהול המלון למשך 19 שנים נוספות, רק לצורך כיסוי אותו חוב.

51. את טענתם כי נמסרה לתובעת הודעת מימוש במשתמע של האופציה, סומכים כאמור הנתבעים על מסמכים מהליכים משפטיים קודמים. כך למשל הפנו לציטוט מסעיף 25 לפסק הדין בתביעה השנייה (נספח 6 לכתב ההגנה) שבו נכתב "לטענת הנתבעים, עולה מן ההסכמים הנ"ל כי המקרקעין הוחכרו לנתבעים כולם או חלקם, למשך כ-50 שנה כלומר עד סוף שנת 2041". מדובר בציטוט טענת הנתבעים בכתב הגנה שהגישו בשנת 2017 בתביעה השנייה, שאין לראות בו קביעה שיפוטית מחייבת כטענת הנתבעים, ולא רק משום ששאלת מימוש הסכם האופציה לא נדונה באותה תביעה וממילא לא נקבע ביחס אליה כל ממצא שיפוטי. טענת הנתבעים בכתב הגנה שהגישו מספר שנים לפני תום מועד תקופת השכירות המקורית, בתביעה שאינה עוסקת כלל בשאלת מימוש האופציה, אינה מהווה הודעת קיבול



נאותה, משלא מתקיימים בה התנאים הנדרשים כמפורט לעיל (ביחס לגמירות הדעת והמועד - ר' לענין זה הדיון בשאלת מימוש האופציה בעל-פה).

52. באשר לטענת הנתבעים כי עמידת התובעת על התביעה לפינוי המלון משום שלא מימשו את הסכם האופציה נעדרת תום לב, היות והיה עליה לפנות אליהם ולברר אם ברצונם לממש את הסכם האופציה - אין לקבלה. לא הונחה כל תשתית המבססת חובה המוטלת על מציע בהסכם אופציה לברר מבעוד יום עם הניצע, אם ברצונו לממש את הסכם האופציה. מנגד, על פי ההלכה הפסוקה, מוטלת הייתה חובה על הנתבעים בהיותם הניצעים למלא באופן מדויק וקפדני אחר התנאים שנקבעו לאופן מימוש הסכם האופציה. מלשון הודעת המימוש ששלחו לתובעת ביום 31.12.21 שכתב בה בפשטות "אנו מודיעים לכם כי החלטנו לממש את האופציה" ניתן להסיק, כי היא נשלחה לתובעת בסמוך לאחר שהנתבעים קיבלו החלטה זו. משנדחתה ההודעה על ידי התובעת, מאחר שנתנה באיחור, עמידתה של התובעת על פינוי המלון מכוח זכויותיה על פי דין, אינה קנטרנית, טרדנית או נעדרת תום לב.

53. באשר לטענת הנתבעים כי התובעת ידעה כי בכוונתם להישאר במלון עד לתום השכירות כולל תקופת האופציה, לנוכח ההליכים שהתנהלו בין הצדדים לבין רשויות המס (אוזכר גם בסעיף 36 לפסק הדין, נספח 6 לכתב ההגנה) והעובדה שהנתבעים שלמו דמי רכישה בגין עסקה במקרקעין ל - 49 שנים, אין מקום להסיק ממנה את המסקנה הנטענת.

54. מן הראיות שצורפו עולה כי ביום 29.5.1997 (נספח 12 לכתב ההגנה) נדרשו הנתבעים להצהיר על הסכם השכירות/חכירה שנקבעה בהסכם ל-30 שנים ואופציה ל-19 שנים נוספות. הצדדים הגישו השגותיהם אשר נדחו בהחלטת המנהל מיום 13.6.2001 (נספח 13 לכתב ההגנה), שעליה הגיש הצדדים עררים נפרדים, והדיון בהם אוחד בהחלטת בית המשפט המחוזי מיום 25.7.2004 (נספח 17 לכתב ההגנה). במקביל להליך מול רשויות המס התנהלו בין הצדדים הליכי מו"מ בתביעה הראשונה (פרוטוקול דיון בעררים המשותפים מיום 17.2.2005 - נספח 19 לכתב ההגנה; הודעת התובעת מיום 23.1.2005 לוועדת הערר - נספח 20 לכתב ההגנה). הנתבעים טענו, כי לאחר שהמו"מ ביניהם בתביעה הראשונה התפוצץ במהלך מרץ-אפריל 2005, הם חתמו ביום 19.4.2005 על הסכם פשרה עם רשויות המס שלפיו שווי המכירה לכל תקופת ההסכם כולל האופציה ליום המכירה הועמד על 980,000. מעיון עולה, כי בהסכם הפשרה (נספח 21 לכתב ההגנה) נקבע שווי העסקה אך לא נכתב כי הוא מתייחס לכל התקופה כולל האופציה (49 שנים). ההשגה שהגישו הנתבעים לא צורפה לכתב ההגנה, ואולם ממסמך של התובעת (נספח 23 לכתב ההגנה) עולה, כי התובעת השיגה על קביעת רשויות המס כי מדובר בעסקת מקרקעין למשך 49 שנים.

55. מן המסמכים הללו עולה, כי רשויות המס ראו בהסכם המסגרת עסקת מקרקעין לתקופה של 49 שנים (חכירה למשך 30 שנים ואופציה להארכה של 19 שנים נוספות), ושומת המס נערכה בהתאם לה. בע"א 10846/06 "בזק" **החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' מנהל מס שבח מקרקעין - רחובות** [פורסם בנבו] (2011) (להלן - **עניין בזק**) דן בית המשפט העליון בסוגיית מיסוי עסקת מקרקעין, הכוללת תקופת האופציה, שלא ידוע אם תמומש בסופו של יום. נקבע, כי חוק מיסוי מקרקעין, מטיל מס על אירוע של מכירת "זכות במקרקעין" המוגדרת בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין "...חכירה לתקופה של עשרים וחמש שנים..." והמונח "חכירה לתקופה" לפי אותו סעיף הוגדר "התקופה המירבית שאליה יכולה החכירה להגיע לפי כל זכות שיש לחוכר או לקרובו מכוח הסכם או מכוח זכות ברירה הנתונה



לחוכר או לקרובו בהסכם". נקבע בפסק הדין, כי משילובן של ההגדרות הללו עולה, כי לצורך חישוב תקופת החכירה תבוא בחשבון גם תקופת חכירה שניצולה תלוי בהפעלת אופציה הנתונה לחוכר.

56. וביישום הדברים בענייננו, ועל אף שלא הוגשו מכלול הראיות לעניין זה ניתן לקבוע, שכלל שהנתבעים שלמו מס רכישה בעבור מלוא התקופה, כולל תקופת האופציה, הרי שעשו זאת בהתאם לחיובם מכוח חוק מיסוי מקרקעין, ללא תלות בשאלה אם בכוונתם לממש את האופציה בעתיד אם לאו. לטענתם שלפיה תשלום מס הרכישה בעבור כל התקופה כולל האופציה, מהווה מימוש של האופציה, אין אפוא יסוד, גם אם היה בידעת התובעת.

57. הצדדים העלו טענות נוספות, שלא מצאתי כי יש בהן כדי לשנות מן המסקנה שאלה הגעתי, ומשכך לא מצאתי להידרש להן.

58. בסיכומם של דברים יש לקבוע; כי הנתבעים לא מסרו לתובעת הודעת מימוש בדרך ובמסגרת הזמן שנקבעו בהסכם האופציה. משלא הסכימה התובעת לקבל את הודעת המימוש בכתב שניתנה לה באיחור, פקע הסכם האופציה, ותקופת השכירות המקורית על פי הסכם המסגרת הסתיימה ביום 31.12.21.

59. כאמור, הנתבעים בסיכומים מטעמם, חזרו על טענתם שלפיה הליך סדר דין מהיר אינו מתאים להכרעה בפינוי מבנה מלון. מדובר אכן במלון (של 58 חדרים) הפועל מזה שלושים שנים, שאין להקל ראש בהחלטה המורה על פינויו. ואולם אין בדבר זה כשלעצמו, בהינתן המחלוקת הממוקדת הנדרשת להכרעה, בשאלת מימוש האופציה בהתאם להסכם, כדי להוות מניעה מניהול ההליך בסדר דין מהיר, גם בדיעבד. זאת, על אף טענות הצדדים בהתייחס להליכים קודמים, שהצריכו בחינת ראיות רבות שהוגשו מטעמם (מאות עמודי נספחים הכוללים חוות דעת, בקשות, החלטות, פרוטוקולים, התכתבויות, פסקי דין ועוד), שהייתה חריגה ביחס למקרים הנדונים ככלל במסגרת הליך זה.

סוף דבר;

60. התביעה מתקבלת.

61. בשים לב לאופי הנכס, ניתנת לנתבעים שהות להתארגנות והיערכות לפינוי המלון עד ליום 01.11.22.

62. אני מחייבת את הנתבעים לשאת בהוצאות משפט התובעת (אגרות ששולמו) ושכ"ט ב"כ בסך (כולל מע"מ) של 20,000 ₪ שישולמו בתוך 30 ימים מהיום, וישאו הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא לצדדים העתק פסק הדין.

ניתן היום, ד' אב תשפ"ב, 01 אוגוסט 2022, בהעדר הצדדים.

עמוד 14

