

א

1. ש' כאכון, מלונות ונופש בע"מ

2. נוף הארבל בע"מ

נגד

עמידר, החברה הלאומית לשיכון עולים בע"מ

וערעור שכנגד

ב

בבית־המשפט העליון בשבתו כבית־משפט לערעורים אזרחיים

[16.11.1998]

לפני הנשיא א' ברק והשופטים ת' אור, א' מצא

ג

המשיבה התקשרה בשנת 1991 עם המערערות, שבבעלותן ובניהולן כפר נופש, בהסכם שעיקרו שיכון עולים חדשים בכפר הנופש. בעקבות כריתת ההסכם, וכחלק מההיערכות לו, שיפצו המערערות את מבני כפר הנופש, כך שבמקום שמונה קוטג'ים דו-משפחתיים העמידו לרשות המשיבה שישים חדרים נפרדים ושישה מטבחים. לאחר חודשים מספר ביטלה המשיבה את ההסכם בטענה שהמערערות הפרו אותו הפרה יסודית, שכן לא היה בידיהן היתר בנייה התואם את המבנים הקיימים בכפר, ולא היה בידיהן רישיון עסק מתאים. בית־המשפט המחוזי קבע כי ההסכם בוטל שלא כדין. מכאן הערעור שכנגד. הערעור נסב על גובה הפיצויים שנפסקו.

ד

בית־המשפט העליון פסק:

ה

(1) צדק בית־המשפט המחוזי בקביעתו כי היעדרו של היתר בנייה תקף אינו מהווה הפרה של ההסכם נושא הסכום. זאת מהטעם שכוונת הצדדים, כפי שהיא עולה מלשון ההסכם ומעדויות הצדדים, הייתה לרישיונות ולאישורים שעניינם הישיר הוא מתן שירותי אירוח. דהיינו רישיון עסק ולא היתר בנייה. אף אם יש ממש בטענת המשיבה, שלפיה על הרשות המוסמכת לתת רישיון עסק להביא בחשבון גם שיקולים של תכנון ובנייה, אין בכוחה של טענה זו לשנות מכוונת הצדדים כפי שהיא עולה מלשון ההסכם ומנסיבות כריתתו (677, 678 ב – ג).

ו

(2) הפגמים שנפלו ברישיון העסק שבידי המערערות הינם פגמים פורמאליים שהיה ניתן לתקנם בנקל. על-פי חומר הראיות, היה לרשות המקומית עניין רב בכך שכפר הנופש יהיה פעיל, ושההסכם עם המשיבה יקוים. לכן לו הייתה המשיבה פונה אל המערערות ומודיעה

ז

* הערת המערכת: פסק־הדין נמסר לפרסום באיחור, ולפיכך מתפרסם עתה.
פסקי־דין, כרך נה, חלק ראשון, תשס"א/תשס"ב 2001

- להן מבעוד מועד כי לאור היעדרו של רישיון עסק לפי פריט 120 לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשל"ג 1973-, ברצונה לבטל את ההסכם, היו המערערות דואגות להסדרתו של רישיון העסק והיו מצליחות לקבל רישיון עסק לפי פריט 120, שעניינו רישיון לניהול מלון או בית אירוח במקום רישיון לפי פריט 108 שהיה בידן, שעניינו השכרת חדרים בתוך דירה (1678, 679 ג – ה).
- (3) הטענה כי המערערות הפרו את ההסכם גם בכך שלא היה להן רישיון עסק מתאים, הועלתה לראשונה בכתב-ההגנה שהוגש על-ידי המשיבה לבית-המשפט המחוזי. בבסיס הודעת הביטול ששלחה המשיבה למערערות עמדה רק עילת ביטול אחת – היעדר היתר בנייה תקף. בנסיבות עניין זה המשיבה אינה יכולה להסתמך על עילת ביטול שלא עמדה לנגד עיניה בעת הביטול ושלא הופיעה בהודעת הביטול ששלחה למערערות (1679 – ז).
- (4) הסתמכות על טענות בדבר היעדר רישיון עסק מתאים כעילה לביטול ההסכם, כאשר המערערות יכלו לקבלו לו אך הייתה המשיבה מסבה תשומת-לבן שלטענתה יש צורך ברישיון כזה – נגועה בחוסר תום-לב (680א).

ג

חקיקה ראשית שאוזכרה:

– חוק רישוי עסקים, תשכ"ח 1968-, סעיפים 1, 1(א), 1(א)1, 1(א)1(6).

ד

חקיקת משנה שאוזכרה:

– תקנות רישוי עסקים (תקופת תקפם של רישיונות, חידושם ואגרות), תשל"ה 1974-.

– צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשל"ג 1973-, התוספת, פריטים 108, 120.

ה

פסקי-דין של בית-המשפט העליון שאוזכרו:

- [1] בג"ץ 315/88 דולב נ' ראש המועצה האזורית אפעל, פ"ד מג(1) 98.
- [2] בג"ץ 53/86 ירמיהו עייני בע"מ – חברה לבנייה נ' ראש עיריית קריית-מוצקין, פ"ד מ(4) 45.
- [3] ע"א 189/86 לוי נ' פייגנבלט, פ"ד מב(4) 206.
- [4] ע"א 220/83 חברת אהרן רוטנברג בע"מ נ' חברת פלמה בע"מ, פ"ד לט(2) 372.
- [5] ע"א 464/81 מפעלי ברוך שמיר חברה לבנין ולהשקעות בע"מ נ' הוך, פ"ד לז(3) 393.
- [6] ע"א 3940/94 שמואל רוני חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' ס.ע.ל.ר חברה לבנין בע"מ, פ"ד נב(1) 210.

ז

פסקי-דין, כרך נה, חלק ראשון, תשס"א/תשס"ב 2001 674

ספרים ישראליים שאוזכרו:

[7] א' וינוגרד דיני רשויות מקומיות (מהדורה 4, 1988).

א

ערעור וערעור שכנגד על פסק-דינו של בית-המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (השופט י' זפט) מיום 10.10.1996 בת"א 802/92. הערעור נתקבל בחלקו. התיק הוחזר לבית-המשפט המחוזי. הערעור שכנגד נדחה.

ב

עליזה בן-יצחק – בשם המערערות (המשיבות בערעור שכנגד);
גיורא אונגר, שלומית סלע – בשם המשיבה (המערערת בערעור שכנגד).

ג

פסק-דין

השופט ת' אור

1. ערעור וערעור שכנגד על פסק-דינו של בית-המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו (השופט י' זפט), שבו נקבע כי הסכם שנכרת בין המערערות למשיבה בוטל על-ידי המשיבה שלא כדין. בגין הנזקים עקב הפרה זו של ההסכם פסק בית-המשפט למערערות פיצויים בסך 50,000 ש"ח. בנוסף, חויבה המשיבה בהוצאות משפט בסך 25,000 ש"ח. ערעור המערערות הוא על מיעוט הפיצויים שנפסקו להן. הערעור שכנגד הוא על הקביעה שבביטול ההסכם על-ידיה הפרה המשיבה את ההסכם וכן על חיובה בתשלום פיצויים למערערות.

ד

ה

העובדות והשאלות שבמחלוקת

2. ביום 27.3.1991 התקשרה עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן – המשיבה) עם המערערות, שבבעלותן ובניהולן כפר נופש בשם "מצוק הארבל" במושבה מגדל שליד הכנרת (להלן – כפר הנופש), בהסכם שעיקרו שיכון עולים חדשים בכפר הנופש (להלן – ההסכם).

ו

עובר לכריתת ההסכם כלל כפר הנופש שמונה קוטג'ים דו-משפחתיים אשר חולקו לארבעה אגפים. בעקבות כריתת ההסכם, וכחלק מההיערכות לו, שיפצו המערערות את מבני הכפר כך שיעמדו בדרישות ההסכם. על-פי ההסכם, נדרשו המערערות להעמיד פסקי-דין, כך נה, חלק ראשון, תשס"א/תשס"ב 2001 675

ז

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי

לרשות המשיבה שישים חדרים נפרדים, מאובזרים ומצוידים על-פי רשימה שצורפה להסכם, ולהקים שישה מטבחים אשר ישרתו, כל אחד בנפרד, עשרה חדרי אירוח. כן סוכם שהמערערות יוסיפו לכל חדר אירוח חדר שירותים.

א

עם תום הכנת כפר הנופש ערך נציג המשיבה ביקורת במקום, ובעקבותיה אושר כפר הנופש על-ידי המשיבה. ביום 22.5.1991 נכנס ההסכם לתוקף.

ביום 19.6.1991 נשלח אל המשיבה מכתב מאת המשרד לאיכות הסביבה, בחתימתה של הגברת נאוה קוקוש, ולפיו ניתן לכפר הנופש היתר בנייה לשמונה קוטג'ים למגורים, וטרם הוצא היתר בנייה המתאים למצב המבנים הקיים בכפר הנופש. באמצעות מכתב זה ביקשה גברת קוקוש, רכזת תעשיות ושפכים ביחידה לאיכות הסביבה, להתריע מפני מפגעים סביבתיים ותברואתיים שמקורם בליקויים במערכת הביוב בכפר הנופש.

ג

ביום 3.7.1991, בעקבות קבלת המכתב האמור, שלחה המשיבה למערערות הודעה על ביטול ההסכם, שכן, לטענתה, הפרו המערערות את ההסכם הפרה יסודית.

ד

המערערות, אשר סברו כי לא הייתה למשיבה כל הצדקה לביטול החוזה, הגישו לבית-המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו תביעה כספית בסך 1,200,000 ש"ח כנגד המשיבה בגין הפרת חוזה וביטולו שלא כדין. בית-המשפט המחוזי קיבל את תביעת המערערות וקבע, שביטול ההסכם על-ידי המשיבה נעשה שלא כדין ובחוסר תום-לב.

ה

3. במבוא להסכם מופיעה הצהרת המערערות, ולפיה:

"המארח [המערערות – ת' א'] מצהיר כי בידו כל האישורים והרשיונות הנדרשים לפי כל דין לצורך מתן השירותים לפי הסכם זה בכלל ולניהול מלון בפרט, וכי המלון תקין ומתאים למתן השירותים כאמור בהסכם".

ו

על-פי הוראת סעיף 13.2 להסכם, הצהרה זו מהווה תנאי יסודי בו. בשולי ההסכם, בעמ' 6, מאשרת עורכת-דין של המערערות, כי:

ז

"...בידי המארח כל האישורים והרשיונות הנדרשים עפ"י כל דין למתן השירותים על פי הסכם זה לרבות לניהול המלון".

טענת המשיבה בבית-המשפט המחוזי הייתה כי המערערות הפרו תנאי זה בשניים:
 (א) לא היה בידיהן היתר בנייה התואם את המבנים הקיימים בכפר; (ב) לא היה בידיהן
 רישיון עסק מתאים על-פי תקנות רישוי עסקים (תקופת תקפם של רישיונות, חידושם
 ואגרות), תשל"ה-1974- לניהול מלון או בית אירוח – רישיון עסק לפי פריט 120
 לתוספת לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), תשל"ג-1973 - (להלן – הצו).

א

אין מחלוקת כי בידי המערערות היה היתר בנייה לשמונה קוטג'ים למגורים, ולא
 לשישים יחידות אירוח, שאותן נדרשו להעמיד לרשות המשיבה על-פי ההסכם. כן היה
 בידי המערערות רישיון עסק שניתן לפי פריט 108 לתוספת לצו (השכרת חדרים בתוך
 דירה, כשמספר החדרים המיועדים להשכרה עולה על שלושה), ובו מתואר העסק
 כ"כפר נופש". רישיון עסק זה נרשם על שמו של מר שלום כאכון, מנהל המערערות 1
 ובעל המניות העיקרי בה.

ב

ג

על בסיס עובדות אלה טענה המשיבה שלא די באישורים כאמור שהיו בידי
 המערערות כדי לעמוד בדרישות ההסכם, וכי היעדרם של אלה מהווה הפרה של
 ההסכם. בית-המשפט המחוזי דחה את טענות המשיבה. להלן אתיחס לשתי הטענות
 אשר העלו המשיבות ולנימוקים לדחייתן.

ד

היעדר היתר בנייה תקף

4. בית-המשפט המחוזי קבע כי היעדרו של היתר בנייה תקף אינו מהווה הפרה
 של ההסכם. זאת מהטעם, שכוונת הצדדים, כפי שהיא עולה מלשון ההסכם ומעדויות
 הצדדים, הייתה לרישיונות ולאישורים שעניינם הישיר הוא מתן שירותי אירוח. דהיינו,
 רישיון עסק ולא היתר בנייה. חיזוק למסקנה זו מצא בית-המשפט במכתבה של גברת
 קוקוש שבו היא כותבת למשנה למנכ"ל המשיבה, מר יוסף מורנו, את הדברים האלה:

ה

"בשיחת טלפון עם מר עומרי אביטל ממשרדך, בתאריך 10 ליוני 1991
 יידעתי אותו על מפגע זה ועל המצב הקיים [הכוונה להיתר בנייה מתאים,
 כפי שמציינ בית-המשפט – ת' א' א] אך הוא טען, כי למקום יש רישיון עסק
 חתום על ידי ראש המועצה וזה מספק אותו".

ו

טענתה של המשיבה כנגד קביעה זו היא שקיומו של היתר בנייה כדין הינו תנאי
 לקבלת רישיון עסק, ואין מחלוקת כי קיומו של רישיון עסק היווה תנאי בהסכם.
 לטענתה, מטרתו של חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 - הינה, בין היתר, קיום הדינים

ז

הנוגעים לתכנון ולבנייה ולמניעת סכנות וכן הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים (ראו סעיפים 1(א) ו-11(א)(1) (6) לחוק).

א

בדין נדחתה טענה זו על-ידי בית-המשפט המחוזי. ראשית, אמנם בין המטרות לרישוי המופיעות בסעיף 1 לחוק רישוי עסקים מופיע גם "קיום הדינים הנוגעים לתכנון ולבניה...". אולם, כפי שמציין ד"ר א' וינוגרד בספרו דיני רשויות מקומיות [7]:

ב

"...בין המטרות לרישוי אנו מוצאים גם את 'קיום הדינים הנוגעים לתכנון ולבניה'. יש צורך להבין זאת כך: אם אדם מבקש רישיון לעסק במקום אשר אינו מותר לפי חוק התכנון והבניה או תכנית בנין-ערים רשאית רשות הרישוי לסרב לתיתו בשל כך. פרט לכך – אין לייחס למחוקק כוונה שחוק הרישוי ישמש כמכשיר נוסף לאכיפתו של חוק התכנון והבניה, אשר בו ישנן הוראות מתאימות למניעת שימוש אסור וענישה על עבירות של שימוש אסור כולל צוים להפסקת אותו שימוש" (שם [7], בעמ' 249-250).

ג

שנית, אף אם יש ממש בטענת בא-כוח המשיבה, ולפיה על הרשות המוסמכת לתת רישיון עסק להביא בחשבון גם שיקולים של תכנון ובנייה (ראו בג"ץ 315/88 זולב נ' ראש המועצה האזורית אפעל [1], בעמ' 104. וכן ראו בג"ץ 53/86 ירמיהו עייני בע"מ – חברה לבנייה נ' ראש עיריית קריית-מוצקין [2], בעמ' 48), אין בכוחה של טענה זו לשנות מכוונת הצדדים כפי שהיא עולה מלשון ההסכם ומנסיבות כריתתו. הלכה היא, כי:

ד

"...ההכרעה בשאלה, אם השגתו של רישיון על-פי חיקוק הינה בבחינת תנאי מתלה, תיבחן על-פי כוונתם של הצדדים, כפי שזו עולה מנוסח החוזה ובמידה מסוימת גם מיתר הנסיבות" (ע"א 189/86 לוי נ' פייגנבלט [3],

ה

בעמ' 210; וכן ראו: ע"א 220/83 חברת אהרן רוטנברג בע"מ נ' חברת פלמה בע"מ [4], בעמ' 376; ע"א 464/81 מפעלי ברוך שמיר חברה לבנין ולהשקעות בע"מ נ' הוך [5], בעמ' 399).

ו

היעדר רישיון עסק מתאים

ז

5. בפני בית-המשפט המחוזי עמדה השאלה אם די ברישיון העסק שהיה בידי המערערות כדי לעמוד בדרישות ההסכם. כזכור, על-פי ההסכם נדרשו המערערות להצטייד ברישיון לניהול מלון או בית אירוח, שהוא רישיון עסק הניתן לפי פריט 120

פסקי-דין, כך נה, חלק ראשון, תשס"א/תשס"ב 2001

678

לתוספת לצו. אולם בפועל היה בידי המערערות רישיון עסק שניתן לפי פריט 108 (שעניינו השכרת חדרים בתוך דירה, כשמספר החדרים המיועדים להשכרה עולה על שלושה). עם זאת ברישיון העסק שהיה בידי המערערות צוין כי מהותו של העסק היא "כפר נופש".

א

לטענת המשיבה, רישיון עסק זה אינו מתאים לניהולו של מלון או בית אירוח כאמור בפריט 120, וכנדרש בהסכם, ולכן יש לראות במערערות כמי שהפרו את ההסכם הפרה יסודית אשר בגינה הייתה המשיבה רשאית לבטל את ההסכם מיידית באמצעות מתן הודעה חד-צדדית.

ב

בית-המשפט דחה את טענותיה של המשיבה בעניין זה וקבע שהיעדרו של רישיון עסק לפי פריט 120 אינו מהווה הפרה של ההסכם. אמנם, רישיון עסק לפי פריט 120 שעניינו מלון, בית אירוח וכיו"ב הוא ההולם את עסקן של המערערות, אולם הוצא רישיון לכפר נופש. רישיון זה די בו כרישיון לניהול עסק האירוח שבו הייתה המשיבה מעוניינת, ואין לייחס משמעות לציון השגוי של מספר הפריט ברישיון. בטענותיה ניסתה המשיבה להיתלות גם בכך שרישיון העסק הוצא על שמו של מר כאכון ולא על שמו של המערערות. אך גם טענה זו נדחתה. בית-המשפט קבע כי העובדה שהרישיון ניתן למר שלום כאכון היא פגם פורמאלי, אשר כפי שהוברר ניתן לתיקון בקלות.

ג

ד

דעתי היא כי אף בעניין זה צדק בית-המשפט. אכן, הפגמים שנפלו ברישיון העסק שבידי המערערות הינם פגמים פורמאליים שהיה ניתן לתקנם בנקל. על-פי חומר הראיות שעמד בפני בית-המשפט קמא, ובפרט עדותו של מר חיים ברלס – מי שהיה בעת הרלוונטית ראש-המועצה המקומית של המושבה מגדל – היה למועצה עניין רב בכך שכפר הנופש יהיה פעיל, ושההסכם עם עמידר יקוים. לכן לו הייתה המשיבה פונה אל המערערות ומודיעה להן מבעוד מועד כי לאור היעדרו של רישיון עסק לפי פריט 120 או בשל רישומו של הרישיון על שמו של מר כאכון, ברצונה לבטל את ההסכם, היו המערערות דואגות להסדרתו של רישיון העסק והן היו מצליחות לקבל רישיון עסק לפי פריט 120.

ה

ו

אלא שהמשיבה לא הזכירה כלל בכל המסמכים הנוגעים לעניין את נושא היעדרו של רישיון עסק מתאים, לא בהודעת הביטול ששלחה למערערות ולא בתכתובות שהוחלפו בעניין זה בין הצדדים.

ז

למעשה, הטענה כי המערערות הפרו את ההסכם גם בכך שלא היה להן רישיון עסק מתאים, הועלתה לראשונה בכתב-ההגנה שהוגש על-ידי המשיבה לבית-המשפט המחוזי. בבסיס הודעת הביטול ששלחה המשיבה למערערות עמדה רק עילת ביטול אחת – היעדר היתר בנייה תקף. נדמה כי בנסיבות עניין זה, המשיבה אינה יכולה להסתמך על עילת ביטול שלא עמדה לנגד עיניה בעת הביטול ושלא הופיעה בהודעת הביטול ששלחה למערערות (ראו לעניין זה ע"א 3940/94 שמואל רונן חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' ס.ע.ל.ר חברה לבנין בע"מ [6]).

יתר-על-כן, הסתמכות על טענות בדבר היעדר רישיון עסק מתאים כעילה לביטול ההסכם, כאשר המערערות יכלו לקבלו לו אך הייתה המשיבה מסבה תשומת-לבן שלטענתה יש צורך ברישיון כזה – נגועה בחוסר תום-לב.

סיכומם של דברים הוא, שלא הייתה למשיבה עילה לביטול ההסכם עם המערערות, וביטולו על-ידיה מהווה הפרה של המשיבה את ההסכם.

נזכיר, שבהתייחסו לשאלת חוסר תום-הלב של המשיבה בביטול ההסכם, קבע בית-המשפט, למעלה מן הצורך, כי הסיבה האמיתית שעמדה מאחורי ביטולו של ההסכם הייתה חוסר נחיצותו למשיבה, ולא הפרתו על-ידי המערערות. גם בנקודה זו מקובלות עלינו קביעותיו והנמקתו של בית-המשפט המחוזי.

גובה הנזק

6. משנקבע כי המשיבה ביטלה את ההסכם שלא כדין, התעוררה בבית-המשפט המחוזי מחלוקת גם בדבר שיעור הנזק שנגרם למערערות עקב כך. המערערות תבעו פיצויים בגין הרווחים שהיו מפיקות מההסכם אלמלא היה מופר על-ידי המשיבה (להלן – פיצויי קיום). לחלופין, תבעו פיצויים בגין הנזקים שנגרמו להן כתוצאה מכריתת ההסכם (להלן – פיצויי הסתמכות). בית-המשפט קבע, כי הוכח נזק בשיעור של 50,000 ש"ח ובהתאם לכך חייב את המשיבה לשלם למערערות סכום זה. נזק זה מבטא הוצאות לשיפוץ מבני כפר הנופש, אשר הוכח שהמערערות נשאו בעלותו. לטענת המערערות, קופחו בכך שלא פוצו בגין נזקים נוספים שנגרמו להן עקב הפרת ההסכם על-ידי המשיבה. בטענותיהן של המערערות בעניין זה אדון להלן.

פיצויי קיום

7. לטענת המערערות, היה על בית-המשפט לפסוק להן פיצויים בגובה מלוא דמי האירוח שהיו מקבלות מהמשיבה אלמלא הפרה זו את החוזה. בית-משפט קמא דחה את תביעתן בגין ראש נזק זה בקובעו, כי נזקיהן האמיתיים של המערערות אינם בגובה סך כל ההכנסות שהיו צפויות להן, שהרי מהכנסות אלה היו משלמות את הוצאות תפעול כפר הנופש. לפיכך יש לפצות המערערות רק בעבור הפסד הרווחים ולא בעבור הפסד ההכנסות. בית-המשפט הוסיף וקבע, כי המערערות לא הוכיחו את ההוצאות שהיו צפויות להן מקיום ההסכם. לפיכך קבע כי לא הוצגה בפניו תשתית ראייתית המאפשרת לפסוק למערערות פיצויי קיום.

8. בהיותן ערות למסקנה מתבקשת זו מהראיות שבאו בפני בית-המשפט, טענו המערערות כי היה על בית-המשפט לפסוק להן פיצויי קיום על דרך האומדן. זאת, באשר הוכיחו כי נפגעו ונגרם להן נזק של אובדן רווחים עקב ביטול ההסכם. לטענתן, הן זכאיות לפיצויים על סמך הנתונים הבסיסיים שהציגו, אף בהיעדר ראיות מוצקות על שיעורו של הנזק.

נראה לי, שבדין נדחתה טענה זו על-ידי בית-המשפט. על רקע ניהול כפר הנופש בעבר לא היה קושי למערערות להוכיח את עלות החזקת כפר הנופש, תוך ניסיון להתאים את העלות למבנים החדשים ולמספר האורחים שהיה עליהן לארח בהם. המערערות אף לא הראו שקיים קושי בהוכחה כזו. על-אף זו, מר שלום כאכון, מנהל המערערות 1, לא ניסה כלל לאמוד את ההוצאות הצפויות במסגרת קיום החוזה, והוא העיד כי לא טרח להכין הערכה כלשהי לעניין ההוצאות הצפויות לצורך התביעה (עמ' 158-159 לפרוטוקול בית-משפט קמא). דברים אלה מעוררים תמיהה, שהרי ניתן להניח כי המערערות, ככל גוף כלכלי, העריכו את ההוצאות הכרוכות בקיום ההתקשרות, ולו באופן כללי, כחלק מהערכה של כדאיות העסקה. מכל מקום, משלא הובאו נתונים כלשהם לעניין ההוצאות הצפויות כדי לאפשר עריכת אומדן בדבר שיעור הפיצויים הראוי במקרה זה, בדין דחה בית-משפט קמא את תביעת המערערות לפי ראש נזק זה.

פיצויי הסתמכות

9. המערערות טענו, לחלופין, כי כתוצאה מחתימת ההסכם נגרמו להן נזקי הסתמכות. נזקים אלה כוללים: (א) הפסד של רווחים שהיו יכולות להפיק מכפר הנופש אלמלא ההתקשרות בהסכם עם המשיבה וכן (ב) הוצאות שהוצאו לצורך מימוש ההסכם עם המשיבה. לגבי הנזק מהסוג הראשון קבע בית-המשפט שלא באו בפניו ראיות מספיקות שעל-פיהן יוכל לקבוע את שיעורו של נזק זה, ואם בכלל נגרם. בעניין

א זה הזכיר בית-המשפט את העובדה שבשנת 1990 נשא כפר הנופש של המערערות הפסדים. כלל ההכנסות היה בסך 112,000 ש"ח וכלל ההוצאות הגיע לסך 125,000 ש"ח, דהיינו הפסד שנתי בסך 13,000 ש"ח. על רקע עובדה זו, ועל רקע עדות שבאה בפניו בדבר מצבם הקשה של בתי המלון באזור הצפון, הגיע בית-המשפט למסקנה שבהיעדר ראיות שיסייעו לו בכך, נמנע ממנו לקבוע או להעריך אם נגרם למערערות הפסד הכנסה ומה שיעורו. בהתאם למצב הראיות כפי שהיה בפני בית-המשפט, אין להתערב במסקנתו זו של בית-המשפט המחוזי.

ב

10. באשר להוצאות שנגרמו למערערות לצורך מימוש ההסכם עם המשיבה, קיבל בית-המשפט את עדויותיהם של מר כאכון ומר מסילתי, שעל-פיהן ביצע האחרון שיפוצים בעבור המערערות, וכאכון שילם לו על חשבון שיפוצים אלה סך של 50,000 ש"ח במזומן. לטענת המערערות, וגם בכך הן מסתמכות על עדויות כאכון ומסילתי, סוכם בינן לבין מסילתי כי יקבל בעבור השיפוצים סכום כולל של 270,000 ש"ח, וכי נותר חוב של 220,000 ש"ח של המערערות למר מסילתי שבקשר אליו ניתן על-ידי המערערות למסילתי שטר חוב בסכום 220,000 ש"ח.

ג

ד

בית-המשפט המחוזי לא השתכנע מטענות אלה וקבע שאלה לא הוכחו כדבעי. בית-המשפט מסביר את חוסר האמון שלו בגירסה זו בכך ש"התובעים לא הציגו הסכם בכתב עם מר מסילתי הנוקב בסכום הכולל שישולם עבור השיפוצים", בעובדה ששטר החוב אשר על-פי הנטען ניתן למסילתי לא נמצא וכן באי-סבירות הטענה של מסילתי, שהוא היה נכון להמתין עם תביעת המגיע לו מהמערערות זמן כה ניכר של שנים עד לסיום ההתדיינות שלהן עם המשיבה.

ה

חלק מההנמקה האמורה אינו יכול לעמוד. בצדק מציינות המערערות, שבפני בית- המשפט הוצג הסכם בין המערערות למסילתי, שעל-פיו מגיע למסילתי מהמערערות סכום של 270,000 ש"ח – לפי 13,500 ש"ח בגין כל דירה, בעבור 20 דירות. הסכם זה נספח לתצהירים שהוגשו לבית-המשפט, וכשנחקר מר מסילתי בחקירה נגדית, נזכר ההסכם (עמ' 89 לפרוטוקול) ויש אליו התייחסות רחבה בעדותו (בעמ' 105-107). בית- המשפט לא התייחס לא לקיומו של הסכם זה ולא למידת מהימנותו, שאותה ביקש בא- כוח המשיבה לתקוף בעת שחקר את מסילתי. במצב דברים זה נראה לי שאין מנוס מלהחזיר את הדיון לבית-המשפט המחוזי על-מנת שידון ויחליט מחדש בשאלה אם הוכחו על-ידי המערערות הוצאות על שיפוצים בנוסף לסכום של 50,000 ש"ח, ומה הפיצוי המגיע למערערות בגין כך.

ו

11. למערערות הייתה טענה נוספת על הוצאות שנגרמו להן לקניית 15 מקררים בסכום כולל של 10,500 ש"ח, שאותם נדרשו לקנות כדי להכין את החדרים לצורך איושם על-ידי אורחים שיופנו על-ידי המשיבה. בית-המשפט קבע שלא הוכח נזק בעניין זה, כי "אשר למקררים לא הובאה שמץ ראיה על עלותם". והנה מסתבר, שהוגש לבית-המשפט מסמך חתום, ועל-פיו הזמינו המערערות 15 מקררים בסכום 10,500 ש"ח, שילמו על חשבונם 3,680 ש"ח ונקבע אופן תשלום היתרה. מכאן, שעלותם הוכחה לכאורה. על-כן יש להחזיר את הדיון ואת ההכרעה גם בנושא זה לבית-המשפט המחוזי על-מנת שיקבע אם נגרם נזק שהמשיבה אחראית לו בגין רכישת המקררים על-ידי המערערות.

12. על סמך כל האמור לעיל נדחה הערעור שכנגד. הערעור מתקבל במובן זה שהדיון מוחזר לבית-המשפט המחוזי כדי שיפסוק מחדש בשאלה אם מגיע למערערות פיצוי, נוסף על הסכום בסך 50,000 ש"ח שנפסק להן, ומה שיעורו, בגין שיפוצים שבוצעו על-ידיהן בהתאם להסכם בינן לבין המשיבה, ובגין מקררים שקנו. בית-המשפט יהיה רשאי, על-פי שיקול-דעתו, להתיר הבאת ראיות נוספות בנושאים האמורים, ולאחר שמוע טענות בעלי-הדין ייתן את פסק-דינו.

בנסיבות המקרה יישא כל צד בהוצאותיו בערעור זה.

הנשיא א' ברק

אני מסכים.

השופט א' מצא

אני מסכים.

הוחלט כאמור בפסק-דינו של השופט אור.

ניתן היום, כ"ז בחשוון תשנ"ט (16.11.1998).

מיני-רציו:

* חוזים – ביטול – הודעת ביטול

האם רשאי הנפגע להסתמך על עילת ביטול שלא הופיעה בהודעת הביטול.

* חוזים – הפרה – הפרה יסודית

היעדר היתר בנייה – היעדר רישיון עסק – אימתי מהווים הפרה יסודית של החוזה.