

S.HOROWITZ

סופה של הלכת אפרופים?

גלעד כ"ץ, עו"ד
שותף במשרד ש. הורוביץ ושות'

THE BEST, FOR OUR CLIENTS.

פתח דבר – עניין מלון מלכת שבא

עובדות המקרה:

- ♦ קבוצת רוכשים התקשרו עם בעלי המלון לרכישת זכויות ביחידות דיור במלון.
- ♦ ההתקשרות בוצעה על רקע התקשרות בעלי המלון עם רשת הילטון, כאשר לפי ההסכם, חברת הניהול תהיה הילטון.
- ♦ כאשר ההסכם עם הילטון הסתיים, התקשרו בעלי המלון עם חברת ניהול ישראלית, ודמי הניהול עלו משמעותית.

המחלוקות:

- . האם בעלי המלון היו מחויבים להתקשר עם חברת ניהול שהיא "מותג בינלאומי"?
- . האם לבעלי המלון מותר לעדכן את דמי הניהול?

**כיצד הכריע בית המשפט העליון, ומה פסיקתו מלמדת על המגמה הנוכחית
בפרשנות חוזים?**

מלכת שבא – סעיפי ההסכם הרלוונטיים

סעיף 4:

"הרוכש מצהיר ומאשר כי הודע לו שבשל תקופת ההתקשרות הארוכה [עם חברת הילטון] נקבעה נוסחה לחישוב דמי הניהול המירביים לכל תקופה הניהול [...] מובהר בזאת כי **הסכם זה יהיה בתוקף כל עוד יהיה ההסכם בין החברה [נכסי מלכת שבא אילת] לבין הילטון בתוקף**"

סעיף 5.1:

"חברת הניהול [נכסי מלכת שבא אילת] **תהא רשאית להתקשר, על פי שיקול דעתה הבלעדי**, עם קבלני משנה וכל גורם אחר, לשם ביצוע שירות משירותיה [...] לחברת הניהול יהיה **שיקול דעת מוחלט באשר לקביעת תנאי ההתקשרות** עם אותם קבלנים ו/או גורמים נוספים";

הכרעת בית המשפט העליון (כ' השופט א.שטיין):

לא חוזה יחס – בניגוד לקביעת בית המשפט המחוזי, נקבע כי לא מדובר בחוזה יחס, כי אם במערכת חוזית הכוללת "הסדרה פורמלית ממצה, מפורטת לפרטי פרטים..." (ס' 20)

מעמד בכורה ללשון – בהסכמים סגורים ומפורטים כאלה, **לשון החוזה בעלת מעמד מכריע**.

"ידע כל צד לחוזה עסקי, כי מטרתו וכוונותיו צריכות לבוא לידי ביטוי מפורש בחוזה עליו הוא חותם; וכי לא תשִׁמְעֶנָּה טענות לפיהן ההסכם החתום אינו משקף, כביכול, את כוונת הצדדים או את תכליתו. אלה הן מושכלות היסוד. ככל שהמערערים מבקשים לסטות מהן, אחרי ששמו את חתימותיהם על מערכת חוזים עסקית שפורטה לפרטי-פרטים – לא נרשה זאת."

תקציר הפרקים הקודמים – תורת שני השלבים

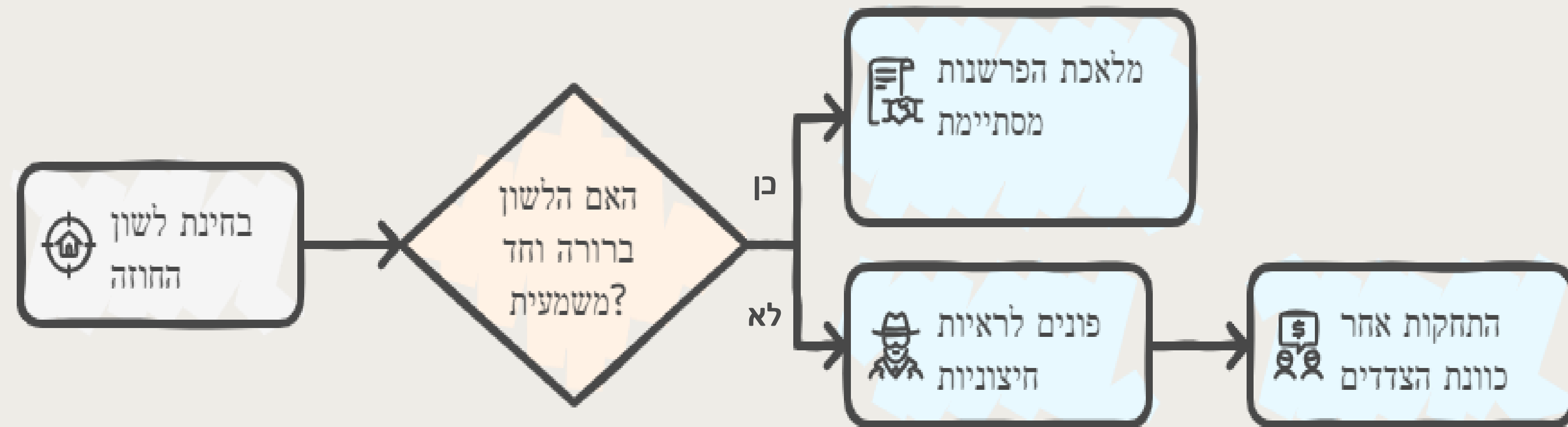
ע"א 65/78 מעליות טל נ' מנהל אגף המכס והבלו, לד(4) 397, פסקה 4 (1980):

"אין מקום להשמיע ראיות חיצוניות בדבר כוונת הצדדים כשלשון המסמך הינה ברורה.

רק כאשר לשון החוזה משתמעת לשתי פנים, היינו כאשר הוא טעון פירוש, יש למקום

להיזקק לראיות חיצוניות כדי לעמוד על הכוונה לאמיתה."

לשון החוזה



ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, מט(2) 265 (1995):

- ♦ **הרקע:** גל העלייה הגדול מברית המועצות בתחילת שנות ה-90.
- ♦ **היוזמה הממשלתית:** המדינה התקשרה עם קבלנים במסגרת "חוזה פרוגרמה" לעידוד בניית דירות לעולים חדשים.

- ♦ **הסעיף שבמחלוקת:** "במקרה של מימוש התחייבות רכישה בפרויקטים שלגביהם ניתנה התחייבות רכישה בשיעור של 100%, לאחר תום תקופת הביצוע, ינוכה מחיר הדירה [...] סכום בשיעור של 5% בגין כל חודש שלאחר תקופת הביצוע" (סעיף 6(ח)(3))"
- ♦ **השאלה הפרשנית:** על פניו, הפיצויים חלים רק בגין איחור בהצגת דרישת קבלן למימוש התחייבות הרכישה, לא על איחור בביצוע הבנייה עצמה.

האם זו אכן הייתה כוונת הצדדים?

הלכת אפרופים - קריסת שני השלבים

ביטול תורת שני השלבים: אין עוד מבחן דו-שלבי. הוודאות שהוא מציע היא 'מדומה'.

תנועת המטוטלת: הפרשן נע באופן תמידי בין לשון החוזה לנסיבותיו החיצוניות, כאשר כל אחד מהם מאיר על משנהו.

חזקה הניתנת לסתירה: קיימת חזקה שהפרשנות העולה מלשון החוזה היא תכליתו, אך זו חזקה שניתן לסתור באמצעות בחינת הנסיבות.

**נסיבות
ואומד דעת**

"לא מבחן דו-שלבי אשר לשונו הברורה או הלא-ברורה של החוזה משמשת נקודת היתוך ראייתית שלו, אלא מבחן חד-שלבי, ובו תנועה בלתי פוסקת מלשון החוזה לנסיבותיו החיצוניות, תוך יצירת חזקה הניתנת לסתירה כי תכלית החוזה היא זו העולה מלשונו הרגילה של החוזה. חזקה זו ניתנת לסתירה באמצעות מכלול הנסיבות"

הלכת אפרופים – הדילמה הפרשנית



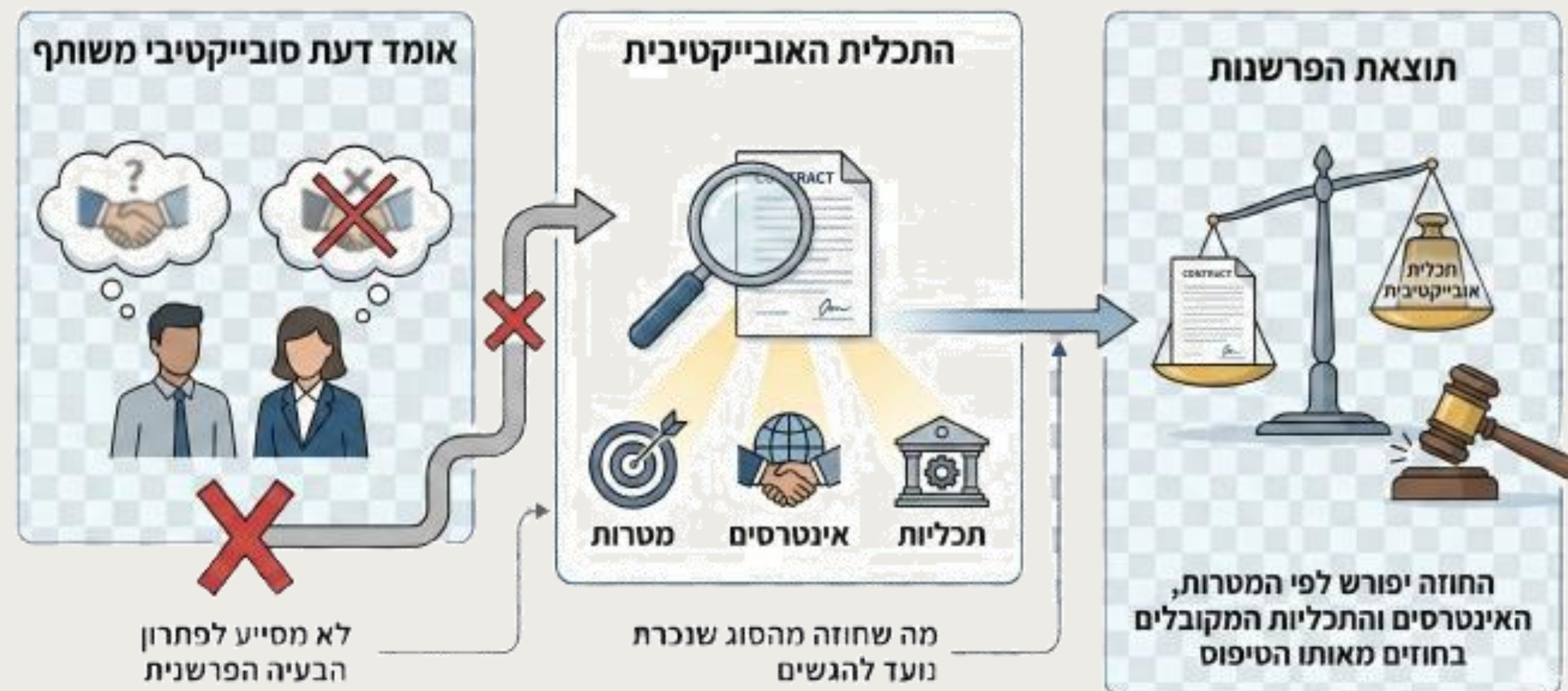
הלכת אפרופים – התכלית האובייקטיבית

"החוזה יפורש במקרה זה, כמו גם במקרים אחרים שבהם **אומד דעת סובייקטיבי**

המשותף אינו רלוואנטי לפתרון הבעיה הפרשנית הניצבת לפני השופט, על-פי

תכליתו **האובייקטיבית**. התכלית האובייקטיבית של החוזה היא **המטרות**,

האינטרסים והתכליות שחוזה מהסוג או מהטיפוס של החוזה שנכרת נועד להגשים"





עניין ארגון מגדלי ירקות – אישור הלכת אפרופים

דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי הירקות אגודה חקלאית שיתופית בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל, פ"ד סא(2) 1

המחלוקת: המחלוקת המרכזית נסבה סביב השאלה האם הסכם הפיצוי למגדלי תפוחי אדמה חייב את המדינה בפיצוי מלא בגין ביטול מכסות הגידול, ללא קשר להיקף הייבוא בפועל משטחי הרשות הפלסטינית, או שהפיצוי הותנה בנזק שנגרם בפועל כתוצאה מייבוא זה.

ס' 5 להסכם בנושא פיצוי למגדלי ענף הירקות בעקבות הסכמי השלום:

י"ו. ביטול מכסות בתפוחי אדמה

1. ביטול המכסות בתפוחי אדמה יעשה הדרגתית בהתאם להסכמי האוטונומיה. בכל אחת משלושת השנים הבאות יממן משרד האוצר פיצוי על ביטול המכסות לפי הכמות הנכנסת מהאוטונומיה בפועל והשאר (עד מלוא גובה המכסות), עם הביטול המוחלט של המכסות.



עניין ארגון מגדלי ירקות נ' מדינת ישראל – קולות הביקורת

כב' השופט אשר גרוניס:

"הבעיה איננה בהלכת אפרופים עצמה, אלא באווירה שיצרה. האזהרה מפני הפיכתו של בית המשפט למעין "צד" לחוזה, ומפני שכתוב החוזה על ידי בית המשפט, ראוי לה שתהדהד מבית המשפט בקרית שמונה ועד זה שבאילת"

כב' השופט מישאל חשין:

"רב הוא הפיתוי שלא להעמיק חקר בתכלית הסובייקטיביות וליפול ברישתה של התכלית האובייקטיביות. זו היא רוח אפרופים שאני כה חושש מפניה, ואותה ביקשתי לעצור בדרכה"



פסיקות כב' השופט דנציגר: המטוטלת החלה לחזור

ע"א 5925/06 בלום נ' אנגלו סכסון סוכנות לנכסים (1992) בע"מ (נבו 13.2.2008).

"כאמור, ההסכם, אשר נוסח על ידי אנגלו סכסון (או מי מטעמה), קובע מפורשות את המקרים בהם תהא זכות ביטול לכל אחד מן הצדדים. על פי הוראות ההסכם, זכאי בלום לבטל את ההסכם מכל סיבה שהיא בשעה שאנגלו סכסון רשאית לעשות כן רק

בהתקיים אחד מהמקרים המנויים ברשימת מקרים סגורה. לאחרונה הבעתי את דעתי

לפיה כאשר לשון ההסכם היא מפורשת, יש ליתן לה משקל מכריע בפרשנות ההסכם

[ע"א 5856/06 לוי נ' נורקייט בע"מ (28.1.08)] ואני סבור כי דברים אלו יפים גם לעניין

שבפני"

לשון החוזה

חוק החוזים (חלק כללי) (תיקון מס' 2) – התשע"א-2011

נוסח סעיף 25(א):

"החוזה 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" (ס' 25(א) לחוק החוזים).

לשון החוזה

עניין ביבי כבישים

עובדות:

הדיון נסב על חוזה עבודות בנייה ותשתית נרחב לשדרוג מסילות רכבת, שנחתם בין ביבי כבישים (קבלן) לרכבת ישראל (מזמין העבודות) בעקבות מכרז ציבורי. במהלך הפרויקט, התגלעו מחלוקות רבות לגבי תשלומים נוספים שדרשה ביבי כבישים בגין שינויים, עבודות נוספות, עיכובים, ונזקי שיטפונות.

המחלוקת:

האם מדובר כטענת המערער, החברה הקבלנית, ביבי כבישים, ב"חוזה יחס" או כטענת רכבת ישראל ב"חוזה סגור"?

עמדת השופט שטיין:

מוקד הבחינה - מהות וסוג החוזה

חוזה יחס:

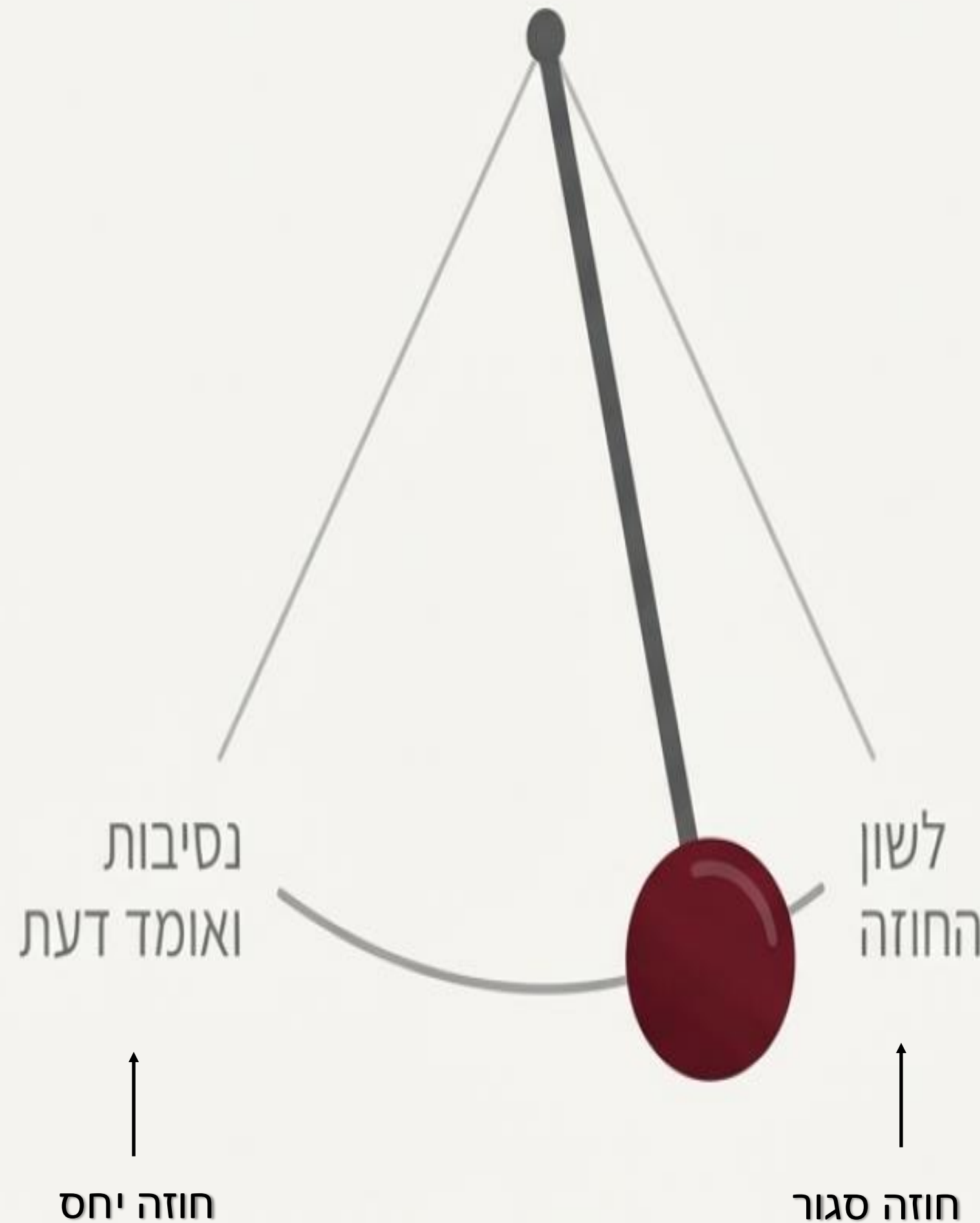
"תפקידו של שופט אשר נדרש לפרש **חוזה יחס פתוח** ולהשלים את חלליו על ידי הוספת תנאים וחובים פרי יצירתו **איננו מוגבל על כן לקביעת ממצאים עובדתיים**. תפקיד זה כולל קביעת חיובים וזכויות בהתבסס על שיקולים ערכיים המוכרים על ידי דיני החוזים ושיטת המשפט בכללותה."

חוזה סגור:

לנוכח הכלל הבסיסי אשר קובע כי לשון החוזה היא כלי הקיבול של אומד דעת הצדדים, וכן בהתחשב בחזקה הפרשנית לפיה לשון ברורה משקפת את מה שהצדדים לחוזה התכוונו לקבוע בינם לבין עצמם – שופט אשר בא להכריע במחלוקת לגבי משמעותם של תנאיו של **חוזה סגור לא יעסוק אלא בקביעתן של עובדות החוזה**. הווה אומר: השאלה היחידה שעליה יהא עליו לענות היא "מה הסכימו ביניהם הצדדים כעניין של עובדה?"

יישום:

ההסכם הוא חוזה סגור ואין לסטות ממנו.



עמדת השופט גרוסקופף:

מוקד הבחינה: זהות הצדדים המתקשרים

חוזה פרטי (שני הצדדים אנשים פרטיים):

"בחוזה הפרטי, הגשמת רצון הצדדים במועד הכריתה היא התכלית לה ראוי להקנות מעמד של בכורה, מאחר שמדובר בצדדים רציונליים המצויים במישור שווה, ואולם יכולתם להשתמש בשפה החוזית מוגבלת בשל היכרותם החלקית עם רזי דיני הפרשנות החוזיים"

חוזה צרכני (צד אחד עוסק, צד שני פרטי):

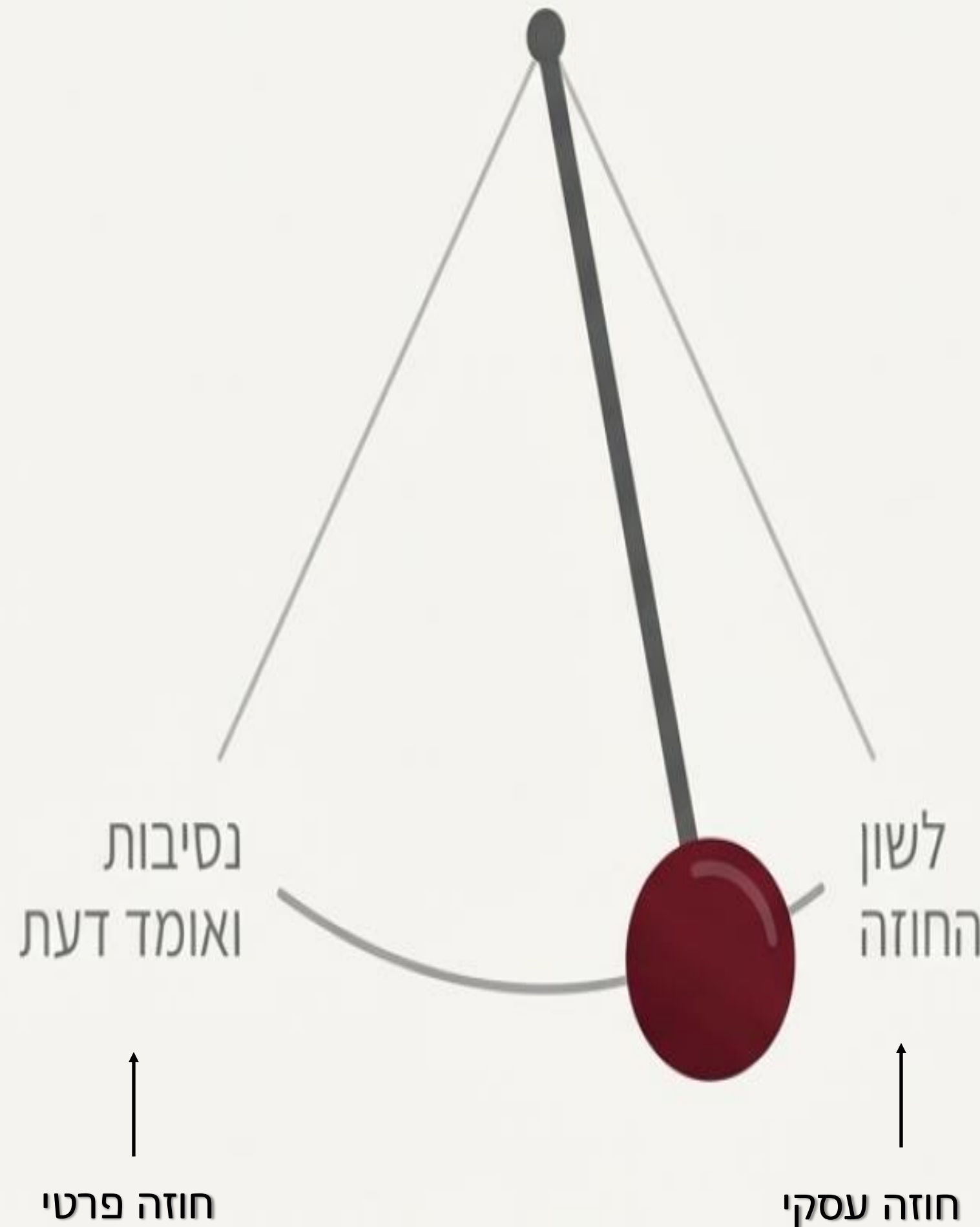
"בחוזה הצרכני, כיבוד ערכי השיטה היא התכלית המקבלת מעמד מרכזי, וזאת בשל חוסר השוויון הקיים בין הצדדים, המעורר חשש לניצול לרעה של כללי הפרשנות החוזיים על ידי הצד החזק (העוסק) נגד הצד החלש;

חוזה עסקי (שני הצדדים עוסקים):

"בחוזה העסקי, שאיפתם העיקרית של דיני הפרשנות צריכה להיות לשכלול ההתקשרות החוזית, וזאת בשים לב לכך שהמתקשרים הם לא רק צדדים רציונליים המצויים במישור שווה, אלא גם מתוחכמים דיים לעשות שימוש בכללים המשפטיים לצורך עיצוב החוזה כרצונם [...]"

יישום:

מדובר בחוזה עסקי בין צדדים מתוחכמים ולכן הלשון מכריעה



גישתו של השופט גרוסקופף הלכה למעשה: פרשת A.T.S Investment

עובדות המקרה:

- המערערות, הצטרפו למיזם נדל"ן בגרמניה שבו נרכש בניין לצורך שיפוצו והשכרתו.
- בשלב מסוים, המערערות סירבו להעמיד מימון נוסף ובהתאם להוראות ההסכמים דוללו.
- בשנת 2011 דרשו המערערות את החזר הכספים שהשקיעו, אך המשיבה סירבה.

עיקר המחלוקת:

- האם הכספים שהועברו הם "**הלוואת בעלים**" (כלשון ההסכמים) או שמא "**השקעות הוניות**" (בהתבסס על מהותם הכלכלית)?

פסיקת בית המשפט המחוזי:

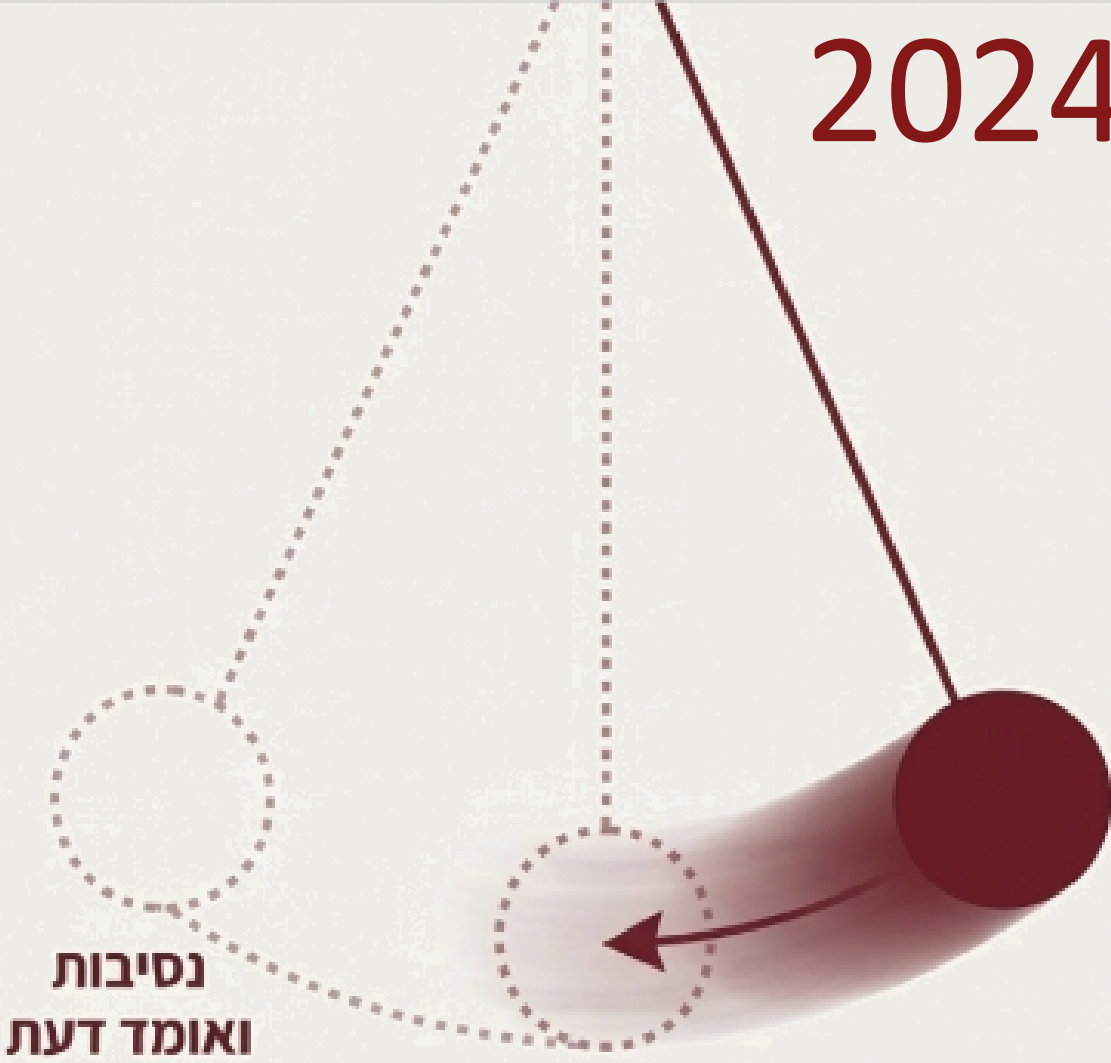
- אף שהצדדים השתמשו במונח "הלוואות בעלים", **כוונתם האמיתית הייתה לבצע השקעות הוניות** בפרויקט. ההתקשרות נועדה ליצור שותפות עסקית להפקת רווחים, ולא יחסי מלווה-לווה. לכן, הכספים יוחזרו רק אם וכאשר ייווצרו הכנסות או רווחים מהפרויקט – דבר שלא קרה עד היום.

פסיקת בית המשפט העליון:

- מדובר בחוזה עסקי שנערך על ידי אנשי עסקים מנוסים, **חזקה שבקייאים ברזי הניסוח המשפטי**.
- במצב כזה, **יש להעניק ללשון הברורה מעמד דומיננטי, כמעט מכריע**.

"עסקינן בחוזה עסקי, אשר נערך על ידי אנשי עסקים מנוסים, שחזקה עליהם כי הם בקיאים ברזי הניסוח של מסמכים משפטיים, ולמצער כי באפשרותם להסתייע ביודעי דין. במצב דברים זה יש להעניק ללשון הברורה בה נקטו הצדדים **מעמד דומיננטי, מעמד כמעט מכריע, שכן אין הצדקה במקרה הרגיל כי בית המשפט ינסה "לנחש" את כוונתם – ניסיון שפגיעתו בתכלית הצופה פני עתיד של שכלול ההתקשרות החוזית עולה על תועלת שיכולה לצמוח ממנו להגשמת תכליות אחרות של דיני הפרשנות החוזיים"**

מבט לעתיד: הצעת חוק החוזים (חלק כללי) (תיקון מס' 3), התשפ"ד-2024



1. בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 25, אחרי סעיף קטן (א) יבוא:

“(א1) (1) על אף הוראות סעיף קטן (א), **חוזה עסקי יפורש בהתאם ללשונו, אלא אם כן מתקיים אחד מאלה:**

(א) פרשנות כאמור תביא לתוצאה שאינה מתקבלת על הדעת בנסיבות העניין;

(ב) מלשון החוזה עולה סתירה בין הוראות שונות שבו.

(2) הוראות סעיף קטן זה יחולו אם אין הוראה אחרת שנקבעה בחוזה לעניין אופן פרשנות החוזה.

(3) צדדים לחוזה עסקי רשאים לקבוע בחוזה מהן הראיות שיהיו קבילות לצורך פרשנותו.

(4) שר המשפטים רשאי, בצו, לשנות את התוספת.

(5) בסעיף קטן זה –

“חוזה עסקי” – חוזה, למעט חוזה אחיד או חוזה מסוג המנוי בתוספת, שכל הצדדים לו פעלו לאחר קבלת ייעוץ משפטי לעניין עריכתו ומתקיים לגביו אחד מאלה:

(1) כל הצדדים לחוזה הם עוסקים ואין בהם עוסק שמחזור העסקאות השנתי שלו בשנת המס האחרונה שחלפה טרם כריתתו נמוך מ־4 מיליון שקלים חדשים;

(2) שווי העסקה שלגביה נערך החוזה עולה על 15 מיליון שקלים חדשים;

הצעת חוק החוזים (חלק כללי) (תיקון מס' 3), התשפ"ד-2024 – נוסח מעודכן (9.7.2025)

תיקון סעיף 25 1. בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973¹ (להלן – החוק העיקרי), בסעיף 25, במקום סעיף קטן (א) יבוא:

“(א) (1) אופן הפרשנות של חוזה יהיה ככל אשר הסכימו הצדדים; לא הסכימו הצדדים על אופן פרשנות החוזה, יפורש החוזה בהתאם ליתר הוראות חוק זה.

(2) חוזה עסקי שלא נקבעו בו הוראות לעניין אופן הפרשנות יפורש בהתאם ללשונו בלבד, אלא אם כן מתקיים אחד מאלה:

(א) מלשון החוזה בלבד נובעת תוצאה שאינה מתקבלת על הדעת;

(ב) מלשון החוזה בלבד עולה סתירה בין הוראות שונות בו.

(3) חוזה שיש לפרשו בהתאם ללשונו בלבד, בין לפי פסקה (1) ובין לפי פסקה (2), שהתקיימו בו הוראות פסקה (2)(א) או (ב), יפורש בהתאם ליתר הוראות חוק זה ובכלל זה פסקה (4).

(4) חוזה שאינו חוזה עסקי, חוזה אחיד אף אם הוסכם בו אחרת, וכן חוזה עבודה או הסכם קיבוצי יפורשו לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין; המשקל היחסי שיינתן ללשון החוזה ולנסיבות העניין יתבסס, בין השאר, על שיקולים אלה:

(א) יחסי הצדדים, ובכלל זה פערי מידע או יחסי אמון מיוחדים ביניהם;

(ב) מידת הפירוט של החוזה;

(ג) הניסיון המקצועי של הצדדים והייצוג המשפטי שהיה להם לעניין עריכת החוזה.

(5) לעניין סעיף קטן זה –

(א) יראו צדדים שאינם מיוצגים על ידי עורך דין לעניין עריכת החוזה כצדדים שלא הסכימו על אופן הפרשנות לפי פסקה (1);

(ב) לא יהיה תוקף להסכמה של הצדדים שנוגדת את הוראת

סעיף קטן (ב) (1) ”



סיווג החוזה

תבינו עם עצמכם, מה סוג החוזה שאתם מתקשרים בו (עסקי, צרכני פרטי)



רמת הפירוט הדרושה

לא להשאיר קצוות פתוחים



הז'רגון שנעשה בו שימוש

אין להשתמש בז'רגון "פנימי", אלא אם מגדירים אותו (A.T.S Investment).



תהיו האדונים לחוזה שלכם

מה הדרך שבה אתם רוצים שהחוזה יפורש? מהן הראיות הקבילות לצורך הפרשנות? (מלכת שבא)



תצפו את הבלתי צפוי

תייצרו מנגנונים להסדרת שינויים ואירועים בלתי צפויים (שלא עולים לכדי סיכול) (ביבי כבישים)



"מבחן כ"ץ"

תנו לצד שלישי לעבור על החוזה



גלעד כ"ץ | שותף
03-7457443
giladk@s-horowitz.com



תודה רבה.

s-horowitz.com

פקס: 03-5660974

טלפון: 03-5670700

רחוב אחד העם 31, תל אביב