

בית משפט המחוזי בתל אביב

פסק-דין בתיק א 1218/06

24 מאי 20071218-06

השופט

ברון צפורה

התובע

1. בת שבע אריאלי ואח'ע"י עו"ד
אליעד שרגא ואח'

- נגד -

הנתבע

1. ויצו- הסתדרות עולמית לנשים
ציוניותע"י עו"ד אפרת אליאס ואח'

פסק-דין

א. מבוא:

התובעים, 20 במספר, הינם קשישים (או בני משפחתם המשמשים כאפוטרופסים) המתגוררים ב"בית הורים" בלב תל-אביב, בקרן הרחובות ויצמן ושדרות דוד המלך. בית ההורים מנוהל על ידי הנתבעת, ויצו- הסתדרות עולמית לנשים ציוניות (להלן: "ויצו").
לתובעים טענות כלפי ויצו בכל הנוגע לפעולות שנקטה לשם הפיכת המקרקעין עליו ממוקם בית ההורים ל"מגדלי מגורים לאלפיון העליון" (כך, להגדרתם), תוך פינוי בית ההורים מדייריו והכל תוך פגיעה בתובעים, אשר התקשרו בחוזים מחייבים עם ויצו, כך לטענתם.
בהתאם להסכמת הצדדים, שעליה יש לברך, ניתן פסק דין זה על פי החומר המצוי בתיק, לרבות סיכומים וסיכומי תשובה ומבלי שנשמעו חקירות המצהירים מטעם הצדדים.

ב. רקע עובדתי

ויצו היא עמותה רשומה, הפועלת ללא מטרת רווח לשיפור החברה בישראל. ויצו מפעילה מאות פעילויות שונות בתחומי הקהילה, הגיל הרך, בני נוער ובוגרים, מעמד האישה, הגיל השלישי וקליטת עליה.
לצורך קיום פעילותה הענפה פועלת ויצו לגיוס תרומות שונות. בנוסף, ויצו מנצלת את כל המשאבים העומדים לרשותה על מנת שיהא ביכולתה להמשיך ולספק את השירותים הנדרשים לאוכלוסיות השונות.

בית ההורים נשוא התובענה הוקם על ידי ויצו בשנת 1986, בתחומי מקרקעין אשר הוקצו לויצו בחכירה עוד בשנת 1947. אותם מקרקעין כוללים שטח של כ-12 דונם, שעליהם ממוקמים בנוסף לבית ההורים גם משרדה הראשי של ויצו ומעון יום.

מאז הקמתו, היווה בית ההורים דוגמה ומופת לטיפול מסור בקשישים, הן במישור הלוגיסטי, הן במישור הרפואי והן במישור הנפשי.

נכון למועד הגשת כתב התביעה, התגוררו בבית ההורים כמאה קשישים, המחולקים בין המחלקה העצמאית לבין המחלקה הסיעודית.

במועד כלשהו בשנת 2000, ויצו החליטה לקדם תכנית לשינוי ייעוד והשבחת מתחם המקרקעין בו נמצא בית ההורים. התכנית התבססה על הריסת בית ההורים ושינוי הייעוד לצורך הקמת שני גורדי שחקים בני שלושים קומות, בנייני מגורים בני שמונה קומות ויותר, חניון ועוד.

ביום 1.6.05 הגישה ויצו את תוכניתה לשינוי ייעוד המקרקעין לועדת בניין ערים וביום 19.6.05 הודיעה ויצו לדיירי בית ההורים על כוונתה לממש את התכנית "בבוא היום", בציינה, כי "ויצו תדאג לרווחת כל דייר ודיירת, ותגיע עם כל אחד ואחת מכם להסכמה בדבר עתידכם".

מאותה עת החל "מחול שדים" סביב פינוי של בית ההורים. הדיירים ובני משפחותיהם הבהירו כי הם מתנגדים בכל תוקף לסגירת בית ההורים ולסירובם הצטרפו גם תושבי האזור. הנושא אף הגיע לדיון בועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת. גם סגן מנהלת השירות לזקן במשרד העבודה והרווחה הביעה את מורת רוחה מהמהלך. על פי הנטען בכתב התביעה, משעה שויצו ראתה, כי קיימת התנגדות איתנה מצד הדיירים ובני משפחותיהם, היא בחרה בדרך נלוצה להשיג את אותה "הסכמה" על ידי פגיעה בשירות הניתן בבית ההורים. על פי הנטען, בחודשים שקדמו להגשת כתב התביעה, התרבו התלונות על הידרדרות רמת השירותים והטיפול בדיירי המעון בהשוואה לסטנדרטים אליהם התרגלו הדיירים ברבות השנים. כך, החלו להתקבל תלונות על גריעה במספר חברי הצוות שעומדים לרשות הדיירים, על ירידה בטיב המזון, על ירידה ניכרת במוטיבציה ועל הפסקת קליטתם של דיירים חדשים.

כתב התביעה הוגש ביום 14.2.06, לאחר שויצו פרסמה ביום 10.1.06 הודעה לעיתונות, לפיה בית ההורים ייסגר באופן הדרגתי.

לכתב התביעה צורפה חוות דעת, לפיה דיירי בית ההורים, במצבם, אינם יכולים להתחיל בתהליכי קליטה והסתגלות במקום חלופי.

הסעדים המבוקשים בכתב התביעה הינם, כדלהלן:

א. ליתן צו הצהרתי על פיו אין לויצו זכות לפעול לשינוי הייעוד והשימוש בבית ההורים לכל יעוד אחר זולת היעוד המקורי לשם תפעול מעון לדיירים מבוגרים, או לחילופין ליתן סעד הצהרתי על פיו אין לויצו זכות לפעול לשינוי הייעוד והשימוש בבית ההורים לייעוד של שכונת מגורים ומשרדים מהסוג של פרוייקט הנדל"ן אשר יוזמת ויצו.

ב. ליתן צו הצהרתי לפיו חלה חובה על ויצו להמשיך ולהפעיל את בית ההורים.

ג. ליתן צו הצהרתי על פיו חלה חובה על ויצו ו/או מי מטעמה להמשיך לספק את כל השירותים אשר סופקו בבית ההורים עד לעת האחרונה ואשר נפגעו עם היוודע התוכנית לסגור את בית ההורים, לרבות הפעלת המחלקת הסיעודית.

ד. ליתן צו הצהרתי על פיו ויצו ו/או מי מטעמה אינה זכאית להוציא את המיטלטלין ו/או את המתקנים ו/או כל דבר אחר מבית ההורים.

ה. ליתן צו הצהרתי על פיו אין לויצו ו/או למי מטעמה זכות למכור ו/או להשכיר ו/או להעביר חזקה ו/או לשנות בכל צורה את מצבם של המיטלטלין ו/או המתקנים ו/או כל דבר אחר מבית ההורים, או להתקשר בהסכם ו/או התחייבות אחרת, עם כל גורם כלשהו, לצורך פינוי התובעים ו/או המיטלטלין ו/או המתקנים מבית ההורים.

ו. להורות על אכיפת ההסכמים של ויצו עם התובעים בכל הנוגע למגורים ללא הגבלת זמן ולהמשך אספקת השירותים שהעניק בית ההורים לדייריו כל השנים.

ג. טענות הצדדים:

טענות התובעים:

התובעים טוענים כי ויצו פוגעת בכבודם, בגופם ובקניינם; לטענת התובעים, פירוק חיי הקהילה במקום, ניתוק מצוות העובדים, פגיעה ברמת השירות הניתנת בבית ההורים וניתוק כפוי מבן או בת הזוג (בעקבות פינוי המחלקה הסיעודית) מהווים פגיעה קשה בכבוד האדם ואף פגיעה יסודית בגופם, שעה שהחלטתה של ויצו עשויה להתגלות כ"גזר דין מוות". בנוסף, מהווה החלטתה של ויצו פגיעה בקניינם של התובעים, באשר ויצו הציגה בפניהם מצג לפיו הם משלמים ממון רב למוסד בו תתאפשר שהותם ללא הגבלת זמן, כאשר בפועל, שהותם בו, אם תתממש תכניתה של ויצו, עתידה להיות מוגבלת. אם אותם דיירים היו יודעים, כי ויצו מתעתדת לסגור את בית ההורים, לא היו משקיעים בו את השקעתם החשובה ביותר ולא היו מעבירים לידי ויצו את מיטב כספם.

התובעים מוסיפים וטוענים, כי ויצו אף פועלת בניגוד להוראות הדין; על פי הנטען, תקנה 29 לתקנות הפיקוח על מעונות (תנאי המגורים וטיפול בזקנים עצמאיים ותשושים במעונות לזקנים), תשס"א-2001 (להלן: "**תקנות הפיקוח**"), קובעת מנגנון ברור לצורך בחינת האפשרות של העברת הזקן מהמעון או אף מהמחלקה בה הוא נמצא. כך, הדרישה הבסיסית היא להסכמתו של הזקן או הסכמת אפוטרופסו. היה וקיימת התנגדות, מועברת ההחלטה לוועדה, אשר רשאית להחליט על הוצאת הזקן מהמעון. על החלטת הוועדה ניתן לערער בתוך 30 יום מיום קבלתה ובכל מקרה, הזקן יישאר במעון עד תום הדיון בעניינו בוועדת הערר.

התובעים טוענים, כי ויצו גם פועלת בניגוד למערכת החוזית שבין הצדדים; על פי הנטען, בהסכמים של ויצו עם דיירי בית ההורים, אשר אינם מוגבלים בזמן, התחייבה ויצו להמשיך ולהפעיל את בית ההורים במתכונתו הנוכחית, קרי להמשיך ולספק את כל השירותים החברתיים והרפואיים הניתנים במסגרתו. באותם הסכמים התחייבה ויצו גם לגבי מיקום המעון ואף נקבעה בהם רשימה סגורה של עילות לביטול ההסכם על ידי ויצו מסיבות רפואיות, מסיבות של תשישות/ מחלת נפש, אי עמידה בהוראות, אי התאמה חברתית או אי עמידה בהתחייבויות הכספיות.

רוצה לומר, המדובר בהסכם המקנה לדייר בית ההורים, אשר עמד בתנאי הקבלה וההסתגלות של המקום, זכות לשהות במקום עד סוף ימי חייו, במתכונת הנוכחית, תוך שאין בהסכם כל אפשרות לביטולו משיקולים כלכליים. אשר על כן, לויצו אין כל אפשרות לסגירת המעון ו/או סגירת המחלקה הסיעודית (או העברתה) ו/או להביא ל"גסיסה" הדרגתית של המעון, תוך פגיעה בשירותים הניתנים בו.

התובעים מוסיפים וטוענים, כי ויצו הציגה לתובעים מצגי שווא בחוסר תום לב ובהטעייה; לטענת התובעים, כבר בשנת 2000 החלה תוכניתה של ויצו לסגירתו של בית ההורים לרקום עור וגידים, אולם במשך שנים ויצו המשיכה להחתים דיירים על חוזים, מבלי שגילתה להם דבר וחצי דבר, על כוונתה להביא לסגירתו של בית ההורים. הנה כי כן, ויצו ניהלה משא ומתן בחוסר תום לב, תוך הצגת מצג שווא וביצוע תרמית כנגד אותם קשישים, שחתמו על החוזה, מתוך הבנה כי בית ההורים יהיה משכנם הקבוע, מבלי שיוכלו לדעת כי "בסתר ליבה" מתעתדת ויצו לסגור אותו. ויצו גם הטעתה את התובעים שעה שנמנעה מלהציג בפניהם נתון מרכזי ויסודי, שהיה בו כדי לשנות את התמונה כולה מבחינתם.

לבסוף, טוענים התובעים, כי ויצו בחרה להפר, פעם אחר פעם, את התחייבויותיה והבטחותיה לרשות המחוקקת ולמשרד העבודה והרווחה;

לטענתם של התובעים, אף שויצו התחייבה, באופן מפורש, בפני ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, כי לא יעשה מצדה כל צד בלא הסכמת הדיירים, המשיכה ויצו בתוכניתה לסגירת בית ההורים. יצוין, כי לתובעים היו גם טענות במישור התכנוני ואולם בדיון שהתקיים בפני כב' השופט ברוך, הובהר כי טענות אלה, ככל שנטענו, באו אך כדי להדגיש שהמטרה שלשמה הוקצו המקרקעין, שהופקעו קודם לצרכי ציבור, מקימה לתובעים טענות מהתחום החוזי כלפי ויצו (ראה פרוטוקול מיום 7.9.06).

טענות ויצו:

ויצו טוענת, כי התביעה נשוא תיק זה הינה קנטרנית, טרדנית ומשוללת כל יסוד;

לטענתה של ויצו, כל מטרת הגשת כתב התביעה הוא להפעיל לחץ על ויצו ולמנוע ממנה, בניגוד לדין ובפרוצדורה לא נכונה, מלנקוט הליכים כדין על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"). ויצו טוענת, כי היא אינה פועלת מתוך כוונה של "בצע כסף", אלא כל רצונה להשיא את משאביה ורכושה, לצורך קידום טובת הציבור והמשך פועלה לטובת האוכלוסיות הנזקקות במדינת ישראל. לטענתה, כל הכספים שיתקבלו מהתוכנית המדוברת יועברו לקרן על שם מייסדת ויצו, הגב' רבקה זיו ז"ל, וכי קרן זו תיועד כולה למימוש מטרותיה החברתיות של ויצו לרווחת הציבור.

ויצו טוענת, כי למן ההתחלה הובהר לתובעים, כי אין בכוונתה לסגור את בית ההורים ולהעביר את התובעים לבית הורים אחר, בניגוד להסכמתם וללא דעתם. חרף האמור, הגישו התובעים את התובענה, במסגרתה הם עותרים לקבלת טעדים, אשר חלקם מתייתרים לנוכח עמדת ויצו כאמור וחלקם אין מקומם בבית משפט זה. ויצו חוזרת ומבהירה, כי אין בכוונתה לפנות כל דייר שהוא, בין במחלקה הסיעודית ובין במחלקת העצמאיים, ולהעבירו למוסד אחר, ללא הסכמתו וללא רצונו, הכל בכפוף לזכויות ויצו על פי מערך החוזים שעליהם חתמו הצדדים. לויצו גם אין כל תכנית חלופית להביא ל"גסיסת בית ההורים" ואין לה כל כוונה לפגוע ברמת השירותים המחויבת על פי ההסכמים עליהם חתמו הצדדים. עם זאת, טוענת ויצו, כי אין ביכולת התובעים למנוע ממנה, באופן גורף ומלא, מלנקוט הליכי תכנון ובנייה על פי החוק, בבחינת ביטול זכות המוקנית לה על פי הדין. לטענתה של ויצו, אופן ההתנסחות של התובעים בכתב התביעה- בלשון לא ראויה, מעליבה ומתלהמת- כמו גם הגשת התביעה לאחר שהוצהר בפניהם במפורש, כי אין בכוונתה לסגור בעתיד הקרוב את בית ההורים, מלמדנו כי לא דיון ענייני הוא החשוב בעיניהם, אלא הרצון ליצור הד תקשורתי של הנושא ולהפעיל לחץ על ויצו ואנשיה וכאשר אינטרסים של גורמים אחרים, שאינם התובעים אלא דיירי הסביבה, אשר פועלים במרץ "על גב" דיירי בית ההורים וללא התחשבות בהם, הם המנחים בניהול ההליך.

ויצו טוענת, כי לא הייתה לה כל כוונה להסתיר את התכנון וכי בשנת 2000 לא הייתה כל תכנית מוכנה להפקדה במוסדות התכנון. מאחר שבכוונת ויצו היה להמשיך ולהפעיל את בית ההורים ולא הייתה כל כוונה לבצע כל שינוי, אלא בהסכמה ומאחר שהצורך בשינוי היה צפוי להתקיים רק בעוד שנים, הרי שיוצו סברה כי לא נכון ולא ראוי היה "להציף" את התובעים והדיירים הנוספים באינפורמציה, שאינה רלבנטית לעתיד הקרוב.

ד. דיון והכרעה:

טענות מקדמיות:

ויצו טוענת, כי התביעה הינה דמגוגית, באשר הובהר לתובעים, עוד בטרם הגשת התביעה, כי ויצו לא תסגור את בית ההורים, כל עוד מי מהתובעים מעוניין להמשיך ולהתגורר שם. לדידה, אם התובעים היו מתכבדים ופונים אליה בטרם הוגשה התביעה, אזי ההליך דנן היה מתייתר. איני מקבלת טענה זו;

אף שיוצו הבהירה לאורך כל הדרך, כי היא מכירה בזכות התובעים להמשיך ולהתגורר בבית ההורים למשך כל ימי חייהם, הרי שהיא דחתה, כבר למן ההתחלה, את דרישת התובעים להמשיך ולקבל דיירים חדשים לבית ההורים (ראה את הודעת ויצו במהלך ישיבת הדיירים מיום 8.2.06, לפיה לא תהא קבלה של דיירים חדשים למחלקת העצמאיים). עניין זה הינו בלב לבה של המחלוקת שבין הצדדים, כפי שיובהר להלן.

ויצו מוסיפה וטוענת, בסיכומיה, כי התובעים לא העידו עדים הכרחיים וכי הם ויתרו על חקירות המצהירים; לטענתה, פרט לתובע שהוא דייר ובן אחד ההתובעים, כל יתר התובעים נמנעו מהגשת תצהירי עדות ראשית. לדידה, מחדל התובעים באי הגשת תצהירי עדות ראשית מטעמם, מקום שהיה ביכולתם לעשות כן, ומקום שיש חשיבות רבה לבחינת הנסיבות העובדתיות הרלבנטיות לכל אחד מהם בנפרד, חייבת לפעול כנגדם. ויצו מוסיפה וטוענת, כי ויתורם של התובעים על חקירות מצהירים משמעו שיש לראות את האמור בתצהירי העדות הראשית מטעם ויצו כנכונים.

לטענות אלה אין מקום, שעה שהצדדים הגיעו להסדר דיוני, במסגרתו ויתרו על חקירות מצהירים ושעה שעסקין בטענות המשותפות לכלל התובעים, להבדיל מטענות המיוחדות רק לחלק מהם, שאז אין סיבה להניח כי טענות

אלה, המשותפות לכלל התובעים שהגישו תצהירים, אינן רלבנטיות ביחס לאותם תובעים שלא הגישו עדותם הראשית בתצהיר.

מסגרת הדין:

אף כי בפי התובעים טענות רבות, אשר מכוחן מבקשים התובעים לקבל את הסעדים שבכתב התביעה, ברי כי ככל שקיימות לתובעים זכויות כלשהן למול ויצו, הרי שהן נגזרות, בראש ובראשונה, מכוח ההסכמים הקיימים בין הצדדים. אשר על כן ברי, כי גורל התביעה שבפני, כמו גם האפשרות לקבלת סעד זה או אחר, נשענים על המערכת ההסכמית שבין הצדדים, שלבחינתה אפנה עתה. אולם, עוד קודם לכן, אתייחס בקצרה לטענות התובעים במישור התכנוני.

טענות במישור התכנוני:

לא יכולה להיות מחלוקת, כי ההליך דנן איננו המסגרת הראויה לדון בהליכי התכנון שיזמה ויצו וכי התובעים אינם יכולים למנוע מויצו, באופן גורף, לעשות שימוש בזכויותיה על פי חוק התכנון והבניה, ככל שמערכת החוזים הקיימת בין הצדדים אינה אוסרת על ויצו מלעשות כן ובכפוף לזכויות המוקנות להם מכוח ההסכם. מובן, כי התובעים יוכלו להביע את עמדתם באשר להליך התכנוני, במסגרת התנגדויות לתכנית, בהליך המשפטי המתאים. כך, ככל שעסקינן בסעד ההתצהירי הראשון המבוקש בכתב התביעה, לפיו אין לו ייצו זכות לפעול לשינוי הייעוד בקרקע, ברי כי קבלתו מותנית בהוכחת זכות כאמור, או שמא נאמר- העדר זכות, שנקבעה בחוזה למול ויצו. ההליך דנן גם איננו המקום המתאים לעמוד על שיקוליה של ויצו בבואה להחליט כיצד לנצל את המשאבים העומדים לרשותה לצורך הגשמת מטרותיה הציבוריות. על רקע האמור, אדרש לבחינת המערכת ההסכמית בענייננו;

המערכת ההסכמית:

בכל ההסכמים שבין הצדדים מעוגנת, עוד במבוא להסכם, התחייבותה של ויצו לשכן את הדיירים ב"בית הורים שבשדרות דוד המלך 40 תל אביב". זכות בסיסית נוספת המוקנת לדייר, הינה הזכות להתאכסן בבית ההורים ללא הגבלת זמן, בכפוף לכך שהדייר ימלא אחר התחייבויותיו על פי ההסכם, שהן עמידה בתשלומים ודבקות בכללי המקום (ראה סעיף 2.3 / 2 להסכמים). ההסכם לא מקנה לו ייצו כל זכות שהיא להעברת דיירי בית ההורים למקום חלופי. סעיף 6 להסכם כולל התחייבות מצד ויצו להפעיל מחלקה סיעודית בבית ההורים, תוך מתן אפשרות לדייר לעבור למחלקה הסיעודית, בהתאם לשיקול הדעת של הצוות הרפואי במקום. בסעיף 9 להסכם נקבעה רשימה סגורה של עילות, שמכוחן רשאית ויצו לבטל את ההסכם. רשימת העילות כוללת אפשרות לביטול מסיבות רפואיות, תשישות/ מחלת נפש, אי עמידה בהוראות המקום, אי התאמה חברתית ואי עמידה בהתחייבויות הכספיות מצד הדייר. לו ייצו לא עומדת הזכות לבטל את ההסכם עקב שינוי ייעוד המקרקעין ו/או מכירתו וכיו"ב.

המסקנה המתבקשת עד כה הינה, כי אין ביכולתה של ויצו לפנות את דיירי בית ההורים, בין מהמחלקה העצמאית ובין מהמחלקה הסיעודית, בלא הסכמתם למהלך וזאת למשך כל ימי חייהם. מסקנה נוספת הינה, כי לא ניתן לסגור את המחלקה הסיעודית, שכן ויצו התחייבה בהסכם לתפעל מחלקה סיעודית כאמור. על מסקנה זו לא חולקת ויצו ולמקרא כתבי טענות הצדדים וסיכומיהם עולה, כי המחלוקת המרכזית הקיימת בין הצדדים הינה בשאלה, האם ויצו מחוייבת להמשיך ולקלוט דיירים נוספים לבית ההורים.

המחלוקת:

בעוד שהתובעים טוענים, כי יוצו מחוייבת להמשיך ולקלוט דיירים חדשים לבית ההורים, מכוח ההסכמים ומכוח מצגים בעל פה, טוענת ויצו, בכל תוקף, כי אין בהסכם כל התחייבות שלה לספק שירותי חברה כלשהם וודאי שלא כנדרש על ידי התובעים.

לטענתה של ויצו, ההסכמים שבין הצדדים קובעים במפורש מהם השירותים שיסופקו לתובעים וביניהם לא נכללת התחייבות לספק קהילה של כמות מסוימת של דיירים. לטענתה, אין המדובר בחוסר בהירות או בלאקונה, אלא בהתייחסות מפורשת לשירותים שיסופקו ועל כן, ויצו אינה מחוייבת באספקתם של שירותים אחרים שאינם מצויינים. לדידה, אם כוונת התובעים הייתה לשמור על כמות דיירים מסוימת, ברי כי הם היו דואגים לכך שנושא זה יוסדר באופן מפורש בחוזים שנחתמו על ידם. ויצו טוענת, כי כוונתה לא הייתה מעולם להתחייב לקבלת מספר מסויים של דיירים לבית ההורים והלכה למעשה גם אין ביכולתה להתחייב התחייבות שכזו, שהרי אין לה שליטה על כמות הדיירים המבקשים להתגורר בבית ההורים. לטענתה, התובעים נכנסו לבית ההורים מתוך כוונה שיהיה מי שידאג למזונם, לניקיונם ולניקיון סביבתם ולבריאותם ודברים אלה באים לידי ביטוי מפורש בחוזים. לדידה, אף לא תובע אחד התכוון לעבור ולהתגורר בבית ההורים מתוך כוונה שיתובבו סביבו, במהלך כל שנות שהותו במקום, עשרות רבות של דיירים וגם לויצו לא הייתה כוונה להתחייב לכך. לטענתה, מהעובדה שנושא זה כלל לא עלה עובר לחתימת החוזים ניתן ללמוד כי זו גם לא הייתה כוונת התובעים. משכך, טוענת ויצו, כי כוונת הצדדים הייתה זהה ומשותפת והיא לספק את השירותים הקבועים בהסכם, הא ותו לא.

גישתה של ויצו מבקשת ליתן להסכם שבין הצדדים פרשנות צרה, כזו הנשלטת על ידי המילה הכתובה ומעניקה לה משמעות דווקנית, במנותק מרוח הדברים וכוונת הצדדים. ואולם, הן הפסיקה והן הספרות המשפטית בארץ אימצו זה מכבר גישה רחבה יותר לפרשנות טקסט משפטי, גישה המבקשת להגשים את אומד דעתם של הצדדים לא רק בהתבסס על לשונו של ההסכם, אלא תוך מתן בכורה לתכליתו (הסובייקטיבית והאובייקטיבית), ולעקרונות היסוד של שיטת המשפט ובכללם עקרון תום הלב (ראו דברי המשנה לנשיא א' ברק (כתוארו אז) בע"א 4628/93 **מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ**, פ"ד מט (2) 265, בעמ' 287-288; וכן: דנ"א 7818/00 **יוסף אהרן נ' אמנון אהרני ואח'**, תק-על 2005 (1) 3427, בעמ' 3444).

לדידי, קיומו של ההסכם בתום לב במקרה דנן אינו יכול לדור בכפיפה אחת עם כוונתה של ויצו שלא לקלוט דיירים נוספים.

ודוק, חיי קהילה הם נדבך מרכזי וחשוב בחייו של הקשיש הבוחר להתגורר בבית הורים. לא זו אף זו, סבורני כי המדובר, לא פחות, באבן יסוד בהחלטתו של הקשיש לעבור ולגור בבית הורים, על מנת להביא מזור לבדידותו. בהקשר זה מקובלת עלי גרסת התובעים, כי טרם כניסתם לבית ההורים, בשעה שהודגשו יתרונותיו בפני הדיירים הפוטנציאליים, הוצג הפן החברתי כאחד מיתרונותיו הבולטים של בית ההורים, מעבר למיקומו בלב העיר, בסמוך למוסדות תרבות ובית חולים. בפני הדיירים הפוטנציאליים תוארו חיי חברה ענפים, הכוללים סרטים, קונצרטים, הרצאות, אירועים בחגים וכיו"ב (ראה סעיף 5 לתצהירו של מר שמואל כץ; סעיף 5 לתצהירו של מר גור ורד). לא זו אף זו, ההסכם שבין הצדדים מקנה לויצו אפשרות לבטלו, במידה והדייר אינו מסתגל חברתית למקום, ללמדנו, כי פן מהותי וחשוב בחיי הדיירים במקום הוא הפן החברתי. מטבע הדברים, קיימת ציפיה לגיטימית בקרב דיירי בית ההורים, כי חיי קהילה תקינים יסופקו לאורך כל חיי ההסכם.

מניעת כניסתם של דיירים חדשים למקום, שעה שמנגד קצב התמותה במקום הינו גבוה, תביא, הלכה למעשה, לגסיסת המקום. בהקשר זה אני מקבלת את גרסת התובעים, לפיה הצטמצמות האוכלוסייה בבית ההורים מביא לתחושה קשה של הדיירים- תחושה של כיליון, תחושה של מוות המרחף מעל הראש, תחושה של אי התחדשות וקדרות (ראה סעיף 10 לתצהירו של שמואל כץ; סעיף 9 לתצהירו של גור ורד). הנה כי כן, זכות נוספת המוקנית לדיירים, שאותה ניתן לקרוא לתוך ההסכם, הינה הזכות להמשיך ולהינות מחיי קהילה תקינים ופועל יוצא של הזכות כאמור הינה החובה המוטלת על ויצו להמשיך ולקלוט דיירים חדשים לבית ההורים.

אשר על כן כן, מניעת כניסתם של דיירים חדשים למקום משולה לקיום ההסכם שבין הצדדים בחוסר תום לב.

בשים לב להצהרת ויצו, לפיה התכנית עתידה להתממש עוד כ-15 שנה, מצאתי כי מן הראוי שויוצו תמשיך לקלוט דיירים נוספים וזאת למשך 10 שנים נוספות.

מובן, שקליטת דיירים נוספים צריכה להיעשות תוך גילוי מלא באשר לכוונתה של ויצו להביא לשינוי ייעוד המקרקעין ותוך ניסוח הסכמים מתאימים (ראה בהקשר זה, את דבריו של כב' השופט ברוך, פרוטוקול מיום 29.6.06, בעמ' 3).

הטענה בדבר מצג שווא והטעייה:

בשים לב לתוצאה אליה הגעתי, מצאתי כי אין צורך להרחיב את הדין בסוגיה זו.

הסעד:

ההסכם שבין הצדדים אכן מקנה לתובעים זכויות רבות, כאשר המהותית שבהן היא הזכות להמשיך ולהתגורר בבית ההורים וזאת למשך יתרת חייהם, תוך קבלת השירותים, כפי שניתנו, במועד כניסתם לבית ההורים. אשר על כן, מצאתי כי התובעים זכאים לקבלת הסעדים המסומנים באותיות ב' ו-ג' בכתב התביעה, בשינויים מסויימים. עם זאת, אין בהסכם כדי להטיל על ויצו את החובה להמשיך ולקיים את בית האבות לעולמי עד ולא ניתן למנוע ממנה, באופן קטגורי, לפעול לשינוי ייעוד המקרקעין שבתחומה נמצא בית ההורים. אשר על כן, לא ניתן ליתן לתובעים את הסעד המסומן באות א' בכתב התביעה.

באשר לסעדים המסומנים ד' ו-ה', מצאתי כי האופן בו נוסחו הינו גורף מדי וכי הם עלולים לשתק כל פעילות במקום וכי די בסעד ההצהרתי שנתבקש במסגרת סעיפים ב' ו-ג' כדי להבטיח, כי מלוא השירותים והמתקנים ימשיכו להיות מסופקים על ידי ויצו.

לפני סיום:

אין אלא להצטער, כי תיק זה הגיע לבסוף להכרעה וכי ויצו לא השכילה לקבל את הצעת בית המשפט, כפי שנוסחה בתבונה על ידי כב' השופט ברוך, עוד בראשית ההליך. אף כי תיק זה אינו מסתיים לשביעות רצונה של ויצו ולכאורה יוצאת היא מהמערכה כשידה על התחתונה, אין להתעלם מהפעילות הברוכה של עמותה זו לאורך השנים ואף כי ניתן להבין את קול זעקתם של התובעים, הרי שיש לגנות את הסגנון בו נקטו, לעתים, בייחסם לויצו "תאוות בצע" ורצון לגריפת רווחים, שעה הכספים אותם היא מגייסת מיועדת לקידום מטרות ציבוריות. בשים לב לכל אלה, מצאתי כי מן הראוי שכל צד יישא בהוצאותיו.

ה. סיכומם של דברים:

התביעה מתקבלת ברובה.

ניתנים בזאת צווים הצהרתיים, כדלהלן:

1. צו הצהרתי לפיו חלה חובה על ויצו להמשיך ולהפעיל את בית ההורים וזאת למשך יתרת חייהם של התובעים, תוך קליטת דיירים נוספים, למשך 10 שנים מהיום, או עד למועד מימוש התכנית, לפי המוקדם.
2. צו הצהרתי לפיו חלה חובה על ויצו/או מי מטעמה להמשיך לספק את כל השירותים אשר סופקו בבית ההורים נכון ליום 1.6.05, לרבות הפעלת המחלקת הסיעודית וזאת למשך יתרת חייהם של התובעים.

כל צד יישא בהוצאותיו.

המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים בדואר רשום.

ניתן היום ג' בסיון, תשס"ז (20 במאי 2007) בלשכתי בהעדר ב"כ הצדדים

ברון צפורה, שופטת

לפרסום והפצה מיום 24.5.07.