**א.** פרשנות- בין הצדדים התעורר ספק פרשני באשר לסעיף 19.ג.

אביב יטען שמלשון החוזה(ס' 25א) נלמד שהחברה,באמצעות בינה-התחייבה לתקן את התקלות שהועלו טרם החתימה על החוזה. אביב בדק את הדירה כנדרש בסעיף ובינה הבטיחה להוסיף לרשימה את התקלות שהעלה, ללא התנגדות/מחלוקת, ואף אמרה שאין בעיה לדון בתנאים לאחר החתימה, ובפרט בס'19. למרות שהנספח הושאר ריק, אומד-דעת הצדדים(ס'25א) היה הוספת התקלות לנספח, והתחייבותו של אביב לפי ס'19ג אינה תקפה לגביהן.

החברה תטען שלשון החוזה היא הכתוב בלבד-והנספח ריק, לכן אביב לא יכול לבוא בטענות לגבי התקלות-כפי שהתחייב. החברה תשתמש בגישת השלבים(מצא באפרופים) ותטען שהלשון ברורה ואין צורך לבחון שלבים פרשניים נוספים. אם בית-המשפט יחליט שהלשון אינה ברורה וימשיך לנסיבות(ס' 26), הן מעידות שאביב התרשל כשלא בדק את הנספח, וחתימתו מעידה שהתחייב לחוזה כפי שהוא. אם נבחן חוזים מאותו סוג(ס' 26)-בחוזה המומלץ של עיריית ת"א-יפו(ס'2.2.1) ההצהרה המקבילה היא על מצב הדירה כמו שהיא בעת הבדיקה.

אביב יבקש להשתמש בגישת אפרופים ובכל האמצעים הפרשניים. גם אם הלשון היא הכתוב בלבד והשיח שפירט נכלל בנסיבות, הוא מעיד על כוונת-הצדדים להתייחס לתיקונים שצוינו בע"פ. בנוסף, סביר להניח שלפי ההיגיון-העסקי אדם שנקשר בחוזה שכירות לא היה חותם על סעיף שמבטל טענותיו על פגמים קיימים, לאחר שמצא שהם ישנם. גם עקרון תום-הלב לא מאפשר פגיעה כזו-לא סביר שאביב היה מקבל על עצמו אחריות לתיקון התקלות. אביב יטען גם שיש לפרש את החוזה כנגד החברה(ס' 25(ב1)), שלה עדיפות בניסוח תנאיו,והוא חתם עליו כמו שהוא.

החברה תאמר שאביב יכול-היה לוודא את מילוי הנספח לפני חתימתו על החוזה,אך הוא הסכים לחתום עליו כמו שהוא, הוא התרצה מהסברה של בינה ולא ביקש לערוך את החוזה טרם החתימה ולא הצביע על בעיה ספציפית בסעיף שביקש לשנות.

אביב יטען שנפלה טעות סופר(ס' 16) בהשארת הנספח ריק בעוד סעיף 19ג תקף. מצב זה אינו משקף את כוונת-הצדדים, שכשלו בהבעתה בכתב. למרות שמדובר במסמך שלם ולא טעות מזערית, החוזה הכתוב אינו משקף את החוזה האמיתי בין הצדדים כל-עוד הנספח ריק(פרקש). יש פער בינו לבין כוונתו של אביב, שגוברת על המסמך. הוא יבקש סעד-תיקון/ביטול הסעיף, ומילוי הנספח לפי התקלות שהועלו בעת הכריתה ומהוות השלמה לחוזה האמיתי(ס' 16).

תום-לב- אביב יטען שבסירוב החברה לתיקון התקלות היא נוהגת בחוסר תו"ל בקיום החוזה(ס'39), והוא יבקש אכיפת התיקונים (לסרסון). בהתעלמותה מהשיח בין אביב לבינה,שהבטיחה לו שידונו בתקלות ויתגמשו בקיום החוזה-החברה פועלת נגד רוח החוזה(בייסקי בלסרסון) ומטרתו(טקסטיל), שהיא רווחתם ושביעות-רצונם של הצדדים מהשכירות. היא פועלת בדרך שאינה סבירה ומקובלת, וכנגד האינטרסים הסבירים של אביב-כניסה לדירה ללא תקלות. יש לחייב את החברה בתיקונים מכוח ס'39, אף אם מדובר בהקמת חיוב חדש(ברק בשירותי-תחבורה).

החברה תטען שס'39 לא יכול להקים חיוב חדש שאינו בחוזה(אלון בלסרסון) ולא ניתן לחייבה בתיקון תקלות שאינן בנספח. התעקשותו של אביב דווקנית(ג'רבי), מזיקה לחברה תוך שמועילה לו(גלפנשטיין)- שכן היא תצטרך להוציא סכומים גדולים על התיקונים, ואין בית-המשפט יכול לאכוף עליה את ביצועם.

תקנת-הציבור- אביב יטען שסירוב החברה לתיקון התקלות אינה מוסרית ונוגדת את תקנת-הציבור, ועל-כן יש להכריז על בטלות ס'19ג או לשנותו(ס' 30). התניה גורמת לאביב נזק רכושי וכספי(ישופה)- החברה פוטרת עצמה מכל אחריות לנזקים קיימים-פטור גורף, בנכס חשוב-דירה, וכשבין הצדדים פערי-כוחות- החברה היא הבעלים והמנסחת של החוזה, מול אביב שהוא אדם פרטי(שמגר בישופה). מתן חופש לחברה לנהוג כך סותר את מטרת חופש-החוזים ולכן יש להגבילו. לא סביר שפטור גורף כזה הוא רצון-הצדדים.

החברה תטען שאין להשתמש בדוקטרינה זו לביטול תניות במקרים שאינם חריגים,כמו כאן, שכן היא מגבילה את חופש-החוזים שהינו עיקרון מרכזי. הפטור אינו גורף אלא ספציפי לתקלות הקיימות בכניסה לדירה, שאינה נכס חשוב של אביב-זו דירת שכירות בלבד, ולכן לא מתקיימות הנסיבות הנדרשות לטענה שזהו מקרה חריג.

תנאי מקפח בחוזה אחיד- אביב יטען שההתחייבות בס' 19ג מקפחת. זוהי תניה בחוזה שנוסח ע"י החברה כדי לשמשה מול כל דיירי הבניין, ומבוסס על חוזה שכירות של העיריה שמשתמשים בו בעלי-דירות רבים ברעננה. לא היה עליה מו"מ ספציפי עם אביב-ומכאן שזו תניה בחוזה אחיד. ישנן מספר חזקות-קיפוח רלוונטיות(ס'4 לחוק החוזים האחידים)-ס"ק 1-ס'19ג מסייג את אחריות החברה על תיקון התקלות באופן בלתי-סביר, ס"ק 8-הסעיף מגביל את זכותו של אביב להשמיע טענות- באשר לתקלות הקיימות, וס"ק 12-הסעיף מחייב את אביב להצהיר שבדק את הדירה ולאשר את מצבה כראוי למגורים בעיניו. אביב יבקש להסיר את הקיפוח ע"י ביטול הסעיף המקפח(מילגרום). התניה מתחשבת רק באינטרס החברה, ולא סביר גם שבחוזה שאינו-אחיד, ואם היה מו"מ על הסעיף אביב היה מסכים לוותר על תיקון התקלות.

החברה תטען שבינה עברה עם אביב על החוזה והוא קיבל אותו בהבנה כשנאמר לו שכך נראים שאר החוזים עם דיירי הבניין ושזהו חוזה נפוץ, ולא ראה תניה זו כמקפחת. אם לא היה זה חוזה אחיד, סביר להניח שלא הייתה מסכימה לתקן תקלות שלא קיימות בנספח וסוכמו מראש.

**ב.** פרשנות- עולה ספק פרשני באשר למספר הימים המקסימלי לתיקון התקלות שאינן-דחופות, ולמושגים העמומים שבסעיפים 19ב-19ג-בלאי סביר ומגורים באופן סביר.

החברה תטען שהסעיפים יוצרים תוצאה אבסורדית- הם סעיפים זהים, ולא סביר שזו הייתה כוונת-הצדדים. נפלה כאן טעות סופר- אומד-דעת הצדדים לא משתקף בחוזה הכתוב(ס' 16,פרקש). יש לנקוט בגישת אפרופים ולבחון בנוסף ללשון את הנסיבות(ס' 25) והנוהג העסקי(ס' 26)- זהו חוזה עליו חתומים כל הדיירים ולא סביר שהחברה תתחייב לתקן את כל התקלות תוך 3 ימים,כשיש אפשרות שיהיו הרבה מהן וממספר שוכרים, וטיפול בו-זמנית בכולן יביא להוצאה כלכלית גדולה בבת-אחת. גם בחוזה מאותו סוג-חוזה השכירות של עיריית ת"א-יפו- ישנם סעיפים מקבילים(9.2-9.3) לפיהם תקלות המאפשרות מגורים סבירים יתוקנו תוך 30 ימים. זו הייתה כוונת החברה והושמטה בחוזה הספרה 0, והיא תבקש לשנותו כך שישקף את אומד-דעתה(ס' 16). החברה תטען שהתקלות שאביב מעלה מאפשרות מגורים באופן סביר-עניין החלונות,למשל, יהיה בעייתי רק בחורף. גם אם תתקבל טענתה והסעיף ישונה-היא לא תצטרך לתקנן תוך 3 ימים אלא תוך זמן סביר יותר.

אביב יטען שיש לנקוט בגישת השלבים(מצא באפרופים) ולעצור בבחינת הלשון, כיוון שהיא ברורה-בשני הסעיפים רשום שהתיקון צריך להתבצע תוך 3 ימים. גם אם נמשיך לבחינת הנסיבות- בינה נתנה לו לחתום על החוזה בטענה שהסעיף מקובל ונפוץ, ושאין צורך בבזבוז זמן על דקויות ניסוח. אדם סביר היה מסיק שהחוזה נבדק על-ידה, ושהכתוב משקף את כוונתה. בנוסף, התקלות אינן מאפשרות מגורים באופן סביר, ולכן גם אם תתקבל טענת החברה וזמן תיקון התקלות שאינן דחופות ישונה-בכל-מקרה תצטרך החברה לבצע את התיקונים.

תום-לב- החברה תטען שאביב נוהג בחוסר תו"ל בשימוש בזכותו, בבקשתו לתיקון כל התקלות תוך 3 ימים(ס' 39). הוא פועל באופן שאינו סביר ומקובל, וכנגד האינטרסים הסבירים של החברה, שביניהם פריסת התיקונים כדי להצליח לטפל בתקלות של כל הדיירים בזמן סביר ויציבות כלכלית. הוא חורג מרוח החוזה(בייסקי בלסרסון), ומקשה על החברה במימוש מטרתו(טקסטיל). זוהי התעקשות דווקנית(ג'רבי), והיא פוגעת בחייבת-החברה, ומועילה רק לאביב-בעל הזכות(גלפנשטיין). בשיחה ביניהם עלתה האפשרות למו"מ על טעויות ניסוח. זוהי טעות דפוס/העתקה והתעקשותו של אביב היא על פרט טכני, כשברור שהכוונה הייתה אחרת (מפעל הפיס). החברה תבקש לשנות את הסעיף ולבטל את התעקשותו של אביב שנעשית בחוסר תו"ל(ג'רבי).

אביב יטען שהוא הציע לדון בסעיפים והחברה סירבה, ואין זו התנהגות מקובלת ובתו"ל לשנות את דעתה בדיעבד(ס' 39). הוא נכנס לדירה בהסתמכות שהתקלות יתוקנו במהרה, ולא שיחיה כחודש בתנאים ירודים, ולכן אין לתת לחברה לשנות את הסעיף בניגוד לאומד-דעתו בצורה שתפגע בו.

ציון: 95