



הכנסת

הלשכה המשפטית

תחום חקיקה
ומחקר משפטי

הסדרה חוקית של זכות הביטול בעסקאות "חלוקת זמן" (Timesharing)

– סקירה משווה –

מוגש לוועדת הכלכלה

כתיבה: עו"ד גלעד נוח

ב' בטבת התשע"ד

5 בדצמבר 2013

אישור:

עו"ד הודיה קין, ממונה (חקיקה ומחקר משפטי)

מסמך זה הוא סקירה משפטית משווה ואינו חוות דעת משפטית

סקירה משפטית

תמצית

מסמך זה נכתב לבקשת חה"כ אבישי ברוורמן, יו"ר ועדת הכלכלה, לקראת דיון הוועדה בהצעת חוק הגנת הצרכן (תיקון מס' 36) (ביטול עסקה לתקופה קצובה), התשע"ב-2012 (להלן – הצעת החוק). במסמך מוצגת סקירה משווה בנוגע לזכות הביטול בעסקאות מסוג Timesharing (עסקאות "חלוקת זמן" ביחידות נופש).

ככלל, עסקאות "חלוקת זמן" (Timesharing) הן **עסקאות בהן נרכשת הזכות לשהות בנכס** (לרוב זכות שימוש ביחידת נופש) **לפרק זמן מסויים ובתדירות מסויימת, כאשר הזכות עליה מבוסס ההסדר ניתנת בדרך-כלל לפרק זמן ארוך יחסית**. עסקאות אלה יכולות לקבל ביטוי בצורות שונות, ורכיבים שונים בהן משתנים לפי הסכמות הצדדים והמודל הכלכלי עליהן הן מבוססות.

בהקשר זה יוער, כפי שגם יפורט ויורחב בהמשך מסמך זה, כי ביטול עסקה יכול להיעשות מכוח אפשרויות אלה: מכוח זכות ביטול המוגבלת בזמן, והיא זכות ביטול המוענקת לצרכנים במסגרת דיני הגנת הצרכן ומבלי שהם נדרשים להוכיח עילה כלשהי לצורך מימושה ("זכות ביטול בתקופת צינון"). מכוח זכות ביטול אשר ככלל אינה מוגבלת בזמן, ואשר נובעת מדיני החוזים הכלליים, דיני הגנת הצרכן הכלליים ודיני החוזים האחידים ומחייבת כי מימושה יתבסס על עילה או על מבחנים הקבועים בדינים אלה (כגון, הטעייה, העדר תום לב, עושק, תנאי מקפח בחוזה אחיד וכדומה).

כיום, בישראל נושא עסקאות חלוקת זמן מוסדר בחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 שקובע הוראות מרכזיות בדבר עסקאות מסוג זה, וביניהן: **החובה לערוך עסקאות מסוג זה בכתב**, החובה **לספק לצרכן מידע מפורט על העסקה וזכותו לביטול העסקה במסגרת תקופה מוגדרת של 14 יום** ("תקופת צינון"). בהצעת החוק הנדונה הוצע כי בנוסף על ההוראות שבחוק הגנת הצרכן תינתן לצרכנים שהתקשרו בעסקאות מסוג זה גם האפשרות לבטל את העסקה לאחר תקופת הצינון (התקופה המוגדרת של 14 יום), ללא תשלום כלשהו מצד הצרכן (למעט, תשלום התמורה היחסית בעד שימוש שנעשה, ככל שנעשה), זאת מאחר שנטען כי "העסקאות האלה נעשו לתקופות מאוד ארוכות וכללו את הצרכנים לתקופות ארוכות מבלי יכולת להשתחרר מהעסקה, וזאת המטרה של החוק"¹.

מן המסמך עולות הנקודות הבאות:

- **שוק עסקאות "חלוקת זמן" הפך בעשורים האחרונים לאחד השווקים הפופולריים ביותר בענף התיירות ברחבי העולם**. כך, מוצעים כיום למגוון קבוצות באוכלוסייה סוגים שונים של מוצרים ועסקאות בעלויות שונות. לעסקאות אלה רכיבים רבים שיכולים להשתנות בין עסקה לעסקה, וביניהם: סוגי הזכויות המוצעות (בעלות, חכירה, הטבות מכוח חברות במועדון וכדומה); הנכסים שבהם ניתנת הזכות (החל בזכות שימוש בנכסי מקרקעין, כפי שגם נהוג בישראל וכלה ברכישת זכות שימוש בנכסי מטלטלין יוקרתיים, דוגמת יאכטות וכדומה); תקופת השימוש בזכות המוצעת לרכישה (דוגמת מתן אפשרות לשימוש ביחידה רק בחודשי הקיץ או לחילופין זכות שימוש כללית גם בחודשים אחרים של השנה) ועוד.

¹ עו"ד חנה וינטוק טירי (יועמ"ש, הרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן, משרד הכלכלה) בדיון ועדת הכלכלה בנושא: "הצעת חוק הגנת הצרכן (תיקון מס' 36) (ביטול עסקה לתקופה קצובה), התשע"ב-2012, של חברי הכנסת איתן כבל, מירי רגב, ניצן הורוביץ (473/כ) (2465/18/פ) 102, פרוטוקול 102, ישיבה מיום 30 באוקטובר 2013. כמו כן, ראו דברי עו"ד לירון מאוטנר לוגסי (עו"ד במחלקת ייעוץ וחקיקה, משרד המשפטים) בדיון זה, לפיהם: "העמדה המשפטית שלנו כפי שהוצגה גם לוועדה בדיון הקודם וגם בבית-המשפט בהתייצבות היועץ, היא שלבעלי זכויות הנופש יש זכות להשתחרר מזכויות הנופש באופן מובנה כפי שזה קיים היום גם מכוח דיני החוזים הכלליים ודיני החוזים האחידים ומגוון של טענות ותקנת הציבור".



- בהסדרה שברחבי העולם ניתן דגש לסוגים המרכזיים שלהלן של חובות המוטלות על מוכרי זכות בחלוקת זמן: **חובות בשלב הטרומ חוזי** (השלב החל בטרם כריתת החוזה וסיום ההתקשרות, ואשר כולל גם את שלב השיווק והעברת המידע הראשוני לצרכן) **וחובות בנוגע לצורת החוזה ותוכנו** (חובות אלה כוללות דרישות פורמליסטיות ודרישות מהותיות).

במקביל לכך, בחלק מהמדינות שנסקרו נקבעה גם הסדרה משלימה שנועדה לטפל בהיבטים נוספים של הפעילות בשוק, ובעיקר **בהיבטי הפיקוח והרישוי** של העוסקים בתחום (הסדרה שנמצאה בעיקר בארה"ב), כמו גם **בהיבטי הפיקוח על השוק המשני** (עסקאות למכירה חוזרת של זכות השימוש ביחידות הנופש לגורם שלישי, עסקאות החלפה בין בעלי זכויות ועוד - הסדרה שנמצאה בארה"ב ובאירופה).

בהקשר זה יוער, כי ההסדרה שנקבעה באיחוד האירופי נקבעה בצורת דירקטיבה. כתוצאה מכך, כל המדינות החברות באיחוד האירופי נדרשו לאמץ בחקיקתן (עד לחודש פברואר 2011) הוראות מתאימות התואמות את ההסדרה שנקבעה ברמת האיחוד האירופי.

- **החובות ביחס לשלב הטרומ חוזי נועדו לספק לצרכן את כל המידע הדרוש לו לצורך קבלת החלטה מושכלת, כמו גם למנוע מהמוכר לנצל את הצרכן ולנהוג בצורה שאינה מקובלת בכדי להפעיל עליו לחץ לרכוש מוצרים או שירותים שהוא אינו זקוק להם בהכרח.** חובות מקדמיות אלה מתייחסות **לשלב המשא ומתן** בין הצדדים, והן עשויות להיות מעוגנות בחקיקה צרכנית כללית או להיקבע בחקיקה הפרטנית שעוסקת ספציפית בעסקאות חלוקת זמן (כפי שנעשה במדינות שונות בארה"ב).

בכל המדינות שנסקרו נמצא כי בשלב הטרומ חוזי חלות **חובות מהותיות** מסוגים שונים על מוכר ("עוסק" בלשון החוק בישראל), ובפרט **החובה להעביר מידע מלא לצרכן הן בנוגע לפרטי העסקה הספציפית** בה הוא עומד להתקשר **והן בנוגע לזכויותיו בעסקאות מסוג זה** (ובתוך כך, ובדרך-כלל, גם מידע על זכות הביטול שניתנת לו והיות אפשרות מימושה מוגבלת בזמן).

בחקיקה הזרה הוראות אלה מאופיינות ברמות סטנדרטיזציה והאחזה גבוהות במיוחד של **המידע המועבר**. כלומר, החקיקה מחייבת את המוכר לעשות שימוש בטפסים סטנדרטיים שנספחים לחוזים (באיחוד האירופי ובמדינות החברות בו), או בנוסח קבוע של הצהרות והבהרות **שהמוכר חייב לצרף בגוף החוזה** (בארה"ב).

מעבר לכך, וספציפית באיחוד האירופי (ובעקבות כך גם במדינות החברות בו) נקבעה חובה **להסב באופן אקטיבי את תשומת ליבו של הצרכן לזכויות המוקנות לו, ובפרט לזכות הביטול**.

- כאמור, **החובות ביחס לצורת החוזה ותוכנו כוללות הן חובות פורמליסטיות-צורניות והן חובות מהותיות**. כך, בין היתר, בכל המדינות שנסקרו חלה החובה לערוך את החוזה בכתב, ובמדינות האיחוד חלה גם דרישה בדבר שפת החוזה ומושם דגש על יכולתו של הצרכן להבין אותו. כמו כן, במדינות רבות חלה החובה לספק לצרכן מידע, במסגרת החוזה, שיכלול את כל המידע שמופיע בטפסים הסטנדרטיים ואת המידע שהוצג לו בשלב המשא ומתן, כן חל איסור על ביצוע שינויים במידע זה מבלי לקבל את הסכמת הצרכן. כך, בארה"ב חלה החובה לספק לצרכן הבהרות בגוף החוזה בדבר זכויותיו, ואילו באיחוד האירופי (ובמדינות החברות בו) חלה החובה לצרף נספחים בנוסח אחיד ובהם גילויים והבהרות בנוגע לזכויותיו של הצרכן.

- צורות הסדרה נוספות שלא נקבעו בישראל בחקיקה הראשית ומקובלות במדינות הזרות שנסקרו **נוגעות להסדרה של השוק המשני**. כך, החקיקה הזרה מחילה את החובות והזכויות



שנקבעו בשוק הראשוני גם על מוכרים וצרכנים בשוק המשני (תחת ההתאמות הנדרשות). סוג נוסף של הסדרה שנהוגה בארה"ב נוגע לפיקוח של רגולטורים על הפעילות בשוק הראשוני והמשני, המתבטא בחובות המוטלות על מוכרים לאשר מראש את תוכניותיהם (תוכניות המכירה והפיתוח) ולקבל רישיון מיוחד, בטרם יתחילו לעסוק בתחום או לשווק את המוצרים האמורים. כמו כן, בארה"ב התובעים הכלליים והרגולטורים מפרסמים מעת לעת מידע לציבור במטרה להזהיר אותו מפני מעשי תרמית והטעיה שעשויים להיות נפוצים בשוק זה.

הוראות שונות אלה (המשלימות את ההסדרה הדומה לזו שקבועה בישראל) עשויות לסייע בהסדרה של השוק כולו, לייצר וודאות גדולה יותר ביחס לעסקאות המבוצעות בו ואולי אף לסייע לעריכת עסקאות בשוק המשני.

- ספציפית בנוגע לזכות הביטול בתקופת הצינון, בכל המדינות שנסקרו זכות הביטול שניתנת לצרכן ומאפשרת לו להשתחרר מעסקאות ללא תשלום פיצוי או מתן סיבה כלשהי קבועה כזכות ביטול בתקופת צינון, וככזו היא מוגבלת בזמן.

באיחוד האירופי ובמדינות החברות בו (כולל אנגליה שנסקרת בהרחבה במסמך זה) הוחלט על מודל שמקנה לצרכן תקופת ביטול (cooling-off) בת 14 ימים בלבד (בדומה לישראל).

לעומת זאת, במדינות בארה"ב נהוגות לעיתים קרובות תקופות ביטול קצרות עוד יותר - 10 ימים בפלורידה, 7 ימים בהוואי, 5 ימים בוויסקונסין. רק במדינה אחת מבין אלה שנסקרו בארה"ב נמצאה תקופת ביטול ארוכה יותר מזו שבאיחוד האירופי (ובישראל), 15 ימים בנבדה.

גם באירופה וגם בארה"ב תקופת הביטול מתחילה מהמועד בו נחתם החוזה, או לחילופין מהמועד בו הצרכן קיבל לידי את מלוא המסמכים והמידע שצריכים להימסר לו לפי הוראות החוק. כך, מנגנונים אלה מאפשרים הארכה של תקופת הביטול ונועדו למנוע מצב בו למוכר יש תמריץ שלא להעביר מידע מלא לצרכן או לא למלא אחר הוראות החקיקה כלשונו.

כאמור לעיל, זכויות אלה צריכות לקבל ביטוי ברור ומפורט בחוזה (בין בדמות טפסים סטנדרטים שנספחים לחוזה ושהצרכן נדרש לאשר את קבלתם בחתימתו ובין בדמות הצהרות בולטות ונפרדות שיופיעו בחוזה עצמו בסמוך לחלק שמיועד לחתימות הצדדים).

מעבר לכך, באיחוד האירופי קבועות הוראות שאוסרות על מוכר לגבות תשלום במהלך תקופת הביטול (תשלומי מקדמה או כל תשלום אחר). לעומת זאת, במדינות שנסקרו בארה"ב הסתפקו בהוראות שמאפשרות שיפוי והחזר תשלומים אם נעשו כאלה בידי הצרכן (וזאת, על בסיס מנגנון להחזר פרופוציונאלי של התמורה בגין הטבות שנתקבלו בידי הצרכן ונעשה בהן שימוש).

מכלול הוראות אלה משמש לאיון מוטת השליטה שבידי המוכר על הצרכן לאחר ביצוע התקשרות, והן נועדו לתת לצרכן אפשרות לקבל החלטה מושכלת על בסיס מידע מלא ומפורט שהוצג בפניו משלבי המשא ומתן ועד לשלב כריתת החוזה ללא השפעה חיצונית.

- מעבר לכך, לשם שלמות התמונה יוער כי גם לאחר תקופת הביטול ייתכן וצרכן יוכל להשתחרר מחוזה, אולם אין מדובר בזכות שמוקנית לו מכוח החקיקה הפרטנית, אלא מכוח חקיקה כללית. כך, צרכנים יכולים לעשות שימוש בדוקטרינות כלליות מתחום דיני החוזים או מתחומי משפט אחרים (ובפרט הדוקטרינות החוזיות שעוסקות בהטעיה של הצרכן, הפעלת לחץ לא הוגן, כשל תמורה חלקי או מלא וכדומה), אם מתקיימים התנאים להפעלתן.



בפועל, גם במדינות הזרות שנסקרו (אנגליה היא דוגמה בולטת לכך) נוצרו מקרים בהם צרכנים מעוניינים להשתחרר כיום מחוזים שחתמו עליהם בעבר. הדרכים המרכזיות להשתחרר מחוזים מסוג זה יכולות להיות פנייה לערכאות שיפוטיות והגשת בקשה לביטול החוזה (או שינוי שלו) כאשר יש עילה לכך בדיון, שימוש בשוק המשני (לפחות כאשר השוק המשני פועל בצורה יעילה והמוצר שנרכש בעל ביקוש ובר החלפה או ניתן למכירה מחדש), שימוש ב"סעיפי יציאה" (buy outs, או exit programs), אם נקבעו כאלה בחוזים עם בעלי יחידות הנופש (סעיף יציאה שכזה יכול להיות ממומש בתמורה או ללא תמורה - כך לדוגמה, ייתכן ולצרכן תינתן הזכות להשתחרר מהתחייבות בחוזה, אך הוא יידרש לשלם קנס על כך; וייתכן ומלכתחילה הצדדים קבעו סעיף בחוזה שמאפשר יציאה כזו בשל העדר אפשרות לשימוש בנכס בידי הצרכן מחמת גילו, נכות וכדומה) ועוד.



1. מבוא

עסקאות הסדרי חלוקת זמן (Timeshares, או Time-sharing; המכונות לעיתים גם – fractional, intervals, או vacation ownership) הן סוג עסקאות שהפכו נפוצות מאוד ברחבי העולם בעשורים האחרונים, ובתוך כך גם בישראל. בתקופה קצרה יחסית הפך שוק זה לאחד השווקים ההולכים וגדלים בענף התיירות ברחבי העולם, וכיום הוא נחשב כשוק המציע אלטרנטיבות מסוגים שונים של מוצרים ושירותים בענף התיירות בעבור קבוצות צרכניות מגוונות.²

שמו של ההסדר - הסדר חלוקת זמן, נובע ממבנה העסקאות העומדות ביסודו - **עסקאות המקנות לאדם זכות לשהות בנכס (לרוב יחידת נופש) לפרק זמן מסויים ובתדירות מסויימת, כאשר הזכות עליה מבוסס ההסדר ניתנת בדרך-כלל לפרק זמן ארוך יחסית.**³

ככלל, עסקאות אלה מבוססות על **מודל כלכלי-משפטי בו נמכרת לצרכן זכות שימוש לטווח ארוך, על בסיס תשלום מראש (בדרך-כלל גבוה יחסית) והבטחה לתשלום עתידי מתמשך של דמי ניהול ואחזקה למשך כל תקופת ההסדר.** יתר רכיבי העסקה משתנים מעסקה לעסקה, בהתאם לסוג הזכות הנרכשת, היקפה ומשכה. הרעיון הבסיסי של עסקאות אלה (כמו גם של סוגים אחרים של התקשרויות) הוא רעיון של **הקצאת סיכונים על בסיס חוזי בין הצדדים לחוזה.** הצרכן, שמעוניין להבטיח לעצמו למשך כל תקופת החוזה את אפשרות השימוש ביחידת נופש במועד עתידי (במחיר נמוך יחסית לזה שהיה נדרש לשלם בעסקאות נופש אחרות), אך אינו מעוניין לשאת באחריות ובעלויות המלאות של הפעלת היחידה ותחזוקתה, רוכש את הזכות לעשות בה שימוש בעבור חלק מעלויות התפעול הכוללות (שהן סך העלויות המוטלות על הבעלים של היחידה). במקביל לכך, מוכר הזכות, שמפעיל את שירותיו על בסיס היצע וביקוש ליחידות הנופש שבבעלותו לאורך כל השנה, מעוניין בוודאי להבטיח לעצמו שיעור תפוסה גבוה ככל הניתן ביחידות הנופש שבבעלותו ותזרים הכנסות עתידי קבוע (תוך מזעור העלויות הנלוות בשל האחזקה השוטפת וניהול הנכס), ומכאן הוא מוכן (מסיבות אלה ואחרות) למכור מראש התחייבויות עתידיות לשימוש בנכס תמורת סכום ראשוני גדול והבטחה לתשלום עתידי של עלויות התפעול והניהול השוטפות.⁴

² למידע כללי, ראו מסמך מרכז המחקר והמידע של הכנסת בנושא: **"יחידות נופש (Time-Sharing): תמונת מצב והשוואה בין-לאומית"**, כתב: אורי טל, 28 בדצמבר 2005. כמו כן, ולעניין התפתחויות השוק בשנים האחרונות, ראו:

Randall S. Upchurch, Conrad Lashley, Timeshare Resort Operations: A Guide to Management Practice (Elsevier Butterworth-Heinemann, 2006), pp 1-25. House of Lords, PROTECTING THE CONSUMERS OF TIMESHARE PRODUCTS: REPORT WITH EVIDENCE, 3rd report of session 2007-08. James J. Esq. Scavo, "Marketing Resort Timeshares: The Rules of the Game", 73 St. John's L. Rev. 217, 221 (1999), pp 217-219.

לניתוח כלכלי של שוק זה, דרכי פעילות מרכזיות בו והמודלים השונים על בסיסם ניתן לבנות עסקאות מסוג זה (כולל השוואה לתעשיות אחרות בענף התיירות), ראו לדוגמה:

Atupele Powanga and Luka Powanga, An Economic Analysis of a Timeshare Ownership, Journal of Retail and Leisure Property (2008) 7, 69–83.

³ כך לדוגמה, חלק מהרכיבים המרכזיים שיכולים להשתנות בהתאם לסוגי העסקאות, כוללים את מהות הזכות הנמכרת (בעלות – title based – שימוש – right of use, חברות במועדון רוכשים – point systems וכדומה), היקף זכות השימוש (מוגדרת ליחידה פרטנית או בלתי מסויימת, כוללת שירותים נוספים הניתנים באתר או רק לשימוש בנכס וכדומה), תקופת השימוש (מוגדרת לפרק זמן מסויים של השנה או כללית – fixed or floating time) ועוד. ראו גם מכתבה של עורכת-הדין רני נויבאר, ממונה יעוץ וחקיקה (אזרחי) במשרד המשפטים, ליו"ר ועדת הכלכלה (דאז), חה"כ כרמל שאמה-הכהן בנושא: **"חומר רקע לקראת דיון בהצעת חוק הגנת הצרכן (ביטול עסקה לתקופה קצובה), התשע"ב-2012 – לקראת ישיבה ביום 17.7.2012"**, מיום 8 ביולי 2012. כמו כן, ראו:

Atupele Powanga and Luka Powanga, An economic analysis of a timeshare ownership, Journal of Retail and Leisure Property (2008) 7, pp 71-73.

⁴ Ibid. See also - George Leposky, Timeshare Basics, [Available online](#), last entry 17.11.2013.



כפי שיצויין להלן, מכיוון שמדובר בעסקה מתמשכת ארוכת טווח, ולאור הסכומים הגדולים שיכולים להיות משולמים, חלות במקרים רבים **דרישות לשקיפות ולהעברת מידע מפורט** לצרכן בטרם ביצוע העסקה, במטרה שזה יבין את מהותה ויוכל להיזהר ולהעריך מראש את כלל הסיכונים המוטלים עליו.

מעבר לכך, בעסקאות מסוג זה (בדומה לעסקאות מסוימות אחרות המוסדרות בדיני הגנת הצרכן) בדרך-כלל ניתנת לצרכן (רוכש הזכות) זכות ביטול המוגבלת בזמן (להלן - "זכות הביטול בתקופת הצינון"). ככלל, זכותו של צד להסתלק מעסקה **מכוח דיני החוזים הכלליים** מוענקת לו בשני מצבים מרכזיים:⁵ כאשר רצונו של אחד הצדדים נפגם על-פי העילות והמבחנים שקבועים בחוק (הטעייה, טעות, עושה וכדומה), או כאשר הצד שכנגד הפר את החוזה. יחד עם זאת, דיני הגנת הצרכן, שנועדו לספק לצרכן רובד נוסף של הגנה בהתקשרויות ופעולות שהוא מבצע, עשויים להקנות לו (כפי שאף נעשה בפועל בישראל ובמדינות אחרות, וכפי שגם יוצג להלן) רובד של **הגנה בדמות הרחבת זכותו לביטול עסקה ולהסתלקות ממנה**. זאת, ביחס לסוגים ספציפיים של עסקאות, ובתוכן גם עסקאות "חלוקת זמן". זכות ביטול זו היא **זכות בלתי מסוייגת, שניתן להפעילה ללא צורך בעילה כלשהי ואשר מאפשרת לצרכן להחזיר את המצב לקדמותו**. כלומר, מימושה יכול להיעשות בשל חוסר שביעות רצון מהעסקה או מהשירות, או במילים אחרות - מימושה נעשה על בסיס מבחן כוללני וסובייקטיבי לפי שיקול דעתו של הצרכן. הרעיון העומד ביסוד זכות זו בדיני הגנת הצרכן הוא הרחבת יכולתו של הצרכן לבטל באופן חד-צדדי חוזים שלא נעשו בדרך העסקים הרגילה וללא שיקול דעת מתאים ומלא מצידו. עם זאת, **זכות ביטול ייחודית זו מוגבלת בזמן, ומטרתה, כאמור, לאפשר לצרכן לשקול מחדש את העסקה ולכלכל את צעדיו בתבונה עוד בטרם העסקה יצאה לפועל**. לעומת זאת, זכות הביטול "הרגילה" (שניתן להפעילה מכוח דיני החוזים הכלליים), מסייעת לצרכן לבטל עסקאות במהלך "חייהן" ולאחר שהעסקה כבר יצאה לפועל, אולם השימוש בה מצריך קיום עילות או מבחנים מסויימים כאמור לעיל, וככלל, צד אחד אינו יכול להשתחרר מהחוזה ללא עילה המצדיקה זאת.⁶ בהקשר זה יוער, כי בסקירה המשווה נמצאו לגבי עסקאות חלוקת זמן, רק הוראות בדבר זכות ביטול בתקופת הצינון, אשר ייסקרו להלן, אולם בהחלט ייתכן שבמדינות שנסקרו תהיה השפעה על עסקאות אלה ועל ביטולן גם מכוח דוקטרינות כלליות אחרות המאפשרות ביטול עסקה.

לשם שלמות התמונה יוער, כי **הפעלתו של השוק המשני** (Secondary Market) בעסקאות "חלוקת זמן" מסייעת רבות במניעת כשלים ובעיות בשוק בכללותו.⁷ במדינות רבות ברחבי העולם פועל **שוק משני מפותח ויעיל שמאפשר לרוכשי זכות השימוש ביחידות הנופש** (או לפחות לצרכנים שרכשו זכויות ספציפיות) **למכור את זכויותיהם באופן מלא לגורמים אחרים בשוק המשני** (או להחליף אותן בתמורה לזכות דומה באתר אחר). כך, המכירה או ההחלפה בשוק המשני יכולה להיעשות **באופן פרטי** - בהתקשרות ישירה עם צרכנים אחרים, או **במסגרת של תוכניות מיוחדות המוצעות בידי בעלי אתרי הנופש** (מוכרי הזכות המקוריים או לחילופין הרשת שבבעלותה אתר הנופש הרלוונטי ואתרים נוספים),

⁵ והיא מהווה חריג לכלל הבסיסי בדיני החוזים כי "חוזים יש לקיים" (pacta sunt servanda - "מוצא שפתיך שמור").

⁶ אורנה דויטש, **מעמד הצרכן במשפט** (נבו הוצאה לאור, 2002), עמודים 286-289. סיני דויטש, **דיני הגנת הצרכן** (ההוצאה לאור של לשכת עורכי-הדין, 2012), עמודים 357-365.

אולם, לשם שלמות התמונה, יצוין כי בסעיף 113 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 קבועה הוראה ספציפית לעניין "עסקה מתמשכת", המוגדרת בסעיף 113 לאותו חוק כ"עסקה לרכישה של טובין או שירותים באופן מתמשך, לרבות כל שינוי בעסקה או תוספת לה שאינם מהווים עסקה חדשה, והכל בין אם העסקה היא עסקה לתקופה קצובה ובין אם היא לתקופה בלתי קצובה, ולמעט עסקה להספקת גז בין צרכן גז לספק גז".

⁷ ראו גם דברי עו"ד תמר פינקוס (הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, משרד הכלכלה) בדיון ועדת הכלכלה בנושא: "הצעת חוק הגנת הצרכן (תיקון מס' 36) (ביטול עסקה לתקופה קצובה), התשע"ב-2012, של חברי הכנסת איתן כבל, מירי רגב, ניצן הורוביץ (כ/473)(פ/2465/18)", פרוטוקול 102, ישיבה מיום 30 באוקטובר 2013.



או בידי גופים ואיגודים שונים הפועלים על בסיס וולונטרי ומציעים פלטפורמה להחלפה או מכירה.⁸
נראה כי שוק משני כאמור כמעט ולא קיים כיום בישראל.⁹

יוער, כי במקרה של הפעלת תוכניות מכירה או החלפה של יחידת הנופש בידי בעלי אתר הנופש עשויות להיווצר בעיות שונות הנובעות משליטתו של המוכר על שוק ההעברות המשניות, וביניהן: סירוב לביצוע עסקאות משניות (או הטלת מגבלות אחרות על התקשרות עם צרכן חדש), "הטרמת עסקאות מועדפות" (בדומה לנוהג האסור בשוק ניירות-ערך של front-running),¹⁰ הטלת עלויות נוספות על רוכשי הזכות המקוריים (עמלות העברה, דמי טיפול וכדומה) ויצירת כשלי שוק אחרים. יחד עם זאת, במכירה בדרך זו יש גם יתרונות רבים הנובעים מעצם היצירה של פלטפורמה מרכזית הפועלת תחת הנהלת אתר הנופש ומסייעת באיתור צרכנים המוכנים להיכנס בנעלי הצרכן הראשוני ולרכוש מידו את הזכות המקורית.¹¹

יצוין, כפי שגם יפורט בחלק הסקירה המשווה שלהלן, כי החקיקה בחלק מהמדינות הזרות שנסקרו אף מתייחסת במפורש לשוק המשני ולאפשרויות המכירה החוזרת ומסדירה את הטיפול בחוזים אלה תחת אותה המסגרת של ההסדרה בנוגע לעסקאות חלוקת זמן.

נושא נוסף שרלוונטי לפעילות השוק כולו, נוגע ליכולת הצרכנים שמתקשרים בעסקאות "חלוקת זמן" להשפיע על הניהול השוטף של הנכס לאחר רכישת הזכויות, או לכל הפחות נוגע לזכותם לקבל מידע על הניהול השוטף. כך, בחלק מהחוזים ומהעסקאות בשוק זה ניתנות זכויות מוגבלות לצרכנים – בין הזכויות היותר נפוצות המוקנות לצרכנים ניתן לציין את הזכות לקבל מידע ודיווחים על ניהול הנכס (ובתוך כך השימוש בדמי ניהול, ההוצאות לתחזוקה וכדומה).¹²

⁸ דוגמת קואופרטיב התאחדות מחליפי אתרי הנופש (Cooperative Association Of Resort Exchangers, Inc.) או בראשי תיבות - (CARE) - גוף ללא כוונת רווח של תעשיית עסקאות "חלוקת הזמן" שהוקם בשנות השמונים בארה"ב, ופועל, בין היתר, במטרה לספק פלטפורמה נוחה ומאוחדת לעסקאות בשוק המשני. דוגמה נוספת לארגון מסוג זה המציע תמורת עמלה (או דמי חבר) שירותי תיווך והחלפה בין בעלי יחידות נופש ומוצרי חופשה הוא RCI. כמו כן, לסוגיית החשיבות והחינוניות של קיומו של שוק משני יעיל לצורך תמיכה ופעילות השוק העיקרי, ראו:

James J. Esq. Scavo, "Marketing Resort Timeshares: The Rules of the Game", 73 St. John's L. Rev. 217, 221 (1999), page 221. Carl H. Lisman & Carol A. Cluff, Time Sharing, AI-ABA 381, 384 (1990), page 385. American Resort Development Association, THE UNITED STATES TIMESHARE INDUSTRY: OVERVIEW AND ECONOMIC IMPACT ANALYSIS (19997), at 24. George Leposky, Timeshare Basics, Available online, last entry 17.11.2013.

⁹ לפי חלק מהגורמים העוסקים בהסדרה של שוק זה בישראל, השוק המשני כמעט ולא קיים כיום בישראל, מאחר ואין לזכויות הנמכרות בו ביקוש רב. כך, לא רק שכמעט ולא נמכרות כיום יחידות חדשות בישראל, אלא השוק מאופיין בסטגנציה. ראו מכתבה של עורכת-הדין רני נויבאר, ממונה יעוץ וחקיקה (אזרחי) במשרד המשפטים, ליו"ר ועדת הכלכלה (דאז), חה"כ כרמל שאמה-הכהן בנושא: "חומר רקע לקראת דיון בהצעת חוק הגנת הצרכן (ביטול עסקה לתקופה קצובה), התשע"ב-2012 – לקראת ישיבה ביום 17.7.2012", מיום 8 ביולי 2012: "ידוק: "מוצר זכויות הנופש" בארץ הינו מוצר ייחודי, שאינו נכנס להגדרות הרגילות של מוצר שוק – מאחר וכיום יש לו היצע – אך אין לו ביקוש. מבחינת הנושא, מתברר כי בעל זכות הנופש מתקשה עד מאוד למכור את הזכות, ונשמעות טענות לא מבוטלות לפיהן אפילו כוונות של בעל הזכות לתת אותה לאחר בחינם אינה מועילה ולא נמצא מי המעוניין לקבלה מידיו".

¹⁰ הכוונה לנוהג עסקי בו בעלי פלטפורמת התיווך, שגם סוחרים בשוק הראשי, לוקחים לעצמם עסקאות בתנאים מועדפים, תוך הותרת יתר העסקאות (בעלות תנאים פחות טובים) לגורמים האחרים שעושים שימוש בפלטפורמה.

¹¹ Atupele Powanga and Luka Powanga, An economic analysis of a timeshare ownership, Journal of Retail and Leisure Property (2008) 7, page 74. Deanna Keahey, WINNING THE TIMESHARE GAME: BUYING THE BARGAINS - HOW TO FIND THE DEALS, AVOID THE SCAMS, AND SAVE THOUSANDS (B&D Success Publishing, 2013), Online Chapter - Resale Limitations - a Double Edged Sword, last entry 17.11.2013.

¹² ראו מכתבה של עורכת-הדין רני נויבאר, ממונה יעוץ וחקיקה (אזרחי) במשרד המשפטים, ליו"ר ועדת הכלכלה (דאז), חה"כ כרמל שאמה-הכהן בנושא: "חומר רקע לקראת דיון בהצעת חוק הגנת הצרכן (ביטול עסקה לתקופה קצובה), התשע"ב-2012 – לקראת ישיבה ביום 17.7.2012", מיום 8 ביולי 2012. כמו כן, ראו הדיון בנוגע לזכויות שניתנו לרוכשי יחידות בישראל בשל נסיבות ותנאים מיוחדים בה"פ 17845-03-12 עמותת בעלי יחידות טיים שרינג בטבריה קלאב הוטל נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח', תק-מח ה"פ (תל-אביב-יפו) 17845-03-12(3), 3914. כן, ת"צ 1335-08



סוגיה נוספת שעלתה מתוך הסקירה המשווה היא השימוש בהסדרים שמבוססים על רישיונות ופיקוח רגולטורי על העוסקים בתחום זה וניהול מרשם בידי הרגולטורים. הסדרה מסוג זה יכולה לסייע רבות בהטמעת הרגולציה הרלוונטית בקרב הגופים העוסקים בנושא, הטמעת זכויות הצרכנים בציבור הרחב וביצירת ודאות בשוק (דוגמאות בולטות לכך מצויות במדינות שונות בארה"ב).

1.1. המצב המשפטי בישראל

בישראל, הסעיף המרכזי המסדיר את נושא עסקאות "חלוקת זמן" הוא סעיף 14א לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981. סעיף זה, שנקבע לאור היווצרות קשיים בעסקאות מסוג זה, קובע את ההוראות המרכזיות הבאות שנועדו להגן על הרוכשים ולייצר וודאות סביב עסקאות אלה:

- חווה בכתב - עסקה בענין רכישה של יחידת נופש (מונח המוגדר כ"זכות, בין קניינית ובין שלא, המקנה לבעליה זכות שימוש לסירוגין, בחדר או במקום מגורים אחר, בארץ או בחו"ל, במשך שלוש שנים לפחות לתקופה של יומיים או יותר במהלך כל שנה") חייבת להיעשות בכתב.¹³
- טופס גילוי – בחוק קבועה החובה למסור טופס גילוי חתום ובו כל הפרטים הנדרשים לפי החוק בעסקאות מסוג זה.¹⁴ כך, בין היתר, נדרש כי בטופס הגילוי יפורט המידע שלהלן: פרטי העוסק (מוכר הזכות, וזאת בין אם הוא הבעלים ובין אם לא, וככל שהוא אינו הבעלים של הזכויות באתר יחידות הנופש - הגדרת מעמדו והקשר המשפטי שלו עם הבעלים); תיאור מפורט של אתר יחידות הנופש ומיקומו וכן תיאור של יחידת הנופש הנמכרת; מהות הזכות הנמכרת ותקופת תוקפה; פירוט השירותים הכלולים בזכויות; מחיר יחידת הנופש, לרבות כל תשלום נוסף הנדרש (כולל גם שיטת חישוב הסכומים ומועדם); ההגבלות על זכותו של הרוכש להשתמש, להעביר או לסחור בזכויותיו לפי החוזה (אם קיימות); פרטים בדבר זכות הרוכש לבטל את העסקה ועוד. טופס הגילוי צריך להימסר בנפרד מהחווה, ועל הצרכן לאשר בחתימתו את קבלתו.¹⁵
- זכות ביטול בתקופת הצינון: כיום, קבועה בחוק זכותו של הרוכש לבטל את החווה בתוך 14 ימים מיום חתימת החווה על-ידי שני הצדדים, או מהמועד שבו הצרכן אישר את קבלת טופס הגילוי, לפי המאוחר מביניהם. הביטול נעשה בדרך של הודעה בכתב.¹⁶

כפי שניתן לראות, ההסדרה משלבת הוראות המקנות לצרכן זכות להשתחרר מעסקה (בתוך תקופה מוגדרת) עם הוראות קוגנטיות בדבר העברת מידע מהותי לצרכן וחובת יידוע על זכויותיו (ובהן גם הזכות להשתחרר מהעסקה). שילוב הוראות אלה אמור להביא לכך שהצרכן יוכל לשקול את צעדיו כראוי, כאשר אין עליו השפעה לא הוגנת, ויכלכל את צעדיו בהתאם.¹⁷

יהושע נוה ואח' נ' קלאב הוטלס אינטרנשיונל (א.ק.ה.) בע"מ ואח', תק-מח 2011(4), 1158. ראו גם לעניין סוגי העסקאות והמוצרים המוצעים בשוק זה ברחבי העולם (בייחוד בהקשר של חברות במועדונים מסוגים שונים):

James J. Esq. Scavo, Marketing Resort Timeshares: The Rules of the Game, 73 St. John's L. Rev. 217, 221 (1999), pp 217-222.

¹³ סעיף 14א(א) לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981.

¹⁴ סעיף 14א(א) לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981.

¹⁵ סעיף 14א(ב) לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981.

¹⁶ סעיף 14א(ג) לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981.

¹⁷ אורנה דויטש, מעמד הצרכן במשפט (נבו הוצאה לאור, 2002), עמודים 289-292.



במקביל לכך, וכאמור לעיל, כחלק מהניסיון לתת מענה לבעיות השונות שנובעות מעסקאות אלה, הוצע בהצעת חוק הגנת הצרכן (תיקון מס' 36) (ביטול עסקה לתקופה קצובה), התשע"ב-2012 (להלן – הצעת החוק), כי צרכן יהיה רשאי לבטל בכל עת עסקה לרכישת יחידת נופש לתקופה קצובה,¹⁸ כאשר הוא מודיע על הביטול בכתב (בדואר רשום, או בדואר אלקטרוני או פקסימיליה, בהתאם לסעיף 13ד(א)(2) לחוק), וזאת גם כאשר הביטול נעשה לאחר תקופת הביטול הקבועה כיום בחוק (14 יום, ראו לעיל – תחת זכות הביטול). לפי הצעת החוק, עסקה כזו תבטל "בתום המועד בו על-פי העסקה לצרכן זכות השימוש ביחידה, לאחר מתן הודעת הביטול". במקרה זה, העוסק לא יוכל לגבות דמי ביטוח והצרכן יידרש לשלם את התמורה היחסית בעד השימוש שעשה.

לעניין זה ראו גם בעמודים אלה את הביקורת ביחס להסדרה הקבועה בחקיקה כיום. ביקורת שבעיקרה הטענה כי **העדר סנקציה מפורשת וספציפית בגין הפרת החובה להפנות את הצרכן לקיום זכותו להסתלק מהעסקה יוצרת הסדר חלקי**, שלא מאפשר לצרכן לאמוד את זכויות ולעמוד עליהן. לפי ביקורת זו, צרכנים שאינם מיוצגים ושלא תמיד ערים למלוא זכויותיהם לפי החוק עשויים לאבד אותן ולהתקשר בעסקה מתמשכת שאינה ברת ביטול. ראו בעמודים אלה גם את הדיון בנוגע לאפשרות להשתחרר מעסקאות מסוג זה באמצעות דיני הפגמים ברצון שבחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (ובעיקר הטענה כי פעמים רבות הצרכן, אף אם היה מודע לזכותו לביטול בתקופת הצינון, היה בכל זאת מתקשר בעסקה מאחר וזכות הביטול מאפשרת לו למתן את הסיכונים המוטלים עליו בעסקה כה ארוכה, ומכאן שהקושי המרכזי אינו נובע מפגם ברצון, אלא מפגם הנובע מכך שזכות בסיסית שהוקנתה לו על-ידי המחוקק לא הייתה ידועה לו בפועל ולא ניתנה לו אפשרות לדרוש הטלת סנקציה מיידית שיכולה לסייע לו בהתמודדות).

¹⁸ "עסקה לתקופה קצובה" מוגדרת בסעיף 13א לחוק הגנת הצרכן ככל אחת מאלה: "(1) עסקה לתקופה מסוימת לרכישת טובין או שירותים; (2) עסקה שבה, בתקופה מסוימת, נרכשים טובין או שירותים במחיר מוזל או שניתנת הטבה אחרת בעבורם, בין אם העסקה עצמה היא לתקופה בלתי מסוימת ובין אם היא לתקופה מסוימת, למעט עסקה שבמהלכה, לתקופה מוגבלת ובלא כל תנאי, הוזיל העוסק את מחיר הטובין או השירותים, או הציע הטבה אחרת; (3) עסקה הקשורה לעסקה אחרת, כך שהמחיר בעבור רכישת טובין או שירותים בעסקה אחת מושפע, לתקופה מסוימת, מהמחיר המשולם בעסקה האחרת או משפיע עליו".



סקירה משווה

חלק זה יעסוק בסקירה השוואתית של ההסדרה המשפטית בנוגע לזכות הביטול בעסקאות חלוקת זמן במדינות שונות ברחבי העולם. בכדי לספק לקורא תמונה רחבה ומלאה של ההסדרה הזרה, נתייחס גם להסדרים בתחום עסקאות חלוקת זמן שמצויים ברקע של זכות הביטול ועשויים להשפיע על השוק בכללותו (כגון, חובות מוכר הזכות בשלב הטרם חוזי, הסדרת הפעילות בשוק המשני, ניהול מרשמים בידי רגולטורים וכדומה).

המסמך כולל סקירה מפורטת של ההסדרים הקבועים באיחוד האירופי, באנגליה (כדוגמה ליישום הדין האירופי באחת המדינות החברות באיחוד), ומספר דוגמאות להסדרה המדינתית בארה"ב: פלורידה וויסקונסין - הן בנוגע לזכות הביטול והן ביחס להיבטים נוספים של ההסדרה בשוק, וכן סקירה נקודתית של הוראות הביטול בלבד בהוואי, בנבדה ובאיידהו.

יודגש כי הסקירה ההשוואתית מתמקדת בעיקר בהסדרה של זכות הביטול בעסקאות חלוקת זמן ואינה עוסקת בסוגיות משפטיות אחרות שעשויות להיות רלוונטיות או בעלות השפעה, במישרין או בעקיפין, על המצב המשפטי והעובדתי במדינות הזרות. כך, אין במסמך ניתוח של השפעת דוקטרינות כלליות מדיני החוזים ומדיני החוזים האחידים שעשויות לשמש צרכן כדי להשתחרר מחוזי חלוקת זמן¹⁹ (כולל דוקטרינות שמוכרות בדין הישראלי, כמו הטעיה, כשל תמורה, תניות מקפחות ועוד, ואף כאלה שאינן מוכרות בדין הישראלי, כמו סיכול חוזה על בסיס "אי מעשיות מסחרית לביצוע" - commercial impracticability). מעבר לכך, אין במסמך התייחסות לסוגיות כלכליות שנוגעות להיקף הפעילות בשווקים הזרים, רמות התחרותיות הפנימית והחיצונית בהם, תקופות השיא התיירותיות (כולל סוגית המשנה הנוגעת להיות השוק שוק עונתי או שוק שנתי), הפרקטיקות השיווקיות שנעשה בהן שימוש ועוד.

לאור כל זאת, ראוי לשים לב כי ההסדרים הנסקרים אינם פועלים בחלל ריק, ולעיתים יכולים להיות הבדלים הן ביישום הוראות הדין הזר והן במערכות המשפטיות-כלכליות הרחבות יותר במדינות השונות שעשויות אף הן להשפיע על השווקים הרלוונטיים ולהביא לתוצאות שונות גם בהתקיים חקיקה דומה (ובתוך כך, כאמור לעיל, בעיקר קיומו של שוק משני הפועל בצורה יעילה).

2. האיחוד האירופי

במהלך שנת 2009 נקבעה באיחוד האירופי דירקטיבה²⁰ חדשה בנושא הגנת צרכנים ביחס להיבטים מסויימים בעסקאות על בסיס חלוקת זמן, חוזים בדבר מוצרי חופשה ארוכי טווח (long-term holiday product contract),²¹ חוזי מכירה חוזרת²² וחוזי החלפה²³ (2008/122/EC).²⁴ דירקטיבה זו החליפה

¹⁹ ובתוך כך גם אין התייחסות לדיון בדבר האיזון הראוי שבין דוקטרינות כאלה (שנועדו להגנה על הצרכן ועל צד לחוזה) ובין התפיסה הבסיסית שביסוד דיני החוזים כי "חוזים יש לקיים" (Pacta sunt servanda).

²⁰ במשפט האיחוד האירופי – תקנה (regulation) היא דבר חקיקה בעל תחולה ישירה במשפט המדינתי שחל באופן ישיר וללא כל צורך בחקיקת חוק מיוחד במדינה החברה. לעומת זאת, דירקטיבה (directive) היא דבר חקיקה המחייב את המדינות החברות לקבוע חקיקה מדינתית מתאימה בתוך פרק זמן מוגדר, כאשר על חקיקה מדינתית זו להגשים את מטרת הדירקטיבה.

²¹ מוצרים אלה מוגדרים בדירקטיבה כחוזים, שמשכם עולה לכל הפחות על שנה אחת, ואשר הצרכן רוכש בהם את הזכות לקבלת הנחות או הטבות אחרות ביחס לנכס; וזאת, בין אם העסקה נעשית בהקשר של נסיעה (travel), שירותים אחרים או כעסקה העומדת בפני עצמה. ראו: "long term holiday product contract" Directive 2008/122/EC, Article 2.



דירקטיבה קודמת משנת 1994 (94/47/EC) שאף היא עסקה בעסקאות חלוקת זמן.²⁵ הדירקטיבה החדשה נכנסה לתוקף במהלך חודש פברואר 2009. מדינות האיחוד חוייבו לאמץ בחקיקתן את הוראות הדירקטיבה עד לחודש פברואר 2011 (דיווח על יישום הדירקטיבה, כמו גם על הצורך בהתאמות, אמור להתבצע עד לחודש פברואר 2014; דיווחים כאמור, עדיין לא הועברו נכון למועד כתיבת מסמך זה).²⁶

כפי שיוצג להלן, הדירקטיבה החדשה הסדירה היבטים שונים של עסקאות חלוקת זמן שחלקן נדונו בדירקטיבה הישנה וחלקן חייבו הסדרה חדשה בשל לאקוונות שונות שנמצאו במהלך השנים שעברו מאז קביעת הדירקטיבה הישנה (דוגמת חוזים שנקבעו בכוונה למשך זמן הקצר מזה שנקבע בדירקטיבה הישנה, התפתחות מוצרים חדשים בענף ועוד). **הוראות הדירקטיבה קוגנטיות** (כופות), ולא ניתן להתנות עליהן בדין המדינתי או בהסכמה בין הצדדים.²⁷

ההסדרה הקבועה בדירקטיבה שמה דגש על הנושאים שלהלן - **הטיפול במידע שמועבר לצרכן בשלב הטרום חוזי**, ובפרט החובה להעביר מידע מפורט מועד למועד לצרכנים **הן בנוגע לעסקה והן בנוגע לזכויותיהם** לפי הדירקטיבה, תוך **סטנדרטיזציה של המידע** המועבר לצרכנים (שימוש בטפסים אחידים); **הרחבת זכות הביטול של הצרכן כך שהוא יוכל להפעיל אותה בתקופה מוגדרת של 14 יום** (cooling-off period, "תקופת הצינון") **וקביעת איסור על תשלום מקדמות בתקופה זו**;²⁸ הרחבת הדירקטיבה לסוגי **מוצרים ושירותים חדשים** שלא נכנסו לגדרי הדירקטיבה הישנה (כולל חוזים קצרים, עסקאות לגבי מטלטלין וכדומה). כמו כן, בדירקטיבה ניתן דגש **לחוזי החלפה ולחוזי מכר חוזר**, וזאת

²² חוזה מכירה חוזרת מוגדר כחוזה בו "מוכר" הזכות (מוכר לפי הדירקטיבה הוא אדם או תאגיד, הפועל במסגרת עיסוקו, או כל גורם אחר הפועל בשמו או למענו) מסייע לצרכן, בעבור תמורה כספית למכור או לרכוש זכות בהסדר חלוקת זמן או מוצרי חופשה ארוכי טווח. ראו: Directive 2008/122/EC, Article 2 "resale contract".

²³ חוזה החלפה מוגדר כחוזה בו הצרכן מצטרף, בעבור תשלום, לתוכנית המאפשרת לצרכנים להחליף בינם ובין עצמם באופן זמני את הזכויות הנובעות מחוזי חלוקת זמן. ראו: Directive 2008/122/EC, Article 2 "exchange contract".

²⁴ Directive 2008/122/EC of the European Parliament and the Council of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts.

²⁵ Directive 94/47/EC of the European Parliament and the Council of 26 October 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis.

להרחבה באופן כללי על הוראות הדירקטיבה הישנה והשפעתה על השוק האירופי, ראו: מסמך מרכז המחקר והמידע של הכנסת בנושא: **"יחידות נופש (Time-Sharing): תמונת מצב והשוואה בין-לאומית"**, כתב: אורי טל, 28 בדצמבר 2005.

מעבר לכך, יוער כי הדירקטיבה החדשה נועדה לטפל במגוון הסכמים שהתפתחו לאורך השנים והוצעו לציבור באיחוד. חלק מסוגי הסכמים החדשים שהתפתחו באיחוד נועדו לעקוף את תחולת הדירקטיבה הראשונה (בעיקר באמצעות קביעת משך הסכם שנופל מתחת לרף התחולה שבדירקטיבה הראשונה). כתוצאה מכך, ולצורך הטיפול בבעיות אלה ובלאקוונות השונות שהתפתחו, כמו גם במטרה למנוע פגיעה בשוק הפנימי באיחוד, הוחלט על קביעת הדירקטיבה החדשה. ראו פרק המבוא ב-

Directive 2008/122/EC of the European Parliament and the Council of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts.

²⁶ ראו [אתר האינטרנט של הנציבות בנושא הסכמי תיירות וחלוקת זמן](#), כניסה אחרונה 13 בנובמבר 2013. כמו כן ראו: Directive 2008/122/EC, Articles 16-17.

בהקשר זה יוער כי גם במכתב שהועבר ללשכה המשפטית בידי ה-RCI ונכתב בידי משרד עורכי-דין מספרד העוסק בהסדרה של תחום זה, מצויין כי מדינות שונות ברחבי האיחוד אימצו את הוראות הדירקטיבה כלשונו.

José Puente, ADV. (Gómez-Acebo & Pombo Abogados), Memorandum on Repurchase Obligation in Timeshare Contracts, 18 November 2013.

²⁷ ראו [אתר האינטרנט של הנציבות בנושא הסכמי תיירות וחלוקת זמן](#), כניסה אחרונה 13 בנובמבר 2013.

²⁸ להבדיל מהדירקטיבה הישנה בה נקבעה תקופה קצרה יותר בת 10 ימים לביטול (או 3 חודשים ועוד 10 ימים אם החוזה לא עמד בדרישות הדירקטיבה).



במטרה ליצור הסדרה רוחבית ומקיפה של כל השוק, כולל כל אותן הפעולות והעסקאות שמתרחשות בשוק לאחר השלב של המכירה הראשונית של הזכויות.²⁹

להלן פירוט ההוראות המרכזיות שבדירקטיבה:³⁰

- **פרסום מקדמי:**³¹ המדינות החברות נדרשות להבטיח כי בפרסומים בדבר עסקאות עליהן חלה הדירקטיבה יפורסמו גם הדרכים והאפשרויות להשגת "מידע טרום חוזי" (ראו להלן). כמו כן, ובמקרה של שיטת מכירה הכוללת הצעה שנעשית פנים אל פנים (in person) להשתתפות באירועי מכירה בהם עתידות להיות מוצעות עסקאות אלה, חלה חובה לציין במפורש את אופיו של האירוע. באירועי מכירה מסוג זה חלה חובה לספק לצרכן "מידע טרום חוזי" (ראו להלן). כמו כן, חל איסור לשווק או לפרסם עסקאות חלוקת זמן או עסקאות לרכישת מוצרי חופשה ארוכי טווח כמוצרים להשקעה (investments).

- **"מידע טרום חוזי" (pre-contractual information):**³² מוכר חייב לספק לצרכן בעוד מועד (in good time), ובטרם הצרכן התחייב בעסקה (בחוזה או בהצעה), טופס סטנדרטי ובו מידע ספציפי הרלוונטי לחוזה שנחתם עימו (טפסים אלה מצורפים לדירקטיבה כנספחים 1-4 והם מתייחסים לסוגי העסקאות השונות המכוסות בדירקטיבה).³³ על המידע שהמוכר מצרף להיות מפורט, אמין ומספק בהתאם להוראות ולדרישות שבדירקטיבה ובנספח הרלוונטי. כאמור, טפסים אלה מצורפים לחוזה כטפסים נפרדים, ועל המוכר חלה החובה להסב את תשומת ליבו של הצרכן למידע שבהם, ובפרט לזכויותיו הקוגנטיות של הצרכן (דוגמת זכות הביטול, משך תקופת הביטול וכדומה), וזאת עוד בטרם מסתיימת ההתקשרות בין הצדדים.

ככלל, ולמרות שיש הבדלים בסוג המידע שצריך להיות מסופק בכל אחת מהעסקאות השונות (לפי הנספח המתאים), שני סוגי המידע המרכזיים שיש להעביר לצרכן הם מידע על העסקה הספציפית ומידע בדבר זכויות כלליות של הצרכן.

כך, ביחס למידע בנוגע לעסקה הספציפית, בדרך-כלל,³⁴ נדרש המוכר לצרף פרטים בנוגע לזהותו ולמקום המגורים או העסקים שלו; תיאור קצר של הנכס נשוא ההסכם ומהות הזכויות המועברות; התקופה בה ניתן לנצל את הזכות הנרכשת ומשך הזמן בו ניתן לנצל אותה (ככל שהדבר רלוונטי), המועד בו הצרכן זכאי להתחיל לעשות שימוש בזכותו, אם הנכס מצוי בבנייה – המועד בו הזכות הנרכשת תהפוך להיות זמינה או ברת ביצוע; סכום התמורה שצריכה להיות מועברת (ובתוך כך פירוט של כל הסכומים הנוספים הנדרשים מהצרכן); השירותים המרכזיים המוצעים לצרכן והסכומים שייגבו תמורתם, המתקנים המרכזיים שיהיו זמינים לצרכן והאם

²⁹ ראו אתר האינטרנט של הנציבות בנושא הסכמי תיירות וחלוקת זמן, כניסה אחרונה 13 בנובמבר 2013.

³⁰ לשם שלמות התמונה יוער כי במקרה בו דין העסקה הוא הדין במדינה שלישית (שאינה חברה באיחוד האירופי) עדיין יחולו הוראות הדירקטיבה, וזאת אך ורק במקרים אלה – הנכס נשוא העסקה ממוקם בתוך טריטוריה של מדינה חברה, או המוכר של הזכויות פועל במסגרת עסקיו מתחומי מדינה חברה, או כאשר גורם השולט בכל דרך אחרת על הפעילות של מציע הזכויות פועל משטח של מדינה חברה. להרחבה ראו:

Directive 2008/122/EC, Article 12.

³¹ Directive 2008/122/EC, Article 3.

³² Directive 2008/122/EC, Article 4.

³³ הטפסים הנלווים לחוזה "חלוקת זמן" מכוסים בנספח 1, טפסי חוזה לרכישת מוצרי חופשה ארוכי טווח בנספח 2, טפסי חוזה מכירה חוזרת בנספח 3, ואילו טפסי חוזה החלפה בנספח 4.

³⁴ כאמור, מידע זה משתנה לפי סוג העסקה, ויכול במקרים מסויימים להיות מצומצם יותר או רחב יותר מהרשימה לעיל, והוא אף יכול להתייחס להיבטים פרטניים שיכולים להיות רלוונטיים לסוג עסקה אחת ולא לאחרות.



הם כלולים במחיר או לא (יוער כי לפי הנספח לצרכנים גם הזכות לקבל מידע על הדרכים בהן הם רשאים להשפיע על הניהול של הנכסים); הבהרה האם ניתנת ללקוח האפשרות להצטרף לתוכניות החלפה (על בסיס חוזה החלפה או אחרת), אם כן – פירוט של תוכנית ההחלפה והעלויות שלה; הפנייה לקודי אתיקה שהמוכר חתום עליהם (ככל שיש כאלה) ועוד.

במקביל, **ביחס למידע בדבר זכויות כלליות של הצרכן** יש לכלול בטופס מידע בנוגע לזכות הביטול של הצרכן, מידע על איסור תשלום מקדמות בטרם סיום תקופת הביטול, הבהרה בנוגע לאיסור הטלת עלויות או התחייבויות כלשהן על הצרכן שאינן מופיעות בהסכם, וכן הבהרה בנוגע לחקיקה החלה על החוזה בין הצדדים.

על המוכר חל איסור לגבות תשלום כלשהו בגין מסירת מידע זה. מעבר לכך, המידע צריך להיערך בטפסים בשפה הרשמית של המדינה החברה באיחוד בה הצרכן מתגורר, או לחילופין במדינה שהיא מדינת התושבות שלו, לפי בחירתו.

• **החוזה:**³⁵ בדומה לטופס המידע הטרם חוזי גם החוזה חייב להיעשות **בכתב**, ולהיערך בשפה הרשמית של המדינה החברה בה הצרכן מתגורר או של מדינת התושבות שלו (לפי בחירתו).

טופס המידע הטרם חוזי מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה. טופס זה לא ישונה, אלא אם הצדדים לעסקה הסכימו על השינוי מראש, או כאשר השינויים הם תוצאה של נסיבות לא רגילות ובלתי צפויות, שהיו מעבר לשליטת המוכר ושלא ניתן היה להימנע מתוצאותיהן. בכל מקרה, אם יהיו שינויים הם יועברו לצרכן בכתב ובטרם החוזה נכרת. מעבר למידע שבטופס המידע הטרם חוזי, **החוזה צריך גם לכלול את הפרטים שלהלן – זהות, מקום המגורים והחתימה של הצדדים; התאריך ומקום כריתת ההסכם.**

כאמור, על המוכר מוטלת החובה להסב את תשומת ליבו של הצרכן באופן מפורש לקיומה של **זכות הביטול** (ראו הרחבה להלן), למשך זכות הביטול, כמו גם להבהיר לו כי חל איסור לקבל תשלומי מקדמה במהלך התקופה בה זכות הביטול ניתנת לצרכן.³⁶ בהקשר זה, המוכר חייב לצרף לחוזה טופס סטנדרטי בנושא זכות הביטול (טופס כאמור מצורף לדירקטיבה כנספח מספר 5). טופס זה מסכם את פרטי הזכויות שפורטו לעיל של הצרכן, וכולל גם מידע בדבר מועדי ותקופת הביטול. על הצרכן לאשר את קבלת הטופס והתאמת המידע המופיע בו למה שהוצג לו ולחתום עליו בנפרד מיתר חלקי החוזה.

• **זכות ביטול ב"תקופת הצינון" (right of withdrawal):**³⁷ לפי הדירקטיבה צרכן זכאי לבטל את כל סוגי העסקאות שעליהן חלה הדירקטיבה גם בהעדר סיבה כלשהי, במשך תקופה בת 14 יום (cooling off period), מבלי שהוא יחוייב בתשלום פיצוי בגין הביטול. תקופת הביטול תחושב כדלקמן:

○ **תקופת הביטול בת 14 הימים תחושב החל מאחד המועדים שלהלן – המועד בו החוזה או כל מסמך משפטי מחייב אחר נחתם; או לחילופין - מהמועד בו הצרכן קיבל לידי**

³⁵ Directive 2008/122/EC, Article 5.

³⁶ לעניין איסור תשלום מקדמות - ראו סעיף 9 לדירקטיבה, הקובע, בין היתר, כי לא ישולם כל סכום או ינתנו ערבויות או בטוחות מסוג אחר בגין העסקה במהלך תקופה זו.

³⁷ Directive 2008/122/EC, Article 6.



את ההסכם או המסמך המשפטי המחייב, לפי המועד המאוחר מבין השניים (להלן – מועד הביטול הרגיל).

○ **תקופת הביטול תוארך ותסתיים במועד אחר במקרים הבאים:**³⁸

- אם המוכר לא מסר לצרכן טופס סטנדרטי בדבר זכות הביטול (ראו לעיל) או לא מילא אותו כנדרש – התקופה תוארך ותסתיים כעבור שנה ו-14 ימים ממועד הביטול הרגיל בו תקופת הביטול צריכה הייתה להסתיים.
- אם המוכר לא מסר לצרכן בכתב את כל המידע שצריך להיכלל בטופס המידע טרום חוזי (ראו לעיל) – תסתיים התקופה כעבור שלושה חודשים ו-14 ימים ממועד הביטול הרגיל.
- זכות ביטול מיוחדת בחוזים לרכישת מוצרי חופשה ארוכי טווח³⁹ – במקרים אלה, זכות הביטול תינתן לצרכן החל מהתשלום השני בסדרת התשלומים (from the second instalment payment) ומבלי שהוא יחוייב לשאת בעלויות הביטול. ביטול כאמור ייעשה במסגרת תקופה בת 14 ימים מהמועד בו המוכר הודיע לצרכן על החיוב הקרב.⁴⁰

יוער, כי הדירקטיבה מתייחסת במפורש למקרים בהם הטופס הסטנדרטי בנושא זכות הביטול נמסר לצרכן במהלך השנה שלאחר מועד הביטול הרגיל וכן למקרים בהם לא ניתן לצרכן כל המידע שצריך להיכלל בחוזה (כמפורט לעיל). במקרים אלה תקופת הביטול תחל מהמועד בו הצרכן קיבל את הטופס או לחילופין את המידע הרלוונטי.⁴¹

מעבר לכך, במקרה בו מוצע לצרכן הסכם החלפה במקביל להסכם חלוקת זמן (על אותו נכס) – רק תקופת ביטול אחת תחול והיא תחושב על בסיס האמור לעיל.⁴²

- **הליך לביטול עסקה בתקופת הביטול והשלכות הביטול:** הודעה על מימוש זכות הביטול תשלח בכתב בטרם תום התקופה למוכר. ההודעה תיחשב ככזו שהועברה במועד ככל שמועד שליחתה היה בתוך תקופת הביטול. הודעה יכולה להישלח באמצעות הטופס הסטנדרטי בנושא זכות הביטול שצורף לחוזה.⁴³ מימוש הזכות תביא לביטול ההסכם ולביטול חובות הצדדים לפיו. המוכר לא יטיל על הצרכן עלויות כלשהן בשל ביטול כאמור, גם אם עלויות נוצרו בטרם הביטול.⁴⁴

³⁸ Directive 2008/122/EC, Article 6.

³⁹ כאמור, מוצרים אלה מוגדרים בדירקטיבה כחוזים, שמשכם עולה לכל הפחות על שנה אחת, ואשר הצרכן רוכש בהם את הזכות לקבלת הנחות או הטבות אחרות ביחס לנכס; וזאת, בין אם העסקה נעשית בהקשר של נסיעה (travel), שירותים אחרים או כעסקה העומדת בפני עצמה.

⁴⁰ Directive 2008/122/EC, Article 10(2).

⁴¹ Directive 2008/122/EC, Article 6.

⁴² Directive 2008/122/EC, Article 6.

⁴³ Directive 2008/122/EC, Article 7.

⁴⁴ Directive 2008/122/EC, Article 8.



כמו כן, במקרים בהם לחוזה "חלוקת זמן" או לחוזה לרכישת מוצרי חופשה ארוכי טווח נספח הסכם החלפה – **ביטול ההסכמים העיקריים יביא גם לביטול ההסכם הנספח, מבלי שתוטל עלות כלשהי על הצרכן.**⁴⁵

- **איסור תשלום מקדמות:**⁴⁶ במהלך תקופת הביטול לא ישולמו סכומי כסף, ולא ינתנו ערבויות או בטוחות מכל סוג אחר בגין העסקה.

- **צורת התשלום בעסקאות לרכישת מוצרי חופשה ארוכי טווח וזכות ביטול:** בעסקאות מסוג זה תשלום התמורה יבוצע בצורה של תשלומים עוקבים (staggered payment schedule). כל צורה אחרת של תשלום בעסקאות מסוג זה יהיה אסור. התשלומים עבור העסקה, כולל דמי חברות, יחולקו לתשלומים שנתיים שווים, והמוכר ישלח לצרכן הודעה לפחות 14 יום לפני מועד התשלום הקרוב. כאמור לעיל, במקרים אלה גם חלה זכות ביטול מיוחדת של הצרכן החל מהתשלום השני בגינה הצרכן לא יהיה חייב בתשלום עלות ביטול כלשהי, וכל עוד הוא הודיע על הביטול בתוך 14 יום מהמועד בו קיבל את הודעת התשלום מהמוכר.

- **רגולציה, ענישה וזכות פנייה לערכאות:**⁴⁷ על המדינות להבטיח כי צרכנים יוכלו לפנות לגורמים מינהליים מתאימים או לערכאות שיפוטיות מדינתיות בכדי ליישם את זכויותיהם לפי הדירקטיבה. כמו כן, על המדינות להבטיח כי מידע בדבר זכויותיהם של הצרכנים יובא לידיעתם, ולעודד את הגופים המוכרים זכויות מסוג זה לקבוע קוד אתי המתייחס ליישום הדירקטיבה, ואף להביא את הוראות הקוד לידיעת הצרכנים. כך, המדינות החברות גם נדרשות לקבוע סנקציות מידתיות ויעילות שימנעו התנהגות המפרה את הוראות הדירקטיבה.

לשם שלמות התמונה יוער כי במקביל לדירקטיבה האמורה, קבועה דירקטיבה נוספת באיחוד האירופי שמשפיעה על ההתנהלות בשוק זה, והיא הדירקטיבה בדבר פרקטיקות מסחריות לא הוגנות (2005/29/EC The Unfair Commercial Practices Directive). דירקטיבה זו עוסקת, בין היתר, בכל אמצעי השיווק שניתן לעשות בהם שימוש לפני מכירה של מוצרים ושירותים (ובתוך כך זכויות מהסוג המפורט לעיל), ובמסגרת זו אוסרת על ביצוע פרקטיקות לא הוגנות הכוללות פעולות שפוגעות בשיקול הדעת של הצרכן הממוצע ועשויות לגרום לו לקבל החלטות לא רציונליות, פעולות המנוגדות ליושרה מקצועית - professional diligence, פעולות במסגרתן מופעל לחץ לא הוגן על הצרכן וכדומה).⁴⁸

3. אנגליה

ההסדרה באנגליה מבוססת על ההסדר שקבוע בדין האירופי. לצורך יישום הדירקטיבה נקבעו באנגליה תקנות מיוחדות בשנת 2010 העוסקות בהגנת הצרכן.⁴⁹ תקנות אלה נכנסו לתוקף בחודש פברואר 2011.⁵⁰

⁴⁵ Directive 2008/122/EC, Article 11.

⁴⁶ Directive 2008/122/EC, Article 9.

⁴⁷ Directive 2008/122/EC, Articles 13-15.

⁴⁸ מכתבה של עורכת-הדין רני נויבאר, ממונה יעוץ וחקיקה (אזרחי) במשרד המשפטים, ליו"ר ועדת הכלכלה (דאז), חה"כ כרמל שאמה-הכהן בנושא: "חומר רקע לקראת דיון בהצעת חוק הגנת הצרכן (ביטול עסקה לתקופה קצובה), התשע"ב-2012 – לקראת ישיבה ביום 17.7.2012", מיום 8 ביולי 2012. ראו גם:

European Commission, Consumer Affairs, "Report: Timeshare in Europe", pp. 30-31.

⁴⁹ Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010.



בדומה להוראות באיחוד, התקנות באנגליה חלות על כל **ארבעת סוגי החוזים שבדירקטיבה** (חוזי עסקאות חלוקת זמן, חוזים למוצרי חופשה ארוכי טווח, חוזי מכירה מחדש וחוזי החלפה). חוזים אלה מוגדרים בדין האנגלי באופן דומה לזה שבדירקטיבה, תחת ההבדל המרכזי שמבחני התחולה השונים מוחלים ביחס לעסקאות ולאנשים שבשטח הממלכה המאוחדת ולא בכל שטחי האיחוד.⁵¹

בהתאם לדירקטיבה, החובות המרכזיות שבתקנות באנגליה מתייחסות לשני סוגים עיקריים של חובות המוטלות על המוכר – חובות בשלב הטרם חוזי; וחובות פורמליסטיות בנוגע לחוזה:

- **חובות בשלב הטרם חוזי:**⁵² המוכר נדרש, בטרם כריתת חוזה, להעביר לצרכן את המידע הרלוונטי על גבי טפסים סטנדרטיים המצורפים לתקנות. דרישות המידע (המפורטות בטפסים) תואמות את אלה שנקבעו בדירקטיבה ותוארו לעיל בפירוט, והן משתנות לפי סוג העסקה. מידע זה צריך להיות מועבר לצרכן באופן מלא, ברור ומדויק וללא הטלת עלויות מסוג כלשהו בגין העברתו. מעבר לכך, ספציפית בעסקאות מסוג "מכירה חוזרת" חל איסור על הגורם המבצע את המכירה החוזרת לגבות כסף מהצרכן הרוכש או מהצרכן המוכר, בטרם שסיפק להם את השירות במלואו (כלומר, בטרם ה"מכירה החוזרת" התממשה).

- **חובות פורמליסטיות ביחס לחוזה:**⁵³ חובות אלה מתייחסות לצורת החוזה ולתוכנו. כך, בין היתר, חלה דרישת כתב, כמו גם חובה לכלול בחוזה פריטי מידע מהותיים בנוגע לעסקה (פריטים אלה כוללים את כל אותם הנושאים שחובה לפרטם בטפסי השלב הטרם חוזי). במקביל, המוכר חייב גם להסב את תשומת ליבו של הצרכן לתקופת הביטול ולאיסור על תשלום מקדמות במהלך תקופה זו. הצרכן נדרש לאשר בחתימתו כי אכן הסבו את תשומת ליבו לנושאים אלה. כמו כן, חלות החובות שתוארו לעיל ביחס לשפה בה מנוסח החוזה.

זכות הביטול הקבועה בתקנות מקנה לצרכן אפשרות לבטל עסקה בהודעה כתובה שצריכה להימסר למוכר בתוך "תקופת הביטול" (withdrawal period, שהיא בעצם "תקופת הצינון").⁵⁴ בדומה להסדרה באיחוד - תקופת הביטול מתחילה במועד התחילה של החוזה ומסתיימת בתוך 14 יום ממועד זה; זאת, בכפוף להוראות הבאות:

- מועד התחילה הוא המאוחר מבין שני אלה - המועד בו נכרת ההסכם (date of the conclusion of the contract), או המועד בו הצרכן קיבל לידי עותק של החוזה.

- במקרה בו טופס ביטול סטנדרטי לא נמסר לצרכן במהלך השנה שלאחר ההתקשרות – יהיה משך תקופת הביטול 14 יום מהמועד בו ניתן לו טופס זה.

התקנות החליפו את החוק הישן שחל באנגליה עד לחקיקת התקנות - UK Timeshare Act 1992.

⁵⁰ Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010, Regulation 1.

⁵¹ Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010, Regulations 4-10.

⁵² Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010, Regulations 12-14.

⁵³ Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010, Regulations 15-19.

⁵⁴ Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010, Regulation 20.



- במקרה בו לא נמסר לצרכן כל המידע שאמור היה להיות מועבר אליו בהתאם לטופס המידע הטרנס חוזי – יהיה משך תקופת הביטול 3 חודשים ו-14 יום מהמועד בו נתקבל המידע האמור בידי הצרכן.⁵⁵

מימוש זכות הביטול (בתוך תקופת הביטול) תביא לביטול כל התחייבויות הצרכן ולביטול של כל הסכם אחר הנלווה להסכם המרכזי.⁵⁶

בהקשר זה יוער, כי לפי התאחדות צרכני עסקאות חלוקת הזמן באנגליה (TCA)⁵⁷ חוזה חלוקת זמן ממשך להיות בתוקף אם לא בוטל במהלך תקופת הביטול הקבועה בתקנות.⁵⁸ הארגון מפרט מספר דרכים שבהן ניתן להסתלק מעסקאות חלוקת זמן במצבים אלה, אך יש להדגיש כי מדובר בהצעות מטעם ארגון צרכני (ולא גורם רשמי) ואף הוא מסייג אותן כדלקמן:⁵⁹

- **מכירה לצרכן אחר** – לפי ה-TCA שיטה זו היא השיטה המרכזית והנוחה ביותר להשתחררות מחוזים מסוג זה. יחד עם זאת, נכון לשנת 2013 יש שפל חסר תקדים בשוק עסקאות חלוקת הזמן באנגליה, ולמעט עסקאות בזכויות בנכסי יוקרה כמעט ולא ניתן למכור זכויות שנרכשו בעבר. כך, ההערכות של ה-TCA הן שכיום כמה מאות בעלי זכויות ביחידות נופש אינם מצליחים למכור את זכויותיהם למרות שהם מעוניינים בכך.⁶⁰

- **החזרת הנכס למוכר** – לפי ה-TCA, בחלק מהמקרים זכות זו ניתנה במפורש בחוזים שנחתמו עם הצרכנים, ללא כל צורך בתשלום פיצוי על-ידי הצרכנים. במקרים אחרים הזכות ניתנת אך ורק לצרכנים שאינם יכולים לנצל עוד את הזכות שרכשו (צרכנים מבוגרים מאוד, פושטי רגל וכדומה), אולם מנגנונים אלה מבוססים על הסכמה חוזית או על הסכמה במקרה ספציפי. כמו כן, חלק ממוכרי הזכויות מפעילים תוכניות מיוחדות בהן הצרכן נדרש לשלם פיצוי או תשלום אחר בתמורה להחזרת הנכס למוכר (buy-out, או Exit Programmes), עם זאת ה-TCA מזהיר מפני השימוש בתוכניות אלה מכיוון שלא תמיד הן מניבות לצרכן תועלת כלכלית.

⁵⁵ Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010, Regulation 21.

⁵⁶ Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010, Regulations 22-24.

ראו גם המידע באתר האינטרנט של נציב תלונות הצרכנים בנוגע לביטול עסקאות למכירה חוזרת והסכמי האשראי הנלווים להן, כניסה אחרונה 18 בנובמבר 2013.

⁵⁷ גוף פרטי-צרכני ללא כוונת רווח המייצג צרכנים באנגליה ופועל בשוק זה בשנים האחרונות.

⁵⁸ מעבר להוראות התקנות שנסקרו לעיל, העדר האפשרות להשתחרר מחוזה ללא תשלום פיצוי למוכר לאחר תקופת הביטול מוצגת גם במכתב שהועבר ללשכה המשפטית (באמצעות מרכז המחקר והמידע של הכנסת) על-ידי "RCI ישראל". מכתב זה נכתב בידי משרד עורכי-דין שעוסק בתחום זה (מייצג את ארגון ה-RCI Europe וגורמים אחרים בתעשייה באנגליה) ומציג בתמצית את הוראות הדין באנגליה ביחס לעסקאות אלה ולביטולן (אך יובהר כי מכתבים אלה אינם עוסקים ביתר המלצות ה-TCA המופיעות לעיל בעניין פעולות שצרכנים יכולים לנקוט בהן ובפרט לא ביחס למהלך של "עשיית דין עצמי" בדמות הפסקת תשלומים):

Tod Murray, LLP, Timeshare - Comment on a specific aspect of the UK's timeshare legislation, dated 19 November 2013.

⁵⁹ Timeshare Consumers Association, "Getting Out", updated March 1, 2013, last entry 19.11.2013.

יודגש, כי הארגון עצמו מציין כי דרכים אלה אינן בגדר "ייעוץ משפטי", ואף נושאות עימן סיכונים מסויימים.

⁶⁰ ב-TCA מציינים כי פרסום בערוצים ישירים (מדיות אלקטרוניות חינוכיות או אחרות), כמו גם שימוש בסוכן מכירה חוזרת הן דרכים מקובלות שעשויות להיות יעילות.



• **הפסקת תשלומים** – דרך נוספת שה-TCA מציין היא **הפסקת התשלומים השוטפים למוכר** **ופנייה לערכאות שיפוטיות בבקשה לביטול החוזים**, וזאת על בסיס דוקטרינות מדיני החוזים (ובפרט הטעייה) או מכוח חקיקה צרכנית אחרת שאינה עוסקת ספציפית בזכויות חלוקת זמן.⁶¹

• **החלפה** – דרך נוספת היא התקשרות בחוזי החלפה, כפי שהובהר לעיל.

מעבר לכך, ולשם שלמות התמונה, יוער כי בתקנות קבועות גם הוראות בדבר סנקציות שניתן להטיל על מפרים של התקנות, הוראות בדבר רשויות האכיפה הרלוונטיות וסמכויותיהן של רשויות אלה.⁶²

4. ארה"ב

כפי שיוצג להלן, בארה"ב ההסדרה של ענף עסקאות "חלוקת הזמן" נעשית בדין המדינתי (להבדיל מהדין הפדרלי שאינו עוסק בתחום זה במישורין).⁶³ יחד עם זאת, בשל העובדה שענף זה עשוי להשפיע על הסחר הבין-מדינתי בתוך ארה"ב נעשה ניסיון בעבר לקבוע Uniform Act⁶⁴ במטרה לאחד את החקיקה המדינתית; למרות זאת, ניסיון זה לא צלח וכיום רק 3 מדינות עושות שימוש בנוסח האחיד שהוצע (מסצ'וסטס, ויסקונסין ורוד איילנד).⁶⁵ לאור כל זאת, בחרנו שתי מדינות בארה"ב בהן בחנו בצורה מורחבת את ההסדרה של עסקאות חלוקת זמן (ויסקונסין שאימצה את מודל הנוסח האחיד ופלורידה), וכן, כדי לתת תמונה נרחבת יותר בנושא ביטול החוזה, נבחרו עוד כמה מדינות בהן נסקרו רק ההוראות הספציפיות לביטול החוזה.

מעבר לכך, כפי שצוין לעיל וכפי שיוצג להלן, במרבית המדינות בארה"ב נקבע רובד נוסף של הסדרה הנוגע לפיקוח של רגולטור על הפעילות בשוק בתחומי המדינה, ובתוך כך לרישוי של העוסקים בתחום

⁶¹ כאמור, הארגון עצמו מסייג דרכי פעולה אלה ומציין שאינו בגדר "ייעוץ משפטי", ואף נושאות עימן סיכונים מסויימים.
⁶² Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010, Regulations 27-35.

⁶³ דיני הצרכנות המעוגנים בדין הפדרלי בארה"ב עוסקים, בין היתר, גם בעסקאות למכירה או להשכרה של מקרקעין שטרם פותחו. לפי הוראות החקיקה הפדרלית, יזם חייב להגיש לרגולטור הרלוונטי דיווח בנוגע לעסקאות מסוג זה, כמו גם לספק לצרכן מידע מלא ומפורט בדבר המקרקעין נשוא העסקה בטרם סיומה. ראו הרחבה להלן:

The sale or lease of lots on unimproved land. See 15 U.S.C. § 1701 et seq. Yvette C. Mendez, Timesharing and Realty Interests Under the Martin Act: Consumer or Investor Protection?, Fordham Urban Law Journal, Vol. 17(4) (1989), pp 505-507.

השאלה הפרשנית האם עסקאות חלוקת זמן (שאינן מבוססות על העברה של בעלות במקרקעין, אלא על מתן זכות בלבד) נכנסות לגדר ההסדרה הפדרלית נותרה פתוחה. בפסיקה הנושא לא הוכרע, אך נדונה בהרחבה השאלה בדבר הגדרת התחולה של חקיקה זו ביחס לעסקאות בבתיים משותפים (condominium), ראו לדוגמה:

Yvette C. Mendez, Timesharing and Realty Interests Under the Martin Act: Consumer or Investor Protection?, Fordham Urban Law Journal, Vol. 17(4) (1989), page 507. Winter v. Hollingsworth Properties, 777 F.2d 1444, 1447 (11th Cir. 1985); Schatz v. Jockey Club Phase III, Ltd., 604 F. Supp. 537, 541 (S.D. Fla. 1985). Flint Ridge Dev. Co. v. Scenic Rivers Ass'n of Okla., 426 U.S. 776, 778-83 (1976).

⁶⁴ כידוע, בארה"ב נהוג מבנה פדרלי, בו המדינות השונות ריבוניות וחופשיות לחוקק חוקים בנושאים רחבים יחסית. במקביל, הממשל הפדרלי מחזיק בידיו סמכויות מצומצמות בנושאים פרטניים בהם הוא יכול לפעול במישורין (דוגמת הסמכויות בתחום הקניין הרוחני, תוכנית החלל האמריקנית ועוד). בתחומים חוצי גבולות מדינתיים בהם נדרשת אחידות והרמוניזציה משפטית בין המדינות, נקבעים חוקים המכונים Uniform Acts שהמדינות רשאיות, אך לא חייבות לאמץ. ה-Uniform Act הוא כלי חקיקתי שמאושר בידי הוועדה הלאומית המיוחדת של נציגי המדינות (NCCUSL), שממליצים על התחומים בהם יש צורך בהרמוניזציה משפטית (באמצעות ה-U.S. Uniform Law Commission) וממליצים גם על חקיקה או מודל חקיקתי בתחומים בהם הם רואים לנכון לקבוע סטנדרטים אחידים עבור המדינות. להרחבה בנושא זה ראו [אתר הוועדה הלאומית המיוחדת של נציגי המדינות](#), כניסה אחרונה 20 בנובמבר 2013.

⁶⁵ למידע נוסף בנוגע למדינות שאימצו את המודל, ראו [אתר אוניברסיטת קורנל בנוגע לחוקים מאוחדים בארה"ב והמדינות שאימצו את הוראותיהם](#), כניסה אחרונה 20 בנובמבר 2013.



(למשל פלורידה ונבדה), דרישות לתיעוד עסקאות ומסמכים המועברים במסגרתן בידי המוכר (למשל הוואי ונבדה), אישור הרגולטור לתוכניות להצעת עסקאות מסוג זה (למשל פלורידה) ועוד.⁶⁶

4.1. פלורידה

בדומה למצב המשפטי באיחוד האירופי ובאנגליה גם בפלורידה ניתנת זכות ביטול המוגבלת לתקופה מסויימת.⁶⁷ כמו כן, ובדומה למדינות אחרות, נקבעו בפלורידה הסדרים נוספים שדומים לאלה שפורטו לעיל ועוסקים בזכויות הצרכן בשלב הטרם חוזי (בייחוד ביחס לנוהגים מסחריים אסורים, צורת המכירה באירועי מכירה וכדומה),⁶⁸ בדרישות צורניות בנוגע לחוזה ולמידע שצריך להיכלל בו.⁶⁹ עם זאת, ובשונה ממדינות אחרות שנסקרו לעיל, בפלורידה קבועות גם הוראות לפיקוח אקטיבי יותר של הרגולטור על העוסקים בתחום זה וחובות שונות לתיעוד עסקאות בידי מוכרים ויזמים,⁷⁰ דבר שאמור להוסיף ודאות לשוק וליצור רובד נוסף של הסדרה במטרה להבטיח את זכויות הצרכנים.⁷¹

• **דרישות בנוגע לחוזה:** חוזים למכירת זכויות בחלוקת זמן צריכים לכלול, בין היתר, את המידע שלהלן - תאריך החוזה, שמות ופרטי הצדדים, התמורה שהצרכן נדרש לשלם וסוגי התשלומים הנוספים שעשויים לחול עליו, הערכות לגבי התשלומים השנתיים שיידרשו מהצרכן בעתיד (אם לא ניתן לקבוע הערכה כאמור אז פירוט של הגבייה בפועל בשנה הקודמת לחוזה), התאריך המשוער של סיום בניית אתר הנופש אם הוא עדיין לא בנוי, תיאור קצר של הנכס וסוג הזכות אליה מתייחס החוזה.⁷² הוראות דומות בחקיקה של פלורידה עוסקות בחוזי מכירה חוזרת שעליהם חלות הוראות דומות (כולל דרישה להבהרות ולהצהרות מיוחדות מטעם המוכר בחוזה מסוג זה בנוגע לעלויות השוטפות של הזכות המועברת).⁷³

כמו כן, בחקיקה נקבעה החובה להציג בצורה בולטת בחלק החוזה שלפני החתימות הצהרה בנוסח המדויק שבחוק. הצהרה זו מתייחסת לנושאים הבאים: החקיקה החלה על החוזה, הבהרות בנוגע לזכות הביטול של הצרכן בתוך תקופה מוגדרת של 10 ימים (ראו הרחבה להלן) והצורה בה הביטול צריך להיעשות (בהודעה בכתב בתוך התקופה האמורה). בהקשר זה חלה גם חובה לכלול בהסכם הבהרה נוספת בדבר החזרי סכומים ששולמו על-ידי הצרכן אם הוא מבטל את העסקה במהלך תקופת הביטול, למעט החלק הפרופוזיציונאלי שלהם בגין שימוש שנעשה בפועל (אם הוא עשה שימוש), וזאת תוך 20 יום מהמועד בו בקשת הביטול התקבלה אצל המוכר.⁷⁴

⁶⁶ מטבע הדברים סוג כזה של הסדרה עשוי להביא לוודאות גדולה יותר בשוק ולקביעת תמריצים לעוסקים בתחום לצייט להוראות המחוקק. ראו הרחבה להלן.

⁶⁷ The 2013 Florida Statutes, Section 721.10.

⁶⁸ The 2013 Florida Statutes, Sections 721.11, 721.111.

⁶⁹ ראו הרחבה להלן.

⁷⁰ Division of Florida Condominiums, Timeshares, and Mobile Homes of the Department of Business and Professional Regulation.

⁷¹ ראו הרחבה להלן.

⁷² The 2013 Florida Statutes, Section 721.06.

⁷³ The 2013 Florida Statutes, Section 721.065.

⁷⁴ The 2013 Florida Statutes, Section 721.06(g), (i).



בחוק גם סוגי הצהרות נוספות שהמוכר חייב בהן במקרים מיוחדים: אם הזכות מועברת לצרכן במסגרת עזבון צריכה להופיע בצורה בולטת הצהרה בדבר החבויות במס הנובעות מהזכות; אם החוזה מתייחס לזכות חברות במועדון צרכנים (נושא המכוסה בסעיפים 721.50-721.58 לחוק) צריכה להופיע בצורה בולטת הצהרה בהתאם לנוסח שבסעיפים שעוסקים בכך; במקרה של מכירה חוזרת צריכה להופיע בצורה בולטת הצהרה כי המכירה חייבת לעמוד בהוראות סעיף 721.065 לחוק (הסעיף שעוסק במכירות חוזרות).

• **ביטול עסקאות:**⁷⁵ לפי החוק צרכן זכאי לבטל את העסקה בתוך תקופה של 10 ימים.

תקופה זו מחושבת החל מהמועד המאוחר יותר מבין המועדים שלהלן – **מועד הביצוע** (execution date); או **המועד בו נמסרו לצרכן כל המסמכים שחובה על המוכר לספק לו.**

זכות הביטול היא **זכות קוגנטית** ולא ניתן להתנות עליה (גם אם הצרכן מסכים לכך). סיכום העסקה (closing) לא יתבצע עד למועד שבו תקופת הביטול תסתיים. כל פעולה שתבוצע בניגוד להוראות אלה (כגון ויתור על זכות הביטול או סיכום מוקדם) **תחשב כלא חוקית וברת ביטול במהלך תקופה בת שנה אחת שתתחיל מיידי לאחר סיום תקופת הביטול.**

הודעה על ביטול תחשב כאילו הגיעה ליעדה במועד שליחתה אם היא נשלחה באמצעות דואר או טלגרף (וזאת כל עוד היא אכן הגיעה ליעדה), או לחילופין - במועד בו הגיעה ליעדה בפועל אם נשלחה בכל אמצעי אחר. בביטול עסקה יוחזרו לצרכן כל הסכומים ששילם בניכוי הסכומים הפרופורציונאליים לפי השימוש, ככל שהיה כזה.

• **פיקוח הרגולטור והוראות נוספות שנועדו להביא לוודאות בשוק:**⁷⁶ יזם או מוכר (להלן - היזם)

שמעוניין להציע לציבור עסקאות חלוקת זמן נדרש **להגיש מראש לרגולטור הצהרות והבהרות בנוגע להצעה שהוא מתכנן להגיש לציבור לרגולטור.**⁷⁷ אם היזם לא קיבל אישור להצעתו מהרגולטור בטרם הציע אותה לציבור, עליו **ליידע את הצרכן על כך בהצהרה ברורה ובולטת על גבי המסמכים שהוא מגיש לצרכן ולהבהיר כי ייתכן וההצעה לא תהיה תקפה בהעדר האישור.** על המוכר גם להעביר לצרכן **הודעה כאשר ההצעה זוכה לאישור של הרגולטור, כמו גם להבהיר אם היו שינויים מהותיים בהצעה בהשוואה למה שהוצע לצרכן לפני האישור.** מעבר לכך, בחקיקה בפלורידה קבועות הוראות המחייבות כי מוכרים בעסקאות חלוקת זמן יהיו **בעלי רישיון מתאים מטעם המדינה.**⁷⁸

כמו כן, **על היזם להבהיר לצרכן כי ניתנת לו זכות ביטול שתחל מהמועד בו נכרת עימו החוזה או מהמועד בו הועברו אליו כל המסמכים שנדרשים לצורך העסקה, לפי המאוחר מבין השניים.** כמו כן, וכחלק מהרגולציה הכללית בשוק, נדרשים יזמים ומוכרים במכירה חוזרת לשמור תיעוד של העסקאות שביצעו ושל המסמכים שהועברו במסגרתן,⁷⁹ כן קבועות הוראות בחקיקה בדבר

⁷⁵ The 2013 Florida Statutes, Section 721.10.

⁷⁶ The 2013 Florida Statutes, Section 721.07.

⁷⁷ להרחבה בנוגע למידע המדויק שהיזם צריך לספק לרגולטור (סוגייה החורגת מנושא מסמך זה) ראו את הוראות החוק.

⁷⁸ The 2013 Florida Statutes, Section 721.20.

⁷⁹ The 2013 Florida Statutes, Sections 721.12, 721.121.



החובה למנות גורם מנהל לנכסים נשוא עסקאות חלוקת זמן,⁸⁰ הוראות בדבר חלוקת העלויות המשותפות בנכסים מסוג זה,⁸¹ תוכניות החלפה⁸² ועוד.⁸³

4.2. ויסקונסין

כאמור לעיל, ויסקונסין היא אחת המדינות שאימצה את המודל האחד להסדרה של שוק עסקאות חלוקת זמן.⁸⁴ שני חלקי ההסדרה המרכזיים במדינה זו נוגעים להקמה ולתפעול השוטף של מיזמים בתחום חלוקת זמן ולהגנה על רוכשי זכויות בהם. להלן יובאו עיקרי ההסדרה במדינה זו בדגש על אותן ההוראות הנוגעות להגנה על הצרכנים:

- **מוכרי זכויות בעסקאות חלוקת זמן:** חלק ניכר מהחקיקה בוויסקונסין עוסקת בהסדרה של ההקמה של פרויקטים ומיזמים של חלוקת זמן במדינה זו, באפשרות הביטול של מיזמים כאלה ובניהול השוטף שלהם.⁸⁵ בתוך כך, נקבע כי מוכרי זכויות בעסקאות חלוקת זמן נדרשים להיות סוכני נדל"ן בעלי רישיון (licensed real estate broker) או לעבוד תחת הפיקוח של סוכן כאמור בעל רישיון. רישיונות אלה מכונים רישיונות DRL והם מונפקים מטעם מחלקת השירותים המקצועיים והבטיחות של ויסקונסין לאחר בדיקה של הגורם המבקש. עסקאות חלוקת זמן חייבות להיעשות על גבי טפסים וחוזים שקיבלו מראש את האישור מטעם מחלקת השירותים המקצועיים והבטיחות של ויסקונסין.⁸⁶
- **הגנה על צרכנים שרכשו זכויות בעסקאות חלוקת זמן:**⁸⁷ כפי שיוצג להלן, בדומה למדינות אחרות, גם בוויסקונסין הטיפול בהגנה על צרכנים מתבצע ביחס לשני סוגים מרכזיים של חובות – החובה לספק מידע טרום חוזי; וחובות בנוגע לחוזה. **מידע טרום חוזי**⁸⁸ – בטרם יציע מוכר בעסקאות חלוקת זמן לצרכן זכויות בנכס כלשהו, יהיה עליו להכין הצהרה (disclosure statement), שעונה על דרישות החוק (ראו פירוט להלן), ולהעבירה לידיעת הצרכן (על המוכר חלה אחריות בנוגע לנכונות המידע שנכלל בהצהרה זו וכן אחריות ביחס לכל פריט מידע שצריך היה להיכלל בה אך לא נכלל).

⁸⁰ The 2013 Florida Statutes, Section 721.13.

⁸¹ The 2013 Florida Statutes, Section 721.15.

⁸² The 2013 Florida Statutes, Section 721.18.

⁸³ ראו גם הנחיות התובע הכללי במדינת פלורידה בנוגע לדרישות במכירה חוזרת בעסקאות חלוקת זמן, וכן הנחיות התובע בנושא הגנת הצרכן ועסקאות חלוקת זמן, כניסה אחרונה 21 בנובמבר 2013.

⁸⁴ חלק זה מבוסס, בין היתר, על המידע בנוגע לעסקאות חלוקת זמן באתר האינטרנט של המחלקה לחקלאות, מסחר והגנת הצרכן של ויסקונסין, כניסה אחרונה 20 בנובמבר 2013. כמו כן ראו:

Wisconsin Statutes, [Chapter 707](#).

⁸⁵ Wisconsin Statutes, §§ 707.02-707.39.

⁸⁶ Department of Safety and Professional Services (formerly Department of Regulation and Licensing).

⁸⁷ Wisconsin Statutes, §§ 707.40-707.59.

⁸⁸ Wisconsin Statutes, § 707.41.



הצהרה כאמור **תפתח בעמוד שער** שכותרתו "Time-Share Disclosure Statement" ובו פירוט של שמות ופרטי המוכר (וסוכניו אם יש כאלה), מקום עסקיו ומיקום הנכס. לאחר חלק זה של ההצהרה יופיעו 3 ההצהרות שלהלן:⁸⁹

- ההצהרה הראשונה מבהירה כי המסמכים המצורפים להצהרה כוללים את **זכויותיו של הצרכן ואחריות בעלי הנכס ואזהרה כי אם הצרכן אינו מבין את האמור בהם עליו לפנות לקבלת סיוע מקצועי.**
- ההצהרה השנייה מבהירה כי המידע שמצורף לה הוא **מידע שגילוי נדרש לפי חוק והוא מחייב את בעלי הנכס וניתן להסתמך עליו כנכון**, וכי כל הבטחה בע"פ שניתנה לצרכן לא מחייבת.
- ההצהרה השלישית **מבהירה כי לצרכן נתונה זכות לביטול, משך זכות הביטול וההשלכות של מימושה** (ראו הרחבה להלן).

מעבר לכך, בהצהרה השנייה צריך להיכלל מידע זה: **תיאור כללי של הנכס ושל היחידה בה ניתנות הזכויות** (כולל תיאור של הפרוייקט לו היא שייכת, ולוח הזמנים אם בנייתה עדיין לא הסתיימה); **סוג ומספרי היחידות לגביהן הזכות ניתנת; סוג הזכות והיקפה**; הכמות המקסימאלית של היחידות שיוצעו במסגרת הסדרי זכויות חלוקת זמן; תיאור כללי של השירותים המוצעים במקום וכן העתק של החוזה שאמור להיחתם בידי הצרכן; **זהות הגורם המנהל את האתר והדרך (אם יש כזו) שבמסגרתה הצרכן יכול לשנות את הגורם המנהל**; מאזן נוכחי של הגורם המנהל (או צפי של המאזן אם הפרוייקט עדיין לא בנוי); **פירוט כל סוגי העמלות והתשלומים האחרים שיחולו על הצרכן במהלך תקופת החוזה**; **הצפי לגבי תשלומים עתידיים** שהמוכר נושא בהם כיום ואשר עשויים להיחפך לתשלומים שיוטלו על הצרכן או תשלומים שיידרשו מהצרכן במועד החתימה על החוזה (ובמקרה זה גם תכלית תשלומים אלה); הצהרה בדבר ההשפעה האפשרית של שעבודים מסוגים שונים על צרכנים בעלי זכות; פירוט של אפשרויות מימון אם מוצעות כאלה בידי המוכר; פסקי-דין או בקשות להכרזה כחדלי פרעון על הגורם המנהל את האתר או על גורמים הקשורים בו או במוכר; **מגבלות על העברה או מכירה של הזכויות בנכס**; **הזכויות והסעדים של בעלי זכויות שנמנע מהם לעשות שימוש בלעדי בנכס אם רכשו את זכותם בו ממוכרים אחרים** (שאינם המוכר הראשון) או **הצהרה כי אין כאלה** ועוד.⁹⁰ מידע נוסף עשוי להידרש אם מדובר בחוזים המתייחסים גם לסוגי עסקאות אחרים.⁹¹ שינויים בהצהרה מסוג זה לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו בהסכמת שני הצדדים.⁹²

חובות בנוגע לחוזה –⁹³ בחקיקה נקבעו דרישות מינימאליות ביחס לחוזה. חוזים חייבים להכיל, לכל הפחות, את הפרטים שלהלן – מקום חתימת החוזה; שם ופרטי הצדדים; **סך המחוייבות הכספית של הצרכן, כולל תשלום נוכחי ותשלומים עתידיים**; פרטים על **סוג הזכות הנמכרת**

⁸⁹ הצהרות אלה צריכות להופיע באותיות מודגשות (boldface type or capital letters), כאשר בכל מקרה גודל הגופן בהצהרות לא יפחת מגודל הגופן הגדול ביותר שבמסמך כולו.

⁹⁰ Wisconsin Statutes, § 707.41.

⁹¹ Wisconsin Statutes, §§ 707.42-707.44.

⁹² Wisconsin Statutes, § 707.45.

⁹³ Wisconsin Statutes, § 707.46.



וטיבה; תיאור זכויותיו של הצרכן בביטול העסקה. חוזה למכירת זכויות בחלוקת זמן יהיה מחייב כלפי הצרכן אך ורק אם המוכר שמר על עותק ממנו.

- **זכות הביטול:**⁹⁴ צרכן יכול לבטל חוזה בעסקה לחלוקת זמן **עד לחצות היום החמישי**, שיחושב מהמאוחר מבין המועדים שלהלן – מועד הביצוע של החוזה (executed); המועד בו הצרכן קיבל לידי את אחרון המסמכים שהמוכר נדרש לפי החוק לספק לו.

המוכר אינו רשאי להתנות על זכות זו של הצרכן והצרכן אינו רשאי לוותר עליה. ביטול במהלך תקופת הביטול יהיה ללא תשלום כלשהו מצד הצרכן. תשלומים שנעשו לפני הביטול יוחזרו לצרכן בתוך 20 ימים מהמועד בו התקבלה הודעת הביטול. אם הצרכן עשה שימוש בהטבות שניתנו לו במשך העולה על 12 שעות לפני הודעת הביטול יקוזזו הסכומים הפרופורציונאליים של שווי הטבות אלה מהסכומים שיוחזרו לו.

הוראות נוספות הקבועות בחקיקה הצרכנית של ויסקונסין עוסקות בחוזי מכירה חוזרת, חוזים ביחס לאתרי קמפינג, חוזים ביחס לנכסים מחוץ לשטחי המדינה, זכויות עיכובן בכספים שצרכנים שילמו, דרכי פרסום ושיווק מותרות, סנקציות שהרגולטור יכול להטיל בגין הפרות של הוראות החוק ועוד.⁹⁵

4.3. מדינות בארה"ב בהן נסקרו הוראות הביטול בלבד⁹⁶

4.3.1. הוואי

בהוואי זכות הביטול קבועה בכללים המנהליים של מחלקת המסחר והצרכנים בנושא Timeshares.⁹⁷ בהוראות נקבע כי לשני הצדדים בעסקאות חלוקת זמן **זכות ביטול הדדית**, שתהיה ברת מימוש בהודעה **כתובה** (ההוראות מחייבות כי המוכר יספק לצרכן במעמד החתימה על החוזה טופס ביטול סטנדרטי שנוסחו מצורף להוראות),⁹⁸ בתוך **תקופת ביטול בת 7 ימים**. תקופת הביטול מחושבת החל ממועד המאוחר מבין שני אלה – מועד הביצוע של העסקה (execution of the sales contract) או המועד בו הצרכן קיבל לידי את טפסי ההצהרה והגילוי בדבר העסקה (disclosure statement for the time share plan). בתוך 15 ימי עסקים מהמועד בו התקבלה הודעת הביטול המוכר ישיב לצרכן את כל הכספים שקיבל ממנו, ואילו הצרכן ישיב את כל החומרים (materials), הכוונה למסמכים ולמוצרים אחרים שניתנו לצרכן בעת ביצוע העסקה) שקיבל לידי מהמוכר במצב טוב ותקין, בכפוף לנזקי שימוש סביר; אם חומרים

⁹⁴ Wisconsin Statutes, § 707.47.

⁹⁵ Wisconsin Statutes, §§ 707.48-707.59.

⁹⁶ בהערת אגב יוער כי ההסדרה במדינות אלה דומה להסדרה במדינות שנסקרו בפירוט לעיל.

⁹⁷ Hawaii Administrative Rules, § 16-106.

כללים אלה דומים מאוד לאלה שקבועים בקליפורניה (ראו: The Vacation Ownership and Time-Share Act of 2004), שגם בה תקופת הביטול בת 7 ימים בלבד.

⁹⁸ בטופס הביטול הסטנדרטי קבועות הבהרות בנוגע לזכות הביטול של הצרכן וההשלכות של ביטול כאמור לעיל. על המוכר למלא בטופס זה את כל המידע הרלוונטי, למעט התאריך וחתימת הצרכן.



אלה לא הושבו, זכאי המוכר לקזז את ערכם הסביר מהסכומים שהוא חייב להשיב לצרכן וזאת בתנאי שערכם הסביר לא יעלה על סכום של 25 דולרים.⁹⁹

בהוראות גם נקבע כי זכות הביטול הקבועה בהן אינה מגבילה את הצרכן מקבלת כל סעד אחר בנוגע לחוזה בערכאה שיפוטית. כמו כן, לפי ההוראות חלה **חובה על המוכר לשמור העתק של החוזה** עד תום שנה אחת מהמועד בו שני הצדדים מימשו את כל זכויותיהם וחובותיהם לפי החוזה.¹⁰⁰

4.3.2. נבדה

נבדה זכות הביטול קבועה בפרק 119A לחקיקה המדינתית (NRS – Nevada Revised Statutes).¹⁰¹ בחקיקה של נבדה נקבע כי לצרכן הרוכש זכות במסגרת עסקה לחלוקת זמן **זכות לבטל את העסקה בהודעה בכתב**. תקופת הביטול תהיה עד לחצות **ביום ה-15 ממועד הביצוע של החוזה** (execution). על החוזה לכלול הצהרה (statement) בנוגע לזכות זו. זכות הביטול **קוגנטית** ואינה ניתנת להתנייה או לויתור, כל ניסיון של המוכר לגרום לויתור על הזכות יחשב כבר ביטול. המוכר יחזיר, בתוך 20 יום מהמועד שקיבל בו את הודעת הביטול, את כל התשלומים שהועברו לו על-ידי הצרכן.¹⁰² כמו כן, נקבעו הוראות דומות בנוגע לביטול של עסקאות מכירה חוזרת.¹⁰³

4.3.3. אידהו

באידהו קבועה הוראה הדומה לאלה שנסקרו לעיל. לפי החוק, ניתנת לצרכן **הזכות להסתלק מעסקה, ללא כל צורך בסיבה, על-ידי העברת הודעה בכתב** על ביטול העסקה (באופן אישי או בדואר רשום), **בתוך 5 ימים ממועד הביצוע** (execution) של החוזה. כמו כן, נקבע בחקיקה כי החוזה צריך לכלול **הבהרה לגבי זכות ההסתלקות באותיות בולטות בעמוד בו החתימות מופיעות**.¹⁰⁴

⁹⁹ Hawaii Administrative Rules, § 16-106-20.

¹⁰⁰ Hawaii Administrative Rules, §§ 16-106-21, 16-160-22.

¹⁰¹ [Navada Revised Statutes\(NRS\)](#), last entry 20 November 2013.

¹⁰² NRS, § 119A.410.

¹⁰³ NRS, § 119A.4775.

¹⁰⁴ Idaho Statutes, § 55-1804A.

