

בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 14 ינואר 2019

בפני: כב' שופט עמית כהן

ה"פ 47935-02-17

המבקשים: 1. סהר יהב - ת.ז., xxxxxxxxxx
2. דקלה יהב - ת.ז., xxxxxxxxxx
ע"י עו"ד גיורא עפגין

נגד

המשיבים: 1. קיבוץ להב אגודה שיתופית חקלאית - ת.ז., xxxxxxxxxx
ע"י עו"ד גיל דגן
2. רשות מקרקעי ישראל- ניתן פסק דין.
3. ראש המועצה האזורית "בני שמעון"- ניתן פסק דין

חקיקה שאוזכרה:

[חוק החוזים האחדים, תשמ"ג-1982](#)

[חוק יסוד: משק המדינה: סע' 1](#)

[פקודת האגודות השיתופיות: סע' 38](#)

[צו המועצות המקומיות \(מועצות אזוריות\), תשי"ח-1958: סע' 91\(א\)](#)

מיני-רציו:

* בישוב קהילתי, אם גובה "וועד הקהילה" מס מוניציפלי המשמש לאספקת שירותים מוניציפליים בסיסיים אשר באחריות המועצה או הוועד המקומי, עליו לחדול מכך ולאפשר את הגבייה באמצעות הגורמים המוסמכים. אולם, אין מניעה ש"וועד הקהילה" ייגבה כספים עבור שירותים נוספים שהוא מספק לתושבים, מכוח הוראות ההסכם עליו הם חתומים.

* אגודות שיתופיות – פעילות האגודה – גביית תשלומים

המבקשים, אשר רכשו מגרש בהרחבה מהמשיבה 1, מבקשים לבטל מספר סעיפים בהסכם, משום שלטענתם היא פועלת בתחום הרשות המקומית, תוך השגת גבול הוועד המקומי.

בית המשפט המחוזי דחה את התובענה ופסק:

הסוגיות שבמחלוקת הוכרעו בביהמ"ש העליון. הבסיס להלכה שנקבע בפס"ד שריד הוא כי "וועד הקהילה" אינו מוסמך לגבות תשלום לצורך מתן שירותים מוניציפליים בסיסיים לחברי היישוב אולם, אין מניעה ש"וועד הקהילה" יספק לתושבים שירותים משלימים ויגבה תשלום עבורם. אם גובה "וועד הקהילה" מס מוניציפלי המשמש לאספקת שירותים מוניציפליים בסיסיים אשר באחריות המועצה או

הוועד המקומי, עליו לחדול מכך ולאפשר את הגבייה באמצעות הגורמים המוסמכים. אולם, אין מניעה ש"וועד הקהילה" ייגבה כספים עבור שירותים נוספים שהוא מספק לתושבים, מכוח הוראות ההסכם עליו הם חתומים. תשלום עבור שירותים המהווים תוספת לשירותים המוניציפליים הבסיסיים, אינו מהווה מס, אלא תשלום על פי חיוב חוזי. אין באי הקמת האגודה הקהילתית משום הפרה של ההסכם. חוק החוזים האחידים אינו חל על ההסכם ואין מקום לביטול הסעיף בהסכם הקובע פיצוי מוסכם. התנהלות המבקשים, אשר בחרו עבור איזה שירותים הם מוכנים לשלם וסירבו לשלם עבור שירותים אחרים, מהווה התנהלות חסרת תום לב, פוגעת באורח החיים אותו מעוניינים יתר תושבי היישוב לקיים ומהווה הפרה של ההסכם.

פסק דין

המבקשים, אשר רכשו מגרש בהרחבה מהמשיבה 1, מבקשים לבטל מספר סעיפים בהסכם ביניהם, משום שלטענתם היא פועלת בתחום הרשות המקומית, תוך השגת גבול הוועד המקומי.

רקע

1. המשיבה 1 (להלן: "המשיבה") היא אגודה שיתופית, המנהלת את קיבוץ להב (להלן: "הקיבוץ"). המשיבה החליטה להקים הרחבה קהילתית על שטחים חקלאיים בתחום המשבצת שלה (להלן: "ההרחבה"). ביום 14.3.07 התקשרו המבקשים עם המשיבה בהסכם, על פיו הם רכשו מגרש בהרחבה, והקימו בו את ביתם (להלן: "ההסכם").
2. המבקשים מבקשים שבית המשפט יצהיר כי:

"...

ב. האגודה אינה מוסמכת לפעול בתחום הרשות המקומית (מוניציפאלי) במקום הוועד המקומי ותוך השגת גבולו ואינה רשאית להתנות רכישת מקרקעי המדינה בהסכמת המבקשים להסמיך אותה לפעול בתחומים שהמחוקק לא העניק לה ו/או שלל ממנה. לפיכך בטלים סעיפים 27 – 28 בהסכם וכל סעיף אחר בו, המקנה לאגודה סמכות כנ"ל.

ג. העובדה שהאגודה הקהילתית לא הוקמה חרף העובדה שחלפו 9 שנים מיום החתימה על ההסכם, מעידה כי הסעיפים בהסכם אודות הכוונה להקים אותה הם למראית עין בלבד, כדי שהאגודה תמשיך לנהל את היישוב (...). ותהיה רשאית לחייב גם את מי שאינו חבר בה. ההימנעות מהקמתה מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

וכן בטל סעיף 20 בהסכם הקובע פיצוי כספי מוסכם חד צדדי לטובת המשיבה, בהיותו תנאי מקפח בחוזה אחיד כמשמעו בסעיף 4(א6) [בחוק החוזים האחידים](#), תשמ"ג-1982 (להלן="חוק החוזים האחידים").

ד. "...

3. תחילה, הוגשה התובענה נגד המשיבה, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") וראש המועצה האזורית בני שמעון. ביום 19.7.17 נמחקה התובענה נגד הרשות וראש המועצה האזורית בני שמעון, על כן פסק דין זה דן בתובענה נגד המשיבה.
4. המבקשים וויתרו על הסעדים שהתבקשו בסעיפים א' ו-ד' (ראו סיכומי המבקשים וכן סעיף 1 לסיכומי התשובה שלהם). **על כן, המבוקש בסעיפים א' ו-ד' נמחק ולהלן אדון רק במבוקש בסעיפים ב' ו-ג'.**

עיקר טענות המבקשים

5. סמוך לשנת 2007 החליטו המבקשים לרכוש קרקע לצורך בניית בית בתחום הישוב "להב". כתנאי לרכישת מקרקעי המדינה חתמו על ההסכם ונספחיו ועל טיוטת תקנון האגודה הקהילתית מיום 14.11.06.
- לאחר שסיימו את בניית ביתם, התיישבו בישוב במעמד של תושבים בעלי זכויות חכירה של הנכס ומועמדים להיות חברים באגודה הקהילתית שהייתה אמורה להיווסד על פי ההסכם (להלן: "האגודה הקהילתית"), והחלו לשלם את החיובים שקבלו מתוך הנחה שהחיובים כחוק.
- בשנת 2013 דרשה המשיבה מהמבקשים לחתום על הוראת קבע שתאפשר לה למשוך כספים מהחשבון בהתאם להחלטותיה. המבקשים סירבו והמשיכו לשלם את החיובים בהמחאות כפי שנהגו בעבר.
6. בסמוך לסוף שנת 2015 החליטה המשיבה על שינוי החיובים. המבקשים בדקו ומצאו כי חיובי המשיבה למימון "שירותים מוניציפליים" ו"שירותים קהילתיים" אינם כדין, סרבו לשלם אותם והמשיכו לשלם אך ורק עבור שירותים ישירים שרכשו מהמשיבה בהסכמה, כגון: חדר אוכל, חשמל, מים, היטל ביוב ודואר.
7. במהלך התכתבות בין המבקשים לאגודה, נציגי המשיבה סירבו להסביר מדוע לא הוקמה אגודה קהילתית, על אף שחלפו 9 שנים מיום חתימת ההסכם. נציגי המשיבה סירבו להסביר מהו מקור הסמכות של המשיבה לנהל שלא כדין את העניינים שהם תחום הרשות המקומית תוך השגת גבולו של הוועד המקומי.
8. **התניית רכישת מקרקעי המדינה בהסכמת המבקשים לשלם חיובים כפויים בלתי ידועים עבור שירותים כפויים בלתי מוגדרים**
- 8.1 בעבר, רוכש מקרקעי המדינה בתחום ישוב מאוגד, קיבוץ או מושב, חויב להתאגד במסגרת אגודה שיתופית בקיבוץ או במושב, על כל הכרוך בכך. [בה"פ 22222-07-10](#) גיורא עפגין נגד מתיישבי אמנון, [פורסם בנבו] בוטלה חובת ההתאגדות, לרבות כתנאי לרכישת מקרקעי המדינה בהרחבה קהילתית.

- 8.2. [בבג"ץ 6320/13](#), האגודה לזכויות האזרח בישראל נגד רשות מקרקעי ישראל ואח', [פורסם בבנו] הכיר בית המשפט העליון בביטול חובת ההתאגדות כתנאי לרכישת מקרקעי המדינה ולא הציב כל תנאי המחייב מי שבחר לא להתאגד לצורך שירותים מהמשיבה, גם אם מי מהרוכשים שם בחר להתאגד מרצונו החופשי.
- 8.3. החיוב של המשיבה בגין השירותים שהיא מעניקה לחבריה הינו חיוב כספי כפוי שהוא מס, בניגוד ל**סעיף 1 לחוק יסוד "משק המדינה"**. המשיבה אינה רשאית להטיל מס בכלל ועל מי שאינו נמנה על חבריה בפרט.
- 8.4. חיזוק לטענה זו ניתן למצוא במכתבו של עו"ד אורי זליגמן, רשם האגודות השיתופיות הקודם, מיום 4.5.10, שם ציין בין היתר, בסעיף 55 כי: "...ברוב רובם של הישובים הקהילתיים הקטנים...בהם פועלת אגודה שיתופית, פעילה חיה ובוועת, דומה כי אין אפשרות להטיל חיוב כספי מסוג זה אלא בחקיקה ראשית של הכנסת". בסעיף 54 למכתב הנ"ל, מתייחס עו"ד זליגמן להצעת הרשות להטיל תשלום חובה על מי שאינו חבר אגודה באמצעות החלטה מנהלית של הרשות: "יוצא, כי ההצעה פגומה בחינה חוקתית. היא מטילה – בפועל – באמצעות הנחיה מנהלית (החלטת מועצת מקרקעי ישראל), שאינה באה בגדר 'חוק', תשלום חובה על אדם בישראל לטובת גוף פרטי..."
- 8.5. מטרותיה וסמכויותיה של המשיבה נקבעות ב**פקודת האגודות השיתופיות** (להלן: "ה**פקודה**") והתקנות מכוחה. היא כפופה גם לחוקי היסוד ולחוק יסוד משק המדינה. גם אם ניתן במסגרת חופש החוזים להסכים בניגוד לחוק יסוד, הרי שההסכמה צריכה להיות מרצון חופשי, ללא כפייה / לחץ ובוודאי לא כתנאי לרכישת מקרקעי המדינה. הפקודה והתקנות מקדישות פרקים נרחבים לעניין החברות הוולונטאריות, שהיא נשמת אפה של ההתאגדות השיתופית. אין בהם ולא יכול להיות בהם אף סעיף המחייב מי שאינו חבר אגודה לקשירת מערכת יחסים חוזית עמה, דבר הנוגד את עצם הווייתה כגוף פרטי המעניק שירותים לחבריו בלבד.
- [סעיף 38](#) לפקודה, נועד לקבוע הסדרת התקשורת אגודה עם מי שאינו חבר, אינו מתיימר לחייב מי שאינו חבר לקשור עם המשיבה קשר עסקי ו/או לקבל ממנה שירותים שהיא מעניקה לחבריה.
- 8.6. במסגרת החתימה על ההסכמים עם הרשות ועם המשיבה, לא הוצגה למבקשים הרשאה שניתנה לאגודה להתנות רכישת מקרקעי המדינה בקבלת שירותים בפועל או בכוח.
- בהעדר הסמכה בחוק, מנסה המשיבה בעזרת מערכת הסכמים ליצור קונסטרוקציה משפטית חסרת בסיס ותוקף חוקי, תוך ניצול לרעה של החזקתה במקרקעי מדינה.

9. התניית רכישת מקרקעי המדינה בהסכמת המבקשים להסמיך את המשיבה לפעול בתחומים שאינם בסמכותה

המבקשים סוקרים את התפתחות החקיקה, שהביאה לטענתם בשנת 2000 לתיקון ששלל מאגודות שיתופיות את הסמכות לפעול בתחומים שהם תחום הרשות המקומית.

גוף משפטי אזרחי, לרבות אגודה, רשאי לפעול אך ורק בתחומים שהתיר לו החוק. המחוקק קבע במכוון בתקנות סוגי אגודות, מטרות וסמכויות שונות לכל אחת. אילו חפץ המחוקק להעניק לאגודה סמכות לפעול בתחומים שהם תחום הרשות המקומית, היה מתקן את התקנות ומחזיר להן את הסמכות אותה שלל בתיקון משנת 2000.

אילו חפץ המחוקק להסמיך אגודה שיתופית להעניק שירותים למי שאינו חבר בה, היה הופך אותה בחקיקה לגוף דו מהותי וקובע כללים לחיוביה.

בית המשפט העליון הכיר בתיקון 2000 בעניין [בג"צ 7918/00](#) רבקה פרלמן נ' רשם האגודות השיתופיות [פורסם בנבו].

למרות תיקון 2000 ופסיקת בית המשפט העליון בעקבותיו, ותוך התעלמות משניהם, המשיכה המשיבה לפעול בתחומים שהדין אינו מתיר לה והגדילה לעשות כאשר כתנאי לרכישת מקרקעי המדינה, החתימה את המבקשים על הסכם לפיו הם מסכימים לפעולות בלתי חוקיות אלה.

10. הימנעות מהקמת האגודה הקהילתית ובטלות סעיף הפיצוי המוסכם

מיום החתימה על ההסכם חלפו 9 שנים והאגודה הקהילתית לא הוקמה ואינה פועלת. על כן, הסעיפים בהסכם אודות הכוונה להקים אותה הם למראית עין בלבד, כדי שהמשיבה תמשיך לנהל את היישוב ותהיה רשאית לחייב גם את מי שאינו חבר בה.

ההימנעות מהקמתה מהווה הפרה יסודית של ההסכם כלפי המבקשים.

לשיטת המשיבה, המבקשים לא שילמו את החוב הנטען בסך של 6,790 ₪, ולכן בהתאם לסעיף 20 להסכם, היא זכאית לפיצוי מוסכם שנקבע לטובתה בלבד, בסך 10,000 דולר.

סעיף 20 להסכם, הקובע פיצוי כספי מוסכם גורף לכל הפרה באופן חד צדדי לטובת המשיבה, מהווה תנאי מקפח בחוזה אחיד ודינו להתבטל.

עיקר טענות המשיבה

11. לעניין הוועד המקומי, הבהירה המשיבה שבהתאם [לסעיף 91\(א\) לצו המועצות המקומיות \(מועצות אזרחיות\)](#), התשי"ח-1958, קיימת בקיבוץ להב זהות בין וועד ההנהלה של המשיבה לבין הוועד המקומי.

12. המבקשים ביקשו להצטרף לקהילה בקיבוץ להב. לשם כך, פנו אל ועדת הקבלה של היישוב, ועל סמך הצהרתם כי הם מעוניינים בעסקה משולבת של "בית + חיי קהילה בקיבוץ", ולאחר שהבינו היטב כי שירותי הקהילה כרוכים בתשלום, חתמו המבקשים בחודש מרץ 2007, על הסכם הצטרפות והתקבלו כתושבים בקיבוץ.

- במסגרת סעיף 28 להסכם התחייבו המבקשים לשאת בתשלומים הגלובליים שיוטלו עליהם בגין שירותי קהילה מצד המשיבה או הוועד המקומי, והובהר כי עד להקמת האגודה הקהילתית תקפים החיובים כלפי הקיבוץ.
13. שירותי הקהילה מגוונים וכוללים בין היתר: נוי, בריכת שחיה, חדר כושר, מועדון ואולם כנסים, אחזקת בין עלמין, ביטחון, צוות חירום יישובי, תאורת רחוב, תרבות וחגים, אתר אינטרנט ועלון היישוב, ספרייה, בטיחות וכו'.
- המקורות למימון שירותי הקהילה הם שלושה: תקבולים מן המועצה האזורית, השתתפות הקיבוץ והשתתפות התושבים בעלות שווה של 265 ₪ לחודש לכל תושב בגיר.
- למעט המבקשים שעשו לעצמם דין כשחדלו לשלם, כל תושבי היישוב, קבועים וזמניים, נושאים בנטל התשלומים בגין שירותי הקהילה. חברי הקיבוץ, והם בלבד, משלמים בנוסף לתשלומים הקהילתיים, תשלומים נוספים לקיבוץ במסגרת הסדרי איזון וערבות הדדית.
- אין לקיבוץ דרך ממשית למנוע מתושב מליהנות מאותם שירותים קהילתיים (לדוגמה אין שומר בכניסה לבריכה או לאירועי התרבות), והתוצאה היא שהמבקשים נוהגים כ"רוכבים חופשיים" כשהם מסרבים לשלם בגין השירותים הקהילתיים.
14. תשלום מכוח הסכם אינו מהווה "מס" כמשמעו בהגדרות הדין, קל וחומר כאשר הדרישה היא סבירה והוגנת ועולה בקנה אחד עם מטרת ההסכם – הבטחת חיי קהילה ביישוב.
15. הסכם ההצטרפות שעליו חתם בעבר כל מי שנקלט בקיבוץ להב התייחס לאפשרות שתוקם בעתיד אגודה קהילתית, בשל המלצת רשות מקרקעי ישראל להקמת אגודות ככל שנקלטים בקיבוץ תושבים שאינם חברים (החלטה 751 משנת 1996).
- בשנת 2012, במסגרת אסיפת היישוב, התקיים דיון בהשתתפותם המלאה של תושבי ההרחבה, ובסופו הוחלט שכדי לחסוך בעלויות, ימשיך הקיבוץ לספק את שירותי הקהילה לכלל התושבים, תחת הפיקוח של הגופים המשותפים – וועד הקהילה ואספת היישוב.
16. הוועד המקומי בקיבוץ להב אינו גובה מיסי וועד מקומי או כל תשלום אחר מתושבי היישוב, ולפיכך הוועד המקומי אינו רלבנטי לתובענה זו.
17. עד לחודש דצמבר 2015 שילמו המבקשים בהתאם להסכם. המבקשים חדלו לשלם במועד הנ"ל, על רקע חילוקי דעות עם הקיבוץ בנושא חינוך הילדים.
18. הבסיס המשפטי של היחסים בין המבקשים למשיב הוא בסיס הסכמי. המשיבה הציעה למבקשים ליהנות מחיי קהילה קיבוציים ברמה גבוהה, תמורת התחייבותם להשתתף בנטל התשלומים באופן שווה ככל התושבים. המבקשים, ללא הטעיה או כפייה בחרו לקבל מרצונם את הצעת הקיבוץ וכך נוצר הסכם מחייב אותו הפרו המבקשים בדיעבד, תוך הפרת חובת תום הלב בקיום חוזה.

19. בתי המשפט עמדו לא אחת על כך שאין כל מניעה חוקית לגביית תשלומים לצורך מימון שירותי קהילה, מעבר לתשלומים שמשלמים התושבים לרשות המקומית שבה הם מתגוררים. קל וחומר כאשר קיים הסכם ועל אחת כמה וכמה כשאין מדובר בכפל תשלומים. סירובם של המבקשים להשתתף בנטל התשלומים שבהם נושאים כל תושבי היישוב, אף כי הם נהנים בפועל או בכוח משירותי הקהילה, מהווה גם עשיית עושר ולא במשפט.

דין

20. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים ועיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידם, השתכנעתי כי דין התובענה דחייה. להלן אפרט את נימוקיי.

21. ביום 14.3.07 התקשרו המבקשים עם המשיבה בהסכם, על פיו הם רכשו מגרש בהרחבה, והקימו בו את ביתם ("ההסכם"). כחלק מההסכם, סוכם להקים אגודה קהילתית בה יהיו חברים חברי הקיבוץ ומשתכנים אשר ירכשו מגרשים בהרחבה (להלן: "המשתכנים").

על פי הראיות שצירפה המשיבה (תצהיר ליאור דפנר, מיום 13.8.17; עמודים 1 עד 26 שצורפו לתצהיר), החליטו חברי הקיבוץ והמשתכנים, בהצבעה אשר התקיימה ב-20.10.12, ברוב גדול של 107 תומכים נגד 19 מתנגדים ו-2 נמנעים, לנהל את ענייני הקיבוץ וההרחבה (להלן יכונה הקיבוץ וההרחבה ביחד: "הישוב") באמצעות "וועד קהילה", במקום אגודה קהילתית.

על פי המסמכים אשר צירפה המשיבה, "וועד הקהילה" הוא גוף לקבלת החלטות בקשר לניהול ענייני היישוב, כאשר לכל אחד מחברי היישוב (חברי הקיבוץ והמשתכנים, בכפוף למגבלת גיל) יש זכות הצבעה, זכות להעלות הצעות וזכות להיבחר.

22. כפי שיפורט להלן, בסיכומיה, הפנתה המשיבה לפסק דינו של בית המשפט העליון הנכבד, בע"א 2853/16 משעלי נ' שריד [פורסם בנבו] (להלן: "פס"ד שריד"), אשר בו, לדעתי, הוכרעו הסוגיות שבמחלוקת בתיק זה.

בסיכומי התשובה, השיבו המבקשים:

"... המבקשים לא היו ולא התבקשו להיות חברי האגודה המשיבה,

הדורשת מהם לממן את פעילותה אף על פי שאינם חברים בה.

על מי שמפר הסכם ותובע מכוחו יש להחיל את הכלל, 'עילה בת עוולה לא

תצמיח תביעה'.

הוועד המקומי לא הטיל ארנונה, לא גבה אותה וחיובי האגודה אינם ולא

יכולים להיות השלמה לשירותים שלא ניתנים ולא נגבה שקל למימנם.

יתר על כן, בעניין מתיישבי שריד בית המשפט העליון הנכבד לא נדרש

לשאלת סמכותו העניינית של בית המשפט לקבוע חיוב שבסעיף 1 לחוק

יסוד משק המדינה קובע כי הם בסמכות המחוקק.

לכן, גם אילו בית משפט נכבד זה היה נדרש למחלוקת הכספית בגררא למחלוקת המשפטית העקרונית ובוחן את המסכת העובדתית בהתנהלות הצדדים, ספק רב אם פסק הדין בעניין מתיישבי שריד היה מועיל לאגודה.

...

יוזכר, באי כוח האגודה כאן היו באי כוח האגודות שם. הם התנגדו לבקשת הח"מ (עו"ד עפגין, ע.כ.) להעביר לבית המשפט העליון הנכבד מסמך כתוב המפרט את התשתית הנורמטיבית המלאה והנכונה לפי מיטב ידיעתו (...). עתה, אומרים מבקשים, עליכם לקבל את פסק הדין ואת פרשנותנו לו. ...".

אין מקום לטענות המבקשים כנגד ההלכה שנקבע בפס"ד שריד. למרות שהמבקשים לא היו צד להליך שהתנהל בעניין שריד ולמרות שלא ניתנה רשות לבא-כוחם להסביר לבית המשפט העליון את המסגרת הנורמטיבית כפי שהוא רואה אותה, הלכה שנקבע על ידי בית המשפט העליון חלה גם בעניינם של המבקשים, ומחייבת את המבקשים ואת בית משפט זה.

23. כאמור, לדעתי פסק דין שריד הכריע במחלוקת שבתיק זה, ולכן היה ראוי שהמבקשים לא יעמדו על בקשותיהם, הסותרות את שנקבע בפס"ד שריד.

אמנם, קיים הבדל בין פס"ד שריד לענייננו, בכך שבמקרה שריד הוקמה אגודה קהילתית, ואילו בענייננו, כאמור לעיל, הסכימו הצדדים שלא להקים אגודה קהילתית, אלא לנהל את ענייני הישוב באמצעות "וועד קהילה".

לצורך ההכרעה במחלוקת שבפניי, אינני סבור שיש חשיבות לדרך ניהול ענייני הישוב, באמצעות אגודה קהילתית או "וועד קהילה".

ראשית- ההלכה קובעת שלא ניתן לחייב בחברות באגודה קהילתית (ראו פס"ד שריד, סעיף 25). לכן, לא ניתן לחייב את המשיבה ואת יתר המשתכנים להיות חברים באגודה הקהילתית, אם הייתה מוקמת.

שנית- אינני סבור שיש מניעה שחברי הישוב יחליטו לנהל את ענייניהם בצורה שונה, אשר אין בה כדי לפגוע בזכויות הצדדים על פי ההסכם.

שלישית- כפי שיפורט להלן, החיוב הכספי אינו נובע ואינו תלוי בחברות באגודה, אלא מהווה תמורה אותה משלמים התושבים, עבור שירותים קהילתיים המסופקים להם, והמשלמים את השירותים המוניציפליים הבסיסיים (להלן: "השירותים המשלימים"), בהתאם להתחייבותם החוזית (פס"ד שריד, סעיף 26).

רביעית- בפס"ד שריד קבע בית המשפט העליון שגם מי שפרשו מהאגודה הקהילתית, חייבים בתשלום התשלומים שנקבעו למימון השירותים הקהילתיים (ראו סעיפים 26 עד 28). על כן, אין חשיבות לשאלת החברות באגודה הקהילתית, לצורך השאלה אם חייבים המבקשים בתשלום עבור השירותים הקהילתיים המשלימים, אם לאו.

נוכח האמור, אני סבור שיש להחיל את ההלכה שנקבעה בפס"ד שריד, על ענייננו.

24. הבסיס להלכה שנקבע בפס"ד שריד הוא כי "וועד הקהילה" אינו מוסמך לגבות תשלום לצורך מתן שירותים מוניציפליים בסיסיים לחברי היישוב (ולכך מסכימה המשיבה), אולם, מצד שני, אין מניעה ש"וועד הקהילה" יספק לתושבים שירותים משלימים ויגבה תשלום עבורם. ראו ס' 20 לפס"ד שריד: "... המועצה האזורית והוועד המקומי הם הגופים היחידים הרשאים לגבות ארנונה ולספק שירותים מוניציפליים בסיסיים." וסעיף 21: "... אין ולא יכול להיות חולק על כך שהאגודה הקהילתית אינה רשאית להשיג את גבולו של הוועד המקומי בכל הנוגע לשירותים שהאגודה מספקת לתושבים ולגביית מס מוניציפלי. ואולם, אין כל מניעה שהאגודה תספק שירותים המהווים תוספת לשירותים המוניציפליים שעליהם אמון הוועד המקומי, ותשלום כזה אינו בגדר מס...".

מאחר שהמשיבה הסכימה לכך ש"וועד הקהילה" אינו רשאי לגבות תשלום עבור שירותים מוניציפליים בסיסיים ונוכח ההלכה הנ"ל שנקבעה בפס"ד שריד, אם גובה "וועד הקהילה" מס מוניציפלי המשמש לאספקת שירותים מוניציפליים בסיסיים אשר באחריות המועצה או הוועד המקומי (להסרת ספק, נוכח זהות הוועדים בקיבוץ, כאשר נדרשת פעולה של הוועד המקומי, הכוונה לוועד הנהלת המשיבה, בכובעו כוועד מקומי), עליו לחדול מכך, ולאפשר את הגבייה באמצעות הגורמים המוסמכים.

אולם, אין מניעה ש"וועד הקהילה" ייגבה כספים עבור שירותים נוספים שהוא מספק לתושבים, זאת מכוח הוראות ההסכם, ראו בעניין זה פס"ד שריד, ס' 26: " החיוב הכספי מהווה תמורה, המשולמת על ידי התושבים עבור שירותים קהילתיים הניתנים להם מאת האגודה במגוון תחומים, ובין היתר: שמירה, חינוך, פעילויות תרבות, בריכה וכיוצא באלה. שירותים כאמור ניתנים לכלל התושבים ביישוב – בין אם הם חברי האגודה, ובין אם פרשו ממנה. מדובר אפוא בחיוב חוזי, העומד בפני עצמו. הוא אינו מותנה בחברות באגודה, ואף מעוגן בסעיף 12.5 להסכם המשתכנים." (הסעיף המקביל לסעיף 12.5 בעניין שריד הוא סעיף 28 להסכם). המבקשים, כמו יתר תושבי ההרחבה, מחויבים בתשלום ל"וועד הקהילה", עבור השירותים הנוספים שהוא מספק, מכוח ההסכם עליו הם חתומים.

בתקציב הקהילה, אשר הוגש כעמוד 53 לתצהירו של דפנר, מפורטים שירותים רבים אותם מספק "וועד הקהילה", כהשלמה לשירותים המוניציפליים, כגון: משק חי, בריכה שחיה, החזר הלוואות פיתוח בריכה, מועדון ואולם כנסים, חדר כושר וכו', ואין מניעה ש"וועד הקהילה" ימשיך ויגבה תשלום עבור השירותים הנוספים אותם הוא מעניק לתושבים.

25. הטענה העיקרית של המבקשים היא שהתשלום אותו גובה "וועד הקהילה", מהווה "מס". בית המשפט העליון קבע בפס"ד שריד כי תשלום עבור שירותים המהווים תוספת לשירותים המוניציפליים הבסיסיים, אינו מהווה מס, אלא תשלום על פי חיוב חוזי (סעיף 21 לפס"ד, כפי שצוטט לעיל).

משנפלה טענתם העיקרית של המבקשים, טוב היו עושים המבקשים אם לא היו ממשיכים לנהל את ההליך לאחר שניתן פסק דין שריד, אלא מסתפקים בהסכמת המשיבה לקבל על עצמה את שנקבע בפס"ד שריד. אך המבקשים עמדו על ניהול ההליך, תוך שציפו שבית משפט זה יחרוג מההלכה שנקבעה על ידי בית המשפט העליון ותוך ניסיון להתחמק מהתחייבותם

החוזית, וניסיון לפגוע פגיעה משמעותית במרקם החיים בישוב, כפי שהוצג למבקשים מראש, בטרם חתמו על ההסכם, ובטרם בחרו להצטרף כמשתכנים בהרחבה.

26. דיון בסעדים המבוקשים על ידי המבקשים

26.1. הבקשה לביטול סעיפים 27 ו-28 להסכם

לטענת המבקשים, יש לבטל את סעיפים 27 ו-28 להסכם, משום שהם מאפשרים לאגודה (ובענייננו, ל"וועד הקהילה") להשיג את גבול הוועד המקומי. סעיפים 27 ו-28 להסכם קובעים:

27" המשתכנים מצהירים בזאת, כי ידוע להם שהאגודה הקהילתית

המצויה בהליכי הקמה אשר בה יהיו חברים הקיבוץ וכן כל התושבים הגרים בישוב להב כתושבי קבע ו/או הוועד המקומי של הישוב יהיו הגורמים אשר יעסקו בעניינים המוניציפליים של הישוב, והם מסמיכים בזאת את האגודה לעסוק בכל עניין מוניציפלי, לרבות גביית מסים מוניציפליים.

28. המשתכנים מתחייבים בזאת לשאת בכל התשלומים שיוטלו עליהם

על ידי האגודה (האגודה הקהילתית, ע.כ) ו/או הוועד המקומי, לרבות המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או דמי ההשתתפות, אשר יוטלו על ידי האגודה ו/או הוועד המקומי על חברי האגודה ו/או תושבי הישוב, בין שהינם חברים באגודה ובין שאינם חברים בה, כל עוד הם בעלי זכויות במקרקעי הישוב. כל זאת עד להעברה מלאה של כל זכויותיהם במקרקעין לאדם אחר אשר ייטול על עצמו את ההתחייבויות האמורות בסעיף זה במלואן. יובהר, כי תשלומים על פי סעיף זה לא ישמשו לצורך ביצוע עבודות פיתוח ותשתית אשר בגינן שולמו כספים על ידי המשתכנים בהתאם להוראות הסכם זה. פירוט השירותים המוניציפאליים והתשלומים בגין שירותים מוניציפאליים הצפויים לשנת 2007 מצורף כנספח ו', אולם יובהר, כי על אף האמור בנספח ו' היקף השירותים המוניציפאליים והתשלומים בגינם ייקבע מעת לעת על ידי רשויות האגודה הקהילתית ו/או על ידי הוועד המקומי. עד למועד הפעלתה של האגודה הקהילתית יקיימו המשתכנים כלפי הקיבוץ את כל ההתחייבויות שמוטלות עליהם כלפי האגודה בהתאם להסכם זה."

סעיף 27 קובע את האפשרות להקים אגודה קהילתית וכי השירותים לתושבים יסופקו על ידי האגודה או הוועד המקומי. אין מקום לבטל את סעיף 27, אך יש להבהיר כי האגודה הקהילתית, ובענייננו - "וועד הקהילה", רשאים לספק שירותים משלימים לשירותים המוניציפאליים הבסיסיים, ולגבות תשלום למימון אותם שירותים, אך לא לגבות תשלום לאספקת השירותים המוניציפאליים הבסיסיים. כמו כן, יש להבהיר שאם

תוקם אגודה קהילתית, אין לחייב את תושבי ההרחבה להיות חברים בה, אולם גם מי שלא יהיה חבר באגודה הקהילתית, יהיה חייב בתשלום התשלומים הדרושים למימון השירותים הנוספים.

בעניין סעיף 28: בפס"ד שריד, דחה בית המשפט העליון עתירה לבטל סעיף בנוסח דומה לסעיף 28 הנ"ל, סעיף 12.5 לחוזה הרלוונטי להליך שהתנהל שם, וזו לשונו:

"המשתכנים מתחייבים בזאת לשאת בכל התשלומים הנדרשים למועצה האזורית לרבות ארנונה וכן בכל התשלומים שיוטלו על ידי האגודה (האגודה הקהילתית-ע"ב')/או הוועד המקומי, לרבות המסים/או האגרות/או ההיטלים/או דמי ההשתתפות, אשר יוטלו על ידי האגודה/או הוועד המקומי על חברי האגודה/או תושבי הישוב, בין שהינם חברים באגודה ובין שאינם חברים בה, כל עוד הם בעלי זכויות במקרקעי הישוב/או מתגוררים בו. כל זאת עד להעברה מלאה של כל זכויותיהם במקרקעין לאדם אחר אשר ייטול על עצמו את ההתחייבויות האמורות בסעיף זה במלואן. למען הסר ספק יובהר, כי במקרה ותיפסק חברותם של המשתכנים באגודה הקהילתית מכל סיבה שהיא, ייחשב סעיף זה כהתחייבות חוזית לטובת צד ג', היא האגודה הקהילתית."

בסעיף 28 מתחייבים המשתכנים בהרחבה, כולל המבקשים, לשלם את התשלומים החלים עליהם. אין מקום לבטל את סעיף 28, נוכח ההלכה שנקבעה בפס"ד שריד ורובת המשתכנים להשתתף במימון השירותים המסופקים להם. יש לחזור ולהבהיר שרק הגופים המוסמכים (המועצה האזורית או הוועד המקומי) רשאים לגבות תשלומים עבור שירותים מוניציפליים בסיסיים.

על כן, הבקשה לבטל את סעיפים 27 ו-28, נדחית.

26.2. הבקשה לקבוע שאי הקמת האגודה הקהילתית מהווה הפרה יסודית של ההסכם

אינני סבור שיש באי הקמת האגודה הקהילתית משום הפרה של ההסכם, מהנימוקים שיפורט להלן.

מאחר שלא ניתן לחייב מי מהצדדים להצטרף לאגודה קהילתית, אין באי הקמת האגודה, כמו גם באי הצטרפות לאגודה אם הייתה מוקמת, משום הפרה של ההסכם. כמו כן, אין טעם להקים את האגודה אם רוב המשתכנים אינם מעוניינים בכך ואינם מתכוונים להיות חברים באגודה.

נוסף על כך, תושבי היישוב, בהצבעה אשר התקיימה, ברוב מוחלט של הקולות, החליטו לא להקים, בשלב זה, אגודה קהילתית, אלא לנהל את חיי הקהילה באמצעות "וועד קהילה". אינני רואה פסול בהחלטת חברי הקהילה, אשר אינה פוגעת בזכויות או חובות הצדדים בהסכם.

למעלה מכך, נראה שהמבקשים מנסים למצוא הפרה של ההסכם במקום שאין הפרה. המבקשים לא צירפו ראיות כלשהן להוכיח את עמדתם בהצבעה שהתקיימה ביחס

להצעה לנהל את חיי הקהילה באמצעות "וועד קהילה" במקום אגודה קהילתית, לא צירפו ראיה כלשהי לדרישה שלהם שתוקם אגודה ולא הסבירו במה נפגעו זכויותיהם בניהול חייב הקהילה באמצעות "וועד קהילה" במקום אגודה קהילתית. אם אכן מעוניינים היו המבקשים בהקמת אגודה קהילתית, היה עליהם לצרף ראיות להתנהלותם בעניין זה מאז חתימת ההסכם ועד למועד הגשת התובענה, דבר שלא עשו. **על כן, הבקשה להצהיר שיש באי הקמת האגודה הקהילתית משום הפרת ההסכם על ידי האגודה, נדחית.**

26.3. הבקשה לבטל את סעיף 20 להסכם, הקובע פיצוי מוסכם

המבקשים טוענים שיש לבטל את סעיף 20 להסכם, בהיותו תנאי מקפח בחוזה אחיד. בפסק דין שריד נקבע (סעיף 30):

"בהקשר זה מקובלים עליי דבריו של בית המשפט המחוזי שלפיהם הסכם המשתכנים, כמו גם התקנון, אינם הסכמים אופייניים ליחסי 'ספק-לקוח'; אלא נועדו להסדיר את מערכת היחסים שבין כלל התושבים ביישוב ולרווחתם, וזאת על יסוד מטרות קהילתיות משותפות. די בזאת כדי לקבוע כי בענייננו **חוק החוזים האחידים** אינו חל על תקנון האגודה השיתופית ואף לא על הסכם המשתכנים",

על כן, חוק החוזים האחידים אינו חל על ההסכם והבקשה לביטול סעיף 20 נדחית.

27. נוכח האמור לעיל, יש לדחות את התובענה.

אולם, לא ניתן לסיים את פסק הדין ללא התייחסות להתנהלות המבקשים. אני סבור שהתנהלות המבקשים, לא רק שהיוותה הפרה של ההסכם, אלא מדובר בהתנהלות חסרת תום לב. המבקשים רכשו מגרש בהרחבה, תוך שידעו מה הוא אופי היישוב בו הם מתכוונים להתגורר ועל הכוונה לקיים חיי הקהילה ייחודיים, כפי שהוגדרו בהסכם, הכוללים מתן שירותים קהילתיים רבים, חופשיים לכל התושבים, כגון חדר כושר, בריכה וכו'. מובן שלמתן שירותים רחבים יש עלויות. לא ניתן לחיות את חיי הקהילה שהוגדרו במסגרת ההתקשרות בין המבקשים למשיבה, ולספק את השירותים הרצויים לחברי היישוב, כאשר כל תושב יפעל על דעת עצמו ויחליט עבור איזה שירותים הוא מעוניין לשלם ואיזה שירותים מיותרים בעיניו. התנהלות המבקשים, אשר בחרו עבור איזה שירותים הם מוכנים לשלם וסירבו לשלם עבור שירותים אחרים, פוגעת באורח החיים אותו מעוניינים יתר תושבי היישוב לקיים, ומהווה הפרה של ההסכם. ראו בעניין זה סעיף 26 לפס"ד שריד:

"נראה כי גביית תשלום נפרד בגין כל שירות ושירות חותרת תחת אורחות החיים ביישוב – המבוססים על ההנחה שלפיה שימוש חופשי במתקנים הציבוריים (בבריכה, במתקני הספורט, במועדון, בספרייה וכו') הוא חיוני לגיבוש המרקם הקהילתי. גביית תמורה בגין השירותים בהתאם לצריכה

בפועל מאיינת אפוא את צביונו הייחודי של היישוב, המתאפיין בלכידות חברתית ותרבותית.

זאת ועוד. יסודו של החיוב בתשלום עבור השירותים גם בעת פרישה מחברות באגודה, נעוץ במאפייני ההתיישבות בקיבוץ – הרואה ערך בניהול חיי חברה וקהילה, שבהם השירותים הקהילתיים עומדים לרשות כל התושבים באופן שווה. אורח החיים ביישוב היה ידוע לכל אחד מהמערערים שעה שביקשו לבנות בו את ביתם, על המשמעות הכספית הכרוכה בו; ונכונותם של המערערים להשתלב בקהילה ולשלם תמורת השירותים הניתנים לה עמדה, בין היתר, ביסוד המלצתה של ועדת הקבלה בעניינם."

אם היו המבקשים נוהגים בתום לב, ואם הם היו סבורים ש"וועד הקהילה" גובה כספים שאין הוא רשאי לגבות, בהיותם תשלומים עבור שירותים מוניציפליים בסיסיים, היה עליהם לשלם את התשלומים הנדרשים, ולהגיש תביעת השבה על הפרש.

כמו כן, אם מבקשים המבקשים להפחית את השירותים המסופקים לתושבי המקום, תוך הוזלת התשלום (העומד על סכום של כ-265 ₪ לבוגר בבית אב, ראו עמ' 53 למוצגים שצורפו לתצהירו של דפנר), רשאים הם להשתתף בישיבות הקהילה, לשכנע תושבים אחרים שיש לוותר על חלק מהשירותים, ולהוזיל את התשלומים, ואף להיבחר ל"וועד הקהילה".

במקום זאת, החליטו המבקשים, על דעת עצמם, תוך הפרת ההסכם ופגיעה בחיי הקהילה, להפסיק לשלם את התשלומים הדרושים למימון השירותים.

התוצאה

28. אני דוחה את התובענה.

29. המבקשים ישלמו את הוצאות המשיבה, בסך 15,000 ₪ בתוספת מע"מ.

זכות ערעור לבית המשפט העליון תוך 45 יום.

המזכירות תשלח עותק לצדדים.

ניתן היום, ח' שבט תשע"ט, 14 ינואר 2019, בהעדר הצדדים.

עמית כהן, שופט

עמית כהן 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

