



בס"ד, יי באב תשפ"א  
19 ביולי 2021  
תיק מס' 81080

## פסק דין חלקי

בעניין שבין

הנתבעת-אגודת שיתופית

התובעים-תושבים

### א. רקע

התובעים הינם תושבים ביישוב המנוהל ע"י הנתבעת שהיא אגודה שיתופית. בשנת 2008 התובעים רכשו מהנתבעת קרוואן. בהסכם שנחתם בין הצדדים (להלן, **הסכם 2008**) בתאריך 28.12.08 נקבע כי התובעים יהיו הבעלים של הקרוואן. וכן הנתבעת התחייבה שאם תידרש להיזו את הקרוואן היא תקצה שטח חלופי ותממן את העברת הקרוואן בתנאים מסוימים. בהמשך התובעים בנו תוספת יבילה לקרוואן, לטענתם, באישור בעל פה של הנתבעת.

בתאריך 02.07.20 הודיעה הנתבעת לתובעים כי הם זכו, עם משפחות נוספות, באפשרות לרכוש בית בישוב, בפרויקט שיכלול בתים צמודי קרקע (להלן, **הפרויקט**). בתאריך 03.01.21 הודיעה הנתבעת לתובעים כי הם אינן רשאים להשכיר את הקרוואן, כיוון שהזכות שניתנה להם בהסכם משנת 2008 היא זכות אישית, ולכן אם הם רוצים לרכוש בית ביישוב יהיה עליהם למכור את למכור לנתבעת את הקרוואן במחיר שיוסכם על הצדדים.

התובעים טוענים כי אין מניעה חוקית או אחרת שהם יהיו בעלים של בית בפרויקט וגם של קרוואן במקביל, ואילו הנתבעת עומדת על כך שקניית הבית בפרויקט מותנית במכירת הקרוואן לנתבעת במחיר העלות של המבנה היביל. זו תמצית המחלוקת שבין הצדדים.

הצדדים מסכימים כי הקרקע ביישוב ניתנת במעמד של "בר-רשות" על ידי החטיבה להתיישבות (להלן, **החט"ל**), ושהיישוב מוסמך על ידי החט"ל לקבוע מי יקבל את הקרקע. ואכן היישוב קבע תבחינים שונים כדי לקבוע את סדר הקדימויות לרכישת בית בפרויקט, שכלל בין השאר וותק ביישוב ועוד.

הצדדים מסכימים גם שהחט"ל מתנה מכירת קרקע במעמד בר-רשות בכך שהקונה לא יחזיק בזכות בר-רשות בקרקע נוספת ביהודה ושומרון או בגולן (ע"פ סעיף 5(ה) לטופס 3 של החט"ל).

### ב. טענות התובעים

התובעים טענו כמה טענות:

1. התובעים הם בעלי זכות במקרקעין לקרוואן, אך זו איננה בגדר בר-רשות.

עמוד 1 מתוך 7

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org www.beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



2. לפיכך, אין מניעה שהתובעים ירכשו קרקע במעמד בר-רשות ובמקביל יחזיקו בקרוואן.
3. התוכנית של התובעים הייתה לרכוש בית בפרויקט ולהשכיר את הקרוואן במשך שנים רבות כדי לממן את המשכנתא.
4. לחילופין, התובעים רשאים למכור את הקרוואן לאמה של התובעת, כמו כל אדם אחר שמחזיק בבר-רשות ומבקש לרכוש קרקע נוספת באותו מעמד שמתבקש למכור את הקרקע הראשונה.
5. התובעים ויתרו על האפשרות לקנות בתים בפרויקטים אחרים ביישוב, מתוך ידיעה שאין מניעה שירכשו בית נוסף ביישוב, ולכן דרישת היישוב כעת פוגעת בהם.
6. הנתבעת אישרה לתובעים לרכוש בית בפרויקט ואינה יכולה לחזור בה מהחלטתה.
7. לאורך כל הדרך הנתבעת כתבה ואמרה שהיא מחויבת רק לכללי החט"ל שלא ניתן להחזיק בשתי קרקעות במעמד בר-רשות. ממילא, אין מניעה שהתובעים ירכשו בית בפרויקט וגם יחזיקו בקרוואן.
8. מעולם לא התקבלה החלטה במוסדות הנתבעת כי חלים במקרה זה כללים אחרים מאלה של החט"ל.
9. הדרישה מתובעים היא דרישה מפלה בהשוואה לתושבים אחרים המחזיקים בשני בתים במעמד בר-רשות (לא נמסרו שמות של התושבים).
10. הנתבעת עצמה פנתה לחט"ל כדי שתאפשר למי שמחזיק בבר-רשות לקנות בית נוסף לצורך שיפור דיור, תוך הבטחה שהבית הראשון יימכר בהמשך. רק במקרה של התובעים ישנה דרישה דווקנית מהתובעים לוותר על הזכות בקרוואן באופן מידי.
11. הוצג בפני בית הדין המקרה של מר ח' אשר מחזיק בבית מסוים ביישוב (שכונת ה"אפורים") אשר איננו מחזיק בבר-רשות. מר ח' ביקש לקנות בית נוסף ביישוב ולרשום אותו על שם הוריו. לאחר מכן הוא יעבור לבית החדש, יהרוס את הבית הראשון ויבנה במקומו בית אחר, ולאחר שיעבור לבית שנבנה ימכור את הבית שרשם על שם הוריו. מקרה זה מוכיח שהיישוב מוכן לגלות גמישות רבה מול תושבים אחרים, בניגוד ליחס הנוקשה לתובעים.
12. התובעים הוציאו כסף לאחר שהודיעו להם שהם זכו בבית בפרויקט ואם יוחלט שהם אינם זכאים – הם דורשים פיצוי.

### ג. טענות הנתבעת

הנתבעת טענה כמה טענות:



1. הנתבעת היא בעלת הזכות להחליט מי יקבל זכות בר-רשות, והתבחינים שלה אינם חופפים לאלה של החט"ל.
2. הנתבעת הודתה כי טעתה כאשר חתמה על הסכם 2008 עם התובעים.
3. התובעים קיבלו זכות בהסכם 2008 לצורך שימוש אישי, ולכן אינם זכאים להעביר את הזכות לאחר.
4. הנתבעת אישרה את הזכייה של התובעים בבית בפרויקט מאחר שלא זכרה שהם בעלי זכות על פי הסכם 2008. משנודע לנתבעת דבר ההסכם היא הודיעה לתובעים על כך שאינם רשאים להחזיק בבית ובקרוואן במקביל.
5. כיוון שהתובעים טוענים שיש להם זכות במקרקעין ללא בר-רשות, דינם זהה לתושבי שכונת "האפורים" אשר נמנע מהם בכלל לקנות בית בפרויקט. ממילא אין אפליה כאשר התובעים מתבקשים למכור את הקרוואן כתנאי לקניית בית בפרויקט.
6. הנתבעת הודיעה כי היא מוכנה לשקול לשכור מהתובעים את הקרוואן למשך תקופה ארוכה ולשלם להם תשלום חודשי קבוע שיסייע להם בתשלום המשכנתא.

#### ד. נושאי הדיון

1. מעמדה של הנתבעת ביחס לקרקע בפרויקט
2. טענת האפליה כנגד התובעים
3. האם הנתבעת זכאית לחזור בה מהודעתה שהתובעים זכו בבית הפרויקט
4. התניית רכישת הבית בפרויקט במכירת הקרוואן לנתבעת
5. הוצאות משפט ואחריות דבר

#### ה. מעמדה של הנתבעת ביחס לקרקע בפרויקט

אין חולק שמי שמוכר את הקרקע לתושב הוא החט"ל, וכן שמי שמחליט מי יקבל את הקרקע הם הישובים (ראו למשל טופס 5 של החטיבה להתיישבות בו היישוב מאשר לחט"ל לתת בר-רשות לתושב).

כמו כן, נראה שהתבחין של החט"ל הוא שהתושב לא יהיה בעלים של שתי קרקעות במעמד בר-רשות במקביל, כאמור לעיל. לא נראה שהחט"ל מגבילה אדם מלהחזיק בבר-רשות ובקרקע במעמד אחר, כגון, בעלות מלאה. לפיכך, נראה שהמגבלה על התובעים היא יוזמה של הנתבעת ולא של החט"ל.

כאן עולה השאלה האם הנתבעת רשאית להעמיד מגבלות שהחט"ל לא העמידה? הצדדים הסכימו שהנתבעת החליטה שיוכלו לרכוש בפרויקט רק מי שאינם בעלי בתים צמודי קרקע ביישוב, אף



שתנאי זה לא נקבע על ידי החט"ל. בנוסף, הנתבעת החליטה על סדר העדיפויות של הנרשמים לפרויקט על פי שיקול דעתה. נמצא, כי על עצם הזכות של הנתבעת להציב תנאים בנוסף לתנאים של החט"ל אין וויכוח.

נמצא, שהחט"ל הסמיכה את הנתבעת להחליט מי ירכוש ממנה קרקעות בשטח היישוב. זאת, בדומה לזכות הקיימת בהלכה לכל אדם להחליט לאיזה כהן הוא ייתן תרומה, זכות הנקראת "טובת הנאה" (ראו למשל: שו"ע חו"מ לו, ט). זאת, למרות שהתרומה לא שייכת לנותן אלא לכלל הכהנים.

**אשר על כן, הנתבעת רשאית להחליט למי תקצה החט"ל קרקע ביישוב, ואף לקבוע תבחינים משל עצמה, החלים בשווה על כלל המתעניינים בפרויקט.**

### 1. טענת האפליה כנגד התובעים

התובעים טענו כי הנתבעת מפלה אותם לרעה ביחס לתושבים אחרים ביישוב. זאת, כיוון שלתושבים אחרים ניתנה אפשרות למכור את ביתם למי שירצו כדי לרכוש בית בפרויקט, ואילו מהם דורשים למכור את הקרוואן לנתבעת. התובעים טענו עוד כי הם מחזיקים בזכות רגילה במקרקעין, וככאלה הם מופלים לרעה.

הנתבעת השיבה בדיון כי מעמד הקרוואן יוצא דופן ומזיק ליישוב, ולכן הנתבעת רוצה לרכוש אותו. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי לתובעים ניתנה זכות שימוש אישית בלבד. בית הדין לא יכריע כעת בשאלת מהות הזכויות של התובעים, כיוון שהסעדים שביקשו הצדדים אינם מחייבים הכרעה שכזו. בית הדין כן נדרש להכריע בעניין טענת האפליה.

נפתח בכך שאכן לגוף ציבורי אסור להפלות את אחד מחבריו כפי שכתב הרב יוסף גולדברג בספר טובי העיר (פרק יז, סע' ד, עמ' רפט-רצ):

**אין אפשרות לתקן תקנה שאינה הגונה. ועל כן אם התקנה אינה שווה לכל ופוגעת בחלק מהציבור אין לה תוקף אך היא חלה על אלו שקבלו אותה.**

מקורו בדברי פוסקים רבים ובהם מהרשד"ם (שו"ת מהרשד"ם יו"ד, קיז) שכתב:

**דרך משל אם יעלה לדעת רוב הציבור לפטור לפלוני מן המס לא מפני תקנת הציבור אלא שרצונם כך ודאי בכי האי מלתא לא אמרינן שיש כח לרוב לכוף את המיעוט.**

ראו עוד על כך בפס"ד ארץ חמדה גזית 74111.

אלא שבמקרה זה, מכלול הזכויות של התובעים בקרוואן הוא יוצא דופן במידה משמעותית בייחס לבתים נוספים ביישוב. לפיכך, אין הכרח להחיל על התובעים כלל שחל על תושבים אחרים ביישוב, וממילא לא ניתן לטעון לאפליה בהשוואה בין יחס הנתבעת לתובעים בין יחסה לתושבים אחרים.

מעמדם של תושבי שכונת ה"אפורים" אינו דומה למעמד התובעים (כפי שטענו התובעים עצמם). בשכונת ה"אפורים" כעת אין בר-רשות לתושבים, אולם ההנחה היא שזכות זו תינתן בעתיד. זאת, בניגוד לתובעים שמחזיקים בקרוואן, עם התחייבות של הנתבעת להעביר אותם לאדמת מדינה הנמצאת מחוץ לשטח השיפוט של היישוב, אם יהיה בכך צורך (סעיף 2 להסכם 2008).



יתירה מזאת, למרות ההנחה לגבי ה"אפורים" שיינתן להם בעתיד מעמד של בר-רשות, הנתבעת לא אפשרה להחזיק בשני בתים במקביל לצמיתות, אלא לתקופה מסוימת בלבד, גם לטענת התובעים. לכן, יש לדחות את טענתם שיש ללמוד מיחס הנתבעת ל"אפורים" ולאפשר לתובעים היות בעלים של הקרוואן במקביל לבית בפרויקט באופן קבוע.

**אשר על כן לא ניתן לטעון לאפליה בהשוואה בין עמדת הנתבעת ביחס לתובעים לבין עמדתה ביחס לתושבים אחרים.**

#### **ז. האם הנתבעת רשאית לחזור בה מהודעתה שהתובעים זכו בבית הפרויקט**

התובעים טענו כי הנתבעת הודיעה להם שהם זכו בבית בפרויקט, והיא אינה רשאית לחזור בה מהודעה זו.

מבלי להאריך נציין כי על פי ההלכה החלטות של גופים ציבוריים תקפות גם ללא מעשה קניין כפי שפסק הרמ"א (ח"מ קסג, ו):

קהל שפטרו אחד ממסים, פטור. וכל דברי הקהל אינן צריכין קנין.

וכן פסקו פוסקים רבים נוספים (שו"ת הרא"ש ו, יט; מרדכי בבא מציעא, תנז, שו"ת רשב"ש תקסו; פד"ר ו, עמ' 168-170 ובמקורות הרבים שהובאו שם; משה דרורי, "תוקפה של הבטחה מנהלית", תחומין כרך כח, עמ' 225 והלאה), ולכן לכאורה הנתבעת אינה יכולה לחזור בה.

אולם נראה שבנידון שלפנינו הדין שונה. טעם דין זה הוא שבמקרה של "דברי קהל" קיימת גמירות דעת חריגה וגדולה ביותר של הצדדים שמייתרת את הצורך במעשה קניין. לפיכך במקרה בו הוגדר באופן רשמי נוהל למתן זכויות, רק לאחר עמידה בתנאי הנוהל יינתנו הזכויות ולא לפני כן, שהרי זאת היא דעתם המפורשת של הצדדים.

ראיה לכך היא העובדה שגם לגוף פרטי (כגון שותפות) שיכול להתחייב ולהקנות רק במעשה קניין, יש את הסמכות לקבוע שיש צורך בחתימה של כמה בעלי תפקידים כדי לאשר עסקה, וללא האישורים הנדרשים העסקה לא תהיה תקפה.

במקרה זה, הזכות לרכוש בית בפרויקט ניתנת לתושב באופן רשמי רק כאשר היישוב חותם על טופס 5 של החט"ל, בו הוא מודיע לחט"ל להקצות קרקע לתושב. לכן, לפני שבוצע הנוהל הרשמי הנתבעת יכולה לחזור בה מהחלטתה לתת לתושב זכות לרכוש בית.

עוד טענו התובעים כי לא התקבלה החלטה רשמית במוסדות הנתבעת לקבוע נוהל שישלול מהתובעים את הזכייה של בבית בפרויקט. אנו דוחים טענה זו. איננו רואים מניעה בכך שמזכירות הנתבעת היא הגוף שיקבל החלטות כאלה, במיוחד כאשר מדובר במקרה ייחודי שאינו זוקק קביעת כלל שיחול על מקרים נוספים.

**לפיכך, הנתבעת רשאית לחזור בה מההודעה שהתובעים זכו בבית בפרויקט.**





### ח. התניית רכישת הבית בפרויקט במכירת הקרוואן לנתבעת

התובעים טענו כי הם מופלים לרעה ביחס לתושבים אחרים שניתן להם למכור בית אחד ביישוב למי שירצו כדי לרכוש בית אחר. לאור זאת, הנתבעת אינה רשאית למנוע מהם למכור או לתת את הקרוואן והזכויות הנלוות אליו לאמה של התובעת או לכל אדם אחר.

כאמור, למקרה זה אין מקבילות ביישוב, ולכן לא ניתן להשוות אותו במדויק למקרים אחרים. במקרה זה השתכנענו בצדקת טענת הנתבעת, שקיומו של קרוואן שלעולם אין יכולת לנתבעת להחליפו אותו בבית קבע על קרקע מוסדרת, הוא מצב הנוגד את טובת הציבור. לטענת התובעים מדובר בקרוואן פרטי שאין אפשרות להוציא אותו מתחומי היישוב לעולם ועד. כלומר, גם אם הנתבעת תרצה ותצליח להגיע אל המנוחה והנחלה – למצב בו כל המבנים ביישוב הם מבני קבע – לעולם ועד תישאר עליה חובה להחזיק במבנה זמני הנוגד ממקום למקום. ואכן הנתבעת הודתה כי טענה כאשר חתמה על הסכם 2008 שהעניק לתובעים זכויות מפליגות שכאלה, הנוגדות את טובת הציבור בטווח הארוך, קל וחומר שזכויות אלה ניתנו תמורת סכום קטן ביותר.

לאור כל זאת, אנו סבורים שזכותה של הנתבעת להתנות את קניית הבית בפרויקט בכך שהתובעים ימכרו את הקרוואן לנתבעת, ואין בזה משום אפליה לרעה אלא התניה לטובת הציבור. אולם, זכותם של התובעים, כל עוד לא יוחלט אחרת, לוותר על הבית בפרויקט ולהישאר לגור בקרוואן.

### ט. הוצאות משפט ואחרית דבר

שני הצדדים התנהלו בדיון ואף לפניו באופן סביר ולכן הם יתחלקו באגרת בית הדין בלבד.

התובעים שלמו 1000 ₪, ולכן הנתבעת תשלם להם 500 ₪.

לסיכום ברצוננו לציין כי הטוב והישר הוא ששני הצדדים ינהלו מו"מ ויגיעו לתנאים מוסכמים. בית הדין אינו רואה מניעה שהצדדים יחתמו על הסכם חדש שבו כל צד יקבל את הדברים החשובים לו, ואז התובעים יוכלו להמשיך ולהחזיק בקרוואן או למכור את הקרוואן על פי תנאי ההסכם החדש למי שירצו. לפי הבנתנו האינטרסים היסודיים של שני הצדדים אינם סותרים והם יכולים להתקיים זה לצד זה בשלום.



### י. החלטות

1. במצב הנוכחי, בו התובעים מחזיקים בקרוואן ובזכויות שעמו, רשאית הנתבעת לחזור בה מהסכמתה לאפשר לתובעים לקנות בית בפרויקט.
2. זכותם של התובעים, כל עוד לא יוחלט אחרת, לוותר על הבית בפרויקט ולהישאר לגור בקרוואן.
3. אנו ממליצים לצדדים לפתוח במו"מ ולהגיע להסכמות על הסכם חדש במקום ההסכם שנחתם בשנת 2008.
4. במקרה שהצדדים לא יגיעו להסכמות מלאות הם רשאים להעביר מחלוקות מסוימות להכרעת בית הדין, ובלבד שהפנייה תוגש בתוך חצי שנה מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
5. אם יוחלט שהתובעים לא ירכשו בית בפרויקט, התובעים יהיו רשאים לתבוע פיצוי עבור הוצאות שהוציאו עבור רכישת הבית, ובלבד שהתביעה תוגש בתוך חצי שנה מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
6. לאור הדחיפות ניתן להגיש בקשת ערעור על פסק דין חלקי זה עד לתאריך י"ח באב תשפ"א, 26 ליולי 2021.

פסק הדין ניתן ביום י' באב תשפ"א, 19 ביולי 2021

### בזאת באנו על החתום

\_\_\_\_\_  
הרב מבורך טויטו

\_\_\_\_\_  
הרב אברהם גיסר אב"ד

\_\_\_\_\_  
הרב עדו רכניץ