

## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

7.6.12

רע"ב 16805-11-11 אלפרוביץ נ' כפר ידידיה מושב עובדים להתיישבות חקלאית  
שיתופית בע"מ

בפני כב' השופט אבי זמיר  
המבקשים

1. זהר אלפרוביץ  
2. אביטל אלפרוביץ  
ע"י ב"כ עו"ד אייל סודאי

נגד

המשיב  
כפר ידידיה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית  
בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד אורי ברימר

### פסק דין

#### מבוא

1. זוהי בקשת רשות ערעור על פסק בוררות, שניתן על ידי כב' הבוררת, עו"ד עדה פרנקל (להלן: "הבוררת"), ביום 27.9.11 (להלן: "פסק הבוררת") (נספח א' לבקשה).

הבקשה הוגשה מכוח סעיף 29ב(א) [לחוק הבוררות](#), התשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק הבוררות"), סעיף שהוסף לחוק הבוררות במסגרתו של תיקון מס' 2.

2. המחלוקת בין הצדדים לבוררות נסבה סביב תוקפו של החיוב החוזי, שלפיו חויבו המבקשים לשלם סכום כספי למשיב (להלן: "המשיב" או "המושב"), לשם העברת זכויותיהם בנכס שאותו רכשו, לצד ג'.

פסק הבוררות אימץ את עמדת המושב, ואישר את תקפותו של החיוב האמור. מכאן הבקשה.

3. בין המבקשים למושב נחתם ביום 30.12.03 חוזה לשם רכישת מגרש ("הסכם מתיישב"), במסגרת הרחבתו של המושב (להלן: "החוזה") (נספח ג' לבקשה). בעבור תקופה של כ- 10 שנים, ביום 19.8.10, מכרו המבקשים את ביתם לצד ג'. לשם השלמת העברת הזכויות לצד ג', נדרש אישורו של המושב. זה, מצדו, התנה זאת בתשלום של 3% מסכום עסקת המכר לצד ג', בהסתמך על הוראת סעיף 3.1 לחוזה.

בסעיף זה הוסכם:

"3.1 המועמדים מתחייבים לא למכור, לא להחכיר, לא להעביר בין בתמורה מלאה או חלקית ובין אם ללא תמורה, את המגרש ו/או כל שיבנה עליו ולא להקנות למאן דהוא כל זכות בקשר אליהם, ללא קבלת הסכמה בכתב מאת כפר ידידיה ובהתאם לתנאי ההסכמה ובתשלום שיקבע באותה עת לענין זה; המועמדים מסכימים בזה מראש כי בגין כל העברת זכויות כאמור לעיל יהא כפר ידידיה זכאי לתשלום בסך 3% ובלבד ששעור זה יחול על כל העברה של זכויות בכפר ידידיה. מוסכם כי הוראות סעיף קטן זה, לא יחולו על העברה ללא תמורה מיחיד לקרובו כמשמעה בחוק מס שבח מקרקעין. אין באמור בפסקה זו לעיל, בכדי לגרוע מחבות מקבלי הזכויות לעמוד בכללים הנהוגים בכפר ידידיה, בנוגע לקבלת חברים".

4. כאמור, הואיל והמבקשים ביקשו לכפור בתוקפו של הסעיף, בשל שינוי המצב החוקי שחל בנושא, לגרסתם, הסכימו הצדדים לפנות להליך של בוררות. סכום המריבה עמד, כמפורט בכתב התביעה בבוררות, על סך של 114,900 ₪ (נכון ליום 19.8.10).

#### עיקרי פסק הבוררות

5. המבקשים טענו כי במועד חתימת החוזה הייתה בתוקף החלטה 737 של מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), החלטה אשר עסקה בהרחבות במושבים, ועל בסיסה נערכה ובוצעה תוכנית ההרחבה במושב. אין מחלוקת כי על פי אותה החלטה, לא הייתה כל מניעה מהמושב לגבות כספים מהמבקשים, בקשר עם העברת זכויותיהם בנכס לצד ג' כלשהו.

שינוי הנסיבות שאליו הפנו המבקשים נוגע ל**בג"צ 244/00 עמותת שיח חדש נ' שר התשתיות הלאומיות** (2002) (להלן: "פסק דין הקשת המזרחית"), וכן להחלטה חדשה אשר התקבלה במינהל, ביום 12.3.09, היא החלטה 1180. לגרסת המבקשים, שינוי הנסיבות האמור הפך את סעיף 3.1 לחוזה, בכל הקשור לזכאותו של המושב לדרוש תשלום בעת העברת זכויות, לבלתי חוקי.

6. הבוררת קבעה מספר קביעות עיקריות בפסק הבוררות:

א. פסק דין הקשת המזרחית קבע אמנם את בטלותן של החלטות המינהל (לרבות החלטה 737), אך עם זאת הורה למועצת המינהל לפרסם הוראות מעבר ביחס להתקשרויות קודמות.

- ב. מועצת המינהל פרסמה אכן הוראות מעבר, מיום 2.9.03, זאת בהחלטה מספר 972. בהחלטה זו נקבע כי החלטה 737 תוסיף לחול על ישובים אשר עד ליום 15.11.01 הייתה בהן תכנית מאושרת תקפה והחלו עבודות התשתית והפיתוח והפניית מועמדים; לוח הזמנים לביצוע עסקאות יהיה עד ליום 31.12.04.
- ג. "הסכם מתיישב" נחתם בין המושב לבין המבקשים ביום 30.12.03; הוא מבוסס על תכנית מאושרת ותקפה מינואר 2001 – עח/8/137; הסכם הפיתוח נחתם ביום 15.9.05; לפיכך אין חולק כי העסקה בין המושב למבקשים התבצעה עימם מכח החלטה 737, ובהתאם להוראות המעבר שגובשו בהחלטה 972.
- ד. הסעיפים הרלבנטיים בהחלטה 737 (סעיפים 4ג, 4ו, 4ז, ו-5), אשר עוסקים בויתור על טענות כלפי המינהל, בצורך בהסכמת המושב במקרה של העברת זכויות ובתמורה המופחתת שישלם מועמד כדמי חכירה, כל אלה נותרו שרירים וקיימים גם לאחר החלטה 972, והמבקשים יתקשרו עם המושב בהסכם על יסוד כל אלו.
- ה. בין 12.3.09 התקבלה החלטה 1180, ונקבע בה כי תוקפה הוא מיום קבלתה ואילך. החלטה זו נועדה לתקן החלטות קודמות – 959 ו-1110.
- ו. אין צורך להעמיק בשאלה, האם החלטות מועצת המינהל, מעמדן כשל "הוראת חוק".
- ז. לא ניתן לפרש את החלטה 1180 כחלה רטרואקטיבית, זאת הן מכוח הקביעה המפורשת בדבר מועד תחולתה, והן מכוח כללי פרשנות, אשר מונעים, בדרך כלל, את תחולתו הרטרואקטיבית של חוק.
- ח. במקרה הנדון, לאור ההיסטוריה של החלטות מועצת המינהל ושינויים שנעשו במשך הזמן, לרבות החלטה 972, אשר מכוחה אושר הסכם המתיישב שבין המבקשים למושב, ונחתם הסכם הפיתוח בין המבקשים לבין המינהל, שוב אין להחלטות שבאו לאחר פסק דין "הקשת המזרחית" תחולה כלשהי על תנאי ההתקשרות שבין המבקשים למושב; כל כולה של החלטה 1180, בעיקר בהיותה תיקון להחלטה 959, שהיא צופה פני עתיד וחלה על כל מי שיתקשר בהסכמים מכוחה. כל קביעה אחרת תסתור את פסק דין "הקשת המזרחית", אשר מכיר בחובה לכבד את אינטרס ההסתמכות של המתקשרים מכוח החלטה 737.
- ט. סעיף 3.1 לחוזה היה חוקי ותקף בעת ההתקשרות והוא נותר כזה גם כעת, מאחר והחלטת המועצה 959, ותיקונה בהחלטה 1180, אינן נוגעות לחוזה כלל ועיקר. המבקשים נטלו על עצמם מרצונם החופשי את כל ההתחייבויות הכלולות בחוזה ונהנו מהיתרונות שהוקנו להם מכוחו. המבקשים אינם טוענים לבטלות החוזה כולו ומשום כך מוטלת עליהם החובה לקיים את החיוב שהוטל עליהם.

1. לפיכך, מכוחו של סעיף 3.1 האמור, זכאי המושב לתשלום בשיעור של 3% מסך סכום עסקת המכר (3,830,000 ₪), בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום העברת הזכויות לצד ג' – 19.8.10.

### ערעור ברשות על פסק בוררות

7. סעיף 29ב [לחוק הבוררות](#) קובע:

"(א) צדדים להסכם בוררות אשר התנו שעל הבורר לפסוק בהתאם לדין, רשאים להסכים כי ניתן לערער על פסק הבוררות, ברשות בית המשפט, אם נפלה בו טעות יסודית ביישום הדין אשר יש בה כדי לגרום לעיוות דין; ערעור כאמור יידון בשופט אחד, ויחולו עליו ההוראות החלות על ערעור לפני בית המשפט.

(ב) הסכימו צדדים להסכם בוררות כי פסק הבוררות ניתן לערער לפני בית משפט כאמור בסעיף קטן (א), יתועדו ישיבות הבוררות בפרוטוקול והבורר ינמק את פסק הבוררות.

(ג) הוגש ערעור לבית המשפט על פסק הבוררות, לא ייזקק בית המשפט לבקשה לביטול פסק הבוררות, והצדדים יהיו רשאים להעלות בערעור טענות בעניין ביטול פסק הבוררות על פי אחת העילות שבסעיף 24 לחוק".

מנוסח הסעיף עולה, כי לפני מבקש ניצבות מספר משוכות. עליו להצביע על: טעות; שתהיה יסודית; שתהיה ביישום הדין; שיהיה בה כדי לגרום לעיוות דין.

לפירוט, ראו, לאחרונה, פסק הדין ברע"א 6649/10 אבישר נ' גונן (2012).

ראו גם: ישראל שמעוני אופק חדש בבוררות – דיני בוררות עם ערכאת ערעור 350 – 355 (2009).

מכוחו של סעיף זה, מבקשים המבקשים שתינתן להם רשות ערעור על פסק הבוררות וכי הערעור יתקבל, שכן, לגרסתם, טעתה הבוררת טעות יסודית בפרשנותה את המצב המשפטי הנכון, טעות אשר גורמת להם עיוות דין.

כן טענו המבקשים להתקיימותה של עילת ביטול של פסק הבוררות, גם מן הטעם שהבוררת החליטה שלא לאפשר למבקשים לזמן לעדות נציג מוסמך מטעם המינהל, אשר ימסור את עמדת המינהל בקשר עם הסוגיות הנדונות.

דין

8. הגעתי למסקנה שלפיה דין הבקשה להידחות. אנמק.

9. אין מחלוקת בין הצדדים כי החוזה נחתם על פי הכללים שנקבעו בהחלטה 737. מכוח חוזה זה מיצו המבקשים את כל ההטבות שהעניקה החלטה 737 למתיישבים במגרשי ההרחבה (הטבות שבעטיין ביטל בג"ץ את החלטה 737). בעת חתימתו, לא נפלה בחוזה כל אי חוקיות. באותו חוזה נטלו על עצמם המבקשים, בסעיף 3.1, התחייבות כספית, שיש לקיימה רק אם וכאשר המבקשים ימכרו את זכויותיהם במגרש.

10. פסק הדין הקשת המזרחית אינו משליך כלל על סעיף 3.1 לחוזה; החלטה 737 בוטלה על פי פסק הדין משום שנמצאה בלתי סבירה בשני היבטים עיקריים: העובדה כי המגרש המוקצה לפי החלטה 737 הוא בשטח של 500 מ"ר לפחות, והעובדה כי לפי החלטה 737 מוקצה המגרש למתיישב בהנחה גדולה ביותר (רק 66% מערכו), הנחה המקנה למתיישבים הנאה בלתי מוצדקת מנכסי המדינה. בהקשר לכך צוין בפסק הדין, שחלק מחוכרי המגרשים בהרחבה בישובים החקלאיים רוכשים את הזכויות לצרכים ספקולטיביים.

בפועל, המבקשים נהנו באופן מלא מאותן הנאות חורגות שנכללו בזמנה בהחלטה 737, ואף מימשו הנאות אלה על ידי מכירה מיידית של המגרש, בסמוך לאחר תום בניית בית המגורים במגרש.

11. החלטה 1180 גם היא אינה חלה על החוזה. מאחר שלא ניתן היה לתת תוקף רטרואקטיבי לביטולה של החלטה 737, נקבעו הוראות מעבר, תחילת במסגרת החלטה 972 ואחר כך גם במסגרת החלטה 1180. בסעיף 1 של הוראות המעבר להחלטה 1180, מיום 1.9.09 (נספח יג' לבקשה) נקבע כי:

**"החלטת מועצה 1180 לא תחול על:** א. בקשות להקצאת מגרש שהוגשו למינהל בצרוף כל המסמכים הנדרשים **עד לתאריך 10.5.09**... ב. בקשות להקצאת מגרש לגביהן קיים הסדר לגבי עלויות פיתוח ובוצע תשלום על חשבון עלויות הפיתוח עד ליום 10.5.09... " (ההדגשות במקור – א.ז.).

אין מחלוקת כי הבקשה להקצאת המגרש למבקשים הוגשה למינהל בצירוף כל המסמכים הנדרשים לפני 10.5.09, כך שעל פי הוראת המעבר הנ"ל אין להחלטה 1180 כל תחולה על העסקה עם המבקשים ולכן גם לא על החוזה.

הוראות המעבר הותקנו מכח סעיף 10.2 להחלטה 1180, שלפיו:  
"הנהלת המינהל תקבע תוך 45 יום, מיום אישורה של החלטה זו ע"י המועצה, הוראות מעבר ליישום החלטה זו".

אגב, סעיף 10 להחלטה 1180 נושא את הכותרת "תוקף ותחולה", ועוד לפני הסמכת ההנהלה לקבוע הוראות מעבר, מפורטת הוראה בדבר תוקף פרוספקטיבי של החלטה, זאת בסעיף 10.1:

"תוקף החלטה זו מיום אישורה כדין".

בהחלטה 1180 עצמה, כמו גם בהוראות המעבר, אין כל הוראה מפורשת, או לפחות כוונה משתמעת, בדבר תחולה רטרואקטיבית על חיוביים חוזיים קודמים, דוגמת החיוב נושא דיונו.

12. בהליך הבוררות, כמו גם בבקשת רשות הערעור, טוענים המבקשים כי דרישת התשלום איננה חוקית, הואיל והיא מנוגדת להחלטות המינהל. המבקשים מפנים ומצטטים סעיף אחד בלבד מהחלטה 1180, הוא סעיף 4.6:

"הישוב החקלאי או מי מטעמו לא יגבה מהמומלצים כספים מעבר לעלויות הפיתוח שנקבעו כמפורט לעיל. המינהל יפרסם באתר האינטרנט שלו וכן יביא לידיעת הציבור, את שווי המגרשים בהרחבה, את הוצאות הפיתוח שאושרו על ידו ואת האיסור לגבות כספים מעבר לעלויות אלו. במידה ומשרד ממשלתי משתתף בעלויות הפיתוח (להלן: "סבסוד") כולן או חלקן, עלויות הפיתוח שאושרו על ידי המינהל יכללו את סכום הסבסוד. גובה הסבסוד לכל ישוב יפורסם באתר האינטרנט של המינהל והאגודה רשאית לגבות רק את ההפרש בין עלויות הפיתוח המאושרות לסכום הסבסוד".

לגרסת המבקשים, לאור האמור, עם קבלת החלטה 1180, הפכו סעיפים מסוימים בחוזה עמם ללא חוקיים.

כאמור, אין להחלטה תוקף רטרואקטיבי. שנית, סעיף 4.6 הנ"ל עוסק אך ורק בגביית כספים ממי שהוא במעמד של מומלץ על ידי האגודה, בפני המינהל, להקצאת מגרש. למינהל היה עניין להבטיח, מרגע שבטלו כל ההטבות שהיו גלומות למתיישב בהחלטה 737, שהממליצים לא יגבו מהמומלצים תשלום עבור ההמלצה. משעה שהוקצה המגרש לשם בניית בית המגורים ולשם לאכלוסו על ידי המבקשים, הם אינם עוד בגדר מומלצים. לכן, אין סעיף 3.1 לחוזה דן בתשלום הנגבה מאת המומלצים בתמורה להמלצה עליהם בפני המינהל, וממילא הוראת סעיף 4.6 הנ"ל אינה חלה על תשלום זה. המבקשים, כבעלי זכויות חכירה במגרש, חופשיים היו

להסכים על תשלום שישולם בעת מכירת זכויותיהם במגרש לצדדי ג' כלשהם, כשתשלום זה אינו קשור כלל לתהליך הקצאת המגרש.

13. המבקשים, אולי לאחר שהבינו זאת בעצמם, הפנו, רק בשלב הטיעונים בעל-פה בעת הדיון בבקשה לפניי, להוראה אחרת בהחלטה 1180, היא הוראת סעיף 5.3.3:

"על הליכי המלצה של קבלת מועמדים לרכישת זכויות חכירה במקרקעין תחול החלטת מועצה מס' 1064 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. למען הסר ספק יודגש כי המלצת הישוב החקלאי תיידרש גם להעברת זכויות במגרשי בניה למגורים, ובלבד שמתן ההמלצה לא יותנה בתשלום".

ראשית, אם אכן אין תוקף רטרואספקטיבי להחלטה 1180, כך גם לגבי סעיף זה. שנית, טענה זו כלל לא נטענה ב"רחל בתך הקטנה" בהליך הבוררות; לו הייתה מפורטת שם, הייתה ניתנת הזדמנות תגובה, והבוררת הייתה מתייחסת בפסק גם אליה. אין למבקשים אלא להלין על עצמם בהקשר זה.

14. גם אם טענה הבוררת (ואינני סבור כך), אני בדעה כי לא נגרם למבקשים "עיוות דין". המבקשים כבר מימשו את זכויותיהם לפי ההסכם, לרבות אותן זכויות בהן גלומות ההנאות החורגות, שנמצאו בפסק דין הקשת המזרחית כבלתי סבירות, ושביגין בוטלה החלטה 737. המבקשים זכו לקבל מגרש ששטחו עולה על 350 מ"ר, ושילמו למינהל מחיר מסובסד, בשיעור של שני שלישים בלבד מערך המגרש, בהתאם לקבוע בהחלטה 737. על כן תהא זו תוצאה בלתי צודקת לאפשר להם עתה שלא למלא אחר חיוב חוזי בטענת "אי חוקיות".

עוד אעיר, כי החלטות המינהל אינן "חוק".

"הנחיות ונוהלי מינהל מקרקעי ישראל הן הוראות ניהול פנימיות שאינן מהוות תקנה בת פועל תחיקתי" (גדעון ויתקון, **דיני מינהל מקרקעי ישראל** 170 (2001)). ראו גם: "החלטה 751 של המועצה היא בבחינת הכרעה מינהלית או הוראת מינהל... " (בג"ץ [1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל](#) (פיסקה 135) (2011)).

גם בהנחה שהמושג "מתעלם" מהנחייה כלשהי של המינהל, אינני סבור שהמבקשים יכולים להיבנות מכך, בנסיבותיו הספציפיות של המקרה (המינהל לא צורף כצד, לא ביקש להצטרף כצד, ומוכן ששמורים לו כל סעד, צעד או טענה כנגד המושב).

מסיבה זו לא ראיתי מקום להיעתר אף לבקשה המבקשים להוסיף ראייה ("עמדת המינהל") בהליך שלפניי.

15. הביטוי "עיוות דין" מופיע גם בסעיף 26(א) [לחוק הבוררות](#), שלפיו רשאי בית המשפט לדחות בקשה לביטול פסק בוררות, על אף קיומה של אחת העילות האמורות בסעיף 24, "אם סבר שלא נגרם עיוות דין".

אין חולק כי יש קושי לקבוע "רשימה סגורה" של מקרים אשר ייחשבו כ"עיוות דין", אך ברור שמושג זה משתרע הן על הפן המהותי והן על הפן הדיוני של הליך הבוררות. עם זאת, לא כל חריגה תיחשב ל"עיוות דין"; יש צורך להראות פגיעה של ממש, פגיעה מהותית, שרק בהתקיימותה תהיה הצדקה להורות על ביטול הפסק לפי אחת מעילות הביטול.

בעניינינו, בחינת נסיבותיו של הסכם המתיישב וביצועו, מחד גיסא, ופירושה של החלטה 1180, מאידך גיסא, תוך הבאה בחשבון של קביעת הבוררת בדבר חוסר תום הלב מצד המבקשים בביצועו של הסכם המתיישב, מחייבים את המסקנה כי אפילו היה ממש בפרשנות המבקשים להחלטה 1180, הרי גם אז בנסיבות הכוללות של העניין לא נגרם עיוות דין המצדיק את ביטולו של פסק הבוררות.

16. הטענה בדבר התקיימות עילת ביטול מכוח סעיף 24(4) [לחוק הבוררות](#):

יודגש, כי תיקון מס' 2 [לחוק הבוררות](#) אינו משפיע על הפרשנות המצמצמת שיש לתת לעילות הביטול הקבועות בסעיף 24 לחוק הבוררות ([רע"א 749/10 אבו-חצרא נ' חודדי](#) (2010)).

מכאן ניתן גם להבין את הפסיקה, שלפיה "... בית המשפט ימעט להתערב, אם בכלל, בשיקול הדעת הדיוני של הבורר, ובכלל זה בהחלטותיו של בורר לעניין זימון עדים" ([רע"א 7191/11 אורגד ח.ש.ן. בע"מ נ' משב הנדסת קירור בע"מ](#) (פיסקה 11) (2011)).

17. המבקשים טוענים כי נפגעה זכותם לטעון את כל טענותיהם, משעה שהחליטה הבוררת, בהחלטתה מיום 22.8.11 (נספח יח' לבקשה), כי אין מקום להעיד מי מאנשי המינהל. זאת, למרות שסוכם על בירור מהיר של הסכסוך, על בסיס המסמכים שהוגשו.

כאשר ביקשו המבקשים את זימונו של עד מטעם המינהל, ציינו כי: "אין מחלוקת כי הצדדים הסכימו לקיים את הבוררות בהליך מהיר וכי המחלוקת בין הצדדים מחלוקת משפטית היא. ודוק.



במיוחד לאור העובדה, כי המחלוקת בין הצדדים הינה מחלוקת משפטית, אשר עוסקת בפרשנות של החלטות המינהל, הרי שעמדת המינהל חיונית ונחוצה להליך דן".

לדעתי צדקה הבוררת עת החליטה כי: "עדות כזו אינה יכולה להועיל למבקשים, שכן הקביעה המשפטית בקשר לתוכן ההסכם שעליו חתומים הצדדים והשלכותיהן של החלטות המינהל כל ההסכם, נועדה להיות מוכרעת על ידי הבוררת".

ראוי להפנות כאן אף לזאת:

"הצדדים יכולים לשחרר את הבורר מסדרי דין ומדיני ראיות, ולהסכים ביניהם שהבורר יפסוק על סמך סיכומים בכתב שיגישו לו. במקרה כזה... צד לבוררות לא יוכל לחזור בו מהסכמתו באופן חד-צדדי ולדרוש מהבורר לקבל ראיות שירצה להציג בפניו, או לבקש לבטל את הפסק משום שלא ניתנה לו הזדמנות נאותה לטעון את טענותיו" (סמדר אוטולנגי, **בוררות דין ונוהל** ב 1031 (2005)).

## סוף דבר

18. הבקשה נדחית.

בהתאם להוראת סעיף 28 [לחוק הבוררות](#), אני מאשר את פסק הבוררות.

המבקשים ישאו בהוצאות בסך 10,000 ₪.

ניתן היום, י"ז סיון תשע"ב, 07 יוני 2012, בהעדר הצדדים. המזכירות תואיל לשלוח עותק לצדדים.

אבי זמיר 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

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