



בס"ד, כ"ד בסיון תשע"ט  
27 ביוני 2019  
תיק מס' 79038

## פסק דין

בעניין שבין	לבין
- התובע	- הנתבעת
תושבים לשעבר בישוב	ישוב

### עובדות מוסכמות

התובעים (להלן ולשם הנוחות 'התובעים') עברו לגור בישוב בשנת תשס"ט. במהלך שנת תש"ע שילמו התובעים 30 אלף ש"ח לאגודת היישוב (להלן 'הנתבעת') כדי להתקבל כחברים באגודה. במהלך השנים התנהלה התכתבות בין התובעים לנתבעת, בה ביקשו התובעים שתוקצה להם קרקע לבניית בית. מאמצי התובעים נותרו ללא הצלחה, ולא הוקצתה להם קרקע. בשנת תשע"ו יצאו התובעים לחופשה בת שנה ולאחר מכן עזבו את היישוב. לקראת סוף תשע"ז, עקב אי קבלת הקרקע, ביקשו התובעים את כספם בחזרה. לאחר סירוב הנתבעת להחזרת הכסף הגיעו הצדדים לבית הדין. שטר בוררות של בית הדין נחתם בהסכמה.

### טענות התובעים

לטענת התובעים, תשלום הכסף הנ"ל היה מותנה בקבלת קרקע. לדבריהם, מזכיר הנתבעת אמר להם שזה ענין של זמן קצר עד שיקבלו היתרים מהמדינה לבניה בקרקעות. בנוסף לטענתם הובטח להם שאם לא יקבלו קרקע יוחזר להם כספם. מכיוון שעברו לא מעט שנים והם לא קיבלו את הקרקע, וכן לא נראה שיקבלו קרקע בעתיד הקרוב, דורשים התובעים את הכסף בחזרה. בנוסף התובעים הביאו הצהרות של משפחות נוספות שהובטח להן שיוחזר כספם במידה ולא יקבלו קרקע, ולחלק מהן הנתבעת אף החזירה את הכסף. טענה נוספת היא שהתור לקבלת קרקע אינו 'שקוף', ומשפחות שהצטרפו ליישוב מאוחר יותר קיבלו קרקע לפניהם. לסיכום: התובעים דורשים את הכסף ששילמו – 30 אש"ח, ובנוסף 4 אש"ח עבור החזר הוצאות ואגרה.



### טענות הנתבעת

הנתבעת יוצגה בדיון ע"י מזכיר היישוב (להלן 'נציג הנתבעת'), וע"י ב"כ עו"ד י' (להלן 'ב"כ הנתבעת').

הנתבעת טוענת שתשלום הכסף הוא עבור הצטרפות כחברים באגודת היישוב. החברות באגודה מקנה כל מיני זכויות, לרבות שותפות בבחירת הוועד, אפשרות להיבחר לוועד, ועוד. זהו תשלום שכל משפחה שרוצה להיות חברה באגודת היישוב צריכה לשלם. מי שלא משלם יכול להישאר בגדר אורח, ומוסכם כי משפחה שרוצה לגור בשכירות ביישוב אינה נדרשת לתשלום הסך האמור. לאחר הדיון שלחו נציגי הנתבעת מסמכים, המוכיחים לטענתם כי זכות ההצבעה מותנית בתשלום 30 אש"ח לאגודה, וכן מסמך בו מכונה התשלום "אגרת פיתוח".

נציג הנתבעת אמר שבזמן שהנתבעים שילמו על החברות באגודת היישוב היה מזכיר אחר ליישוב. אולם למיטב ידיעתו, לא ידוע לו כי הובטח לתובעים החזר כספי במידה ולא יקבלו קרקע. לטענתו, החברות באגודת היישוב מקנה למי שבחר להצטרף כחבר את הזכות להיות ברשימת ההמתנה לקבלת קרקע לבנייה. כיום התובעים נמצאים בתור זה, ולכן אין שום סיבה שיקבלו בחזרה את מה ששילמו. עזיבת היישוב היא החלטה שלהם בלבד.

ביחס לטענת התובעים על אי-שקיפות התור, נציג הנתבעת הסביר שישנם שני קריטריונים אשר משפיעים על קדימות בקבלת הקרקע: תאריך הכניסה לתור משלמי דמי החברות, והאם המשפחה הנה "בנים ממשיכים" של משפחות ותיקות ביישוב.

נציג הנתבעת לא ידע מדוע משפחה מסויימת קיבלה החזר כספי של דמי החברות. לאחר הדיון שלחה הנתבעת מסמך מתאריך מאי 2010, הממוען למשפחה שקיבלה החזר, ובו מפורט נוהל החזר דמי אגודה. לפי הנוהל, ישנו החזר מדורג, לפיו משפחה שטרם בנתה תוך שנה או שנתיים מקבלת בחזרה 90% מדמי האגודה; לאחר שלוש שנים 66%; לאחר ארבע שנים 33%. מהשנה החמישית אין זכאות להחזר. בנוסף, בכתב יד נכתב כי "כל זאת לאור/לאחר (?) הפשרת ההקפאה".

### דיון

#### 1. האם התשלום הותנה בכך שהתובעים יקבלו קרקע?

התובעים טוענים שמטרת התשלום הייתה על מנת לקבל קרקע. לדבריהם כך הבטיח להם המזכיר הקודם של הנתבעת. על כך השיבו נציגי הנתבעת, שהתשלום נועד כדי להתקבל כחברים באגודת היישוב, וכדי להיכנס לתור לקבלת קרקע. את הטענה שהובטח לתובעים קרקע לא יכלו נציגי הנתבעת להכחיש, משום שמזכיר הנתבעת הנוכחי לא היה נוכח בזמן המכר, ולכן אינו יודע מה הובטח. בנוסף, הנתבעת לא ביקשה להביא את מזכיר היישוב הקודם על מנת שיפרוך את טענת



התובעים, וגם לא ביקשה את תגובתו הכתובה. להבנתנו, מצופה היה שהנתבעת תברר עניין זה עם המזכיר הקודם, ולו בשביל לדעת את העובדות לאשורן.

לאור האמור, לגבי הבטחת הקרקע התובעים טוענים טענת "ברי", ואילו הנתבעת טוענת "שמא". ניתן היה להאריך בניתוח המקרה ובכללי ההכרעה – האם מצב זה מוגדר כ"איני יודע אם התחייבתי" או "איני יודע אם פרעתי" (שו"ע חו"מ עה, ט); וכן האם טענת הנתבעת מוגדרת "שמא טוב", שהרי המזכיר הנוכחי לא היה נוכח בזמן האירועים הרלוונטיים, או "שמא גרוע", כי היה בידי הנתבעת לבדוק את העובדות עם המזכיר הקודם. אולם למעשה, בנדון דידן אין צורך בדיון בסוגיות אלו.

להבנתנו, ניתן לעמוד על מטרת התשלום לפי גובהו, והתאמת הסכום לעסקאות דומות ("הדמים מודיעים", שו"ע חו"מ רכ סע' ח ברמ"א). טענת הנתבעת שהתשלום היה עבור קבלה לחברות באגודה. אך גובה התשלום מערער את הטענה. האם אדם ישלם סכום של 30 אש"ח רק להיכנס לאגודה ולקבל תור בלי הבטחה לקרקע? קשה לקבל טענה זו. למיטב ידיעתנו, גם בישובים אחרים מקובל שישנו תשלום של עשרות אלפי שקלים על אגרות פיתוח של היישוב, אך תשלום זה מותנה למי שקונה בית במקום או קיבל קרקע לבניה. לא נהוג לחייב בסכום זה מי שלא הוקצתה עבורו קרקע לבנייה.

גם אם נגדיר את התשלום כ"דמי אגודה" או "אגרת פיתוח" ונאמר שתשלום זה אינו ניתן בתמורה לקבלת הקרקע לבנייה, וממילא לא יהיה נכון לדבר במושגים של מקח טעות וכדו', להבנתנו עדיין חובת היישוב להחזיר לתובעים את התשלום ששולמו. משום שלהבנתנו נציגי הנתבעת כרכו את התשלום בהקצאת הקרקע, והתובעים הסתמכו עליהם בזמן שקיבלו את ההחלטה לשלם את התשלום ולהיכנס לרשימת ההמתנה לקרקע. כאשר אדם מסתמך על גורם מקצועי בתהליך קבלת ההחלטות, ולבסוף ניזוק מעצה שגוייה שנתן בעל המקצוע – על בעל המקצוע לפצות את המסתמך (שו"ע חו"מ שו, ו "מראה דינר לשולחני"). בנדון זה, הפיצוי המתבקש הוא החזרת המצב לקדמותו.

**לסיכום: אנו מקבלים את טענת התובעים, שהתשלום ליישוב היה מותנה בכך שיהפכו לתושבי קבע ביישוב, וזאת ע"י שהנתבעת תקצה להם קרקע לבנייה.**

## 2. מסמך הנתבעת "נוהל החזר דמי אגודה"

הנתבעת שלחה מסמך זה, כהסבר להחזר הכספים למשפחת מ'. במסמך מובהר שכאשר משפחה לא בונה את הבית, היא יכולה לבקש את הכסף ששילמה ליישוב בחזרה. המסמך מפרט מדרג של החזרים, בהתאם לשנים שחלפו (לכאורה הכוונה – שחלפו מאז תשלום דמי האגודה ותחילת החברות בה).

הנתבעת לא פרטה מה היא לומדת ממסמך זה, אולם, על פניו, כוונתה שכיון שהתובעים התגוררו ביישוב לא-מעט שנים, הם כבר אינם זכאים להחזר דמי האגודה.



ברם, בסעיף האחרון במכתב זה, נכתב כי "כל זאת לאור/לאחר (?) הפשרת ההקפאה". ככל הנראה, הכוונה היא שבגלל ההקפאה לא ניתן היה לבנות בתים ביישוב, ולכן שעון-החול להחזר דמי האגודה נעצר עד ההפשרה. שכן אין זה הוגן למנוע את הזיכוי ממשפחות שלא יכלו לבנות בית שלא באשמתן. מכך ניתן להסיק, שאם לא הוקצתה למשפחה קרקע – אזי לא תתחיל ספירת השנים. משפחה כזו תקבל את כל כספה בחזרה או לפחות 90% מהכסף, גם אם חלפו שנים רבות מאז תשלום דמי האגודה.

גם לולא סעיף זה, הפירוש הפשוט למסמך הוא, ששעון-החול מתחיל רק כאשר ישנה אפשרות לבנייה. משפחות ש"טרם בנו" מקבלות החזר חלקי, אולם משפחה שלא הייתה לה אפשרות לבנות, בשל סיבות שאינן תלויות בה, מקבלת החזר מלא, ובפרט אם העיכוב נגרם מצד היישוב.

**לסיכום: מהמסמך המפרט את "נוהל החזר דמי אגודה" עולה שמשפחה שלא הוקצתה לה קרקע תוכל לקבל בחזרה את דמי האגודה.**

### 3. הוצאות משפט

כנהוג ברשת בתי הדין ארץ חמדה גזית, כאשר שני הצדדים מתנהלים באופן הגון במהלך הדיון המשפטי, אזי כל צד נושא בהוצאותיו, ושני הצדדים מתחלקים בשווה בהוצאות בית הדין. לא מצאנו סיבה לחרוג מכך במקרה שלפנינו. לפיכך, הנתבעת תשלם לתובעים מחצית מאגרת בית הדין, ובסך הכל 250 ש"ח (שו 500/2=).

### החלטות

1. הנתבעת, תשלם לתובע, 30 אלף ש"ח עבור החזר דמי אגודה.
2. הנתבעת תשלם לתובע 250 ש"ח עבור השתתפות באגרת בית הדין.
3. התשלומים יבוצעו בתוך 35 יום מהמועד הנקוב על גבי פסק הדין.
4. ניתן להגיש בקשת רשות ערעור בתוך 30 יום ממועד משלוח פסק הדין בדוא"ל.

פסק הדין ניתן היום כד בסיון תשע"ט, 27 ביוני 2019

והאמת והשלום אהבו

הרב משה טוביאנה

הרב יוסף גרשון כרמל, אב"ד

הרב דורון אלון