



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'
ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

לפני כבוד השופט אמיר טובי, שופט בכיר

הנתובעים והנתבעים שכנגד 1. יורם קטן, ת"ז 056387533
2. מיכל קטן, ת"ז 058893264

נגד

הנתבעים והנתובעים שכנגד 1. כרמית נעמן, ת"ז 038540753
2. אשכול נעמן, ת"ז 024989758

הנתבעות

3. רשות מקרקעי ישראל
4. בצת - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ

1

פסק דין

2

3

פרולוג

4

5 1. במרכזו של תיק זה עומד הסכם שנחתם ביום 24.1.2018 בין התובע והנתבע שכנגד (להלן: "התובע" או "הנתובעים") מצד אחד, לבין הנתבעים והתובעים שכנגד (להלן: "הנתבעים") מן
6 הצד האחר, במסגרתו מכר התובע לנתבעים את הזכויות בנחלה 215 במושב בצת ששטחה כ-
7 21 דונם תמורת סך 3,100,000 ₪ (להלן: "ההסכם" או "החוזה").

8

9 למעשה, התמורה שנקבעה בהסכם היתה בעבור המלצתו של התובע בפני הנהלת מושב בצת
10 להעביר את הזכויות בנחלה 215 לנתבעים. כבר בפתח הדברים יאמר כי מדובר בהסכם שלידתו
11 בחטא, שכן אסור היה לתובע לגבות כספים כלשהם בעבור אותה המלצה, מה גם שאין ולא
12 היו לו זכויות קניין בנחלה, אותן יכול היה להעביר לנתבעים. שני הצדדים ידעו כי ההמלצה
13 ותשלום התמורה בגינה עומדים בבסיסו של ההסכם, הגם שאסור היה להם להתקשר בחוזה
14 מעין זה בהיותו נוגד את הדין ואת תקנת הציבור.

15

16
17 2. לאחר שהנתבעים שלמו לתובע שני מיליון ₪ על חשבון התמורה, עלו יחסי הצדדים על שרטון.
18 לטענת התובע, הנתבעים נמנעו מתשלום היתרה העומדת ע"ס 1,100,000 ₪ ובכך הפרו את
19 ההסכם הפרה יסודית. הנתבעים מצדם טענו כי התובע הפר את ההסכם בכך שבין היתר עקר
20 מטע עצי אבוקדו שהיה בשטח הנחלה, ששווי נאמד בסך של מיליון ₪. בהמשך, טענו כי כיוון
21 שמדובר בחוזה פסול, יש להורות לנתבעים להשיב להם את הכספים שקיבלו במסגרת העסקה.

22

23 3. בעקבות כך, הגישו הצדדים תביעות הדדיות – התובעים עתרו בתביעתם שהוגשה במסגרת ת.א.
24 19-11-29768 להכריז על החוזה כבטל ולהורות על השבה הדדית. הנתבעים מצדם תבעו
25 במסגרת ת.א. 20-10-24364 להורות על החזרת הכספים אותם שלמו לתובעים וכן לפצותם בגין



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

1 מטע עצי האבוקדו שנעקר שלא כדין. הדיון בשתי התביעות אוחד בהתאם להחלטתי מיום
2 29.10.2020.

נתוני רקע ותמצית העובדות הדרושות

3
4
5
6 4. משבצת מושב בצת, בה מצויים המקרקעין מושא הדיון, מושכרת בחוזה שנכרת בין רשות
7 מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין הנתבע 4 - בצת מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ
8 (להלן: "האגודה"). מדובר בחוזה מתחדש בו נאמר, בין היתר, כי רמ"י מעוניינת שהאגודה
9 תמשיך לנהל את ענייני היישוב החקלאי במשבצת ולשם כך תהיינה לה זכויות השכירות
10 במקרקעין במשבצת.

11
12 5. התובעים הם בעלי הזכויות בנחלה 47 המהווה חלק ממשבצת הקרקע אותה משכירה רמ"י
13 למושב, כאמור.

14
15 6. ביום 31.5.2001 קיבלה הנהלת רמ"י את המלצת משרד החקלאות להכפיל את מספר הנחלות
16 במושב, שבוצעה באמצעות תכנית מספר ג/18306. אותה הכפלה נעשתה על ידי פיצול הנחלות
17 הוותיקות לשתיים ויצירת נחלות חדשות. במסגרת אותה תוכנית נוצרה נחלה חדשה שמספרה
18 215 ששטחה היווה בעבר חלק מנחלה 47. נחלה חדשה זו היא העומדת במוקד הדיון בתיק זה,
19 כשאין חולק כי לתובעים אין כל זכות קניין בה.

20
21 7. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, נחלות פנויות באזור הנגב והגליל משווקות
22 למומלצים של האגודה שהאסיפה הכללית אישרה להם לקבל נחלה.

23
24 באסיפה הכללית של האגודה הוחלט על אישור נוהל, לפיו תחליט האגודה על שמות המומלצים
25 לאיש הנחלות החדשות שנוצרו כתוצאה מהליך פיצול הנחלות הוותיקות. בנוהל נקבע כי שם
26 המומלץ שיועבר על ידי האגודה לרמ"י יהיה השם שיופנה לאגודה על ידי בעל הנחלה הוותיקה
27 שממנה פוצלו השטחים ליצירת הנחלה החדשה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של האגודה
28 לגבי אותו מומלץ ובכפוף לכך שאותו מומלץ יעבור את הליך הקבלה לחברות באגודה כתנאי
29 לאותה המלצה. מלים אחרות, ההמלצה מועברת להנהלת האגודה מבעל הנחלה הוותיקה,
30 ולאחר שהמומלץ מקבל את אישור האסיפה הכללית של האגודה ומתקבל לשורותיה, שמו
31 מועבר על ידי האגודה לרמ"י. לטענת האגודה, הרציונל העומד בבסיס אותו נוהל נעוץ בכך
32 שהנחלות החדשות נוצרו למעשה מפיצול נחלות קיימות בבעלות חברי האגודה. לכן, נקבע כי
33 מן הצדק לאפשר לבעלי הנחלות להפנות בני משפחה לאגודה על מנת שיוכרו כמומלצי האגודה,
34 בכפוף להשלמת יתר ההליכים הנדרשים.
35



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

8. בישיבת האסיפה הכללית של האגודה מיום 2.7.2013 אושר נוהל לפיו ההוצאות הכרוכות
בביצוע עבודות פיתוח ותשתיות, לצורך הקצאת הנחלות המפוצלות, יחולו על בעלי הזכויות
בנחלה המקורית (נחלת האם) או המועמד מטעמם. במסגרת זו שילמו התובעים לאגודה
הוצאות פיתוח בסך 750,000 ₪ ובעקבות כך מסרה להם האגודה ביום 2.11.2017 אישור על
היותם בעלי הזכות להמליץ על מועמד מטעמם לקבלת הזכויות לגבי נחלה 215.
9. לאחר שהצדדים ניהלו מו"מ וחתמו על זיכרון דברים, נחתם ביום 24.1.2018 הסכם מכר בין
התובע לנתבעים, בגדרו הצהיר התובע כי הוא בעל הזכויות הבלעדי במשק 47 שעתיד להתפצל
לשני משקים – האחד יוותר מספרו 47 והאחר בשטח של כ- 21 דונם יקבל מספר 215 וכי הוא
רשאי למכור את זכויותיו לנתבעים. התובע התחייב למכור לנתבעים את זכויותיו בממכר
והנתבעים התחייבו לקנות מהמוכר את מלוא זכויותיו כאמור. סעיף 1.2 להסכם שהגדיר את
המונח "ממכר" מורה כי לצרכי ההסכם ממכר הנו המשק לאחר הפיצול שמספרו יהיה 215.
התמורה שסוכמה עמדה ע"ס 3,100,000 ₪ מתוכה שילמו הנתבעים לתובע סך 2,000,000 ₪
ואילו היתרה בסך 1,100,000 ₪ אמורה היתה להיות משולמת תוך 45 ימים ממועד רישום
הזכויות בממכר ע"ש הנתבעים אצל רמ"י.
10. בהתאם להתחייבותם בחוזה, הודיעו התובעים לאגודה ביום 28.1.2018 כי הם ממליצים על
הנתבעים כמי שיאיישו את הנחלה 215 ומבקשים להעביר את זכויותיהם בנחלה לנתבעים.
לאחר שההמלצה אושרה על ידי האגודה ונשלחה לרמ"י, ולאחר שהנתבעים התקבלו כחברים
באגודה, המציאה רמ"י לנתבעים ביום 29.8.2018 הודעה המעגנת את זכויותיהם כמתיישבים.
בהתאם להסכם, היה על הנתבעים לשלם לתובעים את יתרת התמורה תוך 45 ימים ממועד
רישום זכויותיהם אצל רמ"י. אלא שבשלב זה עלו יחסי הצדדים על שרטון.
11. ביום 10.10.2018 הודיעו הנתבעים לרמ"י התובעים כי לאחר שהתובעים עקרו, בניגוד להסכם
ושלא כדין, את עצי האבוקדו שהיו נטועים בשטח הממכר, נגרם לנתבעים נזק המוערך על ידם
בכמיליון ₪ ועל כן הם מקזזים נזק זה מיתרת התשלום.
- ביום 24.10.2018 שיגרו התובעים מכתב לנתבעים בו הודיעו להם על ביטול ההסכם עקב הפרתו
הפרה יסודית, שהתבטאה בהימנעות הנתבעים מתשלום יתרת התמורה, בניגוד להסכם בין
הצדדים. הנתבעים מצדם טענו כי התובע הפר את ההסכם בכך שעקר את מטע האבוקדו.
בהמשך טענו הנתבעים כי לתובע לא היו כל זכויות בנחלה 215 אותן יכול היה למכור להם וכי
למעשה מכר להם זכויות לא לו. מכאן התביעות ההדדיות אותן הגישו הצדדים.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

תמצית טענות הצדדים

- 1
- 2
- 3 12. בתביעתם טענו התובעים כי החוזה בין הצדדים נגוע באי חוקיות ונוגד את תקנת הציבור. זאת,
- 4 משום שהוא כולל תשלום של "כספים אסורים" שתשלומם מנוגד להחלטות ונהלי רמ"י
- 5 ופסיקת בית המשפט העליון. בנוסף, מכירתה של נחלה 215 נעשתה בניגוד להחלטת משרד
- 6 החקלאות שכן נחלה זו פוצלה מנחלה 47 לגביה התובע הנו במעמד של בר רשות. נאמר כי הן
- 7 החלטת משרד החקלאות והן החלטת רמ"י המיישמת החלטת משרד החקלאות אוסרת את
- 8 מכירת נחלה 215 לנתבעים. עוד טענו התובעים כי החוזה שנחתם עם הנתבעים נוגד את תקנת
- 9 הציבור בכל הנוגע לעסקאות במקרקעי המדינה, ועל כן הוא בבחינת חוזה פסול ומשכך הריהו
- 10 בטל. בטלות זו גוררת אחריה, לשיטת התובעים, השבה הודית בעין של כלל הזכויות בממכר,
- 11 היינו השבת הזכויות בנחלה 215 לידי התובעים ובמקביל השבת הכספים ששולמו על ידי
- 12 הנתבעים חזרה לידיהם. לחילופין טענו התובעים כי במידה ובית המשפט ימצא שלא להורות
- 13 על השבה, הרי שמן הצדק לחייב את הנתבעים בתשלום יתרת התמורה החוזית, בהינתן
- 14 העובדה שהתובעים קיימו את מלוא חיוביהם על פי העסקה.
- 15
- 16 13. לטענת התובעים, במועד חתימת החוזה הם היו מיוצגים על ידי עורך דין וסברו כי אין כל מניעה
- 17 חוקית להתקשר בחוזה כפי שעשו בפועל. לדבריהם, הם למדו לראשונה על אי חוקיות החוזה
- 18 כאשר פנו לבא כוחם הנוכחי על מנת שינקוט בשמם בפעולות הנדרשות לביטול החוזה עקב
- 19 הפרתו על ידי הנתבעים ותביעת פיצויים. בעקבות ייעוץ משפטי שקיבלו, סבורים התובעים כי
- 20 העילה הנכונה לבטלות העסקה היא פסלות החוזה ולא הפרתו על ידי הנתבעים.
- 21
- 22 14. לחילופין טענו התובעים כי במידה ובית המשפט יקבע כי לא מדובר בהסכם פסול, הרי שהוא
- 23 מתבקש לקבוע כי ההסכם בטל עקב הפרתו הפרה יסודית על ידי הנתבעים אשר לא שלמו את
- 24 מלוא התמורה החוזית. מדובר ביתרה העומדת על שליש התמורה הקבועה בהסכם, כך שאין
- 25 ספק שזוהי הפרה יסודית של ההסכם, הן על פי הוראותיו והן על פי הוראות הדין.
- 26
- 27 15. בסיכומו של דבר, עתרת התובעים כי בית המשפט יצהיר שההסכם פסול ועל כן בטל ולחילופין
- 28 כי ההסכם בוטל כדין על ידם עקב הפרתו הפרה יסודית על ידי הנתבעים. כפועל יוצא מביטול
- 29 ההסכם, התבקש בית המשפט להורות על השבה הודית בעין, וליתן צווים בהתאם לנתבעים,
- 30 לרמ"י ולאגודה לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה אחרת שתידרש לשם ביצוע ההשבה בעין.
- 31 לחילופין ככל שבית המשפט יקבע כי יש להשיב את הנחלה 215 בשווי כסף, הוא התבקש לקבוע
- 32 כי שווי ההשבה הראוי הוא שווי הנחלה במועד מתן פסק הדין. לחילופין התבקש בית
- 33 המשפט לחייב את הנתבעים לשלם את יתרת התמורה אותה התחייבו לשלם על פי ההסכם.
- 34





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

16. הנתבעים מצדם טענו תחילה כי ההסכם אינו נגוע באי חוקיות וכי מדובר בעסקה כשרה שבוצעה כדין. בהמשך, בכתב ההגנה המתוקן, חזרו בהם הנתבעים מעמדתם זו וטענו כי לאור טענות רמ"י כי הזכויות בנחלה 215 אינן ומעולם לא היו שייכות לתובעים, ובשים לב לעמדת רמ"י בכל הנוגע לחוקיות ההסכם, יש להורת על ביטולו. בהקשר זה טענו הנתבעים כי נחלה 215 אינה שייכת לתובעים וכי הם ידעו זאת היטב ופעלו בחוסר תום לב כשמכרו את הנחלה והתעשרו על גבם של אחרים בניגוד לדין. לחילופין טענו כי חובה על כל אדם לדעת מה הוא מוכר והאם הממכר שייך לו מלכתחילה. משכך, היה על התובעים לדעת כי נחלה 215 אינה שייכת להם. התובעים הסתירו זאת מעיני הנתבעים אחרת לא היו הנתבעים מעלים על דעתם לשלם לתובעים סך של 3,100,000 ₪.
17. עוד הוסיפו הנתבעים כי התובעים ידעו כי הם מתכוונים ליטול הלוואת משכנתא על מנת לממן את התשלום האחרון. התובעים התחייבו לאפשר לנתבעים ליטול הלוואה כאמור, והצהירו כי זכויותיהם בנחלה נקיות מכל זכויות צד ג', חוב או שעבוד. בדיעבד התברר כי התובעים לא סילקו תשלומים אותם הם חבים לאגודה, והדבר סיכל, בין היתר, קבלת הלוואה שאמורה היתה לממן את התשלום האחרון על פי ההסכם. בהקשר זה הודו הנתבעים כי ביום 29.8.2018 נרשמו זכויותיהם ברמ"י ולכן התשלום האחרון אמור היה להיות מועבר לידי התובעים תוך 45 ימים, היינו לא יאוחר מיום 12.10.2018. אלא שבמסגרת איסוף המסמכים הנדרשים לקבלת המשכנתא הם גילו את דבר קיומו של החוב לאגודה אותו לא סילקו התובעים. האגודה סירבה לחתום על המסמכים הנדרשים לקבלת הלוואה עד לסילוק אותו חוב. מכאן, שהתובעים מנעו במו ידיהם את קבלת הלוואה ובכך סיכלו את תשלום יתרת התמורה אותה התחייבו הנתבעים לשלם עבור הנחלה.
18. אם לא די בכך, הרי שביום 10.10.2018 עקרו התובעים 13 דונם מטע עצי אבוקדו ואת התשתיות לגידולם שהיו בתוך נחלה 215 והשאירו את גזם העצים בשטח הנחלה. הנתבעים הודיעו לתובעים כי הנזק שנגרם כתוצאה מכך עולה על מיליון ₪ וכי הם מקזזים סכום זה מהיתרה המגיעה מהם בהתאם להסכם.
19. הנתבעים הוסיפו וטענו כי לאחר שרמ"י הגישה כתב הגנה בו נטען כי נחלה 215 היא נחלה נפרדת ועצמאית וכי לתובעים אין כל זכויות בה, הסכימו הנתבעים לפעול לביטול ההסכם והשבת הכספים אותם שילמו לתובעים. בעקבות כך נחתם הסכם פשרה בינם לבין רמ"י בגדרו התחייבו הנתבעים לפעול לביטול ההסכם. אלא שהתובעים עושים דין לעצמם, מסרבים להשיב את הכספים שקיבלו, וממשיכים להחזיק בהם שלא כדין.
20. רמ"י מצדה טענה כי ביום 31.5.2001 קיבלה הנהלתה את המלצת משרד החקלאות להכפיל את מספר הנחלות במושב בצת באמצעות פיצול נחלות. ההחלטה עסקה במקור בכך שהזכאות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

- 1 לנחלות המפוצלות תהיה, בדרגה הראשונה, לצאצאים של בעלי הזכויות בנחלות הקיימות.
2 אלא שבסופו של דבר אושר נוהל לפיו איוש נחלה פנויה ייעשה על ידי שיווקה למומלצים של
3 האגודה אותם אישרה האסיפה הכללית.
4
- 5 .20 בהתייחס לענייננו, טענה רמ"י כי לאחר שהתקבלה המלצת האסיפה הכללית של האגודה,
6 הוקצתה נחלה 215 לנתבעים, בהתאם לנהלים הנהוגים. בין יתר המסמכים עליהם חתמו
7 הנתבעים לצורך קבלת הזכויות בנחלה, נכלל תצהיר בו הצהירו הנתבעים כי הם לא נדרשו
8 לשלם לאגודה ו/או לכל גורם אחר בגין קבלת הזכויות.
9
- 10 .21 בהתייחס למחלוקת מושא הדיון, בקשה רמ"י שלא להביע עמדה לגבי השתכללות החוזה בין
11 הצדדים. עם זאת, היא בקשה להדגיש כי החוזה סותר על פניו את הצהרתם המפורשת של
12 הנתבעים ושל האגודה ואת נהלי הרשות והפסיקה הקיימת בנדון. בנוסף, בקשה רמ"י להדגיש
13 כי התובעים העבירו למעשה זכויות שאינן שייכות להם שכן הם נעדרי כל זכות לגבי נחלה 215.
14 נאמר, כי לכאורה מתעורר חשש שהתנהלות התובעים עולה כדי ספסרות בהמלצה לזכאות
15 לנחלה מפוצלת. הסכם מעין זה אינו תקף מבחינת הרשות ואף נוגד את נהליה והחלטותיה.
16
- 17 לסיכום טענה רמ"י כי בכל הנוגע לסכומים ששולמו על ידי הנתבעים לתובעים, הרי שהיא לא
18 ידעה על כך דבר ולא ידעה על ההסכם שנכרת בין הצדדים שהיא אינה צד לו ואינה אחראית על
19 אכיפתו או עמידה בתנאיו. רמ"י שבה והדגישה כי בהקצאת נחלה 215 לנתבעים היא התבססה
20 על המלצת האגודה ולא על המערכת ההסכמית שנחשפה בתביעה המתבררת בתיק זה.
21
- 22 .22 האגודה מצדה טענה כי ההסכם מעולם לא הובא לידיעתה כמו גם העובדה שהנתבעים שלמו
23 כספים לתובעים כנגד העברת שמותייהם כמועמדים להמלצת האגודה. הודגש כי האגודה עצמה
24 מעולם לא גבתה כל תשלום מהנתבעים כתנאי להמלצתה. ככל שהנתבעים שלמו כספים
25 לתובעים בגין קבלת הזכויות בנחלה וככל שהגישו תצהיר כוזב, הרי שהדבר מצוי במישור
26 היחסים שבין הנתבעים לרמ"י והאגודה אינה צד לעניין זה.
27
- 28 עוד ציינה האגודה כי ביום 18.2.2018 התקבל אצלה מכתב מאת התובעים בו הם מבקשים
29 מהאגודה להמליץ בפני רמ"י על הנתבעים כמועמדים לאיוש נחלה 215. למכתב זה לא נלווה כל
30 הסכם בין התובעים לנתבעים. בהתאם, ביום 2.5.2018 נמסרה לרמ"י המלצת האגודה לאיוש
31 נחלה 215 על ידי הנתבעים, לאחר שהדבר אושר באסיפה הכללית של האגודה ולאחר
32 שהנתבעים עברו את הליך הקבלה כחברים באגודה.
33
- 34 .23 בשולי כתב ההגנה שהגישה האגודה נאמר כי ככל ורמ"י תחליט על ביטול ההקצאה לנתבעים,
35 הרי שנחלה 215 תעמוד להקצאה חדשה ובמקרה זה זכות ההמלצה הינה של האגודה בלבד.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

24. בתביעה אותה הגישו הנתבעים כנגד התובעים במסגרת ת"א 20-10-24364 שהדיון בה אוחד עם התיק העיקרי, כאמור, הם עתרו להצהיר על בטלות ההסכם שנחתם בין הצדדים. כפועל יוצא מכך, עתרו הנתבעים לחייב את התובעים להשיב לידיהם את הכספים אותם העבירו תמורת רכישת הזכויות בנחלה בסך 2,000,000 ₪ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה. בנוסף, עתרו הנתבעים לחייב את התובעים לפצותם בגין עקירת מטע עצי האבוקדו בסך 357,181 ₪ בהתאם לחוות דעת מומחה מטעמם. בגין עגמת הנפש תבעו הנתבעים לחייב את התובעים בפיצוי בסך 200,000 ₪.
25. בכתב ההגנה שהגישו התובעים נאמר לעניין מטע האבוקדו כי עוד בשלב המו"מ הוברר כי הנתבעים אינם מתכוונים לעסוק בחקלאות בכלל ובגידול עצי אבוקדו בפרט. לכן, לאור בקשת התובעים להעתיק את עצי האבוקדו מחד, וחוסר רצונם של הנתבעים לגדל עצי אבוקדו מאידך, לא היה דין ודברים ארוך בנושא זה. בהתאם לכך, הוסכם כי לאחר הליך הפיצול, יעתיקו התובעים את מטע האבוקדו משטח הנחלה החדשה לשטח החקלאי בנחלה 47.
26. לעניין החוב לאגודה, טענו התובעים כי הם העבירו לאגודה 4 המחאות בגין דמי הפיתוח. ביום 10.10.2018 כשנה לאחר הפקדת המחאות, קיבלו התובעים מכתב מאת ועדת הביקורת של האגודה המתריע על כך שמתווה איוש הנחלות לא מתנהל בהתאם להחלטות האגודה ומעלה חשש לאי סדרים. לאור זאת, ביטלו התובעים את המחאה האחרונה ע"ס 150,000 ₪. ביום 24.5.2019 לאחר שיושבה המחלוקת בין התובעים לאגודה, שילמו התובעים את התשלום האחרון בגין דמי הפיתוח. לטענת התובעים, אילו רצו הנתבעים באמת ובתמים לעמוד בהתחייבויותיהם על פי ההסכם, עמדה בפניהם האפשרות לשלם את דמי הפיתוח בעצמם לאגודה, לקבל את האישור הנדרש שסיכל לדבריהם את קבלת המשכנתא, ולקזז את הסכום מהתשלום האחרון שהגיע לתובעים על פי ההסכם, שעמד על למעלה ממיליון ₪.
27. בטרם אחתום את סקירת טענות הצדדים, אעיר שתי הערות - העובדות והטענות שפורטו לעיל הן רק תמצית הדברים שהובאו על ידי הצדדים, ועיקרם. שני הצדדים העיקריים בתיק הרחיבו הרבה מעבר לנדרש את טיעוניהם, והעלו עובדות וטענות שאינן רלוונטיות ואינן נדרשות להכרעה או כאלה שחשיבותן משנית. על מנת שלא להאריך שלא לצורך, לא מצאתי לסקור כל טענה ופרט. אין בכך כדי להעיד שאלה נעלמו מעיניי.
- ההערה השנייה מתייחסת לתובעת - הגם שהזכויות לגבי נחלה 47 נרכשו בזמנו על ידי התובע לבדו והוא זה שחתם על ההסכם מושא הדיון, מבלי שהתובעת צד לאותו הסכם, צורפה התובעת כצד להליך מסיבה שלא הובררה. אין לכך חשיבות להכרעה במחלוקות בין הצדדים וההתייחסות לתובע ולתובעים יחד תהא זהה.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

דיון והכרעה

ההסכם הפסול והתנהלות הצדדים

- 1
- 2
- 3
- 4 28. נקודת המוצא של הדיון היא שאין חולק כי דינו של ההסכם שנכרת בין הצדדים להתבטל שכן
- 5 מדובר בהסכם בלתי חוקי הנוגד את תקנת הציבור. על אף המחלוקות העמוקות שהתגלעו בין
- 6 הצדדים, דומה כי בנקודה זו הם היו בסופו של דבר תמימי דעים. יצוין כי בניגוד לתובעים
- 7 שהודו מיד כי מדובר בהסכם בלתי חוקי שדינו להתבטל, הרי שהנתבעים עמדו תחילה על
- 8 טענתם כי ההסכם כשר ואינו נגוע באי חוקיות. רק בהמשך, לאחר שחתמו על הסכם פשרה עם
- 9 רמ"י, שינו הנתבעים את עמדתם והצטרפו לטענת רמ"י כי מדובר בהסכם פסול שדינו להתבטל.
- 10
- 11 29. על מנת להעמיד דברים על מכונם אציין את העובדות המוסכמות שלהלן: רמ"י היא הבעלים
- 12 של המקרקעין הכוללים את הנחלה מושא הדיון, המהווה חלק ממשבצת המושב בצת
- 13 המושכרת לאגודה על ידי רמ"י. בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך – 1960 פועלת
- 14 רמ"י בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שתפקידה לקבוע את המדיניות הקרקעית
- 15 לפיה תפעל הרשות לניהולם של מקרקעי ישראל. מדיניות זו באה לידי ביטוי, בין היתר,
- 16 בהחלטות המועצה. בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, נחלות פנויות באזור בו מצוי
- 17 מושב בצת, תשווקנה למומלצים של האגודה שהאסיפה הכללית שלה אישרה אותם לאיוש
- 18 נחלה. האגודה מצדה הנהיגה נוהל לפיו שמם של המומלצים מופנה לאגודה על ידי בעלי הנחלות
- 19 הוותיקות, מהן פוצלו השטחים ליצירת הנחלות החדשות. לאחר שהאסיפה הכללית של
- 20 האגודה מאשרת את המומלצים ואלה עוברים את הליך הקבלה לחברות באגודה, שמם מועבר
- 21 לרמ"י כמומלצי האגודה. בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל נקבע כי האגודה לא תגבה כל
- 22 תשלום כתנאי להמלצתה, למעט הוצאות פיתוח שיאושרו על ידי רמ"י ולמעט תשלום בשיעור
- 23 יחסי בעד השקעותיה בפועל ברכוש האגודה וכן השתתפות בהון האגודה עד לגובה הסכומים
- 24 הנזכרים על פי אישור בכתב של רואה חשבון של האגודה. מכאן שהכספים שהועברו מהנתבעים
- 25 לתובעים בגין המלצתם הם בבחינת "כספים אסורים" כך שברי כי מדובר בהסכם פסול,
- 26 וכאמור על כך אין מחלוקת.
- 27
- 28 30. על אף האמור בהסכם שנכרת בין הצדדים, לשניהם היה ברור ונהיר כי הזכות אותה מכרו
- 29 התובעים לנתבעים הנה הזכות להמליץ בפני הנהלת האגודה על הנתבעים כמי שיאיישו את
- 30 הנחלה החדשה שהתפצלה מנחלתם הוותיקה של התובעים, על מנת שהאגודה תמליץ עליהם
- 31 בפני רמ"י לקבלת הזכויות באותה נחלה.
- 32
- 33 במסגרת ההסכם הצהיר אמנם התובע כי הוא בעל הזכויות הבלעדי במשק וכי הוא רשאי למכור
- 34 את זכויותיו לנתבעים. זאת על אף שלתובע אין כל זכות קניין בנחלה 215. אלא שלצד הצהרה
- 35 זו שזור ההסכם גם באמירות וקביעות המתייחסות להתחייבות התובע להמליץ על הנתבעים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

- 1 בפני האגודה ורמ"י לקבלת הזכויות בנחלה. כך לדוגמא במבוא להסכם נאמר כי "למוכר קיימת
2 זכות להמליץ למנהל את פרטי הבעלים אשר יירשם כבעל הממכר". בהמשך, בסעיף 1.3 להסכם
3 נקבעו לעניין זכות ההמלצה, הדברים הבאים: "על פי החלטה מספר 1464 של מועצת מקרקעי
4 ישראל ועל פי החלטת יתר המוסדות לרבות – החלטות מוסדות האגודה, זכאי כל בעל נחלה
5 במושב בצת - והמוכר בכלל זה – להמליץ בפני רמ"י בהסכמת האגודה ולאחר מילוי תנאים
6 מסוימים שנקבעו באותן החלטות, על קבלת זכויות מלאה בנחלה נוספת, נחלה הנגזרת
7 ומתפצלת בחלקה מתוך הנחלה המקורית ומתוך השטחים המשותפים של האגודה השיתופית
8 בצת".
9
- 10 בסעיף 4.1 להסכם התחייב אמנם התובע למכור לנתבעים את זכויותיו בממכר כאשר הממכר
11 הוגדר בסעיף 1.2 להסכם במלים "המשק לאחר הפיצול שמספרו יהיה 215...", אך בסמוך
12 לאחר מכן בסעיף 4.2 נאמר כי "מיד לאחר חתימת הסכם מכר זה יודיע המוכר על מימוש זכות
13 ההמלצה ועל רצונו לרשום את הקונה כבעל הזכות בממכר ברמ"י".
14
- 15 31. אני דוחה את טענת הנתבעים לפיה הם הופתעו לגלות כי לתובע אין זכויות בנחלה 215 וכי
16 עובדה זו לא היתה ידועה להם וכי אילו ידעו זאת, הם לא היו מתקשרים כלל בהסכם. לדעתי,
17 מדובר בטענת סרק חסרת בסיס.
18
- 19 ראשית, כפי שצוין, התובע התחייב במסגרת ההסכם, באופן ברור ומפורש, יותר מפעם אחת כי
20 הוא ימליץ על הנתבעים כמי שיקבלו את הזכויות בנחלה החדשה. נקבע כי קבלת אישור
21 המלצתו של התובע על ידי רמ"י מהווה תנאי מתלה לקיומו של ההסכם (סעיף 10.1 להסכם
22 וסעיף המבוא). למקרא הוראות ההסכם נהיר וברור כי המלצת התובע בפני האגודה ורמ"י על
23 העברת הזכויות בנחלה החדשה לנתבעים, היא זו שעמדה בלב ההתקשרות החוזית בין
24 הצדדים.
25
- 26 שנית, במקביל לחתימת ההסכם בין הצדדים, חתמה התובעת, כחלק ממסמכי המכר, על
27 תצהיר לפיו היא מסכימה להמלצה על הנתבעים לאיושה של נחלת הבת המפוצלת. תצהיר זה
28 נדרש נוכח העובדה שהזכויות לגבי נחלת האם, ממנה התפצלה נחלה 215, נרשמו בזמנו על שם
29 התובע לבדו. לכן הוכתר התצהיר במלים "הסכמת בת זוג". הדעת נותנת כי אילו סברו
30 הנתבעים כי מדובר בהעברת זכות קניינית, היה התצהיר מנוסח אחרת באופן שישקף את
31 הסכמתה של התובעת להעברת הזכויות מהתובע (בעלה) לנתבעים. האופן שבו נוסח אותו
32 תצהיר מלמד באופן חד משמעי כי הנתבעים ידעו כי הזכות אותה הם רוכשים מאת התובעים
33 היא הזכות להמליץ עליהם לאיוש הנחלה החדשה. הא ותו לא.
34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

- 1 שלישית, חזקה על הנתבעים, וביתר שאת על הנתבעת שהיא עורכת דין במקצועה, שבדקו את
2 הזכויות של התובע בממכר בטרם התקשרו בהסכם והעבירו לו סכום משמעותי של שני מיליון
3 ש. בדיקה פשוטה מעין זו היתה מעלה כי אין לתובע זכויות קניין בנחלה החדשה וממילא אינו
4 זכאי להעביר זכויות שאין לו. טענתם של הנתבעים כאילו הופתעו לגלות זאת, הנה טענה
5 מיתממת אותה אני דוחה בשתי ידיים.
6
7 32. לדעתי, לא זו בלבד שהנתבעים ידעו שהם רוכשים מהתובע את זכות ההמלצה בלבד ולא כל
8 זכות קניין, אלא שהם ידעו היטב כי רכישת הזכות כאמור, בתמורה כספית, מנוגדת לדין
9 ולהחלטות ונהלי רמ"י. עדות ישירה ומובהקת לידיעתם זו מצויה בתצהיר עליו חתמו הנתבעים
10 לבקשת רמ"י ביום 21.3.2018 ובו הצהירו כי לא שילמו לאגודה או לכל גורם אחר כל סכום
11 תמורת קבלתם לאגודה או קבלת הזכויות בנחלה. מדובר במעשה חמור של הצהרה שקרית
12 אותה הגישו הנתבעים לרמ"י ביודעין, תוך שהם מעלימים את העובדה כי הם שילמו לתובעים
13 לא פחות משני מיליון ש"ח עד לאותו שלב.
14
15 משנחשף דבר קיומו של התצהיר, טענו הנתבעים כי חתמו עליו מבלי משים, במהירות ובהיסח
16 הדעת, כאשר הם סבורים כי מדובר בכספים לאגודה בלבד.
17
18 אני דוחה טענה זו בשתי ידיים. מדובר בטענה ממין "לא נעשה דבר" או "Non Est Factum"
19 שלא על נקלה תתקבל על ידי בית המשפט שכן חזקה על אדם החותם על מסמך שהוא עושה כן
20 כשהוא מבין את תוכנו ואת משמעותו של המסמך וכאשר חתימתו נעשית לאות הסכמתו
21 לדברים המועלים בו (ראו: ע"א 1548/96 בנק איגוד לישראל בע"מ נ' לופו, פ"ד נד(2), 559).
22 וכפי שנקבע בע"א 6055/04 לנדאו נ' בנק לאומי לישראל בע"מ (12.7.2006):
23
24 "מי שחותם על מסמך משפטי, ובכלל זה שטר משכנתא, מוחזק כמי
25 שקרא, הבין והסכים לתוכנו, ובמיוחד כך הדבר כאשר המסמך נוגע
26 לנכסיו, כדוגמת שטר משכנתא... משמע, אדם מוחזק כיודע את
27 תוכנו של מסמך עליו הוא חותם ולא תשמע מפיו הטענה שלא כך
28 הם פני הדברים מן הטעם שאין הוא מסוגל לקרוא את המסמך
29 מסיבה כלשהי".
30
31 על מנת שטענה ממין זה תתקבל, נדרשות "ראיות חזקות וברורות, עדות חד משמעית
32 פוזיטיבית, והוכחות חותכות" (ע"א 8163/05 הדר חברה לביטוח בע"מ נ' פלונית (6.8.2007)).
33 הטעם לדרישה הראייתית המכבידה, נעוץ בכך שטענה ממין "לא נעשה דבר" "...מבקשת
34 לקעקע את יסודות קיומו של החוזה אף שהנתבע הטוען לה חתם עליו. היא באה לסתור את
35 החזקה כי החותם קרא את תוכן הדברים האמורים בו, ידעם ומבינם. ככזו, היא מרחיקת לכת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

1 ובעלת משמעות 'קיומית' לחוזה. רק סביר כי בנסיבות אלה מידת ההוכחה שתידרש לביסוס
2 הטענה תהיה במידה משמעותית, מעבר לזו הנדרשת דרך כלל לגבי טענות אחרות המועלות
3 כנגד תביעה חוזית" (ע"א 36/99 ראובני נ' עיזבון המנח חנה גלנר ז"ל, פ"ד נה(3), 272). דברים
4 אלה שנאמרו לגבי תניות חוזיות נכונים ביתר שאת שעה שמדובר בתצהיר אשר נועד לאמת
5 עובדות כאלו ואחרות.

6
7 בענייננו, לא זו בלבד שלא הובא ולו בדל ראיה להוכיח כי הנתבעים לא הבינו את תוכנו
8 ומשמעותו של התצהיר עליו חתמו, אלא שבשים לב לכך שהנתבעת הנה עורכת דין במקצועה
9 ראוי היה שטענה זו לא תועלה כלל. אני סבור כי הנתבעים ידעו היטב כי מדובר בהתקשרות
10 בעייתית שלא לומר בלתי חוקית, ולכן ניסו להעלימה מעיני רמ"י והרהיבו עוז לחתום על חוזה
11 שקרי על מנת להשיג את מטרתם.

12
13 33. למעלה מן הצורך אציין כי איני שולל את האפשרות שגם התובעים ידעו בזמן אמת כי הם
14 מתקשרים בחוזה פסול. אלא שלהבדיל מהנתבעים, הודו התובעים למן תחילת ההליך כי מדובר
15 בהסכם בלתי חוקי שדינו להתבטל. הנתבעים לעומת זאת התעטפו באדרת של צדקנות בטענה
16 כי הופתעו לגלות שהתובע מכר להם זכויות בנחלה אף שהוא נעדר כל זכויות קניין בה. גישתם
17 הצדקנית של הנתבעים המשיכה גם כאשר ניאותו בסופו של דבר להודות בכך שמדובר בחוזה
18 פסול שדינו להתבטל, אך טענו כי התוצאה של הביטול היא שהתובעים ישיבו להם את כספם,
19 שכן מדובר בכספים אסורים, בעוד הם ימשיכו להנות מפירותיו של אותו הסכם פסול. עמדתם
20 זו של הנתבעים גובלת בחוסר תום לב. לאחר שהם קיבלו את הזכויות בנחלה, בהסתמך על
21 המלצתם של התובעים אשר ניתנה בהתאם להסכם בין הצדדים, הם נזכרו לפתע כי מדובר
22 בהסכם פסול ובכספים אסורים. לכן לא זו בלבד שלא קיימו את התחייבותם החוזית ולא
23 העבירו לתובעים את יתרת הסכום אותו התחייבו לשלם, אלא דרשו כי התובעים ישיבו להם
24 את הסכום שכבר שולם על ידם. כל זאת, לאחר שקיבלו את הזכויות בנחלה מאת רמ"י
25 בהסתמך על אותו הסכם פסול ולאחר שהתובעים קיימו את חלקם בחוזה והעבירו את
26 ההמלצה הנדרשת שבלעדיה לא היו הנתבעים זכאים לקבל הזכויות בנחלה.

27
28 34. יתר על כן, הנתבעים טענו תחילה כי הפרת ההסכם מצד התובעים נעוצה בכך שאלה עקרו את
29 מטע עצי האבוקדו. שווי הנזק שנגרם הוערך על ידם בסך של מיליון ₪ אותם קיזזו מיתרת
30 הסכום אותו התחייבו לשלם לתובעים. דא עקא שעל פי חוות דעת המומחה מטעמם של
31 הנתבעים הסתכם הנזק שנגרם כתוצאה מעקירת מטע האבוקדו בסך 357,181 ₪. מדוע אם כן
32 ראו לקזז סך של מיליון ₪? לנתבעים הפתרונים.

33
34 35. אני סבור כי התנהלות הנתבעים מלמדת כי לאחר שהם קיבלו את הזכויות בנחלה 215 מאת
35 רמ"י והחזיקו בה בפועל, הם חיפשו כל דרך להתנער מחובתם החוזית לשלם לתובעים את





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

1 המחיר המוסכם. לכן טענו תחילה לנוקים שנגרמו כתוצאה מעקירת מטע האבוקדו המגיעים
 2 לכדי מיליון ₪, סכום שהסתבר כמנופח ומופרז אף על פי המומחה מטעמם. בהמשך, טענו כי
 3 התובעים סיכלו את האפשרות שתוענק להם הלוואת משכנתא, משום שלא סילקו חוב כספי
 4 לאגודה בסך 150,000 ₪. לבסוף טענו הנתבעים כי אינם חייבים לשלם לתובעים את יתרת
 5 התמורה משום שמדובר בחוזה פסול ובכספים אסורים. הדרך הפתלתלה בה הילכו הנתבעים
 6 מלמדת על כוונתם להתנער בכל דרך אפשרית מתשלום התמורה הכספית לה התחייבו.
 7
 8 36. בנוגע להעברת הזכויות לנתבעים על ידי רמ"י אציין כי עמדתה של רמ"י תמוהה בעיניי. מחד
 9 טענה כי היא נלחמת בתופעה של "הכספים האסורים" כשהדבר מגיע לידיעתה, ופועלת
 10 למיגורה של תופעה נפוצה זו. מאידך רמ"י בחרה להכשיר את התנהלותם של הצדדים בכך
 11 שהעבירה לנתבעים את הזכויות בנחלה ואפשרה להם לתפוס בה חזקה, גם לאחר שגילתה כי
 12 אלה המציאו לה תצהיר שקרי ופעלו להטעותה. בסיכומיה, טענה רמ"י כי היא עשתה כן על
 13 מנת שלא לעודד את תופעת הכספים האסורים שהיא תופעה ידועה לדאבון הלב. נאמר כי ביטול
 14 הסכם החכירה עם הנתבעים עלול להוביל לפרקטיקה שבה כאשר נחשפת עסקה בה הועברו
 15 כספים אסורים, יוכלו הצדדים להשתחרר מההסכם ולחזור לנקודת ההתחלה. לטענת רמ"י
 16 אסור ליתן לכך יד. אלא שרמ"י יכולה היתה לבטל את ההסכם עם הנתבעים, לאחר שאלה
 17 נתפסו בקלקלתם והגישו לה תצהיר שקרי במסגרת קבלת הזכויות בנחלה, ומנגד לשלול את
 18 זכותם של התובעים להמליץ על המועמדים הבאים לקבלת הזכויות בה. במקרה שכזה שני
 19 הצדדים היו יוצאים מופסדים - מהתובעים היתה נשללת הזכות להמליץ על מי שיקבל את
 20 הזכויות בנחלה ומהנתבעים היו נשללות הזכויות שקיבלו תוך נקיטת דרכי רמיה. בכך היה
 21 מועבר מסר תקיף וחד משמעי לציבור לבל יסתכן בחוזים אסורים מסוג זה. אלא שרמ"י בחרה
 22 לפעול אחרת תוך שהכשירה בסופו של דבר את העברת הזכויות לנתבעים חרף התנהלותם
 23 הקלוקלת.

נקודתו של ההסכם הפסול

27 37. לאחר שאמרנו את שאמרנו, נפנה לשאלה מה הן התוצאות של בטלות ההסכם שנמצא פסול.
 28 סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") קובע כי "חוזה
 29 שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור –
 30 בטל". סעיף 31 מורה כי הוראות סעיפים 19 ו-21 יחולו, בשינויים המחויבים, גם על בטלותו
 31 של חוזה לפי פרק זה. סעיף 21 לחוק החוזים קובע כי "משבוטל החוזה, חייב כל צד להשיב לצד
 32 השני מה שקיבל על פי החוזה, ואם ההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה – לשלם לו
 33 את שוויו של מה שקיבל". לצד זאת, קובע סעיף 31 לחוק החוזים כי בבטלותו של חוזה לפי
 34 סעיף 30 רשאי בית המשפט, אם ראה שמן הצדק לעשות כן ובתנאים שימצא לנכון, לפטור צד





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

- 1 מחובת ההשבה, כולה או מקצתה, ובמידה שצד אחד ביצע את חיובו לפי החוזה – לחייב את
2 הצד השני בקיום החיוב שכנגד, כולו או מקצתו.
3
- 4 .38 נקודת המוצא היא כי חוזה בטל גורר השבה, והחריג לכלל זה הוא מתן פטור, חלקי או מלא,
5 מהשבה, בכפוף לשיקול דעתו של בית המשפט (ראו לדוגמא: ע"א 6667/10 טנדלר נ' קוזניצקי
6 ; ע"א 701/87 ביהם נ' בן יוסף, פ"ד מד(1)16, 16 (1989); ע"א 5393/03 פרג' נ' מיטל
7 ; דניאל פרידמן "תוצאות אי חוקיות בדין הישראלי לאור הוראות סעיפים 30-31
8 לחוק החוזים (חלק כללי)" עיוני משפט ה' 618, 626 (התשל"ז)).
9
- 10 אלא שבענייננו השבה אינה ברת ביצוע משום שהתובעים העניקו לנתבעים את המלצתם לאיוש
11 המקרקעין, ואלה קיבלו את הזכויות לגביהם מאת המנהל, תפסו בהם חזקה ועברו להתגורר
12 בנחלה. בנסיבות, לא ניתן לבצע השבה בעין הן משום שהדבר כרוך בפינוי הנתבעים מבית
13 מגוריהם והן משום עמדת המנהל שבחר להכשיר את תפיסת המקרקעין על ידי הנתבעים
14 ולהחכיר להם את הנחלה.
15
- 16 .39 סעיף 21 לחוק החוזים מורה כי מקום שההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה, ניתן
17 לחייב את הצד המקבל להשיב את שווי של מה שקיבל. התובעים בתביעתם עותרים להורות
18 על השבה בשווי, וזאת כסעד חלופי, ככל שהסעד העיקרי שנתבע על ידם של השבה בעין, יידחה
19 על ידי בית המשפט.
20
- 21 אין בידי לקבל תביעתם זו של התובעים ולו בשל העובדה שאין דרך לאמוד את שווי ההמלצה
22 שניתנה על ידם לנתבעים. לפי הדין ועל פי נוהלי רמ"י המלצה זו צריכה היתה להינתן חינם אין
23 כסף. מכאן שלא ניתן לקבוע כי אותה המלצה נושאת ערך כספי אותו ניתן לאמוד ולהורות על
24 השבת אותו אמדן לתובעים.
25
- 26 .40 סעיף 31 לחוק חוזים מוסיף וקובע כי עם ביטולו של חוזה לפי סעיף 30 רשאי בית המשפט,
27 במידה שצד אחד ביצע את חיובו לפי החוזה – לחייב את הצד השני בקיום החיוב שכנגד, כולו
28 או מקצתו, אם ראה שמן הצדק לעשות כן ובתנאים שימצא לנכון.
29
- 30 .41 אקדים מסקנה לניתוח ואומר כי לדעתי, מבין האפשרויות המנויות בחוק החוזים, התוצאה
31 המעשית והצודקת של ביטול החוזה בענייננו, צריכה להיות חיוב הנתבעים בקיום חיוביהם
32 במלואם, לאחר שהתובעים מלאו את חלקם, על מנת "שלא יצא חוטא אחד מלפני בית-המשפט
33 וזר קוצים על ראשו, ואילו חוטא אחר, חוטא כמותו, יצא וזר דפנה על ראשו" (דנ"א 4465/98
34 טבעול (1993) בע"מ נ' שף-הים (1994) בע"מ, פ"ד נו(1) 56, 110).
35



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

42. בע"א 10159/16 מועצה אזורית יואב נ' עיריית קרית גת (20.6.2019) (להלן: "פרשת קרית גת")
נאמר כי: "הסמכות להורות על קיום חיוב שמקורו בחוזה פסול היא מרחיקת לכת יותר
מרעותיה שבסעיף 31 לחוק החוזים, בשל קרבתה הרעיונית לאכיפה של החוזה הבלתי-חוקי.
היא פוגעת בצורך להרתיע צדדים מפני עריכת חוזים בלתי-חוקיים, ובערכים שעליהם מבקש
להגן החיקוק הרלבנטי – שבניגוד להוראותיו נכרת החוזה. על כן, "יש לפרש סמכות חריגה זו
על דרך הצמצום, ולשים לב במיוחד לשיקולי הצדק שבהם תופעל" (שלו, בעמוד 541; ראו גם
גרוסקופף, בעמוד 611. לגישה זו ראו גם ע"א 533/80 אדרעי נ' גדליהו, פ"ד לו(4) 281, 285)".
- 8
9 עם זאת, כאשר הוראה על קיום חיוב מתוך החוזה הפסול היא הדרך היחידה להביא לתוצאה
10 צודקת בין הצדדים לחוזה, רשאי בית המשפט להורות על כך. רשאי אמרנו ולא חייב משום
11 שעל בית המשפט ליתן ביטוי גם לצורך להגשים את התכלית שביסוד פסלותו של החוזה שבוטל
12 ולהרתיע מפני כריתת חוזים בלתי חוקיים. נקבע כי שיקול דעתו של בית המשפט, בבואו לשקול
13 את התוצאה המתאימה לחוזה הפסול, נטוע בשני אדנים עיקריים מנוגדים ביניהם נדרש בית
14 המשפט לאזן. מצד אחד הצורך להתריע מפני כריתת חוזים בלתי חוקיים ומצד שני להביא
15 לתוצאה צודקת במקרה הקונקרטי העומד בפניו.
- 16
17 במרוצת השנים התוותה הפסיקה את הקריטריונים שעל בית המשפט לבחון בבואו לקבוע את
18 נפקיוותיה של ההכרזה על חוזה כפסול.
- 19
43. על מנת להורות על קיום חיוב מתוך החוזה הפסול, מציב סעיף 31 לחוק החוזים תנאי סף לפיו
20 "צד אחד ביצע את חיוביו לפי החוזה". ברי כי מבלי שאחד הצדדים לחוזה הפסול קיים את
21 חיוביו, אין מקום להורות לצד האחר לקיימם. הפסיקה הסתפקה גם בביצועו של חלק ממשי
22 מן החיוב (ראו: ע"א 359/79 אלחנני נ' רפאל, פ"ד לה(1), 710). לצד זאת יש לומר כי ככל
23 שהחלק שקיים גדול יותר, כך תטה הכף לעבר חיובו של הצד האחר בקיום חיוביו גם כן, לא כל
24 שכן כאשר הצד המקיים קיים את חיוביו במלואם בעוד הצד השני טוען לאי חוקיות החוזה.
25 "וודאי שמבקרה כזה, כאשר טוען אי החוקיות מחזיק את מלוא טרפו בידיו, אין לשחררו
26 מלבצע את החיוב המוטל עליו. מידת הצדק מתקוממת מול תוצאה שכזו" (ע"א 335/78
27 שאלתיאל נ' שני, פ"ד לו(2), 151).
- 28
29 בענייננו, מלאו התובעים את חיוביהם במלואם עם העברת המלצתם להנהלת האגודה. זו
30 ההתחייבות שעמדה בבסיסה של ההתקשרות בין הצדדים והיא קוימה במלואה על ידי
31 התובעים.
- 32
33
44. בבואו לבחון את שיקולי הצדק ברובד הפרטני של הצדדים המתקשרים בהסכם הפסול, על בית
34 המשפט ליתן דעתו למידת תום לבם של הצדדים, התנהגותם ומידת אשם. אמנם עיקרון תום
35



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

1 הלב הוא אחד מבין מכלול השיקולים שייבחנו, אך אין לאפשר לצד המבקש להתנער מחיוביו
2 החוזיים, לעשות שימוש באיסור הטמון בהתקשרות החוזית, באופן המקנה לו "חומה בצורה"
3 שאינה משקללת את התנהגותו, בייחוד כאשר ברור כי הטענה בדבר פסלות החוזה אינה
4 משמשת אלא כסות עיניים לרצונו להתחמק מקיום החוזה (ראו: פרשת קרית גת; ע"א 533/80
5 אדרעי נ' גדליהו (13.8.1982)). ברקע שיקול זה קיים הרצון למנוע מצב שבו חוטא יוצא נשכר,
6 ומקום שבו ישנם שני חוטאים ואין נמצא צד תם לב לחלוטין, יש לחתור לכך שהחוטא ה"נכבד"
7 מבין השניים לא ייצא נשכר (ראו: עניין אדרעי הנ"ל; ע"א 701/87 ביהם נ' בן יוסף, פ"ד מד(1)
8 15, 1).

9
10 45. בענייננו, שני הצדדים חטאו בהתקשרותם בחוזה הפסול. התובעים בקשו למכור את הזכות
11 להמליץ על הנתבעים כמי שיאיישו את הנחלה החדשה שהתפצלה מנחלתם הוותיקה, תמורת
12 סכום נכבד, ואילו הנתבעים בקשו לרכוש זכויות באותה נחלה והיו נכונים לשלם לתובעים אותו
13 סכום נכבד בעבור המלצתם. רמ"י הודתה בסיכומיה כי התופעה של כספים אסורים בנסיבות
14 בהן נעשתה העסקה בין הצדדים בענייננו, הנה תופעה ידועה ומוכרת. אין בכך כדי להקהות
15 מהאיסור שדבק במעשיהם של הצדדים, אם כי יש לציין שהם לא "המציאו" את השיטה
16 הפסולה.

17
18 יחד עם זאת, דומה כי העננה המרחפת מעל תום לבם של הנתבעים היא כבדה יותר. ראשית,
19 הנתבעים חתמו על תצהיר שקרי אותו המציאו לרמ"י ולפיו הם לא שלמו לכל גורם תמורת
20 קבלת ההמלצה לאיוש הנחלה. כפי שנאמר קודם מדובר בתצהיר כוזב שניתן במטרה להעלים
21 מעיני רמ"י את העסקה הפסולה. שנית, בניגוד לתובעים שהודו למן כתב התביעה הראשון
22 שהוגש על ידם, עוד בטרם תיקונו, כי מדובר בהסכם פסול, התעקשו הנתבעים לאחוז בטענה
23 כי מדובר בהסכם כשר וחוקי שלא דבק בו רבב. רק בכתב ההגנה המתוקן, ניאותו הנתבעים
24 להודות בכך שהתקשרו בהסכם פסול. שלישית, חוסר תום לבם של הנתבעים בולט וצורם
25 במיוחד נוכח העיתוי שבו בחרו להתנער מהתחייבותם החוזית. בהתאם לסעיף 5.2.3 להסכם
26 בין הצדדים, התשלום האחרון ע"ס 1,100,000 ₪ אמור היה להיות מועבר מהנתבעים לתובעים
27 תוך 45 ימים ממועד רישום הנחלה ע"ש הנתבעים ברמ"י. בהתאם להודעת רמ"י מיום
28 29.8.2018 אישרה רמ"י ביום 8.8.2018 את הבקשה להקצות את הנחלה לנתבעים. משכך מועד
29 תשלום השיעור האחרון חל 45 ימים מיום 8.8.2018 קרי ביום 22.9.2018. אלא שעם העברת
30 הזכויות מרמ"י על שמם, מצאו הנתבעים כל דרך כדי להתנער מהתחייבותם החוזית לשלם
31 לתובעת את היתרה בסך 1,100,000 ₪. ביום 10.10.2018, לאחר המועד שבו אמורים היו
32 הנתבעים להעביר את יתרת המחיר, הם המציאו לב"כ התובעים הודעת קיזוז ע"ס מיליון ₪
33 בגין עקירת עצי האבוקדו והסרת תשתיות ההשקיה. מבלי להידרש בשלב זה לזכותם של מי
34 מהצדדים במטע האבוקדו, ברי כי שווי הנזק שנגרם עומד לכל היותר ע"ס 357,181 ₪ אף
35 לשיטת המומחה מטעם התובעים עצמם. בנסיבות, לא היתה כל הצדקה למשלח הודעת הקיזוז



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

1 ע"ס מיליון ₪. לכל היותר רשאים היו הנתבעים לקזז את הסכום הריאלי של הנזק שנגרם להם
 2 לשיטתם, ולהעביר את היתרה לב"כ התובעים. עמדתם זו של הנתבעים מצביעה לטעמי על
 3 חוסר תום לב מובהק. הנתבעים ניצלו את העובדה שהזכויות לגבי הנחלה הועברו לשמם, ובחרו
 4 שלא לשלם לתובעים את היתרה המוסכמת. לא ניתן להשתחרר מהרושם שהנתבעים סברו כי
 5 עם העברת הזכויות על שמם ונוכח העובדה שמדובר בכספים אסורים, לא יעלה בידי התובעים
 6 לחייבם בתשלום יתרת המחיר שסוכמה בחוזה ביניהם. אין כל הסבר אחר להתנהלותם
 7 והימנעותם מתשלום יתרה המחיר בסך 1,100,000 ₪ בשל נזק נטען שאינו עולה על כ-357,000
 8 ₪. זאת בשלב שהם עדיין טענו כי מדובר בהסכם כשר.

9
 10 התנהלותם של הנתבעים שפורטה לעיל וחוסר תום הלב שדבק בה, מטים את הכף לעבר חיובם
 11 בקיום התחייבותם החוזית כלפי התובעים. זאת, מתוך שיקולי צדק ועל מנת שלא ייצא חוטא
 12 נשכר.

13
 14 46. שיקול נוסף שעל בית המשפט להביא בחשבון בבואו לחייב את אחד הצדדים לחוזה פסול
 15 לקיים את חיובו, הוא מידת אי החוקיות שדבקה בהסכם הפסול. עמד על כך בית המשפט
 16 בפרשת קרית גת בצינו את הדברים הבאים:

17
 18 "העקרון הבסיסי הוא, כי בית המשפט לא יתן יד לביצוע מעשה
 19 שהוא כשלעצמו בלתי חוקי – כלומר חוזה שאי-החוקיות נעוצה
 20 בלבו. אולם, לא כל החוזים הבלתי חוקיים שווים; לא הרי חוזה
 21 לביצוע שוד או לייצור סם, כהרי חוזה למכר מקרקעין שכרוכה בו,
 22 אגב העסקה העיקרית, הונאה של רשויות המס (ראו עניין טנדלר,
 23 בפסקה 23). יש להבחין אפוא בין חוזה ש"כל כולו טבול באי
 24 החוקיות", שגרעינו ומטרתו הם ביצוע פעולה בלתי-חוקית – לבין
 25 חוזה שאי-החוקיות היא אינצידנטלית למהותו; זאת בפרט אם ניתן
 26 להורות על קיום החיוב תוך הסרת אי-החוקיות (ראו עניין
 27 שאלתיאל, בעמוד 159; עניין זגורי, בעמוד 791; דניאל פרידמן
 28 "תוצאות אי חוקיות בדין הישראלי לאור הוראות סעיפים 30-31
 29 לחוק החוזים (חלק כללי)" עיוני משפט ה' 618, 627-628 (1977)
 30 (להלן: פרידמן)). בחינה זו היא 'פנימית' לחוזה; נבחן בגדרה עד
 31 כמה אי-החוקיות שזורה בחוזה, האם היא כרוכה בהוראותיו עד
 32 לבלתי-הפרד, או שמא אי-חוקיות אגבית לפנינו. לצד האמור, יש
 33 לייחס משקל גם לדרגת החומרה של אי-החוקיות – למידת הפגם
 34 המוסרי-ערכי שבחוזה, לפגיעה בתכלית החיקוק שבניגוד אליו עומד
 35 החוזה ולפגיעה באינטרס הציבור (ראו עניין טנדלר, פסקה 26; עניין





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

- 1 עיריית פתח תקוה, פסקה 22; גרוסקופף, בעמוד 617). בחינה זו היא
2 'חיצונית' לחוזה; היא נוגעת ליחסים שבין החוזה והוראותיו לבין
3 תכלית החוק, הערכים שבבסיסו ואינטרס הציבור".
4
5 47. בענייננו, מדובר אמנם בהעברת כספים אסורה, אך מידת החומרה של אי החוקיות אינה ברף
6 החומרה הגבוה ביותר של חוזים פסולים. במסגרת זו יש ליתן את הדעת לכך שמטרת החוזה
7 כשלעצמה, המלצה על הנתבעים כמי שיאיישו את הנחלה החדשה וכמי שיקבלו את הזכויות
8 לגביה, אינה בלתי חוקית. אי החוקיות נעוצה בקבלת תמורה בגין אותה המלצה. אין בכך כמובן
9 כדי להכשיר את החוזה הפסול או להקל ראש בחומרת התנהלותם של הצדדים. יחד עם זאת,
10 במסגרת השיקולים הנדרשים להכרעה בשאלת חיובו של הצד המפר לקיים את חיוביו החוזיים
11 כלפי הצד המקיים, מכח סעיף 31 לחוק החוזים, אין לומר כי אי החוקיות של החוזה הנה
12 במידת חומרה כזו המסכלת כל אפשרות לקיימו.
13
14 48. שיקול נוסף אותו יש להביא בחשבון, במלאכת האיזון הנדרשת בהפעלת סעיף 31 לחוק החוזים,
15 הוא האינטרס הציבורי במניעת כריתתם של חוזים בלתי חוקיים. אין צורך לומר כי רצוי
16 להעדיף פתרון שירתיע מפני כריתת חוזים בלתי חוקיים בעתיד. הרתעה כאמור יכולה היתה
17 להיות מושגת אילו ביטלה רמ"י את חוזה החכירה של הנתבעים, הן נוכח התקשרותם בחוזה
18 פסול והן בשים לב לתצהיר השקרי שמסרו לעניין אי תשלום כל תמורה, כאמור. במקביל
19 לביטול הסכם החכירה, יכולה היתה רמ"י לשלול מהנתבעים את הזכות להמליץ על זהותו של
20 מי שיאייש את הנחלה 215. אפשרות זו עולה בקנה אחד גם עם התחייבות האגודה עוד בכתב
21 ההגנה שהוגש בראשית ההליך, כי במידה ורמ"י תחליט על ביטול ההקצאה לנתבעים, הרי
22 שהנחלה תעמוד להקצאה חדשה ובמקרה כזה זכות ההמלצה תהיה של האגודה בלבד וזו
23 תמליץ על מומלצים על פי שיקול דעתה הבלעד. אילו היתה רמ"י פועלת על פי המתווה האמור,
24 היה בכך כדי ליצור הרתעה מפני התקשרויות אסורות דומות בעתיד, שכן במקרה זה המועמד
25 לא היה זוכה בהקצאה המיוחלת והממליץ היה מאבד את זכותו להמליץ בעתיד על מועמד
26 אחר. אך משעה שרמ"י בחרה לקיים את הסכם החכירה עם הנתבעים, חרף התנהלותם, אין
27 הצדקה לגלגל לפתחם של התובעים בלבד את האחריות הבלעדית לשמירה על האינטרס
28 הציבורי. גם בכך יש להתחשב בגדרי האיזון.
29
30 49. לסיכום סוגיה זו, וכי שצוין בפתח הדיון בה, בחינת מכלול השיקולים הנדרשים ואיזון הולם
31 ביניהם מוביל לתוצאה כי יש לחייב את הנתבעים לקיים את חיוביהם החוזיים ולשלם לתובעים
32 את יתרת הסכום אותו התחייבו לשלם.
33
34
35



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 29768-11-19 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 24364-10-20 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

עקירת מטע האבוקדו

- 1
- 2
- 3 50. אשר לטענת הנתבעים בנוגע לקיזוז הנזקים שנגרמו להם עקב עקירת מטע האבוקדו והסרת
- 4 תשתית מערכת ההשקיה.
- 5
- 6 אין בידי לקבל את טענות התובעים לגבי הזכות שעמדה להם, כביכול, ליטול את עצי האבוקדו
- 7 ולהעתיק את מיקומם משטחי נחלה 215 אל השטח החקלאי שנחלתם. בחינת ההסכם שנכרת
- 8 בין הצדדים מלמדת כי אין זכר לזכות מעין זו. אילו התכוונו הצדדים להעניק לתובעים הזכות
- 9 ליטול את עצי האבוקדו, יש להניח כי הדבר היה מוצא את ביטויו בגדר הוראות ההסכם.
- 10 התובעים הפנו לזיכרון הדברים ולהסכם בין הצדדים שם נקבע כי לתובע ניתנת זכות אישית
- 11 לשכור את השטח החקלאי שאינו מצוי בנחלה א' או צמוד לה, וזאת לתקופה של 12 שנים.
- 12 לטענתם הדבר מעיד על כך שהנתבעים כלל לא התכוונו לעסוק בחקלאות. גם אם נכונה טענתם
- 13 זו של התובעים, הרי שבינה לבין הזכות להעתיק את עצי האבוקדו ולעקור את המטע, ללא
- 14 הסכמה מפורשת מאת הנתבעים, המרחק הוא רב. באותו אופן ניתן גם לטעון כי כפי שידעו
- 15 הצדדים לכלול בהסכם הוראה לעניין שכירת אותו שטח חקלאי, יכלו לציין גם את זכותם של
- 16 התובעים להעתיק את עצי האבוקדו. העובדה שתניה כאמור לא נכללה בהסכם, פועלת דווקא
- 17 לחובתם של התובעים. זאת ועוד, אף הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 מובילות
- 18 למסקנה כי הדין בנקודה זו עם הנתבעים. סעיף 12 לחוק הנ"ל קובע בין היתר, כי הבעלות
- 19 בקרקע חלה גם על הבנוי והנטוע עליה בעוד סעיף 13 קובע כי עסקה במקרקעין חלה על הקרקע
- 20 יחד עם כל המנוי בסעיפים 11 ו-12. מכאן שעסקה במקרקעין חלה גם על כל הנטוע עליה.
- 21 אמנם בענייננו לא מדובר בעסקה במקרקעין, שכן התובעים מכרו את זכות ההמלצה ולא
- 22 זכויות קניין כלשהן, אך ניתן ללמוד גזרה שווה מההוראות הנ"ל של חוק המקרקעין.
- 23
- 24 אשר על כן, לדעתי לא עמדה לתובעים הזכות לעקור את מטע האבוקדו ללא הסכמת הנתבעים
- 25 ואישורם.
- 26
- 27 51. מה הנזק שנגרם לנתבעים כתוצאה מעקירת אותו מטע אבוקדו? לעניין זה הגישו הצדדים חוות
- 28 דעת של מומחים מטעמם. לפי חוות דעת המומחה מטעם הנתבעים מר יורם מירה מיום
- 29 26.12.2018 הנזק הכולל שנגרם לנתבעים כתוצאה מעקירת עצי האבוקדו מסתכם בסך 357,181
- 30 ₪. מנגד בהתאם לחוות דעתו של המומחה מטעם התובעים מר עמוס רגב מיום 6.9.2020
- 31 מסתכם נזקם של הנתבעים בסך 72,519 ₪.
- 32
- 33 בחוות דעתו הסתמך השמאי מירה על תחשיב משרד החקלאות המתייחס ליחידות של דונם
- 34 אדמה. את חישוביו ערך על סמך ההנחה שמדובר ב- 250 עצי אבוקדו וכי השטח ממנו נעקרו
- 35 עצי האבוקדו משתרע על פני 11 דונם. בחוות דעתו של השמאי רגב צוין כי קביעה זו בטעות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

1 יסודה שכן היא אינה מביאה בחשבון את מרווחי הנטיעה בפועל, המצביעים על מרווחים של
2 5x5 מ' לכל עץ. מכאן, שהעצים שנעקרו תפסו שטח של 6.25 דונם ולא 11 דונם כפי שקבע מירה
3 בחוות דעתו.

4
5 במחלוקת זו שבין המומחים, נחה דעתי כי הדין עם המומחה רגב. הנתונים בשטח מצביעים כי
6 העצים ניטעו בהתאם למרווחים עליהם הצביע רגב בחוות דעתו, כמפורט בסעיף 4 (עמ' 6)
7 לחוות הדעת). מכאן, שחישוב השטח עליו התבסס מירה היה מופרז ואינו תואם את המציאות.
8 באם נלך לפי החישוב אותו ערך מירה, אך בהנחה שמדובר בשטח של 6.25 דונם ולא 11 כפי
9 שקבע בשוגג, נגיע לתוצאה כי הנזק שנגרם לנתבעים, על פי אומדנו של מירה, מסתכם בסך
10 202,942 ₪.

11
12 רגב בחוות דעתו הפנה לכך שבתחשיב משרד החקלאות מגולמות עלויות והוצאות כאלו
13 ואחרות. אלא שלא הובאה כל ראיה להוכחת הנחות אלו ועל כן אין בידי לקבלן.

14
15 לפיכך, אני קובע כי יש לנכות מהתמורה המגיעה מאת הנתבעים את הפיצוי בגין הנזק שנגרם
16 להם כתוצאה מעקירת מטע האבוקדו המסתכם בסך 202,942 ₪ נכון למועד חוות דעתו של
17 מירה.

אפילוג

18
19
20
21 52. על יסוד מקבץ הנימוקים שמניתי לעיל, תביעת התובעים בת"א 19-11-29768 מתקבלת ותביעת
22 הנתבעים שהוגשה במסגרת ת"א 20-10-24364 נדחית. לפיכך, אני מחייב את הנתבעים, יחד
23 ולחוד, לשלם לתובעים סך 1,100,000 ₪ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום
24 22.9.2018 ועד התשלום המלא בפועל. מתוך הסכום הנ"ל ינוכה הפיצוי בעבור מטע האבוקדו
25 בסך 202,942 ₪ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום 26.12.2018. בנוסף, ישלמו הנתבעים
26 לתובעים הוצאות משפט בסך 6,000 ₪ וכן שכר טרחת עו"ד בסך 175,500 ₪ (כולל מע"מ).

27
28 53. התביעה כנגד רמ"י נדחית. בנסיבות, ונוכח הדברים שנאמרו לעיל לא מצאתי לחייב את
29 הנתובעים בהוצאותיה.

30
31 54. התביעה כנגד האגודה נדחית. לעניין הוצאותיה אני רואה לציין את הדברים הבאים - כתב
32 התביעה המקורי שהוגש על ידי התובעים לא הופנה כנגד האגודה אלא רק כנגד הנתבעים ורמ"י.
33 בכתב הגנתה בקשה רמ"י לצרף את האגודה. ב"כ התובעים התבקש להגיב לבקשה זו ובתגובתו
34 ציין כי אינו מתנגד לצירוף האגודה, אם כי אינו תמים דעים עם כל הנטען בבקשת רמ"י לגבי




בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 19-11-29768 קטן ואח' נ' נעמן ואח'

ת"א 20-10-24364 נעמן ואח' נ' קטן ואח'

- 1 הצירוף האמור. בעקבות כך, הוריתי על תיקון כתב התביעה בדרך של צירופה של האגודה
2 כנתבעת נוספת. בנסיבות, איני רואה מקום לחייב את התובעים בהוצאות האגודה.
3
4 55. הסכומים בהם חויבו הנתבעים, כמפורט לעיל, ישולמו לתובעים תוך 30 ימים אחרת יישאו
5 בנוסף ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מהיום ועד סילוקם המלא בפועל.
6
7
8
9 ניתן היום, י"ג אלול תשפ"ג, 30 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.


11 אמיר טובי, שופט בכיר

- 12
13
14
15
16
17

