



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 24-11-36258 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 24-12-65244 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

בפני כבוד השופטת העמיתה יהודית שבח

מבקשת האישור אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד שחר ולנר ועו"ד נעמי בורשטיין

נגד

מבקשי הביטול 1. אברהם קצין זיאת
2. רויטל סימה זיאת
ע"י עו"ד אסף בן מלך

פסק דין

- 1 בקשות לאישורו ולביטולו של פסק בוררות שניתן ביום ז' מר חשוון תשפ"ה (08.11.2024) ע"י הרכב
- 2 הבוררים כבוד הרב יצחק מידני, כבוד הרב אברהם דרברמדיקר וכבוד הרב אהרן שטיינברג מבית דין
- 3 צדק ובית הוראה לדיני ממונות הישר והטוב חיפה, הקובע כי השכרת בית מבקשי הביטול כמלונית עולה
- 4 כדי הפרת התחייבותם כלפי מבקשי האישור.
- 5
- 6 1. טרם אגש למלאכה ההכרעה אדרש לשאלת הישות המשפטית שהיא הצד הנכון להתדיינויות
- 7 מול מבקשי הביטול - הנתבעים בבוררות, בני הזוג אברהם ורויטל זיאת (להלן בצוותא - זיאת). בפסק
- 8 הבוררות צוין כי הוא ניתן "בדו"ד שבין מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 87-003043-2", בעוד שבכותרת
- 9 בקשת האישור שהוגשה ע"י עו"ד שחר ולנר (להלן - עו"ד ולנר) מטעם האור הגנוז צוין "המבקשים: אור
- 10 הגנוז אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות חקלאית מס' 570030452 וכן למעלה מ-140 תושבים".
- 11 זיאת מצידם ציינו בכותרת בקשת הביטול שזו מתייחסת אל "המשיבים: 1. מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ.
- 12 870030432 [המספר שמופיע בפסק הבוררת] 2. אור הגנוז אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית מס'
- 13 570030452" [המספר שמופיע בבקשת האישור], ועתרו כ"טענה מקדמית" למחיקת בקשת האישור בהיעדר
- 14 יריבות כי "במאגרי משרד הכלכלה והתעשייה, מופיעה אגודה חקלאית פעילה נוספת ביישוב אור הגנוז
- 15 שמספרה 570046508" [מספר שלישי].
- 16 בדיון הבהיר עו"ד ולנר כי "המושב הוא אגודה שיתופית ששמה אור הגנוז אגודה שיתופית להתיישבות
- 17 חקלאית שמספרה 570030452. כנראה שיש טעות סופר בפסק הבוררות. אבל בשטר יש חותמת של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

1 האגודה... אין גם מושב וגם אגודה... יש טעות סופר בספרה 8 הראשונה במקום 5... הסתכלתי על
2 החותמת שמוטבעת על שטר הבוררות ומחותמת זו ניתן לראות מהיכן נובעת הטעות...".

3
4 זה אכן נראה כך. יש מקום להניח, בשים לב לדמיון במספר, בשם ובטשטוש החותמת המופיעה על גבי מסמך
5 שטר הבוררין הנושא את הכותרת "הסכם בוררות" שעמד בבסיס ההתדיינות, כי כבוד הבוררים כיוונו לאותה
6 ישות משפטית שבמספרה נקב עו"ד ולנר בדיון, אך לא דייקו בשמה ובמספרה. מדובר בליקוי מסוג "טעות
7 בתיאור אדם" אותו מוסמך בית המשפט לתקן "...תוך כדי דיון בבקשה לאישור הפסק או לביטולו, אף אם
8 לא היתה פניה לבורר..." (סעיף 22(א)(4) לחוק הבוררות).

9
10 אני מורה אפוא על תיקון התיאור של בעלי הדין בפסק הבוררות כך שהתובע בבוררות יהא – האור הגנוז
11 מושב שיתופי להתיישבות חקלאית 570030452 (יכונה להלן - המושב) והנתבעים, כפי המופיע בפסק
12 הבוררות, אברהם וריטל זיאת.

13 אשר לאותם "140 התושבים" שהוספו לחשובת המושב בהינף יד של עורך התשובה. אלו לא היו צד לדיון
14 בבוררות ויפויי הכוח שהוגשו מטעמם לבית המשפט אין בהם כדי להעלות או להוריד לעניין זה. אני מורה על
15 מחיקתם מההליך.

16 ובאשר לאגודה החקלאית הנוספת שבמספרה נקבו זיאת, הרי משלא התבקש צירופה כצד, ומשזו לא נזכרת
17 בהסכם הבוררות גם לא בפסק הבוררות – אין היא צד להליך.

18
19 2. סכסוך המקור נושא הבוררות מוגדר בהסכם הבוררות מיום כ"א אלול תשס"ג (07.09.2023)
20 כתביעה ל"הפרת הסכם בהפעלת בית מגורים כמלונית". המדובר בתביעה שהגיש המושב נגד הזוג זיאת,
21 שרכשו בית ביישוב, בה עתר המושב לצו האוסר על זיאת להשכיר את הבית לתקופות קצרות למטרות אירוח.
22 המושב טען שהבית נמכר לזיאת בכוונה מיוחדת שיתגוררו בו ויהוו חלק מהקהילה, במובחן מרכישתו למטרת
23 עסק על דרך הפיכתו למלונית והשכרתה לטווחים קצרים.

24
25 3. לאחר שקיימו ארבעה "דיונים ארוכים", כלשון הבוררים, ניתן ע"י הבוררים פסק הבוררות נושא
26 ההליך, המכריע "בתביעה הפרת הסכם בהפעלת בית מגורים כמלונית", וקובע:
27 א. לצד א' הייתה הסמכות לקבוע עם כל דייר ביישוב את כלל התנאים למיניהם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

ב. לאור הנ"ל ההתחייבות בהתאם לאמור בהסכמים שנחתמו ע"י צד ב' עם כלל הרשויות כולל מול צד א' הרי הם בתוקף ומחייבות את צד ב', ולכן השכרת המלונית הינה הפרה בהתאם להתחייבות. ג. למרות האמור זכותם של צד ב' להשכיר יחידת דיור בהתאם לתקנון היישוב. ד. זכותם של צד א' לפנות לכמ"ש לאכוף את פסק הדין..."

בשולי פסק הבוררות הוצע ע"י הבוררים "לחסוך את המשך הדיונים בערכאות ע"י מכירת הנכס כולו לצד שלישי או פתרון אחר בהבנה, וצד א' יסייע לצד ב' בכך כדי למזער נזקים".

4. זיאת, עותרים לביטולו של פסק הבוררות. הם רכשו את הבית ביישוב ביום 01.11.2022 ולטענתם אף עשו בו שימוש למגוריהם בשנת 2023 במשך תקופה של 6 חודשים אך חדלו לעשות כן עקב פרוץ המלחמה. לדבריהם, נדרשו לעמוד ואכן עמדו בפני ועדת קבלה, אך עו"ד ולנר, שהוא גם חבר האגודה השיתופית, וגם משמש כ"יושב ראש היישוב, יושב ראש הוועד" (נספח 3א לתשובה, פרוטוקול בוררות 07.09.2023), הפך ל"רוח החיה בהתפרעויות ובמלחמת החורמה", ודרש מהם לעמוד גם בפני "ועדת קליטה של היישוב", לעבור מבחנים פסיכולוגיים, ואף לחתום על מסמך הנושא את הכותרת "כתב התחייבות בלתי חוזרת" הנושאת את התאריך "16/1/23" (להלן- כתב ההתחייבות) הכולל בין השאר התחייבות כי הבית הנרכש "ישמש למגורי הקבע שלנו במושב ולא לכל מטרה אחרת... לרבות לא כצימר ו/או ביחידת אירוח ו/או מלונית ו/או לכל מטרה מסחרית אחרת ו/או בכלל", וזאת אף שהם כלל לא חברים באגודה השיתופית, אלא רק רוכשי מקרקעין.

זיאת מדגישים כי חרף הקבוע בכתב ההתחייבות, עליו חתמו, הרי בהחלטת האסיפה הכללית של המושב מיום 19.06.2022 נקבע כי "כל תושב יכול להחזיק בביתו 2 צימרים של 45 מ"ר כל אחד".

5. ואלו הן טענות הביטול שבפי זיאת:

עילת הביטול שבסעיפים 24(1) ו-24(9) לחוק הבוררות - משפסק הבוררות עוסק בנושא בלתי בריר ובזכויות חוקתיות: "בענייננו מדובר בעניינים חוקתיים מובהקים במובנם הרחב הנוגעים לזכותו של אדם לשוויון ולקניין ולקבלה כתושב שווה זכויות ביישוב במדינת ישראל וברור כי לא ניתן למסרם להכרעת בורר", אף נוגד את תקנת הציבור בהיותו "עוסק באופן ישיר ומהותי בזכות הקניין של המשיבים, זכויותיהם החוקתיות לפרטיות ולחיים בכבוד", ומהווה "מסמך עושק ומקפח הפוגע בזכויות חוקתיות של המבקשים ומאיין את תכלית תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

עילת הביטול שבסעיף 24(2) לחוק הבוררות - מש"הסכם הבוררות נחתם תוך הפעלת עושק והטעיה על המבקשים", כשברקע לו הטעייתם באמצעות "צו המניעה שהוציא 'בית הדין' של אור הגנוז [ש]אינו תקף כלל";

עילת הביטול שבסעיף 24(4) לחוק הבוררות - מש"ביקשו מבית הדין להביא כעד את מר ערן הוכברג תושב הישוב שעבר אף הוא סכסוך דומה עם המשיבים" אך עד זה לא יכול היה להתייצב בדיון הרביעי, והבוררים סרבו לקיים ישיבה חמישית. בית הדין אף סירב לאפשר לזיאת להעיד עד בלא נוכחות עו"ד ולנר אף שהבוררים היו רשאים להתיר זאת לפי הסכם הבוררות.

עילת הביטול שבסעיף 24(5) לחוק הבוררות - משבית הדין לא הכריע ב"טענה הקריטית והמהותית כי וועדת קליטה... פועלת בניגוד לחוק, וללא סמכות", גם לא ב"טענת האפליה... תושבים אחרים לא התבקשו לחתום על מסמך כזה", ואף לא בשאלת "רישום הערת אזהרה... (כאמור בכתב ההתחייבות) נגד המבקשים".

זיאת שוללים את חוות הדעת עליהן נסמך המושב בהיעדר רלבנטיות משעניין בקבלת חברים לאגודה השיתופית, מעמד אותו זיאת כלל לא ביקשו.

6. המושב טוען כי "...למושב אור הגנוז, בדומה לכל המושבים, ישנה זכות ואף חובה לשמור על ציביונו"; כי "זיאת הינם בעלי הון שביקשו לסחור באופן בלתי חוקי בקרקעות מדינה"; כי זיאת הם "עברייני בנייה" שמטרתם "להתעשר באופן לא חוקי תוך עבירות על דיני התכנון והבניה...".

המושב מלין על ש"תופעת המלוניות הבלתי חוקיות על מגרשי מדינה המיועדים למגורים, הפכה מכת מדינה..."; כי הבית שקנו זיאת "הוקצה בסבסוד מלא על ידי רמ"י למטרת מגורי קבע בלבד"; כי זיאת הם אלו שבחרו את בית הדין; כי בדיוני הבוררות אישר בא כוחם 'אני לא טוען להיעדר סמכות שלכם'; כי ביה"ד קיים ארבעה דיונים ארוכים במהלכם הוגשו "עשרות בקשות ותשובות (כ-30 הוגשו על ידי אור הגנוז, וכ-40 על ידי זיאת) שכללו אינספור טענות וראיות"; כי פסק הבוררות "הקל משמעותית על זיאת" שכן חרף התחייבותם בכתב ההתחייבות, "התיר להם להשכיר צימר (בכפוף למגוריהם בבית באופן קבוע, בהתאם לתב"ע)".

המושב מוסיף וטוען כי זיאת זנחו את טענתם בדבר חוסר סמכות הוועד המכהן לאחר שהפסידו בעתירה שהגישו לבית המשפט העליון נגד ועד המושב; וכי כתב ההתחייבות הינו "הסכם מחייב בין המושב לבין זיאת" כי "מדובר במסמך שכיח בכל הליך קליטה במושבים..." שזיאת אינם יכולים להתנער ממנו, בהלימה לחוות דעתו של עו"ד עומר כהן שנערכה לצורך הבוררות, גם לחוות דעת קודמות מן השנים 2017-2018





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

שניתנו ע"י עו"ד אורי זליגמן, ששימש רשם האגודות השיתופיות, וע"י עו"ד איתן מימוני, היועמ"ש של המועצה האזורית.

במהלך הדיון הדגיש עו"ד ולנר כי לא בכדי נכללים בוועדה האזורית גם נציגי היישוב מש"אחת השאלות שנשאלה שם, האם המשפחה הזו עומדת להעתיק את מגוריה באופן קבע ליישוב"; כי "החשיבות העליונה זה לדעת שבאים להתיישב במקום"; כי ההתקשרות בין המושב לבין התושב אינה נוגעת לנושא חוקתי כי אם חוזי "בסך הכל מדובר בכתב התחייבות בין שני צדדים אזרחיים"; כי את טענת היעדר הסמכות זיאת היו אמורים להעלות בבוררות וכך "היינו חוסכים ארבעה דיונים ו-70 בקשות" וכי "תקנת הציבור היא שקרקעות מדינה לא ינוצלו לרעה ויעשו בהן שימושים אסורים שמחריבים וזו מילה עדינה את ההתיישבות ביישובי הפריפריה. המרקם החברתי ביישובים האלה הוא קריטי..."

7. בסיומה של ישיבת בית המשפט ובהמלצתו הסכימו הצדדים לבוא "בדברים על מנת לנסות להגיע להסדר שיחול לא רק על זיאת אלא על כלל התושבים ביישוב", אלא שחודשים נקפו, ניתנו אורכות, אך הסדר לא הושג.

דיון והכרעה

8. המצע העובדתי אינו שנוי במחלוקת. חרף הצהרותיהם בפני וועדות הקבלה, חרף חתימתם על כתב ההתחייבות, וחרף התחייבותם להתגורר ביישוב, זיאת אינם מתגוררים ביישוב ועושים שימוש בבית שרכשו למטרת השכרתו מעת לעת לתקופות קצרות, למורת רוחם של תושבי היישוב, המנהלים אורח חיים דתי קפדני, ובניגוד לשאיפתם כי אותם מבתי היישוב העומדים למכירה יירכשו ע"י רוכשים מאמינים המתכוונים להתגורר ביישוב ולהיות חלק מהקהילה, ולא ע"י רוכשים שפניהם לפרוייקט מסחרי המתבטא בהשכרת הבית לתקופות קצרות, בדומה למלונית.

9. אתחיל באותן הטענות שלא מצאתי שהן עולות כדי עילת ביטול.

זיאת טוענים לאי מתן "הזדמנות נאותה... להביא ראיותיו" כלשון סעיף 24(4) לחוק, בכל הנוגע להימנעות הבוררים מלקיים ישיבת בוררות חמישית לצורך העדת מר הוכברג. איני סבורה כי זימונה של ישיבה חמישית שתכליתה רק לשמוע את עדותו של הוכברג, בעיקר עת נושא העדות נותר עמום גם בבקשת הביטול, מה גם



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

שאת מחדלם לתאם את הופעת העד באחת מארבע ישיבות הבוררות שהתקיימו לא יכולים זיאת לקוף לחובת הבוררים. כך הם פני הדברים גם ביחס לטענה המתייחסת לרצון זיאת להעיד עד עלום-שם במעמד צד אחד ללא נוכחות עו"ד ולנר, חרף סמכות הבוררים להתיר זאת לפי שטר הבוררין.

"מוסד הבוררות אכן מעניק אוטונומיה לצדדים לעצב את ההליך כראות עיניהם, ואולם אין משמעות הדבר כי הבוררים פטורים מעמידה באמות מידה מסוימות, כגון שמירה על כללי הצדק הטבעי. הגמישות הדיונית של הליך הבוררות אינה אמורה למנוע מתן אפשרות נאותה לצדדים להביא את ראיותיהם לפני בוררים, או להתמודד עם ראיות הצד שכנגד" (רע"א 3744/17 ג'בארין נ' אגאבריה, פסקה 11, ניתן ב-19.09.2017).

10. כן אני רואה כיצד הטענה הנעוצה בהשתייכות שני הצדדים לחברה החרדית, ובמורא הכרוך בכך, עולה כדי עילת ביטול. די להפנות בהקשר זה לרע"א 1307/18 ספירא נ' ביק, ולדברי בית המשפט בדבר חוסר תום הלב הטמון בהעלאת טענה מעין זו: "חוסר תום ליבו של המבקש המשתתף בפועל בבוררות, אך אומר כי השתתפותו תלויה הלכה למעשה בזכייה בה... במקום זאת המבקש אחז את החבל משני קצותיו וקנה מעין 'פוליסת ביטוח' שבכל מקרה לא יפסיד מהליך הבוררות. אם יזכה מה טוב – ונקל לשער כי לו אכן היה זוכה, לא היה מעלה את הטענה כי זכייתו ניתנה בחוסר הסמכות. ואם לא יזכה יטען את טענת חוסר הסמכות. ..." (21.03.2018).

חוסר הכנות בטענת "המורא" מבית הדין מתחזק למקרא התבטאויותיו (השיחה הוקלטה ותומללה) של מר זיאת בישיבה שהתקיימה במזכירות היישוב ביום 19.07.2023, לפיהן רכש את הבית מלכתחילה כנכס מניב וכמקור הכנסה נוסף, וכי הוא עומד על זכותו העקרונית לעשות כן, לרבות אמירה לפיה "אני יודע לריב. אני יודע טוב מאוד לריב", ולפיה "עזוב, אני לא מפחד, אני לא מפחד ממך... אם זה ילך בצורה מכוערת כמו שזה הלך פה... יש בתי משפט יש הכל... אתם יודעים שידכם על התחתונה... אני לא אריב. אני עשוי משיש...". מורא אין כאן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

11. אני דוחה גם את טענת הביטול שנסבה על הימנעות הבוררים מלהכריע בעניינים שהובאו לפתחם.

"יש להראות, על-מנת שניתן יהיה להסתמך על עילת ביטול זו, כי נמסרו להכרעתו של הבורר שאלות שהיו שנויות במחלוקת, אך הבורר לא דן ולא הכריע בהן" (רע"א 7818/11 בבזדה נ' עיריית גבעת שמואל, פסקה 4 לפסק דינו של השופט שהם, 06.10.2013).

מנוסח פסק הבוררות, ובמיוחד מסעיפים א' ו-ב' לפיהם "לצד א' הייתה הסמכות לקבוע עם כל דייר ביישוב את כלל התנאים למיניהם" ו"לאור הנ"ל ההתחייבות בהתאם לאמור בהסכמים שנחתמו ע"י צד ב' עם כלל הרשויות כולל מול צד א' הרי הם בתוקף ומחייבות את צד ב', ולכן השכרת המלונית הינה הפרה בהתאם להתחייבות" – עולה בבירור כי הבוררים היו מודעים היטב לטענת זיאת בדבר היעדר סמכות המושב לאסור עליהם את השכרת הבית, והם והכריעו בטענה על דרך דחייתה, עת ניתן להבין כי הבוררים נתנו חשיבות לחופש ההתקשרות ולחתימת זיאת על כתב ההתחייבות. הבוררים הסתפקו בציון "השורה התחתונה" לפיה מקובל עליהם כי יש ליתן תוקף להתחייבות זיאת כנקודת המוצא להכרעתם, קבעו את הסעד הראוי בגין הפרתה, ודי בכך בנסיבות העניין.

אדגיש כי דיוני הבוררות היו ארוכים והתמקדו בשאלות שהן באמת במחלוקת. כך לדוגמא מחזיקים תמלולי ישיבות הבוררות - 278 עמודים.

למעלה מהצורך אזכיר את הפסיקה הנוהגת ביחס למידת ההנמקה:

"חובת ההנמקה בפסק בורר מיושמת באורח גמיש בהרבה מהמקובל לגבי פסקי דין של בית משפט, ושאלת מידת מילוייה של חובת הנמקה בבוררות נבחנת ממקרה למקרה בהתאם לנסיבותיו. כך, למשל, לענין היקף חובת ההנמקה ינתן משקל לשאלה אם הבורר כפוף לדין המהותי, אם לאו, כמו גם לנסיבות אחרות הקשורות באופיו של הסכסוך" (רע"א 1129/00 כהן נ' Diamond Express Company ואח', ניתן ב-23.07.2000);

אף את ההוראה שבשטר הבוררין, זו המתייחסת להנמקה, לפיה "אנו הח"מ מוותרים מראש על מתן נימוק כל שהוא לפסק הדין שינתן ע"י ביה"ד".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

12. ומכאן, לנושאים המצויים בליבת ההליך – קרי, תוקפו של הסכם הבוררות בשים לב לנושא המחלוקת וכשירותו להתברר בהליך בוררות, תוקפו של כתב ההתחייבות, והטענה לביטול פסק הבוררות מכוח העילה הקבועה בסעיף 24(9) לחוק הבוררות.
- "סעיף 3 לחוק הבוררות קובע כי אין תוקף להסכם בוררות בעניין שאינו יכול לשמש נושא להסכם בין הצדדים. משמעות הוראה זו היא, בראש ובראשונה, כי אין הסכם בוררות יכול להתקיים מקום שהוא נוגע לעניין שמעצם טיבו אינו יכול להידון בבוררות כי אם בערכאות שיפוט בלבד. כך הם למשל... עניינים שנמסרו לסמכות שיפוט ייחודית כגון ענייני מעמד אישי של נישואין וגירושין שעניינם קביעת סטטוס שכוחו יפה כלפי כולי עלמא, או סכסוך שהכרעה בו הינה בעלת משמעות חפצא הפועלת גם כלפי צדדים שלישיים..."
- שנית, הוראה זו חלה על הסכמי בוררות בלתי חוקיים שאי-החוקיות ברורה וגלויה על פניהם, בבחינת 'mala per se' (רע מעצם טיבו). כך הוא מקום ששאלת אי-החוקיות נהירה על פניה ואינה מחייבת בירור וליבון..."
- שונה הדבר מקום שצד להסכם בוררות מעלה טענת אי-החוקיות המחייבת בירור ובחינה לצורך ביסוסה. פנים רבות לטענת אי-החוקיות: אי-החוקיות עשויה להתייחס לעצם ההסדר החוזי המפורש בין הצדדים ולחייב בירור מעמיק לגבי טיב ההסדר על רקע הוראות הדין. היא עשויה להתייחס לתכלית החוזה שאפשר שאינה באה לידי ביטוי מפורש בכתובים כלל, או לאי-החוקיות הנלווית לאופן ביצועו של ההסכם. ואמנם, חוזה עשוי להיחשב פסול בין מבחינת הליך כריתתו, בין מבחינת תוכנו ובין מבחינת מטרותיו... יתר-על-כן, עצם היות חוזה מנוגד לחוק אינו בהכרח קובע את היותו חוזה פסול. הדבר תלוי בפירוש החוק הנוגע בדבר על-פי תכליתו... גם חוזה בלתי חוקי בטל עשוי להצמיח תרופות במשפט... אין מקום להניח כי המחוקק ביקש לשלול מבורר מלכתחילה אפשרות להכריע בתביעה לתרופות שצד עשוי להיות זכאי להן גם מכוח הסכם בטל מחמת אי-החוקיות, על-פי סמכות זהה לזו הנתונה בעניין זה לבית המשפט... המדיניות המשפטית הנוהגת מחזקת אפוא את הנטייה לקיים את הבוררות גם מקום שמועלית כנגדה טענת אי-החוקיות בידי צד המבקש שלא לקיימה, ולהימנע מבירור שיפוטי לגופה של הטענה מקום שהיא אינה מסתברת על פניה, והיא טענה מחקר ובחינה מעמיקים... טענת אי-החוקיות הכרוכה בהסדר כובל איננה מסוג טענות אי-החוקיות שהן בבחינת 'רע מעצם טיבו'. גם כשנמצא הסדר כובל בלתי חוקי, נתון הוא, בתנאים מסוימים, להכשר על-פי החוק. מדובר בעניין העשוי, חרף אי-החוקיות, להוליד עילות תביעה מתחומי משפט שונים העשויות להצמיח זכויות למי מן הצדדים"



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

1 (רע"א 6233/02 אקסטל בע"מ נ' קאלמא ווי תעשיה, שיווק אלומיניום זכוכית ופרזול בע"מ, פ"ד נח(2)
2 634, 669-673).

3
4 העולה מהציטוט שהובא לעיל הוא שיש להבחין בין נושא לא בריר או בלתי חוקי גלוי על פניו – שאין ניתן
5 לבררו במסגרת הליך בוררות, לבין תביעה העשויה להצמיח זכות תביעה חרף טענת חוסר סמכות או אי
6 חוקיות המועלית נגדה, כגון זו הנעוצה באסדרה כזו או אחרת, שאפשר לברר אותה בהליך בוררות, עת
7 הטענות המועלות נגדה תוכרענה לגופן בפסק הבוררות.

8
9 13. העובדות, כאמור, אינן במחלוקת
10 בענייננו. זיאת קיבלו ביום 25.01.2023 את אישורה של ועדת הקבלה לפי פקודת האגודות השיתופיות (להלן
11 – הפקודה), ובעקבותיו קיבלו ביום 06.03.2023 גם את אישור מנהל החטיבה לנכסים של הסוכנות היהודית
12 "להסכמת העברת זכויות בבית המצוי בישוב אור הגנוז...". אלא שהמושב לא הסתפק בכך ודרש, בנוסף
13 לוועדת הקבלה האמורה, כי "תנאי לקבלה למושב אור הגנוז הינו מעבר של ועדת קליטה, אשר קודמת
14 לה ועדת (פגישת) היכרות למול נציגי המושב, וזאת על מנת לבחון התאמת המשפחה הנקלטת למרקם
15 החיים הייחודי במושב, ומעל הכל כדי לוודא שהמשפחה אכן מתכוונת להעתיק את מגוריה למושב, ולחזק
16 את הקהילה במשפחה נוספת... כדי להבטיח את ההתחייבות בעל פה, נוהג המושב (כמו כל מושב)
17 לאשר את התחייבותם בכתב" (סעיפים 55, 57 לכתב התשובה).
18 לכאורה נושא חוקתי.

19
20 כן לא שנוי במחלוקת כי זיאת חתמו על כתב ההתחייבות לפיו לא יעשו "כל שימוש אחר בבית...לרבות לא
21 כצימר ו/או כיחידת אירוח ו/או מלונית ו/או לכל מטרה מסחרית אחרת ו/או בכלל", ולפיו התחייבו "להעביר
22 את הזכויות למי שיאושר לחברות במושב בהתאם והכפיפות להליכי הקבלה לחברות במושב", כשלכתב
23 התחייבות זה נלווה יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר המאפשר למושב "לפעול בקשר עם הבית" (סעיף ח' לכתב
24 ההתחייבות) ושלפי הנוסח הלא חתום שהוגש לבית המשפט במהלך הדיון (ואשר טרם נחתם ע"י זיאת) רשאי
25 המושב למכור את ביתם של זיאת ללא הסכמתם. כן צורפה לכתב ההתחייבות בקשה לרישום הערת אזהרה
26 לטובת המושב להבטחת קבלת הסכמתו לקונה לו יבקשו זיאת למכור את הבית, אם ימכרו (עמוד 519
27 לבקשת הביטול), שנחתמה ע"י זיאת.
28 לכאורה פגיעה בזכות הקניין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

14. חרף האמור לעיל אני סבורה כי הבוררים היו רשאים לדון בסכסוך.
- הסכסוך בגינו פנו הצדדים לבוררות עוסק בשאלת הזכויות בנכס מקרקעין, באפשרות השימוש המסחרי בזכויות אלו, בתוקפו של כתב ההתחייבות על נספחיו, ובהלימה לתיקון 8 לפקודת האגודות השיתופיות. המדיניות המשפטית הראויה לא תמהר לפסול קיום בוררות בכל מקום שמועלות על ידי צד המבקש שלא לקיימה טענות חוקתיות או טענות לאי־חוקיות, אלא רק מקום שטענות אלו ברורות וגלויות על פניהן ללא צורך בדיון ובחינה.
- אני סבורה שיש לראות בהתחייבויות שזיאת קיבלו על עצמם ככאלו המהוות "רע מעצם טיבו" (עניין אקסטל לעיל) או בלתי ברירות על פניהן, באופן הפוסל מלכתחילה התדיינות בבוררות והמקים עילת חוסר סמכות. אף שבחינת חוקיות כתב ההתחייבות ונספחיו מעוררת שאלות חוקתיות, גם קנייניות, קשה לומר שהסוגיה עצמה היא חוקתית בהיקף כזה ההופך אותה לבלתי ברירה.
- גם בהקשר זה ראוי להפעיל נגד זיאת את כלל המניעות כפי רע"א 1307/18 ספירא נ' ביק (שהזכרתי בסעיף 10 לעיל) שכן מי שבחר את בית הדין "הישר והטוב" שדן בסכסוך היו זיאת בעצמם, שלא טענו לחוסר סמכות, הגם שהיו מיוצגים לאורך הליך הבוררות ע"י טוען רבני וע"י עורך דין מטעמם.
- בישיבת הבוררות שהתקיימה ביום 04.04.24 נשאל ב"כ זיאת:
- דין 2: טוב, בוא נסכם את העניין. אתה טוען להיעדר סמכות?**
- עו"ד סגל: אני לא טוען להיעדר סמכות שלכם...אני טוען שאין צד, אין תובע, זה מה שאני טוען"**
- (נומרטור עמודים 100-101 לכתב התשובה),
- וכן:
- דיין: אתה דורש מה שמגיע לך, נבדוק את זה. אם אתה רוצה, זכותך להמשיך, אם אתה רוצה, זכותך לעצור**
- עו"ד סגל: אני ממשיך. אני ממשיך באהבה, אווה, יש לי עוד הרבה מה להגיד".**
- (עמוד 102 לנומרטור לכתב התשובה)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

מכל מקום, הסוגיה הטעונה הכרעה אינה עוברת דווקא דרך מתווה הסמכות. פסק הבוררות צריך להיבחן לגופו, גם לאורן של הטענות לעיל, אל מול תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות, לרבות בראי תקנת הציבור.

15. "הלכה היא כי בית המשפט רשאי לבטל פסק בוררות אשר תוכנו נוגד את תקנת הציבור... מקום בו יש בתוכנו של פסק הבוררות 'כדי לפגוע באינטרסים, בעקרונות ובערכים שחברתנו מבקשת לקיים ולשמר...' (רע"א 98/22 החאן אילת בע"מ נ' גני דוד אילת בע"מ, פסקה 13, ניתן ב-18.01.2022), הכל "בשים לב למשמעותה הייחודית של תקנת הציבור בסעיף האמור, אשר נועדה לאותם מקרים 'חריגים שבחריגים' בהם פסק הבוררות עומד בסתירה לערכי היסוד של השיטה יש לפנות לעילת ביטול זו בזהירות" (רע"א 66946-01-25 מפעלות ייזום פרויקטים ובניה (תמ"א 38) בע"מ נ' גבריאלי בלמס בע"מ, פסקה 8, ניתן ב-29.04.2025).

לנושא זה אפנה כעת.

16. תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות משנת 2011 התקבל על רקע התקיימותה של סימביוזה בין אגודות שיתופיות להתיישבות לבין היישובים עצמם (ראה לדוגמה: ע"פ 10753/04 גולדמן נ' מדינת ישראל, פסקה 9 ניתן ב-20.02.2006), עת אישור וועדת הקבלה שהורכבה מחברי האגודה היה תנאי חיוני להתקשרות עם הגורם הציבורי שהיה בעל המקרקעין. תכליתו של התיקון הייתה "להסדיר את פעולתן של ועדות קבלה... לאזן בין הזכות למימוש עצמי בקהילה לבין הזכויות לכבוד ולשוויון, הן בקביעת אמות מידה לשיקול הדעת של ועדות הקבלה והן בקביעת הליך שיבטיח הפעלה מידתית של אמות המידה הללו... הרכב ועדת הקבלה ישקף היכרות עם היישוב הקהילתי אך מתוך ראייה כללית יותר".

על פי ההסדר שנקבע על פי תיקון מס' 8 בסעיף 6ב(א) לפקודה: "(א) (1) הקצאת מקרקעין לאדם לשם רכישת זכות במקרקעין ביישוב קהילתי שבו פועלת ועדת קבלה, תיעשה לאחר קבלת אישורה של ועדת הקבלה; (2) העברה של זכות במקרקעין שהוקצו לאדם או של זכות במקרקעין שהועברה לפי דין, ביישוב קהילתי כאמור בפסקה (1), תיעשה לאחר שהמעביר קיבל את אישורה של ועדת הקבלה בנוגע לנעבר; הוראות פסקה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם על נעבר המעוניין להעביר את זכותו במקרקעין לאחר; (3) העברת זכות במקרקעין בירושה, בין על פי דין ובין על פי צוואה, ביישוב קהילתי כאמור



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

בפסקה (1), אינה טעונה את אישורה של ועדת הקבלה; ואולם הוראות פסקה (2) יחולו על יורש, בין על פי דין ובין על פי צוואה, המעוניין להעביר את זכותו לאחר".

הנה כי כן, אישור ועדת הקבלה הינו חד כיווני ובלתי הפיך, שלאחריו, בהינתן השלמת עסקה עם בעל הזכות במקרקעין, יהא מקבל האישור מי שתהא בידיו זיקה ישירה למקרקעין, שאינה תלויה בתושבים הקיימים של היישוב הקהילתי או במוסדותיו.

לכך יש להוסיף את המגמה לצמצום כוחם של אנשי היישוב הקהילתי אף במסגרת ועדות הקבלה עצמן. סמכויות ההרכב המקורי של ועדת הקבלה במסגרת תיקון מס' 8, כפי שאומץ בחקיקה גופה (הגם שתוך שינוי בסדר הנציגים) כלל "חמישה חברים והם: שני נציגי היישוב הקהילתי; נציג התנועה שהיישוב הקהילתי מסונף אליה או חבר בה, ואם היישוב הקהילתי אינו מסונף לתנועה כאמור או חבר בה או אם התנועה ויתרה על נציגות – נציג נוסף של היישוב הקהילתי; נציג הסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית; ונציג המועצה האזורית שבתחום שיפוטה נמצא היישוב הקהילתי". המושב כפוף לתיקון מספר 8.

17. בניסיונו לשכנע את בית המשפט בהפטרו מכפיפותו זו, צירף המושב לתשובתו "חוות דעת" המחריגות, לעמדתו, את המחלוקת עם זיאת מהוראות הפקודה ומהתיקון לה.

מעבר לכלל לפיו אין ניתן להגיש כראיה חוות דעת משפטית להוכחת הדין המקומי (ראה לדוגמה: ת"פ 40162/05 מדינת ישראל נ' אלגור, החלטה מיום 12.02.2008), גם אין באותן חוות דעת דבר לגופן. מכתבו של עו"ד אורי זליגמן מיום 07.12.2017 שנכתב "בשם מרשתי" שהיא "אור הגנוז מושב שיתופי", אינו מתיימר להיות חוות דעת לפי תוכנו, משאינו אלא הודעה כי "במושב השיתופי נתקבלה החלטה" נטולת פרטים באשר לזהות הגורם שקיבל אותה, מועדה וכיצד ניתנה, ולפיה "לא תתבצע יותר קליטת חברים לאגודת ההרחבה, אלא קליטה לחברות במושב השיתופי", במטרה להימנע מהוראות התיקון.

גם מכתבו של עו"ד איתן מימוני מיום 26.03.2018 לפיו "לאחר עיון בחוות הדעת מצאתי אותה נכונה ואני מסכים לה" אינו מוסיף דבר. אין אדם מרים עצמו בשרוכי נעליו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

מעבר לשאלת סמכותו של מאן דהוא להוציא "החלטה" עקרונית הקובעת את המתווה בו יתווספו תושבים חדשים ליישוב, אין חולק כי זיאת כלל לא ביקשו להתקבל כחברים, וממילא לא נמצאו בשום שלב במתווה להתקבל כחברים באגודה השיתופית, כך שממילא המסמכים לעיל חסרי רלבנטיות.

18. ונחזור לענייננו.

כתב ההתחייבות מיום 16/1/23 כולל לא רק הוראות חריגות מרחיקות לכת, כמו "קבלת סמכותו ההלכתית של המרא דאתרא כבוד הרב שינברגר שליט"א או מי שכבוד הרב יורה עליו" ו"שימוש בתקשורת כשרה ומסוננת", אלא גם הגבלה קניינית כמו איסור לעשות "כל שימוש אחר בבית....לרבות לא כצימר ו/או כיחידת אירוח ו/או מלונית ו/או לכל מטרה מסחרית אחרת ו/או בכלל", או התחייבות "להעביר את הזכויות למי שיאושר לחברות במושב בהתאם והכפיפות להליכי הקבלה לחברות במושב".

סעיף ח' לכתב ההתחייבות חייב את זיאת לחתום על יפוי כוח נטריוני בלתי חוזר המאפשר למושב "לפעול בקשר עם הבית", ולפי הטיטה שהוגשה, גם למכור אותו בעל כורחם. זיאת טרם חתמו על יפוי הכוח (כך הובהר במהלך הדיון) אך בה בעת חתמו על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת המושב להבטחת קבלת הסכמתו לרוכש מסויים לו ירצו זיאת למכור לו את הבית.

דרישת המושב כי המועמד לרכישת הבית יחתום על כתב התחייבות הכולל חיובים ומגבלות כאלו ואחרים הנוגעים לאורחות חיי בציבור ובתחום הפרט, לרבות הגבלת עבירות זכויותיו בבית- נטולת עיגון בדיון, אינה הולמת את האיזון שקבע המחוקק, גם לא את תכליתה העיקרית של החקיקה, שהיא שלילת האפשרות של נציגי התושבים הקיימים לבחור באופן בלעדי את שכניהם על דרך מניעת רכישת זכויות ו/או מגורים בקרקעות המצויות בשטח היישוב ומשמשות לצורך זה.

העמדת הדרישה לחתימת המועמד על כתב ההתחייבות כתנאי לאי הבעת התנגדות מצד נציגיו בוועדת הקבלה, או כתנאי, ביחס למי שכבר קיבל את אישור הוועדה, להוציא את ההתקשרות אל הפועל – אינה מקימה יחסים חוזיים בני תוקף משפטי, נוכח הוראות סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 לפיו "חוזת שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור – בטל" משיש בהם סיכול של כוונת המחוקק.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

1 אין אפוא מנוס אפוא מהמסקנה לפיה "כתב ההתחייבות" על נספחיו, שהוגדר כנושא הבוררות, בטל מחמת
2 הפגם הכרוך בכריתתו ותכליתו. מסקנה זו שומטת לכאורה את קביעת הבוררים לפיה "לצד א' הייתה
3 הסמכות לקבוע עם כל דייר ביישוב את כלל התנאים למיניהם" (סעיף א לפסק הבוררות) ומקימה עילת
4 ביטול לפי סעיף 24(9) לחוק הבוררות.

5
6 19. אך בכך לא הסתיימה המלאכה.
7 עדיין עלי לבחון האם ניתן להסתפק בביטול/אישור חלקי של פסק הבוררות, והאם חרף קיומה של עילת ביטול,
8 ניתן לאשר את פסק הבוררות, או את חלקו, מש"לא נגרם עיוות דין".
9 להלן נראה כי שילוב בין השניים יביאנו להכרעה צודקת בנסיבות העניין.0.

10
11 אף ש"משעה שנקבע כי תוכנו של פסק הבוררות נוגד את תקנת הציבור, לא יעלה על הדעת כי
12 בית המשפט יאשר" עדיין "יתכן כי במקרים מסוימים ניתן לאשר את פסק הבוררות בחלקו, תוך
13 הותרת החלקים שאינם מנוגדים לתקנת הציבור על כנם וביטול האחרים, תוך שימוש בשיטת
14 'העיפרון הכחול'..." (רע"א 10487/07 עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ נ' זוהר חי,
15 פ"ד סג(3) 795, 829-828);

וכן

16
17 "הוראת סעיף 26(ב) לחוק קובעת כך: 'לא יבטל בית המשפט את פסק הבוררות כולו, אם ניתן לבטלו
18 בחלקו, להשלימו, לתקנו או להחזירו לבורר'. הוראה זו מנחה את בית המשפט להעדיף כל אחת
19 מהאפשרויות – ביטול חלקי, השלמה, תיקון או החזרה לבורר – על פני ביטול פסק הבוררות כולו.
20 הכלל הוא אפוא כי יש ללכת "מן הקל אל הכבד", כאשר ביטול פסק הבוררות כולו צריך להיות שמור
21 למקרים שבהם לא ניתן להותיר אותו על כנו או לתקן את הפגם שבו...
22 אכן, לבית המשפט מסור שיקול דעת רחב ביחס לבחירה בין החלופות העומדות לרשותו שעה שמצא
23 כי מתקיימת אחת מן העילות לביטול הפסק ... אולם אין הוא פטור מלבחון אפשרות לעשות שימוש
24 באחת החלופות במקרים המתאימים" (רעא 18749-09-24 משה ספרין נ' אהרון וולק, כבוד השופט
25 מינץ, פסקאות 18-19).

26
27 בליבת פסק הבוררות מצוי אמנם כתב ההתחייבות שניסח המושב על נספחיו, שדינו בטלות, אך מוזכרות בו
28 גם "ההתחייבות" שזיאת קיבלו על עצמם "בהסכמים שנחתמו ע"י צד ב' עם כלל הרשויות כולל מול צד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

א" שנקבע לגביהם שהם "בתוקף ומחייבות את צד ב', ולכן השכרת המלונית הינה הפרה בהתאם להתחייבות". אף שמסמכי ועדת הקבלה לא הוצגו בפני, אין מחלוקת שזיאת הצהירו בפני ועדת הקבלה כי בדעתם למלא אחרי תנאי המגורים ביישוב, ובא כוחם אף אישר במהלך הדיון לפני כי אכן "תיקון 8 לחוק מחייב מגורים ביישוב" (פרוטוקול עמוד 10 שורה 12). אין מחלוקת כי זיאת הפרו הצהרתם זו, והבית מושכר לתקופות קצרות ומתפקד כמעין מלונית. אין אפוא סיבה לבטל את אותו החלק של פסק הבוררות הקובע שזיאת הפרו את ה"הסכמים שנחתמו ע"י צד ב' עם כלל הרשויות" שנקבע לגביהם שהם "בתוקף" ומחייבים את זיאת.

אין גם סיבה שלא לאשר את הקביעה שבפסק הבוררות, שהשוותה בין זיאת לבין יתר תושבי היישוב, לפיה ניתנה לזיאת, חרף האיסור הגורף שבכתב ההתחייבות, הזכות שניתנה ליתר תושבי היישוב "להשכיר יחידת דיור בהתאם לתקנון היישוב".

20. נותר לדון בסוגיית עיוות הדין.

סעיף 26 (א) לחוק הבוררות מורה כי "בית המשפט רשאי לדחות בקשת ביטול על אף קיומה של אחת העילות האמורות בסעיף 24, אם היה סבור שלא נגרם עיוות דין".

חרף הפגמים שמצאתי במסמך ההתחייבות, על שני נספחיו, שנזקפו לחובת המושב, אני לא מהססת להוסיף ולקבוע שלא נגרם לזיאת כל עיוות דין. להיפך, זיאת הם שנוהגים שלא כהלכה בתושבי היישוב שאך האמינו לזיאת כי ברכישתם את הבית הם מכוונים לעבור להתגורר ביישוב ולהתערות בקהילה, ובמקום זאת הפכו את בית המגורים לפרוייקט מסחרי.

זיאת הצהירו בפני ועדת הקבלה כי בכוונתם להתגורר ביישוב, וכך קבלו את תמיכת נציגי היישוב. זיאת אף חתמו על כתב ההתחייבות בידעם גם את תוכנו, וגם את חשיבותו העקרונית לתושבי היישוב, אלא, כפי שהוברר, מלכתחילה לא התכוונו לקיימו.

עיון בפרוטוקול המתמלל את הפגישה שהתקיימה במזכירות היישוב ביום 19.07.2023 מעלה כי זיאת רכשו מלכתחילה את הבית "כנכס מניב", כפרנסה נוספת, וכי חתימותיהם והצהרותיהם היו מבחינתם "פורמליות" בלבד, ולא נועדו לקיום.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

כך למשל:

"אברהם: הכנסה הזאת לא הספיקה ואני כבר איזה יותר משנה שאני מחפש מקום בצפון. לפי מה שאני התייעצתי והבנתי שזה מכניס...
שחר: מקום מה, להשכיר חפשת? כנסך... כנס מניב?
אברהם: כנס מניב ו... מידי פעם שאני יוכל גם, מקום שיתאים לי מדי פעם לבוא
אברהם: נכס מניב, נכס מניב
שחר: הכוונה שלך שהנכס הזה יהיה כנס מניב לשכירות?
אברהם: כן, כן, כן.

(עמודים 24-25 לנומרטור לתשובת המושב).

ההצהרה על כוונת מגורים נעשתה, כפי שזיאת מאשרים, מן השפה ולחוץ, בהמשך לייעוץ שקיבלו ורק כדי שהמושב לא "יסנן" אותם:

אברהם: קבלתי הדרכה מלאה... הוועד לא יסכים לשמוע שאתה רוצה להשכיר... אם אתה תגיד שאתה בא להשכיר, יסגנו אותך כי לא רוצים אנשים... זה הפורמליות, ככה נכנסים ליישוב. אתה צריך להצהיר שאתה לא משכיר, וכו'
"זה לא שקר. זה כמו ש... כמו שבמס הכנסה אתה מצהיר מה שאתה מצהיר ואתה עושה מה שאתה רוצה".

(עמוד 32 לנומרטור לתשובת המושב).

לכתב התשובה צירף המושב העתקים מפרסומים שנעשים ביחס לבית זיאת:

"השכרה לנופש, השכרת לשבתות וחג"

"אירוח מהממים בוילה יחודית ויוקרתית הממוקמת בלב הישוב אור הגנוז ובמרחק הליכה הרשב"י שבמירון...".

אף שפע של תמונות המתעדות את כלי הרכב והאזרחים המגיעים להתארח בבית.

זיאת קנו בית מגורים והצהירו על כוונתם להתגורר בו, בידעם שתנאי המגורים הוא תנאי בל יעבור לצליחת ועדת הקבלה.

חלקו של פסק הבוררות הקובע שזיאת הפרו את התחייבותם, ואף לא פוסק נגדם סנקציה כספית, גם מעניק להם זכות להשכרת צימר, בכפוף לפסילת כתב ההתחייבות על נספחיו- לא גורם לזיאת עיוות דין, אף עושה עמם חסד.

תוצאה אחרת תביא לכך שיצא חוטא נשכר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 36258-11-24 אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' זיאת קצין ואח'

ת"א 65244-12-24 זיאת ואח' נ' מושב שיתופי אור הגנוז ח.פ. 870030432 ואח'

04 יוני 2025

התוצאה

21. נוכח קביעתי בדבר היעדר תוקף לכתב ההתחייבות ולנספחיו אני מורה על בטלות סעיף א' לפסק הבוררות הקובע כי "לצד א' הייתה הסמכות לקבוע עם כל דייר ביישוב את כלל התנאים למיניהם". בהיעדר עיוות דין אני מאשרת את סעיף ב' לפסק הבוררות אגב תיקונו ולפיו "ההתחייבות בהתאם לאמור בהסכמים שנחתמו ע"י זיאת עם כלל הרשויות הרי הם בתוקף ומחייבות את זיאת, ולכן השכרת המלונית הינה הפרה בהתאם להתחייבות" אני מאשרת גם את סעיפים ג' וד' לפסק הבוררות.

אין מקום לזכות את מי מהצדדים בהוצאות.

ניתן היום, ח' סיוון תשפ"ה, 04 יוני 2025, בהעדר הצדדים.



יהודית שבח, שופטת

