

בית המשפט המחוזי בחיפה

18 אוקטובר 2009

ת"א 817-07 רקפת כפר קהילתי אגודה שיתופית להתיישבות נ' הרינג ואח'

בפני התובעת
כב' השופט רון סוקול

רקפת כפר קהילתי אגודה שיתופית להתיישבות
ע"י ב"כ עו"ד גושן ואח'

נגד

הנתבעים

1. איריס הרינג
ע"י ב"כ עוה"ד פרי
2. גל הרינג
ע"י ב"כ עו"ד עופר ירון
3. מינהל מקרקעי ישראל
ע"י ב"כ עו"ד מצא
מפרקליטות מחוז חיפה

פסק דין

1. תוקפם של הסכמים שנכרתו בין התובעת (להלן "רקפת") לבין הנתבעת 1 (להלן "איריס") ובין הנתבע 3 (להלן "המינהל"), בנוגע להקצאת מגרש ולמגורים בישוב רקפת הם שבמוקד המחלוקת בתיק שבפני.

רקע

2. רקפת הינו ישוב קהילתי במועצה האזורית משגב שבגליל התחתון. המקרקעין עליהם בנויים בתי הישוב הינם בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ומוחכרים לתושבים השונים. חברי הישוב מאוגדים כולם כחברים באגודה שיתופית להתיישבות (להלן "האגודה"). האגודה מעניקה לחברים הגרים בישוב שירותים שונים ובהם מזכירות, דואר, תשתיות וכדומה.

3. הישוב רקפת הוקם על פי הרשאה שניתנה על ידי המינהל לסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן "הסוכנות"). בהתאם להחלטות המינהל, כפי ששונו מעת לעת (ולעניין זה אתיחס בהמשך), מבצעת הסוכנות היהודית את הפיתוח בכל ישוב וממליצה למינהל על המועמדים לקבלת מגרשים.

4. כל מתיישב המבקש לבנות את ביתו בישוב חותם עם המינהל על הסכם פיתוח ובתום תקופת הפיתוח, ולאחר שעמד בתנאי ההסכם והשלים את בניית ביתו, חותם המתיישב על הסכם חכירה עם המינהל. על הסכם הפיתוח חותמים המתיישבים, הסוכנות והמינהל.

האגודה השיתופית אינה צד לחוזה הפיתוח או לחוזה החכירה, אולם בהסכמי הפיתוח שחותם המינהל עם המתיישבים בישוב קהילתי כדוגמת רקפת, מותנית זכותו של המתיישב לחכירת המקרקעין, בחברות באגודה.

כבר כאן אציין כי הליך זה של התקשרות בין המינהל למתיישב המותנה בהמלצת הסוכנות, מעוגן בהחלטה 433 של מועצת המינהל – החלטה בדבר "תנאי הקצאת מגרשים למגורים בישובים קהילתיים בגליל, בעמק עירון, בדרום הר חברון, ברמת הנגב ובערבה"- מיום 2/11/89. סעיף 2 לאותה החלטה קובע:

- (א) המינהל יקצה מגרשים לבנית בתי מגורים בכל ישוב כאמור לעיל על פי המלצת המישיבת, בתנאים הנהוגים במינהל ובכפוף לאמור בהחלטה זו.
- (ב) המישיבת תהיה צד לכל אחד מהסכמי הפיתוח שיחתמו עם המתיישבים, כמקובל במינהל ובשינויים המתחייבים מאופיו של הישוב כישוב קהילתי וממטרות הקמתו, וזאת על מנת שיובטח קיומן של מטרות ההתישבות בהתאם לחוק מעמדן של ההסתדרות הציונית העולמית ושל הסוכנות היהודית לארץ ישראל תשי"ג-1952 ולאמנה שנחתמה על פיו (להלן-"מטרות ההתישבות"). במסגרת זו תדאג המישיבת, בין היתר, להקמת אגודה של המתיישבים ביישוב.
- (ג) לאחר מלוי תנאי הסכם הפיתוח ייחתם עם כל מתישב חוזה חכירה כמקובל במינהל ובשינויים המתחייבים כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל. בחוזה החכירה יובטח החזר השקעותיה של המישיבת על ידי המתיישבים על פי התחייבותם כלפיה.
- (ד) העברת זכויות החכירה תותנה, בין היתר, בקבלת המלצת המישיבת, בכדי להבטיח את קיום מטרות ההתישבות.

נוהלי קבלת חברים לאגודה השיתופית רקפת קבועים בתקנון האגודה (שחלקיו הרלבנטיים צורפו כנספח כא' לתצהיר התובעת). מבלי קשר להליך הקבלה לחברות לאגודה מחויב כל מתיישב לעבור הליך מיון לצורך קבלת המלצה מהסוכנות למינהל בהתאם להחלטה 433 הנ"ל.

5. ההליכים לקבלת המלצה להקצאת מגרש בישוב קהילתי הוסדרו עד לעת האחרונה אך ורק בהחלטות של מועצת המינהל. בעבר נקבעו הוראות להקצאת מגרשים בהחלטה 737 מיום 17/12/95. בעיקרון הוענק הכוח להחליט למי יוקצו המגרשים לאגודה. החלטה זו בוטלה בעקבות פסק דינו של בית המשפט העליון בבג"צ 3939/99 קיבוץ שדה נחום נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד נ(6) 25 (2002) ובמקומה התקבלה החלטה 959 מיום 4/2/03 – החלטה בדבר "בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ, או אגודה שיתופית חקלאית".

גם על החלטה זו הוגשו השגות לבית המשפט עד שביום 1/8/04 התקבלה החלטה חדשה, החלטה 1015 – "החלטה בדבר הליכי המלצה על קבלת מועמדים לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בישובים חקלאיים ובישובים קהילתיים". על פי החלטה זו נקבע כי בישוב קהילתי

קטן תוקם וועדת קבלה שבה יהיו חברים נציג הגורם המיישב (הסוכנות), בעל תפקיד במשרד השיכון, נציג האגודה, נציג המועצה האזורית ונציג התנועה המיישבת (ככל שהדבר רלבנטי).

חשוב לציין כי על החלטות וועדת הקבלה ניתן להשיג בפני וועדת ערר. החלטה 1015 הנ"ל תוקנה ושונתה במעט בהחלטה 1064 מיום 27/7/05.

6. בסעיף 2 להחלטה 1064 נקבעו הקריטריונים על פיהם תפעל וועדת הקבלה. וכך נקבע:

- 2.1. בגיר מגיל 18 ומעלה;
- 2.2. יחיד או בני זוג;
- 2.3. בעל יכולת כלכלית להקמת בית ביישוב, תוך פרק הזמן הקבוע בהסכם הפיתוח עם המנהל;
- 2.4. ביישוב קהילתי: התאמה לחיי חברה בקהילה מצומצמת ביישוב חקלאי: התאמה לחיי חברה בקהילה. אגודה אשר תכלול קריטריון זה בקריטריונים לקליטה ביישוב תכלול גם הוראה לפיה ידרשו כל המועמדים להמציא חוות דעת מקצועית של מכון אליו יופנו על ידי ועדת הקבלה, אשר תבחן את התאמתם לחיי חברה בקהילה מצומצמת ביישוב קהילתי ואת התאמתם לחיי חברה בקהילה ביישוב חקלאי. קביעת ועדת הקבלה בדבר דחיית מועמדים מסיבה זו, תהא מבוססת על חוות הדעת המקצועית.
- 2.5. קריטריונים בדבר אפיונים מיוחדים של הישוב, אם יש כאלה, ובלבד שאלה אושרו מראש על ידי המינהל לאחר שקבלו את אישור רשם האגודות השיתופיות כנדרש. הקריטריונים יפורסמו ע"י האגודה.
- 2.6. התנאים הכלליים בדבר הקצאת מקרקעי ישראל יחולו אף על הקצאות מקרקעין עפ"י החלטה זו.

7. כפי שניתן לראות, רשאית וועדת קבלה של ישוב לבחון גם קריטריונים בדבר מאפיינים מיוחדים של היישוב, אם יש כאלה. מדובר במאפיינים מיוחדים כגון השתייכות לקבוצה מיוחדת שלמענה הוקם הישוב (ראה והשווה למשל לבג"צ 528/88 אביטן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד מג(4) 297 (1989) בו נקבע, בטרם התקבלה החלטה האמורה, כי ניתן לקבוע כללים בדבר הקצאת מגרשים ביישוב רק לבדואים בנגב), או כאשר מדובר ביישוב שהוקם לאוכלוסיה שומרת מצוות בלבד וכדומה.

כבר כאן אציין כי לישוב רקפת לא נקבעו מאפיינים מיוחדים ולא התבקש אישור לקריטריונים נפרדים.

8. לאחרונה, ולאחר הגשת סיכומי הטענות, חל שינוי מסוים במצב המשפטי המפורט לעיל. ביום 3/8/09 אושר בכנסת תיקון לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 (חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), התשס"ט-2009), אשר עיגן בחקיקה את סמכות מועצת המינהל לקבוע כללים לעניין הקצאת קרקע ביישובים קהילתיים קטנים וביניהם כללים בדבר התניית ההקצאה בהסכמת האגודה השיתופית. וכך נקבע בסעיף 4כ':

"המועצה רשאית להחליט, בהתאם לכללים שתקבע, כי הקניית בעלות על ידי הרשות, בנכס מקרקעין באגודה שיתופית שהיא יישוב קהילתי קטן או יישוב חקלאי, תותנה בהסכמת האגודה השיתופית, הסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין; החליטה המועצה כאמור, לא תקנה הרשות בעלות בנכס מקרקעין באגודה השיתופית, אלא לאחר שתימסר לה הסכמה כאמור בכתב; בסעיף זה – "יישוב חקלאי" – אגודה שיתופית שסווגה על ידי רשם האגודות השיתופיות, לפי פקודת האגודות השיתופיות, כמושב עובדים, ככפר שיתופי, כקיבוץ, כמושב שיתופי, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, לרבות הרחבה למגורים של היישוב;

"יישוב קהילתי קטן" – אגודה שיתופית שסווגה על ידי רשם האגודות השיתופיות, לפי פקודת האגודות השיתופיות, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, ומספר בתי האב ביישוב אינו עולה על 500 או על מספר אחר שקבעה המועצה;

"רשם האגודות השיתופיות" – כמשמעותו בפקודת האגודות השיתופיות."

סעיף זה אינו חל על המקרה הנוכחי, מה גם שהמינהל טרם קבל כללים על פיו, אולם עשויה להיות לו השלכה פרשנית ועל כן ניתנה לצדדים אפשרות להשלמת טיעון.

עובדות המקרה

9. הישוב רקפת הממוקם בגליל התחתון בגוש שגב נבנה במשך שנים רבות. לפני מספר שנים הוחלט על הרחבת הישוב במתחם "שכונת הרחבה שלב ה-2". הנתבעים 1-2 (שניהם יחד להלן "הרינג"), הינם בני זוג ולהם שלושה ילדים שהתגוררו באזור הקריות. בשנת 2004 החליטו בני הזוג הרינג לשנות את מקום מגוריהם ולעבור להתגורר ביישוב קהילתי בגליל. הרינג פנו למספר ישובים וביניהם לרקפת על מנת להתקבל כחברים ולבנות את ביתם.

10. מהראיות שהובאו מתברר כי בחודש 5/04 פנו בני הזוג הרינג לרקפת וזומנו לוועדת קבלה של האגודה. מסמכי הפניה והשאלון עליו חתמו לא אותרו ולא הוצגו כראיה (עמ' 28).

11. אין חולק כי בני הזוג התייצבו בפני ועדת קבלה של הישוב (שאינה ועדת הקבלה המוסמכת על פי החלטות המינהל). הגב' ניצה שי, ששימשה כיושבת ראש ועדת הקבלה, סיפרה כי בני הזוג הרינג הגיעו לביתה, שם נפגשו עם חברי הוועדה, נשאלו שאלות ושוחחו עם החברים. בסופה של הפגישה התרשמו חברי הוועדה כי בני הזוג הרינג מתאימים לקליטה בישוב והם הופנו למכון אבחון חיצוני בשם שפי-קינן. ביום 16/6/04 המציא המכון את חוות דעתו (נספח "ב" ל-3) בדבר התאמת בני הזוג לחיי הקהילה. בסיכומו של הדו"ח מצוין כי "התאמתם של המועמדים לקליטה ביישוב גבוהה". בין היתר מצוין בחוות הדעת כי "שניהם מסתדרים היטב בחברה".

12. לאחר קבלת חוות הדעת של מכון האבחון הוזמנו בני הזוג הרינג לוועדת הקליטה האזורית – המוסמכת על פי החלטת המינהל לאשר הקצאת מגרשים ביישובים קהילתיים. ביום 1/8/04 נערכה ישיבת וועדת הקבלה ובסופה הוחלט להמליץ על הקצאת מגרש להרינג.

ביום 11/11/04 שלחה מזכירות האגודה לבני הזוג מכתב ובו היא מודיעה להם כי "אנו שמחים להודיעכם כי סיימתם בהצלחה את תהליך הקליטה ברקפת והתקבלתם למועמדות כחברים באגודה" (נספח ט ל-3). לאחר אותו מועד התעכבו הליכי הקליטה (לעניין זה אתייחס בהמשך) אולם בסופו של דבר נחתם ביום 6/5/08 הסכם בין האגודה לבין איריס בלבד. הסכם זה כונה על ידי הצדדים "הסכם מסגרת" (נספח "ג" ל-1). הצדדים חלוקים בשאלה מדוע נחתם ההסכם רק בין איריס לאגודה ומדוע גל לא חתם עליו, אולם אין חולק כי האגודה הסכימה להתקשר בהסכם המסגרת עם איריס בלבד.

13. מרבית הוראות הסכם המסגרת עוסקות בעבודות הבניה, בתשלום עבור פיתוח ותשתיות וכדומה. עם זאת מתייחס הסכם המסגרת גם לקבלה לחברות ב"אגודה". סעיף 16 להסכם המסגרת קובע:

קבלה לחברות באגודה:

16.1 המשתכן מתחייב כי יפעל בהתאם לתקנון האגודה כדי להתקבל כחבר באגודה.

המשתכן מצהיר ומבהיר כי ברור לו שקבלתו כחבר באגודה, הינה תנאי הכרחי להיותו בעל בית בישוב, בהתאם לתקנון האגודה.

16.2 המשתכן מצהיר כי ידוע לו שבמסגרת קבלתו כחבר באגודה יהיה עליו להכניס לאגודה תשלום עבור דמי השתתפות בקרן ההשקעות לפיתוח של האגודה ו/או בתשתיות על ומבני ציבור ו/או דמי כניסה לאגודה ו/או דמי פיתוח, אך זאת בכפוף לכל החלטה חדשה ו/או שינוי ו/או תיקון של הוראות ממ"י והיועץ המשפטי לממשלה, אם יהיו.

16.3 המשתכן מוסר עם חתימת הסכם זה ערבות בנקאית להבטחת התשלום העתידי כאמור בס"ק 16.2 לעיל. הערבות תהיה לשמונה עשר חודש, ואם לא תהיה הכרעה ברורה בסוגיה נשוא ס"ק 16.4 להלן – תוארך הערבות עד להכרעה כנ"ל.

הערבות תהיה אוטונומית וסכומה יהיה בש"ח שווה ערך לסך עשרת אלפים דולר עפ"י השער היציג הידוע ביום חתימת הסכם זה, שהם סך ₪, וצמודה למדד יוקר המחיה ממועד חתימת הסכם זה. היה והמשתכן ימצא כשיר להתקבל כחבר באגודה, ולא ישלם את סכום ההשתתפות בקרן ההשקעות לפיתוח של האגודה, תהיה האגודה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית כתשלום על חשבון החוב. האגודה תשא בעלות מתן הערבות הבנקאית אשר תשולם לבנק עד לסכום של 1,150 ₪.

16.4 הצדדים מסכימים כי ינהגו בכל הקשור לגביית תשלום דמי ההשתתפות בקרן ההשקעות לפיתוח של האגודה, ו/או דמי כניסה ו/או דמי השתתפות בתשתיות על ומבני הציבור – בהתאם להוראת ממ"י והיועץ המשפטי לממשלה ככל שינתנו כאלה, אם ינתנו. התשלום, אם ישולם, בכל מקרה לא יהיה גבוה יותר מן הסכום השקלי המובטח בערבות הבנקאית נכון ליום התשלום. היה ותהיה רקפת זכאית לגבות תשלום כנ"ל, ישלם המשתכן את התשלום בתוך 30 יום מקבלת דרישה לכך.

14. במקביל לחתימת הסכם המסגרת הופנתה איריס לסוכנות היהודית. לצורך כך נחתמו על ידה ועל ידי האגודה המסמכים הנדרשים. ביום 26/6/06 אושרה הקצאת המגרש בסוכנות ואיריס הופנתה לחתום על הסכם פיתוח במינהל (נספח י"א ל-3).

ביום 25/2/07 נחתם הסכם הפיתוח בין איריס למינהל ולפיו הוקצה לאיריס המגרש ביישוב רקפת לצורך בניית ביתה (נספח ה' ל-3). אין חולק כי איריס שילמה את כל התשלומים הנדרשים לשלטונות המס, למינהל, והחלה בפעולות לבניית הבית.

15. אף שאין לדבר חשיבות לעניין שבפנינו, אזכיר כי תחילה התקשרה איריס בהסכם לבניית הבית עם הקבלן אליו הפנתה אותה האגודה- חברת זליג שניידרמן חברה לבניין בע"מ (נספח ז' ל-3/נ). בסופו של דבר ביקשה איריס לבנות את הבית על ידי קבלן עצמאי, ועל כן פנתה לקבלת הסכמת האגודה. זו ניתנה במכתב מיום 19/7/07 ואיריס התקשרה עם קבלן להתחלת ביצוע עבודות הבניה.

16. ביום 6/8/07 נשלח לאיריס הרינג מכתב בדבר ביטול הסכם המסגרת (נספח יז' ל-3/נ) (להלן: "מכתב הביטול"). במכתב הנ"ל מודיעה האגודה לאיריס כי בעקבות גילוי עובדות שלא היו ידועות לאגודה הוחלט לבטל את ההסכם וכן נאמר בסעיף 3 למכתב הביטול :

"עתה הסתבר לנו כי במהלך אותם הליכי קבלה הטעיתם אותנו, נמנעתם מלהציג לנו מידע רלוונטי וחשוב ביותר, ובכך גרמתם לנו לחתום איתך בלבד על הסכם המסגרת וכל זאת כתוצאה מן ההטעיה שהטעיתם אותנו, במודע".

להמצאת מכתב הביטול קדמה החלטה באסיפת האגודה מיום 5/8/07 שבה הוחלט "לתת מנדט לוועד ההנהלה לנהל הליך משפטי לביטול ההתקשרות עם משפחת הרינג וזאת עד סכום הוצאות של ₪ 50,000 שיש שייגבו מהחברים ב-12 תשלומים חודשיים" (נספח ט' ל-3/ת).

17. העובדות שהתגלו לרקפת ושבעטיין נשלח מכתב הביטול לא פורטו במכתב הביטול ואף לא במכתב שנשלח על ידי בא כוח האגודה למינהל מקרקעי ישראל ביום 15/3/07.

עם זאת עולה מתצהירי העדות שהוגשו ומהעובדות כי המידע שבעטיו החליטו חברי ועדת ההנהלה לשלוח את הודעת הביטול נוגע לעברו הפלילי של גל. הגב' פנינה זרנקין מזכירת הישוב הצהירה כי נודע לחברי ההנהלה שלגל הרינג עבר עשיר של מעשים פליליים והתנהגות בעלת אופי עברייני.

לתצהיר צורפו החלטות שיפוטיות וקטעי עיתונים מהם עולה כי גל הרינג הורשע בת.פ. 180/99 (מחוזי חיפה) בשותפות לביצוע עבירות מרמה ונידון ל-6 חודשי מאסר בעבודות שירות. מדובר בהכרעת דין משנת 2003. עוד הפנתה הגב' זרנקין לפסקי דין בהליכים אזרחיים מהם למדה כי במספר הזדמנויות הועלו טענות על התנהגותו של גל והוא אף חויב בפיצויים בגין מעשי המרמה שבגינם הורשע כאמור.

גם הגב' ניצה שי, יושבת ראש ועדת הקבלה של האגודה, מתייחסת בתצהירה להסתרת עברו הפלילי של גל. עוד ציינה כי בתיקם של הרינג לא נמצא טופסי המועמדות המקובלים. מכאן

הסיקה כי בני הזוג הרינג לא מילאו את הטפסים רק על מנת "שלא יצטרכו למלא את הפרק שכותרתו "פלייליס" [...] אני טוענת כי אי הגשת הטופס הנ"ל על ידי הרינג, הינו חלק מן התרמית שהרינג ביצעו כלפי רקפת!"

18. מר פרידמן, יו"ר ועד ההנהלה של האגודה, הוסיף וציין כי בעקבות המידע שהתגלה לחברי ההנהלה בדבר עברו של גל זומנו בני הזוג לפגישה. הפגישה נערכה ביום 29/5/07. באותה פגישה הציגו בני הזוג "חזית אחידה" והבהירו שמדובר באירועים רחוקים (סעיף 16 ל-ת/3). עוד ציין כי באותה פגישה הציגו בני הזוג מצג כאילו הינם זוג נשוי החיים יחדיו ורק בדיעבד, לאחר הגשת התביעה, נודע לחברי ההנהלה כי כבר בחודש 12/06 חתמו בני הזוג הרינג על הסכם גירושין וכי כיום הינם גרים בנפרד.

מר פרידמן הוסיף וציין כי לקראת אסיפת החברים התברר כי חברים רבים מתנגדים נמרצות לצירוף בני הזוג הרינג לאגודה מהטעם כי "לחברים נודעו העובדות לגבי מעשיו של גל והם הבינו כי מדובר באדם שאינו מתאים לחיים בישוב קהילתי קטן" (סעיף 20).

19. גם בכתב התביעה מציינת רקפת כי הטעם לביטול הסכם המסגרת נעוץ בגילוי העובדות בדבר עברו של גל. כך בסעיף 37 לכתב התביעה נאמר:

למען הסר ספק מובהר שוב כי אילו ידעו רקפת וועדת הקבלה את מה שפורט בסעיף 12 לעיל לגבי גל הרינג אופיו ועברו, הרינג לא היו מתקבלים ולא היו עוברים את וועדת הקבלה. הצלחתם של הרינג לעבור את ועדות הקבלה ולקבל את המלצת רקפת עליהם לממ"י לצורך חתימה על הסכם פיתוח נבעה אך ורק עקב ההטעיה שהטעו את רקפת ואת ועדת הקבלה ואי גילוי הפרטים והעובדות שהיו בהכרח גורמים לפסילתם.

התביעה

20. לאחר שרקפת שלחה להרינג את מכתב הביטול פנתה רקפת גם למינהל בבקשה כי זה יבטל את הסכם הפיתוח עם איריס. כן דרשה רקפת מאיריס להפסיק את עבודות הבניה. הואיל ואיריס לא נענתה לפניויתה הגישה רקפת את כתב התביעה בתיק זה. בד בבד עם הגשת התביעה הוגשה גם בקשה למתן צו זמני להפסקת הבניה (בש"א 12616/07) [פורסם בנבו]. ביום 3/9/07 צויה כב' השופט מ. רניאל על הרינג לא להמשיך בבניה במגרש ברקפת. על החלטה זו הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון.

21. במהלך הדיונים בתיק העיקרי ובטרם הוכרעה בקשת הרשות לערעור לבית המשפט העליון, הגיעו הצדדים להסכמה לביטול צו המניעה כך שאיריס תוכל להמשיך בעבודות הבניה. עם זאת הוסכם כי אכלוס בית המגורים יעוכב עד הכרעה בתיק. בהתאם נמשכו עבודות הבניה (פרוטוקול מיום 6/7/08) של הבית.

22. בכתב התביעה טוענת רקפת כי התנהגות הרינג במהלך המשא ומתן לכריתת הסכם המסגרת היתה נגועה בחוסר תום לב במשא ומתן וכי המצגים שהציגו הרינג היו מטעים. לפיכך

טוענת רקפת כי היא רשאית היתה לבטל את הסכם המסגרת מכוח הוראות סעיפים 12 ו-15 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים). לחילופין טוענת רקפת כי חתמה על הסכם המסגרת עקב טעות ועל כן הינה זכאית לבטלו על פי סעיף 14(א) לחוק החוזים. רקפת מבססת את טענותיה על הסתרת המידע בדבר עברו של גל.

רקפת מוסיפה וטוענת כי משבוטל הסכם המסגרת והרינג לא התקבלו כחברים באגודה הרי שיש לבטל גם את הסכם הפיתוח עמם. רקפת מדגישה כי על פי הסכם הפיתוח מותנית זכותו של המתיישב לקבלת המגרש בחברות באגודה ועל כן משבוטל הסכם המסגרת ונדחתה למעשה בקשתו של הרינג להתקבל לחברות, יש לבטל גם את ההתקשרות עם המינהל להקצאת המגרש. לבסוף טוענת רקפת כי הסכם הפיתוח נכרת רק בעקבות המלצה של וועדת הקבלה של רקפת ומשזו בוטלה יש להצהיר כי הסכם הפיתוח בטל מכוח סעיף 30 לחוק החוזים.

23. הרינג כופרים בטענותיה של רקפת. הרינג מדגישים כי לא הטעו ולא הסתירו כל מידע מרקפת. לטענתם כלל לא נשאלו על ידי רקפת על עברם הפלילי. כמו כן מבהירים הרינג כי עמדו בכל הדרישות לקבלת המגרש וכי במכון האבחון אישרו את התאמתם לחברות באגודה. הרינג מציינים כי במקביל להליכי הקבלה לחברות ברקפת פנו גם לשוב מנוף הסמוך ומדגישים כי לחברי מנוף מסרו את מלוא הפרטים על עברו של גל. איריס מציינת כי מילאו את כל הפרטים עליהם נשאלו בשאלון בטרם זומנו לוועדת הקבלה. מכל מקום טוענים הרינג כי האגודה אינה רשאית לבטל את ההסכם עם איריס וכי הקריטריונים לקבלת מתיישבים חדשים הינם רק אלו הקבועים בהחלטת המינהל וועדת הקבלה שמאשרת הקצאת קרקעות אינה וועדת הקבלה של הישוב.

בני הזוג הרינג מדגישים כי נפרדו ואף הגישו הסכם גירושין לאישור בית המשפט. לפיכך רק איריס חתמה על הסכם המסגרת והסכם הפיתוח. לטענתם איריס מתכוונת להתגורר בישוב עם ילדיה וגל אינו צפוי לגור עמם ועל כן אין כל רלבנטיות לעברו של גל.

24. המינהל גם הוא מתנגד למתן סעדים כמבוקש בתביעה. המינהל מדגיש כי הדרך היחידה להקצאת מגרשים בישוב או לביטול הקצאה, היא זו הקבועה בהחלטות המינהל. לפיכך טוען המינהל כי אם התגלעו נסיבות המצדיקות לדעת רקפת לבטל את החלטת וועדת הקבלה האזורית היה עליה לפנות לוועדה שתדון בבקשתה לביטול הקצאה. עוד טוען המינהל כי על החלטת וועדת הקבלה ניתן להשיג בפני וועדת ערר ואין לעקוף את הדרך הקבועה בהחלטות אלו. המינהל מוסיף כי הליך ההמלצה לקבלת חברים לישוב צריך להיעשות על בסיס קריטריונים מקצועיים אובייקטיביים ושוויוניים, ועל כן אין לקבל ביטול של הסכם על סמך שמועות או השמצות מצד חברים בישוב בלבד.

דיון

25. המחלוקות בתיק זה עשויות לעורר שאלות רבות ונכבדות, כגון בדבר הקריטריונים להקצאת קרקעות על ידי המינהל, סמכויות ועדות הקבלה בישוב לעומת סמכויות ועדות הקבלה

האזורים, היחס בין הקריטריונים להקצאת מגרשים לבין התנאים להתקבל כחברים האגודה, זכותם של עבריינים לשיקום ועוד.

עם זאת דומני כי אין צורך לדון בכל השאלות האמורות ודי להתמקד בסוגיה הפרטנית שהועלתה בתיק, דהיינו האם קמה לרקפת עילה לביטול הסכם המסגרת מחמת חוסר תום לב במשא ומתן – הטעיה או טעות.

הטעיה

26. הטענה המרכזית שהעלתה רקפת הינה כי בני הזוג הרינג הטעו אותה ולא גילו את מלוא העובדות על עברו הפלילי של גל. על פי הנטען נדרשו בני הזוג עם הגשת הבקשה להתקבל לחברות בישוב, למלא שאלון ובו נשאלו שאלות שונות ובהן השאלה האם למי מהם עבר פלילי. הטפסים שנמסרו על ידי הרינג לא נמצאו במשרדי רקפת. עם זאת טוענת רקפת כי בני הזוג הרינג לא גילו את העובדות לאשורן.

27. על סיבת העלמות הטפסים אין בפני ראיה ברורה. הרינג העידו כי מלאו את הטפסים כפי שנדרשו (סעיף 40 לתצהיר איריס נ/3 וסעיף 10 לתצהיר גל נ/4). הגב' זרנקין מזכירת הישוב הבהירה בעדותה שכל מי שמבקש להתקבל לאגודה מחויב למלא את טפסי השאלון (עמ' 12). עוד עולה מעדותה כי הטפסים נשלחים למועמדים ביחד עם דרישה לתשלום דמי הרשמה בסך 180 ₪ (עמ' 19). בדרך כלל מוחזרים הטפסים ביחד עם התשלום, אולם לעיתים יש מועמדים שמביאים את הטפסים עמם לפגישה עם ועדת הקליטה (שם). אין חולק כי הרינג שילמו את דמי ההרשמה אולם טפסי הרישום חסרים. לעומת זאת טופס הרישום שנדרש על ידי הסוכנות היהודית ואשר אף הוא נשלח לכל מועמד על ידי מזכירות היישוב מולא ומצוי בידי רקפת אלא שבטופס זה אין שאלה בדבר עבר פלילי.

28. הגב' ניצה שי, יושבת ראש ועדת הקליטה, העידה כי לאחר שבני הזוג הרינג הגישו בקשה להתקבל כחברים באגודה נערכה עמם פגישה. בפגישה נכחו חברי ועדת הקליטה ובני הזוג. בתצהירה ציינה כי "בפגישה לא עלה כלל נושא של עבר פלילי של מי מבין בני הזוג" (סעיף 14). עם זאת הבהירה כי אילו היה בפניה טופס שבו רשום כי למי מבני הזוג עבר פלילי, סביר להניח כי הנושא היה עולה לדיון (שם). בעדותה הדגישה כי היא משוכנעת שלא היו בפניה בזמן הפגישה טפסי המועמדות של הזוג הרינג אם כי הדגישה כי הבסיס לעדותה הינו כי מעולם לא אבדו להם טפסים (עמ' 28). יש לציין כי מתברר שעל תיוק הטפסים ושמירתם מופקדת הגב' שי בעצמה והיא מחזיקה את כל הטפסים בביתה (עמ' 31). הגב' ניצה שי העידה כי בדרך כלל חברי הועדה מעיינים בטפסים לפני המפגש על מנת להכיר את בני הזוג ובמהלך המפגש נשאלות שאלות ומתפתחת שיחה.

העדה לא הבהירה מדוע לא דרשו חברי ועדת הקליטה את הטפסים לפני המפגש עם בני הזוג הרינג וההנחה כי בני הזוג הרינג בקשו לזרז את ההליך אינה מבהירה מדוע הם לא התבקשו למסור את הטפסים.

29. הגב' ניצה שי הוסיפה כי במהלך הפגישה שוחחו עם הרינג ושאלו אותם על עיסוקיהם ועברם אולם לא נשאלה כל שאלה ספציפית לגבי עבר פלילי (עמ' 28, 29).

השיחה לא תועדה והתנהלה באווירה חיובית ורגועה שבסופה הגיעה ועדת הקליטה למסקנה כי בני הזוג הרינג מתאימים והפנתה אותם להמשך הליך הקליטה.

חשוב לציין כי הגב' שי הבהירה שעל אף העדר טפסים חתומים לא עברה עם בני הזוג על השאלות שבשאלון, לא כל שכן לא בררה מפורשות את סוגיית העבר הפלילי (עמ' 30).

30. אוסיף גם כי שאר חברי ועדת הקליטה לא זומנו לעדות ופרט לעדותה של הגב' שי אין למעשה כל ראייה כי השיחה נוהלה ללא הטפסים הנדרשים.

31. כבר כאן אציין כי קשה ליתן אמון בטענה שבני הזוג הרינג נמנעו מהגשת הטפסים על מנת להסתיר את עברו הפלילי של גל. לא סביר בעיני כי דווקא בעניינם של הרינג ויתרה רקפת על קבלת טפסי המועמדות או כי אלו אבדו באורח מסתורי. תשלום דמי ההרשמה וקיומה של הפגישה עם ועדת הקבלה מחזקים את ההנחה כי הטפסים מולאו ועמדו בפני חברי הועדה כמקובל. אם לא היו מוגשים הטפסים יש להניח כי במהלך הפגישה היו נדרשים בני הזוג למלאם או לכל הפחות היו נדרשים להשיב באופן סדור על כל השאלות בשאלון. גם אם הגב' שי ויתרה על העיון בשאלון לא ברור שזו היתה עמדת חברי הועדה האחרים וכאמור אלו לא זומנו לעדות.

אין זאת אלא שסביר יותר להניח כי הטפסים אבדו אצל התובעת, בין במשרדי המזכירות ובין אצל הגב' שי, ועל כן אין בפני ראייה כלשהי כי בני הזוג הרינג הטעו בעת מילוי הטפסים.

32. כאמור, לאחר הפגישה עם ועדת הקבלה הופנו בני הזוג הרינג למכון שפי-קינן לצורך אבחון. בני הזוג נמצאו מתאימים לחיי קהילה ברמה גבוהה. המאבחנים במכון לא זומנו לעדות ולא הוצגו ראיות כלשהן על השאלות שנשאלו בני הזוג או על התשובות שניתנו פרט לאמור בחוות הדעת (ראה גם עמ' 70-71). מכאן שאין גם כל ראייה כי בני הזוג הרינג הטעו את המאבחנים או כי מסרו להם מידע בלתי מדויק.

33. רקפת מפנה לשאלון שמולא על ידי הרינג בבקשתם להתקבל לשוב מנוף. בשאלון זה במקום המיועד לציין האם למועמד עבר פלילי נרשמה תשובה שלילית. מהטעיית הישוב מנוף מבקשת רקפת ללמוד כי כך גם פעלו הרינג בבקשתם להתקבל כחברים ברקפת.

34. דומה שדווקא התנהלות הרינג במנוף מלמדת על מסקנה הפוכה. אמנם בטופס הבקשה במנוף נרשמה תשובה שלילית, אולם איריס הבהירה כי התייחסה רק לעצמה (עמ' 70).

35. עם זאת אין חולק כי ועדת הקליטה במנוף ידעה על עברו הפלילי של גל. הדבר מופיע בתצהירים של חברי הועדה שצורפו על ידי הרינג כראיה ללא חקירה ועולה גם מעדויות התובעת. הגב' זרנקין סיפרה כי שוחחה עם מר כהנא במנוף וזה אישר לה כי למנוף היה ידוע על העבר

הפלילי של גל. כמו כן אישר לה כי פנה לקינן-שפי ונאמר לו שהרינג הצהירו על העבר הפלילי אולם קינן-שפי סברו שאין בכך כל רלבנטיות לחוות הדעת (עמ' 14).

36. מהתנהלות זו מתחייבת המסקנה ההפוכה מזו לה טוענת רקפת, שהרי אם רצו בני הזוג להסתיר את עברו הפלילי של גל, היו עושים כך לא רק בבקשתם ברקפת אלא גם בישובים אחרים.

זאת ועוד, איריס העידה כי המקרה שבו הורשע גל (בת.פ. 180/99), התפרסם בעיתונות המקומית והארצית. לפיכך הניחו הרינג כי המקרה ידוע גם לחברי ועדות הקליטה (עמ' 65, 79). מאחר ומדובר במידע גלוי, שפורסם בעיתונות הכתובה ובאתרי האינטרנט, לא סביר שבני הזוג הרינג עמלו להסתירו בפני הועדה שהרי יכלו להניח כי העובדות ידועות לחברי הועדות ממקורות אחרים. על כן לא סביר להניח כי בני הזוג הרינג פעלו במרמה וניסו להסתיר מידע גלוי אלא סביר יותר להניח כי השיבו את האמת כשנשאלו.

37. רקפת מוסיפה וטוענת כי אף אם הרינג לא נשאלו מפורשות על עברם הפלילי הרי שהיה עליהם למסור את המידע מיוזמתם. לטענת רקפת יש לצפות ממועמד לחברות שמתבקש לספר על עצמו כי יספר גם על "כתמים" בעברו ובמיוחד כאשר מדובר בהרשעה פלילית.

38. איריס העידה והבהירה כי אינה נושאת "שלט" ומודיעה בראש חוצות על עברו הפלילי של בעלה (עמ' 69 שורה 27). לדבריה כאשר נשאלו על קורות חייהם סיפרו את הדברים הרלבנטיים להליך הקליטה; ספרו על מקום לידתם, מגוריהם, עיסוקם, פעילות הילדים, פעילותם בקהילה וכו'. עוד הדגישה כי עברו של גל זו "היסטוריה, וצריך להמשיך ולחיות".

גל הוסיף ואמר כי הוא מאשר שעשה "שטויות" בעבר אולם שילם את חובו לחברה. עוד הדגיש כי אינו צריך להסתובב עם "חולצה" שעליה כתוב שהיה פושע (עמ' 84). כן הוסיף ואמר:

"אני לא גאה באירוע הזה אני אפילו מתבייש במה שעשיתי, ואני לא אתהדר בזה בראש חוצות, אמרתי את זה פעם אחת בקינן שפי, לא התכוונתי לחזור על זה הלאה, ואם אני מספיק טוב בשביל הצבא, אני בטח טוב בשביל רקפת".

עוד הבהיר כי הניח שעברו ידוע לוועדות הקבלה לא רק מאחר שהדבר פורסם (עמ' 85) אלא גם מאחר ומסר על כך למכון האבחון (עמ' 64). גל הדגיש כי השיב רק על השאלות שנשאל ועל נושאים עליהם נשאל ולא מצא לנכון לנדב עובדות נוספות.

גל הוסיף גם כי איריס היא שרצתה לעבור לישוב רקפת ואילו הוא לא היה מעוניין. לפיכך חשב כי אם יספר למכון האבחון על עברו הפלילי, הדבר יכשיל את קבלתם לישוב (עמ' 86). להפתעתו, ולמרות שסיפר על עברו, מכון האבחון העריך את התאמתם כגבוהה ביותר.

39. כאמור לעיל, הרינג לא הסתירו את עברו הפלילי של גל וציינו זאת הן בפני מכון האבחון וכנראה גם בטופסי הקבלה. עם זאת אין ספק כי לא העלו מיוזמתם, בשיחה עם ועדת הקבלה של

רקפת או בועדת הקבלה האזורית, את הנושא ולא נידבו מידע נוסף. השאלה הנשאלת הינה על כן האם אי מסירת מידע מפורט מהווה הפרה של חובת הגילוי המוטלת על הרינג והאם יש בכך כדי להקים לרקפת עילה לביטולו של הסכם המסגרת.

40. במהלך משא ומתן לכריתת הסכם, ואף לאחריו עשוי צד לחוב חובות גילוי לצד האחר. לא מדובר רק בחובה שלא להטעות ולא למסור מצגי שווא, אלא בחובה אקטיבית למסירת מידע רלבנטי. חובה זו כלולה הן בחובה הכללית לנהוג בתום לב שבסעיף 12 לחוק החוזים, והן בחובות ספציפיות בדינים השונים. הפרת חובת גילוי עשויה אף להיחשב כהטעיה שכן בסעיף 15 לחוק החוזים נאמר כי "הטעיה" "לרבות אי גילוי של עובדות אשר לפי דין לפי נוהג או לפי הנסיבות הינה על הצד השני לגלותן".

היקף חובת הגילוי המוטלת על צד נגזרת מנסיבות המקרה ומטיב היחסים שבין הצדדים; כך למשל מוטלת חובת גילוי מוגברת על ספק כלפי צרכן (ראה ע"א 7298/00 בסט נ' חממי, פסקה 48 (לא פורסם, [פורסם בנבו], ניתן ביום 4/9/07); ס' דויטש, דיני הגנת הצרכן, 96 ואילך (כרך א, 2001)); על בנק כלפי לקוחו ואפילו כלפי ערב (ע"א 6799/02 יולזרי נ' בנק המזרחי המאוחד בע"מ - סניף בורסת היהלומים, פ"ד נח(2) 145 (2003); ע"א 7451/96 אברהם נ' בנק מסד בע"מ, פ"ד נג(2) 337 (1999)), על מי שמצוי ביחסי אמון מיוחדים (ראה ע"א 230/80 פנידר בע"מ נ' קסטרו, פ"ד לה(2) 713 (1981) וד"נ 7/81 פנידר בע"מ נ' קסטרו, פ"ד לז(4) 673 (1983)), ועוד.

41. דומני שלא יכולה להיות מחלוקת כי ביחסים שבין רקפת למועמדים לחברות שוררים יחסי אמון המחייבים את שני הצדדים בגילוי רחב של מידע רלבנטי. לא מדובר בהתקשרות חוזית רגילה אלא בהתקשרות לחברות באגודה שיתופית, לחיי קהילה משותפים ושצפויה להמשך על פני תקופה ארוכה. עם זאת אין בכך כדי להטיל חובת גילוי בלתי מסויגת ואין בכך כדי להטיל חובת גילוי יזומה על הצדדים לחוזה לגבי כל פרט ופרט.

42. גם חובת גילוי רחבה כפופה לכלל הרלבנטיות, דהיינו הינה כפופה לכלל לפיו המידע שגילוי נדרש צריך להיות רלבנטי להתקשרות החוזית. זאת ועוד, מסירת מידע חלקי, גם אם הינו אמיתי, עשויה לעלות לכדי הפרת חובת הגילוי ואפילו לכדי הצגת מצג שווא (דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך ב 792 (תשנ"ג); השווה לחובת הגילוי בחוזה ביטוח ע"א 1530/02 מנורה חברה לביטוח בע"מ נ' יובלים אגודה שיתופית, פ"ד נח(6) 822, 841 (2004)).

43. במקרה הנוכחי איני סבור כי חובת הגילוי המוטלת על מועמד לחברות בישוב מחייבת אותו למסור מידע מפורט לגבי כל "כתם" ו"כתם" בעברו ואף לא לגבי כל פרט הנוגע להליכים פליליים שננקטו נגדו.

משנשאלו הרינג על עברם הפלילי והשיבו, אין לצפות מהם ואין לדרוש מהם כי יוסיפו מיזמתם וימסרו מידע ופרטים על אותו עבר. כך גם איני סבור כי מועמד שכלל אינו נשאל על עבר פלילי צריך מיזמתו למסור מידע שכזה. עברו הפלילי של אדם אינו צריך ללוותו לכל אשר יפנה. לחברה אינטרס חשוב בשיקום של עבריינים וקבלתם לקהילה. אין לצפות כי אדם ימסור מידע על

עברו הפלילי, אלא מקום שהמידע רלבנטי להתקשרות או שקיימת חובה למסירה. כך למשל כאשר העבר הפלילי רלבנטי לקבלת החלטה של רשות ציבורית (כמו לעניין זכאות לתעודת עולה) הסתרת המידע או מתן מידע חלקי לגביו מהווה הפרה של חובת הגילוי (ראה למשל בג"צ 1227/98 מלבסקי נ' שר הפנים, פ"ד נב(4) 690 (1998)). עם זאת מקום שבו העבר הפלילי אינו קריטריון רלבנטי, אין חובה למסרו.

44. ראינו כי על פי החלטת המינהל נקבעו קריטריונים להקצאת מגרשים בישובים קהילתיים, וקיומו או העדרו של עבר פלילי אינו נמנה עליהם.

יתירה מזו, גם האגודה אינה סבורה שעבר פלילי של מועמד מונע ממנו להתקבל לחברות באגודה (עמ' 41, 46).

משמע, עברו הפלילי של גל לא אמור היה להיחשב כפרט מהותי בשיקולי האגודה האם לקבל את הרינג לחברות והאם להמליץ לועדת הקבלה האזורית לאשר את הקצאת המגרש. לפיכך די במסירת המידע על קיומו של עבר פלילי כדי למלא את חובת הגילוי ואין כל פגם בכך שהרינג לא טרחו להרחיב בעניין ולא פירטו את כל המידע הנוגע לעברו של גל.

45. בטרם סיום פרק זה ראוי לציין כי רקפת הצביעה רק על הרשעתו של גל בת.פ. 180/99 בעבירה של זיוף מסמכים במסגרת עסקאות מקרקעין. שאר ההחלטות השיפוטיות שהוצגו עוסקות בתביעות אזרחיות כנגד גל ואחיו רן הרינג. משמע, ככל שהובא לעיוני מדובר רק בהרשעה אחת. אמירות של שופטים ובעלי דין לגבי מהימנותו של גל בהליכים שונים, כלולים בהגדרת "עבר פלילי".

46. ניתן לסיים פרק זה ולקבוע כי לא הוכח שהרינג הטעו את רקפת או מי מחברי ועדת הקליטה בכל הנוגע לעברו הפלילי של גל, וכי הרינג לא הפרו כל חובת גילוי כלפי רקפת. מכאן שלא היתה לרקפת כל עילה לבטל את הסכם המסגרת בשל "הטעיה" או ניהול משא ומתן בחוסר תום לב.

47. חשוב גם לזכור כי הסכם המסגרת נערך אך ורק בין איריס לבין האגודה. גל אינו צד להסכם המסגרת. לכאורה המסקנה המתחייבת הינה כי יש לבחון רק את מילוי חובת הגילוי על ידי איריס, אולם מאחר והליך הקליטה החל כששני בני הזוג הרינג נרשמו כמועמדים התייחסתי להפרת חובת הגילוי ולהטעיה מצד שניהם.

עילות ביטול נוספות

48. רקפת העלתה בתצהירה ובסיכומיה טענות נוספות המצדיקות לטענתה את ביטול ההסכם. רקפת מציינת כי גל ואיריס הטעו אותה בשני עניינים נוספים; הגשת מועמדות למנוף; והפירוד בין בני הזוג.

טענות אלו מחייבות התייחסות נפרדת. ראשית יש לזכור כי עילת הביטול שבעטיה נשלח מכתב הביטול הינה אך ורק ההטעיה בעניין עברו הפלילי של גל. בנסיבות אלו יתכן שביסוס עילת הביטול על טענה בדבר הטעיה אחרת מחייבת משלוח הודעת ביטול חדשה בתנאים ובמועדים הקבועים בדיון (ראה ע"א 262/86 רוט נ' Deak & Co, פ"ד מה(2) 376, 353 (1991), ומנגד פרידמן וכהן הנ"ל, כרך ב עמ' 1090; רע"א 6553/97 חגאי נ' חברת עבודי חיים בע"מ, פ"ד נב(2) 360, 345 (1988)). משנקבע כי הרינג לא הטעו את רקפת בענין עברו הפלילי של גל, אין לכאורה תוקף להודעת הביטול שניתנה עקב כך.

שנית, יש לציין כי הודעת הביטול נחזית לשקף את החלטת אסיפת חברי האגודה מיום 5/8/07 אולם לא כך הדבר. מר פרידמן מאשר בעדותו כי עוד טרם האסיפה החלה ההנהלה לפעול לביטול ההתקשרות עם איריס (עמ' 52-53), כך בחודש 6/07 פנו חברי ההנהלה למינהל וביקשו את ביטול ההסכם עם איריס (ראה נספחים ד(1) ו-ד(2) ל-ת/3). לבסוף יש לזכור כי הליכי קבלה לחברות והפסקת חברות באגודה מעוגנים בהוראות התקנון. על פי הסכם המסגרת התחייבה איריס לפעול על פי תקנון האגודה ולהגיש מועמדותה לחברות (סעיף 16). תקנון האגודה במלואו לא הוגש כראיה אולם מהסעיפים שצורפו (נספח יא' ל-ת/3) עולה כי מועמדותו של אדם לחברות תחל רק במועד שבו החל להתגורר בישוב (סעיף ו). רק בתום תקופת המועמדות, ואם לא התקבל חבר באגודה, רשאית האגודה לדרוש מהמועמד למכור את ביתו ביישוב (סעיף ז). כאמור, לא הובאו בפני כל סעיפי התקנון אולם יש להניח כי קיימים קריטריונים לאישור מועמדות. יש להניח כי נקבעו הוראות בדבר דרך קבלת ההחלטה לאשר חברותו של מועמד, הגורמים המוסמכים, האישורים הנדרשים וכו'. בהעדר התקנון לא נכון לקבוע האם ההחלטה להפסקת ההתקשרות התקבלה על פי הקריטריונים הקבועים בו.

זאת ועוד, הקריטריונים לקבלת חבר לאגודה אינם מותנים רק בהעדפותיהם של חברי האגודה וכבר נפסק כי הקריטריונים של אגודה צריכים לעמוד במבחני סבירות, הגינות, שוויון (ראה למשל ע"א 8223/99 ברוך נ' עזריאל- מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ, פ"ד נ(3) 742 (2002)). כאן אוסיף כי פרוטוקול האסיפה שהוצג לעיוני (נספח ט' ל-ת/3) אינו מעיד על הדיון שנערך. לא ידוע מהם השיקולים ששקלה האסיפה, אילו נתונים הובאו בפני אסיפת החברים, האם ניתנה להרינג אפשרות להגיב, בכתב או בעל-פה, וכדומה. כל שנאמר בהחלטה הינו כי ניתן "מנדט לוועד ההנהלה לנהל הליך משפטי לביטול ההתקשרות עם משפחת הרינג...", זוהי אינה החלטה מנומקת וערוכה כדין להפסיק הליך של מועמדות לחברות. צריך לזכור כי להחלטה על הפסקת חברות או אפילו הפסקת מועמדות יש השלכות רחבות ביותר על המועמד. כך איריס התקשרה עם הסוכנות ועם המינהל, התקשרה עם קבלנים, הוציאה הוצאות נכבדות והכל תוך הסתמכות על ההחלטה לאשר את הקצאת המגרש. מכאן שהחלטה על הפסקת הליך קליטה של מועמד חייבת להיעשות על פי כללים ברורים ומתוך איזון בין השיקולים והאינטרסים השונים. דומני כי חייבת גם להינתן למועמד שאת הליך קליטתו מבקשים להפסיק זכות טיעון בפני הגורמים המוסמכים לקבל החלטה בעניינו. במקרה הנוכחי ברי שהחלטת רקפת אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות אלו.

לבסוף אציין כי איני משוכנע שגם העילות הנוספות שנטענו מקנות לרקפת עילה לביטול הסכם המסגרת. לא הועלתה כל טענה כי הרינג נשאלו האם פנו ליישוב נוסף ולא נטען כי נדרשו שלא לעשות כן. לא ברור לי מדוע הפנייה ליישוב נוסף במקביל להליכי המיון והקליטה ברקפת מהווים הטעיה או חוסר תום לב. אך טבעי הוא כי מי שמעוניין להיקלט ביישוב קהילתי יבחן אופציות שונות בטרם יקשור את עתידו ליישוב כלשהו.

אין כל ראייה כי בני הזוג הרינג הודיעו לרקפת על הפירוד ביניהם וייתכן כי נטעו בלב חברי ההנהלה תחושה כי היחסים ביניהם תקינים. עם זאת ברגע האמת כשנדרשו לחתום ביקשו בני הזוג כי רק איריס תחתום על הסכם המסגרת ועל כן ספק אם יחסי בני הזוג רלבנטיים להתקשרות זו עם איריס בלבד, שלה הסכימה רקפת.

49. רקפת העלתה בסיכומיה טענות נוספות על התנהגותה של איריס לאחר שהחלה בבניית ביתה. כן הובאו ראיות על אירוע של חיבור שלא כדין למערכת החשמל של שכן ועוד. בשל התנהגות זו טוענת רקפת כי איריס אינה מתאימה לחיי קהילה. טענות אלו מוטב היה שלא היו נטענות ואין בהן אלא כדי ללמד כי נציגי רקפת מוכנים לעשות הכל כדי למנוע את מגוריה של איריס ביישוב. מדובר במקרה בודד שבו קבלן שביצע עבודות בביתה של איריס התחבר לשקע החשמל של שכן. אין חולק שאיריס התנצלה על הדברים ואף הציעה לשאת בתשלומים.

50. נזכיר שיחסי שכנות טובה מבוססים על הדדיות ואם אירעה תקלה וטעות של קבלן מבצע אין ללמוד מכך כי איריס אינה מתאימה לחיי קהילה וכי לא ניתן לחיות עמה בשכנות טובה.

סוף דבר

51. משבאים אנו לסופה של ההכרעה מתחייבת המסקנה כי דינה של התביעה להידחות. ביטול ההסכם עם איריס לא נעשה על בסיס עילות ביטול כדין. לא הוכחה הטענה ולא הוכחו עילות ביטול.

בכתב התביעה נטען כי איריס וגל אינם מתאימים לחיי קהילה, לדברים אלו לא הובא כל בסיס.

דומני כי כל ההליך לקבלת ההחלטה לנקיטת צעדים משפטיים כנגד איריס וגל התבסס על שמועות והכפשות שאינן מתאימות לניהולם של חיי קהילה ביישוב קטן. דווקא בשל כך שרקפת הינו ישוב קטן וייחודי, המבקש לאגד בתוכו חברים הפועלים ביחד לקידום הקהילה והחברה צפוי היה כי ינהגו אחרת במקרה הנוכחי. החלטה כה מהותית בנוגע למועמדים לחברות אינה יכולה להתבסס על שמועות ועל רסיסי מידע. אגודה העושה את תפקידה כראוי, והמבינה את תפקידה ואחריותה כלפי כלל התושבים, ואת אחריותה כלפי תושבי המדינה שהעניקו לה זכות מיוחדת לקבלת חברים, צריכה להקפיד על קיומם של הליכים מקצועיים והוגנים הן בקבלת חברים והן בהפסקת חברות. במקום לנהל הליך תקין, לברר את העובדות לאשורן, לכנס את הגורמים

המתאימים ולאפשר להרינג להביא את גרסתם, פעלו חברי ההנהלה של רקפת בחפזון וכמי שכפאו השד ועשו ככל שניתן למנוע את קבלתה של איריס לאגודה. ספק בליבי האם חברי האגודה שהצביעו בישיבה מיום 5/8/07 ידעו את העובדות לאשורן, ידעו במה ומתי הורשע גל הרינג, ידעו מה נמסר לוועדת הקבלה ולמכון האבחון וידעו על המלצת מכון האבחון.

52. אשר על כן הנני דוחה את התביעה ומורה על ביטול כל הסעדים הזמנים שניתנו בנוגע לאכלוס הבית.

רקפת תשלם לאיריס הוצאות משפט בסך של 30,000 ₪, לגל תשלם הוצאות בסך של 25,000 ₪ ולמינהל הוצאות בסך של 20,000 ₪ נוספים. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

רון סוקול 54678313
ניתן היום, ל' תשרי תש"ע, 18 אוקטובר 2009, בהעדר הצדדים.

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה