



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 2853/16

ע"א 2890/16

לפני: כבוד המשנה לנשיאה (בדימי) ס' ג'ובראן
כבוד השופט נ' סולברג
כבוד השופטת ע' ברון

המערערים בע"א 2853/16
והמשיבים 1-6 בע"א 2890/16:

1. עו"ד גולן משעלי
2. הילה טוכמכר משעלי
3. גלית סקוברוניק
4. עו"ד יצחק סקוברוניק
5. אושרת יעקב
6. דניאל יעקב

נ ג ד

המשיבה 2 בע"א 2853/16
והמערערת בע"א 2890/16: מתיישיבי שריד – אגודה שיתופית להתיישבות
קהילתית בע"מ

המשיבים 1 ו-3 בע"א 2853/16
והמשיבים 7-8 בע"א 2890/16: 1. קיבוץ שריד – אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
3. הוועד המקומי שריד

ערעור וערעור שכנגד על פסק דינו של בית המשפט
המחוזי נצרת מיום 23.2.2016 ב-ת"א 5719-09-14
שניתן על ידי כבוד השופט ע' טאהא

תאריך הישיבה: י"ב בשבט התשע"ז (08.02.17)

בשם המערערים בע"א 2853/16
והמשיבים 1-6 בע"א 2890/16: עו"ד גולן משעלי

בשם המשיבה 2 בע"א 2853/16
והמערערת בע"א 2890/16: עו"ד עומר כהן; עו"ד גיל דגן

בשם המשיבים 1 ו-3 בע"א 2853/16
והמשיבים 7-8 בע"א 2890/16: עו"ד עומר כהן; עו"ד גיל דגן

פסק-דין

השופטת ע' ברון:

1. ערעור וערעור שכנגד על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בנצרת (כבוד השופט ע' טאהא) מיום 23.2.2016 (ת"א 5719-09-14). עניינו של ההליך הוא בחיובם של מתיישיבים בשכונת הרחבה בקיבוץ שריד, בתשלומים בגין שירותים קהילתיים הניתנים לתושבים מאת אגודה שיתופית קהילתית המאגדת הן את חברי הקיבוץ והן את המתיישיבים בהרחבה (שאינם

חברי הקיבוץ). נקודת המוצא העקרונית לדיון, היא שחיוב המתיישבים בהצטרפות לאגודה הקהילתית כתנאי לקבלתם ליישוב, מהווה פגיעה בעקרון חופש ההתאגדות והחופש מהתאגדות.

הצדדים

2. המערערים ב-ע"א 2853/16 (המשיבים 1-6 בע"א 2890/16) מתגוררים בשכונת הרחבה של קיבוץ שריד שבעמק יזרעאל ואינם חברי הקיבוץ (להלן: המערערים). המשיבה 1 ב-ע"א 2853/16 (המשיבה 7 בע"א 2890/16), קיבוץ שריד אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, היא אגודה שיתופית המאגדת את חברי קיבוץ שריד (להלן: הקיבוץ); המשיבה 2 בע"א 2853/16 (המערערת ב-ע"א 2890/16), מתיישיבי שריד אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ, היא אגודה שיתופית המאגדת את הקיבוץ, חברי קיבוץ ותושבי שכונת ההרחבה (שאינם חברי קיבוץ) (להלן: האגודה הקהילתית או האגודה). המשיב 3 בע"א 2853/16 (המשיב 8 ב-ע"א 2890/16) הוא הוועד המקומי שריד, האמון על מתן שירותים מוניציפאליים לתושבי היישוב בהתאם להסמכה שניתנה לו מאת המועצה האזורית עמק יזרעאל ולפי צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958 (להלן: הוועד המקומי ו-המועצה האזורית).

רקע עובדתי

3. ראשית, מספר מילים על שכונות הרחבה ביישובים חקלאיים. כידוע, רשות מקרקעי ישראל (שהחל מיום 1.3.2013 החליפה את מינהל מקרקעי ישראל) היא הגוף האמון על ניהול מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) וזאת מכוח חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 (ובשמו הקודם – חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960). בהחלטה מספר 1 של מועצת מקרקעי ישראל (להלן גם: המועצה) משנת 1965, נקבע כי מגורים ביישוב חקלאי נועדו למשפחת החקלאי, כחלק מנחלה שנמסרה לו לצורך עיבוד חקלאי. עם זאת במרוצת השנים, ולנוכח גידול האוכלוסייה והצורך בריענון גילם של המתיישבים, הכירה המועצה בנחיצות של הקצאה מסוימת של מגרשים לבנייה למגורים גם ביישובים חקלאיים. לפיכך, בשנות התשעים של המאה הקודמת קיבלה המועצה מספר החלטות שאיפשרו ליישובים חקלאיים ליזום הרחבה של היישוב, על ידי תכנון מגרשי מגורים על שטחים המהווים חלק מהמשבצת החקלאית.

בהתייחס להקצאת מגרשי המגורים בהרחבות, המועצה קבעה כי יש ליתן משקל של ממש לעמדת האגודה השיתופית בדבר התאמתם של רוכשי הזכויות להתיישבות ביישוב. זאת, מתוך הבנה שהיישוב החקלאי מהווה קהילה קטנה הנסמכת על שיתוף פעולה בין התושבים, ותפישת שלפיה יש חשיבות לנכונותם ויכולתם של מתיישבים חדשים להשתלב בחיי הקהילה של היישוב כפי שעוצבו על ידי תושבי המקום. משכך, ועל אף שהחלטה הסופית בדבר הקצאת המגרשים נתונה אך ורק לרמ"י, נדרשת המלצה מאת האגודה השיתופית של היישוב

החקלאי להעברת הזכויות. במסגרת החלטות המועצה הוקמו ועדות קבלה ליישובים, נקבעו סדרי עבודתן, וכן נמנו הקריטריונים שהן רשאיות לשקול בעת בחינת התאמתם של מועמדים להתיישבות (בעת הרלוונטית עמדה בתוקפה החלטה מספר 1064 מיום 27.7.2005). יצוין כי בשנת 2010 תוקנה פקודת האגודות השיתופיות, והוסף לה פרק שמטרתו להסדיר את פעולתן של ועדות הקבלה בחקיקה ראשית (ראו: הצעת חוק לתיקון פקודת האגודות השיתופיות (מס' 8) (ועדות קבלה ביישובים קהילתיים), התש"ע-2010, ה"ח 341, בעמ' 222 (12.7.2010)). חקיקה זאת נסמכה במידה רבה על החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אך בשינויים מסוימים.

4. במהלך העשור הראשון של שנות האלפיים הוחלט בקיבוץ שריד על הרחבת היישוב והצטרפות משפחות של תושבים שאינם חברי קיבוץ. כחלק מההיערכות להרחבה, הוקמה האגודה הקהילתית – במטרה שתאגד הן את מי שהם חברי הקיבוץ והן את מי שאינם כאלה. בתקנון האגודה נקבעו מטרותיה וסמכויותיה, ובין היתר – "ליזום, לארגן ולנהל, בתחום האגודה, שירותים מוניציפליים ופעולות נוספות מכל סוג, בתחום חיי חברה וקהילה, לרבות חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, בילוי, שמירה וביטחון, רווחה חברתית ואיכות חיים" (סעיף 5.2 לתקנון). עם זאת, וחרף לשון התקנון בעניין זה, אין מחלוקת בין הצדדים כי המועצה והוועד המקומי בלבד הם בעלי הסמכות לפי דין לספק שירותים מוניציפליים; ולגרסת האגודה הקהילתית היא מוסיפה על שירותים אלה, מעשירה ומשדרגת אותם, ובמובן זה היא מספקת שירותים אחרים מאלה שבהם מחויבים המועצה האזורית והוועד המקומי.

בהמשך להקמת האגודה הקהילתית, נחתם הסכם משולש שהצדדים לו הם הקיבוץ, האגודה הקהילתית והוועד המקומי (להלן: הסכם האגודות), ומטרתו לקבוע את אחריותם של הוועד המקומי והאגודה הקהילתית לאספקת השירותים המוניציפליים והקהילתיים לקיבוץ ולהרחבה. במבוא להסכם האגודות הצהירו הצדדים כי הם "מעוניינים כי לצד הקיבוץ תקום הרחבה אשר בה יתגוררו משתכנים החברים באגודה (האגודה הקהילתית-ע"ב)", תוך ניהול חיי תרבות, חברה וחינוך משותפים ותוך שיתוף פעולה קהילתי ומוניציפלי מלא בין הקיבוץ וחבריו לבין האגודה וחבריה". בהסכם גופו נקבע כי הוועד המקומי והאגודה הקהילתית יהיו אחראים לאספקה וניהול של השירותים המוניציפליים והקהילתיים לכל התושבים, בהתאם להסכמות שיושגו ביניהם. ועוד נקבע בהקשר זה כדלקמן:

3.1. בכפוף לכל דין ובכפוף להוראות הסכם זה, הגופים המוניציפליים (הוועד המקומי והאגודה הקהילתית-ע"ב) יקבלו לידיהם את הסמכויות, החובות והזכויות ביחס למתן שירותים קהילתיים ומוניציפליים ליישוב ולתושביו בשטח המחנה (הקיבוץ וההרחבה-ע"ב), לרבות (אך לא רק) (להלן: 'פעילות מוניציפלית'):

- 3.1.1. ביטחון, תברואה, אשפה, נוי ציבורי תשתיות ציבוריות, תאורת רחוב ותאורת בטחון גידור וכו'.
- 3.1.2. חינוך, לרבות חינוך משלים ביישוב ולרבות פעילויות ספורט ונוער.

- 3.1.3. תרבות, חגים, פעילויות ציבוריות למיניהן וכדו'.
 3.1.4. שירותי סעד ורווחה.
 3.1.5. שירותי דת.
 3.1.6. שירותים קהילתיים אחרים עליהם יוסכם בין הקיבוץ לגופים המוניציפליים.
 3.1.7. קשר עם המועצה האזורית (להלן- 'המועצה') בנושאים מוניציפליים, לרבות ייצוג חוקי כלפי המועצה.
 3.1.8. שימוש בתקציבים מוניציפליים, לרבות גביית מיסים מוניציפליים (לרבות היטלים ואגרות), ושימוש בכספים שייגבו.
 3.1.9. הקמה ו/או הפעלה ותחזוקה של מבני ציבור ושטחי ציבור."

5. בשנת 2007 נמצאו המערערים זכאים להקצאת מגרשים לבנייה בהרחבה בקיבוץ שריד, וזאת לאחר שעברו בהצלחה תהליכי קבלה שכללו ריאיון על ידי ועדת קבלה ומבדקי התאמה חיצוניים. בהמשך לכך, ובמקביל להקצאת זכויות בהרחבה על ידי רמ"י, חתם כל אחד מהמערערים על הסכם עם הקיבוץ, שמטרתו להסדיר את יחסי הצדדים (להלן: הסכם המשתכנים). יצוין כי הסכם המשתכנים נערך על ידי הקיבוץ בנוסח אחיד לכל מתיישבי ההרחבה.

בעיקרו, הסכם המשתכנים מסדיר את הבנייה במגרשים ואת הפיתוח של ההרחבה ושל התשתיות הציבוריות; קובע כי המשתכנים אינם רשאים להעביר את זכויותיהם במגרשים לצדדים שלישיים, אלא בכפוף לאישור מראש מאת הקיבוץ והאגודה הקהילתית; ומחיל על המתישבים חובת הצטרפות לאגודה הקהילתית. נוסף לכך, על פי ההסכם חלה על המשתכנים חובת תשלום בגין שירותים שיסופקו להם על ידי הוועד המקומי והאגודה הקהילתית. הוראה חוזית זו מצויה בסלע המחלוקת שבין הצדדים, ועל כן אביאה כלשונה:

"המשתכנים מתחייבים בזאת לשאת בכל התשלומים הנדרשים למועצה האזורית לרבות ארנונה וכן בכל התשלומים שיוטלו על ידי האגודה (האגודה הקהילתית-ע"ב) ו/או הוועד המקומי, לרבות המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או דמי ההשתתפות, אשר יוטלו על ידי האגודה ו/או הוועד המקומי על חברי האגודה ו/או תושבי הישוב, בין שהינם חברים באגודה ובין שאינם חברים בה, כל עוד הם בעלי זכויות במקרקעי הישוב ו/או מתגוררים בו. כל זאת עד להעברה מלאה של כל זכויותיהם במקרקעין לאדם אחר אשר ייטול על עצמו את ההתחייבויות האמורות בסעיף זה במלואן. למען הסר ספק יובהר, כי במקרה ותיפסק חברותם של המשתכנים באגודה הקהילתית מכל סיבה שהיא, ייחשב סעיף זה כהתחייבות חוזית לטובת צד ג', היא האגודה הקהילתית." (סעיף 12.5 להסכם המשתכנים).

6. בהתאם למחויבותם מכוח הסכם המשתכנים הצטרפו המערערים לאגודה הקהילתית. בתקנון האגודה (להלן: התקנון) נקבע כי הוא מהווה חוזה בין חברי האגודה לבין עצמם, ובין כל אחד מהחברים לבין האגודה (סעיף 148 לתקנון). אף בתקנון, כבהסכם המשתכנים, נקבעה חובתו של כל חבר באגודה הקהילתית לשלם "תמורת השירותים המוניציפליים הניתנים על ידי האגודה, השירותים הקהילתיים, הוצאות ניהול כפי שיקבעו לגבי כלל חברי האגודה,

הוצאות יסוד האגודה, ארנונה ומיסי ישוב אחרים, הכל בהתאם להחלטות הוועד, על פי התקציב שיאושר ע"י האסיפה הכללית" (סעיף 103).

תקנון האגודה הקהילתית מסדיר גם את אופן הקבלה של חברים לאגודה, פקיעת החברות והעילות וההליכים להפסקת חברות. בתוך כך, התקנון מורה כי חברות באגודה הקהילתית כפופה לעמידה בכל התשלומים שתטיל האגודה על החבר (סעיף 8.7); וכן הובהר, כי חובת התשלום בגין השירותים הקהילתיים והמוניציפליים חלה על כל מי שמתגורר ביישוב – אף טרם שהוחלט על חברותו באגודה, ואף אם נדחתה בקשתו להתקבל כחבר בה (סעיף 8.8). בהתייחס לפקיעת החברות באגודה הקהילתית, נקבע בתקנון כי זו פוקעת במותו של החבר; במקרה של הפסקת החברות על ידי החבר עצמו, בכתב ובהודעה מוקדמת; ובמקרה של הפסקת החברות על ידי האגודה (סעיפים 9-10). בהקשר זה הובהר, כי "פקעה חברותו של חבר באגודה, אין הדבר משחרר אותו מכל המחויבויות, החבויות והחובות כלפי האגודה, הן בגין התקופה שקדמה לפקיעת החברות והן לאחריה, לרבות כל עוד הוא מחזיק ביחידת מגורים בתחום האגודה וזו לא הועברה כדין ועל פי תקנון זה לאחר, אשר גם לקח על עצמו את המחויבויות הנובעות מכך כלפי האגודה" (סעיף 11).

עוד נקבע בתקנון כי לאגודה אין הון מניות, ולחבר האגודה אין זכויות הון באגודה (סעיף 94). בנוסף הובהר, כי לאגודה אין סמכות לקבל החלטות בנוגע לזכויות המתיישבים במגרשים שהוקצו להם (סעיף 117).

7. בהתאם למערכת ההסכמים המתוארת לעיל, חלים על תושבי הקיבוץ וההרחבה (יחדיו יכוננו להלן: היישוב) שלושה סוגים של תשלומים.

(א) ארנונה כללית המשולמת למועצה האזורית; ותוספת ארנונה שאותה גובה הוועד המקומי, בגובה 30% משיעור הארנונה שמטילה המועצה האזורית. יצוין כי בעת קביעת גובה הארנונה, מביאה המועצה האזורית בחשבון את התוספת הנגבית על ידי הוועד המקומי.

(ב) תשלום חודשי אחיד שנגבה על ידי האגודה הקהילתית מכל תושבי היישוב, עבור סל שירותים הניתן על ידה לתושבים (להלן: השירותים הקהילתיים). לדברי האגודה הקהילתית, השירותים הקהילתיים מהווים הרחבה או שידרוג של השירותים המוניציפליים הבסיסיים שאותם מספקות הרשויות המקומיות והאזוריות לכל תושבי המדינה. למשל – שירותי ביטחון ושמירה, חינוך, תקשורת, תרבות, הפעלת בריכה, מועדון, ספרייה וכיוצא ב', שמתווספים על השירותים שמספק הוועד המקומי. יובהר כי התשלום הקהילתי החודשי אינו מחושב לפי צריכה בפועל של השירותים על ידי כל תושב, אלא נקבע על ידי האסיפה הכללית של האגודה הקהילתית בהתאם לעלויות

האספקה ותוך חלוקה בין כל תושבי היישוב הבגירים. הסכום הסופי נקבע על ידי ועד ההנהלה של האגודה הקהילתית, ומובא לדיון ואישור באסיפה הכללית של האגודה. בשנים 2013 ו-2014 עמד התשלום הקהילתי החודשי על 175 ש"ח לכל תושב בגיר.

(ג) תשלומים לקיבוץ או לאגודה הקהילתית בגין שירותים הניתנים על ידם לפי בחירה – כדוגמת חוגים וסדנאות, הופעות תרבות, ארוחות בחדר האוכל של הקיבוץ וכיוצא באלה. שירותים אלה מתומחרים בנפרד מהשירותים הקהילתיים, והתושבים מחויבים בגינם לפי צריכה בפועל.

המחלוקת בין הצדדים

8. החל משנת 2013 מסרבים ששת המערערים (שלושה זוגות) לשלם לאגודה הקהילתית את התשלום החודשי בגין השירותים הקהילתיים – התשלום שפורט לעיל בסעיף 7(ב). לגישתם מדובר בגבייה בלתי חוקית, משום שהשירותים הקהילתיים אינם אלא שירותים מוניציפליים – המצויים בתחום סמכותם הייחודית של המועצה והוועד המקומי; ועל כן האגודה הקהילתית, בהיותה אגודה פרטית, כלל אינה רשאית לספקם, לא כל שכן לחייב את התושבים בתשלום בגינם. חיוב כזה מהווה לשיטת המערערים גבייה אסורה של מס; ויתרה מזאת, לטענתם הכספים שגובה האגודה הקהילתית כלל אינם משמשים לכיסוי עלויות של שירותים קהילתיים, אלא להעשרה שלא כדין של קופת הקיבוץ והאגודה הקהילתית או למימון הוצאות שיפוץ ובנייה של אמצעי ייצור בקיבוץ. המערערים 1-2 אף הודיעו לאגודה הקהילתית על הפסקת חברותם בה, ובהתאם לתקנון חברותם פקעה ביום 18.1.2013; שאר המערערים עודם חברי האגודה. יוער כי בדיון שהתקיים לפנינו, נאמר שזוג נוסף מקרב המערערים פרש בינתיים מן האגודה; ואולם אין בכך רבותא לצורך הדיון, ובהעדר פרטים ותימוכין אתיחס למערערים 3-6 כולם כמי שהם חברי האגודה.

בתביעה שהגישו לבית המשפט המחוזי ביקשו המערערים שורה של צווים הצהרתיים – ובין היתר צו שיצהיר כי אין בסמכותו של הקיבוץ להאציל לאגודה הקהילתית סמכויות לניהול מוניציפלי של היישוב; וכי האגודה הקהילתית גובה תשלומים בגין שירותים מוניציפליים בחוסר סמכות. כן ביקשו המערערים להצהיר על בטלותם של סעיפים שונים בהסכם המשתכנים, בהסכם האגודות ובתקנון האגודה הקהילתית – וזאת בשל היותם סעיפים מקפחים בחוזה אחיד. המדובר באותם סעיפים המורים כי האגודה הקהילתית תנהל את ענייניו המוניציפליים של היישוב, ותגבה תשלום מן התושבים עבור השירותים המסופקים על ידה; סעיפים הכופים על התושבים להיות חברים באגודה הקהילתית ולשלם לה תשלומים כל עוד הם מתגוררים ביישוב; וסעיפים המתנים את המלצת האגודה הקהילתית להקצאת מגרש בהרחבה, בהצטרפות כחבר באגודה ותשלום כל חיוב כספי עתידי שייקבע על ידה. כן התבקש צו מניעה קבוע, האוסר על האגודה הקהילתית לגבות תשלום עבור שירותים שהם מוניציפליים באופיים.

האגודה הקהילתית הגישה נגד המערערים תביעה שכנגד, בגין חובותיהם לאגודה עבור השנים 2013 ו-2014: המערערים 1-2 סך של 17,216 ש"ח; המערערים 3-4 סך של 5,512 ש"ח; המערערים 5-6 סך של 13,566 ש"ח.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

9. בית המשפט המחוזי דחה את עמדת המערערים שלפיה התשלום עבור השירותים הקהילתיים נגבה על ידי האגודה הקהילתית שלא כדין. נקבע כי גם אם מדובר בשירותים הדומים בטיבם לשירותים מוניציפליים – אלה ניתנים לתושבים כתוספת לשירותים שמספקים הוועד המקומי והמועצה האזורית, ואין בכך כל פסול או חריגה מסמכות מצידה של האגודה הקהילתית. משכך, נדחתה הטענה לבטלותם של אותם סעיפים בהסכם המשתכנים, בתקנון ובהסכם האגודות המסמיכים את האגודה לגבות תשלום זה.

10. בית המשפט המחוזי הוסיף ובחן אם רשאים המערערים להשתחרר מחובת התשלום בגין השירותים הקהילתיים. בהתייחס למערערים 3-6 נקבע כי בהיותם חברי האגודה הקהילתית, תקנון האגודה חל עליהם ומטיל עליהם חובה חוזית לקיים את החלטות האסיפה הכללית של האגודה – ובכלל זה לשאת בחיובים הכספיים המוטלים על ידה, ובהם התשלום בגין השירותים הקהילתיים. בהינתן האמור, התקבלה תביעתה הכספית של האגודה הקהילתית נגד מערערים אלה.

בהתייחס למערערים 1-2, שכפי שצוין אינם עוד חברי האגודה הקהילתית וזאת לאחר שהודיעו על פרישתם ממנה, בית המשפט קיבל את עמדתם וקבע כי משחדלו מחברותם באגודה אין בהוראות התקנון כדי להטיל עליהם חובת תשלום עבור השירותים הקהילתיים. בהקשר זה התמקד בית המשפט באותם סעיפים בתקנון המחילים על המתיישבים חובת חברות באגודה הקהילתית וקיום כל החלטותיה, לרבות חיובים כספיים; ונמצא כי העמדת חיובים אלה כתנאי לקבלת זכויות בהרחבה, למגורים ביישוב, או להעברת זכויות בהרחבה לצד שלישי, היא פסולה ועל כן בטלה. על פי האמור, התניית הזכויות הקנייניות במגרשי ההרחבה בחברות באגודה הקהילתית נוגדת את עקרון חופש ההתאגדות, שהוא עקרון יסודי במשפט הישראלי וכולל בחובו אף חופש מהתאגדות. ועוד נאמר כדלקמן:

"לטעמי, סעיף בתקנון המתנה רכישת זכויות במקרקעין ביישוב, מגורים ביישוב או העברת זכויות במקרקעין ביישוב לצד שלישי, אם העברה רצונית או מכוח ירושה, בכך שהתושב או הצד השלישי מקבל הזכויות יסכים להצטרף כחבר באגודה או ייטול על עצמו את החובה לקיים אחר החלטותיה, לרבות החלטות המטילות עליו חיובים כספיים, הינו סעיף אשר נוגד את תקנת הציבור, אינו עולה בקנה אחד עם ערכיה של מדינת ישראל כמדינה דמוקרטית, ומהווה פגיעה חמורה ובלתי מידתית בכבוד האדם וחירותו ובקניינו." (בסעיף 30 לפסק הדין).

בהינתן האמור קבע בית המשפט כי חברי האגודה הקהילתית רשאים לפרוש מן החברות בה, ולאחר פרישתם אין התקנון מחייבם עוד – והמשמעות היא שלא ניתן לחייב את המערערים 1-2 בתשלום עבור השירותים הקהילתיים מכוח התקנון.

11. בשלב הבא בחן בית המשפט אם ניתן לחייב את המערערים 1-2 בתשלום מכוח הסכם המשתכנים. במוקד הדיון עמד סעיף 12.5 להסכם המשתכנים המצוטט בסעיף 5 לעיל, המורה כי החיוב הכספי בגין שירותים קהילתיים ימשיך לחול על המשתכנים בהרחבה כל עוד הם מתגוררים בתחומי היישוב – וזאת גם אם חברותם באגודה הקהילתית פקעה מכל סיבה שהיא. בהקשר זה נקבע כי הטלת החיוב הכספי על משתכנים שפרשו מהאגודה הקהילתית מהווה כפייה דה-פקטו של המשך החברות בה – ועל כן גם הוראה זו חותרת תחת עקרון חופש ההתאגדות, ומשכך דינה בטלות. ועוד נאמר בפסק הדין, כי החלת החיוב הכספי על משתכנים שפרשו מן האגודה הקהילתית, למעשה מעמידה אותם במצב רע יותר מזה שבו היו נתונים אלמלא פרשו – באשר עם הפרישה מהאגודה אין למשתכנים כל יכולת השפעה ואף לא ידיעה בנוגע למהות החיובים והיקפם. משכך הגיע בית המשפט המחוזי לתוצאה שלפיה סעיף 12.5 להסכם המשתכנים בטל; וכך גם סעיפים 8.8 ו-11 לתקנון, שאף הם קובעים חובת תשלום לאגודה הקהילתית לאחר הפרישה ממנה וטרם הקבלה אליה.

בית המשפט המחוזי הוסיף וציין, כי התחייבות המשתכנים לשאת בתשלומים לאגודה הקהילתית גם לאחר פרישתם ממנה מהווה התחייבות לתקופה בלתי קצובה – וככזו עומדת למשתכנים הזכות להביאה לכדי סיום בהודעה לאגודה, כעבור פרק זמן סביר. גם מטעם זה, כך נקבע, עם פרישתם של המערערים 1-2 מהאגודה הקהילתית הם משוחררים מחובת התשלום בגין השירותים הקהילתיים.

12. בית המשפט המחוזי ציין כי לנוכח התוצאה שאליה הגיע, מתייתר הצורך לדון בטענת המערערים שלפיה נפלו פגמים ברצונם בהתקשרות בהסכם המשתכנים ובהצטרפותם לאגודה הקהילתית (אילוץ וכורח); וכן בטענה שלפיה הסכם המשתכנים והתקנון מהווים חוזים אחידים שבהם תנאים מקפחים. עם זאת ולמעלה מן הצורך, הביע בית המשפט ספק באשר להתקיימותן של עילות אלה. בהתייחס לטענות בדבר כפייה וכורח בהתקשרות, נאמר כי משלא הודיעו המערערים על ביטול ההתקשרות זמן סביר לאחר הסרת הכפייה הרי הם מחויבים לעמוד בהתחייבויות שנטלו על עצמם. כן הביע בית המשפט ספק בהיותו של התקנון חוזה אחיד – וזאת בהינתן שהיחסים שבין האגודה הקהילתית לבין המשתכנים אינם יחסי "ספק-לקוח", והתקנון אינו חוזה צרכני, אלא הסכם שנועד לעגן את יחסי הצדדים על יסוד מטרה משותפת של מגורים וניהול חיי קהילה.

13. לבסוף, בחן בית המשפט המחוזי אם ניתן לחייב את המערערים 1-2 בתשלום עבור השירותים הקהילתיים מכוח עילת עשיית עושר ולא במשפט – והשיב על כך בשלילה. נקבע כי עצם העובדה שהאגודה הקהילתית מספקת שירותים קהילתיים ביישוב, אינה מטילה חובת תשלום בגינם על המערערים 1-2, שכן הרעפת טובות הנאה על אדם מבלי שביקש אותן אינה מקימה למיטיב זכות השבה. לדברי בית המשפט, שומה היה על האגודה הקהילתית להוכיח כי שירותים מסוימים מתוך סל השירותים אמנם נצרכו על ידי המערערים 1-2 בפועל – ורק בגינם ניתן היה לקבוע חובת השבה. אלא שהאגודה לא עמדה בנטל זה, ועל כן לא קמה לה עילה בעשיית עושר. בתוך כך דחה בית המשפט את טענת האגודה שמדובר בשירותים שאינם מדידים מעצם טבעם, וכי לא ניתן למנוע מתושבים מסוימים את השימוש בהם (כך, למשל, שימוש בבריכה, במתקני הספורט, במועדון, בספרייה וכו', וכן שירותי גינון, שמירה וכדומה). בהקשר זה נקבע כי חזקת שימוש או קבלה של שירותים, אינה מקיימת את יסוד ה"קבלה" הדרוש להתקיימותה של עילת עשיית עושר ולא במשפט. יתרה מזאת, בית המשפט לא מצא ממש בטענה כי לא ניתן למנוע שימוש בשירותים הקהילתיים מאותם התושבים שאינם משלמים עבורם. לגישתו, באפשרותה של האגודה הקהילתית לפצל את סל השירותים הקהילתיים ולתמחר כל שירות באופן נפרד, ולגבות תשלום בהתאם לצריכה בפועל.

בית המשפט הוסיף כי אף אם היה מגיע למסקנה כי המערערים 1-2 נהנים במידה כלשהי משירותי האגודה הקהילתית, לא היה די בכך כדי להטיל עליהם חובת תשלום מכוח דיני עשיית עושר. כך משום שבנסיבות המקרה, אספקת השירותים מהווה "טובת הנאה כפויה" שאינה מקימה חובת השבה. בית המשפט אף לא מצא כי הפטר המערערים מן התשלום עבור השירותים הקהילתיים עלולה לגרור תופעה של "free riders" – שבגדרה נהנים "טרמפיסטים" מהשקעותיהם של אחרים בטובין או בשירותים הציבוריים, מבלי לשאת בעלויות ההשקעה בעצמם. ועוד נקבע, כי לא עלה בידי האגודה הקהילתית להוכיח שהתעשרותם של המערערים היא "שלא על פי זכות שבדין" כלשון סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979 – שכן המערערים הביעו נכונות לשלם עבור כל שירות שצרכו ושיצרכו בפועל מן האגודה, ואולם האחרונה היא שמסרבת לפרט מהם אותם שירותים שלגרסתה הם צורכים מבלי לשלם עבורם.

14. סופו של דבר תביעת המערערים התקבלה באופן חלקי, באופן שבית המשפט המחוזי הצהיר על בטלותם של הסעיפים בהסכם המשתכנים ובתקנון המתנים את הזכויות הקנייניות במגרשי ההרחבה בחברות באגודה הקהילתית (סעיפים 11.2-11.3 להסכם המשתכנים וסעיפים 124-125 לתקנון); וכן של הסעיפים הקושרים בין הזכויות במגרשים או המגורים ביישוב לבין חובת התשלום לאגודה הקהילתית (סעיף 12.5 להסכם המשתכנים וסעיפים 8.8 ו-11 לתקנון). תביעתה הכספית של האגודה הקהילתית אף היא התקבלה בחלקה – נגד המערערים 3-6 בעודם

חברים באגודה; ונדחתה נגד המערערים 1-2 שפרשו ממנה. בהינתן תוצאתו של פסק הדין, ותוך התייחסות לאופן שבו ניהלו המערערים את תביעתם, לא ניתן צו להוצאות.

טענות הצדדים

15. המערערים דבקים בעמדתם שלפיה התשלום עבור השירותים הקהילתיים נגבה על ידי האגודה הקהילתית שלא כדין ובחוסר סמכות, ולטענתם שגה בית המשפט המחוזי משקבע כי תשלום זה נגבה עבור שירותים נוספים על השירותים המוניציפליים שעליהם אמון הוועד המקומי. לגישת המערערים עצם העובדה שמדובר בתשלום בשיעור אחיד, הנגבה מכל תושבי היישוב בין אם הם חברי האגודה הקהילתית ובין אם לאו, וללא קשר לצריכה בפועל של שירותים, היא הנותנת שמדובר במס מוניציפלי ולא בתשלום עבור שירותים נוספים. משכך, לעמדת המערערים שומה היה על בית המשפט המחוזי לקבוע כי כל הוראה בהסכם המשתכנים או בתקנון המעניקה לאגודה הקהילתית סמכויות ניהול מוניציפליות, היא בטלה; ובכלל זה הוראות המסמיכות את האגודה לגבות תשלום עבור השירותים המוניציפליים.

לגרסת המערערים, ערב הקמתה של האגודה הקהילתית סיפקו המועצה והוועד המקומי שירותים מוניציפליים וקהילתיים לתושבי היישוב, מבלי שהם נדרשו לשאת בכל תשלום נוסף על מיסי הארנונה. עם הקמתה של האגודה זו נטלה לעצמה לספק חלק מהשירותים שניתנו עד לאותה עת על ידי הוועד המקומי, ואף החלה לגבות מהתושבים תשלום נוסף על הארנונה – מבלי ליתן להם כל שירות נוסף ביחס לשירותים שסופקו קודם לכן. בהקשר זה טוענים המערערים טענות חמורות, שלפיהם האגודה הקהילתית הוקמה על ידי הקיבוץ אך ורק כמנוף כלכלי לקבלת כספים שישמשו את מטרותיו, ולא את מטרותיהם של התושבים.

עוד טוענים המערערים, כי החתימה על הסכם המשתכנים וההצטרפות לאגודה הקהילתית נכפו עליהם על ידי הקיבוץ – כתנאי לקבלת המלצה להקצאת הזכויות במגרשי ההרחבה. וכן נטען, כי הן הסכם המשתכנים והן התקנון מהווים חוזה אחיד, והסעיפים הכופים על המתיישבים תשלום לאגודה הקהילתית גם במקרה של פקיעת החברות בה הם תנאים מקפחים שדינם בטלות.

16. האגודה הקהילתית טוענת כי ביסוד הסכם המשתכנים עומדת עסקה מסוג "בית פלוס קהילה". הסכם זה, כמו גם תקנון האגודה, מושתת על ציפייה משותפת לקיבוץ ולמשתכנים בהרחבה, להשתלבותם של האחרונים בחיי הקהילה; ועוד נטען כי על יסוד ציפייה זו לקחו על עצמם המשתכנים להשתתף ולשאת בנטל הכספי הכרוך בשמירה על רמת חיים גבוהה ביישוב. בנסיבות אלה, לעמדתה של האגודה לא היה מקום להורות על בטלותן של אותן הוראות חוזיות בהסכם המשתכנים ובתקנון האגודה, המחייבות את כל התושבים לשאת בתשלום עבור השירותים הקהילתיים כל עוד הם מתגוררים ביישוב ואף אם חברותם באגודה הקהילתית פקעה

מסיבה כלשהי. לגישת האגודה מדובר בהתערבות מרחיקת לכת ופטרנליסטית מצידו של בית המשפט בחופש החוזים ובציפיות הצדדים להסכם המשתכנים ולתקנון; ועוד נטען כי התוצאה שאליה הגיע בית המשפט המחוזי טומנת בחובה השלכות קשות על יכולתן של אגודות קהילתיות להמשיך ולהתקיים. לגופם של דברים, לעמדת האגודה לא היה כל יסוד לקבוע כי החובה לשאת בתשלום מנוגדת לתקנת הציבור, שכן אין בהוראה זו משום פגיעה בעקרון חופש ההתאגדות. התקנון מכיר ואף מסדיר אפשרות של פרישה מהאגודה, ואולם בד בבד קובע חובה חוזית להמשיך ולשאת בתשלום עבור השירותים הקהילתיים כל עוד החבר לשעבר מתגורר ביישוב.

עוד נטען על ידי האגודה, כי הסכם המשתכנים והתקנון מהווים "חוזי יחס", המכוננים בין האגודה לחבריה יחסים ארוכי טווח, שלא ניתן להפסיקם בהודעה חד צדדית. לגישתה של האגודה, חוזה יחס נועד להסדיר חלוקת סיכונים עתידית בין הצדדים, לנוכח נסיבות ותנאים משתנים – וכך נעשה גם במקרה דנן. הצדדים צפו את האפשרות כי חברות באגודה תפקע, ועל הרקע הזה הוסכם כי כל תושב יוסיף לחוב בתשלום עבור השירותים הקהילתיים כל עוד הוא מתגורר ביישוב. לעמדת האגודה לא ייתכן שבית משפט ירוקן מתוכן הוראה חוזית מפורשת זו, תוך התעלמות מהקצאת הסיכונים שביסודה.

האגודה סבורה כי בית המשפט המחוזי שגה גם בכך שדחה את טענתה החלופית, שלפיה יש לחייב את המערערים 1-2 בתשלום עבור השירותים הקהילתיים מכוח עילת עשיית עושר ולא במשפט. על פי הנטען, בית המשפט לא ייחס משקל מספיק לטענת האגודה כי השירותים שהיא מספקת לתושבים אינם ניתנים להפרדה, ואין כל אפשרות מעשית לקבוע מי מבין התושבים עושה שימוש בכל אחד מהשירותים ובאיזה היקף. האגודה אף יוצאת נגד קביעתו של בית המשפט שהשירותים שהיא מספקת למערערים 1-2 הם בבחינת "טובת הנאה כפויה", ולדבריה עצם קבלתם של המערערים ליישוב ולחברות באגודה מבוססת על רצונם להיות חלק מהקהילה ולשאת בעלויות הכרוכות בכך. ועוד נטען, כי פרישתם של המערערים 2-1 מן האגודה נגועה בחוסר תום לב מובהק – שכן כל תכליתה היא לחמוק מהתשלום לאגודה שבו הם חייבים.

לבסוף, נטען כי יש מקום להתערבות של ערכאת הערעור גם בנוגע לפסיקת ההוצאות בפסק הדין, וכי האגודה הקהילתית זכאית לתשלום הוצאות מאת המערערים 3-6 לנוכח קבלת תביעתה נגדם.

17. הקיבוץ והוועד המקומי טוענים כי אינם צד למחלוקת שבין המערערים לבין האגודה הקהילתית, וכי מלכתחילה לא היה מקום להגשת התביעה נגדם בבית המשפט המחוזי. בהמשך לכך, לגישת הקיבוץ והוועד המקומי שגה בית המשפט המחוזי משלא פסק לזכותם הוצאות עם דחייתה של התביעה נגדם.

לגופם של דברים, הקיבוץ והוועד המקומי סבורים כי על המערערים מוטלת חובת תשלום לאגודה הקהילתית בגין השירותים שהיא מספקת, שמקורה הסכמי, והיא חלה בין אם פרשו מהאגודה ובין אם לאו. בהקשר זה דוחה הוועד המקומי את הטענה כלפיו שלפיה האציל שלא כדין מסמכויותיו לאגודה הקהילתית; וכן דוחה הקיבוץ את טענת המערערים לקנוניה שבמסגרתה הוקמה האגודה הקהילתית על ידי הקיבוץ כצינור להעברת כספים מהמתיישבים לשימושם של הקיבוץ וחבריו בלבד. על פי הנטען, הוועד המקומי, הקיבוץ והאגודה הקהילתית הם שלושה גופים נפרדים שלכל אחד מטרות, סמכויות, ותקציב משלו; והוועד המקומי והאגודה הקהילתית גובים מן התושבים תשלומים בהתאם לשירותים המסופקים על ידם ובמסגרת סמכותם.

הקיבוץ אף מכחיש כי כפה על מי מהמערערים להצטרף לאגודה הקהילתית, ובכל מקרה נטען שמטרת ההצטרפות היתה להיטיב עם המתיישבים ולא לגרוע מזכויותיהם. בהקשר זה הודגש כי החברות באגודה מאפשרות לחבריה לקחת חלק בהליך הדמוקרטי של ניהול היישוב והקהילה, ובקביעת התקציב השנתי ושיעור התשלום האחיד החל על כל התושבים. עם זאת זכותו של כל משתכן לוותר על החברות באגודה אם זה חפצו, ועל כך איש אינו חולק.

דיון והכרעה

18. לאחר שבחנתי את פסק דינו של בית המשפט המחוזי ואת טענות הצדדים, ולאחר שהוספנו ושמענו את טיעוני הצדדים בדיון שקיימנו, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לדחות את הערעור שהגישו המערערים ולקבל בעיקרו את הערעור שכנגד שהגישה האגודה – וכך אציע לחברי לעשות. קודם שאפנה לפירוט מסקנתי, אתייחס בקצרה לבקשת הצטרפות להליך במעמד "ידיד בית משפט" שהגישה עמותת אביב בגליל – התנועה לצדק חברתי ומינהל תקין (להלן: העמותה).

19. העמותה פועלת לדבריה לחלוקה צודקת של משאבים ציבוריים ושל נטל התשלומים בקרב תושבי המגזר הכפרי בישראל. לגישתה, במהלך פעילותה (מאז שנת 2012) צברה יכולות, ניסיון ומומחיות ייחודיים המאפשרים לה לתרום תרומה ממשית וחשובה לדיון, ולהציג לפני בית משפט זה היבטים כלליים של הסכסוך הפרטי – שלגישתה הוא בעל השלכות רוחב משמעותיות. המערערים תומכים בצירוף העמותה להליך; ולגישתם יש במהלך זה כדי לאזן ולו במעט את יחסי הכוחות הבלתי שוויוניים שבינם לבין האגודה הקהילתית, ולסייע בפתרון מצוקה שאליה נקלעו לא מעט תושבים ביישובים כפריים. האגודה הקהילתית, לעומת זאת, מתנגדת באופן נחרץ לצירוף העמותה להליך. לטענתה לא רק שלא מתקיימים הקריטריונים שנקבעו לכך בפסיקה, אלא שהעמותה אף הסתירה בבקשתה פרטים מהותיים באופן העולה כדי חוסר תום לב מצידה – וגם משום כך יש לדחות את בקשתה. הכוונה היא להיכרות ממושכת ואף חברות בין המערערים לבין מייסדי העמותה, וכן לפעילות משותפת של הצדדים לקידום

פרישת חברים מאגודות קהילתיות ביישובים כפריים. הקיבוץ והוועד המקומי הודיעו שאינם רואים עצמם כצד למחלוקת בעניין זה, וכי בכל מקרה יתמכו בכל עמדה שבה תנקוט האגודה הקהילתית.

מעיון בבקשת ההצטרפות ובתגובות לה, ניכר כי אין מתקיימות בבקשה אמות המידה שנקבעו בפסיקה לצירוף בעל דין כ"דיד בית משפט" (ראו: מ"ח 7929/96 קוזלי נ' מדינת ישראל, פ"ד נג(1) 529, 553-555 (1999); ע"א 11152/04 פלוני נ' מגדל חברה לביטוח בע"מ (4.4.2005); בג"ץ 631/17 ע"ד בן מאיר נ' ראש הממשלה (15.2.2017)). לעמותה ולמעוררים זהות אינטרסים בהליך, ונוסף לכך במסגרת בקשת ההצטרפות חוזרת העמותה על אותן טענות שכבר נטענו על ידי המערערים בכתבי טענותיהם. בנסיבות אלה אין להניח שצירופה של העמותה תשיא תרומה משמעותית כלשהי להליך, ולא מן הנמנע כי ההיפך הוא הנכון והדבר אך ביא לסרבול מיותר של הדיון. לנוכח האמור, דינה של בקשת ההצטרפות להידחות.

יוער למען הסדר, כי בתיק זה הוגשה בקשת הצטרפות נוספת כ"דיד בית משפט", על ידי אדם פרטי (גיורא עפגין) שלדבריו ניהל מאבק משפטי דומה לזה שמנהלים המערערים נגד האגודה הקהילתית; בקשה זו נדחתה בהחלטתו של הרשם ג' לובינסקי זיו מיום 6.12.2016.

האם לאגודה הקהילתית סמכות לספק שירותים קהילתיים ולגבות תשלום בגינם?

20. השלטון המקומי ביישובים כפריים עשוי שני רבדים. ברובד העליון מצויה המועצה האזורית, וברובד התחתון הוועד המקומי הנבחר על ידי תושבי היישוב. לאחר הקמתה של מדינת ישראל שויכו מרבית היישובים הכפריים לתחומי שיפוטן של מועצות אזוריות, ובשנת 1958 הותקן צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958 (להלן: צו המועצות האזוריות) הקובע את סמכויותיהן המוניציפליות של המועצות ומסדיר את פעילותן. סעיף 90 לצו המועצות האזוריות מורה כי כל ישוב יתנהל באמצעות ועד מקומי; וסעיף 132 מבהיר כי סמכויות הוועד יהיו סמכויות המועצה שהואצלו לו על ידה. בנוסף נקבע, כי הוועד המקומי רשאי להטיל ארנונה כללית על תושבי היישוב לצורך מילוי הסמכויות שהואצלו לו (סעיף 133 לצו); ועל המועצה האזורית מוטלת חובת פיקוח ובקרה על פעולתם של הוועדים המקומיים, ובכלל זה על תקציביהם.

כפי שבואר בפרק העובדתי, המועצה האזורית והוועד המקומי הם הגופים היחידים הרשאים לגבות ארנונה ולספק שירותים מוניציפליים בסיסיים. ואולם לטענת המערערים חלק מסמכויות הוועד המקומי ניטלו על ידי האגודה הקהילתית, ונמצא שהיא עוסקת שלא כדין במתן שירותים מוניציפליים וגובה בגינם מס בלא סמכות. את גרסתם בנדון מבקשים המערערים לסמוך בעיקר על חוות דעת מאת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (ייעוץ), שניתנה בחודש פברואר 1996 ועוסקת ביחסים שביין ועדים מקומיים לבין אגודות שיתופיות כדוגמת האגודה

הקהילתית שבה עסקינן (להלן: חו"ד היועמ"ש); וכן על דוח מבקר המדינה לשנת 2009, שבחן את התנהלותם של ועדים מקומיים במועצות אזוריות (להלן: דוח מבקר המדינה).

ברקע לחו"ד היועמ"ש צוין כי בעקבות הפשרתן של אדמות חקלאיות לבנייה, והקמתן של שכונות הרחבה בקיבוצים ובמושבים, נוצר מצב של ניגוד עניינים לכאורה בכל הנוגע לשימוש ב"טובין הציבוריים" – בין התושבים הוותיקים שהם חברי האגודה השיתופית החקלאית מצד אחד, לבין המשתכנים החדשים שאינם חברים בה מצד שני. מצב זה הוליד את הקמתן של אגודות שיתופיות קהילתיות, שעל פי מטרותיהן המוצהרות תפקידן הוא להסדיר את חיי הקהילה ביישוב ואת אספקת השירותים המוניציפליים לתושבים. בחו"ד היועמ"ש הובהר כי אגודה קהילתית, בהיותה גוף מתחום המשפט הפרטי, אינה רשאית להסיג את גבולם של המועצות האזוריות ושל הוועדים המקומיים – שהם גופי השלטון שבידם הופקדו הסמכויות והתפקידים של הרשות המקומית. בתוך כך הודגש, כי אף אין זה בסמכותה של אגודה קהילתית לכפות על תושבים תשלום מס מוניציפלי. ואף על פי כן, בדוח מבקר המדינה נמצא כי עדיין קיימים יישובים שבהם פועלות אגודות קהילתיות כגוף מוניציפלי וללא הפרדה תקציבית בינן לבין הוועדים המקומיים.

21. המערערים תולים כאמור את יהבם בערעור בחו"ד היועמ"ש ובדוח מבקר המדינה, אך אין במסמכים אלה כדי להועיל להם. אין ולא יכול להיות חולק על כך שהאגודה הקהילתית אינה רשאית להשיג את גבולו של הוועד המקומי בכל הנוגע לשירותים שהאגודה מספקת לתושבים ולגביית מס מוניציפלי. ואולם, אין כל מניעה שהאגודה תספק שירותים המהווים תוספת לשירותים המוניציפליים שעליהם אמון הוועד המקומי, ותשלום כזה אינו בגדר מס (ראו: רע"א 6499/12 גבאי נ' ניר יפה – מושב עובדים להתיישבות חקלאית, בפסקה 4 (19.2.2013)). בענייננו, בית המשפט המחוזי נדרש לטיב השירותים שמספקת האגודה הקהילתית וקבע כי אכן מדובר בתוספת לשירותים בסיסיים הניתנים על ידי הוועד המקומי. מדובר בקביעה עובדתית מובהקת, הנשענת על יסודות ראייתיים מוצקים. בית המשפט נדרש להשוואה בין תקציב הוועד המקומי לשנים 2013 ו-2014, לבין תקציב האגודה הקהילתית לשנים אלה, ומצא שאין ביניהם חפיפה מבחינת השירותים הניתנים לתושבים או התשלומים שנגבים בגינם; וכן נדרש לעדויות בנושא שהובאו מטעם המערערים והאגודה. הטענה שלפיה האגודה הקהילתית משמשת אך כצינור להעברת כספים מהתושבים לקיבוץ, נמצאה חסרת תשתית ראייתית ומשכך גם חסרת ממש.

כידוע, אין זו מדרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאים עובדתיים שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית, אלא במקרים חריגים שבהם נפל בהכרעה פגם חמור היורד לשורש העניין, או במקרים שבהם הממצאים אינם מבוססים די הצורך. כלל זה נובע מיתרונה המובהק של הערכאה הדיונית על ערכאת הערעור בקביעת העובדות – שכן היא שמנהלת את הליך

ההוכחות, בוחנת את הראיות ומתרשמת מן העדויות באופן בלתי אמצעי (ראו: ע"א 3172/15 שלו נ' זיגר, בפסקה 20 (15.6.2017); ע"א 8506/13 זאבי תקשורת אחזקות בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ, בפסקה 65 (23.8.2015)). במקרה דנן, קביעתו של בית המשפט המחוזי בנוגע לטיבם של השירותים הניתנים על ידי האגודה הקהילתית מעוגנת כדבעי בחומר הראיות ואין כל צידוק לסטות ממנה.

משהוברר כי השירותים הקהילתיים הם שירותים נוספים לאלה שמספק הוועד המקומי, המסקנה היא שאין מניעה שהאגודה הקהילתית תגבה מהתושבים תשלום תמורתם מכוח הסכמה חוזית בין הצדדים. בניגוד לעמדת המערערים אין מדובר במס אסור, ומשכך דין ערעורם להידחות. המקור החוזי לחיוב בתשלום לאגודה הקהילתית מצוי הן בסעיף 12.5 להסכם המשתכנים והן בסעיף 103 לתקנון; אלא שבית המשפט המחוזי הגיע לכלל מסקנה כי בעוד הוראות חוזיות אלה מחייבות את המערערים 3-6 החברים באגודה הקהילתית, הן אינן חלות על המערערים 1-2 שפרשו זה מכבר מחברות באגודה. לקביעה זו אדרש עתה.

החיוב החוזי בתשלום לאגודה בגין שירותים קהילתיים

22. כפי שצוין בפרק העובדתי, בשנת 2007 ביקשו המערערים לרכוש מרמ"י זכויות במגרשי ההרחבה של הקיבוץ ולבנות שם את ביתם. הקצאת הזכויות במגרשים הותנתה בקבלת המלצה מאת ועדת הקבלה של הקיבוץ, שפעילותה הוסדרה באותה עת בהחלטה מספר 1064 של מועצת מקרקעי ישראל (מיום 27.7.2005). על פי החלטה זו, ועדת הקבלה היתה רשאית לשקול את התאמתם של המועמדים לחיי חברה בקהילה (בסעיף 2 להחלטה). לדברי הקיבוץ, והמערערים אינם חולקים על כך, במסגרת ההליך לפני ועדת הקבלה הובהר למועמדים כי קבלה ליישוב משמעותה גם הצטרפות לקהילה ייחודית, השמה דגש על השתתפות שוויונית בעלויות השירותים הקהילתיים. המערערים כולם הביעו הסכמה להצטרף לאגודה הקהילתית וליטול על עצמם את חובת התשלום בגין השירותים שתספק לתושבים, והסכמה זו קיבלה ביטוי הן בחתימתם על הסכם המשתכנים והן בהצטרפותם לאגודה הקהילתית. אמנם היום, ובדיעבד, טוענים המערערים כי התקשרויות אלה נכפו עליהם – ואולם מדובר בטענה כבושה שאין לשעות לה; ועל כך בהמשך.

במאמר מוסגר יצוין, כי ברבות השנים הושמעה ביקורת לא מעטה על מוסד ועדות הקבלה ליישובים, ובפרט על שיקול הדעת הרחב שניתן להן – תחילה על ידי רמ"י, ובהמשך על ידי המחוקק. הטיעון המרכזי הוא שמדובר במנגנון שלא פעם משמש כסות לאפליה בין מועמדים (למשל על רקע גזע או דת), ולהדרה של קבוצות באוכלוסייה הסובלות מהפליה מתמשכת. בתוך כך, בית משפט זה דן בהרכב מורחב של תשעה שופטים בעתירה שתקפה את תיקון מספר 8 לפקודת האגודות השיתופיות, הקובע הסדר נורמטיבי-חוקי לפעולתן של ועדות הקבלה, בטענה כי תיקון זה אינו חוקתי (בג"ץ 2311/11 סבב נ' הכנסת (17.9.2014)). העתירה

נדחתה בדעת רוב השופטים שסברו כי היא אינה בשלה להכרעה (הנשיא א' גרוניס, המשנה לנשיא (כתוארה אז) מ' נאור, השופט (כתוארו אז) א' רובינשטיין, השופט (כתוארה אז) א' חיות, השופט (כתוארו אז) ח' מלצר); בעוד עמדת המיעוט היתה שיש להורות על בטלותם של אותם סעיפים בפקודה המקנים לוועדת הקבלה סמכות לשקול אם המועמד מתאים "לחיי חברה בקהילה" ו-"למרקם החברתי-תרבותי של היישוב הקהילתי" (חברי השופט (כתוארו אז) ס' ג'ובראן, השופטת ע' ארבל, השופט י' דנציגר, השופט נ' הנדל). שאלות חוקתיות אלה אינן מתעוררות בגדרו של ההליך שלפנינו.

23. ובחזרה לענייננו, נמצא אפוא כי במוקד הליך הקבלה ליישוב נבחנה מידת נכונותם של המועמדים לקחת חלק בחיי הקהילה, ולשאת בעלות הנובעת מכך; וכן כי הדברים קיבלו ביטוי מפורש בהסכם המשתכנים ובתקנון, בדמות התחייבותם של המערערים להצטרף לאגודה הקהילתית ולשאת בחיובים שיוטלו על ידה בגין שירותים קהילתיים. ואולם הסכמים אלה לא רק חיבו את המערערים להצטרף לאגודה הקהילתית; אלא הוסיפו והתנו העברה עתידית של זכויות המערערים במגרשי ההרחבה לצדדים שלישיים (בהסכם או מכוח ירושה), בהצטרפותם וקבלתו של הצד השלישי לחברות באגודה הקהילתית. וכך נקבע בעניין זה בסעיפים 11.2-11.3 להסכם המשתכנים:

11.2" ידוע למשתכנים והם מסכימים כי האגודה ו/או הקיבוץ לא יאשרו העברת זכויות מסוג כלשהו מאת המשתכנים לאחרים אלא אם מקבלי ההעברה המוצעים הגישו בקשה להתקבל כחברים באגודה הקהילתית, [ו]האגודה אישרה כי אין לה התנגדות לקבלתם. זאת בתנאי שהמועמדים עברו את כל שלבי המיון, וועדת הקבלה, התקבלו לחברות באגודה וחתמו על הסכמים המסדירים את מערכת היחסים שלהם עם האגודה ו/או הקיבוץ.

11.3 האמור בסעיף זה יחול גם לגבי הרשאה לצד ג' להתגורר בבית דרך קבע. האגודה ו/או הקיבוץ לא יתנגדו לקבלתם של מקבלי ההעברה אלא מטעמים סבירים על בסיס הקריטריונים הקבועים בתקנון האגודה ובהתאם להוראות כל דין."

וכן בסעיפים 124 ו-125 לתקנון:

124" אדם אשר ביקש להתקבל לחברות באגודה או קונה לא יחתום על הסכם כל שהוא (לרבות ישירות עם מינהל מקרקעי ישראל) ולא יקבל חזקה ולא יחזיק במקרקעין כלשהם בתחום האגודה, אלא לאחר שהשלים את דרישות האגודה וחתם על כל מסמכי ההצטרפות לחברות בה, ולאחר שקיבל אישור לכך מראש ובכתב מהאגודה, בו יפורט כתנאי יסוד שהוא חבר באגודה ובהתאם לתנאים המפורטים באישור, והכל להוציא ולמעט חברי הקיבוץ.

125. עברו זכויותיו של חבר האגודה מכח ירושה, בין על-פי חוק ובין על פי צוואה, יחולו על האדם אליו הועברו הזכויות כאמור (להלן: 'הירוש') ההוראות המפורטות להלן:
- 125.1. תנאי למגורי הירוש בישוב וכן תנאי להעברת הזכויות שהועברו לירוש במקרקעין לצד ג', הוא קבלת הירוש או צד ג' לחברות באגודה בהתאם להוראות תקנון זה, לרבות קיומם של תנאי הכשירות המפורטים בסעיף 7.1 לעיל.
- 125.2. תנאי להקניית חלק מהזכויות שהועברו לירוש במקרקעין לצד ג', לרבות השכרה, היא כי צד ג' יעמוד בתנאים שייקבעו על ידי האגודה לעניין זה מעת לעת."

מעבר לאמור, נקבע כי חובת התשלום לאגודה בגין השירותים הקהילתיים תוסיף לחול גם במקרה של פקיעת החברות בה, ואף במקרה שבו החברות באגודה טרם נכנסה לתוקף (סעיף 12.5 להסכם המשתכנים שכבר צוטט לעיל, וסעיפים 8.8 ו-11 לתקנון שנזכרו גם הם בפרק העובדתי).

בית המשפט המחוזי נדרש להוראות חוזיות אלה – להתניית העברת הזכויות בהצטרפות הנעבר לאגודה הקהילתית, ולחיוב בתשלום בגין שירותי האגודה הקהילתית ללא קשר עם החברות בה – וסבר כי הן אינן עולות בקנה אחד עם תקנת הציבור, ומשכך הורה על בטלותן מכוח סעיף 30 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: חוק החוזים). בפסק הדין נקבע כי התניית העברה של זכויות קנייניות בחברות באגודה הקהילתית פוגעת בעקרון חופש ההתאגדות והחופש מהתאגדות, ומשכך היא פסולה; וכן כי הטלת חיוב כספי על מי שפרש מהאגודה מהווה כפייה דה-פקטו של המשך החברות בה, ומשכך פסולה אף היא.

דעתי כדעתו של בית המשפט המחוזי, כי התניית העברה של זכויות קנייניות בהצטרפות הנעבר לאגודה הקהילתית, היא פסולה ועל כן בטלה – וזאת בשל הפגיעה הגלומה בה בזכות הקניין של התושבים ובעקרון היסוד של חופש ההתאגדות וחופש מהתאגדות כאחד. ואולם אינני תמימת דעים עם בית המשפט המחוזי, משהוסיף וקבע כי חיוב המערערים 1-2 בתשלום לאגודה הקהילתית, אף לאחר פקיעת החברות בה, פסול ובטל אף הוא. לטעמי אין בחיוב כספי כאמור משום פגיעה בעקרון חופש ההתאגדות והחופש מהתאגדות. ועתה אבאר.

התניית העברת זכויות קנייניות בהצטרפות הנעבר לאגודה הקהילתית

24. בנוגע להתניית העברת זכויות קנייניות בהצטרפות הנעבר לאגודה, נסמך בית המשפט על פסק דין קודם שניתן בבית המשפט המחוזי בנצרת – ושם נדון עניינו של מר עפגין, שרכש זכויות במגרש בהרחבה של ישוב קהילתי כפרי בשם אמנון, והצטרף לחברות באגודה שיתופית המאגדת את תושבי המקום (ה"פ 22222-07-10 עפגין נ' מתיישבי אמנון ישוב קהילתי כפרי אגודה שיתופית בע"מ; להלן: עניין עפגין). באחד מסעיפי התקנון של אותה אגודה שיתופית נקבע תנאי שלפיו חברות באגודה שיתופית לא תפקע "כל עוד לא חדל [החבר] מלהיות בעל

זכות במקרקעין בתחום האגודה". ברבות הימים בכל זאת ביקש עפגין לפרוש מהאגודה – ובקשתו סורבה, שאז עתר הלה לבית המשפט וביקש את ביטולו של הסעיף בתקנון המחייב את תושבי ההרחבה להיות חברים באגודה. עתירתו של עפגין התקבלה, בעיקר תוך הסתמכות על עמדה מטעם היועץ המשפטי לממשלה שהתייצב להליך (להלן: עמדת היועמ"ש).

על פי עמדת היועמ"ש, הן רמ"י והן המחוקק מכירים בזכותם של יישובים חקלאיים לבחון את מידת התאמתם של מתיישבים חדשים לחיי הקהילה הנהוגים ביישוב, בהתאם למאפייניה וייחודיותה של הקהילה. עוד לעמדת היועמ"ש, אין כל מניעה להתאגדותם של תושבי היישוב החקלאי ותושבי ההרחבה במסגרת של אגודות קהילתיות; ועם זאת, לא ניתן להסכין עם מצב שבו הפסקת חברות באגודה קהילתית תביא לשלילת זכויות קנייניות של החבר או תחייבו להעבירן לאחר. יתרה מזאת, עמדת היועמ"ש היתה כי מלכתחילה אין להתנות את המלצת היישוב להקצאת מגרש בהרחבה, או העברת זכויות במגרש, בהצטרפות לאגודה הקהילתית. כך נקבע, לנוכח הפגיעה הבלתי מידתית בעקרון חופש ההתאגדות הגלומה בכפיית חברות באגודה שיתופית; ובהקשר זה הודגש כי חופש ההתאגדות הוא עקרון יסוד במשטר דמוקרטי, הכולל בחובו אף את החופש מהתאגדות. ועם זאת הובהר בעמדת היועמ"ש, כי הקביעה שלפיה אין לחייב חברות באגודה קהילתית כתנאי לקבלה ליישוב או להעברת זכויות במגרש ביישוב, אינה מאיינת את הליכי הקבלה ליישובים החקלאיים ואת הצורך בקבלת המלצתה של ועדת קבלה בנוגע להתאמתם של מועמדים לחיי הקהילה ביישוב; וכן כי הכרה בזכותו של תושב לפרוש מהאגודה הקהילתית, אינה גורעת מהצורך להסדיר בהסכם את המשך השירותים הניתנים לו על ידי האגודה הקהילתית, ואת התשלום בגינם.

25. בעניין עפגין אומצה כאמור עמדת היועמ"ש, שלפיה אין לחייב בחברות באגודה קהילתית כתנאי להקצאת הזכויות במגרשי ההרחבה, ובית המשפט הורה על בטלותו של הסעיף בתקנון האגודה הקושר בין זכויות קנייניות של תושב ביישוב חקלאי לבין חברותו באגודה קהילתית. שותפה אני הן לתוצאתו והן להנמקתו של פסק דין זה. חופש ההתאגדות הוא מזכויות היסוד הבסיסיות במשטר דמוקרטי; והחופש מהתאגדות הוא צידו השני של המטבע ונובע במישרין מחופש ההתאגדות (ראו: בג"ץ 7029/95 הסתדרות העובדים הכללית נ' בית הדין הארצי, פ"ד נא(2) 63, 98-99; בג"ץ 6133/14 גורביץ נ' כנסת ישראל, בפסקה מא (26.3.2015); בג"ץ 1398/04 בן חורין נ' רשמת העמותות, בפסקה 5 (19.1.2006)). פרופ' סמדר אוטולנגי עמדה על כך שחופש ההתאגדות והחופש מהתאגדות באגודה שיתופית הם מעקרונות היסוד של הקואופרציה:

"הפן האחר של עקרון החברות הפתוחה הוא היות החברות מרצון חופשי, ללא כפייה. אין לאלץ אדם להיות חבר באגודה שיתופית אם אינו חפץ בכך. הפסיקה כבר הכירה בכך,

שהחופש להתאגד הוא אחת מחירויות היסוד במשפט בישראל.

...

אם מדובר בזכות יסוד להתאגד, שלמדינה אסור להגבילה, ודאי שצריך להכיר גם בפן האחר שלה, דהיינו שאין כפייה על התאגדות. ברור מאלינו שאין, ואף אסור שיהיה, כל אילוץ להצטרף לאגודה שיתופית" (סמדר אוטולנגי אגודות שיתופיות דין ונוהל כרך א, 34-35 (1995); להלן: אוטולנגי).

יש לבאר כי ענייננו שונה באופן מסוים מעניין עפ"גין. בניגוד לתקנון שעמד במוקד הדיון שם, במקרה דנן תקנון האגודה הקהילתית מאפשר לחבריה לפרוש מהחברות בה לפי רצונם (סעיפים 9-10), ואינו מתנה פרישה כאמור בויתור על זכויות קנייניות. עם זאת, וכפי שהוברר באריכות לעיל, הסכם המשתכנים והתקנון מתנים העברה של הזכויות הקנייניות במגרש, בהצטרפותו ובקבלתו של הנעבר לאגודה – וגם בהוראה זו גלומה פגיעה ממשית בעקרון חופש ההתאגדות, וכן פגיעה מסוימת בזכות הקניין של חבר האגודה (לעמדה שלפיה הגבלה גורפת על סחירות של נכסים עלולה להיות מנוגדת לתקנת הציבור ראו: ע"א 5533/98 אגודת ישיבת השרון הרצליה – רמת השרון נ' סגל, פ"ד נד(4) 538, 552 (2000); עופר גרוסקופף "חווה פסול" דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך ג' 493, 546 (2003)). כך עולה אף מעמדת היועמ"ש בעניין עפ"גין. בהינתן האמור, אין מקום להתערב בקביעתו של בית המשפט המחוזי שלפיה הגבלת העבירות של זכויות הקניין, כפי שבאה לידי ביטוי בסעיפים 11.2-11.3 להסכם המשתכנים ובסעיפים 124-125 לתקנון, היא בטלה. ואולם יובהר, כפי שציין גם בית המשפט המחוזי, שאין באמור כדי לגרוע מסמכויותיהן של ועדות קבלה לבחון התאמה של מתיישב לחיי הקהילה ולגבש המלצה בנוגע לקבלתו ליישוב.

הטלת חיוב כספי לאגודה הקהילתית במקרה של פקיעת החברות בה

26. בית המשפט המחוזי סבר כי הטלת חיוב כספי לאגודה הקהילתית על מתיישב שפרש ממנה, מהווה כפייה דה-פקטו של המשך החברות באגודה; ומשכך, ומשום שכפיית חברות באגודה שיתופית היא אסורה בהיותה פוגעת בחופש מהתאגדות, מצא בית המשפט כי חיוב זה הוא פסול ובטל. אלא שבעניין זה דומני כי בית המשפט המחוזי עירב מין בשאינו מינו, וכי בעשותו כן נתפס לכלל טעות. החיוב הכספי מהווה תמורה, המשולמת על ידי התושבים עבור שירותים קהילתיים הניתנים להם מאת האגודה במגוון תחומים, ובין היתר: שמירה, חינוך, פעילויות תרבות, בריכה וכיוצא באלה. שירותים כאמור ניתנים לכלל התושבים ביישוב – בין אם הם חברי האגודה, ובין אם פרשו ממנה. מדובר אפוא בחיוב חוזי, העומד בפני עצמו. הוא אינו מותנה בחברות באגודה, ואף מעוגן בסעיף 12.5 להסכם המשתכנים.

לשם הדוגמה, הטלת חיוב כספי לאגודה על מי שחברותו בה פקעה, עשוי היה להיתפס ככפייה של המשך החברות באגודה אם היה נקבע בתקנון כי עם פרישתו של החבר תחדל

האגודה לספק לו את השירותים הקהילתיים חרף המשך תשלום התמורה על ידו; אך לא זה המצב. כל עוד האגודה הקהילתית מספקת את שירותיה לכלל תושבי היישוב, אין מקום לשחרר דווקא את התושבים שפרשו מן החברות בה מחובת התשלום עבור שירותים אלה. לא רק שמדובר בהתערבות בלתי מוצדקת בעקרון חופש החוזים, שהוא עקרון על בשיטת המשפט בישראל, אלא שתוצאתה של התערבות כזו עלולה להיות הרסנית לפועלה של האגודה ומשכך גם למרקם חיי הקהילה ביישוב.

בית המשפט המחוזי סבר כי באפשרותה של האגודה להפריד מבחינה תקציבית בין מגוון השירותים הניתנים על ידה, ולגבות בגין כל אחד משירותים אלה תשלום נפרד בהתאם לצריכה בפועל. אלא שגם אם הדבר ישים מבחינה מעשית, ועניין זה לא הוברר לפנינו די הצורך, נראה כי גביית תשלום נפרד בגין כל שירות ושירות חותרת תחת אורחות החיים ביישוב – המבוססים על ההנחה שלפיה שימוש חופשי במתקנים הציבוריים (בבריכה, במתקני הספורט, במועדון, בספרייה וכו') הוא חיוני לגיבוש המרקם הקהילתי. גביית תמורה בגין השירותים בהתאם לצריכה בפועל מאיינת אפוא את צביונו הייחודי של היישוב, המתאפיין בלכידות חברתית ותרבותית.

זאת ועוד. יסודו של החיוב בתשלום עבור השירותים גם בעת פרישה מחברות באגודה, נעוץ במאפייני ההתיישבות בקיבוץ – הרואה ערך בניהול חיי חברה וקהילה, שבהם השירותים הקהילתיים עומדים לרשות כל התושבים באופן שווה. אורח החיים ביישוב היה ידוע לכל אחד מהמעוררים שעה שביקשו לבנות בו את ביתם, על המשמעות הכספית הכרוכה בו; ונכונותם של המעוררים להשתלב בקהילה ולשלם תמורת השירותים הניתנים לה עמדה, בין היתר, ביסוד המלצתה של ועדת הקבלה בעניינם.

27. בלא לגרוע מהאמור, אודה כי העובדה שהחיוב הכספי לאגודה מוטל על כל מתיישב ללא הגבלת זמן לכאורה, כל עוד הוא מתגורר ביישוב, יכול שתעורר אי נוחות מסוימת; ועם זאת, אינני סבורה כי יש בכך כדי להקנות למעוררים זכות לביטולו של חיוב זה. אכן, ההתחייבות לשאת בתשלומים עבור השירותים הקהילתיים היא ארוכת טווח – ואולם כך גם הסכם המשתכנים, משזה נועד להסדיר את היחסים שבין המשתכנים לבין הקיבוץ, שהם מטבעם מתמשכים וחלים כל עוד מתקיימים המגורים ביישוב.

אין משמעות הדברים כי מדובר בחוזה לתקופה שאינה קצובה, שלפי ההלכה הפסוקה ניתן לביטול בהודעה לצד האחר (ראו: ע"א 46/74 מרדוב נ' שכטמן, פ"ד כט(1) 477 (1974); ע"א 5925/06 בלום נ' אנגלו טכסון – סוכנות לנכסים (ישראל 1992) בע"מ, בפסקאות 36-39 (13.2.2008)). ראשית דבר, על פי הסכם המשתכנים והתקנון, חובת התשלום חלה רק על תושבי היישוב – ועל כן עם הפסקת המגורים תבוא לידי סיום גם חובת התשלום. ושנית, היקף החיוב הכספי וטיבה של התמורה הניתנת בגינו, עומדים בכל שנה לבחינה והחלטה מחדש של האגודה

הקהילתית. חברות באגודה מאפשרת לכל אחד מהתושבים לקחת חלק ואף להשפיע על עניינים אלה. הכוונה היא לזכותם של חברי האגודה לבחור ולהיבחר למוסדותיה, ולהשתתף באסיפה הכללית המאשרת את התקציב השנתי. כוחו של התושב הבודד להשפיע על מהות והיקף התשלום לאגודה אמנם מוגבל מבחינה זו שהוא כפוף לדעת רוב החברים בה; ואולם להבדיל מביטול חד צדדי של חובת התשלום החוזית, מנגנון זה עולה בקנה אחד עם הרעיון הקהילתי והצביון החברתי של היישוב, ומאפשר את קיומו של הסכם המשתכנים תוך גמישות והתאמה של חובת התשלום לתנאים משתנים ולאורך זמן.

28. סופו של דבר, לא היה מקום להורות על בטלותם של הסעיפים בהסכם המשתכנים ובתקנון, המטילים חובת תשלום לאגודה אף על מי שפרש מחברות בה.

האם ישנן עילות נוספות לבטלות החיוב הכספי לאגודה הקהילתית?

29. המערערים טוענים כי החתימה על הסכם המשתכנים וההצטרפות לאגודה הקהילתית נכפו עליהם על ידי הקיבוץ, כאשר אמצעי הלחץ היה איום משתמע בדבר דחיית מועמדותם לקבלה להרחבה. אינני סבורה כי לחץ מסוג זה עולה כדי כפייה כמובנה בסעיף 17(א) לחוק החוזים, המקנה זכות לביטול חוזה. ההלכה היא, כי "רק לחץ העונה על מבחן כפול של עוצמה רבה הפוגעת בצורה חריפה ברצונו החופשי של המתקשר, ושל 'איכות' פסולה מבחינה מוסרית, חברתית או עסקית, הוא לחץ שיש בו גם כפייה" (ע"א 8688/06 ברודנו נ' עיריית תל אביב, בפסקה 7 (31.1.2010)). אשר ל"עוצמת הכפייה", נקבע בפסיקה כי יש לבחון אם היתה לצד שעליו הופעל הלחץ, חלופה מעשית וסבירה לכניעה ללחץ ולכריתת החוזה בהתאם לתנאים שהציב הצד השני. ככלל, קיומה של אפשרות לפנות לבתי-משפט לקבלת סעד שוללת כפייה (ראו: ע"א 3230/14 פלוני נ' קיבוץ מעברות אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית, בפסקה 20 (7.9.2015); ע"א 974/13 רמת נילי בע"מ נ' מועצה מקומית זכרון יעקב, בפסקה 9 (2.4.2015)).

בענייננו לא נטען וממילא לא הוכח, כי הסכם המשתכנים נחתם בחטף על ידי מי מן המערערים; וברי כי בעת החתימה לא עמד מי מהמערערים בפני נזק מיידי או בלתי הפיך. לכל אורך תהליך קבלתם ליישוב, עמדה למערערים האפשרות להימנע מחתימה על הסכם המשתכנים או לנקוט בהליכים משפטיים נגד היישוב אם אמנם סברו שפעל שלא כדין; ויש לציין בהקשר זה כי הן המערער 1 והן המערער 3 הם עורכי דין. לכך יש להוסיף את שציין בית המשפט המחוזי בפסק דינו – כי המערערים לא הודיעו על ביטול ההסכמים בחלוף זמן סביר לאחר שנפסקה הכפייה הנטענת, ולפי סעיף 20 לחוק החוזים די בזאת כדי לשלול מהם את זכות הביטול.

30. טענה נוספת שיש ליתן עליה את הדעת היא טענת המערערים שלפיה הן הסכם המשתכנים והן התקנון הם חוזים אחידים, וכי יש בהם תנאים מקפחים הניתנים לביטול לפי חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982 (להלן: חוק החוזים האחידים). אומר מיד כי גם בטענה זו לא מצאתי ממש.

פרופ' סמדר אוטולונגי דנה בספרה באריכות בשאלה אם ניתן לראות בתקנון של אגודה שיתופית חוזה אחיד המוכתב לחברים על ידי האגודה, ומסקנתה היא שהמענה לשאלה זו הוא בשלילה (אוטולונגי, עמ' 179-189). סעיף 2 לחוק החוזים האחידים מגדיר חוזה אחיד כ"נוסח של חוזה שתנאיו, כולם או מקצתם, נקבעו מראש בידי צד אחד כדי שימשו תנאים לחוזים רבים בינו לבין אנשים בלתי מסוימים במספרם או בזהותם". לעמדתה של פרופ' אוטולונגי, התקנון אינו "נוסח של חוזה" אלא מסמך יסוד של תאגיד; וחברי התאגיד מחויבים בו לא רק כלפי התאגיד עצמו – אלא אף בינם לבין עצמם. לגישה, יסוד החבות ההדדית בין חברי האגודה הוא שמוציא את התקנון מגדר הגדרתו של חוזה אחיד. שנית, בעוד ספק ולקוח יכולים להסכים ביניהם על שינוי מסוים של הוראות החוזה האחד בעניינו של אותו לקוח, האגודה השיתופית אינה יכולה להיענות לדרישתו של אחד המצטרפים לחברות בה לשנות את התקנון, ודבר זה אף לא יעלה על הדעת. אלה הם רק שניים עיקריים מבין נימוקיה. עם זאת, בפסיקתו של בית משפט זה נקבע זה מכבר כי ייתכנו מצבים שבהם חוק החוזים האחידים יחול על תקנון אגודה שיתופית – וכך כאשר מהות היחסים בין האגודה לבין חבריה היא יחסי עבודה שבין מעסיק למועסק (ע"א 1795/93 קרן הגימלאות של חברי אגד בע"מ נ' יעקב, פ"ד נא(5) 433 (1997)).

במקרה דנן איננו נדרשים לסוגיה הרחבה והעקרונית של תחולת חוק החוזים האחידים על תקנוני אגודות שיתופיות, ובכלל זה אגודות קהילתיות שבהן עסקינן; וזאת בהינתן טיבם של היחסים שבין האגודה הקהילתית לבין חבריה בנסיבות המקרה. בהקשר זה מקובלים על ידי דבריו של בית המשפט המחוזי שלפיהם הסכם המשתכנים, כמו גם התקנון, אינם הסכמים אופייניים ליחסי "ספק-לקוח"; אלא נועדו להסדיר את מערכת היחסים שבין כלל התושבים ביישוב ולרווחתם, וזאת על יסוד מטרות קהילתיות משותפות. די בזאת כדי לקבוע כי בענייננו חוק החוזים האחידים אינו חל על תקנון האגודה השיתופית ואף לא על הסכם המשתכנים.

31. נמצאנו למדים מכל האמור, שאין עילה לבטלותן של ההוראות החוזיות המחילות על המערערים כולם חובת תשלום עבור השירותים הקהילתיים לאגודה, וזאת בין אם הם חברים בה ובין אם לאו. המשמעות היא שלאגודה קיימת עילה חוזית לדרישת התשלום מן המערערים, ומשכך מתייתר הצורך לדון בעילה החלופית שנטענה על ידה, מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט. יצוין רק כי התקיימותה של עילה זו בנסיבות המקרה היא סוגיה נכבדה, וניתן להותירה לעת מצוא.

32. אמליץ לחבריי כי נדחה את הערעור שהגישו המערערים, ונקבל בעיקרו את הערעור שכנגד שהגישה האגודה הקהילתית. משמעות האמור היא כדלקמן:

א. תביעתה הכספית של האגודה בגין השירותים הקהילתיים שסיפקה בשנים 2013-2014 מתקבלת ביחס למערערים כולם.

ב. סעיפים בתקנון האגודה הקהילתית ובהסכם המשתכנים הקושרים בין זכות הבעלות במקרקעין או מגורים ביישוב, לבין חובת תשלומים לאגודה הקהילתית, יותרו על כנם (ובכלל זה סעיפים 12.5 להסכם המשתכנים, וסעיפים 8.8 ו-11 לתקנון האגודה הקהילתית).

ג. סעיפים בהסכם המשתכנים ובתקנון האגודה המתנים רכישה של זכויות במגרשים ביישוב, העברתן או מגורים ביישוב, בחברות באגודה הקהילתית, בטלים (ובכלל זה בטלים סעיפים 11.2 ו-11.3 להסכם המשתכנים וסעיפים 124 ו-125 לתקנון האגודה הקהילתית).

המערערים ישאו בהוצאות האגודה הקהילתית בסך של 30,000 ש"ח, ובהוצאות הקיבוץ והוועד המקומי בסך של 15,000 ש"ח (ובסך הכל 45,000 ש"ח); בקביעת סכומים אלה הובאה בחשבון אף העובדה שבית המשפט המחוזי לא עשה צו להוצאות.

ש ו פ ט

המשנה לנשיאה (בדימ') ס' ג'ובראן:

אני מסכים לפסק דינה היסודי והמקיף של חברתי.

המשנה לנשיאה (בדימ')

השופט נ' סולברג:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינה של השופטת ע' ברון.

ניתן היום, י"ג בחשוון התשע"ח (2.11.2017).

ש ו פ ט

ש ו פ ט

המשנה לנשיאה (בדימ')