



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42598-03-22 כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ נ' ישראל ואח'

לפני כבוד השופט אלעד לנג

תובעת כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ ע"י
ב"כ עוה"ד יפית אופק

נגד

נתבעים 1. רחמים ישראל
2. גלית ישראל
ע"י ב"כ עוה"ד אמנון פרידמן

פסק דין

- 1 לפניי תביעה בה אגודה המנהלת את היישוב כפר אדומים עותרת לאכוף על רוכשי
2 זכויות בית מגורים ביישוב למלא אחר התחייבות עליה חתמו למכור את ביתם
3 ולעזוב את היישוב לנוכח אי-קבלתם לחברות באגודה.
- 4 **א. העובדות**
- 5 1. בחודש נובמבר 2017 רכשו הנתבעים (ה"ה רחמים וגלית ישראל, להלן: הנתבעים")
6 מה"ה משה ואורלי וקנין את זכויותיהם, מסוג "בר-רשות", בבית מגורים ביישוב
7 כפר אדומים (להלן: "בית המגורים").
- 8 3. ביום 13.8.18 חתמו הנתבעים על מסמך "כתב התחייבות" כלפי התובעת (אגודה
9 שיתופית המנהלת את היישוב כפר אדומים, להלן: "האגודה") בנוסח הבא:
- 10 "אנו הח"מ, מר ישראל רחמים ת.ז. וישראל גלית ת.ז. אשר רכשנו
11 מאת ה"ה וקנין משה ואורלי את הזכויות בבית הנמצא במגרש מספר
12 268 ברח' הצור 10 אשר ביישוב כפר אדומים (להלן: "הבית"), מצהיר
13 ומתחייב כי במידה ואני לא אתקבל בסופו של יום לחברות באגודה
14 מכל סיבה שהיא, והכל על פי ובהתאם להחלטת רשויות האגודה, אני
15 אמכור את הזכויות בבית לצד ג' אשר זהותו תאושר על ידי האגודה
16 וזאת בתוך המועדים הנקובים אשר יקבעו על ידי האגודה ולא תהיה
17 לי כל טענה /או תביעה /או דרישה מהאגודה בעניין זה.
18 אני מצהיר ומתחייב כי חתמתי על הצהרה זו מרצוני הטוב והחופשי.
- 19 (להלן: "כתב ההתחייבות", צורף כנספח 2 לכתב התביעה).



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42598-03-22 כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ נ' ישראל ואח'

- 1 4. אין חולק בין הצדדים כי הנתבעים נדרשו לחתום על כתב ההתחייבות על ידי האגודה
2 בעת שהם פנו אל ההסתדרות הציונית העולמית (מיישבת הקרקעות באזור יהודה
3 ושומרון) בבקשה לקבל התחייבות לרישום משכנתא אשר נדרשה להם לצורך נטילת
4 משכנתא מבנק וההסתדרות, מצדה, דרשה לקבל מהאגודה אישור בדבר קליטת
5 הנתבעים ליישוב (אישור הקליטה שניתן לנתבעים צורף כנספח 3 לכתב ההגנה).
- 6 5. החתמת הנתבעים על כתב ההתחייבות נעשתה באופן חריג מהרגיל, שכן על פי תקנון
7 האגודה, נדרש המבקש להתקבל לחברות באגודה להתגורר ביישוב במשך תקופה
8 של 12 חודשים, בה נבחנת התאמתו לחיי היישוב, רק אז ניתנת המלצת האגודה
9 לרכישת בית ביישוב, בעוד שבענייננו, רכשו הנתבעים את בית המגורים ביישוב
10 והתגוררו בו - טרם החל תהליך בחינת מועמדותם לחברות באגודה (ר' ס' 9(א)
11 לתקנון האגודה אשר צורף כנספח 1 לכתב התביעה).
- 12 6. ביום 24.10.18 חתמו הנתבעים על "חוזה בר רשות ביישוב קהילתי במגרש למגורים
13 ביו"ש" עם ההסתדרות הציונית העולמית במסגרתו נמסרה לנתבעים זכות בר-
14 הרשות להתגורר בבית המגורים ונקבעו תנאי ההתיישבותם (החוזה מיום 24.10.18
15 צורף כנספח 1 לכתב ההגנה).
- 16 7. ביום 15.9.20 במסגרת אסיפה כללית של חברי האגודה נערכה הצבעה לקבלת
17 הנתבעים ומועמדים נוספים לחברות באגודה - בהתאם לתוצאותיה לא התקבלו
18 הנתבעים לחברות באגודה.
- 19 8. בהמשך לכך, פנתה האגודה אל הנתבעים בדרישה למלא אחר התחייבותם מכח כתב
20 ההתחייבות למכור את בית המגורים ולעזוב את היישוב.
- 21 9. נוכח הימנעות הנתבעים מלהיענות לדרישת האגודה הנ"ל הוגשה התביעה שלפניי.
- 22 **ב. טענות הצדדים והמהלך הדיוני**
- 23 10. האגודה טוענת כי על הנתבעים למלא אחר התחייבותם המפורשת, כפי שבאה לידי
24 ביטוי בכתב ההתחייבות עליו חתמו, למכור את בית המגורים ולעזוב את היישוב
25 נוכח אי-קבלתם כחברים באגודה בהצבעת האסיפה הכללית שהתקיימה ביום
26 15.9.20. על התחייבות זו חזרו הנתבעים גם בישיבה שנערכה עמם ביום 4.3.20. בתוך
27 כך טוענת האגודה כי תוצאות ההצבעה של האסיפה הכללית הושפעו מכך
28 שהתנהלות הנתבעים ב"תקופת הבחינה" בה התגוררו ביישוב לוותה בעימותים
29 שונים מול משפחות שכנות ובחוסר התאמה לחיים בקהילה (ס' 7 ו-19 לכתב
30 התביעה). כן מוסיפה האגודה כי התברר לה לאחרונה שהנתבעים בנו בחצר בית



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42598-03-22 כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ נ' ישראל ואח'

- 1 המגורים בריכה ללא היתר כדון, וללא קבלת אישור מהגורמים התכנוניים
2 הרלוונטיים וכי הדבר משקף התנהלות בריונית ואלימה מצדם אשר בעטיה, בין
3 היתר, לא התקבלו לחברות באגודה (ס' 8 ו-26 לכתב התביעה).
- 4 .11 לתמיכה בטענותיה הגישה האגודה ביום 18.4.24 תמצית עדות מטעם ד"ר דן תרזה
5 - אשר שימש יו"ר ועד הנהלת האגודה במועדים הרלוונטיים וכן הגישה תיק מוצגים.
- 6 .12 הנתבעים כופרים בטענות האגודה. לטענתם כתב ההתחייבות בטל מעיקרו בהיותו
7 בלתי חוקי וסותר את תקנת הציבור, כמו גם בשל כך שזה נחתם תחת אילוץ
8 האגודה, בניגוד להוראות תיקון 8 לפקודת האגודות השיתופיות, תשע"א- 2011 (ס'
9 1.2, 2.4 ו-4.3 לכתב ההגנה). בתוך כך טוענים הנתבעים כי בניגוד לתיקון 8 הני"ל,
10 האגודה אינה עומדת בתנאים הנדרשים לצורך קיום "ועדת קבלה" ליישוב, משהיא
11 אינה נמצאת בנגב או בגליל ומספר בתי המשפחה בה עולה על 400 בתי אב (ס' 1.6-
12 1.7 לכתב ההגנה). כן טוענים הנתבעים כי זכותם להתגורר ביישוב מעוגנות בחוזה
13 שנחתם בינם לבין ההסתדרות הציונית העולמית ואין יסוד חוקי לדרישת האגודה
14 לפנותם מבית מגוריהם (ס' 1.9 לכתב ההגנה). אשר להצבעת האסיפה הכללית
15 טוענים הנתבעים כי זו נערכה באיחור בניגוד לתקנון האגודה ותוצאותיה נבעו ממסע
16 הכפשות מהם סבלו בשל התנכלות מי משכניהם, אלה באו לידי ביטוי גם בהודעת
17 טקסט שהופצה נגדם בקרב כל חברי היישוב ערב ההצבעה (ס' 2.5, 4.7 ו-4.12 לכתב
18 ההגנה. הודעת הטקסט צורפה כנספח 3 לכתב ההגנה).
- 19 .13 לתמיכה בטענותיהם הגישו הנתבעים ביום 3.3.24 תמצית עדות מטעם הנתבע 1 וכן
20 תיק מוצגים.
- 21 .14 ביום 18.7.24 נחקרו עדי הצדדים בבית המשפט, לאחר מכן נשמעו סיכומי הצדדים
22 בעל-פה.
- 23 **דיון והכרעה**
- 24 .15 לאחר שבחנתי את כל מסמכי התיק, התרשמתי מעדויות העדים שהעידו בפניי
25 ושקלתי את טענות הצדדים, אני סבור שדין התביעה להידחות. להלן אבאר החלטתי
26 זו.
- 27 .16 בפתח הדברים יש לעמוד על הדין הרלוונטי לענייננו ובתוך כך להתייחס לטענה
28 שהעלו הנתבעים בכתב הגנתם לפיה האגודה החתימה את הנתבעים על כתב
29 ההתחייבות בניגוד להוראות החוק לתיקון פקודת האגודות השיתופיות (מס' 8)
30 התשע"א - 2011.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42598-03-22 כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ נ' ישראל ואח'

17. כידוע, תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות, אשר נכנס לתוקפו בחודש אפריל 2011, קבע תנאים המאפשרים ליישוב קהילתי המונה עד 400 בתי אב באזור הנגב ובאזור הגליל, להתנות מגורים ביישוב באישור של ועדת קבלה, כאשר חוקיותו של תיקון זה אושרה בפסק דין בהרכב מורחב של שופטים ב-בג"צ 2311/11 אורי סבת נ' הכנסת (17.9.14).
18. תיקון מס' 8 הנ"ל החיל, למעשה, הסדר שלילי ביחס לשאר "חלקי המדינה", להוציא אזור הנגב והגליל, ואולם בפסיקת בית המשפט העליון נקבע כי אין תחולה להסדר שלילי זה על אזור יהודה ושומרון - שם פועל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש אשר נתן הרשאה להקמת הישוב להסתדרות הציונית העולמית (ר' בג"צ 7203/16 אילנית רויאל ואח' נ' ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות ואח' (21.2.21) בעמ' 3-4). לגבי אלו, עמדת היועץ המשפטי לממשלה, אשר התקבלה בפסיקת בית המשפט העליון, הייתה כי אין מניעה לאפשר פעולת ועדות קבלה ליישובים קהילתיים, בתנאי שמספר בתי האב ביישוב לא יעלה על 400 (ר' בג"צ 6666/14 שי שוראקי נ' הסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות (3.6.15) וכך בג"צ 7203/16 הנ"ל מעמ' 6).
19. הנה כי כן, לפקודת האגודות השיתופיות, ובכלל כך לתיקון 8 לפקודה, אין רלוונטיות להליך שלפני שכן אין חולק כי היישוב כפר אדומים נמצא בשטח אזור יהודה ושומרון, ומכאן שאין לקבל את טענות הנתבעים בכתב הגנתם לפיה החתמת הנתבעים על כתב ההתחייבות, נגדה את ההסדר החוקי לפעילותן של ועדות קבלה על פי הפקודה הנ"ל.
20. ברם, בחינת הוראות תקנון המועצות האזוריות (יהודה ושומרון), תשל"ט-1979 החל על ישובים הנקובים בצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה ושומרון) (מס' 783), תשל"ט-1979 - ובהם על היישוב כפר אדומים הנמנה על מועצה אזורית מטה בנימין (ר' תיקון מס' 12 לצו מיום 22.7.13) - מעלה כי עד ליום 26.12.19 לא נמצא בו הסדר כלשהו, חיובי או שלילי, לעניין פעולתן של ועדות קבלה, בעוד שביום 26.12.19 נכנס לתוקפו תיקון מס' 147 לתקנון אשר קבע הסדר מפורט ביחס לפעילות של ועדות קבלה הפועלות ביישובים קהילתיים ביהודה ושומרון (להלן: "תיקון 147 לתקנון").
21. בתוך כך, נקבע במסגרת תיקון 147 לתקנון, בתמצית, כי הקצאת מקרקעין לאדם ביישוב קהילתי תיעשה לאחר קבלת אישורה של ועדת קבלה, ובלבד שמספר בתי האב ביישוב הקהילתי אינו עולה על 400 (ס' 179ג(א) ו-(ב) לתקנון). עוד נקבעו



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42598-03-22 כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ נ' ישראל ואח'

- 1 במסגרת תיקון 147 לתקנון שורה ארוכה של תנאים המסדירים את פעילות ועדות
2 הקבלה - תנאים הדומים ביסודם לתנאים שנקבעו בתיקון 8 לפקודת האגודות
3 השיתופיות - ובכלל כך בנוגע להרכב החברים המגוון של ועדת הקבלה של היישוב
4 הקהילתי (ס' 179ג(ד) לתקנון); לחובה של ועדת הקבלה לנקט בכתב את החלטתה
5 (ס' 179ג(ו)(1) לתקנון); לזכות של המועמד להגיש השגה על החלטת ועדת הקבלה
6 לועדת השגות בהתאם להרכב חבריה מוגדר (ס' 179ג(ו)2 ו-3 לתקנון); לזכות של
7 גורמים מוגדרים לשמש כמשקיפים בוועדת ההשגות (ס' 179ג(ו)4 לתקנון)
8 ולשיקולים אותם מוסמכת ועדת הקבלה לשקול לצורך קבלת החלטותיה (ס' 179ג(ז)
9 לתקנון).
- 10 22. הנה כי כן, תיקון 147 לתקנון הסדיר את מעמדן החוקי של ועדת קבלה הפועלות
11 ביישובים קהילתיים באזור יהודה ושומרון, בדומה להסדר החוקי של ועדות אלה
12 אשר נעשה ביחס ליישובים קהילתיים באזור הנגב והגליל בתיקון מס' 8 לפקודת
13 האגודות השיתופיות, ואין בעובדה כי הנתבעים חתמו על חוזה "בר רשות" עם
14 ההסתדרות הציונית העולמית, כדי לגרוע מסמכותה של ועדת קבלה הפועלת ביישוב
15 קהילתי להתנות את קבלת הנתבעים לאגודה בתנאים הקבועים בתקנון.
- 16 23. מכאן שכעת יש לבחון האם לתיקון 147 לתקנון תחולה על נסיבות עניינינו, מקום בו
17 הנתבעים רכשו את דירת מגוריהם ביישוב בחודש נובמבר 2017, חתמו על כתב
18 ההתחייבות ביום 13.8.18 והחלטה בדבר אי-קבלתם ליישוב התקבלה ביום 15.9.20,
19 בהצבעת האסיפה הכללית של חברי האגודה.
- 20 24. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים בעניין זה אני סבור כי יש מקום להחיל את
21 הוראות תיקון 147 לתקנון על הנתבעים, מכל אחד מהטעמים הבאים:
- 22 25. ראשית, תחילת תוקפו של תיקון 147 לתקנון היא מיום חתימתו של התקנון, זו
23 נעשתה בחתימת האלוף נדב פדן - מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון ביום
24 26.12.19 (ר' סעיף 3 לתיקון לתקנון). ודוק: תיקון 147 לתקנון אינו כולל סעיף
25 "תחולה" ובו הוראות מעבר לעניין תחילת תוקפן של הוראות התיקון, משמע,
26 לתיקון זה תחולה מיידית, מיום חתימתו, ללא הגבלה או סייג ביחס לתהליכי קבלה
27 שהחלו עובר למועד כניסתו לתוקף (ר' ס' 17 לפקודת הפרשנות [נוסח חדש]).
- 28 26. מכאן, שכבר מהבחינה הפורמלית, החל מיום 26.12.19 היה על כל ועדת קבלה
29 ביישוב קהילתי ביהודה ושומרון לפעול בהתאם להוראות תיקון 147 לתקנון, וכך גם
30 בעניינינו, מקום בו החלטת ועדת הקבלה, שבוצעה באמצעות הצבעה באסיפה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42598-03-22 כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ נ' ישראל ואח'

- 1 הכללית והתקבלה ביום 15.9.20, היינו במועד המאוחר למועד תחילת תוקפו של
2 הדין החל.
- 3 27. והנה, בענייננו, מהראיות שהוצגו בפני בית המשפט, אין ולא יכול להיות חולק כי
4 ועדת הקבלה קיבלה החלטתה בעניינם של הנתבעים שלא בהתאם להוראות תיקון
5 147 לתקנון, לכל הפחות ביחס להרכב החברים של ועדת הקבלה; לחובה לנמק
6 החלטתה בכתב ולזכות המועמד להגיש השגה על ההחלטה שהתקבלה בענייננו.
- 7 28. שנית, גם מהבחינה המהותית יש להעדיף פרשנות המחילה את הוראות תיקון 147
8 לתקנון על החלטת ועדת הקבלה שהתקיימה בענייננו, מקום בו זו אינה עומדת
9 בכללי הצדק הטבעי המקובלים במשפט המנהלי ולהם השלכה ישירה על שאלת
10 הגינות ההליך, וזאת בכל הנוגע לזכות הטיעון, הזכות לקבל החלטה מנומקת בכתב
11 והזכות להשיג על החלטה זו שלא בפני הגורם שנתנה (ראה מושכלות ראשונים ב-
12 בג"צ 3/58 ברמן נ' שר הפנים, פ"ד יב(2) 1493, 1506 ו-בג"צ 654/78 גינולד נ' בית
13 הדין הארצי לעבודה, פ"ד לה(2) 649, 656; וכן, למשל, בג"צ 8425/13 איתן מדיניות
14 הגירה ישראלית ואח' נ' ממשלת ישראל (22.9.14), בעמ' 115).
- 15 29. ודוק: אמנם בהתאם לסעיף 13(ד) לתקנון האגודה - מוקנית ל"חבר אגודה" רשות
16 להגיש לוועדת הקליטה ערר על החלטתה לדחות על הסף בקשתו של אדם להתקבל
17 כחבר אגודה - ואין חולק כי ערר שכזה לא הוגש בעניינם של הנתבעים. ואולם,
18 המדובר בזכות חלקית ומוגבלת מאוד שכן על פי תקנון האגודה הגורם שרשאי
19 להגיש את הערר הוא "חבר אגודה" ולא "המבקש"; זכות הערר היא בפני אותה
20 ועדת קבלה אשר החליטה שלא לקבל את מועמדות המבקש, כך שהועדה נדרשת,
21 למעשה, לבקר את ההחלטה שניתנה על ידה; הזכות מוגבלת רק למקרים בהם
22 נדחתה בקשת החברות "על הסף" (היינו דחייה בשל אי עמידה בתנאים טכניים
23 הקבועים בסעיף 4 לתקנון) וממילא החלטת ועדת הקליטה בין בדחייה על הסף ובין
24 בדחייה לגוף העניין אינה נדרשת להיות מנומקת (ס' 13(ג) ו-15 לתקנון האגודה) -
25 והיא אכן לא נומקה בענייננו, קל וחומר בכתב - כך שממילא הנתבעים לא יכלו
26 להשיג עליה באופן ענייני.
- 27 30. לשיקולים נורמטיביים מהותיים אלה יש לתת משקל כבד אף יותר מהרגיל, מקום
28 בו ענייננו בקבלת החלטה לה השלכה דרמטית על חייהם של בני משפחת הנתבעים
29 (המונים את בנה"ז ו-6 ילדיהם) בנסיבות בהן הנתבעים כבר רכשו את דירת המגורים
30 מהמוכר, שילמו את מלוא תמורתה והשקיעו בה כספים רבים נוספים, כמו גם
31 התגוררו בבית המגורים כ-3 שנים נכון למועד קבלת ההחלטה בעניינם. על כך יש



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42598-03-22 כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ נ' ישראל ואח'

1 להוסיף את העובדה כי בעת שהתכנסה והתקבלה החלטת ועדת הקבלה בענייננו,
2 היה תוקף חוקי להוראות חוק מפורטות הקבועות תנאים לפעילותן של ועדות קבלה
3 בישובים קהילתיים הן בישראל (פקודת האגודות השיתופיות, ביחס לאזור הנגב
4 והגליל) והן ביהודה ושומרון (תיקון 147 לתקנון), כך שראוי היה שועדת הקבלה
5 בענייננו תאמץ לחיקה תנאים אלה, גם אם סברה שמהבחינה הפורמלית היא אינה
6 כפופה להם.

7 **31. שלישית**, העובדה כי הנתבעים הוחתמו על כתב ההתחייבות ביום 13.8.18 אינה
8 מעלה ואינה מורידה מהחובה שחלה על ועדת הקבלה בענייננו לפעול בהתאם
9 להוראות הדין שהיה בתוקף בעת התכנסות הועדה וקבלת החלטתה. ודוק: בכתב
10 ההתחייבות התחייבו הנתבעים למכור את זכויותיהם בדירת המגורים ולעזוב את
11 היישוב בתנאי שהוא לא יתקבל ליישוב, בהתאם ל"החלטת רשויות האגודה".
12 התחייבות זו יש לקרוא ככפופה לקבלת החלטה של "רשויות האגודה" בהתאם לדין,
13 ואין כל מקום לקרוא לתוכה התחייבות למכור את זכויות הנתבעים מקום בו
14 החלטת האגודה ניתנת בניגוד לדין, כך שאין בחתימת הנתבעים על כתב ההתחייבות
15 כדי להוות הסכמה "עוקפת" לחובה החוקית החלה על האגודה לקבל החלטתה על
16 פי הדין. כך הדבר גם באשר ל"אישור" התחייבות הנתבעים לפעול בהתאם
17 להתחייבותם בישיבה שנערכה עמם ביום 4.3.20, אשר לא היה בו כדי להוסיף או
18 לגרוע מההתחייבות שנטלו על עצמם הנתבעים ביום 13.8.18.

19 **32.** בהקשר אחרון זה אוסיף כי מהראיות שהוצגו לפני עולה כי אכן, כטענת הנתבעים,
20 הם נאלצו לחתום על כתב ההתחייבות כתנאי לקבלת אישור הקליטה מהאגודה -
21 אותו דרשה ההסתדרות הציונית כתנאי למתן כתב ההתחייבות לרישום משכנתא -
22 כך שאם הנתבעים לא היו חותמים על כתב ההתחייבות, הם לא יכולים היו, הלכה
23 למעשה, ליטול משכנתא מהבנק ולהשלים את תשלום היתרה למוכר הנכס (ר' אישור
24 לדברים אלה בעדות ד"ר תרזה). בנסיבות אלה העובדה כי הנתבעים לקחו את טופס
25 ההתחייבות לידיהם וחתמו עליו רק כעבור ימים ספורים, לאחר שהתייעצו עם עורך
26 דינם - אינה משנה מהעובדה כי נאלצו לחתום על כתב התחייבות זה, ולא הייתה
27 בידיהם אפשרות מעשית לסרב לחתום עליו (ספק ממשי קיים בשאלה אם הנתבעים
28 היו מקבלים לידם את אישור הקליטה לו היו מוסיפים במסגרת ההתחייבות הערה
29 בדבר חתימה "תחת מחאה"). ברם, נוכח המסקנה אליה הגעתי לעיל לפיה החתימה
30 על כתב ההתחייבות לא הוסיפה או גרעה מחובת האגודה להתכנס ולקבל החלטותיה
31 על פי דין - איני מוצא לנכון לקבוע, כבקשת הנתבעים, כי החתימה על כתב
32 ההתחייבות הנה בטלה ומבוטלת בהיותה נוגדת את תקנת הציבור, וזאת בפרט
33 מקום בו הובהר כי בעניינם של הנתבעים נדרשה החתימה על ההתחייבות האמורה



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42598-03-22 כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ נ' ישראל ואח'

- 1 לשם התאמת מעמדם של הנתבעים למועמדים לקבלה ליישוב המבקשים להתקבל
2 אליו ב"דרך המלך", היינו לנוכח החריגות של המקרה בו הנתבעים קודם רכשו את
3 בית המגורים ביישוב, ורק לאחר מכן החלו בתהליך הקבלה ליישוב.
- 4 .33 במילים אחרות, בין אם הנתבעים היו מתחילים את תהליך הקליטה ליישוב "בדרך
5 המלך" טרם רכישת דירת המגורים ביישוב, ובין אם בדרך החריגה במסגרתה
6 הוחתמו על כתב ההתחייבות האמור - אין בכך כדי לשנות, מצד אחד, מחובת
7 האגודה לפעול על פי הדין החל בעת התכנסות וקבלת החלטת ועדת הקליטה כאמור
8 בתיקון 147 לתקנון ומצד שני, מחובת והתחייבות הנתבעים לעזוב את היישוב ככל
9 שלא יתקבלו אליו על ידי ועדת הקבלה (אשר תפעל, כאמור, על פי הדין).
- 10 .34 **רביעית**, הוכח בפניי, במאזן הסתברויות, כי ביום 15.9.20 בו התכנסה האסיפה
11 הכללית ביישוב, עמד מספר בתי האב ביישוב על פחות מ-400, וזאת על יסוד דוח
12 דיווחי מים שצורף לעדות ד"ר תרצה מטעם האגודה (ר' נספח 6 לתיק מוצגי האגודה)
13 והסברי ד"ר תרצה בעדותו לפיהם אין בעובדה שהישובים נופי פרת ואלון יושבים
14 על אותה "משבצת קרקע" של כפר אדומים, כדי להחשיבם כבתי אב ביישוב כפר
15 אדומים, משלכל אחד מהם אגודה אחרת, ניהול נפרד ותקציב נפרד. מנגד, אין בידי
16 לקבל את טענות הנתבעים בדבר כך שנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (בפרט
17 לשנת 2022 שכלל אינה רלוונטית לענייננו) או עמוד אינטרנט שיווקי של מועצת יש"ע
18 - מעידים על מספר בתי האב הקיימים ביישוב ברגע נתון. כמו כן אין בידי לקבל את
19 טענת הנתבעים כי מהצעות תקציבי כפר אדומים לשנים 2020-2021 ניתן ללמוד,
20 בדרך של חישוב מתמטי, על מספר בתי האב ביישוב, וזאת משבעדות ד"ר תרצה
21 הובהר כי מצד אחד לא כל חברי האגודה משלמים מיסים לאגודה, ומנגד- יש שוכרי
22 בתים ובעלי עסקים שכן משלמים מיסים על פי התקציב אך הם אינם נחשבים "בתי
23 אב".
- 24 .35 אכן, כטענת הנתבעים, האגודה נמנעה מלהציג בפני בית המשפט "פנקס חברים" או
25 רישום דומה, בו מופיע באופן מפורש וחד מספר בתי האב ביישוב נכון ליום 15.9.20
26 (מועד התכנסות והחלטת האסיפה הכללית) ואולם, לא שוכנעתי כי אכן קיים מסמך
27 הכולל מידע מדויק זה נכון לתאריך מוגדר, ולא מצאתי מניעה מלהוכיח את מספר
28 בתי האב הקיימים ביישוב באמצעי אחר, כפי שנעשה על ידי האגודה בענייננו.
- 29 .36 בהקשר זה אעיר כי מובן שנתון מספר בתי האב משתנה מעת לעת, וחזקה על האגודה
30 כי ככל שתעמוד על דרישתה להעמיד את בקשת הנתבעים להצבעה מחדש בוועדת



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 42598-03-22 כפר אדומים כפר שיתופי להתיישבות קהילתית בע"מ נ' ישראל ואח'

- 1 הקבלה, היא תעשה כן אך ורק בתנאי שמספר בתי האב ביישוב באותה עת לא יעלה
2 על 400, הוא התנאי שנקבע בתיקון 147 לתקנון לפעילות ועדת הקבלה.
- 3 .37 סיכומם של דברים - ועדת הקבלה בעניינם של הנתבעים לא פעלה בהתאם להוראות
4 תיקון 147 לתקנון אשר חייבו אותה ולכן אין לקבל את תביעת האגודה להורות
5 לנתבעים לקיים התחייבותם למכור את בית המגורים ולעזוב את היישוב, מקום בו
6 לא התקבלה בעניינם החלטת "רשויות האגודה" (כלשון ההתחייבות) כדין.
- 7 ד. סוף דבר
- 8 .38 נוכח כל האמור - התביעה נדחית.
- 9 .39 התובעת תישא בהוצאות הנתבעים בסך של 12,000 ש"ח.
- 10 זכות ערעור כדין.
- 11
- 12 ניתן היום, כ"ב תמוז תשפ"ד, 28 יולי 2024, בהעדר הצדדים.
- 13

אלעד לנג, שופט

14
15