

הרב אריאל בראלי

ראש מכון משפט לעם, ישיבת ההסדר שדרות

פסק דין בענין מתווך¹

עובדות (מוסכמות)

רקע

התובע פנה לנתבע על מנת למצוא קונה לדירתו באופקים. בחוזה מכירה שנערך עם הקונה בתאריך 16/10/15 נרשם בחוזה כי הדירה היא בת 3 חדרים במחיר של 360000 ש"ח. שולם 10% במעמד חתימת החוזה ולמתווך סך של 11700 ש"ח על ידי המוכר והקונה. בחוזה סעיף 15 נכתב כי במקרה של מחלוקת יכריע בדבר בורר מוסכם של בית הדין של רבני הקריות באשדוד. לאחר מעשה נודע לקונה כי הדירה היא בת שני חדרים בלבד הוא דרש את ביטול החוזה. בית הדין הישר והטוב באשדוד החליט בתאריך ד' כסלו תשע"ו לבטל את החוזה. התביעה הנוכחית עוסקת בדמי התיווך ששולמו לנתבע.

טענות התובע

אני תובע את דמי התיווך ששילמתי מכיוון שהמתווך לא קיים את המוטל עליו, ומשום שלא ביקר בנכס ואף פרסם מודעה שגויה על דירה עם שלושה חדרים אשר גרמה לביטול העסקה. דמי התיווך מותנים בכך שיהיה חוזה תקין שיאושר על ידי בית הדין לממונות באשדוד. מאחר והחוזה בוטל בגלל ההטעיה הזו על ידי בית הדין באשדוד הרי המתווך לא זכאי לתשלום כלל.

התביעה היא על סך 11,700 ש"ח ששולמו על ידי למתווך.

טענות הטוען הרבני בשם הנתבע

בית הדין באשדוד טעה היות והחתימה על החוזה מחייבת והן הקונה והן המוכר היו מודעים לנאמר בחוזה. בייחוד שהבן של הקונה ראה את הדירה וממילא הקונה קיבל על עצמו את הדירה כפי שהיא. על אף שבית הדין באשדוד פסק שהחוזה מבוטל אין בבוררות פרטית למנוע מהמתווך את שכרו, הוא מבחינתו הביא את הצדדים לחתימה על חוזה.

¹ פסקי הדין דלהלן הם מבית הדין לדיני ממונות שע"י ישיבת ההסדר בשדרות. שמות בעלי הדין – שונו. פסקי הדין ניתנו ע"י הרכבים של שלשה דיינים.

בנוסף, מתוך עיון בפרוטוקול של הדיון באשדוד מתברר כי התובע עצמו רצה לקיים את החוזה ואף טען שהטעות אינה משמעותית כי ישנו חדרון שניתן לשפץ אותו לחדר ממש. עוד יותר מכך מי שאשם בכל ביטול החוזה הוא התובע בעצמו שהטעה את המתווך ונתן לו להבין שמדובר בדירת שלושה חדרים.

בירור הדין

א. מקח טעות בחוזה המכירה

בית הדין אינו רואה צורך להכנס לדיון בשאלה של מקח טעות בחוזה שנחתם, מכיוון ששאלה זו כבר הוכרעה על ידי בית הדין באשדוד ובית דין אחר בית דין לא דייקי (ב"ב קלח, ב). עוד יותר מכך גם אם בית הדין היה מאמץ את טענת הנתבע שאין זה מקח טעות והמכירה אמורה להיות תקפה עדיין נכתב בחוזה סעיף 15 כי במקרה של מחלוקת יכריע בדבר בורר מוסכם של בית הדין של רבני הקריות באשדוד. סעיף זה הוא חלק מהחוזה ומשכך אין מקום לטענה שהמתווך ביצע את עבודתו ופסיקת בית הדין באשדוד אינה מחייבת אותו. כי התנאי לשכר תיווך הוא חוזה תקף (חוק המתווכים סעיף 14 א, 3) ומאחר והחלטת בית הדין באשדוד גורסת כי החוזה בטל, ממילא המתווך לא זכאי לתשלום.

ב. הטעיית המתווך

ביחס לטענה כי התובע עצמו אשם בביטול החוזה משום שהטעה את המתווך ולכן עליו לשלם את שכר התיווך. בית הדין לא מצא סימוכין לטענה זו הן בפרוטוקול והן בטענות שהועלו בדיון אין בהם משום הודאת בעל דין. על אף שבפרוטוקול מוצגת מצד התובע עמדה שמנסה להמעיט בחשיבות של חסרון החדר ולטעון ששני חדרים וחצי יכולים להיות גם שלושה באמצעות שיפוץ, (אך אין בדברים אלו משום הודאה להטעיית המתווך. ואף ההסכם המוצג בפני בית הדין בין המתווך לתובע אין בו כדי לבסס את טענת ההטעיה.

לסיכום הנתבע לא ביסס את טענתו לכך שהוא הוטעה על ידי התובע ולכן יש לדחות גם טענה זו.

החלטה

הנתבע ישלם בתוך שלושים יום 11,700 ש"ח לתובע.

פסק דין בענין שכירות

טענות התובע

יש לי דירה בדימונה המיועדת להשכרה. הנתבע ראה את הדירה לפני חתימת החוזה. חתמנו חוזה ביום חמישי 22 ספטמבר 2016 וביום זה השוכר קיבל את המפתח. סוכם שהתשלום בסך של 1750 ש"ח ינתן לי בתאריך 10 לחודש כל חודש מחודשי השכירות.

מספר ימים לאחר חתימת החוזה (קודם שהחלה תקופת השכירות המפורשת בחוזה) השוכרים הודיעו לי טלפונית שהם חוזרים בהם. לשאלתי האם הם רוצים שאתקן דברים מסויימים השיבו לי שאינם מעוניינים בשכירות. שאלתי את הנתבע האם הוא מעוניין שאמצא שוכר אחר והוא השיב בחיוב. עד היום לא נמצא שוכר אחר.

אני תובע דמי שכירות למשך כל השנה כפי שהוסכם בחוזה דהיינו 12 חודשים כאשר כל חודש הוא 1750 ש"ח. ובנוסף 1000 ש"ח על המאמץ והזמן שהושקע מצידו. סך כל התביעה 22,000 ש"ח.

טענות הנתבע

אכן הגעתי לדירה עוד קודם חתימת החוזה אך היה זה בלילה כאשר הדירה היתה חשוכה למעט מנורה אחת בחדר השירותים, ולא הצלחנו לראות היטב את הבית. ביקור זה בדירה היה מתוך לחץ שלא נפסיד ולא יהיה לנו היכן לגור, אך כשהגענו לאחר חתימת החוזה ראינו פגמים משמעותיים יותר והדירה לא מצאה חן בעיני אשתי ולכן בקשנו לחזור ממה שסוכם.

עוד לפני חתימת החוזה דיברתי עם התובע על פגמים בדירה וסוכם שהוא יתקן אותם. ציפיתי שהם יתקנו מידית וזה לא קרה.

מאז הביטול, לא היה לי פנאי להתעסק במציאת שוכר אחר ובייחוד שעל פי הידוע לי יש תמיד אפשרות של ביטול שכירות ע"י הודעה של חודשיים מראש.

מחמת הפגמים שהזכרתי וכמו כן הדירה לא מוצאת חן בעיני אשתי, לכן אני מבקש לבטל את הסכם השכירות. אני מוכן לפצות את התובע סך של חודש שכירות 5000 ש"ח על הטרחה, סך הכול 2250 ש"ח.

מסמכים

שני הצדדים חתמו על חוזה השכירות שהוצג בפני בית הדין.

פסק הדין

א. על פי ההלכה מכיון שיש לפנינו שטר חתום ע"י שני הצדדים, יש לראות בו כשטר קנין המועיל בשכירות קרקע כמבואר בשו"ע (חו"מ קצה ס"ט) וליצירת שעבוד ממוני (חו"מ מ ס"א). לכן בית הדין יוצא מנקודת מוצא שהתחייבות לשכירות חלה עם חתימת החוזה.²

ב. לגבי טענת הנתבע שהוא חוזר בו בגלל הפגמים. התרשמות בית הדין היא שהפגמים שהוזכרו ע"י השוכר אין בהם כדי לבטל את החוזה בסיבת "מקח טעות", שכן לא מדובר בפגמים משמעותיים, והם ברי תיקון והמשכיר מסכים לתקנם.

ולגבי טענת השוכר שקודם חתימת החוזה לא ראה את הבית היטב, כמו כן חוסר הניחותא של אשתו אינם מהווים סיבה לבטל את החוזה, שהרי חתימת החוזה היתה בלא אונס מרצונו החופשי והיה עליו לשקול את משמעות הענין על כל היבטיו.

ג. ע"פ מה שנתבאר שיש שעבוד לכל האמור בחוזה כבר מזמן חתימתו, הרי לפי האמור בחוזה שלפנינו סעיף טו ב: "אם השוכר מפר את התחייבויותיו בקשר למועד תשלום דמי השכירות, יוכל המשכיר לדרוש את פינוי הדירה... כמו כן הוא יוכל לדרוש מהשוכר שישלם תוך ז' ימים את מלוא דמי השכירות עד סוף התקופה, והשוכר מתחייב לשלם זאת." הרי שמפורש שהענין תלוי ברצון המשכיר ואם רצונו לדרוש תשלום, הרשות בידו. כיון שבנדון דידן המשכיר דורש זאת על השוכר מוטל לשלם לפי מה שנקבע בין הצדדים.

² אמנם יש לעיין במשמעות חתימת החוזה לאור זאת שהחזרה ממנו היתה עוד בטרם נכנס הנתבע לבית. לפי האמור בחוזה זכות השוכר בבית היא רק מיום 1 לאוקטובר 2016 והנתבע חזר בו מחוזה זה עוד קודם לחלות זכותו בבית. לכאורה נדון זה דומה למה שמצאנו בקנין 'לאחר זמן' שיש אפשרות לכ"א מהצדדים לחזור בו ודם חלות הקנין בפועל (קדושין נט, א, אבה"ע מ, א).

אך בנדון שלפנינו נראה שלא קיימת אפשרות כזו, שכן כתוב בחוזה בסעיף יט: "הכל נעשה בקנין אגב סודר בהודאה גמורה ובלב שלם ובישוב הדעת ומרצונם החופשי של הצדדים ... וכל ההבטחות וההסכמות קיבלו הצדדים על עצמם בהתחייבות גמורה מעכשיו ובאופן היותר מועיל ...". הרי שמיום חתימת החוזה (22 לספטמבר 2016 כמפורש בחוזה עצמו) נעשו הצדדים משועבדים לכל האמור בחוזה עוד קודם הזכות בפועל בבית. וכן בספר נתיבות המשפט סימן ריא סיקה ה כתב במפורש שאין יכול לחזור בו.

ד. טענת השוכר שניתן לבטל את השכירות ע"י הודעה מוקדמת אינה מקובלת בנדון שלפנינו, שכן בחוזה שנחתם בין הצדדים לא הוזכרה אפשרות כזו. מלבד זאת, מה שלטענתו מנהג מדינה לתת תוקף להודעה מוקדמת בתוך זמן שכירות, זהו רק כאשר השוכר מעמיד במקומו שוכר אחר בעל נתונים דומים. אמנם בחוזה שלפנינו לא הוזכר במפורש אפשרות העמדת שוכר חילופי, אך גם לא הוזכר אחרת, לכן נראה שיש לילך אחר המקובל בענין זה והוא שאם השוכר ימצא שוכר חילופי במקומו בעל נתונים דומים, הרי השוכר פטור מלשלם את דמי השכירות מיום שהשוכר השני נכנס לדירה. גם מתוך דברי התובע בבית דין עלה שמקובל עליו פתרון השוכר החילופי.

ה. כיון שיש תוקף להסכם שנעשה בין הצדדים, כשם שיש לשוכר מחויבות לשלם כך גם יש לו זכות מגורים בדירה. גם אם הוא מחליט שלא לגור בדירה אין זה מפחית את תשלום השכירות. (עיין קצה"ח שטז סק"א).

ו. ביחס לטענת המשכיר על תשלום 1000 ש"ח בגין המאמץ הטורח והפסד הזמן. מכיון שהחוזה תקף נמצא שלא טרח המשכיר בחינם. גם אם היתה כאן טרחא יותר מהרגיל לא ניתן לתבוע על כך כל עוד שלא פורש בחוזה ענין זה.³

החלטה

א. הנתבע ישלם את דמי השכירות בכל עשירי לחודש (לועזי) לפי ערך של 1750 ש"ח.

ב. התשלום הראשון הכולל חודשיים (אוקטובר נובמבר) על סך 3500 ש"ח יתבצע עד לתאריך יב טבת התשע"ז (10 לינואר 2017).

ג. במידה וימצא שוכר ראוי במהלך חודש דצמבר 2016 הנתבע ימשיך לשלם עד לכניסת השוכר החדש 58 ש"ח על כל יום.

³ אע"פ שבחוזה סעיף טו א' הוזכר עניין פיצוי על הפרת החוזה אך לא נתפרש בחוזה מהו הפיצוי ובאלו נסיבות הוא יינתן, ונראה שהצדדים בחרו להתעלם מסעיף זה.

בית שנבנה שלא במקומו

עובדות מוסכמות

בכח בשבט תשע"ז חתמו בעלי הדין חוזה עבור בניית בית בגודל של מאה ושמונים מטר ביישוב. לאחר התקדמות העבודה במשך שבעה שבועות בהם הקבלן חפר יסודות, יצק רצפה, בנה קירות לבית והכין את הגג, התובע גילה שהבית לא ממוקם במקום בו הוא היה אמור להיות. הבית לא חרג מקווי הבניה אלא המיקום שלו קרוב יותר לשביל המזרחי כך שהגינה התקצרה בארבעה מטרים והשטח הזה עבר לאחורי הבית. התביעה היא להריסת המבנה ולבניה מחודשת על פי התוכנית המקורית.

טענות התובע

אני מתכנן גינות והדבר הכי חשוב לי בבית זו הגינה. הדגשתי זאת לקבלן ואף נפגשנו במקרה שבו היתה טעות דומה ואמרתי לקבלן אצלי זה לא יקרה. בונים בית פעם אחת בחיים ומבחינתי הטעות הזו היא קריטית. המחשבה היתה שיושבים בסלון וישנו מרחב גדול לפני הבית של גינון וכעת השטח התקטן. במקום שנים עשר מטרים ישנם רק שמונה מטרים. החצר מאחורה לא נותנת מענה לצורך הזה של חזית הבית. בחוזה הדברים ברורים לכן יש להחזיר את המצב לקדמותו בייחוד שהקבלן מודה שהוא טעה.

טענות הנתבע

אני לוקח אחריות על הטעות וברור לי שאני צריך לפצות את התובע אך לא ברור לי שהדרך היחידה היא הריסה. כי עלות ההריסה והבניה מחדש נאמדת בסכום עצום של 350,000 ש"ח. כמו כן אם נהרוס את הבית יגרם לי נזק תדמיתי גדול כי מדובר בבית קבע ראשון ביישוב. הנזק הכלכלי והתדמיתי שיגרם לי הוא גדול מדי.

פסק דין ביניים

בתאריך כח בניסן תשע"ז הוציא ביה"ד פסק דין ביניים הקובע כי התביעה נדחית ואין חובה להרוס את המבנה. כמו כן ביקש ביה"ד מהתובע לעדכן את התביעה עקב ההחלטה שהבית יישאר במקומו.

עדכון התביעה

- התובע שלח מסמך שבו פורטו סעיפי התביעה המעודכנת והיא נשלחה לנתבע.
- המסמך כולל את התביעות הבאות:
1. הרחבת חדר השינה בשני מטרים לכיוון מערב כדי לאפשר פתיחת פתח משמעותי לגינה החדשה שנוצרה אחרי הבית.
 2. בניית פרגולה פתוחה ליד חדר השינה שתשמש כ'מרפסת סוכה' במקום הפרגולה המתוכננת בחזית.
 3. בניית גדר חומת בטון בצד המזרחי לאורך השטח המשיק לכביש הראשי.
 4. תשלום עבור קבלת היתר חדש כולל האגרות ועבודת האדריכלות. (האדריכלית הנוכחית מבקשת על כך 25,000 ש"ח + מע"מ).
 5. פיצוי על עוגמת נפש על סך 135000 ש"ח.

בירור הדין

1. הריסת המבנה

בית הדין החליט כי הטענה על שינוי המיקום של הבית אינה מהווה עילה לדין מקח טעות⁴ כי מתבוננים על כל העסקה יחד. וביחוד שאין בשינוי המיקום משום ירידת ערך של הבית.

יש לבחון את הפגם ביחס לכלל העסקה המדוברת שהיא בניית בית בשווי מליון שקל. טעות זו המקטינה את הגינה בארבעה מטרים ומשאירה גינה של שמונה מטרים מתוך שנים עשר אינה יכולה להחשב כתנאי יסודי הגורם לביטול החוזה כולו, ובייחוד שבחווה לא מוזכרת ההקפדה המיוחדת של התובע על הגינה.

סמך לדבר יש בפסיקת הרמ"א:⁵

⁴ הבהרה - התובע אינו חפץ בביטול החוזה, הוא מעוניין באכיפתו על פי המיקום המוסכם. לכן דין מקח טעות הנוכח בפסק הדין מתייחס רק להקשר של קבלת המוצר דהיינו מאחר והחוזה תקף יש לדון האם המבנה במיקומו החדש הוא מוצר אחר לגמרי ממה שסוכם בחוזה.

⁵ יש להזכיר גם את הדין הבא בסי' רלב סעיף ה: ראוהו שמכר לשמעון בתים שיש לו בעיר אחרת, וקודם גמר המקח נכנסו עובדי כוכבים בבתיים וקלקלו קצת מקומות ועשו הכתלים ועקרו דלתות הבית והחלונות, ורוצה שמעון לחזור בו, וראוהו טוען שכיון שהוא מום עובר ינכה לו מן הדמים כדי שיחזיר הבית לקדמותו ויקיים המקח, הדין עם ראוהו.

מכר לו בשר בחזקה שהוא מין איל מסורס, ונמצא שאינו מסורס, המקח קיים ומחזיר לו אונאתו; אלא אם כן ידוע שהלוקח אסטניס שאינו אוכל כלל בשר איל שאינו מסורס. (חו"מ רלג).⁶

וביאר זאת חת"ם סופר וזה לשונו:

אע"כ מוכח שאין שום קפידה לאכילה בזה והמקפיד ממש בטילה דעתו ומסתיין למיהב ל"י ביני וביני אבל לבטל מקח-לא, כמו יפות ונמצא יפות. (ביצה ז, א).

דהיינו, ישנם טעויות שניתן לדרוש עבורם פיצוי אך אין בהם לבטל את המקח. וכן כתב בשו"ת הר צבי:

ומ"מ בההיא דפסחים שאנו דנין לענין מקח טעות יש הרבה דברים שבודאי לא ניתא ליה, ומ"מ אין חסרונו המקח. ועיין ביצה (דף ז ע"א) ההוא דא"ל ביעי דפחיא למאן, יהבו ליה ביעי דשחוטא וכו' למאי נ"מ למיתבא ליה ביני וביני, ופרש"י ואי בעי להו לאכילה אין המקח בטל דהא בני אכילה נינהו וכו', הרי דאע"פ דגלי דעתיה בהדיא דקפיד על ביעי דפחיא אין בקפידא זו כדי לבטל המקח אם צריך להם לאכילה, וכן נאמר בההיא דפסחים דאע"ג דשכרו בחזקת בדוק אין זה אומדנא לבטל המקח אף דמסתמא רווחא דממונא נח"ל טפי. (או"ח ב סי' לג).

אולם כתב הרמ"א שאם הקונה ידוע כאיסטניס הרי כלפיו הוי מקח טעות ולאור זאת היה מקום לומר שאף במקרה הנדון יש להתחשב בכך שהתובע מתפרנס מגינון ומקפיד על כך. וממילא היה מקום לטענה כי כלפי התובע דן הוי מום יסודי וביטול מקח, אך אין טענה זו מתקבלת משתי סיבות. הרמ"א מדבר על איסטניס שאין לו מה לעשות עם בשר של איל שאינו מסורס ולא כך הם פני הדברים במקרה דנן. ובנוסף כבר הובא לעיל שביחס לכלל העסקה של בניית הבית כולו, צמצום הגינה אינו נחשב לביטול מקח.

ועל כך הרמ"א מוסיף: שהרי בית מכר לו ועדיין נקרא בית. וכן מום שאינו בגוף הבית, כגון שיש לאחר דרך עליו או אמת המים עוברת שם, מסלק המים והמקח קיים. אבל אם המום בגוף הבית, כגון שאמר לו שיש לו כותל שלם, ונמצא רעוע, אינו יכול לבנות לו כותל שלם; וכן מחלוקת ט"ז יורה דעה סימן רלו, יג ושי"ד חו"מ סימן כא, ג.

⁶ להרחבה עיי' הרב צבי בן יעקב משפטיך ליעקב חלק ב, יח.

בהקשר זה, יש להביא אף את דברי הרב קוק בספרו אורח משפט אשר כתב שבמקרה ולדעת הדיינים העמידה על הדין תגרום לחריגה מהצדק יש סמכות מכוח שטר הבוררות לכפות פשרה המשקפת את הצדק, ולא חרבה ירושלים אלא מפני שהעמידו דבריהם על עיקר הדין (ב"מ ל,ב). וזה לשונו :

כוונת "בין לדין בין לפשרה", היא שידונו הדיינים על שני האופנים, דהיינו שיבררו להם דרך הדין, ויראו אם הדין אינו רחוק מדרך היושר של מצב הענין, אז ישאירו הדין, ואם יראה להם שלערך הפשרה הדין הוא כבד יותר מדאי, לצד אחד או לשניהם, אז יעשו פשרה. (ח"מ סימן א).

2. תשלומי נזק ופיצוי

ההחלטה על המשך הבניה במקום החדש מחייבת את הקבלן (אשר בחר בדרך זו) לשלם את כל ההוצאות הנדרשות על פי החוק לאישור המבנה, כולל אגרות ותשלום לאדריכל על תוכנית חדשות. ההצעה שהונחה בפני בית הדין לסעיף זה היא 25000 ש"ח לפני מע"מ לא כולל תשלום אגרות, אין זה מחייב את הקבלן ולזכותו עומדת האפשרות להגיש הצעת מחיר אחרת, אך הזמן המוקצב לכך הוא שלושים יום.

לגבי בקשת התובע לממן לו את השינויים בבית עקב המיקום החדש, בית הדין לא מקבל טענה זו משום שאלו הן השלכות עקיפות אשר אין עליהם חיוב ממוני (ח"מ שפו,ג).

בית הדין התרשם שנגרמה עוגמת נפש רבה לתובע ואף שבזמן הזה לא דנים חיובי צער ובושת (שו"ע חו"מ סי' א' סעיף ב') ובייחוד לבושת דברים אין חיוב ממוני (סימן ת"כ סעיף ל"ח).

אך מכל מקום יש לחייב את הקבלן בדמי עוגמת נפש מכוחו של שטר הבוררות המסמיק את בית הדין לדון מכוח פשרה. שהרי פסק השו"ע שם כי שיש לנדותו עד שיפייס המבוש ושיש לבי"ד שבכל דור ודור לגדור ולקנוס על זה. וכן כתב בנידון דידן על המרת הנידוי בפשרה הרב יועזר אריאל (תחומין יד עמ' 152).

סכום הפיצוי נתון לשיקול דעתו של בית הדין, ובמקרה הנדון ההחלטה לחייב 50000 ש"ח.⁷

⁷ כשליש מהרווח הקבלני מבניית כלל הבית המדובר (לאחר התייעצות עם אנשי מקצוע).

החלטה

- א. הנתבע ישלם בתוך שלושים יום 50000 ש"ח לידי התובע.
- ב. הנתבע ישלם לרשויות את כל האגרות הנצרכות לאישור הבית מחדש.
- ג. הנתבע יציג בפני בית הדין הסכם עם אדריכל לייצוג התובע בוועדה וכן להמציא את כל המסמכים הנדרשים לכך בתוך שלושים יום. לחלופין הנתבע ישלם לתובע 25000 ש"ח לפני מע"מ.

חברות באגודה חקלאית

עובדות מוסכמות

בחודש כסלו תשע"ג התקבלה משפחה לחברות באגודה החקלאית והוקצה עבורה נחלה שמספרה 248. המשפחה הכינה את עצמה לשתילה וקיבלה אישור להלוואה לשם כך. לאחר התייעצות הוחלט לדחות את השתילה לאחר החורף, ולאחר זמן לבטל לגמרי את הרצון להשקיע בחקלאות. נציגי היישוב העבירו את הנחלה לאדם אחר. בסמוך לכך התנהלה שיחה טלפונית עם מזכיר היישוב, ובעקבותיה נשלח מכתב מתאריך 14/10/13 שבו צוטט התובע שהודיע על הפסקת חברותו באגודה. במכתב הועלתה אפשרות להישאר באגודה ולשלם 20000 ש"ח (התחייבות של כל חבר אגודה).

התובע החליט לעזוב ובפגישה עם מזכירות היישוב הוא התבקש לחתום על מסמך שהוא מפסיק את החברות באגודה. מכאן הסיק התובע שבמשך שלוש שנים הוא היה חבר אגודה ולכן מגיע לו זכויות של חבר, לעומת זאת מזכירות היישוב רואה באופן שונה את מעמדו של התובע.

טענות התובע

התבקשתי לחתום על מסמך שבו אני עוזב את האגודה, מכך אני מבין שרשמית הייתי חבר אגודה במשך שלוש שנים, וזאת בניגוד למה שנאמר לי שאני חבר אגודה. ברצוני לתבוע את השיפוי שמקבל כל חבר אגודה על ההנאה שמפיק היישוב מכך שיש עוד חבר אגודה. המדינה נותנת יותר מכסות מים וכן קרקע כאשר ישנו מספר גדול יותר של חברי אגודה. נמצא שהיישוב הרויח בזכותי ומגיע לי כפי מה שהיישוב משלם לשאר חברי האגודה. עבור 12 חודשים מקבלים 22000 קוב, 40 אגורות לקוב וקרקע 250 ש"ח לדונם ומדובר ב 40 דונם סה"כ 11000 לשנה למים ו10000 לשנה עבור הקרקע- סך הכול ל 33 חודשים - 57750 ש"ח.

טענות הנתבע

ראשית התובע עצמו אמר לא פעם שהוא אינו חבר אגודה ולכן פטור מכל תשלום כלפיה. בנוסף, החלטה של האגודה מופיעה בתקנון בסעיף ג, ט' לחלקת קרקע נמסרת רק למי שנכנס לעבד בפועל. המשפחה חתמה על תצהיר שבו היא מתחייבת לקיים את החלטות ותקנון האגודה. לכן כאשר המשפחה הודיעה שאינה מעוניינת בעיבוד חקלאי באותו רגע היא נגרעת מחברות

באגודה, ולכן נמסרה הנחלה לחבר אחר באגודה. אף שהמינהל מאפש לגשת לפעילות חקלאית בתוך שלוש שנים, האגודה החליטה שרק מי שבפועל מעבד את הקרקע זכאי לנחלה ומשפחת בדין חתמה על כך.

המסמך שהוצג בפני התובע לחתימה אינו נצרך אלא למען הסדר הטוב אך בכוח האגודה להחליט ולגרוע את החברים בהתאם להגדרות שלה. האגודה אינה צריכה את אישור המשפחה לצעד זה.

בירור הדין

נקודת המוצא של התובע היא שהוא לא היה חבר אגודה ולכן גם לא רצה לשלם את המקדמה שהאגודה דרשה. רק לאחר שהתבקש לחתום על הצהרה שהוא עוזב את האגודה אז הבין התובע שבנסתר הוא כן היה חבר אגודה והטעו אותו במידע זה. מצב זה מוגדר על פי ההלכה כהודאת בעל דין ואי אפשר לחזור ממנה אפילו בטענת טעות (קצוה"ח פ,א).

בנוסף, אף אם נקבל את דבריו של התובע שהיתה פה הטעיה מכוונת וברצונו לחזור בו ולקבל את זכויותיו כחבר אגודה, אולם התובע חתם על כך שהוא כפוף לתקנון האגודה ושם נאמר שקרקע תימסר רק למי שעובד בפועל בחלקתו (סעיף 9). וכך לגבי הטבת מים תהיה רק למי שבמחר במסלול הגידול המשותף.

ולגבי טענת התובע שהישוב הרויח בזכותו ולכן מגיע לו חלק בכך, יש לקבל את תשובת היישוב (מדין המוציא מחבירו עליו הראיה) שזכויות אלו המגיעות ממשרדי הממשלה אינם מיועדות לחברי האגודה באופן פרטני אלא לכלל האגודה והיא מחלקת אותם בהתאם לקריטריונים שנקבעו.

לאור זאת יש לדחות את התביעה.

החלטה

הנתבע אינו חייב לשלם לתובע מאומה, 'האמת והשלום אהבו'.