

Adam Albag Law Office



אדם אלבג משרד עורכי דין

23 Pierre Gildesgame St.  
Ramat-Gan, 52655, Israel  
Tel. 972.77.7009106  
Fax. 972.77.7009106

adam@a-law.co.il  
www.a-law.co.il

רחוב פייר גילדסגיים 23  
דמת-גן, מיקוד 52655  
טלפון: 077.7009105  
פקס: 077.7009106

5 פברואר 2012

לכבוד:	לכבוד:
עו"ד ניר טולדנו	עו"ד אייל סודאי
רחוב חיים עוזר 14	רחוב מנחם בגין 52
פתח תקווה, 49361	תל אביב, 67137
ובפקס: 03-9309674	ובפקס: 03-5611452
ח.נ.	ח.נ.

הנדון: תיק בוררות 1304/117/11 גבעת כח נ' קורקוס

רצוף בזה, פסק הבוררות בחתימתי. העתק מקורי נשלח למשרדיכם בדואר.

תשומת לבכם מופנית לכך שמדובר בבוררות לפי חוק הבוררות, התשכ"ח-1968, ואין זכות להשיג על הפסק בפני רשם האגודות השיתופיות.

בכבוד רב, ובב"ח

אדם אלבג, עו"ד

העתק:

האגף לאיגוד שיתופי-מחלקת בוררות  
רחוב מקור חיים 35, ירושלים, 93465

מסמך זה על נספחיו הינו תכתובת סודית הכפופה לחיסיון לפי דין ומיועדת לגמען הרשום לעיל בלבד, וחשיפת המסמך ו/או נספחיו בפני כל אדם אחר אסורה בהחלט, ואם הגיעו לידי מי שאינו הנמען הרשום לעיל עליו ליידע על כך את השולח באופן מיידי לפי הפרטים שבכתרת העמוד - ולהשמידם.

תיק בוררות 1304/117/11 גבעת כח נ' קורקוס

**התובע והנתבע שכנגד: גבעת כח מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ**

ע"י ב"כ עו"ד אייל סודאי ואח'

- דגד -

**הנתבע והתובע שכנגד: אייל קורקוס ת.ז. 031196280**

ע"י ב"כ עו"ד ניר טולדנו

## פסק בוררות

### א. עיקר ההליכים בבוררות

ביום 6/4/2011 מונתי כבורר בסכסוך בין בעלי הדין, בעקבות פניית התובעת לרשם האגודות השיתופיות לפי סעיף בוררות בהסכם בין הצדדים מיום 6/12/2004. לפנייה צורף כתב תביעה לתשלום סך של 40,062 ₪ נכון ליום 13/12/2010, על יסוד הסכם הפיתוח בין הצדדים או חוק עשיית עושר ולא במשפט (סעי' 28 לכתב התביעה). ביום 9/6/2011 הגיש הנתבע כתב הגנה וכן כתב תביעה שכנגד בסכום של 12,960 ₪ נכון ליום 15/10/2010, שבבסיס הטענה כי התובעת מוגבלת בתביעתה לסכום שהותר לה לגבות באישור של מינהל מקרקעי ישראל, ודרישת החפרש המשוער בין מה ששולם בפועל לבין הסכום המאושר. ביום 10/7/2011 הגישה התובעת כתב תשובה וכתב הגנה לתביעה שכנגד. בכתב הגנתו העלה הנתבע טענה לסילוק התביעה נגדו על הסף, ולאחר שבכתב התשובה השיבה התובעת לטענה מצאתי לנכון לדחות את הטענה המקדמתי בהחלטתי מיום 10 ביולי 2011. ביום 14/8/2011, מסרו הצדדים הודעה על מוסכמות ופלוגתאות. בהתאם להסכמות הדיוניות בין הצדדים ביום 18/8/2011 הודיע ב"כ התובעת כי הוא עומד על שמיעת עדים בתיק ולא ניתן להכריע בו לפי המסמכים. ביום 24/8/2011 הגיש הנתבע בקשה בעניין גילוי ועיון במסמכים, תשובות לשאלון, וזימון עד. ביום 31/8/2011 הגיבה התובעת לבקשה דן, בהעדר התנגדות מצד התובעת הוריתי בו ביום על זימונו לעדות של מר אילן דגני, סגן מנהל אגף שיווק וכלכלה במינהל מקרקעי ישראל. ביום 6/9/2011 השיב הנתבע לתגובת התובע. בהחלטתי מאותו יום 6/9/11 דחיתי את עיקר טענות התובעת במענה לבקשה, אך מצאתי כי רוב המסמכים שגילויים התבקש אינם רלוונטיים לפלוגתאות, כי אם לטענת ההפליה, היינו כי התשלום נדרש מהנתבע לבדו ולא מאחרים במעמדו, טענה שהופיעה בכתב ההגנה אך לא בפלוגתאות. התרתי לנתבע להסתמך על הטענה ולעיין במסמכים הנוגעים לה בכפוף לתשלום הוצאות בסך 2,500 ₪ לתובעת. הנתבע בחר לשוב ולזנוח את הטענה.

תיק בוררות 1304/117/11 גבעת כח נ' קורקוס

ביום 2/11/2011 הוגש תצהיר עדות ראשית מטעם התובעת, וביום 9/11/2011 הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם הנתבע. ביום 1/11/2011 התקיים דיון החוכחות בפני במהלכו הוגשו מסמכים נוספים על אלו שכבר הוגשו במצורף לכתבי הטענות והתצהירים.

ביום 1/12/2011 הוגשו סיכומים מטעם התובעת. לאחר שהוגשה בקשה בעניין מטעם הנתבע, הגישה הנתבעת ביום 2/1/2011 מסמך נוסף שאמור היה להיות מצורף לסיכומיה. זמן קצר לאחר מכן הוגשו סיכומי הנתבע. הצדדים ביקשו אמנם ארכות שונות לעניינים שונים מטעמים שונים ומשונים (בעיקר התובעת), אך לא מצאתי כי הייתה בנדון סחבת או זלזול בהליכים, ולא מצאתי כי החליך גופו נפגע מכך באופן ממשי. אני מבקש להודות לב"כ הצדדים, על שבנועם הליכות וידענותם הרבה, סייעו לי בביצוע תפקידי.

### ב. הפלוגתאות

בהתאם לרשימת הפלוגתאות, שכאמור לעיל לא חל בה כל שינוי אף שאפשרתי זאת לנתבע, הועמדו להכרעתי בבוררות זו הפלוגתאות הבאות בלבד, ואלו הן:

"לטענת התובעת אישור ממ"י המפרט את הסכומים המאושרים לגבייה אינו כולל עלות נוספת בגין קירות בהיקף המגרשים וחצרות שירות, והתובעת ראשית הייתה לגבות בגין כך כספים."  
 "לטענת הנתבע התובעת איננה ראשית לגבות סכומים נוספים מעבר לסכום אשר אושר, וכי בהתחשבות הכוללת, על התובעת להשיב לנתבע סכומים ששלמו על ידו."

### ג. דיון והכרעה

מחלוקות בעניין תשלומים לאגודות בקשר עם הרחבות למגורים חינוך, למרבה הצער, עניין של שגרה במגזר החקלאי השיתופי כבר שנים לא מעטות. יערות שלמים נכרתו ואגמי הדיו נשפכו על חוות דעת של היועץ המשפטי לממשלה ופרקליטים מכובדים אחרים, על החלטות מועצת מקרקעי ישראל והנחיות האגף החקלאי של מינהל מקרקעי ישראל, וכמובן בפסקי דין של בתי המשפט בכל הערכאות.

חשוב להזכיר את מקורה של המחלוקת לעניין חוקיות הגבייה. איש מעולם לא חלק על זכותה של אגודה לגבות את הוצאות הפיתוח שהיא מוציאה בפועל לצורך בניית בתי מגורים בשכונות הרחבה קהילתית, מהמשתכנים בבתי המגורים באותן שכונות. אין כל סיבה להוציאה בחסרון כיס. כל תכליתו ומטרתו של הפיקוח על גביית הוצאות אלו מטעם מינהל מקרקעי ישראל, מיועד אך ורק למנוע את השימוש בהוצאות הפיתוח ככיסוי לחפיק רווח עקיף לאגודה מהקצאת הקרקע.

בעדותו הבהירה בפני, הבהיר מר אילן דגני, סגן מנהל אגף שיווק וכלכלה במינהל מקרקעי ישראל, כי אישור מינהל מקרקעי ישראל רלוונטי אך ורק לעבודות הכלולות בו. בחקירתו הוא חודה, כי מינהל מקרקעי ישראל אינו

תיק בוררות 1304/117/11 גבעת כח נ' קורקוס

מתנגד לגביית תשלום נוסף בגין עבודות נוספות שאינן כלולות בהוצאות הפיתוח המאושרות, כגון קירות התמך וחצרות המשק בהן עוסקת תביעת האגודה התובעת, ובלבד שהגבייה נעשית בהסכמה וולונטרית של המשתכן.

לאחר בחינה נוספת של סיכומי הצדדים, מסתבר כי המחלוקת האמיתית בין הצדדים שונה מזו שנוסחה על ידם בפלוגתאות. לטעמי לפחות, המחלוקת האמיתית שבין בעלי הדין, נסבה סביב פרשנותו הנכונה של החסכם מיום 6/12/2004, וליתר דיוק, סביב פרשנותו של סעיפים 2 ו-3 להסכם.

לשיטת התובעת, החסכם מתיר לה לגבות סכומים העולים על הקבוע באישור ממ"י בכל הנוגע לעבודות שאינן כלולות בו, הנתבע סבור כי כל הסכומים שהתסכם מתיר לאגודה לגבות, כפופים לאישור מינהל מקרקעי ישראל לפיכך, העמקתי לעיין בחוראות סעיפים 2-3 בהסכם מיום 6/12/2004, עליהן טענו הצדדים.

בסעיף 2(א) בהסכם בעמדת האגודה, שכן לפיו הועמד חלקו של הנתבע על 82:1 מעלויות הפיתוח של הפרויקט. בסעיף 2(ב) הוגבלו במפורש סכומי השתתפות הנתבע בעלויות הפיתוח כך שלא יפחתו מ-120,700 ₪ נכון ליום 1/10/2004 ולא יעלו על 135,000 ₪ נכון ליום 1/10/2003, בכפוף לאישור ממ"י. בסעיף 2(ה) להסכם נאמר כי עלות הוצאות הפיתוח אינה ידועה סופית במועד התימת החסכם.

יש סתירה לכאורה בין סעיף 2א. לבין סעיף 2ג, הניתנת ליישוב רק אם אתה למד מסדר הסעיפים וניסוחם, כי כוונת סעיף 2ג. היא לקבוע גבולות מינימום ומקסימום לחלקו של נתבע בעלויות לפי סעיף 2ב. לא מצאתי סימוכין בלשון החוזה לטענת התובעת כאילו סעיף 2א. בהדר קביעת סדר עדיפות מפורש בין הסעיפים, איני סבור כי ניתן לפרש את סעיף 2א. כמאפשר לגבות סכומים העולים על אלו הקבועים בסעיף 2ב. פרשנות זו הולמת גם את הוראות דיני החוזים הכלליים, המורים כי כל אי בהירות או עמימות בניסוח החסכם לרבות סתירה לכאורה בין סעיפיו, רובצים לפתחה של התובעת, בהתאם להוראת סעיף 25 בלוח החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

בהתאם, אני סבור כי סעיף 2ג. להסכם אינו מותיר פתח לגביית סכומים נוספים העולים על הקבוע בו, ואינו רואה כיצד הוא מתיר לגבות סכומים שלא אושרו בידי מינהל מקרקעי ישראל. יתרה מכך: בסעיף 3 להסכם יש הבחנה ברורה בין העבודות הכלולות בתשלום הנוכח לעיל, המפורטות בפסקה 3א. להסכם, ובין עבודות שאינן כלולות בתשלום המפורטות בפסקה 3ב. ואילך. קירות התמך וקירות החזית נזכרים בפסקה 9א3, ולפיכך, הן באותה קבוצה יחד עם ההוצאות שאושרו בידי מינהל מקרקעי ישראל שהינה "כלולה במחיר", ואיך זיל גמור.

בהסכם גופו אין כל הבחנה ברורה בין עבודות הפיתוח בגינן משולם לתובעת לפי אישור מינהל מקרקעי ישראל, ובין אלו שבגינן משולם לה באופן "וולונטרי". לא כך נכתב, וממילא, בהסכם קשה לראות כיצד מתקיימת "דרישת הוולונטריות" כאשר הסכמת הנתבע ניתנת בגדרי הסכם בו הוא מתחייב לשאת בתשלום שאינו וולונטרי. אם ביקשה האגודה להודיע לנתבע כי הוא צפוי לשלם הוצאות פיתוח המאושרות על ידי מינהל מקרקעי ישראל, וכי בהסכם הוא מתחייב לעשות כן באופן וולונטרי, היה עליה לכתוב זאת במפורש. לא מצאתי בהסכם כל אחיזה לטענה כי מכוחו רשאית התובעת לגבות סכומים העולים על אלו הקבועים באישור ממ"י והמתחייבים לעבודות שלא נכללו באישור ממ"י.

תיק בוררות 1304/117/11 גבעת כח נ' קורקוס

בנסיבות אלו, אפילו ניתן למצוא בהסכם ולו בדחוק עיגון כלשהו לחיוב בתשלום מעבר לקבוע באישור ממ"י, הרי שמענה של ממש לדרישת הוולונטריות – אינו מוצא בו. לטעמי, להגשמת דרישת "הוולונטריות" נדרש מסמך נפרד, מאוחר בזמן, המותיר למשתכן ברירת אמת, בין הסכמה לביצוע עלויות פיתוח נוספות באמצעות האגודה, במחיר נוסף, ובין בחירה בביצוע בכוחות עצמו עם קבלן מטעמו.

לא מצאתי כי בהסכם דנן יש כדי לענות על כך, ואף אילו מצאתי כי ההסכם מתיר לאגודה לגבות סכומים נוספים על אלו הנקובים באישור ממ"י (ולא היא) הרי שבנסיבות כאלו מדובר בוולונטריות למראית עין, ותו לא.

אשר לטענה השיורית מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט, אף זו דינה להידחות. **סעיף 1 בחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979** מתנה את ההשבה בכך שהקבלה נעשתה "שלא על פי זכות שבדין", ואילו כאן מצאתי כי בניית קירות התמך וכיו"ב הוסדרה בהתחייבות חוזית מפורשת, כשהיא כלולה בתשלום החוזי, ומכאן שנשללת אפשרות ההשבה לפי דיני עשיית העושר ולא במשפט. יתר על כן, לאור האיסור הקוגנטי על גביית סכומים ממשתכנים על ידי האגודות למעט לפי הסכמה וולונטרית, הרי שבהעדר הסכמה וולונטרית פוזיטיבית שכזו, הל בנדון הפטור להשבה שאינה מוצדקת **בסעיף 2 בחוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979**.

נוכח כל האמור לעיל, איני רואה מנוס מדחיית התביעה המקורית, וקבלת התביעה שכנגד.

**ד. סעד אופרטיבי**

1. התובעת תשלם לנתבע את סכום התביעה שכנגד בסך 12,960 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 15/10/010 ועד למועד התשלום בפועל.
2. התובעת תשלם לנתבע 6,500 ₪ כולל מע"מ בגין הוצאות הבוררות (לרבות שכר טרחת הבורר), בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק בוררות זה ועד למועד התשלום בפועל.

עו"ד אדם אלבג, בורר  
מ.ר. 21004

5/2/2012