



מדינת ישראל  
רשם האגודות השיתופיות

תיק מס' 2824/17/17

בפני עורך דין רמזי חוראני  
עוזר רשם האגודות השיתופיות

1. בעניין: 1. חנוך קורין
2. אורן גלעדי
3. נחמה חסון אזולאי
4. אליהו אזולאי
5. דוד בן שבת
6. טל בן שבת
7. בני קרני

כולם מהר עמשא - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ  
(אמצעי הקשר דרך מר דוד בן שבת טל: 052-6070444 ; פקס: 08-9555770)

המבקשים

ובעניין: הר עמשא - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ  
באמצעות הוועד הממונה, בראשות מר ליאור נחמה

המשיב

החלטה

א. פסק הבוררות והחלטה להבהרת הפסק

1. ביום 16.11.2011 ניתן פסק בוררות על ידי הבוררים מר דב לטבינוב ועו"ד אבנר ברק על פי החלטת כב' רשם האגודות השיתופיות (בדימוס) עו"ד אורי זליגמן, (להלן: "הרשם"), מיום 21.7.2011. ההחלטה של כב' הרשם היוצא תחמה את הבוררות תוך קביעה כי זו תתייחס הן לקבלת המבקשים לחברות והן לדרישות הכספיות של האגודה מהם ושללה מהאגודה. כן נקבע כי הבוררות תתנהל על פי הדין המהותי, בתאם לסעיף 52(2) לפקודת האגודות השיתופיות.
2. ביום 15.11.2012 ניתנה החלטה על ידי הבוררים להבהרת פסק הבוררות שנתנו מקודם ביום 16.11.2011. הבקשה להבהרה הוגשה על ידי המפרק של האגודה דאז, עו"ד שגיא מירום (להלן: "המפרק"). עיקר בקשת המפרק נגעה לטענה כי הזוג



מדינת ישראל

רשם האגודות השיתופיות

נחמה ואליהו אזולאי היו זכאים לשתי דירות מאלו שהם החזיקו ולא לשלוש הדירות. גם לחברים היו טענות להבהרה. הבוררים קבעו כי הבקשות היו על הגבול שבין הבהרה לבין פרשנות ו/או הוספה ו/או השלמה של פסק הבוררות. כבי הבוררים דחו את הבקשה להבהרה של המפרק, קבעו כי בני הזוג חסון זכאים כל אחד ליחידת הדיור בה הם החזיקו "ולזאת לא קשר למצאם האישי או להערכה יש איחסי האישות ביניהם ככל שקיימת על אינה מנכסיהם". בקשות הבהרה שהגישו התושבים אף הם נדחו.

**ב. החלטת מנהלת מחלקת הבוררות:**

3. ביום 2.8.2012 התקבלה בקשה של מר דוד בן שבת לאכיפת הוראות פסק הבוררות וזו טופלה על ידי עוה"ד לאה רוזנטל, עוזרת הרשם ומנהלת מחלקת הבוררות דאז. בבקשה זו החליטה עורכת הדין רוזנטל כלהלן:

1. מדובר בבוררות סטטוטורית על פי סעיף

52(2) לפקודת הא"ע.

2. פסק הבוררות הופק לחלוט רק לאחר

אישורו על ידי הרשם, כאמור בסעיף

52(4).

3. בשל זה הייתה פניה לבוררים בבקשה

להבהרת פסק הבוררות.

4. משתקבל ההבהרה, יאושר פסק הבוררים.

היום 13/9/12.

לאה רוזנטל, עו"ד

מנהלת מחלקת הבוררות

4. משהחלו מועברות בקשות לאכיפת פסק הבוררות, נתנה עורכת הדין רוזנטל החלטה מקיפה נוספת, ביום 6.12.2017, בה ציינה כי אף אחד מהצדדים לא פנה בבקשה לאישור הפסק, במשרד הרשם היו חילופי גברי במחלקות הבוררות והפירוקים והעניין של פסק הבוררות עלה במהלך הליך בבית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע (תיק 65175-09-17). כתוצאה מכל אלה אישרה עוה"ד רוזנטל את פסק הבוררות באותה החלטה (מיום 6.12.2017) והורתה למזכירות להעביר את ההחלטה לצדדים בדואר רשום. החלטה זו אכן הועברה לצדדים.



מדינת ישראל  
רשם האגודות השיתופיות

ג. תגובת המפרק:

5. יש לציין, כי לאור הבקשות של קרני, בן שבת ואזולאי לאכיפת פסק הבוררות נדרשה גם תגובת המפרק. זו אכן הוגשה כשעיקר התשובה הייתה כי פסק הבוררות אינו מחייב עדיין מפני שלא אושר וכי בשל כך ההחלטה עדיין אינה חלוטה.

6. בתגובת המפרק הועלו גם נקודות נוספות. כך למשל, כי אין מושג שנקרא "בן ממשיך" מפני שאין מדובר ביישוב שהוא מושב עובדים. בכפר שיתופי, כמו שמוגדרת האגודה כיום, אין נחלות ואין הקצאה של נחלות. לדעתנו גם הבוררים ידעו שיש מגבלה בעניין זה ולכן כתבו כי:

"אם וככל שבצתי יורחב הישוב ויוקמו  
מכרים חדשים למתיישבים התושבים, יהיו  
לכאיש המתיישבים שבנינו לקדימות  
בהחירת מכרש עבור בני משפחה (כך במקור  
ר. ח) בהתאם לנקודות הליכוי כאמור  
להלן".

עוד מציין המפרק, כי פנה לחברים ולמתיישבים והציע כי יבחרו מגרשים בשכונה ב' וישלמו את התמורה אך המבקשים לא העבירו כל הצעה בנדון. המפרק הוסיף, כי הבת של משפחת אזולאי עזבה עם בן זוגה את היישוב. קרני ואליהו אזולאי התקבלו כיחידים ולא הציעו תשלום לקבלת יחידת דיור או מגרש גדול יותר ולכן אין להם להלין אלא על עצמם. הטענות הנוספות בעלות גוון תכנוני אינן בסמכות הרשם אלא של רשויות התכנון או בתי המשפט. התנגדויות המבקשים או חלקם נדחו על ידי רשויות התכנון הרלוונטיות, לרבות וועדות הערר. כל הטענות בנוגע למגרש 42 אין להן כל יסוד. לבסוף מוסיף המפרק כי הבן של קרני לא התקבל לחברות על פי החלטת וועדת הקבלה האזורית, בעוד שהבת של אזולאי הומלצה על ידי וועדת הקבלה האמורה, אך כאמור לא חתמו על הסכם הצטרפות, לא בחרו מגרש ואף לא שלמו עבור הפיתוח ולבסוף הם נטשו כאמור את היישוב. עם זאת, המפרק ציין כי בהקשר לבן של קרני הדחיה אינה סופית ומשפחה זו תוכל לבקש קבלה לחברות בעתיד ככל שהנסיבות תשתנינה.

ד. תגובת בן שבת:

7. לתגובת המפרק בנושא אכיפת פסק הבוררות הגיבו מר דוד בן שבת, משפחת אזולאי ומר קרני. כולם בדעה כי פסק הבוררות הנו חלוט וסופי. הפסק הקים זכויות לחברים שהיו צדדים בהליך הבוררות מול האגודה באמצעות המפרק, ואף נקבעו זכויותיהם





מדינת ישראל

רשם האגודות השיתופיות

בקשר למסירת מגרש לבניהם תוך כדי קביעת מנגנון תשלום עבור פיתוח, ככל שיש צורך בכך. מר בן שבת ציין כי אין מדובר ביישוב קהילתי ולכן אין חובה לקבל לחברות על פי מבחני התאמה, אם כי למרות זאת עברו הבנים מבחני התאמה בהצלחה. על אף זאת, החליט המפרק שלא לקבל את הבנים לחברות **בשלב זה**. אין מקום לוועדת קבלה ביישוב כאמור. אין סמכות לוועדה כאמור מלכתחילה להתכנס או להמליץ. אין סמכות להגיש ערעור על ההמלצה בהיותה בלתי חוקית ואין בוודאי סמכות להגיש ערעור על המלצותיה או על החלטת המפרק בנדון בפני אסיפת החברים, כמו שהחליט המפרק.

#### ה. תגובת מר קרני:

8. מר קרני הוסיף כי המפרק בחר לקבל חלקית את תוצאות פסק הבוררות וקיבל את החברים הוותיקים לחברות אף ללא וועדת קבלה כלשהי, אך מנגד דחה את קביעות פסק הבורר במה שנוגע לבנים של החברים האמורים. פסק הבוררות הפך לסופי שכן מעולם לא הוגש ערעור עליו. עוד הוסיף מר קרני, כי כשטוב למפרק הוא מציג את הר עמשא כישוב קהילתי ומוכר מגרשים ממקרקעי המדינה תוך התחזות כבעלים של הקרקע (סעיף 4א) מתגובת מר קרני (דואר 25219/17), וכשטוב לו הוא מציג את הר עמשא כקיבוץ העובר הליך שינוי תקנון או סיווג, ובינתיים הוא זכאי לתוספת קרקע ואמצעי ייצור. יהיה אשר יהיה ההסכם עליו חתומים החברים והמפרק שנקרא "הסכם נספח תושבים מיוחד", ציין ההסכם מפורשות כי הוראות פסק הבוררות גוברות על הוראות ההסכם. אי לכך הקביעות בעניין הבנים של החברים תקפות וחובה כי תיושמה.

#### ו. תגובת מר אזולאי:

9. מר אליהו אזולאי משתומם נוכח האמור בתגובת המפרק כי הוא, מר אזולאי, אינו זכאי לקבל דירה משלו אלא להתחלק בדירה של אשתו לשעבר, הגברת נחמה אזולאי, תוך כדי הפרת הוראות ברורות של הבוררים בנדון. לפחות כך חשב המפרק עובר להליך הבוררות. מר אזולאי הלין גם על כך שחלק מהבית שלו שכלל גם אדמה מסביב צומצם והופחת על ידי מכירת מגרש 42 לחבר אחר (מר נתנאל שוורץ) והדבר סותר את האמור בפסק הבוררות. מר אזולאי תוקף גם את הפרשנות של המפרק את פסק הבוררות בעניין הבנים "הממשיכים", חרף הדברים המפורשים בפסק הבוררות שעוגנו בסעיף 17 לפסק הבוררות: **"לכאול הוותיקים לצדירות בהקצאת מרחב נוסף לפן אמק אחך לכל בית אף"**. טענות רבות מאוד בתגובה של מר אזולאי נגעו לפן התכנוני כאמור והן נדונו בפורומים שונים לרבות בוועדות התכנון או בבית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע. (עת"מ 65175-09-17).

#### ז. דיון והכרעה:

10. אתחיל בנקודה אותה העלה המפרק והיא שאין תוקף לפסק הבוררות משום שהוא אינו חלוט ואינו מאושר. לטענה זו יש שתי תשובות: האחת, הנה כי אף בהיעדר אישור



מדינת ישראל  
רשם האגודות השיתופיות

של פסק הבוררות, עדיין הוא מחייב את הצדדים, לפחות בפן החוזי והוא יכול להצמיח זכויות על פיו וסעדים לאכיפה בערכאות המוסמכות במדינה. ראה את פסק הדין בעניין חיון נ' גבעת נילי<sup>1</sup> (להלן: **גבעת נילי**), שם כתבה כב' השופטת שרון- נתנאל כלהלן:

**"לפסק הבורר תוקף צמצמי מלא, והוא מחייב את הצדדים. כאובן של צורק אכיפתו בהוצאה לא בדרך אחרת יש צורק באישורו, אולם הצורה של הודעה בקשה באישור הפסק והוא לא אולם, אין מנחותה כצמצמה, כי פסק הדין פלג".<sup>2</sup>**

(ראו גם את ת. נועם, אגודות שיתופיות - הלכות ופסיקה, מהד' 2010, בעמ' 3641).  
התשובה השנייה לטענת המפרק הנה, כי בפועל אכן אושר פסק הבוררות. פסק הבוררות אושר בשתי הזדמנויות ובשני היבטים: ביום 6.12.2017 החליטה עורכת דין לאה רוזנטל, עוזרת הרשם ומנהלת מחלקת הבוררות לשעבר במשרד הרשם לאשר את פסק הבוררות מיום 16.11.2011 וכן את החלטת הבוררים מיום 15.11.2012 בבקשה להבהרה, שהמפרק עצמו יזם. למחרת היום היא אשרה טכנית ופורמלית את פסק הבוררות ואת החלטת הבוררים בבקשה להבהרה. אם לא די בשתי הסיבות האמורות לדחות את טענת המפרק, הרי עוד בהחלטת עו"ד לאה רוזנטל מיום 13.09.2012 **"מתקבלת ההבהרה יאשר פסק הבורר"**. ההחלטה אינה מותירה מקום לספק. עוזרת הרשם קבעה מנדטורית כי הפסק יאושר אחרי קבלת ההברה מטעם הבוררים. ההבהרה אכן התקבלה ולכן לא היה כל דופי באישור הפסק על ידי עו"ד רוזנטל.

11. יצוין, כי החלטת עו"ד רוזנטל נשלחה לצדדים בדואר רשום. לענייננו, קיימת במשרד הרשם אסמכתא ברורה לשליחת ההחלטה בדואר רשום למפרק מיום 7.12.2017. על ההחלטה של עורכת דין רוזנטל ועל אישור פסק הבוררות וההחלטה להבהרה שנתנו הבוררים, לא הוגשה השגה או אף בקשה לביטול. כל אשר הוגש הנה תגובה של המפרק לבקשות הרבות שהגישו החברים לאישור פסק הבוררות. אי לכך אכן הפך פסק הבוררות לחלוט ומחייב את כולי עלמא. אף לרשם עצמו אין סמכות כיום לשנות את פסק הבוררות.  
12. למעשה תם תפקידו של הרשם בפניות מושא החלטה זו. אלא שהצדדים העלו נקודות נוספות שבחלקן אינן רלוונטיות לדיון זה. אבהיר כי בהקשר זה אין לטענות שהעלו בני

<sup>1</sup> ת"א (חד') 4167/02 חיון נ' גבעת נילי כפר שיתופי בע"מ (פורסם בנבו, 29.8.2004). אמת, מדובר בפסק דין של בית משפט שלום, אך מנגד אין פסיקה ישירה בנקודה זו מטעם בתי משפט גבוהים מחד, ומאידך אין לשכוח כי כב' השופטת שרון נתנאל הנה שופטת בית המשפט המחוזי (בחיפה) כיום. הדבר מוסיף עוד משקל לפסיקה האמורה.

<sup>2</sup> שם, בפסקה 13.

<sup>3</sup> חיים נועם אגודות שיתופיות - הלכות ופסיקה 641 (מהדורה מעודכנת, ערן שאקי עורך, 2010).





מדינת ישראל

רשם האגודות השיתופיות

משפחת חסון בנושאים תכנוניים כל משמעות כיום ואין הרשם מוסמך לדון בעניינים אלה. אם לא די בכך, הרי יזמו בני משפחה זו או חלקם הליכים הן בפני רשויות התכנון וועדות הערר השונות, והן בבית המשפט לעניינים מנהליים בבאר שבע, אך פניותיהם נדחו בסופו של יום. אי לכך אין מקום אף לחשוב על התערבות במה שקבעו ערכאות דיון אלו, במיוחד ההכרעה של כב' בית המשפט לעניינים מנהליים. ראו נא פסק הדין של כב' השופטת גאולה לוי **בתיק 65175-09-17 אזולאי אליהו ואח' נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום ואח'**<sup>4</sup>. אין פורום זה הוא הפורום הנאות לדון בגובה השטח שהוקצה לכל מבקש או צורת חלוקת המגרש. לאמיתו של דבר גם מר אזולאי השלים עם קביעת פסק הבוררות, אך טען כי הכוונה הנה לבית ולמה שמסביבו ולא לדירה בלבד. כאמור אינני דן כערכאת ערעור ואין בפניי ערעור כאמור. גם אם יש אי בהירות בקשר לנקודה זו (ולא אמרתי כך), לא זה הפורום שעליו לתת תשובה לטענות כאמור.

13. מבין הנימוקים שהעלה המפרק לדחיית הבקשה לאכיפת פסק הבוררות היה הנימוק כי הבוררים טעו בכך שדיברו על "בן ממשיך", והרי אין מדובר במושג עובדים בו קיים המושג של בן ממשיך לפי הדין, אלא לכל היותר מדובר בכפר שיתופי להתיישבות חקלאית. לא אכנס לאנומליה עליה הצביעו המבקשים, בעיקר מר קרני, כי ההגדרה של המושג נעשית על פי מה שטוב למפרק, ואסתפק בעובדה, כי אין אני יושב כערכאת ערעור על החלטת הבוררים בהיעדר השגה או ערעור על הפסק שהם נתנו. הבוררים ציינו מצב נתון, קבעו קביעה עובדתית חדה וברורה בנושא קבלת המבקשים לחברות וקבלת הנכסים שצוינו שם ללא תמורה, כמו כן התייחסו לבניהם של המבקשים. מובן, כי אין השימוש במילים "בן ממשיך" נעשה במובן הטכני משפטי של המונח הנ"ל. המינוח בא לתאר יחס הבנים למבקשים, במובן של קרבה. אהין גם לקבוע, כי פסק הבוררות תיאר את הזכויות של החברים לבחור בבוא הזמן מגרשים כך שלכל בית אב תהא זכות לבחור מגרש אחד נוסף בלבד. המפרק חשב אחרת, לפחות כך הוא חשב עובר להליך הבוררות, עמדה שנדחתה על ידי הבוררים. (ראה עמדת המפרק בדואר 18930/2017 שנסרקה ביום 30.7.2017, עמ' 2 סעיף 12). לעניות דעתי המנגנון שנקבע שם התייחס גם להורים התושבים ולא רק לבנים, רוצה לומר כי הזכאות היא של ההורים שמועברת לבניהם. יכול ויתפתח בעתיד וויכוח סביב יישום המבחן או הקריטריונים או המנגנון שקבעו הבוררים, למשל סביב שנות הוותק במועמדות ובתושבות, סביב עלות דמי הפיתוח, בזהות מי שמימן את העלויות האמורות ובהשפעה לכך על חובת המבקשים או בני ביתם לשאת בהוצאות הפיתוח וכמה?. אלו קשיים שימצאו פתרונם בפורומים אחרים (בעיקר בפיקוח הרשם) אם וכאשר יעלו נקודות כאלו.

14. הבוררים כתבו דברים ברורים לגבי הקצאת מגרשים בעתיד. ראה סעיף 17 לפסק הבוררות. שם נאמר:

<sup>4</sup> עת"מ (ב"ש) 65175-09-17 אזולאי נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום (פורסם בנבו, 13.08.2018).



מדינת ישראל  
רשם האגודות השיתופיות

"אם וככל שבצתי יורחב הישוב באופן שיפותחו  
ויוקצו משרים חדשים למתיישבים, יהיו לכאית  
התושבים שבנינו, לקדימות בהחירת משרה  
עבור בן ממשקי, בהתאם ל"נקודות הליכוי"  
כמפורט להלן".

האם המפרק פעל על פי קביעות אלו? לעניות דעתי התשובה הנה שלילית. במסגרת פיתוח מגרשים בשלב ב' פותחו מגרשים ולפי פסק הבוררות מבקשים אלה היו אמורים לזכות בקדימות על פני מועמדים חדשים. יכול וטובת האגודה עמדה מול עיני המפרק עת חשב שיגבה כספים עבור מגרשים אלה תחת אשר ימסור אותם למבקשים או לבניהם. אלא שזה היה הציווי של פסק הבוררים שהפך כאמור לפסק סופי, חלוט ומחייב את כולנו. הליך הבוררות נקבע בהסכמת כל המעורבים ועל פי החלטת הרשם היוצא מיום 21.7.2011. לא הייתה כל תקיפה של ההחלטה האמורה, אדרבא כל הליך הבוררות התנהל מכוחה, המפרק חשב שיש מקום לשינוי הפסק באופן מהותי על דרך בקשה להבהרה ועמדה זו נדחתה. יוצא מכל אלה כי המבקשים שבפניי זכאים לקבלת מגרש כאמור בפסק הבוררות, אם כי בתשלום דמי פיתוח ככל שהאגודה שלמה עלויות פיתוח אלו.

14. אין בפניי נתונים לדעת אם יש עדיין מגרשים פנויים אם לאו. אין אני יודע מה היכולת של האגודה לקיים היום את פסק הבוררות, אך ברור כי מכוח פסק הבוררים מוטלת חובה על האגודה לפעול בהתאם לקביעות שם. מובהר כי לא אני קובע את הזכויות של המבקשים אלא רק דוחה את עמדת האגודה כי לפסק הבוררות אין תוקף. פסק הבוררות הנו חלוט וסופי.

רמזי חוראני, עו"ד

עוזר רשם האגודות השיתופיות

ניתנה היום י"ד אדר ב, תשע"ט, 21 מרץ, 2019.

המזכירות תעביר העתק ההחלטה לצדדים וליו"ר הוועד הממונה.

