ע"א 23791-11-21 הקדש חב"ד, מירון ואח' נ' מירון מושב עובדים של הפועל המזרחי ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד סגן נשיא, השופט אשר קולה – אב"ד
כבוד השופט דני צרפתי
כבוד השופטת רננה גלפז מוקדי

המערערים	**1. הקדש חב"ד, מירון ע.מ.590023172** **2. יוסף יצחק הלפרין ת"ז 033050527** ע"י ב"כ עו"ד מרדכי בייץ ואח'
	נגד
המשיבים	**1. מירון מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ 570009175** ע"י ב"כ עו"ד סטריכמן ואח' **2. כולל חב"ד- צפת עיה"ק ע.מ. 580160109** **3. מרדכי הלפרין ת"ז 051704419** **4. שמעון שלזינגר ת"ז 054844394** **5. צבי קרקוביץ' ת"ז 064731664** **6. אברהם ויזן ת"ז 030530026** **7. חיים זילברשטיין ת"ז 064603905**

<u>פסק דין</u>

ס. נשיא השופט אשר קולה - אב"ד;

ערעור לפנינו על פסק הדין של בית המשפט קמא (כב' השופטת אפרת הלר) מיום 24.8.21 אשר בו התקבלה תביעת המשיבה 1 וכפועל יוצא מכך ניתן פסק דין הצהרתי הקובע, כי ההסכמים שנחתמו בין המשיבה 1 לבין המערערת 1 והמשיבה 2 מבוטלים וכן מבוטלות החלטות ועד האגודה והאסיפה הכללית של המערערת.

<u>רקע עובדתי</u>

1. המשיבה 1 הינה מירון מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ (להלן - "**האגודה**" או "**המושב**" או "**מירון**").

2. מושב מירון שוכן למרגלות הר מירון ובסמוך לקברו של רבי שמעון בר יוחאי, ומשכך למיקומו זה כלשון כתב התביעה, "פוטנציאל דתי ותיירותי אדיר...".

3. חלק ניכר מעובדות כתב התביעה, כמו גם כפי שעולה מפסק הדין קמא, הקדישו הצדדים לענייננו של מר מרדכי הלפרין- המשיב 3 כאן ומי שהיה הנתבע 3 בהליך קמא, ובמיוחד מי שהיה יו"ר ועד של אגודת המושב בתקופה הרלוונטית לאירועים מושא פסק הדין קמא (או למצער בחלקם הגדול).

4. בית המשפט קמא קבע, כי דמותו של מרדכי הלפרין (להלן – "**מרדכי**") והמחלוקת אודות פעילותו אינה רלוונטית להליך שלפניו, ומשכך לא נתן כל משקל לכלל הראיות בעניין זה.

5. מכל מקום, בנו של מרדכי הינו יוסף הלפרין – המערער מס' 2 ומי שהיה הנתבע 4 בהליך קמא, וכפי שתואר על ידי בית המשפט קמא "**במשך 15 השנים האחרונות הוא המייצג של תנועת חב"ד במושב מירון ומעיד על עצמו כנציגה של הנתבעת 1**" (המערערת כאן).

6. על מנת להבין את המשך הדיון אציין כבר עתה, כי ביום 17.7.18 מונה לאגודת המושב מירון ועד ממונה, כך בהתאם להחלטת רשם האגודות. הוועד הממונה, הוא זה שהגיש את התביעה מושא ערעור זה.

7. ביום 18.12.11 התקבלה בוועד ההנהלה של המושב החלטה המאשרת הקצאת מגרש ציבורי לחב"ד להקמת מבנה הידוע בכינויו 770, שהינו העתק מדוייק של מבנה בניו-יורק אשר משמש כמרכז העולמי של חסידות חב"ד.

8. ביום 11.8.13 נחתם הסכם בין המערערת לבין המשיבה 1 שעניינו הקצאת השטח להקמת בית - חב"ד, למערערת (להלן - הסכם 2013).

9. ביום 16.12.14 התקיימה אסיפה כללית באגודה שבה אושרה תב"ע חדשה למושב וכן הוחלט על "הקצאת השטח הציבורי להקמת בית חב"ד...".

10. ביום 11.4.18 נחתם הסכם נוסף בין האגודה לבין מי שהיה נתבע 2 בהליך קמא –כולל חב"ד – צפת עיה"ק (להלן - "**הסכם 2018**"), אלא שהתביעה כנגדו נמחקה ועל כך להלן.

11. ארבע הפעולות דלעיל (אשר לטענת המשיבה 1 נגועות באי חוקיות), עומדות במרכזו של פסק הדין קמא, כאשר כאמור לעניין הסכם 2018, ובהסכמת כולל חב"ד – אשר ביקש שלא לממש את ההסכם נמחקה התביעה שכנגדו, ולמעשה הסכם 2018 כלל לא עמד לדיון וגם על כך להלן.

<u>פסק הדין קמא</u>

12. בית המשפט קמא קיים שתי ישיבות הוכחות, שמע עדים רבים ונחשף לכל המסמכים הרבים שהוצגו בפניו.

13. כאמור לעיל, בית המשפט קמא קבע ואני מצטט "**בטרם אדרש לגופם של דברים, ראיתי לנכון להקדים ולציין כי המחלוקת נשוא הליך זה, גלשה מעל ומעבר לנדרש במסגרת גדרי ההליך ו"על הדרך", העלתה והציפה משקעי עבר, יריבויות נושנות בין חברי המושב,**

ע"א 23791-11-21 הקדש חב"ד, מירון ואח' נ' מירון מושב עובדים של הפועל המזרחי ואח'

תיק חיצוני:

מחלוקות אידאולוגיות, הבדלי השקפות בין זרמים דתיים שונים במושב מירון ובעיקר טענות מטענות שונות כנגד מרדכי הלפרין, הנוגעות לתקופה רבת השנים בה כיהן כיו"ר ועד ההנהלה של האגודה" (סעיף 47 לפסה"ד קמא).

עוד קבע בית המשפט קמא ואני שב ומצטט "**הטענות שהועלו במסגרת ראיות התובעים כנגד מעשיו של מרדכי משך תקופת כהונתו כיו"ר ועד הנהלת האגודה, זכו להתייחסותו של מרדכי, אשר מטבע הדברים ביקש להציג את "הצד שלו" לטענות הללו וחלק נכבד מישיבות ההוכחות הוקדש לסוגיות אלו, אשר הצריכו שמיעת עדויות נעדרי רלבנטיות אמיתית לסוגיה שבמחלוקת והאריכו את הדיון הרבה מעבר לנדרש וגם לכך אתייחס במסגרת פסיקת ההוצאות**"(סעיף 52 לפסה"ד קמא).

14. לאחר שבית המשפט קמא כלשונו "**פשט את המחלצות הלא רלבנטיות בהן "הולבש ההליך...**" עבר בית המשפט לדון בטענות לגופן.

15. כב' המותב קמא, נדרש לטענת השיהוי אותה טענו המערערים כאן כנגד המשיבה 1, וקבע, כי בהינתן העובדה שהוועד הממונה, קיבל את מינויו ביום 17.7.18, ובהינתן העובדה שהוועד הממונה פעל מכח מינויו לבדיקת החלטות שהתקבלו בתקופת קודמו ובהינתן, כי זמן סביר לאחר מינויו ובמסגרת אותן פעולות ובדיקות הוגשה התביעה, הרי שלא ניתן לקבוע כי נפל בה שיהוי, ומשכך טענה זו נדחתה.

16. מכאן עבר ב"כ המותב קמא לבחון את חוקיות החלטת 2011.

בית המשפט קמא בחן את שאלת סמכותו של ועד האגודה וקבע, כי לוועד זה סמכות שיורית לעשות כל פעולה שלא נתייחדה דווקא לאסיפה הכללית. בגדר סמכות שיורית זו, כך קבע בית המשפט קמא גם "**הקצאת מקרקעין מהווה חלק אינטגרלי מפעילותו של הוועד...**".

עוד קבע כב' המותב קמא, לעניין זה, כי לא מדובר בעסקה חריגה ובעבר כבר התקבלו במושב מירון החלטות בכל הנוגע להקצאות של שצ"פ לחברים שונים.

17. לאחר מכן, בחנה כב' השופטת את שאלת המניין ("**הקוורום**") הנדרש במועד קבלת ההחלטה במובחן מזה הנדרש בעת פתיחת הישיבה. לעניין זה קבעה כב' השופטת קמא, כי די בכך שהיה מניין כנדרש בעת תחילת הדיון, ולעניין זה קבעה כב' השופטת קמא כממצא שבעובדה, שנכחו 4 מתוך 5 חברי וועד, ושעה שנדרשה נוכחות של 2/3 מחברי הוועדה הרי שדי בכך.

18. לעניין ההסברים שניתנו לחברי הוועד (אלו שנכחו והצביעו) קבע כב' המותב קמא, כי לא ניתנו הסברים כראוי וכי הדיון אשר התקיים בעניין המגרש הציבורי והקצאתו "**היה דל למדי ולא כלל בחינה מלאה של הפעלת שיקול הדעת הנדרש**".

נקבע, כי מהעדויות עולה, כי חברי הוועד לא קיבלו, עובר לדיון חומר רקע כלשהו, לא בחנו חלופות כלשהן ביחס לשימוש במגרש הציבורי וגילו גישה פאסיבית בכל הנוגע להצעה שהעלה מרדכי ועניינה, הענקת זכות שימוש במגרש הציבורי לחב"ד.

19. זאת ועוד, כך לקביעת בית המשפט קמא, סופו של יום הסכם 2013 נחתם זמן רב לאחר החלטת 2011 ומבלי "**שההחלטה על כך נשקלה בכובד ראש ובזהירות המתבקשת...**".

20. גם בגופה של ההחלטה משנת 2011 מצא בית המשפט קמא פגמים, שכן מלכתחילה דובר על התקשרות עם "חב"ד רשב"י", שאינו ישות משפטית, ובסופו של דבר הסכם 2013 נחתם עם המערערת 1, והסכם 2018 נחתם עם הנתבע 2 בהליך קמא, משכך כינה בית המשפט קמא את המגרש מושא ההסכם כ"**חבילה עוברת**".

21. עוד קבע בית המשפט קמא, כי החלטת 2011 לוקה בחוסר מהותי, לא הוגדר שטחו של אותו מגרש ציבורי, מיקומו ועוד. לא זו אף זאת, בהסכם 2013 דובר על מגרש ציבורי בשטח של 600 מ"ר (כאמור בהחלטת הוועד לא הוזכר שטח) ובהסכם 2018 השטח של המגרש הציבורי גדל ל1,886.מ"ר.

22. על רקע כל האמור קבעה כב' השופת קמא, כי החלטת 2011 וההסכם שבא בעקבותיה - הסכם 2013 - דינו להתבטל.

23. מכאן עברה כב' השופטת קמא לדיון בחוקיות החלטת האסיפה הכללית מיום 16.12.14.

לעניין זה קבעה כב' השופטת קמא, כממצא עובדתי, כי עניין מבנה 770, דהיינו הקמת בית חב"ד בשטח הציבורי, כלל לא היה על סדר היום, שצוין בהזמנה לאסיפה הכללית, ומשכך הגם שהאסיפה אישרה לכאורה את "**הקצאת השטח הציבורי להקמת בית חב"ד...**", הרי שהאסיפה הייתה מנועה מלדון לגביו וממילא החלטתה לעניין זה בטלה.

בנוסף לקביעה, כי נושא הקצאת המקרקעין לחב"ד לא צויין בהזמנה ולא היווה חלק מסדר יומה של האסיפה הכללית, גם לא הובהר מדוע לא הוצגה באסיפה הכללית התמונה המלאה, לרבות ההסכם מ-2013 ועל מנת שחברי האגודה יוכלו ללמוד נכונה מה הוסכם ומה עומד על הפרק בטרם יגבשו עמדתם, כשהאמור בא בגדר פגם היורד לשורשו של עניין.

24. לעניין הסכם 2018 שבה וקבעה כב' השופטת קמא, כי שעה שכולל חב"ד, שהייה צד להסכם זה, ביקש לחזור בו מן ההסכם, שוב אין צורך לדון בנפקותו של הסכם זה.

<u>טענות המערערים והמשיב 3</u>

25. המערערים מלינים על כך שהתביעה לא נדחתה על הסף, עקב השיהוי הניכר שבו נקטה המשיבה, שכן התביעה הוגשה 8 שנים לאחר החלטת 2011.

26. המשיב 3, הגם שפורמלית הינו משיב, טען בפתח תשובתו לערעור כי "**הוא מסכים לכל האמור בכתב הערעור....**" משכך לפנינו למעשה, מערער נוסף, ועניין זה יישקל בעת פסיקת התוצאות.

מכל מקום, משיב 3 מבקש "לחדד" כלשונו, שהוועד הממונה הוסמך לבדוק רק את שנעשה על ידי קודמו, ואילו הוועד שקיבל את החלטת 2011 סיים תפקידו בשנת 2013 ומאז נבחרו וכיהנו 3 ועדים חדשים.

27. עוד טענו המערערים, כי מרבית טענותיהם של המשיבים נדחו, כך לעניין מעורבותו הפסולה של מרדכי, כך לעניין הקוורום הנדרש וכך לעניין טענת זיוף של פרוטוקול האסיפה הכללית.

28. עם זאת קביעתו של בית המשפט קמא, כאילו, כביכול, חברי הוועד עובר להחלטת 2011 ועובר לחתימת הסכם 2013, לא ידעו ולא הבינו במה מדובר, הינה שגויה ונסתרת מתוך חומר הראיות.

כך גם לעניין הטענות כאילו, כביכול, לא הועבר חומר מסודר לחבריי הוועד, או כאילו כביכול, אלו לא עשו בדיקות עצמאיות, או לא ידעו למי אמור להיות מוקצה השטח הציבורי, או מה שטחו, אינן נכונות.

עוד טענו המערערים לעניין זה, כי טעה בית המשפט קמא בקביעתו שחברי הוועד, עובר להחלטת 2011 לא דנו בהיבטים שונים הקשורים להקצאה כמו לוח זמנים והתחייבויות "חב"ד רשב"י", שכן נכון לאותה עת, כך לטענת המערערים "**לא היה צורך בירידה לפרטי פרטים...**" (סעיף 36 להודעת הערעור).

29. מוסיפים וטוענים המערערים והמשיב 3, כי כל פעולות הוועד לוו על ידי יועצם המשפטי. עוה"ד עמית בן צבי, אשר הוא זה שניסח את ההסכמים ובחן את תוקפם החוקי.

30. אשר להחלטת האסיפה הכללית, טוענים המערערים, כי טעה בית המשפט קמא עת לא קיבל את האמור בתצהיריהם של יוסף ואחד בשם בולטון ולפיהם, נושא הקצאת השטח לבית חב"ד, כן נכתב במפורש בהזמנה לאסיפה הכללית.

בכל מקרה, טוענים המערערים, כי עובדה היא, שיוסף החתים 70% מחבריי האגודה על הסכמתם להקצאת השטח הציבורי לבית חב"ד, כך ש"**כולם ידעו על מה מדובר בדיוק**" (סעיף 50 להודעת הערעור) ובכך יש לרפא את הפגם, ככל שהיה כזה, באי ציון נושא בית חב"ד בסדר היום.

31. עוד טוענים המערערים לכלל המשפטי של צמצום ההתערבות בהחלטות האסיפה הכללית. לטענתם של המערערים אין המדובר בהחלטה הנוגדת את עקרונות הצדק הטבעי אלא "**בהחלטה שהתקבלה לטובתה ולרווחתה של האגודה....**" (סעיף 53 שם).

32. טענתם האחרונה בכתובים של המערערים הינה, כי על פי עקרון הבטלות היחסית, צריך היה, חרף הפגמים שנפלו בהחלטות, וככל שנפלו כאלה, להשאיר את ההחלטות על כנן.

33. בדיון בעל פה הוסיף וטען ב"כ המערערים לאכיפה בררנית, שכן וועדים קודמים החליטו על הקצאות מקרקעין שונות ולעניין זה לא הוגשה כל תביעה. עוד טענו המערערים שמדובר ב"**מידת סדום – גם לי גם לך לא יהיה**", שכן השטח הציבורי מושא הדיון יוותר בשיממונו לאחר ש50 שנה לא נעשה בו דבר.

<u>טענות המשיבה</u>

34. המשיבה העיקרית הינה המשיבה 1, שהיא זו שהייתה התובעת בהליך קמא. המשיבים האחרים הינם משיבים פורמליים וממילא לא הוגשה מטעמם כל תשובה, למעט, כאמור מטעמו של המשיב 3, שבמהות הינו מערער ולא משיב.

35. מכל מקום, המשיבה טוענת שלא נפל פגם בפסק הדין של בית המשפט קמא ולבד מנימוקיו הנכוחים, יש לצרף נימוקים נוספים הגם שבית המשפט קמא דחה אותם וכדלהלן.

36. לטעמה של המשיבה, החלטת 2011 דינה בטלות בכל מקרה, שכן לא היה מניין חוקי בעת קבלת ההחלטה, ולעניין זה תקנות האגודה גוברות על התקנות הכלליות של האגודות השיתופיות. כמו כן, לא היה מוסמך הוועד המקומי להקצות שטח ציבורי לטובת בניה של גורם חוץ בין על דרך מתן זכות של בר רשות ובין החכרה.

37. זאת ועוד, לטענתה, מעורבותו של מרדכי בכל ההליך הייתה פסולה ולו רק בשל כך יש לבטל את כל ההחלטות שבהן היה מעורב מרדכי.

38. עוד לטענתה, הסכם 2018 "בלע" בתוכו ולמעשה ביטל את הסכם 2013, ושעה שכולל חב"ד שהוא צד להסכם 2018, ביקש לחזור בו מהסכם זה, הרי שממילא אין כל הסכם בר תוקף בין ועד האגודה למי מהמשיבים.

39. עוד טוענת המשיבה, כי בהתאם לחוזי המשבצת ולעמדת רמ"י, כפי שבאה לידי ביטוי במכתב מיום 10.4.14 שצורף כנספח 7 לתצהירו של מר שמואל ג'ורנו (יו"ר הוועד הממונה) אסור היה לאגודה או למי מטעמה להחכיר, להשכיר או להעביר לגורמי חוץ, זכות במקרקעין המהווים את משבצת המושב מירון.

<u>דיון והכרעה</u>

40. לאחר שנתתי דעתי לטיעוני הצדדים, ועברתי באופן יסודי על כל החומר שהועבר לעיון בית המשפט (ובמאמר מוסגר ייאמר, כי המערערים לא "חסכו" וצירפו 3 אוגדנים עבי כרס של הודעת הערעור על נספחיה) נחה דעתי, כי דינו של הערעור להידחות, וכך אמליץ אפוא לחבריי.

41. הגם שהארכתי בסקירת פסה"ד קמא ובטיעוניי הצדדים, הרי שמן הדין היה לדחות את הערעור בגדרה של תקנה 148(ב) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט – 2018 (להלן תקסד"א) שכן בנימוקי פסה"ד שהובילו את בית המשפט קמא לקבלת התובענה ולהטיל הסכמה וההחלטות, לא נפל כל פגם.

פסק הדין מבוסס על ממצאי עובדה ומהימנות שבאלה, על דרך הכלל, אין דרכה של ערכאת הערעור להתערב, והמסקנות המשפטיות העולות מצבר העובדות שנקבעו על ידי בית המשפט קמא, מקובלים עליי לחלוטין ולא נפל בהן פגם.

42. עם זאת, על שום שדומני שבית המשפט קמא, דווקא החמיר עם המשיבה ועל מנת שטעויות שנפלו בפסק הדין קמא יבואו על תיקונן, סברתי כי יהיה זה נכון להאריך (קמעה...) בסקירת נימוקי פסק הדין קמא וטענות הצדדים, על מנת כאמור להסיר מכשול.

43. אקדים לעניין זה, כי צודקת המשיבה, שהייתה מנועה מלהגיש ערעור שעה שתביעתה התקבלה, אולם שעה שהוגש ערעור, זכאית היא בכתב תשובתה להצביע על טעויות שנפלו בפסק הדין קמא.

44. עוד אבקש להפנות לתקנה 146(א)(2) ולתקנה 146(ב) לתקסד"א ולפיהן, בית משפט של ערעור, רשאי לאשר את ההחלטה שעליה מערערים גם מנימוק שונה, וכן רשאי בית המשפט להשתמש בסמכויותיו גם לטובת המשיבים, אף אם לא הגישו ערעור.

45. טרם שאעבור לטעויות שנפלו, כך לפי עניות דעתי, בפסק הדין קמא וטרם שאביא נימוקים נוספים ואולי עיקרים ומהותיים, שהיה בהם מלכתחילה להורות על קבלת התובענה, אבקש בכל זאת לתת את הדעת ובקצרה לחלק מטענות המערערים וכדלהלן.

46. אפתח דווקא בטענה האחרונה של אכיפה בררנית, אשר יש בה גם להשליך על הקביעה, לעניין היותה של עסקת ה"הקצאה" מושא דיוננו, עסקה חריגה.

47. המערערים מפנים להחלטת הקצאה קודמת של שצ"פ, כזה או אחר, למי מחברי האגודה. בכל הכבוד הראוי, הבדל של שמיים וארץ יש בין הקצאה, או מתן זכות למי מחברי האגודה, לבין מתן זכות או הקצאה לגוף חיצוני, תהא מטרתו נעלה ככל שתהיה, שאינו נמנה על חברי האגודה.

משכך אפוא, אין לראות בתובענה שהוגשה, בגין שטח מקרקעין שהוקצה לגורם חיצוני, משום אכיפה בררנית.

48. כפועל יוצא מכך, כך לעניות דעתי, ה"עסקה" שבאה לידי ביטוי בהחלטה של ועד האגודה, כמו גם ההסכם שעליו חתמו חברי הוועד (או מי מטעמם) לא יכולה כלל ועיקר להיות חלק מעסקי האגודה, ובוודאי שאינה מהווה חלק מניהול העניינים הרגיל של עסקי אגודה, אשר הוועד המקומי מוסמך לאשרם.

ראשית, אפנה לעניין זה לתקנון האגודה גופו, הקובע כי אכן מותרת רכישת או העברת מקרקעין, אולם אך ורק לצורך המטרות המנויות בסעיף 2 לתקנון האגודה (נספח 10 לתצהיר ג'ורנו). לא מצאתי, כי בין מטרות האגודה קיימת מטרה של פיתוח שטח תיירותי חסידי. כאמור בהסכם 2011.

שנית, ואולי עיקר, האגודה יונקת את כוחה וסמכויותיה, בכל הקשור להקצאת מקרקעין, אך ורק מתוקפם של הסכמי המשבצת אשר נחתמו בינה לבין רמ"י, מעת לעת. הסכמי המשבצת שצורפו לתצהיר ג'ורנו, הינם לשנים הרלוונטיות למחלוקת מושא פסק הדין קמא.

והנה, בהסכמי המשבצת נאמר במפורש ש"**אין האגודה רשאית להעביר לאחר את זכויותיה שבחוזה...**" (סעיף 8 להסכמי המשבצת, נספח 6 לתצהיר ג'ורנו).

חיזוק של ממש לעניין זה יש וכאמור לעיל, בנספח 7 לתצהיר הנ"ל, שם נכתב על ידי היועצת המשפטית של רמ"י כדלהלן:

"על כן ראינו לנכון לשוב ולהזכיר, כי בהתאם לחוזה המשבצת שנחתם עמכם ביום 2.10.17, הרי שאין אתם רשאים להשכיר או להעביר בכל דרך שהיא את זכויותיכם במקרקעין בלא אישור מראש ובכתב מאת הרשות.

ואכן, סעיף 8 לחוזה קובע כי "אין האגודה רשאית להעביר את זכויותיה שבחוזה זה, כולן או חלקן, בכל דרך שהיא או להשכיר, או לשעבד, או למסור חלק כל שהוא מהמשבצת, בלא לקבל רשות מראש ובכתב מהמשכירה".

למותר לציין כי לא הוגשה מטעם האגודה ו/או המועצה האזורית כל בקשה לאישור הסכמים אלו, וקל וחומר שמידע על הסכמים אלו לא הובא לידיעת הרשות במועד הרלוונטי, עפ"י סעיף 24 לחוזה, <u>התנהלות זו מהווה הפרה יסודית של חוזה המשבצת.</u>

לאור האמור לעיל, הנכם נדרשים בזה להפסיק לאלתר את השימוש שבנדון, להרוס כל מבנה וכל מתקן שהוקם לצורך שימוש זה, וכן לסלק מן השטח כל משתמש שאינו בר רשות"

49. הנה כי כן, השכרת, החכרת, העברת, ויתור או, כל מינוח אחר, ובכלל זה הענקת רשות שימוש (להקמת מבנה לצמיתות) שמשמעו הוצאת המקרקעין או איזה חלק מהן מידי האגודה והעברתם לגורמים אחרים הינה אסורה בהחלט ומשכך אך ברור הוא, שמדובר בעסקה חריגה, ואך ברור הוא שבצדק ובדין, הוועד הממונה תבע לבטל הסכמים אלו.

50. משהגעתי לעניין זה אבקש "לצלול" פנימה לתוך ההסכמים הן זה של 2013 ובמיוחד זה של 2018, על מה שיש בהם ועל מה שאין בהם.

ראשית – הסכם 2013 – לא נאמר בו דבר וחצי דבר, באשר להסכמים עם רמ"י, לא נאמר בו דבר וחצי דבר, בדבר הצורך שבהסכמת רמ"י, לא נאמר בו דבר וחצי דבר, באשר לעובדה, כי הסכם זה עומד בסתירה חזיתית להסכמי רמ"י.

מה כן נאמר בו? ש"**המבנה ישמש אך ורק למטרות ציבוריות, בהתאם לתקנות המותרות להקדש חב"ד מירון**" (סעיף 4 להסכם 2011) ומה הן אותן תקנות? ההסכם שותק. וכיצד יכולה האגודה להתפרק ממטרותיה הציבוריות היא, ולהחליט שהמבנה ישמש למטרות ציבוריות, נעלות ככל שהן, של גוף אחר? ואם לא די בכך, אזי סעיף 16 להסכם, מוסיף אם מותר לכנות זאת כך, "חטא על פשע" וקובע בזו הלשון ממש "**מוסכם על הצדדים, כי במידה ותיווצר מניעה, מכל סוג, אשר מונעת מצד ב', לבנות כמוסכם, על המקרקעין נשוא**

תיק חיצוני:

הסכם זה, מתחייבת האגודה, למסור לצד ב', שטח חליפי בגודל דומה, הצמוד לפנימיית "חסד לאברהם" בתנאי הסכם זה ובהתאם לתשריט המצ"ב".

וסמכות זאת מניין לוקחה? כלום בהחלטת הוועד יש הסמכה כזו ? מניין נטלו לעצמם חותמי ההסכם חירות להתחייב למסור לצד ב' שטח אחר כלשהו?

51. דומה, כי אין לשאלות אלו, תשובות של ממש. אציין רק את העובדה שמרדכי ואיתו חברי ועד נוספים, הם אלו שחתומים על ההסכם.

כלום יעלה על הדעת, שמר מרדכי הלפרין יחתום על הסכם עם צד, אשר בנו, יוסף, הינו הרוח החיה בו ונציגו? האם אין מדובר בפעולה בניגוד עניינים מובהק, אשר רק בגינה יש לפסול את ההסכם? דומני כי התשובה לכך ברורה וחד - משמעית.

52. משהגעתי למעורבותו הפסולה, לטעמי של מרדכי הלפרין בחתימת ההסכם, אשוב לרגע קל, להחלטת הוועד מ2011.

במועד זה כיהן מרדכי כיו"ר ועד האגודה. כב' המותב קמא, קבע מפורשות כך בסעיף 82 לפסק דינו, כי "**אין ספק שהעלאת ההצעה בעניין מבנה 770 על ידי מרדכי, העמידה אותו בניגוד עניינים לנוכח פעילות חב"ד במירון על ידי בנו יוסף**" ובהמשך שם בסעיף 98 נקבע כך "**הגם שמרדכי לא השתתף בהצבעה על הפרוייקט, הרי שאין לומר כי היה אדיש לה ועל פי התרשמותי, רצונו ונטיית ליבו נטו במובהק לחזון הקמת מבנה 770**". האם אין די בכך כדי לפסול את אותה החלטה? והרי לקביעת בית המשפט קמא מרדכי הוא זה שנתן את כל ההסברים (סעיף 96) .

53. למעורבותו זו של מרדכי השלכה ישירה, כך לטעמי, על קביעתו של בית המשפט קמא לעניין המניין החוקי שנכח בהחלטה.

לעניין זה קבע כזכור, בית המשפט קמא, שדי בכך שבמועד תחילת הישיבה היה מניין חוקי, ואין צורך שגם במועד ההצבעה יהיה עניין חוקי.

בקביעה זו לטעמי יש טעות כפולה וכדלהלן:

א. שעה שמרדכי לא יכול היה לקחת חלק בהצבעה, הרי שלטעמי גם לא יכול היה לקחת חלק בדיון בעניין בית –חב"ד ומשכך לבד מהפסול שבעצם השתתפותו בדיון, הרי שוודאי שאינו יכול להיחשב כחלק מן המניין החוקי.

ב. בכל הכבוד לציטוט שציטט כב' המותב קמא מספרו של עוה"ד חיים נועם - דיני אגודות שיתופיות, הרי שציטוט זה מתייחס לפרשנות של תקנות האגודות

השיתופיות ולא לפרשנות התקנון של האגורה אשר לטעמי הינו ברור וחד משמעי. לאמור בכל רגע נתון, צריכים להיות נוכחים לפחות 2/3 מחברי הוועד הן בשעת הדיון והן בשעת ההצבעה, שאחרת לפי פרשנותו של בית המשפט קמא, עלול להיווצר מצב אבסורדי שבו גם במקום בו ייוותר חבר ועד אחד להחליט, החלטתו תהיה חוקית.

54. טרם שאעבור לדון בהחלטת האסיפה הכללית משנת 2014, אבקש להפנות זרקור להסכם 2018, שבוטל אומנם, על מנת להראות את השוני שבינו לבין הסכם 2013. לאמור, האגודה, ועד האגודה, היועץ המשפטי שלה, או כל גורם אחר, הבינו הבן הטב, שהסכם 2013 אינו יכול לעמוד מבחינה משפטית.

וכך נכתב בהסכם 2018 (נספח 2 לתצהיר ג'ורנו) –

יש בו הפנייה להחלטת הוועד מ2011 ולהחלטת האסיפה מ2014 (כאמור, להלן אדרש לעניין זה).
יש בו, לראשונה התייחסות להחלטת 1105 של רמ"י שעניינה הקצאת קרקע למוסדות ציבור.
יש בו התחייבות האגודה לקבל הסכמת רמ"י!
ויש בו הגדרה מדוייקת של גודל השטח.

הנה כי כן, היה ברור בזאת הפעם למנסח ההסכמים שהסכם 2013, אינו הסכם, חסרה בו המסוימות הנדרשת, המיקום, השטח, הסכמת רמ"י ועוד ועוד.

גם בכך ראיה ניצחת שהסכם 2013 לא הסכם הוא.

אלא שכאמור הסכם 2018 בוטל. משכך באין הסכם 2018 אין גם הסכם 2013, הן משום שהסכם 2018 בהכרח ביטלו, שהרי הזכויות שהוקצו בהסכם 2013 להקדש חב"ד הועברו לכולל חב"ד והן משום, שברור היה למנסחי הסכם 2018 שהסכם 2013 לאו הסכם הוא.

55. משהגעתי לכאן, לא אמנע מלהוסיף כי גם על הסכם 2018, חתום מר מרדכי הלפרין, אביו של יוסף, שהינו גם בעל השליטה בכולל חב"ד.

56. טענה נוספת שיש ליתן עליה את הדעת היא טענת המערערים ובעיקר טענת המשיב 3(!) ולפיה, "הכל" היה מלווה בייעוץ משפטי של עוה"ד בן צבי, הוא זה שפנה לרמ"י, הוא זה שניסח את ההסכמים, והכל בהתאם להנחיות שקיבל מרמ"י. אלא, שעוה"ד עמית בן צבי לא זומן לעדות מטעם המערערים או מטעם המשיב 3, וזאת הגם שהם ידעו היטב שבכתב התביעה נטען שההסכמים נגועים באי חוקיות!

לשאלת בית המשפט בהליך שבפנינו, מדוע עוה"ד בן צבי לא בא לתת עדות? השיב מרדכי: "**כי לא הזמינו אותו**", ומי היה צריך להזמינו אם לא הצד המעוניין בעדותו, לאמור המערערים ומרדכי?

57. כאמור וכמפורט לעיל, יתר נימוקיו של בית המשפט קמא מקובלים עליי לחלוטין, הן לעניין דחייתו את טענת השיהוי והן לעניין דחייתו את טענות הבטלות היחסית. אוסיף לעניין זה, כי למעשה לא מצאתי כלל שיהוי בעצם הגשת התביעות, שכן עד הסכם 2018, לא נעשה דבר וחצי דבר, ולמעשה גם יוסף הבין שלא תינתן הקצאה למערערת וכך העיד הוא עצמו במסגרת הבקשה לצו ביניים שהוגשה במסגרת ההליך (שעה שהתיק עדיין היה בבית המשפט המחוזי):

"ש. למה ההסכם השני לא נעשה עם ההקדש?

ת. משום שבמנהל כדי לתת הקצאה, צריכים עמותה מכובדת יותר ורצינית יותר. צריך לעשות עמותה עם גוף רציני ומפוקח יותר (עמ' 27, ש' 15-17 [מש/3]"

58. גם לעניין קביעת בית המשפט קמא ולפיה, עניין בית חב"ד לא היה על סדר היום לאסיפה הכללית בשנת 2014, מסכים אני, ואבקש רק להוסיף עוד שתי הערות:

א. בסדר היום שנכתב בכתב יד בפרוטוקול האסיפה (נספח 4 לתצהיר ג'ורנו) נכתב במפורש מהו סדר היום ועניין בית-חב"ד כלל לא מוזכר בו. עוד יוער, כי בפרוטוקול נכתב "אושר סדר היום".

דבר זה מחזק את קביעתו העובדתית של בית-המשפט קמא, שאכן נושא הקצאת שטח לבית-חב"ד, כלל לא הופיע מלכתחילה בהזמנה שנשלחה לחברי האגודה.

ב. פרוטוקול זה נכתב בכתב ידו של מרדכי, שהוא זה שמונה כיו"ר האסיפה. כאמור לעיל, בדיון בעניין "הקצאת שטח ציבורי לבית חב"ד", היה מנוע מרדכי להשתתף, עקב ניגוד העניינים בו היה מצוי, ושעליו כאמור כבר הצביע בית המשפט קמא, ומכל שכן שהיה מנוע מלכהן כיו"ר אסיפה שדנה בעניין זה, שכאמור, כלל לא הופיע על סדר היום, גם לא בפרוטוקול האסיפה.

59. לא אוכל לסיים חוות דעתי, מבלי שאתייחס לטענתו האחרונה, כך בדיון בע"פ של ב"כ המערערים ולפיה, "יוצא חוטא נשכר" ולפיה, בית המשפט "מגויס למידת סדום, גם לי גם לו לא יהיה".

סקירת האירועים כמפורט לעיל, מעוררת תמיהה של ממש מי הוא החוטא שרצה לצאת נשכר, ומי הוא הנוהג במידת סדום, ובנוסחה הנכון "**שלך שלי**".

אניח שאלות אלו בצריך עיון.

60. סוף דבר אפוא, שאני שב על המלצתי לחבריי להרכב, לדחות את הערעור, הן מנימוקי בית המשפט קמא, והן מנימוקים שהוספתי לעיל.

61. לעניין החיוב בהוצאות -בית המשפט קמא, קבע הוצאות מופחתות מטעמיו שלו, ובכך אין כמובן להתערב.

אני סבור, כי התנהגות המערערים ה"אמיתיים", לא אלו הפורמליים, לאמור מרדכי הלפרין ויוסף הלפרין, לא התנהגות נאותה הייתה, ומשכך יש לחייב גם אותם, בתשלום הוצאות המשיבה ושכ"ט עורך דינה. לעניין חיובו של מרדכי בתשלום ההוצאות, אפנה גם לתקנה 5 לתקסד"א שעניינה שימוש לרעה בהליכי בית משפט.

משכך אמליץ לחבריי לחייב כאמור לעיל את מרדכי, יוסף והמערערת יחד ולחוד בשכ"ט עו"ד בגין הליך זה בסך של 40,000 ₪ ועליו מע"מ כחוק.

אשר קולה, שופט
סגן הנשיא

השופט דני צרפתי;

אני מסכים.



דני צרפתי, שופט

השופטת רננה גלפז-מוקדי;

אני מסכימה.



רננה גלפז מוקדי, שופטת

סוף דבר אפוא, הוחלט פה אחד על דחיית הערעור וכן על חיוב בהוצאות והכל כמפורט בסעיף 61 לחוות דעתו של אב בית הדין.

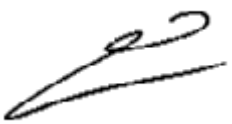
ניתן היום, ט"ז אדר א' תשפ"ב, 17 פברואר 2022, בהעדר הצדדים.



אשר קולה , שופט



דני צרפתי , שופט



רננה גלפז מוקדי, שופטת

ע"א 23791-11-21 הקדש חב"ד, מירון ואח' נ' מירון מושב עובדים של הפועל המזרחי ואח'

תיק חיצוני:

סגן הנשיא		

1