|  |
| --- |
| **בית המשפט המחוזי בחיפה** |
|  |
| ת"א 8871-10-14 בן ציון אידלשטיין ואח' נ' ישיבת בני עקיבא "פרחי אהרון" ע"ש הרב אהרון בוארק ז"ל קרית שמואל חיפה | 7 מרץ 20178871-10-14 |
|  |
| **השופטת** | אספרנצה אלון |
|  |
| **התובעים** | 1. עזבון המנוח הרב ברוך בן ציון אידלשטיין ז"ל2. ציפורה אידלשטייןע"י עו"ד יוחנן וינר |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **הנתבעת** | ישיבת בני עקיבא "פרחי אהרון" ע"ש הרב אהרון בוארק ז"ל קריית שמואל חיפהע"י עו"ד יוסף דיין |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|   |

**הצדדים ורקע עובדתי**

1.תביעה לסעד הצהרתי, לפיו התובעים זכאים להירשם כבעלים של נכס מקרקעין (בית מגורים חד משפחתי בשטח של כ-130 מ"ר וכולל 5 חדרים, מרפסות מקורות, פטיו וגינה) הממוקם בגוש 10427 חלקה 48 בקריית שמואל (להלן- "הנכס"). לחילופין, מבוקש להורות לנתבעת לשלם לתובעים את השווי הכספי של הנכס, ולחילופי חילופין מבוקש סעד של השבה של הסכומים שהושקעו על ידי התובעים בבניית הנכס.

2.ביום 19.10.14 הוגשה התביעה דכאן על ידי הרב המנוח בן ציון אידלשטיין ז"ל (להלן- "הרב") ואשתו גב' ציפורה אידלשטיין (להלן- "התובעת"). הרב היה אחד ממקימיה של הישיבה ומשנת 1960 ועד לשנת 1982 הוא כיהן בתפקידים שונים בה. בין השנים 1960- 1982 שימש הרב כראש הישיבה וכן מנהל בית ספר עירוני ב' בחיפה.

בתאריך 9/2015 הרב הלך לעולמו וכתב התביעה תוקן.

3.הנתבעת, "ישיבת בני עקיבא 'פרחי אהרון'" (להלן- "הישיבה" או "הנתבעת") הוקמה בשנת 1960, כאשר ביום 16.5.1960 נרשמה הישיבה כאגודת "ישיבת בני עקיבא, קריית שמואל". מטרת הישיבה הייתה לקיים ישיבה תיכונית לחינוך ציוני דתי.

4.הנכס נבנה בשנת 1966, וכשנה לאחר מכן עברו להתגורר בו הרב ובני משפחתו, כאשר כיום התובעת מתגוררת בנכס.

5.ביום כ"ה ניסן התשל"ח (2.5.78), נערך ונחתם הסכם בין התובעים וגורמים מטעם ההנהלה של הישיבה, לפיו התחייבה הישיבה להחזיר לתובעים את השקעתם בבניית הנכס, בשיעור של 40%. הוסכם, כי הנכס ישמש למגורי הרב ומשפחתו עד למועד בו יסיים הרב את תפקידו בישיבה, כאשר בסיום התפקיד יפנה הרב את הנכס והישיבה תשיב לרב את השקעתו הכספית בנכס. ככל שיהיו חילוקי דעות בין הצדדים, ימונה שמאי שיעריך את ערך הנכס, ללא ערך הקרקע שמסביב לנכס (להלן- "הסכם 78").

6.ביום ח' בניסן תשמ"ב (1.4.82), סמוך לפרישת הרב מתפקידו בישיבה, נערך בכתב יד "סיכום" בינו לבין גורמים בהנהלת הישיבה, לפיו תעניק הנהלת הישיבה ייפוי כוח לעו"ד משה טמבור "לעשות את כל הפעולות הנדרשות", על מנת להעביר את זכויות הבעלות בנכס על שם התובעים; ככל שיבקשו התובעים למכור את הנכס, תהיה לישיבה האופציה הראשונה לרכושו. כן הוסכם, כי בנוסף להעברת הזכויות בנכס, תשלם הישיבה לרב מענק פרישה בסך של 150,000 ₪ כאות הוקרה (להלן- "הסכם 82").

7.ביום כ"א באדר תשמ"ח (10.3.88), התקיימה ישיבת הנהלה של הישיבה בעניינו של הרב/הנכס, בה נדון נושא "סיום החשבון עם הרב אידלשטיין בעניין הדירה וחובות כספיים המגיעים לו עקב פרישתו מתפקיד ראש הישיבה". בפרוטוקול הישיבה צוין כי לפי דבריו של עו"ד טמבור לא ניתן להעביר את הזכויות בנכס על שמו של הרב וזאת משום שהנכס בנוי על קרקע ציבורית, ולצורך העברת הבעלות נדרש שינוי ייעוד של הקרקע לקרקע פרטית, הדבר שיעלה "הון כספי כבד". עוד צוין בפרוטוקול, כי הרב הביע את רצונו לקבל דירה חלופית או ערך הבית הנוכחי בשווי כסף וכי הישיבה הסכימה לשלם לרב סכום כסף עבור דירה חלופית שירכוש, כאשר טרם הוחלט על סכום מדויק (להלן יכונה הפרטוטוקול הנ"ל "הפרוטוקול הראשון").

8.ביום ב' בניסן תשמ"ח (20.3.88), התקיימה ישיבת הנהלה נוספת של הישיבה בעניין הרב / הנכס.

במסגרת אותה ישיבה צוין, כי "אין באפשרות הישיבה לשאת בעול הכספי הכבד בבניית דירה לראש הישיבה בדירת שניידוביץ; כפי שההנהלה החליטה לתת עדיפות ראשונה בעניין מציאת מקורות כספיים לבניית בית קבוע לראש הישיבה". עוד צוין בפרוטוקול הישיבה כי: "התנהל דו שיח בין חברי ההנהלה וסוכם להשאיר את העניין כפי שהוחלט בישיבת ההנהלה הקודמת דהיינו מחכים לתשובה מהרב אידלשטיין בעניין עלות הדירה שהרב אידלשטיין ירצה לרכוש בהדר בחיפה" (להלן יכונה הפרט' הנ"ל "הפרוטוקול השני").

9.ביום כ"ד באייר תשמ"ח (11.5.88), התקיימה ישיבת הנהלה נוספת. במסגרת אותה ישיבה צוין, כי הרב ביקש שהישיבה תישא בעלות רכישת דירה חלופית לו ולמשפחתו, בשכונת הדר בחיפה, בסך של 90,000 דולר. צוין, כי תחילה הוצע לרב סך של 65,000 דולר, וזאת לאור מצבה הכספי של הישיבה וכי הרב סירב להצעה זו משום שלטענתו, לא יוכל לשאת בהפרש, ומשכך יישאר הוא להתגורר בנכס.

לפי פרוטוקול הישיבה הוחלט להציע לרב תשלום בסך של 60,000 דולר וכן סכום נוסף בסך של 10,000 דולר, אשר ישולם בשני תשלומים בתקופה של שנתיים, דהיינו סך של 5,000 ₪ כל שנה (להלן יכונה הפרוטוקול הנ"ל "הפרוטוקול השלישי").

10.ביום י"א בניסן תש"נ (6.4.90), נשלח מכתב מהישיבה אל הרב, עליו חתום מי שכיהן אותה העת יו"ר הישיבה, הרב דוד צבי הופמן (להלן- "הרב הופמן"), בו צוין כי במסגרת ישיבת הנהלה שהתקיימה ביום 25.3.90, הוסכם על העברת הזכויות בנכס על שמו של הרב "כפי שסוכם בחוזה הפיצויים". עם זאת, צוין כי העברת הזכויות בנכס בעייתית מבחינה חוקית משום שיש צורך בשינוי ייעוד הקרקע וכי אף אם ניתן יהיה להתגבר על מכשול זה שינוי הייעוד כרוך בעלות כספית גבוהה.

משכך פנתה ההנהלה לרב והציעה במכתב פתרון חלופי, כיהרב יפנה את הנכס והישיבה תרכוש עבורו דירה חלופית בקרית שמואל או בחיפה במחיר שיסוכם בין הצדדים.

ביום 23.3.94 נרשמה הישיבה כעמותה "ישיבת בני עקיבא 'פרחי אהרון' ע"ש הרב אהרון בוראק ז"ל קריית שמואל חיפה".

11.ביום ל' בחשון תשנ"ו (23.11.95), פנה עו"ד טמבור להנהלת הישיבה בכתב וציין, כי טרם פנתה אליו הישיבה בעניין הנכס וכי בדעת הרב לנקוט "בכל הצעדים הדרושים למימוש התחייבות הנהלת הישיבה".

ביום כ"ה בשבט תשנ"ו (15.2.96), שלח ב"כ הישיבה, עו"ד שמואל ברח"ד מכתב תשובה לפיו העמותה החליטה, כי אין בסמכותה ויכולתה לשתף פעולה בכל הקשור להעברת נכס עמותה על שם הרב אידלשטיין בניגוד לתקנון העמותה וכי מבוקש שכב' הרב ימציא מסמכים שמפרטים את הסכומים שהושקעו בדירה, שיבדקו על ידי העמותה ולאחר מכן ינוהל מו"מ באשר להחזר ההשקעה, תנאי ההחזר ומועד פינוי הדירה.

12.משלא חלה כל התקדמות בין התובעים לבין הנתבעת, הוגשה התביעה. בישיבת ההוכחות נחקרו מטעם התובעים - הרב צבי הופמן והתובעת גב' ציפורה אידלשטיין. מטעם הנתבעת נחקרו - מר אברהם פייג ומר משה אלמלם. בהמשך הגישו הצדדים סיכומים בכתב ונוכח הפערים באשר לשווי הנכס, מיניתי את מר יצחק סיון כמומחה מטעם בית משפט. המומחה הגיש חוות דעתו ובהמשך השיב לשאלות ההבהרה שנשלחו אליו. כל אחד מהצדדים הגיש השלמת סיכומים וכעת ניתן פסק הדין.

**טענות התובעים**

13.לטענת התובעים מאז שהקים הרב את הישיבה, היה הסכם בעל פה בין הרב לישיבה, לפיו הנכס נבנה עבור הרב המנוח ומשפחתו, והבעלות בו תהיה של הרב ולאחר מכן של משפחתו וזאת לדורי דורות.

14.לטענת התובעים, לאור ההסכם בעל פה הם השקיעו כספים רבים במימון בניית הנכס, והם אף מכרו את בית המגורים בו התגוררו בקרית שמואל בטרם עברו להתגורר בבית הרב, כאשר כספי התמורה שימשו למימון 40% מעלות בניית הנכס. לטענת התובעים, בפועל, הם שילמו למעלה מ- 40% מעלות בניית הנכס, ואף לאורך השנים בהם התגוררו בנכס הם השקיעו בו כספים רבים, בסך של כ- 120,000 ₪.

15.לטענת התובעים, "הסכם 78" לא שיקף את ההסכמות שהושגו בין הרב לישיבה, אך הרב והתובעת חתמו עליו בבחינת "הרע במיעוטו", משום שהעדיפו שיהיה בידם מסמך בעל תוקף משפטי. לטענתם, על אף האמור ב"הסכם 78" נציגי הישיבה המשיכו להציג בפני הרב מצג לפיו הנכס הוא רכושו של הרב.

16.לטענת התובעים, "הסכם 82" הוא ההסכם המחייב, שכן הוא החליף את "הסכם 78" והוא נחתם ביוזמת הישיבה ועל ידי מי שהיו מורשי החתימה, אותה העת. העדרה של חותמת הישיבה על גבי ההסכם, אין בה כדי לפגוע בתוקפו.

לטענתם, ניתן ללמוד על כוונת הצדדים להשלים את הליכי העברת הרישום על שם בעליהם המקורי של בית הרב – משפחת אידלשטיין, הן מסעיף 1 בהסכם, אשר קבע, כי הנהלת הישיבה תעניק ייפוי כוח לעו"ד משה טמבור "לעשות את כל הפעולות הנדרשות על מנת להעביר את זכויות הבעלות בנכס על שם התובעים"; והן מסעיף 4 בהסכם, אשר קבע, כי אם התובעים יבקשו למכור את זכויותיהם בנכס תהא לנתבעת אופציה ראשונה לקנות את הנכס במחיר הערכת שמאי.

לטענת התובעים, העובדה כי הישיבה שילמה לרב את מענק הפרישה, כאמור בסעיף 5 ב"הסכם 82", מהווה ראיה לכך שהישיבה ראתה את "הסכם 82" כמחייב.

17.לטענתם, ההסכמה להעביר את הבעלות בנכס לרב עלתה הן בדו"ח כספי משנת 1983, הן בישיבות ההנהלה (שהפרוטוקולים שלהן פורטו לעיל), והן במסמכים שונים שנרשמו לרב על ידי גורמים בכירים בהנהלה. כך גם לטענת התובעים, אף מהפרוטוקולים של ישיבות ההנהלה עולה ההסכמה להעביר את הבעלות בנכס לרב, כי נעשתה פנייה לעו"ד טמבור במטרה לברר את האפשרות להעביר את הנכס לבעלות הרב, וכי במהלך השנים נעשו ניסיונות מצד הישיבה לרכוש לתובעים דירת מגורים חלופית.

בנוסף לאמור לעיל, צירפו התובעים מסמך מיום כ"ה בשבט תשנ"ז (2.2.97), שכונה על ידם "הצהרת חמשת המייסדים הראשונים" (נספח י"ג לכתב התביעה).

18.לטענת התובעים, לאורך השנים הישיבה התחייבה כלפיהם במספר דברים: תחילה התחייבה, כאמור ב"הסכם 82", כי הזכויות בנכס יוענקו לרב; לאחר מכן התחייבה הישיבה, כי תרכוש עבור הרב דירה חלופית בחיפה; בהמשך התחייבה הישיבה, כי תשתתף בעלות רכישת דירה חלופית עבור הרב, בסך של 70,000 דולר; לאחר שסירב הרב להצעה זו הוצע שהישיבה תרכוש עבור התובעים דירה אחרת (דירת אמו של הרב הופמן), אך הישיבה לא קידמה הצעה זו.

בחלוף השנים, התחלפה הנהלת הישיבה, והחל משנת 1996 התנערה הנהלה החדשה מההתחייבות שנטלה על עצמה ההנהלה הקודמת.

לטענת התובעים מאז ועד הגשת התביעה הם, ולאחר מכן בנם ישראל, פנו לגורמים בהנהלת הישיבה, במטרה לקדם את הנושא, אך כל ניסיונותיהם העלו חרס.

19.לאור כל האמור לעיל, הגישו התובעים את תביעתם דכאן, במסגרתה ביקשו, כי בית המשפט יצהיר על אכיפת הסכם המקרקעין, הוא הסכם 82, לחילופין, להורות לנתבעת לפצות את התובעים ולהעמידם במצב בו היו, אילו היה מקויים הסכם זה, היינו, לפסוק להם את הסך של 2,473,000 ₪ שהעריך המומחה מטעמם. לחילופי חילופין, להורות על השבה ריאלית של הסכומים ששילמו לנתבעת לבניית הנכס סך של 672,399 ₪ וכן לחייב את הנתבעת לשלם להם בגין נזק לא ממוני, סך של 250,000 ₪.

**טענות הנתבעת**

20.הנתבעת העלתה טענות מקדמיות לסילוק התביעה מחמת התיישנות, שיהוי, השתק ומניעות, מחמת אי חוקיות, העדר סמכות עניינית, וכן משום שבעלי הדין הרלוונטיים לא צורפו להליך.

21.לטענת הנתבעת ההסכם המחייב הוא "הסכם 78", במסגרתו נקבע, כי הרב ומשפחתו ישתתפו בעלות בניית הנכס, בשיעור של 40%, וכי הנכס נמסר לרב אך ורק לתקופה בה יכהן בתפקיד בישיבה, כאשר לא דובר כלל על הענקת זכות בעלות בנכס לרב. נוסף על כך, הדגישה הנתבעת, כי "הסכם 78" נחתם 18 שנים לאחר שהחל הרב לעבוד בישיבה וארבע שנים טרם פרש.

לטענת הנתבעת, "הסכם 78" הוא המחייב, כאשר התובעים בעצמם צירפו אותו לכתב תביעתם, ולא נטען לגביו, כי הוא בטל בשל טעות, הטעיה, כפיה ועושק.

22.הנתבעת ציינה, כי ב"הסכם 78" ישנן שתי הוראות סותרות, האחת נקבעה בסעיף ג' להסכם זה, לפיו, עם הפסקת שירותו של הרב בישיבה תשיב הישיבה לרב את השקעתו בנכס, 40% מערך הנכס כפי שהוא יהיה בזמן הפינוי צמוד למדד יוקר המחיה. השנייה, נקבע בסעיף ד'(2) להסכם האמור, לפיו, במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים בקשר לערך הנכס, ייקבע הערך על ידי שמאי רשמי מוסמך. לטענת הנתבעת, יש לקבוע, כי לכל היותר הישיבה התחייבה להשיב לתובעים את השקעתם בנכס, בשערוך למועד הפינוי.

23.נוסף על האמור לעיל, טענה הנתבעת, כי התובעים לא הוכיחו את טענתם, כי הם השקיעו 40% במימון בניית הנכס, באמצעות מכירת דירת המגורים שהייתה בבעלותם אותה העת. לטענתה, התובעים לא הציגו כל ראיה להשתתפות בעלות מימון בניית הנכס, לא הוצג על ידם ולו מסמך אחד ממנו ניתן ללמוד כי העבירו כספים לצורך מימון בניית הנכס.

כן נטען, כי התובעים לא הביאו ראיות לעניין שווי הדירה בה התגוררו, לעניין התמורה שהם קיבלו ממכירת זכויותיהם (ככל שהיו להם) וכי ממילא הדירה הנ"ל הייתה בעלת ערך נמוך מאד שלא היה בו כדי לממן השתתפות של 40% בבניית הנכס.

24.לטענת הנתבעת, ככל שייקבע, כי "הסכם 78" תקף יש לקבוע בהתאם להסכם זה, כי עליה להשיב לתובעים 40% מערך הנכס במועד הפינוי, ללא רכיב הקרקע. מהסכום שעל הנתבעת להשיב יש לקזז את דמי השימוש הראויים, בגין מגוריהם של התובעים ומשפחתם בנכס. בעניין זה טענה הנתבעת, כי הרב סיים את תפקידו ב- 4/1982 ומאז הוא ובני משפחתו התגוררו בנכס בחינם, כאשר הנתבעת היא זו שנושאת בתשלומי הארנונה.

25."הסכם 78" ו"הסכם 82" אינם יכולים לדור בכפיפה אחת, שכן הם סותרים אחד את השני. הנתבעת הצביעה על כך ש"הסכם 78" קבע מפורשות, כי הבעלות בנכס היא של הישיבה, כאשר הנכס נמצא ברשותו של הרב בקשר לשירותו בישיבה וכי הרב יפנה את הנכס עם הפסקת שירותו, וכי הישיבה תשיב לו את השקעתו בנכס בשיעור 40%.

הנתבעת הדגישה, כי לא ניתן להעביר את הבעלות בנכס לגורם פרטי, כי היא חוכרת ממנהל מקרקעי ישראל את המקרקעין עליהם נבנה הנכס, כי היא זו שהתקשרה בזמנו בחוזה עם חברת "משהב" לשם בניית הנכס, בית הרב, וכי התובעים מעולם לא היו צד להסכם החכירה עם המנהל ולחוזה עם חברת "משהב".

26."הסכם 82" אינו בבחינת הסכם מכר במקרקעין, והוא אף אינו הסכם מחייב. לטענת הנתבעת, מסמך זה, אשר כותרתו "סיכום", מהווה סיכום דברים או לכל היותר התחייבות להתקשר בעתיד בחוזה להענקת זכויות, חוזה שמעולם לא נחתם. בעניין זה הפנתה הנתבעת למכתבו של עו"ד טמבור מאוקטובר 1995 (נספח יא'1 לכתב התביעה) בו התייחס עו"ד טמבור ל"הסכם 82" כ"סיכום פגישה", דהיינו, אף עו"ד טמבור שהיה אמון על ביצוע "ההסכם", לא ראה בו כהסכם מחייב.

לטענת הנתבעת, על אף האמור ב"הסכם 82", מעולם לא נחתם ייפוי כוח המסמיך מאן דהוא לבצע פעולה כלשהי בנכס לטובת התובעים.

כמו כן, הנתבעת הצביעה על כך שבהסכם הנ"ל נרשם, כי "ההנהלה נותנת ייפוי כוח לעו"ד טמבור..." אך ההנהלה לא יכולה הייתה מבחינה חוקית לפעול בשם הישיבה, בייחוד כאשר מדובר במסמך שנוסח במהלך ישיבה אליה לא זומנו כל הגורמים הרלוונטיים בישיבה, ומי שחתום על המסמך הם אינם הגורמים המוסמכים. בעניין זה הפנתה הנתבעת להחלטת הישיבה מיום 20.2.1982 (דהיינו חודשיים לפני שנחתם "הסכם 82"), לפיה רק חתימת שני חברי הנהלה בצירוף חותמת הישיבה, תחייב את הישיבה. משאין חולק, כי הישיבה מעולם לא חתמה על ההסכם הנ"ל, הרי שאין הוא מחייב אותה.

בנוסף, הנתבעת הצביעה על כך ש"הסכם 82" נערך בכתב יד, בניגוד ליתר המסמכים הרשמיים שהציגה הישיבה, ושנערכו במכונת דפוס. כמו כן, בהסכם שנערך בכתב יד, ישנן מחיקות והוספות ללא חתימת הצדדים בצידם.

עוד נטען, שני הצדדים זנחו את העברת זכות הבעלות בנכס והביעו את הסכמתם, כי הישיבה תשתתף ברכישת דירה חלופית לרב.

27.לחילופין נטען, כי אף אם ייקבע כי "הסכם 82" הוא הסכם מחייב, דינו להתבטל משום שנפלו בו מספר פגמים: פגם ראשון, בשלב המשא ומתן; פגם שני, ההסכם לא הובא לאישור ועד הישיבה ולא הובא לאישור האסיפה הכללית, כאמור לעיל; פגם שלישי, ערכו הכלכלי של ההסכם לאור היות הישיבה מוסד ללא כוונת רווח.

28.באשר למעמדה של הנתבעת כמוסד ללא כוונת רווח, טענה הנתבעת, כי תחילה היא התאגדה כאגודה ולאחר חקיקתו של חוק העמותות התש"ם-1980 ("חוק העמותות"), היא נרשמה כעמותה ביום 26.11.81. לטענת הנתבעת רישומה של הישיבה כעמותה הייתה בבחינת פירוקה של הישיבה והקניית רכושה לעמותה, ובהתאם לסעיף 14 לחוק העמותות, בענייני רכוש של אגודה שהתפרקה נוהגים בהתאם לתקנון האגודה ובהעדרו על פי החלטת האסיפה הכללית. לטענתה, "הסכם 82" מנוגד לתקנון האגודה ובעניין זה הפנתה לסעיף 9 בתקנון.

כן הפנתה לסעיף 7ז' לתקנון הישיבה, אשר קבע כי העברת רכושה לאחר הוא רק ברוב של 75%.

לטענת הנתבעת, יש לפרש את נוסחו של הסעיף בתקנון- "העברת כל רכושה למי שהוא אחר"- ככזה שחל גם על נכס אחד, ולא רק לגבי העברת כל רכושה של הישיבה, ובהינתן כי הנכס הוא רכוש מאד מהותי של הישיבה, הרי שהסעיף חל על העברת הנכס.

29.לטענתה, בענייננו, לא כונסה אסיפה כללית, לא התקבלה החלטה ברוב של 75% ו"הסכם 82" אינו נושא את חתימותיהם של מר דב פרומר ומר אברהם יוסיפון.

לאור דברים אלו, טענה הנתבעת, כי "הסכם 82" מנוגד לתקנון האגודה ועל כן אינו חוקי ואינו תקף.

30.נוסף על האמור טענה הנתבעת, כי בהינתן שהישיבה היא מוסד ללא כוונת רווח, המקבל כספי ציבור, תרומות, פטור מתשלומי מסים וכיו"ב, אין להעלות על הדעת, כי הישיבה תעניק לאחד מחבריה נכס ללא תמורה. לטענת הנתבעת, לפי הפסיקה כפי שלא קיימת אפשרות להקים עמותה לשם חלוקת רווחים, כך לא יעלה על הדעת להתיר לעמותה/ אגודה לחלק את נכסיה העודפים עם פירוקה (ראה: ה"פ (ת"א) 1145/05 מדינת ישראל – משרד הפנים נ' בית אולפנה לאימון מורים – אגודה עותמאנית (6.9.2007) וה"פ 1589/09 וינרב ואח' נ' אדרת אבשלום ואח' (9.11.2011)).

**חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט**

31.לאור ההבדלים הניכרים בין חוות הדעת מטעם הצדדים באשר לשווי הנכס, מונה השמאי יצחק סיון כמומחה מטעם בית המשפט.

בחוות דעת מיום 11.9.16 ציין המומחה "במקרה הנדון, הנכס בנוי כדירת מגורים לכל דבר, ומשמש בפועל למגורים, אך הוא בנוי על קרקע המיועדת בהתאם לתב"ע למבני ציבור.

**הנכס קיבל בזמנו היתר בניה למטרת מגורים של הרב כאשר שימש כרב הישיבה שהיא מבנה ציבורי כך שבנין המגורים נבנה עם היתר בניה כחוק.**

**כל עוד שימש הרב אידלשטיין כרב הישיבה והוא גר עם משפחתו בנכס, יש להניח שהשימוש של הנכס למגורי הרב תאם למטרת היעוד הציבורי ע"פ התב"ע, כי היתר הבניה ניתן בזמנו למטרה זו.**

**כיום, מגורי מש' אידלשטיין, שאינם חלק מאנשי סגל הישיבה, אינם תואמים את מטרת היעוד הציבורי. לפיכך השאלה השמאית היא מהו שווי הנכס כאשר המבנה משמש למגורים – שימוש שאיננו תואם את יעוד הקרקע שעליה עומד המבנה – המיועדת כאמור ל'אתר לבניין ציבורי'".**

המומחה העריך את שווי זכויות הבעלות בנכס בסך של 2.2 מיליון ₪, וללא רכיב הקרקע, בסך של 1.1 מיליון ₪.

שווי הנכס הוערך בחוות הדעת כך: שווי הנכס יחד עם הקרקע הוא בסך של 2,780,013 ₪, לאחר הפחתת מקדם ציבורי בשיעור של 20%, הוערך הנכס בסך של 2,224,011 ₪.

המומחה העריך את שווי המחוברים, ללא הקרקע, בשיעור של 50%, קרי, סך של 1.1 מיליון ₪.

למומחה נשלחו שאלות הבהרה והוא השיב עליהן, אך מצאתי, כי אין בהם להוסיף או לגרוע מחוות הדעת.

**השלמת סיכומים לאחר חוו"ד המומחה**

32.התובעים בהשלמת טיעוניהם, חזרו על טענותיהם, כי יש להעביר את הבעלות בנכס על שמם. לחילופין נטען, כי בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט יש לקבוע, כי הנתבעת מחויבת לפצותם בסך של כ- 2.7 מיליון ₪, שווי הנכס כפי שהעריך אותו המומחה ללא הפחתה של רכיב הקרקע וללא הפחתת המקדם הציבורי.

לטענת התובעים אין מקום לכל ההפחתה, שכן מדובר ב"פיצויי קיום" בגין הפרת חוזה, שנועדו להעמידם במצב בו ההסכם קוים. לחילופין נטען, כי לאור ייחודו של הנכס, יש להפחית מהשווי מקדם ציבורי בשיעור 14% בלבד ולא 20%, כפי שהעריך המומחה.

עוד נטען, כי ככל שייקבע, כי אין מקום לאכוף את ההסכם, יש לחייב את הנתבעת להשיב את הסכומים שהושקעו על ידי התובעים בבניית הנכס, וכן לחייבה בפיצויים בגין הפרת ההסכם.

33.**באשר להשבה,** טענו התובעים, כי עלות בניית הנכס, לאחר שיערוך נכון להיום, הינה סך של 1,762,735 ₪. משכך, על הנתבעת לפצותם בסך השווה ל- 40% מעלות הבנייה, סך של 705,094 ₪. לטענתם, בהתאם לסעיף 9 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן – "חוק החוזים (תרופות)") , חובת ההשבה היא השבה בעין, דהיינו, הסכום ששולם בפועל על ידי הצד הנפגע. משכך, על הנתבעת להשיב לתובעים את הסך ששולם על ידם דאז, בשיערוך להיום. משכך, לטענתם, יש לדחות את טענת הנתבעת, כי יש לפצותם בשיעור של 40% משיעור שווי הנכס כיום, ללא רכיב הקרקע, כפי שהוערך בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.

לחילופי חילופין נטען, כי ככל שתתקבל טענת הנתבעת, כי יש לשלם לתובעים 40% משווי הנכס כיום, אין מקום להפחית את רכיב הקרקע. משכך, על הנתבעת לפצות את התובעים, בסך של 880,00 ₪. לטענת התובעים, אי פסיקת רכיב הקרקע תוביל להתעשרות שלא כדין מצידה של הנתבעת.

34.**בעניין הפיצויים**, טענו התובעים, כי בנוסף להשבה, יש לחייב את הנתבעת בפיצויים בגין הפרת חוזה, בסך של 1,668,077 ₪ ופיצויים לא ממוניים, בסך של 250,000 ש"ח בגין התנהלותה של הנתבעת ועוגמת הנפש שנגרמה לתובעים עקב כך.

**באשר לפיצוי בגין הפרת חוזה**, חזרו התובעים על טענתם, כי יש להעמידם במקום בו היו לו "הסכם 82" קוים, זהו שווי הנכס (בתוספת רכיב הקרקע).

35.התובעים טוענים, כי יש לאמץ את חוות דעת המומחה, שכן אין בנסיבות העניין, לחרוג מן הכלל ולסטות מחוות דעת שניתנה על ידי מומחה שמונה מטעם בית המשפט. כן טענו, יש להתעלם ממסמכים שצורפו כנספחים לסיכומי ההשלמה מטעם הנתבעת, שכונו "קווים מנחים".

36.מנגד, בהשלמת טיעוניה, טענה הנתבעת, כי היא עמותה חינוכית, מלכ"ר, המקיים בית ספר תיכון ומשכזה, אין עסקינן במישור דיני החוזים גרידא. לטענת הנתבעת, הוכח כי לתובע המנוח שולמו פיצויים הן ע"י עיריית חיפה והן על ידי הישיבה. התובעים לא הוכיחו כל חוב הנובע מעבודת התובע בשירותי הישיבה. ולטענתה, הסכם 82 מלמד, כי העברת הנכס לתובעים נעשתה בהעדר סמכות ומתוך אות הוקרה לרב.

37.הנתבעת טוענת, כי חוות דעת המומחה מטעם בית משפט רחוקה מאוד ממסקנות שני המומחים של שני הצדדים, הן בשאלת שווי הנכס והן בשאלת שווי המבנה בלבד. לטענת הנתבעת נפלה טעות בשיטת ההשוואה שערך המומחה, בנתונים שהזין, ביעוד המבנה, בהתעלמות מזכויות החכירה שהסתיימו וכן טעה המומחה משאימץ שיטת הקומבינציה שלטענת הנתבעת היא שגויה מיסודה.

לטענת הנתבעת, אין לאמץ באופן אוטומטי את קביעותיו של המומחה, שכן הפוסק והמחליט הוא בית משפט.

**דיון**

38.אקדים אחרית לבראשית. לאחר שבחנתי טענות הצדדים, אני קובעת כי ההסכם המחייב הוא ההסכם מיום כ"ה ניסן תשל"ח (להלן- "הסכם 78"), לפיו על הנתבעת להשיב לתובעים את שווי השקעתם, היינו, 40% מעלות הבנייה בשערוך להיום.

39.הסכם 78, שעניינו – הסדרת והגדרת זכויות הצדדים בנכס, הינו הסכם מודפס, בו מוגדרים הצדדים בשמותיהם ובמספרי תעודות הזהות שלהם, וגם הנכס מזוהה בו במפורש - דירה בקרית שמואל, רח' נתיב הישיבה מס' 4.

וכך נכתב בו:

**"הואיל ובהשקעת שני הצדדים (כאשר צד א' משקיע 60% וצד ב' 40%) נבנתה דירה הנמצאת בקרית-שמואל רח' נתיב הישיבה מס. 4 (להלן הדירה).**

**והואיל וצד א' הוא מעבידו של צד ב' והדירה נמצאת ברשותו של צד ב' בתקופת שרותו של צד ב' אצל צד א'.**

**והואיל וברצון הצדדים להסדיר ולהגדיר בהסכם את היחסים ביניהם בהקשר לדירה.**

**...**

**א. צד ב' מצהיר כי צד א' הוא מעבידו והדירה נמצאת ברשותו בקשר לשרותו של צד ב' אצל צד א', כמו כן, הדירה נמצאת ברשות צד ב' למטרת מגורים להם ולבני משפחתם ולא למטרה אחרת.**

**ב. צד ב' מתחייב בזה:**

**1) לא למסור ו/או להעביר ו/או להשכיר את הדירה או חלק ממנה ללא**

 **רשותו של צד א'.**

**2) לא לשנות שינוי מהותי בדירה מבלי לקבל מראש את הסכמת צד א'.**

**3) להיות אחראי לשימוש זהיר והוגן בדירה תוך כדי מניעת נזק או**

**קלקול לה.**

**3א) נזקים אשר יארעו כתוצאה מאי שמירה על סעיף 3 יתוקנו וישולמו**

**על ידי צד ב'.**

**3ב) הוצאות שיפוץ הכרחי לדירה, יחולקו בין הצדדים השותפים**

**בדירה, כחלקו של כל צד בבנייתה (וכאמור לעיל 60%-40%).**

**4) באם יפסק שירותו של צד ב' אצל צד א', יפנה צד ב' את הדירה על**

**תכולתה תוך שישה חודשים מיום קבלת הכסף מצד א'.**

**ג.צד א' מתחייב בזה (נוסף על האמור בסעיף 3ב) עם הפסקת שרותו של**

**צד ב' אצל צד א' (תוך ששה חודשים מיום הפסקת השירות) יחזיר צד א' לצד ב' את חלקו/השקעתו בדירה. דהיינו 40% מערך הדירה כפי שתהיה בזמן פינויה (צמוד למדד יוקר המחיה). במקרה זה יהא על צד ג' להציג ערבות נגדית בגובה הסכום שיקבע להבטחת פינוי הדירה בזמן הנקוב לעיל.**

**ד. מוצהר ומוסכם כי:**

**1) המושג ערך הדירה אינו כולל את ערך הקרקע שמסביב לדירה.**

**2) במקרה ויהיו חילוקי דעות בין הצדדים בקשר לערך הדירה, יקבע הערך ע"י שמאי רשמי-מוסמך אשר יתמנה בהסכמת שני הצדדים. במדה והצדדים לא יגיעו לידי הסכמה בדבר מינוי השמאי, ימונה הוא ע"י הרבנים הראשיים לחיפה שליט"א.**

**3) עם תום ששה חודשים מיום הפסקת שירותו של צד ב' אצל צד א', וצד א' עדיין לא שילם לצד ב' תמורת חלקו בדירה כמבואר ומפורט לעיל. הרשות בידי צד ב' לממש את ערך כספו בכל צורה שתראה לו".**

40.לעומת זאת, הסכם 82 הינו סיכום שנערך בכתב יד בין הרב לבין גורמים בישיבה וכך נכתב בו:

**"1) ההנהלה נותנת יפוי כח לעו"ד מ. טמבור לעשות את כל הפעולות הנדרשות להעברת הבית כולו בו גרה משפחת ראש הישיבה הרב אידלשטיין ע"ש ברוך וצפורה אידלשטיין.**

**2) הוצאות ההעברה כמקובל בין מעביר זכויות למקבל זכויות... פירוט מס שבח והוצאות הסכמת מינהל מקרקעי ישראל על המעביר. הוצאות רישום בטאבו על המקבל.**

**3) הוצאות ושכ"ט עו"ד בחלקים שווים.**

**4) במקרה של מכירת הנכס ע"י משפחת הרבה אידלשטיין תהיה לאגודת הישיבה אופציה ראשונה לקנות את הנכס, לפי הערכת שמאי או כל דרך אחרת של מו"מ בין הנהלת הישיבה למשפחת הרב אידלשטיין.**

**5) הנהלה מחליטה על מתן מענק פרישה בסך 150,000 שקל כאות הוקרה לראש הישיבה נוסף על העברת הנכס כאמור לעיל".**

שלא כטענת התובעים, אין מדובר בהסכם מקרקעין. הצדדים החיוניים להסכם, אינם שם – לא אשת הרב (התובעת), לא הישיבה, שהיא החוכרת של המקרקעין נשוא הנכס. יתרה מזאת, הסכם 82 אינו בהתאם לחוזה החכירה שנחתם בין קק"ל (להלן- "המחכיר") לבין הישיבה והוא נוגד את מטרת החכירה (סעיף 4 להסכם) "פנימייה בית ספר וחדר אוכל עבור ישיבת בני עקיבא" וכן בניגוד לתנאי החכירה, לפיהם אסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת, מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר, דבר שלא נעשה כלל בענייננו.

זאת ועוד, בהתאם לסעיף 18 לחוזה החכירה, שעניינו "העברה ומשכון זכויות החוזה...", אין להעביר כל זכות לפי חוזה החכירה בשלמותן או בחלקן בצורה כלשהי מבלי לקבל את הסכמתו של המחכיר בכתב ומראש – דבר שלא נעשה בענייננו.

אציין, כי מהתנהלות הצדדים לאחר מכן, ניתן להסיק, כי אף הם לא ראו בהסכם, כהסכם מחייב. העסקה לא דווחה לשלטונות המס, לא נחתם ייפויי כח, נעשו פניות מאוחרות יותר בניסיון להגיע לידי הבנה ולתשלום כספי מוסכם, כמפורט בפרוטוקול הראשון, השני והשלישי, כל אלה מלמדים, כי אין מדובר בהסכם שהתגבש, אלא בראשית רעיון/רצון להעניק לרב את הנכס ו/או שוויו, דבר שבסופו של יום לא התגבש לידי הסכמה/מימוש.

למעלה מן הצורך אציין, כי טענת ב"כ הנתבעת באשר לערכו הכלכלי של ההסכם, לאור היות הישיבה מוסד ללא כוונת רווח, יש בה טעם רב, לאור תכליתה ומטרתה של העמותה.

41.אני קובעת איפוא, כי בהתאם להסכם 78 קמה לתובעים הזכות להשבה בעין של הסכומים ששילמו בשנת 1967 לשם בניית הנכס המסתכמים ב-40% מעלות בניית הבית, כשהם משוערכים להיום.

42.בהתבסס על הוראות סעיף 9 לחוק החוזים (תרופות) לפיו:

**"9א משבוטל החוזה, חייב המפר להשיב לנפגע מה שקיבל על פי החוזה או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל אם ההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה או שהנפגע בחר בכך; והנפגע חייב להשיב למפר מה שקיבל על פי החוזה או לשלם לו את שוויו של מה שקיבל אם ההשבה היתה בלתי אפשרית או בלתי סבירה או שהנפגע בחר בכך".**

התובעים הודיעו, כי הם בוחרים בחלופה המורה על השבת הסכום ששילמו, כשהוא משוערך על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה להיום.

43.התובעים הודיעו, כי הם מבקשים השבה בסך של 120,000 ₪ שהשקיעו בבית ובשיפוצו. לטענתם, עדותה של התובעת לא נסתרה ולא הופרכה. מנגד, התובעת לא המציאה כל ראשית ראיה לסכומים אלו וממילא, הסכם 78 מגדיר, כי חלקם של התובעים יהיה בשיעור של 40%.

44.על פי מסמך מיום 22.2.67 של חברת משה"ב, חברה לשיכון וביטוח בע"מ, עלות הבניה היא 63,872.63 ל"י (דהיינו 6.3872 ₪ בערך נומינלי). שווי סכום זה להיום בצירוף הפרשי הצמדה וריבית, עומד על סך של 1,391,957.95 ₪ ובמעוגל 1,392,000 ₪. אני סבורה כי יש לחייב הנתבעת להשיב לתובעים את שוויים הריאלי של הכספים שהשקיעו, גם לאור העובדה כי המועד לתשלומם היה צריך להיות, לכל המאוחר, תוך 6 חודשים מיום הפסקת שרותו של הרב, כמפורט בסעיף 4ג להסכם 78.

בהתאם למוסכם – סעיף 3ב להסכם 78, חלקם של התובעים הינו 40% מסכום זה. לפיכך אני קובעת, אפוא, כי על הנתבעת להשיב לתובעים סך של 556,800 ₪.

45.סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות) מורה כדלקמן:

**"גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות העניין".**

ההלכה היא, כי פיצוי בגין נזק לא ממוני נתון לשיקול דעתו של בית המשפט ולא ניתן כדבר שבשגרה, אלא במצבים חריגים בהם מדובר בהפרה בוטה של יחסי אמון או של יחסי תלות, במצבים של זדון או במצבים של התנהגות מעליבה או פוגענית במיוחד.

התרשמתי באופן ישיר מעוגמת הנפגש שנגרמה לתובעים, אשר לאורך שנים פנו לישיבה על מנת לנסות ולהגיע לידי הבנה שתאפשר להם להעתיק את מקום מגוריהם בסמיכות לילדיהם. כן אני סבורה, כי נוכח היחסים המיוחדים שהיו בין הישיבה לבין הרב שהיה הרוח החיה להקמתה, ראוי היה לכבדו ולהגיע עמו להבנות טרם הגשת התביעה ובוודאי גם במהלך בירור התביעה (ראה עדות הרב הופמן, עמ' 11 לפרוטוקול וכן עדות התובעת בעמ' 15 שורות 29-30).

לטעמי, בנסיבות המקרה דנן, הפיצוי בגין נזק לא ממוני ראוי להיגזר באופן יחסי מגובה ההשבה ולפיכך אני מעמידה את הפיצוי בגין עוגמת נפש בשיעור של 20% מגובה ההשבה, (ראה בע"א 444/94 אורות ייצוג אמנים והפקות ואח' נ' עטרי, פד"י נא(5)1997, 241, בע"א 4232/13 אנגלו סכסון סוכנות לנכסים בע"מ נ' אלי בלום (29.01.15), בע"א 6884/09 הראל חברה לביטוח בע"מ נ' אהוד ירדני (17.08.10)).

יוצא, אפוא, כי גובה הפיצוי בגין הנזק הלא ממוני, הינו סך של 111,360 ₪.

46.לפני סיום, למעלה מהאמור, אני דוחה טענת התובעים, כי הם זכאים לתשלום פיצוי בגין הפרת התחייבות לפיצויי פרישה באמצעות מימוש הנכס. טענה זו הינה במסגרת יחסי העבודה שהיו בין הישיבה לבין הרב ואינם בסמכותו של בית משפט זה.

כן אני דוחה את טענת הנתבעת לתשלום דמי שימוש ראויים. בהתאם לסעיף ג(4) להסכם 78, היה על הנתבעת לשלם לתובעים את ההשבה ובתום שישה חודשים מהתשלום, הוסכם כי התובעים יפנו את המושכר. פרט לכך, אוסיף, כי לא הוגשה תביעה נגדית ולכן לא שולמה אגרה על סכום זה.

47.כמו כן, אני דוחה את הטענות המקדמיות שהעלתה הנתבעת לדחיית התביעה בגין התיישנות, שיהוי השתק והמניעות – שכן ציר הזמנים אינו תומך בטענותיה.

נוכח תוצאת פסק הדין, אין צורך להתעכב על טענות הנתבעת אי החוקיות, העדר סמכות עניינית ואי צירוף בעלי דין רלוונטיים.

אוסיף ואציין, כי טענת התובעים לתשלום פיצויי בגין הפרת התחייבות לפיצויי פרישה בגין מימוש הנכס, אף היא נדחית על ידי, שהרי טענה זו מקומה להתברר בבית הדין לעבודה.

**סוף דבר**

48.אני מקבלת את התביעה ומורה, כי על הנתבעת לשלם לתובעת סך של 668,160 ₪, המהווים את סכום ההשבה בצירוף פיצוי בגין נזק לא ממוני, כמפורט בסעיפים 44 ו-46 לפסק הדין.

49.כן אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעת הוצאות משפט – החזר אגרה והחזר הסכומים ששילמה למומחה בית משפט, וכן סך של 25,000 ₪ כולל מע"מ בגין שכר טרחת עורך דין עבור ניהול ההליך.

50.כל הסכומים ישולמו תוך 30 יום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום פסק הדין ועד התשלום בפועל.

**המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים ותסגור התיק.**

ניתן היום, ט' אדר תשע"ז, 07 מרץ 2017, בהעדר הצדדים.

