



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 19-10-28658 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 19-10-43081 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת מיכל נד"ב, אב"ד  
כבוד השופטת חנה קיציס  
כבוד השופטת יסכה רוטנברג

המעוררים (המשיבים בע"א 19-10-43081)  
1. גני יהודה כפר שיתופי בע"מ  
ע"י ב"כ נועם עופר ועו"ד דן פיאלה  
2. עמיר פורת  
3. שלמה גולדברג  
4. נחמן (נני) קרוא  
ע"י ב"כ עו"ד גיא אופיר ועו"ד בן לוי

נגד

המשיבים (המעוררים בע"א 19-10-43081)  
1. עירית אילוז  
2. נח אילוז  
ע"י ב"כ עו"ד שי בר-ניר, עו"ד אוריאל שמש

ובעניין: (המשיבה 5 בע"א 19-10-43081) שושנה טנה

### פסק דין

- 1 לפנינו שני ערעורים על פסק דינו של בית משפט השלום בפתח תקווה (כב' השופט א' ברגנר) בת.א.
- 2 43290-03 ות.א 15-02-36649, מיום 15.08.19 ("פסק הדין").
- 3 בפסק הדין התקבלה בחלקה תביעה כספית שהגישו התובעים בת.א. 43290-03 והמעוררים
- 4 בע"א 19-10-43081 (להלן: "תביעת אילוז" או "אילוז" לפי העניין) נגד חלק מהנתבעים באותה
- 5 תביעה שהם נתבעת 1, גני יהודה כפר שיתופי בע"מ (להלן: "גני יהודה" או "האגודה") ונתבעים 2
- 6 – 4 שכיהנו כחברי ועד הנהלת האגודה (להלן: "חברי הוועד").
- 7 התביעה נגד נתבעים 5 – 6 שכיהנו אף הם כחברי ועד נדחתה. הודעת צד ג' ששלחו הנתבעים בתביעת
- 8 אילוז נדחתה בהתאם להסדר דיוני אליו הגיעו הצדדים עוד טרם מתן פסק הדין. התביעה הנוספת
- 9 בת.א. 15-02-36649 שהגישה גני יהודה נגד אילוז נדחתה במלואה.
- 10 בפסק הדין חויבו הנתבעים 1 – 4 (גני יהודה וחברי הוועד) בתביעת אילוז לשלם לאילוז 882,488 ₪
- 11 בצירוף הפרשי ריבית והצמדה ממועד הגשת התביעה (25.03.14) וכן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד
- 12 בסכום כולל של 100,000 ₪. אילוז חויבו בהוצאות נתבעים 5 – 6 בסכום של 30,000 ₪.





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 28658-10-19 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 43081-10-19 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

1 הערעורים שלפנינו הוגשו הן על ידי גני יהודה וחברי הוועד, הן על ידי אילוז.  
2 המערערים בע"א 28658-10-19 (גני יהודה וחברי הוועד) טוענים שיש לבטל את החיוב הכספי  
3 שנפסק נגדם בתביעת אילוז, אין ערעור על דחיית התביעה שהגישה גני יהודה נגד אילוז.  
4 המערערים בע"א 43081-10-19 (אילוז) טוענים שיש לחייב את גני יהודה ואת חברי הוועד לשלם  
5 להם גם את יתרת הסכומים שתבעו, וכן לחייב אישית גם את נתבעת 5 שכינה חברת ועד  
6 ושהתביעה נגדה נדחתה. לא הוגש ערעור נגד דחיית התביעה נגד חבר ועד נוסף, נתבע 6.

7

8

### רקע עובדתי

- 9 1. אילוז רכשו נחלה במושב גני יהודה וזאת במסגרת הליך כינוס נכסים שהתקיים נגד בעל  
10 הזכויות בנחלה ("החייב"). הנחלה משתרעת על שטח של כ- 20 דונם (כולל שטח מגורים  
11 ושטח חקלאי) ומצויה בגוש 6498 חלקה 165 וגוש 6499 חלקות 123 ו- 96 ברחוב הוורדים  
12 3 גני יהודה ("הנחלה"). המכר בוצע במסגרת תיק הוצל"פ שנפתח נגד החייב בו מונו עו"ד  
13 דויד וכו"ד פריינטה ככונסי נכסים על זכויות החייב בנחלה ("כונסי הנכסים").
- 14 2. ההסכם למכירת הנחלה נחתם ביום 16.06.11 ("הסכם המכר"), ו הוא אושר ביום 13.09.11  
15 על ידי רשמת ההוצל"פ. ביום 10.7.11, עוד לפני אישור ההסכם, פנתה האגודה לכונסי  
16 הנכסים והבהירה כי חלקות ב' במושב הועברו לרמ"י עוד בשנת 1996 כולל חלקה 96 בגוש  
17 6499. לאחר שגני יהודה אישרה את בקשת אילוז להתקבל כחברים באגודה, ולאחר שאילוז  
18 שילמו לכונסי הנכסים את מלוא התמורה החוזית, פנו הכונסים לגני יהודה בבקשה כי  
19 תחתום על בקשה לרמ"י לאשר העברת הזכויות בנחלה משם החייב לשם אילוז ("הבקשה  
20 לרמ"י").
- 21 3. גני יהודה סירבה לבקשת הכונסים מנימוקים שונים, שעיקרם מחלוקת כוללת הקיימת בין  
22 גני יהודה לרמ"י לעניין שטח הנחלות באגודה. בגין מחלוקת כוללת זו סברה האגודה כי  
23 שטח הנחלה שנמכרה לאילוז, אינו כולל את חלקה 96 שכן זו נגרעה מזכויות החייב בנחלה  
24 קודם למכר. נוכח סירוב גני יהודה לחתום על הבקשה לרמ"י הגישו כונסי הנכסים תובענה  
25 לבית המשפט המחוזי בה ביקשו לחייב את גני יהודה לחתום על הבקשה לרמ"י, לתובענה  
26 זו צורפו גם החייב, אילוז ורמ"י (ה.פ. 13-03-25525 "המרצת הפתיחה"). ביום 25.12.14  
27 ניתן פסק דין בהמרצת הפתיחה בו נקבע, כי על גני יהודה לחתום על שטר העברת הזכויות  
28 בנחלה (כולל חלקה 96) משם החייב לשם הרוכשים אילוז. ימים ספורים לאחר מתן פסק  
29 הדין, ביום 04.01.15 חתמה גני יהודה על הבקשה לרמ"י.





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 19-10-28658 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 19-10-43081 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

4. עוד טרם מתן פסק הדין בהמרצת הפתיחה, הגישו אילוז את התביעה הכספית נושא  
הערעור. בתביעה טענו כי נוכח סירוב האגודה וחברי הוועד לחתום על הבקשה לרמ"י, הם  
אינם יכולים להעביר את הזכויות בנחלה על שמם, ועקב כך נגרמים להם נזקים כבדים  
בסכום כולל של 1,114,004 ₪, כדלקמן:
- נזקי ריבית - אילוז טענו כי לשם מימון הרכישה הם נטלו הלוואת גישור לשנה מבנק  
דיסקונט בסכום של 7 מיליון ₪ ואשר ניתנת להמרה להלוואת משכנתא בתנאים נוחים  
יותר. ואולם מאחר והזכויות בנחלה לא הועברו על שם אילוז לא ניתן היה להמיר את  
ההלוואה להלוואת משכנתא והם נאלצים להמשיך ולשלם את הריבית הגבוהה של הלוואת  
הגישור, בסכום של 623,028 ₪ נכון למועד הגשת התביעה.
- תשלום מס רכישה מוגדל - אילוז טענו כי בהעדר יכולת לרשום את הזכויות בנחלה על שמם  
הם נאלצו לשלם מס רכישה מוגדל החל על רוכש נכס שבבעלותו יותר מנכס אחד, בסכום  
של 277,301 ₪.
- הוצאות שונות - התנהלות גני יהודה גרמה לאילוז הוצאות שונות לרבות תשלום עבור  
ייעוץ משפטי בסכום של 181,500 ₪ ותשלום לקבלנים בסכום של 32,175 ₪.
- תביעת אילוז הוגשה נגד גני יהודה ונגד חמישה מחברי וועד האגודה באופן אישי.
5. בשנת 2015 לאחר מתן פסק הדין בהמרצת הפתיחה, הגישה גני יהודה תביעה כספית נגד  
אילוז, בטענה כי לאחר שאילוז קיבלו את החזקה בנחלה הם ביצעו בה עבודות שבמהלכן  
נפגע צינור להובלת מים המשמש כקו חירום לאספקת מים לישוב וכן בגדר הגובלת בנחלה,  
ובכך נגרמו נזקים בסכום כולל של 270,000 ₪.
- הדין בשתי התובענות אוחד ופסק הדין ניתן בשתי התביעות יחד.

21  
22

### תמצית פסק דינו של בית משפט קמא

6. בית משפט קמא מצא את גני יהודה ואת חברי הוועד אחראים לנזקי אילוז. נקבע כי לאור  
פסק הדין שניתן בהמרצת הפתיחה לא ניתן לחלוק על כך שהיה על גני יהודה לחתום על  
הבקשה לרמ"י, כי אין ממש בטענת גני יהודה שחלקה 96 נגרעה מהנחלה, כי סירוב גני  
יהודה לחתום על הבקשה לא היה כדיון, וכי מכאן שגני יהודה אחראית למלוא הנזקים  
שגרמה.
7. באשר לנזקים הנתבעים.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 19-10-28658 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 19-10-43081 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

- 1 נזקי הריבית הוכחו במלואם וסכום הריבית הוכח באמצעות דפי החשבון שהוגשו. אין  
2 לנכות מהריבית ששולמה את ריבית המשכנתא שהייתה משתלמת לו הייתה נלקחת  
3 הלוואה אחרת מאחר שגבי אילוז העידה כי אילוז התכוונו למכור את בית מגוריהם וכך  
4 לפרוע את הלוואת הגישור במלואה.
- 5 נזקי מס הרכישה הוכחו אף הם לאחר שהתקבלה גרסת אילוז כי אילו עסקת רכישה  
6 הנחלה הייתה מתקדמת כסדרה, הם היו מוכרים את בית מגוריהם ומשלמים מס רכישה  
7 מופחת.
- 8 יתרת הנזק שנתבע - תשלומים ליועצים, קבלנים ועורכי דין, וכן החזר הוצאות - לא הוכח  
9 בהיעדר הוכחת קשר סיבתי בין מחדלי האגודה לקרות הנזק.
- 10 חלק מחברי וועד האגודה אחראים באופן אישי לנזקי אילוז, מכוח עיקרון הרמת המסך  
11 שיש להחילו גם על אגודה שיתופית המאוגדת לפי פקודת השותפויות מתוך אנלוגיה לסעיף  
12 6 לחוק החברות תשנ"א – 1999 ("חוק החברות"). בנסיבות העניין קיימת הצדקה להרים  
13 את מסך ההתאגדות ולחייב חלק מחברי הוועד באופן אישי, באשר הוכח שהם פעלו מתוך  
14 ניגוד אינטרסים, מתוך ניסיון לסייע לחייב לסכל את המכר, ממניעים כלכליים ומתוך  
15 כוונה להונות ולקפח את אילוז (פרוטוקול האגודה מיום 26.02.14).
- 16 יש לדחות את התביעה הנוספת שהגישה גני יהודה נגד אילוז מאחר שהתשתית העובדתית  
17 הנטענת לא הוכחה.

### עיקר טענות הצדדים

#### תמצית טענות גני יהודה וחברי הוועד

10. שגה בית משפט קמא עת קבע כי גני יהודה עוולה כלפי אילוז. גם אם המרצת הפתיחה  
22 שהגישו כונסי הנכסים התקבלה ובית משפט קבע שעל גני יהודה לחתום על הבקשה לרמ"י,  
23 אין זה אומר כי בסירובה של גני יהודה לחתום על הבקשה לרמ"י היא התרשלה כלפי אילוז  
24 או נהגה כלפיהם שלא כדין. החייב הודיע לאגודה כי אם תחתום על הבקשה לרמ"י הוא  
25 יגיש נגדה תביעה על נזקיו, והיה על האגודה לשקול גם את האינטרסים והזכויות של כלל  
26 חבריה, לא רק את אלה של אילוז. לא בכדי לא נפסקו הוצאות לטובת מי מהצדדים להליך  
27 המרצת הפתיחה.  
28
11. אין כל קשר סיבתי בין הנזקים הנטענים ובין העיכוב בחתימה על הבקשה לרמ"י,  
29 ומהראיות עולה כי לא בגין כך טרם נרשמו הזכויות בנחלה על שם אילוז. עובדה היא שעד  
30





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 28658-10-19 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 43081-10-19 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

- 1 היום הנחלה לא נרשמה על שם אילוז אף שהאגודה חתמה על הבקשה לרמ"י נ עוד בחודש  
2 ינואר 2015. עד היום רשומים על זכויות החייב בנחלה משכנתא, הערות אזהרה, שיעבודים  
3 ועיקולים לרבות לפי פקודת המסים גבייה, ואלו אינם מאפשרים רישום הזכויות על שם  
4 אילוז.
- 5 12. הנזקים הנטענים לא הוכחו לגופם, לא הוכח כי בגין עיכוב בחתימה על הבקשה לרמ"י  
6 שולמה ריבית גבוהה יותר, וגם לא הוכח כי בשל כך חבות מס הרכישה הייתה שונה.
- 7 13. לא היה מקום לחייב את חברי וועד האגודה באופן אישי. חברים אלו פועלים בהתנדבות  
8 וללא שכר, ומדיניות משפטית ראויה מחייבת מסקנה כי לא כל החלטה שגוייה גוררת חבות  
9 אישית. אין כל הצדקה להרים את מסך ההתאגדות וקיימת הבחנה מהותית בין חברה  
10 בע"מ לאגודה שיתופית. בית משפט קמא השתית קביעותיו על ייחוס מעשים של זדון  
11 והונאה לחברי הוועד, אף שבכתב התביעה עצמו אין כל טענה מעין זו, להבדיל מטענות  
12 לחוסר תום לב, ניגודי עניינים ואינטרסים כלכליים.
- 13  
14 **תמצית טענות אילוז**
- 15 14. בדין קבע בית משפט קמא כי הן האגודה הן חברי וועד האגודה נושאים באחריות למלוא  
16 נזקיהם. קביעה זו עולה בקנה אחד עם פסק הדין שניתן בהמרצת הפתיחה.
- 17 לא בדין נדחתה התביעה לתשלום יתרת ההוצאות וההפסדים שנגרמו לאילוז שהוכחו  
18 במלואם.
- 19 15. אחריות נתבעת 5 הוכחה אף היא ואין מקום להבחין בינה ובין שלושת חברי הוועד  
20 שהתביעה נגדם התקבלה.
- 21  
22 **דיון והכרעה**
- 23 16. עיינו בחומר שהוגש ובטענות הצדדים ובאנו למסקנה כי ערעור האגודה וחברי ועד האגודה  
24 בדין יסודו, וכי אין יסוד לערעור אילוז. אנו סבורות כי אילוז לא הוכיחו לא את אחריות  
25 גני יהודה לנזקים הנטענים, כמו גם את אחריותם האישית של חברי ועד האגודה. אילוז גם  
26 לא הוכיחו את הנזקים הנטענים ואף לא את הקשר הסיבתי בין נזקים אלו (אף לו היו  
27 מוכחים) ובין המתדלים המיוחסים לאגודה ולחברי ועד האגודה.
- 28 נפרט מסקנותינו אף כי לא בסדר האמור.





## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 28658-10-19 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 43081-10-19 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

- 1 אי הוכחת קשר סיבתי ואי הוכחת נזק
- 2 טענתם המרכזית של אילוז היא כי בשל העיכוב בחתימה על הבקשה לרמ"י הם לא יכלו  
3 לקדם את העברת הנחלה על שמם, ומכאן נזקיהם. טענה זו על שני ענפיה לא הוכחה - לא  
4 הוכח כי העיכוב בחתימה על הבקשה לרמ"י גרר עיכוב בהעברת הנחלה על שם אילוז, וגם  
5 לא הוכח כי הנזקים הנטענים הם תוצאה של אי רישום הנחלה על שם אילוז, ולא תוצאה  
6 של גורמים אחרים.
- 7 18. מהחומר שלפנינו עולה כי עד היום הזכויות בנחלה לא הועברו לאילוז, אף שהבקשה לרמ"י  
8 נחתמה עוד בחודש ינואר 2015. בנסיבות אלו לא ניתן לקבל את הטענה כי העיכוב בחתימה  
9 על הבקשה לרמ"י הוא שמנע את רישום הנחלה על שם אילוז.
- 10 ואכן, עולה כי קיימים גורמים נוספים שמנעו את הרישום, והם בין היתר אילוז עצמם.  
11 לעניין זה די להפנות למכתב ב"כ אילוז לרמ"י מיום 02.05.16 (בחלוף שנה וחצי ממועד  
12 החתימה על הבקשה לרמ"י), בו נכתב שהזכויות בנחלה טרם הועברו על שם אילוז בשל  
13 הצורך להאריך ולחדש את חוזה החכירה של הנחלה (חוזה החכירה הסתיים ביום  
14 31.8.2001 - ה.ש.), וכי לאור הנזק הרב שנגרם לאילוז הם יחתמו "תחת מחאה" על ייפוי  
15 הכוח שרמ"י דורש כתנאי לחידוש החוזה (המכתב צורף כנספח 4 לתצהיר עו"ד פריאנטה  
16 מוצג 5 לתיק מוצגי המערערים). ממכתב זה עולה כי עד חודש מאי 2016 סירבו אילוז  
17 לחתום על ייפוי הכוח שרמ"י דרש, ובנסיבות אלו סירב רמ"י לחדש את חוזה החכירה ולא  
18 ניתן היה להעביר את הזכויות בנחלה על שם אילוז.
- 19 סירובם של אילוז לחתום על ייפוי הכוח בנוסח שרמ"י דורש אינו קשור לסירוב גני יהודה  
20 לחתום על הבקשה לרמ"י. בנסיבות אלו, לא ניתן לקבל טענה כי העיכוב בחתימת האגודה  
21 על הבקשה לרמ"י הוא שמנע את העברת הזכויות בנחלה על שם אילוז.
- 22 נדגיש כי בהתאם למכתב רמ"י מיום 24.1.2016 (נספח למוצג 5 למוצגי חברי הוועד) זו דרשה  
23 מאילוז שהם יסכימו לחידוש החכירה ללא חלקה ב' (חלקה 96) וישיבו אותה לרמ"י,  
24 ולחילופין שיחתמו על ייפוי כוח למחיקת החכירה בחלקה ב' עם אישור התכנית לשינוי  
25 יעוד שעמדה על הפרק.
- 26 עמדה זו של רמ"י שחלקה 96 אינה חלק מזכויות החייב בנחלה, תואמת את עמדת האגודה,  
27 ומכאן, שגם אם גני יהודה היתה חותמת על הבקשה לרמ"י במועד מוקדם יותר, לא היה  
28 בכך כדי לשנות, שכן, רמ"י לא הסכימה לחידוש חוזה החכירה מבלי שיעוגן ויתור מידי או  
29 עתידי של אילוז על הזכויות בחלקה 96.



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 28658-10-19 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 43081-10-19 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

19. טוענים אילוז כי גם אם גורמים נוספים גרמו לעיכוב, אין בכך כדי לאיין את העיכוב שחל בשל סירובה של האגודה לחתום על הבקשה (פרק זמן של כשלוש שנים). טענה זו לא הוכחה, שכן לא הוכח (אף לא נטען) כי אם האגודה הייתה מקדימה לחתום על הבקשה לרמ"י, היו אילוז חותמים על יפוי הכוח הדרוש לשם חידוש חוזה החכירה של הנחלה, או שהגורמים הנוספים שבגינם התעכבה העברת הנחלה על שם אילוז לא היו קיימים.
20. לא רק שאילוז לא הוכיחו כי אי החתימה על הבקשה לרמ"י עיכבה את רישום הנחלה על שם, הם גם לא הוכיחו כי העיכוב הנטען גרם לנזקים הנתבעים. בהקשר זה לא הוכח לא הנזק הנטען ולא הקשר הסיבתי בין הנזק לבין אי רישום הנחלה על שם אילוז.
21. אשר לחיובי הריבית. הטענה כי בהיעדר רישום הנחלה על שם אילוז נמנעה מהם האפשרות ליטול הלוואה זולה יותר לא הוכחה. בית משפט קמא ביסס ממצאו על תצהירה של גבי אילוז אולם איננו סבורות כי די באמור בתצהירה לשם ביסוס מסקנה זו. כל שצורך לתצהיר היא בקשה לקבלת הלוואה בסכום של 7 מיליון ₪ לשנה מיום 20.05.12 עד ליום 20.05.13 ודפי חשבון המעידים על חיובי ריבית (נספחים 13 – 14 לתצהיר אילוז, מוצג 4 בתיק מוצגי אילוז). לא די בכך. ממסמכים אלו לא ניתן להסיק על שום מה לא ניתן היה ליטול הלוואה בתנאי משכנתא בדרך אחרת כגון באמצעות רישום משכנתא על הנכס בו אילוז התגוררו או על נכס אחר, לא ברור מדוע לא ניתן היה ליטול הלוואה זולה יותר, מה מנע מאילוז לפרוע את ההלוואה כחלוף שנה ממקורות כספיים אחרים, לא הוצגו כל פניות לבנק ולא ניתן לקבוע כל ממצא עובדתי אך ורק על יסוד מסמכי ההלוואה ותצהירה של גבי אילוז.
- זאת ועוד. לא הוכחה העלות האלטרנטיבית של הלוואת משכנתא שאותה לטענת אילוז היה בכוונתם לקחת, וממילא לא הוכח הפרש הריביות שרק הוא יכול להיחשב כנזק שנגרם. בית משפט קמא סבר שאין לנכות את ריבית המשכנתא מהטעם שמעדות גבי אילוז עלה כי היא תכננה למכור את הבית בו התגוררה וכך לפרוע את ההלוואה שנטלה. ברם קביעה זו אינה מתיישבת עם טענת אילוז כי כוונתם הייתה להמיר את הלוואת הגישור בהלוואת משכנתא. אין בה גם מענה לתהייה העולה מאליה, מדוע אילוז לא מכרו את ביתם לשם סילוק הלוואת הגישור, או לפחות משכנו את זכויותיהם בבית זה לצורך קבלת הלוואת משכנתא במקום הלוואת הגישור.
22. ואשר לתשלום מס רכישה. הטענה כי העיכוב ברישום הזכויות על שם אילוז גרר תשלום מס רכישה גבוה לא הוכחה. בית משפט קמא ביסס מסקנתו על האמור בתצהירה של גבי אילוז, אולם אין בתצהיר כדי להוכיח את הנזק הנטען. כל שנכתב בתצהיר הוא כי "בהתאם לייעוץ משפטי" שגבי אילוז קיבלה, לו אילוז היו משלימים את העסקה לרכישת הנחלה ומכירת ביתם בתוך 24 חודשים ממועד רכישת הנחלה הם היו משלמים מס רכישה מופחת

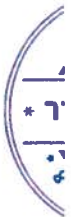




## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 28658-10-19 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 43081-10-19 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

- 1 כמי שרוכש דירה יחידה, אולם בפועל הם נאלצו לשלם מס רכישה גבוה החל על מי שרוכש  
2 דירה שנייה. אין די באמור בתצהיר לשם ביסוס הנזק הנטען.
- 3 אילוז לא פירטו את היקף נכסיהם, את השפעתם של אלו על גובה חיוב המס, וגם לא הניחו  
4 תשתית עובדתית מספקת לביסוס הזכאות לתשלום מס רכישה מופחת בנסיבות אלו לא  
5 הוכח כי תבות המס הייתה שונה לו האגודה הייתה חותמת מוקדם יותר על הבקשה.
- 6 לסיכום. אילוז לא הוכיחו כי בגין העיכוב בחתימה על הבקשה לרמ"י חל עיכוב ברישום  
7 הנחלה על שמס, הם גם לא הוכיחו כי לו הייתה הנחלה נרשמת על שמס חיובי הריבית או  
8 תשלומי מס הרכישה היו שונים, והם גם לא הוכיחו את שיעורי ההפחותות.
- 9
- 10 **אחריות גני יהודה**
- 11 24. בית משפט קמא לא דן בשאלת האחריות מאחר שסבר כי פסק הדין שניתן בהמרצת  
12 הפתיחה מכריע שאלה זו. איננו סבורות כך, ולטעמנו אין בפסק הדין שניתן בהמרצת  
13 הפתיחה כדי ללמד בהכרח על אחריותה של האגודה לנזק שנגרם. בהעדר דיון בפסק הדין  
14 לגבי שאלת האחריות, לא מצאנו לקבוע מסמרות בשאלה זו.
- 15 25. עם זאת נציין כי בית משפט קמא לא קבע ממצאים עובדתיים בשאלת האחריות, ואנו  
16 סבורות כי מהחומר שבפנינו עולה לכאורה כי סירוב גני יהודה לחתום על הבקשה לרמ"י  
17 נבע, בין היתר, ממחלוקת כוללת בין האגודה לרמ"י, ומחששה של האגודה כי לחתימה על  
18 הבקשה של אילוז עלולה להיות משמעות רחבה יותר העלולה לפגוע בכלל חברי האגודה.  
19 וכך כותב משיב 2 (מר פורת) בתצהירו: "אדגיש, כי סירוב האגודה לחתום נבע מתוך רצון  
20 להגן על כלל הנחלות. דרישת התובעים היתה להקריב את כולם למענם... האגודה לא  
21 יכולה לחתום על מסמך זה ובכך לרצות את התובעים, אך במקביל לחשוף עצמה לתביעות  
22 מצד חברים באגודה שיכולים להיפגע מכך, ולהסב נזק לאגודה" (סעיפים 34, 37 לתצהיר  
23 פורת מוצג 4 לתיק מוצגי המערערים).
- 24 26. אף שבפסק הדין בהמרצת הפתיחה חויבה גני יהודה לחתום על הבקשה להעברת הזכויות  
25 על שם אילוז, אין זה אומר כי סירובה של האגודה לחתום על הבקשה לפני ההכרעה  
26 השיפוטית, הוא בהכרח התרשלות של האגודה כלפי אילוז. זאת שעה שעל האגודה וחברי  
27 וועד הנהלת האגודה לשקול את טובת כלל החברים באגודה.
- 28 27. ואכן, מהאמור בפסק הדין בהמרצת הפתיחה עולה כי רק במהלך ההליך שם הבהירה רמ"י  
29 כי אין בחתימת האגודה על הבקשה, כדי לפגוע בטענות האגודה כלפי רמ"י, והצהרה זו  
30 הייתה אחד מהנימוקים שהובילו לקביעה כי על האגודה לחתום על הבקשה: "הסתבר כי







## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 19-10-28658 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 19-10-43081 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

1 לחשש כלכלי זה (דרישת הפיצויים מרמ"י) אין כל בסיס שכן כאמור בדיון שהתקיים  
2 לפני ביום 07.05.14 אישרה עו"ד זך מטעם רמ"י, כי מבחינת רמ"י אין מניעה להצהיר  
3 שבחתימת האגודה על הבקשה להעברת הזכויות לא יהיה משום הודאה בטענה כלשהי  
4 של רמ"י, ועל כן "אין לקבל את סירוב האגודה לחתום על שטר העברת הזכויות" (סעיף  
5 41 (ז) – יח לפסק הדין בהמרצת הפתיחה).

6  
7

### העדר חבות אישית לחברי וועד האגודה

8 28. בית משפט קמא מצא כי חלק מחברי וועד האגודה חבים בחובות האגודה על פי העיקרון  
9 של הרמת מסך ההתאגדות. אנו סבורות כי תהא אחריות האגודה אשר תהא, חבותם  
10 האישית של חברי ועד האגודה לא הוכחה לאורך כל הדרך.

11 29. כידוע, עיקרון האישיות המשפטית הנפרדת של תאגיד מחייב הפרדה ברורה בין אחריות  
12 התאגיד לאחריותם האישית של נושאי משרה בתאגיד או של בעלי מניותיו (ע"א 313/08  
13 נשאיבי נ' רינראוי). עיקרון האישיות המשפטית הנפרדת חל גם על אגודה שיתופית (ע"א  
14 524/88 "פרי העמק" - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ ו-30 אח' נ' שדה יעקב - מושב  
15 עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות). בהתאם לכך, יש להבחין בין חיוב האגודה בניזקי  
16 אילוז ובין חיוב חברי האגודה או חברי ועד האגודה בנוזקים אלו.

17 ביחס לחברה בע"מ נפסק כי קיימים מספר מוסדות משפטיים מכוחם ניתן להטיל חבות  
18 אישית על נושא משרה בחברה או על בעל מניות בחברה. ניתן להטיל חבות אישית מכוח  
19 מעשים ומחדלים אישיים שביצע נושא המשרה כגון ביצוע עוולה נזיקית או ניהול מו"מ  
20 לכריתת חוזה שלא בתום לב. ניתן גם לקבוע חבות אישית על בעל מניות בחברה מכוח  
21 מעשיו שלו, או מכוח הרמת מסך ההתאגדות לפי סעיף 6 לחוק החברות (ע"א 3807/12 מרכז  
22 העיר אשדוד ק.א בע"מ נ' שמואל שמעון). ואולם יש להבחין בין הרמת מסך ובין הטלת  
23 אחריות אישית "אחריות אישית היא תופעה נורמטיבית שונה בתכלית מהרמת מסך  
24 ההתאגדות של החברה. האחריות האישית מקיימת את העיקרון היסודי בדבר אישיותה  
25 המשפטית הנפרדת של החברה, וזאת תוך הרחבת מעגל היריבויות ותרומה לפיתוח  
26 סטנדרטים להתנהגות נושאי משרה ובעלי שליטה בחברה. הרמת המסך מכרסמת באותו  
27 עיקרון על-ידי התעלמותה ממנו. הרמת המסך היא תרופה שמהותה היא התעלמות  
28 מהאישיות המשפטית של החברה ויצירת קשר משפטי ישיר בין צד שלישי לבין בעלי  
29 המניות בחברה" (ע"א 407/89 צוק אור בע"מ נ' קאר סקוירטי בע"מ).

30 30. שני עקרונות אלו, של אחריות אישית ושל הרמת מסך ההתאגדות, הוחלו בפסיקה גם על  
31 אגודה שיתופית. לעניין אחריות אישית של חברי וועד האגודה נפסק כי: "לשם חיוב אישי



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 28658-10-19 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 43081-10-19 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

1 של חברי הועד, ניתן להשתמש בקונסטרוקציה המשפטית השאובה מדיני החברות של  
2 מודל האחריות האישית של נושאי משרה (ראו אוטולנגי, עמ' 71; חביב-סגל, עמ' 342).  
3 בהתאם למודל זה הנהוג במשפטנו "פעולתו העוללתית של האורגן מקימה אפוא אחריות  
4 אישית כפולה. ראשית, אחריות אישית של החברה. שנית, אחריות אישית של האורגן"  
5 (ע"א 393/08 אורי שגיא נ' כפר ביאליק כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ)

6 ולעניין הרמת מסך נפסק בפרשת פרי העמק הנ"ל כי: "ניתן לעתים, לצרכיה של סוגיה  
7 מסוימת, להתעלם מאישיותה המשפטית של האגודה השיתופית, תוך יצירת קשר ישיר  
8 בין חברי האגודה השיתופית לבין בעלי דברה של האגודה השיתופית. 'הבמת מסך' זו  
9 תיעשה, כמובן, במקרים חריגים. היא תיעשה בעיקר, כאשר הדבר נדרש לשם הגשמת  
10 תכליתה של נורמה משפטית, (חוזה, דבר חקיקה), או כאשר נעשה שימוש לרעה במושג  
11 האישיות המשפטית..."

12 עם זאת, גם ביחס לאגודה שיתופית יש להבחין בין הרמת מסך ההתאגדות ובין הטלת  
13 חבות אישית בגין מעשים ומחדלים אישיים. הרמת המסך ביחס לאגודה שיתופית שנקבעה  
14 בפרשת פרי העמק הנ"ל עניינה הרמת מסך ההתאגדות בין האגודה לבין חברי האגודה, ולא  
15 בין האגודה לבין נושאי המשרה בה, שכן חברי האגודה ולא חברי הנהלת האגודה הם  
16 המקבילה לבעלי מניות בחברה.

17 לאור האמור לא היה מקום לחייב את חברי ועד האגודה בכובעם כחברי ועד (להבדיל  
18 מכובעם חברי האגודה), מכוח עיקרון הרמת המסך.

19 מעבר לאמור. לא מצאנו תשתית לחיוב חברי ועד האגודה מכוח עיקרון החבות האישית,  
20 ולא מצאנו כי התנהלותם הצדיקה הטלת חבות שכזו. כמפורט לעיל, סירוב חברי האגודה  
21 מבוסס על עמדת האגודה כי העברת הזכויות בחלקה ב' תפגע בטענותיה נגד רמ"י  
22 ובהתאמה תפגע גם בזכויות חברי האגודה. לא הונחה כל תשתית לביסוס מסקנה כי סירוב  
23 זה נבע ממעשה מרמה, עוולה אחרת, או התנהלות בחוסר תום לב של חברי הועד.

24 אנו גם מקבלות את הטענה כי לא היה מקום שבית משפט קמא יקבע שחברי הועד נהגו  
25 בדרך של מרמה או הונאה מאחר שטענה זו לא נטענה כלל בכתב התביעה, זאת גם  
26 בהתחשב בנטל הראייה המוגבר החל בטענה שכזו.

ערעור אילוז

29 אילוז טוענים כי היה מקום לחייב את האגודה ואת חברי הוועד בהוצאות נוספות שנגרמו  
30 להם בשל סירובם לחתום על הבקשה לרמ"י: שכי"ט שנאלצו לשלם לעורכי דינם, שכי"ט



## בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 28658-10-19 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 43081-10-19 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

1 לאדריכל בגין תכנון הבית כאשר לבסוף נאלצו לשנות את תכניות הבניה, והוצאות ניקיון  
2 המגרש.

3 לא מצאנו לשנות ממסקנות בית משפט קמא בעניין זה; בית המשפט המחוזי שדן בהמרת  
4 הפתיחה לא מצא לנכון לחייב את האגודה בהוצאות ההליך ואין מקום לתבוע הוצאות  
5 אלו במסגרת הליך נפרד. בעניין שכ"ט האדריכל יש לקבל את מסקנת בית משפט קמא כי  
6 אילוז לא נתנו הסבר מדוע לא ניתן להשתמש בתוכניות הקיימות. אילוז טוענים שהם  
7 נאלצו לשנות את התכניות כך שבמקום להרוס את הבית הוא ישופץ, אך לא הוכח עלות  
8 השינוי, לא הוכח כי בפועל שינו אילוז את תכניתם, ולא הוכח כי הם שיפצו את הבית  
9 הקיים.

10 עוד נוסף שמרבית הקבלות שצורפו לתצהיר אילוז בעניין הוצאות משפטיות ואדריכליות  
11 ניתנו לחברות שונות (אילוז נט בע"מ, אירית אילוז בע"מ, נוח סחר ופיתוח) וחברות אלו  
12 אינן צד לתביעה. כך גם באשר להוצאות ניקיון המגרש, הוצאה שאילוז נדרשו לה בשנת  
13 2012 עם רכישת הנחלה שאין לה קשר להתנהלות האגודה. המערערים טוענים כי נאלצו  
14 לנקות את המגרש שוב ואולם לא מצאו לנכון לתבוע חשבונית זו ולהציגה בפני בית משפט.  
15 גם בעניין זה נציין כי התשלום לקבלן בוצע על ידי חבי אילוז נט בע"מ וזו אינה צד להליך.

16

17

18

סוף דבר

19

20 33. ערעור גני יהודה וחברי הוועד (ע"א 28658-10-19) מתקבל במלואו וערעור אילוז (ע"א  
21 43081-10-19) נדחה.

22 כפועל יוצא, חיוב ההוצאות בו, חויבו גני יהודה וחברי הוועד לשלם לאילוז מבוטל. אין  
23 שינוי בחיוב ההוצאות בהן חויבו אילוז לטובת נתבעים 5 – 6 שהתביעה נגדם נדחתה.

24 אילוז יישאו בהוצאות גני יהודה (מערערת 1) בשתי הערכאות בסכום של 40,000 ₪ וכן  
25 בהוצאות חברי הוועד (מערערים 2 – 4) בשתי הערכאות בסכום של 40,000 ₪. לא מצאנו  
26 לפסוק הוצאות נוספות למשיבה 5.

27 ההוצאות ישולמו מתוך העירבון שהפקידו אילוז (10,000 ₪ לגני יהודה ו- 10,000 ₪ לחברי  
28 הוועד), יתרת ההוצאות תשולם בתוך 30 יום מהיום.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ע"א 28658-10-19 גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח' נ' אילוז ואח'  
ע"א 43081-10-19 אילוז ואח' נ' גני יהודה כפר שיתופי בע"מ ואח'

1 ככל ששולמו לאילוז כספים על פי פסק הדין של בית משפט קמא, הם ישיבו את הכספים  
2 ששולמו כשהם נושאים הפרשי הצמדה וריבית ממועד התשלום.

3  
4  
5  
6  
7

ניתן היום, כ' תמוז תש"פ, 12 יולי 2020, בהעדר הצדדים.

יסכה רוטנברג (חש"ב)

יסכה רוטנברג, שופטת

חנה קיזיס, שופטת

מיכל נד"ב, שופטת  
אב"ד

8  
9

