

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטריון\*  
שרית ויור, עו"ד  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
ענת סער, עו"ד\*  
הלל ארצי, עו"ד ומגשר\*\*\*  
אסנת קולודני-חיים, עו"ד\*  
קרן נדולני, עו"ד\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (LLM.) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

תאריך 6.2.2011

### חוזר משרד 3/11: "שויון מהותי בשיוך דירות"

ההליך המורכב של הליך שיוך והפרטת בתים בקיבוצים ובמושבים השיתופיים ממשיך לעורר התנגדויות וקשיים רבים. לאחרונה נדונה בבית משפט המחוזי בחיפה שאלת הליך שיוך דירות בהתדיינות בין מושב השיתופי (להלן: "המושב") לתובע, חבר המושב (להלן: "התובע").

תוך שהוא דוחה שורה של טענות סף משפטיות של המושב, קבע בית המשפט שורה של קביעות מעניינות ודחה את תביעת החבר. להלן נקודות שונות העולות מפסק הדין.

**הטענה:** המושב גבה תמורה מעבר לערך הריאלי של הבית (דהיינו: המושב התחשב בשווי הקרקע ולא רק בבית "המחובר" לה) ובניגוד להחלטת המינהל 692 המסדירה את רישום הבתים במושב. **פסק הדין:** למרות שהמושב התחשב במובן מסוים ברכיב שווי הקרקע ובכך פעל טכנית שלא בהתאם להחלטת המינהל 692, הרי שבאופן תכליתי פעל המושב לתכלית ראויה ועל מנת להשיג שיויון מהותי בין חברי המושב וזאת תוך דאגה לעתיד החברים ולמקור לקיומם של חברים שלא יכלו לעבוד לפרנסתם. הטענה נדחתה.

**הטענה:** המושב דרש כי התובע יוותר על "דמי העזיבה" המגיעים לו תמורת שיוך הבית, דרישה שאינה חוקית. **פסק הדין:** טענות התובע הן תיאורטיות, וזאת משהתובע לא העיד שבכוונתו לעזוב את המושב. הרציונל של מנגנון המרת דמי העזיבה במסגרת הליך השיוך הוא שלא יוצר מצב אבסורדי בו מצד אחד המושב מעביר מנכסיו לחבריו ובו בזמן הוא יצטרך להמשיך ולדאוג לחבריו לדמי עזיבה.

**חגי שבתאי, שפירא** משרד עורכי-דין  
**Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices**

**הטענה:** דמי העזיבה חושבו שלא כדין. **פסק הדין:** תשלומי האיזון אינם מיועדים להעשיר את קופת המושב אלא הם נצברו ונותרו לקרן פנסיה שמורה השייכת לחברי המושב עצמם כולם, ולא לאגודה, והם מיועדים להבטחת עתידם הסוציאלי של כלל חברי המושב והתובע ביניהם.

**הטענה:** אסור למושב להתנות את הפנייתו למינהל בחתימה כי אין לתובע סכסוכים עם המושב. **פסק הדין:** המדובר בדרישה סבירה והגיונית בנסיבות הענין.

קביעות ועניינים נוספים העולים מפסק הדין:

אין בהחלטה 692 של המינהל, כמו בכל החלטה דומה אחרת, כדי למנוע מהמושב להסדיר בהחלטותיו, אשר מתקבלות באופן מסודר, דמוקרטי וכדין, נושאים נוספים המצריכים הסדרה.

**בית המשפט שקל גם את האינטרסים של יתר חברי המושב שלקחו חלק בהליך השיוך**, ולא היו צד לתובענה, ואשר החזרת המושב לימים שלפני תהליך השיוך הינה בניגוד לרצונם ותפגע בהם פגיעה העולה על פגיעתו הפרטית של התובע. בית המשפט ציין כי **החזרת הגלגל לאחור איננה אפשרית ואיננה מעשית** שכן מדובר במעשה עשוי, כאשר רוב המשפחות במושב כבר חתמו על הסכמים מול המושב ומול מינהל מקרקעי ישראל והן נמצאות בשלהי השיוך.

**בית המשפט ביקר את התנהלות התובע וקבע כי אין לאפשר לו לכפות את דעתו הפרטית** על חברי המושב והמושב, וזאת שנים מספר לאחר שהוא קיבל על עצמו את ההחלטות, היה חלק מהליך גיבושן והצביע בעדן, וכאשר אינו מציג תוכנית מסודרת כיצד מהלך זה לא יוביל את כל המושב לכאוס וישנה את מצב החברים לרעה.

**פרטיי פסק הדין:** ת"א 797-05 בלוח נ' שבי ציון – מושב שיתופי, מחוזי חיפה, השופט עודד גרשון, ניתן ביום 26.1.2011.