

איציק רביב
מיכל בוסל
סמדר גל
אליעד ישראל
ליאור ברוכים
לירז גונן-אללוף

לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
יוני אייזן
כרמל מיכאלי
שמרית גיגי

חגי שבתאי
אריה שפירא
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור
ענת סער



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

5.11.2017, ט"ז בחשוון התשע"ח

חוזר משרד 22/17 (אגודות שיתופיות) – מלחמות התשלומים לאגודות קהילתיות והעברת הזכויות בהרחבה – העליון מכריע

ניסיונות תושבים בהרחבות קהילתיות וישובים קהילתיים להפסיק ולשלם תשלומים לאגודה
הקהילתית בישוב באמצעות פרישה מהאגודה, עלו רבות לדיון בבתי המשפט השונים בשנים
האחרונות.

כעת יצאה הלכה בעניין מבית המשפט העליון. ההלכה הינה הלכה מחייבת.

6 ממשתכני שכונת ההרחבה בשריד ביקשו מבית המשפט לפסוק, כי לא ניתן לכפות עליהם
להמשיך לשלם כספים לאגודה הקהילתית, בטענות מטענות שונות, בין היתר הטענה כי אסור
לאגודה הקהילתית להעניק את השירותים שהיא מעניקה, שכן אלו שירותים מוניציפאליים
המצויים בסמכות ייחודית של המועצה האזורית ושל הועד המקומי, וכן הטענה כי כפו עליהם
להתקשר בחוזה משתכנים.

כן ביקשו המשתכנים מבית המשפט לקבוע, שלא ניתן לחייבם להיות חברים באגודה הקהילתית
כתנאי לכך שהם יוכלו להחזיק מגרשי מגורים בישוב, וכי לא ניתן לחייבם למכור את נכסיהם רק
למי שיתקבלו כחברים באגודה. המשתכנים טענו כי חיובים אלו פוגעים בחופש ההתאגדות.

בית המשפט העליון דחה את עמדות התושבים.

ראשית קבע בית המשפט, כי לאחר שהשתכנע כי השירותים הניתנים על ידי האגודה הקהילתית
הינם שירותים שמעבר לשירותים הניתנים על ידי הועד המקומי, ולא תחתיו, שאין כל מניעה
שהאגודה תעניק שירותים אלו, ותגבה עבורם תשלום על בסיס חוזה.

עוד קבע בית המשפט, כי אין הכרח שהמשתכנים יהיו חברים באגודה הקהילתית, על מנת שזו
תוכל לגבות מהם תמורה עבור שירותים קהילתיים שהיא מעניקה.

בדיון בתיק בגלגולו בבית המשפט המחוזי, קבע בית המשפט המחוזי כי האגודה יכולה להפריד בין השירותים השונים שהיא מעניקה (גינון, תרבות, בריכה וכיוצ"ב) ולגבות בעבור כל אחד משירותים אלו תשלום נפרד בהתבסס על צריכה בפועל. בית המשפט העליון דחה את עמדת בית המשפט המחוזי בעניין. בית המשפט העליון קבע, כי **גביית כל תשלום בנפרד חותרת תחת אורחות החיים בישוב**. בית המשפט העליון מזהה את מטרת הישוב לקדם גיבוש מרקם קהילתי, ותומך בעמדה לפיה יש מקום לתמוך בשימור צביונו של הישוב המתאפיין בלכידות חברתית ותרבותית. בית המשפט העליון סבור **שגביית תמורה עבור כלל השירותים, ללא הפרדה בין שירות לשירות, יש בה כדי לסייע בשימור צביונו זה של הישוב**.

בית המשפט העליון קובע, כי **נכונותם של המשתכנים להשתלב בקהילה ולשלם עבור שירותים הניתנים בה עמדה, בין היתר, בבסיס המלצת ועדת הקבלה לקבלם לישוב, בהיותה חלק מהתאמתם לחיי הקהילה**. בכך, היוותה חלק מהבסיס להתקשרות החוזית בין המשתכנים לבין האגודה. התקשרות זו, כך קבע בית המשפט, **ממשיכה לעמוד גם אם חברותם של המשתכנים באגודה הקהילתית פקעה**.

לעניין החברות באגודה הקהילתית, קבע בית המשפט העליון, כי **לא ניתן לחייב משתכנים להתקבל לחברות באגודה הקהילתית כתנאי לרכישת מגרש בישוב על ידם, כי לא ניתן לחייבם להמשיך ולהיות חברי האגודה, וכן כי לא ניתן לחייבם למכור את ביתם בישוב רק למי שהתקבל לחברות בישוב**.

נוסיף, כי לאור פסק הדין, אשר קובע חובת תשלום שווה על חברי אגודה ועל תושבים שאינם חברי האגודה, יש עדיפות בחברות באגודה. תושבים שאינם חברים באגודה חייבים בתשלום, אולם אינם יכולים להשתתף בתהליכי קבלת החלטות באגודה, ואין להם השפעה על אופן הוצאת הכספים. חברים, לעומת זאת, אמנם משלמים, אולם יכולים להשפיע על אופן השימוש בכספי האגודה בדרך של הצבעה באסיפה, ובדרך של השתתפות במוסדות ניהול האגודה.

ע"א 2853/16, ע"א 2890/16-1-03-12568 משעלי ואח' נגד מתיישבי שריד אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ (בית המשפט העליון).

עוה"ד ענבל זוסמן מתמחה בדיני אגודות שיתופיות ומלווה אגודות להתיישבות קהילתית וועדים מקומיים.

האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.