

שמרית גיגי	ענת סער	חגי שבתאי
איציק רביב	לירון רז	אריה שפירא
מיכל בוסל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
סמדר גל	ענבל זוסמן	אלון וילנר
ליאור ברוכים	יוני אייזן	אופיר לוי
לירז גונן-אללוף	כרמל מיכאלי	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורני דין

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

24.12.17

חוזר משרד 28/17 (אגודות שיתופיות, מקרקעי ישראל): החבר חרג- האגודה נתבעת

במקרים שבהם מתבצע "שימוש חורג" של חבר אגודה, ללא כל הסדרה מול הרשויות, וזאת על אף התראות מצד רמ"י, מוגשת בדרך כלל תביעה של רמ"י כנגד חבר האגודה וכן כנגד האגודה עצמה.

התביעה כנגד האגודה נעשית בשל היותה של האגודה "בעל הזכויות" הרשמי של כל שטחי המשבצת, וזאת על אף שהשימוש עצמו לא נעשה ע"י האגודה ולרוב ללא הסכמת האגודה ואף בניגוד לעמדתה.

מדובר באותם מקרים, שבהם קיימת התקשרות חוזית בין האגודה לבין רמ"י בגין שטחי המשבצת, בין אם בחוזה חכירה לדורות ובין אם בחוזה שכירות המתחדש מעת לעת, כאשר חברי האגודה הינם במעמד של "ברי רשות" של האגודה, ואין חוזה ישיר בין חבר האגודה לרמ"י.

רמ"י טוענת בתביעות הנ"ל כי לאגודה קיימת אחריות על כל הנעשה בתחומי המשבצת, הגם שהמעשים נעשים ע"י חברי האגודה ולא ע"י האגודה עצמה.

עד לאחרונה, התביעות הנ"ל היו מסתיימות בהליך של פשרה בין האגודה לרמ"י וזאת באמצעות הצהרה של האגודה כי השימוש הנעשה ע"י חבר האגודה הינו שלא על דעת האגודה וללא כל אישור ממנה וכי האגודה מתחייבת לכבד כל פסק דין וכל סעד שינתן על ידי בית המשפט ובלבד שפסק דין לא יגרע מזכויות האגודה במשבצת.

לאחר מכן, היה מתמשך ההליך ישירות בין רמ"י לבין חבר האגודה, כאשר האגודה אינה צד להליך, ומתחייבת כאמור לכבד כל פסק דין שינתן בסופו של ההליך.

אולם, לאחרונה, אנו חשים כי קיים שינוי בגישה זו של רמ"י. במספר לא קטן של תביעות כנגד מושבים המיוצגים ע"י משרדנו, מסרבת רמ"י לסיים את ההתדיינות בינה לבין האגודה באמצעות הפשרה המתוארת לעיל, ודורשת למצות את ההליך המשפטי גם כנגד האגודה עצמה עד תומו.

מצב זה אינו מתקבל על הדעת, שכן רמ"י דורשת מהאגודה להפסיק את השימוש ואף לשלם לרמ"י דמי שימוש, וכל זאת בהתייחס לשימוש שנעשה ע"י חבר האגודה, ללא כל אישור מהאגודה וללא יכולת שליטה של האגודה על הנעשה, וכמובן מבלי שהאגודה מקבלת כל טובת הנאה מהשימוש הנעשה ע"י אותו חבר אגודה.

יתירה מזאת, בדרישות אילו של רמ"י, מבקשת רמ"י להטיל על האגודות את מלאכת הפיקוח על הנעשה בשטחי המשבצת, כאשר לאגודות אין את המשאבים והכלים לפקח על החריגות הנעשות, וזאת בניגוד לרמ"י אשר בה קיימת חטיבת השמירה, הכוללת פקחים, אשר זהו בדיוק תפקידם.

מעניין לראות כיצד בתי המשפט יכריעו במקרים מעין אילו, אולם חשוב להדגיש כבר כעת, כי על האגודות לבחון מחדש את כלל השימושים הנעשים בשטחי המשבצת, ולהתכונן מראש באמצעים משפטיים למקרים בהם יכול ויינקטו כנגדן הליכים משפטיים מצד רמ"י הן לעצם הפסקת השימוש והן לתשלום כספים בגין אותו השימוש.

עו"ד אריה שפירא, שותף במשרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא מתמחה בליטיגציה (הופעות בבתי משפט) ובמשפט מסחרי