



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

17.1.2021

## חוזר משרד 2/2021 (אגודות שיתופיות): המגרש של השכנים גדול יותר - חובת שוויון מגרשים

### בשיוך?

האם מושב שיתופי או קיבוץ מחויבים לחלוקה של מגרשים שווים בגודלם בין חברים בעת שיוך בתים?

סוגיה זו עלתה, בין היתר בתביעה שנדונה לאחרונה בפני עו"ד דנה ביאלר, ממשרד רשם האגודות השיתופיות (אשר בימים אלו פרשה לשמש כרשמת בית משפט) של זוג חברי אגודת מושב שיתופי כנגד אגודת המושב. נציין כי ככלל, מבחינת הליכי שיוך הבתים, מושב שיתופי מתנהל באופן דומה לקיבוץ. התובעים דרשו, בין היתר, הקצאה שווה או, לחילופין, פיצוי בשיעור ההפרש שבין שווי מגרש מוגדל לזה שהוקצה להם בפועל.

בקיבוץ ובמושב שיתופי, שיוך דירות נעשה גם ביחס לבתים בנויים המצויים על גבי מגרשים קיימים. לעיתים קרובות, מדובר בבניה ותיקה שלא לקחה אפשרות שבעתיד הבתים והקרקע שעליהם ישוּכו לחברי האגודה. לכן, יש שוני, ולעיתים שוני גדול, בין המגרשים המשוּיכים ובין הבתים הבנויים עליהם.

קיבוצים ומושבים שיתופיים שונים בחרו לשמור על השוויון בין החברים, למרות השוני בנכסים המשוּיכים, בדרך של מנגנון איזון בין החברים. האגודה קבעה "תקן" לבית ואו למגרש. חברים שהשווי השמאי של הנכס ששוּיך להם גבוה מערך התקן משלמים את ההפרש לקופה משותפת, וחברים שהשווי השמאי של הנכס ששוּיך להם נמוך מערך התקן יקבלו את ההפרש מהקופה המשותפת.

רוב הקיבוצים והמושבים השיתופיים ערכו איזון לגבי שווי המבונה, אבל רק חלק קטן יותר ערכו איזון בנוגע לשווי המגרש עצמו. זאת מכיוון שעל מגרש שערך גדול יותר ממילא ישלמו החברים סכום גבוה יותר לרמ"י, כך שהאיזון על דרך ההתחשבות מול גורם חיצוני.

הבוררת דחתה את הטענה בדבר החובה להגדיל את המגרש מכוח עקרון השוויון, וקבעה כי לשם כך קיימים מנגנוני איזון כספיים בין החברים:

"אין בין עקרון השוויון לבין תביעת החברים בענייננו ולא כלום. קיימים הבדלים מהותיים בין המגרשים ובין הבתים שהוקצו לחברי האגודה, אך הכלי להתגבר על כך מצוי בטבלאות האיזון שבהחלטת השיוך. זהו המצב הנוהג גם באגודות אחרות שמשייכות את בתי החברים לחברים, ואשר גם בהן הפער בין הנכסים המשוּיכים קיים כמצב נתון".

בקביעתה, אישררה הבוררת את הפתרון שמצאו מרבית הקיבוצים והמושבים השיתופיים לשמירה על שוויון בין החברים במסגרת הליך שיוך הדירות.

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

מאת עו"ד גלי פלד, אשר ייצגה את המושב השיתופי ועו"ד ענבל זוסמן העוסקת בהליכי שיוך באגודות שיתופיות.