



הליך שיוך דירות בקיבוץ דגניה א' –

האם ביטולו אפשרי ומה המשמעויות וההשלכות הצפויות מכך ?

רקע עובדתי נוגע

- ◀ קיבוץ דגניה אימץ ב- 3.9.2005 את החלטה 751 בדבר שיוך דירות לחברי הקיבוץ.
- ◀ החלטת שיוך הדירות - חלק ממודל שינוי אורחות חיים כולל ("מודל דגניה"), הכולל:
 - החלטה על מעבר למודל התפרנסות חדש ("רשת ביטחון"); העברת אחריות להתפרנסות לחבר, יצירת זיקה ישירה בין הכנסות החבר לתקציבו והגדרה מחדש של עקרונות הערבות ההדדית;
 - ביצוע הליך שיוך דירות המגורים לחברי הקיבוץ;
 - שיוך הנכסים הפיננסיים בקיבוץ וחלוקת רווחים לחברים.
- ◀ בהמשך - קבלת מספר החלטות משמעותיות בקשר לקידום הליך השיוך (מינוי שמאי; תקנון מפורט לשיוך; עקרונות לתכנון; הסדרי איזון).
- ◀ ההחלטות שהתקבלו עד כה – מעידות כולן על בחירה בהליך של שיוך קנייני ויוצאות מנקודת הנחה שסיומו של התהליך יהיה בשיוך קנייני של דירות מגורים.
- ◀ אישור תכנית קליטה - מותאמת לשינויים המשמעותיים שחלו באורחות החיים בקיבוץ. מטילה את האחריות לבניית הבית על החבר.

על רקע האמור - האם ניתן לבטל את הליך השיוך ?

◀ הסתמכות החברים על החלטות הקיבוץ והתנהלותו -

- אישור מודל דגניה ברוב הנדרש הסתמך על קיומם ומימושם של כל עקרונות החלטה ושיוך הדירות שנכלל במודל דגניה היה חלק ממערך משולב ומאוזן של שינויים מהותיים באורחות חיים.
- ◀ **התוצאה** – סל שינויים משולב שנשען על שתי רגליים (התפרנסות ושיוך) שקיומו מותנה בקיומם של שתי הרגליים – הן היתרונות לחברים הצעירים והן לחברים הוותיקים.
- ביטול אחת הרגליים = קיפוח ופגיעה בלתי מידתית באותם חברים שתמכו במודל בהתבסס על מכלול העקרונות שנכללו בו.
- בעשור שחלף מאז הסתמכו החברים על קיומו של שיוך בכל הקשור להתנהלותם בקשר לדירות המגורים, שיפוצם, השקעת כספים בקשר לדירה והיותה חלק מסל הביטוח של החברים לעתיד לבוא.
- חברים חדשים נקלטים על בסיס מודל ההתפרנסות החדש והאחריות למימון בניית בית המגורים מוטלת עליהם.
- בנוסף, כל אחת מההחלטות המהותיות שהתקבלו בקשר לשיוך = אבן בניין נוספת וחשובה של תהליך שסופו שיוך קנייני של הדירה לחברים.

◀ **התוצאה**

- פרקטית החזרת הגלגל בלתי אפשרית. משפטית - ספק רב האם רשאי הקיבוץ להשיב את הגלגל לאחור לגבי מרכיב מהותי אחד בלבד מיסודות השינוי.
- התנהלות הקיבוץ וחבריו במשך עשור שנים וההסתמכות = מחסום משפטי בפני האפשרות של הקיבוץ לבטל את החלטתו לבצע שיוך קנייני של הדירות לחבריו ובפרט כשהדבר מהווה ביטול של מרכיב אחד בהחלטה משולבת ומאזנת שהתקבלה ברוב הנדרש בהסתמך על קיומם של כלל המרכיבים בה.

פסק דין בקשיצקי נ' קיבוץ משמרות:

"חזרה לאורח החיים הישן, לא נראית לי אפשרית במצב זה, כאשר חברי המשק בנו את חייהם על פי המודל החדש. נראה שאף המחוקק ואף התנועה הקיבוצית לא ראו אפשרות של חזרה למודל הישן של חיי הקיבוץ בקיבוץ שעבר כבר את הליך ההפרטה, בחלקו ואו במלואו, ואף לא ידוע לי ולו גם על מקרה אחד של החזרה הגלגל אחורנית."

פסק דין שמואל אלף נ' קיבוץ איילת השחר:

"מדובר במצב בו "נוצרה מציאות חדשה, ודומה כי אין עוד אפשרות להסיגה לאחור כאילו לא קרה דבר מאז" (ענין סולל בונה, שם). שיקולים אלה, ובהם החשש מפגיעה בצדדים שלישיים שהסתמכו על ההחלטות ופעלו על-פיהן, הופכים את תוצאת בטלותן מעיקרא של ההחלטות לסעד בלתי-מידתי בהתחשב

ניסיון לבטל רק את נדבך שיוך הדירות ← טענת קיפוח ופגיעה בלתי סבירה ובלתי מידתית בזכויות מוקנות של יורשי חברים שנפטרו, בחברים ותיקים ובחברים אחרים שיתנגדו למהלך ויטענו להסתמכות ארוכת שנים של מימוש מודל דגניה תוך התעלמות מסדרת החלטות שכולן מובילות במובהק לשיוך דירות קנייני.

← הזכות שהוקנתה לחברים בהחלטות שהתקבלו בראי הפסיקה והוראות הדין

- בתי המשפט נתנו משמעות ומשקל לתהליכים שבמסגרתם התקבלו החלטות מהותיות הנוגעות לשיוך דירות גם לפני שהללו הושלמו (רתם נ' קיבוץ שדות ים, לוי נ' קיבוץ נאות מרדכי)

- לזכות שהקנו החלטות השיוך לחברים מעמד מיוחד גם טרם השלמת השיוך = זכות מעין קניינית המוכרת בדין הישראלי כזכות שבייחוד, אשר מייצרת ציפייה מצד מקבל הזכות להשתכללותה בעתיד:

"...התחייבות להקנות נכס חדלה מלהיות התחייבות אובליגטורית גרידא. היא התחייבות אובליגטורית המצמיחה זכות מעין קניינית..." (צימבלר 59, ע"א 1559/99 פד"י נז(5) 49). כלומר זכות שבייחוד שמקורה בדין הישראלי. כזו היא אם כן הזכות אשר עמדה למנוחה בעת פטירתה ואותה ירשו התובעים, כפי שהיא, כולל הציפיות לרישומה בעתיד בהתמלא התנאים."

מכלול ההחלטות והפעולות שנעשו במסגרת תהליך שיוך הדירות משליך על עומק ההתחייבות לסיום המהלך. ככל שהתהליך נמצא בשלבים מתקדמים ומובהקים יותר וקיימות החלטות מפורשות של הקיבוץ – כפי המצב בדגניה - הנטייה הברורה תהיה לראות בכך התחייבות לסיימו.

- התוצאה ← לחברים (ולגבי חברים שנפטרו - ליורשיהם שירשו זכות זו) נוצרה ציפייה לגיטימית המגיעה לכלל זכות משפטית שהליך שיוך דירת המגורים להם יתממש.

החברים הסתמכו על ההחלטות ושינו מצבם לרעה באופן ממשי וקונקרטי בהסתמך עליהן, בין היתר, על-ידי ויתור על הזכות לקבל מהקיבוץ, בעין, את כל צרכי המחיה של החבר, הסכמתם שחברים יקבלו את עיקר הכנסתם לרשותם, ביצוע השקעות בשיפוץ הדירות, הסדרת ענייני הירושה של החבר ועוד.

מכאן ← גם מטעם זה יש בסיס משפטי מוצק לטענה שתישמע לפיה לא ניתן לבטל החלטות השיוך הקנייני ויש להשלימו, קל וחומר שלא ניתן לבטלו ולהותיר את מודל ההתפרנסות על כנו.

- המרת השיוך הקנייני בפיידיון כספי בעת פטירה או עזיבה אינה חלופה בת השוואה או כזו היכולה "לרפא" את הפגיעה או להכשיר את ביטול הזכות.

ההטבה הכספית הגלומה בשיוך דירה קנייני (כולל ההטבה הגלומה בעלות הקרקע לעומת שוויה שהחלטות השיוך הקנייני מקנות), כמו-גם הזכות המהותית להעביר את הדירה על השיפורים שבוצעו בה ליורש עולה לאין שיעור על הזכות שתתקבל מפיידיון כספי.

ההשלכות הצפויות מביטול הליך השיוך הקנייני

← חשיפה לתביעות בהיקפים משמעותיים ביותר מצד זכאי שיוך

- טענה לזכאות לפיצוי כספי בגובה הפרש בין שיעור הפיידיון שייקבע לבין שווי השוק של הדירה כולל מרכיב הקרקע.

• בית המשפט (לוי נ' נאות מרדכי ואמיר נ' קיבוץ נאות מרדכי) - המרת זכויותיו של זכאי לשיוך בזכות כלכלית, צריכה להיעשות תוך התחשבות בשלב בו מצוי תהליך שיוך הדירות (ובקיבוץ דגניה מדובר על שלב מתקדם) ובערך הריאלי של הזכויות.

”לא ניתן להתעלם, בעת קביעת שווי המבנה, מעצם הזכות לקבלת חוזה חכירה עם המינהל ובתנאי ההיוון המיוחדים כפי שיקבעו על ידי המינהל... אין מקום להתעלם מן הזכויות הכרוכות סביב שווי המבנה עצמו, ברור כי ההנחיות שיינתנו לצורך ביצוע שמאות זו אינם יכולים שלא להביא במנין שיקוליהם את מכלול הזכויות הכרוכות במבנה, במובן הציפיות של מי אשר אמור להיות מופנה לקבלת זכות חכירה יחד עם קבלת שווי המבנה.”

• על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל: קיבוץ שהחליט לא לעשות שיוך אינו רשאי לגבות כספים עבור דירת המגורים מנקלטים חדשים ולבטח לא עבור הקרקע ← אין לקיבוץ מקור לממן את הדרישות הכספיות ואינו יכול להסתמך על נקלטים חדשים שיממנו חלק מכספים אלה.

◀ **ביטול החלטת השיוך משמעו, הלכה למעשה, עצירה מוחלטת של אפשרות הבנייה בקיבוץ –**

• מתכונת קליטה נוכחית – החבר מממן את בניית ביתו ומשקיע סכומים נכבדים.

• עמדת רמ"י = בניית בית מגורים על-ידי חבר חדש או במימונו (לרבות מתן הלוואה לקיבוץ) יוצרת שיוך דה-פקטו, ולכן חייבת להיעשות רק על בסיס החלטת שיוך קנייני של הקיבוץ. היכן שלא מומשה החלטת שיוך קנייני או ניתנה התחייבות חד משמעית לביצועו – בנייה כאמור היא אסורה.

• גם חברים ותיקים המעוניינים לשפץ את דירתם או לעבור למגרש מגורים אחר ולבנות בו את ביתם לא יהיו רשאים לעשות זאת מכספם.

• לקיבוץ אין מקורות מימון עצמיים לבנייה לאור מודל ההתפרנסות.

• **התוצאה ← עצירת הבניה בקיבוץ!** בניגוד מוחלט להחלטות הקיבוץ ולרצון הקיבוץ וחבריו.

◀ **ביטול החלטת השיוך = ויתור על הטבה כלכלית בהיקף משמעותי מהמדינה = פעולה ללא היגיון כלכלי ועסקי**

• החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לשיוך קנייני מעניקות לקיבוץ וחבריו הטבה כלכלית בהיקף משמעותי - הקרקע לחברים הזכאים וכן לנקלטים חדשים במגבלות החלטות רמ"י ניתנת בהנחה משמעותית.

• וויתור על יישום ההחלטה זוהי פעולה ללא כל היגיון כלכלי ועסקי.

• גם מטעם זה כשלעצמו עשויה ההחלטה להיפסל בהיעדר נימוקים משכנעים, סבירים ורלוונטיים.

◀ **ביטול השיוך כעת וביצוע שיוך בעתיד יקים אז טענות ליורשי חברים שנפטרו**

• במקרה בו הקיבוץ מוותר על פעולת השיוך במועד זה אך בעתיד יחליט חזרה על ביצוע שיוך קנייני - עשויה לקום טענה כבדת משקל ליורשי חברי קיבוץ שהיו זכאים לפי החלטת מודל דגניה ולא בוצע להם שיוך.

• **התוצאה ← הקניית זכויות שיוך או זכויות כלכליות נוספות לטוענים שעלולות להכניס את הקיבוץ למערבולת משפטית וכלכלית שיהיה לו קשה מאוד להתמודד איתה.**

סיכום

בראי כל האמור והנסיבות הרלוונטיות לקיבוץ דגניה ולהתנהלותו בעשור האחרון – לדעתנו ביטול החלטות השיוך הקנייני אינו אפשרי משפטית, אינו מעשי וגם נטול הגיון כלכלי. גם אם נניח לצורך הדיון שתימצא לו תמיכה בקרב רוב מכריע של חברי הקיבוץ ויינתן לו תוקף פורמלי, הרי שתוצאותיו להמשך דרכו וקיומו של הקיבוץ הן קשות ומאיימות על עתידו וגם הן כשלעצמן משמיטות את הקרקע תחת כל היגיון שיעמוד ביסוד החלטה שכזו.

המלצתנו ← להמשיך ביישום ומימוש החלטות שיוך הדירות הקיימות תוך בחירת חלופת השיוך הקנייני המתאימה לקיבוץ מתוך החלטות מועצת מקרקעי ישראל הקיימות.