

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*
ענבל זוסמן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

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

8.1.12

חוזר משרד 1/12 : ההרחבות הקהילתיות: הקרב על הכיס

פסק דין חשוב נוסף בנוגע לזכויות תושבים בהרחבה בקשר לחברותם באגודה להתיישבות קהילתית. בחוזר 23/11 סקרנו פסק דין שקבע כי לא ניתן לחייב מתיישבים להיות חברים באגודה להתיישבות קהילתית. פסק דין חדש שניתן בימים אלה מתייחס לשאלה הכספית בהרחבה: מהי ההתחשבות הכספית שבין התושבים בהרחבה לקיבוץ והאגודה להתיישבות קהילתית לאחר הפרישה מהאגודה.

ואלו עיקרי העובדות:

בשנת 2006 יזם אחד מקיבוצי הצפון הקמת הרחבה קהילתית על קרקע שמסר הקיבוץ למינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) מתוך השטחים המוכרכים לו ("משבצת"). ההרחבה הקהילתית הוקמה על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 959 (הוחלפה בשנת 2099 בהחלטה 1180).

על מנת להסדיר את החיים המשותפים בישוב בו חיים חברי קיבוץ ותושבים שאינם חברי קיבוץ, הוקמה אגודה שיתופית חקלאית להתיישבות קהילתית בע"מ ומטרותיה: הקמת מסגרת ארגונית, חברתית ומתן שירותים קהילתיים ביישוב, ארגון התיישבות של חברי האגודה בתחום היישוב וביצוע פעולות ותפקידים ושירותים קהילתיים (להלן: "האגודה הקהילתית").

המתיישבים אשר נקלטו על ידי הקיבוץ הצטרפו לאגודה הקהילתית וחתמו על הסכם עם הקיבוץ.

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

בנוסף, ההרחבה הקהילתית אוכלסה רק על ידי מי ש"הומלץ" על ידי הקיבוץ להבדיל משיווק ישיר של המינהל במכרז פומבי לציבור הרחב, וזאת על פי ועדת קבלה של הקיבוץ המחליטה על מומלצי הקיבוץ למינהל בהתאם לקריטריונים וביניהם התאמת המועמדים לחיי קהילה. יצוין כי אישור הקיבוץ נדרש גם בכל מקרה של העברת זכויות.

ותנה, לאחר שסיימו המשתכנים לבנות את ביתם ועברו להתגורר בפועל בהרחבה הקהילתית, סירבו עשרה מתדיישים לשלם את תשלומי מסי החבר ואת מיסי האגודה כפי שהתחייבו בהסכם עליו הם חתומים ומתוקף הוראות תקנון האגודה הקהילתית, והודיעו על הפסקת חברותם באגודה הקהילתית.

בתיק שהובא בפני בורר שמונה על ידי רשם האגודות השיתופיות נדונו סוגיות שונות.

מצד אחד, האגודה הקהילתית והקיבוץ טענו כי יש לחייב את המתדיישים בתשלום מיסי החבר ומיסי האגודה הקהילתית כמתחייב מההסכמים עליהם הם חתומים, מתוקף הוראות תקנון האגודה הקהילתית ומכח דיני עשיית עושר ולא במשפט ומשמקבלים החברים שירותים קהילתיים רבים על ידי האגודה.

מצד שני, המתדיישים טענו כי האגודה הקהילתית והקיבוץ מנצלים לרעה את הוראות ההסכמים; כי המדובר בהתנהלות בלתי חוקית של הקיבוץ במספר כובעים ובגביית כספים בלתי חוקית שהיא בבחינת "כפל מס"; כי הוחתמו על ההסכם ועל ההצטרפות לאגודה הקהילתית בחוסר תום לב וכי ישנם פגמים בכריתת הסכמי ההצטרפות לאגודה הקהילתית; כי הוראות ההסכמים פוגעות בזכויות יסוד של המתדיישים לקניינם ו/או כי הן תניות מקפחות בחוזה אחיד ודין להתבטל; כי זכותם להפסיק את חברותם באגודה הקהילתית ושלא לשלם מיסיה; כי שירותי האגודה הקהילתית אמורים להיות וולונטריים ועליהם להיות נתונים לשיקול דעתו של מקבל השירותים לפי רצונו אם לקבלם אם לאו.

וכך הכריע הבורר בסכסוך:

1. הבורר קיבל את תביעת הקיבוץ והאגודה הקהילתית במלואה וקבע כי המשתכנים חייבים לשלם לאגודה הקהילתית את מיסיה, כפי שהם ייקבעו מעת לעת על ידי מוסדות האגודה הקהילתית, וזאת כל עוד הם מתגוררים בהרחבה הקהילתית ו/או כל עוד הם בעלי זכויות בבית בהרחבה הקהילתית.

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

2. הבורר הבהיר מהן הרשויות המצויות והקיימות באופן נפוץ במסגרת ההרחבות במושב ובקיבוצים בכלל וביישוב נשוא הסכסוך בפרט: שלוש רשויות נפרדות – אגודה קהילתית, אגודה חקלאית וועד מקומי. וכל אחת מהן מוסמכת לקבוע תשלום מיסים.
3. הבורר קבע כי אין פגם ב"זהות ועדים", וכי ועד אגודה יכול שיכהן בתפקידו ב"שני כובעים" – הן כועד מקומי כלפי המועצה האזורית והן כועד הנהלה של האגודה השיתופית של אותו יישוב. וזאת כשני גופים נפרדים לגמרי.
4. הבורר הבחין בין מס האגודה הקהילתית לבין מס הועד המקומי וקבע כי מס הועד המקומי מתאפיין בשירותים של שמירה, ביטחון, תברואה, חצר, נוי, תאורה, בית עלמין, בית כנסת וכדומה. והוא נגבה בהתאם להוראות כל דין. לעומתו, מס האגודה הקהילתית הוא תשלום וולונטארי, פונקציה של התקשרות בין חבר לאגודה על בסיס התקנון, המהווה חובה והיוצר את הקשר בין זכויות הקניין לנכס לבין החברות באגודה, והוא משולם בגין שירותים אותם החליטה האגודה הקהילתית לספק לתושבים.
5. הבורר דחה את טענת המשתכנים לפיה חתימתם על ההסכם עם הקיבוץ ועל כתבי ההצטרפות לאגודה הקהילתית פגומה ונעשתה תחת אילוץ וכפייה, ושלא מתוך רצון חופשי, כעירוניים שאינם בקיאים בהתנהלות ישובים קהילתיים; וקבע כי המדובר בטענה בלתי סבירה על פניה. הבורר קבע כי אדם העומד לקבל החלטות מהותיות וכה גורליות לשינוי אורח חייו והעומד בפני כניסה למסגרת של הרחבה קהילתית בקיבוץ, לרבות בניית בית בהרחבה קהילתית, חזקה עליו כי הוא בירר ואף קיבל הסבר מפורט בטרם יצטרף לפרויקט מסוג זה וכי חתם מרצונו החופשי.
6. הבורר קבע כי יש לאפשר לחבר לצאת מחברות באגודה הקהילתית, וזאת לאחר ששילם את כל חובותיו, אך יהיה מחויב להמשיך ולשלם לאגודה את התשלומים שנקבעו מעת לעת על ידי האגודה כמיסי אגודה. יחד עם זאת, התושב לא יהיה חייב בתשלום דמי חבר לאגודה, כספים המשמשים להשקעות ולהון האגודה.
7. הבורר קבע כי במקרה של היישוב נשוא הסכסוך הרי שהצדדים צפו והסדירו מראש את מערכת היחסים במקרה של הפסקת חברות באגודה בהסכמים, והסכמים אלו מחייבים אותם. הבורר ציין כי במידה ולא היו הסכמים מסדירים נושא הפסקת חברות באגודה, אזי צריך לערוך הסכם המסדיר את המשך היחסים בין הצדדים.

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

8. הבורר קבע כי חבר אגודה קהילתית שהפסיק את חברותו באגודה הקהילתית עדיין יהיה כפוף להוראות ותקנות מינהל מקרקעי ישראל לרבות במקרה של העברת זכויות לאחרים, ויהיה עליו לקבל את אישור האגודה הקהילתית לכך.

9. לבקשת המשתכנים, הבורר ביטל סעיף מקפח בכתב ההצטרפות ולפיו המתיישבים מתחייבים לפנות את ביתם ביישוב בתוך 90 יום ממועד ביטול מערכת ההסכמים או ממועד ביטול הסכם כלשהו או מהמועד בו יצאו או הוצאו מהאגודה, לפי המוקדם ביניהם" ועוד ביטל הוראה הקובעת כי המתיישבים ישלמו לאגודה סכום כספי לכל יום איחור בפינוי.

10. לגבי זוג משתכנים אשר לא חתמו על ההסכם עם הקיבוץ ועל כתב הצטרפות לאגודה הקהילתית נקבע – וזאת לאור העובדה כי הזוג פעל בהתאם להסכם עם הקיבוץ ולרבות לרישום המגרש על שמו במינהל מקרקעי ישראל ולבניית הבית, כי היישוב המליץ על הזוג בפני המינהל ובשל המלצה זו בלבד נתאפשר רישום זכויות המגרש על שמם במינהל, כי הזוג שילם בעבר לאגודה הקהילתית את מיסי האגודה הקהילתית, כי אחד מבני הזוג שימש בעבר כחבר ועד הנהלת האגודה הקהילתית, כי הערותיהם למסמכים אינן משיגות לעניין הצטרפות לחברות באגודה – כי השתכללה הסכמה וגמירות דעת מצידם להצטרף כתברים באגודה הקהילתית והם מחויבים מתוקף התקנון לתשלום מיסי האגודה.

עוה"ד אלון וילנר וענת סער ממשרד חגי שבתאי, שפירא המתמחים בסוגיות של הרחבה קהילתית, ייצגו את הקיבוץ ואת האגודה הקהילתית בתיק.

Deskxp1\COMITAPP\commitdocs\534\00025\G26760-V001.doc\