

שמרית גיגי	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יואב אינגבר	לירון רז	אריה שפירא
משה עוזיאל	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
דר' נדב דגן	ענבל זוסמן	גלי פלד
סמדר גל	כרמל מיכאלי	אלון וילנר
לירז גונן-אללוף	יוני אייזן	אופיר לוי
		שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

חוזר 8/22 (קיבוצים, מקרקעי ישראל) – הקצאת מגרש שני לחברים גרושים

המונח "המועד הקובע" מציין תאריך, שמקבע זכויות חברים ותיקים במסגרת הליך שיוך הדירות בקיבוץ ובמושב השיתופי. מי שהיו חברים במועד הקובע, נחשבים ל"חברים ותיקים" שנהנים מהטבות ניכרות במסגרת הליך שיוך הדירות מול רמ"י.

בקיבוצים אשר קיבלו החלטה על שיוך לפי החלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל יש מועד קובע שונה בין קיבוץ לקיבוץ, בהתאם לתאריך שבו קיבל כל קיבוץ את ההחלטה על שיוך דירות, ואילו בקיבוצים שקיבלו החלטה על שיוך לפי אחת מהחלטות השיוך האפשריות האחרות, המועד הקובע הוא אחיד לכולם: יום 27.3.2007.

הזכאות לשיוך מגרש או יחידת דיור (להלן: "בית") במסגרת הליך שיוך הדירות הינה למשפחת חברים, ולא לכל חבר יחיד בנפרד. זאת אומרת, שזוג חברים המתנהלים כיחידה משפחתית אחת, בין אם הם רשומים כנשואים ובין אם לאו, זכאים יחדיו לבית אחד. הבחינה האם מדובר בהתנהלות במסגרת יחידה משפחתית אחת, נעשית ביחס למועד הקובע. ז"א שני חברים, שהיוו יחידה משפחתית אחת במועד הקובע, זכאים יחדיו לשיוך של בית אחד, גם אם התגרשו לאחר המועד הקובע.

במצב דברים זה קרה, שבמסגרת גירושים אחד מהחברים העביר את זכויותיו בשיוך דירות לחבר השני, ובכך איבד את המדור שלו בקיבוץ.

מנגד, אחת מהחובות הבסיסיות של חבר קיבוץ היא קביעת מגורי קבע בקיבוץ. במקרה בו אין בתים פנויים להשכרה בקיבוץ, הליך הגירושים עלול להביא למצב שבו אין ברירה אלא להפקיע את חברותו של החבר שהעביר את זכויותיו במסגרת גירושים (דהיינו: להוציא מחברות את אותו הגרוש/ה). פתרון אפשרי לכך הוא הקצאה של בית נוסף לחבר הגרוש שהעביר את זכויותיו בבית אגב גירושים.

בחודש מאי 2020 החליטה הנהלת רשות מקרקעי ישראל שחבר שכבר קיבל הקצאה ראשונה של בית במסגרת הליך שיוך דירות מול רמ"י, לא יוכל לקבל בית נוסף בהקצאה ראשונה, אלא אם הוא מכר את ביתו בקיבוץ, עזב את הקיבוץ, התקבל לחברות בקיבוץ אחר, וקיבל הקצאה של בית בקיבוץ החדש, מחוץ לחלקת המגורים המוטבת. לכאורה, החלטה זו סתמה את הגולל על האפשרות להקצות מגרש נוסף באותו קיבוץ, לחבר שכבר ביצע עסקת שיוך מול רמ"י, והעביר את זכויותיו בבית ששויך במסגרת גירושים.

יחד עם זאת, במסגרת נוהל רמ"י העוסק בשיוך דירות לפי סימן ד' לפרק 8.4 (ידוע כ"חלופת השיוך הקניינית") רמ"י עוסקת בשאלה כיצד להתייחס לחברים שהתגרשו אחרי המועד הקובע, אבל לפני ביצוע עסקת שיוך מול רמ"י בפועל. במקרה זה, רמ"י מאפשרת לכל קיבוץ להחליט בעצמו, האם לאפשר לכל אחד משני החברים שהתגרשו לקבל מגרש בנפרד. במקרה שהקיבוץ יחליט בחיוב, אחד מהחברים שהתגרשו יחשב לחבר ותיק לעניין הטבות בשיוך מול רמ"י, והשני יחשב כחבר חדש. רמ"י מותירה לשיקול דעת הקיבוץ האם להקצות לחבר שירכוש מגרש בתנאי חבר חדש, מגרש שנמצא בתוך חלקת המגורים המוטבת וזכאי להנחה, או מגרש שנמצא מחוץ לחלקת המגורים המוטבת, ולכן אינו זכאי להנחה (למעט הנחת איזור עדיפות לאומית).

אנו סבורים, שאין הבדל מהותי בשאלה האם החברים התגרשו לפני עסקת שיוך עם רמ"י או אחרי עסקת שיוך עם רמ"י, ויש ליישם את האמור בנוהל לגבי גרושים, גם בכל הנוגע לגרושים שהתגרשו אחרי ביצוע עסקת שיוך מול רמ"י בפועל. זאת מכיוון, שהצורך הבסיסי לאפשר לחבר הקיבוץ, במידת האפשר בניסיונות הקיבוץ הספציפי, להמשיך ולהתגורר בקיבוץ על מנת שיוכל להמשיך להיות חבר הקיבוץ, חל בשני המקרים, ומכיוון שמבחינת ההתחשבות הפנימית בקיבוץ וההתחשבות אל מול רמ"י, התוצאה הסופית היא אותה תוצאה בין אם המהלך נעשה לפני השלמת עסקת שיוך דירות מול רמ"י או אחריה.

חשוב להדגיש, שבמסגרת הדיון הקיבוצי הפנימי בשאלה האם לאפשר לבני זוג שהתגרשו אחרי המועד הקובע לשייך שני מגרשים, יש שיקולים שונים שכדאי לקחת בחשבון, ביניהם גם כמות



המגרשים הפנויים לקליטה חדשה, שיקולים של צמיחה דמוגרפית אל מול שמירת אפשרות לחברים קיימים להמשיך להתגורר בקיבוץ, מצאי של בתים שהקיבוץ יכול להעמיד לחברים הגרושים מבלי שבתים אלו ישויכו לאותם חברים, ועוד. בכל מקרה, זו היא החלטה הדורשת שיקול דעת, ויהיה צורך ליישם את אותה החלטה לגבי כלל החברים הגרושים במסגרת נוהל גרושים כללי.

במסגרת פרה רולינג מול רמ"י, אישרה ראש אגף שימושים חקלאיים את עמדתנו בדבר האפשרות של הקיבוץ להחליט על שיוך בית נוסף לחבר גרוש, גם לאחר ביצוע עסקת שיוך בפועל מול רמ"י.

**עו"ד ענבל זוסמן, מנהלת תחום קהילה במשרד.
עו"ד חגי שבתאי מתמחה בדיני רשות מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה.

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