

משה עוזיאל  
דר' נדב דגן  
יונתן פרג'ון  
נרית תורן  
סמדר גל

ענת סער  
לירון רז  
אוסנת קולודני-חיים  
ענבל זוסמן  
כרמל מיכאלי  
שמרית גיגי  
יואב אינגבר

חגי ח. שבתאי  
אריה שפירא  
דן גינר  
גלי פלד  
אלון וילנר  
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

תאריך: 1.08.2023

## חוזר משרד 9/23: ועדות קבלה בהרחבות וביישובים קהילתיים בנגב ובגליל

ב-30.07.2023 נכנס לספר החוקים תיקון משמעותי בעניין הליכי הקבלה של מועמדים ליישובים קהילתיים בנגב ובגליל, לרבות הליכי הקבלה בהרחבות הקהילתיות.

השינויים בעניין ועדות הקבלה נעשו באמצעות תיקון נוסף לפקודת האגודות השיתופיות – תיקון מס' 12. שינויים אלה נוגעים בכמה עניינים מרכזיים, ועשויות להיות להם השפעות מיידיות, כמו גם השפעות ארוכות טווח. תיקון מס' 12 נותן ליישובים קהילתיים ציון דרך לחשיבה מחודשת על התנהלותם בנושאים של קבלה, צמיחה, תקנונים, החלטות פנימיות ואופי היישוב.

נדרשת תשומת לב מיוחדת לשני שינויים מרכזיים בתיקון מס' 12:

### א. גודל היישובים שבהם ניתן לקיים ועדת קבלה

טרם התיקון ניתן היה להפעיל ועדת קבלה ולהתנות רכישת מגרש באישור ועדת הקבלה אך ורק ביישובים קהילתיים קטנים יחסית שבהם עד 400 יחידות דיור. מרבית ההסדרים המשפטיים לגבי מועמדים לרכישת מגרשים ביישובים קטנים אלה, שבהם פעלה עד כה ועדת קבלה, נשארים, ככלל, כפי שהיו לפני התיקון.

התיקון החדש מתיר לקיים ועדות קבלה גם ביישובים בגודל של 400-700 יחידות דיור, אשר מוגדרים כיישובים קהילתיים המשכיים. בניגוד ליישובים קהילתיים קטנים שגודלם עד 400 יחידות דיור, הקמת ועדת קבלה ביישוב קהילתי המשכי (כפי שהוא קרוי בתיקון החדש) והתניית רכישת מגרשים באישור ועדת הקבלה דורשים מתן אישור מיוחד מאת הוועדה ליישובים קהילתיים. הוועדה ליישובים קהילתיים היא ועדה חיצונית המורכבת מחמישה חברים: נציג משרד ההתיישבות, נציג רשם האגודות השיתופיות, נציג המועצה האזורית, נציג הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית, נציג משרד החקלאות.

כדי לקבל את אישור הוועדה ליישובים קהילתיים להקמת ועדת קבלה ביישוב קהילתי המשכי (או להמשך פעולתה של ועדת הקבלה הקיימת לאחר שהיישוב חצה את רף 400 יחידות הדיור) יש להוכיח בפני הוועדה ליישובים קהילתיים כי היישוב הקהילתי המשכי אכן מתפקד כיישוב קהילתי, לרבות גביית תשלומים קהילתיים, מתן שירותים ופעילות ציבורית, וכי ועדת הקבלה חיונית לשמירה על אופיו של היישוב. ככל



הנראה, ייבחנו על-ידי הוועדה ליישובים קהילתיים, בין היתר, תקנון האגודה השיתופית, החלטות האגודה ואופן פעילותה. לפיכך, יש חשיבות לקבלת החלטות מתאימות, ובמידת הצורך מומלץ להסתייע ביעוץ משפטי. לפי התיקון, ייתכן שבעתיד תינתן אפשרות במקרים חריגים להפעיל ועדת קבלה אף ביישובים שגודלם עולה על 700 מגרשים אם יוצא צו מיוחד על ידי שר הכלכלה, באישור הכנסת, ובכפוף לאישור הוועדה ליישובים קהילתיים.

יודגש, כי המצב המשפטי בעניין קיומן ופעילותן של ועדות קבלה ביישובים קהילתיים מורכב, ובעבר הביע בית המשפט העליון בהרכב מורחב ביקורת, הסתייגויות ואף ספקות בדבר חוקיותו של תיקון קודם לפקודת האגודות השיתופיות, אשר הסדיר את קיומן של ועדות הקבלה ביישובים קטנים יחסית שגודלם אינו עולה על 400 יחידות דיור. נראה, כי במקרים רבים, באמצעות פעולה מושכלת, בכוחם של היישובים להגדיל את הסיכויים להליך קליטה שיעמוד במבחן משפטי.

#### **ב. פנייה של המועמד ישירות לוועדת הקבלה.**

התיקון החדש קובע במפורש כי **אדם המבקש לרכוש זכויות במגרש ביישוב קהילתי, זכאי לפנות ישירות לוועדת הקבלה ואינו נדרש לעבור דרך הישוב.** לפי התיקון, המועמד אינו זקוק להפניה של היישוב לוועדת הקבלה:

אדם המבקש כי יוקצו לו מקרקעין לשם רכישת זכות במקרקעין ביישוב קהילתי זכאי לפנות ישירות לוועדת הקבלה כאמור בסעיף 6ב.

התיקון אף מבהיר כי הטיפול בפניות המועמדים, לרבות הטיפול באבחונים המקצועיים, ייעשה על-ידי המועצה האזורית.

שינויים אלה מחייבים את היישובים למשנה-זהירות ולתשומת לב יתרה להעברת זכויות במגרשים ולפעולת ועדת הקבלה. כמו כן, התנהלות מותאמת עשויה לסייע ליישוב ליטול חלק פעיל בהליך הקבלה.

בין היתר, יכולים היישובים לבחון כיצד להגשים את מטרותיהם ולממש את זכויותיהם לאחר התיקון, למשל: זכותם להביע עמדה בפני ועדת הקבלה וזכאותם, במקרים מסוימים, להקצאת מגרשים בפטור ממכרז למומלצי האגודה לפי סעיף 8.6 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כמו כן, לאור פסקי דין שניתנו בשנה האחרונה, יש חשיבות לכך שהיישובים והאגודות יגבשו קריטריונים לקליטה אשר יעמדו בדרישות הפסיקה.

\* ד"ר נדב דגן הוא עורך-דין במשרד, מומחה למשפט ציבורי, המלווה את לקוחות המשרד בתחומי האגודות השיתופיות והמשפט המנהלי.

\*\* האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.