



6.1.2021

חוזר משרד 21/1 (אגודות שיתופיות, קיבוצים, מושבים): חוק ועדות קבלה – תמונת מצב

לפני כעשור, בשנת 2011, נכנס לתוקפו תיקון מספר 8 לפקודת האגודות השיתופיות, הידוע גם בכינויו "חוק ועדות קבלה". תיקון זה קבע, כי הקצאת קרקע ביישוב קהילתי בנגב או בגליל תעשה רק לאחר אישור ועדת קבלה. "יישוב קהילתי" הוגדר כישוב קהילתי המאוגד באגודה שיתופית המסווגת כישוב קהילתי כפרי או כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית, וכן להרחבה של קיבוץ, מושב שיתופי, מושב עובדים או כפר שיתופי, המאוגדת גם היא כאגודה שיתופית המסווגת כישוב קהילתי כפרי או כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית, ובעל מאפיינים מסוימים מבחינת מספר בתי האב בו.

לפי החוק, ועדת קבלה יכולה לסרב לקבל מועמד רק במספר מצומצם של מצבים:

1. המועמד הוא קטין;
2. היעדר יכולת כלכלית של המועמד להקים בית במועד הקבוע בהסכם מול רמ"י;
3. אין למועמד כוונה לקבוע את מרכז חייו ביישוב הקהילתי;
4. חוות דעת מקצועית קבעה שהמועמד אינו מתאים לחיי חברה בקהילה;
5. חוסר התאמה של המועמד למרקם החברתי-תרבותי של היישוב הקהילתי, שיש יסוד להניח כי יהיה בו כדי לפגוע במרקם זה;
6. מאפיינים ייחודיים של היישוב הקהילתי או תנאי קבלה הקבועים בתקנות האגודה, אם ישנם כאלה, ובלבד שקיבלו את אישור הרשם.

התיקון איננו מתייחס בכלל לישושים שאינם בנגב או בגליל.

רשות מקרקעי ישראל פירשה בעשור האחרון את התיקון לפקודה באופן מרחיב, ולטעמנו מוטעה מאד.

כך למשל, היו מקרים בהם היא סירבה להקצות קרקע לנקלטים חדשים באגודה המסווגת ככפר שיתופי בגליל, אשר נקלטו לחברות באגודה הכפר השיתופי עצמה, כמו כל שאר תושבי הישוב, אלא אם כן הכפר השיתופי ישנה או יוסיף סיווג של אגודה להתיישבות קהילתית, או יקים אגודה

להתיישבות קהילתית לצד האגודה הקיימת, המסווגת ככפר שיתופי. נבהיר, כי מבחינת רמ"י לא היה צורך שהנקלטים החדשים יהיו חברי האגודה להתיישבות קהילתית, אלא רק שתהיה אגודה כזו בישוב.

במקרים אחרים, רמ"י סירבה להכיר במאפיין ייחודי של אגודה להתיישבות קהילתית במרכז הארץ, כסיבה שלא להקצות קרקע באותו ישוב לכל דיכפין.

מכיוון שהליך משפטי נגד רמ"י אורך זמן, כרוך בהוצאות לאגודה, ובד"כ גורם לכך שרמ"י לא תקדם פרויקטים אחרים שהאגודה מנסה לקדם מולה כל עוד ההליכים מתקיימים, אגודות רבות מעדיפות שלא לנסות ולהילחם בעמדות הבלתי סבירות של רמ"י, אלא למצוא את הדרך להתאים עצמן אליהן.

יחד עם זאת, אגודות אחדות כן פנו להליכים משפטיים. כפר האומנים עין הוד, המסווג כישוב קהילתי כפרי, ואיננו יושב בנגב או בגליל, גילה בשנת 2016, שרמ"י מאפשרת הקצאת מגרשים בשטחו לכל אדם. זאת למרות, שמדובר בכפר אומנים ואמנים, המוכר ככזה בארץ ובעולם, ושההסכם שלו עם קק"ל מעגן את זכותו לקבל אמנים ואומנים בלבד. רמ"י טענה, שברגע שתיקון מס' 8 הנ"ל נכנס לתוקף, והתייחס ליישובים קהילתיים בנגב ובגליל לבד, הוא יצר הסדר שלישי לגבי כל שאר היישובים, כך ששאר היישובים אינם רשאים למנוע ממאן דהו הקצאת מגרש בתחומם.

עין הוד הגיש בשנת 2018 עתירה לבג"ץ, באמצעות עו"ד יהודה וישניצסקי, כנגד החלטת רמ"י. מלבד טענות שונות התוקפות את ההליך המנהלי בו התקבלה ההחלטה בעניין עין הוד, טוען עין הוד גם, שתיקון מספר 8 איננו מהווה הסדר שלילי, לכל הפחות לעניין יישובים שיש להם הסכם ייחודי בנוגע למקרקעין, ו/או בנוגע ליישובים בעלי מאפיינים ייחודיים.

לאחרונה, ולאחר שכבר התקיים דיון בעניין, נתן בג"צ צו המורה למדינה להשיב לעתירה של עין הוד, בתוך 60 ימים.

יהיה מעניין לראות כיצד תגיב המדינה, ומה תהיה הכרעת בג"צ, ככל שהתיק לא יסתיים בפשרה.

אנחנו מזכירים, שלא מזמן החליט בית המשפט המחוזי בנצרת שלא לאפשר לבעלי נחלה ולבעלי מגרש במושב אמירים להפסיק את חברותם מבלי למכור את הנחלה ואת המגרש באמירים, וזאת בשל המאפיינים המיוחדים של המושב, ולכאורה בניגוד להחלטת מועצת מקרקעי ישראל (ראו חוזר משרדנו מספר 40.20).

נראה, שהתעלמות רמ"י ממאפיינים מיוחדים, יחד עם נטייה של רשם האגודות הקודם שלא להכיר במאפיינים מיוחדים בתוך תקנון אגודה, למרות סמכותו לעשות כן, הביאו מצב בו בתי המשפט יאלצו להכריע, הן באופן נקודתי, והן באופן מערכתי, בסוגיות השונות שעלו, מאז תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות.

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

עו"ד ענבל זוסמן עוסקת ביעוץ משפטי בנושאי האגודות השיתופיות מזה כ-18 שנים.