



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27865-06-18 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות
שיתופית בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת חנה קיציס

תובעים

1. דינה הלר
2. אחיה דקס
3. יעקב דקס
ע"י ב"כ עו"ד שגיא מרום

נגד

נתבעת

קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד תמיר סלע ועו"ד אלעד ברק

פסק דין

רקע

1. תביעה לסעד הצהרתי לקבוע כי לתובעים עומדת זכות לקבלת מגרש לבנייה וכי על הנתבעת להעמיד לרשות התובעים מגרש שכזה. עוד עתרו התובעים לקבוע כי החלטת הוועד הממונה מיום 20.9.16 להקצות לתובעים את הדירה ששימשה את הוריהם המנוחים (להלן: "הדירה" או "דירת המנוחים") חלף הקצאת מגרש בטלה.
2. הנתבעת היא אגודה שיתופית המסווגת כקיבוץ (להלן: "הנתבעת" או "הקיבוץ").
3. התובעים הם ילדיהם ויורשיהם של יצחק ויוכבד דקס ז"ל (להלן: "המנוחים"), אשר היו חברים בקיבוץ והתגוררו בדירה מושא הדיון מאז שנת 1952 ועד לשנת 2008. המנוחה נפטרה בשנת 2012 והמנוח נפטר בשנת 2013.
4. ביום 31.7.09 התקבלה באסיפה הכללית של הנתבעת החלטה על ביצוע שינויים באורח החיים בה. בין היתר, הוחלט לקיים מהלכי בחינה וטיפול במטרה לקבל החלטה הנוגעת לשיוך דירות לחברי הנתבעת ולגבש הסדר מפורט לכך, וכן נקבע כי מועד קבלת החלטה הוא המועד הקובע לצורך שיוך הדירות (להלן: "המועד הקובע").
5. אין מחלוקת בין הצדדים כי עמדה למנוחים הזכות לשיוך דירה בקיבוץ, כי זכות זו היא בת הורשה וכי התובעים ירשו זכות זו.
6. בישיבת הנהלת הנתבעת מיום 29.1.14 נקבע כי נוכח מצוקת הדיון והצורך בפתרונות דחופים למגורי קבע למשפחות חברים המתגוררות בדיון זמני, יועמדו דירות שפוננו על רקע מעבר לבית סיעודי או דיון מוגן לאחר המועד הקובע, לטובת מגורי קבע למשפחות חברים. עוד נקבע כי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27865-06-18 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 תישמר הזכות של חברים שפינו דירות להשתתף בשיוך הדירות ביחס למגרש לבניית דירה,
2 בתנאים שייקבעו בהמשך.
- 3 6. התובעים ומשפחות נוספות בקיבוץ ערערו על ההחלטה מיום 29.1.14 בפני הנהלת הקיבוץ,
4 וביום 9.6.14 ערעורים נדחה. נקבע כי בהתחשב במצוקת הדיור ובמחויבות הקיבוץ לפתרונות
5 של מגורי קבע מחד, ומחויבות הקיבוץ לשמירת הזכויות לשיוך דירות מאידך, ההחלטה הנ"ל
6 היא הפתרון הראוי.
- 7 7. ביום 15.9.14 חתמו הצדדים על הסכם בוררות, במסגרתו הסכימו כי המחלוקת ביניהם,
8 בשאלה האם לתובעים עומדת הזכות לרשת את דירת המנוחים או הזכות לשיוך דירה בהתאם
9 להסדרים שייקבעו בנתבעת בעת השיוך, תוכרע בבוררות - במוסד לבוררות ולגישור של התנועה
10 הקיבוצית (נספח 11 לתצהיר מטעם הנתבעת). הקיבוץ ביקש להקצות לתובעים מגרש בעוד
11 שהתובעים סברו שעל הקיבוץ להעמיד לרשותם את דירת המנוחים.
- 12 8. ביום 3.2.15, במסגרת הליך הבוררות, הציע הקיבוץ לתובעים את ההצעה הבאה: זכות
13 המנוחים להשתתף בשיוך הדירות תישמר וכאשר יבוצע השיוך יעמוד לרשותם מגרש לא
14 מבונה; התשתיות ימומנו על חשבון הקיבוץ; ישולם לתובעים סכום כספי עבור הדירה בה
15 התגוררו המנוחים, לפי השמאות שנערכה בקיבוץ.
- 16 9. התובעים סירבו להצעת הקיבוץ והבוררים התבקשו להכריע במחלוקת.
17 ביום 13.4.15 ניתן פסק בוררות במסגרתו נקבע כדלקמן:
- 18 1. "זכותם של יצחק ויוכבד דקס ז"ל לדירתם, להלן "הדירה", עומדת להם ולירשיהם
19 ונשמרת לפי החלטות "הקבוצה" לעניין שיוך דירות לחברי קבוצת שילר.
- 20 2. באם "הקבוצה" מעוניינת לקבל לרשותה ולשימושה את "הדירה", היא תעמיד כנגדה
21 ל"ירשים" זכות למגרש בלתי מבונה באיזור בניה פעיל לצורך בניה וכן לשיוך דירות, אם
22 יופעל שיוך כזה בקבוצת שילר.
- 23 3. מיקומו של המגרש שישויד להם לפי סעיף 2 יקבע בהגרלה שירשי יצחק ויוכבד דקס ז"ל
24 יקחו בה חלק כשוויים לחברים אחרים.
- 25 4. התשתיות וכן ההיטלים והמיסים הקשורים לבניוי במגרש שיועמד ל"ירשים" יהיו על
26 חשבון "הקבוצה".
- 27 5. "הירשים" יזכו בסכום כספי עבור דירת יצחק ויוכבד דקס ז"ל בערך שנקבע ל"דירה"
28 בשמאות שנערכה ב"קבוצה". סכום הזיכוי יהיה צמוד למדד יוקר המחיה החל מיום עריכת
29 השמאות ועד לתשלום בפועל".
- 30 10. הנה כי כן, פסק הבוררות אימץ למעשה את הצעת הקיבוץ ועיגן אותה בהוראותיו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27865-06-18 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות
שיתופית בע"מ

תיק חיצוני:

- 1.1. הנתבעת הגישה בקשה להבהרת פסק הבוררות, באשר למועד בו תידרש להעמיד לתובעים את המגרש והסכום הכספי, כאשר לשיטתה מועד זה יחול עם ישומו של הליך שיוך הדירות בקיבוץ.
12. ביום 20.5.15 ניתנה החלטת הבוררים בבקשת ההבהרה כדלקמן:
- "סעיף 1 לפסק מגדיר את זכותם הקניינית/חוזית, בהתאם להחלטות קב' שילר לגבי ערך דירת ההורים.
- סעיף 2 קובע כי אם בקבוצת שילר מעוניינים לקבל כבר כיום את הדירה, הדירה תוכל לעבור לרשות הקיבוץ כאשר ובתנאי שלמשפחת דקס תובטח בתמורה לדירה זכות למגרש לבניה באזור בניה הפעיל כיום, לפי המוצהר ע"י הקיבוץ.
- סעיף 3 קובע כי מיקום המגרש שישוּך לבניה למשפחת דקס, לפי כללי השיוך שחלים בקב' שילר, יקבע בהגרלה, בה משפחת דקס תיקח חלק כאחת מן המשפחות האחרות המשתתפות בהגרלה לקביעת מיקום המגרש, כאשר זאת תערך, כמוצהר בבוררות ע"י הקיבוץ.
- סעיף 4 קובע כי כל המיסים וההיטלים בגין המגרש החליפי לדירה שיועמד למשפחת דקס לבניה, בגין רצון הקיבוץ לקבלה מיידית לרשותו של דירת ההורים, יחולו על הקיבוץ.
- סעיף 5 מדבר להבנתנו בעד עצמו ללא צורך בפירוש נוסף.
- להוספת הסבר:
1. גם אם הקצאת המגרשים תתעכב מסיבה כלשהי – פנימית או חיצונית – הקיבוץ יוכל לקבל לידיו מיידית את דירת ההורים לצרכיו.
2. בתמורה לכך, למשפחת דקס עומדת הזכות הכלכלית רבת הערך להשתתפות בהגרלת/הקצאת המגרשים הראשונה שתערך בקב' שילר כשוויים למשפחות האחרות וזאת בתנאים הכלכליים הנלווים שבפסק.
3. להבנתנו, זכות כלכלית מובטחת זאת היא רבת ערך למשפחה והיא גם עוברת בירושה לפי פקודת האגודות השיתופיות והכללים בנדון שבקב' שילר – גם אם יתעכב מסיבות כל שהן.
4. להבנתנו, הדרישה להקפאת הליך מסירת הדירות לקיבוץ עד למימוש בפועל של זכויות משפחת דקס, עמדה בלב הבוררות ולכן ניתן פסק הבוררות כפי שניתן, כשהוא אינו מקבל דרישה זאת.
5. להזכירכם: לפסק בורות, לפי החוק, יש מעמד של פסק של בית משפט מחוזי".
- (ההדגשות במקור – ח.ק.).
13. ביום 2.6.15 הגישה הנתבעת בקשה נוספת, בשאלת עיתוי הקצאת המגרש ועתרה כי יובהר שהקצאת המגרש ותאפשר רק במסגרת יישום הליך שיוך הדירות, ככל שאכן תתקבל החלטה כאמור, ומכאן שלתובעים הזכות להשתתף בהגרלת / הקצאת המגרשים שתערך רק לאחר קבלת החלטה בעניין שיוך הדירות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27865-06-18 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 14. ביום 13.7.15 ניתנה החלטת הבוררים, לפיה לא נפלה כל טעות בפסק וכי אין צורך בהשלמתו
- 2 לצורך הבהרה.
- 3 15. ביום 14.10.15 החליט הוועד הממונה בנתבעת (להלן: "הוועד הממונה") לאמץ את פסק
- 4 הבוררות.
- 5 16. ביום 10.1.16 הודיע הוועד הממונה לתובע 3, כנציג יורשי המנוחים, כי בישיבת הוועד
- 6 שהתקיימה ביום 28.12.15 הוחלט, בהמשך לפסק הבוררות, להשאיר את הדירה כדיוור זמני עד
- 7 לקבלת החלטה על מסלול שיוך כלשהוא.
- 8 17. התובעים ביקשו כי דירת המנוחים לא תועמד לרשות חבר קיבוץ, בשל החשש כי במועד שיוך
- 9 הדירות יסרב החבר לפנותה. ביום 25.1.16 דחה הוועד הממונה בקשה זו והודגש כי התובעים
- 10 יקבלו את מלוא זכויותיהם בדירה בהתאם להחלטות שיתקבלו בנתבעת לעניין שיוך הדירות
- 11 לחברים.
- 12 18. התובעים לא השלימו עם החלטה זו ופנו שוב לנתבעת. ביום 2.3.16 השיב יו"ר הוועד הממונה
- 13 כי הקיבוץ מכבד ומקיים את פסק הבוררות. יו"ר הוועד הוסיף ופירט את פרשנותו לפסק הדין:
- 14 "פסק הבוררות קובע כי בפני הקיבוץ עומדות 2 חלופות באשר לאופן השתתפות יוכבד ויצחק
- 15 דקס ז"ל בהליך שיוך הדירות בקיבוץ... האחת - שיוך הדירה המקורית, בה התגוררו יוכבד
- 16 ויצחק דקס ז"ל, לטובת יורשי הזוג. השנייה - ככל שהקיבוץ יחליט, כי הוא מעוניין לקבל
- 17 הדירה לרשותו וכן לשייכה בהמשך לאחרים - העמדת מגרש בלתי מבונה לצורך בניה ושיוך,
- 18 לטובת יורשי הזוג...". לפיכך, עד לקבלת החלטה האם דירת המנוחים תשויך לתובעים, תועמד
- 19 הדירה למגורים זמניים בלבד. בכך לשיטתו "המדובר בביטוי המוחשי והברור ביותר לכך,
- 20 שהקיבוץ מכבד ומקיים את פסק הבורר ככתבו וכלשונו".
- 21 19. ביום 20.9.16 התקיימה ישיבת הוועד הממונה בקיבוץ בה נדונה בין היתר שאלת "בחירת אחת
- 22 משתי האופציות שהוחלט בבוררות עבור משפחת דקס". הוועד הממונה החליט לשייך לתובעים
- 23 את ביתם ומגרשם של המנוחים על פי הסדר שיוך הדירות שיתקבל.
- 24 20. ביום 20.6.17 פנה ב"כ התובעים לנתבעת, הבהיר כי מרשיו אינם מעוניינים לנהל מלחמה כנגד
- 25 הקיבוץ ואולם הם אינם יכולים להשלים עם המציאות בה הם מנועים מלהשתמש בדירת
- 26 ההורים ומאידך גם לא נמסר להם מגרש לבניה.
- 27 21. ביום 17.7.17 החליט הוועד הממונה כי מסירת דירות לחברי הנתבעת במסגרת הליך שיוך
- 28 דירות תוקפא לשנה.
- 29 22. בחודש ספטמבר 2017 הגישו התובעים לבית משפט זה המרצת פתיחה כנגד הנתבעת (ה"פ
- 30 -17-09-19883), במסגרתה עתרו לאישור פסק הבוררות והחלטות הבוררים מהימים 20.5.15 ו-



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 18-06-27865 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 13.7.15 וכן עתרו להורות לנתבעת להעמיד לרשותם מגרש מפותח באיזור הבניה הפעיל בשטחה
2 של הנתבעת.
- 3 23. בדיון שהתקיים ביום 18.1.18 בפני כב' השופטת טולקובסקי, ניתן בהסכמת הצדדים פסק דין
4 חלקי בהמרצת הפתיחה במסגרתו אושרו פסק הבוררות ושתי ההחלטות הנוספות, וניתן להם
5 תוקף של פסק דין.
- 6 ביום 22.4.18 התקבלה בקשת הנתבעת לסילוק על הסף של הסעד הנוגע להעמדת המגרש. נקבע
7 כי אין מקום להוסיף ולברר את התובענה בדרך של המרצת פתיחה, מן הטעם כי עניינו של
8 הסעד הנ"ל אינו מתאים לבירור בדרך זו.
- 9 24. בהמשך לכך, ביום 12.6.18 הוגשה התביעה שבפני.
- 10 25. בתאריכים 30.8.18, 31.8.18 ו- 3.9.18 התבקשו חברי הקיבוץ להכריע בשאלת הליך שיוך
11 הדירות. ברוב קולות החליטו חברי הקיבוץ על סיום ההקפאה במעבר לדירות וחזרה להליך
12 השיוך מהשלב בו נפסק (נספחים 24-25 לתצהיר התובעים).
- 13 26. בחודש ינואר 2019 החל הקיבוץ בהליכי הקצאת 50 מגרשים לחברי הקיבוץ בשטח הידוע
14 כ"שילר דרום". ביום 9.1.19 הודיע הקיבוץ לחבריו כי "במסגרת תהליך שיוך הדירות אנו
15 נמצאים בשלב הקצאת מגרשים, אשר בסופו לכל בית אב ירשם מגרש לשיוך". בהודעה זו הוצע
16 לחברי הקיבוץ לוותר על בית המגורים ולקבל מגרש לא מבונה חדש לבניה עצמית.
- 17 27. ביום 21.1.19 הגישו התובעים בקשה לצו מניעה ארעי וצו עשה במעמד צד אחד, במסגרתו
18 ביקשו להורות לנתבעת להימנע מלקיים הליך בחירה והקצאה של המגרשים הפנויים בקיבוץ
19 לחברי הקיבוץ על פי הוותק. לחילופין, ביקשו להורות לנתבעת להימנע מלבצע דיספוזיציה
20 בזכויות באחד מהמגרשים 438, 442 או 436 ולהימנע מלהקצות מגרשים אלו לחברים בעלי ותק
21 נמוך מהוותק המצרפי של המנוחים. בו ביום ניתן צו מניעה ארעי על פי בקשתם. בדיון
22 שהתקיים בפני ביום 12.2.19, ניתן בהסכמת הצדדים צו מניעה זמני האוסר על הנתבעת לבצע
23 דיספוזיציה במגרש 438 או להקצותו לחברים אחרים, עד למתן פסק דין בתיק.
- 24
- 25



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27865-06-18 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

תיק חיצוני :

טענות התובעים

- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
 - 7
 - 8
 - 9
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
28. בפסק הבוררות נקבע כי אם תבחר הנתבעת להשתמש בדירה עליה להקצות לתובעים מגרש לבנייה. הנתבעת מחזיקה בדירה מעת מתן פסק הבוררות ואולם היא לא מילאה את חובתה להקצות לתובעים מגרש.
29. החלטת הנתבעת להקצות לתובעים את דירת המנוחים במקום מגרש באזור בניה פעיל התקבלה בניגוד לפסק הבוררות, והיא בטלה.
30. פסק הבוררות אינו קושר בין הליכי השיוך או השלמתם ובין חובת הנתבעת להקצות לתובעים מגרש לבניה, ואין כל התניה בין שני העניינים. בהתאם להחלטת ההבהרה הראשונה, עומדת לתובעים הזכות להקצאת מגרש במועד הראשון, לאחר מתן פסק הבוררות, בו הוקצה מגרש למשפחה אחרת בקיבוץ.
31. פרק הזמן שחלף ממועד מתן פסק הבוררות ארוך ובלתי סביר והיה על הנתבעת לקיים את הפסק ולמסור לתובעים מגרש לבנייה.
32. הנתבעת מפלה את התובעים לרעה ביחס ליורשים וחברים אחרים בה, אשר קיבלו לחזקתם דירות עוד בשנת 2016, וכן ביחס לחברים אשר קיבלו מגרשים ובנו בית. בהתנהלותה, הפרה הנתבעת את עיקרון השוויון המהווה עיקרון יסודי בדיני האגודות. יש לדחות את טענת הנתבעת כי טרם השלימה את הליכי השיוך ה"קנייני", שכן הלכה למעשה היא מבצעת שיוך לחבריה, אף אם "חוזיי" בשלב זה, ואין מקום להפלות את התובעים. התנהלות הנתבעת אינה עולה בקנה אחד עם חובת תום הלב המוגברת המוטלת עליה.
33. החלטת השיוך התקבלה באסיפת חברי הקיבוץ שהינה הגוף העליון בקיבוץ, ובחלוף שנתיים מהמועד בו ניתנה – אין באפשרות הוועד לעכב את החלטת השיוך והחלטתו בטלה.
34. אף אם הוועד מוסמך להמשיך לעכב את החלטת השיוך, הרי שהוא אינו מוסמך לעשות כן בנוגע לתובעים: פסק הבוררות אינו מורה כי הקצאת המגרש לתובעים תידחה עד להשלמת השיוך ה"קנייני"; החלטת הוועד מפלה את התובעים ביחס ליתר חברי הקיבוץ אשר קיבלו מגרשים או דירות לחזקתם, וכן מפלה את התובעים ביחס לחברי קיבוץ שבנו באיזור הבנייה הפעיל. בחלוף 3 שנים ממתן פסק הבוררות ולאחר שהקיבוץ שייך דירות ומגרשים לחברים אחרים אין הצדקה שלא לבצע את פסק הבוררות ככתבו וכלשונו.

טענות הנתבעת

- 29
 - 30
 - 31
35. מפסק הבוררות ומהבהרת הבוררים מיום 20.5.15 עולה בבירור כי לקיבוץ זכות בלעדית לקבוע איזה נכס יקבלו התובעים, האם את דירת המנוחים או את המגרש. עוד נקבע כי ככל שיחליט הקיבוץ להעמיד לתובעים מגרש, העמדתו כפופה להחלטות הקיבוץ בעניין יישום שיוך דירות,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 18-06-27865 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ככל שתתקבלנה, ולתובעים תעמוד זכות להשתתף בהגרלת מגרשים בקיבוץ. מכאן, שלא קמה
2 לתובעים זכות יתר ביחס לשאר חברי הקיבוץ.
- 3 36. טרם נחתם הסכם בין הקיבוץ לבין מי מחבריו בקשר לשיוך דירות וטרם התקבלה החלטת
4 האסיפה הכללית על תחילת היישום. רק אם יתקיימו תנאים אלו יחל הליך שיוך הדירות
5 בקיבוץ ואז גם יגיע המועד להקצאת הנכס לתובעים.
- 6 37. חלק מחברי הקיבוץ פעלו בניגוד להחלטות הקיבוץ בכל הנוגע לזכויות בדירות ומשכך התקבלה
7 ההחלטה מיום 17.7.17 בדבר ההקפאה, וזאת במטרה לבחון את מצב הדברים.
- 8 38. אם אף הקיבוץ היה מחליט כי השתתפות התובעים בהליך השיוך תיעשה באמצעות שיוך מגרש
9 בלתי מבונה, התובעים לא היו זכאים לסעדים המבוקשים בתביעתם, שכן במקרה זה הייתה
10 מוקנית להם זכות להשתתף בהגרלה לבחירת מגרש ולא זכות לקבלת מגרש בפועל.
- 11 39. ההחלטה מיום 29.1.14 היא החלטה רוחבית, אשר התקבלה על רקע מצוקת דיור חמורה
12 בקיבוץ. בהחלטה זו אין משום קיפוח כי אם מדובר על החלטה לגיטימית ושוויונית במסגרתה
13 נלקחו בחשבון צרכי הקיבוץ.
- 14 40. הקיבוץ לא קיבל את דירת המנוחים לחזקתו ולשימושו כי אם הודיע לתובעים שהם מנועים,
15 בשלב זה, מלעשות כל שימוש בדירה, בדומה לחברי קיבוץ אחרים במצב זהה או דומה. אין בכך
16 לסתור את החלטת הקיבוץ כי לתובעים תשויך דירה ולא מגרש בלתי מבונה, בהתאם ובכפוף
17 להחלטות הקיבוץ.
- 18
- 19 **דיון**
- 20 41. השאלה העיקרית שניצבת בפני היא אם התמלאו תנאי פסק הבוררות וקמה חובה של הנתבעת
21 להעמיד לתובעים מגרש חליפי. לשם הכרעה בעניין זה יש לבחון את הוראות הפסק על רקע
22 ההחלטות בבקשות להבהרת פסק הבורר, לפרשו וליישמו.
- 23 42. פרשנותו של פסק בוררות נעשית בכלים הנתונים לפרשנות של פסק דין (ע"פ 7809/10 המשביר
24 לצרכן החדש בע"מ נ' קופיץ, פסקאות 24-26 (14.4.2011); ע"א 7808/13 ליובין נ' חיים סגיב
25 (חקלאות ומיכון) בע"מ, פסקה 13 (8.12.2015)). את הפרשנות יש לערוך בהתחשב בלשונו
26 ובתכליתו של פסק הדין. על תכלית פסק הדין יש ללמוד, בראש ובראשונה, מלשונו וכן
27 ממקורות חיצוניים, כגון ההיסטוריה של ההלכה המשפטית, המבנה הנורמטיבי הכללי
28 ועקרונות היסוד של השיטה (בג"ץ 3406/91 בבלי נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד מה(5) 8, 1
29 (1991)).
- 30 43. הנתבעת טוענת כי טרם התמלאו תנאי פסק הבוררות שכן היא טרם נטלה את הדירה לידיה
31 לצמיתות אלא היא משתמשת בה שימוש זמני בלבד וכי בעתיד היא תחזיר את הדירה לשימוש



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 18-06-27865 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 התובעים. לשיטתה מכוח הוראות פסק הבוררות רשאי הקיבוץ להשתמש בדירה באופן זמני,
2 ורק אם יחליט בעתיד לסמן את הדירה לשיוך למשפחה אחרת במקום התובעים, אז ורק אז,
3 תקום להם הזכות לקבלת מגרש. לטעמי אין זו הפרשנות הנכונה של הפסק והיא עומדת בניגוד
4 ללשונו, בפרט על רקע ההליכים שקדמו לפסק ובקשות ההבהרה לאחוריו.
- 5 44. כאמור, קדמה להליך הבוררות החלטת הנהלת הנתבעת מיום 29.1.2014 כי דירות שפוננו יועמדו
6 לטובת מגורי קבע למשפחות חברים וכי "זכותם של חברים שפינו דירות כאמור להשתתף
7 בשיוך הדירות תשמר, ולכשיבוצע השיוך, תעמוד להם זכות להשתתף בו, לא ביחס לדירה בה
8 התגוררו בעבר אלא ביחס למגרש לבניה/דירה שייקבעו בהמשך ובתנאים שייקבעו". זוהי
9 ההחלטה שעמדה תחת שבט ביקורתם של הבוררים. לא שימוש זמני, ולא שימוש ארעי, אלא
10 נטילת הדירה לאלתר כנגד העמדת זכות עתידית למגרש או לדירה אחרת.
- 11 45. בהתאם לאמור, הגדירו הצדדים את המחלוקת בשטר הבוררות כך: "האם עומדת ליורשים
12 הזכות לרשת את הבית.. או יהיו זכאים לשיוך דירות על פי ההסדרים שיוחלטו בקבוצה לעת
13 שיוך". מכאן כי הצדדים הסכימו כי השאלה שבמחלוקת היא ירושת הדירה (וכפועל יוצא
14 השימוש בה) בהווה, לעומת שיוך דירה אחרת בעתיד.
- 15 46. בהליך הבוררות נבחנו טענות התובעים כנגד החלטה זו ונקבע כי באם הנתבעת מעוניינת לקבל
16 לרשותה את הדירה עליה להעמיד כנגדה זכות למגרש בלתי מבונה. מכאן כי פסק הבוררות
17 התווה שתי דרכים בלבד: האחת, הותרת הדירה בידי התובעים והשנייה, העברתה לשימוש
18 הקיבוץ וכנגד העמדת מגרש חלופי. פסק הבוררות לא אפשר לנתבעת שימוש זמני או ארעי
19 בדירה ובד בבד דחיית ההחלטה באיזה דרך לבחור, ואין בלשונו עיגון לאפשרות שכזו. פרשנותו
20 של הקיבוץ כאילו היה באפשרותו להשתמש בדירה עד לקבלת החלטה כאמור, מנוגדת לפסק
21 הבוררות שכן על פי קביעת הבוררים היה על הקיבוץ להחליט באיזו אפשרות מבין השתיים
22 לבחור. בפועל הקיבוץ בחר באפשרות השנייה, העביר את הדירה לשימוש ומנע מהתובעים
23 מלהשתמש בדירה (ר' עדות התובע 3, בעמ' 15 לפרוטוקול, שורות 21-22; ס' 35 לתצהירו של
24 מר מיכאל רובין מטעם הנתבעת).
- 25 47. פרשנות הנתבעת לפסק הבוררות לא רק שאינה מעוגנת בלשונו אלא שהיא אינה הגונה וחסרת
26 תום לב. הנתבעת מבקשת לאחוז בחבל משני קצותיו, במקום למלא אחר פסק הבוררות ככתבו
27 מצאה לנכון הנתבעת לברוא יש מאין דרך שלישית שכלל אינה נזכרת בפסק: היא תעמיד
28 לעצמה את הדירה באופן זמני תחילה עד שתגבש דעתה כיצד לנהוג ולאחר שבחרה תוסיף
29 להשתמש בה. רק בגמר הליכי השיוך בקיבוץ היא תשייך את אותה דירה לתובעים, בבחינת
30 "אחוז בזה וגם מזה אל תנח ידך". תוצאה זו קשה להלום שכן כאמור החלטת הקיבוץ
31 שעמדה בבסיס הליך הבוררות הייתה שונה ולאורה קבעו הבוררים שתי דרכים בלבד.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27865-06-18 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

תיק חיצוני:

48. נדמה כי הזרע לפרשנותה השגויה של הנתבעת נטמן במכתבו של יו"ר הוועד מיום 2.3.16 בו מנה את שתי האפשרויות העומדות בפני הקיבוץ והנזכרות בפסק הבוררות, אך הוסיף על האמור כי עומדת לקיבוץ הזכות להשתמש שימוש זמני בדירה עד אשר תיפול ההחלטה באיזה אפשרות לבחור. כמפורט לעיל, אין כל עיגון לשוני בפסק הבוררות לתוספת זו.
49. גם החלטת ההבהרה מיום 20.5.15 תומכת במסקנה כי בפני הקיבוץ עמדו שתי אפשרויות בלבד. הבוררים הבהירו כי "אם בקב' שילר מעוניינים לקבל כבר כיום את הדירה, הדירה תוכל לעבור לרשות הקיבוץ כאשר ובתנאי שלמשפחת דקס תובטח בתמורה לדירה זכות למגרש לבניה באזור בניה הפעיל כיום, לפי המוצהר ע"י הקיבוץ". עוד הבהירו כי הקיבוץ יוכל לקבל לידיו את הדירה מיידית גם אם הקצאת המגרשים תדחה ובתמורה לכך עומדת לתובעים הזכות הכלכלית להשתתף בהגרלת/הקצאת המגרשים הראשונה שתערך בתנאים הכלכליים שנקבעו בפסק. מהבהרה זו נלמד כי נטילת הדירה מקימה לתובעים את הזכות להשתתף בהגרלה להקצאת מגרש ולא עומדת לקיבוץ האפשרות להשתמש בדירה באופן זמני או קבוע מבלי שתעמוד לתובעים במקביל הזכות לקבלת המגרש כאמור.
50. הנתבעת טוענת בסיכומיה כאילו בהבהרה הנ"ל "חזרו הבוררים על העיקרון הבסיסי, לפיו ככל שהקיבוץ יבחר שלא לשייך לתובעים את הדירה, אזי תעמוד לזכות התובעים הזכות להשתתף בהגרלת מגרשים בקיבוץ". יש לדחות מסקנה זו שאינה עולה בקנה אחד עם הדברים שנכתבו. הבוררים עמדו בהבהרה על כך שאם יבחר הקיבוץ לקבל את הדירה מיידית לשימוש אזי תקום לתובעים הזכות להשתתף בהגרלת המגרשים הראשונה. זוהי הנוסחה שנקבעה בפסק הבוררות ועליה חזרו הבוררים בהבהרה הנ"ל.
51. עוד טוענת הנתבעת בסיכומיה כי גם התובעים הבינו את פסק הבוררות באופן שמקנה לקיבוץ את הזכות להשתמש שימוש זמני בדירה ולראיה פנייתם לוועד הממונה בשנת 2016 בבקשה כי הקיבוץ ישכן בדירה דייר שאינו חבר קיבוץ כך שלעת השיוך לא יתקלו בקושי לפנות אותו. גם טענה זו יש לדחות; כפי שהעיד התובע 3, פניה זו לקיבוץ נעשתה על רקע החלטת הוועד מיום 10.1.16 להותיר את הדירה בידיו עד לקבלת החלטה. אין לראות בפניה זו של התובעים כהכרה והסכמה לפרשנות הנתבעת. בהמשך הדברים (פנייתם מיום 20.6.17) אף הבהירו התובעים לנתבעת כי עליה לפעול בהתאם למתווה פסק הדין ועמדו על זכותם לממש את פסק הבוררות כך שתועבר להם הדירה לאלתר בפרט נוכח החלטת הוועד הממונה ואם הקיבוץ אינו ערוך לעשות כן עליו להעמיד להם מגרש לבניה.
52. זאת ועוד, גם אם הייתי מקבלת את עמדת הנתבעת בדבר הזכות לשימוש זמני בדירה (ואיני סבורה כך) הרי שגם על פי גרסתה היה עליה להחזיר את הדירה לשימוש התובעים מיד לאחר שהחליטה לבחור באפשרות הראשונה. כמפורט לעיל, הנתבעת השתמשה בזכות הברירה שניתנה לה וביום 20.9.16 בחרה באפשרות שהדירה תעמוד לרשות התובעים (פרוטוקול ישיבת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27865-06-18 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הוועד הממונה מס' 17-2016), או אז היה עליה להחזיר את החזקה בדירה מידית לידי
2 התובעים. הנתבעת לא מצאה לנכון לעשות כן והיא ממשיכה להחזיק בדירה עד היום ומכאן
3 שלמעשה בבחירתה להמשיך ולהחזיק בדירה ולא להשיבה לידי התובעים, היא הקימה את
4 זכותם של האחרונים לקבל מגרש.
- 5 53. בנסיבות אלה, יש לקבל את פרשנות התובעים כי לאחר שהקיבוץ בחר להשתמש בדירה ולא
6 העמידה לרשותם, בין אם בחירה זו נעשתה מיד לאחר פסק הבורר ובין אם בחירה זו נעשתה
7 ביום 20.9.16, קמה להם הזכות להשתתף בהגרלה לקבלת מגרש בלתי מבונה. כעת יש לדון
8 בשאלה השניה, האם הגיע המועד לקבלת מגרש שכזה.
- 9 54. התובעים טוענים כי יש להקצות להם מגרש לבנייה באופן מיידי. הנתבעת טוענת מנגד כי יש
10 להקצות את המגרש רק במסגרת יישום הליך שיוך הדירות לכלל חברי הקיבוץ.
- 11 55. גם כאן פרשנות הנתבעת אינה עולה בקנה אחד עם הפסק; ס' 2 לפסק הבוררות מורה כדלקמן:
12 "באם "הקבוצה" מעוניינת לקבל לרשותה ולשימושה את "הדירה", היא תעמיד כנגדה
13 "ל"יורשים" זכות למגרש בלתי מבונה באיזור בניה פעיל לצורך בניה ובן לשיוך דירות, אם יופעל
14 שיוך כזה בקבוצת שילר" (הדגשה שלי – ח.ק.).
- 15 אין התניה בפסק בין מועד מסירת המגרש למועד השיוך אלא נקבע כי התובעים זכאים הן
16 לזכות למגרש בלתי מבונה באזור בניה פעיל והן לזכות לשיוך דירות. המילה "וכן", המפרידה
17 בין שתי הזכויות באה להוסיף ולא להשוות; מכאן כי זכות השיוך באה להוסיף על הזכות
18 לקבלת מגרש אך היא אינה חולשת על זכות זו באופן המביא לדחיית מועד קבלת המגרש. גם
19 הסיפא לסעיף 2 לפסק - "אם יופעל שיוך כזה בקבוצת שילר", מצביעה על כך שהמדובר בשתי
20 זכויות, הזכות הראשונה לקבלת מגרש והזכות השניה לשיוך אם וכאשר יתקיים הליך שכזה.
21 מכאן שהבוררים נתנו דעתם לאפשרות שלא יתקיים הליך שיוך בקיבוץ, אך לא מצאו לנכון
22 לקבוע כי הזכות לקבלת מגרש תתבטל. פרשנות הנתבעת, לפיה ביקשו הבוררים לדחות את
23 מועד הקצאת המגרש עד לתחילת הליך השיוך, כך שאם בסופו של יום לא יבוצע שיוך עשויים
24 התובעים שלא לקבל דבר, מרוקנת את פסק הבוררות מתוכנו וממשמעותו האופרטיבית.
- 25 חיזוק למסקנה זו ניתן לראות אף בהחלטות ההבהרה של הבוררים. כאמור, לאחר מתן פסק
26 הבוררות, ביקשה הנתבעת להבהיר מהו המועד בו עליה להעמיד לתובעים את המגרש והסכום
27 הכספי, בצינה כי "לעמדת הקבוצה ברור כי אלה יעמדו רק בעת יישום שיוך הדירות".
28 בהחלטת הבוררים מיום 20.5.15, הובהר כי לתובעים עומדת הזכות להשתתף בהגרלה/הקצאת
29 המגרשים הראשונה שתיערך בקיבוץ, מבלי לקשור זכות זו להליך השיוך. לאחר מתן ההחלטה
30 הנ"ל, שבה והגישה הנתבעת בקשה נוספת להבהרת הפסק, וטענה כי "יש להבהיר כי הקצאת
31 מגרש לטובת המשפחה כאמור – תתאפשר רק במסגרת יישום הליך שיוך דירות בקבוצת
32 שילר...". בהחלטת הבוררים מיום 13.7.15 נקבע כי לא נפלה טעות בפסק ואין צורך בהשלמת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 18-06-27865 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הפסק לצורך הבהרה. מכאן, שטענת הנתבעת לפיה יש לקבוע כי המגרש יוקצה לתובעים רק
2 במסגרת הליך השיוך, לא התקבלה על ידי הבוררים, ואלו לא ראו לנכון לקבוע כי ההקצאה
3 מותנית ביישום הליך שיוך הדירות.
- 4 56. אף אם הייתי מקבלת את טענת הנתבעת כי הקצאת המגרש לתובעים מותנית בקיומו של הליך
5 שיוך הדירות בקיבוץ, הרי שכיום אין ממש בטענה זו שכן ממילא, כפי שיפורט להלן, הליך
6 השיוך מצוי בשלב מתקדם ועל כן בשלו התנאים להקצאת המגרש.
- 7 57. כאמור בתצהיר הנתבעת מועד תחילת יישום הליך השיוך כפוף לקיומם של שני תנאים: קבלת
8 החלטה באסיפה הכללית וחותימה על הסכם בעניין שיוך הדירה (סעיף 13 לתצהיר). לטעמי שני
9 התנאים התקיימו: חברי הקיבוץ החליטו להמשיך בהליכי השיוך והנתבעת קידמה הליך זה עד
10 ליישומו בפועל. כך ביום 15.11.18 (לאחר הגשת התביעה) נשלח לחברי הקיבוץ מכתב החתום
11 על ידי מר ורבין, מנהל קהילה בקיבוץ, בדבר הליך הקצאת המגרשים בשילר דרום. במכתב צוין
12 כי הליך הקצאת המגרשים יערך לפי מגורים במקום ותק, ובהמשך יערך לחברים חדשים לפי
13 גיל (נספח 1 לבקשה לצו מניעה). ביום 9.1.19 נשלח לחברי הקיבוץ מכתב מצוות שיוך הדירות
14 בקיבוץ, בו צוין כי "במסגרת תהליך שיוך הדירות אנו נמצאים בשלב הקצאת המגרשים, אשר
15 בסופו לכל בית אב ירשם מגרש לשיוך". בהמשך, ביום 20.2.19 נשלח לחברי הקיבוץ מכתב
16 החתום על ידי מר ורבין, בדבר הגשת נוסח הסכם שיוך הדירה/המגרש, לקראת תחילת תהליך
17 השיוך והתהליך הפנימי בקיבוץ. בין היתר צוין כי ההסכם מהווה הסכמה של הקיבוץ
18 והמשפחה להעברת הנכס לרשות החבר, תחילה על בסיס הסכם פנימי ובהמשך השלמת ההליך
19 מול רשות מקרקעי ישראל; וכי המשפחות בקיבוץ יוזמנו בהמשך לחתום על הסכם השיוך
20 (ת/2). בחקירתו, אשר התקיימה ביום 8.4.19, אישר מר ורבין כי כחודשיים קודם לכן נשלחו
21 הסכמי שיוך לחברי הקיבוץ (עמ' 33 לפרוטוקול, שורות 25-28). בהמשך חקירתו, הבהיר כי
22 נשלחו הסכמי שיוך לכלל בתי האב בקיבוץ (עמ' 36 לפרוטוקול).
- 23 58. בנסיבות אלו ניתן לקבוע בוודאות כי גם על פי שיטת הנתבעת, בחודש פברואר 2019 הגיע
24 המועד להקצאת המגרש לתובעים.
- 25 59. כאמור במסגרת הדיון בצו המניעה הסכימו הצדדים כי מגרש 438 לא ישווק לחברים אחרים
26 עד לתום הדיון בתביעה. הנתבעת אינה טוענת כי קיימים מתמודדים נוספים על מגרש זה ועל
27 כן יש לראות בתובעים כמי שהשתתפו בהגרלה ביחס למגרש זה וזכו בה.
- 28 60. למעלה מן הצורך מצאתי לקבל את טענת התובעים לפיה הקיבוץ התחיל בהליכי השיוך עוד
29 בשנת 2016. מחוות דעתו של היועץ המשפטי לקיבוץ (נספח 27 לתצהיר התובעים) עולה כי
30 הקיבוץ הקצה דירות לחברים ומגרשים לבניה בשילר דרום תוך יצירת מצג כי בתים אלו ישויכו
31 להם בעתיד. על בסיס מצג זה של הקיבוץ ובהסכמתו ניטלו הלוואות בנקאיות והבתים שועבדו
32 להבטחת החזר ההלוואה. די בכך כדי לקבוע שהקיבוץ החל בהליכים אשר יקנו לחבריו זכויות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 18-06-27865 הלר (דקס) ואח' נ' קבוצת שילר קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 קניין, עוד לפני הגשת התביעה. גם אם הוקפאו הליכים אלו לתקופה של שנה בהתאם להחלטת
2 הוועד הממונה מיום 4.9.17, לא היה מקום לאלץ את התובעים למצות את ההליך משפטי
3 למימוש הזכות, עד תומו, אלא היה על הנתבעת להסכים להשתתפותם בהגרלה הראשונה
4 שתערך.
- 5 61. התובעים מוסיפים וטוענים כי הנתבעת הפלתה אותם ביחס לחברים אחרים בקיבוץ, וכן ביחס
6 ליורשי חברים, אשר קיבלו מגרשים ובנו עליהם בתים. לאור התוצאה אליה הגעתי, לא מצאתי
7 מקום להידרש לשאלה זו.
- 8 62. סוף דבר, התביעה מתקבלת. על הנתבעת להקצות לתובעים את מגרש 438 בקיבוץ, בתוך 60
9 יום, בכפוף לחתימת התובעים על הסכם כדוגמת ההסכמים שנחתמו/יחתמו ביחס למגרשים
10 אחרים במתחם אך תוך התאמה להוראות פסק הבוררות מיום 13.4.15 והחלטת ההבהרה מיום
11 20.5.15.
- 12 63. הנתבעת תישא בהוצאות התובעים ובשכ"ט עו"ד בסך 45,000 ₪.
- 13
14
15 ניתן היום, ט"ו תמוז תשע"ט, 18 יולי 2019, בהעדר הצדדים.
16



חנה קיציס, שופטת

- 17
18
19
20