



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 10704-04-18 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת אילונה לינדנשטראוס

התובע קיבוץ חנתון
ע"י ב"כ עו"ד שגיא מירום

נגד

הנתבעים
1. אילנה אלבז
2. יעקב אלבז
ע"י ב"כ עו"ד גיורא עפגין
3. מנהל מקרקעי ישראל - נצרת
ע"י פרקליטות מחוז צפון (אזרחי)

פסק דין

מבוא

1
2 1. ענייננו בתביעה למתן פסק דין הצהרתי ולפיו הנתבעים מס' 1 ו- 2 (להלן: **הנתבעים**) אינם
3 זכאים לשיוך דירה אצל התובע (להלן: **הקיבוץ**) וכן למתן הוראה לנתבעת מס' 3 (להלן:
4 **רמ"י**) להימנע מלחתום על הסכם חכירה עם הנתבעים בנוגע לבית המגורים והמגרש
5 המשמש אותם בקיבוץ (להלן: **הדירה**).
6

טענות הקיבוץ

7
8 2. הקיבוץ הוא בעל זכות החכירה והקניין במשבצת הקרקע אשר הוקצתה לו על ידי רמ"י
9 ובכלל זה שטח המגורים המשמש את חברי הקיבוץ. בשנת 2006 וכחלק מהליך הבראה
10 שעבר הקיבוץ, שונה תקנונו והקיבוץ סווג כ"קיבוץ מתחדש" (התקנון - נספח 1 לתצהיר
11 מטעם הקיבוץ).
12
13 3. הנתבעים הצטרפו לקיבוץ בשלהי שנת 2008. כתנאי לחברותם בקיבוץ, חתמו הנתבעים על
14 הסכם ההצטרפות בנוסח שאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות, הסכם אשר הסדיר את
15 היחסים המשפטיים שבין החברים החדשים לבין הקיבוץ (נספח 2 לתצהיר מטעם הקיבוץ,
16 להלן: **הסכם ההצטרפות**).
17



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 10704-04-18 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

- 1 4. מכוח הסכם ההצטרפות, הוקצתה הדירה לנתבעים. בעת החתימה על הסכם ההצטרפות
2 הנתבעים כבר התגוררו בקיבוץ ובתום 3 שנים מקבלתם לחברות (בשנת 2011), הם הפכו
3 לחברים במעמד "חברות מלאה".
4
5 5. בהסכם ההצטרפות התחייבו הנתבעים, בין היתר, לכבד את תקנון הקיבוץ והחלטותיו,
6 למלא את החלטות הקיבוץ בעניין שיוך דירות, אם יוחלט על כך, ולשאת בכל העלויות
7 הכרוכות בשיוך הדירה על שמם (סעיפים 5 ו-6 להסכם ההצטרפות וסעיף 5.4 לנספח
8 להסכם).
9
10 6. ביום 23.2.2014 החליטו חברי הקיבוץ על שיוך דירות לחברים בהתאם להחלטת מועצת
11 מקרקעי ישראל מס' 1155 (נספח 3 לתצהיר מטעם הקיבוץ, להלן: **החלטת השיוך**). החלטת
12 השיוך התקבלה באסיפת החברים ברוב מיוחס של כ-97% ונקבע בה, בין היתר, כי הזכויות
13 בדירות יועברו לחברים בכפוף להבטחת זכויות הקיבוץ, מילויין ואכיפתן של התחייבויות
14 משפחות החברים בכל דרך משפטית שהקיבוץ ימצא לנכון ובכלל זה חתימת החברים על
15 מסמכים מתאימים (סעיפים 6.3 ו-12 להחלטת השיוך). החלטת השיוך אושרה על ידי רשם
16 האגודות השיתופיות (נספח 4 לתצהיר מטעם הקיבוץ). הנתבעים ידעו על החלטת השיוך
17 ולא נקטו בהליכים כלשהם לשינויה.
18
19 7. בהמשך, התקבלו החלטות נוספות שהשלימו את החלטת השיוך ונועדו להבטיח עמידה
20 בדרישות רמ"י ובהן דרישה להתלות זו בזו את כל עסקאות השיוך בקיבוץ, בבחינת "הכל
21 או לא כלום" (נספח 5 לתצהיר מטעם הקיבוץ).
22
23 8. ביום 3.4.2016 התקבלה באסיפת הקיבוץ החלטה המחייבת את החברים לחתום על
24 "הסכם שיוך / הסכם הפניית חבר" על נספחיו (נספח 6 לתצהיר מטעם הקיבוץ, להלן:
25 **ההסכם האישי**). ההסכם האישי נועד להסדיר חלוקה שוויונית בהנחות שניתנות לחברי
26 הקיבוץ במסגרת הליכי השיוך וכן להסדיר את יחסי הקיבוץ והחברים "ביום שאחרי" שיוך
27 הדירות.
28
29 9. במהלך שנת 2018 הוזמנו כל חברי הקיבוץ ובכללם הנתבעים לחתום על ההסכם האישי.
30 74 מתוך 76 משפחות אישרו את הפרטים שקיבלו מרמ"י, חתמו על ההסכם האישי ושילמו
31 את הסכומים שנדרשו לשלם עבור המגרשים שיועדו להם. הנתבעים, לעומת זאת, סרבו
32 לחתום על ההסכם האישי בטענות שונות, כאשר הם היו מודעים לכך שכל העסקאות
33 תלויות זו בזו וכי סירובם עלול לגרום נזק לשאר החברים.
34



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 18-04-10704 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

10. הקיבוץ הודיע לרמ"י כי יש משפחות חברים שאינן משלימות את הליך השיוך וביקש את
עצתה כיצד לפעול. רמ"י דרשה מן הקיבוץ לשלם את כל הסכומים הדרושים כתנאי
להשלמת העסקאות ויעצה לו לפתוח בהליכים משפטיים נגד אותן משפחות ונגדה. הקיבוץ
שילם את דמי ההיוון שנדרשו עבור הדירה המוחזקת על ידי הנתבעים והמיועדת להם
והגיש תביעה זו.
11. הקיבוץ טוען כי דרישתו שהנתבעים יחתמו על ההסכם האישי כתנאי להפנייתם לרמ"י
לצורך חתימה על הסכם חכירה, עולה מהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ומן ההתחייבויות
החוזיות שהנתבעים קיבלו על עצמם עם קבלתם לחברות בקיבוץ ומאוחר יותר בשנות
החברות. הזכות לשיוך דירות איננה זכות קנויה אלא היא זכות של הקיבוץ אשר כרוכה
בויתורו על זכויותיו במקרקעין.
12. תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש) התשס"ו - 2005 (להלן: תקנות
שיוך דירות) מסדירות את הליך שיוך הדירות בקיבוצים ולפיהן, רשאי הקיבוץ להגביל את
הסחירות בדירות ולקבוע לגביה תנאים בתקנונו. תקנון הקיבוץ, אשר אושר על ידי רשם
האגודות השיתופיות, עומד בתנאי תקנות שיוך דירות ועל פיו, רשאי הקיבוץ לשייך דירות
לחבריו ולהתנות זאת בתנאים (סעיף 44 לתקנון הקיבוץ). גם החלטת מועצת מקרקעי
ישראל (החלטה מס' 1155 ששונתה בהמשך להחלטה מס' 1528), מכירה בזכותו של הקיבוץ
לקבוע בתקנונו ועל פי הדין הכללי את האופן שבו יתבצע שיוך הדירות לחבריו.
13. בהיבט החוזי, כפופה זכותם של הנתבעים להשתתף בהליך השיוך, בחתימתם על ההסכם
האישי. בהסכם ההצטרפות עליו חתמו ומכוחו התקבלו לחברות בקיבוץ, התחייבו
הנתבעים למלא אחר החלטות הקיבוץ ותקנוניו ובכלל זה החלטות הנוגעות לשיוך דירות
(סעיף 5 להסכם ההצטרפות). מעת שהתקבלו הנתבעים כחברים בקיבוץ, הם הכפיפו עצמם
לתקנון הקיבוץ, שהוא חוזה מחייב בין האגודה (הקיבוץ) לבין חבריה ובין חבריה לבין
עצמם. בסעיף 52 לתקנון נקבע, כי חבר קיבוץ חייב לקיים את ההחלטות ולמלא את
הוראות האסיפה הכללית והוראות יתר הרשויות המוסמכות של הקיבוץ שנקבעו בהתאם
לתקנון. בהיותם חברי קיבוץ, כפופים הנתבעים גם להחלטת השיוך וכן להסכם האישי
שאושרו כדין באסיפת החברים של הקיבוץ. סירובם לחתום על ההסכם האישי, מהווה
הפרה יסודית של הסכם ההצטרפות.
14. הלכה היא, כי בית המשפט אינו נוהג להתערב בהחלטות אסיפת החברים של הקיבוץ, אלא
במקרים חריגים, קל וחומר בענייננו, מקום בו החלטות האסיפה הכללית התקבלו כדין,
ברוב עצום וכשהחלטת השיוך אושרה על ידי רשם האגודות השיתופיות. הנתבעים לא



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 10704-04-18 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ערערו על ההחלטת השיוך ועל אישור ההסכם האישי, אף שחלפו שנים מאז. אם הנתבעים
2 לא יחוייבו לחתום על ההסכם האישי בנוסח עליו חתמו יתר חברי הקיבוץ, יהיה בכך משום
3 העדפה פסולה שלהם.
- 4
5 15. במסגרת הליך זה, אישרה רמ"י כי דרישת הקיבוץ שהנתבעים יחתמו על הסכם המסדיר
6 את מערכת היחסים ביניהם היא דרישה סבירה ולגיטימית, מבלי שהביעה עמדתה באשר
7 לתנאיו.
- 8
9 16. הנתבעים טענו כי הקיבוץ הפלה אותם לרעה או התרשל כלפיהם בהוצאת תעודת "מחוסרי
10 דיור", אך בעדותו אישר הנתבע כי הבנק הוא שסירב לתת להם הנחת מחוסרי דיור וכי הם
11 היו אחת מעשר משפחות שלא קיבלו תעודה כזו וכי הקיבוץ טיפל בהשגת התעודה עבורם
12 וכך גם הנתבע עצמו, אך ללא הצלחה. משרד השיכון הוא שקובע את הקריטריונים להוצאת
13 תעודה כאמור ולפי הנוהל שלו הנתבעים אינם זכאים להנחת מחוסרי דיור.
- 14
15 17. הקיבוץ מוסיף וטוען כי מששילם במהלך המשפט את דמי ההיוון שדרשה רמ"י עבור הנכס
16 המשמש את הנתבעים, אין לאפשר את העברת הנכס כל עוד לא יושב לקיבוץ מלוא הסכום.
- 17
18 **טענות הנתבעים**
- 19
20 18. הנתבעים טוענים כי בשנת 2009, בסמוך לקליטתם בקיבוץ וכחלק מהליך הקבלה לחברות
21 בקיבוץ, הם רכשו מן הקיבוץ את המבנה בו הם מתגוררים ושילמו תמורתו 135,000 ₪.
22 לכן, שיוך הדירות הוא בפועל שיוך הקרקע עליה בנוי המבנה שבבעלותם.
- 23
24 19. הקיבוץ לא צרף את פרוטוקול החלטת האסיפה מיום 3.4.2016, בה לטענתו התקבלה
25 ההחלטה המחייבת את החברים לחתום על ההסכם האישי. לפיכך, יש לדחות טענה זו.
- 26
27 20. בחודש ינואר 2018 קיבלו הנתבעים מן הקיבוץ מפרט כספי מרמ"י וכן את ההסכם האישי.
28 ביום 7.2.2018 העביר יו"ר ועד האגודה, מר וטין, הודעה לחברים שעליהם לחתום על
29 "הסכמי הפניה ומפרטים" אחרת ינקוט הקיבוץ נגדם בהליכים משפטיים שתכליתם
30 הפסקת החברות והוצאה מן הקיבוץ. לא נכתב כי מדובר ב"הסכם שיוך", כנטען בתביעה.
31 למחרת, שלחו הנתבעים, באמצעות בא כוחם, מכתב לקיבוץ ולרמ"י בו נימקו את סירובם
32 לחתום על "הסכם הפניית חבר" (ההסכם האישי) ופירטו את העניינים והסעיפים הפוגעים
33 בזכויותיהם. בהמשך, נוהלה התכתבות בין הצדדים והנתבעים העבירו לרמ"י את הטפסים



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 10704-04-18 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שקיבלו לחתימה ומכתב בו פורטו נסיבות העניין והמחלוקת וביקשו להמשיך את ההליך
2 ולצרף מסמכים שהקיבוץ היה אמור למסור לרמ"י.
3
4 21. הקיבוץ לא הביא לידיעת החברים את העובדה שההסכם האישי הוא הסכם השיוך
5 ושבמסגרתו מבקש הקיבוץ להקנות לעצמו זכויות במגרשים שייגרעו ממשבצת הקיבוץ.
6
7 22. במהלך ניהול ההליך בתביעה זו ולאחר שרמ"י קיבלה מן הנתבעים את המסמכים כאמור,
8 היא דיווחה לרשויות המס על העסקה וביום 13.8.18 הושלמה עסקת המקרקעין מבחינת
9 רשויות המס, כאשר הנתבעים הם הקונים. רשות המסים שלחה לנתבעים שובר לתשלום
10 מס רכישה והנתבעים שילמו את המס. בחודש דצמבר 2018 העבירה רמ"י לקיבוץ את
11 השובר לתשלום על שם הנתבעים, אך הקיבוץ סרב להעביר את השובר לנתבעים ושילם
12 אותו במקומם. יתר חברי הקיבוץ שחתמו על ההסכם האישי קיבלו הסכמי חכירה על
13 שמם, חתמו עליהם, סיימו את הליך השיוך והמגרשים שלהם נגרעו ממשבצת הקיבוץ.
14
15 23. ביום 27.11.2018 הודיע המנהל העסקי של הקיבוץ, מר גל אבריאלי, למי שחתם על הסכם
16 חכירה וסיים את הליך השיוך הפרטני, כי שטח המגרשים הפרטיים שלהם והמחוברים
17 נגרעו משטח הקיבוץ וכי עליהם לבטחם החל משנת 2019.
18
19 24. הנתבעים טוענים כי "מובילי הליך השיוך" היו מודעים לכך שהמגרשים לגביהם נחתם
20 הסכם חכירה פרטני נגרעים ממשבצת הקיבוץ. רמ"י ככל הנראה הייתה מודעת לבעייתיות
21 הכרוכה בכך ולכן יזמה חלופה המכונה "חלופת אגודה", במסגרתה נשמרות לקיבוץ
22 הזכויות והשליטה במשבצת אשר נשארת בשלמותה והקיבוץ משכיר את המגרשים
23 לחברים בשכירות משנה. חלופת האגודה הייתה ידועה לפרנסי הקיבוץ במהלך הליך השיוך
24 והם שללו אותה במודע והעדיפו את ההליך של צמצום שטח המשבצת של הקיבוץ ואיבוד
25 זכויות הקיבוץ בשטח שנגרע. למרות חשיבות העניין להמשך קיומו של הקיבוץ, העניין לא
26 הובא לאישור אסיפת חברי הקיבוץ. במקום לפעול בדרך שרמ"י התוותה לשמירה על
27 משבצת הקיבוץ (חלופת אגודה), ניסה הקיבוץ לשמר את זכויותיו במקרקעין בדרך שונה
28 ובלתי חוקית, שהיא חיוב החברים לחתום על הסכמתם להחיל עליהם את סמכויות
29 הקיבוץ בשטח זה, בלי להביא את העניין לדיון באסיפת החברים.
30
31 25. העדה מטעם רמ"י, גב' פוקס, העידה כי בהסכם החכירה מול החבר יש הסדרה של מערכת
32 הזכויות שלו מול רמ"י ומול הקיבוץ. לטענת הנתבעים אם כך הוא הדבר, אין צורך בהסכם
33 האישי.
34



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 10704-04-18 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

1 26. אף אם הקיבוץ היה מוכיח כי אסיפת הקיבוץ אכן אישרה את ההסכם האישי על נספחיו,
2 לאחר שהובהרה לחברים משמעות הסכמתם למתן זכויות לקיבוץ במגרשים שלהם למרות
3 גריעתם ממשבצת הקיבוץ, ובכלל זה המשך היותם חברי קיבוץ למרות שנכסיהם הוצאו
4 משטח המשבצת, החלטה זו איננה מחייבת את הנתבעים ולראיה - עמידת הקיבוץ על חיוב
5 החברים לחתום על ההסכם האישי למרות שהחלטות האסיפה מחייבות אותם. אסיפת
6 הקיבוץ נעדרת סמכות לפגוע בזכות הקניין של חברי הקיבוץ, המעוגנת בחוק יסוד: כבוד
7 האדם וחירותו. ויתור על זכות קניין או הסכמה לפגיעה בהן מחייבת הסכמה אישית
8 מפורשת, לאחר שניתן לחבר הסבר מפורט של המשמעויות המשפטיות.

9
10 27. הסכם ההצטרפות צורף על ידי הקיבוץ כנספח להסכם האישי בניסיון ליצור מצג שווה
11 כאילו השיוך החוזי לפי הסכם ההצטרפות עודנו בתוקף, למרות שתוקפו פג בשנת 2014,
12 עם קבלת החלטת השיוך באסיפת הקיבוץ, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס'
13 1155.

14
15 28. הנתבעים לא הסכימו בהסכם ההצטרפות להעניק לקיבוץ זכויות במגרש שיועד להם
16 למרות גריעתו משטח המשבצת. הקיבוץ היה מודע לכך ולכן, כמקצה שיפורים, ביקש
17 להקנות לעצמו זכויות שלא כדין באמצעות ההסכם האישי.

18
19 29. הנתבעים טוענים כי חברי הקיבוץ שחתמו על הסכם חכירה ועקב כך מגרשיהם נגרעו
20 ממשבצת הקיבוץ, אינם יכולים להיות חברי קיבוץ. לעניין זה מפנים הנתבעים להחלטה
21 שניתנה על ידי סגן רשם האגו"ש בעניין מירון נ' קרקוביץ'.

22
23 30. על כן מבקשים הנתבעים לאפשר את המשך הליך שיוך הדירה על שםם, מבלי שיידרשו
24 לחתום על ההסכם האישי.

טענות רמ"י

25
26
27
28 31. רמ"י טוענת כי הנתבעים טועים במסקנתם כאילו חתימה על הסכם חכירה פרטני מולה,
29 גורמת להוצאת הנכס משטח המשבצת של הקיבוץ. הסכם החכירה הפרטני אכן מוציא את
30 הנכס מהסכם החכירה של הקיבוץ מול הרשות, שכן לא יכולים להיות בו זמנית שני הסכמי
31 חכירה על אותו נכס, אך הנכס ממשיך להיות חלק ממשבצת הקיבוץ ואין כל מניעה מן
32 החברים להמשיך ולהיות חברי קיבוץ. מערכת היחסים בין הקיבוץ לחבריו ממשיכה גם
33 בשלב זה ומעוגנת הסכמית ביניהם.

34



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 10704-04-18 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

- 1 32. החלטת מועצת מקרקעי ישראל המסדירה את השיוך, נועדה להקנות לחברי הקיבוץ זכויות
2 חכירה במגרש מגוריהם בקיבוץ, כחלק מהשינוי שהביאה הפיכתו לקיבוץ מתחדש. מאליו
3 ברור כי לא ניתן לייחס ליישומה של ההחלטה תוצאה של הוצאת חבר מחברותו בקיבוץ,
4 שהרי הדבר מנוגד למטרתה. החלטת רשם האגו"ש עליה נסמכים הנתבעים בעניין זה איננה
5 רלוונטית, שכן שם דובר בחברי מושב שבחרו למכור נחלתם ולעבור להרחבה שמחוץ לשטח
6 המשבצת של המושב ואילו בענייננו, פועלים כל חברי קיבוץ כחלק מהחלטה שמיועדת
7 לחברי קיבוץ ומטרתה להסדיר את זכויותיהם בחלקות המגורים שלהם ללא שינוי
8 במעמדם כחברים.
- 9
- 10 33. בהליך השיוך בקיבוץ, המגרש בו גרים החוכרים הפרטיים נשאר בשטח משבצת הקיבוץ
11 והחוכרים יכולים (וכך אף מצופה) להמשיך ולהיות חברים בקיבוץ. הסכם המשבצת של
12 רמ"י מול הקיבוץ הוא שמצטמצם עד שבסופו של דבר, ולאחר חתימת כל החוזים
13 הפרטניים מול רמ"י, ההסכם מול הקיבוץ לא יכלול כלל את שטחי המגורים אלא רק את
14 השטחים החקלאיים, שטחי התעסוקה והשטחים הציבוריים.
- 15
- 16 34. העובדה שלאחר הליך השיוך נתבקשו החוכרים לבטח את מגרשיהם בעצמם, איננה מעלה
17 ואיננה מורידה, שכן אין משתמע מכך שהחוכרים אינם חברי קיבוץ עוד או כי שטח החכירה
18 נגרע ממשבצת הקיבוץ, אלא רק כי חוזה החכירה נחתם ישירות בין החוכרים הפרטיים
19 לרמ"י וכפועל יוצא מכך עליהם לבטח את המגרש בעצמם.
- 20
- 21 35. עמדת רמ"י היא כי מדובר בסכסוך בין הקיבוץ לחבריו שרמ"י איננה צד לו אלא במקרים
22 חריגים. רמ"י איננה מביעה עמדה באשר לאילו מן החלופות הקיבוץ בוחר על מנת לשייך
23 את נכסי חבריו. הקיבוץ איננו יכול לשלול את זכותם של החברים החדשים לשיוך, אם אלה
24 עומדים בתנאי ההחלטה לקבלת זכאות. דרישת הקיבוץ כי הנתבעים יחתמו על הסכם
25 המסדיר את מערכת היחסים ביניהם ביום שלאחר השיוך הפרטני של חלקות המגורים,
26 היא דרישה סבירה ולגיטימית, מבלי שרמ"י תביע עמדה באשר לתנאים שנקבעו בהסכם.
- 27
- 28 **דיון והכרעה**
- 29
- 30 36. האם רשאי הקיבוץ להתנות את שיוך הדירה לנתבעים בחתימתם על ההסכם האישי? זו
31 השאלה העיקרית העומדת לדיון בתובענה דנן.
- 32



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 10704-04-18 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הקיבוץ טוען כי יש להשיב על שאלה זו בחיוב, שכן זכותו זו מעוגנת בדין - בתקנות שיוך
2 דירות, בהחלטות מועצת קרקעי ישראל, בהסכם ההצטרפות עליו חתמו הנתבעים, בתקנון
3 הקיבוץ ובהחלטות האסיפה הכללית של הקיבוץ ובהן החלטת השיוך.
4
5 הנתבעים טוענים, מנגד, כי יש להשיב על שאלה זו בשלילה, וזאת, בתמצית, משום
6 שבמסגרת ההסכם האישי הקיבוץ מקנה לעצמו, שלא כדין, זכויות בנכס, אף שבעקבות
7 השיוך הנכס נגרע ממשבצת הקיבוץ. הקיבוץ לא יידע את חבריו כי זוהי מהות ההסכם
8 האישי ולא הביא את העניין לדיון באסיפת החברים, אף שלצורך ויתור על זכות קניינית
9 או פגיעה בה, נדרשת הסכמה אישית מפורשת. בנוסף, עקב גריעת הנכס מן המשבצת, בעליו
10 איננו יכול להמשיך להיות חבר קיבוץ.
11
12 רמ"י טוענת כי דרישת הקיבוץ כי הנתבעים (כמו שאר חברי הקיבוץ) יחתמו על הסכם אישי
13 המסדיר את מערכת היחסים בינם לבין הקיבוץ לאחר השיוך, היא סבירה ולגיטימית, אך
14 היא איננה נוקטת עמדה באשר לנוסח ההסכם האישי עליו עומד הקיבוץ.
15
16 37. לאחר עיון בטענות הצדדים ובכל המסמכים שהגישו ולאחר שמיעת העדויות, הגעתי לכלל
17 מסקנה כי הדין עם הקיבוץ.
18
19 38. כפי שעולה מטענות הנתבעים, הנחת המוצא העומדת ביסוד התנגדותם לחתום על ההסכם
20 האישי, היא שבהליך השיוך בו בחר הקיבוץ לנקוט, שיוך הדירה לחבר משמעו גריעת
21 הדירה משטח המשבצת של הקיבוץ, כך שלקיבוץ לא שמורות עוד זכויות בנוגע לדירה,
22 וגריעת החבר ממצבת חברי הקיבוץ. למעשה, עולה מטענות הנתבעים כי הם רואים בהליך
23 השיוך כהליך "רגיל" של העברת זכויות קנייניות בנכס, כזה המנתק את הזיקה שבין
24 הדירה והחבר לבין הקיבוץ. אלא שהנחת מוצא זו בטעות יסודה, שכן דינו של שיוך נכס
25 לחבר קיבוץ, אינו כדין העברת זכויות קנייניות בנכס פרטי בשוק החופשי.
26
27 39. אבחנה זו, בין שיוך דירה בקיבוץ מתחדש להעברת זכויות קנייניות בדירה במובן "הרגיל",
28 עולה באופן מפורש מתקנות שיוך דירות. כך, המונח "שיוך דירות" איננו מוגדר כהעברת
29 הזכויות הקנייניות בדירות, אלא כ"הסבת זכויות הקיבוץ בבית המגורים שבקיבוץ
30 לחברים"; ; סעיף 6 לתקנות השיוך קובע הגבלה סטטוטורית על סחירות הדירה המשוייכת
31 לחבר, בקובעו כי הקיבוץ רשאי לשייך דירות לחבריו אם נקבעה בתקנונו הוראה ולפיה
32 דירה ששוויכה לחבר ניתנת להעברה רק לקיבוץ או לחבר קיבוץ או למי שאושר לחברות
33 הקיבוץ, או למי שהקיבוץ אישר כחבר באגודה להתיישבות קהילתית שהקיבוץ פעל
34 להקמתה; ; סעיף 9 לתקנות השיוך קובע את זכויותיהם וחובותיהם של הקיבוץ ושל החבר



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 10704-04-18 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בהליך סחירות הדירה, ובין היתר מעניק זכות קדימה לקיבוץ או למי שהוא קבע לרכוש
2 את הדירה במחיר השוק; סעיף 11 לתקנות השיוך מאפשר לקיבוץ לקבוע הגבלות על
3 השכרת הדירה על ידי החבר שהדירה שוייכה לו, או מתן רשות להתגורר בדירה, כך שזו
4 תהיה כפופה לאישור מראש של הקיבוץ לזהות השוכר / מקבל הרשות.
- 5
6 40. אף רמ"י, בעמדתה כפי שניתנה במסגרת התובענה דנן, העמידה דברים על דיוקם והבהירה
7 כי בניגוד לטענת הנתבעים, שיוך הדירה איננו גורע אותה ממשבצת הקיבוץ ואיננו מביא
8 לביטול החברות בקיבוץ ומשכך, הקיבוץ רשאי להתנות את השיוך בחתימת החבר על
9 הסכם אישי המסדיר את מערכת היחסים שתשרור בין החבר לבין הקיבוץ לאחר השיוך
10 (ראה עדות העדה מטעם רמ"י בעמ' 18 שורות 13-30 לפרוטוקול). ההחלטה עליה נסמכים
11 הנתבעים בעניין ביטול החברות באגודה (מירון נ' קרקוביץ), איננה רלוונטית לענייננו, מן
12 הטעמים שהובאו על ידי רמ"י בסיכומיה וכמפורט לעיל.
- 13
14 41. התנגדות הנתבעים לנוסח ההסכם האישי, כפי שהדבר עולה, בין היתר, ממכתב בא כוחם
15 לרמ"י (נספח 7 לתצהיר הנתבע), נעוצה בטענתם כי הקיבוץ מעניק לעצמו זכויות שכבר
16 אינן שמורות לו מעת שהדירה תשויך להם. כך, הנתבעים עורכים הפרדה בין הדירה עצמה,
17 שלטענתם כבר "נרכשה" על ידם, לבין הקרקע עליה בנויה הדירה - אבחנה שאיננה עולה
18 בקנה אחד עם תקנות שיוך דירות, אשר מתייחסות במפורש לשיוך **הדירות**, המוגדרות
19 כ"**בתי המגורים שבקיבוץ**". ודוגמא נוספת - הנתבעים מלינים על דרישת הקיבוץ כי הם
20 יתחייבו לרשום הערת אזהרה לטובת הקיבוץ ביחס לזכויותיהם בדירה ויתחייבו שלא
21 להעביר את זכויותיהם בנכס ללא אישור בכתב של האגודה החקלאית/האגודה הקהילתית,
22 תוך שנתונה לקיבוץ זכות קדימה לרכוש את זכויות הנתבעים בנכס - זכויות (מסוג הגבלת
23 סחירות) שכאמור מוקנות לקיבוץ בתקנות שיוך דירות. כן מתנגדים הנתבעים להגבלת
24 זכותם לאפשר מגורים בנכס למי שאינו בן משפחה מדרגה ראשונה, זכות שאף היא, כאמור,
25 מוקנית לקיבוץ בתקנות שיוך דירות.
- 26
27 42. נמצא, כי בהיבט המהותי, התנגדות הנתבעים להוראות ההסכם האישי מקורה בהנחת
28 יסוד שגויה הנוגעת למהות הליך השיוך.
- 29
30 43. אשר לבסיס הנורמטיבי המבסס את זכותו של הקיבוץ להתנות את שיוך הדירה לנתבעים
31 בחתימתם על ההסכם האישי:
- 32
33 המקור ההסכמי הראשון, המבסס את זכויותיהם וחובותיהם של הקיבוץ ושל חבריו, הוא
34 **תקנון הקיבוץ**, המהווה "הסכם בין האגודה לבין חבריה המסדיר את היחסים המשפטיים



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 10704-04-18 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ביניהם וקובע את הזכויות והחובות ההדדיות שלהם (ע"א 5747/08 זהבה רותם נ' קיבוץ
2 שדות ים, 27.10.2010).
- 3
- 4 44. גם החלטה 1528 של מועצת מקרקעי ישראל - "קביעת הזכות למגורים בחלקת במגורים
5 בישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי" (החלטה 1155 בנוסח הקודם, נספח א'
6 לתצהיר מטעם רמ"י), קובעת בסעיף 4.5.1.1.6 שבה כי "שיוך המגרשים והעברת הזכויות
7 בהם יתבצע בהתאם לתקנון אגודת הישוב החקלאי והדין הכללי".
- 8
- 9 45. בהסכם ההצטרפות, עליו חתמו הנתבעים כתנאי לקבלתם כחברי קיבוץ, התחייבו
10 הנתבעים למלא אחר הוראות התקנון והחלטות הקיבוץ ובכלל זה את ההחלטות הנוגעות
11 לשיוך דירות (סעיפים 5 ו-6 להסכם ההצטרפות).
- 12
- 13 46. תקנון הקיבוץ, בענייננו, אף אושר על ידי רשם האגודות השיתופיות. בסעיף 44(ב) שבו
14 נקבע, כי הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע בהחלטה באסיפה הכללית ברוב הדרוש לתיקון התקנון
15 "כללים, הוראות, תנאים ומגבלות בכל הנוגע לביצוע שיוך דירות המגורים לחברים" ובכלל
16 זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, "מגבלות לגבי שימוש בדירת המגורים, העברה של
17 הזכויות בה ו/או מימושה".
- 18
- 19 47. בהתאם להוראות התקנון, קבע הקיבוץ בהחלטת השיוך - החלטת האסיפה הכללית מיום
20 23.4.2014 אשר התקבלה ברוב של כ-97%, על שיוך דירות לחברים בהתאם להחלטת
21 מועצת מקרקעי ישראל מס' 1155. החלטת השיוך אושרה אף היא על ידי רשם האגודות
22 השיתופיות ובין היתר מוקנות לפיה זכויות לקיבוץ בדירות המשוייכות - אותן זכויות שנגדן
23 מלינים הנתבעים.
- 24
- 25 48. כך, בסעיף 4 להחלטת השיוך נקבע כי תנאי להפניית החברים לרמ"י יהיה חתימתם על
26 הסכם אישי בינו ובין הקיבוץ ומילוי כל החלטות הקיבוץ; בסעיף 5 נקבע כי בית המגורים
27 והמגרש שישוייכו ישמשו למטרות מגורים בלבד וכי כל שימוש אחר יחייב את אישור
28 הקיבוץ מראש ובכתב; בסעיף 6 להחלטת השיוך נקבעו הוראות בעניין מתן זיקת הנאה
29 לקיבוץ לתשתיות ציבוריות; בסעיף 8 נקבע כי הקיבוץ רשאי לקבוע הוראות בעניין התכנון
30 והבנייה של דירות החברים; סעיפים 11 ו-12 קובעים הגבלות על סחירות הדירות לאחר
31 שיוכן.
- 32
- 33 49. סעיף 12(ה) לתקנות האגודות השיתופיות (רשויות האגודה), התשל"ה - 1975 קובע, כי
34 "החלטה שנתקבלה כדין באסיפה הכללית של האגודה תחייב את כל חבריה, לרבות אלה



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 18-04-10704 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

- 1 שנמנעו, שנעדרו או שהצביעו נגדה". הלכה היא, כי האסיפה הכללית היא הרשות העליונה
2 של הקיבוץ והיא רשאית להחליט בכל ענין שהוא בתחום מטרותיו וסמכויותיו של הקיבוץ
3 שאינו מנוגד ליסודות הקיבוץ (ע"א 1773/06 שמואל אלף נ' קיבוץ איילת השחר,
4 19.12.2010). אף הנתבעים אינם חולקים על כך שהחלטת השיוך שנתקבלה על ידי האסיפה
5 הכללית של הקיבוץ, מחייבת אותם כחברי הקיבוץ. הם גם לא פעלו בדרך כלשהי כדי
6 לערער עליה. מכל מקום, הלכה היא שככלל, הפעלת ביקורת שיפוטית על החלטות האסיפה
7 הכללית של הקיבוץ תיעשה תוך ריסון ואיפוק, לאור האוטונומיה של האסיפה הכללית
8 בקבלת החלטותיה (בג"ץ 861/07 קמחי נ' רשם האגודות השיתופיות, 8.12.2010).
- 9
10 50. בשים לב להוראות הקבועות בהחלטת השיוך, בדבר הזכויות המוקנות לקיבוץ חרף שיוך
11 הדירות לחברים, יש לדחות את טענת הנתבעים ולפיה הקיבוץ לא יידע את החברים כי
12 מוקנות לו זכויות כאמור, וזאת בפרט בהתחשב ברוב בו נתקבלה החלטת השיוך.
- 13
14 51. הקיבוץ טוען כי בנוסף להחלטת השיוך, נתקבלה ביום 3.4.2016 גם החלטה קונקרטי של
15 אסיפת הקיבוץ, המחייבת את החברים לחתום על ההסכם האישי. בעניין זה צודקים
16 הנתבעים בטענתם כי החלטה זו של האסיפה הכללית לא הוגשה על ידי התובעים כראיה
17 הוגש רק נוסח ההסכם האישי (נספח 6 לתצהיר מטעם הקיבוץ). עם זאת, עיון בהוראות
18 ההסכם האישי מעלה כי ההוראות הקבועות בו עולות בקנה אחד עם ההוראות המפורטות
19 שנקבעו בהחלטת השיוך, כמפורט לעיל, החלטה שכאמור אושרה על ידי האסיפה הכללית
20 של הקיבוץ ברוב כמעט מוחלט ואושרה אף על ידי רשם האגודות השיתופיות.
- 21
22 52. לסיכום, בהחלטת השיוך הוחלט כי החברים יחוייבו לחתום על הסכם אישי כתנאי לשיוך.
23 עיון בהוראות ההסכם האישי מעלה כי הזכויות המוקנות בו לקיבוץ, הן זכויות שהוקנו לו
24 על פי תקנות שיוך דירות, תקנון הקיבוץ והחלטת השיוך. הנתבעים לא הצביעו על הוראות
25 כלשהן בהסכם האישי אשר פוגעות בזכויותיהם, בפרט בזכויות יסוד כנטען, באופן שאיננו
26 מתיישב עם זכויות הקיבוץ על פי דין (כמפורט לעיל) והמצדיק את התערבות בית המשפט.
- 27
28 53. העובדה ש-74 מתוך 76 משפחות חתמו על ההסכם האישי, תומכת אף היא במסקנה שחברי
29 הקיבוץ ראו בהסכם זה כסביר וכמחייב, בהתאם להחלטת השיוך.
- 30
31 54. על יסוד האמור לעיל, התביעה מתקבלת במובן זה שהקיבוץ רשאי להתנות את שיוך הדירה
32 לנתבעים בחתימתם על ההסכם האישי. בהתאם לכך, תמנע רמ"י מלהתקשר עם הנתבעים
33 בהסכם חכירה ביחס לדירה, כל עוד הם לא יחתמו על ההסכם האישי.
- 34



בית המשפט המחוזי בנצרת

ת"א 10704-04-18 קיבוץ חנתון נ' אלבז ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעים יישאו בהוצאות ובשכ"ט עו"ד הקיבוץ בסך כולל של 10,000 ₪.
- 2
- 3 נוכח עמדת רמ"י, אין צו להוצאות בעניינה.
- 4
- 5 המזכירות תמציא פסק דין זה לב"כ הצדדים.
- 6
- 7 ניתן היום, ט' אייר תש"פ, 03 מאי 2020, בהעדר הצדדים.
- 8

אילונה לינדנשטראוס, שופטת

9
10