

פקיעת חברות בקיבוץ כתוצאה ממכירת דירת השיוך

פס"ד לנגר נ' קיבוץ גשר הזיו

קיבוצים רבים אשר עברו תהליך של שיוך דירות מבקשים להגן על הקיבוץ ממצב בו לא תהיה הלימה בין בעלי הזכויות בדירות לבין חברי הקיבוץ, מצב אשר יכול להקשות על הקיבוץ מבחינה כלכלית וחברתית. לשם כך, קובעים הקיבוצים תניות בהחלטות השיוך ובתקנונים, המגבילות למעשה את הזכות הקניינית המוענקת לחברים במסגרת תהליך השיוך.

בעניין זה עוסק פסק הדין שניתן לאחרונה (יוני 2016) בעניין דביר לנגר נ' קיבוץ גשר הזיו.¹ לנגר, חבר קיבוץ, ביקש למכור את ביתו ולהישאר חבר קיבוץ. זאת, בניגוד להחלטות הקיבוץ ולתקנון הקיבוץ, אשר התקבלו על ידי האסיפה הכללית, לפיהן חבר לא יכול להעביר את זכותו בבית כל עוד לא נפסקה חברותו. ובמילים אחרות – חבר אשר מוכר את זכויותיו בביתו – תפקע חברותו עם העברת הזכויות.

לנגר טען, בין היתר, כי הסעיף הרלוונטי בתקנון הוא תנאי מקפח בחוזה אחיד. טענה זו נדחתה על ידי כבוד השופט, שדן במעמדו של תקנון הקיבוץ. כידוע, תקנון של אגודה שיתופית מוגדר כהסכם בין הקיבוץ לחבריו ובין החברים לבין עצמם. בנסיבות מסוימות, יחשב התקנון כחוזה אחיד. השופט גרס כי מקור הזכות הקניינית של החבר בבית היא בהסדרים שנקבעו בתקנון, שהתקבל בפרוצדורה הנדרשת על ידי האסיפה הכללית. על כן, כפופה הזכות למגבלות אשר עליהן הוחלט. מגבלות אלו אינן מונעות את העברת הזכות, אלא מתנות אותה – אם החבר בוחר למכור את זכותו בבית, הרי שבחירה זו משמעה גם בחירה לעזוב את הקיבוץ. עוד הדגיש כבוד השופט כי התניה היא סבירה, אינה מקפחת וחלה על כל חברי הקיבוץ, היינו – שוויונית ואינה מפלה. בנוסף, גרס השופט כי אם חברים ימכרו את הזכות בדירה, אותה קיבלו מן הקיבוץ, יכול הדבר להקשות כלכלית על הקיבוץ, ובסופו של דבר, להוסיף נטל על כתפי החברים. מצב שבו יש חברים ללא דירות ואנשים שאינם חברים אבל בעלי זכות בדירה בקיבוץ יפגע בהצלחת הקיבוץ להגשים את מטרותיו ואת חזונו לאורך זמן.

מכאן, הרי שקיבוץ יכול לקבוע בתקנונו ובהסדריו מגבלות על זכות הקניין אותה הוא מעניק לחברים בתהליך שיוך דירות, ובכללן תניה השוללת חברות בקיבוץ לאחר מכירת הזכות, כל עוד הזכות והמגבלות אינן פוגעות בשוויון בין החברים.

משרדנו מלווה קיבוצים בהליך שיוך דירות, ובכלל כך מסייע ומלווה בגיבוש תקנוני שיוך, התואמים, הן את רצונות וצרכי כל קיבוץ וקיבוץ והן את החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

¹ הפ (חי') 11456-03-14 דביר לנגר נ' קיבוץ גשר הזיו אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ (פורסם בנבו, 30.6.2016).