

ויתור החבר על הזכות לשיוך דירה בקיבוץ - לא עניין של מה בכך!

תקציר: ת"א (חיפה) 4219-08-16 פלג ואח' נ' קיבוץ מעיין צבי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (ניתן ביום 14.2.2018)¹.

"החלטה בדבר ויתור על זכות שיוך בדירת מאוריס צריכה להתקבל רק לאחר ביכור ראוי עם החבר, מדובר בהחלטה מהותית הפועלת בקנייננו וזכויותיו של חבר אגודה שיתופית";
כך קבע בית המשפט המחוזי בחיפה, כבוד השופטת תמר שרון נתנאל, אשר דן בתביעתם של שלושה יורשים, התובעים לזכויות שיוך בדירה בקיבוץ מעיין צבי, של חבר קיבוץ שנפטר והוריש, כך לפי צוואתו, את דירתו לאביהם המנוח, גם הוא חבר הקיבוץ.
המוריש, אשר מעולם לא התחתן ולא נולדו לו ילדים, הותיר אחריו צוואה לפיה צווה את זכויותיו בדירתו בקיבוץ לחברו- אביהם המנוח של התובעים וזה צווה את כל נכסיו לשלושת ילדיו.
בשנת 2003 החליט קיבוץ מעיין צבי על מהלך של שיוך הדירות לחברי הקיבוץ, והמנוח נכלל ברשימת החברים הזכאים לשיוך.
שנים מספר לאחר שכתב המוריש את צוואתו כאמור, הודיע לקיבוץ שהוא מוותר על זכויותיו בדירה ומשאיר אותה לרשות הקיבוץ וזה מחק את המוריש מרשימת הזכאים.
לטענת הקיבוץ, משוויתר המוריש על זכויותיו בדירה לא נותרו לו עוד זכויות בדירה אותן יכול היה להוריש לאביהם המנוח של התובעים.
השופטת פירטה כי "הוויתור שבמחלוקת הוא על הזכות לשיוך דירה, זו אינה זכות קניינית אלא זכות אובליגטורית, מעין קניינית של הקיבוץ כלפי החבר".
במחלוקת זו פסקה השופטת כי "החלטה מוציאה מהרשימה חבר שכבר הופיע ברשימת הזכאים לשיוך היא החלטה מהותית שהייתה צריכה להיסקל כקובד ראש לאחר שהצניין לזמן עם המוריש".
עוד נפסק כי הקיבוץ כשל בחובתו להביא בפני המוריש את כל הנתונים הנוגעים להחלטה כה מהותית מצדו ולכן אין תוקף לווייתורו של המוריש על זכויותיו בדירה, שכן ויתור זה לא נעשה בגמרות הדעת הנדרשת ולפיכך הזכויות בדירה נשארו למוריש והורשתן לאביהם המנוח של התובעים תקפה.

משרדנו מלווה קיבוצים בהליכי שיוך דירות. בכלל כך, אנו מלווים ומנחים קיבוצים כיצד יש לנהוג אל מול חבר המעוניין לוותר על זכותו לשיוך דירות, לרבות המסמכים שיש להחתים את החבר, כדי להבטיח שמדובר בויתור מרצון ובגמרות דעת.

¹ משרדנו לא ייצג בתיק זה.