

משה עוזיאל
דר' נדב דגן
יונתן פרג'ון
סמדר גל
לירז גונן-אללוף

ענת סער
לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
כרמל מיכאלי
שמרית גיגי
יואב אינגבר

חגי ח. שבתאי
אריה שפירא
דן גינר
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

תאריך : 12.01.2023

חוזר משרד 1/23 (מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות, התיישבות): המלצת האגודה על מועמדים לרכישת מגרש בישוב

תקציר

שני פסקי דין של בית המשפט המחוזי מהחודשים האחרונים מכירים במעמדה ובחשיבותה של המלצת האגודה על מועמדים לרכישת מגרשים בהרחבות ובישובים קהילתיים בנגב ובגליל. פסקי הדין מאשרים את סמכותן של האגודות לקבוע קריטריונים לדירוג מועמדים ולגיבוש המלצה עליהם ומכירים בחשיבות צרכי הישוב והקהילה, לרבות צמיחה דמוגרפית וקליטת בני המקום.

רקע

המסגרת המשפטית לקליטה ולהקצאת מגרשים בישובים קהילתיים ובהרחבות של קיבוצים ומושבים שונה מהכללים המשפטיים המסדירים קבלה לחברות בקיבוץ או במושב עצמם.

רכישת בית בהרחבות בנגב ובגליל אפשרית בפטור ממכרז אך כרוכה במעורבות של שני גורמים שונים: (1) הקיבוץ או המושב; (2) ועדת הקבלה של היישוב הקהילתי (הקיבוץ/המושב עם ההרחבה). הקיבוץ או המושב רשאים להמליץ על מועמד, וככלל, המועמד המומלץ הוא זה שמובא לאישור ועדת הקבלה של היישוב הקהילתי. השיקולים שרשאית ועדת הקבלה להביא בחשבון מצומצמים יחסית. בין היתר, החוק אוסר על ועדת הקבלה לדחות מועמד מטעמים של גיל, הורות ומעמד אישי (נישואים, גירושים וכדומה).

ביישובים קהילתיים בנגב ובגליל, הליך קליטת המועמדים ליישוב כרוך, בדרך כלל, במעורבות של אחד מהגופים המיישבים, לדוגמה: הסוכנות היהודית.

פסק הדין בעניין ההרחבה במושב רמות

בהרחבה של מושב רמות נותרו 40 מגרשים לשיווק. המושב החליט להמליץ אך ורק על מועמד שהוא בעל משפחה, שילדיו מתגוררים עמו ושלפחות אחד מהילדים נמצא בגילאי המסגרות החינוכיות.



המושב סבר שתנאי זה חיוני להתפתחותו ולצמיחתו של המושב. תושבי המושב, שמילדיהם נשללה האפשרות לרכוש מגרש למגורים בהרחבה בשל מצבם המשפחתי, הגישו תביעה לבית המשפט המחוזי.

בית המשפט המחוזי בנצרת דחה את התביעה וקיבל, בעיקרו של דבר, את עמדת המושב. בפסק הדין נקבע:

א. לפי הלכות מושרשות של בית המשפט העליון, לאסיפה הכללית של קיבוץ או של מושב מוקנה שיקול דעת רחב.

ב. כאשר האגודה פועלת "משיקולים ענייניים" ועל בסיס עקרונות "של הגינות ושוויון", התערבות שיפוטית בהחלטות האסיפה הכללית היא חריגה ומצומצמת יחסית.

ג. אין לבחון את החלטות האסיפה הכללית של הקיבוץ או המושב לפי הכללים שמחייבים את ועדת הקבלה של הישוב הקהילתי. לאסיפת הקיבוץ והמושב מותר לקבוע גם תבחינים אחרים או רחבים יותר מאלה של ועדת הקבלה של הישוב הקהילתי.

ד. התבחינים שקבע המושב – בעל משפחה המתגורר עם ילדים בגיל מסוים – הם לגיטימיים משום שהם מקדמים גידול דמוגרפי ואת המשכיות חיי הקהילה.

פסק הדין בעניין הישוב היישוב הקהילתי עמוקה

בית המשפט המחוזי בנצרת, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, דחה עתירה של אדם שביקש לרכוש בית בהרחבה של הישוב עמוקה שהינו ישוב קהילתי, זאת בשונה מהרחבה של קיבוץ או מושב. במרכז העתירה עמדו טענות שונות נגד הקריטריונים שקבע הישוב (באמצעות אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית) יחד עם הסוכנות היהודית שהינה בעלת זכות ההמלצה לרמ"י בישוב. הסוכנות גיבשה את התבחינים בעבודה משותפת עם האגודה.

בית המשפט המחוזי דחה את העתירה וקיבל, בעיקרו של דבר, את עמדות האגודה והסוכנות. בין היתר, נקבע בפסק הדין:

א. תכלית ההמלצה על מועמדים להרחבה של יישוב קהילתי היא לשרת את צרכי היישוב.

ב. יש היגיון וחשיבות בהקצאת מגרשים ביישוב, ובפרט בהרחבה, לפי תבחינים המבוססים על צרכי היישוב; ככלל, אין היגיון בהקצאת מגרשים בשיטת כל הקודם זוכה או באמצעות הגרלה (ללא סינון).

ג. האגודה והסוכנות אינן כבולות לשיקולי ועדת הקבלה, והן יכולות לשקול שיקולים רחבים יותר כשהן מגבשות את המלצתן.

ד. הדרך הנכונה לקביעת תבחינים לדירוג מועמדים היא החלטות של האסיפה הכללית ומוסדות האגודה בעזרת ליווי מקצועי, אפילו כאשר מבחינה פורמלית סמכות ההמלצה נתונה לסוכנות. התבחינים צריכים להיות גלויים ושוויוניים.

ה. התבחינים שקבע המושב: משפחות צעירות (אחד מהמועמדים מתחת לגיל 42), ילדים בגיל המסגרות החינוכיות, בן המקום (בני הישוב ותושבים המתגוררים במקום מעל 5 שנים), בן לתושבי עמוקה (אחד לכל משפחה) ואף התחשבות מסוימת בהתנדבות בקהילה, הם סבירים ולגיטימיים, משום שהם משרתים מטרות ראויות. בין המטרות הראויות מנה בית המשפט את ההשתקעות ביישוב והמגורים לטווח ארוך, הצערת הישוב, צמיחה דמוגרפית, רב דוריות וחיים קהילתיים.

חשיבות הפסיקה

נראה שפסקי הדין בעניין רמות ובעניין עמוקה מבטאים מגמה מחודשת של הכרה במעמד האגודות בנגב ובגליל ובחשיבותם של צרכי היישובים בקליטת מועמדים. פסקי הדין מכילים כמה קביעות חשובות.

ראשית, בית המשפט המחוזי קבע במפורש כי **מושב או קיבוץ רשאים לקבוע תבחינים המתאימים לצרכיהם גם כשמדובר במועמדים להרחבה (ולא לקיבוץ/למושב עצמו)**. לפי פסק הדין, **לקיבוצים ולמושבים מותר לקבוע תבחינים רחבים יותר משיקולי ועדת הקבלה של הישוב הקהילתי, והמגבלות שהחוק מחיל על ועדת הקבלה אינן חלות בהכרח על הקיבוצ או המושב**. כאשר המדובר ביישוב קהילתי, הרשות לקבוע את התבחינים נתונה לגוף המיישב, אך הדרך הראויה לעשות זאת היא יחד עם היישוב באמצעות האגודה השיתופית ומוסדותיה.

שנית, באופן ספציפי נקבע כי **מותר לאגודות לקבוע תבחינים שיתרמו לצמיחה הדמוגרפית ולחיי הקהילה**. לפיכך, למשל, האגודות רשאיות להעדיף צעירים, משפחות עם ילדים ואת בני המקום כשיש לכך הצדקה עניינית.

מעבר לכך, סביר להסיק כי קביעות אלה של בית המשפט אינן חלות על הרחבות בלבד, והנימוקים שניתנו בפסקי הדין תומכים בהחלת קביעות אלה במשנה תוקף גם על קבלת חברים לקיבוץ או למושב עצמו. במילים אחרות, בפסקי הדין יש חיזוק נוסף לעמדה כי בקבלה לקיבוץ או למושב מותר להעדיף משפחות שתורמות יותר לצמיחה הדמוגרפית, למבנה הקהילה ולחיי הקהילה.

**** ד"ר נדב דגן הוא עורך-דין במשרד, מומחה למשפט ציבורי, המלווה את לקוחות המשרד בתחומי האגודות השיתופיות והמשפט המנהלי.**

***** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד**