



שלמה כהן  
עומר כהן \*  
נעמי אשחר  
פלג רחמן  
גיל דגן \*  
אבידן רם  
יואב שימשי  
רותם ליכטנשטיין  
עדי סולומון - וייס  
אסף אלבז  
גלעד אוברמן  
איתי ציון  
דניאל עין דור  
מור איציק  
ספיר יעקב-חזן  
אריאל לוינגר  
ירדן שיר  
מאיר אזנוקט  
קרן וידברג  
טליה אבנון  
תום גוט  
מעין אוחיון  
מאיה ניר מנור  
יסמין כץ  
שלמה הינדי  
גל שדה  
דולב דרטלר  
שירי גלזמן  
פז לוי  
גיא הרשקוביץ  
סתיו מצקביץ  
יובל נזרי  
דנית איליסקו  
שחר קרקו  
טל וקנין  
אלעד גפני  
ליטל ניסים  
יובל רון מלול  
מירב אברהם  
מאור אביב  
נוטריין \*

תאריך : 04.09.2024

לכבוד  
קיבוץ יגור  
שלום רב,

### הנדון: הצעות בנוגע לשיוך דירות לגרושים

קיבוץ יגור (להלן: "הקיבוץ") מקדם בימים אלו את ביצוע רישום זכויות החברים במגרשי המגורים בהתאם להוראות סימן ד', סעיף 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

במסגרת ביצוע סימון המגרשים לחברים, פנתה קבוצת חברים לאסיפה בדרישה לקיים דיון ביחס לזכויות חברים שהתגרשו בין התאריך הקובע לשיוך דירות (01.05.2014) (להלן: "היום הקובע") – הוא התאריך היוצר את קבוצת הזכאים לשיוך דירות, לבין מועד קבלת ההחלטה על יצירת זיקה (11.11.2022) (להלן: "מועד הזיקה"), כאשר במסגרת החלטה זו נקבע כי כל חבר המגורר בדירת קבע יהיה זכאי לסמן את דירתו, כמו גם חברים המתגוררים בדירות מעבר (לרבות סייגים הקבועים בהחלטה זו). יש להבין כי החלטה זו מהווה את קו פרשת המים ביחס לחברים שהלכו לעולמם טרם קבלת ההחלטה אשר יורשיהם אינם זכאים לסמן את דירת הוריהם, אך יהיו זכאים לסימון דירה עם קבוצת היורשים, לבין חברים שהלכו לעולמם לאחר קבלת ההחלטה, ואשר יורשיהם יהיו זכאים לסמן את דירת החברים. המשמעות היא שהחלטה זו יוצרת הסתמכות של החברים ביחס לזכאותם לסימון דירה בה הם מתגוררים (ככל והם חפצים בכך).

עיקרי הדרישה כפי שהוצגו באסיפה: חברים שהתגרשו לאחר היום הקובע יהיו זכאים לשיוך מגרש אחד בלבד ובנוסף – חברים שהתגרשו לאחר היום הקובע, יהיו זכאים לסמן מגרש אך ורק לאחר סימון המגרשים לכלל החברים, אך לפני יורשי חברים זכאים.

לאחר דיון שהתקיים באסיפה, הוחלט לנסות וליצור פשרה בין נציגי החברים שהגישו את הבקשה לקיום הדיון לבין קבוצת החברים הגרושים, בדרך של קיום מפגשים עם נציגי הקבוצות. בסיום קיום המפגשים התברר כי אין הסכמה בין נציגי הקבוצות ביחס לאופן סימון המגרשים, וועד ההנהלה יידרש להודיע על המלצתו לאסיפה.

טרם קבלת ההחלטה בוועד ההנהלה התבקשו לחוות את דעתנו ביחס לשלוש האפשרויות, כפי שיוצגו להלן.

### 1. הצעת החברים

במסגרת הצעה זו, מבקשים החברים לקבוע כי חברים גרושים המתגוררים בדירות מעבר לא יהיו זכאים לסמן את דירות המגורים הנוכחיות שלהם כדירות בהן תמומש זכותם לשיוך.



חברים אלו יוכלו לבחור אחת מתוך שתי אפשרויות: א. להמשיך ולהתגורר בדירת המגורים הנוכחית ולוותר על זכותם לשיוך. ב. לשיוך מגרש אולם מקומם בסדר הבחירה יהיה לאחר סימון מגרשים לכלל החברים (לרבות חברים סיעודיים) וטרם סימון מגרשים ליורשי החברים הזכאים.

הקשיים המשפטיים שמעוררת הצעה זו נובעים בראש ובראשונה מכך שהיא מתייחסת לקבוצת החברים הגרושים מהיום הקובע ועד עתה וגורעת מזכויותיהם באופן רטרואקטיבי, ונסביר. במסגרת החלטת הקיבוץ בדבר היום הקובע נקבעה קבוצת החברים הזכאים לזכויות, אולם לא נקבעו כללים הנוגעים לאופן חלוקת הזכויות, למשל בדרך של הקצאתן לבית אב ולא ליחידים.

גם חוברת השינוי שאושרה ב 2018 אינה קובעת כללים הנוגעים לזכויות בית אב וההתייחסויות הנוגעות למתן זכויות מוענקות לחברים. בנוסף החוברת אינה מתייחסת לסוגיות הנוגעות לגרושים, לדוגמה: בחינת הזכאות לשיוך דירה ביחס למצבו המשפחתי של בית האב במועד כלשהו. ההתייחסות היחידה במסגרת חוברת השינוי לגרושים/ פרודים נוגעת אך ורק ביחס לתשלומי מזונות.

בהתאם לכך, לא בוצעו כל התאמות הנוגעות לזכויות חברים גרושים והקיבוץ נהג עמם באופן שווה לכלל החברים, ובמקרים מסוימים אף אפשר לשני בני הזוג לקבל דירות קבע. עד למועד קבלת ההחלטה בדבר יצירת הזיקה, לא היתה קיימת התייחסות למצבם המשפחתי של החברים, והחלטת הזיקה התייחסה לכך במפורש בפעם הראשונה.

חסימת האפשרות לשיוך, עקב סטטוס משפחתי שנקבע במקרים מסוימים עוד לפני אישור חוברת השינוי פוגעת באינטרס ההסתמכות של החברים הגרושים שהשקיעו ממון בדירותיהם, והחל ממועד יצירת הזיקה, מסתמכים על האפשרות שתינתן להם לסמן את דירתם כדירה בה תמומש זכאותם לשיוך, בדומה לכלל החברים.

ולכן אנו סוברים כי פגיעה בזכויות החברים הגרושים בדרך של מניעת הזכות לשיוך, או פגיעה באינטרס ההסתמכות שלהם לסימון דירת המעבר בה הם מתגוררים, יכולה לחשוף את הקיבוץ לתביעות משפטיות מצד החברים הגרושים ואף לעצור את תהליך סימון המגרשים, וכפועל יוצא מכך את תהליך שיוך למשך פרק זמן ארוך.

## 2. הצגת הגרושים

הצעת הגרושים מבקשת לאפשר להם לפעול בהתאם להוראות החלטת הזיקה ולסמן את דירת מגוריהם הנוכחית, אולם במקרה בו חבר גרוש יבקש לסמן דירה שאיננה דירת המגורים הנוכחית שלו, הוא יוכל לסמן דירה אך ורק לאחר השלמת סימון הדירות לחברים ולפני היורשים.

היתרון המשפטי בקבלת הצעה זו טמון בכך שהוא מאפשר לחברים הגרושים לסמן דירה מבלי לגרוע מזכותם לשיוך בהתאם להוראות החלטת הזיקה, אך תוך אמירה כי ככל והחברים יבקשו לשפר את מצב מגוריהם, לא תנתן להם עדיפות על פני חברים אחרים שטרם סימנו מגרש לשיוך.



במצב כזה אין אינטרס אשר ביחס אליו קיימת פגיעה מוחשית, כגון אינטרס ההסתמכות, ואנו צופים כי ככל ומי מהחברים יבקש לתקוף החלטה זו, ניתן יהיה להגן עליה בבית המשפט.

כמו כן, תמיכה בהחלטה זו אינה מערערת על החלטת הזיקה, כפי שיוסבר להלן.

ביחס לטענה כי הענקת הזכות לסימון דירה מהווה הטבה לחברים הגרושים על פני חברים אחרים, יש לזכור כי עד לקבלת החלטת הזיקה, לא נקבעה הגבלה ביחס לזכויותיהם של חברים גרושים, ולכן העלאת טענה זו כעת, במקרים מסוימים לאחר כמעט עשור שנים, היא בעייתית ומהווה שינוי בדיעבד של זכויות שהיו מוקנות לחברים הגרושים מתוקף נוהג שהשתרש בקיבוץ. בנוסף יש לזכור כי על אף שמדובר בהטבה כלכלית, הרי שהוראות החלטת הקיבוץ בדבר סימון המגרשים קבעו הוראות הנוגעות להתחשבות עם החברים הגרושים, ויש בכך בכדי לעמעם את ההטבה הניתנת לחברים הגרושים.

כפי שנכתב לעיל, מניעת הזכות לשיוך באופן גורף היא בעייתית, וההצעה כפי שהוצעה על ידי החברים הגרושים אינה מבטלת זכות זו, אלא מציגה הסכמה עקרונית לשינוי החלטת הקיבוץ בדבר סדר בחירת המגרשים לשיוך. ההצדקה לכך היא שמדובר בהחלטה שטרם יושמה, ומשכך לא נוצרה ציפייה מצד אף אחד מהחברים לקבל זכות כלשהי מתוקף החלטה זו.

### 3. הצעת צוות השיוך

המלצת צוות השיוך היא להמשיך ולדבוק בהחלטות כפי שהתקבלו עד שלב זה. לאור העמדות שהוצגו ביחס לפגיעה בזכויות הגרושים בדרך של מניעת זכות השיוך ופגיעה באינטרס ההסתמכות שלהם, סבור צוות השיוך כי יש להמליץ לאסיפה שלא לבצע שינויים בהחלטות הקיימות ולאפשר את ביצוע סימון המגרשים בהתאם לכללים שנקבעו.

בהקשר לכך נבקש להבהיר כי יש צידוק משפטי לתמיכה בטענה זו, הן מצד הדרישה לסופיות הדיון, והן מצד יישום החלטת זיקה. יש לזכור כי הזכות לסימון דירת מעבר נקבעה כבר במסגרת החלטת הזיקה, ללא שנקבעו סייגים הנוגעים למעמד חברים כחברים גרושים. שינוי כעת וגריעת זכות החברים הגרושים לסימון דירת המעבר בה הם מתגוררים משמעה שינוי בהוראות החלטת הזיקה.

שינוי בהחלטת הזיקה, היוצרת מועד ברור ומוחלט ביחס לזכאות חברים לשיוך דירותיהם, יכולה להוביל לדרישה מצד יורשי חברים שנפטרו טרם יצירת מועד הזיקה, לפתוח נושא זה, ולדרוש כי תאריך יצירת הזיקה ישונה באופן רטרואקטיבי, ובכך לחשוף את הקיבוץ לתביעות מצד יורשי חברים שנפטרו טרם מועד יצירת הזיקה.

כפי שנזכר לעיל, מניעת שיוך באופן מוחלט לגרושים אינה אפשרית ואנו סוברים כי נתקשה להגן על עמדה זו בבית המשפט. הצגת החלופה של שיוך בדירות פחות טובות (כפי שסביר להניח שיוותרו בתום סימון הדירות לכלל החברים) בטענה כי לא ייתכן והחברים הגרושים יזכו להטבה



כפולה גם היא בעייתית משום שכבר במסגרת החלטת סימון המגרשים נקבע כי תבוצע התחשבנות עם החברים הגרושים בהתאם לעקרונות שיאושרו באסיפה, ולכן אין מקום לפגיעה כפולה בחברים אלה, שעה שכפי שנכתב לעיל, לא התקבלה שום החלטה עד למועד קבלת החלטת הזיקה, הקובעת כי יש לגרוע מזכויות החברים הגרושים.

לסיכום:

אנו סבורים כי אימוץ החלטת החברים המערערים יכולה להביא לכך שהקיבוץ ימצא את עצמו מתקשה להגן על החלטתו, שעה שלא נמצאו כל סימוכין לביצוע התייחסות שונה כלפי החברים הגרושים, בעת שהקיבוץ קיים דיונים בנושא הענקת זכויות לחבריו. התנהלות הקיבוץ מאז 2014 ועד למועד קבלת החלטת הזיקה, מלמדת כי לא היתה בכוונת הקיבוץ לפעול באופן שונה כלפי החברים הגרושים, והעלאת טענה כזו כ- 10 שנים לאחר מועד קבלת ההחלטה, וכשנתיים לאחר קבלת החלטת הזיקה, מהווה פגיעה בלתי סבירה ורטרואקטיבית בזכויות חברים אלה.

אנו סבורים כי אימוץ של החלטת צוות השיוך ו/או הצעת הגרושים תוכל לעמוד במבחן הליך משפטי, ככל והקיבוץ יידרש לכך.

ככל וישנן שאלות נוספות, נשמח לעמוד לרשותכם.

בכבוד רב,

שלמה כהן ושות' – משרד עורכי דין ומגשרים