

בית משפט השלום בנצרת

ת"א 48019-12-17 שליידר ואח' נ' נאות מרדכי
תיק חיצוני:

בפני כב' השופט הבכיר, יוסף סוהיל

תובעים
1. דניאל שליידר
2. עמוס שליידר
3. איתן שליידר
ע"י עוה"ד אילון מגיד ואח'

נגד

נתבע
קיבוץ נאות מרדכי
ע"י עוה"ד ניצן טבנקין ואח'

חקיקה שאוזכרה:

[תקנות האגודות השיתופיות \(סוגי אגודות\), תשנ"ו-1995: סע' 5 \(ב\)](#)
[תקנות האגודות השיתופיות \(ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש\), תשס"ו-2005](#)
[תקנות האגודות השיתופיות \(שיוך דירות בקיבוץ מתחדש\), תשס"ו-2005](#)
[תקנות האגודות השיתופיות \(שיוך אמצעי ייצור בקיבוץ מתחדש\), תשס"ו-2005](#)
[חוק החוזים \(חלק כללי\), תשל"ג-1973: סע' 25 \(א\), 25 \(ב1\)](#)

ספרות:

[ירון אליאס, דיני ביטוח \(מהדורה שנייה, 2009\)](#)
[א' ברק, פרשנות במשפט, כרך ד, פרשנות החוזה \(תשס"א\)](#)

מיני-רציו:

* תביעה כספית בה עותרים התובעים לתשלום חלף זכויותיהם בדירה הממוקמת בקיבוץ/הנתבע. בית המשפט קבע כי ערך 'דירת תקן' לה זכאים התובעים הינה הערך הממוצע של כל הדירות, כולל השטחים הצמודים להן.

* אגודות שיתופיות – קיבוץ – הפרטה

* אגודות שיתופיות – קיבוץ – התערבות ביהמ"ש בהחלטות מוסדות הקיבוץ

* אגודות שיתופיות – תקנון האגודה – קיבוץ

* מקרקעין – זכויות במקרקעין – זכות קניינית

תביעה כספית בה עותרים התובעים לתשלום חלף זכויותיהם בדירה הממוקמת בקיבוץ/הנתבע. התובעים קיבלו את הזכות בירושה מאמם ז"ל. הקיבוץ טוען כי שווי הזכות הינה רק ערך המבנה ואילו התובעים טוענים שיש להוסיף את ערך הקרקע ופיתוח התשתיות מסביב.

בית המשפט קיבל את התביעה, בקבעו:

אין חולק, כי המנוחה נפטרה עוד בטרם רישום הזכויות החכירה על שמה, אם-כי הייתה בשלב מתקדם של הליך השיוך. משכך, התובעים רכשו זכות אובליגטורית, מעין קניינית, לרישום הדירה על שמם כשיושלם הליך השיוך.

בית המשפט קבע כי אמנם נקבעו בהחלטת השיוך שתי חלופות ליורשי חבר הקיבוץ הנפטר – פדיון ערך הזכאות, או רישום הזכויות בדירה, אלא שזכות הבחירה הבלעדית בין שתי האופציות הנ"ל ניתנה בידי הנתבע בלבד. משמע, בידי הנתבע לכפות על היורשים אחת משתי החלופות הנ"ל. ניתן להניח, במידה רבה של וודאות, ששתי החלופות הנ"ל שוות בערכן הכלכלי. ולכל הפחות, חזקה היא על הנתבע כגוף ציבורי, ומי שמטרתו לחלק באופן שוויוני, שלכך התכוון. הדעת אינה סובלת, מחד קיומו של פער כלכלי כה משמעותי בין שתי החלופות, ומאידך מתן זכות הבחירה בידי הקיבוץ לבדו. בענייננו, מאחר שהנתבע ניסח את החלטות השיוך, ועיצב תנאיהן, הרי ככל שנוצר ספק בעניין פרשנות סעיף 6, יש לפרשו לטובת התובעים.

זכות התובעים שירשו מהמנוחה מגלמת בתוכה את הזכות לחתום על חוזה חכירה פרטני מול המינהל בגין המגרש, בנוסף לזכות לקבל המבנה הקיים על אותו מגרש, והזכות ליהנות מהפיתוח והתשתיות שבוצעו ע"י הנתבע.

החלטה

פתח דבר

1. זוהי תביעה כספית, בה עותרים התובעים לתשלום סך 718,000 ₪, חלף זכויותיהם בדירה הממוקמת בקיבוץ/הנתבע במקרקעין הידועים כחלקה 7, בגוש 14203 (להלן: "הדירה"). הסכום הנתבע מגלם שווי הדירה והמגרש עליו בנויה, וכן דמי שימוש ראויים. חוות דעת השמאי מטעם התובעים העריכה שווי הדירה בסך של 700,000 ₪, אך לטענתם לצורך אגרה העמידו שווי הזכויות בדירה על סך 550,000 ₪, ועוד 168,000 ₪, דמי שימוש ראויים בדירה לתקופה של 7 שנים אחרונות.

2. התובעים ירשו את הדירה מאמם, נאוה שליידר ז"ל, אשר נפטרה ביום 17/03/2008 (להלן: "המנוחה"), ומי שנמנתה על חברי הקיבוץ/הנתבע (להלן: "הקיבוץ", או "הנתבע"). התובעים יורשי המנוחה ע"פ צו קיום צוואה מיום 3/08/2008 (נספח א' לכתב התביעה).

רקע וטענות הצדדים בתמצית

3. ביום 27/02/1996 התקבלה החלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), במסגרתה אפשר המינהל שינויים במבנה הארגוני של הקיבוצים והקצאת קרקעות לחברים,

- היינו ויתור הקיבוץ על מגרשי מגורים והחכרתם לחברי הקיבוץ ולאחרים (להלן: **"החלטה 751"**).
4. ביום 11/12/1998 קיבלה האסיפה הכללית של הנתבע החלטה, תוך אימוץ החלטה 751, בדבר שינוי אורחות החיים בקיבוץ, החלטה עקרונית המאפשרת העברת זכויות בתי המגורים על שם החברים. לשם כך, האסיפה הכללית של הקיבוץ קבעה את הכללים לביצוע ההחלטה העקרונית, לרבות דרכי גביית ערכם ואומדן שוויים (ראו החלטת האסיפה מיום 9/08/2002, להלן: **"החלטת השיוך הראשונה"**).
5. אין מחלוקת כי מי שזכאי לשיוך דירה, הוא מי שהיה חבר הקיבוץ נכון לתאריך 9/08/2002 (להלן: **"המועד הקובע"**) (ראו: סעיף 6 לתביעה וסעיף 28 להגנה). המנוחה הלכה לעולמה ביום 17/03/2008, כ-5.5 שנים לפני המועד הקובע. כך שאין חולק, כי נכללה ברשימת החברים הזכאים לשיוך דירה, אם-כי הלכה לעולמה בטרם חתמה על הסכם חכירה מול המינהל.
6. במאמר מוסגר יצוין, כי ביום 27/3/2007 החלטה 751 בוטלה ע"י המינהל והוחלפה בהחלטה מספר 979, הכוללת שינויים הנוגעים לאופן השיוך (להרחבה בעניין זה ראו [בג"צ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל](#) [פורסם בנבו] (9/06/2011)). למרות הביטול, אגודות של מושבים שיתופיים וקיבוצים אשר קיבלו החלטה על שיוך דירות בין היתר, לפי החלטה 751 והחלטתם אושרה לפני 27/03/2007, היו רשאים להמשיך בביצוע שיוך הדירות למשפחות החברים לפי הכללים שנקבעו בהחלטה 751. החלטה 979 אינה רלוונטית לענייננו, הואיל והחלטת השיוך התקבלה לפני 27/03/2007.
7. ביום 24/12/2010, אישרה האסיפה הכללית של הקיבוץ, נוסח מעודכן של כללי רישום הדירות על שם מי שנמנה על חברי הקיבוץ (להלן: **"החלטת שיוך שנייה"**). אם-כי בהתאם לשתי החלטות השיוך זכאים התובעים, בתור יורשי המנוחה, לבוא בנעליה לצורך המשך רישום זכויות החכירה בדירה על שםם, ואז זכאים התובעים לקבל ערך זכויותיהם בדירה (ראו: סעיף 6 להחלטות השיוך הראשונה והשנייה).
8. בשלב מסוים, הקיבוץ הציע לתובעים תשלום כספי בסך של 131,647 ₪ בגין ערך זכאות בדירה, וזאת חלף רישום הזכויות בדירה על שםם כחוכרים, הצעה שלא התקבלה ע"י התובעים. לטענת הקיבוץ, סכום זה מבוסס על שמאות אחידה לכלל הדירות בקיבוץ, שהוכנה מטעמו, ואשר מהווה שמאות 'מפתח' לקביעת זכויות החברים בקיבוץ.
9. המחלוקת בין הצדדים נותרה בשאלת הערך של הזכויות להם זכאים התובעים בדירה. כאשר סלע המחלוקת סב סביב השאלה באם יש לקחת בחשבון שווי המגרש עליו קיימת הדירה, לרבות עלויות הפיתוח והתשתיות, בשומת הזכויות.

10. לטענת התובעים, זכאים הם לקבל נרך מלא של הזכות האובליגטורית אותה ירשו מהמנוחה, שהינה הזכות לחתום על הסכם חכירה מהוון לדירה, הכולל רכיב שווי הקרקע, ועבודות הפיתוח והתשתיות.

11. מנגד, לטענת הנתבע, בהתאם לעקרונות השמאות שאושרו ע"י האסיפה הכללית בהחלטה מיום 18/05/2007 (עמ' 112 לתיק המוצגים של התובעים), זכות התובעים מתמצה בזכות לקבל שווי המבנה בלבד, ואינה כוללת שווי הקרקע ועבודות הפיתוח והתשתיות שבוצעו במגרש. לטענת הנתבע, ערך "דירת התקן" בסך 131,000 ₪, אשר מחייב כלל חברי הקיבוץ, ואת התובעים בכללם, נקבע לפי ממוצע טבלת שמאיות של כלל הדירות.

לטענת הנתבע, סטייה מערך 'דירת התקן' הנ"ל, תביא למעשה לביטול הליך השיוך בנתבע ולשינוי כלל ההחלטות, החישובים, התקבולים והאיזונים אשר נקבע על ידו לאורך השנים, בהתבסס על הגדרת 'דירת התקן' כפי שהוגדרה בפועל ע"י השמאות מטעם הנתבע. מה גם, השינוי יביא לפגיעה במאות החברים והיורשים שהסתמכו על הערכים שנקבעו בטבלאות האיזון במהלך השנים.

הסדר דיוני

12. ביום 11/09/2018 ניתן תוקף של החלטה להסדר דיוני אליו הגיעו הצדדים, לפיו יפוצל הדיון, כך שתחילה תידון השאלה המשפטית לפרשנות "כללי רישום הבתים על שם החברים בקיבוץ נאות מרדכי" לפי נוסח החלטת השיוך השנייה. ובתוך כך, יש להכריע בשאלה האם התובעים זכאים לשווי הדירה לפי הערך הממוצע של כל בתי המגורים המשויכים לחברים בקיבוץ (ע"פ השמאות מטעם הנתבע עומדת על סך 131,647 ₪ בלבד), או שמא התובעים זכאים לערך המלא או החלקי של הדירה, בסכום שמאות השוק, הגבוה באופן משמעותי מהסכום של 131,647 ₪.

ההסדר הדיוני מתייחס גם לשלב הבא של הדיון למקרה ובית-המשפט יכריע לטובת או לחובת התובעים.

הכרעה

13. שיוך דירות המגורים התאפשר לראשונה בהחלטה 751, שעניינה "שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים". בע"א [5747/08](#) רתם נ' קיבוץ שדות ים [פורסם בנבו] (27/10/2010) (להלן: "עניין רתם"), עמד כבי' השופט א' דובינשטיין על מהות ההחלטה, כהאי גוונא:

"ההחלטה מאפשרת הפרדה בין חכירת השטח החקלאי לבין חכירה למגורים, ואף מאפשרת לקיבוץ להחליט גם על הפרדה של חלק מבתי המגורים מהסכם החכירה. משמעות ההחלטה היא, כי לחבר קיבוץ זכויות קניין משלו, ובידו לחתום על הסכם חכירה ביחס לבית המגורים ישירות מול מינהל מקרקעי ישראל. החלטה זו משמיעה עשיית צדק עם חברי הקיבוצים, רבים מהם, מן הסתם רובם, ותיקים שהשקיעו נשמתם בקיבוץ משחר נעוריהם, ולהבטיח כי למצער בית מגוריהם יוכל - אם יחליט כך הקיבוץ - להפוך לנחלתם, כדי שיהיה להם עוגן קנייני כלכלי לעת זקנתם" (פסקה י"ז לפסק הדין) (ההדגשות שלי- ס"י).

14. ביום 14/04/1996 ובהמשך להחלטה 751, הוציא האגף החקלאי של המינהל הוראה 53 שעניינה "הקיבוץ במבנה הארגוני החדש". בסעיף 7(ה) להוראה צויין, כך:

"תוקף הזכאות לחכירת יחידת מגורים קיימת יהיה תאריך החלטת האסיפה הכללית של האגודה בדבר השינוי. זכות זו תהיה שמורה לצאצאים, במקרה של פטירת החבר, חו"ח, בין מועד ההחלטה לבין המועד שההחכרה תהיה ניתנת למימוש בפועל, בכפוף להסכמת האגודה, בהתאם להחלטה" (ההדגשות שלי- ס"י).

15. קיבוצים שהחלו ו/או המעוניינים להתחיל בהליכי שיוך דירות מגורים ואמצעי ייצור, הוגדרו כ"קיבוץ מתחדש". בסעיף 5(ב) לתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו – 1995, הוגדר המושג "קיבוץ מתחדש":

"קיבוץ מתחדש - אגודה להתיישבות שהיא יישוב נפרד, המאורגנת על יסודות של שיתוף הכלכלי בקנין, של עבודה עצמית ושל שוויון ושיתוף בייצור, בצריכה ובחינוך, המקיימת ערכות הדדית בעבור חבריה, בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005, ואשר בתקוונה קיימת הוראה באחד או יותר מהעניינים האלה... שיוך דירות בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005 ואשר בתקוונה קיימת הוראה באחד או יותר מהעניינים האלה:

(1) חלוקת תקציבים לחבריה בהתאם למידת תרומתם, לתפקידיהם או לוותקם בקיבוץ;

(2) שיוך דירות בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005;

(3) שיוך אמצעי הייצור לחבריה, למעט קרקע, מים ומכסות ייצור, ובלבד שהשליטה באמצעי הייצור לא תועבר לידי החברים, וקיימות הוראות בתקוון בדבר הגבלת הסחירות באמצעי הייצור, באופן שהשליטה בהם לא תעבור לידי החברים, הכל בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (שיוך אמצעי ייצור בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005."

נפקות ההגדרה היא חלוטתן של תקנות שונות על הקיבוץ המתחדש ועליו בלבד, בין היתר, תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), תשס"ו-2005; ותקנות האגודות השיתופיות (שיוך אמצעי ייצור בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005."

16. יצויין, כי מטרת הליך השיוך כפולה: ראשית, "השאפה להגברת הביטחון האישי של חבר הקיבוץ, במיוחד לנוכח האפשרות שמסיבות כלכליות, חברתיות או דמוגרפיות הקיבוץ לא יתקיים, או שלא יהיה בכוחו להעניק את הביטחון הסוציאלי הנדרש...".

שנית, "הרצון לבסס קניין פרטי של חבר הקיבוץ אשר יעמוד לרשותו במקרה של עזיבה ולרשות יורשיו במקרה של פטירה" (ההדגשות שלי – ס"י).

(ראו: ע"א 7966/08 קיבוץ מענית נ' איתן רוכמן 57 נוספים [פורסם בבנו] (3/08/2011); ג' ויתקון "שיוך נכסים' בקיבוץ - מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים" קרקע 53 (2001) 18).

17. בסיומו של הליך השיוך, החברים בקיבוץ יהפכו לבעלי זכות קניינית בדירה ששויכה להם ויוכלו לנהוג בה מנהג בעלים, להשכירה, למכרה ולהורשה (ראו: ת"א (מחוזי חיפה) 4219-08-16 פלג נ' קיבוץ מעיין צבי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ [פורסם בבנו] (14/02/2018)).

(להלן: "עניין פלג"); בג"ץ 861/07 יונתן נ' רשם האגודות השיתופיות [פורסם בנבו] ((08/12/2010).

18. העיקרון המנחה בפרשנות חוזה נקבע בסעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"). תקנון הנתבע, כתקנון כל אגודה שיתופית אחרת, הוא הסכם המסדיר את היחסים בין חברי הקיבוץ לבין עצמם, ובינם לבין הקיבוץ (ראו: ע"א 1773/06 אלף נ' איילת השחר, [פורסם בנבו] (19/12/2010) (להלן: "עניין איילת השחר")). פרשנות התקנון היא כפרשנות חוזה, אך מדובר בחוזה בעל אופי מיוחד:

"תקנונו של תאגיד - כגון תקנונה של חברה, אגודה שיתופית או עמותה - הוא בעל מעמד מיוחד. במהותו זהו חוזה. עם זאת זהו חוזה בעל אופי מיוחד. זהו חוזה סטטוטורי". מייסדי התאגיד ניהלו לגבי משא ומתן. מצטרפים מאוחרים קיבלו אותו כמות שהוא. חרף מעמדו המיוחד, על פרשנותו של החוזה הסטטוטורי חלים דיני הפרשנות הרגילים, החלים בפרשנותם של חוזים... עם זאת יש להתחשב באופיו המיוחד של התקנון. במובן מסויים יש לראות בו 'יצור כלאיים' שבין חוזה לחיקוק. אופי מיוחד זה משפיע, מעצם טבעו, על פרשנותו" (ראו: א' ברק פרשנות במשפט - פרשנות החוזה (תשס"א) 50 (ההדגשות שלי- ס"י).

סבורני, כי כללי הפרשנות הנ"ל תקפים גם לגבי החלטות האסיפה הכללית של הקיבוץ. מכאן, בבואי לפרש החלטות הנתבע בעניין השיוך, בדבר ערך הזכאות לבית המגורים, מצאתי לנכון להקיש מכללי פרשנות החוזה.

19. נוכח האמור, פרשנות בהתאם לאומד דעת הצדדים, ניתן וראוי לעשות, במידה ולשון נוסח החוזה או המסמך, עשויה להתפרש לכאן ולכאן. אולם כאשר לשון החוזה הינה ברורה דיה, יש לאמוד את דעתם של הצדדים על-פי המתחייב מן הלשון בה נקטו בחוזה, ולא על-פי הגיונו של הפרשן.

20. ובענייננו, סעיף 6 להחלטת השיוך השנייה, קובע לאמור:

"חבר שנפטר לאחר מועד קבלת ההחלטה בהיותו חבר ואשר לעת מותו חי בנפו וטרם נרשמו זכויות בבית מגורים על שמו, אזי על פי בחירת האגודה (הקיבוץ) יהיו יורשיו זכאים לקבל מן האגודה את ערך זכאותו לבית מגורים או לבוא בנעליו של הנפטר, לצורך רישום הזכויות בבית כלשהו או במגרש בשטח הישוב, הכל על פי בחירתה הבלעדית של האגודה, אך זאת רק בתנאי שבוצע הרישום בפועל של הדירות על שם כלל החברים, ובכפוף לכך שתינתן הסכמת מינהל מקרקעי ישראל לכך ושיורשיו יעמדו בכל התנאים והדרישות שהיה הנפטר נדרש לעמוד בהם כתנאי לרישום, לו היה חי ביום הרישום.

בסעיף זה, ערך הזכאות לבית מגורים שווה לערך דירת תקן למעט במקרה שבו לחבר המוריש לא עמדה זכאות מלאה. במקרה שבו לחבר המוריש לא עמדה זכאות מלאה יחושב ערך הזכאות לבית מגורים לפי הנוסחה שלהלן: ערך דירת תקן כפול וותק המוריש חלקי 25.
... (ההדגשות שלי – ס"י).

קרי, התובעים, בהיותם יורשי המנוחה ובאים בנעליה, זכאים לערך זכאותה של המנוחה, ובכלל זה לצורך רישום הזכות בדירה, כאשר אין חולק שלמנוחה עמדה זכאות מלאה.

הנתבע בחר בחלופה של פדיון ערך זכאות התובעים לבית מגורים, שהיא למעשה שווה לערך הזכאות ל'דירת תקן'.

21. בסעיף 2. א. להחלטת השיוך השנייה מוגדר המונח "ערך דירת תקן", בזו הלשון:
" הערך הממוצע של כל בתי המגורים המשויכים לחברים" (ההדגשות שלי – ס"י).

"בית מגורים", הוגדר באותו סעיף בזו הלשון :

"הדירה או הבית שיוקצו לכל משפחה בהתאם לעקרונות החלטה זו וכל השטחים הצמודים לה, הכל בהתאם לתשרים החלוקה אשר יאושר על ידי הקיבוץ ומוסדות התכנון המוסמכים ויצורף לעקרונות אלו ויהווה לאחר אישורו חלק בלתי נפרד מהם" (ההדגשות שלי – ס"י).

22. סבורני, כי מדובר בהתנסחות ברורה וחד-משמעית, שאינה ניתנת לפרשנות אחרת. יפים לעניין זה דברי כב' השופט ברק (כתוארו אז) בע"א 554/83 "אתא" [חברה לטכסטיל בע"מ נ' עיזבון המנח זולוטולוב יצחק ז"ל, פ"ד מא\(1\)282, 304\(1987\)](#):
"אמת, הפרשנות אינה מוגבלת אך למלים, אך המלים מגבילות את הפרשנות".

23. כזה הוא המקרה שלפנינו. מילותיו הברורות של הסעיף חוסמות את דרכנו מקבלת פרשנות הנתבע. ערך 'דירת תקן' לה זכאים התובעים הינה הערך הממוצע של כל הדירות, כולל השטחים הצמודים להן.

24. משמצאתי כי לשון הסעיף ברורה, אין מקום לסברה כי הצדדים התכוונו לדבר אחר. הפכתי והפכתי בחומר הראיות, ולא מצאתי, כי נקבע מחיר מוסכם ומחייב לגבי ערך הזכאות לבית מגורים, לא בהחלטות האסיפה הכללית ולא בתקנון הנתבע. הרי, בהחלטת השיוך השנייה יכול היה הנתבע לציין מפורשות, כי ערך הזכאות לבית מגורים לה זכאי יורש של מי שהיה חבר קיבוץ, תהיה שווה לסך 131,647 ₪ בלבד, דבר שלא נעשה על ידי הנתבע, על אף שמדובר בסכום עליו הסתמך הנתבע לפני מתן החלטת השיוך השנייה (סעיפים 21 עד 24 לסיכומי הנתבע).

25. אחזור לסעיף 6 להחלטת השיוך השנייה. אמנם נקבעו שם שתי חלופות ליורשי חבר הקיבוץ הנפטר- פדיון ערך הזכאות, או רישום הזכויות בדירה, אלא שזכות הבחירה הבלעדית בין שתי האופציות הנ"ל ניתנה בידי הנתבע בלבד. משמע, בידי הנתבע לכפות על היורשים אחת משתי החלופות הנ"ל. ניתן להניח, במידה רבה של וודאות, ששתי החלופות הנ"ל שוות בערכן הכלכלי. ולכל הפחות, חזקה היא על הנתבע כגוף ציבורי, ומי שמטרתו לחלק באופן שוויוני, שלכך התכוון. הדעת אינה סובלת, מחד קיומו של פער כלכלי כה משמעותי בין שתי החלופות, ומאידך מתן זכות הבחירה בידי הקיבוץ לבדו.

26. אין אני מקבל פרשנות הנתבע, כי סעיף 6 להחלטת השיוך השנייה, כמו סעיף 6 להחלטת השיוך הראשונה, התייחס ל'ערך בית מגורים'; בסעיף הנ"ל יש התייחסות מפורשת לערך

הזכאות לבית מגורים. ערך הזכאות לבית מגורים אמור להיות שווה לזכויות בבית המגורים, לו נרשמו זכויות אלו ע"ש היורשים.

מכאן מתבקשת המסקנה, שבחישוב ערך הפדיון של הזכאות לבית מגורים, יש לקחת בחשבון גם ערך הזכות להירשם כחוכר במגרש הצמוד לבית המגורים, והזכות לשימוש בתשתיות ובפיתוח הצמודים לבית המגורים.

27. חיזוק למסקנה זו ניתן לדלות מהחלטת השיוך השנייה, בה הנתבע מצא לנכון להוסיף בסעיף 6, כי ערך הזכאות לבית מגורים שווה לערך 'דירת תקן', הגדרה שלא הייתה קיימת בהחלטת השיוך הראשונה. בסעיף ההגדרות (סעיף 2 להחלטת השיוך השנייה), הוגדר המונח "ערך בית מגורים":

"ערך בית המגורים ללא המגרש והשטחים המוצמדים לבית מגורים כפי שנקבע בשמאות".

בעוד הגדרת "בית מגורים", להבדיל מהגדרת "ערך בית מגורים", מתייחס לדירה המוקצית לחבר הקיבוץ, "וכל השטחים הצמודים לה".

28. גם אם תאמר שהחלטת השיוך, אינה כה חד-משמעית כפי שסבורני, יש לזקוף את "העמימות" בניסוח לחובת הקיבוץ. לא מיותר להזכיר בהקשר זה את כלל הפרשנות נגד הנסח, המעוגן בהלכה הפסוקה, ובסעיף [25 \(ב1\) לחוק החוזים](#), הקובע כי:

"(ב1) חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו".

כלל זה, על פי טיבו, נתפש בתור כלל המופעל במצב של עמימות טקסטואלית, כאשר ישנה יותר מאפשרות סבירה אחת לפרש את ההוראה החוזית, ויש הרואים בו בתור כלל של "סוף הדרך הפרשנית" המופעל רק לאחר שמוצו דרכי הפרשנות האחרות (ראו: דודי שוורץ "דיני ביטוח – תהליכים ומגמות" ספר השנה של המשפט בישראל (תשנ"ו) בעמ' 312-318; ירון [אליאס, דיני ביטוח \(מהדורה שנייה, 2009\)](#), עמ' 84-86).

29. בענייננו, מאחר שהנתבע ניסח את החלטות השיוך, ועיצב תנאיהן, הרי ככל שנוצר ספק בעניין פרשנות סעיף 6, יש לפרשו לטובת התובעים. עמימות זו נמשכה גם כשהקיבוץ בחר להגדיר את ערך הזכאות לבית מגורים כשווה לערך 'דירת תקן'. רצוי היה לו נקט הקיבוץ בלשון ברורה וחד-משמעית, וקבע את הערך, נקוב בסכום, של 'דירת תקן', תחת הותרתה כנוסחה עמומה.

30. חיזוק לפרשנות הנ"ל, לפיה ערך הזכאות לבית מגורים, כולל את ערך השטחים הצמודים, מצאתי במכתב מיום 28/02/2007, ששלח השמאי מטעם הנתבע, גדעון קרול, לנתבע (מוצג 110-111 למוצגי התובעים), בו פירט עקרונות השמאות:

"...2"

מטרת העבודה הכלכלית השמאית אשר אמורה להתבצע על ידינו הינה עריכת טבלת איזון של הבתים וזאת במטרה ליצור הקצאה שווה וצודקת ככל האפשר.

3. הערכת השווי בשלב הראשון תכלול את שווי המבנים כאשר בשלב מאוחר יותר לאחר השלמת הליך התכנון ומדידת המגרשים יבחן במידת הצורך גם שווי המגרש. אמון השווי הסופי יכלול את מרכיב המבנה והמגרש המיוחס לנכס" (ההדגשות שלי – ס"י).

31. לטענת הנתבע, באסיפה הכללית שהתקיימה ב- 18/06/2007, הובאו להצבעה, ואושרו ברוב קולות, עקרונות השמאות, שלטענתו כוללים הערכת שווי המבנים בלבד, ללא החלופה של הערכת שווי המגרשים.

אין בידי לקבל טענה זו. פרוטוקול האסיפה טלגרפי בניסוחו, ומלמד כי אושרו "עקרונות לביצוע השמאות...עפ"י הצעת השמאי גדעון קרול". אלא שהעקרונות שנקבעו בהצעת השמאי אינן מתייחסות לשתי חלופות של עקרונות הערכה, אלא לשני שלבים של עקרונות ההערכה, כאשר ברור שברמת העקרון יש להעריך גם את שווי המגרשים.

32. אישוש למסקנתי זו מצאתי בשומת המקרקעין המלאה מיום 30/09/2017, ואשר נערכה לבקשת הנתבע ע"י השמאי יונה סורדו (עמ' 121 עד 144 לתיק המוצגים של התובעים). בסעיף 1 לשומת המקרקעין נרשם, כי:

"התבקשתי על ידי הקיבוץ נאות מרדכי באמצעות מר חגי אלכסנדר, להעריך את שווי השוק של זכויות החכירה (קיימות או עתידיות) בדירות המגורים המתוארות להלן, זאת במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון" (ההדגשות שלי – ס"י).

ועוד, בסעיף 2 לאותה שומה, צויין כי:

" מטרת חוות דעתי זו היא לשום לתאריך 07/08/2017 את שווי זכויות החכירה המהוונות (קיימות ואו עתידיות) בדירות המגורים המתוארות להלן בהנחה שהן ריקות, פנויות וחופשיות מכל חוב מחזיק או שיעבוד ובבעלות מלאה, וזאת בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון" (ההדגשות שלי – ס"י).

המומחה ממשיך בחוות דעתו ומציין בסעיף 11 את הקריטריונים עליהם התבססה השומה:

"11.1.....

11.2. בהערכת שווי זכויות החכירה בנכס הובאו בחשבון הנקודות הבאות:

11.2.1. מיקום הנכס ואופי הסביבה.

11.2.2. שטחי הנכס וחלוקתם.

11.2.3. זכויות הבניה במגרשים הכלולים בתשריט החלוקה ע"פ תב"ע בתוקף.

11.2.4. מצב הרישוי בנכס.

11.2.5. הזכויות המוערכות, זכויות חכירה מהוונות (למעט מגרש 72 זכויות עתידיות).

11.2.6. סטנדרט הבנייה ומצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירות.

11.2.7. המצב השורר כיום בשוק המקרקעין, לרבות העובדה כי בקיבוץ קיים

כיום מלאי דירות לשיווק לחברים חדשים, במחיר הנקבע ע"י הנהלתו"

(ההדגשות שלי – ס"י).

33. לטענת הנתבע, שמאות שווי השוק של הדירה, שנערכה בשנת 2017, אינה רלוונטיות להליכי השיוך ולמנגנון האיזונים אשר הושלם לפני שנים. הערכת שווי השוק מ- 2017, לטענת הנתבע, נועדה לצרכיו הוא, ומאחר שלא מתקיים הליך הבאת ראיות, אין לנתבע כל

אפשרות לפרטם בסיכומיו. לטענתו, לאחר שנחתמו הסכמי החכירה בגין הדירות שפורטו באותה שמאות, הרי שכלילת מרכיב הקרקע בהן היא הגיונית ומתבקשת. אך לא כך הדבר עת מדובר בדירות שטרם נחתם לגביהן הסכם חכירה (סעיף 47 עמ' 8 לסיכומי הנתבע).

34. אין בידי לקבל טענה זו. הנתבע לא סיפק הסבר משכנע לשם מה התבקשה חוות דעת לשומת מקרקעין מלאה, דבר שיש לזקוף לחובתו. הרי משהצדדים הגיעו להסכם דיוני לפיו בית המשפט יכריע בפרשנות החלטת השיוך משנת 2010, היה צפוי מהנתבע להעלות טענותיו במלואן ולצרף כל המסמכים שיש בחזקתו להוכחת טענתו לפיה הערכת השמאות לשווי המקרקעין נועדה לצרכי הנתבע ושאינן להם רלוונטיות למקרה בו עסקינן. משכך, מתבקשת המסקנה, כי חוות דעת השמאי התבקשה בהמשך לעקרונות השמאות שנקבעו במכתבו של השמאי קרול. זהו אותו שלב שני אליו התכוון, קרוב לוודאי, השמאי קרול.

35. משקבעתי לעיל, כי ערך הזכאות לבית מגורים מגלם גם ערך המגרש הצמוד, אין עוד מקום לאבחנה בין דירות שלגביהן נחתמו הסכמי חכירה לכאלה שטרם נחתמו לגביהן הסכמי חכירה. הגם שיכול והדבר יהווה בבוא העת שיקול שמאי באשר לערך הזכאות שירשו התובעים.

36. מכל מקום, לא מצאתי, כי עקרונות השמאות שפורטו במכתב גזעון קרול והטבלאות לשמאותיות של כלל הדירות בקיבוץ, יש בהן לסייע במתן מענה לשאלה מה השווי הכספי לכל הזכויות הגלומות ב- "ערך הזכאות לבית מגורים". שכן מטרת עבודתו כפי שפורטה במכתבו, היא: **"עריכת טבלת איזון של הבתים וזאת במטרה ליצור הקצאה שווה וצודקת ככל האפשר"**. השמאות לא נועדה לקבוע שווי הכספי ל"ערך הזכאות לבית מגורים", אלא היא נועדה לסייע בביצוע מנגנון תשלומי האיזון בין החברים בקיבוץ במסגרת הליך שיוך הדירות, ותו לאו.

37. אומנם, הנתבע אינו רשאי לגבות את ערך הקרקע מחבריו, מאחר והמגרש אינו שייך לו. במה הדברים אמורים? בסעיף 1.5.1.2 לנוהל המינהל מס' 38.02B "שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטיות 692/751" (פורסם 1/05/2018) (להלן: "הנוהל"), צויין כי:

" אגודת הקיבוץ אינה רשאית לדרוש מחברי הקיבוץ תשלום בגין הקרקע. אגודת הקיבוץ רשאית לגבות מחברי הקיבוץ את ערך המבנה הקיים במגרש, לרבות הוצאות פיתוח ככל שאלה מומנו על ידה" (ההדגשות שלי – ס"י).

38. לעניות דעתי, אין באיסור שהוטל על הנתבע לגבות כספים בגין רכיב הקרקע, כדי לגרוע מערך זכאותם לדירת מגורים, לרבות זכאות לחכירת הקרקע. זכות התובעים שירשו מהמנוחה מגלמת בתוכה את הזכות לחתום על חוזה חכירה פרטני מול המינהל בגין המגרש, בנוסף לזכות לקבל המבנה הקיים על אותו מגרש, והזכות ליהנות מהפיתוח והתשתיות שבוצעו ע"י הנתבע.

39. סעיף 4.1.1 לנוהל הנ"ל מורה לחבר קיבוץ הזכאי לשיוך הדירה:

"ככלל, חבר הקיבוץ הזכאי ישלם דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% משווי הנכס" (ההדגשות שלי – ס"י).

משמע, כתנאי לשיוך הדירה חייב חבר הקיבוץ בתשלום דמי חכירה מהוונים למינהל. אולם, מאחר ובענייננו הוכר הנתבע כישוב קו עימות, קיים פטור מלא מתשלום דמי חכירה ללא הגבלת ערך הקרקע (ראו סעיף 4.1.2 לנוהל). עם זאת, אין לומר כי בשל הפטור מתשלום דמי חכירה, זכות המנוחה לחתום על הסכם חכירה נעדרת ערך כלכלי כלשהו. הדבר מקבל משנה תוקף, נוכח הוראה 16 (א) להחלטה 751, בה נקבע:

"לחבר האגודה לא יהיו זכויות קנייניות במקרקעין ובמחבורים המושכרים או מוחכרים לאגודה (לרבות זכות העברה ו/או הורשה על פי חוק/צוואה), למעט זכויות במגרש המגורים שיוחכר לו על פי הוראות החלטה זו" (ההדגשות שלי – ס"י).

מילים אחרות, חוזה החכירה מקנה לחבר הקיבוץ זכויות קנייניות במגרש המגורים המשויך בלבד, ואינו מקנה לו זכויות קנייניות במקרקעין אחרים.

40. לא זו אף זו, מצאתי כי יש גם לתת משקל לתשתיות והפיתוח בעת קביעת שווי הערך לדירת התקן. בתקנון ובהחלטת השיוך, הנתבע בעצמו התייחס לשווי המבנה, הפיתוח והתשתיות, ולא רק למבנה בלבד. בסעיף 44(א)(8) לתקנון הנתבע נוסח משולב 06/2009 (עמי 39 למוצגי התובעים):

"הקיבוץ יקבע הוראות בהחלטות האסיפה בדבר מנגוני איזון בין החברים בעקבות שיוך הדירות וביחס לשווי המבנה והתשתיות תוך התחשבות בוותק היחסי של החבר בקיבוץ (שנות חברות)" (ההדגשות שלי – ס"י).

ועוד, בסעיף 1 (ג) להחלטת השיוך הראשונה, צויין כי:

"בעד בתי המגורים השייכים לאגודה, שהזכויות בהם יועברו על שם חברי האגודה או אחרים, רשאית האגודה לגבות את ערך המבנה הקיים במגרש, לרבות הוצאות הפיתוח" (ההדגשות שלי – ס"י).

41. חו"ד קודמת של השמאי יונה סורדו, שניתנה ב- 15/03/2017, שגם היא ניתנה לבקשת הנתבע, התייחסה לאומדן עלויות פיתוח למגרש מגורים בקיבוץ. בסעיף 1 תחת הכותרת "מטרת חוות הדעת" נרשם, כי:

"התבקשתי על ידי הקיבוץ נאות מרדכי, לאמוד את גובה עלויות הפיתוח למגרש מגורים בתחום הבנוי של הקיבוץ לצורך חיוב משתכנים חדשים בשיווק מגרשי מגורים" (ההדגשות שלי – ס"י).

42. הנה-אם-כן, הנתבע בעצמו ראה כי ערך הזכויות המשוייכות, אינו מצטמצם לערך המבנה בלבד; אם כי כולל הוא עלויות פיתוח, כאחד מהמרכיבים.

43. אין חולק, כי המנוחה נפטרה עוד בטרם רישום זכויות החכירה על שמה, אם-כי הייתה בשלב מתקדם של הליך השיוך (ראו סעיף 7 לכתב ההגנה). משכך, התובעים רכשו זכות אובליגטורית, מעין קניינית, לרישום הדירה על שמם כשיושלם הליך השיוך. באשר לשומת ערך שווי המבנה בהתאם לסעיף 6 להחלטת השיוך, העירה כבי' השופטת מוניץ (כתוארה

דאז) בת"א (מחוזי נצרת) 104-10 זיוה נ' קיבוץ נאות מרדכי – אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ [פורסם בנבו] 31/08/2010 (להלן: "עניין זיוה"):

"אכן, למעלה מן הצריך לפסק הדין, אני מבקשת להעיר כי מקום בו יבחר הקיבוץ ליתן ליורשים שאינם חברי הקיבוץ, את ערך שווי המבנה, כפי שקובע הכלל 6, לכלל השיווך. הרי שלא ניתן להתעלם, בעת קביעת שווי המבנה, מעצם הזכות לקבלת חוזה חכירה עם המינהל ובתנאי ההיוון המיוחדים כפי שיקבעו על ידי המינהל בעת הקביעה השמאית של ערך המבנה, הזכות לקבל שיוך הדירה שגם היא זכות ברת שמאות. בפרט כאשר בנסיבות המקרה שבפנינו שווי ערך ההיוון הינו אפס. מכאן אתה למד, כי אין מקום להתעלם מן הזכויות הכרוכות סביב שווי המבנה עצמו, ברור כי ההנחיות שיינתנו לצורך ביצוע שמאות זו אינם יכולים שלא להביא במנין שיקוליהם את מכלול הזכויות הכרוכות במבנה, במובן הציפיות של מי אשר אמור להיות מופנה לקבלת זכות חכירה יחד עם קבלת שווי המבנה" (ההדגשות שלי – ס"ל).

44. ועוד, יפים לענייננו הדברים שנאמרו בעניין פלג לעיל, במסגרתו חזר על הדברים שנאמרו בפסק דין שניתן ע"י כב' השופט עאטף עילבוני בת"א (מחוזי נצרת) 105-10 עמוס נ' קיבוץ נאות מרדכי – אגודה שיתופית חקלאית [פורסם בנבו] (20/10/2010) (להלן: "עניין עמוס"), אשר לפיו יהיה ראוי להוסיף לפדיון ערך הזכאות לבית המגורים סכום כסף נוסף, המגלם את קרבת מועד פטירתו של המוריש למועד סיום הליך השיוך, וחדד קביעותיו של בית המשפט בעניין עמוס, בזו הלשון:

"הזכות לשיוך דירה איננה זכות קניינית, אלא זכות אובליגטורית, מעין קניינית, של הקיבוץ כלפי החבר, בעניין עמוס אמיר ציין כבוד השופט עאמף עילבוני, כי "החלטת השיוך אמנם 'שדרגה' את זכויותיה של המנוחה בדירת המגורים באופן המקדם אותן שלב נוסף לכיוון הגדרתן כ'זכויות קנייניות', שהרי הזכויות של חברי הקיבוץ בדירות המגורים לפני החלטת השיוך אינן זהות מבחינת 'משקלן' לזכויות לאחריה. עם זאת, בהתחשב בעובדה שהליך השיוך טרם הושלם, וכן בהתחשב בכך שאף אחת מדירות הקיבוץ טרם נרשמה על שם מי מחברי הקיבוץ וחברי הקיבוץ טרם הופנו למנהל לשם רישום הזכויות ... לא ניתן לייחס למנוחה זכויות קנייניות בדירת המגורים, כי אם לכל היותר זכויות חוזיות לרישום הדירה על שמה, לכשיושלם הליך השיוך (ראה בהקשר זה גם פסק דינה של כב' השופמת מוניץ בתיק המקביל: ת.א. 104/10 (מחוזי נצרת) לוי נ' קיבוץ נאות מרדכי (טרם פורסם, [פורסם בנבו] פסק דין מיום 31/8/10)); וכן ת.א. 819/06 (מחוזי חיפה) רתם נ' קיבוץ שדות ים (לא פורסם, [פורסם בנבו] פסק דין מיום 1/5/08).

יושם אל לב כי אף מסעיף 15 להחלטה 751 ניתן ללמוד כי זכותו הקניינית של חבר הקיבוץ בדירה, לרבות יורשיו, תקום רק לאחר שתוכר לו הדירה, וגם נתון זה מלמד על כך שבמועד מוקדם יותר לא עומדת לחבר הקיבוץ זכות קניינית בדירה" (ההדגשות, כאן ובהמשך, אינן במקור).

עם זאת, הוסיף כבוד השופט עילבוני והבהיר, בעניין "עמוס אמיר", כי הליך השיוך הוא מסלול מדורג; תחילתו זכות אובליגטורית "מעין קניינית" וסופו ב"זכות קניינית". ככל שזכותו של החבר הופסקה קרוב יותר לסיום הליך השיוך וביצועו בפועל, כך זכותו ה"מעין קניינית" חזקה יותר, ובהתאם לכך יש "לגזור" את שוויה הכספי של הזכות ליורש, במידה ולא ניתנה לחבר. וכך אמר: "יש לראות בהליך השיוך כמסלול מדורג שתחילתו בזכות אובליגטורית מעין קניינית וסופו בזכות קניינית, שככל שמתקדמים בו, כך גדל ערכה ושוויה של הזכות המעין קניינית. לכן, לשלב בו נפסקת חברות החבר בקיבוץ ומידת ההתקדמות אל עבר אותה זכות קניינית ישנה השלכה לעניין תמחורה של הזכות, בבוא היום, ולא לעניין עצם קיומה. אי לכך, מבחינה מעשית, על הקיבוץ לבחון בכל מקרה ומקרה באיזה שלב הופסקה חברותו של חבר הקיבוץ, ובהתאם לכך לגזור את שוויה הכספי של זכות יורשיו, וכל זאת, ככל

שלא ניתנה לו, לאותו יורש, זכות לבוא בנעליו של החבר לצורך רישום הזכויות בדירה על שמו...” (ההדגשות שלי – ס”י).

45. אומנם, פסקי הדין הנ”ל של בית המשפט המחוזי לא נקטו בלשון מפורשת, כי יש צורך בשקלול שווי המגרש, והזכויות הנלוות. אולם, מקביעותיהם ניתן ללמוד, כי יש לשקול שווי הזכות לזכאות לבית מגורים תוך התחשבות בשלב אליו הגיעה הזכות המעין קניינית בהליך השיוך, ובשים לב לזכויות הכרוכות סביב שווי המבנה. משתמע מהחלטות הנ”ל כי אין מקום לסברה של הנתבע, כי ערך הזכאות לבית מגורים הינו בשווי המבנה בלבד.

46. יש לציין, כי **עניין זיוה, ועניין עמוס**, לעיל, שבשניהם הנתבע כאן היה צד להליכים שם, ניתנו כחודשיים בטרם החלטת השיוך השנייה, ובאותה החלטה הנתבע הגדיר זכאות יורשי המנוחה לבית מגורים כ ערך 'דירת תקן', אשר ע”פ הגדרתה הינה ממוצע ערך בתי המגורים והשטחים הצמודים כמפורט בהרחבה לעיל. ככל הנראה השינוי נובע מעמדת בית המשפט המחוזי ביחס לשיקולים שיש לקחת בחשבון לקביעת שווי הפדיון לערך הזכאות לבית מגורים, והדבר מקבל משנה תוקף כאשר הנתבע לא טרח לציין בגדרו של סעיף 6 שווי הפדיון, הנכון בעיניו, לערך 'דירת תקן' כפי שנקבע בטבלת השמאיות שנערכה ע”י של קרול.

סוף דבר

47. לאור המקובץ לעיל, הגעתי לכלל מסקנה, כי יש לקבל עמדת התובעים בהתאם להסדר הדיוני. משמע, יש לשום ערך הפדיון ככולל הזכות לשיוך בית המגורים, הזכות להירשם כחוכרים במגרש הצמוד, ובהתחשב בעלויות התשתיות והפיתוח.

ההוצאות בגין הליך זה ייפסקו בסוף ההליך העיקרי.

הנני קובע להמשך דיון בתאריך 13/11/2019 שעה 10:00.

ניתן היום, י”ט אב תשע”ט, 20 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

יוסף סוהיל 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה