

בית משפט השלום בירושלים

ת"א 62992-07-18 אגודה שיתופית קיבוץ אלמוג נ' כהן ואח'

תיק חיצוני:

כבוד השופט אלעד פרסקי **בפני****אגודה שיתופית קיבוץ אלמוג** **תובעת****נגד****1. דני כהן** **נתבעים****2. ליאת כהן****התובעת – באמצעות ב"כ עוה"ד אילנה שפרלינג בוטנסקי****הנתבעים – באמצעות ב"כ עוה"ד מרדכי שמעון**

חקיקה שאוזכרה:

תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 (כפי שהיו נכון ליום 31.12.2020): סע' 4טז

מיני-רציו:

* בית המשפט קיבל את עתירת הקיבוץ לפינוי הנתבעים מהדירה. נקבע כי לנתבעים אין זכות בדירה, או זכות אחרת, מעבר לזכות השכירות שפגה זה מכבר.

* אגודות שיתופיות – קיבוץ – שיוך דירות

* חוזים – שכירות – תקופת השכירות

התובעת היא האגודה השיתופית קיבוץ אלמוג. הנתבעים הם בני זוג המתגוררים עם בנותיהם בשכירות בדירה בקיבוץ. הסעד הנתבע הוא פינויים של הנתבעים מהדירה.

בית המשפט קבע כלהלן:

הנתבעים חתמו לאורך השנים על הסכמי שכירות עם הקיבוץ. בהסכמים אלה הוגדרה תקופת השכירות כתקופה של שנה ואף נקבע במפורש כי "אין הקיבוץ מתחייב לאפשר לתושב להתגורר בקיבוץ, מעבר לתקופת ההסכם". עוד נקבע כי כל צד רשאי להביא לסיום ההסכם בהודעה מוקדמת של 30 יום ללא צורך במתן נימוקים.

מעבר להגדרתה הברורה של תקופת השכירות בהסכמים עליהם חתמו הנתבעים מדי שנה, מסמכים נוספים מלמדים על הגבלת היקף זכות הנתבעים בדירה ועל מודעותם לכך. עובר להארכת ההסכמים פורסמה הודעה מטעם הקיבוץ שכותרתה "הארכת הסכמי שכירות".

בעדויות העדים נשלל קיום מעמד של "תושב קבע". הנתבעים לא הצליחו להוכיח כי קיים מעמד כזה או שישנה משפחה שאינה חברת קיבוץ אך זכאית למגורים ללא הגבלה. הנתבעים גם לא הראו מהי הגדרת "מתיישב" ומהן זכויותיו. במהלך השנים נוצרה אפשרות למגורים בהרחבה הקהילתית הצמודה לקיבוץ כחבר באגודה המוניציפאלית, אולם בתיה של ההרחבה יקרים יותר באופן משמעותי מן הסכום המוצע לרכישה לחברי הקיבוץ. עוד עלה כי לאחר שהקיבוץ הפך ל"קיבוץ מתחדש" אין אפשרות לחברות בקיבוץ ללא רכישת זכויות בבית.

אין לקבל את עמדת ב"כ הנתבעים כי נדרש היה להזהיר את הנתבעים "ברחל בתך הקטנה" כי ללא קבלתם לחברות בקיבוץ, המשך מגוריהם במקום אינו מובטח. הנתבעים חתמו על הסכמים ברורים ולאורך הדרך התנהלו הצדדים בצורה שממנה משתמע כי זכות השכירות היא זכות מוגבלת. מעבר לכך, יש להניח כי מי שחי לאורך שנים בין הבריות היה ער לכך שבמהלך השנים התקבלו משפחות לחברות בקיבוץ, ביניהן משפחות ששכרו דירות כמו הנתבעים והפכו לחברות. במהלך הדרך התבקשו הנתבעים ומשפחות נוספות ששכרו דירות לפנות את דירתם לצורך אכלוסם בידי משפחות שהתקבלו לחברות בקיבוץ. המסקנה היא שלנתבעים אין זכות בדירה, או זכות אחרת, מעבר לזכות השכירות שפגה זה מכבר.

פסק דין

רקע

1. התובעת היא האגודה השיתופית קיבוץ אלמוג (להלן: האגודה או הקיבוץ). הנתבעים, מר דני וגבי ליאת כהן (להלן: דני וליאת) הם בני זוג המתגוררים עם בנותיהם בשכירות בדירה (להלן: הדירה) בקיבוץ. הסעד הנתבע הוא פינויים של הנתבעים מהדירה.
2. הנתבעים מתגוררים בשכירות בדירה החל משנת 2004. בתחילה נחתם הסכם שכירות בין הצדדים לתקופה של שנה. בהמשך הוארכו תקופות השכירות בכל פעם בשנה. הסכם אחרון נחתם ביום 15.7.2017. לפי הסכם זה אמורה הייתה תקופת השכירות להסתיים ביום 15.7.2018.
3. בחודש 10/2017 הודיעה מנהלת הקהילה בקיבוץ, הגב' עדנה כהן, לתובעים כי הדירה דרושה לקיבוץ לצורך מכירת הזכויות בה לחברים חדשים בקיבוץ והציעה לנתבעים לעבור להתגורר בדירה אחרת עד לתום תקופת השכירות. נוכח סירובם של הנתבעים התקיימה ישיבה במזכירות הקיבוץ ביום 28.11.2017. בישיבה זו הוצע לנתבעים לעבור לדירה אחרת בשכירות ובמקביל להתחיל בהליך קבלה לחברות בקיבוץ. נוכח סירוב הנתבעים להצעה זו הוחלט לנקוט בהליכי פינוי הדירה אלא אם יודיעו הנתבעים בתוך עשרה ימים על הסכמתם לעבור לדירה חלופית.

4. משלא התקבלה הסכמת הנתבעים למעבר לדירה אחרת נשלחה אליהם (באמצעות ב"כ הקיבוץ) הודעת פינוי. הנתבעים השיבו להודעה זו באמצעות עו"ד ולאחר דין ודברים נחתמה, ביום 17.1.2018, תוספת להסכם מיום 15.7.2017. בתוספת הוסכם כי עד ליום 15.2.2018 יעברו הנתבעים לדירה חלופית ובכך ימוצו טענות הצדדים.
5. בהמשך לכך פנה דני לקיבוץ בבקשה כי תאושר השתתפות של הקיבוץ בשיפוץ הדירה החלופית. הקיבוץ אישר השתתפות בסך 8,700 ₪ ביום 12.2.2018. הנתבעים לא בצעו את השיפוץ ולא עברו לדירה החלופית. בינתיים החליף מר עמירם דבש את גבי עדנה כהן כמנהל הקהילה בקיבוץ. ביום 5.5.2018 או בסמוך לכך פנה דבש לנתבעים וביקש לקבל התחייבות למועד בו יסיימו את שיפוץ הדירה החלופית ויעברו להתגורר בה וזאת עד ליום 10.5.2018.
6. לאחר שהנתבעים לא ענו לפנייה זו ולא קדמו את פינוי הדירה התכנסה ישיבת ועד הנהלת האגודה ביום 14.5.2018. הוחלט כי הקיבוץ יבצע את השיפוץ ולאחר הכשרת הדירה החלופית ידרוש את מעבר משפחת הנתבעים אליה. למחרת הודיע מר דבש לדני על החלטה זו במסרון. בתגובה השיב דני במסרון כך: "אני לא עובר לשום מקום".
7. בהמשך לכך החל הקיבוץ בהליך משפטי לפינוי משפחת הנתבעים מהדירה. תחילה הוגש הליך של תביעה לפינוי מושכר לפי פרק 4ט"ז לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984. בהחלטת בית המשפט (כב' השופטת א' אייכנשטיין-שמלה) מיום 14.4.2019 הועבר ההליך לדיון בסדר דין רגיל.
8. טענותיהן העיקריות של הנתבעים הן כי נסיבות התקשרותם עם האגודה והגעתם למגורים בקיבוץ יצרו בידיהם זכות למגורים בדירה ללא הגבלת זמן או שהוצג בפניהם מצג של קיום זכות כזו. הנתבעים טענו כי יש לראות בהם כחברים בקיבוץ או כמועמדים לחברות או כ"מתישבים" או כ"תושבי קבע" (לשתי ההגדרות האחרונות לא נוצק תוכן ממשי במסגרת הליך זה) וכי הסכם בר הרשות שנחתם עמם הוא בלתי הדייר. עוד נטען כי לאגודה אין זכויות בדירה, כי הסוכנות היהודית או החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית הם הגורם "שהביא" את הנתבעים לקיבוץ והם בעלי ריבם ולא הקיבוץ. טענות נוספות שהועלו נגעו לסיכול קליטתם של הנתבעים בקיבוץ מלכתחילה ולאפלייתם ביחס למשפחות אחרות.
9. במהלך הדיונים שהתקיימו נעשה ניסיון לפתור את המחלוקת בכך שהנתבעים ימשיכו להתגורר בשכירות בדירה אחרת בקיבוץ שכן כאמור הקיבוץ החליט למכור את הדירה דן וישנה משפחה מסויימת הממתינה לרכישתה. למרבה הצער הנתבעים לא הסכימו לכך על אף שניתנה שהות ארוכה למיצוי כיוון זה. אין אפוא מנוס מהכרעה בסכסוך בין הצדדים.

דין והכרעה

א. זכות האגודה בדירה

10. הוגש אישור של ההסתדרות הציונית העולמית לפיו קיים הסכם הרשאה בינה לבין הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי לצורך תכנון, פיתוח, הקמה וביסוס של קיבוץ אלמוג. עוד צויין כי מכח הסכם ההרשאה העניקה ההסתדרות הציונית העולמית זכויות לאגודה כברת רשות לעשות שימוש במקרקעין דן במסגרת כתב התחייבות של האגודה כלפי החברה המיישבת (מערכת הסכמים הידועה כ"חוזה המשולש"). הדירה דן מצויה על המקרקעין שנמסרו לאגודה ומכאן זכותה לדרוש את פינוי הנתבעים.

11. למעשה די בעובדה שמגורי הנתבעים בקיבוץ מבוססים על הסכמי השכירות מול הקיבוץ בכדי לדחות את טענתם להעדר זכויות, שכן ככל שלקיבוץ אין זכות בדירה, גם לנתבעים אין בה זכות. טענת הנתבעים כי ההסתדרות הציונית או הסוכנות היהודית "הביאו" אותם לקיבוץ ולכן הם הגורם הרלוונטי בהליך זה לא בוססה. העובדה שההסתדרות הציונית עודדה משפחות ליישב את ישובי צפון ים המלח והבקעה, במסגרת "מבצע" שיתואר להלן, אינה הופכת אותה לצד בהתקשרות הנוגעת לדירה. כאמור הקיבוץ מחזיק בזכויות במקרקעין כבר רשות ומכאן כוחו ביחס לדירה.

12. טענה שעלתה בשלב מסויים לפיה הדירה היא דירת עמידר לא נתמכה בראיות ומכל מקום נזנחה בסיכומי הנתבעים.

ב. זכות הנתבעים בדירה1.ב. הסכמי השכירות

13. הנתבעים חתמו לאורך השנים על הסכמי שכירות עם הקיבוץ. בהסכמים אלה הוגדרה תקופת השכירות כתקופה של שנה ואף נקבע במפורש כי "אין הקיבוץ מתחייב לאפשר לתושב להתגורר בקיבוץ, מעבר לתקופת ההסכם" (למשל בסעי' 3(ב) להסכם הראשון משנת 2004). עוד נקבע כי כל צד רשאי להביא לסיום ההסכם בהודעה מוקדמת של 30 יום ללא צורך במתן נימוקים.

אמנם ההסכמים הראשונים הוכתרו בכותרת "הסכם תושבות" (ומאוחר יותר בכותרת "הסכם בר-רשות") אולם ניתן להסיק כי כותרת זו נובעת מהיחסים המיוחדים בין הצדדים הנגזרים מהמגורים בקיבוץ. כך, נקבעו הוראות מיוחדות לשימוש במתקני הקיבוץ (סעי' 5 שם), למשל, נקבע כי התושב רשאי לרשום את ילדיו למסגרות החינוך בקיבוץ, להשתתף בפעילות חברתית של הקיבוץ, לרכוש מוצרים בכל-בו, ארוחות בחדר האוכל ושירותי מכבסה. התושב התחייב שלא לארח בדירתו אורחים לתקופות ארוכות (סעי' 4(י) שם). כן התחייב (סעי' 6) "לנהוג עפ"י אורח החיים החומרי והחברתי המקובל בקיבוץ ובהתאם לתקנון הקיבוץ" ולהצטרף לסבב תורניות השמירה בקיבוץ.

14. מעבר להגדרתה הברורה של תקופת השכירות בהסכמים עליהם חתמו הנתבעים מדי שנה, מסמכים נוספים מלמדים על הגבלת היקף זכות הנתבעים בדירה ועל מודעותם לכך. עובר להארכת ההסכמים פורסמה הודעה מטעם הקיבוץ שכותרתה "הארכת הסכמי שכירות". כך למשל, בהודעה מיום 18.5.2008 צויין כדלקמן (ההדגשה במקור):

"כמידי שנה, תיערך ישיבת מזכירות הדנה בבקשות להארכת הסכמי תושבות לשנה נוספת. כדי שנוכל להיערך בהתאם, אנו מבקשים מכולכם למלא את הספח המצורף ... (לתשומת ליבכם, גם אם אישרה המזכירות – הארכת התושבות כפופה לחתימה על הסכם תושבות). להזכירכם, חוזי התושבות לשנה זו מסתיימים ב-15.7.08. תושבים שלא יאריכו חוזה מתבקשים לפנות את הדירות עד לתאריך זה."

בשולי העמוד שהוצג חתם דני על הנוסח שהוצע:

"מעוניינים להאריך את הסכם התושבות בקיבוץ אלמוג לשנה נוספת" (בהתאם לאישור המזכירות) שתחילתה ביום 16.7.08.

15. דוגמא נוספת היא מכתב שנשלח לנתבעים ולמשפחות אחרות ביום 31.5.2012 בו נכתב כך:

"לקראת בחירת דירות לרכישה ע"י החברים החדשים שהתקבלו לפני כחצי שנה לחברות, ברצוננו לציין שהדירות שלכם עומדות למכירה..."

16. טענות שהעלה דני ביחס לקבילות שניים מהמסמכים (עמ' 132-131; 138) אינן יכולות לעמוד. בכל הנוגע להסכם בר הרשות מיום 15.7.2017 - אף אם ליאת חתמה בשם דני הרי שהנתבעים נהגו בפועל בהתאם לו ומכל מקום אין מחלוקת כי נחתמה על ידם תוספת להסכם ביום 17.1.2018 בה הסכימו לפנות את הדירה. ביחס למסמך מיום 18.5.2008 (נספח י' לתצהיר דבש) - טענה זו לא הועלתה עד לחקירה הנגדית.

17. בעדויות העדים נשלל קיום מעמד של "תושב קבע" (ראו למשל: עמ' 20 שו' 12; עמ' 169 שו' 20). הנתבעים לא הצליחו להוכיח כי קיים מעמד כזה או שישנה משפחה שאינה חברת קיבוץ אך זכאית למגורים ללא הגבלה. הנתבעים גם לא הראו מהי הגדרת "מתיישב" ומהן זכויותיו. כאן המקום לציין כי במהלך השנים נוצרה אפשרות למגורים בהרחבה הקהילתית הצמודה לקיבוץ כחבר באגודה המוניציפאלית (אג"ם) אולם בתיה של ההרחבה יקרים יותר באופן משמעותי מן הסכום המוצע לרכישה לחברי הקיבוץ (להלן). עוד עלה כי לאחר שהקיבוץ הפך ל"קיבוץ מתחדש" אין אפשרות לחברות בקיבוץ ללא רכישת זכויות בבית (ראו למשל: עמ' 96 שו' 14; עמ' 123 שו' 7).

ב.2. נסיבות קליטת הנתבעים בקיבוץ

18. לטענת הנתבעים, הם הוזמנו להיקלט בקיבוץ ע"י ההסתדרות הציונית במסגרת מבצע קליטה שעודד משפחות צעירות להיקלט בישובי צפון ים המלח והבקעה. במסגרת המבצע התקיים "יריד" בירושלים בו יוצגו הישובים ע"י נציגים שביקשו לשכנע את המשתתפים להיקלט בישוביהם. עוד נטען כי שלטים המקדמים את פני המגיעים לקיבוץ, עד היום, מזמינים משפחות לבוא ולהיקלט בקיבוץ. ממילא, לשיטת הנתבעים, לא ניתן לקבל את הטענה שהגעתם לקיבוץ כמשפחה צעירה בשנת 2004 הייתה רק לתקופת שכירות מוגבלת.

לעניין זה העיד מר עומרי ציזלינג מטעם הקיבוץ כי בשנת 2004 נערך מבצע מטעם ההסתדרות הציונית במסגרתו הוענקה חבילת סיוע בשכר דירה ובליוודים לזוגות צעירים שאינם חברי קיבוץ. ציזלינג הפנה את תשומת ליבה של ליאת למבצע, לאחר שהנתבעים כבר התעניינו בשכירת דירה בקיבוץ, והזמין אותה להגיע לאותו אירוע בירושלים אשר לעמדתו לא היה "יריד" בו הוצגו הישובים אלא יום הרשמה לקבלת הטבות המבצע.

19. כך או כך, לא ניתן להסיק מן הפרסומים השונים ומעידוד הרשויות לעבור להתגורר באזור כיצירת מסלול עצמאי-ערטילאי לקליטה בקיבוץ - מסלול שאינו מעוגן במסגרת נורמטיבית כלשהי. כך באו הדברים לביטוי בחקירת ב"כ הנתבעים את ציזלינג (עמ' 67-68):

"ש. אוקיי, ואני רוצה לשאול אותך בבקשה, כשהגיעו משפחת כהן לקיבוץ, שזה היה לפני לא מעט שנים, ... האם אתה או מישהו אמר להם דעו לכם שכל מה שכתוב בשלטים בוא לבנות עתידך בקיבוץ, בהתיישבות, ובוא תהיה ציוני, ובוא תהפוך להיות חלק מקהילה, האם מישהו אמר למשפחת כהן דעו לכם שלגביכם זה לא חל, אתם באים רק כשוכרים לזמן קצר, כי השכירות פה זולה ואתם הולכים מפה מהר. האם מישהו אמר להם את זה? ת. אין ככה, משהו - כשיתאפשר, כי בשלבים הראשונים זה בכלל לא היה אפשרי, כשיתאפשר פתחנו מסלול לקבלה לחברות ורכישת דירה, והמסלול היה ברור וידוע. ועד אז עוד פעם אני מזכיר הם באו כדי לשכור דירה, מראש,"

איני שותף לעמדת ב"כ הנתבעים כי נדרש היה להזהיר את הנתבעים "ברחל בתך הקטנה" כי ללא קבלתם לחברות בקיבוץ, המשך מגוריהם במקום אינו מובטח. הנתבעים חתמו על הסכמים ברורים ולאורך הדרך התנהלו הצדדים בצורה שממנה משתמע כי זכות השכירות היא זכות מוגבלת. מעבר לכך, יש להניח כי מי שחי לאורך שנים בין הבריות היה ער לכך שבמהלך השנים התקבלו משפחות לחברות בקיבוץ, ביניהן משפחות ששכרו

דירות כמו הנתבעים והפכו לחברות. כפי שהובא לעיל, במהלך הדרך התבקשו הנתבעים ומשפחות נוספות ששכרו דירות לפנות את דירתם לצורך אכלוסם בידי משפחות שהתקבלו לחברות בקיבוץ.

20. איני רואה מקום לפקפק בכוונתם של דני וליאת להשתקע בקיבוץ. ברי כי בחירתם לבנות את חייהם באזור ספר ובמסגרת חברתית מסויימת אינה עניין של מה בכך וסביר כי נעשתה מתוך מחשבה ארוכת טווח. אפשרות כזו אכן הייתה קיימת, ואולי עדיין קיימת מבחינתם, במסגרת של חברות בקיבוץ. אלא שהנתבעים מעולם לא הגישו בקשה להתקבל לחברים בקיבוץ וממילא לא היו מועמדים לחברות ואינם חברים בקיבוץ. כפי שעלה מן העדויות, מה שככל הנראה עצר את הנתבעים מלעשות זאת הייתה בעיה כלכלית – פנסיונית (על הצורך בעוגן פנסיוני לצורך קבלה לחברות, בתנועה הקיבוצית כולה, העיד ציזלינג בעמ' 28 שו' 20). כך, במכתב שכתב דני לרכוזת הקהילה בקיבוץ ביום 29.4.2012 נכתב:

“... מעוניינים להתחיל בתהליכים לקבלה בקיבוץ. אנו גרים כאן 7.5 שנים והגיע הזמן לדעת היכן אנו עומדים.
נ.ב. לפני כן אני אפגש עם יועץ פנסיוני בבנק לבדוק מספר כיוונים.”

ברי אפוא כי למצער באותו שלב הבינו הנתבעים כי אינם חברים או בעלי זכות אחרת המקנה מגורים ללא הגבלה וכי על מנת לזכות בזכות כזו עליהם להתקבל לחברים. עוד עולה כי הבעיה הפנסיונית יצרה קושי בדרכם.

21. על מהלך הדברים העיד מר בני אוחנה (בפרוטוקול נכתב בטעות אוחיון. להלן: בני) מטעם הנתבעים. בני התייחס בתחילה בשוגג למהלך שלהלן כבירור בקשת חברות אולם הסכים (עמ' 124 שו' 7) כי למעשה מדובר היה בבדיקה מקדמית שערך דני ביחס לסוגיה הפנסיונית. לגוף העניין ציין כך (שם):

“ש. מי עשה את הבדיקה?”

ת. איזה שהיא חברה חיצונית שעובדת עם הקיבוץ. ובבדיקה הזאת היה כתוב אני לא זוכר את המספרים, אני בטוח לא זה, היה כתוב שנגיד דני כרגע נגיד מפריש סכום מסוים לפנסיה, ועכשיו צריך משהו כמו פי שלושה או פי ארבעה בגלל שהוא הרבה זמן לא הפריש לפנסיה, אוקיי והוא אמר אני לא מסוגל להכניס כזה סכום ולשלם כזה דבר, אוקיי?”

22. בהינתן הקושי ניסה בני לסייע לנתבעים ולשכנע את מזכירות הקיבוץ כי ימכר לנתבעים בית בתנאים שנמכר לחבר קיבוץ אך מבלי שהנתבעים יהיו חברי קיבוץ. אפשרות לרכישת בית בהרחבה הקהילתית הצמודה לקיבוץ תוך חברות באגודה המוניציפאלית בלבד (אג"ם) קיימת, אך מחיר הבתים גבוה יותר באופן משמעותי. כך העיד בני (עמ' 128-125):

“במסגרת אותו דבר זאת אומרת ביקשתי להצטרף לדיון במזכירות, לבוא ולהציע הצעת פשרה, הצעתי איזה שהיא הצעת פשרה, שלמרות שהם לא עומדים בקריטריונים האלה של ההיתכנות הכלכלית, לקבל אותם בכל זאת, ששם לא קיבלו את ההצעה.

...

יש בעצם אין מה לעשות כאילו הקיבוץ מורכב, הקיבוץ כישוב, אוקיי? או כישוב קהילתי, לא סתם ישוב, אלא כישוב קהילתי מורכב משתי ישויות משפטיות, אחד חבר אגם, אחד חבר אגשח, אוקיי ועדיין הקהילה חיה ביחד. עכשיו מכיוון שכך, עובדה שגם אני חבר אגם ואני עדיין חלק מהקהילה, אוקיי? ומה שהצעתי נכנסתי לוועדה אני לא זוכר באמת אם זה הייתה מזכירות או ועדת קליטה וניסיתי להציג הצעת פשרה, שכמו שאני היום חבר אגם ורכשתי בית, הצעתי שאותו דבר דני וליאת יעשו, מכיוון שהם לא עומדים בבדיקת ההיתכנות כלכלית, בואו נעשה איזה שהוא סוג של החרגה, רק עבור דני ואילת, כי הם נמצאים פה כל כך הרבה שנים וזה נורא הציק לי שיש לי משפחה שהקיבוץ הוא לא התפתח הרבה שנים, ופתאום יש התפתחות ובשלב שלא הייתה התפתחות הם כאילו היה על הגב שלהם, כן המשפחה הזאת הם היו בקיבוץ כשהקיבוץ היה עדיין בחיתולים ופתאום כשהקיבוץ גדל והכל, אז פתאום שמים אותם בצד. אז באתי ואמרתי בואו נעשה קראתי לזה בואו נעשה חוק דני וליאת, חוק משהו שיעזור להם להתקבל ושזה יהיה לא לפי הכללים של חברי קיבוץ, אלא שיהיה חבר אגם, זה לא אסון גדול, למרות שההחלטה של הקיבוץ הייתה שהבתים האלו בשכונה הוותיקה של הקיבוץ, שזה בהיקף, זה מין בתים שתוחמים ששם רק חברי קיבוץ יכולים. אבל אמרתי בואו נעשה, הם גרים בבית הזה, בואו ניתן את ההזדמנות הזאת. הם עשו את הבדיקה, הם רוצים להתקבל הם חלק מהקהילה, בואו ניתן להם את ההזדמנות, רק מה, לא יהיו חברי קיבוץ, יהיו חברי אגם, אז יהיו משפחה אחת חריגה שהם לא בכללים שהקיבוץ קבע, זה מה שאני הצעתי אז בקיבוץ, בזה.

...

ש. האם הצעת לדני ולליאת לבנות בית בהרחבה הקהילתית? שיהיו חברים, יבנו את הבית על חשבונם.

ת. הרי הסברתי לך שהם לא יכלו לעמוד בפנסיה, אני אציע להם לקנות בית במיליון שקלים? הרי הפערים הם מטורפים, זה בית שקונים במאתיים מאתיים חמישים אלף שקלים, לעומת בית במיליון שקלים, איך אני אציע להם דבר כזה, הרי כול הסיפור בא בגלל שהם - בגלל ההיתכנות הכלכלית שהם לא מסוגלים אפילו את הפנסיה להשלים, אז אני אגיד להם לקנות בית במיליון שקלים?”

23. להשלמת התמונה, דני לא הפנה לבקשה שהגישו הנתבעים לקבלה כחברים (עמ' 155-156) וממילא לא ניתן לטעון כי הנתבעים פתחו הליך לקבלה לחברות בקיבוץ. כך גם, בניגוד לטענת הנתבעים, הם אינם רשומים כבעלי זכויות הרשאה (בר רשות) בחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית (הוגש מכתב החטיבה להתיישבות מיום 10.3.2019).

24. המסקנה היא שלנתבעים אין זכות בדירה, או זכות אחרת, מעבר לזכות השכירות שפגה זה מכבר.

ג. טענות נוספות

25. הנתבעים טענו כי מלכתחילה סוכלה השתלבותם בקיבוץ וכי אף נאמר להם כי אין טעם בקידום הליך קבלה כחברים. עוד נטען כי חברים אחרים התקבלו בהליכם שאינם תקינים. טענות אלו נטענו בעלמא ללא כל עיגון אובייקטיבי (ראו למשל בעמ' 113-114; עמ' 128; עמ' 161; עמ' 162). אדרבא, נסיונם המקדים של הנתבעים לבחון את מצבם הפנסיוני, כעולה ממסמך ת/2 ומעדותו של בני, מלמד כי לא סברו שהדרך חסומה בפניהם. בכל הנוגע לסוג טענות זה יש גם לשקלל את העובדה כי ליאת בחרה שלא להעיד אף שנכחה באולם בית המשפט כמעט עד לתום הדיון.

26. הנתבעים הפנו לפרוטוקול ישיבת ועד הנהלת האגודה מיום 14.5.2018, בה נדון עיכוב הנתבעים בשיפוץ הדירה החלופית. באותה ישיבה הוחלט כי הקיבוץ יבצע בעצמו את השיפוץ. לאחר שתואר (בסעי' 4) הרקע לדיון, אי ביצוע השיפוץ שסוכם עם הנתבעים, צויינה גם הסיבה הבאה לבחירת הקיבוץ לשפץ בעצמו את הדירה החלופית: "עלה חשש שבמידה ויבצעו שיפוץ, תתגבר הזיקה שלהם לבית, דבר שיקשה במידה שיהיה צורך לסיים את החוזה". לטענת הנתבעים, יש לפרש את הדברים כרצון של הקיבוץ למנוע השתקעות של הנתבעים במקום. אלא שבאותה מידה ניתן להבין זאת גם כרצון למנוע אחיזה בדירה מסויימת וזאת על רקע הקושי בפינוי הנתבעים מהדירה אשר נדרשה לצורך מכירה. כך או כך, לא ניתן לראות בדברים אלו שנאמרו בשלב מאוחר ועל רקע הקונפליקט בין הצדדים כגילוי למפרע של כוונות הקיבוץ כלפי הנתבעים לאורך השנים.

סוף דבר

27. התוצאה היא שסעד הפינוי מושא הליך זה מתקבל. נוכח כך שלנתבעים בנות צעירות ונוכח תקופת המגורים הארוכה של משפחת הנתבעים בקיבוץ ניתנת להם שהות לפינוי הדירה עד ליום 1.7.2022.

28. במסגרת ישיבת קדם המשפט הסכים הקיבוץ להשכיר לנתבעים דירה אחרת אולם הנתבעים סרבו לכך. בשלב זה איני יודע אם אפשרות זו עדיין קיימת ואם חרף הסכסוך

המשפטי נשמר רצונו הטוב של הקיבוץ אשר בא לידי ביטוי באותה הצעה. מכל מקום, הדבר מסור לשיקול דעתו של הקיבוץ.

29. הוצאות – אף שאין בקונסטלציה דנא, מגורי הנתבעים בקיבוץ במשך כ-17 שנים, בכדי ליצור זכות שמעבר לזכות החוזית, הרי שיש בה בכדי להשפיע על פסיקת ההוצאות בהליך זה. נתתי דעתי לכך שפינוי הנתבעים מהדירה משמעו, אולי, עזיבת הקיבוץ על הנגזר מכך במישור הקהילתי והמשפחתי. שקללתי גם את העובדה כי הגורם העיקרי לתוצאה זו הוא מצבם הכלכלי של הנתבעים שלא איפשר פתיחה בהליך קבלה לחברות בקיבוץ. שקללתי גם את הוצאותיהם בהליך הראשוני שננקט ע"י הקיבוץ (לפי ההחלטה מיום 14.4.2019 יש לשקלל זאת בפסיקת ההוצאות בתום ההליך). נוכח כל האמור יישא כל צד בהוצאותיו בהליך זה.

ניתן היום, ג' חשוון תשפ"ב, 09 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.

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

אלעד פרסקי 54678313-/
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה