**מורה נבוכים לאגודה הקהילתית / עו"ד ירון רז**

[**ירון רז, עורך-דין**](https://www.facebook.com/yraz.law/?__tn__=kC-R&eid=ARBSaaQFhlO0S1WxrvHbQg4ax_8J849eKFAAWnuY64p6oytzNnW-OmFnMR7ThOax3FAr4srIykj5IoGz&hc_ref=ARQ2r6BKHvNJFPfkUYDdrU8SXlyGefGzkrLDN5KMR-p3z0AC7r39OnVds78kUjq7f3Y&fref=nf&__xts__%5B0%5D=68.ARDRjL2R-oGAIsm7S1Xvl6Ud4VS-7tU3808zWQAXvB605rWdu8YUx6ARP0JOJcz6dqhYMMFjxr2Ayv73SPDBTTq2IsRnhcBb_4sD33StttofdE_IUMI1FDAM2FEyHoNuDQ17i11RA9RBJ_H8sXzuMlmGN3gB5DbZnSVNXVzw6RC9oHua_6jcFhnBzNtoQV3hYQ69sDoe6MSVZEw3pnztP-8)

[17 בפברואר 2014](https://www.facebook.com/yraz.law/posts/1379221265681864?__xts__%5B0%5D=68.ARDRjL2R-oGAIsm7S1Xvl6Ud4VS-7tU3808zWQAXvB605rWdu8YUx6ARP0JOJcz6dqhYMMFjxr2Ayv73SPDBTTq2IsRnhcBb_4sD33StttofdE_IUMI1FDAM2FEyHoNuDQ17i11RA9RBJ_H8sXzuMlmGN3gB5DbZnSVNXVzw6RC9oHua_6jcFhnBzNtoQV3hYQ69sDoe6MSVZEw3pnztP-8&__tn__=-R) ·

רבים מן המשתכנים בהרחבות הקיבוצים והמושבים כלל אינם מודעים לכך שהם חברים באגודה שיתופית להתיישבות קהילתית. לשם קיצור אכנה אותה מכאן והלאה בשם "אגודה" או "אגודה קהילתית".
מאידך, אלו המודעים לחברותם באגודה שואלים: מדוע וכיצד נהייתי חבר אגודה? מה משמעות החברות באגודה זו? עבור מה דורשת ממני האגודה מיסים חודשיים? האם להמשיך להיות חבר באגודה? אם לא, האם ניתן לפרוש ממנה באופן חוקי? ואם אפרוש מהאגודה, מהן ההשלכות החברתיות של פרישה כזו?
במאמר קצר זה אבקש להבהיר נושא זה שמטריד כיום רבים מתושבי ההרחבות.
בעקבות העלייה המתמשכת בגילם הממוצע של חברי הקיבוצים והמושבים (במילים פחות מחמיאות, הזדקנות גרעין ההתיישבות העובדת) חיפשו יישובים אלו דרכים להצעיר ולחדש את חיי הקהילה. קליטת אוכלוסייה עירונית צעירה בתחומי היישובים הנ"ל נראתה לרבים אז כרעיון נכון ומבטיח לפתרון לבעיה הדמוגרפית שנוצרה.
אולם, לבקשת היישובים, העניק להם המינהל (בעל הקרקע) מעין "זכות המלצה חברתית". זכות זו נועדה לאפשר לכל יישוב להתאים את אוכלוסיית המשתכנים שיקלטו בהרחבה לאופיו וצרכיו החברתיים (למשל, משפחות צעירות עם ילדים). על כן, רק מועמד שמקבל את המלצת היישוב יכול לחכור מהמינהל קרקע לבניית בית בהרחבה.
אולם, תנאי בל יעבור העמיד המינהל לכל יישוב והוא - **שלא יתנה את מתן המלצתו בשום טובת הנאה כספית או שוות ערך**. **אחרי הכול, מדובר באדמות מדינה השייכות לציבור ואין מקום להתעשרות של גורמים פרטיים על חשבון הקופה הציבורית.**אף על פי כן, בפועל, כתנאי בל יעבור להמלצתם, דרשו יישובים רבים מכל מועמד שביקש לבנות את ביתו בהרחבת היישוב, לחתום על מסמך הצטרפות באמצעותו יביע את "רצונו" להצטרף לאגודה קהילתית. חשוב להבהיר כי, על פי רוב, היישוב לא הותיר ברירה בידי מועמד שרצה לבנות את ביתו בתחום ההרחבה, וכך צורף המועמד, בעל כורחו, לאגודה קהילתית שהקים היישוב.
מה משמעותו המשפטית של מעשה הצירוף?
**יש לזכור כי אלמלא העניק המינהל ליישוב זכות המלצה חברתית היה המינהל משווק את קרקעות ההרחבה לציבור הרחב באמצעות מכרז פתוח**. במקרה כזה, יכול היה אדם לחכור קרקע בהרחבת היישוב מבלי שיידרש להצטרף לאגודה. אולם, יישובים רבים החליטו לנצל את זכות ההמלצה החברתית שקיבלו מן המינהל, כדי לחייב כל מועמד להצטרף לאגודה שהקימו, ובאמצעותה, לגבות ממנו מיסים ותשלומים אחרים. ראוי לזכור כי היישוב קיבל מן המינהל זכות המלצה שהוגבלה במפורש למטרת קידום ערכים ציבוריים כמו התאמה חברתית-יישובית וגידול דמוגרפי. **ניצול הזכות למטרות אחרות, קל וחומר, לצורך התעשרות פרטית (כגון קבלת תשלומים, מיסים וטובות הנאה אחרות), הוא מעשה אסור מבחינה משפטית ואף בלתי מוסרי.**האם מעשה הצירוף נעשה בהסכמת המינהל?
התשובה לכך היא בשלילה גמורה. המחלקה המשפטית של המינהל הבהירה במפורש, באחד המקרים שהגיעו לטיפולה, **כי "המינהל אינו מאפשר התנייה של מתן המלצה להתיישבות בחובה להתאגדות כלשהי".**כעת, לאחר שהוברר שצירוף המשתכן לאגודה, באופן האמור, הוא בלתי חוקי, ננסה להבין לאילו מטרות הוקמה האגודה.
עיון בגרסה נפוצה של תקנון אגודה קהילתית מלמד כי המטרה המוצהרת של הקמתה היא יצירת מסגרת לחיים משותפים וגוף שימלא "תפקידים מוניציפליים הניתנים בדרך כלל על ידי ובמסגרת רשות מקומית".
**אולם, עניינים מוניציפאליים (כמו פינוי אשפה, גזם, ניקוי ותאורת רחובות, גינון ציבורי וכיו"ב) מצויים באחריות הרשות המקומית. כידוע, אנו משלמים סכום נאה, בכל חודש, עבור ארנונה לרשות המקומית כדי שתדאג לאספקת שירותים אלו. אם כך, מדוע יש צורך באגודה** לעניינים אלו? האם זה חוקי? האם רשאית האגודה למלא תפקידים של רשות מקומית ולגבות מיסים לשם כך?
מסתבר שגם עניין זה אינו חוקי.
בחוות דעת שהכין בפברואר 1996 עו"ד מני מזוז, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה דאז, על חוקיות פעילותן של האגודות הקהילתיות הובהר במפורש **כי "האגודות המוניציפאליות [הקהילתיות]... מתיימרות ליטול לעצמן את הסמכויות והתפקידים השלטוניים המוקנים בדין לרשות המקומית, קרי - למועצה האזורית ולוועד המקומי של היישוב, וזאת ללא כל אסמכתא חוקית ותוך הסגת גבולן של הרשויות השלטוניות שנתכוננו על-פי דין... אשר על כן, האגודה המוניציפאלית, שהיא גוף מתחום המשפט הפרטי, אינה יכולה לבוא במקומם, ואינה רשאית להסיג את גבולם של הוועד המקומי והמועצה האזורית, שהם הגופים השלטוניים אשר בידם הפקיד הדין את הסמכויות והתפקידים של הרשות המקומית באותו יישוב. התיימרות האגודות המוניציפאליות ליטול לעצמן סמכויות של הרשות המקומית, כקבוע בתקנון, אינה אפוא כדין".**דברים חדים וברורים מטעם היועץ המשפטי לממשלה. על כן, במרחב הכפרי, קיימים רק שני גופים שלטוניים הרשאים למלא תפקיד מוניציפאלי ולגבות מאתנו מסים לצורך זה. המועצה האזורית והוועד המקומי (הפועל מכוח סמכות מקומית שהואצלה לו על ידי המועצה האזורית). לפיכך, האגודה אינה מוסמכת לעסוק בנושאים לשמן הוקמה וכמובן אינה רשאית לגבות מסים לצורך פעולותיה אלו.
סיכום ביניים:
כדי להתגורר בהרחבה הבנויה על אדמות מדינה כפו יישובים רבים על כל משתכן, שלא כדין, להצטרף לאגודה קהילתית פרטית שהקימו. האגודה הפרטית הוקמה למטרה מוניציפאלית, שלא כדין, ודורשת מן המשתכן מיסים ותשלומים, שלא כדין, כדי לממן את פעולותיה הבלתי חוקיות.
אם זהו המצב, כיצד על המשתכן לפעול? לרוב, תקנון האגודה הקהילתית קובע, בין היתר, שכל מי שמפסיק את חברותו באגודה חייב למכור את ביתו ביישוב. האם, למרות האמור בתקנון, ניתן להפסיק את החברות באגודה מבלי למכור את הבית?
ביום 24.10.11 נתן ביהמ"ש המחוזי בנצרת פסק דין עקרוני בעניין זכותו של חבר אגודה קהילתית המתגורר בהרחבה להביא את חברותו לכדי סיום.
**בית המשפט המחוזי קבע כי "הזכות להתאגדות הכוללת את הזכות לחופש מההתאגדות הינה זכות יסוד בסיסית. כפיית אדם להתאגד באגודה שיתופית קהילתית מוניציפאלית או מניעתו מלהביא לסיום חברותו באגודה כזו, בה התאגד קודם לכן, מהווה פגיעה בזכות יסוד זו, דבר שאין לו מקום בשיטת המשפט שלנו, וכל סעיף בתקנון אגודה שיתופית שמטרתו לכפות חברות באגודה, בין אם באופן ישיר ובין אם באופן עקיף, חסר כל תוקף**. לפיכך, אין בכוחה של המשיבה להמשיך ולכפות על המבקש המשך חברות באגודה השיתופית הקהילתית, לא באופן ישיר ולא בדרך של הצבת תנאי הקושר בין זכויות המבקש הקנייניות במקרקעין שלגביהם יש לו זכויות חכירה" (ה"פ 22222-07-10, עפגין נ' מתיישבי אמנון, ס' 48 לפסה"ד)
כך, באופן שאינו משתמע לשני פנים, הכיר ביהמ"ש בזכות החוקתית שלא להיות חבר אגודה קהילתית ועל כן פסל כל התניה בתקנון האגודה על מימוש זכות זו, כגון הדרישה למכור את בית המגורים בהרחבה.

מה מצבו המשפטי של מי שבוחר שלא לפרוש מן האגודה?
• מי שממשיך את חברותו באגודה מכפיף את עצמו, מרצונו, לכל הוראות תקנון האגודה, כתב ההצטרפות, וכלל התקנות והחוקים החלים על חברי אגודות שיתופיות בנסיבות אלו. בין היתר, נתפס אותו חבר כמי שמעוניין להמשיך לקבל את שירותי האגודה והוא מחויב לשלם עבור שירותים אלו.
• חבר האגודה חייב במיסי אגודה, לרוב, מבלי שיש לו יכולת ממשית להשפיע על גובהם (בדרך כלל, לא מדובר בשוויון בין כל חברי האגודה משום שיישובים רבים הקפידו להעניק לעצמם בתקנון זכויות מיוחדות ושליטה במרבית החלטות האגודה הקהילתית).
• על פי רוב, חבר האגודה אינו רשאי להעביר, להחכיר או להשכיר את זכויותיו בביתו ללא אישור האגודה והסכמתה.
• לרוב, במקרה של סכסוך בין החבר לאגודה, החבר כפוף לבוררות של בורר שימנה רשם האגודות השיתופיות ואין הוא רשאי לפנות לבית משפט.
**• כתוצאה מהעדר שקיפות או משקיפות חלקית (האגודה היא גוף פרטי שאינו חייב בשקיפות של גוף ציבורי) לא תמיד ברור לאילו מטרות משמשים הכספים שנגבו ונגבים מן החברים באגודה.**האם אפשר לפרוש מן האגודה ולהמשיך לשלם רק על השירותים שהמשתכן בוחר לצרוך?
בוודאי. ככל שמשתכן מעוניין לרכוש שירותים מן היישוב (שימוש בבריכת שחיה, עיתון הקיבוץ, ספריה, חינוך בלתי פורמלי, השתתפות באירועי תרבות וכיו"ב) הוא יוכל להגיע להסדר עם היישוב.
מה לגבי הפן החברתי של החברות באגודה?
לרוב, מהותה של האגודה אינה חברתית אלא כלכלית גרידא. לא מדובר בשיתוף שוויוני בין חברים בפעילות יצרנית אלא במסגרת מנהלית לגביית מיסים ותשלומים אחרים, הנשלטת, בדרך כלל, על ידי היישוב. פעילות חברתית והתנדבותית (אירועי חברה, תרבות, ספורט וכיו"ב) ניתן ורצוי לארגן במסגרות אחרות**, וודאי שאין כל מניעה לקיים חיי קהילה תוססים, המבוססים על מעורבות חברתית וקהילתית, ללא השתייכות לאגודה.**