

הצעת חוק לתיקון פקודת האגודות השיתופיות (ועדות קבלה ביישובים קהילתיים), התש"ע-2009

תיקון סעיף 2 .1. בפקודת האגודות השיתופיות¹ (להלן – הפקודה), בסעיף 2 –

(1) אחרי ההגדרה "אגודה מרכזית" יבוא :

"ועדת קבלה" – ועדת קבלה כמשמעותה בסעיף 6ב;

"ועדת הערר" – ועדת ערר שהוקמה לפי סעיף 6ב;

(2) אחרי ההגדרה "ועד" יבוא :

"זכויות במקרקעין" – זכויות חכירה או חכירה לדורות במקרקעי ישראל

כמשמעותם בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל²; לענין זה, "זכויות חכירה"

ו"זכויות חכירה לדורות" – כמשמעותן בחוק המקרקעין,

התשכ"ט-1969³, לרבות מי שזכאי להירשם כחוכר או כחוכר לדורות,

מי שהוא צד לחוזה פיתוח ביישוב קהילתי שלאחר קיום תנאיו יהיה

זכאי להירשם כחוכר או כחוכר לדורות [הצעת יו"ר הוועדה : ומי שסך

כל תקופות השכירות שלו, במצטבר, עולה על חמש שנים];

חכירה – ס' 3 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע, כי שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא 'חכירה'; ושכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא 'חכירה לדורות'.

הרשאה – מבדיקה שנערכה ע"י משרד המשפטים עולה, כי חוזי הרשאה ביישובים קהילתיים – בשונה מיישובים חקלאיים – קיימים רק בחוזי פיתוח שבמסגרתם אדם מורשה לעלות על קרקע ולפתח אותה, ואם יעמוד בכל תנאי החוזה הוא זכאי יהיה להירשם כחוכר. **שימוש** – שימוש איננו זכות במקרקעין אלא חלק מאגד הזכויות שיש למי שהוא בעל הזכויות במקרקעין. הוספת המונח 'שימוש' עלולה להוביל למצב שכל שימוש, ולו המינורי ביותר יחייב ועדת קבלה.

(3) אחרי ההגדרה "חבר" יבוא :

"יישוב קהילתי" – יישוב המאוגד כאגודה שיתופית שהרשם סיווג אותה

כיישוב קהילתי כפרי או כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית, או

הרחבה של קיבוץ, מושב שיתופי, מושב עובדים או כפר שיתופי

המאוגדת כאגודה שיתופית שהרשם סיווג אותה כיישוב קהילתי כפרי

או כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית, שמספר בתי האב בו אינו

עולה על 500.

¹ חוקי א"י, כרך א', עמ' 336.

² ס"ח התש"ד, עמ' 56.

³ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; התשס"ח, עמ' 141.

"הקצאה ורכישה
של זכויות
במקרקעין ביישוב
קהילתי

(א) (1) הקצאת זכויות במקרקעין לאדם ביישוב קהילתי שבו פועלת ועדת קבלה, תיעשה לאחר קבלת אישורה של ועדת הקבלה.

(2) העברת זכויות במקרקעין שהוקצו לאדם או שהועברו לו לפי דין (בפסקה זו – המעביר), ביישוב כאמור בפסקה (1), תיעשה לאחר שהמעביר קיבל את אישורה של ועדת הקבלה בנוגע לרוכש; [הצעת יו"ר הוועדה: לעניין פסקה זו "העברה" – למעט ירושה בין על פי דין ובין על פי צוואה].

(3) הוראות פסקה (2) יחולו, בשינויים המחויבים, גם על מי שהזכויות במקרקעין הועברו לו לפי הוראות אותה פסקה וגם על יורש, על פי דין או על פי צוואה, המעוניין להעביר את זכויותיו לאחר.

עד לכאן נערך הדיון הקודם בוועדה ביום 16.6.10

(ב) (1) ועדת קבלה של יישוב קהילתי תורכב

מחמישה חברים והם: נציג משרד הבינוי והשיכון – והוא יהיה יושב ראש הוועדה; נציג היישוב הקהילתי; נציג רשם האגודות השיתופיות; נציג התנועה שהישוב הקהילתי מסונף אליה או חבר בה, ואם הישוב הקהילתי אינו מסונף לתנועה או חבר בתנועה – נציג הסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית; נציג המועצה האזורית שבתחום שיפוטה נמצא היישוב ובלבד שאינו תושב היישוב.

[הצעת יו"ר הוועדה:]

(1) ועדת קבלה של יישוב קהילתי תורכב מחמישה חברים והם: שני נציגי היישוב הקהילתי; נציג התנועה שהישוב הקהילתי מסונף אליה או חבר בה, ואם הישוב הקהילתי אינו מסונף או חבר בתנועה – כאמור או אם ויתרה התנועה על נציגות – נציג נוסף של היישוב הקהילתי; נציג הסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית; ונציג המועצה האזורית שבתחום שיפוטה נמצא היישוב

(2) נציג המועצה האיזורית בועדת הקבלה יהיה ראש המועצה האזורית או סגנו, או עובד מועצה שימונה על ידם, ובלבד שאינם תושבי היישוב – והוא יהיה יושב הראש.

כדי לאחד את כל ההוראות הנוגעות להליך הקבלה ואפשרויות הערעור על החלטות לסעיף אחד, מוצע לאחד בין סעיף 66 שבהצעת החוק (הקובע הוראות בעניין האפשרות לערער על החלטות ועדת הקבלה), עם סעיף 66 (העוסק במעמדה ובהרכבה של ועדת הקבלה) – מחד גיסא; ולהעביר את שיקול הדעת של ועדת הקבלה ואת העילות שבגינן היא תהא רשאית לפסול מועמד לסעיף נפרד – מאידך גיסא. סעיפים קטנים (ג) עד (ה) המוצגים להלן, הם הסעיפים המופיעים בהצעת החוק המקורית במסגרת ס' 66 (ההליך); וס' 66 כפי שיוצג להלן, הוא ס' 66(ג) המקורי שבהצעת החוק (העילות).

(ג) המועמד והיישוב הקהילתי רשאים להגיש ערר על החלטת ועדת הקבלה לועדת ערר.

(ד) ועדת הערר תורכב משלושה חברים והם: רשם האגודות השיתופיות או סגנו – [הצעת יו"ר הוועדה: והוא יהיה יושב הראש], איש ציבור בעל השכלה בתחומי המשפט, עבודה סוציאלית או מדעי ההתנהגות, ונציג מינהל מקרקעי ישראל; איש הציבור ימונה על ידי מנהל מינהל מקרקעי ישראל [הצעת יו"ר הוועדה: על ידי שר המשפטים].

”

החלת חוק בתי הדין המינהליים על וועדות הערר אינה מתאימה לסוג הוועדה שבה עסקינן, והיא עלולה ליצור בעיות וסתירות ביחס למספר עניינים, ועל כן מוצע למחוק את הסעיף המוצע.

(ה) ועדת הערר רשאית לבטל את החלטת ועדת הקבלה, לאשרה או להחזיר את הנושא לדיון מחודש בפני ועדת הקבלה.

שיקולי ועדת הקבלה .ג6. (א) ועדת קבלה רשאית לדחות מועמד בהתבסס על אחד או יותר מהשיקולים הבאים בלבד:

(1) המועמד הוא קטין;

(2) המועמד נעדר יכולת כלכלית להקים בית ביישוב קהילתי תוך פרק זמן הקבוע בהסכם הקצאת זכויות במקרקעין;

(3) למועמד אין כוונה לקבוע את מרכז חייו ביישוב הקהילתי;

(4) המועמד אינו מתאים לחיי חברה בקהילה; החלטת ועדת קבלה לדחות מועמד בשל שיקול זה, תהיה על סמך חוות דעת מקצועית.

מוצע לאפשר לוועדת הקבלה לשקול האם מדובר באדם בעל אישיות המתאימה לחיות בקהילה מצומצמת, הכוללים מרכיבים של שיתופיות, עזרה הדדית וחיי קהילה. על מנת לבסס קביעה כזאת על אמות מידה אובייקטיביות, מוצע לחייב קבלת חוות דעת מקצועית בעניין.

(5) חוסר התאמה של המועמד למרקם החברתי-תרבותי של היישוב, שיש יסוד להניח כי יהיה בו כדי לפגוע במרקם זה.

מוצע לאפשר לוועדת הקבלה לשקול עד כמה מתאים המועמד למרקם החברתי-תרבותי של היישוב, ואם מדובר בחוסר התאמה, באופן שקבלת המועמד עלולה לפגוע במרקם זה, תהיה רשאית וועדת הקבלה להחליט שלא לקבלו. מוצע לחברי הוועדה לשקול האם יש מקום להגביל תנאי זה ליישובים קטנים בגודלם, בהם משקלו הסגולי של כל אדם ניכר יותר. הצעה דומה יושמה בהחלטה 1195 של מועצת ממ"י (מרץ 2010), שערכה הבחנה בין יישובים עד 120 משפחות, ליישובים מ-120 ועד 500 משפחות.

(6) מאפיינים ייחודיים של היישוב הקהילתי הקבועים בתקנון, אם ישנם כאלה, ובלבד שאלה קיבלו את אישור רשם האגודות השיתופיות.

מוצע לאפשר לוועדת הקבלה לשקול את המאפיינים הייחודיים שיש ליישוב, במסגרת השיקולים על קבלת המועמד, כדי לאפשר ליישוב לשמר מאפיינים ייחודיים אלה. על פי המוצע, יהיה צורך בקבלת אישור מרשם האגודות השיתופיות לכך, שאכן היישוב האמור הוא בעל מאפיינים ייחודיים כאמור, וזאת כדי לפקח על כך שאמנם מדובר במאפיין שיש בו ייחוד ממשי, ולא במאפיין שמשמש ככסות לשיקולים אחרים.

(ב) בשוקלה את השיקולים האמורים, תיתן ועדת הקבלה את דעתה לגודל היישוב, ותקו, חוסנו ואופי האוכלוסייה הקיימת בו.

שמירת סמכות 6ד. אין באמור בהוראות סעיפים 6ג ו-6ד, כדי לחייב להקצות זכויות במקרקעין לאדם שוועדת הקבלה אישרה את מועמדותו.

3. תיקון חוק בתי המשפט לעניינים מנהליים
בחוק בתי משפט לעניינים מנהליים, התש"ס-2000,⁴ בתוספת הראשונה, אחרי פרט 34 יבוא:

"35. התיישבות – החלטה של ועדת ערר לפי סעיף 6ג לפקודת האגודות השיתופיות."

4. תחילה תחילתו של חוק זה 30 ימים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה).

5. תחולה הוראות חוק זה יחולו על הליכי קבלה לחברות ביישוב קהילתי שיחלו לאחר יום התחילה.

מכיוון שהצעת החוק עוסקת בנושאים רגישים, שיש להם השלכות, לא אחת, על זכויות קנייניות ואחרות של מועמדים שכבר התחילו בהליכי קבלה, מוצע לקבוע כי ההסדר החדש יחול מכאן ולהבא, ולא יחול על הליכי קבלה שכבר החלו.

⁴ ס"ח התש"ס, עמ' 190.