

מנגנון יישוב סכסוכים במסגרת תהליך שיוך הדירות ושיוך נכסים

(החלטת תהיה כפופה להסדרי השיוך המפורטים)

הסבר כללי

במסגרת מהלכי שיוך הדירות ושיוך הנכסים יכול שתהיינה מחלוקות כאלה ואחרות בין החבר לקיבוץ או בין החברים לבין עצמם בכל הנוגע ליישום החלטות האסיפה הכללית בענייניו של החבר. זאת להבדיל ממחלוקות ביחס לנושאים עקרוניים אשר אינם קשורים לזכויותיו של חבר מסוים (ביחס אליהן לא יחול מנגנון זה). על מנת לקבוע מראש מנגנון יישוב מחלוקות, ועל מנת שמהלכי שיוך הדירות ושיוך הנכסים לא יעוכבו בשל סכסוכים העלולים להיווצר בעתיד מוצע בזאת כי כל המחלוקות והסכסוכים הקשורים לשיוך הדירות ו/או שיוך הנכסים יוכרעו על ידי צוות יישוב מחלוקות שיוסמך על ידי האסיפה.

הצוות יכלול יו"ר, הבקיא בתהליכי שיוך דירות ושיוך נכסים, וכן שניים מבין חברי הקיבוץ, אשר אחד מהם ייבחר על ידי צוות שיוך דירות ונכסים (אד הוק לצורך דיון במחלוקת ספציפית) ואילו השני ייבחר על ידי החבר. צוות יישוב המחלוקות יוכל להיעזר באנשי מקצוע המעורבים במהלך שיוך הדירות והנכסים (כגון אדריכל, שמאי מקרקעין, מודדים, עורכי דין, רו"ח וכדו'). החלטת צוות יישוב מחלוקות תהיה סופית מבחינת הדיון הפנימי בקיבוץ, כלומר לא ניתן יהיה לערער עליה לאסיפה או למוסדות הקיבוץ. יחד עם זאת, לצדדים תישמר הזכות להפנות את הסכסוך לבוררות בפני המוסד לגישור ובוררות של התנועה הקיבוצית במידה והחלטת הצוות לא תהיה מקובלת על מי מהם והחלטתו תהיה סופית.

מטרת הפניית הסכסוך לבוררות היא הרצון לקצר את ההליכים, לחסוך בהוצאות ולמנוע מצב בו מהלך שיוך הדירות ושיוך הנכסים כולו יתעכב בשל סכסוך בין חבר לבין הקיבוץ או בין החברים לבין עצמם.

מימון תהליך הבוררות ייעשה בהתאם להחלטת הבורר. המשמעות היא, על פי רוב, כי הצד הזוכה בבוררות לא יצטרך לשלם עבורה.

פרטי המנגנון

1. כל סכסוך ו/או מחלוקת מכל מין וסוג שיתגלעו בין חבר קיבוץ יד מרדכי לבין הקיבוץ ו/או מי מחברי הקיבוץ בדבר יישום החלטת האסיפה הכללית של הקיבוץ בענייניו של החבר, בנושא הקשור או הנובע ממהלך שיוך הדירות ו/או שיוך הנכסים לחברים (להלן: "המחלוקת" או "הסכסוך"), יהיה כפוף למנגנון יישוב המחלוקות המפורט להלן.

2. למען הסר ספק:

2.1. "חבר הקיבוץ" משמעו כל מי שיהיה זכאי, על פי החלטות הקיבוץ, או על פי כל דין, לשיוך דירת מגורים ו/או נכסים במסגרת מהלך שיוך הדירות ו/או נכסים, בין שמדובר בחבר שחברותו בקיבוץ פסקה מכל סיבה שהיא (לרבות יורשי החבר, במקרה של פטירה, חו"ח) ובין שמדובר בחבר שחברותו בתוקף.

2.2. החלטה זו לא תחול על סכסוכים בין הקיבוץ לבין החבר ו/או יורשיו ו/או מי מטעמו הנוגעים לטענות בדבר זכויות הנובעות ו/או קשורות להחלטת אסיפת הקיבוץ מיום 11.3.06 בדבר עקרונות לשיוך דירות וכן להחלטת האסיפה הכללית מיום _____ בדבר הוראות מעבר לעניין דיור לתקופת הביניים לרבות שינויים שיוכנסו בהחלטות אלו מעת לעת, ובכלל זה טענות בדבר זכויות חזקה ו/או שימוש ו/או בעלות של יורשי החבר במקרקעי הקיבוץ, לרבות בדירת מגורים, עד למועד רישום דירת המגורים על שם החבר או היורש.

3. המחלוקת תובא תחילה להכרעת צוות המוסמך בזאת ע"י אסיפת הקיבוץ (להלן: "צוות יישוב מחלוקות").
4. צוות יישוב מחלוקות יורכב מיו"ר בעל ניסיון מוכח בתחום תהליכי שיוך הדירות ושיוך נכסים בקיבוצים, אשר ימונה על ידי האסיפה הכללית, ושני נציגים מבין חברי הקיבוץ. הנציגים הללו ייבחרו אד-הוק לכל מחלוקת בנפרד, כאשר נציג אחד ייבחר על ידי החבר אשר דנים בעניינו ונציג אחד ייבחר על ידי צוות שיוך הדירות והנכסים של הקיבוץ (להלן: "צוות השיוך"). במקרה ומדובר במחלוקת בין שני חברים, יבחר כל אחד מהם את נציגו מבין חברי הקיבוץ. יובהר כי חבר אשר הצוות דן בעניינו לא יוכל להיות חלק מצוות יישוב המחלוקות.
5. צוות יישוב מחלוקות יהא רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לצרף בעלי מקצוע שונים לשיבותיו לצורך ייעוץ מקצועי. הצוות ינסה להגיע לפיתרון מוסכם בין הצדדים ובמידה והדבר לא יעלה בידו, הוא יכריע בסכסוך. החלטתו של צוות יישוב מחלוקות תהיה סופית ולא יהיה עליה ערעור לאסיפה או למוסד אחר ממוסדות קיבוץ יד מרדכי, בכפוף לזכותם של הצדדים לפנות לבוררות כאמור בסעיף 6 להלן.
- צוות יישוב המחלוקות ימסור לחבר את כל המידע הרלוונטי אשר נמצא בידו כדי לסייע לו בהבנת המצב ויישוב המחלוקת.
6. לצדדים למחלוקת תהא זכות לדרוש כי המחלוקת תתברר בדרך של בוררות בתוך 30 יום ממועד החלטת צוות יישוב המחלוקות.
7. צוות השיוך ימנה את נציגי הקיבוץ לצורך ניהול הליכי הבוררות.
8. הסכסוך יועבר להכרעת המוסד לבוררות וגישור של התנועה הקיבוצית בהתאם לנהליו ובכפוף לסעיפים 9 ו-10 להלן.
9. הבורר יהא מוסמך לפסוק את הוצאות ניהול הליכי הבוררות (לרבות הוצאות משפטיות) לחובת כל צד להליכי הבוררות, בין במהלך ניהול הבוררות ובין במסגרת פסק הבורר.
10. הבורר יהיה פטור מסדרי הדין ומדיני הראיות ומהדין המהותי, אך יהיה חייב לנמק את פסק הבורר. החלטה זו כמותה כהסכם בוררות לפי הוראות חוק הבוררות התשכ"ח - 1968.

צוות שיוך דירות ונכסים