

היתרי הבניה - הקרב הגדול החל

**נוצר מצב בו המינהל משתמש ב"נשק
יום הדין" של הקפאת בניה וזאת
במטרה לאכוף ביצוע של רישום בתים
על שם חברים וגביית סכומי כסף
אדירים**

החלטה על ביטולה. בנוסף, אין הגבלה על תוספת בניה לבניה קיימת, כאשר בניה מעל ל- 160 מ"ר ברוטו ראשונים תחויב בתשלום לום לממ"י בהתאם להחלטה 1085 תשלום של 91% מהשווי לפי שומה פרטנית (קיימת הנחה לישובים באזורי עדיפות לאומית). קיבוצים שבהם התקבלה החלטה לפי החלטה 751 נדרשים להעמיד מסמך כים שונים וכן התחייבות הקיבוץ והחבר (שלא צורפה למכתב) וכן ערבות כספית. לעמדת ממ"י, קיבוצים אלה יוכלו לפעול לבטל את החלטה על הרישום הקנייני, או להסדיר את הרישום הקנייני, כאשר הערבות הבנקאית מהווה מקומה על תשלום דמי החכירה.

מנוסה המכתב וכן מדרישות המועלות על ידי ממ"י, במ"מ עם התנועה הקיבוצית, צוה כי בכוננת ממ"י לפקח גם על מספר היחידות אשר ישריכו לחברים וזאת באזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית, כך שלא יעלה על מספר היחידות הניתנות לשיור במסגרת חלקת המגורים על פי החלטה 1155 של מועצת מקרקעי ישראל (2.33). כפול תקן הנחלות, כמפורט בהחלטה).

שיור קנייני בהתאם להחלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל וזאת גם כאשר הם ממתנינים כבר תקופה ארוכה לביצוע שיור קנייני לפי החלטה 1155 של מועצת מקרקעי ישראל שעיינו אינה ניתנת לביצוע. עי ישראל שיעיינו אינה ניתנת לביצוע. נוצר מצב בו המינהל משתמש ב"נשק יום הדין" של הקפאת בניה וזאת במטרה לאכוף ביצוע של רישום בתים על שם חברים וגביית סכומי כסף אדירים. פעולת המינהל דווקא כיום אינה ברורה וזאת לאחר שנים שקי-בוצים פועלים בדרך של שיור חוי ומבלי שממ"י פועל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל 1155 עקב נימוקים בירוקרטיים שונים. מי שלבטח ייפגעו הן משפחות רבות של חברי קיבוץ שעלות לגלות בקרוב שבניית או שיפוץ ביתן עלול לחכות זמן רב, ולחלופין כי אין בידיון ממון מספיק לשלם לממ"י. אנו סבורים כי בניסיונות אלה על מינהל מקרקעי ישראל לשקול היטב את הצעדים הפוגעים במשפחות אלו.

האמור אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע פללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.

מושרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא מתמחה בדיני אנגרות שיתופיות ומינהל מקרקעי ישראל www.lhs-law.org

עו"ד חגי שבתאי

קיבוצים רבים פועלים לקליטת חברים חדשים ושיור דירות לחב-רים חדשים ולחב-רים ותקים בדרך של "שיור חוי". במסגרת הליך זה ישנו הסדר פנימי



כין החברים החדשים הוותקים לקיבוץ ובו הסכמה על כך שדירה מסוימת תשיור לחבר מסוים והמגרש עליו ניצבת הדירה ישיור בעתיד לחבר בעת רישום בתים קנייני במינהל מקרקעי ישראל על שם חברים. קיבוצים רבים ריווחו על הליך שיור זה לשלטונות המס. יחד עם זאת, השיור החוי לא דווח למינהל מקרקעי ישראל, כך שמצד אחד החברים עדיין לא בצעו שיור קנייני שיעקרו חוזה חכירה ישיר בין החבר למינהל (ובהמשך הדרך גם רישום הנכס בלשכת ריי-שום המקרקעין ("סאבו") ומאידך לא שולמו דמי חכירה למינהל מקרקעי ישראל.

כרינום שנערכו אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, גובשה עמדת המדינה לפיה השיור החוי הינו, למעשה, שיור די-רות המחייב את הקיבוץ /או חברי בהשלי-מת הליכי השיור בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ותשלום דמי חכירה מהווי-נים בגין מגרשי המגורים.

המשמעות היא שלעמדת המדינה נוצ-רה מחלוקת בינה לבין אותן משפחות של נקלטים לקיבוץ, חברים ותקים וקיבוצים שביצעו שיור חוי, מחלוקת שמשמעותה גם סכומי כסף שעשויים להגיע, בהתחשב בכך שמדובר בקיבוצים רבים, לסכומים גבוהים מאוד של מאות מיליוני שקלים ואולי אף יותר.

כפועל יוצא של המחלוקת, מינהל מקר-קעי ישראל הפסיק לחתום על היתרי בניה בקיבוצים. לאחרונה שלח מינהל מקרקעי ישר-אל, מר בנצי ליברמן, מכתב למוזכר התנועה הקיבוצית ובו הוא מפרט את התנאים לפיהם יסכים המינהל לחתום על היתרי בניה.

על פי ההסדר המוצע במכתב, תהיה הח-נה בין קיבוצים שונים לעניין החתימה על היתרים.

קיבוצים, אשר הבניה בהם לא תוגבל, הינם קניינית בהתאם להחלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל וכן קיבוצים אשר לא קי-בלו החלטה על אימוץ החלטה 751 או קיבלו