

שלחו להדפסה

גודל פונט

נדל"ן

שאלות ותשובות בעקבות החלטת בג"ץ: רוב הקיבוצים יוותרו על רישום הבתים

הקיבוצים ימנעו רישום בתים על שם החברים כדי שלא ניתן יהיה למכור אותם למי שאינו חבר קיבוץ, וייעזרו לשם כך בהערות אזהרה בטאבו. במושבים, לעומת זאת, החלטת בג"ץ תפתור סכסוכי ירושה ותגדיל את ההיצע, בעיקר בפריפריה

שי פאזנר ושירלי ששון-עזר

13.06.11, 16:01

12 תגובות

ההחלטה [שקיבל בג"ץ בסוף השבוע](#) מעגנת את רישום הבתים על שם החברים בקיבוצים ובמושבים. בניגוד להצהרות אנשי נדל"ן בסוף השבוע שהעריכו כי המגזר החקלאי עומד לגזור קופון גדול לאחר ההחלטה, אנשי המגזר החקלאי ומומחים בתחום מנסים להפחית את רף הציפיות. בעוד שברוב הקיבוצים מסתמן כי ההחלטה לא תשנה כלל את המצב כיום, במגזר המושבים נראה שנפתח פתח לתרגום ההחלטה לכסף גדול בעקבות האפשרות לפצל את חלקת המגורים ולמכור חלקים ממנה. "כלכליסט" בחן עם מומחים בתחום מה יהיו השלכות החלטות בג"ץ על שוק הנדל"ן ועל בעלי הקרקעות החדשים.

הקיבוצים: הסכמים ישנים יחסמו את המכירה

האם מעכשיו ניתן יהיה למכור בית בקיבוץ לכל אחד?

היועץ המשפטי של התנועה הקיבוצית, עו"ד מיכי דרורי, מסביר כי אין סיכוי שהקיבוצניקים יוכלו למכור את הבתים שלהם לכל המרבה במחיר. היוזמה לשיוך נולדה על ידי חברים בקיבוצים, וב-1996 התקבלה החלטה במועצת מקרקעי ישראל שאפשרה לשיוך בתים בפעם הראשונה. משנת 2000 החלו לפעול קיבוצים לקידום השיוך.

ההחלטה סבלה מבעיות שונות, וכשני שלישים מהקיבוצים החליטו לשיוך בתים ולא הצליחו לעשות זאת. ב-2002 המינהל פרסם יוזמה אחרת של הגדרת חלקת מגורים בקיבוצים שבה כבר עסקו בתשלום דמי היוון, והוחלט כי ייקבע יום ספציפי שהחל ממנו והלאה, מי שיצטרף לקיבוץ שבו הבתים משויכים לחברים יחויב בדמי היוון של 33%, במקום 3.75% לזויתקים. החלטת בג"ץ קובעת כי היום הקובע יחשב ממרץ 2007, בניגוד להחלטת מועצת מקרקעי ישראל כי היום הקובע יחשב מ-2003. לדברי דרורי, "קיבוצים שבהם משויכים בתים מבצעים רישום של הערת אזהרה על הבית בטאבו, בדומה לאופן שבו רושמים בנקים למשכנתאות הערות אזהרה כאשר הם נותנים הלוואה לרכישת דירה בעיר. שיטה זו חוסמת למעשה את היכולת של החבר למכור דירה למי שאינו חבר הקיבוץ". לצד זאת, הוא מוסיף: כל קיבוץ מעגן את החברות בחוזה שכולל בין השאר את החובה של החבר לקבל את אישור הקיבוץ למכור את ביתו.

האם ההחלטה של בג"ץ שינתה את המצב בפועל?

איציק בדר, יו"ר התאגיד הקיבוצי גרנות ואחד מנושאי הדגל במאבקי הקיבוצים נגד המינהל, אומר כי בשטח לא יורגש שינוי אמיתי, ומסביר כי הבעיה המרכזית בעיני

הקיבוצניקים היתה שהבתים והשטחים הציבוריים של הקיבוץ נמצאים בשליטת המינהל. "בג"ץ קבע כי המדינה עשתה נכון חוץ מבעניין היום הקובע, אולם כל הקיבוצים טוענים שהחלטה לא פותרת את הבעיה של התערבות המינהל בתוכניות הבנייה". בדר תוקף בהקשר זה את החלטת בג"ץ להעלות את תשלום דמי היוון מ-3.75% ל-33% מערך הבית: "אין סיבה שנשלם על שטח ששילמנו עליו דמי היוון של עשרות שנים".



צילום: אלעד גרשגורן

קיבוץ ראש הנקרה, מהבודדים שביצעו שיוך מלא של הבתים

במה באה לידי ביטוי התערבות המינהל בחיי הקיבוצים?

בדר: "ההפרעה היא בעיקר בתחום היתרי הבנייה. אף שתמ"א 35 (תוכנית המתאר הארצית של המדינה) מאפשרת לקיבוץ לבנות עד כ-500 בתים, המינהל לא מאשר בנייה בגלל טענות שונות ומשונות". בדר מספר כי במינהל ממשיכים גם כיום למנוע בנייה של בתי מגורים בגלל "עבירות" לכאורה של קיבוצים על החלטות המינהל בענייני מסחר. "לא ייתכן שאם מוכרים במרכול של הקיבוץ מוצרים למי שאינם חברים או מקבלים לגני הילדים ילדים מבחוץ, זה יפגע בבניית בתים".

האם רוב הקיבוצים יוותרו על הליך השיוך בגלל דמי היוון שיש לשלם?

דרורי: "אני מעריך שרוב הקיבוצים יוותרו, ורובם יבחרו באלטרנטיבה של הסכמים פנימיים בין הקיבוץ לחבר. הרצון של הקיבוצים הוא בעיקר לא לגרום לקושי לחברים".

מה יקרה לקיבוצים שכבר שייכו את הבתים של חבריהם?

עו"ד חגי שבתאי, המתמחה בשוק הנדל"ן במגזר החקלאי, אומר: "כ-160 קיבוצים החלו לבצע שיוך בתים על פי החלטה הקודמת בעניין זה - החלטה 751. חלקם, כמו הקיבוצים מגל ואלומות למשל, סיימו את ההליך ולחברים יש בתים הרשומים על שמם. מצבם לא ישתנה. ההחלטה קובעת הסדר אחר, מורכב יותר וגמיש יותר. על פי ההחלטה, קיבוץ שהחל בהליכים של שיוך הבתים יוכל להמשיך, ולקיבוצים יש אפשרות לבחור מסלול לביצוע השיוך. כל קיבוץ יבחן מה המסלול המתאים לו בהתאם לאופיו ויקים מנגנונים שיאזנו בין אינטרסים שונים של החברים בקיבוץ".

למה בעצם החל הליך השיוך?


עו"ד שבתאי מסביר: "אחת הסיבות העיקריות להתחלת שיוך הבתים היתה המצב הסוציאלי של קיבוצים רבים ושל חברים בהם. החברים הוותיקים חשו שאין להם ביטחון כלכלי. היו גם קיבוצים שניצלו את הרישום לצורך קליטה של בנים". בדר מוסיף:

"הטענה המרכזית היתה שצריך לאפשר היוון של בית החבר בקיבוץ ב-3.75% ושכך צריך לקרות גם בשטח 'המחנה', השטח הציבורי של הקיבוץ. זה לא קרה. המאבק של הקיבוצים הוא לצורך קידום הפרדה מלאה של המינהל מהקיבוצים והפסקת ההתערבות שלו במה שקורה בהם".

האם כל הקיבוצים תכננו שיוך?

דרורי: "לא. ישנם שני סוגי קיבוצים - קיבוצים שיתופיים שבהם אין שום יכולת לחבר לשייך את הבית לעולם, ו'קיבוצים מתחדשים', שבהם אפשר לבחור אם לשייך או לא". בדר מעריך כי "רוב הקיבוצים לא רוצים להפריט את הקרקע, אלא להסדיר את יחסיהם עם החברים. הקיבוץ רוצה להמשיך לחכור את השטח לדורות".

כפר קיש בצפון. דמי היוון של 11%



המתהווים החדשים כמה ישלם מושבניק על היוון חלקה המגורים שלו, בשטח של 2.5 דונם, מקרים לדוגמה

אזור בארץ	מרכז הארץ	אזור עדיפות לאומית א'	אזור עדיפות לאומית ב'	קו העימות
מושב	עולש	שדה אליעזר בצפון	כפר קיש	מעלה גמלא
ערך הקרקע	3.75 מיליון שקל	2.37 מיליון שקל	1.25 מיליון שקל	500 אלף שקל
דמי היוון	1.23 מיליון שקל	261 אלף שקל	218 אלף שקל	19 אלף שקל

11% דמי היוון של 11%

המושבים: פחות סכסוכים, יותר כסף

במושבים מתעקשים כי החלטת בג"ץ תיטיב את מצבם, בעיקר בשל ביטול הצורך בבחירת בן ממשיך שיהפוך ליורש היחיד, ותמנע סכסוכים משפחתיים שהתגלעו במשפחות רבות, אבל לא ניתן להתעלם מההטבות הכלכליות שלהן זכו כ-65 אלף בעלי נחלות. השאלה עד כמה יתעשרו בני המושבים תלויה במיקום הגיאוגרפי.

כיצד יתבצע מעתה הליך מכירת הבתים במושבים?

עד היום לא יכלו בעלי נחלות למכור או להוריש חלקים מהנחלה לצאצאיהם. האפשרויות היחידות שעמדו בפניהם היו בחירה בבן ממשיך שיירש את הנחלה כולה, או מכירת הנחלה בשלמותה לצד ג'. החלטת בית המשפט קובעת כי מעתה יהיה ניתן לפצל את חלקת המגורים מהנחלה ואף להוריש ולמכור חלקים ממנה בנפרד. חלקה זו לא תעלה על שטח כולל של כ-2.5 דונם ועליה לא יהיה ניתן לבנות יותר מ-375 מ"ר בנוי שיורכבו משלוש יחידות דיור: שתי יחידות בשטח של כ-160 מ"ר האחת, ויחידה נוספת בשטח של כ-55 מ"ר.

האם ההחלטה תשפיע באופן זהה על כל המושבים בארץ?

לא. לדבריו של עו"ד עמית יפרח, יו"ר אגף קרקעות ואגודות שיתופיות מתנועת המושבים, אם יבחר בעל הנחלה לעשות שימוש בהחלטה. הוא ישלם דמי היוון בשיעור

שנקבע לפי האזור שבו ממוקם המושב. לדברי יפרח, ברגע שבעל הנחלה יחליט כי הוא מעוניין לבטל את הרצף הבין-דורי, כלומר לקבל אפשרות לבנות על הקרקע שתי יחידות דיור נוספות מבלי להוכיח כי ילדיו או נכדיו הנשואים מתגוררים בהן, הוא ישלם למינהל מקדמה על חשבון ההיוון בשיעור של 3.75% מערך הקרקע. אם יחליט בהמשך להשלים את התהליך כדי שיוכל להעביר בעלות על יחידות אלה, הוא יצטרך להשלים את דמי ההיוון לסך של 33% במושבים במרכז הארץ, 11% במושבים באזור עדיפות לאומית א', 17.5% באזור עדיפות לאומית ב' ו-3.75% במושבים המצויים בקו העימות.

האם ההחלטה תשפיע באופן דרמטי על היצע הבתים הפרטיים?

תלוי איפה. לדבריו של אהוד המאירי, יו"ר קבוצת שמאות המקרקעין אהוד המאירי ושות', במושבים שבהם ערכי הקרקע גבוהים כמו מושב בני ציון או בצרה, לא תהיה השפעה על היצע הבתים. "האנשים שמחפשים בתים במושבים האלה מגיעים מפני שהם מעוניינים בנחלה ענקית שעליה ניתן להקים אחוזה, ולא במגרשים של חצי דונם או דונם", הוא מסביר. לעומת זאת, מוסיף המאירי, ככל שמתרחקים מאזור המרכז מדובר בהחלטה שתתרום להיצע המגורים, והוא צופה כי יהיו ביקושים לחלקות קטנות. לדבריו, "לא תהיה השפעה מיידית על המחירים בשוק הנדל"ן עד שלא תהיה חלוקה ברורה של המגרשים. זה יקרה באופן הדרגתי".

קבלו ישירות למייל שלכם את החדשות האחרונות בתחום הנדל"ן. [לחצו להרשמה](#)