

13.21x17.17	1	18	עמוד	גלובס - כותרת	09/2014	44098162-4
הג' שבתאי משרד עורכי די - 17050						

זומחים: האטרקטיביות של ההסדר בין המדינה לקיבוצים מוטלת בספק

עו"דים: "חוסר הבהירות יקשה על קיבוצים לקבל החלטה מושכלת"

מאת שלומית צור

יממה לאחר ההסדר שאליו הגיעה התנועה הקיבוצית עם רשות מקרקעי ישראל, שמעניק אופציה נוספת להסדרת זכויותיהם הקנייניות של בני הקיבוצים, התגובות אודות ההסדר מעלות ספק באשר ליישומן, ואף מעלות שאלות בנוגע לבעלי זכויות לא מוסדרות באזורים עירוניים. לדברי עו"ד יורם הגבי חגי, יו"ר משותף של פורום קניין בלשכת עורכי הדין, ההסדר עם הקיבוצים מבורך עבור הקיבוצים, אך מעצים את זעקת תושבי פרדס כץ, כפר שלם, גבעת עמל ודומיהם, שלא היו מאוגדים ושיושבו בשנות ה-50 על ידי המדינה שלא השכילה להסדיר את זכויותיהם. "כיום ההתייחסות לתושבים אלו הינה כאל פולשים ובמקרה הטוב כאל ברי רשות ומודגש בפניהם כי הסכומים המוצעים להם הינם כחסד בלבד", מסביר חגי. "הריסוננס בינם לבין מתיישבים שיוצגו פוליטית על ידי אגודות זועק, שכן למתיישבים עירוניים אחרים (מאוגדים) הוקצו זכויות בעלות, זאת כאשר אין כל שוני בטיב זכויותיהם".

כזכור, השבוע אישרה מועצת מקרקעי ישראל הסדר חדש המוצע לקיבוצים, בנוסף למסלולי השיוך הקנייניים שנקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. בהתאם להסדר, אגודת הקיבוץ תרכוש מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) את זכויות המגורים בקיבוץ לצורך מגורי החברים, והסדרת הזכויות של החברים בדירות המגורים תתבצע באופן פנימי, בין אגודת הקיבוץ לבין חבריה, ולא מול רמ"י. באשר למשמעות ההסדר כלפי הקיבוצים מסביר עו"ד חגי שבתאי, מומחה לדיני רמ"י ודיני התיישבות המלווה למעלה מ-150 קיבוצים, כי ייתכן כי חלק מהקיבוצים יעדיפו לממש את ההחלטות הקיימות עוד לפני ההסדר להסדרת זכויותיהם, ולא לממש את ההסדר החדש. "במישור הכספי, הרעיון הכללי הוא כי תהיה הפחתה במחירים שאגודות הקיבוץ צריכות לשלם, כיוון שסל הזכויות המוענק לחבר פחת, ורכישת הזכויות נעשית מראש ובצורה מרוכזת, תוך ביטול אפשרות לדחיית תשלומים לרמ"י", מסביר שבתאי. "אין

ודאות לגבי היקף הפחתת התשלומים לעומת ההסדר הקנייני, הן מהבחינה של שיעור והן מהבחינה של מועדי התשלום. אי לכך, ולאור זאת שההיבט הכספי בקיבוצים רבים משפיע באופן משמעותי על הבחירה בחלופת השיוך, חוסר הבהירות יקשה על קיבוצים לקבל החלטה מושכלת. כמו כן, אם בסופו של דבר יתברר כי ההפחתה ברמי ההיוון לא תהיה משמעותית, הרי שהאטרקטיביות של ההסדר החדש מוטלת בספק". לדבריו, ניסיון העבר מלמד שהוצאת ההסדר לפועל עלול לקחת מספר שנים. הסוגיות הכספיות עוד נותרו פתוחות, ומן הסתם עוד יעסיקו רבות את ההנהגה הקיבוצית ואת מועצת מקרקעי ישראל ורמ"י. בדרך ליישום יהיה על הקיבוצים לעבור עוד הליכים פנימיים מורכבים, לרבות דיונים והחלטות באיזו חלופת שיוך דירות לבחור, ולהסדיר שימושים חורגים מול מנגנון בירוקרטי עמוס ותוך צורך בגיוס משאבים כספיים ניכרים. "לפיכך מציינן שבתאי, "ייתכן שכי חלק מהקיבוצים יעדיפו ליישם את המתווה הקיים ולא החדש".