

25.93x32.89	1	4	עמוד	הארץ - קיבוצים	27/10/2015	50206559-2
חגי שבתאי משרד עורכי די - 17050						

שיוך דירות בקיבוצים



הבנייה החדשה מהדדת את הדילמה. בנייה בקיבוץ חולתה (צילום: ירון קמינסקי)

דרושה הכרעה

קיבוצים רבים עוסקים כיום בנושא של שיוך דירות ובקליטת חברים חדשים, אך מתקשים לבחור באחת מחלופות השיוך שקבעה רמ"י. הגיעה העת לקבל החלטות | עו"ד חגי שבתאי, עו"ד אלון וילנר

הדירות, ואם כן באיזו חלופת שיוך הוא בוחה. יש מי שרואה בהחלטת ביניים זו איתות של רמ"י שהגיע הזמן לקבל החלטות בנושא השיוך, וכי לא ניתן להמשיך עם המצב הקיים - להמשיך לבנות מבלי לבחור באחת מחלופות השיוך וגם לבצע אותה מול רמ"י.

צומת מכריע

במקביל, רמ"י מעונייני להכניס שינויים גם בחלופת האגודה (החלטה 1380). מדובר בהזדמנות טובה של רמ"י לגרום לקידום משמעותי של הליך שיוך דירות בקיבוצים, ולשיווק קרקעות בהיקף ארצי, שיזרים בטווח הקצר מאות מיליוני שקלים לקופת המדינה. כל שנותר לקוות הוא, שהשינויים המתוכננים יפכו את החלטה 1380 לאטרקטיבית יותר עבור הקיבוצים ולא להחלטה בלתי רלוונטית, שלא ייעשה בה שימוש.

לסיכום, נדמה כי בחלוף 20 שנה מאז עלה נושא שיוך הדירות על סדר היום, הקיבוצים נמצאים בצומת מכריע, בו יצטרכו לבחור במסלול הנכון לכל קיבוץ. יש החלטות שהן הפיכות - אם לא משייכים היום, ניתן יהיה לשייך בעתיד, או אם משייכים היום לפי חלופת האגודה עוד ניתן להתחרט ולהחליט על שיוך קנייני. יש החלטות שהן בלתי הפיכות - אם נחליט על שיוך קנייני כבר לא נוכל לבצע את חלופת האגודה. קיבוצים רבים נמצאים כיום בתוך הליך שיוך הדירות. נדמה שהן תהליכים המתרחשים מחוץ לקיבוץ - כמו שינויים בהחלטות של מועצת מקרקעי ישראל ולחץ של רמ"י, והן תהליכים פנימיים בתוך הקיבוץ - כמו המשך של קליטת חברים חדשים, מלמדים שהגיעה העת לקבל הכרעות.

הכותבים נמנים על משרד עוה"ד חגי שבתאי, שפידא, המתמחה בדיני רמ"י, אגודות שיתופיות ותכנון ובנייה

קטן עם מעט חברים ותיקים והרבה חברים חדשים, יעדיף את החלטה 1411. יש לזכור שקיבוץ שמבקש לעבור בשיוך קנייני מהחלטה 751 להחלטה 1411 עשוי להידרש לפצות חברים ותיקים, שישלמו עקב המעבר דמי היוון גבוהים יותר לרמ"י.

הסדר ביניים לבנייה חדשה

במקביל להליך שיוך דירות, הרבה מאוד קיבוצים עוסקים בהליכים של צמיחה דמוגרפית וקליטת חברים חדשים לקיבוץ. ואולם, כיוון שנודע לרמ"י שמספר קיבוצים ביצעו הליכי שיוך פנימיים ללא ביצוע עסקאות עם רמ"י, הפסיק רמ"י בסוף שנת

יש מי שרואה בהחלטת הביניים של רמ"י איתות שהגיע הזמן לקבל החלטות בנושא השיוך, וכי לא ניתן להמשיך לבנות מבלי לבחור באחת מחלופות השיוך

2012 לתת היתרי בנייה בכל הקיבוצים, וזאת ללא כל התחשבות במצבו של הקיבוץ. מדובר בהחלטה גורפת של רמ"י עד כדי כך שלעיתים גם קיבוצים שיתופיים שאינם עוסקים בשיוך דירות, נתקלו בבעיות בקבלת היתרי בנייה.

בהמשך הסכים רמ"י להגמיש את עמדתו ויצר הסדר ביניים לצורך קבלת היתרי בנייה, לפיו עבור בנייה לחברים חדשים הם ייאצו להפקיד ערבות בנקאית, שסכומה תלוי במיקומו של הקיבוץ, וכן הפקדת ערבות בנקאית של הקיבוץ עצמו.

ההחלטה בעניין הסדר הביניים קובעת פרק זמן (כרגע עד ליום 31.12.16) אשר במהלכו על הקיבוץ לקבל החלטה ולהודיע לרמ"י - האם הוא משייך את

קהילתית של הקיבוץ. במקרה זה אין חוזה ישיר בין החבר לבין רמ"י, אלא המגרש בבעלות הקיבוץ והחבר אמור לקבל מהקיבוץ זכויות בדיוק, כפי שייקבע בהחלטות הקיבוץ.

התומכים בשיוך קנייני מעוניינים לתת כמה שיותר זכויות לחבר (חוזה חכירה אישי מול רמ"י) ולשמר את הצביון הקיבוצי בעזרת טכניקות משפטיות, כגון: הערת אזהרה על הנכס. לעומת זאת, אלו התומכים בחלופת האגודה מעוניינים לשמר בידי הקיבוץ את יכולת השליטה בנכסיו ולכן החבר יקבל זכויות דיוק, אבל לא יהיה חתום אישית מול רמ"י. את שני המסלולים יש לבחון לא רק בהיבטים

חברתיים-קהילתיים אלא גם בהיבטים כספיים. קיימים הבדלים משמעותיים בתשלומים שעל הקיבוץ וחבריו לשלם לרמ"י בהתאם למסלול הנבחר. לעיתים קורה שהקיבוץ מחליט לשמר בדיוק את השליטה בנכסים, אבל הוא לא יכול לשלם לרמ"י בגלל בעיית כלכליות, או תזרימיות. הדבר בולט בעיקר בקיבוצים בהם שווי הקרקע גבוה, או בקיבוצים בהם מספר משפחות החברים קטן מול מספר המגרשים. גם בין חלופות השיוך קנייני עצמו (החלטה 751 או החלטה 1411) יש הבדלים כספיים משמעותיים, אשר מושפעים ממצבו הדמוגרפי של הקיבוץ. למשל, קיבוץ גדול עם הרבה חברים ותיקים ופוטנציאל קליטה נמוך, עשוי להעדיף את החלטה 751, וקיבוץ

קרוב נחוגג 20 שנה להחלטת מועצת מקרקעי ישראל ההיסטורית, שאפשרה לקיבוצים לשייך דירות לחברי הקיבוץ, וזו הזדמנות טובה לבחון את מצב הדברים.

נושא שיוך הדירות בקיבוץ שינה את העיקרון ההיסטורי עליו התבססו קיבוצים במשך עשרות שנים - "בעלות הכלל בקניין" - והוא מאפשר לחבר הקיבוץ לקבל זכויות בנכס בו הוא מתגורר. זכויות אלה הן בעלות ערך כלכלי משמעותי ביותר (תלוי במיקומו הגאוגרפי של הקיבוץ). קיימת חשיבות רבה למהלך השיוך, כיוון שקיבוץ שמשייך דירות לחבריו מפסיק להיות קיבוץ שיתופי והופך להיות קיבוץ מתחדש.

הסיבות לשיוך דירות בקיבוצים הן רבות ומגוונות ולא מדובר בעניין נדל"ני בלבד. מדובר בעיקר ביצירת אפשרות להורשת הנכס וכן לחיזוק ביטחון החבר (אם הקיבוץ יקלע לקשיים), הבטחת ההשקעה של החבר בדירתו (תוספות ובנייה פרטית), יצירת מקורות מימון (הנכס משמש כבטוחה מול הבנק).

שני מסלולי שיוך

הרבה מאוד קיבוצים עוסקים כיום בנושא של שיוך דירות וקיימות מספר אפשרויות פעולה, אשר שונות זו מזו לעיתים באופן משמעותי. שיטות השיוך השונות מוסדרות בהחלטות של מועצת מקרקעי ישראל ובנהלים של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י). החלטה 751 ביחד עם החלטה 1411 הן החלטות שעוסקות בשיוך דירות קנייני ובסופו של תהליך המגרש של החבר אמור להיגרע ממשבצת הקיבוץ וייחתם חוזה חכירה לדורות בין החבר לבין רמ"י. לעומת זאת, החלטה 1380, אשר ידועה גם כ"חלופת האגודה", תשמך עד כמה שניתן, את המסגרת