

26.74x19.38	1	12	עמוד	כותרת - גלובס	13/06/2014	42883322-2
חגי שבתאי משרד עורכי די - 17050						

"התשלום שדורשת רמ"י ליישום ההסדר עם הקיבוצים גבוה משמעותית מערך הקרקע"

כך קובעת חוות דעת שנערכה עבור התנועה הקיבוצית • הרקע: הסדר חדש המתגבש בין רמ"י לקיבוצים על תנאי המשך הבנייה בקיבוצים

לרמ"י במסגרת יישום המתווה. "במקום שני המסלולים שהיו עד כה, האחד הוא הקיבוץ של פעם שבו לחבר אין זיקה לקרקע, והשני הוא שהקרקע תעבור על שם החבר בטאבו עם התחשבות כספית כבדה, המתווה החדש שיובא לדיון מעניק לאגודה השיתופית אפשרות לשלוט על מה שקורה בקיבוץ, וסביר להניח שקיבוץ שייבחר בה יישמר כקיבוץ מאשר קיבוץ שילך למתווה של שיוך פרטני", מסביר עו"ד חגי שבתאי המתמחה בדיני רמ"י ואגודות שיתופיות ומייצג כ-150 אגודות שיתופיות. לדבריו, "ברגע שבתים נרשמים בטאבו אז הזכות שלהם בבית היא זכות קניינית וההגבלות שניתן להטיל עליהם הולכות ונשחקות, ולאורך השנים השליטה של הקיבוץ על הנעשה בהם הולכת ופוחתת. כל עוד הקיבוץ רשום בטאבו כבעל הקרקע היכולת שלו לשלוט על הנעשה יותר טובה, ומכאן שהמסגרת החברתית שלו לאורך השנים תישמר יותר. נוצר מצב שיש קיבוצים שרוצים לשמור על הצביון שלהם אבל לא יכולים לבנות עבור החברים שלהם, והמתווה החדש מעניק להם אפשרות גם לקלוט חברים חדשים וגם לשמור על צביון של קיבוץ".



קיבוץ לוחמי הגטאות. "משמעות ההחלטה היא ביטול צביונו של הקיבוץ בישראל" (צילום: תמר מצפי)

בחשבון בחוות דעתה היא העובדה כי בקיבוצים, בניגוד לשכונות מגורים בעיר, מדובר במתחמים שלא תוכננו מראש להיות מחולקים למגרשים נפרדים וקיימת בהם בעיית נגישות ובעיית תשתיות. חוות הדעת קובעת כי בהתייחס למאפיינים שמאיים אלה על חברי הקיבוץ הוותיקים לשלם סך של 3.75% מערך הקרקע לרמ"י, ועל החברים החדשים לשלם סך של 8%-10% וזאת כתשלום מידי

הקיבוץ יעזבו את הקיבוץ. כלומר, הרשות הייתה רואה את הכסף רק בעוד 30 שנה כאשר החברים הוותיקים היו נפטרים. מה עוד שחלק מהמגרשים עדיין לא מומשו ורדאי שלא אוכלסו. על פי תחשיב שערכנו, לקצב הגדילה של הקיבוצים יירדשו למעלה מ-30 שנה לאכלס את כל המגרשים הפוטנציאליים שטרם הוקמו בקיבוצים", היא אומרת. סוגיה נוספת שבוגזין מביעה

שקבעה החלטה 1155, כל קיבוץ יעביר לרשות מקרקעי ישראל צ'ק אחד בגין כל המגרשים בקיבוץ, מסבירה בוגזין. "למרכיב זה ישנה משמעות כלכלית, ויש להתחשב בכך. אך הסוגיה המהותית ביותר בהבדל שבין ההחלטה המקורית למתווה החדש היא סוגית הקדמת התשלום", מסבירה בוגזין. "על פי ההחלטה המקורית, רמ"י הייתה אמורה לקבל 33% מערך הקרקע רק כאשר חברי

לשימור צביונו של הקיבוץ. תמורת יישום המתווה הזה דורשת רמ"י תשלום של 33% מערך הקרקע שיועבר על ידי האגודה השיתופית של כל קיבוץ בגין כלל המגרשים המיועדים למגורים, כולל אלה שטרם מומשו על פי תמ"א 35. לקראת הדיון במועצה, הועברה לאחרונה למנכ"ל משרד השיכון שלמה בן אליהו וחברי מועצת מקרקעי ישראל, חוות דעת שערכה שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגזין עבור התנועה הקיבוצית. מחוות הדעת עולה, כי התשלום שדורשת רמ"י בעבור יישום המתווה הוא גבוה משמעותית מהערך הריאלי של הקרקע, על רקע המאפיינים השמאיים הייחודיים שמאפיינים את קרקעות הקיבוצים. הטענה המרכזית שעולה בחוות הדעת של בוגזין היא כי בניגוד להחלטה 1155, רוכש הזכויות הוא האגודה השיתופית ולא החבר. כלומר, מדובר בקרקע שעדיין לא נמצאת בבעלות פרטית של החבר, אלא קרקע במושע (ריבוי בעלים) עם עוד 200 חברים שהוכרים את מגרשיהם מהאגודה. סוגיה נוספת, שעל פי חוות הדעת לא נלקחה בחשבון, היא נושא התשלום המרוכז והקדמת התשלום. "במקום שכל חבר ירכוש את חלקו בקרקע כפי

לפני כולם

מאת שלומית צור

מועצת מקרקעי ישראל תדון ב-22 ביוני בטיטת ההסדר החדש בין המדינה לתנועה הקיבוצית, שעל פיו ייקבע מתווה חדש לשיוך בתיהם של חברי הקיבוץ, במקביל לביטול הקפאת הבנייה בקיבוצים. מטרת המתווה החדש היא ליישם את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1155, שקבעה כי זכויותיהם של חברי הקיבוץ בקרקע יועברו לבעלות המלאה תמורת תשלום של 33% מערך הקרקע. מאז אושרה ההחלטה, טוענים בתנועה הקיבוצית כי היא אינה ישימה משום שמשמעותה היא ביטול צביונו של הקיבוץ בישראל והפיכתו ליישוב קהילתי, וכן היא כרוכה בתשלום בלתי סביר לרשות מקרקעי ישראל. על פי המתווה החדש שהושג עם רמ"י (רשות מקרקעי ישראל), הקרקע לא תירשם על שם חברי הקיבוץ, אלא האגודה השיתופית תרכוש באופן מרוכז את קרקעות המגורים בקיבוץ ותעביר תשלום לרמ"י. כאשר החברים שיקימו על הקרקעות את ביתם ממקורות מימון עצמיים, יותרו כחוכרים של האגודה השיתופית שתשמש כמעין חברה משכנת שתפעל