

23.86x33.49	1	6	עמוד	חותרת	הקיבוץ - כותרת	05/2014	42573785-1
חגי שבתאי משרד עורכי די - 17050							

# נא להכיר: 1366

ממשיכה להכות גלים טיוטת "החלופה הנוספת" לשיוך דירות בקיבוצים, שפרסמה בשבוע שעבר רשות מקרקעי ישראל, הכוללת הסדר לפיו תוכל האגודה לרכוש במרוכז את שטח המגורים • הפרטים, המספרים, הפרשנויות, התגובות

## אריק בשן

נציגי התנועה הקיבוצית כמו"מ עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - מרכז המחלקה המשפטית עו"ד מיכי דרוורי (געש), ומנהל אגף הכלכלה רו"ח רגן לוין (צדעה) - מסרבים להרים "דגל לבן" גם בעקבות טיוטת "החלופה הנוספת" לשיוך דירות שפורסמה לאחרונה ("מסלול שיוך חדש", ידיעות הקיבוץ 16.5). למרות התוצאה העגרי מה-משהו הם מבטיחים להמשיך במאבק, כדי להסביר שוב למקבלי ההחלטות את הבעיות שכבר הסבירו להם יותר מפעם אחת. בתגובה להתייחסות גורמים שונים בקיבוץ צים, הסבורים כי הטייטה יקרה עשרת מור נים מהתוכנית המקורית שאותה היו מוכנים לקבל, ושכלל לא ראוי לעסוק בימים כאלה כמו"מ על מחירי קרקעות - עונים דרוורי ולוין כי אם תיעשה הברלה משמעותית בין החלופות הקיימות, ואם יבנו ברמ"י שצריך לתת לכך ביטוי כספי - תהפוך התוכנית לר-לונגטית. "התנועה יצאה לדרך כדי למצוא פתרון לדיון בקיבוץ ולצמיחה דמוגרפית", הם אומרים. "לצערנו, מתברר שחלק גדול מחברי הוועדה כלל לא מבינים את המשמעותיות האלה".

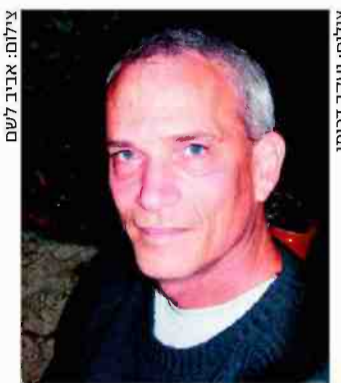
**בכמה אתם מעריכים את העלויות של ההחלופה הנוספת? על-פי הטייטה?**  
 דגן לוין: "המחירים נעים בין מיליונים בודדים לקיבוץ פריפריאלי ומאוכלס, ועד למספרים בני תשע ספרות בקיבוצים באזורי המרכז, שאינם מאוכלסים באופן מלא".

## רכישה מרוכזת

הנה, בקליפת אגוז, ההיסטוריה שהביאה לצורך ב"חלופה נוספת": כנגד החלטה 979 הוגשו בשעתו עתירות לבית המשפט העליון, שנתן ב"9.6.2011 פסק דין שקבע כי "הוראות ההחלטה סבירות". במועצת מקרקעי ישראל ערכנו אז את ההחלטה בהתאם (למספר 1155), כשהוסיפו "הנחות אזור" לשיוך ההיוון. על-פי ההחלטה המעודכנת יכול חבר קיבוץ לחתום ישירות מול רמ"י על עיגון זכויותיו בקרקע. היא גם מאפשרת קליטת "חברים חדשים" לאחר המועד הקובע (27.3.2007), בשיוך שלום מופחתים.

עד כה, על-פי דוח הוועדה לבחינת חל"ר פה נוספת, שמינה שר השיכון והבינוי אורי אריאל ב"23.5.2013, יישמו כחמישים מכלל 274 הקיבוצים את ההחלטה הוותיקה יותר 751, רובם באזור קו עימות: עוד מספר דומה של קיבוצים מתעניינים בהחלטה 1155; והשאר ממתנינים למשהו יותר מתאים (וול) לצורכיהם. כזכור, מונתה הוועדה בעקבות פניית התנועה הקיבוצית, "במגמה לייצב את האיזונים בין צורכי הקיבוץ כקולקטיב לבין צורכי הפרט ולשמר את אופיו, על ערכיו והליכותיו".

נציגי התנועה טענו בפני הוועדה שקיבוצים שיאמצו מסלול שיוך פרטני יהפכו ליישובים קהילתיים תוך שנים מספר. הסדר חדש, במ"חיר דומה (3.75% משווי זכויות המגורים) לת-קופה של טרום ההחלטות 751 ו-1155, ישאיר בידי הקיבוץ אפשרות לעגן הסדרים פנימיים מול חבריו. בצורה כזו, הסבירו, האגודה אינה מעבירה זכויות לחבר. הבית והקרקע נשא-רים רכושה. מאידך, היא תסדיר את המגורים בתחומה בהתאם לעקרונותיה, ותצמצם את החיכוך בין רמ"י לחבר. הוועדה, ששמה המלא היה "הוועדה לבחינת הסדר להקניית זכויות למגורים לאגודות



צילום: יעקב דרומי



צילום: אביב לישם



צילום: טל שחר



צפירי בן אור. קידום הידברות מיכי דרוורי. "אין פתרונות קסם" דגן לוין. להמשיך במאבק בנצי ליברמן. הרעיון מקובל

שברעיון אלא רואים בזה "עסקת נרל" לכל דבר ועניין. רמ"י רואים ב"הסדרה" - סגירת דברים, בשעה שבתנועה, פירוש המילה הוא לסדר דברים. אחת "ההסדרות" השנויות במ"חלוקת היא בתחום "השימושים החורגים". "הגשנו להם מסמך שבו אנחנו מביעים התנגדות למינוח 'שימושים חורגים'", מבהירים נציגי התנועה. "הקיבוץ הוא צורת התיישבות שבה עוסקים כבר מאה שנים במקצועות לא דווקא חקלאיים. מדוע כל שימוש לא-חקלאי או תעשייתי הוא שימוש חורג? אנחנו לא מתכוונים לקבל את השפה הזאת".

ואתם מקבלים את מאמציהם, במקביל, של כמה עשרות קיבוצים לקדם את יישום החלטה 1155? דגן לוין: "אנחנו תומכים ומגבים, אבל גם חוששים מהאפקטיביות של המהלך הזה בשי-נוי רברים מהותיים. אנחנו אומרים שיש שתי חלופות קיימות - החלטות 751 ו-1155 - שה-תנועה לא מונעת ולא אוסרת. אבל בהחלט יש חשש שקיבוץ שיצטרף אליהן יאבד את צביונו. לפיכך אנחנו מנסים לעזור ולהפנות למסלול חדש, שיהיה מתאים יותר".

מיכי דרוורי: "עצם נכונות הוועדה להכיר בלגיטימיות וגם במתכונת של מסלול אחר - זו כבר פריצת דרך. לצערי, כנראה יידרש עוד הרבה זמן להביאו לכלל יישום באווירה הנוכחית. אנחנו עמלים כדי שמה שייחתם בזמן הקרוב יהיה יותר טוב מהטייטה הזאת, אבל לצערי אין פתרונות קסם. צריך להמשיך את החשיבה בהתמדה ובנחישות".

## המשמעות הכלכלית

עו"ד חגי שבתאי, מומחה מקרקעין במגזר ההתיישבותי, סבור שחוות הרעת השמאית שניתנה לגבי ההנחות הראויות איננה סופית. "מעבר להנחה של 12% יש ויכוח על המשמעות הכלכלית בכך שהקיבוץ מקדים ומשלם במקום שבו החברים, על-פי 1155, יכולים לדרות. האם לא צריך לפצות את הקיבוץ על כך? עמדת השמאי הראשי היא שההיוון הוא 5% לשנה. המשמעות היא שהתשלום הופך להיות נמוך מאוד".

דאם תמליץ לקיבוצים ללכת היום על הח"לטה 1366?

חגי שבתאי: "כשחלקת המגורים 'תפוסה' על-ידי חברים ותיקים - שיעור התשלום לר-שות יהיה נמוך יותר. לעומת זאת, בקיבוצים שאצלם חלקת המגורים מאוכלסת ב'חברים חדשים', כאמור, שהתקבלו אחרי היום הקובע ב"2007 - התשלום לאלתר יהיה גבוה בהרבה: 33%. לכן, כאשר בקיבוץ בו חלקת המגורים מאוישת ברובה על-ידי חברים ותיקים - הייתי בודק אפשרות להחיל את התוכנית, בהנחה, כמובן, שהטייטה הונו תתקבל. ברור שזה לא ייתן פתרון כללי. תישאר קבוצה שלמה של קיבוצים בצד".

המורצ שהתנועה כל כך קיוותה לו, יש לומר, יצא שונה בתכלית: הם ביקשו "לקנות" במרו-כו את הקרקע לצורכי זכויות מגורים, שמעו מבנצי ליברמן, מנהל רמ"י, שהרעיון מקובל - אבל התוצאה, בינתיים, היא סכומי עתק שלא יאפשרו לרוב קיבוצי התנועה לממש את השאיפה להחנת מרמ"י. "הרשות אומרת לנו: העובדה שהחבר משתתף במימון הבית שלו, גם אם אין לו זכויות - תגרום לשיוך, ואת זה לא נאפשר", מסביר עו"ד דרוורי. "אנחנו מנסים להבהיר שיימשך 'מסלול ערכי', שבו אף כי החבר משתתף במימון הדירה - זה לא ייחשב כשיוך. מה שיוכח לחבר לעת עזיבה או ליורשיו בפטירה - יהיה פדיון הכסף שהש-קיע. מעין עסקה כספית, שלא נוגעת בקרקע ובבית".

"מה שמתבקש היום מקיבוץ המעוניין לב-נות", מוסיף עו"ד דרוורי, "הוא מעין הצהרה משולשת: א. אין שיוך דירות. ב. החבר אינו מקבל זכויות. ג. המימון - על-ידי הקיבוץ. אנחנו אומרים: היות שבקיבוץ המתחדש 'החלופה הערכית' - לאפשר לחבר לממן את בניית דירתו, ועדיין הקרקע והבית לא יהיו שייכים לו".

אלא שחלק מחברי הוועדה, מצרים דרו-רי ולוין, אינם תופשים את "המסר הערכי" ביום ראשון בשבוע שעבר (11.5) התקיימה פגישה אצל מנהל רמ"י וצוותו, בה הש-תתפו כמה עשרות בעלי תפקידים, המייצגים למעלה משלושים קיבוצים הפועלים לקידום החלטה 1155 ("מסלול שיוך חדש", ידיעות הקיבוץ 16.5). במהלך הפגישה חזרו דוברי הרשות, ובפרט מנהל הרשות, על מחויבותם לקדם את החלטה 1155 ועל נכונותם לבוא בדברים עם הנוגעים בדבר, כדי למצוא את הדרכים לגשר על חילוקי הדעות הקיימים ביחס לסוגיות שונות במסגרת שלבי היישום שלה.

הפגישה, כפי שמסר עו"ד צפירי בן אור (גבעת-חיים איחוד), מראשי הצוות לקידום ההחלטה, הולידה הסכמה על הקמת קבוצת עבודה משותפת שתפגש באופן תכוף ואינטנסיבי, במטרה לקדם את תהליך ההידברות כאמור. מצד הרשות תרכז את הצוות שולה בן צבי, מנהלת אגף הווים לדרות, וישתתפו בו נציגי הייעוץ המשפטי של הר-שות, מנהל האגף החקלאי והשמאי הממשלתי. מצד הקיבוצים ישתתף הצוות לקידום החלטה 1155, הפועל זה חודשים מספר. המפגש הראשון צפוי להתקיים בקרוב.

## ובינתיים, בחזית 1155

הוקמה קבוצת עבודה משותפת לרשות מקרקעי ישראל ולנציגי שלושים קיבוצים, למציאת נוסחה ליישום החלטה מספר 1155 על שיוך הדירות

ביום ראשון בשבוע שעבר (11.5) התקיימה פגישה אצל מנהל רמ"י וצוותו, בה הש-תתפו כמה עשרות בעלי תפקידים, המייצגים למעלה משלושים קיבוצים הפועלים לקידום החלטה 1155 ("מסלול שיוך חדש", ידיעות הקיבוץ 16.5). במהלך הפגישה חזרו דוברי הרשות, ובפרט מנהל הרשות, על מחויבותם לקדם את החלטה 1155 ועל נכונותם לבוא בדברים עם הנוגעים בדבר, כדי למצוא את הדרכים לגשר על חילוקי הדעות הקיימים ביחס לסוגיות שונות במסגרת שלבי היישום שלה.