

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
גיל עוז, עו"ד ומגשר
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארון, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד****
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים
**** מוסמך (ms) תואר שני במדעי הטבע

תל אביב

תאריך: 10.09.09

הנדון: חוזר משרד 21/09 - בניה בקיבוצים והחלטה 751 ("רישום בתים")

רבות דובר בחודשים האחרונים על המשך הבניה לחברים ומצטרפים חדשים בקיבוצים ועל מדיניות מינהל מקרקעי ישראל בנושא זה. מכתב של גברת שולה בן צבי, מנהלת האגף החקלאי במינהל, שופך אור על מדיניות המינהל בעניין בניה בקיבוצים וביצוע שיוך דירות בהתאם להחלטה 751 (הערותינו מודפסות ללא דגש):

- * ניתן לשייך לחבר זכאי מגרש מגורים אף אם לא היה בנוי במועד היום הקובע ובתנאי שהוא בנוי במועד אישור העסקה במינהל ועפ"י ותק החבר ביום הקובע. המדובר בשינוי למדיניות שהייתה נקוטה בעבר בנושא ואשר פגעה רבות בחברי קיבוץ, חלקם ותיקים אשר לא זכו לשיוך שוויוני.
- * אין אישור לשייך מגרש מגורים ריק. הגבלה זו מקשה על הליכי השיוך גם לאור הקושי בהעמדת מימון לבניית בית המיועד לרישום על שם חבר כאשר הבית רשום שיד ורשום עדיין לקיבוץ.
- * שיעור ההיוון יהיה השיעור התקף ביום אישור העסקה במינהל או ביום הגשת הבקשה המלאה למינהל. משיעור זה תופחת ההנחה בגין ותק. המחירים עולים עם הזמן, אבל הוותק מוקפא ולפיכך ההנחה קטנה, לעיתים משמעותית.

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

* בקשת קיבוץ לבנייה נוספת תאושר רק אם דרושה לחברי הקיבוץ. לפיכך, כל הגשת בקשה ע"י הקיבוץ לבנייה נוספת למגורים תלווה בהסבר האם הבניה מיועדת לחברים זכאים, או בניה של הקיבוץ עבור חברים חדשים וכו'. הקיבוץ יצהיר ויתחייב שאינו משכיר דירות כתנאי לבניה נוספת. המינהל לא דורש מהקיבוץ תעודת יושר. לא ברור מהו הבסיס החוקי לעמדת המינהל בדבר יצירת קשר בין בניה חדשה לבין השכרת דירות. הדבר עלול להעמיד קיבוצים בפני בעיה במקרה של בקשות לבניית בתים חדשים עבור נקלטים במסגרת של הליך צמיחה דמוגרפית.

במקרים מסוימים קיבוצים מעוניינים לנסות ולקלוט חברים חדשים לקיבוץ על בסיס מגרשים אשר אושרו בתכנית מתאר לצורך ביצוע "הרחבה קהילתית".
 האמור לעיל נובע בין היתר מהרעה עקבית ומתמשכת של החלטות מועצת מקרקעי ישראל ומדיניות המינהל בקשר עם ביצוע "הרחבות קהילתית" (ראה בהקשר זה למשל החלטה 1180 של מועצת מקרקעי ישראל).

בהקשר זה מדיניות המינהל, כפי שעולה מהמכתב הנ"ל, הינה כדלקמן:

* **עסקות השיוך מתייחסות למגרשי מגורים בתחום שטח המחנה של הקיבוץ. במקרים מיוחדים ובמתן אישור מראש ע"י המינהל ניתן יהיה לשייך מגרשים מחוץ לשטח המחנה (כגון בשטח ההרחבה).**

מדיניות זו של המינהל עשויה לאפשר פתרון לאותם קיבוצים, אשר יעמדו בתנאים של המינהל, לקלוט חברים חדשים לקיבוץ על בסיס מגרשים של "הרחבה קהילתית". מניסיון שנצבר במשרדנו עולה כי המינהל טרם גיבש קריטריונים סופיים בנושא.