



25.76x23.76	1	עמוד 10	הזמן הירוק	04/2021	76908434-1
חגי שבחאי - משרד עורכי די - 17050					

יעקב דרומי

# איך "מייצרים שוויון" בין מגרשי המגורים המיועדים לשיוך?

עוזרת רשם האגודות: "מנגנון האיזון" הוא הדרך לגשר על הפערים

של המגרשים היה קיים מאז ומתקופות, וכך גם השוני בבתי החברים. היא קיבלה את עמדת האגודה לפיה "תכליתה של החלטת השיוך הייתה לשייך לחברים את המגרשים הקיימים עליהם היו בנויים בתיהם, וכי בשל ההבדלים בין המגרשים והבתים של החברים הוקמה קרן איזון. כיסוי הפער בין המצוי (מגרישים ובתים בגדלים שונים) לרצוי (שאיפה לשוויון בין החברים) נעשה על ידי פיצוי כספי מקרן האיזון, שכן פער זה היה מצב נתון".

משכך, דחתה עוזרת הרשם את תביעת החברים, וקבעה ש"אין בין עקרון השוויון ובין תביעת החברים ולא כלום. קיימים הבדלים מהותיים בין המגרשים ובין הבתים שהוקצו לחברי האגודה, אך הכלי להתגבר על כך מצוי בטבלאות האיזון שבהחלטת השיוך. זהו המצב הנוהג גם באגודת אחרות שמשייכות את בתי החברים לחברים, ואשר גם בהן הפער בין הנכסים המשייכים קיים כמצב נתון".

בתשובה לפניית "משפט חברים", נמסרה הבהרה מאת רשמת האגודות השיתופיות, עו"ד שלומית שיחור-רייכמן, שאין כל הנחיה כללית חדשה לגבי מתכונת חלוקת המגרישים בהליכי שיוך וכי עניין זה נתון להחלטות הפנימיות של כל קיבוץ בכפוף להוראות הדין. ההחלטה שהתקבלה במקרה הנדון היא החלטה שיפוטית נקודתית שהתקבלה בהליך השגה על פסק בורר.



רשמת האגודות השיתופיות, עו"ד שלומית שיחור-רייכמן

(חגי שבחאי, שפירא), טענה שלא התחייבה להגדלת שטח המגרשים, הגם שקידמה פעולות תכנוניות שנועדו להשיג תוצאה זו. הפערים בין המגרשים היו קיימים, וכדי לנסות ולשמור על עיקרון השוויון, בוצע הגישור על הפערים בדרך של פיצוי על בסיס עקרונות האיזון. המחלוקת בין הצדדים הגיעה (במסגרת השגה על הליך הבוררות) בו נדחתה תביעת החברים), אל עזרת רשם האגודות השיתופיות דאז, עו"ד דנה ביאלר (שכיום משמשת רשמת בכירה בבית משפט השלום בעכו). היא מצאה כי כל שהתחייבה האגודה כלפי החברים היה "להשתדל" ו"לעשות מאמץ" להגדלת המגרש, אך לא התחייבה שהמגרש יוגדל בפועל.

ביאלר ציינה כי "גודלם השונה



עו"ד גלי פלד

במושבו השיתופי בני דרור הוחלט על שיוך בתי המגורים לחברים. כחלק מובנה מהחלטת השיוך נקבעו "טבלאות איזון" על בסיס הפרשי הוותק בין החברים, שטח המגרש, ושטח המגרשים. עוד הגדיר המושב, כי שטח מגרש יהיה 750 מ"ר. זוג חברים, שהמגרש שהוקצה להם היה בשטח של 564 מ"ר, פנו באמצעות עו"ד אמיר רנן, בתביעה, שנרונה בהליך בוררות, כי אגודת המושבו תגדיל את שטח המגרש שלהם. לחלופין תבעו פיצוי כשיעור ההפרש שבין שווי המגרש שקיבלו לעומת מגרש בשטח מוגדר. הם טענו כי הופר כלפיהם עיקרון השוויון וכי הייתה התחייבות של האגודה להגדיל את שטח המגרש שלהם.

האגודה, באמצעות עו"ד גלי פלד

"שווי המגרש" הוא המשמעותי ולא הגודל שלו. השווי מותנה בזכויות בנייה, במיקום, בנגישות ועוד. ישנם קיבוצים בהם בתים צופים אל הים ואחרים אל הרפת, יש בתים שמשקיפים אל שטח נופי ואחרים מצויים בתוך בנייה צפופה או סמוך כים לכביש. ברור שאין אפשרות שכל המגרשים יהיו בשווי אחד. ביצוע איזון או התחשבות לגבי שטח המגרש הוא בעייתי. לכן, רוב הקיבוצים ביצעו איזון לגבי שווי המבנה אך מעטים הקיבוצים שעשו איזונים גם לגבי שטח המגרש עצמו. התשלום בעד השיוך לרמ"י, אומר פְּנֵר, יהיה בהתאם לשווי השְּמָאִי וכך יבוצע האיזון הצורך והנכון. מי שהמגרש שלו "נחות", בערכים של שומה, ישלם פחות דמי חכירה מהוונים לרמ"י.

לפי תקנות האגודות השיתופיות - "שיוך דירות בקיבוץ יתבצע לפי קריטריונים שוויוניים, תוך התחשבות בוותק החבר, והכל כפי שייקבע בתקנון". בדרך כלל, הקיבוץ משייך לחבר את בית המגורים בו הוא התגורר, ערב החלטת השיוך, תוך יצירת חלוקה תכנונית ("פרצלציה") כוללת של המגרשים בקיבוץ.

בפועל, לא ניתן תמיד לייצר בקיבוץ הוותיק מגרשים זהים בגודלם, והתוצאה היא שאין זהות או "שוויון" בין המגרשים ובין הבתים שנבנו בעבר עליהם. לכן, קיבוצים אימצו, לרוב, "מנגנון איזון כספי", שנועד לגשר על הפערים שנוצרו בין החברים, באשר לזכויות הנגזרות מ"שנות הוותק" של החברים, שווי השטח המבונה (שטח בית המגורים הקיים) אל מול ערך נורמטיבי ("ערך תקן לבית") שקבע הקיבוץ. באמצעות מנגנון זה מבוצעת התחשבות בין אלה שהשווי השְּמָאִי של הבית שלהם היה גבוה מערך התקן אל מול אלה ששווייהם היה בית בשי ווי הנמוך מערך התקן.

קוני פְּנֵר, שמאי מקרקעין (ניר אליהו) מסביר, כי תוכנית המתאר של כל קיבוץ קובעת את זכויות הבנייה (השטח שניתן לבנייה) ואלה בעיקרון, זהות ושוות בכל המגרשים. גודל המגרשים משתנה, בהכרח, בהתאם לאילוצי התיכנון המקומיים.

במונחים של שמאות, הוא אומר,