

## לחברים שלום

לקראת הדיון בחלופות השיוך שיתקיים באסיפה ביום חמישי הקרוב, מצורפות התשובות ע"י עו"ד ליעד סידר לשאלות שנשלחו ע"י חברים. בתקווה שהתשובות יהוו נדבך נוסף בהתמצאות ובלמידה של חלופות השיוך לקראת הדיון.

1. יורש הזכאי להכנס בנעלי הוריו, רוצה להתקבל לחברות ואינו עומד בקריטריונים של ו. הקליטה או לחילופין כן עומד בקריטריונים אך אינו מתקבל לחברות, מה גורל הדירה? מה זכויותיו?

**תשובה:** המענה לשאלה זו דומה הן בחלופת שיוך ישיר והן בחלופת האגודה ואין הבדל מבחינת היישום של ההסדר. אם היורש לא מתקבל – זכויותיו לא "מתאדות" אלא הוא צריך למכור את הזכויות בדירה למשפחה אחרת שתתקבל לחברות וכמובן כפועל יוצא מהמכירה הוא יהנה מהערך הכלכלי של הזכויות. הן בשיוך ישיר והן בחלופת האגודה, עיקרון היסוד הוא שאדם צריך להתאים לאמות המידה שקבע הקיבוץ כדי להיות בעל זכויות בדירה ולהתגורר בה ואם אינו מתאים אז הזכויות בדירה יימכרו למי שמתאים והיורש יהנה מתמורת המכירה.

2. האם ב"חלופת האגודה" יש אפשרות להכריח יורש למכור את הבית?

**תשובה:** בשתי החלופות אם היורש לא מתקבל לחברות עליו למכור את הבית. בחלופת האגודה זה יהיה חלק מהסכם החכירה ומעוגן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל ובחלופת השיוך הישיר זה חלק מתקנון השיוך ומהסכם השיוך שיחתם עם החבר.

3. על פי "חלופת האגודה", מה הדין ומה עושים אם האגודה/הקיבוץ פושט את הרגל?

**תשובה:** חשוב להדגיש כבר בתחילת התשובה. אירוע חדלות פרעון של הקיבוץ בשום מקרה לא יפגע ולא יגרע מזכויות חכירת המשנה של החבר. להערכתי המקצועית, במקרה שתהליך של חדלות פרעון יהפוך סופי והגוף שנקרא קיבוץ יחדל להתקיים באורח קבע יכול שיקרה אחת משתיים בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל: החלפת החוכר לגוף אחר כגון אגודה מוניציפלית שבה יהיו חברים בעלי הזכויות או שרשות מקרקעי ישראל תפעל להפוך את חכירת המשנה לחכירה כמו בשיוך ישיר וכנראה תדרוש השלמת התשלום מהחברים (עד לשיעור ההנחה שניתן לקיבוץ בהתאם להחלטה ביחס לשיעורי ההיוון לפי 1456).

4. מה דינן של משפחות שאינן מעוניינות בשיוך על פי אף אחת מהחלופות?

**תשובה:** כפי שהסברנו, כיום בשתי החלופות רשות מקרקעי ישראל לא מוכנה שרק חלק מהחברים ישייכו ולכן יהיה צורך להסביר לחברים שההטבה שלהם זוכים עולה לאין ערוך על התשלום שהם משלמים. אם בכל זאת יהיו משפחות ותיקות בודדות שיבקשו לוותר לחלוטין על השיוך (להבדיל מסירוב זמני ליטול חלק בשיוך) הם יידרשו לחתום על ויתור על שיוך והקיבוץ יידרש להחליט אם הוא גובה מהם תשלום דמי השימוש שכן רשות מקרקעי ישראל תגבה עבור מגרשים שלא שוייכו דמי שימוש (ובחלופת האגודה את כל הסכום). כמובן שעם פקיעת החברות יהיה לקיבוץ נכס שניתן יהיה לשייך למשפחה אחרת. בפרקטיקה – ויתור על שיוך הינו ויתור על הטבה משמעותית שאין בו היגיון ולכן המציאות בקיבוצים היא שכולם (ולפחות הרוב המכריע) מבין שהאינטרס שלו הוא להשתתף בשיוך.

5. השיוך על פי "חלופת האגודה" נוגד למגמה להפסיק קבלה של בנים לחברות בגיל 18.

**תשובה:** לא ברור מהיכן נובעת ההנחה הזאת. איני רואה הבדל בין חלופות השיוך השונות לעניין המשמעות של קבלת בנים לחברות בגיל 18. בשני המקרים הקיבוץ יידרש להתמודד עם השאלה האם בקיבוץ שביצע שיוך נכון לקלוט חברים ללא שמגדירים להם מגרש לשיוך ונותנים להם זכויות באותו מגרש מגורים.

6. **המעבר משיוך "האגודה" ל"שיוך הישיר", בהתייחס למצב שנשאר באזור פיתוח א'. באיזה רוב של חברים ובאיזה תשלום? מה תוספת המחיר? האם תשלום כפול?**

**תשובה:** החלטת חלופת האגודה לא קובעת מהו הרוב הדרוש לעבור מחלופת האגודה לשיוך ישיר. יש היגיון במסגרת ההחלטה על חלופת האגודה לקבוע גם מה יהיה הרוב שיידרש כדי לעבור לשיוך ישיר וייתכן שאף כדאי לעגן זאת בתקנון הקיבוץ.

לעניין תוספת התשלום, ההחלטה קובעת כי "אגודה שרכשה את זכויות המגורים בהתאם להחלטה 1447 ותבקש בעתיד לבצע שיוך מגרשים לחבריה בהתאם להחלטת מועצה מספר 1456 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תידרש לשלם (בעצמה ו/או באמצעות חבריה), את ההפרש בין התשלום ששולם בהחלטה 1447 לבין שיעור התשלום הנדרש בהתאם להחלטה מספר 1456 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

אם ירכשו כל 400 המגרשים בהינף אחד ההפחתה בתשלום היא בשיעור 12%. אם הרכישה היא בשלבים אין כרגע קביעה חד משמעית מה יהיה שיעור ההפחתה. הוא יהיה נמוך יותר וייקבע על ידי השמאי הממשלתי. מן הסתם, תתבצע שומה של המגרש וכל חבר יידרש לשלם את ההפרש באחוזים בין הסכום ששולם בהתאם להחלטה 1447 לבין הסכום שאמור להיות משולם על פי החלטת השיוך הישיר. יש לזכור כי כל יתר ההפחות הם בגין הקדמת תשלום ולכן אין סיבה שישולמו בגינם השלמות נוספות בעת המעבר לשיוך ישיר. לפיכך, לא מדובר בתשלום כפול אלא רק בהשלמת תשלום עבור השלמת הזכויות.

7. **במקרה של זוג מעורב. אחד חבר/ה והשני אינו חבר. הם חיים שנים יחד, כזוג. החבר/ה הולך לעולמו. האם בן/בת הזוג חייבת לפנות את הדירה (לא רוצה להיות חבר/לא עומד בקריטריונים של ו. קליטה).**

**תשובה:** ההסדרים בעניין זה רלוונטיים לשתי חלופות השיוך. לדעתי, הקיבוץ יוכל לקבוע במסגרת ההסדרים שקובעים את המועד והתנאים להעברת זכויות, כללים מיוחדים למקרה שהחבר בעל הזכויות נפטר ובן זוגו שאינו חבר לא התקבל לחברות; וזאת - על מנת למנוע מצבים שכופים עליו לעזוב את ביתו. זה יהיה חלק מהדיונים בהמשך אך זה לא רלוונטי לשלב הזה שכן אותו הסדר אפשר ליישם בכל אחת מהחלופות. כמובן שההיגיון מחייב שזה לא יאפשר לאותו בן זוג לנצל את המצב ולהפוך את הבית לניתן להעברה גם הלאה למי שאינו חבר קיבוץ אלא רק לתת פיתרון ספציפי לאותו בן זוג להמשיך להשתמש בבית כל עוד הוא זקוק לו למגורים.

8. **מה מה גורל דירותיהם של יורשי חברים שהלכו לעולמם אחרי היום הקובע. הם הרי זכאים לשיוך. היכן הדירות? האם היורשים יכולים לרכוש מגרש?**

**תשובה:** על פי החלטות דגניה א' מי שנפטר לפני ההחלטה על סימון מגרשים תשוויד ליורשיו דירה ממאגר הדירות הפנויות ומי שנפטר לאחר החלטה זו ליורשיו תשוויד הדירה שהוגדרה לאותו חבר לשיוך (הוא ייכנס בנעלי המוריש כאשר כמובן אם לא יתקבל לחברות יצטרך למכור למי שהו אחר שיתקבל לחברות). כחלק מהחלטות ההמשך בהחלט סביר שיקבעו החלטות לעניין האפשרות של חברים/יורשים להמיר את הזכות לשיוך דירה מסויימת בשיוך מגרש כשתהיה לכך משמעות על תשלומי האיזון בגין המבונה.

9. **מה עם השכרה בכל אחת מהחלופות?**

**תשובה:** כפי שהוסבר, ההסדר לעניין השכרות אמור להיות זהה הן בחלופת השיוך הישיר והן בחלופת האגודה והוא ייקבע בהמשך במסגרת החלטות האסיפה לפני מימוש השיוך.

הסברנו שמכיוון שבחלופת האגודה היכולת לקבוע כללים בעניין השכרות מעוגנת בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל ואילו בחלופת השיוך הישיר אין אזכור מפורש לכך ייתכן שאם בעתיד הרחוק בעל זכויות ינסה לפעול בניגוד לכללים שקבעו החברים, עלולים (אין וודאות לכך אלא זו הערכה) להתקל בקושי לאכוף עליו את הכללים שנקבעו.

10. **מה עם טבלת האיזונים? כיצד משתלבת עם תשלומי השיוך בכל אחת מהחלופות?**

**תשובה:** לא אמורה להיות השפעה או קשר ישיר בין נושא האיזונים הפנימי שבין החברים לבין התשלום בגין הקרקע שנקבע על ידי גורם חיצוני: רשות מקרקעי ישראל.

כמו כן, לא אמורה להיות לבחירת חלופת השיוך השפעה או הגבלה על היכולת לקבוע הסדרים בעניין אופן ביצוע תשלומי האיזונים.

11. **הבונה את ביתו בשכונה החדשה או בישוב הישן. על שם מי מוגשת הבקשה להיתר הבנייה? קיבוץ או חבר?**

**תשובה:** בהנחה שהשאלה היא לאחר ביצוע השיוך, לדעתי, בשני המקרים המבקש יהיה החבר בעל זכות החכירה או חכירת המשנה.

12. **מה קורה אם הקיבוץ נסוג מכל חלופות השיוך (נצר סירני). בחלופת ה"שיוך הישיר" בלתי אפשרי כי הדירה על שם החבר. ב"חלופת האגודה" מה הדין? מה דין מי שבנה? מה דין מי שהשביח דירתו?**

**תשובה:** לא ברורה השאלה והדוגמא. אין אפשרות לסגת מחלופת שיוך, לא משנה באיזה תבחרו, לאחר שהיא מומשה ללא הסכמה מפורשת של החבר. מרגע שהחבר מקבל זכות (חכירה או חכירת משנה) היא שייכת לו ולא ניתן לגרוע ממנה ללא הסכמתו המפורשת.

13. **האם ב"חלופת האגודה" קיימת אפשרות של חברות בקיבוץ באגודה מוניציפלית? אם כן האם דינה כחברות רגילה (מלאה)?**

**תשובה:** אגודה מוניציפלית היא אגודה נפרדת שפועלת בד"כ לצד האגודה קיבוץ ולא במקומו ומיועדת לטפל אך ורק בעניינים מוניציפליים. אפשר להיות חבר גם בקיבוץ וגם באגודה מוניציפלית. חברות באגודה מוניציפלית אינה תחליף לחברות בקיבוץ בחלופת האגודה.

14. **משתכנים פוטנציאלים בשכונה החדשה האם חייבים לבנות תוך 3 שנים מתאריך חתימת הסכם רכישת המגרש? נא להתייחס לשתי החלופות.**

**תשובה:** בשיוך ישיר רשות מקרקעי ישראל דורשת השלמת הבניה תוך פרק זמן זה כחלק מתנאי החכירה. סביר להניח שהקיבוץ ידרוש מנקלטים לחברות שיקבלו חכירת משנה בחלופת האגודה גם כן להשלים בנייה תוך פרק זמן מוגדר ולעבור להתגורר באורח קבע בבית.

15. **האם העלות של התשלום על המגרשים בחלופת האגודה חושבה על פי קניה של כל 400 המגרשים? אם כן הדבר מצריך תוספת של 5 מיליון ₪ ע"י הקיבוץ בשלב זה ללא החזר, האם לקיבוץ יש את הכסף והאם יבוא על חשבון חלוקת דיבידנדים?**  
**תשובה:** 11,485,000 ₪ הוא העלות של התשלום הכולל גם את רכישת המגרשים עד 400. נושא המימון הוצב לפתחו של הועד שיבדוק יחד עם ההנהלה הכלכלית את המקורות והיכולות של דגניה האם ואיך לממן תשלום גישור של המגרשים העתידיים. הבדיקה וההמלצות יוצגו לחברים.

16. **מה העלות לחבר אם רוכשים רק 281 מגרשים לפי חלופת האגודה?**  
**תשובה:** לחברים הוותיקים – (3.2007), 239 מגרשים – 20,505 ₪. ל- 42 חברים חדשים – 38,925 ₪.

17. **יש בן או נכד שאינו חבר. משפחתו הורישה לו דירה. הוא מוכן להתקבל לחברות אך לא עומד בקריטריון הקליטה. איך מיישבים סוגייה זו?**

**תשובה:** כפי שהסברנו, זו סוגייה שרלוונטית בשתי ההחלטות ואין הבדל מבחינת היישום שלה. ההנחה היא שרק במקרים יוצאי דופן אדם שמוכן לא להתקבל לחברות לא יתקבל לחברות. אם יקרה מקרה כזה – עדיין אותו בן או נכד רשאי למכור את הזכויות בדירה לאחר וליהנות מהערך הכלכלי של הזכויות. הן בשיוך ישיר והן בחלופת האגודה, עיקרון היסוד הוא שאדם צריך להתאים לאמות המידה שקבע הקיבוץ כדי להיות בעל זכויות בדירה ולהתגורר בה ואם אינו מתאים אז הזכויות בדירה יימכרו למי שמתאים והיורש יהנה מתמורת המכירה.

**18. כמו שזה הוצג, וכמו שזה נראה, אפשרויות השימוש של היורשים בדירות המשוייכות להוריהם אינן ברורות. בהנחה שעושים ילדים בגילאי 20-35 ומשך החיים הממוצע הוא כ-85 שנה, הסיכוי כי רוב היורשים יהיו בגיל 60 ומעלה או, לא רחוקים מכך. הדרישה בחלופת "האגודה" כי שימוש למגורים בדירה יותנה בחברות בדגניה, הכוללת קבלה לחברות, לאלה שעזבו את הקיבוץ.**

מאחר ולא הוצג קישור לתנאי קבלה לחברות של אנשים לבני קיבוץ בגילאים הנ"ל, נוצר ערפל לגבי אפשרות השימוש בדירה הנורשת, כולל אפשרות ההשכרה. עניין זה עלול להיות תהליך עיקרי בתהליך שיוך הדירות תוך שנים ספורות.

מספר חברי דגניה, ותיקים יחסית, שלגביהם עניין הורשת הדירות הוא גורם קריטי בהחלטתם על בחירת המסלול - אינו מבוטל. אבל - קבוצה זו עלולה בהחלט לבחור בחלופת 1456 אך ורק בגלל חוסר הבהירות שתואר לעיל, שהוא משפיע במיוחד בחלופת "האגודה".

**תשובה:** כפי שהסברנו, הדרישה ששימוש למגורים יותנה בקבלה לחברות אינה רלוונטית רק לחלופת האגודה אלא גם לחלופת השיוך הישיר. תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ המתחדש) מאפשרות גם בחלופת השיוך הישיר לקבוע כי העברת הזכויות תהיה אך ורק למי שמתקבל לחברות בקיבוץ.

מה שהסברנו הוא שבעתיד הרחוק ייתכן שאם יורש ינסה לפעול בניגוד לכללים להם הסכים המוריש, עלולים (אין וודאות לכך אלא זו הערכה) להיות לקבוצה בקושי לאכוף עליו את הכללים שנקבעו.

לעניין תנאי קבלה לחברות – נאמר כי על פי פסיקת בתי המשפט לא ניתן להגביל את גיל הנקלטים והגיל לא יכול להוות אמת מידה לקבלה או אי קבלה לא התאמה לאורח חיים קיבוצי ומקורות כלכליים לקיום על מנת שלא ייפול נטל על הקיבוץ.

יש להניח שלאחר השלמת השיוך יותאמו כללי הקליטה על מנת לאפשר ליורשים שמעוניינים בקבלתם לחברות ומתאימים להיות חברי קיבוץ – לממש את זכויותיהם כיוורשים.

**19. יש בן או נכד שאינו חבר. משפחתו הורשה לו דירה. הוא מוכן להתקבל לחברות אך לא עומד בקריטריון הקליטה..איך מיישבים סוגייה זו?**

**תשובה:** כפי שהסברנו, זו סוגייה שרלוונטית בשתי ההחלטות ואין הבדל מבחינת היישום שלה. ההנחה היא שרק במקרים יוצאי דופן אדם שמוכן לא להתקבל לחברות לא יתקבל לחברות. אם יקרה מקרה כזה – עדיין אותו בן או נכד רשאי למכור את הזכויות בדירה לאחר וליהנות מהערך הכלכלי של הזכויות. הן בשיוך ישיר והן בחלופת האגודה, עיקרון היסוד הוא שאדם צריך להתאים לאמות המידה שקבע הקיבוץ כדי להיות בעל זכויות בדירה ולהתגורר בה ואם אינו מתאים אז הזכויות בדירה יימכרו למי שמתאים והיורש יהנה מתמורת המכירה.

**20. האם השטח המבונה הוא רק לשיוך? (כלומר רק הבית?) או גם המגרש כלומר אם מגיע לכל בית אב 350 מ"ר (נגיד) האם הסכומים המוצגים (הן בשיוך ישיר והן בשיוך האגודה)**

**מתיחסים לגודל הבית, או למגרש?**

**תשובה:** השיוך הוא של המגרש (הקרקע) ושל הבנוי עליו. לכל בית אב יוגדר מגרש מגורים שמשוייך לו. הסכומים בהצגת החלופות הכלכליות מתייחסים אך ורק לערך הקרקע בהתחשב בזכויות הבניה האפשריות על הקרקע. שווי המבונה כלל לא נלקח בחשבון בהקשר זה אלא רק במסגרת הסדר האיזונים הפנימי.

**21. האם יש הגבלה לגודל מטר המרובע של הבית לשיוך? כלומר אם בניתי 160 מ"ר או בין 180 מ"ר ומה המשמעויות לכך בעלויות?**

**תשובה :** ההגבלה לעניין גודל הבית על מגרש נובעת מדיני התכנון והבניה ומהם זכויות הבנייה המירביות שניתן לנצל במגרש מסויים. לכן השווי של הקרקע לא תלוי במה בנוי בפועל אלא במהן זכויות הבנייה המירביות שניתן לנצל. באיזונים תהיה משמעות רק לבניה שנעשתה במימון הקיבוץ.

**22. אם רק השטח המבונה הוא לשיוך כיצד ההתייחסות למגרש ? לדוגמא אם המגרש בחזקת הקיבוץ ובעתיד ארצה להרחיב וכדומה מה המשמעויות?**

**תשובה:** כפי שציינתי – השיוך הוא גם של המגרש ולא אמור להיות תשלום נוסף לרמ"י בגין ניצול זכויות קיימות שטרם נוצלו (יכול שיהיו תשלומי אגרות והיטלים בקשר לבניה לועדות התכנון). מימוש תוספות הבניה יהיה כמובן בכפוף לנהלי הבנייה של הקיבוץ ולמגבלות לעניין תכנון שיהיו קיימות לפי החלטות הקיבוץ.