

עיקרי ההרצאה במסגרת פנל- בנייה, שיוך, והסדרת שימושים

בכנס ההנהגות 2016

ראשי פרקים

1. השיוך החוזי

ההסדר שבין הקיבוץ לחבריו.

שיוך דירות מורכב מ-3 שלבים עיקריים :

1. הסדר קיבוץ-חבר = שיוך חוזי- שלב זה נועד לגבש את תפישת העולם של הקיבוץ המשייך. איך ולמי מוכרים דירה, מתי מוכרים, איך קובעים מחירה, איך משכירים וכן הלאה.

2. הסדר קיבוץ- חבר- רמ"י = שיוך קנייני.

3. רישום הזכויות בטאבו.

- השאיפה- לבצע את כל השלושה.

- שנים רבות- התקיים רק שלב 1.

- כאן זו היתה שאלה של השקפה. היו מי שראו זאת כשלב זמני כאשר המטרה היא להמשיך לשלב 2- כמונו למשל, והיו מי שהפכו את השלב הראשון לחזות הכל והמציאות טפחה על פניהם.

- הפער בין החלטות בג"צ, עמדת רמ"י והתנהלויות הקיבוצים מצוי בדיוק במעבר משלב 1 לשלב 2.

- אנו יכולים לאפיין שלושה "טיפוסים" מרכזיים של קיבוצים :

(1) זה שלא יעשה שיוך חוזי עד שלא יסדיר את השיוך הקנייני.

(2) זה שעושה שיוך קנייני אבל "מקפיא" אותו

(3) זה שעושה שיוך חוזי וחי בתוכו ובבוא העת ממשיך לשיוך קנייני.

- אני בעד הטיפוס השלישי, כמובן.

- כל אורגן וקיבוץ הוא אורגן חי, וותיק, מורכב, חייב לנוע, לזוז, לחוות, ללמוד וכו'.

- המעבר לעולם של שיוך דירות מתפקד הוא שינוי שחשוב מאוד לחוות אותו, להכיר אותו, ללמוד להתנהל במסגרתו.

- ולכן, מהבחינה האישית ומהבחינה הקהילתית- לדעתי הדבר הנכון הוא להפעיל את השיוך החוזי כאשר מגיעים אליו.

- איך להגיע אליו- זו שאלה אחרת שחורגת מגדר הדיון היום.

- איך זה מתקשר לבג"צ ? הבג"צ לא אסר על "שיוך חוזי" הוא בכלל לא התנגד לו.

- הבג"צ אסר על חלופת הפיקדון, שהיא, אם לחזור לדיון על שלבי השיוך, מעין תת קבוצה של הגישה שרואה בהסדר בין הקיבוץ לבין החברים חזות הכל.

- למעשה תת קבוצה נחותה כי הדוגל בה משול מעט לבת יענה. כולם רואים ורק הוא טומו ראשו בחול. מדובר במודל שהיו בו את כל המאפיינים הקנייניים ולכן לאפשר את קיומו היה בלתי אפשרי בראיית עולם השיוך והמקרקעין בכלל וכך אכן קבע היועץ המשפטי לממשלה.

מבחינת ביטול השיוך וביטול 751

- השאלה המרכזית בכל פעם שאירגון (הקיבוץ) משנה דעתו לגבי משהו היא האם מישהו עלול להיפגע מכך, ואם כן מי, וכמה והאם עקב כך מותר לקיבוץ בכל זאת לשנות דעתו או שלא ואם כן- האם על הקיבוץ לטפל/ לשאת בתוצאות.
- לא דין אדם פרטי כדין אירגון שתכליתו אנשים.
- ביטול השיוך וביטול החלטה 751 איננו עולה כרגע לכדי תופעה. מדובר באירוע נקודתי שבו 2.5 קיבוצים פועלים- או מעין פועלים- בכיוון הזה.
- קיבוץ אחד- ללא נפטרים כמעט. רשאי לקבל כל החלטה שעולה על דעתו מבחינת הפה שאסר הוא הפה שמתיר.
- הקיבוץ השני- יש בו עשרות בתי אב שנפטרו מאז היום הקובע ולכן הוא איננו יכול לקבל כל החלטה שעולה בדעתו. מיד נחזור אליו.
- אבל קודם לכן- איפה קו הגבול ?
- ובכן, קו הגבול בבירור עובר בנקודה שבה נחתמו הסכמים. אם נחתם הסכם כדין וניתן דיווח כדין לרשות המיסים, אזי האסיפה הכללית לא יכולה להפר הסכם כזה.
- יש פסיקה לא מעטה בשאלה איזה סוג של הסכם הוא החלטת אסיפה ובאיזה תנאים מותר לאסיפה לחזור בה מהחלטותיה.
- אין התמודדות בפסיקה עם סוגיה כגון זו שבפנינו, אולי למעט "פרי- העמק" שאם הולכים איתה- יש לשלול ההחלטה על ביטול 751 באותו הקיבוץ.

אבל המציאות כמובן יותר מורכבת. גם בתי המשפט מכירים בכך שבתנאים מסוימים יכול להיות חיוני להפר הסכם, במיוחד לשלטון ואז יש לפצות את מי שנפגע מהביטול.

ואכן- אותו קיבוץ קיבל החלטה על פיצוי הנפטרים, אבל באיזה סכום ומה הם המקורות ?

טוב- זה לא הנושא של הבוקר ולא ניכנס לזה אבל לדעתי גם פרנסי אותו קיבוץ כבר מבינים שהם ממש, אבל ממש הסתבכו עם ההחלטה שקיבלו ועוד לא ראינו את הסוף בנושא זה.

2. חלופת האגודה- ההזדמנות בעולם הקליטה לעומת הקושי בעולם המימון

- קודם כל צריך להיות ברור עד כמה חלופת האגודה- חכירה ראשית בין הקיבוץ לרמ"י וחכירת משנה בין הקיבוץ לחבריו- היא אירוע על גבול הבלתי סביר.
- יוזמיה התכוונו לדבר אחר לגמרי, בולמיה ברשויות קיוו שהמהלכים שהם מייצרים לבלימה יורידו העניין מסדר היום ויצא מוצר מעניין וחשוב במידה בלתי רגילה. באמת הפלא ופלא.
- אם דיברנו קודם על השיוך החוזי והחשיבות שבהתנהלות על פיו, חלופת האגודה היא בעצם הרחבה של עולם השיוך החוזי, שכן השלב השני- ההסדר עם רמ"י- נעשה בתנאים ממש נוחים.
- אבל נוחים למי ? גם כאן אנחנו רואים טיפוסים שונים של קהילות וקיבוצים.
- יש את אלו שאומרים שרק שיוך קנייני עושה להם את זה ובהרבה מקרים אלו גם מי שלא מוכנים לעשות שיוך חוזי כשלב מתפקד וזה בעיקר נובע מתוך איזו עייפות מחיי הקיבוץ על כל תצורותיו.

ל"טיפוס" הזה של קיבוץ יש מופעים שונים שהמכנה המשותף להם הם אלו שרואים בשיוך הקנייני סוג של חזות הכל וגם "סוף הקיבוץ". כל ההחלטות החברתיות שהם מקבלים בנוגע לשיוך הדירות מתייחסות רק ל"תקופת הביניים" ועד לשיוך הקנייני-אח"כ, כל אחד לנפשו.

אבל לקהילות וקיבוצים שרואים ערך מוסף בחיי קיבוץ מתחדש-חלופת האגודה היא כיוון מעניין מאוד.

עדיין, גם חלופת "חלקת המגורים" 1456 מאפשרת את מלוא ההסדרים החברתיים ומבחינה קניינית גרידה. ההבדל ביניהן הוא על גבול הזניח, וראו אגודות שיתופיות לשיכון ברחבי ת"א, גבעתיים, רמת גן וכו'.

- הדרמה האמיתית נמצאת בשאלת סדרי העדיפויות הקהילתיים, כאשר, לדעתי, סוגיית המשך הקליטה היא הנושא המהותי ביותר בהקשר זה.
- וכאן נבחן לרגע את השונות בין שתי החלופות על רקע שאלת פוטנציאל הקליטה. [נחשוב להדגיש- החלטה 751 בראיית הקליטה במרכז הארץ היא קטלנית. 91% לכל מי שהתקבל לחברות אחרי היום הקובע- ומצוינת לפריפריה- בפרט אזורי עדיפות א' וקו עימות- ולכן הניתוח שלהלן- עוסק בעיקר בקיבוצי מרכז הארץ].
- אין לטעות- גם במסגרת יישום החלטה 751 ניתן ליישם את מלוא ההסדרים החברתיים שהקיבוץ חפץ בהם אגב שיוך הדירות.

הנוסחה פועלת כך

- ככל שחלקת המגורים (33% לתשלום) גדולה יותר, והפער בין היקף המגרשים הכלולים בה לבין סה"כ המגרשים הנתונים לאותו קיבוץ לפי תמ"א 35 קטן יותר- כך אותו קיבוץ ישקול ביתר חיוב לפעול לפי חלופת חלקת המגורים-. זהו מצב אופייני בעיקר לקיבוצים עם מכסת נחלות גדולה יחסית, 150 נחלות ומעלה והיקף מגרשים סטנדרטי- 400-350 מגרשים והנוסחה פשוטה.
- ככל שהפער האמור נמצא ביחס הפוך, חלופת האגודה מעניינת יותר:
- כאשר קיבוץ אופייני הינו בעל 120 נחלות, שזה 284 מגרשים לחלקת המגורים והוא עם פוטנציאל של 400 מגרשים לפי תמ"א 35 שזה פער מעל 100 מגרשים כמות המגרשים לתשלום ב- 91% גדול יותר ולכן חלופת האגודה מעניינת רבים מקיבוצי המרכז.
- הסיבה לכך היא שהמחיר של רכישת אותם מגרשים שבתווך בין חלקת המגורים לסה"כ המגרשים הינו- ובחלופת האגודה- בערך של 50%.
- בחלקת המגורים- מה שמחוץ לחלקה ירכש ב- 91% ובחלופת האגודה ב- 50-60%.
- במרכז הארץ – זהו סדר גודל של 400-500 אש"ח פער. פער כזה- על עשרות מגרשים הוא דרמה.
- הדבר מביא אותנו לשאלת המימוש.
- הקושי המרכזי כאן הוא, שהמגרשים נרכשים בסדר גודל של לפחות "חלקת המגורים" במזומן.
- השאר בעוד עד 2 פעימות. גם הן במזומן.
- כל החברים במזומן- ענין מורכב. בצד של ההזדמנות חשוב לומר כי באופן כללי כל מי שהוא חבר לפני היום הקובע/ לפני מרץ 2007 נדרש לשלם כ- 14%. כלומר, חברים רבים מאוד

מרוויחים מבחינת עלויות. למעשה כל מי שביום הקובע/ מרץ 2007 היה חבר פחות מ-25 30 שנה מרוויח, אבל משלם מזומן ואין דחיית תשלום.

- כל מי שהתקבל לחברות אחרי 2007 ובונה/ רוכש בחלקת המגורים משלם כ- 33% בשתי החלופות ואין מבחינתו הבדל- גם בסכום וגם בכך שמשלם מזומן. השאר- מחוץ לחלקה- מרוויחים בגדול.

- צריך לחזור לחברים הוותיקים וגם לנקלטים שאחרי 2007, שהם כבר חברים היום.
יש כאן כמה דברים לבחון:

ראשית- מכיוון שכולם צריכים לשלם, ומכיוון שחלק (בהגדרה- פנסיונרים, משתכרים בשיעור נמוך וכו') לא עוברים "חיתום" בבנק, הקיבוץ צריך להיות מעורב. זו הפתעה לרבים, אבל זו המציאות.

שנית- גם בין אלה שעוברים חיתום יש רבים שהנושא המימוני קשה להם וצריכים סיוע. הערך המוסף של קהילה ושל אירגון כגון קיבוץ, שיש לו יכולות משלו (מבחינה כלכלית) עומד כאן למבחן רציני מאוד.

- הבנקים לא יאפשרו למי שלא עובר חיתום לקבל הלוואה ללא "לווה נוסף". הלווה הנוסף יכול להיות בן/ נכד וכו' או הקיבוץ, או ביחד.

- מבין אלו שלא עוברים חיתום, יותר קל עם הפנסיונרים. הסכום שהם משלמים קטן בהרבה, ילדיהם וודאי מבינים עניין ולכן גם אם הקיבוץ נכנס כלוה נוסף- זה יהיה "גב אל גב" עם הפנסיונר המשלם.

- משפחות בגיל העבודה שלא עוברות חיתום- יותר מורכב. מחייב שינוי גישה. אם פעם הקיבוץ מימן הכל ואח"כ מאז השינוי ועד היום, הקיבוץ לא היה מעורב במימון כלל- כעת על הקיבוץ להיות מעורב במידה, בטעם, עם גבולות ועם בטחונות.

- מהלך כזה מתחיל מהבנה ששיוך קנייני לא עושים בכוח, ושלקהילה בה אנו חיים יש ערכים ויש מטרות ובעיקרון קליטה והמשך התנהלות משותפת, עזרה הדדית וכן הלאה.

אם נוצרה הבנה לגבי כך- צריך לבנות מנגנון שתפקידו לנהל הסדר חברתי בסדרי גודל שטרם הכרנו ולכן זו "אופרה" שונה ומורכבת למדי.

למעשה על הקיבוץ להקים מנגנון בדומה לחברה משכנת שתפקידה לנהל את האופרציה.

- כאן יכולים לבוא לידי ביטוי גם עקרונות של עזרה הדדית וגם קרנות עזרה הדדית.

- רבים נרתעים כששומעים זאת, אבל בראייה מפקחת וארוכת טווח יש כאן אירוע חד-פעמי, שנותן הזדמנות שקשה להאמין שהגיעה ושווה- מאוד- להקדיש לכך תשומת לב רצינית ביותר, שכן היא, באחת, מסדירה גם את סוגיית נירמול השיוך מהפן הקנייני וגם מייצרת סוג של מסגרת והמשך התנהלות כקיבוץ מתחדש וגם- במחיר מאוד סביר יחסית לשאר החלופות.

בוקר טוב ותודה לכל מי שבא והקשיב היום.

צפריר בן אור