

8.9.2011

[Share](#) |daf@maariv.co.il | ארכיון עיתונות

זכויות החבר

מדד החוסן של זכויות החבר

בחינת המדד על מודלים שונים בקשר עם שיוך דירות
מאמר שני בסדרה

* ע"ד צפירי בן אור



במאמר הקודם הצגתי את הטענה, כי שיח הזכויות של חבר הקיבוץ לוקה בחוסר בהירות, וכי נדרש מבחן פשוט וברור שבאמצעותו אפשר לבחון את טיב הזכויות הניתנות לחבר, והוא מדד חוסן הזכויות.

הצגתי בקצרה את המדדים המרכזיים הצריכים להתקיים במבחן המדד של חוסן הזכויות:

הפרמטרים:

- (1) מידת גיבוש הזכות
- (2) עצמאות הזכות (אי-הפיכות)
- (3) אי תלות במימושה (זכויות לסיחור ולהורשה)
- (4) השלמת התהליך במישור שבין הקיבוץ לבין החברים
- (4) סממנים תומכים בקיומה של הזכות (אישור רשות המסים וכדומה)
- (5) מידת יישומה של הזכות עד כה

מרכיבי המדד במודלים של שיוך דירות

במאמר זה נבחן באמצעות מרכיבי המדד את חוסן של הזכויות המוענקות לחברי הקיבוץ בשלושה "מודלים" מרכזיים מתחום שיוך הדירות: "שיוך קנייני", "שיוך חוזי" ו"שיוך פנימי".

האם חוסן הקיבוץ הוא פרמטר במדד החוסן של זכויות החבר?

בטרם ניכנס לעניין זה נבקש לענות על שאלה שעלתה והיא, הכיצד נפקד חוסנו של הקיבוץ מהפרמטרים המרכיבים את חוסן זכויות החבר.

או במילים אחרות, האם "קיבוץ חזק" איננו תנאי לחוסן של זכויות החבר?

התשובה לשאלה זו היא, כי לא רק ש"קיבוץ חזק" איננו תנאי לחוסן זכויות החבר, אלא עלול להיווצר מצב שבו ההפך הוא הנכון. ניתן לומר, כי קיבוץ "חזק" דווקא יתרשל לא פעם בדאגתו לחבר ולזכויותיו, אך עוד יותר מכך, קיבוץ שלעת הזו חותר לחזק את זכויותיו (כאגודה שיתופית חקלאית בע"מ, שהיא אישיות משפטית נפרדת מחבריה), משמע הדבר כמעט בהכרח החלשת זכויות החבר.

נתעכב בקצרה על עניין זה.

למעשה, מלכתחילה (וכך זה עד עצם היום בקיבוץ השיתופי) חבר הקיבוץ נעדר כל זכות בעלת אופי קנייני הניתן להורשה או למכירה. כחלק ממעין עסקת חבילה, הקיבוץ שהרכוש בבעלותו אחראי בחייו של החבר להספקת כל צרכיו, ואינו חייב לו דבר לאחר מותו.

גרסה זו של הסדר חברתי הביאה אותנו לכך, שבעת משבר הקיבוצים לחברים "לא היה מה לאכול", על אף שהלכו כל יום לעבודה והשתכרו למחייתם.

העברת מרכיבי אחריות (חובה וזכות) משמעותיים מאוד (פרנסה, צבירת פנסיה וכדומה) לחבר, בקיבוץ המתחדש, אפשרה לחבר לקבל אחריות על חייו ועל פרנסתו, הורידה נטל כבד ביותר מעל הקיבוץ ("קיבוץ" במובן של אחריות ושל משאבים ציבוריים שמקורם כלל

החברים), ואפשרה לקיבוץ להתמקד בהבראה ובצמיחה ובדאגה עבור אלה שהם יותר חלשים ונזקקים לגיבוי, לעזרה ולסיוע ממוקדים.

בבואנו לבחון את נושא שיוך הדירות בראיית מדד הזכויות, אנו פותחים בחיפוש אחר הגדרה הולמת למושג זה.

שיוך דירות - הגדרה

כדי להגיע למכנה המשותף הרחב ביותר נפנה להגדרת מושג "שיוך דירות" בתקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש, התשס"ו-2005).

"שיוך דירות - הסבת זכויות הקיבוץ בבתי המגורים שבקיבוץ לחברים".

כלומר, מדובר במערכת היחסים שבין הקיבוץ לבין החברים, ועיקרה העברת הזכויות מהקיבוץ לחבר. על רקע האמור לעיל ניתן לומר כך:

"שיוך חוזי" הוא "שיוך דירות" באמצעות הסכם בכתב, מחייב ובלתי הפיך בין קיבוץ לבין החבר.

"שיוך קנייני" הוא "שיוך דירות" ועוד "שיוך חוזי" ועוד הסכם חכירה מהוון דו-צדדי בין החבר לבין מינהל מקרקעי ישראל.

בשני "השיוכים" מדובר בהסכם בלתי הפיך תקף כלפי כל צד ג', כלומר - ניתן לסיחור ולהורשה ובלתי תלוי.

כלומר, אנו רואים ששיוך דירות, חוזי וקנייני, נמצאים על הציר והרצף של תהליך העצמה הדרגתי של זכויות החבר בדירתו.

מדובר במודלים פשוטים, ברורים ומתפקדים. הם בני יישום ללא שום קושי מיוחד, ומובנים גם לצדדים שלישיים, כגון בתי המשפט, רשויות המס ומוסדות התכנון.

שיוך פנימי

אם כן, מהו "שיוך פנימי"?

קשה לומר, אך ככל הנראה מדובר במושג שמובנו כללי מאוד ולא אחיד, ולרוב הכוונה היא לאחד מתתי-המודלים הבאים:

תת-מודל מס' 1 - מעין התחייבות של הקיבוץ להחזיר כסף או לפדות בכסף השקעות במגורים של החברים לעת עזיבה או פטירה.

תת-מודל מס' 2 - הסכמה חלקית ומוגבלת להנאה מהדירה, למשל הרשאה להעביר חלק מדמי שכירות ליורשים.

תת-מודל מס' 3 - אמירות כלליות ולא מחייבות שנועדו לדלל ולטשטש את מחויבות הקיבוץ לשיוך דירות לחבריו. רווח בקיבוצים, שהחליטו על שיוך דירות ומטעמים שונים - כגון רצון שלא לוותר על דמי השכירות שמניבות דירות אלה לקיבוץ - אינם מעוניינים להתקדם.

תת-מודל מס' 4 - חיזוק זכויות הקיבוץ בשטח המחנה (עמדת התנועה הקיבוצית לוועדת רוטקופף). חיזוק זכויות זה בא לחלוטין על חשבון זכויות החבר, שכן בעוד שהשיוך פירושו העברת זכויות מהקיבוץ לחבר, חיזוק זכויות הקיבוץ בשטח המחנה פירושו לקיחת זכויות מהחבר לקיבוץ, ולאן זה מוביל כבר ראינו.

עמדת המדינה בקשר עם חיזוק זכויות הקיבוץ בשטח המחנה לעומת חיזוק זכויות החבר בדירתו בכל מה שקשור לזכויות בקרקע המיועדות לארגון (קרי הקיבוץ) יש זה למעלה מעשר שנים אפס סבלנות ואפס הנחות, מחד, ודרישה למיצוי מלוא התמורה למדינה, תוך איום מתמיד בהלאמה, מאידך.

לעומת זאת, בכל הנוגע להענקת זכויות לפרטים (חברי הקיבוץ) יש הבנה והסכמה על הזכות בהטבות משמעותיות בכל הנוגע לעצם הזכות (כולל עודף לצורכי קליטה) ולמחירה.

למעשה, אלה הן שתי המסקנות הנובעות מפסקי הדין ב"בג"ץ הקשת הדמוקרטית המזרחית" וב"בג"ץ לעניין החלטה 979", אשר כעשר שנים מפרידות ביניהם.

יש לזכור, כי בתקופה שבין הפסק האחד לפסק האחר נתהווה הקיבוץ המתחדש, הועמד החבר במרכז ונוצר, בין השאר, המהלך של שיוך הדירות לחברים.

יישום של מדד חוסן הזכויות

על בסיס הניתוח הנ"ל נבחן את המודלים השונים במדד חוסן הזכויות.

אם נדרג את כל אחד מהמודלים הנ"ל ביחס לפרמטרים המקיימים את מדד הזכויות, ונקבע כי חוסן הזכויות נע על פני ציר של מ-1 עד 5, ככל שגבוה יותר חזק יותר, נקבל את הטבלה הבאה:

מידת יישומה של הזכות	סממנים חיצונים התומכים בקיומה של הזכות (אישור רשות המסים, הסדרת תשריט חלוקה וכו')	השלמת התהליך במישור שבין הקיבוץ לבין החברים	אי תלות במימושה (זכויות לסיחור ולהורשה)	עצמאות הזכות (אי הפיכות)	מידת גיבוש הזכות	דירוג
						שיוך דירות
4	5	5	5	5	5	שיוך "קנייני"
4	4	5	5	5	5	שיוך "חוזי"
1	1	1	1	2	2	שיוך "פנימי"

אם כן, שיוך דירות, במתווה השיוך החוזי והשיוך הקנייני, פוסעים על ציר ברור שתכליתו העברת זכויות מהקיבוץ לחבר בדירתו באופן סופי ובלתי הפיך והגברת זכויות החבר בדירתו באמצעות הסכם עם הקיבוץ ואחר כך עם המינהל.

השיוך הפנימי איננו כזה. הוא איננו מייצר מחויבות של ממש, איננו "דובר" בשפה מובנית ומובנת, איננו עצמאי ואינו מגובש. הוא תלוי יתר על המידה בגורמים, כגון הקיבוץ, שעצם המשך התלות בהם פוגעת בשיוך עצמו.

על כן, אמור מעתה, כי על פי מדד חוסן הזכויות, שיוך דירות במתווה החוזי ובמתווה הקנייני הם מהלכים ראויים, ואילו שיוך פנימי פשוט אינו שיוך דירות, לכל פחות ככל שזה נוגע להגדרת המושג "שיוך דירות" בתקנות ומנקודת מבטו של חבר הקיבוץ, המבקש לו זכויות שחוסן בצדן בכל הנוגע לשיוך דירתו.

על חוסן של הזכויות הפנסיוניות - במאמר הבא.

דעות: זכויות החבר (מאמר ראשון בסדרה)

להזמנת מינוי ל"הדף הירוק" 03-5632547



[סרטוני קיבוצים](#)

[אתר סיפורי קיבוצים](#)
[הרשמו לקבלת עידכונים של אתר הקיבוצים](#)
[שירות באימייל](#)



הדפסה שליחה חזרה מועדפים

0 תגובות

תגובות אחרונות

כל התגובות

הוסף תגובה