

טענה: "הקיבוצים 'מסממים' את הוותיקים"

שלחו להדפסה

תקיעות בשיוך

"בחלק מהקיבוצים גורמים לוותיקים לשבת בשקט ולא לדרוש את השלמת השיוך הפנימי - באמצעות התעסקות אובססיבית בקשיים מול רשות מקרקעי ישראל". עו"ד צפריר בן אור, מגבעת חיים איחוד, ממשיך לראות בשיוך הדירות ערך מרכזי בבניית הקיבוץ המתחדש, ומציע דרכים לצאת מהתקיעות נחמן גלבוץ

22 יורשי מגרשים ודירות של חברי קיבוץ רמת-השופט [הגישו](#) לאחרונה תביעה משפטית בדרישה לחייב את הקיבוץ להשלים את הליך שיוך הדירות מול רשויות המדינה, או לחלופין לאפשר להם לעשות שימוש בדירות ששייכו להם בהליך הפנימי.



צפריר בן אור. "הקיבוץ מפר את ההתחייבות שניתנה לחברים" צילום: שירלי זינגר

עוד על שיוך הדירות בקיבוצים:

- [ותיקי גבעת חיים מאוחד: הקיבוץ תוקע את השיוך](#)
- [קיבוץ בית זרע: יוצא לדרך מסלול שיוך חדשני](#)
- [איזה מחיר יקבל יורש של דירה בקיבוץ](#)

לטענתם, הוחלט בתקנון השיוך שהדירות האלה יושכרו על ידי הקיבוץ ולא יועברו אליהם עד להשלמת הליך השיוך ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י). הם סבורים כי במצב הזה - שבו יקבלו החברים לידיהם את הבתים ששייכו להם בהליך הפנימי, ולא יתאפשר לקיבוץ להשכיר - אין לקיבוץ עניין להשלים את הליך השיוך הרשמי.

לחצו כאן להגדיל הטקסט

"התופעה הזאת קיימת בהרבה בקיבוצים", מאשר עו"ד צפריר בן אור (גבעת-חיים איחוד), שמשדרו עוסק בליווי קיבוצים ביישום שיוך הדירות. "רמת-השופט הוא לא הדוגמה הבולטת, משום שאני יודע ששם דווקא מנסים לקדם את הנושא. באופן כללי, קיימת תופעה של התעכבות ממושכת בהשלמת שיוך הדירות, ויש לכך השלכות על היחסים בין החברים לקיבוץ".



צפריר בן אור. "לשחרר את החברים מהתלות בקיבוץ" (צילום: שירלי זינגר)

כדי להסביר את המצב מרחיב בן אור את היריעה. הוא מחלק את הליך שיוך הדירות לארבע פעימות: האחת - קבלת החלטה על שיוך דירות והיערכות לקראתן. השנייה - חתימת הסכם פנימי בין הקיבוץ לחברים, המסדיר את השיוך. השלישית - השלמת הליך מול רמ"י, והרביעית - רישום המגרש והבית בטאבו. לדבריו, נושא הפעימה השלישית, ההסדרה מול רמ"י, עדיין סבוך, אך אין שום הצדקה לקיבוץ שקיבל החלטה על שיוך לא להשלים את הפעימה השנייה - השיוך החוזי הפנימי.

"כל רעיון שיוך הדירות", אומר בן אור, "בא לעולם כדי לשחרר את החברים מהתלות בארגון שנקרא קיבוץ. למדנו שזה לא עובד. החברים חייבים לאחוז ברכוש משלהם, שבעצם מאפשר להם מבחינה

כלכלית את זכות הבחירה בחיי קיבוץ.

"כשהקיבוץ לא משלים את הליך השינוי הפנימי, הוא מפר את ההתחייבות שניתנה לחברים לקראת שינוי אורחות החיים. זו הרי עסקת חבילה. הקיבוץ מעביר לחברים את האחריות לפרנסתם ולמחייבתם, ובמקביל נותן להם נכס שמהווה בסיס כלכלי. בחלק מהקיבוצים, שלא מקדמים את השינוי, אנחנו רואים שבעצם חזרנו לנקודת המוצא שהיתה ערב השינוי באורחות החיים".

"בעיה מוסרית"

לדברי בן אור, נושא היורשים מאפיין דוגמה אחת של קיבוץ שמעכב את הליך השינוי. "מדובר בקיבוץ שנשען על ההכנסות מהשכרת הדירות של היורשים, המשמשות לעיתים כמקור למימון הפנסיה החודשית לחבריו, ולכן אינו מתקדם. דוגמה שנייה היא קיבוץ שבו ההנהגה אומרת לחברים שיש לה דרכים אחרות להעניק להם בסיס כלכלי, כמו פתיחת קרן מילואים, וכתוצאה מכך מעכבים או מבטלים את השינוי והחברים נשארים תלויים בקיבוץ.

"המצב חמור במיוחד בקיבוצים שאינם מבוססים מבחינה כלכלית, שעדיין לא צברו קופות פנסיה לחבריהם, ולא ברור כיצד יוכלו להפריש כספים לכל המטרות. דוגמה שלישית היא קיבוץ שמצבו הכלכלי מקשה עליו להתקדם בשינוי, אבל ההנהגה נאבקות בכל זאת להצליח ליישמו, לכשיתאפשר הדבר".

בן אור מתייחס בחומרה לעיכוב השינוי בקיבוצים שהחליטו עליו, ולפגיעה בחברים וביוורשים. "זאת בעיה מוסרית קשה מאוד", הוא אומר. "חברה כמו שלנו לא יכולה שלא להתבסס על בחירה חופשית, ועל ניקיון כפיים ביחסים בין הממסד לחברים.

"יש נטייה לשכוח שכולנו יום אחד נמות, וכולנו נרצה להוריש משהו לבנינו. בחלק מהקיבוצים האלה מסממים את הוותיקים באמצעות התעסקות אובססיבית בקשיים מול רמ", וגורמים להם לשבת בשקט ולא לדרוש את השלמת השינוי הפנימי, תוך זריעת אשליה שאי אפשר להתקדם כל עוד לא הושג הסכם עם רמ".

האם זה לא נכון?

צפריר בן אור: "בוודאי שזה לא נכון. כל ההסדר הקנייני שרמ" דורשת מהקיבוצים, ומעמידה להם תנאים שעליהם יש ויכוח אם זה בסמכותה, עוסקים בנקלטים ולא בחברים הוותיקים. יתרה מזאת, ברמ" מתייחסים במידה שווה לכל הקיבוצים שהחליטו על שינוי דירות, בלי קשר לשלב שבו הם נמצאים בתהליך.

"לדעתי, חייב להיות ברור שלפני שקיבוץ מגיע להסדר את ענייניו ברמ", הוא חייב להשלים את התהליך שבינו לבין חבריו - אחרת ייקלע לסכסוכים משפטיים עקובים מדם, ולבסוף יתמוטט מבפנים".

"תחושת סיפוק"

בן אור (55), נשוי ללבאה, רכזת החינוך של גבעת-חיים איחוד, ואב לשלושה (בן 30, בן 26 ובת 24), הוא בן למשפחה בעלת שורשים קיבוציים איתנים וענפים. סבו וסבתו מצד אביו היו ממקימי גבעת-חיים, ועברו בהמשך לאיחוד. סבו וסבתו מצד אמו הקימו את מעלה-החמישה, שם היה סבו אחד מחמשת חברי הגרעין המייסד, שנרצחו בנובמבר 1937 כשעבדו בסלילת דרך ליישוב, ועל שמם נקרא הקיבוץ. סבתו נישאה בשנית ונשארה בקיבוץ. הוריו נפגשו כשלמדו במכללת רופין, וקבעו את ביתם בגבעת-חיים איחוד.

בן אור סיים לימודי משפטים באוניברסיטת תל אביב ב-1990, ובמשך שנים מספר עסק בעריכת דין, כשבחלק מהזמן הוא עובד במשרד שפתח עם שני שותפים ונחשב לענף בגבעת-חיים איחוד. בהמשך התחבר לרעיונות של "קיבוץ עתיד", קבוצת בני קיבוצים מהדור השני והשלישי, ביניהם נתן טל (שפיים), יוסי אסף (בית-השיטה) ויאיר שביט (נען), שקידמו את רעיון השינוי באורחות החיים.

בן אור הצטרף למטה הבחירות של נתן טל שהתמודד על תפקיד מזכיר התנועה, ובשלב הזה התוודע לנושא שינוי הדירות. "כשנתן נבחר הוקמה הוועדה לבדיקת נושא שינוי הדירות בקיבוצים", מספר בן אור, "הוא העמיד אותי בראשה. הוועדה הגיעה למסקנה שהשינוי ייתן ביטחון מרבי לחברי הקיבוצים, ושצריך להקים מטה לשינוי דירות שיהיה גוף ביצועי. במשך ארבע שנים, עד סוף 2004, עמדת בראש המטה, וזו היתה תקופה יצרנית ומרתקת.

"כשהחלטתי לפרוש כבר היה ברור לי שאשלב את העיסוק במשפטים עם העיסוק בשינוי הדירות. הקמת משרד שבו עובדים חמישה עורכי דין והוא עוסק באגודות שיתופיות, בעיקר קיבוצים, ומתמקד בשינויים המבניים, ביניהם שינוי דירות, שינוי נכסים, הרחבות קהילתיות ונושאים נוספים".

אתה מתפרנס משינוי הדירות. האם עדיין קיימת גם תחושת שליחות ודבקות ברעיון שמאחורי השינוי?

"בהחלט. בקיבוץ שלי ריכזתי את הצוות האסטרטגי, שעסק בנושא השינויים באורחות החיים. ריכזתי את שינוי הדירות, ואת הקמת שכונת הבנים הראשונה והשנייה. יש בשתי השכונות האלה 76 בתי אב של בנים חוזרים. השינוי עובד כבר שש שנים, וכבר יש יורשים שבאו לגור בקיבוץ. בשורה התחתונה, אני עוסק בזה לא בגלל הפרנסה אלא כי זה חשוב. כמובן שאני צריך להתפרנס וזה עונה על הצורך הזה, וגם על רדיפת הצדק שמנחה אותי מאז תחילת עבודתי בעריכת דין.

"כשהייתי עורך דין צעיר נלחמתי למען חיילים פצועים שביקשו הכרה כנכי צה"ל, ורוב הזמן הפסדתי

במאבק מול המנגנון המשומן של המדינה. זה ממש תסכל אותי. פה, בנושא השיור, אף שזה קשה ומסובך, יש לי תחושת סיפוק מהתועלת שהוא מביא לחברי הקיבוץ".

האם תעבוד עם קיבוץ שההנהגה שלו לא מתכוונת להתקדם בשיור בכל תנאי?
 "אני לא אעבוד עם קיבוץ כזה, וגם קיבוץ כזה מראש לא יפנה אליי. מי שפונה אליי רוצה להתקדם ולהגיע לתוצאות".

"בלגן עצום"

קרוב ל-160 קיבוצים אימצו את החלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל, ועוד כחמישים אימצו החלטות אחרות הנוגעות לשיור דירות בקיבוצים לאחר ש-751 בוטלה בשנת 2007. "אתה רואה כיום שהתנופה שליוותה את השינוי באורחות החיים ואת שיור הדירות נעצרה", אומר בן אור, "וחלק מהקיבוצים כאילו עושים סיבוב לאחור".

"יש קיבוצים שנשארו עם שיעור מס פנימי גבוה באופן בלתי נסבל, והם לא מצליחים להשתחרר מזו למרות שהדבר היה אמור להיות זמני. זה פוגע בקליטה, וגורם למאבקי כוחות. אותו דבר קורה גם עם השיור. להנהגות הקיבוצים יש חשש מפני שחרור השליטה והעברתה לחברים".

יש לו כמה דוגמאות של קיבוצים שנתקעו עם הליך שיור הדירות, ועדיין לא מצאו את הדרך לקיימו לטובת חבריהם. בקיבוץ צפוני, שבנה הרחבה קהילתית לבניו והסדיר את בעלותם על בתיהם בהסכם עם הקיבוץ - עדיין לא נוצר ההסכם עם חברי הקיבוץ, שכבר קיבלו מזמן החלטה על שיור.

בתחילה נומק העיכוב בצורך להסדיר את חובות הקיבוץ ובהתמקדות בהסדר חובות דרך הארגון האזורי. אחר כך ציינו בפני החברים את הקשיים שמערימה רמ"ע על השיור. "בינתיים", אומר בן אור, "ישנם חברים שגרים בדירות שלא מיועדות להם בשיור, וישנם חברים שבנו בתים שהם לא גרים בהם כי הבעלות לא הוסדרה. נוצר בלגן עצום, שיהיה מסובך להתירו".

בקיבוץ במרכז הארץ נתקעו בשלב של קביעת עקרונות התכנון, שלב שברוב הקיבוצים נגמר בהצבעה אחת. באותו קיבוץ הביאו חמש הצעות שונות של עקרונות התכנון, ועדיין לא הגיעו להחלטה. ברקע הדברים עומד החשש מפני אובדן המקור למימון הפנסיה, שמתבסס כיום על הדירות המושכרות. "גם על הבעיה הזאת אפשר להתגבר", מציין בן אור.

"לדוגמה, אפשר לחשב איזה סכום נדרש לצורכי הפנסיה ולכמה שנים, וכמה מניבה לקיבוץ כל דירה מושכרת. אפשר גם לתמחר את שווי הדירות אחרי השיור החוזי. אם בעיית מימון הפנסיות וסגירת החוב האקטוארי רלוונטית לעשר השנים הקרובות, ואם דירה בקיבוץ מוערכת בשווי של מיליון ש"ח, אפשר לשייך ולומר ליורשים או לחברים שרוצים לעזוב, שאם הם מעוניינים לקבל את מלוא מחיר הדירה שתימכר באישור הקיבוץ - הם צריכים לחכות לשם כך עשר שנים. אם הם רוצים להקדים, יש לזה מחיר".

"לדוגמה, הם יוכלו לקבל 800 אלף ש"ח מיד, ועוד 200 אלף ש"ח בעוד עשר שנים. פתרון כזה טוב גם לחברים וגם לקיבוץ. זה נהנה, וגם זה אינו חסר. בשני הקיבוצים האלה עדיין קיים רצון להתגבר על הקשיים. לעומתם, יש קיבוצים שבהם ההנהגה נחושה לא לקדם את השיור, ויש כאלה שבהם התישו הקשיים הכלכליים את החברים, והם איבדו את הרצון להילחם על השיור".

מה קורה בקיבוצים שהסדירו את השיור?

"אביא לדוגמה את הקיבוץ שלי. גבעת-חיים איחוד קלט 150 חברים חדשים, כולם בני, נכדים, נינים, שחזרו לקיבוץ ובנו בתים מאז שהשיור הוסדר לפני שש שנים. כיום שבילי הקיבוץ והדשאים מלאים ילדים. פתאום צריך לדון בנושאים רציניים שבמשך שנים לא הגיעו אליהם, כמו תוכנית אב לחינוך, תוכנית אב לסיעוד, מערכת פעילויות לפנסיונרים צעירים, ועוד".

"זה מראה שחזרנו לשפיות. יצרנו חברה שמנהלת חיים של עזרה והוגנות בין חברה מתוך בחירה, מאפשרת לכל אחד להיות בעל רכוש משלו, ולא מייצרת מראית עין של עזרה לחברים על ידי כך שהם הופכים להיות תלויים בה".

• **הכתבה המלאה מופיעה בסוף השבוע בעיתון "ידיעות הקיבוץ"**

[חזרה](#)