



חפשו כתבות

כתבות | בעלי מקצוע

איזור קריות וצפון חיפה שרון ירושלים מרכז שפלה דרום נגב וערבה קיבוץ



[חדשות](#) • [ספורט](#) • [משפטי](#) • [דעות](#) • [תרבות ואמנות](#)

חגי מירום עושה סדר: אפשר לרוץ עם השייך

תהליך השייך תקוע כבר שנים ביותר ממאה קיבוצים, ובד בבד הולך לעולמו דור שלם של חברים שלא זכה להוריש את נכסיו - אבל אפשר גם אחרת: בתוך שלושה חודשים, עם מסמכים רזים של הסכמים ובלי צורך לקבל אישור, תינתן לחברים אחיזה משפטית בדירותיהם

✉ חגי מירום

פורסם: 08:09, 22.05.16



שתף

כמאה קיבוצים שהחליטו ב-15 השנים האחרונות על יום קובע לשייך הדירות תקועים ללא תזוזה של ממש. בכלם קמו ועדות וצוותי שייך דירות, אך צוותים אלו גוררים רגליים ואינם מתקדמים התקדמות ממשית לשייך. ברבים מהקיבוצים הוכנסו מנהלי עסקים ויושבי ראש בעלי מוניטין מתוך תקווה שהם יקדמו את תהליכי שייך הדירות והקרקה. ומה יצא מהברברת ומהבאת תקנונים לאספות? לא קרה בהם דבר. נאדה!

עוד על השייך בקיבוצים:

- [מרחביה: תביעה על שייך מחויבת בהליך בוררות](#)
- [הצעת תיקון ל"חלופת האגודה" של רמ"י](#)
- [טענה: "הקיבוצים מסממים" את הוותיקים](#)

ב-15 השנים האלו הלך לעולמו דור שלם של חברים, בהם כאלו שהיו בין החיים ביום הקובע לשייך הדירות, אלו שנתנו את תמיכתם באספה מתוך תקווה

להבטיח את קיומם הסוציאלי לעת קריסה כלכלית חלילה, או להותיר דבר יחשה לילדיהם. כולם נשא הרוח, ולא תישמע יותר מחאתם על הסחבת, על אחיזת העיניים ועל מיצגי השווא שהובאו לפניהם שנה אחר שנה כאילו יש התקדמות בתהליכי השייך - ואין.



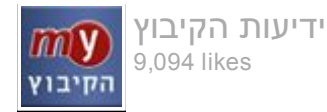
שייך בקיבוצים. ביצוע מהיר ומידי של שייך חוזי או מעין חוזי (צילום: Shutterstock)

תקנוני השייך הכלליים והמפורטים, טבלאות האיזון שהסעירו והרגיזו צעירים נגד ותיקים, פרצלציות צל שהוצגו ושונו מדי פעם, חלוקות דירות, הצמדות דירות, מכרזים, דיונים על רכיבי ותק אל מול רכיבי חברות, הכללת בני הקיבוץ בשייך - כל אלו ומחלוקות נוספות העסיקו ומימנו מאות מומחים ברחבי קיבוצי התנועה, והכול "כאילו".

לעת הליכתם של הוותיקים לחסות בצל האורנים בבתי הקברות, צצו השאלות הקשורות לזכויות היורשים. אין בקיבוצים אהבה גדולה ליורשים. למה? האם מי מקוראינו חסין ממוות? לא! כיום יש הרואים ביורשים נטל, ומחר יהיו ילדיהם חלק מהקבוצה הזו ויעמדו שם לקבל את הזכויות.

באותה עת החלו מנהלים בכמה קיבוצים לראות בהכנסות מהשכרת הדירות הפנויות (דירות המורשים) חלק חשוב מהכנסות הקהילה, והם מתנהלים כמי שלא אצה להם הדרך לשייך אותן. מנהלים אחרים אמרו: למה שלא נשכן בתוך את הבנים הנקלטים במעמד חבר חדש עד שיסיימו את בניית ביתם בהרחבה? ויש גם מי מהם הרואים בהכנסות מהשכרת הדירות הפנויות מקור לתשלומי הפנסיה, אז מה יש למהר?

לפתע החלו להתנסח בתקנוני השייך שנשלחו לחברים המילים: "אין באמור לעיל בכדי להקנות לחבר זכות בדירה. זכות זו תינתן רק עם השלמת השייך ברשות מקרקעי ישראל". ובתקנון הקיבוץ המתחדש מתנסחות להן המילים: "הקיבוץ רשאי להחליט לשייך את הדירות והנכסים לחבריו". רשאי? למה רשאי? למה לא החליט? הרי מודל השייך התקבל ברוב עצום, אז מה זה רשאי?



לדוגמא: תל אביב, חיפה

קריאת
וצפון

חיפה

שרון

ירושלים

מרכז

שפלה

דרום

נגב וערבה

קיבוץ



יש לכם ידיעה
בלעדית?

מרחבי הרשת

המצלמה שתתעד
את הנסיעות שלך
כבר כאן
Walla

ובכל התקופה הזו עומדות הדירות הבלתי משויכות כשהן בלתי משופצות באופן ממש, מתיישנות ומתכלות. הן נשחקות עד דק על ידי שוכרים ועל ידי בניינים המאכלסים אותן באופן זמני.

בד בבד החלו חברים רבים לחבר ולשפץ את בתיהם הממתינים לשיוך. יש המעריכים את השקעות החברים בבתים הבלתי משויכים בתנועה הקיבוצית בשלושה מיליארד שקלים! כספים פרטיים של חברים שהושקעו בדירות הבלתי משויכות להם שנותרו בבעלות הקיבוץ "עד לביצוע בפועל של השיוך הקנייני". אתם מבינים את זה? האם מישהו פגש פעם מישהו, איפה שהוא, שמוכן כך להמשיך ולסכן את השקעתו הפרטית?

הטיעון השגור בפייהם של קברניטי המחדל המתמשך הזה הוא כי צריך לעשות רק שיוך קנייני על פי החלטות רמ"י (רשות מקרקעי ישראל). ובמשך השנים רצים להם מספרי שמות החלטות: 751, ו-1366, ו-1411 וחלופת האגודה, והכול עוסקים בשאלה: מי מהן עדיפה? עד לא ידעו...

אולם הנימוק המנצח לאי-ההתקדמות בתהליכי השיוך הוא אי-ההסכמות עם רמ"י על הפשרת הבנייה. "אם נרגיז את המנהל הם יתנקמו בנו". מכירים את זה?

אז בואו נסדר את הדברים במקומם האמתי. כל קיבוץ ממאה הקיבוצים שבאמת רוצה לשייך את הדירות יכול להחליט על ביצוע מהיר ומידי של שיוך חוזי או מעין חוזי. בשביל לבצע שיוך חוזי אין צורך בהסכמתו של איש זולת חברי הקיבוץ. לא של רמ"י, לא של המועצה האזורית ולא של ועדה מקומית. כך, פשוט, מחליטים שבתוך שלושה חודשים ייחתמו הסכמים בין החברים לבין הקיבוץ על העברה מוסכמת של הדירות לבעלות החברים על פי מפת הפרצליה.

כל בית אב יקבל תשריט של הבית ושל השטח המדוייק שעליו הוא עומד, וייחתמו הסכמות הדדיות של החברים ושל הקיבוץ.

בשלב כזה אפשר להחליט החלטות פשוטות על כך שעד למועד העלייה לרמ"י לא ימכרו הדירות, חברים ויורשים יוכלו לייצר להם "רנטה" מהשכרת המרתף (או החדר הנוסף) או מהדירה של ההורים ז"ל, והדבר יתאפשר באמצעות האחראים בקיבוץ על השכרת הדירות. הם ישכירו את הנכסים ויעבירו לחברים או ליורשים את שכר הדירה פחות דמי טיפול. או-אז ידעו חברים שמפאת גילם סופרים את שנותיהם שכשילכו מכאן בדרך כל בשר, תוכל לפחות הרנטה לשרת את יורשיהם. בעלי הנכסים ישקיעו בהם ויטפחו אותם בהשקעות פרטיות, והבליה של נכסים אלו תקטן. אפשר גם להבטיח את הקיבוץ מפני חדירת שוכרים שליליים באמצעות שליטה שלו בתהליך ההשכרה.

אפילו את הקרבות הנטושים על טבלאות האיזונים והחרדות מפני גובה התשלומים למנהל אפשר להזיז הצדה לעת עתה. כמה זה קל כשהנושא הזה

איך לקנות נדל"ן
מניב מבלי לשלם מס
רכישה?
globes

רוד סטיארט יכול
לרדת מהבמה
בהרגשה שהוא נת...
ידיעות אחרונות

לא תאמינו: כך הפך
אדיר מילר למצטיין
דיקן
הופ עברתי

בעל סטארט אפ?
מרחבי העבודה
המשותפים מחליפ...
geektime

Sponsored by Taboola

של "משלמים ומקבלים" ימתין עוד כמה שנים.

הדבר אפשרי לביצוע בכל הקיבוצים בארץ - מהירדן ועד הנגב, מגוש דן ועד איילות - בתוך חודשיים שלושה, ועם מסמכים רזים של הסכמים שיתנו לחברים אחיזה משפטית בדירותיהם. זה נמצא בטווח אפס, בלוחות הזמנים האלה, לא יותר!

ורשות מקרקעי ישראל? ייתכן שהיא תטען שהדבר מנוגד לחוזה החכירה. מנגד היא עצמה אינה מקילה את השיוך הקנייני במסגרת החלטותיה, וחלקן אף מותקף בבתי המשפט.

לאחר ששייכו הקיבוצים לחברים את דירותיהם בהתחייבות חוזית או בדומה לה, תתקשה הרשות לסכל או למנוע זאת. עובדה, היא לא ניסתה למנוע זאת ממספר קטן של קיבוצים חכמים שכבר ביצעו שיוך הסכמי.

התהליך המוצע כאן אינו בא להתריס כנגד רמ"י. להפך, הוא מקדם את התהליכים, לרבות של השיוך הקנייני על פי החלטות הרשות. מומלץ לקיים בד בבד דיון עם רמ"י על הסדרת השימושים החריגים ובכך למנוע את הקפאת הבנייה או את ההתנגדות לה.

יש ניסיון כזה עם מספר לא מבוטל של קיבוצים שביצעו שיוך פנימי ובה בעת מנהלים משא ומתן עם רמ"י על התקדמות בשיוך הקנייני. בקיבוצים אלו לא נעצרו שיפוצי דירות והרחבתן.

לצערנו, המצב כיום הוא שעצירת היתרי הבנייה מתחוללת גם כלפי קיבוצים רבים שלא ביצעו שיוך פנימי. לקיבוצים אלו כלל אין מה להפסיד. השיוך הפנימי הוא מנוע לביצועי המשך של השיוך הקנייני.

בשקט, במהירות ובבטחה יוגשם שיוך הדירות בכל הקיבוצים המתחדשים. השיוך לחברים יהיה משפטי-חוזי, עדיין לא קנייני. יש שיקראו לזה עלייה לחצי הגמר? זה הרבה מאוד! לאחר מכן יש להמשיך במלאכה אל מול רשות מקרקעי ישראל ולהגיע לגמר.

• מאמר זה הוא בגדר דעה ואין לראות בו משום ייעוץ משפטי