

16/04/2023

לכבוד הנהלות וחברי הקיבוצים

שלום רב,

הנדון: מענה לכתבה באתר N12 בעניין מקרקעין בקיבוצים.

בעקבות הסערה בקיבוצים אחרי פרסום הכתבה ("תחקיר") של ארגון "שומרים" שפורסם באתר החדשות N12 (קישור ל- [הכתבה](#)) חשוב לנו להעביר לכם את עמדתנו. העובדות הן שאנחנו המגזר המופלה לרעה לעומת המגזר העירוני, בכל הקשור לזכויות בקרקע ולתשלום אשר נדרשים לשלם על שיוך הקרקע בקיבוץ, שהוא פי 9 גבוה מהמחיר אותו נדרש לשלם החוכר העירוני.

ועכשיו לפרשנות המקצועית לתחקיר, שאת בסיסה ניסח עו"ד רון רוגין:

הטעות היסודית הראשונה: יש להבחין בין קרקע שהיא כבר תפוסה לבין קרקע פנויה שלא הוחכרה לאיש בעבר. בשונה ממה שמוצג בתחקיר - רשות מקרקעי ישראל איננה מעניקה כאן זכויות בקרקע חדשה, שהיא קרקע פנויה. היא מכירה בזכויות בקרקע המוחזקת על ידי הקיבוצים עשרות רבות של שנים, עוד לפני הקמת מינהל מקרקעי ישראל. בשונה מהמוצג בתחקיר - ההפך הוא הנכון: במגזר העירוני, קרקע תפוסה מהוונת תמורת 3.75% גם באפקה ומעוז אביב - בקיבוצים פי עשרה!.

במושבים למשל, יש מושג של 'בן ממשיך' בנחלה. רק שם יש מושג פורמלי כזה. הוא רשאי להקים בית על קרקע הרשומה על שם בעל הנחלה [=ההורים או סבים] ללא תשלום בכלל.

הטעות היסודית השנייה: הבלבול וההתעלמות בין רכיב התשלום לרשות מקרקעי ישראל לבין רכיב הפיתוח של הקרקע. כך למשל קרקע מוקצית בעיר צפת תמורת 1.0 מ"ש למגרש; רוב רובו של המחיר הוא עבור עלויות פיתוח ולא עבור רכיב הקרקע.

בקיבוצים, המחירים הללו הם לאחר הפחתת מחיר הפיתוח שמסתכם בסכומי עתק: עסקה בנכס כוללת בתוכה את רכיב הקרקע ואת רכיב הפיתוח גם יחד.

הטעות היסודית השלישית: השוואת זכויות שונות במקרקעין. בקיבוץ אין השופט, קיבוץ כפר מסריק וקיבוץ גבת - כמו גם דגניה א - אין מדובר בחוזה חכירה מהוון של המתיישב עם רשות מקרקעי ישראל, אלא מדובר בחכירת-משנה מול הקיבוץ שהוא נותר החוכר הראשי.

זהו כמובן הבדל של שמיים וארץ; כל עסקה כפופה לנוהלי ולתקנון הקיבוץ; מדובר בהשוואה בין שני אלמנטים קרקעיים ומשפטיים שונים בתכלית.

הטעות היסודית הרביעית: מגורים בקיבוץ - כחבר מן המניין - כרוכים בנטל שאין בשום מקום בשוק החופשי. הנטלים הם כלכליים - כגון: חובת הפרשה חודשית ושנתית מהשכר לעזרה הדדית ורשת בטחון לגמלאים ולבעלי צרכים מיוחדים; נטלים הנובעים מתחזוקת אגודה שיתופית - בעלי תפקידים וכדומה; עלויות נוספות כמו אחזקת בתי עלמין או חלוקת דואר [איננו נעשה בקיבוצים על ידי חברת הדואר] וכיוצא בזה. כמו כן, עצם הכפיפות להחלטות הקיבוץ [גיוסים לחגים; תורנויות טרמפים לחיילים; פעילויות משותפות של נקיון וכדומה] - כל אלו פוגעות מאוד באוטונומיה של חבר הקיבוץ וממילא בשווי הנכס.

התחקיר עשה לקיבוצים עוול גדול. ענינו על השאלות והצגנו את הנרטיב שלנו, אבל כאמור 1.5% לא ישכנעו 98%. אבל, וזה הדבר החשוב – תהליכי הבנייה הקליטה והצמיחה הדמוגרפית נעשים בהצלחה ולפי החוק ותקנות רמ"י.

זה לא נעים להיות מותקף. זה לא נעים שמציגים אותנו כמגזר שמקבל הטבות מיוחדות וזכויות יתר לעומת אחרים. יש כאלה שצמיחת הקיבוצים היא לצנינים בעיניהם. הם נאבקים בנו. לפעמים בבית המשפט, ולפעמים בתקשורת.

תמיד היו גם כאלה שלא אהבו אותנו. לא נעים, לא נורא. אנחנו נמשיך לקדם ולפתח, לקלוט ולצמוח.

בברכה,


ניר מאיר
מזכ"ל התנועה הקיבוצית