**פרויקטי הרחבות בקיבוצים נמצאים בהקפאה מוחלטת – עו"ד בנימין לוין**

ביום 25.7.13 התקיימה בכנסת ישיבת השדולה החקלאית. מטרת הישיבה הייתה לעסוק בסוגיות הבנייה בקיבוצים ומושבים, וסטטוס הטיפול בהן מול רשות מקרקעי ישראל (**רמ"י**). בהזמנה לדיון הובטחה השתתפותו של שר השיכון אורי אריאל, שהוא על פי חוק גם יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, אך שר השיכון לא הגיע לישיבה. נכחו בה מְנהל רשות מקרקעי ישראל מר בנצי ליברמן, יו"ר קק"ל מר אפי שטנצלר, וכן ח"כים חברי השדולה: עמר בר-לב (מפלגת העבודה, ראש השדולה), יצחק וקנין (ש"ס), זבולון כלפה (הבית היהודי). כמו כן נכחו בחלקים מתוכה חברי כנסת נוספים אשר ביקשו את רשות הדיבור, ובהם ח"כ מוטי יוגב, ח"כ רובי ריבלין וח"כ מרב מיכאלי. בדיון השתתפו גם ראשי מועצות, חברי קיבוצים העוסקים בנושא, ומספר עו"ד העוסקים בתחום, ביניהם כותב שורות אלו.

**המִנהל לא חותם על היתרי בנייה**

בסופו של דבר התמקד הדיון בדבר אחד ויחיד: ההקפאה דה-פקטו בבנייה בקיבוצים עקב סירובו של המִנהל לחתום על היתרי בנייה. בחודש אוקטובר 2012 הוציא מְנהל רמ"י, בנצי ליברמן, מכתב המופנה למר זאב שוב, מזכיר התנועה הקיבוצית באותה עת. המכתב מונה את התנאים לחתימת המִנהל לבנייה בקיבוצים. כבעלים של הקרקע, נדרשת חתימתו של המִנהל על כל תכנית המוגשת ל'וועדה המקומית לתכנון ובנייה' כתנאי לאישור התוכנית. המכתב פורסם באתר המִנהל תחת הכותרת "מנהל מקרקעי ישראל משחרר חתימה  על היתרי בנייה  בקיבוצים". הכותרת היא לעג לרש, משום שבפועל התנאים שהוצבו במכתב גרמו להקפאה מוחלטת של בנייה חדשה בקיבוצים. על פי תנאי רמ"י נדרשים הקיבוצים שהחלו בהליכי שיוך דירות להשלים את ההליכים תוך 12 חודש, או לבטל את החלטת השיוך. קיבוצים באזור המרכז נדרשו להציב ערבות בנקאית בסך 200,000 ₪, ואילו קיבוצים באזור עדיפות ב' נדרשו לערבות בסך 50,000 ₪ ליחידת דיור. רמ"י הודיעה כי הערבות תחולט אם הקיבוץ לא יעמוד בדרישה להשלמת הליך השיוך בתוך 12 החודשים שקצב לכך המנהל.

**קליטה והרחבות בקיבוצים בהקפאה**

בדיון דיבר בהתרגשות אבנר גולן, דור רביעי בקיבוץ כנרת, בן 35 נשוי+2. אבנר, חקלאי בלב ובנשמה, בעל תואר שני בפקולטה לחקלאות ברחובות, התקבל לחברות בקיבוץ ביולי 2006. באפריל 2006, רק חודשיים לפני כן, התקבלה החלטה 751 של המִנהל לנושא שיוך דירות בקיבוץ. בהחלטה נקבע כי היא חלה רק על חברים קיימים עד למועד ההחלטה, ולכן לאבנר בכל מקרה לא ניתן לשייך יחידת דיור במסגרת היחידות הקיימות בקיבוץ. מצד שני, הקיבוץ לא יכול לעמוד בתנאי החכירה הנדרשים עבור יישום החלטת שיוך בתים, עקב מחסור תקציבי לצרכי הפנסיה של וותיקי הקיבוץ. בפועל, אבנר לא יכול לבנות במסגרת הבתים הקיימים בקיבוץ, ולא לקבל היתר בנייה בהרחבה. גם אלעד זלקין, מהנדס מכונות במקצועו, אשר נקלט לקיבוץ גלאון בחבל לכיש, וגר עם אשתו וילדיו בבית של 50 מ"ר, דיבר בהתרגשות על רצונו לבנות במסגרת הרחבת בנייה בקיבוץ, הרחבה אשר לא מתאפשרת עקב התנאים שמעמיד המִנהל לצורך חתימתו על היתר הבנייה, ובהם ערבות של 200,000 ₪ לכל יחידת דיור בהרחבה, זאת כאשר כלל לא ידוע מה ייקבע כערך השמאי של המגרש עליו אמור להיבנות ביתו בקיבוץ גלאון לצורך תשלום דמי ההיוון.

**בנצי ליברמן מנהל רמ"י – הממשלה צריכה להחליט**

בנצי ליברמן השיב למתקפה הרבתי נגדו בנושא ,אשר רק חלקה הקטן הובא כאן, בסבלנות ובמתינות. לדבריו, קיבוצים החלו ליישם הסכמי שיוך מבלי ששולם דבר על הקרקע, למרות שבמושב סמוך נחלה יכולה להימכר ב- 300-400 אלף ש"ח. רמ"י נחשפה לחוזי השיוך רק בעקבות פניות של רשות המיסוי, אליה הגיעו דיווחי מס אשר נמסרו לאור הסכמי השיוך. חוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה קבעה כי חוזי השיוך הינם עסקה במקרקעין, המחייבת הן תשלומי מס והן, כמובן, תשלום דמי חכירה מהוונים, ומכתבו הנ"ל של ליברמן למזכיר התנועה הקיבוצית הוא פועל יוצא של חוות הדעת המשפטית. ליברמן הדגיש כי אין מצידו שום אמירה ערכית בנושא, ואם הממשלה סבורה כי לחברים הוותיקים בקיבוצים יש זכות על בתיהם, ורישום הבתים על שם החברים פטורה מדמי חכירה ואינה בגדר אירוע מס - על הממשלה להסדיר זאת בחקיקה. במצב המשפטי הנוכחי נדרשים דמי חכירה ודיווח מס לצורך שיוך בתים והרחבות, וכל עוד נושא זה לא הוסדר רמ"י נדרשת להבטיח בדרך כלשהי את הסדרת הבנייה החדשה. ליברמן רמז כי האחריות למצג שניתן למשתכנים בהרחבות או לחברים חדשים מוטלת על הקיבוצים בלבד, כאשר גם לקיבוצים היה ברור שיידרשו דמי חכירה ריאליים בהרחבות. נוצר מצב שנקלטים חדשים שהשקיעו מיליון ש"ח בבניית בית משלהם ייאלצו לשלם דמי היוון, היכולים להגיע עד 400,000 ₪, מבלי שמישהו טרח ליידע אותם. ליברמן טרח להזכיר שגם כיום אין מניעה לבנות עבור חברים וותיקים, או להגדיל את בתי החברים הקיימים עד 160 מ"ר, שכן, בהתאם להחלטות קודמות של מועצת הרשות, לא נדרשים דמי חכירה על כך. כמו כן, הזכיר ליברמן, ניתן לבצע גם כיום הרחבות בהסכם בין המדינה לבין המשתכן, אך הקיבוצים מעדיפים לקבל משתכנים לחברים באגודה השיתופית ולבצע את השיוך במסגרת האגודה.

**איך ישוחרר פקק ההרחבות ?**

ועדה אשר בנצי ליברמן עומד בראשה מנסה למצוא מסלול נוסף, במודל בו יהיה קשר סטטוטורי משולש, בין המדינה, האגודה והמשתכן. הרצון הוא לסיים את עבודת הוועדה עד סוף שנת 2013. בשלב הזה כל שניתן לעשות הוא או לשלם דמי חכירה "מלאים" על הקרקע (91%), או ללכת להסדר ביניים המחייב גם את הקיבוץ לעמוד בלוח זמנים של שיוך בתים תוך מתן ערבות, ולזכות בסופו של דבר בדמי חכירה של 33%, בהתאם להחלטה 1155 של רמ"י. ליברמן הודה כי ייתכן והערבות של 200,000 ש"ח היא גבוהה במקומות מסוימים הנחשבים "מרכז", וצריך לשקול התאמתה לאזור. היו שהציעו, כגון ח"כ ועקנין, לפתור את העניין בחקיקה, אך בפועל לא נראה שזהו פתרון ריאלי. הדרך היחידה, למרות נימת הייאוש בה דיבר עוה"ד מיכי דרורי המייצג את הקיבוצים בפני רמ"י, היא למצוא בחודשים הקרובים הסדר ביניים חדש, אשר יאפשר את חידוש הבנייה בקיבוצים עד ליישום הליך השיוך בקיבוצים, הליך שצפוי להימשך עוד שנים רבות.