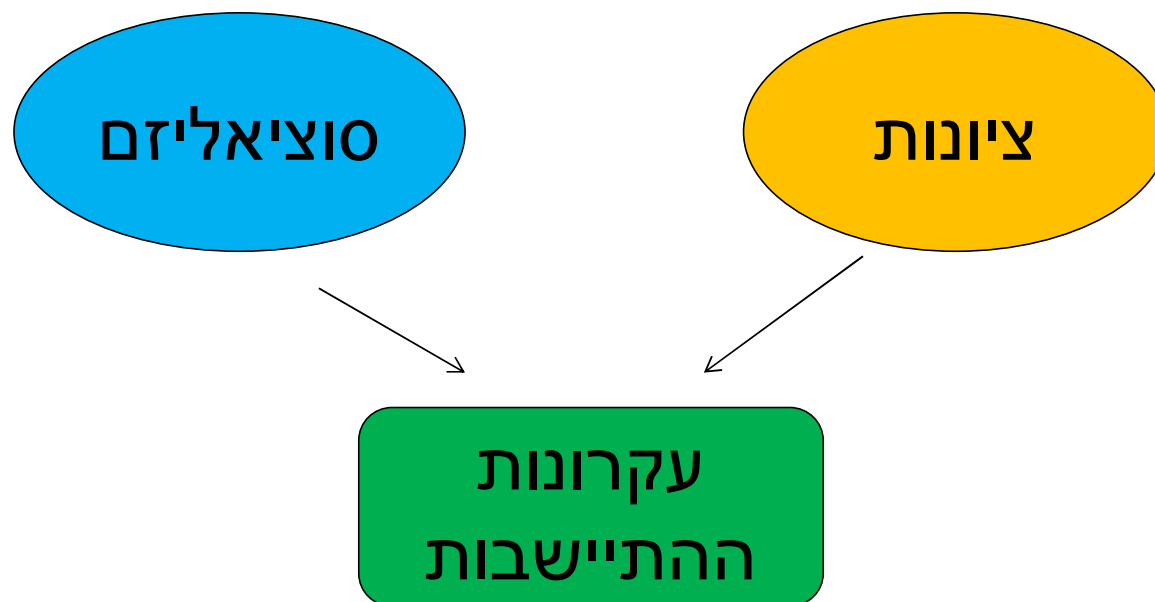


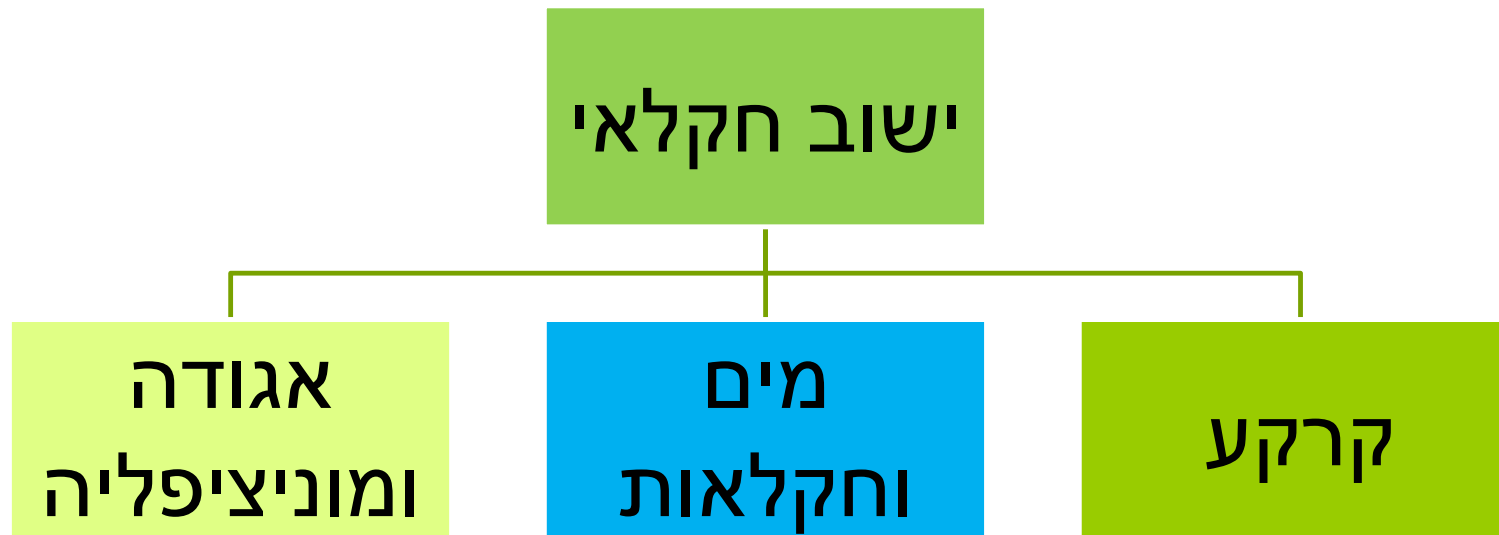
מקרקעי הקיבוץ

רקע, מסגרת ושינוי





המסגרת ה"ציונית" הקלאסית



קרקע

- מכסה של מקרקעי ישראל
- חכירה בתנאי נחלה (גודל; חובת מגורים; חובת עיבוד, איסור פיצול, נחלה אחת בלבד).
- פיתוח ישוב
- שימושים לחקלאות, מגורים ותעסוקה
- קניין = מ"דמוי בעלות" ל"פיקדון"
- תכנון – במקור "מלמטה למעלה", כעת "מלמעלה למטה"
- במקור: הרמוניה בין אורחות חיים, קניין ותכנון. כיום חיכוך וסתירה.

גרנובסקי, 1925

"מכל צורות הקניין היותר קרובה אל הקניין הפרטי היא חכירת הקרקע, ומיתרונותיו של הקניין הפרטי נהנית גם היא. חוכר הקרקע יש לו זכות השתמשות בקרקע, והוא יכול למסור לאחר את זכותו על-ידי מקח-וממכר, נתינה במתנה או בדרך הירושה. **יש לו גם הזכות הגמורה לעשות במשקו כרצונו**, ואין לו לפחד מפני הגדלה פתאומית ובלתי מוגבלת של דמי החכירה שעליו לשלם. בשעת בחירת צורת התאחזות בשביל ההתיישבות היהודית היה חשוב ביותר לתת בידי העולים היהודים **צורה, שתרשה להם לפתח את כוחותיהם הכלכליים בלי מעצור**. התקווה להשאיר תמיד אדוני המשק והאפשרות למסור אותו גם לבניו נותנת לחוכר הקרקע את הרגשת הביטחון והיציבות, שאופיינית היא בשביל הקניין הפרטי. יש אולי חשיבות יתרה בזה, שהצורות החדשות נותנות ליהודים את רגש הביטחון והיציבות, שהיה נעדר מהם בארצות גלותם זמן כה רב כל כך... הרעיונות האלה הם עמודי התווך של שיטת חכירת הקרקע אשר לקרן הקיימת. זו שמה לה למטרה, בשמרה שמירה מעולה על האינטרסים הלאומיים, החברתיים והכלכליים של הכלל העברי, **להבטיח למתנחל את כל יתרונותיו של הקניין הפרטי, מבלי המגרעות שבו**. היתרונות האלה הם: ביטחון, יציבות, הנאה גמורה מפרי עבודתו, זכות המסירה לאחר, זכות הירושה ואפשרות קבלת אשראי. כל מה שהחוכר יוצר על אדמתו: ההשבחות, הבניינים, המשק – כולם הם קניינו המוחלט, והוא עושה בהם כאדם העושה בתוך שלו מבלי כל התערבות והפרעה מצד בעל הקרקע." (גרנובסקי, 1925, ע"ע 129–130).

רובינשטיין, 2000

□ "מבחינה משפטית, עד שנות ה-90 הייתה התשובה לשאלה למי שייכות קרקעות המדינה ברורה בהיבטיה השונים. **קרקעות המדינה שייכות לבעליהן** — מדינת ישראל, הקרן הקיימת לישראל ורשות הפיתוח, ובאמצעותן: לעם היהודי ולאזרחי מדינת ישראל, לפי העניין. **הקרקעות לא היו שייכות לחוכרי הקרקעות**, אשר הן על פי חוק יסוד: מקרקעי ישראל והן על פי חוזי החכירה השונים, אין מוקנות להם זכויות קניין בהן. כידוע, במישור המשפטי, רוב המושבים והקיבוצים מחזיקים בקרקע בתוקף חוזי חכירה. חלקם, כאלה המתחדשים אחת לשלוש שנים ומעניקים מעמד של "בר רשות" בקרקע, חלקם של היישובים מחזיקים בהסכמי חכירה לטווח ארוך, אך על אלה גם על אלה, לפי החוזים, להחזיר את הקרקע למינהל, כשעברה שינוי ייעוד וחדלה להיות קרקע חקלאית, ובעבר, אף ניתן הפיצוי לחוכרים על פי ערכה החקלאי של הקרקע. הרציונל העומד בבסיס מצב דברים זה הוא, כי הקרקע ניתנת כפיקדון לצורך עיבודה. משחדל הפיקדון לשמש למטרתו המקורית — עיבוד חקלאי של האדמה על ידי המתיישבים — עליו להיות מוחזר לבעליו. זו הייתה התפיסה לאורך שנים רבות, והיא נבנתה על יסודות של אידיאולוגיה ואתוס, כאמור". (רובינשטיין, 2000, ע"ע 8-18).

יעוד ה"סקטור" הכפרי בישראל, אז והיום...

אז...

והיום...

"[המדיניות הלאומית] אינה מייחסת למרחב הכפרי זהות ויעדים משל עצמו, אלא במידה שהוא ממלא צרכים של האוכלוסייה העירונית – עתודות קרקע לבניית בתי מגורים ולפיתוח כלכלי, ושטחים פתוחים לבילוי הפנאי... ואולי גם כנכס היסטורי הראוי לשימור... זוהי זווית ראייה 'עירונית' מובהקת לפיה המרחב הכפרי הוא מעין מרחב שאריתי... הגישה הרואה במרחב הכפרי עתודות פיתוח ו'גן שעשועים' היא לדעתי מוטעה" (אפלבוים).



מיכי דחורי 2.2.21



חוזה קיבוץ

□ המוכר מוכר לקיבוץ למטרות "משק חקלאי" ו"מפעל" (להלן - מטרת החכירה). סעיף 4 לחוזה.

□ "משק חקלאי" - קרקע המשמשת או נועדה לשמש את הקיבוץ ואת חבריו לייצור תוצרת חקלאית ו/או לגידול בעלי חיים ודגים להחזקתם, או לגינון ולייעור ו/או לצרכי מבני מגורים ו/או לצרכי ציבור של הקיבוץ ו/או למבני משק חקלאי, שירות או מלאכה, לרבות מבנים לצרכי קבוצות נוער, אולפן לעברית וכדומה - הכל למעט "מפעל".



חוזה קיבוץ

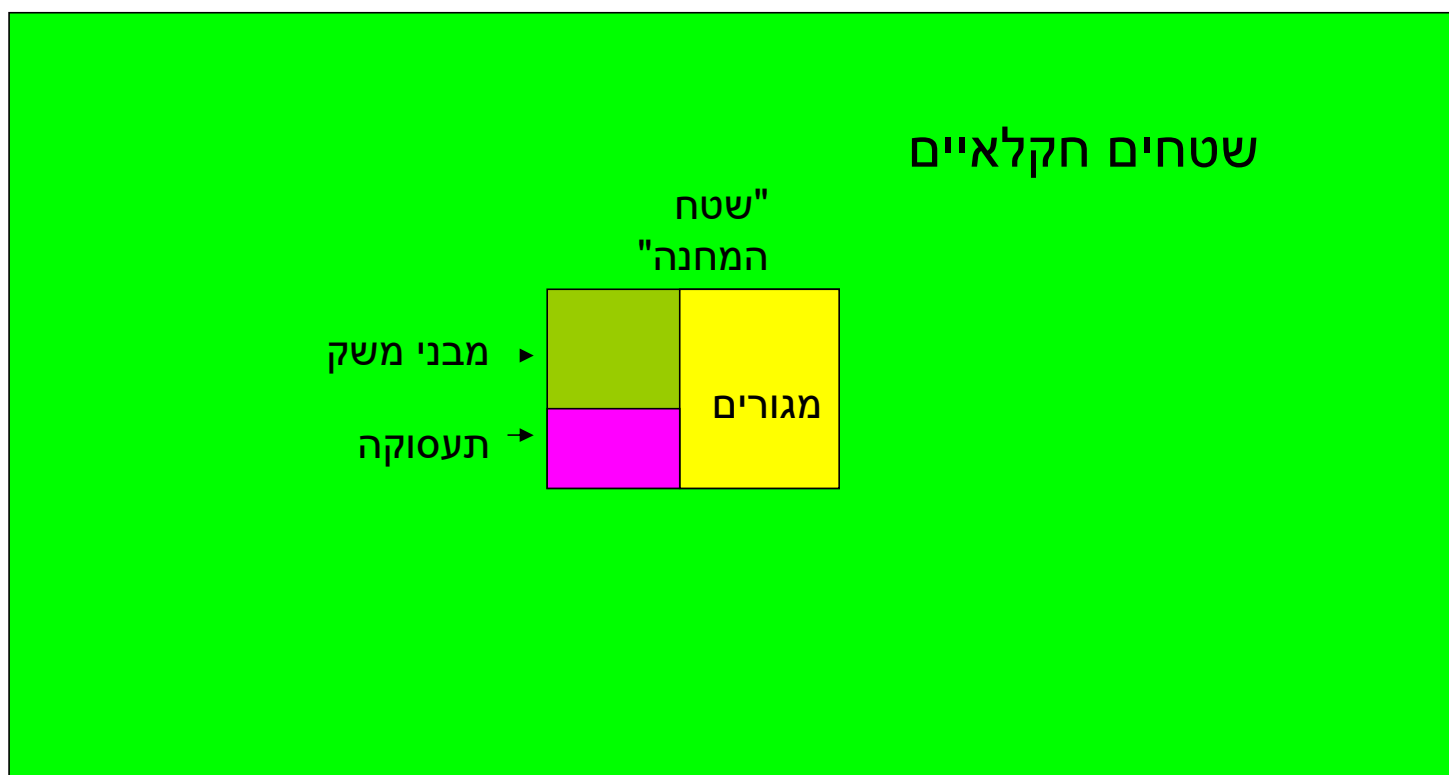
□ "מפעל" -

(1) שימוש בשטח קרקע מתוך המוחכר המשמש או נועד לשמש לתעשייה, לבתי הבראה ונופש, לחניונים (קמפינג), לתחנות דלק ולבריכות שחיה מסחריות, או לכל מטרה עיסקית אחרת שאינה "משק חקלאי" והכל על פי ובכפוף להחלטות המועצה.

(2) מבנה או מתקן לשרות או למלאכה שנועד לצרכי הקיבוץ וחבריו בלבד (לרבות לצרכי קבוצות נוער, אולפן לעברית וכד', כאמור בס"ק ד' לעיל), המספק את השרות או המלאכה גם לאדם אחר, לא ייחשב כמפעל אלא אם התמורה מתקבלת מאותו אדם עולה על 200 (מאתיים) ש"ח לשנה. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 1981 ויעודכן ליום אחד באוקטובר כל שנה.



מקרקעי הקיבוץ



המטרות העיקריות של שיוך הדירות

- יצירת נכס סחיר למכירה או להורשה
- "הפרטת" הדיור והבניה (מימון הדירה ע"י החבר, בעזרת משכנתא אישית)
- "כרית בטחון" ורכוש משפחתי
- הגנה על דירת החבר מפני נושי הקיבוץ
- מנוף לקליטת דור המשך: שאיפה ישראלית ל"בנה ביתך"



מיני דחרי 2.2.21

שיוך דירות ב"חלופה הקניינית"

- **המישור התכנוני** – חלוקה למתחמים ומגרשים (פרצלציה); הבחנה בין "פרטי" ל"ציבורי".
- **המישור הקנייני** – חוזה חכירה; מגרש מהוון רשום ב"טאבו"; רכישת הדירה (בניה ותשתיות) מהקיבוץ.
- **המישור הפנימי** – הסדרים להקצאת הדירות, התחשבנות כספית ואיזונים, הסדרים לבניה, סחרות, עזיבה, קליטה, הורשה וכיוצ"ב.



מיכי דורי 2.2.21

הבעיות בשיוך הקנייני המלא

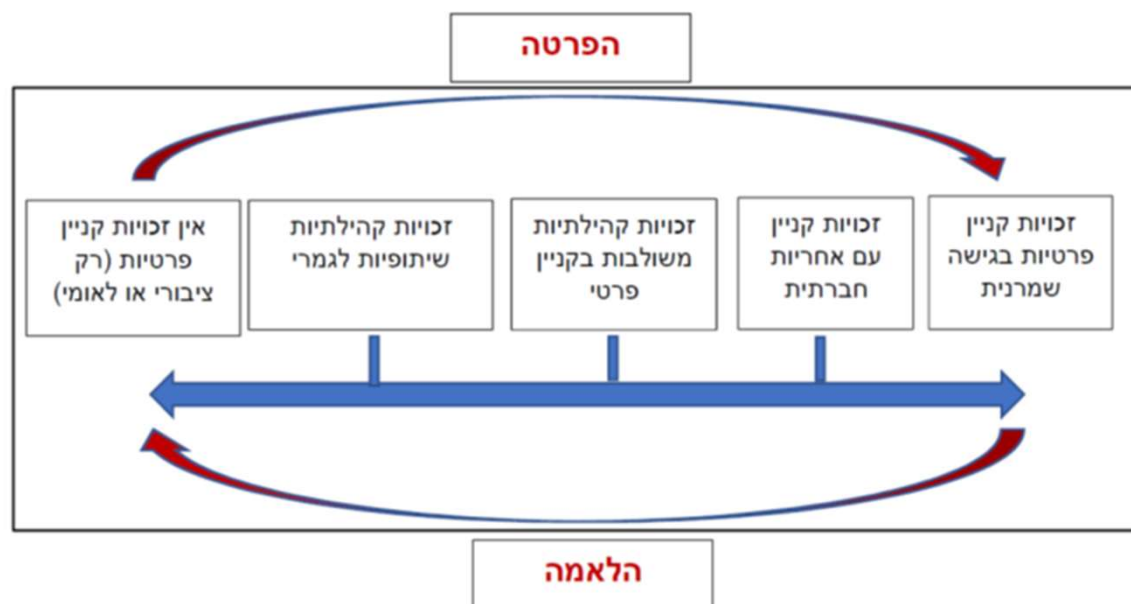
שיוך דירות קנייני מתבצע לפי החלטות ממ"י 751 או "979", והוא עלול ליצור:

- חשש לנתק בלתי הפיך בין בית המגורים לנחלה/משבצת
- חשש להחלשת חובת מגורים במקום
- החלשה משמעותית של בקרת הקיבוץ וחבריו על זהות בעלי בתים/דיירים
- פגיעה בחוזה החכירה של הקיבוץ (משבצת ותעסוקה)
- עלויות שיוך – דמי חכירה + "עלויות עסקה"
- נשיגות
- ג'נטריפיקציה



מיכיל דרורי 2.2.21

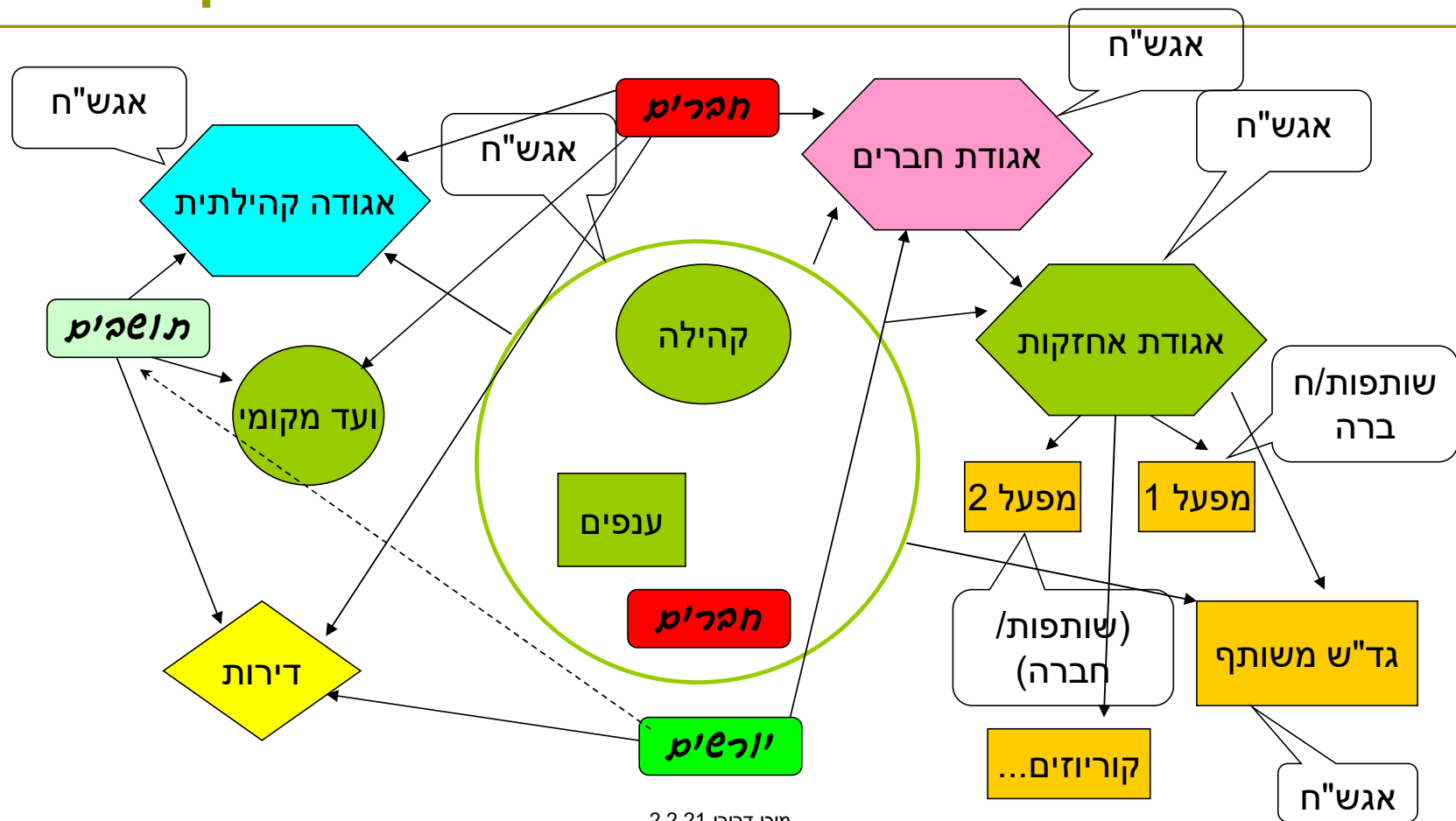
מבט מחודש על תפיסות הקניין: מהקצוות למרכז?



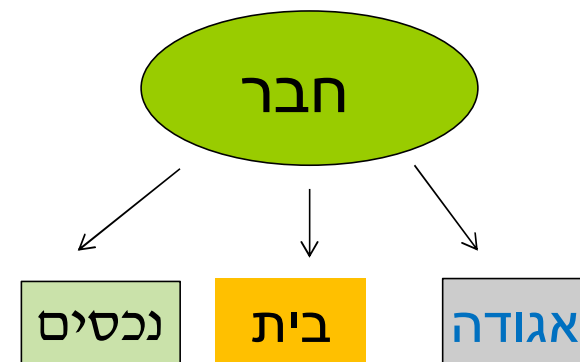
ריכוז החלופות לבניה למגורים ושיוך בקיבוץ



ולסיום קצת סדר...



"פיצול חברות" או "חבילת חברות"



תודה על תשומת הלב!

