



3.11.2020

חוזר משרד 39/20 (קיבוצים, מקרקעי ישראל, אגו"ש): חיסול חלופת האגודה?

בישיבת מועצת מקרקעי ישראל שהתקיימה אתמול (2.11.20) הוצג דו"ח הועדה שמונתה לבחון את החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר הסדר עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים – רכישת הזכויות למגורים על ידי האגודה, הידועה יותר כ"חלופת האגודה".

מי שיעיין בדו"ח ילמד שהמלצותיו מעקרות כמעט לחלוטין את היתרונות של חלופת האגודה, משוות את התשלום באופן כמעט מלא לתשלום הנדרש במסגרת החלופה הקניינית של שיוך דירות (33% מערך הקרקע בתוך חלקת המגורים ו-91% מערך הקרקע מחוץ לחלקת המגורים, והנחות איזור יחולו), ומאפשרת רכישה של המגרשים המאוכלסים ועוד 5-10 אחוזים בלבד מכלל בתי האב הזכאים במועד הגשת ההחלטה (בתלות באזורי עדיפות לאומית ובנסיבות מיוחדות).

ייתנו הנחות קטנות נוספות.

בנושא **הוראות מעבר**, המלצת הועדה הינה, כי **קיבוצים שהגישו בקשה מלאה ליישום חלופת האגודה לפני תיקון ההחלטה בהתאם להמלצות, לא ייהנו ממלוא הזכויות** הנתונות להם בהחלטה נכון להיום, **אלא** יוכלו לרכוש עוד 25 אחוזים מכלל בתי האב הזכאים, במקום 5-10 אחוזים.

כמו כן, במסגרת ההמלצות ישנו פירוט לגבי המועדים בהם יוכל הקיבוץ לבצע עסקה בקשר למגרשים נוספים.

כפי שצינו בעבר לרבות במפגש הזום בעניין חלופת האגודה שקיימה התנועה הקיבוצית (בה הרצו עו"ד חגי שבתאי ועו"ד ענבל זוסמן), ישנה כוונה לבטל את חלופת האגודה או להרע את תנאיה מאד באופן שתבוטל למעשה, ועל כן אין בדו"ח משום הפתעה לכל מי שמעורה בעניין חלופת האגודה. יש שיומרו שהמטרה סומנה מראש. יש גם לזכור כי מימוש חלופת האגודה הראשון, בקיבוץ רעים. נעשה רק לאחר עתירה לבג"ץ שהוגשה על ידי הקיבוץ (גילוי נאות: משרדנו טיפל ביישום החלופה והעתירה).

מכיוון שמדובר כעת בהמלצה בלבד, שטרם פורסמה, יש מקום להניח שכאשר תתקבל החלטה, היא לא תהיה בהכרח זהה להמלצה.

לאור האמור, אנו חוזרים על שהמלצנו בעבר לכל קיבוץ אשר מעוניין או שוקל בחיוב ליישם את חלופת האגודה: לפעול במרץ להגשת בקשה מלאה להצטרפות לחלופת האגודה, על מנת להגיש לפני שתתקבל החלטה מרעה בפועל. נוסף ונבהיר, כי המסמכים הנדרשים להגשת בקשה להצטרפות לחלופת האגודה חופפים במידה רבה למסמכים הנדרשים להגשת בקשה להצטרפות לחלופת השיוך השניה, כך שאין כאן משום "בזבוז זמן לשוא".

לאחר בחינה ראשונית, אנו סבורים כי ככל שהוראות המעבר המומלצות על ידי הועדה יאומצו בהחלטת מועצה, יהיה מקום לתקוף אותן בבית המשפט. יחד עם זאת, הדבר ידרוש בחינה קונקרטית לאחר שתאושר החלטה של מועצת מקרקעי ישראל בעניין בפועל, בהתאם לתוכן ההחלטה ולנסיבותיו הקונקרטיות של כל קיבוץ.

**האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.*

עו"ד ענבל זוסמן מייצגת קיבוצים מזה כשני עשורים, מטפלת ביישום החלטות שיוך בקיבוצים, וטיפול בעסקת חלופת האגודה הראשונה שהושלמה מול רמ"י (קיבוץ רעים). המשרד ייצג את הקיבוץ בעתירה לבג"ץ בנוגע להמנעות רמ"י מיישום החלופה.