

"התר אגודות מוטה" - התש"ף
בועז מקלר רו"ח, אריאל וייל מנהל תחום רמ"י

לקראת השנה החדשה הבאה עלינו לטובה, ריכזנו כאן, כבכל שנה, חלק מהנושאים החשובים אשר העסיקו את אנשי ההתיישבות החקלאית. הנושאים המפורטים להלן מהווים את הסוגיות הבערות ביותר בתחום ההתיישבות הכפרית החקלאית בהיבטים שונים הנוגעים לזכויות במקרקעין.

כבכל שנה, המגזר החקלאי מקווה כי "תכלה שנה וקללותיה ותחל שנה וברכותיה", ומיחל כי סוף כל סוף יוכרו הזכויות המלאות בנחלות החקלאיות לרבות בחלקת המגורים ויוסר העול הבירוקרטי והמכביד של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), שהרי הוא בבחינת אגודות מוטה למגזר החקלאי.

א. אפליית המגזר החקלאי לעומת המגזר העירוני בנושא הקניית בעלות ובתשלומי היוון הזכויות

בעקבות בג"צ שהוגש כנגד ההטבות המפליגות שניתנו לחוכרים עירוניים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1370 "בעניין רפורמה במקרקעי ישראל". הוחלט ביום 5.9.2016 בהחלטה 1478, שרמ"י תפעל בשלב זה עד קבלת החלטה חדשה בהתאם להחלטה 1185 מיום 8.2.2010 וכיוצא מזה צמצום חלק מההטבות שניתנו בהחלטה 1370.

ביום 18.9.2017 אישרה מועצת מקרקעי ישראל תיקון להחלטה 1478 – החלטה 1520. במסגרת התיקון הוחלט, בין השאר, על כך ששיעורי התשלום בגין העברת הבעלות יישארו זהים לאלו שנקבעו בהחלטה 1185.

בהמשך תוקנה שוב החלטה 1520 ע"י **החלטה מס' 1549** מיום 7.5.2018 [פרק 5.1 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל] במסגרתה הורעו במעט שיעורי דמי ההיוון בקרקע עירונית, יחד עם החרגה נוספת מתחולת ההחלטה של כל מגרשי המגורים ששוייכו לחברי קיבוצים או מושבים שיתופיים [ס' 5.1.2(ג)11] בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל].

הליך העברת הבעלות בקרקע משמעו הינתקות מוחלטת מרמ"י, בכל המשתמע מכך. בין היתר, פטור מתשלומים כלשהם לרמ"י: דמי חכירה, דמי הסכמה, דמי היתר וכו'. זכות הבעלות הינה הזכות החזקה ביותר (מכוחה ניתן לבצע כל פעולה פיזית או משפטית בקרקע ללא צורך בהסכמת רמ"י).

יש לשים לב כי מדובר **ברפורמה סלקטיבית**, אשר אינה חלה על קרקעות המגזר החקלאי אלא בקרקעות עירוניות בלבד.

על פי הוראות הרפורמה, בבניית צמודת קרקע למטרת מגורים עד 3 דונם באזורי עדיפות לאומית וקו עימות **הקניית הבעלות היא ללא תשלום**.

לעומת זאת בהחלטות היוון הזכויות בחלקת המגורים רמ"י דורשת תשלום עבור זכויות תכנוניות קיימות, עתידיות ועבור פיצול עתידי.

מוצע להזדרז בהגשת עתירה לבג"צ בדרישה להשוואת זכויות במגזר החקלאי באזורי עדיפות לאלו שניתנו למגזר העירוני, בכל הקשור לתשלומי היוון הזכויות בחלקת המגורים בקיבוץ ובמושב.

ב) חשיבות המשך המאבק על זכויות ההתיישבות בקרקע

בשנה האחרונה התפרסמו כמה פסקי דין והחלטות בעניין הזכויות ההיסטוריות בקרקע של אגודות יישובים, לרוב לרעת התובעים אך המסקנה הינה שאין מנוס ליישובים השיתופיים – קיבוצים, מושבים שיתופיים ומושבים, לפנות לערכאות משפטיות בכל סוגייה בה הם מקופחים ומופלים לרעה.

להלן כמה פסקי דין בולטים:

1. ע"א 463/18 **קיבוץ חפציבה קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ נ' קרן קיימת לישראל** מיום 05.03.19.

ביהמ"ש דחה את תביעת הקיבוצים חפצי בה ובית אלפא שטענו לזכויות קניין בחלק מהמשבצת שלהם.

ביהמ"ש חידד את הלכת שיח חדש, בהדגישו, בין היתר, כי תביעה במסגרתה מבקש חוכר כי יוענקו לו זכויות יתר שאינן מוענקות לכלל המגזר החקלאי, עומדת בניגוד לעקרון יסוד לפיו ההכרה בחשיבות ובצרכי ההתיישבות העובדת צריכה למצוא ביטוי באופן אחיד ושוויוני במסגרת החלטות המדיניות של מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי העבודה של רשות מקרקעי ישראל. משום כך ראוי לקבל מי מהן רק במקרים יוצאי דופן בהם קיימת הצדקה משפטית לסטות מהשורה

2. **ת"א 43236-10-17 אגודת עובדי אדמה בגן השומרון, כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל - מחוז חיפה מיום 19.02.19.**

בתביעה זו נתן בית המשפט צו מניעה זמני וקבע כי באשר לשטח חלקת המגורים המצוי בנחלה, שאינו קשור לתביעת האגודה להכיר בזכויות הסטוריות של חלק ממשבצת האגודה, חקלאי חבר האגודה העומד בתנאים שנקבעו בהחלטה זכאי להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה 1591 "לעניין עיגון זכויות המגורים בחלקת המגורים בנחלה במושבים. ראו לעניין זה חוזרינו מס' 16/2019 "תביעה לזכויות היסטוריות אינה מונעת ישום החלטה 1591"

בעקבות החלטת בית המשפט נאלצה הנהלת רמ"י לאשר את קביעת בית המשפט וקיבלה את החלטה מס' 4563 המאשרת כי הזכות להגשת בקשה לבצוע התחשבות העומדת לבעלי הזכויות בנחלות בישוים המנהלים תביעות בעלות או תביעות להכרה בזכויות הסטוריות כנגד הרשות... תוארך עד לתום חצי שנה מן המועד בו תוכרע התביעה המתנהלת על ידם, באופן שזכותם להגשת הבקשה לא תיפגע בשל תביעת הבעלות.

3. **ת"א 21359-08-09 כפר נחמן סירקין מושב עובדים להתיישבות שתופית בע"מ נ' קרן קיימת לישראל מיום 28.07.19.**

נדחתה תביעת האגודה למתן סעד הצהרתי כנגד הקרן הקיימת לישראל ורשות מקרקעי ישראל בדבר זכותו לבעלות משותפת עם הקק"ל במקרקעין, ולזכויות עודפות במקרקעין להן הוא זכאי. בתוך כך, נפסק, כי לא מתקיימים תנאי החריג שנקבע על ידי בית המשפט העליון בערעור חפציבה לצורך הכרה בזכות בעלות ו/או לשם הכרה בזכויות עודפות הנטענות על ידי התובע ביחס למקרקעין.

4. **ת"א 8947-04-12 כפר אז"ר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ נ' קרן קיימת לישראל מיום 29.08.19.**

בית המשפט אישר שחברי כפר אז"ר השתתפו ברכישת מקרקעי המושב בסכום המוערך באופן גס כ 50% מערך הקרקע באותה העת והטענה כי סכומים אלו ניתנו כהלוואה, תרומה או דמי חכירה למפרע – נדחת.

הערכה זו אינה כוללת השקעות בהכשרת הקרקע. בסופו של דבר בית המשפט קיבל את התביעה שעניינה בדרישת התובע – מושב כפר אז"ר לעגן את זכויות חבריו בחלקות העיבוד החקלאי של נחלותיהם בחוזה חכירה לדורות. יחד עם זאת, נדחתה עתירת התובע, כי חוזה החכירה יהיה בנוסח חוזה החכירה שנחתם בשנת 1935.

ג. **יישום מידי של החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1592 בעניין שיוך הדירות**

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1592 בעניין "קביעת הזכויות למגורים בישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי", המחליפה את החלטות 1554, 1528, [פרק 8.4 סימן ד' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל]

החלטה 1592 נועדה לעגן את זכויות החברים למגורים בקיבוץ ובמושב השיתופי, בהתאם לתנאים שפורטו בהחלטה.

החלטה זו יושמה עד כה במקרים בודדים בלבד ורק לאחרונה פורסם נוהל 38.03.B ליישומה.

נזכיר כי, בבג"צ חלקת המגורים (1027/04) מיום 9.6.2011, אושרה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 979.

נדגיש כי החלטה 979 (כיום פרק 8.4 ג. לקובץ החלטות המועצה), אושרה על ידי מועצת מקרקעי ישראל כבר ביום 26.6.2007, כלומר לפני למעלה מ- 12 שנים(!).

יישום מהיר ויעיל של החלטה 1592 עשוי לשרת את האינטרסים של רמ"י ושל המגזר החקלאי ועשוי להזרים מיליארדי שקלים לקופת המדינה ולמועצות האזוריות (חלף היטל השבחה), מתשלומי דמי היוון וממיסים אחרים, דבר שבהחלט יסייע לממשלה לעמוד ביעדי התקציב שהציבה לעצמה.

לדעתנו, נוכח העיכובים הרבים והמתמשכים ביישום החלטה 1592 עד כה, והעיכובים שעוד צפויים בהמשך הדרך, יש למצוא דרכים חדשות ליישומה המידי של החלטה 1592, קרי, כינון מסלול מהיר להכרה בזכויות החברים בחלקת המגורים בקיבוץ.

ד. משבר היתרי בניה בשטח המחנה בקיבוצים

משבר היתרי הבניה החל **בהחלטת הנהלה רמ"י מס' 3262** מיום 4.9.2012, אשר החליטה על עצירת חתימת רמ"י על היתרי הבניה בעשרות קיבוצים.

כפי שמוסבר בגוף ההחלטה, הנחיה זו, אשר עוצרה חתימה על היתרי בניה בקיבוצים המתחדשים "למשך שבועיים", ניתנה בעקבות מידע שנמסר לידי רמ"י על ידי רשות המיסים לגבי 'תופעה' יבה הקיבוצים פועלים במתווה "עוקף" הליך השיוך הקנייני ויוצרים מעין "הסדרי ביניים" שמהותם עיגון זכויות החברים בדירת המגורים בדרך חוזית עד וכאשר יוחלט על ידי הקיבוץ, אם בכלל, לפעול במסלול של שיוך קנייני ...

מצב זה מחייב בחינה מחודשת של התנהלות המינהל בכל הנוגע לטיפול בבקשות להיתר בניה להקמת יחידות מגורים חדשות בקיבוצים מתחדשים שלא בהתאם להחלטת מועצה 751 או 1155.

מיותר לציין כי, אותה "בחינה מחודשת" – שמשמעה עצירת היתרי הבניה למגורים ברוב הקיבוצים בארץ, שהוגבלה כאמור בהחלטה 3262, לשבועיים ימים, נמשכת עד היום, מאז ספטמבר 2012. זאת דווקא בתקופה בה היצע הדיוור נמוך והארץ משוועת לבנייה חדשה, בעיקר בפריפריה.

ביום 31.12.2013 אישרה מועצת מקרקעי ישראל את **החלטה מס' 1314** שעניינה "בניה למגורים בקיבוצים אשר קיבלו החלטה על שיוך דירות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751- הסדר ביניים".

ביום 29.6.2015 אושרה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1425 המעדכנת את החלטה 1314 במסגרתה הוחלט להאריך את תקופת הביניים בשנה נוספת, כלומר עד ליום 31.12.2016 וזאת משום שלקיבוצים רבים אין אפשרות להציג בפני חבריהם תמונה ברורה ומפורטת של חלופת האגודה בין היתר, בגלל העדר נתונים מצד הרשות וכי מדובר בתהליך מורכב ובעל משמעות עצומה לעתיד הקיבוץ ולחבריו.

ביום 4.07.2016 אושרה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1473 המעדכנת את החלטה 1425 במסגרתה הוחלט על הוספת מסלול נוסף להסדר הביניים אשר יאפשר את הבניה עבור חברי קיבוץ

חדשים עוד בטרם קבלת התחייבות של הקיבוץ לגבי כוונתו להצטרף לאחת מהחלטות השיוך (1456 או 1488 או 751) דהיינו, בטרם החליט הקיבוץ על חלופת השיוך שהוא מבקש לקדם.

בהתאם למסלול זה הקיבוץ לא נדרש להודיע מראש על כוונתו להצטרף לאחד מהסדרי השיוך הקיימים בהחלטות המועצה. לפיכך, החבר החדש יידרש להעמיד ערבות בנקאית עבור מלוא התשלום (91% בכפוף להנחות אזור). במידה והקיבוץ לא יצטרף לאחת מהחלטות השיוך עד המועד הקובע, הערבות תחולט והמגרש יוקצה לחבר החדש בתשלום מלא.

בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1582 מיום 24.12.2018 הוארכה תקופת "הסדר הביניים" עד 31.12.2021.

במלאת שבע שנים לעצירת היתרי הבניה בשטח המחנה בקיבוצים מוצע לבטל את החלטת הנהלת רמ"י 3262 מיום 4.9.2012 והחלטה מועצת מקרקעי ישראל מס' 1582 בעניין "הסדר הביניים" למתן היתרי בניה. (פרק 8.4 סימן ג' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל)

שחרור היתרי הבניה בקיבוצים יביא לשיווק של למעלה **מעשרת אלפים מגרשים** בשטחי המחנה בקיבוצים (3,000 מגרשים בטווח המידול).

ה. התייחסות לאגודות הישובים החקלאיים כחוכרים לדורות לכל דבר ועניין

לפי עמדתה של רמ"י, כפי שהובהרה בהזדמנויות שונות, זכויות בני רשות בנחלות חקלאיות במקרקעי ישראל זהות לאלו של חוכרים לדורות בכל הקשור להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי רמ"י.

כך למשל במסגרת בג"צ 10695/05, צויין במסגרת כתבי הטענות, אשר אושרו בתצהיר **גב' שולה בן צבי**, מנהלת האגף החקלאי דאז, כי :

"...בשל הזמן הרב שנמשך הליך הסדרתן". מרבית הקרקעות ביישובים החקלאיים מוחזקות עד להשלמת הליך הרישום וההחכרה במסגרת הסכמי שכירות תלת שנתיים המתחדשים באורח שוטף. ...התנהלות המינהל ומועצת מקרקעי ישראל לגבי ישובים אלה זהה לזו הנוהגת בישובים חקלאיים להם חוזי חכירה לדורות..."

או למשל במסגרת רע"א 725/05 :

"המשיב (המינהל) סבור... כי יש לראות בבני הרשות "חוכרים לדורות". הסיבה בשלה מוגדרים המשיבים כבני רשות, היא סיבה היסטורית, וכיום - טכנית, וקיימת להם זכות שייחתמו עימם חוזי חכירה לדורות. יתירה מכך, בחינת מערכת הזכויות שלהם כלפי ממ"י נותנת כי אין היא שונה ממערכת זכויותיהם של חוכרים לדורות במשקים חקלאיים. משכך, הרי שיש לראותם כחוכרים לדורות, לפחות לצורך העניין הנדון."

החכירה לדורות מעניקה לחוכר, להבדיל מזכות חוזית, זכות קניינית הנרשמת בפנקסי המקרקעין ותוך כך - "הגנה קניינית".

על כן, עד שייחתמו חוזי חכירה לדורות, יש לתת ביטוי לעמדת רמ"י בחקיקה ראשית.

ו. החלטה 1524 - הקניית זכויות למגורים לאגודת הקיבוץ - עדיין בחיתוליה

[ההחלטה נמצאת בפרק 8.4 סימן ה' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל]

בעקבות המלצות הצוות המשותף של נציגי רמ"י והתנועה הקיבוצית, אישרה מועצת מקרקעי ישראל, ביום 31.8.2014, את הצעת חלופת האגודה, שעניינה "הקניית זכויות למגורים לאגודת הקיבוץ" ההחלטה קיבלה תוקף עם חתימת שר האוצר עליה ב- 9.11.2014 ומספרה 1380.

החלטה עודכנה פעמיים – החלטה 1488 והחלטה אשר אושרה ביום 15.11.2017 ומספרה כעת הוא 1524, ההחלטה מאפשרת רכישת זכויות המגורים בקיבוץ על ידי האגודה, כחלופה למסלולי השיוך שנקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 751 ו- 1456.

לפי **החלטה 1524** הקיבוץ ירכוש את זכויות החכירה הקיימות והעתידיות בשטח המחנה והחברים יקבלו זכויות בדירותיהם מכוח הסכם פנימי מול הקיבוץ (במקום שיוך). חלופה זו תותנה באישורם של 66% לפחות מחברי הקיבוץ.

החלטה 1524 מקנה הנחה מערך הקרקע בגין רכישת הזכויות במרוכז. למרות זאת, לטעמנו, קיבוצים רבים, בעיקר במרכז הארץ, לא יוכלו לעמוד בנטל הכלכלי הכבד, הכרוך בכניסה להסדר זה.

כמו כן העברת הזכויות מהקיבוץ לחבר לתקופה ארוכה מ- 25 שנים, נחשבת למימוש זכויות תכנוניות החייבת בהיטל השבחה.

עד כה למרות שעברו למעלה מחמש שנים ממועד החלטה 1380 וקרוב לשנתיים מהחלטה 1524 טרם פורסמה רמ"י נוהלי ביצוע ההכרחיים לישומה למעט הודעה לגבי רשימת המסמכים הנדרשים להמציא לרמ"י.

ז. העברת חלף היטל השבחה למועצות האזוריות מתקבולי היוון זכויות חלקות המגורים

ביום 21.10.2012 נחתם בין מדינת ישראל ובין הרשויות המקומיות והמועצות האזוריות "הסכם הפשרה" לעניין תשלומי חלף היטל השבחה.

בס' 13 "ישוב סכסוכים" להסכם הפשרה נקבע:

"א. כל סכסוך בין המדינה לרשות מקומית או למועצה אזורית או בין לרבות רשות מקומית או מועצה אזורית לבין המדינה בסוגיות של חלף היטל השבחה, לרבות בקשר להסכם הנוכחי, יישומו, פרשנותו, אכיפתו, ביצועו, קביעת סיווגים חדשים ביחס לסוגי עסקאות חדשות, וכל כיוצא באלה עניינים הנוגעים לחלף היטל השבחה, יובאו בעתיד להכרעתה של וועדה שתורכב משלושה נציגים, ומשלושה משקיפים.

בסעיף 14 להסכם הפשרה המתייחס לענייננו נקבע כי:

א. "על אף האמור בסעיף קטן (א) הצדדים מסכימים כי ביחס לסוגיה הבאה, וביחס אליה בלבד, יוכל "מרכז המועצות האזוריות" אם ירצה בכך, לערער לבית המשפט המחוזי על החלטת הוועדה האמורה בסעיף 13. וזו הסוגיה: האם מוטלת על מינהל מקרקעי ישראל חובה לשלם למועצות האזוריות תשלומי חלף היטל השבחה בגין התקבולים, שצפוי המינהל לקבל לפי החלטה 979 של מועצת מקרקעי ישראל, החלטה 1155 או כל החלטה שתבוא במקומה."

בתאריך 17.09.18 נחתם הסכם בין מרכז המועצות האזוריות למשרד האוצר ולרשות מקרקעי ישראל בסוגיה דלעיל רק בחודש 02.2019 החל רמ"י להעביר כספי חלף היטל השבחה על תשלומי היוון זכויות חלקת המגורים במושב ושיוך דירות בקיבוץ כפי שנקבע בהסכם. יודגש שרמ"י טרם העבירה לרשויות את מרבית כספי חלף היטל השבחה על התשלומים שגבתה עד מועד זה.

ח. הפחתת היטל השבחה מדמי חכירה ודמי שימוש לרמ"י

בעקבות פס"ד בלוד (רע"א 725/05 הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוד), אשר ניתן ב- 3.9.2014 בבית המשפט העליון, נקבע כי יש לראות בבני רשות בחלקות המגורים בישובים החקלאיים כחוכרים לדורות, לצורך חיובם בתשלום היטל השבחה.

שאלת החבות בהיטל השבחה במימוש זכויות תכנוניות במגרשי מגורים בחלקת המגורים לטובת בני משפחה הוא נושא הנתון במחלוקות משפטיות רבות. אי הסדרת הנושא, יוצרת אי וודאות, בין

היתר, בעת יישום החלטות מועצת מקרקע ישראל לעניין הקניית הזכויות בחלקת המגורים. אי וודאות זו מתגברת, לאור ההלכה שנקבע בפס"ד בלוך.

במספר החלטות של מועצת מקרקעי ישראל קיים מנגנון הפחתה של היטל השבחה מהתשלום הנדרש ע"י רמ"י, לדוגמא: בהחלטה 1252 שעניינה "בניה למגורים בחלקות א' במושבים, בכפרים שיתופיים ובמושבות" בהחלטה 1265 שעניינה "שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים של הנחלה" ובהחלטה 1316 "שימושים נלווים לפעילות החקלאית בנחלה במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים". ובהחלטה 1513 "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען".

בפסק דין שניתן ביום 10.5.2016 בבית המשפט העליון בר"ם 468/16, הוינגמן ובניו נגד הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון וע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובנייה שומרון ואח' בוטלה "הלכה קנית" ונקבע כי במידה ואושרה תוכנית משביחה על קרקע המוחזקת על ידי יזם בתקופת הסכם פיתוח, על היזם יהיה לשלם היטל השבחה וכיוצא מזה היזם ייחשב כחוכר לדורות גם לצורך החלטת ההחלטות לעניין "דמי היתר", "הפרשי ערך" והחזר היטל השבחה ששילם.

עברו חמש שנים ממועד פס"ד בלוך וטרם התקבלה החלטה מועצת מקרקעי ישראל לפיה תשלומי היטל השבחה, ככל שיחולו, יופחתו באופן גורף מתשלומי דמי החכירה המהווים ו/או דמי השימוש לרמ"י.

ט. הקצאת מגרשים בדרך של ועדות קבלה בישובים שאינם בנגב ובגליל

חסם משמעותי לשיווק מגרשי מגורים בישובים חקלאיים, הוא שלילת זכות ההמלצה (באמצעות ועדות קבלה) מיישובים שאינם בנגב ובגליל, זאת בעקבות החלטת הנהלת רמ"י 3212 על רקע חוק לתיקון פקודת האגודות השיתופיות (תיקון מספר 8). החלטת הנהלה זו, לא זו בלבד שפגעה באינטרס ההסתמכות של אותם הישובים אשר היו בעיצומו של הליך הקמת הרחבה בתחומם, לאחר שהשקיעו מזמנם ומכספם בפרויקט, אלא אף יוצרת את המשקל המכריע בשיקול הדעת לביטול הרחבות הישובים החקלאיים.

מאז התיקון בפקודה פורסמו החלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 1271, 1305, 1315, 1459, 1489, 1504 ו- 1547 [החלטה 1547 נכללה בפרק 8.6 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל].

כמו כן נפנה תשומת הלב כי על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1445 שיווק מגרשי המגורים בעקבות הפחתת נחלות לא מאויישות ביישובים חקלאיים שאינם בנגב ובגליל נדרשת **המלצת האגודה** ללא המלצת ועדת קבלה וללא מכרז.

להשגת יעדי צדק חלוקתי ובראש ובראשונה הורדת מחירי הדיור יש לפעול ל שיווק מיידי של כ- 7,000 מגרשים במרכז הארץ להם יש תב"ע והם זמינים לשווקי מיידי בדרך של ביטול הדרישה למכרז ושיווקם באמצעות ועדת קבלה.

י. הסרת חסמים לשיווק עשרות אלפי מגרשים בישובים חקלאיים בנגב ובגליל

קרקעות הישובים החקלאיים מגלמים בתוכם פוטנציאל לבניית עשרות אלפי יחידות דיור, אשר יכולות להשתחרר לשוק ולפתור את מצוקת הדיור השוררת כיום, עם זאת מסיבות של חסמים ביורוקרטיים מיותרים אין אפשרות לממש פוטנציאל אדיר זה.

בתחילת שנות ה-90 ידע **השר אריאל שרון** בתקופה קצרה לרתום את ההתיישבות לקליטה של אלפי משפחות וזאת באמצעות שיפוץ מבנים והסבת מבנים ליחידות דיור, תוכנית שתואמה עם התנועות המיישבות והמועצות האזוריות, וזאת באמצעות הוראת שעה.

לא זאת, אף זאת ההרחבות בישובים רבים מוקפאות למעשה בשל מגבלות מכבידות, כמו דרישת קיומם של מכרזים והחשש של ישובים שהדבר יביא לקליטה לא מבוקרת לקהילתם.

ישובים רבים אינם מסוגלים לפתח את התשתיות בתחומם בשל קשיי מימון הנובעים מהגבלה שמטילה רמ"י על גובה הכספים שניתן לגבות מהמתיישבים בהרחבות בגין עלויות הפיתוח.

סכומים הניתנים לפיתוח מגרשי המגורים בהרחבות ישובים חקלאיים, הקבועים בהחלטת מועצה 1504 הנם בבחינת לעג לרש ואינם משקפים את עלויות הפיתוח הריאליות.

קליטת משפחות חדשות מחייבת הקמת מבני ציבור והתאמת התשתיות לאוכלוסייה ההולכת וגדלה. לדעתנו, היות ופיתוח תשתיות הנלוות לקליטת אוכלוסייה חדשה בעיר מתוקצב ברשויות המקומיות ובעיריות, כך יש לנהוג גם ביחס להרחבות בישובים חקלאיים.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 888, במסגרתה התאפשר לישובים חקלאיים באזורי עדיפות לאומית לגבות כספים ממתיישבים חדשים עבור חיזוק תשתיות, היותה ניסיון מוצלח אשר הוביל לתנופת התיישבות ביישובי קו העימות בצפון, בהם הוקצו מעל 3,000 מגרשים בתקופת זמן קצרה.

הכספים הנגבים בשיווק המגרשים לחיזוק הישוב, נועדים בראש ובראשונה לתיקון העיוות הכלכלי בחוק התכנון והבניה, אשר אינו מאפשר גביית היטל השבחה על מגרשים אלו, בשל היותם מקרקעי המדינה. כספים אלו יושקעו בשדרוג תשתיות הישוב החקלאי ובניית מוסדות ציבור וכך יסירו חסם נוסף בדרך לפתרון בעיית הדיור.

נוכח הצלחתו של מודל החלטה 888 כאמור, מוצע להרחיבו ולהחילו על כל הישובים החקלאיים באזורי עדיפות לאומית.

הוראות ההחלטה יביאו להסרת חסמים ולשיווק עשרות אלפי מגרשי מגורים בישובים חקלאיים בכלל ובאזורי עדיפות לאומית בפרט, תוך הגשמת מדיניות ההתיישבות של הממשלה באזורי עדיפות לאומית מחד ולהורדת רמת מחירי הקרקע הגואים מאידך.

הוראות שעה אשר תקחנה בחשבון הן את הצורך בשמירה על הקהילה הכפרית, יחד עם הקצאת משאבים לפיתוח תשתיות, שיפוץ מבנים ו/או הסבתם, תסייענה להתיישבות, שרובה ככולה נמצאת בפריפריה, להירתם ולסייע לצמצום מצוקת הדיור.

לאחרונה התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1547 ["בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית"](#). [החלטה 1547 נכללה בפרק 8.6 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל] סעיף 4.11 להחלטה, אשר הינה הוראת שעה לשלוש שנים, מציע מענקים לצורך הקמת תשתיות וחיזוק מבני ציבור ליישובים שיתופיים בגליל ובנגב, יישובים באזורי עדיפות לאומית וקוי עימות, אשר יבחרו לוותר על פטור ממכרז במגרשי הרחבה ויאפשרו לרמ"י לשווקם במכרז.

בכך נמשכת מגמת רמ"י לאיין את הזכות לפטור ממכרז בהתיישבות בהתאם לתקנה 25(1) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג – 1993.

בנוסף חשוב לציין את הסירבול במתן התמריץ אשר מותנה בסדרה של התנאות ואינו אוטומטי כלל וכלל, וזאת תוך אפלייה של המגזר החקלאי כולו ובניגוד מוחלט לקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל, מס' 1579 ["דיור בר השגה \("מחיר למשתכן"\)"](#) [פרק 4.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל], לפיה ניתן תמריץ בשווי "סכום ההנחה מערך הקרקע במכרז... כפול בשיעור של 12%".

לעניין זה ראו חוזרנו 44/2018 ["הרחבות קהילתיות באגודות ישובים חקלאיים - החלטה 1547"](#)

יא. חיזוק עצמאותה של מועצת מקרקעי ישראל בקביעת מדיניות קרקעית

עפ"י חוק רשות מקרקעי ישראל- תש"ך-1960, מועצת מקרקעי ישראל הוקמה על מנת "שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות, תפקח על פעולות הרשות ותאשר הצעת תקציבה שיקבע בחוק" (סעיף 3 לחוק).

יצוין כי לקראת ישיבת מועצת מקרקעי ישראל שהתקיימה ב- 15.7.2015 הונחה הצעה בעניין הקמת "מטה מועצת מקרקעי ישראל" להצעה צורפו דברי ההסבר הבאים:
"הדוח המיוחד של מבקר המדינה בנושא משבר הדיור (מיום 25.2.2015), הצביע על שורה של כשלים וחסמים המכבידים על שוק הדיור בישראל. בהיבט המדיניות עוסק הדוח בשני היבטי מאקרו עיקריים: ראשית, היעדר אסטרטגיה שיטתית ומתואמת בין כלל הגופים הממשלתיים העוסקים בדיור. שנית, היעדר פיקוח, מעקב ובקרה, בכל הנוגע לשרשרת היצור של הדירה.

במסגרת הביקורת קובע המבקר כי המועצה לא מילאה באופן מיטבי את תפקידה כגוף המוביל את מדיניות המקרקעין, כמו גם נכשלה בפיקוח על אופן ביצוע המדיניות ועמידת רמ"י ביעדים האיכותיים והכמותיים הנגזרים מהמדיניות הממשלתית.

במטרה לפעול ליישום לקחי דוח הביקורת, מוצע להקים בצמוד למועצה גוף מטה רזה ומקצועי, שיסייע לחברי המועצה לתקן את הכשלים עליהם הצביע הדוח.

לגוף יוצבו שלוש מטרות עיקריות:

1. ייעוץ והתווית מדיניות מקרקעין דינמית ורלוונטית לטווח הקצר ולטווח הארוך;
 2. ביצוע מעקב ובקרה בזמן אמת אחר ביצוע מדיניות רשות מקרקעי ישראל בשטח;
 3. ריכוז הפעילות האדמיניסטרטיבית של מועצת מקרקעי ישראל.
- חשיבותו של גוף המטה מתחדדת על רקע תיקון מס' 7 לחוק רשות מקרקעי ישראל. על פי תיקון זה, מורכבת המועצה ממנכ"ל משרדי ממשלה בלבד, ולא כוללת כל גוף מקצועי המכוון את פעילותה. במצב הדברים כיום, כאשר שוק המקרקעין נמצא במשבר חמור, נדרש אפוא גוף מטה שיציע מדיניות המבוססת על מחקרים ותכנון ארוך טווח, כמו גם יוודא את יישום החלטות המועצה בפועל."

לאחרונה פרסם מבקר המדינה בדוח שנתי 68 שפורסם ביום 8.5.2018, פרק שכותרתו "רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - עבודת מטה וסדרי קבלת החלטות במועצת מקרקעי ישראל". הדו"ח מפרט את הליקויים העיקריים בעבודת המטה לפני קבלת החלטות, בנוגע לסדר היום של המועצה, בנוגע לכשלים של המועצה בפיקוח על פעולות רמ"י וליקויים במעקב אחר ביצוע ההחלטות, בנוגע לליקויים בהרכב המועצה, ומפרט סדרה של המלצות. בסופו של דבר ההצעה לא הועלתה עד היום לדיון בישיבות המועצה. אנו תקווה כי ייושמו לקחי דו"ח ביקורת המדינה ובכך תתחזק מועצת מקרקעי ישראל כגוף מקצועי הקובע מדיניות ותגדל יכולתה של הממשלה לממש את יעדיה החברתיים/ הכלכליים בתחום המקרקעין.

לעניין זה ראו חוזרנו מס' 36/2018 "עבודת מטה וסדרי קבלת החלטות במועצת מקרקעי ישראל"

כולנו תקווה כי בשנה הבאה יוכרו הלכה למעשה הזכויות המלאות שיש לקיבוצים, למושבים ולחבריהם בנחלות החקלאיות ובחלקות המגורים.

הכרה זו תוציא את רמ"י ממעורבותה המכבידה בניהול חלקות המגורים ותהווה מנוף ליצירת מקורות תעסוקה, לצמיחה ולעיבוי מידי של מעל 100,000 מגרשים, רובם בפריפריה.

מי ייתן ויתקיים בנו דברי הנביא ישעיהו: "פִּתַּח חַרְצֻבוֹת רָשָׁע, הַתֵּר אֲגָדוֹת מוֹטָה, וְשַׁלַּח רְצוּצִים חֲפְזִים, וְכָל מוֹטָה תִּנְתְּקוּ" (ישעיהו נ"ח, ו).