

פס"ד לקריאה – בג"ץ 5134/14 - מפעלי צאן ישראלים, שיקמים חווה חקלאית בע"מ.

בחוק משק החשמל, התקנת מתקנים סולארים ניתנת בהקצבה. צריכה גם להיות לך קרקע כדי שתוכל להתקין את המתקן. צריך להראות את זה באמצעות הסכם הרשאה או חוזה חכירה מהמינהל. הם קיבלו היתר מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה אבל הם לא ביקשו את רשות רמ"י. כשהם פנו, אמרו להם שעל פי תקנות התכנון והבנייה, צריך לבקש את אישור בעל הקרקע לצורך זה. במקרה הזה – רמ"י. לא ניתן להתקדם לפני שמקבלים את האישור מרמ"י. הם התקדמו על סמך זה שהיה להם היתר בנייה, אבל בלי ההיתר.

היועמה"ש של מחוז הדרום של חח"י אמר שזה בסדר. הגיע להנהלת רמ"י ושם נקבע שאי אפשר לאשר תוכנית כזו ולא ניתן לאשר את העסקה והיא בוטלה. בלחץ אדיר של זמן. היא ביטלה את העסקה ובתור יש 140 ממתנים. מדובר ב"חווה חקלאית", היא לא קיבוץ ולא מושב ולכן היא לא נחלה. נדרשת נחלה, ולכן רמ"י לא אישרה. הכותרת של ההחלטה של המינהל דיברה שניתן להתקין על קרקע חקלאית את המתקן הסולארי. אבל ההחלטה מדברת על נחלה במושב שיתופי, קיבוץ וכד'.

חוק חובת מכרזים קובע שהקצאת קרקע תהיה במכרז.

תקנה 25 לתקנות חובת המכרזים נותנת משהו כמו 25 מקרים שבהם ניתן לפנות ולבקש פטור ממכרז. שתי מגבלות בחוק – כל מקום שניתן להקצות קרקע במכרז – יש להעדיף זאת. אם שווי העסקה הוא מעל 5 מיליון ש"ח – יש צורך לפנות למועצה של רמ"י שתיתן את הפטור. מי שמחזיק בחוזה חכירה לדורות – לא חייבים במכרז. קרקע עודפת – לא מוגדרת כנחלה, ולכן לא ניתן להקים עליה מתקן סולארי. הנושא שנידון בפסק הדין הנ"ל – התייחס למעמדו של היועץ המשפטי.

המרצה סבור שנפלה שגגה בהחלטת המועצה, כי לא שמו לב שיש בערך 100 חוות פרטיות שנמצאות בחכירה לדורות מרמ"י (רובם בנגב ולכיש, אבל גם בצפון). מה שצריך לעשות זה לפנות לרמ"י ולבקשה שתחיל את ההחלטה על חוות חקלאיות.

מועצת רמ"י קיבלה את ההחלטה, אלא שהיועמה"ש התנגד וטען שמדובר בהחלטה לא חוקית. א. כי היא רטרואקטיבית וחלה על עסקה שנעשתה מספר שנים לפני שנתקבלה. ב. לא זו הייתה הכוונה להחיל החלטה כזו, אלא על מי שיש לו חובה לגור בקרקע – כמו קיבוץ או מושב.

אורי אריאל- אמר שהתפקיד של היועמה"ש הוא לתת עצות, התפקיד שלנו הוא להחליט. היה לו גם גיבוי מהיועמה"ש לממשלה.

הוחלט בסוף לאשר את העניין, בהתנגדות של שניים מחברי המועצה.

ואז שורה של עותרים שפנו לביהמ"ש העליון. בינתיים העסקה בוטלה – לטענת היזמים זה עלה כמה מיליוני ש"ח כי הם היו צריכים לפרק את מה שבנו.

הנושא החשוב בפסק הדין הוא: איך נקבעת מדיניות, מי קובע אותה, ומה הביקורת השיפוטית שחלה על החלטות המועצה.

מפסק הדין עולה כי החלטות של היועץ המשפטי הן מחייבות. זה לא שתפקידו רק לתת עצות.

העניין הזה משליך גם על הסיפור כרגע בעמונה.

אנשי עמונה אומרים שהקרקע היא של המדינה.

זו שאלה מה הן מקרקעי ישראל ומה לא. אגב – עמונה היא לא מקרקעי ישראל.

לוועדה המקומית יש חובה לבדוק מי הבעלים.

תקנות תו"ב – תקנה 2(ג) קובעת שבכל מקרה צריך לקבל אישור פוזיטיבי מרמ"י.

בעבר הייתה תקנה 2(א) שגם היא אמרה כך. אבל בגלל פסיקות לא אחידות – ההבנה הייתה שמספיק זה שהרשות לא מתנגדת. (תקנה ייחודית לרמ"י).

בשטר הבקשה להיתר או על התכנית (הגרמושקא) – נדרשת חותמת של רמ"י. מדובר בחותמת מרובעת גדולה מאוד, שנכתב בה בין היתר, זה שרמ"י לא מתנגדת שידונו בתוכנית. היא לא מאשרת. אין לה זכות אישור. ולכן, אפשר להביא את זה לוועדה המקומית או לרשות המוסמכת לצורך מתן היתר.

אם היא מתנגדת – דינה ככל מתנגד אחר, להביא לוועדת ההתנגדויות של הוועדה המחוזית, והיא תחליט האם היא מקבלת את ההתנגדות או לא.

בסי' 62(א) לחוק התו"ב (תיקון 43 משנת 1995) – כל אחד שיש לו קרקע פרטית יכול להגיש תוכנית. ניתן למצוא את התכניות שחלות על כל קרקע של רמ"י באתר של רמ"י.

חוק הותמ"ל (ועדת תכנון למגורים) – חודש אחד התנגדות, בתכנון רגיל (לא ותמ"ל) – חודשיים התנגדות. אם התכנית היא מאוד מורכבת - אז אפשר להאריך שלושה חודשים. (הותמ"ל – זה כאשר מדובר במעל 1,500 דירות מגורים, מתוכם נדרש שיהיו 20% בערך דירות קטנות וזולות ועוד תנאים נוספים). ההתנגדויות שניתן לטעון הן רק טענות תכנוניות (למשל: ניתן להעביר את הכביש הזה באופן אחר מבלי שהקרקע שלי תיפגע – זו טענה תכנונית. ירידת ערך הקרקע – היא לא טענה תכנונית).

מי הם מקרקעי ישראל?

בעבר, ניתן דגש גדול על קרקע עירונית – כי זה רוב הכסף. רוב הכנסות רמ"י הם ממנה. עם זאת, רוב הקרקע היא קרקע חקלאית. זו בעצם העתודה לקרקע עירונית. יש אולי מספר רזרבות של עתודות לקרקע עירונית בחלק מהערים, אבל אין כמעט עתודות לבנייה בקרקע עירונית. הקרקעות שבעלות של רמ"י, הם קרקעות בבעלות לאומית, קרקעות מולאמות. כ-93% מקרקעות מדינת ישראל (היבשתיות וגם לא כולל את שטחי יו"ש) הם של רמ"י. 19.6 מיליון דונם מתוך 21.9 מיליון דונם – הם של רמ"י. כל אלו חוסים תחת: חקיקה, הלכות והחלטות מועצת רמ"י (שנדון בעתיד במעמדם). **ראש הרשות** – הוא שר בממשלת ישראל.

אין מדינה בעולם ששיעור כל כך גדול של קרקעות הוא בבעלות המדינה.

בתוך רמ"י מתחלקת הבעלות בין שלושה גופים. הכלל הידוע: **אין לרמ"י אפילו לא מטר אחד קרקע שהוא שלו. רמ"י היא רק מנהלת עבור גופים משפטיים אחרים.** כל הגופים האחרים הם גופים קיימים גם כיום (על קק"ל כיום אין ממש סמכות למבקר המדינה לעשות ביקורת. זה עומד להשתנות).

כיום רמ"י חותמת הרבה פעמים כבעלי הקרקע. זו טעות. בתכניות גדולות כמו של ותמ"ל – רמ"י חותמת כבעל הקרקע, כי יש קושי לבדוק כל חלקת קרקע למי שייכת (קק"ל, רשות הפיתוח או המדינה), אבל זה לא באמת שהיא בעלת הקרקע. כל השטח הלא מאוכלס (באר שבע דרומה) כמעט כולו הוא בבעלות המדינה.

ס"ה בבעלות המדינה 74.1% ממקרקעי ישראל.

רשות הפיתוח – חוסה תחת **חוק רשות הפיתוח (העברת נכסים)** משנת 1950.

רשות הפיתוח היא רשות בפני עצמה – רשות עצמאית – על פי חוק קיבלה את ניהול נכסי הנפקדים באוכלוסיית ארץ ישראל, ששהתה אחרי 29.11.47 מחוץ לתחומי מדינת ישראל ושהתה בארץ אויב. אם הם לא היו בקרקעות שלהם בתחומי מדינת ישראל. אם נניח ברחו בתוך תחומי מדינת ישראל (נניח מרמלה ליפו), הם מוגדרים כנפקדים, אבל "נפקדים נוכחים". יש להם זכויות, אבל אחרות מנפקדים לגמרי. חוק נכסי נפקדים הכריז מיהו "נפקד", מהו "נכס נפקד", גם קובע חוק לגבי שחרור מ"נפקדות" – מי שיכול להוכיח שהוא לא היה נפקד (רק העלילו עליו שהוא נפקד), ומינוי אפוטרופוס שמנהל את נכסי הנפקדים. (זו לא המצאה שלנו, הבריטים עשו את זה כשסילקו מהארץ את הנפקדים, בתחילת מלחמת העולם השנייה – זה מה שהם עשו, מינוי אפוטרופוס לנכסי נפקדים). גם אלו – הפכו להיות לנכס נפקד לפי חוק נכסי הנפקדים הישראלי. **האפוטרופוס לנכסי נפקדים רשאי למכור את הקרקע, רק לרשות הפיתוח.** הוא חייב למכור במחיר מלא. לא יכול לעשות עסקה רווחית.

מדינת ישראל מתנגדת לזכות השיבה. היא לא מתנגדת להחזרת הרכוש – אבל לא הרכוש עצמו, אלא את ערכו. מדינת ישראל עורכת חשבון תמידי לגבי עסקאות שנעשות בקרקעות אלו מסיבה זו. היא רוצה לקזז את זה מערך רכוש היהודים הותירו בעולם, כשהם עזבו את מדינותיהם בשל מלחמת השחרור. (בעירק זה היה כך, במרוקו – בד"כ לא, כי הם עזבו לא בעקבות מלחמת השחרור).

המשרד הממשלתי שאחראי על רשות הפיתוח הוא משרד האוצר. הרבה שנים זה היה תחת מינהל מקרקעי ישראל (לפני שהפכה להיות "רשות"). דוחות מבקר המדינה גילו שהייתה הזנחה רבה ברישום. עקב אי תיקון הדברים, זה נכנס לתוך משרד האוצר היום. כיום יש הקפדה רבה מאוד שיהיה רישום מסודר.

כל עסקה כלכלית שמבוצעת בקרקעות אלו – נרשמת ונתונה נשמרים. מדינת ישראל מנהלת גם התחשבות מקבילה לגבי הקרקעות של הנפקדים במדינות אחרות – של יהודים שעזבו עקב מלחמת השחרור.

(לשאלה בקהל: "עמידר" הם סוכנים של מדינת ישראל ורשות מקרקעי ישראל).

(אגב – גם אירופה כך נוהגת לגבי רכוש שהופקע).

(לשאלה בקהל: לכאורה, המידע הני"ל צריך להיות חופשי לציבור. המרצה לא רוצה להתחייב על זה שזה כך).

חוק רמ"י בתיקון מ- 1960 (החוק הוא מ-1950), קבע עוד שני דברים:

1. הניהול של הקרקעות של רשות הפיתוח יהיה תחת רמ"י.
2. הניהול כפוף להחלטות של מועצת רמ"י. רשות הפיתוח מתנהלת כיחידה בתוך רמ"י תוך כדי שימור הבעלות של רשות הפיתוח.

קרו קיימת לישראל:

קק"ל הגיעה ב-1960. כ-2.5 מיליון דונם קרקעות נאספו על ידי קק"ל עד לקום המדינה. מה שניתן היה לקנות היא קנתה. קצת פחות ממיליון דונם היא קנתה לפני קום המדינה. בעיקר לצרכי חקלאות – קיבוצים ומושבים. בשנות ה-20 היא קנתה קרקעות לצורך יישוב ערים. אבל היא לא הייתה הגוף היחידי שקנה קרקעות. היה גם גוף בשם "הכשרת הישוב" שגם הוא עשה את זה. בערך עוד 1.5 מיליון, הועברו אליה מנכסי רשות הפיתוח לידי קק"ל. היא קנתה את הקרקעות הנ"ל בתשלום מלא. (רצו להעביר גם את יתר הקרקעות, אבל לא היה לה כסף לשאר, לכן לא העבירו לה). הסכומים ששולמו לרשות הפיתוח – נרשמו לטובת הנפקדים.

ההבדל בין קק"ל לבין "הכשרת הישוב":

1. הכשרת הישוב רכשה קרקעות למגורים.
2. הכלל של קק"ל היה שהיא לא מוכרת קרקעות בשום אופן. רק קונה קרקעות. לעומת זאת, הכשרת הישוב הייתה מוכרת קרקעות ובכסף הזה הייתה קונה קרקעות אחרות. בשנת 1980 פורקה החברה הזו (הפכה להיות רק חברת ביטוח). יש לדעת שהכשרת הישוב לא הייתה פעילה מאז קום המדינה.

קק"ל מחזיקה בקרקעות בעיקר בתחום היישוב הכפרי. היא מחזיקה גם בהרצליה, רעננה ועוד – אבל זה היה בהתחלה יישוב כפרי, במשך הזמן הם הפכו ליישובים עירוניים.

יתרת הקרקע שאינה בניהול רמ"י, מתחלקת בין שניים:

1. קרקע בבעלות עירונית. (בעיקר עיריית תל אביב, יש גם לעיריית באר שבע ועיריית חיפה).
2. קרקע בבעלות פרטית. (רוב הקרקעות שהן חקלאיות – הן קרקעות נפקדים של רשות הפיתוח). הקרקעות שנרכשו על ידי הכשרת הישוב לפני קום המדינה, הן קרקעות בבעלות פרטית לגמרי, לא נכנסו תחת רמ"י.

רמ"י – היא הגוף המנהל.

שר האוצר הוא העומד בראש רמ"י (זה חדש - מכוח הסכם קואליציוני, עד לפני שנה וחצי לא היה כך, אבל זה לא חייב להיות כך וגם לא בהכרח שזה יהיה כך). בעבר, דווקא שר החקלאות הוא זה שעמד בראש רמ"י, אחרי זה הועבר למשרד השיכון, אח"כ למשרד התשתיות, אח"כ למשרד השיכון וכיום למשרד האוצר. תל אביב, רמת גן, ירושלים – הן קרקעות פרטיות.

עסקה בקרקע רמ"י –

אם של המדינה – שייך למדינה, למשרד האוצר.
אם של רשות הפיתוח – מוגדר כהלוואה למשרד האוצר.
אם של קק"ל – מועבר ככסף לקק"ל. מנוכים מזה דמי ניהול (גבוהים יחסית) וכן, הוצאות של רמ"י. בערך 40% הולך לרמ"י, אחרת – של קק"ל. יש הצטברות של כספים אדירים בקק"ל.

(הרישום בספרים העותמאניים היה בשפה תורכית עתיקה, שאין כמעט היום אנשים שיודעים לקרוא אותה, למעט אלו שמתמחים בה. בתורכיה בשנת 1907 החליטו שעוברים לכתיבה באותיות לטיניות. היה עו"ד בשם סוכוביסקי שהיה מומחה בתחום הזה, כיום לא ידוע על מישהו שנכנס בנעליו).

לפי סעיף 2 לחוק רשות פיתוח (העברת נכסים), הוקמה רשות הפיתוח. מנהלי הרשות הפיתוח ממונים על ידי הממשלה. הממונים הם: מנהל רמ"י. היועץ המשפטי של רמ"י. מנהל אגף רישום ובעלות ברמ"י.

(בשטחי יו"ש יש את המינהל האזרחי, אין את רשות הפיתוח).

בסמכות רשות הפיתוח, כעיקרון, לעשות הכל בקרקעות שבבעלותה, אבל, הכל כפוף לחוק יסוד מקרקעי ישראל ולחוק מקרקעי ישראל – ראה סעיף 3 לחוק הנ"ל. צריך לזכור שהרשות עושה את הכל בשם האפוטרופוס.

נדון היום בנושא של קקל. גם בהיבט של החלת החוק הישראלי על קרקעות ביו"ש. חזרה קצרה על הנושאים שדוברו בשבוע שעבר :

(הטבלה המעודכנת של החלוקה של קרקעות ישראל – נמצאת בהצעת תקציב המדינה לשנה הבאה).

כ-14% מנוהלים על ידי רשות הפיתוח. כ-12% מנוהלים על ידי הקרן הקיימת.

תמיד חשוב לדעת מי הוא בעל הקרקע, לא מי הוא המנהל. הבעלים האמיתיים הם אלו שרשומים בספרי המקרקעין כבעל המקרקעין. רמ"י אף פעם לא רשומה כבעלים בספרי המקרקעין (אם כי עובדי רמ"י רוצים להחיל על כולם את אותם כללים, וגם בחוזי החכירה רמ"י עשויה להיות רשומה כבעלים). ההבחנה חשובה גם מפני שהמגמה היא לחקיקה שונה שתחול על קרקעות בבעלויות שונות, שמנוהלות על ידי רמ"י.

רמ"י מנהלת כ-19.8 מיליון דונם מכלל כ-22 מיליון דונם – שטחי מדינת ישראל. אבל חשוב מאוד זה על איזה קרקעות מדובר – איפה זה נמצא, מה השימוש שניתן לעשות בה וכו'.

(שלוש מועצות אזוריות מדרום לבאר שבע – ערבה דרומית, ערבה תיכונה, עין גדי).

חוק נכסי המדינה הוא חוק שקבע שכל הקרקעות שהיו בארץ ישראל (בתקופת המנדט הבריטי), הפכו להיות מקרקעי המדינה.

החוק הבריטי בתקופת המנדט, קבע הוראה דומה לגבי הקרקעות שהיו תחת השלטון העותומני.

כל נכס מקרקעין, שייך למדינה, אם אין לו בעלים.

לב הסכסוך עם הבדואים בנגב, הוא ההוראה הנ"ל. אם אתה רוצה להוכיח שיש לך בעלות על קרקע, אם הבעלות לא רשומה, אז מדובר בעצם רק על "תביעת בעלות". בית המשפט רשאי לפסוק שאכן הוא בעל הקרקע. הוא יצטרך להוכיח את זה בראיות שיהיו מקובלות על בית המשפט. ההוכחה הזו לא פשוטה.

מבחינת רמ"י, כל עוד לא הוכחת שהקרקע היא שלך, היא שייכת למדינה מכוח החוק. לכן, כרגע מה שיש לבדואים בנגב זו תביעת בעלות.

כיום יש מלחמה יומיומית בין הבדואים לבין רמ"י – הבדואים זורעים ורמ"י שולחת טרקטורים ומטוסי ריסוס. הסיבה לכך – כדי שהבדואים לא יקנו זכות מסוימת במקרקעין שנוצרת כתוצאה מעיבוד הקרקע לאורך שנים.

לגבי זכות בעלות כתוצאה מעיבוד קרקע – זו לא זכות שנובעת מחוק המקרקעין. מדובר ב"התיישנות רוכשת" על פי חוק הקרקעות העותמאני (שהיה בתוקף בארץ עד 1.01.1970) (חוק המקרקעין נכנס לתוקף ביום 1.1.70, החוק נחקק בשנת 1969).

על פי חוק הקרקעות העותמאני – עיבוד בקרקע למשך 10 שנים, רוכש בעלות בקרקעות מסוג מסוימים (מסוג "מירי"), מדובר בקרקעות חקלאיות בעיקרן. לזכות שנרכשת באופן זה קוראים: "התיישנות רוכשת".

יש מקרקעי ישראל שמגיעים לבעלות המדינה באמצעות רכישה של המדינה. איך היא רוכשת: ייתכן שבאמצעות הפקעה מאנשים פרטיים. ההפקעה עצמה היא סוג של רכישה מקרקעין, היא הפקעה בתמורה (למרות שהחוק מאפשר להפקיע אחוז מסוים בלי תמורה, המדינה נוהגת לשלם תמורה מהאחוז הראשון).

(מאידך – יש מקומות שהמדינה ויתרה על זכות בקרקע – בד"כ במסגרת של מו"מ).

חוק נכסי נפקדים – משנת 1950 – קבע שני דברים:

1. מי שלא היה בקרקעות שלו ביום שבין 29.11.47 (יום הכרזת האו"ם על הקמת מדינת ישראל) עד לגמר ההכרזה על מצב חירום (ההכרזה התחילה בתקופה המנדטורית – 1946) בתחום של מדינת ישראל, נחשב לנפקד, אם קיים אחד משני התנאים הבאים:

א. היה בארץ אויב.

ב. יצא ממקום מגוריו ועבר לגור במקום אחר, גם אם בתוך ארץ ישראל אם היה מוחזק אותה שעה בידי כוחות שביקשו למנוע הקמתה של מדינת ישראל או שנלחמו בה לאחר הקמתה.

2. נכס נפקד פירושו נכס שבתוך התקופה הנ"ל, שבעליו החוקי או הנהנה ממנו הוא היה נפקד.

נכסי הנפקדים הועברו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים (מונו מפקחים). האפוטרופוס קיבל לידיו את כל הזכויות שהיו לפני כן לנפקד.

מדובר על בערך 5.5 מיליון דונם. רובו קרקע חקלאית, אבל חלקם גם ערים – רבים מהם בחיפה, יפו, לוד, רמלה ועוד.

בנוסף, ייתכן בניין שחלק מהמשפחה נשאר במקום וחלק נפקד – ולכן יש קטעי קרקע שהם קרקע פרטית וקטעי קרקע אחרים מנוהלים על ידי רמ"י (יכול להיות אפילו בתוך אותו בניין, או חלקה וכד'). הנושא הזה מטריד, כי כדי לעשות משהו בקרקע – צריך קודם לפרק את השיתוף.

בישוב סכנין יש המון צפיפות, אבל עדיין יש המון שטחים שלא בנויים. הסיבה לכך היא בגלל שיש שיתוף של רשות הפיתוח וכדי ביחד עם בעלות פרטית באותה חלקה. ולכן כדי לעשות שם משהו, צריך קודם פירוק שיתוף.

כדי שיפורק השיתוף כל אחד צריך להוכיח מה חלקו. וזו מלחמה.

כל נכסי הנפקדים הועברו לרשות הפיתוח.

אגב – יש חוק אחר שמסדיר גם את עניין נכסי הנפקדים בקרקעות בירושלים שנכבשו בשנת 1967. הוא קובע הוראות חוק זהות כפי שהיו בחוק נכסי נפקדים ביחס לקרקעות הנפקדים עם קום המדינה.

מבנים רעועים ומסוכנים שנמצאים על קרקעות של המדינה בניהול רמ"י, רמ"י עושה הרבה כדי להיפטר מהם, כי אחרת הם כבעלי המבנה אחראים לנזקים שקורים כתוצאה מהם (היה מקרה בוואדי סלים שמרפסת נפלה על אדם וגרמה לו נזק ומנהל המחוז של רמ"י נתבע, הושעה ולא חזר לתפקידו ויצא בעור שינוי מההליך המשפטי).

חוק יסוד מקרקעי ישראל (למרות שמו, אין לו מעמד של חוק יסוד) קובע שיש איסור העברת בעלות במקרקעי ישראל אם במכר ואם בכל דרך אחרת.

משנת 1950 ועד 1960, פעלו שלושה גופים ציבוריים (יותר) אחד לצד השני:

משרד האוצר – עם רשות הפיתוח
נכסי המדינה – אגף החשכ"ל
קק"ל.

כל אחד מהם היו לו כללים משלו, ופעל לפי חוזים שהוא ערך עם מוכרים וקונים שלו. כעו"ד, צריך תמיד לבקש לראות את החוזים שיצרו את הבעלות. החוזים של שנות החמישים שונים מאלו של שנות השישים וגם אלו שונים מהשנים שלאחריהם. היום ברמ"י יש נטייה לשטח את הכל ולהשוות את המצב המשפטי בכל הקרקעות. בשנת 1960 – הוחלט להלאים את קק"ל. קיימת אמנה בין קק"ל לבין מדינת ישראל (הגיעה – אגב – לסיומה לפני שנתיים). קק"ל לא הסתפקה בהסכם (ובאמנה – שאגב הם אותו דבר בדיוק אלא שהמינוח "אמנה" הוא בעל משמעות יותר בינלאומית). קק"ל ידעו שכל הסכם אפשר לשנות (בוודאי כשהוא מול גוף כמו המדינה), ולכן היא דרשה שיעגנו בחוק (חוק יסוד) לפחות את העיקרון הנ"ל שמקרקעי ישראל לא ניתנים למכירה. הנ"ל נאמר בסעיף 1.

בסעיף 2 לכאורה נאמר ההיפך – "סעיף 1 לא יחול על סוגי מקרקעין וסוגי עסקאות שנקבעו לענין זה בחוק".

אז נחקק גם חוק מקרקעי ישראל, שקובע – בסעיף 2 בו – מהם סוגי הקרקעות שעליהם לא יחול סעיף 1 הנ"ל בחוק יסוד מקרקעי ישראל.

בנצרת עילית הייתה הפקעה גדולה בשנת 1962 כדי להקים ישוב יהודי. כרמיאל הוקמה במסגרת מבצע של "יהוד הגליל". רשמו את הקרקעות על שם קק"ל, וחשבו שזה מבטיח את זה שהם יישארו יהודיים. עם זאת, בתי המשפט קבעו שהמדינה לא רשאית להפלות בין אנשים על בסיס של דת, גזע ומין. קק"ל טענה שלא ניתן להחכיר קרקעות לערבים. ואז הוחלט שהמדינה תיתן קרקעות לקק"ל במקום אחר במקום הקרקעות האלה – חילופי קרקעות.

על כל חילוף כזה – נדרש אישור של ועדת הכספים. שם התפתח דיון פוליטי, הפך להיות לא מעשי לחלוטין הנושא הזה של חילופי קרקעות. ולכן המדינה ויתרה לחלוטין על העניין הזה וכיום ערבי יכול לחכור (לא לקנות) קרקעות של קק"ל בלי שום מגבלה או תנאי.

בחוק המקורי משנת 1960, ניתנה אפשרות (ס"ק 7) של העברת בעלות על 100,000 דונם (נחשב מעט מאוד). כשבנו את אשדוד – המדינה נתנה את כל הזכויות בקרקע לחברת ק.ב.ע (קבוצת בוני ערים), שהייתה חברת פיתוח, 50,000 דונם למשך 30 שנה, (מדובר על חלק ניכר מתוך אשדוד – כל החלקים שאינם דרומיים) כאשר ההסכם היה כזה שמה שיבנו במשך 30 שנה, זה שלהם ומה שלא הספיקו – חוזר למדינה. כך אכן היה. היו עוד שני שותפים – בעלי הון – רוגוזין (בעל מפעל) ופיליפ קלוצניק (עמד בראש ארגון בני ברית בארה"ב). (קוריוז – יש רחוב על שם רוגוזין, על קלוצניק לא רצו לקרוא שם, קראו לו "בני ברית" – עד היום הוא הרחוב העירוני הארוך ביותר בארץ).

כשהקימו את מודיעין, רצו גם לחזור על אותו "תרגיל". ספרא ארגן את היזמים, משרד השיכון לא הסכים לשיטה. מודיעין הוקמה בסופו של דבר על ידי משרד השיכון.

בשלב מסוים מינהל מקרקעי ישראל לא עקב אחרי השאלה כמה דונם באמת העבירו מתוך ה-100,000 דונם. אריאל שרון כשר שיכון הגדיל ל-200,000 דונם. לאחר מכן הגדילו את זה ל-400,000, במסגרת הרפורמה במינהל בשנת 2009 ובתום 2014, 400,000 דונם נוספים. (זה כמעט כל הקרקע העירונית שיש).

(חוק מקרקעי ישראל, לא מדבר על קרקעות לצרכי ציבור, לגביהם העניין מוסדר בחוק התכנון והבנייה, שרמ"י יכולים להעביר לרשות המקומית לצורך זה. סעיף 26 לחוק תו"ב קובע את התמורה).

(בנצרת, ביפיע ובטורעאן – יש קרקעות שניתנו לרשות המקומית מאת הנציב – הן קרקעות ששייכות לרשות המקומית. באר שבע – שד' רגר – גם קרקעות בבעלות הרשות).

תיקון 43 לחוק תוב"י – סעיף 62 א – כל אחד יכול להגיש תכנית לשינוי ייעוד, ואין קשר בין זה לבין הבעלות. הנימוק של "אני בעל הקרקע" הוא לא נימוק תכנוני והוא לא נימוק מקובל להתנגדות. אם אתה בעל הקרקע תדרוש פיצויים.

בערים חלשות (ק.גת, עפולה ועוד) ההמלצה של הוועדה המקומית היא לא מעלה ולא מורידה – זה שהיא מתנגדת זה לא משנה הרבה. מאשרים תוכניות גם עם התנגדות שלהם. אם מדובר בערים חזקות (כמו ת"א או הרצליה) – זו בעיה.

יכול להיות מצב שהייתה לי קרקע חקלאית (כמו במועצה מקומית קדימה), הוועדה המקומית יזמה הקמת שכונה על הפרדס שלי, לא שאלה לדעתי, הגשתי התנגדות, אישרו את הקמת השכונה, אם מישהו רוצה להקיף את

הבנייה, יצטרכו להגיע איתי להסכם לגבי הקרקע. אם זה צורך ציבורי – ניתן להפקיע. אם לא – אז לא ניתן להפקיע.

כאן נוצר מצב שבהחלטה של מועצת מקרקעי ישראל, עיקרו את העניין של האיסור להעביר בעלות. המקור לאיסור נקבע בשל דרישת קק"ל, שמקרקעי ישראל לא יימכרו לאחר.

על פי חוק מקרקעי ישראל, ניתן יהיה להעביר בעלות במקרקעי הקרן הקיימת – באישורה של הקרן הקיימת. קק"ל הודיעה שתהיה מוכנה לאשר העברת בעלות בתמורה לחילופי קרקעות. אולם, כיון שבפועל אין עדיין הסדר של חילופי קרקעות, קק"ל לא מאשרת מכירה של קרקעות שבבעלותה לאף גורם – לא יהודי ולא ערבי.

במשפט הישראלי כל המחבר לקרקע שייך לבעל הקרקע. עם זאת, ייתכן מצב שבניתי בית במקרקעי ישראל (אחד משלושת הבעלים – רשות הפיתוח, קק"ל או המדינה). אם שואלים למי שייך הבית, לפי חוק המקרקעין הבעלות כוללת את כל המחברים גם לגובה וגם לעומק הקרקע למעט משאבי טבע. זה עדיין לא אומר שלמי בנה את הבית אין זכויות. יש זכויות מכוח חוקים אחרים. האדם שבנה את הבית – אם רוצים לקחת חזרה את הקרקע – צריך לשלם לו את העלויות של הבניה או פיצוי כלשהו. אותי דין גם לגבי עצים המחברים לקרקע. יש מעט מאוד קרקעות עם עצים ששייכים לקק"ל. בשנות ה-20 עד שנות ה-30 היא רכשה קרקעות מיוערות, או לשם התיישבות או לצורך גיוס תרומות. למשל: יער חולדה – כולו ביחד הוא פחות מ-30 דונם – הוא בבעלות קק"ל כבר משנות ה-20. גם יער בלפור (ליד נצרת) שייך לקק"ל. היער ניטע בשנות ה-30. יער נוסף של קק"ל הוא היער של חניטה בגבול הצפון, ששימש בסיס להקמת ההתיישבות לאורך גבול לבנון. מטרת הרכישה, בכל מקרה, הייתה לצורך הקמת יישובים. היערות שמוגדרים היום כיערות של קק"ל, הן יערות ששייכות למדינה או לרשות הפיתוח (הגדול ביניהם הוא יער יתיר – ניטע בשנות ה-60), שניטעו על ידי קק"ל. כך יערות ירושלים והיערות בעמק יזרעאל והגלבוע – שניטעו בשנות ה-50 (כדי לספק עבודה למתיישבים). קרן קיימת לא נטעה עצים בקרקעות בבעלות פרטית שלהם. יש לזה חשיבות שהתפתחה במשך השנים, נדבר על זה בהמשך. סוג שני של בעלות היא הבעלות של הרשויות המקומיות. ברוממה בחיפה הקרקע רשומה על שם עיריית חיפה. ולכן, העצים הנטועים עליה שייכים לעיריית חיפה. בכל מקרה – אם מדובר בנטיעת עצים על ידי מישהו אחר (בהרשאה, כמובן, של בעל הקרקע), זה לא אומר שאין לו זכויות לחלוטין.

(לקק"ל, מכוח פקודת היערות ותיקון לסעיף 86 חוק תו"ב, יש סמכות כפקיד היערות, צריך לקבל ממנו אישור בקשר לכריתת עצים. עם זאת, שר החקלאות על פי הפקודה הוא פקיד יערות, ואפשר גם לפנות אליו. הסיבה לכך היא מכיוון שהעצים הם מוגנים. אגב – יש גם פקודת האילנות. פקודת האילנות ופקודת היערות נועדו להגנה על העצים, לא על הקרקעות.)

אתנחתא לגבי קרקעות יו"ש

יו"ש – הנושאים הקשורים בטריטוריה – החוק לא חל. חלים החוקים הישנים בתחום הבעלות יש דמיון רב מאוד בין החוקים הישראליים הישנים לבין החוק שחל שם. כי הפקודה שהייתה בישראל בתחילה היא אותה פקודה שנעשתה ביו"ש בעבר. ב-20 השנים האחרונות נעשה מאמץ גדול להסדיר את כל הקרקעות בתחומי המדינה (למעט 600 אלף דונם בנגב – אין כמעט קרקעות שאין בהם הסדר). זאת, בשונה מהקרקעות ביו"ש. היו מספר עבודות סקר לגבי קרקעות ביו"ש, שנעשו ונרשמו על שם המדינה. באזור יהודה ושומרון, קיימת זהירות גדולה בכל עניין של הסדר קרקעות וזאת כיוון:

- החוק הבינלאומי, יש שתי אמנות בינלאומיות שחלות – אמנת האג 1997, אמנת ז'נבה – 1947. שתי האמנות האלה – מדינת ישראל לא חתמה עליהם (ולכן לא קיבלה תוקף, כי לא קיבלה אישור של הכנסת), אם כי מדינת ישראל אמרה שהיא תנהג לפי האמנות האלה, כאילו אושרו. מדינת ישראל לא הייתה רוצה שהפעולה של תפיסת קרקעות על ידי המדינה, תתברר בביה"ד הבינלאומי בהאג.
- בשל היחסים בין ישראל לבין ארה"ב. ראשי הממשלות של ישראל (ברק ב-1996 ואריק שרון ב-2003 ונתניהו ב-2006) הבטיחו לנשיאי ארה"ב במועדם שהם לא יקימו התיישבות חדשה ביו"ש ושם הם יעשו מעשה כזה הם יידעו את ממשלת ארה"ב. אם לא תפעל בהתאם להבנות שעשית, אתה מסתכן.

וחזרה לקק"ל,

הקרן הקיימת הייתה חברה פרטית, כפי שלמדנו בשבוע שעבר. לפני קרוב לשלוש שנים הוכרזה כחברה לתועלת הציבור. יש לה מגבלות כמו למלכ"ר מבחינת איסור לחלוקת כספים לבעלי המניות, מבחינת הפיקוח על רמת שכר הבכירים בחברה ורמת השכר בכלל המשולמת לעובדים, בגלל המטרות שלשם מוצא הכסף, על מנת שהוא ינוצל למטרות ציבוריות. עם זאת, זה לא משחרר אותה מחובות אחרות שיש לה כחברה. למשל – לעניין מע"מ. חוק מע"מ חל גם על קק"ל כעסק כמו כל עסק אחר. החברה רשומה כחל"צ, רק לצרכי הפיקוח, לא לעניין מע"מ למשל (חוק מע"מ מאפשר למע"מ לקבוע לגבי חל"צ שדינו יהיה כדין חברה עסקית). יש ויכוח האם להכפיף אותה גם לביקורת המדינה. יש שרוצים – מאידך – שיהיה למדינה כלי לביצוע עסקאות שלא תהיינה כל כך גלויות (למשל: מסירת קרקע שלא במקרה או תמיכות כספיות). מכאן נובעת המחלוקת האם להכפיף אותה לביקורת המדינה. (לרמ"י אסור לתמוך באירועים שונים, לקק"ל מותר). כשאנו מדברים על "קק"ל", מי בעצם הבעלים של קק"ל? היא רשומה ברשם החברות כחל"צ, יש לה תזכיר התאגדות ותקנון כמו לכל חברה אחרת. הבעלים הם ההסתדרות הציונית העולמית. היא הוקמה על ידה. היא הוקמה ב-1907 ונרשמה באנגליה כחברה אנגלית. (ההסתדרות הציונית העולמית הוקמה ב-1887).

ההסתדרות הציונית פועלת בישראל על פי חוק, היא איננה עמותה ואיננה חברה, זה גוף שהוקם על פי חוק והתאגד בישראל על פי חוק. בשנת 1953 נחקק חוק ישראלי שאיגד אותה כתאגיד ישראלי.

על פי החוק: "פרטי מעמדן וצורת שיתוף הפעולה של ההסתדרות הציונית העולמית ושל הסוכנות היהודית לארץ ישראל עם הממשלה ייקבעו באמנות שייכרתו בישראל בין הממשלה ובין כל אחד משני גופים אלה".
ההסתדרות הציונית הקימה הרבה גופים שמטרתן התיישבות יהודית בתחומי ארץ ישראל (לפני שדיברו על "מדינת ישראל").

הקימה את "הסוכנות היהודית" כגוף ביצוע. "אוצר התיישבות היהודים" – כגוף בנקאי למימון (היום זה בנק לאומי – שאין לו היום בעל שליטה), הקימו גם את "קרן היסוד" לאסוף כספים בכל העולם כדי להקים בית יהודי בארץ, הקימו גם את קקל כדי לרכוש קרקעות כדי שיהיה ליהודים איפה לגור.
לכן, כשמדובר על אמנות, זה לא סתם אמנה, אלא אמנה שנכרתה על פי חוק. ניתן להגדיר אותן כחקיקת משנה. (השאלה הזו עולה, בהקשר של הסמכות לשנות את האמנות – האם צריך את הכנסת או אפשר בהסכמה).
בשנת 1953 ואילך, קק"ל פועלת בישראל על פי חוק, שאז הוקמה כתברה חדשה. יש הבחנה בין קק"ל הישנה שפעלה עד אז לבין קק"ל מאז שנת 1953.
כאן גם נשאלת השאלה האם חלים עליה החוקים שמלפני שנת 1953.

החוק אומר שכל ההסכמים שנעשו על ידי החברה הקודמת (שהייתה רשומה באנגליה) הפכו להיות הסכמים שמחייבים את החברה החדשה. הנושא הזה עולה הרבה פעמים לביהמ"ש כי יש פערים בין החוק שחל אז באנגליה כיוון שהוא שונה מהחוק הישראלי כיום.
(אם תתבע על בסיס הפער הזה בביהמ"ש באנגליה, יש לך סיכוי יותר טוב מאשר בתביעה ישראלית).
הנהלת מגבית קק"ל באנגליה החליטה שהיא תורמת ליד לשיריון וגם עסקה בשיפוץ הבניין המשטרתי הישן והקמת האכסניה, וקק"ל בישראל אמרו שכדי לקבל החלטה כזו צריך לקבל אותה בהנהלת קק"ל בירושלים ולא להנהלת מגבית קק"ל באנגליה. הדברים התחילו להתברר בביהמ"ש עד שהתחילו לחקור יותר לעומק את מקור הקרקעות, ואז החליטו להתפשר, למצוא ביניהם הסדר ולא לפרוס אותו בביהמ"ש. לכן, אין פס"ד בסוגיה הזו.
מקרה של פרדס רוזנבלום בגבעת שמואל. מדובר בתרומה של משפחה בשם רוזנבלום (תרמו עוד פרדסים) ל- ג'ואיש נשיונל פאנד. כשתרגמו את נסחי הרישום, רשמו "קק"ל" שזה התרגום של המונח האנגלי הנ"ל. עכשיו: הוא לא תרם לקק"ל הוא תרם לקרן היסוד. הוא לא בין הגופים שרמ"י הוא הבעלים שלה. (דודי אפל עסק ביזום מקרקעין על הקרקעות האלה בגבעת שמואל, הוא עשה בזמנו הסכם על הקרקעות האלה, והסוגיה האם מדובר במקרקעי ישראל או לא – היא מאוד רלוונטית – כי הוא לא עשה הסכם עם רמ"י אלא עם קרן היסוד. אם זה שייך לרמ"י, צריך מכרז, צריך לשלם כספים לרמ"י ועוד).

בחוק נקבע שמינהל מקרקעי ישראל ינהל גם את מקרקעי קק"ל. מרגע זה, בעצם מדובר בחברה מולאמת. אין במינהל מקרקעי ישראל עובדי קק"ל, אלא רק עובדי מדינה. אם כך מי שמנהל את קק"ל זה עובדי מדינה.
נדרשו על ידי קק"ל הדרישות הבאות:

1. מקרקעי ישראל לא יימכרו. ניתן רק לחכור אותם.
 2. שימור בעלות. אין הלאמה של הבעלות, רק של הניהול. לא ניתן לפגוע בבעלות של קק"ל בקרקעות אלא בהסכמת קק"ל. לכן רמ"י לא רשאית למכור קרקעות של קק"ל גם כיום, אלא אם קק"ל מסכימה למכירתם (גם לאחר התיקונים לחוק שמאפשרים מכירה של מקרקעי ישראל).
 3. כל עסקה במקרקעי ישראל תיעשה בשם הבעלים וקק"ל תזוכה בכספים בתמורות שיתקבלו מאותם עסקאות. (בהמשך – רמ"י גם הסכימה לפיקוח של קק"ל על כל העסקאות שמבוצעות על ידי רמ"י. יש להם גישה למאגר המידע של רמ"י).
- במערב ראשון לציון (מבחינת הגודל – מדובר בעיר ממש חדשה, משתווה לגודל האוכלוסיה של ראשון לציון המקורית) היו קרקעות של קק"ל. בהמשך נלמד כיצד נרכשו (נרכשו) עם הקמת המדינה, באמצעות הסדרים שונים עם בעלי קרקעות, לרבות חילופי קרקעות).
- בעבר היו אלו דיונות. בשנת 91 שינו את תכנית המתאר הארצית ואפשרו לבנות על הדיונות הגדולות במדינת ישראל (כך בנתניה, ראשון לציון, באזור המפרץ ובאשדוד).
- בראשון לציון, דרש ראש העיר גם אמצעי תחבורה שיקשרו בין חלקי העיר, מבני ציבור ועוד ועוד. כדי לבנות את כל אלו – הוטל על כל יחידת דיון בשטח לשלם 25,000 ₪ והיתר שולם מתוך תקציב רמ"י. כל זה, על מנת לממן את דרישותיו הנ"ל של ראש עיריית ראשון לציון בכדי שיסכים לבנייה על הדיונות.

יש לקרוא את האמנה (נמסרה עם הקבצים).

היו שנים קשות למינהל מקרקעי ישראל בשנות ה-70 שהוא פתר אותן בשני דרכים:

1. גביית דמי ניהול מקק"ל ומרשות הפיתוח.
2. גביית דמי היוון (במקום דמי חכירה שנתיים וזעומים, שגם הוצאות הגבייה עבורם היו לעיתים גבוהות מאוד).

יש חברה שמפתחת את הקרקעות של קק"ל. חברה בשם "הימנותא".
קק"ל לא יכולה למכור קרקעות בעצמה. החברה הנ"ל מאפשרת לקק"ל לעשות את העסקאות האלה.
בשנים האחרונות מבצעת מעט מאוד עסקאות. החברה הוקמה כדי לגלות רכוש יהודי בגרמניה ועימו לרכוש
קרקעות בישראל (למשל: קרקעות שרונה בתל אביב).
האמנה גם מאפשרת לצאת מהאמנה כל חמש שנים בהודעה מראש. קק"ל רצתה לעשות זאת לפני כשנתיים
(בעקבות רצון של משרד האוצר לגבות כספים מקק"ל). בינתיים נחתם הסכם שמאריך את האמנה עד לשנת 2022,
מתוך רצון וכוונה שעד אז ימצאו הסדר בין קק"ל לבין רמ"י לבין שר האוצר. יש קולות לא מעטים שאומרים
שעדיף לקק"ל להתנתק מהאמנה.

אין בארץ חוק שמונע מכירת זכויות בקרקע לזרים. [יש הרבה ארצות שבהם לא ניתן לקנות קרקע, אם אתה אזרח זר. (למשל – בשווייץ – מי שאיננו אזרח בה, לא יוכל לקנות שם קרקע). הוא ידרש או להתאזרח, או שיעשה את העסקה באמצעות תאגיד, או שישתתף עם מישהו אחר].

שונה המצב לגבי קרקע שהיא בניהול רמ"י. יחול סעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל (חוק חדש, מלפני מס' שנים. בעבר, היו רק החלטות של מועצת מקרקעי ישראל לפיהן הייתה מגבלה שהוחלה על מר"י על מסירת זכויות לזרים).

על פי החוק, יש הגדרה מי הוא זר.

(אגב, הכנסיות השונות הוכרו בפסיקה כגופים מואגדים ולכן הם ייחשב כ"תאגיד" לעניין החוק וההגדרה).

גורם זר שמבקש רכוש בארץ קרקע במקרקעי ישראל, הוא יצטרך לקבל את האישור של יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, שיינתן את האישור רק לאחר שהוא יתייעץ עם השר הממונה על אותו תחום שבגדרו נמצאים המקרקעין. (אם שאלה בטחונות – שר הבטחון, קרקע תיירותית – שר התיירות וכו').

מדובר בעניין טכני בדרך כלל.

בשעתו, בשנות השישים והשבעים, העניין עלה לכותרות מספר פעמים.

המקרים הבולטים ביותר:

1. אמה ברגר, הייתה פרוטסטנטית, באה לארץ עם קבוצה (כת שלה), היה חשש גדול שהם מבקשים לרכוש קרקע למטרות מיסיונריות. רצו שלא לתת לה אפשרות לרכוש את הקרקע למרות שהיא הייתה קרקע פרטית (לא של רמ"י). ביהמ"ש אישר להם את רכישת הקרקעות.
2. קרקע בירושלים לכנסיה המורמונית. החשש היה שהכנסייה המורמונית תעסוק במיסיונריות. דובר על מקרקעי מדינה, וביהמ"ש אישר את העברת הזכויות לכנסיה המורמונית.

מבחינה מעשית הנושא "פרוץ":

1. דירות מגורים – גם אם יש הערה בדבר הערה לזרים (כשהזכויות בקרקע נמכרו ע"י רמ"י), בפועל, לא עושים עם זה שום בעיות. (אגב, במקרה של דירות מגורים, לא היה צריך להתייעץ בכלל עם השר, אלא רק עם מנהל המחוז).

2. כשמדובר במקרקעין, אם יקשו על המכירה, אפשר ללכת לביהמ"ש כמובן, ויש מספיק פסקי דין שעל פיהם יאשרו את המכירה.

הנושא מתקשר למה שדובר בשבוע שעבר בקשר לקק"ל. המטרה שלהם הייתה "ישוב יהודים". ולכן הם האמינו בעבר שלא ניתן יהיה לכפות עליהם ליישב מי שאינו יהודי. אולם, על פי הפסיקה, חלים עליה הכללים המנהליים. הם גוף דו-מהותי (למרות שהם חברה פרטית בעבר וחל"צ כיום) וחלים עליה כללים אלו. לפיכך, אינם יכולים לעשות הבחנה על בסיס דת.

נושא: רשות מקרקעי ישראל:

מינהל מקרקעי ישראל הוקם בשנות השישים.

ניהול הקרן הקיימת לישראל, יהיה על ידי המדינה ולא על ידי קק"ל. במילים אחרות: מדובר בסוג של הלאמה. המדינה קיבלה על עצמה כללים של קק"ל שהופיעו בתזכיר ותקנון ההתאגדות של קק"ל. מצד שני – גם קק"ל קיבלה על עצמה כללי ניהול המקובלים במוסדות המדינה.

דיברנו על נושא סמכותו של מבקר המדינה על קק"ל. קק"ל הסכימה, לאחר שנים רבות, לקבל עליה סמכות של מבקר המדינה.

יש הסכם של הארכת תוקף האמנה בין קק"ל לבין רמ"י. כתוב בו שההסכם הזה זקוק לאישור של הממשלה וגם של דירקטוריון קק"ל. הדירקטוריון הסכים לאשר. מי שלא מאשר את ההסכם בקשר לביקורת של מבקר המדינה זה דווקא הממשלה (מסיבות פוליטיות).

עד שנת 2009 מי שמינה את מנהל הרשות, הייתה הממשלה כולה. משנת 2009 מי שממנה הוא ראש הממשלה ושני שרים – שר הבינוי והשיכון ושר האוצר. (השאלה החשובה היא לא מי ממנה, אלא מי מפטר. עד 2009 זו לא הייתה סוגיה פשוטה לפטר, כי נדרשה החלטת ממשלה בעניין. היום, ראש הממשלה ביחד עם השרים הני"ל מוסמכים לפטר). (אגב – על פי הסכם קואליציוני עם מפלגת כולנו שגם שר השיכון היה שותף לה – הסמכות נלקחה משר הבינוי והשיכון. כיום היא נתונה בידי ראש הממשלה ושר האוצר בלבד).

עד 2009 לא נקבעו בחוק תפקידה של הרשות. נאמר רק שתפקידה הוא "לנהל את המקרקעין". בשנת 2009, בסעיף 2א נרשמו כל התפקידים של הרשות על פי החוק.

סעיף 3: מועצת מקרקעי ישראל - הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות, תפקח על פעולות הרשות ותאשר הצעת תקציבה שייקבע בחוק.

בסעיף 4 נקבעו מי חברי המועצה – 13 חברים. הם הגוף הקובע את המדיניות שעל פיה תפעל הרשות. (בעבר היו גם מקרים של 35 חברי מועצה. לא הייתה מגבלה על מספר החברים. מחצית מהם – הם נציגי קק"ל ומחצית נוספת הם נציגי הממשלה. ויש גם שר אחד).

הממשלה הלאימה גם את מועצת מקרקעי ישראל. בעבר המועצה הייתה גוף מאוד עוצמתי. חברי המועצה קיבלו החלטות לפי מה שטוב לרמ"י, לא מה שטוב לקק"ל או מה שטוב לממשלה. חידוש נוסף: יש אפשרות למנות ממלא מקום לחברי המועצה (4א5א)). הממשלה היא זו שממנה את חברי המועצה.

על חבר מועצה חל איסור לעשות עסקאות עם רמ"י או לייצג בעסקאות עם הרשות. (בעבר – עד תיקון משנת 1995 – זה לא היה כך).

המועצה קובעת את המדיניות שלה על ידי החלטות של המועצה, שמתפרסמות אחרי שהשרים (שר האוצר הוא גם יו"ר המועצה), חותמים על ההחלטה שהתקבלה במועצה.

(מאוד ממליץ על האתר של רמ"י (גם מאגר התוכניות שלהם). אפשר לבקש לקבל למייל כל החלטה חדשה שיוצאת).

(החלטה מספר 1 של המועצה היא משנת 1965, למרות שהמועצה הוקמה כבר בשנת 1961. כלומר, היו החלטות שלא ניתן להם מספר ולא פורסמו ולא מפורסמים באתר האינטרנט. לעיתים, יש להחלטות האלה משמעות, בעיקר כשמדובר בעסקאות ישנות. יש בבית אריאלה את הספרייה של לשכת עורכי הדין, יש שם אוגדן חום של החלטות המועצה (משנת 1985), יש שם גם החלטות ישנות שיש להם משמעות לעיתים).

יש נושאים שבהם הרשות לא מקיימת את ההחלטות שלה עצמה. בעיקר בנושאים של רישום (מסיבות שונות: חוסר כוח עבודה, לא בטוח לגבי העסקה, אין כוח אדם, לא מאמין בצדקת ההחלטה). השיא של אי קיום ההחלטות – זה בתחום החקלאות. עובדה היא שעד היום אין הסכמי חכירה, למרות שכבר היו כ-10 החלטות בעניין הזה. ולמרות שהוחלט ואושר נוסח ההסכם על ידי המועצה (כבר פעמיים). מחצית הקיבוצים – אין להם הסכמים.

רישומים עירוניים – קרקעות שרשומות בחברה משכנת ולא רשומות בספרי המקרקעין. לעיתים החברה המשכנת לא קיימת בכלל.

חברות גוש חלקה,

חברות משכנות – מהתקופה שעמידר ושיכון ופיתוח או חברות קבלניות שעבדו מטעם משרד השיכון, היום החברות האלה לא קיימות. היו קיימות בשנות החמישים והשישים בעיקר.

כל שנה בדו"ח השנתי של רמ"י, הם כותבים כמה דירות עדיין נשארו להם לרשום ברשם המקרקעין. עומד בערך על כ-150,000 דירות.

על פי תיקון חדש לחוק – חובה לפרסם גם את הצעת ההחלטה שישה ימים לפני שזה אמור לעלות לדיון (ואפשר להתייחס ולהגיב, אבל עד כמה שידוע למרצה, אין התייחסות לתגובות. המינהל לא ערוך לזה).

יש מצבים שבהם במועצה עצמה הצעת ההחלטה לא תעבור, אבל ככל הידוע, לתגובה שהייתה מהציבור – אין השפעה על קבלת ההחלטה בדרך כלל (או בכלל).

דובר קודם שמחצית מחברי המועצה הם נציגים של קק"ל. יש מגבלה מי יכולים להיות נציגים של קק"ל. הממשלה רשאית להחליט שיהיו פחות נציגים של קק"ל מכפי שנאמר בחוק – שני נציגים (יש לזה משמעות בפרקטיקה – כי לא תמיד מופיעים כל חברי המועצה. בד"כ נציגי קק"ל הקפידו להופיע, נציגי הממשלה – קצת פחות).

נושא נוסף: המעמד החוקי של החלטות מועצת מקרקעי ישראל:

מועצת קק"ל קובעת את המדיניות בדרך של קבלת החלטות. ההחלטות מתפרסמות. לעיתים החלטה הועברה לוועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל (למשל ועדת משנה לפטור ממכרזים), במקרים כאלה יש מקרים שלא פורסמו ההחלטות. בעקבות פסקי דין בעניין, כיום ניתן לקבל את ההחלטות הללו, על פי בקשה.

ועדת המשנה החשובה ביותר, היא ועדת הפטור ממכרז. היא גם הפעילה ביותר.

המועצה רשאית להחליט שלפני שנושא יובא להחלטה במועצה, הוא יובא לדיון קודם בוועדת משנה. בנושאים מורכבים, זה קורה לעיתים, אם כי המועצה לא עושה שימוש רב במכשיר של ועדות המשנה (בעבר – היו עושים הרבה יותר שימוש).

פרסום החלטות, בעייתי מאוד. לעיתים הם מנוסחות בצורה מאוד בעייתי, בתחביר נוראי, עם הפניות על הפניות על הפניות. לעיתים – כה קשה להבין את ההחלטה, עד כדי שלא ניתן לבצע אותה. והפקידים לא ממש יודעים מה לעשות איתה. במקרים כאלה, הפקידים שלא מבינים את ההחלטה, גם לא מבצעים אותה. כמו"כ פעמים רבות מתפרסמים תיקונים על תיקונים.

בשנים האחרונות, בערך מתקבלות כ-200 עד 250 החלטות בשנה. המון החלטות הן תיקונים להחלטות קודמות. (לעיתים, לא נלקח בחשבון הנושא של המס).

יש כיום כ-1500 החלטות.

כדי לדעת האם החלטה מסוימת שאני רוצה להסתמך עליה – תוקנה, ניתן להקיש את מספר ההחלטה באתר הרשות, ולקבל תשובה האם תוקנה או בוטלה וכד' ובאיזו החלטה.

מעמד החלטות – התפיסה הייתה שמדובר בתקנה בת-פועל-תחיקתי. זה היה מאוד נוח למועצה, כי היה להם מכשיר תחיקתי – הם יכולים בעצם לייצר "חוק".

בית המשפט מתייחס להחלטות אלו כאל תקנה בת-פועל תחיקתי.

לגבי החלטות ממ"י – השר הוא לא חותמת גומי.
 השר לא יחתום לפני שהיועמה"ש לממשלה יאשר לו לחתום.
 כלומר: אם יש מחלוקת משפטית לגבי טיבה של החלטה, היועמה"ש יכול להורות לשר שלא לחתום.
 בעבר, בטרם הקמת הממשלה הנוכחית, נדרשו שתי חתימות – הממונה (בד"כ שר השיכון, אבל יכלו להיות גם שרים אחרים) וגם שר האוצר. (כיום – בממשלה הנוכחית - הוא אותו אדם).
 כשתעברו על החלטות ממ"י, תראו שיש מספר אבל אין החלטה. **לא מפרסמים החלטה שלא נחתמה על ידי השר.**
 החלטות כאלו לא קיבלו תוקף. (ייתכן שהחלטה כזו תפורסם בעתיד, או בגלל שינוי דעתו של השר או בגלל ששינו את הניסוחים באופן שהניח את דעתו).
סוגי החלטות שמגיעות למועצה – לפחות שלושה סוגים:

1. החלטות של מדיניות. למשל: רוצים להחליט, כמדיניות, לתת עדיפות לחיילים משוחררים של הקצאה ללא מכרז של קרקעות ביישובים מסוימים. (החלטה כזו חלה על כל היישובים מאותו הסוג). (למשל: החלטה שעודכנה רק אתמול, שמתייחסת לנושא של הקצאה ללא מכרז לחיילים המשרתים בכוחות הביטחון ביישובי המיעוטים – בין 25% ל-50% מהמגרשים. כלומר: בשלב הזה, עדיין לא יודעים באיזה יישוב ספציפי זה יהיה. אבל כשיהיו קרקעות ביישובים שמוגדרים כיישובי מיעוטים – זה יחול).
 2. עסקאות חריגות – מבחינת ההיקף שלהן. למשל: אם הייתה החלטה מיוחדת שמתייחסת לאזור מסוים (נניח: גבעת תל עמל – אזור תחנת ארלוזורוב, או דרום העיר – קרית אליעזר, ששם יש שאלה לגבי פינוי ופיצוי שנטענים על ידי תושבים שגרים שם משנות השישים ותמיד אמרו שלא מגיע להם מכיון שהם פולשים לשטח – אז אם ממ"י החליטה לנהוג בהם אחרת – על פי קריטריונים אחרים – צריך להביא את זה בפני המועצה.
 כמו"כ, אם יש החלטה רחבת היקף בקשר למפעלי ים המלח, לנהוג בהם בקריטריונים אחרים – צריך לקבל החלטה של המועצה.
 3. הוראות שעה למיניהן. החלטות פרטניות מאוד. למשל: אדם עיור שנמצא במצב מיוחד, ואין שום החלטה שחלה עליו (נניח שמדובר בקרקע במרכז הארץ) ורוצים בכל זאת לבוא לקראתו, זה יבוא במסגרת הוראת שעה פרטנית. (דנקנר קיבל קרקעות לבריכות המלח, בצפון העיר אילת על פי החלטה מסוג הוראת שעה. אם יש ערעור על הזכויות שלו – צריך ללכת ולבדוק את הוראת השעה הזו).
- כל הסעיפים שעוסקים בהפקעה לצרכי ציבור, אלו זכויות קנייניות. **לא ניתן להתנגד בפני רשות התכנון מטעמים של זכויות קנייניות. אולם, ניתן לטעון שאפשר להתוות את התכנית בדרך אחרת מבלי לפגוע בזכות הקניין.** זו טענה תכנונית ("ניתן להתוות את אותה תכנית בדרך אחרת") ולא טענה קניינית. וזה כן אפשרי.
מול רשות מקרקעי ישראל דווקא כן יש לטעון טענות קנייניות, היא עוסקת בקניין.

החלטה מס' 1 – זו בין ההחלטות המצוטטות ביותר בתביעות משפטיות. בית המשפט רואה בה כמין חוקה של רמ"י.

יש מספר החלטות שהתקבלו לפני החלטה מס' 1 – למשל האם רמי רשאית לגבות דמי הסכמה בזמן של העברת זכויות, או מספר הבתים שמותר לבנות בנחלה במושב (זה לא מופיע בשום הסכם חכירה של ממ"י למושבים (הרשות לא הוציאה עדיין הסכמי חכירה למושבים). זה מופיע בהחלטות של המועצה). למה 160 מ"ר לא משלמים עבורם וכן בעיר 120 מ"ר ראשונים – לא משלמים? זו החלטת מועצה (כנראה לפני החלטה מס' 1, לפני 1965).
 המעמד של ההחלטות האלה, זה לא כמו תקנה. בפסקי הדין מהשנים האחרונות – יש הרבה הערות בקשר למוסד שנקרא "הסדרים ראשוניים". כשמשפטנים אומרים: הסדר ראשוני – הכוונה היא לחקיקה שהתקבלה בכנסת. ההסדרים של החלטות מועצה - הם הסדרים משניים. כלומר: לפי הסדר ראשוני - למועצה יש סמכות לקבל החלטה. ההחלטה עצמה – היא הסדר משני.
 בהחלטות מדיניות של רמ"י, נכתב בתחילתן, לרוב, שמתוקף סעיף 3 לחוק מקרקעי ישראל הוסמכה רמ"י לקבל החלטות של מדיניות ולפי סמכות זו הם קובעים כלהלן...

הפרק הראשון – מדיניות מסירת קרקע חלקאית.

הפרק השני דן בקרקע עירונית

הפרק השלישי דן במדיניות התכנון

בשני אלו האחרונים – חלו שינויים מרחיקי לכת. בנושא של הפרק הראשון – כמעט ולא חלו שינויים (מה שהיה

תקף בשנת 1965 תקף גם היום, למעט שינויים זניחים).

בעבר שר החקלאות היה יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, היו במועצה נציגים רבים של החקלאים והייתה טענה

כנגדם שהם לא משנים את ההוראות בעניין קרקעות חקלאיות, בשל אינטרסים שלהם. כיום אין להם בכלל

נציגות (ממוני קבלנים, ארגוני הסביבה, ממוני ארכיטקטים, ממוני חקלאים ועוד – ניקו אותם לחלוטין מהחברות במועצה).

ההחלטות בעניין הרפורמה (נדבר בשבוע הבא), כווננו למטרה אחת בלבד - העברה מחכירה לבעלות. לגבי קרקע חקלאית - זה לא רלוונטי. אין העברה כזו.

על פי סעיף א.2. "יעודה ושימושה של קרקע חקלאית לא ישונה על ידי הרשויות המוסמכות לכל יעוד או שימוש אחר אלא במקרים יוצאים מן הכלל". כיום, המצב הפוך לחלוטין - הכלל הוא שמשנים ייעוד של הקרקע החקלאית (כשמדובר באזור מוניציפלי). היוצא מן הכלל הוא - שלא.

הגישה של רשויות התכנון היא שכל קרקע חקלאית שבתחום מוניציפלי, היא עתודה לקרקע עירונית. מאוד נוח לממשלה לעשות את זה (נניח - 1,500 יחידות דיור בתוכנית אחת, לאחר הסכמה עם החקלאים - שתלויה רק בכסף, כי אין בה עניין של פינוי. זאת, לעומת בנייה ביישוב עירוני שזה דבר מאוד מסובך - למשל תמ"א 38 - שעד היום היא בקושי מניבה יכול של דירות, או פינוי בינוי - התחדשות עירונית - שגם כאלה יש מעט מאוד). אגב, ברגע שיש שינוי יעוד של קרקע חקלאית, תם תוקפו של חוזה החכירה. כאשר משנים יעוד של קרקע חקלאית למגורים - כעיקרון, חלים על זה הכללים של דירות מגורים - כלומר: ניתן יהיה להעביר בעלות (במקום חכירה). (אגב - כשמדובר בבניה רוויה - זה רק רישום ברשם המקרקעין וזה נעשה אוטומטית על ידי הרשות). בנהריה - יש אגודה שיתופית בתוך נהריה, שהיה לה מטע גדול. האגודה השיתופית יזמה שינוי יעוד כי חשבו שירוויחו מזה והפקידו תכנית בוועדה המקומית. לאחר זמן שונו החלטות המועצה, ואז זה כבר לא היה כזה כדאי, רצו למשוך את ההפקדה. לא אפשרו להם, כי אמרו להם שמרגע שהפקדת תכנית, היא כבר לא שלך, היא של הוועדה שהפקדת אצלה את התכנית.

סעיף 4 - הוא סעיף מורכב ביותר. אומר שקרקע חקלאית תוחכר במסגרת של נחלות. גודל נחלה ייקבע על ידי המרכז לתכנון.

המרצה מציין שאין באף מדינה בעולם את השיטה של נחלות (זה היה אצל האינדיאנים במקסיקו). יש בארץ כמיליון מטעים (מטע הוא שימוש אינטנסיבי בקרקע, לא רק גידול של חיטה למשל). בערך מחצית מהם לא קיימים במסגרת הנחלות, אלא נמצאים במושבות (שהוקמו על ידי הברון רוטשילד), כגון: בנימינה, מטולה, גבעת עדה ועוד.

אגב - יש יישובים ש"נעלמו" בתוך ערים (כמו למשל: כפר אזור, שנהיה חלק מרמת גן, גליל ים שנבלע בתוך הרצליה. יש הרבה כאלה). הנחלות שלהם, במקרה כזה מוחזרות למנהל (בדרך של הפקעה ופיצוי או בדרך של הסכמה עם התושבים), והוא מחליט אם לאפשר בהם פיתוח. (המדיניות של רמ"י כשמדובר בהפקעה - אם זה ביישובים יהודיים - נותנים פיצוי. אם ביישובים ערביים - נותנים קרקע חלופית. זו לא מדיניות שכתובה בהחלטות, אבל זו הפרקטיקה). גודל נחלה נקבע לפי אזורים או סוגי מושבים (למשל: דתי או לא דתי), אולם בכל אזור - גודל הנחלה הוא אותו דבר. זה יכול להיות 80 ליישובים דתיים או 100 ליישובים אחרים ועוד ועוד. זה לא הגיוני, כי מי שמחזיק לול או רפת למשל - גם אם הם מאוד גדולים, לא צריך יותר מ-5 עד 10 דונם. לעומת זאת, כשמדובר בגידולי ירקות - לעיתים זה מעט מאוד (למשל - מקשת ארטישוקים - 250 דונם). במקרה כזה, החקלאי צריך לשכור קרקעות. מאידך - בעל הנחלה הצמודה משכיר את הקרקע ומתפרנס מדמי שכירות. כך נוצר שוק משני, שהוא לא יעיל. עדיף היה שחקלאי שנדרש עבורו שטח גדול, יחכור אותו ישירות מהמנהל והאחר - שנדרש לו פחות - יחכור פחות מהמנהל.

סעיף 7 - חובת המתנחל לגור ביישוב. בפועל - ההוראה לא נשמרת. המינהל מתקשה לעקוב אחרי המתגוררים בפועל בנחלות.

לקרא - ש"ב

החלטה מס' 1 (ההחלטה בתוקף, למרות שבנושאים רבים המינהל לא פועל לפיה). בג"צ הקרקעות - 244/00 (מדובר בעתירה של מס' ארגונים נגד חקלאים). הבג"צ עוסק בהחלטות של המועצה שכולן בקשר לפיצוי על שינוי ייעוד קרקע חקלאית. האמירות של בג"צ בפס"ד זה משמשות הלכות.

אמירה עקרונית היא שישנם הסדרים שהיה צריך להסדיר אותם בהסדרים ראשוניים ולא בהסדרים משניים. אמירה נוספת - כל שלוש ההחלטות שעוסקות בפיצוי על שינוי ייעוד קרקע חקלאית - הן לא חוקיות.

הנימוקים:

1. חלק מההחלטות הן לא בסמכות המועצה.
 2. צדק חלוקתי - שלא ניתן להעדיף מגזר אחד של אוכלוסייה (לתת לו פיצוי גדול, מבלי לראות צרכים של מגזרי אוכלוסייה אחרים).
- מדובר באחת הפסיקות הראשונות בעניין החלת הדוקטרינה של צדק חלוקתי בפסיקה.

דובר על החלטות 717,727,737 (בעגה קראו להן: "החלטות הבואינג"). עם זאת, ביהמ"ש קבע שמי שכבר התקשר עם המכרז על פי ההחלטות האלה - זה יישאר על כנו (המקרה היחיד שהמרצה מכיר - זה גליל ים). התוצאה של הבג"צ הזו הייתה שהפיצויים שמשולמים לחקלאי, הם בסכום הרבה יותר גבוה (בדיוק הפוך מהכוונה המקורית של מי שהגיש את הבג"צ - הטענה שלו הייתה שהקיבוצים לא צריכים לקבל שום פיצוי).

בשיעור הקודם דיברנו על תנאי חכירה של קרקע עירונית.

מדיניות מסירת קרקע עירונית:

המדיניות הינה למסור קרקע לאחר תכנון ולא לפני תכנון. זה כתוב גם בסעיף 2 להחלטה מס' 1. הטעם לכך הינו כי בעצם היכולת שלנו להעריך שמאית את שווי הקרקע הינו מה ניתן לעשות עם הקרקע וקרקע שיש לה תכנית ויש לה זכויות בנייה, מה שקובע את שוויה הינם זכויות הבניה על גבי הקרקע. בעבר היו מלא ניסיונות וגם כיום להתגבר על המדיניות של מסירת קרקע ללא תכנון. המדיניות הזו שנקבעה ב56 קיימת עד היום במידה רבה מאוד למעט מס' חריגים והיא נועדה לשני דברים רמ"י לא מעוניינת למסור קרקעות שיהיו אבן ללא הופכין. מבחינת היזם לעיתים הוא יעדיף להשביח את הקרקע ולכן לא פעם ירצה לחכות. אולם לדעת המרצה לעיתים ערך קרקע עשוי אף לרדת. הנימוק של יזם לרמ"י הינו שאין תכנית מאושרת ואם אין תכנית מתוכננת אז היזם בד"כ יטען כי זה לא תלוי בו. יזם ירצה לפעול אם יש כבר את כל התשתית מסביב לחלקה. היו ניסיונות ברמ"י/מנהל מקרקעי ישראל למסור קרקע ללא תכנון מתוך הנחה שהיזם יודע לתכנן טוב יותר מרמ"י. ניתן לומר כי בהנחה זו יש אמת כי אכן היזם פועל מתוך שיקולים עסקיים וירצה למקסם את התועלת שניתן להפיק מהקרקע.

***מקב"ת = מכרזי קרקע בלתי מתוכננת.** (שנת 95)

רוב המקב"תים לא נגמרו טוב כיוון שכאשר מוסרים ליזם את יכולת התכנון אז היזם היה משלם 20% ורק לאחר תכנון היה משלם את ההפרש עפ"י זכויות הבנייה אשר ניתנו לו.

לאחר שנת 95 תיקנו את המקב"ת ב98 ל"**מכרזי קרקע בהליכי תכנון**" - כלומר המינהל הוציא מכרז רק לאחר תכנון ראשוני אך לא ברמה של תכנית מפורטת.

סעיף 5: הסעיף קובע כי התשלום הראשוני יהיה בשיעור של 40-80% מרדף הקרקע עפ"י החלטת החוכר. כמו כן, ישנם מספר מרכיבים כאשר דמי החכירה השנתיים כמעט לכל השימושים הם 5% מערך הקרקע לשנה בנוגע ליתרה.

החלטה זו בתנאי אינפליה יוצרת המון בעיות וב1965, ניהול החשבונות הללו בוצעו באופן ידני ולא ממוחשב כמו היום כך שלנהל את העניין הזה שכל אחד בוחר לבד כמה לשלם זו הייתה משימה בלתי אפשרית אבל, חשוב לזכור את הנתון של 5% דמי חכירה אבל במבנים ציבוריים אז דמי החכירה הינם 2% בלבד. מאחר והדבר היה בלתי אפשרי הממשלה ניסתה למצוא כבר בתחילת שנות ה70 נדרשו לשלם כבר 80% כך ששילמת רק עבור 20% שעבורה לא שילמת דמי חכירה ראשוניים. כך שהדבר התבטל עוד בשנות ה60.

בשנת 73 הוחלה מדיניות חדשה הנקראת היוון דמי החכירה.

בין היתר היתרון בהיוון הינו שניתנו שני הטבות:

1. על החלק שעבורו שילמו דמי חכירה ראשוניים/ מהוונים בהמשך, לא עשו את החישוב של 5% לאחר מכן. זה בעצם מבטיח לחוכר שלא יבואו אליו עם דמי חכירה. בהחלטה זו בסעיף 8 נכתב כי העברת בעלות בקרקע דרושה הסכמת המינהל. ולכן, נוצר הנוהג של "דמי הסכמה" זה בדיוק כמו מס שבח שכן, מדובר בתשלום שמשלם החוכר עבור התקופה שהוא מחזיק בקרקע דמי ההסכמה נוגעים לכל קרקע של המינהל.
- "**דמי הסכמה**" מוגדרים כחלקו של מנהל מקרקעי ישראל מעליית ערך הקרקע. בשנת 92 איחדו את כל ההחלטות של דמי הסכמה והיא אומרת כי דמי הסכמה, על מנת לחשב אותם יש לראות כמה עלה השווי של הקרקע.

במשק חקלאי אין דמי היוון ולכן, ניתן וודאי לראות כי יהיה דמי הסכמה ודמי ההסכמה יהיו בשיעור של 1/3 מעליית ערך הקרקע + מע"מ. רק על מי שלא היוון. אין חובה להוון כאמור.

בתחום העירוני טיפלו בעניין אבל בתחום החקלאי נשאר תשלום והוא תשלום מכובד מאוד. למשל בנחלה יש לנכות את שווי המחברים וכו' ולכן שווי הקרקע לדמי ההסכמה יהיה 1/3 מהחלק החקלאי. אם המוכר הוא הבעלים המקורי, כלומר הוא בעליו של המשק עוד משנות ה30 אז דמי ההסכמה יחולו על כל המשק שכן, הוא לא יוכל להראות כי אי פעם שולמו דמי הסכמה. בחוק מיסוי מקרקעין, סעיף 39 מאפשר ניכויים וזה חלק מהניכויים האפשריים. בפועל לרוב הקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של הקרקע ולכן, היא תהיה הנהנית העיקרית מכל כספי דמי ההסכמה.

בתשלום של דמי חכירה ראשוניים יש שני הטבות:

בשנת 1976 הוחלט לעשות סדר במנהל מקרקעי ישראל בעניין התשלומים, בין היתר כיוון שהאפשרות הזו שכל אחד ישלם סכום אחר, יצרה קהל המוני לאור העובדה שאחד משלם יותר מהשכן שלו בנוגע לדמי החכירה. בעבר בנייה רוויה נקראה שיכונים ציבוריים והחברות המשכנות היו החברות הבונות וכיום עדיין קיימות חברות משכנות ועד היום יש בערך 200 אלף יחידות דיור מתוך בערך 1.1 מיליון יחידות. רמ"י עושה מאמץ לרשום את הדירות.

אמרו כי במקום לשלם דמי חכירה בשלבים יש לשלם את דמי החכירה בצורה של היוון בערך נוכחי סדרתי וזה ייחשב להיוון ורמ"י נתנה המון הטבות שלמי שהסכים להוון ניתנה לו ממש בעלות כמעט מוחלטת וההטבות הן:

1. אין תשלום דמי הסכמה.
2. אין תשלום של דמי היתר.
3. אין תשלום דמי חכירה.
4. דמי היתר ישולמו עבור תוספת זכויות שגורם מבקש מוסיף למה שמוכר לו כבר בבניית צמודת קרקע למגורים, תעשייה ולמסחר. בבנייה רוויה אין דמי היתר כאשר נבנה בניין ונמסרו בעלויות לדיירים אז רשות מקרקעי ישראל יוצאת מהתמונה.

שיעור הניכיון בהיוון ברמ"י הינו 5%. שיעור הניכיון של 5% עדיין גבוה מאוד. היות ודמי החכירה הינם גבוהים ושיעור הניכיון הוא גבוה אז התוצאה היא שאחד מקזז את השני.

עולה שאלה כאשר אדם ניגש למכרז ומשלם סכום של נניח מיליון ש"ח אז איך יחושבו התשלומים אם ידוע כי זה כולל היוון?
דמי היוון הינם 91% מערך הקרקע.
למבני ציבור 36.4%.

רמ"י אמרה כי כאשר מדובר בבעלות צמודת קרקע אני צריך לשלם את ה-9% הנוספים. בבנייה רוויה רמ"י לא דורשת שום תשלום.
השאלה באופן פרקטי לא מתעוררת וכיום גם בצמוד קרקע רמ"י בעצם וויתרה על ה-9% הללו וראתה ב-91% כדמי היוון מושלמים.

רמ"י קיבלה החלטה שלא משנה אם שילמתי או לא שילמתי דמי חכירה ראשוניים בחכירה עירונית אם החזקתי בקרקע יותר מ-40 שנה, נשאר לשלם בעצם בין 80% לבין 91%. גם את זה החוכרים לא רצו לשלם ולכן רמ"י קיבלה עוד החלטה מקלה ואמרה כי אם החזקת בקרקע מעל 40 שנה, כאשר תרצה לחדש את הסכם החכירה אז תקבל 50% הנחה לחידוש.

מכאן נובע כי התשלום בחוזים הישנים הוא רק 5.5% מדמי החכירה במקום 11% (ההפרש בין 80% ל-91%).
גם את ה-5.5% אנשים לא ששו לשלם ואז הורידו כבר עוד את המחיר...
אחר כך הייתה תביעה ייצוגית מול רמ"י ולכן הם ביטלו את ההנחה הזו.

חוק יסוד משק המדינה :

1. א. "מסים, מילווות חובה ותשלומי חובה אחרים לא יוטלו, ושיעוריהם לאישונו, אלא בחוק או על פי. הוא הדין לגבי אגרות".

לפיכך, אם נניח שתשלומים לרמ"י, צריך להראות מה המקור החוקי שעל פיו נקבעו תשלומים אלו, שכן מדובר בתשלומי חובה.

מקרקעי ישראל – החלק העירוני, יחסית ברור ומגובש. החלק החקלאי – ממש בעייתי ודורש התמחות מיוחדת.

תשלומים למינהל מקרקעי ישראל אינם על פי חוק, הם תוצאה של התקשרות חוזית, היא התקשרות מרצון ולכן אין צורך בחוק שיטיל אותם.

השאלה, מבחינת מעמדו המיוחד של רמ"י כרשות מינהלית, האם נכון לומר שהתקשרות איתם היא רצונית (כך שלא מדובר בתשלומי חובה), למרות היותם כמעט מונופול. עם זאת, **מקובל לומר שמדובר בהתקשרות חוזית.**

מה הם התשלומים לרמ"י?

תשלום דמי החכירה השנתיים, הם על פי ייעוד השימוש בקרקע (כל מה שנדבר היום מתייחס רק למגורים. בחקלאית - נדבר בשבוע הבא).

מגורים – 5%

תעסוקה מסחר ותיירות – 5%

מבני ציבור ומטרות ציבוריות – שני תעריפונים : אם זה במסגרת הפקעות לצרכי ציבור – דמי החכירה הם סמליים (כמעט כלום). ואם זה לא במסגרת הפקעות (צרכי ציבור לא חייב להיות הפקעות, כגון למשל מוסד חינוכי עסקי)

שאלה: האם פולש צריך לשלם דמי חכירה או דמי שימוש בקרקע?

תשובה: דמי חכירה הוא לא צריך לשלם כי אין לו הסכם. הוא צריך לשלם דמי שימוש.

חובת תשלום דמי השימוש נובע מחוק עשיית עושר ולא במשפט. סעיף 1: "מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן – הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן: המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה – לשלם לו את שוויה".

עם זאת, רמ"י לא גובה 5% משווי הקרקע מפולשים, אלא 6% משווי הקרקע.

מדוע? לכאורה היא לא יכולה להטיל סנקציה פלילית. רמ"י היא גוף אזרחי, כל הסכמיה הם אזרחיים בלבד, ואין בהם שום סנקציה פלילית. לכאורה היא לא יכולה לגבות יותר ממה שהמזכה היה זכאי לו אם היה הסכם.

עם זאת, בד"כ בתי המשפט אישרו את זה (בגלל הוצאות הפינוי, וכן אי תמות-לב של הפולש).

היו גם מקרים שבהם רמ"י גבתה 8% ולא רק 6%. זה לא עמד במבחן בביהמ"ש. במקרים כאלה ניתן להגיש תביעת השבה להשיב את דמי השימוש שהם הפער בין 6%-8%.

(חוק פינוי פולשים עוסק בנושא של פולשים, חורג מעניינינו).

בתחום העירוני, יש דמי חכירה מהוונים. ניתן היה לשלם בעבר 40%-60%, הפך להיות 80%.

ייתכן גם מצב שמשלמים עדיין דמי חכירה שנתיים

כמה משלמים כדמי חכירה עבור מחצבות, עבור תחנות דלק וכד'. על פי טיב העסקה צריך להיכנס ליותר פרטים, כדי לדעת מה יהיה שיעור דמי החכירה השנתיים.

בתחנות תדלוק – בעבר שילמו תמלוגים מתוך כמויות הדלק הנמכרות. (קיבלה את הדוחות מחברות הדלק שמשפקות את הדלק לחברות הדלק). בשנות התשעים יצא חוק בקשר לחברות התדלוק ואיפשר לתחנות הדלק להתקשר עם מי שהן רוצות, וגם גדלה כמות חברות הדלק וכו',

דמי היתר משולמים עבור היכולת להפיק יותר מהקרקע שכבר חכורה לחוכר. (מתוך החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1500) "דמי חכירה שנתיים או מהוונים עבור זכויות חכירה לבניה נוספת במקרקעין, בגין לא שולמה לרשות תמורה".

המקרים שבהם יש צורך לשלם דמי היתר:

פיצול מגרש – פיצול המגרש לשני מגרשים או יותר, באופן שניתן לבנות על המגרשים מספר יחידות גדול יותר או מספר מבנים גדול יותר מכפי שהיה במגרש המקורי.

תוספת זכויות - תוספת שטח בנייה למבנה קיים ו/או תוספת זכויות בניה, המשמשים למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידת דיור נוספת.

עבור שינוי ייעוד, היה בניין למגורים ורוצים לשנות את הייעוד שלו למסחר (או להיפך). עבור שינוי ייעוד משלמים דמי היתר. זה תוספת של דמי חכירה שנתיים.

(בחקלאות) – שינוי הייעוד גורם לכך שצריך להחזיר את הקרקע לרמ"י בתמורה להשבת כספי ההשקעה (במחברים).

דמי היתר דומים להיטל השבחה ברשויות המקומיות (עבור השבחת הקרקע כתוצאה מתוכנית).

(לכל תשלום למינהל, יש מקבילה בדיני המיסים).

תשלום נוסף שקיים לרמ"י: דמי הסכמה - החלטה 534

מדובר בתשלום דומה למס שבח.

בכל הסכם חכירה כתוב שהמינהל רשאי להתנות את הסכמתו להעברת זכויות בתשלום. (בהסכם עצמו לא נרשם מהו סוג התשלום שישולם ומהו התשלום). בהחלטה הנ"ל כתוב שהתשלום הוא שליש מעליית ערך הקרקע.

את דמי ההסכמה משלמים בעת העברת זכויות.

דמי ההסכמה משולמים בגין עליית ערך הקרקע, גם אם זה לא קשור לתוכנית. (זה מאוד דומה למס שבח).

משולמים לפי שליש מעליית השווי של ערך הקרקע.

על מנת למנוע כפל מיסים, דמי ההסכמה שישולמו לרמ"י, הם חלק מהניכויים המותרים לצורך קביעת תשלום מס שבח.

המרצה מפנה את תשומת הלב לכך שבמינהל מנוהלות קרקעות של שלושה בעלי קרקע שונים. כשמשלמים דמי היתר או דמי הסכמה משלמים לבעל הקרקע. קק"ל הוא הרי גוף פרטי והוא לא משלם מס לרשות המיסים עבור ההכנסות שלו. ועם זאת, תשלום דמי ההסכמה עבורו מנוכות לצורך תשלום מס שבח.

תשלום נוסף: הארכת זכות חכירה ביובל.

ברמ"י תקופת החכירה היא ל-49 שנים. כיום החכירה העירונית הם בצמודי קרקע ו-4 תקופות של 49 שנים (196 שנים) בבנייה רווייה.

מי ששילם עבור 49 שנים, האם מוצדקת דרישה לשלם בתום 49 שנים בגין תקופה נוספת? לכאורה כן, עם זאת רמ"י ויתר על זה והיא לא גובה סכום זה.

כל זמן שהמשתמש משתמש בקרקע לייעוד המקורי שלה, אין שיקול דעת לרמ"י והוא יאריך לו את תקופת החכירה, אלא אם יש סיבה מיוחדת מדוע לו (כשמדובר במגזר העירוני), זאת על פי החלטה מס' 1.

ההארכה תהיה בתנאים – שהוא משתמש בקרקע לייעוד שלה בהתאם לחוזה.

בעבר, בחוזים העירוניים לתעסוקה לא היה כתוב שזה למלאכה או תעסוקה, אלא "לנגריה" או "למסגריה" וכו', ואז כאשר זה הפסיק להיות לייעוד המאוד ספציפי הזה, זה היה נחשב כשינוי ייעוד. כיום, לא מתייחסים יותר לייעוד הספציפי הזה, כל זמן שזה בתוך אותה קטגוריה של הייעוד הספציפי של מלאכה – למשל או תעסוקה או תירות.

רמ"י גובה כ-8 מיליארד ₪ לשנה.

לרמ"י או לממשלה, אם הממשלה רוצה למשוך אוכלוסיה, היא יכולה להשתמש באמצעי של שיווק קרקע במחירים מופחתים. במשך שנים רבות, השרים הממונים ידעו לחלק הנחות במחירי קרקע ברשויות מקומיות, ולתת העדפה לרשות מקומית מסוימת (לעיתים פוליטית, למשל אור עקיבא שקיבלה מעמד של אזור פיתוח א' – הטענה הייתה כי רצו לעודד את הרשות המקומית – שאז היה של הליכוד).

חוק יסודות התקציב עוסק בנושא של ההנחות במחירי הקרקע. על פיו (סעיף 40א) – (ג) + (ה) :

40. (א) תקנות או הוראות מינהל שבביצוען כרוכה הוצאה או התחייבות להוצאה מתקציב המדינה לא יותקנו אלא אם כן ההוצאה או ההתחייבות תוקצבו בחוק התקציב השנתי לשנת הפעלתן הראשונה.
(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף 40א, תקנות או הוראות מינהל שבביצוען כרוכה הפחתה של הכנסות המדינה לעומת התחזית שצורפה כאמור בסעיף 2(ב) לחוק התקציב לשנת הפעלתן הראשונה, לא יותקנו אלא אם כן הופעלה במקביל דרך מימון, בסכום האמדן של הפחתת הכנסות המדינה כאמור.
(ג) החלטות של מועצת מקרקעי ישראל בדבר הדרך והשיטה לקביעת דמי חכירה או בדבר מועדי תשלום דמי חכירה, שבביצוען כרוכות הפחתה של דמי החכירה או דחיית מועדי תשלומם, וכתוצאה מכך הפחתה של הכנסות המדינה לכל תקופה שהיא, טעונות אישור שר האוצר; נחלקו דעותיהם של יושב ראש המועצה ושר האוצר בשאלה האם בביצועה של החלטה מוצעת כרוכה הפחתה של הכנסות המדינה, יכריע בדבר ראש הממשלה או, לפי החלטתו – הממשלה.

...

(ה) על אף האמור בסעיף קטן (ג), יינתן פטור מכל תשלום בעבור דמי חכירה שנתיים למי שמחזיק כדין במקרקעי ישראל באזור קו עימות; בסעיף זה – "אזור קו עימות" – כל אחד מאלה...

(בעבר, נושא של הפחתה בדמי חכירה או בהקצאת קרקעות לבני היישוב של הרשות המקומית – הייתה נסגרת בארבע עיניים עם רשות הרשות, כיום זה חייב להיות בתוך התקציב).

כאשר מדובר בהוצאת קרקע למכרז, כל נושא ההנחה הוא לא רלוונטי, כי המכרז הוא למרבה במחיר.

רק כאשר המכירה היא לפי שומת שמאי – רק אז תיתכן הנחה. (בדרך כלל מדובר ביישובי פיתוח, בהם מחיר הקרקע נמוך מאוד).

בחוק התכנון והבניה יש הגדרה לצרכי ציבור. עם זאת לשר הפנים יש סמכות להוסיף מטרות ציבוריות נוספות, שגם הם מוגדרים כ"צרכי ציבור". אנו מתייחסים רק לצרכי ציבור שמוגדרים כך לצרכי ייעוד הקרקע בהקשר של רמ"י.

מטרה ציבורית שלא למטרות רווח לעניין מס הכנסה – זה משהו אחר ואין לבלבל בין המונחים.

הרשות המקומית רשאית להפקיע שטחים לצרכי ציבור, אם הם הוגדרו ככאלה, לפי סעיף 189 לחוק תוב"י.

יש שאלה איך עומד חוק יסוד מקרקעי ישראל (שאין לשנות את ייעודם של המקרקעין של מקרקעי ישראל), מול סעיף 189 לפיו יש סמכות לועדה המקומית להפקיע לצרכי ציבור שטחים. היא גם רשאית להפקיע את כל השטח, חלק ממנו להפקיע ללא תשלום וחלק עם תשלום.

חשוב סעיף 26 לחוק תוב"י:

בקונפליקט הנ"ל התעסקו טובי המשפטנים והיועצים המשפטיים בארץ.

עיריות גדולות, ידעו לאכוף את רישום הקרקעות על שם הרשות המקומית. (כשרמ"י מוציאה מכרז של קרקעות בתחום הרשות המקומית,

עיריות אחרות – אין להם קרקעות שרשומות על שמם. רמ"י דורשת שהקרקע תישאר רשומה על שם רמ"י. לעומת זאת הרשות המקומית דורשת שזה יירשם על שמה מכוח חוק תוב"י.

היועמ"ש קבע שהקרקע תירשם על שם רשות מקרקעי ישראל ודמי החכירה יהיו דמי חכירה סמליים בלבד. (סדר גודל של 12 ₪ בסי"ה לכל השטח ולא משנה מה גודל השטח).

אם יתברר שאותה רשות מקומית השכירה את השטח למישהו אחר – גורם כלכלי וכו'. בוודאי שבמקרה כזה לא יהיה יותר בסיס לדמי החכירה הסמליים וייגבו דמי חכירה ריאליים.

ישנו גם מצב ביניים – שהמטרה היא מטרה ציבורית אבל השטח אינו שטח שהופקע לצרכי ציבור, ואז רשות מקרקעי ישראל במקום לגבות עבור מבנה חינוך שהוא מבנה חינוך "מסחרי", במקום לגבות 5% דמי חכירה שנתיים, היא תגבה רק 2% דמי חכירה שנתיים.

החלטה 534 מדברת על הנחות מדמי הסכמה. הכללים לגבי ההנחות מדמי הסכמה שונים מהכללים לגבי הנחות ממס שבח (למרות הדמיון ביניהם). יש שוני בהגדרות (למשל בהעברת משק לאח), שיוצר לעיתים מצבים שגם כאשר קיבלת הנחה בדמי הסכמה, אתה תשלם את אותו סכום שקיבלת כהנחה – במס שבח (כי סכום דמי ההסכמה שינוכו לצורך חישוב מס שבח – יהיו בסכום נמוך יותר, בשל ההנחה, אבל במס שבח לא קיימת אותה הנחה בשל פערי הגדרות).

בחוק התכנון והבניה, תוספת שלישית, יש הגדרה ל"השבחה". שיעור היטל ההשבחה הוא 50%.

עד 1980 היה "מס השבחה" – ששולם למשרד האוצר ולא "היטל השבחה" שמשולם לרשות המקומית.

בשנת 1980 הייתה רפורמה גדולה מאוד במיסוי בכלל ובמיסוי מקרקעין. אז מס ההשבחה הפך להיות מס מוניציפלי והוא נקרא "היטל השבחה". (גם מס רכוש השתנה באותה שנה ועוד).

כאשר מס ההשבחה הפך להיות היטל השבחה לרשות המקומית, נוצר מצב שהוא מצב מיוחד. כאשר היה מס השבחה, מינהל מקרקעי ישראל לא שילם מס השבחה, כי הוא לא שילם בכלל מיסים. משרד ממשלתי לא משלם מס למשרד ממשלתי אחר.

כאשר הפכו את המס להיטל, התעוררה השאלה האם המינהל חייב לשלם את ההיטל, כי הרי מדובר ביישויות אחרות (המינהל – ממשלתי, הרשות המקומית – מוניציפלי). נדרש פתרון לדילמה הזו - הוא נמצא בדמות הסדר שמקבל את ביטוי **בסעיף 21 לחוק תוב"י**: "לגבי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, שלא הוחכרו בחכירה לדורות או שהוחכרו בחכירה לדורות לשימוש חקלאי ושונה ייעודם לייעוד אחר, והחוכר לדורות שלו הוחכרה הקרקע לשימוש חקלאי בלבד, אינו זכאי לנצל את הקרקע על פי ייעודה החדש, אלא אם כן יתוקן חוזה החכירה המקורי או ייחתם חוזה חכירה חדש, יחול על אף האמור בתוספת זו, במקום היטל השבחה, ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות המקומיות, שהיה קיים לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 18), התשמ"א-1981".

מה שסוכם באותו ההסכם הוא שבמקום היטל ההשבחה, ישולם חלף היטל. מדובר בסכום כסף שבא במקום היטל ההשבחה. בהסכם המקורי שהיה בשנות ה-70 היה כתוב שהמינהל ישלם במקום היטל השבחה, לרשויות המקומיות, עשרה אחוז מכל התקבולים שלו (כל העסקאות שלו). המינהל הוא זה שקיבל על עצמו לשלם את חלף ההיטל. ברגע שהקרקע הוחכרה, מי שחייב בהיטל עצמו (לא חלף ההיטל) הוא החוכר. אם כך, מדובר על שטחים שלא הוחכרו – למשל שדה שלא הוחכרה (כלומר: הוא לא הוחכר לדורות), ונעשתה השבחה על ידי שינוי יעוד או תוספת זכויות בקרקע, השטח שלא הוחכר, מי שחייב בו בחלף ההיטל הוא המינהל.

סעיף 13 לתוספת קובע למה מיועד ההיטל. צריך לנהל חשבון נפרד להיטל השבחה. הוא צריך להיות מיעוד להכנת תכניות, השקעות בפיתוח, בניית מוסדות ציבור, רכישת מקרקעין בדרך של הפקעה עפ"י חוק התכנון והבניה.

ברגע שרמ"י טוענת שהיא לא חייבת לשלם היטל השבחה, זה מעמיד את הרשות המקומיות במצב קשה, כי אין להם כסף לתכנן ולממן את כל זה. ה-10% של חלף ההיטל, נועדו לכסות את זה. גם הייעוד של חלף ההיטל הוא לאותו יעוד של ההיטל.

הרשויות טענו שה-10% אחוז האלה לא מספיק. (בינתיים, אגב, הם הפכו להיות כבר 14%, על פי תיקון מלפני מספר שנים) הוא בעיקר לא הספיק באזורים כפריים, כי דמי החכירה בחקלאות, הם מאוד נמוכים. ישנם רשויות שבהם יש המון חלף היטל ויש כאלה שיש מעט מאוד. אם נשווה את הוד השרון ואת ראש העין, בשניהם היו שינויי יעוד קרקע בהיקף גדולים. אבל הוד השרון התעשרה מאוד (היה להם מקור כספי בסכומים גדולים מאוד גם מחלף ההיטל). ראש העין לעומתה יצאה מהעניין הזה כשידיה על ראשה. לא היה לה כסף לממן את הוצאות הפיתוח.

מכאן שלרשויות המקומיות יש מכשיר מאוד חזק מול המינהל, כי אם המינהל משווק קרקע או זכויות בניה, התנאים הם שצריך לקבל היתר בניה וגם שצריך לקבל תעודת גמר לבניה, אחרת – הקבלנים יתבעו את המינהל, כי הם השקיעו הרבה כסף כדי להשתתף במכרז, ואולי אפילו כבר בנית ובסוף אי אפשר לקבל היתר בניה או לא לקבל היתר איכלוס, כי לא היה חיבור למערכת הביוב או המים וכו'. (אגב, התשלום לחיבור לחשמל, הוא מראש על פי חשבון צפוי מחברת החשמל).

מסיבה זו רשות מקרקעי ישראל מאוד נזהרת שלא לשווק קרקע, אלא אם הובטח היתר בניה (היתר לבצע עבודה) והיתר איכלוס מראש.

יצא לאחרונה פרסום על 16,000 יחידות דיור במחיר למשתכן, אבל אם קוראים את המודעה בעיון רואים שכתוב בה שחברת המכרז תצא לא לפני חודש אפריל או יוני. מדובר אם כך במכרז שהוא לא בשל. לא ניתן להציע הצעה על פי מודעה זו. למינהל זה חשוב, בכל זאת, לפרסם את זה כבר בשלב זה, כדי להוכיח שהוא התחיל בפעולות שיווק על יחידות שהוא התחייב אליהם. בנוסף, גם חשוב לידע את הציבור על מה שצפוי להיות משווק בהמשך.

אם למשל אתה יודע שבמודיעין הרשות עומדת לשווק 8000 יחידות דיור בשנה הקרובה, זה מסייע לך לקבל החלטות כיום או כרוכש פוטנציאלי. בתחילת שנות ה-90 עם גל העלייה שהממשלה רצתה להאיץ את הבניה, עמדו בפני דילמה שמא לא יתאפשר למכור את הדירות, ולכן משרד השיכון התחייב לרכוש את הדירות שייבנו, זה לא קיים היום. היום – באין התחייבות כאמור – חשוב מאוד לקבלן לדעת מה עוד עומד להיות משווק באותו אזור).

מכרז לא בשל משמעותו – שעדיין לא ניתן לקבל היתר בניה. היום לא יכול לעשות את הביוב או כביש גישה לשכונה וכו'. ולכן הרשויות המקומיות אומרות לרמ"י, שהוא לא יקבל היתר בניה, אלא אם יענה לדרישות של הרשות המקומית. ולכן דורשים ממנו לשלם את העלויות של מבני הציבור ועוד דברים (שאמורים היו להיות ממומנים באמצעות היטל השבחה). לכן במכרזים של המינהל, רואים היום טור של השתתפות בעלויות של מבני ציבור, של תשתיות (ההשתתפות בתשתיות היא בסדר גודל של כ-200 עד 300 אלף ליחידת דיור).

(לרשות יש חוקי עזר משלה, והיא פועלת על פיהם. היא יכולה לומר ליום: או שאתה בונה ואז אתה לא צריך להשתתף בעלויות האלה, או שאני בונה – על ידי קבלן אחר – ואז אתה משלם כנ"ל).

(מתחם אפולוניה בהרצליה, הוא אזור שעל פי תכנית המתאר ניתן לבנות בו 2,500 יחידות דיור. אולם לא ניתן לבנות אותם ולקבל עבורם היתר בניה, כי אין גישה לשם אלא דרך שכונת נוף ים שרחובותיה צרים. יש צורך לבנות גשר, וזה תנאי בתכנית המתאר. מי יממן את הגשר? הפתרון הוא שרמ"י מממנת את זה, ואז היא גובה את זה מהיזמים על פי הפרסום במודעות האלה).

כאמור, אם המקרקעין היו מוכרים לדורות (25 שנה ומעלה), ויש השבחה במקרקעין, ההיטל יוטל על החוכר.

מה קורה עם מי שמחזיק בקרקע על פי הסכם פיתוח או ברשות (לא הסכם חכירה – כלומר אינו חוכר)?

הסכם פיתוח מהו? רמ"י מוסרת את הקרקע בשני שלבים. שלב ראשון – הסכם פיתוח. לאחר הסכם הפיתוח, אם תעמוד במבחני הפיתוח, תקבל הסכם חכירה. בפועל, הפרקטיקה היא שמחתימים את החוכר על הסכם החכירה, זה נמצא חתום בידי הרשות בלבד, הוא יקבל את זה לידיו עם חתימת המנהל רק אחרי שיעמוד בהסכם הפיתוח.

החלוקה הזו, לשני שלבים, נועדה למנוע הצטברות של קרקעות בלי שנעשה עמם מאומה, כי יכולת לגשת למכרז, לשלם דמי חכירה ולהמתין עם זה עד שיהיה לך נוח.

בשנים האחרונות, בשל כך שנוצרים מצבים בעייתיים כי באותה שכונה יכולים להיות יזמים שונים שחלקם זכאים לקבל הסכם חכירה וחלקם לא.

מי שמחזיק בהסכם ברשות, זה לא הסכם חכירה (זה כולל הבטחה, שאם יעמוד בתנאים מסוימים יקבל הסכם חכירה). זה הסכם לתקופות קצרות של פחות מחמש שנים. הם בוודאי לא חייבים לשלם היטל השבחה כי הם לא "חוכרים" (פחות מחמש שנים) ובוודאי שלא חוכרים לדורות.

מי שמחזיק בקרקע על פי הסכם פיתוח או בהסכם ברשות, לא צריך היה לשלם היטל השבחה. כך עד לפני 8 חודשים.

לפני כ-8 חודשים, לאחר עשרות עתירות לבתי המשפט, ביהמ"ש קבע שמי שמחזיק בקרקע בתנאי ברשות, אולם יש כוונה לתת לו את הקרקע בחכירה בהמשך, חייב בהיטל השבחה. גם מי שמחזיק בקרקע על פי הסכם פיתוח, חייב בהיטל השבחה (הסכם הפיתוח צופה פני הסכם חכירה לדורות).

(אם אין כוונה שתהיה חכירה לדורות, לא יהיה חייב בהיטל השבחה, אם מחזיק כרגע בקרקע לפי הסכם פיתוח. למשל: מחצבה, שאמור לחכור אותו לחציבה לתקופת זמן מוגבלת).

(אגב, בבנייה רוויה לא משלמים דמי היתר, לא משלמים דמי הסכמה. בצמודי קרקע חכורים מהמינהל – צריך גם אישור של המינהל. אם הבניה היא עד 160 מ"ר, אין צורך לשלם לו דמי היתר. אבל אם זה מעל זה – צריך לשלם דמי היתר. בבנייה רוויה – אין צורך בכלל לקבל את אישור המינהל).

(במענה לשאלה בכיתה : ככל שמדובר במגורים – מי שמחזיק בקרקע יותר מ-42 שנה (או באופן מעשי – 40 שנה), זכאי לקבל חוזה חכירה חדש, לתקופת חכירה חדשה של 98 שנים. עבור התקופה החדשה, בבנייה עירונית למגורים, הוא משלם 5.5% תשלום חד פעמי שנחשב לו כדמי חכירה מהוונים – לכל התקופה של 98 שנים. (היו תקופות של מבצע היוון גם ב-3.75%). מאיפה הגיע ה-5.5%? בשל הנתונים הבאים : א. מקדם היוון של 91% ב. אם מחזיקים בקרקע עירונית במשך יותר מ-40 שנה, המינהל מכיר בזה כאילו שולם 80% משווי הקרקע (מכיוון שאין למינהל נתונים מה שולם בפועל, והחוכר היה רשאי בתחילה לשלם לפי 80% משווי הקרקע או 40% משווי הקרקע – על פי החלטה מס' 1, המינהל החליט להיטיב). ג. אם כך יצא שצריך לשלם לתקופת חכירה נוספת 11%. ד. המינהל נותן הנחה של 50% מזה, ולכן צריך לשלם 5.5%. בקרקע שמשמשת לתעסוקה, מלאכה משרדים – לא נותנים את ההנחה הזו. לגביהם גם יש נתונים מה שולם בתחילה 40% או 80% ואין שם הנחה).

תנאי החכירה בקרקע חקלאית

שתי נקודות :

1. כל מה שהכרנו בקרקע עירונית, תשלום, תנאי חכירה וכו' – הכל הפוך. מדובר בשתי שיטות הפוכות לגמרי. אין שום דמיון (כאילו מדובר על שתי מדינות שונות). בשנים האחרונות, זה יוצר בעיה קשה, כי להבחין בין עיר לבין כפר זה יותר ויותר קשה. לדוגמא : אם יש קיבוץ שיש בו מפעל תעשייה, או שהוא מוכר תעשייה מסוימת שלו, מה חל על המפעל הזה? האם חלים על זה תנאים של קרקע חקלאית או עירונית? (התשלומים למינהל בקרקע חקלאית היא לא לפי שווי הקרקע, אלא לפי ערך התוצרת האפשרית מהקרקע).
2. הפוטנציאל הגדול נמצא דווקא בקרקע החקלאית.

שיעור 9: 10.1.17

תיקון משנת תשס"ט לחוק מקרקעי ישראל – "קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בניה לפי חוק התכנון והבנייה, הוא למגורים או לתעסוקה.

אין הבדל בין אם זה באזור עירוני או בכפר – זו תיחשב כקרקע עירונית, אם היא למגורים או לתעסוקה.

יש הרבה ביקורת על ההגדרה הזו, כי היא – למשל – כוללת בתוכה גם קרקעות בקיבוצים שמיועדות למגורים, או קרקע שנחלה במושב וכד'.

(אגב, במקרים נדירים – יש גם נחלות בתוך עיר. בד"כ מדובר בקרקעות שניתנו כנחלות בשנות השלושים או הארבעים, לפני מלחמת העולם השנייה, ואז הם היו במושבות, שעם השנים הפכו להיות ערים)

(אגב, אדם לא יכול להיות בעלים של נחלה ושל בית ביחד – לא אפשרי על פי התקנון. המינהל לא מאפשר את זה).

השטח החקלאי, מספר החקלאים וגודל המשקים :

שטח מדינת ישראל	22.081 מיליון דונם
קרקע חקלאית זמינה	5.65 מיליון דונם
קרקע חקלאית בשימוש בפועל	4.35 מיליון דונם
- מזה: שטחי מטעים	1.054 מיליון דונם (24.2%)
מרעה	1.23 מיליון דונם
שטחי משבצות ישובים מתוכנים	3.646 מיליון דונם (13.9%)
- מזה: שטחי מטעים	0.508 מיליון דונם
שטחי משבצת במושבים	1.6 מיליון דונם
שטחי משבצת בקיבוצים	1.6 מיליון דונם
מספר החקלאים	20.00
- מזה במושבים	12.5
מזה בקיבוצים	7.5
עובדים זרים בחקלאות	25
שטח קרקע לחקלאי במושב	144 דונם לחקלאי
שטח קרקע לחקלאי בקיבוץ	240 דונם לחקלאי

השטח העירוני הבנוי הוא בערך 1.5 מיליון דונם (יש גם שטחים עירוניים לא בנויים, שבערים מסוימות, זה הרבה יותר מהשטח הבנוי שלהם).

יש מיליון דונם בערך שמוגדרים כ"יער" (בישראל יער לא מוגדר כחקלאות. בעולם – בדרך כלל הוא מוגדר כחקלאות). יער הוא ייעוד על פי תמ"א 22. (היה ניסיון להפוך את היער לקרקע חקלאית, אבל לא צלח. רצו לייצר מוצרי "עץ" מעצים ביערות בישראל, אבל לא הצליח כי אין בישראל גשם בקיץ).

(לקבלת מושג: שטחי אימונים של צה"ל הם 9 מיליון דונם בערך).

לא כל הקרקע החקלאית היא קרקע חקלאית שמנוהלת על ידי הרשות. יש קרקעות בכפרים ערביים וקרקעות פרטיות בעיקר במושבות (כגון: יבנאל, רעננה, הוד השרון) – שאינם מנוהלים על ידי הרשות.

יחסית, המטעים שנמצאים ב"קרקע חקלאית בשימוש בפועל", בחלקם הגדול הם דווקא בבעלות פרטית.

"שטחי משבצות ישובים מתוכנים" – המינהל מגדיר יישוב מתוכנן כ: אגודה שיתופית במקרקעי ישראל, קיבוץ ומושב (על כל צורות הקיבוצים והמושבים שישנם), שמשדד החקלאות מעמיד לרשותם מכסות שהן מכסות ייצור לפי קרקע, מכסות מים על פי המלצת משרד החקלאות ואמצעי ייצור אחרים. מאחר והתכנון בחקלאות ברוב ענפי המשק בוטל, נשארו כיום מכסות רק בענף החלב, ביצים ומספר הסדרים (חלקם עולים בתקשורת: הקצאת שטחי מרעה והסדרים אחרים) שאינן מכסות על פי חוק (מכסות של מועצות הייצור החקלאיות – 14 מועצות שונות לענפים שונים – כיום יש מועצת הלול, מועצת הפרחים ומועצה שעוסקת בבעלי חיים אחרים).

שטחי הקיבוצים והמושבים – פחות או יותר חצי חצי – 1.6 מיליון דונם לכל אחד.

(בישראל ההתיישבות הכפרית היא 2.5%, אבל לא בהכרח שאתה מתפרנס מחקלאות. מספר האנשים שמתפרנסים מחקלאות הוא 20,000 בלבד).

(במושב אביחיל, למשל, יש כ-70 בעלי נחלות, אין יותר מ-10 שמתפרנסים מחקלאות. במושבים רגילים – בין 6-8 משפחות על 100 משפחות במושב, מתפרנסים מחקלאות באופן מלא).

בארה"ב מגדירים חקלאי למי שמדווח ברשות המיסים שיש לו מחזור 250,000 דולר מחקלאות. בארץ לא ברור מה ההגדרה של חקלאי וגם קשה לדעת מה הדיווחים. ניסו לפתח קריטריונים למשל 40% מההכנסה של המשפחה באה מחקלאות, אבל אין הגדרה ברורה). למעשה, רוב תושבי הכפרים לא מתפרנסים מחקלאות.

אם כל כך מעט חקלאים, מדוע יש תנאים מיוחדים למי שמחזיק קרקע חקלאית, כשבפועל, הרוב אינם חקלאים בכלל.

במדינת ישראל חקלאי שעוסק בחקלאות, מעבד בממוצע 140 דונם ליחידת משק. זה גם פחות או יותר הנתון במערב אירופה (גרמניה, הולנד ועוד).

החלטה מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל – שלושה פרקים:

1. קרקע חקלאית
2. קרקע עירונית
3. מדיניות תכנון.

לגבי קרקע עירונית, ההחלטה כבר כמעט ולא רלוונטית, כי ההחלטה שונתה מאוד.

לגבי קרקע חקלאית – הדברים נשארו פחות או יותר כפי שהיו במקור. יש דברים שנשמעים מאוד אנכרוניסטים, אבל זו ההחלטה שיש.

חוזים מול קק"ל לפני קום המדינה – חוזי חכירה, היו בהם זכויות אחרות, לא אלו שקיימים היום. רשות מקרקעי ישראל לא חייבת לחדש זכויות שהיו לפני 70 או 80 שנה, עם תום תקופת החכירה או עם העברת הזכויות, אבל עדיין צריך להתייחס לזה. (בד"כ מה שיקרה זה שיחדשו חוזה חכירה לתקופה נוספת, אבל בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל והתנאים שיש בהחלטות האלה, יחולו על החוזה החדש. למשל בעבר לא הייתה מגבלה לגבי מספר הבתים שניתן לבנות בנחלה ולגבי גודל הבתים שמותר לבנות ללא תשלום למינהל. בשנת 1980 היא החליטה להגביל את מספר הבתים – בית למתיישב, בית לבן הממשיך, ואם יש צורך ויש דור שלישי יוקצה גם יחידת דיור – לא בבית נפרד אבל כזו שתהיה צמודה לאחד הבתים בגודל של 55 מ"ר. הוגבלו גם גדלי הבתים, אפשר לבנות יותר, אבל בתשלום למינהל. בחוזה קיים שאין בו את המגבלה הזו, אם תבקש לבנות מספר בתים גדול יותר בנחלה, המינהל לא יסכים. עדיין צריך להתייחס לחוזה המקורי, החוזים לא היו אחידים, היה מגוון גדול מאוד של חוזים (בשנת 28 היו חוזים אחרים מאלו שבשנת 32 למשל ואלו – קיבלו חוזים אחרים מאלו שקיבלו בשנת 39 – תקופת הספר הלבן) בשנת 39 החוזים נהיו הרבה יותר גרועים. אחרי שנת 39, יש מעט מאוד חוזים. בשנת 39, בגלל הספר הלבן, רשמה את כל החוזים. על פי הספר הלבן, לא ניתן היה להעביר זכויות של נכס שלא נרשם. (יישובי הקרן הקיימת זה משהו כמו 130 קיבוצים ו-98 מושבים), אחרי הקמת המדינה כמעט ולא נחתמו חוזים חדשים (כפרים) שהוקמו לאחר הקמת המדינה, אין להם חוזה חכירה. הקיבוצים – למחציתם יש חוזים ולמחציתם אין חוזים, אלא מחזיקים מכוח חוזה הרשאה לתקופה של 5 שנים. בקיבוץ – ניתן לאגודה בקיבוץ. במושב – ניתן לאגודה במושב).

חוזי החכירה הם מול המחזיק בקרקע, הסכמי ההרשאה הם מול האגודה השיתופית.

אין יישובים שחלק מהם זה חוזה חכירה וחלק מהם זה הסכם הרשאה. או שכל היישוב הוא עם חוזה חכירה (מול הבעלים) או שכל היישוב הוא הסכם הרשאה (מול האגודה).

בקרקע חקלאית אין היוון. כל שנה משלמים "דמי חכירה".

לכל אגודה שיתופית יש תקנון שהוא בעצם חוזה בין האגודה לבין חברי האגודה, אבל הוא לא לגמרי מגדיר את הזכויות. יש גם תקנונים שונים בין האגודות.

בסעיף א.1 להחלטה מספר 1 – "קרקע חקלאית תימסר בדרך של חכירה בלבד ליצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצרכיהם האחרים וכן לצרכי הייצור החקלאי".

ההדגשה לעיל, בעצם מתארת הגדרה רחבה מאוד, כי זה אומר שאפשר להחכיר את הקרקע גם לצרכים אחרים.

הרשות מבצעת את ההחלטות שלה בצורה מאוד סלקטיבית (מה שלא נוח לה – כאילו לא היה מעולם). העובדה שאין עדיין חכירות בחלק הגדול ביותר של מסירת קרקע חקלאית, למרות שנאמר בהחלטה שהקרקע החקלאית תימסר בדרך של חכירה בלבד, זו שערורייה (לדברי המרצה).

יש 10 החלטות של המועצה שחייבים להתקדם לקראת חכירות. יש אפילו נוסח של חוזה חכירה.

לגבי עניין המגורים - מדובר בחוזי חכירה שונים לחלוטין מחוזי החכירה של הקרקעות החקלאיות.

בבג"צ הקרקעות (כפר נחום נ' מינהל מקרקעי ישראל) צוטטה ההחלטה הנ"ל רק שבמקום "ולצרכיהם האחרים" הם ציטטו "ולצרכיהם החקלאיים". על בסיס זה הם ביטלו את החלטה 737 של המינהל, שאפשרה בנייה לתעסוקה לא חקלאית בשטחים חקלאיים.

(המרצה אומר שעשה בדיקה ומצא את המקור לטעות. השופטת פרוקצ'ה במחוזי ציטטה כך את ההחלטה. במועד הבדיקה שלו, מצא לא פחות מ-20 פסקי דין שציטטו כך את ההחלטה).

דמי החכירה בחקלאות הם 2% מגובה ההכנסה הנקייה מהנחלה.

יש כאן, אם כן, שני עקרונות שאין בקרקע העירונית:

1. גוזרים את דמי החכירה מפוטנציאל הייצור. אם יש פוטנציאל ייצור – משלמים לפי אחוזים ממנו. לא משווי הקרקע.
2. לא משנה כמה דונם יש לך, אם יש הכנסה של מיליון – תשלם 2%, בין אם זה בא ממשק של 100 דונם או עשרה דונם. לכן יוצא – על פי עיקרון זה – מי שמחזיק בקרקע באזורים הכי יקרים בארץ, משלם 2% מההכנסה הנקייה הצפויה (לא משנה אם עשה את זה או לא).
(המכון לייצור ופיריון בחקלאות, תחת משרד העבודה – גוף שהיה בעבר – והיה קובע את ההכנסה הממוצעת בחקלאות למשפחה. כיום – לא ממש יודעים מה ההכנסה, אבל זה פחות או יותר מוגדר כ-90% מההכנסה הממוצעת במשק. היה אמור להיות אם כך שמשלמים בערך 1600 ₪ לשנה לנחלה. בפועל – כיום – משלמים לפי 800 ₪ לנחלה לכל שנה, ולא משנה מה גודל הנחלה ואיפה ממוקמת הנחלה הזו – כפר אזור או קיבוץ הזורעים וכו').
(דמי ההסכמה בשיעור של 33% פלוס מע"מ, מעליית ערך הקרקע מהמועד שהחזיק בה לראשונה ועד להעברת הזכויות, מפצות את המינהל על דמי החכירה הזניחים).

בשיעור הבא נדבר על אפשרות היוון בקרקע חקלאית.

לקרוא היטב את החלטה מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל מפרטים את תנאי החכירה.

ותמל"יים עוסקים במקרקעין שלפחות 80% מהם הם מקרקעין בניהול רמ"י.

מדובר בתכנית שהיא כמות תכנית מתאר ארצית.

אישור לתכנית ותמ"ל, זה רק כאשר 80% לפחות מהקרקע היא בניהול רמ"י.

וכן שהתכנון הוא לפחות ל-1700 יחידות דיור. (זה המון, כי זה בערך 10,000 תושבים).

נדבר גם על נושא השיווק כיצד רמ"י משווקת את הקרקעות שלה.

מצד אחד מדינת ישראל מאוד רוצה לפתח אנרגיה סולארית. ויש המון שטחים לזה. מצד שני – אין החלטת מועצה שמאפשרת את זה. זה מה שעולה בעצם בפס"ד חוות שקמים, שדרש לסלק 300-400 דונם מחוות השקמים (נושא של שיווק הקרקעות – נתייחס בסוף).

המדיניות היום, של הממשלה היא בעצם להפוך שטחים שהם חקלאיים, לשטחים שהם מיועדים לבניה. זה מתבסס על שני דברים – על מדיניות הממשלה וזה קיבל גם ביטוי בתמ"א 35.

תמ"א 35 – מדובר בתכנית שמבחינת הנושא שנדבר היום, היא מאוד בעייתית.

מדובר בתכנית היא המשך לתמ"א קודמת – תמ"א 31, בשנת 1992 כשהיו צריכים לקלוט מיליון עולים (והייתה תחזית לפי 1.5 מזה ולזה התכוננו), והיה צריך ליצור עתודות קרקע לבנייה ולתעסוקה (כביש 6, למשל, אושר במסגרת תמ"א 31). באותה תקופה היו כמה עשרות תכניות מתאר חלקיות, החליטו לאחד אותם, כך שייטנו פתרון לשטחים למגורים, תעשייה ותעסוקה ושטחים פתוחים.

זה נעשה בחיפזון גדול. בעקבות זה, הוכנה תכנית תמ"א 35 שבאה להחליף את תמ"א 31 והיא תכנית מתאר ארצית שמשלבת את כל התכניות החלקיות לתכנית אחת.

התכנית לא מגדירה בדיוק איפה יהיה שינוי ייעוד. אבל היא מגדירה עקרונות, שקרקע שהיא שטח פתוח שהוא צמוד דופן לשטח בנוי, היא מיועדת לשינוי ייעוד.

לכן ניתן לראות שכשמשווקים קרקעות חקלאיות, יש במודעה דגש על כך שהם צמודי דופן לתחום מבונה. (זה גורם לסיכוי גבוה יותר משמעותית לשינוי ייעוד).

(אגב, בחוק הגנת הצרכן רוצים להכניס תיקון שמי שמשווק קרקע חקלאית, צריך לתת הערכה מה הסיכוי שישונה הייעוד. המרצה אומר, שזה לא מציאותית לתת כזו הערכה).

התמ"א קבעה גם גדלים מקסימליים של יישובים כפריים. נספח 2 מונה את כל היישובים הכפריים, ולכל יישוב הוא קובע גודל. הוועדה המחוזית לא תהיה רשאית לאשר תכנית שקובעת גודל יותר גדול מהגודל שנקבע.

נספח מס' 1 עושה אותו דבר לגבי מועצות מקומיות (רובן הן ערביות, יש גם את קדימה, תל מונד ועוד).

לגבי נספח 2 – אם כתוב על קיבוץ כמו תל יצחק, שהמגבלה שלו היא 300 יחיד ליישוב, אז זו בעיה רצינית. כי כאשר הקיבוץ רצה להקים שכונה (כפי שמקמים בקיבוצים אחרים), הוועדה המחוזית לא הייתה זכאית לאשר לה. הם הגיעו למכסה המלאה, בגלל שיש להם בית אבות גדול (עם יחידות דיור גדולות) – שאי אפשר לטעון לגביהן שהם חצי יחידות דיור כל אחד).

המועצה הארצית מגדילה מעת לעת, בדצמבר 2015 היא הגדילה קצת וטיפלה במקרים חריגים כמו הקיבוץ הני"ל.

לכן, אם מושב רוצה להקים שכונת מגורים ומלין על כך שהתירו לו רק למשל 100 יחיד, צריך לדעת שיש לו מגבלה לפי תמ"א 35 נספח מס' 2.

באתר של משרד הפנים, בדף הפתיחה יש הפנייה לתמ"א 35. צריך להסתכל גם על התשריטים. אם רוצים לדעת לגבי שטח מסוים אם יבנו עליו, איפה וכמה וכו' – אפשר להסתכל בתמ"א 35.

(האם חוק פיצול דירות חל גם על יישובים בכפרים? בהצעת החוק יש סעיף שאומר שהסעיף לא יחול על דירות בכפרים. בדיונים בכנסת רוצים להחיל את החוק, בכל זאת, גם על בתים בכפרים).

ראש המועצה האזורית של געש-שפיים, אישר כיו"ר הועדה המקומית בניה שלא הייתה לו סמכות לאשרה לפי תכניות הועדה המחוזית (ישב על זה בכלא, והאזור כולו עומד היום כמעט שומם).

ליד בית נקופה – באזור הקסטל – הרבה בתים שעומדים נטושים. היו אמורים לבנות לתיירות ובנו וילות. עד היום הבתים עומדים שוממים ונטושים.

הזכויות בקרקע חקלאית:

1. נחלות ומשבצות יישובים: קרקע חקלאית במושבים וקיבוצים (3.6 מיליון דונם) – (זה אגודות שיתופיות).
2. קרקע חקלאית שלא במסגרת יישובים – חברות עיבוד, חוות חקלאיות (1.5 מיליון דונם)
3. הסכם חכירה למגורי החקלאות.

באגודה שיתופית האגודה מקבלת עבור חברים. היא חייבת לתת להם. אבל זה עובר דרכה.

יישוב שיתופי - רמות השבים, בית יצחק, אודים, גני שומרון ועוד. בהם החוזה אמור להיות חוזה ישיר בין רשות מקרקעי ישראל לבין החבר.

הזכות למגורים במשק המשפחתי ובקיבוצים:

1. משק משפחתי – החלטה 1464
 - תנאי: רישום חלקה א'
 - הגדרה בתכנית – חלקת המגורים 2.5 דונם.
 - תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 33% משווי הקרקע למגורים.
 - בנייה בהיקף 375 מ"ר במספר בתים שניתן יהיה לרשום כל אחד בנפרד ובתנאי ש-160 מ"ר יוצמדו לחלקה החקלאית.
2. משק שיתופי: קיבוץ שיתופי וקיבוץ מתחדש – החלטה 1456.

שימוש לתעסוקה לא חקלאית

1. סעיף ההשבה בהסכם החכירה
2. הפיצוי בהפסקת חכירה ובהשבת קרקע חקלאית – החלטה 1470 (המרצה ממליץ מאוד לקרוא את ההחלטה הזו).

המינהל לא פועל ביהודה ושומרון. יש את המינהל האזרחי. הטפסים הם אותם טפסים והנהלים הם אותם נהלים כמעט (מותאמים), אבל ההחלטות של המועצה, למשל, לא חלות עליו.

יהודה ושומרון הם "מדינה נפרדת" לצורך העניין. הניהול של הקרקעות שם לא קשור למינהל בכלל.

חוק תוב"י עובר תהפוכות.

צו אלוף אימץ חוק תכנון שדומה מאוד לחוק תוב"י. אבל התיקונים של חוק זה, כל עוד אין צו שמורה על החלתם ביו"ש, לא יחולו שם.

נחלה חקלאית, זה שטח אדמה בגודל שנקבע ע"י שר החקלאות. זה גודל נורמטיבי.

הקרקע הייתה אמורה להימסר באמצעות הסכמי חכירה. אמורים להיות ל-4 תקופות של 49 שנים. בפועל באגודות השיתופיות, יש הסכם ברשות ל-5 שנים בין האגודה לבין המינהל. החבר באגודה והאגודה מקושרים ביניהם באמצעות תקנון האגודה. אבל התקנון עוסק מעט מאוד במקרקעין.

בקיבוצים יש חוזה. הוא תוקן לרעת הקיבוצים בשנות ה-90. חצי מהקיבוצים חתמו עליו וחצי לא. היום, הם לא רואים סיבה למה לחתום.

אחת הסיבות למה לא לחתום, כי היטל השבחה חל רק על מי שיש לו חוזה חכירה, לא מי שהוא ברשות. אולם, יש פס"ד של ביהמ"ש העליון שקובע שמהותית – זה חייב בהיטל השבחה.

נימוק נוסף למה הם לא חותמים – כי הם מחזיקים ביותר קרקע מסך הנחלות שמותר להם להחזיק בהם.

נימוק נוסף – משכנתא. כשההסכם רשום, כל יותר לעקל. משכונות, יותר קשה לעקל.

(מהדרין ויכין חקל, יש לכל אחת מהם כ-14,000 דונם שקיבלו כבר בשנות החמישים לעיבוד. הם מעבדים הרבה יותר מזה, קרקעות של אחרים. הם מוגדרים כ"חברות עיבוד").

האם יש אפשרות של שימוש לא חקלאי בהסכם החכירה?

לפי החלטה מס' 1 – הקרקע נמסרת לשימוש חקלאי. אם לא – היא חוזרת למקרקעי ישראל, היא תשלם פיצוי עבור המחוברים וההשקעות, אבל לא על הערך הנדלני.

ההחלטה שהיום בתוקף היא החלטה 1470 – אם יש אישור של תכנית ייעוד, רמ"י תודיע לחוכר ששונה ייעוד הקרקע והוא מתבקש להשיבה לרמ"י.

זה מתבסס על לסעיף בהסכם החכירה – סעיף 19 – סיום מוקדם של החכירה :

א. שונה ייעודו של המוכר או כל חלק ממנו ע"י תכנית תקפה כהגדרתה בחוק תוב"י או על פי כל דין רשאי המנהל להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה של המוכר או של החלק מהמוכר ששונה ייעודו, ולהחזיר לעצמו את החזקה בו. לעניין סעיף זה, מתן היתר על פי דין להקמת מתקן ביטחוני כמוהו כשינוי ייעוד.

ניתן לראות כאן ששינוי ייעוד הוא "על ידי תכנית תקפה".

סעיף ה' מדבר על פיצוי במקרה של השבה בשל שינוי ייעוד - הפסד הכנסה. זאת בנוסף לערך המחוברים.

המגמה של רמ"י, היא להקטין את ההבדלים בין המגזר העירוני למגזר החקלאי –

קרקע עירונית מוגדרת בחוק כקרקע שאפשר להוציא עליה היתר בניה למגורים או לתעסוקה. אם כך, גם בכפר כשיש קרקע כזו, זו קרקע עירונית. אבל בפועל יש ביניהם מרחק גדול מהם. עם זאת יש מגמה במינהל, להשוות את הדין של הקרקעות.

דמי חכירה לנחלה, כוללים גם את בית המגורים וגם את השטח החקלאי (ואם יש לול או רפת – גם הם בפנים).

החלטה 1464 מאפשרת היוון גם בקיבוצים ובמושבים לגבי מה שקשור במגורים ובתעסוקה. לא בקרקע החקלאית עצמה.

המינהל ידרוש להפריד בין 2.5 דונם (מוגדרים כ"חלקה הצהובה"), (אפשר להגדיל ל-3.5 דונם תמורת תשלום ששווה ערך לשווי הקרקע) שהם ייחשבו כחלק של המגורים, לבין יתרת השטח שהוא שטח חקלאי.

ניתן יהיה להוון את חלקת המגורים ולבנות כמה בתים שתכנית המתאר מאפשרת, ובלבד שלא ניתן יהיה לבנות שטח רצפה שעולה על 375 מ"ר.

וכן עוד שני תנאים:

1. 160 מ"ר בניה מתוך ה-375 מ"ר, יהיו צמודים לחלקה החקלאית.
2. ניתן יהיה לרשום כל בית בנפרד בטאבו. ניתן יהיה לשלם דמי חכירה מהוונים בשיעור 33% משווי הקרקע למגורים (עם זאת יהיה פטור מדמי הסכמה בעתיד).

המצב הנוכחי: אם יש בנחלה שני בתים. באחד גרים ההורים, בשני גר הדור השני. והדור השני בינתיים התגרש וזה שנשאר בבית הוא הבן הלא ביולוגי. עכשיו כשיש מריבה משפחתית, כולם מוצאים את עצמם כבולים מול המינהל באמצעות אותו החוזה.

ברשות מקרקעי ישראל, אין אף יחידה שמבינה בחקלאות. בעבר המצב היה שונה קצת, היה ייצוג כבד יותר ממשרד החקלאות. כיום משרד החקלאות התרחק מאוד מרמ"י, וזה מתבטא במדיניות החקלאית.

מדינת ישראל במידה רבה מאוד מוותרת על המגזר החקלאי. החקלאות לא כל כך מעניינת את המדינה. אם חסרה תוצרת חקלאית, אפשר לייבא מחו"ל (יש התמוטטות גדולה מאוד של החקלאות בערבה. בעבר התבססו על ייצוא של פלפלים לברית המועצות, כיום: הרובל כבר לא אותו רובל וחוף מזה התחרות העולמית גברה בייצור של הפלפלים – העתיקו את הטכנולוגיה מאיתנו).

כיום יש כ-20,000 חקלאים – שעוסקים בחקלאות – לאו דווקא שהם בעלי משקים. מתוכם כ-7.5 אלף במגזר הקיבוצי והאחרים במושבים (משקים משפחתיים).

במושבים – בדרך כלל בין 2-3 אנשים מעבדים את כל המושב.

תמ"א 35 – יש בה כמה "גזירות" כדי לשמור על שטחים פתוחים ולייעל את השימוש בקרקעות. התמ"א, בין היתר, מגבילה את כמות היחידות לדונם ב"קרקע למגורים" במושבים – לא יותר מ-3 יחידות, כלומר: לא יותר מ-333 מ"ר ליחידה. באזורי עדיפות לאומית ב' – זה יכול להיות עד 500 מ"ר, ובאזורי קו עימות אף יותר מכך.

תמ"א 35 מהווה את הבסיס התכנוני של מדינת ישראל. התמ"א קובעת מספר הנחיות לגבי שימוש בקרקעות. ההנחיות מחייבות את רמ"י, היא לא יכולה להוציא מכרז הנוגד את הכתוב בתמ"א. אי אפשר לשווק קרקע שנוגדת את התמ"א 35, כי היא רוכבת על התכנון המחוזי, ואלה על המקומיות, ולא ניתן לקבל היתר בניה בלי זה, אלא אם כן היא אושרה עוד קודם.

התמ"א בתוקף משנת 2003. לפני כשנה ניתן לה עדכון קטן ולא מאוד משמעותי.

באתר של משרד הפנים (למרות שמינהל התכנון עבר למשרד האוצר), ניתן למצוא את התמ"א.

התמ"א ניסתה לחדש חידושים רבים, אחד מהם הוא עניין צפיפות הבנייה.

אם רמ"י לא רשאית להקצות מגרשים שהם גדולים מ-330 מ"ר, המשמעות היא שאנשים שצריכים מגרשים גדולים יותר, (נניח רוצים שני בתים ובריכת שחייה וגם "גדרה" לסוסים שאני מגדל בסדר גודל של 800 מ"ר או דונם עבור הסוס. ברור שבאזור עירוני הוא לא יכול להשיג את זה). הפתרון עבורם הוא לקנות נחלה חקלאית, להשכיר אותה למישהו בכפר (ייהנו מזה, כי יש לך הקצאת מים, ויש מי שיכול להתפרנס מזה), השטח שלה הוא 30 דונם, מתוכם 2.5 דונם יוקצו עבור המגורים.

חברי האגודה אין להם חוזה הרשאה מול האגודה. יש להם תקנון. התקנון הוא כמו חוזה.

בקיבוצים אין נחלות, אבל ההקצאות של הקרקע לקיבוצים, היו לפי גדלי שטח של "נחלות".

נניח שאנו מדברים על נחלה בגודל של כ-30 דונם (כנראה שכבר קטנה מעט, בגלל הפקעות לדרכים וכד').

ייתכנו מצבים שבהם לבעל הנחלה, יש קרקע מפוצלת שלא דווקא סמוכה לנחלה שלו. (הסיבה: מחסור בקרקעות או כדי שהיישוב לא יהיה גדול מדי, טעם נוסף: לא תמיד החלקות הן באותה האיכות ובאמצעות ההקצאה המרוחקת אפשר לאזן). היו חלקה א' וחלקה ב' ולעיתים גם חלקה ג'.

עד 1980 הנחלה הייתה מיועדת למגורי בעל המשק ומשפחתו ולעיבוד חקלאי. אם היה צורך לחקלאי לבנות גם יותר מבית אחד, לא הייתה בעיה, אם הוועדה המקומית לא התנגדה. בשנות ה-80 התחילו לעשות סדר והתחילו להיות תכניות מתאר על יישובים.

(אגב – לצורך בניית שיכון עולים, לא היה צורך לקבל היתר בנייה, די בכך שאגף השיכון במשרד העבודה אישר את זה.

כמו"כ לסוכנות היהודית היה מעמד מיוחד, שנתן פטורים מהיתרי בניה).

במשקים משפחתיים (לא קיבוצים) רמ"י נכנס בעובי הקורה והחליט להתיר בכל נחלה בחלקה א' בלבד – בחלקת המגורים שבתוכה (שגודלה עד 2.5 דונם) בלבד – שני בתים עם 3 יחידות דיור. בית אחד למתיישב (החקלאי) עד 160 מ"ר ללא תשלום (יותר מזה – בתשלום בתנאי שבתכניות המתאר מותר לבנות בית יותר גדול). בנוסף, לבן או בת הממשיכים, עוד בית בגודל של 160 מ"ר. ויחידת דיור שלישית של 55 מ"ר.

בתוך ה-2.5 דונם האלה, בנוסף לדירות הנ"ל ניתן לבנות על 500 מ"ר שטח לתעסוקה. (למשל הפיכת לול או רפת לסטודיו).

לגבי בן או בת ממשיכים – בעבר בתנועת המושבים הייתה גישה שאמרה שיהיה בן ממשיך בכל משק (מקובל גם באירופה – צרפת שוויצריה ועוד – אחד לקבורה, אחד לצבא או שירות ציבורי אחר ואחד למשק). המשמעות היא שאחד מהילדים מצהיר על כך שהוא הולך להמשיך את הטיפול במשק, רשמו אותם בסוכנות היהודית ככאלה. ואז כל המשק עובר לבת הזוג או לבן הזוג, בעת פטירה של אחד מהם, ואחרי הפטירה שלה/ו, הבן הממשיך נכנס במקומם (אין כאן ירושה) – הודעה למינהל שמינו אותו כבן ממשיך וגם לאגודה השיתופית, שהוא נכנס בנעלי הוריו).

הסידור הזה הסתבר כלא כל כך אידיאלי. חלק גדול מהמקרים – כ-30% מתגרשים. ייתכן גם מצב שבו הבן הממשיך נפטר, נשארה הבת שהיא לא ביולוגית והיא מביאה בעל שלא רוצה עם ההורים, או שיש סכסוך בין ההורים לבין האחים האחרים של ה"בן ממשיך". מה עושים כשרוצים לבטל את ההחלטה? ומה אם הבן השקיע ובנה במשק כבן ממשיך ועכשיו זה מסתבר כמקח טעות?

רמ"י קיבלה מספר החלטות –

1. היא החליטה שיותר היא לא מתייחסת לעניין של בן ממשיך (הסוכנות כן, אבל רמ"י לא). אם אתה רוצה להעביר את המשק לבן – תרשום את המשק על שם אחד הבנים – נתינת מתנה (אין דמי הסכמה כי זה העברה מאב לבן), או שתרשום צוואה ותעביר את המשק לבן. סעיף 114 בחוק הירושה קובע שבמקרה של ירושה של משק חקלאי, לא מפצלים את המשק החקלאי, אלא או שמוכרים אותו ומחלקים את הכסף, או שמוסרים את המשק למי שמסוגל לקיים את המשק. (אי אפשר גם להיות שותפים במושע במשק, אלא עד השלב שבו הנכס נמכר ותמורתו מחולקת בין הורשים).
- אם ההורים נתנו לבן זכות לגור במשק, הוא מוגדר כ"בן רשות" במשק (כלומר: הוא לא פולש ורשאי לגור במשק). אם ההורים רשמו על שמו את הנכס (לעיתים השיקול הוא כדי לקחת משכנתא מהבנק שלא מוכן לתת אותה לאנשים המבוגרים), הם "בני הרשות" במשק.
- חשוב מאוד במקרים כאלה, שיהיה חוזה בין ההורים לילדיהם שמסדיר את הזכויות שלהם כבני רשות. (הסוכנות היהודית בזמנו הקימה את היישובים, היא קיבלה את הקרקע מק"ל בדרך כלל כדי להקים את היישובים, ויש חוזה התיישבות בינה לבין המתיישבים. היות והיא נותנת את ההרשאה, היא רשמה את הזכויות אצלה, והיא כן הכירה בהגדרה של בן ממשיך).
2. החלטה 1464 קובעת שהזכויות של הבנייה ללא תשלום יהיו 375 מ"ר (כמו שהיה קודם: 160+160+55), אבל לא מעניין כמה כל יחידה.
3. ההחלטה הנ"ל קובעת גם שניתן לרשום את כל אחת מיחידות הדיור הללו כתתי חלקה נפרדים. ובתנאי שרשמו את חלקה א', שישנה תכנית מתאר שמראה את הפיצול של תתי החלקות. הוגדרה גם חלקת מגורים של 2.5 דונם. וששילמו דמי היוון בשיעור של 33% משווי הקרקע למגורים (ככלל, למדנו עד כה שאין היוון בקרקע חקלאית, זה חריג). בנוסף: לפחות אחת מתתי החלקות תהיה צמודה לשטח החקלאי.

לגבי הקיבוצים

בקיבוצים הייתה גישה אחרת לגמרי עד לפני כ-10 שנים. הגישה הייתה: לקיבוץ יש שטח חקלאי, יש לו מחנה – שטח המגורים, אזור התעסוקה – מפעלים של הקיבוצים.

בשנות ה-50 או ה-60, כשהוקמו הקיבוצים, המפעל היה חלק מהקיבוץ. עם השנים נוצר צורך להפריד את המפעל מהקיבוץ אבל לא הגיוני שכשהקיבוץ מסתבך גם המפעל יסתבך (יש לו לקוחות, ספקים וכו'), וגם לא הגיוני שיהיה הפוך. הקיבוצים דרשו להפריד.

רמ"י שמחה על כך, וקבעה שכשרוצים להקים מפעל, נוציא את הקרקע מהמשבצת של הקיבוץ, והקיבוץ ישלם דמי חכירה מהוונים באותם התנאים שמשלמים בעיר, ללא הנחות.

היה תנאי אחד קטן: היות והקרקע נמסרת ללא מכרז, הקיבוץ חייב להתחייב שתהיה לו שליטה במפעל לפחות 26% מהון המניות ומהשליטה של המפעל.

למשל: קיבוץ חנייתה החליט למכור את המפעל שלו (זה טבעו של מפעל, שעומד בשלב מסוים למכירה לגורמים אחרים), הוא יכול למכור את המפעל, אך לא את הקרקע של המפעל, הוא לא יכול לרשום את הקרקע של המפעל על שם אחר, כי חייב להישאר ב-26%. זה קיים גם עד היום.

תנאי נוסף: בעבר הקיבוץ יכל לעשות מפעל בכל גודל שהתאים לו. שטח המפעל הוגבל ללא יותר מ-60 דונם לקיבוץ. כל המפעלים באותו הקיבוץ לא יעלו על שטח של 60 דונם.

זו החלטה 1455.

בניה למגורים בקיבוץ

הגישה הייתה שבקיבוץ יש שטח חקלאי, מחנה – אזור מגורים ושירות למגורים (חדר אוכל ומכבסה וכו'), וכל מי שחבר בקיבוץ – תושב הקיבוץ – זכאי למגורים. רמ"י מעולם לא ספר את כמות הבתים והחברים. בינתיים הקיבוץ התחיל להשכיר שטחים לשיכון בתוך הקיבוץ (התחיל בזה קיבוץ קרית ענבים, בעקבות נטישה גדולה של החברים), לסטודנטים בירושלים. הקיבוץ התפרנס מהשכרת דירות. וזה המשיך בכך שאנשים רצו גם להרחיב את הבתים שלהם בקיבוץ, ורצו לעשות זאת ללא תשלום.

מינהל מקרקעי ישראל התערב בעניין זה, ואמר שאפשר לבנות בתים למגורים בקיבוץ רק עבור חברי קיבוץ. אם רוצים לבנות בית לשיכון, זה בתנאים עירוניים, לשלם 91% ולשלם את כל דמי החכירה.

הקיבוצים הפסיקו את הבנייה כמה שנים בגלל זה. נוצר עימות משמעותי בין הקיבוצים לבין רמ"י. עד שהקיבוצים מצאו פתרון: כל מי שבא לקיבוץ יהיה חבר קיבוץ. בעבר – לקיבוצים היו חובות גבוהים מאוד – באגודה שיתופית אי אפשר להבחין בין סוגי חברים שהם חייבים בחוב לבין כאלה שלא. אדם רציונאלי, כשהולך לגור בקיבוץ, כי לא ירצה להיות בעל חוב ולשאת בחובות של הקיבוץ. הפתרון שנמצא, ורשם האגודות השיתופיות הסכים לכך, שאנשים חדשים יכולים להיות חברים באגודה, מבלי לשאת בחובות העבר של הקיבוצים (הגיעו להסדרים כבר איתם). רמ"י לא ממש מסכים לכך לגבי חברים חדשים, אלא באזורי קו עימות או עדיפות לאומית אי' (ערך הקרקע קרוב לאפס).

נושא נוסף: הרחבות בקיבוצים וביישובים

בעבר היה משבר גדול בקיבוצים. הייתה מצד אחד נטישה של אוכלוסיה (גם במושבים אבל בעיקר בקיבוצים), נדרש היה לקיים שירותים בסיסיים. הרעיון שהביאו הקיבוצים הוא להקים שכונות מגורים. גם חברי הקיבוץ הוותיקים, היה להם קשה עם זה שהבנים עוזבים את הקיבוץ ואין להם סיוע מהילדים.

הרעיון התחיל מקיבוץ מעגן מיכאל (אחד הקיבוצים העשירים ביותר בישראל), היה להקים שכונת הרחבה עבור בנים חוזרים. לתת להם תנאים של "בנה ביתך" – תנאי בניה כמו בעיר. (הרעיון, אגב, עבר גם למושבים – אז הייתה להם אפשרות רק עם בן ממשך אחד, ובעקבות תנאי הרחבה, התאפשר גם לילדים אחרים). התנאים הם עירוניים – היוון 91% דמי חכירה מלאים.

המושבים והקיבוצים עצמם (האגודות השיתופיות), הם מקבלים את הקרקע בחינם (רק המתיישב עצמו משלם את דמי החכירה).

היה ויכוח בין רמ"י לבין היישובים:

1. ועדות קבלה – היישובים טענו שהם יישוב קטן, בעלי אופי מסוים, קהילתי, דתי וכד' וצריך לעבור ועדת קבלה כל מי שרוצה להיכנס ליישוב. ניטש על כך מאבק. עלתה טענה שהסיבה לוועדת הקבלה, היא כדי שלא ייכנסו ערבים ליישובים. הבעיה היא בעיה, כי באזורי הגליל אין הרבה אלטרנטיבות אולם מצד שני – אם ייכנס אחד ייכנסו כולם. ביהמ"ש העליון אמר שוב ושוב, שועדות הקבלה לא יכולות למיין אנשים לפי דת, גזע ומין. אבל כן אפשר על רק אופי קהילתי מסוים (נניח אם היישוב הוא שומר מסורת, זה שיקול רלוונטי לוועדת קבלה לא לקבל מי שאינו שומר מסורת). לבסוף, נקבע שיהיו ועדות קבלה ליישוב קטנים מ-500 יחידות דיור, אבל היא תהיה ברשות שופט.
2. דמי כניסה – תשלום עבור הקרקע. נקבע שלאגודה החקלאית אין שום אפשרות לגבות דמי כניסה, לא בדרך ישירה ולא בדרך עקיפה (הוצאות פיתוח ועוד). אפשר לגבות עד 10,000 ₪ כדמי שדרוג ממי שקיבל את הקרקע.

התוצאה של ההחלטות האלה, הייתה שכל הנושא של ההרחבות ביישובים ובקיבוצים נגמר. ליישובים אין שום אינטרס להגדיל את היישוב, אם הם לא יכולים לקבוע את האופי של הנכנסים והוא לא יכול להפיק מזה שום רווח.

*** (נא לשים לב כי את השיעור האחרון יש להדפיס באופן עצמאי - שיעור 12).**