

שיווק מגרשי הרחבה באזורים שאינם בנגב ובגליל

הקפאת השיווק של כ-7,000 מגרשים במרכז, שיש חובה לשווקם במרכז, משפיעה ישירות על עליית מחירי הדיור ובכך נפגעת מטרת המכרז: השגת יעדים של צדק חלוקתי. בהמלצת בג"ץ, מועצה אזורית מטה יהודה, אשר ביקשה למחוק את ההבחנה בין יישובי הנגב והגליל לשאר יישובי הארץ, משכה את עתירתה



בית בהרחבה. "התיקון יצר הסדר שלילי ביחס לקיום ועדות ק בלה ביישובים קהילתיים והרחבות של יישובים חקלאיים שאינם בנגב ובגליל" צילום הדמיה: יו"טיוב

לחזור בהם בשלב זה בעתירתם תוך שמירת זכויותיהם, בהדגישו כי המקום להעלאת טענות בתחום זה הוא הכנסת. להלן פסק הדין של המשנה לנשיאה רובינשטיין, כל-שוננו: "א. העתירה מעוררת שאלה מעניינת, והיא חוקתיות של הוראות החוק לתיקון פקודת האגודות השי-תופיות (תיקון מס' 8), תשע"א-2011, המגבילות את מוסד 'ועדות הקבלה' לאזורי הנגב והגליל. לשיטת הע-תירה, יש בכך הפליה כנגד אגודות שיתופיות של יישובים קהילתיים באזורים אחרים במדינה; הטענה היא, כי התיקון כמות שהוא אינו מאפשר ליישובים קהילתיים בעלי אופי מיו-חד - דתי או טבעוני למשל, לשמר סממני קהילה.

"ב. בינתיים, ניתן פסק הדין בבג"ץ 2311/11 סכה נ. הכנסת (17.9.14), ובו לא נתקבלו (ברוב דעות) עתי-רות לפסילת התיקון לחוק אף בנגב ובגליל, קרי לביטול מוסד ועדות הקבלה. העותרים סברו, כי גם לאחר פסק הדין יש מקום לדין חוקתי בע-תירתם, שכן המצב שנוצר בעקבות התיקון לחוק גרם לנסיגה ולהקפ-אה בפיתוח היישובים בעותרת 1 - למשל - לעניין צבינום הקהילתי, בחינת 'ציפור הנפש', ובכך פגיעה רטרואקטיבית.

"לשיטת משיבי הכנסת והמדינה, תיקון 8 עניינו הנגב והגליל בשל השוני בין הפרופריה למרכז, ואיזו-ניו עדינים ואין מקום לשינוי. מרכז המועצות האזוריות, המשיב 4, אף שהיה מעדיף כי התיקון יחול על כלל המדינה, אינו רואה פגם חוקתי במצב הקיים.

"ג. לאחר שמיעת הצדדים הצ-ענו לעותרים לחזור בהם בשלב זה מעתירתם, תוך שמירת זכויות. סבו-רים אנו, כי המקום להעלאת טענות ומשאלות בתחום זה הוא הכנסת, בחינת 'מיצוי הליכים חוקתי'; אין השלב הנוכחי בשל לטענות שהוע-לו ולבחינת הרלבנטיות שלהן, בטרם נבחן בכור הכנסת, בלא שנביע עתה דעה מטעמנו. ד. העותרים קיבלו הצעתנו; העתירה נמחקת תוך שמי-רת זכויות. אין צו להוצאות."

הממונה על הרכוש הנטוש באיו"ש ואגודה שיתופית ברקן, להתיישובות קהילתית של משקי חירות (בג"ץ 6666/14): "כעולה מן העתירה (לר-בות נספח 5) ומתגובת הממונה (משיב 2), והדברים לא נסתרו, בברקן מעל 400 משפחות. על כן, עליפי פסק הדין אין בו מקום לוועדת קבלה."

הסבר: אילו סבר בית המשפט העליון כי ישנו הסדר שלילי לאור התיקון החקיקתי, מן הסתם הוא היה ממקד את ההחלטה בנקודה זו. אולם ההנמקה מבוססת על ההנחה (הסמו-י), כי אפשר שיש תחולה על התיקון

בעתירה פורט איסור קיום ועדות קבלה ביישובי המרכז, שהקפיא את פעילות קיצונית באגודות השיתופיות ביישובי המרכז. בית המשפט המליץ לעותרים לחזור בהם בשלב זה בעתירתם תוך שמירת זכויותיהם, בהדגישו כי המקום להעלאת טענות בתחום זה הוא הכנסת

החקיקתי - בין במישרין ובין מכוח היקש - ביישוב קהילתי ברקן, אלא שגודלו עולה על 400 משפחות. מטעם זה, אין בו מקום למנגנון קליטה וקב-לה של מועמדים להתיישובות.

פס"ד הנחה חקיקה כנסת

בהמלצת בית המשפט העליון, בשבתו כבית משפט לערעורים או-רחיים (בג"ץ 13'913), בפני המשנה לנשיאה השופט אליקים רובינשטיין, נמשכה עתירתה של מועצה אזורית מטה יהודה, אשר ביקשה למחוק את ההבחנה בין יישובי הנגב והגליל לשאר יישובי הארץ. בעתירה פורט איסור קיום ועדות קבלה ביישובי המרכז, שהקפיא את פעילות הפיתוח וההרחבה ביישובים ופגע בגיעה קי-צונית באגודות השיתופיות ביישובי המרכז.

בית המשפט המליץ לעותרים

האמנם תיקון מס' 8 יוצר הסדר שלילי?

הדרישה לשיווק מגרשים במרכז ביישובים שאינם בנגב ובגליל באה בעקבות שהיועץ המשפטי לממשלה בחן את התיקון לחוק ואישר את הע-מדה, לפיה "התיקון יצר הסדר שלילי ביחס לקיום ועדות קבלה ביישובים קהילתיים והרחבות של יישובים חק-לאיים שאינם בנגב ובגליל וכי הח-לטה 1195 אינה יכולה לחיות בצרו של תיקון לחוק... משמעות הדבר היא, כי ביישובים במרכז הארץ או

"על אף האמור בסעיפים 5.1 ו-5.2 המינהל יבחן מקרים בהם תותר הק-צאת מגרשי מגורים בפטור ממכרז, עליפי המלצת האגודה, ללא קיום ועדת קבלה תוך התייחסות לתיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות. המינהל יביא מקרים אלה לאישור ועדת המשנה של המועצה". למיטב ידיעתי, עד כה לא הובאו מקרים לאישור ועדת המשנה של המועצה ולא ידוע לי אילו קריטריונים נקבעו למקרים אלו.

הצעת משרד הבינוי והוזלת המגרשים

בשלהי כהונת הממשלה הקודמת הכין משרד הבינוי הצעת החלטה לעידוד שיווק של כ-30 אלף מגרשים שלהם תב"ע, כולל כ-7,000 מגרשים באזור המרכז, שישווקו ללא מכרז. להלן הצעת משרד הבינוי והשיכון ודברי הסבר ביחס לשיווק מגרשים באזורי המרכז ללא מכרז: "להנחות את שר הכלכלה לתקן את החוק לתיקון פקודת האגודות השיתופיות (מס' 8), תשע"א - 2011, כך שניתן יהיה לקיים ועדות קבלה בהתיישובות הכפרית שאינה בנגב ובגליל, ביי-שובים בהם קיימת תב"ע שהופקדה עד ליום 22.3.2011 (יום כניסת החוק לתוקף), וזאת למשך שלוש שנים. התיקון יחול רק ביישובים בהם יופנו לרשות מקרקעי ישראל לפחות 50% בתי אב שאינם 'בני היישוב'."

להלן דברי הסבר שנתן משרד הבינוי להצעתו: "באזור המרכז, החסם המרכזי בפני איוש המגרשים הוא האיסור על קיום ועדות קבלה. לשם כך, מוצע לתקן את פקודת האגודות השיתופיות כך שיתאפשר באופן זמני לקיים ועדות קבלה, במ-טרה להגדיל את היצע יחידות הדיור גם באזורי הביקוש."

"על פי הערכת משרד הבינוי וה-שיכון והחטיבה להתיישובות, היקף יחידות הדיור אשר ישווקו כתוצאה מתיקון זה עומד על כ-3,000 יח"ד בשנה. יחידות אלו צפויות להעלות משמעותית את הכנסות רשות מקר-קעי ישראל, לאור ערך הקרקע הגבוה בהתיישובות הכפרית במרכז הארץ."

בועז מקלר, רו"ח



כ-7,000 מג-רשים המיועדים להרחבות, ולהם תב"ע והם זמינים לשיווק במרכז הארץ, אולם הם אינם משווקים בשל הדרישה לשווקם באמצעות מכרז עליפי החל-טות מועצת מקרקעי ישראל. הקפאת השיווק של מגרשים אלו משפיעה ישירות על עליית מחירי הדיור ובכך נפגעת מטרת המכרז: השגת יעדים של צדק חלוקתי.

ב-22 במארס 2011 התקבל בכנסת תיקון מספר 8 לפקודת האגודות השי-תופיות בעניין ועדת קבלה ליישובים קהילתיים והרחבות של יישובים חק-לאיים. בעקבות התיקון ומסירת חוות דעת של היועץ המשפטי לממשלה, החליטה הנהלת רשות מקרקעי ישראל על "שינוי בהליכי הקבלה ליישובים בעקבות קבלת תיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות" (החלטה מס' 3212), במסגרתה נשללה זכות ההמלצה באמצעות ועדות קבלה לשיווק מגרשים ביישובים חקלאיים באזור המרכז.

בעקבות החלטת הנהלת הרשות התקבלה החלטת המועצה שלה מס' 1271, שנכנסה לתוקף ב-26 בדצמ-בר 2012: "בנייה למגורים באגודות יישובים חקלאיים שהם מושבים עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית", כיום מספרה המעודכן הוא 1315. החלטה 1271 פגעה, בין השאר, ב"אינטרס ההסתמכות" - פעולת אזרח על סמך החלטת רשות - של אותם מוש-בים, אשר היו בעיצומה של הקמת הרחבה בתחומם, לאחר שהשקיעו מזמנם ומכספם בפרויקט. כמו כן, בעקבות ההחלטה מו-י שבים רבים איברו את הרצון ליום הר-חבות במושב, שכן כעת מי שישווק את המגרשים שמקורם במשבצת הנחלות של המושב תהיה רמ"י.

טרם נקבעו הכללים לשיווק ללא מכרז

סעיף 5.3 להחלטה 1271 קובע: