

עוד מחסום בפני הפשרת קרקע חקלאית

כמעט בחשאי בוצעה בחודש שעבר רפורמה מהותית במדיניות מקרקעי ישראל, הפוגעת קשות בבעלי זכויות בקרקע ביעוד חקלאי המצויות במגזר העירוני ר"ח בועז מקלר 14/7/02

מועצת מקרקעי ישראל, בישיבתה ב-24 ביוני, הסמיכה את ועדת המשנה של המועצה לאשר שינויים מהותיים בהחלטה 402 מיום 19.12.1988, אשר דנה בשינוי ייעוד וניצול קרקעות הנמצאות בתחום המגזר העירוני (ערים ומועצות מקומיות).

טרם הדין במועצת מקרקעי ישראל, הוגשה עתירה על-ידי התאחדות האיכרים בישראל ואיכרים ותיקים מראשון לציון ומנס ציונה, באמצעות עו"ד חיים ועמי עדיני, למתן צו על תנאי וצו ביניים נגד מועצת מקרקעי ישראל, על פיו תמנע המועצה מלדון ולאשר שינוי כלשהוא בהחלטה 402, עד להכרעה בעתירה.

העותרים טענו, כי הניסיון לשנות את המדיניות שנקבעה בהחלטה 402 לפני למעלה מ-13 שנים הינו מפלה, חסר תום לב, נגוע בשיקולים זרים, בלתי חוקי ונעשה בחוסר סמכות, בין היתר בהיותו מנוגד לחוק מקרקעי ישראל ולהחלטות הממשלה בנדון.

בעקבות העתירה, הונחתה מועצת מקרקעי ישראל ע"י בג"ץ להתייחס לעתירה ולהוראת אגף שיווק וכלכלה מס' 340, העוסקת באופן מפורש בנושא שינוי ייעוד וניצול של קרקע חקלאית במגזר העירוני.

בישיבת ועדת המשנה מיום 2.7.2002, אושרו השינויים בהחלטה 402, ובזאת בוצעה כמעט בחשאי רפורמה מהותית במדיניות מקרקעי ישראל, הפוגעת קשות בבעלי זכויות בקרקעות במגזר העירוני. רפורמה זו מצמצמת את האפשרויות האחרונות שנתרו לשינוי ייעוד של קרקע חקלאית, לאור החלטת בג"ץ מ-15.08.2001, אשר הקפיאה למעשה את שינוי הייעוד לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 727, 737 ו-717.

לאור החלטת ועדת המשנה, העותרים מתכוונים להמשיך בהליך המשפטי, ולפעול לביטול השינויים שבוצעו במגזר העירוני. במהלך הכנת החומר לעתירה התגלה, כי עמדת מינהל מקרקעי ישראל על פי החלטת הנהלת המינהל מיום 22.1.97 היא להחיל את החלטה 402 על קרקעות חקלאיות במגזר העירוני, בכל הנוגע לשינוי ייעוד מקרקעין לבנייה רוויה.

הסתבר, כי בהוראת אגף שיווק וכלכלה מס' 340, מיום 1.2.98, החתומה על ידי סמנכ"ל שיווק וכלכלה באותה עת, משה אדרי, נקבעו כללים מפורשים לשינוי ייעוד של קרקע חקלאית במגזר העירוני. בהוראה נקבע, כי אם השטח החקלאי גדול מ-4 דונם, ושינוי הייעוד הינו למטרת מגורים בבנייה רוויה, אזי יחולו על העיסקה הכללים של שינוי ייעוד כפי שמקובל בקרקע עירונית.

דהיינו: גביית דמי היתר בשיעור של 51% מההפרש שבין ערכי הקרקע (קרי בין ערך א'-שומה ליעוד המקורי ליום אישור העיסקה, לבין ערך ב' - שומה עפ"י מלוא זכויות הניצול והייעוד החדשים), ביטול חוזה החכירה המקורי, חתימה על חוזה לכל השטח, תשלום היטל השבחה ע"י החוכר, החזר לחוכר של מחצית מההיטל או מדמי היתר עפ"י הסכום הנמוך ביניהם, ע"י המנהל.

להלן עיקרי הרפורמה במדיניות שינוי ייעוד וניצול קרקעות במגזר העירוני, אשר אושרו ע"י ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל:

החלטה 402 בוטלה, ובמקומה תבוא החלטה חדשה, המאפשרת שינוי ייעוד וניצול אך ורק

לקרקעות אשר מטרת חכירתן היא למגורים, תעשייה, משרדים, מסחר או מלונאות, ואשר הבנייה באותן קרקעות מומשה.

ההחלטה חלה אך ורק ביחס לשטחים אשר אינם עולים על 20 דונם. יישום החלטה ביחס לשטחים העולים על 20 דונם יהיה אך ורק עפ"י החלטה פרטנית של ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

שיטת תשלום דמי ההיתר המהוונים, בקיזוז מחצית היטל השבחה - בוטלה. מעתה ואילך, ישולמו דמי היתר מהוונים בשיעור 31% (איזור עדיפות ב' 15.8%, איזור עדיפות א' 9.6%), ללא זכות קיזוז כלשהוא של היטל השבחה. (ראו כתבה במדור "שמאי מכריע").

ההחלטה החדשה חלה על קרקעות בכל המגזרים, לרבות המגזר החקלאי.

במצב הקשה בו מצוי ענף הנדל"ן, לא ברור מה הניע את מינהל מקרקעי ישראל ליזום הצעה זו, המצמצמת מאוד את אפשרות שינוי הייעוד והניצול במגזר העירוני. ניתן היה לצפות, כי מינהל מקרקעי ישראל, שהנו גורם בעל השפעה משמעותית על שוק הנדל"ן, יזום הצעות מרחיבות ולא מצמצמות, אשר יעודדו את שוק הנדל"ן ויעודדו את הפעילות במשק וצמיחתו.

ניתן היה לצפות מהמינהל, שיפעל לפחות להפשרת ההקפאה שהוטלה על ידי בג"ץ, ביחס לשינוי ייעוד של קרקעות באיזורי קו העימות ואיזורי עדיפות. במצב עניינים זה, כאשר שוק הנדל"ן נמצא במשבר עמוק, חייבת הממשלה ליזום החלטה מיידית בכל הקשור למקרקעי המדינה. ההחלטה המתבקשת היא קביעת מדיניות אחידה לשינוי ייעוד בקרקעות המדינה, אשר תחול על כל המגזרים, הן על המגזר העירוני והן על המגזר החקלאי, ואשר לא תפלה בין סוגי שינוי הייעוד התכנוני.