

העובדות שלא הפריעו לבג"ץ

האם ייתכן שהבג"ץ היה עוצר את מהפכת הקרקעות החברתית אם היה לומד לעומק את מנגנוני שינוי הייעוד במגזר העירוני?

רו"ח בועז מקלר 9/9/02

להלן שגיאות הבג"ץ בנתחו את הטבות החקלאים לפי הסדר שהוא עצמו התייחס אליהן בפסק הדין:

החלטה 727: 1. שווי דונם נטו לאחר שינוי ייעוד במרכז הארץ אינו 200-400 אלף דולר, אלא מחצית מהסכום, קרי 100-200 אלף דולר. 2. יחס בין דונם לאחר שינוי ייעוד לקרקע חקלאית הינו 2:1 ולא 1:1 כפי שמחשבו בג"ץ, קרי מכל 2 דונם חקלאיים נוצר דונם אחד לאחר שינוי ייעוד. 3. הפיצוי לחקלאי אינו נגזר מ-100% משווי הקרקע לאחר שינוי ייעוד, אלא מ-91% משווייה. 4. בג"ץ אינו מתייחס לדרישה מצד הסוכנות היהודית כצד לחוזה ההתיישבות, הדורשת כ-8% משווי הקרקע בייעודה החדש, דרישה המקטינה את הפיצוי הניתן לחקלאי.

הרהורים והארות: האם בג"ץ היה משנה החלטתו אם היה חוקר ובודק את אגדת ההתעשרות ומוצא, כי בסה"כ מקבל חקלאי במרכז הארץ סכום הנע בין 10-20 אלף דולר נטו לדונם?

איך החלטתו של הבג"ץ מתיישבת עם העובדה, שסכום הפיצויים על הפקעת קרקע חקלאית לנתב"ג מוערך ב-15 אלף דולר לדונם, קרוב מאוד לסכומי ההטבה ע"פ החלטה 727 טרם ביטולה?

האם המציאות הכלכלית הקשה בה מצוי שוק הנדל"ן והנתונים האמיתיים על ההטבות להם זוכים החקלאים, לא מהווים שיקול שאמור היה להנחות את בג"ץ טרם החלטתו על מהפכת הקרקעות החברתית?

האם הסיכוי הסביר, כי מהפכה זו תשתק את שוק הנדל"ן לשנים רבות, מאחר שהפיצוי שהיא מציעה לחקלאי נמוך, לא היתה צריכה להוות שיקול לקבלת החלטה שונה?

לא ברור מדוע מצא בג"ץ להקפיא הקרקעות זה כשנה באזורי עדיפות, שם מוסכם על כולם כי לא ניתנות הטבות מופלגות בשינוי הייעוד. שאלה זו מתחדדת לאור פסיקתו של הבג"ץ בעניין ההרחבות ביישובי קווי העימות (737) אותם שיחרר. מדוע, אם כך, לא שיחרר הבג"ץ את פעילות הנדל"ן האחרת בקווי העימות ומדוע לא עשה כך ביחס לאזורי עדיפות לאומית א'?

מדוע לא טרח הבג"ץ להתייחס להטבה הגדולה מזו של החקלאים, לה זוכרים חוכרים עירוניים בעת שינוי ייעוד, הזוכים בנוסף לפטור ממכרז לרכוש את הקרקע בייעודה החדש בתשלום של 51% מעליית ערכם?

מדוע לא טרח הבג"ץ להתייחס בדיונו על צדק חלוקתי לפער בין אזורי הארץ השונים ביחס להיטל ההשבחה המגיע לסכומים גבוהים מאד במרכז הארץ, לעומת הסכומים הזעומים באזורי העדיפות המרוחקים?

החלטה 737: שיעור ההטבה בהרחבות במושבים ובקיבוצים במרבית המקרים במרכז הארץ הינו עשרות אלפי שקלים ולא מאות אלפי שקלים כפי שבג"ץ סובר בטעות. שיעור זה מצטמצם בהרבה אם לוקחים בחשבון את העובדה, כי האגודה מבצעת בעצמה את כל הליך הפרויקט ובמרבית המושבים מבצעת הליך של פינוי-בינוי, שהוא לבדו עשוי היה לזכות את האגודה בשיעור דמי חכירה מופחתים בהרבה.

מינהל מקרקעי ישראל מגביל את האגודות בהוצאות פיתוח ותשתית הנמוכות בהרבה מעלותם בפועל. הפרשים אלו מקטינים את הטבות החקלאים. שווי הקרקע החקלאית אינו מופחת

בחישוב דמי החכירה אותו משלם החוכר. על-פי חוק התכנון והבנייה, זכאים בנים של בעלי זכויות במקרקעין לפטור מהיטל השבחה לבנייה עד 160 מטר מרובע. הטבה זו, החלה אוניברסלית על כל אזרחי המדינה, אינה נלקחת בחשבון הבג"ץ.

ציטוט: "למגזר העירוני אין הסדר מקביל המאפשר מציאת דיור לבני היישוב בנושא ההרחבה" (סעיף 53 לבג"ץ). הבג"ץ טועה, מאחר שהחלטה מס' 402 של מועצת מקרקעי ישראל מעניקה לחוכרי קרקע חקלאית במגזר העירוני הטבות העולות על אלו של המגזר החקלאי. ראו לצורך כך הוראת אגף שיווק וכלכלה מס' 340 של מינהל מקרקעי ישראל העוסקת בשינוי ייעוד של קרקע חקלאית למגורים במגזר העירוני.

הרהורים והארות: גם בהתייחסו להחלטה 737 לא טרח הבג"ץ להתייחס לדרישות הסוכנות היהודית ל-8% משינוי הייעוד ולעיוותי היטל השבחה. אם היה הבג"ץ בוחן את סוגיית היטל השבחה היה מוצא, כי המדינה, שהיא הנהנית העיקרית ממרבית סכומי השבחה, בוחרת להעביר 10% מתקבוליה בלבד לרשות המקומית ולא 50% כפי שהחוק קובע. פער עצום זה מוטל בסופו של דבר על האגודות והחקלאים ומקטין את התמורה לה זוכה חוכר הקרקע החקלאית עם שינוי ייעודה.

החלטה 717: שגיאה מתמטית תמוהה: הבג"ץ קובע, כי במסגרת החלטה 717 מדובר בהנחה של 49%. כל בעל ידע בסיסי בקרקעות יודע, כי תשלום דמי חכירה מהווים לדורות הוא בשיעור של 91% (ערך מהוון של תשלום של 5% משווי הקרקע לשנה, ל-49 שנים מהוון ב-5% ריבית לשנה). אם כך הפער המידי הוא 40% (51%-91%). אולם כאן לא מסתיים החשבון. יש להפחית ממנו היטל השבחה, הנע בין 5% ל-50% מההשבחה ודמי הסכמה לסוכנות - 8% משווי הקרקע.

"אין לכך הקבלה במגזר העירוני" (סעיף 54 לבג"ץ). בג"ץ לא מתייחס להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 402, המעניקה לבעל זכויות במגזר העירוני אפשרות לבצע שינוי ייעוד וניצול בתשלום של 51% בלבד - שיעור הנובע ממהות הזכויות בקרקע. לאחרונה תוקנה החלטה זו להחלטה 933, הקובעת כי החל מ-8 באוקטובר 2002 יוקטן התשלום ל-31% בלבד.

הרהורים והארות: האם ייתכן שבג"ץ לא מכיר את כללי שינוי הייעוד במגזר העירוני (החלטה 402) המעניקים הטבות העולות על אלו הניתנות לחקלאים? באותו עניין קובעת החלטה מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל פטור ממכרז לחוכר קרקע עירוני בבואו לבצע שינוי ייעוד. האם אין מקום להחיל הוראה זו גם על חוכר קרקע חקלאית? בחוזה החכירה עם הקיבוצים והמושבים השיתופיים מופיע סעיף, המאפשר הקמת מפעלים לתעסוקה. מדוע יופלו הקיבוצים לעומת חוכרים עירוניים לעניין הפטור ממכרז ולעניין שיעור דמי החכירה בעת שינוי הייעוד?

לסיכום - האם ייתכן שהבג"ץ היה עוצר את מהפכת הקרקעות החברתית אם היה לומד לעומק את מנגנוני תשלומי החובה על כל רכיביהם; לומד לעומק את מנגנוני שינוי הייעוד במגזר העירוני; מבקש לאמת את הנתונים הדמיוניים והמגמתיים שהוצגו לפניו אודות סכומי העתק בהם מתעשרים החקלאים?

אני סמוך ובטוח, כי לשאלות אלא לא ינתנו פתרונות בטווח הקצר, אולם את המחיר כבר משלמים אזרחי המדינה, ובעיקר אלו שלשם כוונה מהפכת הקרקעות החברתית. מחיר זה משולם מהמועד שבו הקפיא הבג"ץ את החלטות מועצת מקרקעי ישראל - 15 לאוגוסט 2001.

הכותב יועץ לחקלאים ולתנועת המושבים.