

חגי ח. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
שרית ויור, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
גיל עוז, עו"ד ומגשר
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארן, עו"ד***
מירית כהן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאורפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

מספרנו : 8/2854

תל אביב

24.12.07

חוזר משרד 21/07 – החלטת הנהלה 2050 של הנהלת המינהל – חלק א'

ביום 5.12.07 קיבלה הנהלת מינהל מקרקעי ישראל את החלטה 2050 בנוגע להרחבות קהילתיות (ראו חוזר מיום 10.12.07 הנמצא באתר המשרד תחת "מאמרים מקצועיים", "מינהל מקרקעי ישראל" http://hs-law.org/Site/Site_Maamarim.asp).

בנוגע לקביעת מדיניותו של מינהל מקרקעי ישראל, הנהלת המינהל הינה מדרג נמוך יותר ממועצת מקרקעי ישראל אשר היא הממונה על פי חוק על קביעת המדיניות הקרקעית. העולה מכך שהחלטות ההנהלה מיועדות ליישם את החלטות המועצה, ובמקרה של הרחבות קהילתיות, את החלטה 959. המינהל פועל בקשר להחלטה 959 על פי ההנחיות המשפטיות שהתייחסו להחלטה שקדמה לה, 737, שהיתה החלטה דומה, אבל העניקה הנחות בדמי החכירה בקרקע. לעניין זה נתייחס בחלק שני של החוזר. בחלק זה נסקור את ההחלטה.

ההחלטה מורכבת משני חלקים עיקריים. הראשון:

"ביטול הפטור ממכרז שניתן לאגודות הישובים להמליץ על מועמדים להרחבה"- כיום לישובים ישנה זכות להמליץ למינהל מי יהיו המתיישבים אשר להם יוקצו המגרשים. ההמלצה מתבצעת במקרים רבים על ידי מנגנון של ועדת קבלה אשר כפוף לועדת ערר חיצונית "אובייקטיבית". בכוונת הנהלת המינהל להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל החלטה לפיה תבוטל זכות ההמלצה של הישובים. יודגש: להנהלת המינהל אין סמכות לבטל את זכות ההמלצה ולמעשה מדובר בהחלטה להמליץ למועצה. אם המועצה תאמץ את החלטת ההנהלה התוצאה תהיה, ככל הנראה, שיווק מגרשי ההרחבה (אם בכלל) על ידי מינהל מקרקעי ישראל, לקבלנים (שבוודאי יסכימו לבצע את ההרחבות ללא רווח ואולי אף ללא תשלום...), או במכרזים לציבור, לאחר ביצוע הפיתוח על ידי המינהל (צפו לעליית מחירי הפיתוח בלפחות 100%).

לביטול הפטור עלולות להיות השלכות משמעותיות ביותר על ההרחבות בישובים וביצוען עד כדי ביטולן המוחלט. כבר כיום, לאור ערעור מעמדן של ועדות הקבלה, ישובים רבים נרתעים מביצוע הרחבות ומחפשים חלופות אחרות כגון קליטת חברים לקיבוץ ועוד. ביטול הפטור ממכרז לישובים,

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

למעשה ביטול החלטה 959, יביא להפסקת כמעט מוחלטת של הרחבת הישובים, עם השלכה גורפת על מדיניות פיזור האוכלוסייה בפריפריה.

החלק השני של ההחלטה מתייחס להרחבות קיימות ועתידיות, עד לקבלת החלטת מועצה כאמור לעיל. כיום מבוצעות ההרחבות בשני אופנים עיקריים: עם או ללא חיוב מתיישבים בבניה מרוכזת (עד 80% מהמגרשים בישוב).

במקרים בהם בוצעה הרחבה ללא בניה מרוכזת, הציעו קבלנים למועמדים שירותים נוספים ובהם שירותי בניה ו/או שירותים נוספים לצורך בנית הבית. המדובר בהצעות בלבד, ללא יכולת משפטית לאכוף על המתיישב את רכישת השירותים. ויודגש: לא רק הקבלן המבצע את התשתיות בהרחבה יכול להציע שירותים כאלה אלא כל אחד ואחד.

לגבי הרחבות עתידיות נקבע כי ביצוע של בניה מרוכזת יהיה אך ורק במכרז משותף של האגודה ושל המינהל. המכרז יהיה למחיר מקסימאלי של שיווק האתר, ביצוע תשתיות, שדרוג תשתיות העל בישוב הישן, הגדרת סל שירותים הכולל שירותים וולונטריים וביצוע הבניה, וייתייחס לכל היותר ל 80% מהמגרשים בהרחבה. יש כאן "סוכרייה" שלדעתי היתה צריכה להיות מובנת מאליה: הכללת שדרוג תשתיות הישוב הישן במסגרת העבודות שהמינהל מתיר לגבות בגינן כספים מהמתיישבים!

לגבי הרחבות קיימות בהן אושרה בניה מרוכזת, בהתאם להחלטת הנהלה 1320 מיום 23.2.05, ימשך ההסדר הקיים.

לגבי הצעת שירותים שאינה שירותי בניה (כגון שירותי גינון, קונסטרוקציה, פיתוח פנים מגרש, וכו'...) נקבע כי זו תהיה כפופה לחתימת תצהיר נוסף בגין שירותים אלה תוך הבטחה שהם בגדר שירותים וולונטריים שאינם תנאי לקבלת המלצה.

יצוין כי על פי הוראת האגף חותמים הישובים והמתיישבים על תצהיר אשר מתייחס לנושא הכספים הנגבים בגין הפניית המתיישב למינהל. המינהל מבקש, למעשה שהקבלנים יחתימו את המתיישבים על תצהיר נוסף בצורת מחירון. האם בכוונת המינהל להיכנס כעת לבדיקת כל העבודות והשירותים המוצעים על ידי הקבלנים בהרחבות? האם הבדיקה תתייחס גם להצעות של קבלני משנה? האם גם לכל הצעה של כל קבלן אחר המציע משירותיו למתיישבים? מזכיר למישהו משטר אחר? זכרונות אהבה מימי השמש הסובייטית?

את מחירי העבודות והשירותים יש להתיר בכלכלה דמוקרטית לכוחות השוק. הם יפקחו על מחירי השירותים המוצעים יותר טוב מאגף הפיקוח או כל אגף אחר של המינהל. המינהל יוכל לנסות ולהשתמש בכח האדם שיתפנה לפיקוח על הבניה הבלתי חוקית באדמותיו או, שומו שמיים, לייעול השירות לאזרחים.

חגי שבתאי, עו"ד

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\hozer 21 2007.doc