

תנועת האיחוד החקלאי



אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ
דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516
טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353
www.ihaklai.org.il E-MAIL: mail@ihaklai.org.il

תאריך: 11-05-2020

לכבוד,
השר משה כחלון
שר האוצר
יו"ר מועצת מקרקעי ישראל
ירושלים

א.ג.,

הנדון: הערות לישיבת מועצת מקרקעי ישראל שתתקיים ביום 12.05.2020

להלן הערותינו להצעות החלטה הצפויות להידון בישיבת מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "המועצה"), ואשר יש להן השלכות על אגודות היישובים החקלאיים וחבריהם והם על דעת הקיבוץ הדתי, תנועת העובד הציוני, משקי חירות-בית"ר, ישובי פא"י, עמותת אדמתי האיחוד החקלאי:

ראשית ברצוני לשוב ולהביע את מחאתנו על עצם העובדה כי החומר המופץ לציבור מגיע שלושה ימים טרם ישיבת מועצת מקרקעי ישראל ומנוגד אף לתקנון המקל שנקבע על ידי מועצת מקרקעי ישראל. מצופה מרשות מקרקעי ישראל שהיא למעשה מונופול ושלה סמכות לקבוע ו/או לשנות מדיניות בתחום המקרקעין שתפיץ את הצעות ההחלטה שלה מספיק זמן מועד הישיבה על מנת שכל בעל עניין יוכל ללמוד את ההצעות, להבין את משמעותן ולהתייחס אליהן ברצינות הראויה.

אי עמידה בזמנים שנקבעו בתקנון המועצה, 7 ימי עבודה (לאחר שבעבר הם היו 14 יום) אין בה כדי להנגיש באופן אמיתי לציבור את כוונות רשות מקרקעי ישראל על מנת שנציגי הציבור יוכלו להתייחס באופן רציני למוצע.

קשה להאמין שחברי מועצת מקרקעי ישראל יכולים להתעמק בזמן הקצר שחומר גדוש מגיע אליהם ואשר עליהם מוטלת האחריות לקבל החלטות ערכיות, כלכליות.

גם מבקר המדינה שעסק רק לאחרונה (דו"ח 68ג מיום 8/5/18) ב"עבודת מטה וסדרי קבלת החלטות במועצת מקרקעי ישראל" מתייחס לסוגיה זו ובשל חשיבות הדברים מובאים הדברים במלואם:

"ביוני 2015 החליטה המועצה לתקן את תקנון המועצה ולקבוע בו כי באופן זמני הצעות ההחלטה יומצאו לחברי המועצה שבעה ימים לפני המועד שנקבע לישיבה, ולא פחות מחמישה ימי עבודה לפני המועד האמור, וזאת במקום 14 יום, כפי שנקבע בעבר. מאז קוצר פרק הזמן הצביעו גורמים במועצה על הקשיים הנובעים מכך, ובהם חוסר היכולת להתכונן באופן יסודי לישיבה. עם זאת, אף שקיצור משך הזמן היה אמור להיות זמני הוא נותר בעינו. פרק זמן מקוצר זה אין בו כדי לאפשר לציבור לגבש את עמדותיו, וספק אם יש בו כדי לאפשר לחברי המועצה להתכונן לקראת הדיון ולהתעמק בנושאים העומדים לדיון".

תנועת האיחוד החקלאי



אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ
דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516
טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353
www.ihaklai.org.il E-MAIL: mail@ihaklai.org.il

הגיעה העת שהשקיפות בעבודת מועצת מקרקעי ישראל תעשה במלוא מובן ההתכוונות ולא רק בהצהרות שאין מאחוריהם דבר.

דו"ח המבקר מתייחס גם לתפקיד חשוב נוסף של מועצת מקרקעי ישראל שאף הוא למעשה לא מתבצע והוא פיקוח על יישום החלטות המועצה והחלטות הרשות וכך כותב המבקר באותו דו"ח:

"אף שהפיקוח על רמ"י הוא אחד מתפקידיה החשובים של המועצה, תפקודה בנושא לקוי מאוד. בשנים 2015-2016 לא דנה המועצה בדוח הפעולות של רמ"י ובתכניות העבודה שלה, אף שמדובר במסמכי יסוד הנוגעים לעבודת רמ"י, וממילא לא בחנה באיזו מידה עמדה רמ"י ביעדים שנקבעו לה בהחלטות המועצה. אשר לפיקוח המועצה על התקציב של רמ"י, הועלה כי הצעת התקציב הדו-שנתי של רמ"י לשנים 2017-2018 לא נדונה כלל במועצה, וממילא המועצה לא אישרה אותה, דבר שאינו עולה בקנה אחד עם הוראות החוק".

דיון מועצת מקרקעי ישראל בדו"ח מבקר המדינה

סעיף 4יב לחוק מקרקעי ישראל שכותרתו "דיון בדו"ח מבקר המדינה" קובע:

"המועצה תדון, אחת לשנה, בפרקים על הרשות בדו"ח מבקר המדינה ותיתן דעתה על המלצות המבקר"

מדובר על תפקיד חשוב המוטל על חברי המועצה ויישום סעיף זה אינו מתבצע וממילא אין כל התייחסות להערותיו החשובות של מבקר המדינה על מנת ליישם ותקן את הנדרש.

יעוץ מקצועי עצמאי לחברי מועצת מקרקעי ישראל

לקראת ישיבת מועצת מקרקעי ישראל שהתקיימה ב- 15.7.2015 הונחה הצעת החלטה 570 בעניין הקמת **"מטה מועצת מקרקעי ישראל"** ולהצעה צורפו דברי ההסבר הבאים המתייחסים לדו"ח מבקר המדינה:

הדו"ח המיוחד של מבקר המדינה בנושא משבר הדיור (מיום 25.2.2015), הצביע על שורה של כשלים וחסמים המכבידים על שוק הדיור בישראל. בהיבט המדיניות עוסק הדוח בשני היבטי מאקרו עיקריים: ראשית, היעדר אסטרטגיה שיטתית ומתואמת בין כלל הגופים הממשלתיים העוסקים בדיור. שנית, היעדר פיקוח, מעקב ובקרה, בכל הנוגע ל"שרשרת היצור" של הדירה.

במסגרת הביקורת קובע המבקר כי המועצה לא מילאה באופן מיטבי את תפקידיה כגוף המוביל את מדיניות המקרקעין, כמו גם נכשלה בפיקוח על אופן ביצוע המדיניות ועמידת רמ"י ביעדים האיכותיים והכמותיים הנגזרים מהמדיניות הממשלתית.

במטרה לפעול ליישום לקחי דוח הביקורת, הוצע בהצעת החלטה 570 להקים בצמוד למועצה גוף מטה "רזה" ומקצועי, שיסייע לחברי המועצה לתקן את הכשלים עליהם הצביע הדוח.

תנועת האיחוד החקלאי



אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ
דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516
טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353
www.ihaklai.org.il E-MAIL: mail@ihaklai.org.il

וכך נקבע בהצעת ההחלטה:

לגוף יוצבו שלוש מטרות עיקריות:

1. ייעוץ והתווית מדיניות מקרקעין דינמית ורלוונטית לטווח הקצר ולטווח הארוך;
2. ביצוע מעקב ובקרה בזמן אמת אחר ביצוע מדיניות רשות מקרקעי ישראל בשטח;
3. ריכוז הפעילות האדמיניסטרטיבית של מועצת מקרקעי ישראל.

חשיבותו של גוף המטה מתחדדת על רקע תיקון מס' 7 לחוק רשות מקרקעי ישראל. על פי תיקון זה, מורכבת המועצה ממנכ"לי משרדי ממשלה בלבד, ולא כוללת כל גוף מקצועי מייצע המכוון את פעילותה. במצב הדברים כיום, כאשר שוק המקרקעין נמצא במשבר חמור, נדרש אפוא גוף מטה שיציע מדיניות המבוססת על מחקרים ותכנון ארוך טווח, כמו גם יוודא את יישום החלטות המועצה בפועל.

הצעת החלטה זו לא נדונה בסופו של דבר ולא אושרה עד היום ובהצעות לסדר היום שוב תלויים חברי המועצה במידע שמועבר להם על ידי עובדי רשות מקרקעי ישראל ואין להם שום יכולת מקצועית לבדוק את המידע באופן עצמאי ונפרד ולמעשה נשמטת היכולת של חברי המועצה לפקח על עבודת רמ"י זאת כפי שקבע מבקר המדינה בדו"ח המצוין.

זו הזדמנות לחזור ולאמץ את הצעת ההחלטה 570 ובכך להקנות לחברי המועצה יכולת עצמאית לבחינה כלכלית, תכנונית, משפטית של כל הצעה שמובאת לדיון.

לחברי המועצה יש תפקיד חשוב בקביעת מדיניות ופיקוח על יישום המדיניות ועל חברי המועצה לייזום דיון בדו"ח המבקר ולפעול ליישום המלצותיו ולתיקון פעולות המחייבות תיקון בעבודת רשות מקרקעי ישראל ועליהם לפעול לקבלת האמצעים המתאימים לקבלת החלטה מקצועית עצמאית בכל נושא.

א. הצעה לתיקון סימן ב' לפרק משנה 4.20 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

הליך השגה על שומת מקרקעין

בדברי ההסבר להצעה נכתב בין היתר כי " ביום 4.3.2020 אישרה מועצת מקרקעי ישראל תיקון לסעיף זה, תיקון 1/20 להלן; "ההחלטה הקודמת או התיקון האחרון". לאחר אישור ההחלטה התנהל דין ודברים בין הרשות לבין משרד המשפטים בנוגע לחלק מהסעיפים שתוקנו במסגרת ההחלטה"

ראוי להדגיש, כי כל התיקונים שנעשו בסעיף זה, לא היו על סדר היום המקורי של המועצה ולמעשה היוו מחטף וחבל שאושרו במתכונתם.

להלן הערותינו למוצע:

סעיף 4.20.12 בנוסח המשולב (סעיף 2 בהצעת החלטה)

תנועת האיחוד החקלאי



אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ
דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516
טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353
www.ihaklai.org.il E-MAIL: mail@ihaklai.org.il

מי יקבע אם הטענה היא טענה משפטית או טענה שמאית? יש לכך אמנם התייחסות בסעיף 4.20.16 (ב) – שבה מוצע כי הרשות תחליט אם זו סוגיה משפטית או סוגיה שמאית שמותר לועדת ההשגות לדון בה.

על פי המוצע אם לדעת הרשות מדובר בסוגיה משפטית יכולה הרשות לבקש מוועדת השגות לקיים דיון מקדמי בטענה זו ואם כבר ניתנה החלטה יכולה הרשות לבקש דיון נוסף.

אין כל הבהרה מה יקרה אם ועדת ההשגות תחשוב שזו שאלה לגיטימית בניגוד לעמדת רמ"י? ויש להבהיר כי במקרה זה יוכלו הצדדים לפנות לבימ"ש לעניינים מינהליים, כפי המצב היום.

בעניין תשובת הרשות למבקש על הטענה המשפטית, יש לקבוע סד זמנים ברור וכן לקבוע כי כן ככל שהתשובה של הרשות לא תתקבל על ידי הנישום, יוכל הנישום לפנות לבימ"ש לפני שחוזרים לדיון בוועדת ההשגות.

סעיף 4.20.13 (ד) בנוסח המשולב

יש לקבוע סד זמנים קצר הרשות תיתן את תשובתה. "בהקדם" זו אינה תשובה מספקת המשאירה את האזרח תלוי בחסדי הרשות.

סעיף 4.20.15 (ח) בנוסח המשולב

על פי המוצע בהצעת ההחלטה בהשגה שניה יכולה הרשות להגיש שומה חדשה מטעמה.

יש לתקן את הצעת ההחלטה ולקבוע כי גם הנישום יוכל להגיש שומה חדשה מטעמו.

סעיף 4.20.15 (כא) בהחלטה נקבע כי הוחלט בהשגה השניה שעל המבקש לשלם סכום נוסף, מעבר למה ששולם, המבקש יהיה חייב לשם את התוספת על פי המועדים שתיקבע הרשות.

ככלל, עדיף לקבוע זמן סביר לתשלום ולא המועדים שתיקבע הרשות, כי יכולה הרשות לקבוע למשל לקבוע תוך יום וזה לא סביר.

כמו כן, אין בסעיף שיווניות. צריך לקבוע שאם יקבע שעל הרשות להחזיר, ההחזר יבוצע תוך אותו מועד מוגדר כנ"ל. יש לכך אמנם תשובה חלקית בסעיף 4.20.16 (ז), אך גם שם לא נקבעו מועדים ברורים. למיטב ידיעתנו, העמימות בהחלטות מביאה להוראות ביצוע שרירותיות של הרשות.

סעיף 4.20.16 (ח) בנוסח המשולב

בסעיף נקבע כי אם מצא השמאי שדן בהשגה הראשונה או מצאה ועדת ההשגות שיש **סוגיה משפטית שאינה בסמכותה** תפסוק לפי המתווה שיקבע על ידי הרשות.

הדבר עלול לתת פתח לבעיה שבו הרשות עלולה לקבוע כי סוגיות שמאיות הן משפטיות ולא רק סוגיות משפטיות גרידא. יש להבהיר את המנגנון לפתרון הסוגיה.

סעיף 4.20.16 (י) לנוסח המשולב

הנוסח קובע כי לא ניתן להשיג על שומה על בסיס ערך מיזערי. זו אינה תספיסה שמאית אלא נוסחא שגויה ושרירותית.

הנוסח בעייתי ולא הוגן שכן מדובר במקרים בהם הקרקע ממש זולה (פריפריה או פרויקט עם עלויות הקמה גבוהות מאוד) ואז שווי הקרקע המתקבל קרוב לאפס או ממש אפס. הרשות קובעת בנוהליה שישולם על הקרקע תשלום כלשהו הנגזר משווי הבנוי או מהעלויות.

כאשר הקרקע שווה מעט, צריך לגבות מעט ולא לפי נוסחה. הרשות צריכה לקיים מדיניות ואם צריכים את פרויקט מסוים, גם אם מחירו אפס או קרוב לאפס צריך לשווקו.

תנועת האיחוד החקלאי



אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ
דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516
טל. 03-5620621 פקס. 03-5622353

www.ihaklai.org.il E-MAIL: mail@ihaklai.org.il

סעיף 4.20.16 (יא), (יב) בנוסח המשולב

מתייחס להגשת השגה על שומה לגביית דמי היתר בגין שימוש בנכס..או מצוי בהליכי הסדרה, וכן גביית דמי שימוש בעד פלישה. נקבע כי ההשגה תתאפשר רק לאחר תשלום החיוב לפי השומה!.

מדובר על קביעה עם "תג מחיר" גבוה ביותר שבמקרים רבים לא יאפשר הסדרה, שכן יש מקרים רבים שבהם השומה שקובעת הרשות לפני ההשגה היא גבוהה ביותר לנישום, אפילו שהוא עבריין ולא מגיע לו שום פרס, לא תהיה יכולת לשלם את הסכום שנדרש בשומה.

בשל הצורך של הרשות כמנהל הקרקע גם בהסדרת נכסיה לקבוע כללים שונים וניתן לקבוע כי תשלום 25% מהשומה לפני הגשת ההשגה על השימושים הלא מוסדרים.

ס' 4.20.16 (יד) בבנוסח המשולב

סעיף לא ברור, ויש להבהיר באיזה מקרים הוא ייעשה. לפי הנוסח יכול להשתמע כי שומה לעיגון זכויות בחלקת המגורים תיערך רק למושב שלם? דבר שאינו סביר ואינו מתקיים בפועל. אם הכוונה לקיבוץ יש להבהיר זאת.

ב. הצעה לתיקון פרק 9- ועדה לבחינת הליכי שמאות

ההצעה להקמת ועדה לבחינת הליכי השמאות מבורכת שכן זה שנים יש טענות על ניגודי עניינים של הרשות כמנהלת הקרקע שהינה צד לעניין לבין הליכי השמאות שצריכים להיעשות בצורה שקופה מקצועית על פי אמות מידה שמאיות בלבד.

הרכב הוועדה המוצע אינו מאוזן ואין בו נציגות לגורמי המקצוע הנדרשים להצפת הסוגיות השונות בתחום ולכן מוצע להוסיף להרכב הוועדה:

1. נציג לשכת שמאי המקרקעין.

2. נציג לשכת עורכי הדין

מצופה כי הוועדה תאפשר לבעלי עניין להופיע בפני הוועדה על מנת להציג טיעונים המחייבים התייחסות לסוגיות שמאיות והליכי השמאות בישראל.

בברכה

דודו קוכמן, עו"ד
מזכ"ל כפרי האיחוד החקלאי

העתק: חברי מועצת מקרקעי ישראל

מר עידו וורטהיים, מזכיר מועצת מקרקעי ישראל

מר שי חגיגי- יו"ר מרכז המועצות האזוריות וראש מועצת מרחבים

ד"ר רותי פרום אריכא- משנה למנהל הרשות לתכנון, משרד החקלאות ופיתוח הכפר

מר אלכס חפץ- קק"ל

ד"ר מוטי דלגיו- יו"ר האיחוד החקלאי

מזכיר התנועות המיישבות לידי-

יו"ר לשכת עורכי הדין- עו"ד אבי חימי

יו"ר לשכת השמאים- חיים מסילתי