



תאריך: 14/10/2024

לכבוד

הנהלת האגודה

א. ג. נ.

הנדון: התערבות רשות מקרקעי ישראל בקביעת הוצאות הפיתוח במגזר הכפרי

לפני מס' חודשים הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז בקשה לאישור תובענה ייצוגית (ת"צ 67130-05-24 אחלאו ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל).

הסעדים המבוקשים בתובענה הוא: סעד הצהרתי, צו עשה, פיצויים והשבה.

עניינה של תובענה ייצוגית זו כפי שצוין הוא "שגגה ופעולה בלתי חוקית בעליל של המשיבה (רשות מקרקעי ישראל) בחישוב אומדן עלויות הפיתוח הראוי לעת חיוב בדמי רכישה בנחלות במגזר הכפרי בישראל".

הטענה של התובענה הייצוגית היא שבחישוב תשלום דמי הרכישה לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") קיים חיוב עודף בגין תחשיב שגוי של מרכיב הוצאות הפיתוח בנחלות, עקב תחשיב ערך קרקע ללא הוצאות פיתוח.

משמעות הדבר שהרשות פועלת בניגוד להחלטת 4281 של הנהלתו ובניגוד לפרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי ואינה מנכה את הוצאות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר של המועצות האזוריות, וזאת כאשר מובא מידע אודות אותן הוצאות פיתוח. יתרה מכך, הרשות אף מפלה בין מגרשים לבניה צמודת קרקע ומשקי עזר, לבין הנחלות.

הרשות במדיניותה, כמונופול ורגולטור בלעדי גורמת במעשיה למעשה לחיוב יתר של אזרחים הרוכשים זכויות בחיוב כפול ואף גבוה מכך.

בעוד שבעבר בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304 (שבוטלה והוחלפה בקובץ החלטות), ניתן היה לעלות טענות והשגות לעניין גובה הוצאות הפיתוח וזאת במסגרת ההשגה השמאית - וועדת ההשגות דנה והכריעה גם בעניין גובה הוצאות הפיתוח, הרי שעם תיקון החלטות המועצה נקבע בסעיף 4.20.16 כי מעתה ההשגה על הוצאות הפיתוח תידון בהליך פנימי ברשות וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 4.10.16 לקובץ החלטות.

מדובר במצב בלתי נסבל, קיצוני שלא מתקבל על הדעת שערעור והשגה לא תידון בפני מוטב חיצוני, אלא תשוב ותידון בידי אותו גורם שבגין קביעתו מוגשת ההשגה.

בפרקטיקה עולה כי בשומות הרשות, בעיקר בנחלות קיימות, נקבעות הוצאות הפיתוח על בסיס טבלה פנימית שערך המנהל ולא לפי השווי הראוי של הפיתוח על בסיס עלות אלטרנטיבית ולמעשה ההוצאות בנספח הוצאות הפיתוח לניכוי לא רק שאינן משקפות את

הועידה ה-16 של האיחוד החקלאי בסימן "החקלאות והכפר כערך לאומי"

האיחוד החקלאי - אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ

דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516

טל. 03-5620621, פקס. 03-5622353

דוא"ל: mail@ihaklai.org.il אתר: ihaklai.org.il

וברשתות החברתיות:



גובה הוצאות הפיתוח הראוי, אלא שבכוונת מכוון הן נמוכות גם ביחס לעלויות אלו במתחמים סמוכים, לעיתים אף באותו ישוב.

האם היה מתקבל על הדעת שיעבור בכנסת חוק שיקבע כי ערעור על החלטת בית המשפט תידון באותו הרכב? זו למעשה התוצאה של נוסח קובץ החלטות הללו שצוין, שבגינן לאזרח שתלוי בהחלטות הרשות, אין כתובת להגשת השגה, אלא בפני אותם פקידים שהחלטתם הביאה את הצורך להגיש השגה.

יש לזכור כי מעל 90% מקרקעות המדינה מנוהלת על ידי הרשות והחלטות אלו יצרו מצב שאין לאזרח ערכאת ערעור אלא בפניה לערכאות, תוצאה לא נכונה שמכבידה על מערכת המשפט מחד ועל כיסו של האזרח מאידך.

לתובענה זו חשיבות רבה, שכן הוצאות פיתוח אמיתיות מתקזזות מתשלום דמי הרכישה לרשות, וכאשר מוכרות רק חלק מהן, כי אז האזרח למעשה מחויב בחיוב יתר ללא כל הצדקה.

לשכת שמאי המקרקעין אף שיגרה בעניין זה נייר עמדה למנכ"ל המנהל, למנכ"ל משרד השיכון ולמשנה ליועצת המשפטית לממשלה שבו מצוין במפורש שבשל מדיניות זו לפיה הרשות קובעת הוצאות פיתוח בחסר מביאה לגביית דמי רכישה ביתר - ולמעשה מדובר בהתעשרות שלא כדין שכן אין לרשות חלק בפיתוח או בעלותה בפועל.

תנועת האיחוד החקלאי, הפועלת מאז שנות השלושים של המאה הקודמת ומייצגת עשרות ישובים מצטרפת לעמדת לשכת שמאי המקרקעין ודורשת כי הליכי ההשגה על החלטות המנהל יועברו לגורם חיצוני למנהל (ועדת השגות, השמאי הממשלתי) לא רק בתחום השמאי אלא יורחבו גם לתחום המשפטי וגם כאמור בנושא הוצאות הפיתוח.

שינוי זה יביא ליעילות, שקיפות ויבטיח כי האזרח יקבל את יומו בהליך ההשגה בכל תחום שבו נדרשת בפני גורם שלישי מבלי להיות נתון לחסדי הרשות.

בברכה
דודו קוכמן, עו"ד

העתק:
ד"ר מוטי דלג'ו - יו"ר התנועה

הועידה ה-16 של האיחוד החקלאי בסימן "החקלאות והכפר כערך לאומי"

האיחוד החקלאי - אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ

דרך מנחם בגין 74, תל אביב 6721516

טל. 03-5620621, פקס. 03-5622353

דוא"ל: mail@ihaklai.org.il אתר: ihaklai.org.il

וברשתות החברתיות: 