

החכרה חקלאית

רובה של פעולה זו בין במשבצות קבועות ובין בזמניות, הוא חידוש החכרה. היא מבוצעת בדרך שגרתית על-ידי המחוזות לאחר קבלת אישורה של ועדה מיוחדת המבויה על כך בראשותו של מנהל אגף שימוש בקרקע. היקף פעולה זו יצוין בקטע הדן על חוזים. לאישורו של המינהל מובאות בקשות להחכרה חדשה בלבד, והן היו במספר מועט.

3. הפקעות

73 בקשות להפקעת קרקע לצרכי ציבור הוגשו למינהל בדיוניו עליהן דחה 17 בקשות והמליץ בפני שר האוצר לאשר 56 בקשות. לידי הפקעה הגיעו בשנה זו - 86,804 דונם: בשביל משרדי ממשלה 85,461 ד', בשביל עיריות ורשויות מקומיות 896 דונם ובשביל מוסדות וחברות 447 דונם. פרטים נוספים בנספח מס' 11.

4. רכישות

קנית קרקע באמצעות המינהל למדינה או לרשות הפיתוח אינה אלא מקרית, לפי צורך התלוי במקום ובזמן. היא אינה בקו מדיניות של פעילות. מדיניות זו מסורה, לפי כתב האמנה, לקה"ל, והיא מתבצעת על-ידי הצוות שלה. אשר פעל המינהל, מתבטא ב-57 רכישות בשטח של 948.4 דונם, כמפורט בנספח מס' 12.

ב. השכרת דירות ובתי-עסק

בפרק הקודם הובאה רשימת הנכסים העירוניים - דיור - של רשות הפיתוח ונכסי המדינה שבניהול חב' "עמידר", כסוכנו של המינהל, המנהלת גם את הנכסים העירוניים - שיכון - שהוקמו ע"י הממשלה והמגיעים כדי 134,500 יחידות-דיור ועסק. תפקידה בניהול נכסי הדיור של המינהל משולש הוא: השכרתם, אחזקתם ומכירתם (על מכירה באמר בפרק הקודם כאן מוטבים דברים להשכרה ולאחזקה). ההשקעות באחזקה, הכוללת תיקונים ושיפורים דיוריים וסניטריים, מטים וכיוצא בזה, כולן על חשבון בעלי הנכסים

ונוסף להן מקבלת חב' עמידר אחוז מסוים בעד הוצאות ביהול.
ההכנסות באות משכר-דירה ומדמי-מפתח. ההכנסה וההוצאה למעשה,
עד לחשבון מאזן סופי הן:

הכנסה ברוטו

משכר דירה ומדמי-מפתח בסה"כ 8,443,864 ₪

הוצאה

אחזקה 5,250,315 ₪, ביהול 1,976,000 ₪ " 7,226,315 ₪

הכנסה נטו 1,217,549 ₪

הרי שההכנסה נטו היא 13% בערך.

מצב זה אומר דרשני, באשר הכנסה זו מוכיחה, שהחזקתם
אינה רנטבילית כיום, בהיות ההכנסה נטו מהנכסים בהשוואה לערכם
הריאלי פחותה מאחוז אחד ולא עוד אלא שכדאיות החזקתם תלך
ותפחת עם התערעורתם של הבנינים, הרעועים גם עתה. מכאן ברור,
שיש להקדים ולמכרם למחזיקיהם, או להרסם כדי לפנות את האדמה
שמתחתם לפיתוח אינטנסיבי. אפס, מכירת נכסים אלה וחיסולם
אינו מעשה קל ומהיר. בשנה זו נמכרו על-ידי המינהל ועל-ידי
עמידר בסה"כ 585 יחידות-דירה - לפי מיון זה:

יחידות דירה	349
חנויות	72
מוסכים, מחסנים ומגרשים	132
בתי מלאכה וחרושת	16
בתי קפה ומסעדות	8
מוסדות ובתי ציבור	8
	<u>8</u>
	585

בהשוואה למספרן הכללי, 62,908 היחידות, המכורות תופסות
פחות מאחוז אחד.

ג. רישום בעלות, הסדר קרקעות וחוזים

בעומס רב נתונים המספלים בחוזי-ההכירה. החוזים,
בין חדשים והעברת חוזים מחוכר לחוכר בעיר, ובין חידוש
חוזים חקלאיים במשבצות קבועות ונשימוש זמני, מובים אלפים

רבים. המגע הוא עם אלפי לקוחות, שכל אחד נוטל לעצמו שהות רבה, ונוסף לזה הקשתה הצפיפות שבמשרדים הקיימים החסרים סידורים מתאימים לקבלת קהל ומרווחים הכרחיים לעובדים. חסרון זה עומד לתקון עם העברת המשרדים בירושלים ובת"א לבנינים החדשים.

1. רישום בעלות

בשנת הדו"ח המשיך האגף ברישום העברת קרקעות משם האפוסטרופוס לבכסי בפקדים והאפוסטרופוס לבכסי גרמנים לשם רשות הפיתוח; ברישום העברת קרקעות שנרכשו מפרטים לשם המדינה, הקה"ל ורשות הפיתוח; ברישום העברת קרקעות משם המדינה ורשות הפיתוח לשם הקוברים או הזכאים לפיצויים בעד קרקעות שהופקעו או שנרכשו לפי חוק רכישת מקרקעים, וכך נוצעו:-

במחוז ירושלים והדרום	309	פעולות בשטח של	1406	דונם
במחוז ת"א והמרכז	340	" "	10589	"
במחוז חיפה והצפון	111	" "	5331	"
סה"כ בכל הארץ	760	פעולות	17326	דונם

העברת קרקעות שניתנו כפיצויים

באגף זה הצטברו תיקים על התחייבות רשות הפיתוח להעביר לאזשים שונים, בעיקר ערבים, קרקעות שקיבלו כפיצויים בעד קרקעותיהם שנרכשו לפי ח.ר.מ. או שהוקצו לפי חוק בכסי בפקדים:

במחוז תל-אביב והמרכז	149	תיקים
במחוז חיפה והצפון	600	"
	749	תיקים

לאחר פעולת הכנה מיוחדת, נשלחו הודעות למקבלי הקרקעות שהמינהל מוכן לבצע את הרישום אם ימציאו תעודות הרשויות המקומיות המחלקת מס רכוש שהמסים שולמו. עד עתה לא נענה איש ונעשים נסיונות לזרזם בדרך אחרת.

רישום השיכונים והעברת הדירות למשתכנים

מאז קום המדינה הקימו אגף השיכון וחברות שיכון עשרות רבות של אלפי יחידות דיור על אדמת הקה"ל, רשות הפיתוח והמדינה, אולם חוזי-החכירה בין בעלי הקרקע וה- משתכנים לא ברשמו בספרי-האחוזה, מכיון שהחלוקה החדשה בהתאם לתכניות השיכון לא ברשמה בספרי-האחוזה. מספרם של חוזי-החכירה הטעונים רישום מגיע לכדי 150,000. עקב אי-רישום השיכונים בגרם בזק רב למדינה, לרשות הפתוח, לקה"ל ולרשויות המקומיות, מכיון שאין אפשרות חוקית לגבות מהמשתכנים את המסים השוטפים החלים על הדירות ואת מסי-ההעברה, במקרים של העברת דירות מיד ליד. כדי להתגבר על הקשיים הפורמליים המונחים בדרך להגשמת רישום החלוקה, השתתף המינהל עם משרדי השיכון, הפנים והמשפטים בהכנת הצעת חוק מיוחד שיאפשר רישום החלוקה והחכירות בקיצור דרך. החוק נמצא בהכנה במשרד המשפטים כדי להביאו לדיון הממשלה והכנסת.

אכן, בלי חכות לחקיקת החוק הגיש אגף בעלות ורישום של המינהל לחברות שיכון ו"לעמידור" העזרה הדרושה לרישום החלוקה בקרקעות שנמסרו להם ושהוחכרו למשתכנים. בשנת הדו"ח ברשמו בספרי האחוזה חכירות שיכון:

762	פעולות	במחוז ירושלים והדרום
3,460	"	תל-אביב והמרכז
1,557	"	חיפה והצפון
5,779	פעולות	בסה"כ

מהם: על אדמת הקה"ל - 5,266 פעולות, על אדמת רשות הפתוח - 419 פעולות, על אדמת המדינה - 94 פעולות.

2. הסדר קרקעות בצפון הארץ

עם קום המדינה החלו פלחים ערבים לעלות ולתפוס שלא כדיון שטחי קרקע של המדינה ושל רשות הפיתוח. לאור חוק

ההתישבות תשי"ח - 1958 תחל מיום 1.3.63 התישבות על זכויות המדינה ורשות הפיתוח לגבי קרקעותיהן, ואם לא תוגשנה תביעותיהן כחוק עד למועד זה, קיים חשש שחלק מקרקעות המדינה ורשות הפיתוח יעברו לבעלות משיגי גבול ומחזיקים בהן. כדי למנוע חשש זה צורש היה לערוך הסדר קרקעות באיזורים אלה ולהגיע לפחות להגשת תביעות לפני התאריך הקובע שהוא 1.3.63, שכן עם הגשת התביעות בפסקת ההתישבות. כדי להשיג מטרה זו, מצא המינהל צורך להכריז על פעולה זו כמבצע, שחבר עובדים מיוחד בהנהלת מומחה ותיק ובעל בסיון יעסוק בו. משימה זו הוטלה על מר א. דבין כראש חבר עובדים, כולל מודדים, במגמה שהגשת התביעות באיזורים תסתיים ששה חדשים לפני המועד הקובע.

בחודש יוני 1961 הוחל בפעולה זו שהקיפה כ-25 כפרים; לפי מהלכה עד סוף חודש מרץ 1962, ניתן להניח שהיא תסתיים במועד שבקבע.

3. ח ו ר ז י ם

הפעולות בחטיבה זו הקיפו השנה:

א. חוזים עירוניים

חדשים - 4219 החכרות, מהן בגבו - 147,794 ל"י דמי-חכירה ראשונים ו-80,334 ל"י דמי-חכירה שנתיים. (בספח מס' 13).

העברת חוזים מחוכר לחוכר - 2657 העברות, מהן בגבו

דמי-הסכמה בסך - 829,213 ל"י. (בספח מספר 14).

ב. חוזים חקלאיים

חידוש חוזים להחכרות קבועות 223 חוזים - בשביל

5556 נחלאות על שטח של 504,544 דונם, גובה דמי-החכירה השנתיים - 311,413 ל"י. (בספח מספר 15).

חוזים להחכרות זמניות - 2809 חוזים - על שטח של

- 1,335,739 דונם, גובה דמי-החכירה השנתיים - 638,426 ל"י. (בספח מספר 16).

סה"כ חוזים שנחתמו השנה - 9938. בתוכם לפי המחוזות

וכו' מפורטים בנספח מס' 13-16.

ד. ספר הנכסים

ספר הנכסים הוא "ספר האחוזה" של מקרקעי ישראל, שמהותו להגיד לזו בכל עת ובכל זמן:

1. מידת האיזווצטר הקרקעי הלאומי, מפורט: לנפות ולמחוזות; לבעלות, כל עוד הבעלות הלאומית תהא משולשת כפי שהיא עתה; החלק הרשום בספרי האחוזה (טבו) והבלתי רשום. חלק זה לכשיושלם יהא סטטי, ביחוד לאחרי שתכלה מכירת מאת אלף הדונם.

2. מידת שטחים שביחס אליהם מוקצות זכויות לאחרים, על יעוד הזכויות, טיבן - חכירה או זכיון, תנאי-התשלום בעדן וכו'. חלק זה הוא דינמי, באשר הוא משקף את התבועה של שימוש וניצול, של העברת זכויות וכדומה.

"ספר הנכסים" בנוי גליונות גליונות, בהם רשומים כל הפרטים השייכים לזושא הגיליון והזושא יכול להיות כפר שלם, גוש, חלקה אחת או יותר וחלקי חלקה או חלקות. דוגמה של גיליון מוראית בנספח מס' 17. בהתקנתו של ספר הנכסים הוחלה ברשות הפיתוח בשנת 1956 והיא משכנת גם לאחר קום המינהל. העדר שלימותו מורגש כהפרעה בעבודה השוטפת; על כן הכריז המינהל על השלמתו כמבצע, עליו מונתה חטיבה מיוחדת של עובדים קבועים ועובדים זמניים ונקבע מועדים לסיומו, והם: חודש ספטמבר 1962 לספרי הנכסים במחוז ירושלים והדרום, ובמחוז ת"א והמרכז.

וחודש מרץ 1963 לספר הנכסים במחוז חיפה והצפון.

אגף השימוש בקרקע

א. ה. ח. כ. ה.

כמחצית השטח שבניהול המינהל מסורה לשימוש וניצול, אם בחכירה לזמן ארוך (עד 49 שנה) ואם בחכירה זמנית (משנה עד שלוש שנים) ואם בזכיון.

הפרטים הם:

חקלאות ומרעה מוחזקים בחכירה	(*) 4,141,874 ד'
חקלאות ומרעה בלי חכירה	43,750 ד'
	4,185,630 ד'

שטח זה מחולק לפי שלשת המחוזות:

ירושלים והדרום	1,936,693 ד'
ת"א והמרכז	716,733 ד'
חיפה והצפון	1,532,204 ד'
	4,185,630 ד'

מכלל השטח החקלאי, בעיבוד זמני ומעל 1000 דונם לחוכר 841,150 ד',

דהיינו:-

לישובים חקלאיים	627,000 ד'
למועצות אזוריות,	
לחוות, לאגודות	
ולפרטים	214,150 ד'
	841,150 ד'

מוחזקים ע"י משרדי הממשלה ומערכת

הבטחון	3,923,000 ד'
זכויות למפעלי ים המלח והפוספטים	677,000 ד'
יערות בטועים ושומרים	530,000 ד'
שיכונים עירוניים וערי פיתוח	650,000 ד' (**)
מחצבות	10,600 ד'
	5,790,600 ד'
סה"כ	9,976,230 ד'

נמצאים עוד כתשעה מיליון דונם שאין בהם שימוש כל שהוא. רובם הגדול, כ-7.8 מיליון דונם, כמובן, בחבל הנגב והערבה, והעודף

(*) כ-615,000 דונם בשטח המוחזרים מתיחסים לשטחים המוחזקים בישובים חקלאיים צעירים (ההתישבות החדשה) שבגלל התחלפות התושבים והמצב הכלכלי הרע, מטרבים לחתום על חוזי-חכירה ולשלם דמי-חכירה. עבין זה משמש דיון בין המינהל לבין המחלקה להתישבות של הסוכנות, כדי להסדירו.

(**) מורכב משטחים לערי פיתוח בנגב 138,000 דונם לשיכונים בצפון הארץ 512,000 ד', באלה לקק"ל " 112,000 דונם. (המספרים הם בערך).

באיזור ההר וברצועת החולות שעל שפת הים. מהו העתיד החזוי לאדמת בור זו? לגבי ההרים והחולות הוא בראה כמעט בבהירות, היינו:

1. פיתוח עירוני - ובמיוחד "תל-אביב-יפו" - בחולות ובחלק מההרים, ובעיקר הרי ירושלים וצפת.
2. הכשרת קרקע לחקלאות ובטיעת יערות בהרים.

שתי הפעולות האלה עתידות להביא לידי ניצול מלא של אדמת חבל הצפון. אשר לחבל הנגב, עתידו עדיין בעלם. הוא חבוי בגילוי מחצבים חדשים ובמציאת מים נוספים לאותם השטחים הטובים לחקלאות או במציאת שיטות חדשות לפיתוח חקלאות בעל.

ב. פיקוח משקי

משמעויותיו של פיקוח משקי הן:

1. מסירת קרקע לחוכרים;
2. פיקוח על השימוש בקרקע בזיקה לתנאי חוזי החכירה;
3. מניעת חזקה בלתי חוקית;
4. יישוב סכסוכי חזקה;
5. סקר קרקעות המיועדות כפיצויים לפי חוק רכישת מקרקעין והערכתן.

הארץ מחולקת ל-17 איזורים. לכל איזור מפקח, מהם 13 מפקחים ייחודיים לאזורים ו-4 המשמשים גם לתפקידים אחרים מחוזיים. 17 האזורים מחולקים: במחוז חיפה והצפון - 9; במחוז ת"א והמרכז - 4; במחוז ירושלים והדרום - 4. במפה המצורפת (נספח מס' 18) מסומנים תחומי האזורים. המפקחים כפופים למנהל אגף שימוש בקרקע.

לפיקוח משקי מתייחס גם הפיקוח על מחצבות על-ידי המפקחים הזפתיים, הפועלים לפי הנחיותיו של מפקח מחצבות ארצי. לידו ועדה בין משרדית לקביעת מחירון לחמרי הגלם וכללים למתן הרשאות לכרייה וחציבה. על ועדה זו בראשותו של מנהל אגף שימוש בקרקע נמנים נציגי משרדי הפיתוח, מסחר ותעשייה, השיכון והעבודה.

במחצבות אלה מפיקים חמרי גלם לבניה: אבן, חצץ, זיפזיף, חול, כורכר, שיט וסיד. מספרן 280 מהן 63 על אדמת הקה"ל ו-217 על אדמת המדינה. יתר הנתונים הלא הם מפרטים בנספח מס' 19.

ג. חוק רכישת מקרקעין

חוק זה נתקבל בכנסת ביום 10.3.53. ההסבר להצעת החוק אומר: "כאשר השלטונות החלו לקבל לידם רכוש קרקעי אשר הוקדש לצרכי בטחון או לצרכי פיתוח חיוניים, נתפסו למען אותן המטרות עצמן, גם שטחי קרקע שונים, בעיקר באזורים חקלאיים, שזכויות הקניין בהן לא הובררו אז די צרכן. טעמים שבבטחון המדינה ובביצוע תכניות פיתוח חיוניות מובעים את החזרת הקרקעות הללו לבעליהן, לעומת זאת יש בדעת השלטונות לפצות בעלים אלה פיצוי הוגן בממון או בקרקע אחרת או בשתי הדרכים האלה גם יחד. מטרתו של החוק המוצע בזה היא, איפוא, כפולה:

מתן יסוד חוקי לרכישת הקרקעות הבלתיודנות - מזה, והענקת זכות פיצויים לבעליהן - מזה".

על פי חוק זה ברכשו: 339,585 דונם בהם לקרן הקימת לישראל 13,924 דונם ולפרטים 325,661 דונם.

רשות הפתוח משלמת פיצויים, מלבד עבור קרקעות שברכשו לפי חוק רכישת מקרקעין, גם עבור קרקעות של בפקדים בוכחים שאדמותיהם הועברו ע"י האפוטרופוס לבכסי בפקדים לרשות הפתוח. הממשלה החליטה, כי במקרים מסוג זה תתן רשות הפתוח פיצויים בקרקע או בכסף כאילו ברכשו האדמות לפי חוק רכישת מקרקעין. שטח הקרקעות הללו לא נקבע עד היום בדיקנות, אבל הוא משוער כדי 30 עד 40 אלף דונם.

על כן מגיעים, לפי אומדן, פיצויים עבור 380,000 דונם בערך.

סעיף קטן 5 (א) לחוק רכישת מקרקעים אומר: "בקביעת שיעור הפיצויים ינהג בית המשפט לפי הכללים שבסעיף 12

לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי צבור) 1943, ובלבד שיראו את יום יב' בטבת תש"י (1 בינואר 1950) כמועד אשר בו פורסמה ההודעה על כוונת הרכישה לצרכי הסעיף האמור; כלומר גובה הפיצויים לפי ערך הקרקע שהיה באותו יום, אולם במרוצת השנים הוכח לדעת שסכומי הפיצויים במוכים הם ואינם יכולים לספק את בעלי הקרקע הנרכשת, ועל כן החליט שר האוצר, לאור דיוני ועדת הכספים של הכנסת למנות ועדות צבוריות איזוריות מורכבות מיהודים ומבני המיעוטים, שתפקידן לייעץ ולהמליץ בפני רשות הפתוח לגבי קביעת פיצויים הוגנים עבור קרקעות שהוקנו לרשות הפתוח. ועדות אלה הגישו ביום 25.6.59 הערכות מקרקעים לפי איזורים וסוגים. המלצות אלה שימשו קו לביצוע החוק הנדון, תחילה על-ידי רשות הפיתוח ועתה על-ידי מינהל מקרקעי ישראל.

בשנים הראשונות התנהל ביצוע החוק באטיות רבה, מכיון שבעלי הקרקעות הערבים נמנעו מהגשת תביעות, מתוך הרהורי ספקות בקיומה של המדינה, שאולי יחזור הסדר לקדמותו. הדחיה בהסדר תשלומי-פיצויים גרמה, בעקב המלצות הועדות הצבוריות, להגדלת הוצאות הפיצויים מכפי ששוער, במידה ניכרת. הגדלה זו נמשכת ויש עבין רב לזרז תשלום הפיצויים. לשם כך הקים המינהל חטיבה מיוחדת שתחיש את הטיפול וכן המליץ בפני שר האוצר לפרסם הודעה בזר הלשון:

"כל תובע שבקשתו תוגש עד יום 1.4.1963 לרשות הפתוח יהיה זכאי לקבל פיצויים על-פי המלצות הועדות הצבוריות בדבר הענקת פיצויים מוגדלים. לאחר המועד האמור לא תעניק רשות הפתוח פיצויים לפי ההמלצות האמורות אלא תחזור לפעול במסגרת החוק בלבד".

תוצאות הטיפול בביצוע חר"מ מסוכמות במספרים הבאים:

ה ת ק ו פה	מס. תביעות שסודרו	תמורת דונם	הפיצויים ששולמו	
			בכסף (ל"י)	בקרקע (דונם)
יאנואר 1954 אוגוסט 1960	5489	90778	7,512,762.-	28049
ספטמבר 1960 מרץ 1962	2821	41258	3,791,012.-	4629
בסה"כ	8310	132036	11,303,774.-	32678