

משרד הבריאות ; משרד הפנים והרשויות המקומיות שבגוש דן. העדר תיאום בין גורמים אלו הביא להשהיות ניכרות בהסדר האפיק. לשם השגת התיאום הדרוש הציע משרד הפנים בשנת 1958 להקים רשות נחל הירקון.

במאוס 1962 הוגשה לכנסת הצעת חוק נחלים ומעיינות. הצעת חוק זו עוד לא נתקבלה. כיוון שלא ידוע עדיין, אם ובאיזו צורה היא תאושר, הציעה נציבות המים לממשלה באוקטובר 1963, במסגרת תיקונים כלליים לחוק המים, הסדר חוקי, שיאפשר הקמת גוף משפטי, שיהא הרשות המיוחדת לנחל הירקון.

מינהל מקרקעי ישראל

פעולות הביקורת

בהנהלת מינהל מקרקעי ישראל נבדקו סדרי העברת הנכסים העירוניים לטיפולו של חברת עמידר ואופן ניהולם על ידי החברה. באגף בעלות ורישום נבדקו הליכי מכירת נכסים עירוניים תפוסים ; דרכי ההקצאה של קרקע ליחידים לשם בנייה עצמית ; הנוהלים בקביעת שיעור דמי ההשתתפות בעד קרקעות עירוניות שהמינהל מחכיר ; והליכי ההחכרה של שטחי חוף או מכירתם למטרות רחצה. באגף שימוש בקרקע נבדקו ניהול הנכסים בכפרי המיעוטים ונוהל גביית דמי החכירה ממפעלים תעשייתיים באזורים חקלאיים.

זיהוי ורישום נכסים — לעתים קרובות בעבר עמדה הביקורת על כך, שאין בידי מינהל מקרקעי ישראל נתונים על שטחים רבים, שבעלות המדינה ובעלות רשות הפיתוח, והצביעה על הקצב האיטי בהשלמת הרישום בספר הנכסים (ראה לאחרונה דו"ח שנתי 11 עמ' 127). הביקורת המ- שיכה לעקוב אחר ההתקדמות, שחלה בזיהוי הנכסים, ברישומם ובתמיסת החזקה באותם נכסים המוחזקים בידי מסיגי גבול, תוך הדגשת הסכנה הנשקפת, שהנכסים יישמטו מידי המינהל לצמיתות.

דמי השתתפות

בעד החכרת קרקע עירונית לתקופה ארוכה — בדרך כלל ארבעים ותשע שנה — גובה מינהל מקרקעי ישראל תמורה המורכבת : מתשלום חד-פעמי — דמי השתתפות ; ומתשלום מים שנתיים — דמי חכירה. דמי ההשתתפות מחושבים כחלק מערך הקרקע, ואילו דמי החכירה השנתיים מחושבים לפי אחוז מהחלק הנותר. מפעם לפעם — בדרך כלל אחת לשבע שנים — נעשית הערכה מחודשת של הקרקע, וסכום דמי החכירה השנתיים משתנה בהתאם לכך.

לפני קום מינהל מקרקעי ישראל היו הגופים הציבוריים, שהחכירו קרקעות — הקרן הקיימת לישראל ורשות הפיתוח — גובים דמי השתתפות כדלהלן : הקרן הקיימת לישראל הייתה גובה בעד שטחים, שהוחכרו בין לצורכי שיכון ובין למטרות אחרות 20% עד 40% מערך הקרקע, ואילו רשות הפיתוח הייתה נהגת לגבות שליש מן הערך, אם ההחכרה הייתה לצורכי שיכון, או שלא לגבות שום דמי השתתפות. אם ההחכרה הייתה למטרות אחרות, ובמקום זה הייתה גובה דמי חכירה מראש לשבע שנים.

מאז קום מינהל מקרקעי ישראל באוגוסט 1960, הוא גובה בעד שטחים מוכתרים למשרד השיכון דמי השתתפות על פי רוב בשיעור של שליש מערך הקרקע, לאחר מתן הנחה של 15% מהערך, המחושב לפי טבלה מוסכמת. מחברות שיכון היה גובה דמי השתתפות לפי הסכמים, שעשה עמן על כל שיכון; בראשית שנת 1963 החליט המינהל, שגם על חברות השיכון יחול ההסדר, שנעשה עם משרד השיכון. בעד שטחים מוכתרים שלא במסגרת השיכון הציבורי — שיכון הנבנה בכספי המדינה או בעזרתה הכספית — הנוהג הוא לגבות דמי השתתפות בשיעור $\frac{2}{3}$ מערך הקרקע. ההכנסות, שהיו למינהל מדמי השתתפות, הסתכמו בשנת 1961/62 ב־2,013,000 ל"י בקירוב, ובשנת 1962/63 ב־3,013,000 ל"י בקירוב. כ־80% מדמי ההשתתפות בשנת 1961/62 היוו הכנסה מהחכרת מקרקעין למשרד השיכון ולחברות השיכון; על האחרו, שההכנסה מאותם גופים מהווה בשנת 1962/63, אין עדיין בידי המינהל נתונים סופיים.

1. שיעורי דמי ההשתתפות בעד מקרקעין, שהוחכרו שלא במסגרת השיכון הציבורי, נקבעו, בלא שהמינהל התווה הנחיות מחייבות. כתוצאה מכך נקבעו בעד מקרקעין רבים הדומים בסוג ובתנאים דמי השתתפות שלא בשיעורים אחידים. הביקורת העלתה מספר רב של מקרים, שדמי השתתפות נקבעו בשיעורים שונים: יש שנגבו דמי השתתפות בשיעור שליש מערך הקרקע במקום השיעור המקובל של שני שלישים, יש שלא נגבו דמי השתתפות כל עיקר, ותחת זאת נקבעו דמי חכירה שנתיים על מלוא ערך הקרקע; במקרים אחרים נקבעו דמי השתתפות במלוא ערך הקרקע פחות 1,000 ל"י, ודמי החכירה חושבו על 1,000 ל"י הנותרות.

המינהל הסביר, שבמקרים, שהועלו על ידי הביקורת, המדובר הוא בעיקר בקרקעות שבבעלותן של הקרן הקיימת לישראל, ושיעורי דמי ההשתתפות שנקבעו היו תוצאה מברירה של החוכר לשלם דמי השתתפות בשיעור מוגדל או מוקטן ובמקביל לזה לשאת בתשלום מוקטן או מוגדל של דמי חכירה. מלבד זה הטעים המינהל, שאינו רואה הצדקה לשנות מנוהג זה של מתן ברירה לחוכר, אלא אם מועצת המנהלים של הקרן הקיימת לישראל תחליט אחרת. שכן, לדעת המינהל, מועצה זו היא הקובעת את המדיניות הנוגעת לקרקעות שבבעלות הקרן הקיימת.

לדעת הביקורת, אין ההסבר עונה על המקרים שהועלו, כיוון שבמספר לא קטן מהם נקבע שיעור ההשתתפות לא לפי ברירת החוכר אלא על פי החלטה של המינהל. בנוגע לטענת המינהל, שהמדיניות בעניין הקרקעות שבבעלות הקרן הקיימת לישראל נקבעת על ידי מועצת המנהלים של הקרן, אין היא מתיישבת עם ההוראה של סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך—1960, לפיה מועצת מקרקעי ישראל, שמיוצגת בה גם הקרן הקיימת לישראל, היא הקובעת את מדיניות הקרקע שבבעלות של המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקיימת, ובמסגרת אותה מדיניות חייב לפעול מינהל מקרקעי ישראל. הביקורת הטעימה, שהעניין הוא בעל משקל כספי לא מבוטל — גם בכללותו וגם בכל מקרה — ולכן מן הצורך, שהמינהל יקבע הנחיות ברורות, כדי שדמי השתתפות בעד מקרקעין באותם סוגים ובאותם תנאים ייקבעו בשיעורים אחידים.

בספטמבר 1963 הודיע המינהל, שמועצת מקרקעי ישראל עומדת לדון בשאלה על שיעורי דמי ההשתתפות. עד סוף נובמבר 1963 לא התקיים דיון כזה.

2. לגבי קרקע המוכרת לשיכון ציבורי גובה המינהל מאז הקמתו דמי השתתפות בגובה של שליש מערך הקרקע פחות 15%. ערך הקרקע לשם חישוב דמי ההשתתפות אינו מוערך מפעם לפעם בעת ההחכרה, אלא בראשית 1961 נערכה טבלה של דמי השתתפות. הטבלה נערכה לא על פי הערכות של המעריך הממשלתי. על הטבלה הוסכם תוך משא ומתן עם משרד השיכון, אך היא לא הובאה לאישורה של מועצת מקרקעי ישראל. היא בנויה על התחשבות כללית מאוד במקום, שבו נמצאת הקרקע, בסוגי השיכון ובתנאי הצפיפות שבו. הסכומים שבטבלה צמודים למדד יוקר המחיה.

בבדיקה מסורגת של החכרות באזור תל אביב-יפו העלתה הביקורת, שערך הקרקעות, שהוחכרו ב-1961/62 לצורכי שיכון, הוא על פי הטבלה כמחצית מזה, שקבע המעריך הממלכתי באותה שנה לקרקעות באותו סוג ובאותה סביבה. בהתחשב בהנחה של 15% חושבו אפוא דמי ההשתתפות על $42\frac{1}{2}\%$ משווי הקרקע לפי המעריך. מאז 1962 הלכו וגדלו ההפרשים בין הערך שלפי הטבלה לבין זה שלפי מחירי השוק. בשנת 1962 עלו, לפי דו"ח בנק ישראל לאותה שנה, מחירי הקרקע בשיעור של 40% עד 60%, בעוד שמינהל מקרקעי ישראל העלה באותה שנה את דמי ההשתתפות בעד קרקעות לשיכון ציבורי רק בשיעור של 13% בממוצע.

המינהל הסביר, שמגמת הטבלה היא להתאים את הנטל של דמי ההשתתפות ליכולתו החומרית של המשתכן ושנגמה זו נשמרה גם לשנת 1962/63 — על ידי הצמדת הסכומים למדד יוקר המחיה ולא למחירי הקרקע — בידיעה, שאינה מדביקה את ערך השוק, שהוא ספסרי ופורע את שיווי המשקל של המדיניות הכלכלית הנקבעת על ידי שר האוצר והכנסת.

לדעת הביקורת אמנם נכון, שאת דמי ההשתתפות בעד קרקע המוכרת לצורכי שיכון ציבורי אין הכרח לבסס על מלוא מחיר השוק, אך ההפרש הגדול בין ערך הקרקע, שעליו מבוססים דמי ההשתתפות בטבלה, לבין זה, שלפי מחירי השוק מהווה סובסידיה למשתכנים, הוא בממדים כה ניכרים, עד שמן הראוי היה להביא עניין זה להחלטתה של מועצת מקרקעי ישראל.

הקצאת מגרשים ליחידים

מלבד מקרקעין, שמינהל מקרקעי ישראל מחכיר לגופים שונים לשם בניית שיכונים או בתים משותפים, מקצה המינהל קרקע ליחידים המעוניינים להקים דירות לעצמם. המגרשים — בגודל שבין מחצית הדונם בקירוב לבניין בתים ולבין שני דונמים למשקי עור — הם בקרבת הערים או בפרבריהן, כגון קרית יובל בירושלים, אפקה שבצפון תל אביב, רמת השרון, ובית ינאי וחופית שמצפון לנתניה. רוב השטחים הם בבעלותה של הקתן הקיימת לישראל, ואינם נמכרים למשתכנים אלא מוחכרים לתקופות ארוכות, ובתנאי שייבנו עליהם תוך תקופה מסוימת.

הקצאת מגרשים לבנייה עצמית הייתה נהוגה בקרן הקיימת לישראל שנים רבות לפני הקמת המינהל. המגרשים הוקצו בעיקר לעסקנים ציוניים, לבעלי מקצועות חופשיים, שעבודתם דורשת תנאי שקט בריחוק משאון העיר כגון אנשי מדע ואמנים, ולנפגעי המאבק לפני קום המדינה ובמלחמת השחרור. בהתאם לכללים, שנקבעו בזמנו על ידי הקרן הקיימת לישראל, היה החוכר משלם בעת ההחכרה תשלום חד פעמי כדמי השתתפות בערך הקרקע, ועל יתרת ערך הקרקע — לאחר ניכוי דמי ההשתתפות — דמי חכירה שנתיים. משקם מינהל

מקרקעי ישראל באוגוסט 1960 הוא קבע, שבעת ההחכרה ישלמו החוכרים את מלוא ערך המגרשים פרט לחלק נומינלי, שלגביו נגבים דמי חכירה שנתיים בשיעור של 4%, וזאת כדי לשמור על אופי העסקה כחכירה ולא כמכר. ביולי 1961 מינה המינהל מבין עובדיו ועדה מיוחדת להקצאת מגרשים מסוג זה. עד אוקטובר 1962 הייתה הוועדה מוסמכת להחליט בעצמה על הקצאת מגרשים; מאותו תאריך מוסמכת הוועדה לדון בבקשות ולהביא המלצותיה לאישורה של ועדת העסקאות של המינהל.

לאחרונה עלה מאוד הביקוש למגרשים מסוג זה, ובשנים 1961/62 ו-1962/63 הוגשו למעלה מ-500 בקשות; רק מחציתן נענו בחיוב. עיקר הביקוש היה באפקה, בחופית ובקרית יובל; מבין כ-270 בקשות להקצאת מגרשים באפקה אושרו כ-90; למגרשים בחופית הוגשו 85 בקשות ואושרו 75; למגרשים בקרית יובל הוגשו 75 בקשות ואושרו 20; למגרשים ברמת השרון הוגשו 50 בקשות ואושרו 10.

במחצית הראשונה של שנת 1963 בדק משרד מבקר המדינה את תהליך הקצאת המגרשים; קביעת שיעורי דמי ההשתתפות ודמי החכירה; וקביעת ערך המגרשים ומעקב אחרי מילוי תנאי החוזים.

קביעת עדיפות. לוועדת ההקצאות לא היו עקרונות לקביעת עדיפות הבקשות להקצאת מגרשים. במארס 1963 הנהיגה הנהלת המינהל סדר עדיפויות על פי שיטת ניקוד: ניתן משקל יחסי להבטחות קודמות בדבר הקצאת מגרש, לגודל המשפחה של המבקש, למצב בריאותו ולתנאי דיורו. כן ניתן משקל לפעולות המבקש בעבר למען בטחון המדינה ולסיבות מיוחדות. נוסף על אלה זכאי המבקש לנקודה אחת בעד כל חודש שעבר מזמן שהגיש את הבקשה. מספר הנקודות שצובר כל מועמד לפי המרכיבים דלעיל הוא שקובע מידת העדיפות; למעשה הופעלה שיטת הניקוד רק ביחס למגרשים באפקה ולחלק מהמגרשים ברמת השרון.

תהליך הקצאת המגרשים. עד לסוף שנת 1962 לא היו נהוגים טפסי בקשה להקצאת מגרשים, וכל מבקש היה מציין במכתב את הסיבות, שנראו לו להנמקת בקשתו. בתחילת 1963 הנהיגה ועדת ההקצאות טופס, שעליו יש להגיש את הבקשות. גם המועמדים, שהגישו את בקשותיהם קודם לכן, נתבקשו לחדש את בקשותיהם לפי טופס זה. אף בטופס לא יוחד מקום לכמה נתונים, שלהם ייחס המינהל משקל בהענקת נקודות, כגון שירות בטחון ומצב בריאות. הביקורת העירה, שמחוסר שאלות מפורטות עלולים מגישי הבקשות להחמיץ הבאת נימוקים, שיש להם משקל בהחלטה.

ועדת ההקצאות לא הקפידה על בדיקת הנתונים הרשומים בבקשות. בדיקה מסורגת בתיקי הבקשות העלתה סתירות בין הנתונים במסמכים השונים שבאותו תיק, והוועדה לא עמדה עליהן ולא ביקשה הסברים והוכחות לאימות הנתונים.

במקרים רבים העניקה הוועדה נקודות לפי מרכיבים, שסויגו כהבטחות קודמות או סיבות מיוחדות, והשלימה על ידי כך את מספר הנקודות, שהיו דרושות לזכות במגרש, כאשר בתיקים לא נמצאו אסמכתאות על הבטחות קודמות ולא כל פירוט לסיבות המיוחדות.

לדעת הביקורת, מן הראוי היה לתת פרסום לעקרונות, לפיהם פועלת שיטת הנקודות, ובוזה לאפשר לציבור המעוניינים לדעת את זכויותיו; לרשום נימוקי כל ההחלטות; ובמקרה של סירוב לבקשה להודיע למבקש את הנימוקים כדי לאפשר לו לשקול סיכויי צעדים נוספים להשגת מבוקשו.

חתן הנחות. את מחיר הקרקע קובע המינהל, בדרך כלל, לפי הערכה של המעריך הממשלתי בעת ההקצאה. הביקורת העירה על מקרים המצביעים על סטייה מנוהג זה. במאוס 1961 ביקשו שניים מתושבי ירושלים מגרשים בקרית היוכל. בנובמבר 1961 החליט המינהל להקצות את המגרשים, כל אחד בגודל של מחצית הדונם, במחיר 2,400 ל"י למגרש במקום 7,000 ל"י, כפי שהעריך המעריך הממשלתי. המינהל הסביר, שבקשותיהם של מועמדים אלה הופנו בשעתו עוד לקרן הקיימת לישראל, והמחירים נקבעו בהתאם לתנאים, שהיו קיימים אז. הסבר זה אינו מושתת על כל תיעוד, ואפילו היה כן, אין בכך להצדיק את הסטייה מן הנוהג המקובל. במקרה אחר העניק המינהל לעובד חברת שיכון ממלכתית הנחה בשיעור של 25% — כ־1,500 ל"י — מדמי ההשתתפות של מגרש באפקה. להנחה זו לא נתן המינהל כל הנמקה, והיא אף לא הובאה לאישור הוועדה.

הפעלת התחייבות לבנייה. אחד התנאים החשובים, שהותנו עם מקבלי המגרשים, הייתה החובה לבנות על מגרש תוך תקופה מסוימת. תנאי זה בא כדי להרתיע מועמדים מלבקש הקצאת מגרש שלא לצורך בנייה. הביקורת העלתה, שבאפקה, בבית ינאי וחופית הקצה המינהל מגרשים על יסוד תוכניות פרצלציה, שעוד לא אושרו על ידי ועדת בניין ערים, כך שלא הייתה בעת ההקצאה כלל אפשרות לבנייה תוך תקופה קרובה.

כן העלתה הביקורת, שאף לאחר שהתכניות אושרו על ידי ועדת בניין ערים והמחזיק במגרש התחייב לבצע את הבנייה עד מועד מסוים, לא עקב תמיד המינהל אחרי ביצוע הבנייה. היו מקרים, שהמינהל האריך וחזר והאריך את המועדים לביצוע הבנייה, בלי שיפעיל את זכותו לבטל את ההקצאה.

אם המינהל מצא לנכון לחדול מדרישת הבנייה, אולי בהתחשב במצב במשק ובמיוחד בתעסוקת היתר בענף הבניין, היה צריך להחליט על כך כעניין של מדיניות כללית, להודיע על זה ברבים ולהסיק משינוי הקו את המסקנות לגבי חוזים קיימים ולגבי אלה שהמינהל הוסיף וערך.

הקצאה בתנאים מיוחדים. הביקורת העלתה מקרים, בהם לא ענה הטיפול על דרישות מינהל תקין, באשר הסתמנה התחשבות יתר בגורמים אישיים.

— עובד מדינה בכיר קיבל באפריל 1954 מאת הקרן הקיימת לישראל מגרש בצפון תל אביב לבנות עליו דירות בשבילו ובשביל בנו הקטין. לפי החוזה התחייב המבקש להתחיל בבנייה תוך 12 חודש. ביולי 1960 הוא הודיע לקרן הקיימת לישראל, שבנו עדיין לומד ועוד לא ידוע מקום סידורו הקבוע, ולכן הוא מבקש להקצות, במקום המגרש בצפון תל אביב, מגרש באפקה. בבקשה צוין, כי המבקש מעוניין, שהמגרש שיוקצה יהיה בחלק, שעדיין אינו מיועד לבנייה, מתוך הנחה, שהבנייה תבוצע תוך שלוש־ארבע שנים. בספטמבר 1960 אושרה בקשה זו. בתקופה מאוחרת יותר (התאריך אינו נקוב בתיק) הוחלף המגרש במגרש אחר באפקה בתחום המיועד לבנייה מידית, אולם באפריל 1963 אישר המינהל למבקש אורכה של שלוש שנים נוספות לבניית הבית.

— איש ציבור, שחזר ארצה אחרי מלוי שירותו כנציג משרד החוץ, ביקש בדצמבר 1961 מגרש באפקה. ועדת ההקצאות החליטה להיענות לבקשה זו, אם יתברר, שהמועמד הגיש בזמנו בקשה לקרן קיימת לישראל עוד לפני קום המינהל. אף על פי שהבירור של המינהל העלה, שבקשה כזאת לא נמצאה, הוקצה המגרש ביוני 1962 על פי הוראתו של אחד מעובדי

המינהל. לא נמצאה בתיק כל אסמכתא בדבר שינוי ההחלטה הקודמת. באוגוסט 1962 הוערך המגרש ב־15,000 ל"י. בעקבות ערעורו של המועמד העניק לו המינהל הנחה של כ־4,200 ל"י.

*

הנוהג של הקרן הקיימת לישראל להקצות מגרשים ליחידים בתנאים נוחים, תוך התחשבות בזכויות אישיות, מקורו בתקופה שלפני קום המדינה, ובנסיבות שבהן נעשתה אן הפעולה הציבורית. אולם מינהל מקרקעי ישראל פועל בתנאי שלטון ממלכתי, ואין כל צורך והצדקה. שהוא יוסיף להשתמש בשיטה, שיש בה היום צד של הפליית השלטון בין אזרח לאזרח. מספר המגרשים העומדים לרשות המינהל לשם הקצאה ליחידים הוא קטן יחסית, ואילו הסוגים של בעלי זכות להקצאה, שהמינהל ממשיך להכיר בהם בתור שכאלה, הם כה נרחבים, שאפילו הכלולים בהם לא כולם יכולים לבוא על סיפוקם באופן שווה וצודק. המינהל אמנם יצר, במאוחר ולא בשלמות, את הכלים המינהליים, שלדעתו יבטיחו טיפול סדיר בהקצאת המגרשים, אולם הוא לא הקפיד במידה מספקת על שימוש תקין אף בכלים אלה.

לדעת הביקורת, ייטיב המינהל לעשות, אם יוותר כליל על הקצאת מגרשים לבנייה ליחידים, לאו דווקא תמיד נצרכים, על בסיס שיקולים אישיים, ובמקום זה יספק את הדרישות, בהתאם למדיניות הקרקעית הכללית, שקביעתה היא מתפקידה של מועצת מקרקעי ישראל, בדרך המבטיחה גישה שווה לכל.

חופי רחצה

השטח הכולל של חוף הים במדינה היה, לפי הנתונים של מינהל מקרקעי ישראל, לסוף 1962/63 כ־158,500 דונם, מהם מיועדים כשטחי ציבור — חופי רחצה, שמורות נוף, פארקים ומגרשי ספורט — 17,000 דונם. בספטמבר 1962 היו במדינה 16 חופי רחצה: 10 בניהולן של רשויות מקומיות או חברות בת שלהן, 6 בידי גופים פרטיים. החופים מוחזקים על פי חוים, מהם שנעשו עוד בתקופת המנדט, ומהם שנעשו עם מינהל מקרקעי ישראל (עד אוגוסט 1960 — אגף הנכסים). בכל ששת החופים הפרטיים ובשלושת החופים שבניהול הרשויות המקומיות נגבים מהמתרחצים דמי כניסה; בשבעת החופים האחרים נגבים דמי שירות בעד השימוש במלתחות, בכסאות נוח ובמגרשי חנייה.

בנובמבר 1963 בדק משרד מבקר המדינה את עסקאות המינהל בחופי הרחצה — התכרתם, מכירתם וגביית החלק של המינהל בהכנסות (על בדיקות שנערכו בשנים קודמות ראה לאחרונה דו"ח שנתי 8, עמ' 111).

חוף נתניה. את חוף נתניה, המשתרע על 258 דונם, קיבלה הרשות המקומית נתניה מממשלת המנדט, בשנת 1944, בחכירה לתקופה של 49 שנה. לפי החוזה משלמת הרשות המקומית דמי חכירה סמליים בסך 2.58 ל"י לשנה, ואסור לה להעביר לאחר את זכות החכירה אלא בהסכמת המחכיר.

עיריית נתניה החכירה את חוף הרחצה לגופים שונים בלי לקבל את הסכמת המינהל, והיא גובה מהם דמי חכירה. בשנת 1962/63 הסתכמו ההכנסות, שהעירייה קיבלה מדמי החכירה, ב־25,000 ל"י; העירייה מוסיפה לשלם למינהל את דמי החכירה הסמליים, כפי שנקבעו בשנת 1944.

חוף גלילה. אגף הנכסים החכיר בשנת 1950 לחברה טילת גלילה בע"מ להקמת מרחצאות ים רצועת חוף במפרץ חיפה, המשתרעת על 24 דונם. לפי החוזה, הטעון חידוש בכל שנה, על החברה לשלם דמי חכירה בגובה של 6% מההכנסות, אולם לא פחות מ־600 ל"י לשנה. מאז 1956 לא חודש החוזה עם החברה, ומאז 1958 לא נגבו ממנה דמי החכירה.

חוף הרצליה. חוף הרצליה, בשטח של כ־61.5 דונם, מוחזק מאז 1952 על ידי הרשות המקומית הרצליה; בשנת 1955 היא החכירה לבתי מלון חלק משטח החוף. רק במאוס 1959 נערך הסכם חכירה בין אגף הנכסים לבין הרשות המקומית, שלפיו חייבת הרשות המקומית לשלם תשלום שנתי קבוע של 20 ל"י לדונם לשנה, ותמלוגים מההכנסה בשיעורים הנעים בין 10% ל־25%, לפי גודל ההכנסה. עד נובמבר 1963 לא גבה המינהל את דמי החכירה השנתיים ואת התמלוגים.

חוף בת ים. בשנת 1950 החכיר אגף הנכסים לרשות המקומית בת ים כ־170 דונם מרצועת החוף, לתקופה של 49 שנה. לפי החוזה חייבת הייתה הרשות המקומית לשלם דמי חכירה בסכום של 6 ל"י לדונם לשנה, בעד השטח הבלתי מפותח, ובעד השטח המפותח — 50% מההכנסות. אף על פי שחוף בת ים הוא אחד החופים המפותחים במדינה ומקור להכנסה ניכרת (לפי הנתונים של משרד הפנים מספר המתרחצים בחוף זה בעונת הרחצה נע מ־10,000 עד 70,000 ליום), מוסיף המינהל לקבל את דמי החכירה בסכום של 6 ל"י לשנה לדונם ואינו מקבל כל תמלוגים כמותנה בחוזה.

חוף עכו. חברת חוף עכו בע"מ, חברת בת של עיריית עכו, מחזיקה מאז 1953 בשטח של כ־46.5 דונם, שחברה מאגף הנכסים ל־49 שנה לשם פיתוח מרחצאות.

— החוכרים לא קיימו את תנאי החוזה:

הם התחייבו להגיש תוך חודשיים מזמן חתימת החוזה תכניות לפיתוח השטח ולבצען תוך שנתיים מיום אישורן על ידי אגף הנכסים. תכניות הפיתוח אושרו בחלקן ב־1960 ובחלקן ב־1961, אך עד נובמבר 1963 אף לא הוחל בביצוען.

החוזה מתנה, שלמרחצאות תהיה כניסה חופשית, וייגבו ממרחצים רק דמי שירותים. החברה גובה דמי כניסה.

לפי החוזה ישולמו עד 1962/3 דמי חכירה בשיעור של 15 ל"י לדונם לשנה; מתאריך זה ואילך ישולמו 6% מערך הקרקע, כפי שייקבע על ידי המעריך הממשלתי. גם לאחר התאריך האמור מוסיף המינהל לקבל דמי חכירה של 15 ל"י לדונם לשנה, ועוד לא נעשתה הערכה לשם גביית דמי חכירה לפי אחוזים מערך הקרקע.

— בספטמבר 1960 ביקשה החברה לקנות, לצורך הקמת מתקני רחצה, שטח של כ־7.5 דונם, הגובל בשטח שהוחכר לה. באפריל 1962 אישר המינהל את המכירה במחיר של כ־800 ל"י לדונם, לפי הערכת המעריך ממאוס 1960, ובתוספת רבית של 11% מתאריך ההערכה, בעוד שבפברואר 1962 העריך המעריך הממשלתי את שווי השטח בכ־1,900 ל"י לדונם. מיד לאחר חתימת החוזה מכרה החברה כמחצית מהשטח למשקיעים פרטיים במחיר 4,000 ל"י

לדונם וביקשה מהמינהל להעביר שטח זה שמכרה, על שם הקונה. לאחר דין ודברים בין החברה לבין המינהל אישר המינהל את העברת השטח לקונה.

חוף הכרמל. בסוף 1952 החכיר אגף הנכסים לחברת חוף הכרמל בע"מ שטח של 13.5 דונם; חווה החכירה היה לעשר שנים. לאחר חתימת החוזה ביקשה החברה להאריכו לתקופה של 49 שנה, ולצרף עוד 3.5 דונם הגובלים בשטח זה. לאחר משא ומתן ממושך החליט המינהל, באוקטובר 1961, למסור לחברה לתקופה של 49 שנה כמחצית מהשטח המבוקש של 17 דונם: כ־6.5 דונם בחכירה, וכ־1¼ דונם בצורת הרשאה הטעונה חידוש כל שנה. דמי החכירה וההרשאה נקבעו בגובה של 4,000 ל"י לשנה, צמוד למדד יוקר המחיה. בעקבות ערעורה של החברה החליט המינהל בדצמבר 1961 למסור לה את כל השטח המבוקש — 13.5 דונם בחכירה ל־49 שנים, ו־3.5 דונם בהרשאה — באותו סכום כולל. שנבע לגבי כמחצית השטח, שעליו החליט המינהל קודם לכן, ונתנה לחברה אופציה להאריך תקופת החכירה ל־49 שנים נוספות.

קביעת דמי החכירה ודמי ההרשאה בגובה של 4,000 ל"י לשנה לא התבססה על הערכת שווי הקרקע, ולא ניתן כל נימוק, מדוע לא שינה המינהל את גובה התשלום, לאחר שהגדיל את שטח החכירה פי שניים.

*

מן הממצאים עולה, שאגף הנכסים, ובעקבותיו מינהל מקרקעי ישראל, נקט עקרונית גישה עסקית לניצול שטחי החופים. אולם האגף והמינהל לא גיבשו לעצמם כללים בדבר משמעותה המעשית של גישה זו, ובדבר משקל השיקולים הציבוריים, שאין להתעלם מהם בעניין זה. מחוסר קו ברור הטיפול לא רק שהיה בלתי אחיד, אלא אף הביא במספר מקרים לתוצאות בלתי סבירות: חלק מהחופים מוחזק בלא הסדר משפטי; בחלק אחר, שהוחזר או נמכר לפי חוזים, לא הובטחה תמיד לאוצר המדינה תמורה נאותה על בסיס ההכנסות הממשיות, שהחוכרים מקבלים מניצול חופים אלה; ושוב במקרים אחרים לא הייתה הקפדה על ביצוע תנאי החוזים, ולא נשקלה האפשרות להתאימם לתנאים החדשים, שהתהוו עם התפתחותו של ענף משקי זה.

בעקבות הביקורת מינה המינהל ועדה, שעליה הוטל לערוך סקר מפורט על המצב בחופי הרחצה בארץ. על יסוד הסקר אומר המינהל להביא מסקנותיו בפני מועצת מקרקעי ישראל לשם קביעת המדיניות בתחום הנדון.

ניהול נכסים עירוניים ומכירתם

ברשות מינהל מקרעי ישראל נמצאים נכסים עירוניים הכוללים בתי מגורים, חנויות, מבני מלאכה ותעשייה, בנייני ציבור וכן מגרשים. הנכסים מרוכזים רובם בשלוש הערים הגדולות ומיעוטם בעדי השדה, והמבנים תפוסים על ידי דיירים. לגבי חלקם קיימות אפשרויות פיתוח, אם לאחר הריסה ואם על ידי ניצול השטחים לבנייה חדשה, למשל על ידי הוספת קומות.

ניהול הנכסים על ידי עמידר

בתחזוקת הנכסים, השכרתם וגביית דמי השכירות מטפלת חברת עמידר. הטיפול בנכסים הועבר לחברת עמידר בשני שלבים: ב-1953 — נכסי רשות הפיתוח בערי השדה: רמלה, לוד, טבריה, צפת, פתח תקוה, נס ציונה, מגדל אשקלון וסביבותיה, (בבאר שבע הועבר הטיפול ב-1956); וב-1961 — הנכסים העירוניים בשלוש הערים: ירושלים, תל אביב—יפו וחيفا. בשנת 1963 נערכה ביקורת על אופן מסירת הנכסים בשלוש הערים הגדולות ועל תנאי הניהול של כלל הנכסים העירוניים. (בדו"ח השנתי 8 עמ' 113, סוכמה הבדיקה, שערכה הביקורת בניהול הנכסים על ידי חברת עמידר בערי השדה.)

העברת הנכסים. בידי המינהל לא היו רשימות מלאות על הנכסים שבטיפולו בשלוש הערים הגדולות, ואף עם העברתם לטיפולו של עמידר לא ערך המינהל רשימה כזאת; אין אפוא לדעת, מה היו הנכסים, שעמדו להעברה לעמידר, ומה הועבר למעשה. עם העברת הנכסים מסר המינהל לעמידר תיקים הנוגעים לאותם נכסים וכרטיסי חשבונות של הדיירים, בלא שנערכה רשימה מרוכזת של התיקים ושל כרטיסי החשבונות ובלא שסוכמו החובות של הדיירים, כפי שהם השתקפו בכרטסת החשבונות בתאריך המסירה.

הביקורת השוותה במחוזות ירושלים וחيفا את היתרה הכוללת של חובות הדיירים ליום 31.3.1961, לפי ספרי המינהל, אל יתרות החייבים לאותו יום, כפי שסיכמה אותם עמידר על פי כרטיסי החשבונות של הדיירים. ההשוואה העלתה, שהיו הפרשים בין שני הסוכומים, כפי שהם משתקפים ברשימה הבאה.

המחוז	היתרה לפי ספרי המינהל	היתרה לפי ספרי עמידר
	י"ש	י"ש
ירושלים	169,485	217,500
חפה	1,208,980	1,266,803

הוצאות תחזוקה. לפי ההסכם עם עמידר כולל הטיפול בנכסים גם תחזוקה והריסת מבנים רעועים, ובעבור זאת קיבלה החברה הקצבות שנתיות מהמינהל. ההקצבה לתחזוקת הנכסים העירוניים בערי השדה ובשלוש הערים הגדולות הגיעה בשנת 1961/62 לסך 1,260,140 ל"י, ובשנת 1962/63 לסך 1,240,000 ל"י. ההקצבה לא הייתה מבוססת על תכנית מעובדת, שתכלול פרטים על המבנים הטעונים תיקון, סוג התיקון וההוצאות המוערכות.

הוצאות ניהול. תמורת הניהול השוטף של הנכסים משלם המינהל לעמידר, לפי דרישתה, את הוצאותיה. בשנים 1961/62 ו-1962/63 הסתכמו ההוצאות בארבעה מליון ל"י, כ-20% מההכנסה הכוללת משכר דירה ודמי מפתח. המינהל לא קבע את תשלום ההוצאות לעמידר על יסוד ניתוח ותחשיב, שיראו, אם אמנם מוצדקות כל ההוצאות, שעמידר זוקפת לסעיף זה. הכנסות משכר דירה. ההכנסות משכר הדירה של הנכסים בשלוש הערים הגדולות ירדו במשך השנים, והפער בין האומדן לבין ההכנסות בפועל גדל, כפי שמראה הרשימה הבאה.

1959/60	1960/61	1961/62	1962/63	
י"ש	י"ש	י"ש	י"ש	
5,200,000	5,200,000	5,200,000	5,412,000	אומדן ההכנסה
5,447,000	5,054,000	4,753,000	4,735,000	ההכנסה למעשה
(+) 247,000	(-) 146,000	(-) 447,000	(-) 677,000	הסטייה מהאומדן

נתונים אלה, שעמידר העבירה למינהל, לא נבדקו, והמינהל לא חקר את גורמי הירידה בהכנסות ואת הסטיות מהאומדן. המינהל גם לא בדק את חשבוניות עמידר כדי לעמוד על אופן טיפולה של עמידר בחיוב הדיירים בשכר דירה ובגבייה ועל יתרת החובות שבפיגור.

מכירת נכסים

מאמצע שנת 1961 הוטל על עמידר גם הטיפול במכירת המבנים לדירים בהם או למעוניינים אחרים. ביוני 1961 נתבקשו המחוזות של המינהל לסיים את הטיפול בעסקאות מכר, שהיו בשלב מתקדם, ולהעביר לעמידר אותם תיקים, שהיו טעונים טיפול ממושך יותר. תמורת טיפולה במכירות מקבלת חברת עמידר מהמינהל 5% מערך המכירות. מפקד, שנערך על ידי המינהל ועמידר, מראה, כי רק כמחצית ממספר המבנים שנפקדו ניתנים למכירה לדיירים; השאר מיועדים להריסה ולבנייה חדשה.

מכירת כל נכס טעונה אישורה של ועדת העסקאות שליד המינהל. מספר העסקאות, שנעשו בשנים 1961/62 ו-1962/63 באמצעות חברת עמידר ואושרו על ידי ועדת העסקאות של המינהל, היו כדלקמן:

השנה		אושרו למכירה		בוצעו	
		מספר העסקאות	הסכום ב"י	מספר העסקאות	הסכום ב"י
1961/62 (מאוגוסט)		217	4,031,000	168	3,154,000
1962/63		656	9,563,000	583	8,283,000

הביקורת, שנערכה בשנת 1963, העלתה ליקויים בהליכי הטיפול במכירות בשנים 1961/62 ו-1962/63, שלהן אחראי המינהל.

1. בהתקבל בקשה לרכישת מבנים שלמים או דירות בודדות מבררת חברת עמידר במחוז המינהל הנוגע בדבר את פרטי הבעלות והתכנון של הנכס הנדון, ופונה למעריך הממשלתי לשם קביעת ערך הנכס. על סכום ההערכה מוסיף המינהל תוספת, המהווה פיצוי בעד טיפולו של המינהל הכרוך במכירת דירות בודדות: 20% — כשהיחידות הנמכרות הן פחות ממחצית הנכס; 10% — אם נמכרות מחציתן או יותר. נמכר הבית בשלמותו, אין גובים כל תוספת.

לפי הנחיות המינהל שמורה לדיירים זכות קדימה לרכוש את דירותיהם. אם מעוניין בנכס קונה מבחוח, שאינו מחזיק בנכס, יש לשאול את הדיירים, אם הם מוכנים לרכוש את הנכס. לא הסכימו הדיירים לרכוש את הנכס בשלמותו, רשאי המינהל לשאת ולתת עם מעוניינים מבחוח. עד אמצע שנת 1963 היו הנכסים נמכרים למי שאינו דר בהם לא על פי מכרז אלא בדרך של התקשרות ישירה, אם ביזמת המעוניין ואם ביזמת עמידר. בספטמבר 1963 החל המינהל למכור נכסים לגורמים מהחוח בדרך של מכרז בלבד.

הביקורת העלתה, שבמרבית המחוזות נמכרים לדיירים דירות בודדות, אף אם חלק מהדירות שבאותן נכס נשאר בבעלות המינהל, ואילו במחוז ירושלים נמכרות דירות לדיירים, רק אם התארגנו ומוכנים לרכוש את הנכס בשלמותו. הביקורת העירה למינהל, שמן הרצוי לקבוע, איזו משתי השיטות היא הנכונה, ולהנהיגה בכל המחוזות. כן מן הראוי, שתינתן למינהל אפשרות גדולה יותר לדון בטיפולו של עמידר במכירת הנכסים; רצוי שבפני ועדת

העסקאות יובאו במקביל להמלצות עמידר על מכירת נכסים גם אותם מקרים בהם היא מסרבת למכור, כדי שגישת עמידר למינהל תשתקף באופן מלא.

בעקבות הביקורת הורה המינהל לעמידר, שתקפיד על מילוי ההוראות, שלפיהן זכות הקדימה לרכישת דירות היא לדירים בהן, בין אם הם רוכשים את הנכס בשלימותו ובין אם הרכישה מתייחסת לדירות בודדות. כן הורה המינהל לעמידר, שבמקרה של סירוב מצד החברה למכור נכס מסוים, תינתן לנוגע בדבר האפשרות להביא את העניין בפני ועדה מיוחדת, שהמינהל מינה לשם כך.

2. חלק מהנכסים העירוניים העומדים למכירה ניתנים לפיתוח על ידי הוספת קומות על אלה הקיימות או על ידי הריסת המבנים ובניית בתי קומות תחתיהם. הנחיות המינהל קבעו, שמכירת קרקעות עירוניים ועליהם מבנים המיועדים להריסה, או נכסים, שיש בהם זכויות בנייה נוספות, תיעשה בדרך של מכרז. במחצית השנייה של שנת 1963 הובהרו ההנחיות ונקבע, שנכס, שאפשרויות הפיתוח בו עולות במשקלן הכלכלי על ערכו הקיים, יימכר באמצעות מכרז.

הביקורת העלתה מקרים רבים, שנכסים כאלה נמכרו לדיירים או לקונים מן החוץ, על פי הערכת המעריך הממשלתי, בלא מכרז. הביקורת הביאה בפני המינהל דוגמאות של מכירות שנעשו בלא מכרז, אף כשהמעריך עצמו הסתייג מההערכה הפורמלית, והמליץ על מכירה בדרך של מכרז.

— באוגוסט 1961 מכר המינהל בלא מכרז במרכז ירושלים בית ישן בן קומה במחיר 36,000 ל"י לדייר בו. המגרש, בשטח של כ-600 מ², היה מיועד להקמת בניין רב-קומות. הנכס נרשם אחרי מכירתו על שם חברה, שהרוכש הוא אחד משני מנהליה.

— ביולי 1962 מכר המינהל לדייר בחיפה את הדירה שדר בה והיא בת חדר אחד. בהתאם לתכנון בניין ערים ניתן להקים, במקום דירה בודדת זו, העומדת על מגרש של 310 מ², בית מגורים בעל שטח בניין של כ-350 מ². הדייר שילם מחיר הדירה — 25,000 ל"י, ועוד לפני שהמינהל אישר את העסקה, העביר הדייר את זכויותיו לקונה מן החוץ, שצורף כצד לחוזה.

— בספטמבר 1962 מכר המינהל בשכונת בית הכרם שבירושלים בית בן קומה לאחד משלושת דייריו במחיר של 80,000 ל"י. הבית עומד על מגרש של דונם, שלפי תכנון בניין ערים ניתן לבנות עליו בניין של ארבע קומות. לדייר הצטרף שותף מן החוץ, והחוזה עם המינהל נחתם על שם שניהם.

בתיקים המתייחסים למכירות הנזכרות לא הייתה הנמקה של ועדת העסקאות להתעלמותה מהמלצות המעריך הממשלתי למכור את הנכסים בדרך של מכרז, ולסטיות מהוראות הנוהל, שקבע המינהל עצמו.

אף אם היו הקונים דיירים המחזיקים בחלק מן הנכס או אף בנכס כולו, אין לדעת הביקורת הצדקה לויתור על מכרז כשאפשרויות הפיתוח עולות בערכן בהרבה על ערך הנכס הקיים. אף אין לוותר על מכרז, כאשר הדיירים רוכשים את הנכס ביחד עם גורמי חוץ.

מינהל מקרקעי ישראל קבע, שתוקפן של הערכות המעריך הממשלתי יהיה לגבי נכסים תפוסים למשך שישה חודשים; בתום תקופה זו יש להעריך את הנכס מחדש. הביקורת העלתה מקרים, שנכסים נמכרו לפי הערכות ישנות, שתוקפן פג, ולא ניתנה כל הנמקה לכך.

— בדצמבר 1962 מכר המינהל נכס בתל אביב למחזיקים בו על פי הערכה מפברואר אותה שנה, שקבעה את שווי הנכס ב-726,000 ל"י; חודש לפני המכירה העריך המעריך את הנכס ב-1,027,000 ל"י.

— במאי 1963 מכר המינהל נכס בתל אביב על פי הערכה מנובמבר 1961, שקבעה את שווי הנכס ב-59,400 ל"י; לפי הערכה מינואר 1963 היה שווי הנכס 87,100 ל"י.

תיאום הטיפול במכירות

עם העברת הטיפול במכירות מידי המינהל לידי עמידר לא נקבעו הנחיות ברורות להפרדת תחומי הטיפול בין שני הגופים. כתוצאה מכך היו מקרים של עירוב תחומים ושל כפילות בטיפול. באחד המקרים אף הוגשה תביעה משפטית נגד עמידר על שאישרה העברת חלק מושכר מיד ליד, כשאותו מושכר כולו כבר נמכר קודם לכן על ידי המינהל לאדם אחר, בלא שעמידר ידעה על כך.

העדר בהירות בקביעת התחומים — באילו מהנכסים תטפל עמידר ובאילו מהם המינהל — הביא גם לחילוקי דעות בין החברה לבין המינהל: החברה תובעת מהמינהל דמי עמילות בשיעור 5% מנכסים בהיקף של 5.3 מליון ל"י, שנמכרו על ידי המינהל במישרין, לאחר שהחברה מונתה סוכן מכירות של המינהל.

המינהל מינה ועדה פריטטית, שמתפקידה לבחון את תביעות עמידר. על ועדה זו הוטל גם לקבוע מחדש את תחומי פעולותיה של עמידר למכירת נכסים כסוכנת המינהל.

ניהול נכסים בכפרי בני המיעוטים

המבנים של נפקדים שבכפרי המיעוטים משמשים ברובם לדירור ומיעוטם לצורכי מסחר ומלאכה. על פי סקר, שנערך בשנים הראשונות לאחר קום המדינה, מגיע מספר החדרים במבנים אלה ל-3,945, והם תפוסים ברובם על ידי דיירים מבני המיעוטים; חלק קטן מהם תפוס על ידי עולים. הטיפול בנכסי הדירור הכפרי הוא בידי מינהל מקרקעי ישראל מאז 1961; לפני כן היה הטיפול בידי אגף הנכסים באוצר. רק עם כמחצית ממספר הדיירים נחתמו חוזים; השאר, ברובם פליטים ומפונים, גרים בהם ללא חוזים; רבים גרים בלא תשלום שכר דירה, ואין להם אף עניין בעריכת חוזים. בשנת 1963 נערכה ביקורת על ניהול הנכסים הכפריים, היקפם, תחזוקתם, ההכנסות וההוצאות.

סקר הנכסים

בסקר לא נכללו בשעתו כל נתונים על שטחי הקרקע שמסביב למבנים. אף הנתונים על המבנים עצמם אינם משקפים עוד נכונה את מצב הנכסים בכפרי בני המיעוטים, כי מאז עריכת הסקר חלו שינויים במצבם המשפטי והפיסי של הנכסים: נכסים הוחזרו לבעליהם הקודמים, ואילו אחרים הפכו בינתיים לנכסי נפקדים; מבנים, שהיו קיימים, נהרסו, ומבנים אחרים הוקמו בלי רשות השלטונות ובלא ידיעת המינהל על מקרקעי נפקדים.

כדי להשלים ולעדכן את הנתונים על היקף הנכסים, כגון תיאור הנכס והיקפו, גודל המגרש שמסביבו, שם המחזיק בו ומשך ההחזקה, התחיל המינהל במאוס 1963 לערוך סקר חדש. ביצוע הסקר היה לקוי: במחוז הצפון לא נכללו בו פרטים על המגרשים שמסביב

למבנים, ובמחוז תל אביב הוא נערך על סמך מפות ישנות, שלא עודכנו ולא נבדקו במשרדי רישום הקרקעות והמסים. כתוצאה מזה שוב אינם נמצאים בידי המינהל מלוא הנתונים הדרושים לו לניהול תקין של הנכסים.

הכנסות והוצאות

התקבולים משכר דירה בעד המבנים הכפריים הגיעו בשנת 1961/62 ל-48,875 ל"י ובשנת 1962/63 ל-151,300 ל"י. אין בידי המינהל נתונים מרוכזים על שכר הדירה המגיע מהדיירים, על התקבולים על חשבון החיוב השנתי ועל חשבון הפיגורים משנים קודמות, ועל יתרת החובות של הדיירים לסוף שנת הכספים — נתונים הדרושים לטיפול סדיר בגביית שכר הדירה, ולמעקב שוטף אחריה.

— מבין כ-130 תיקים שבמחוזות ירושלים ותל אביב בדקה הביקורת 75 והעלתה, שלא נמצאו בהם סימנים לטיפול המינהל, מאז פברואר 1961, בגביית שכר הדירה מהדיירים.

— בכל אחת מהשנים 1961/62 ו-1962/63 הקציב המינהל 33,000 ל"י לצורכי התחזוקה של הרכוש הכפרי; ההוצאה למעשה בשנת 1961/62 הייתה 7,500 ל"י ובשנת 1962/63 היא אף ירדה ל-4,000 ל"י. ההקצבה השנתית לא התבססה על תכנית כלשהי, שתקבע מראש את סוגי התיקונים, שיש לבצע לשם תחזוקה שוטפת, ואין לדעת, אם התיקונים שבוצעו נבחרו לפי שיקול סביר.

המינהל הסביר, שהמדובר הוא במבנים ישנים, שלא כדאי להשקיע סכומים גדולים בתיקונם. לדעת הביקורת, הוצאה של לירה אחת בממוצע לחדר לשנה על תחזוקה אינה סבירה. אפילו לאור נימוקיו של המינהל יש מקום להניח, שדווקא לגבי רכוש ישן יש צורך בהוצאה יותר גדולה. כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל על מכירת הרכוש הנדון או על שינויים אחרים בטיפול בו, מוטל על מינהל מקרקעי ישראל לעשות פעולה סבירה להחזקת הרכוש במצב תקין — כבר מבחינת בטיחותם של היושבים בו — לגבות שכר דירה ולשמור על הרכוש, שלא ייעשה בו שימוש שלא כדין.

תיקון ליקויים

החכרת מחצבות

דו"ח שנתי 12, עמ' 132

דמי התמלוגים מהחכרת מחצבות נקבעו בדרך של משא ומתן בין המינהל (מקודם אגף הנכסים) ובין חוכרי המחצבות, ולא על יסוד בדיקה כלכלית; לחלק מחוכרי מחצבות ניתנו הנחות, שהגיע במקרים אחדים לשיעור של 77.5% מדמי התמלוגים המקובלים. הפיקוח על המחצבות, כפי שהופעל, היה לקוי מאוד.

על פי המלצתה של ועדת הכספים קבעה הכנסת בינואר 1963 בצער, שחלק מהליקויים, שהועלו על ידי מבקר המדינה עוד בדו"חות שנתיים 7 ו-8, לא תוקנו, והמלצותיה של ועדת הכספים שאושרו בכנסת לא בוצעו. יחד עם זאת ציינה הכנסת, שמאז הקמת מינהל מקרקעי ישראל חל שיפור בסדרי ההחכרה. הכנסת רשמה לפניה דבר הקמת ועדה, שבין היתר הוטל עליה לקבוע שיעורם של דמי התמלוגים, הבאים להבטיח רמת הכנסה נאותה מהחכרת המחצבות באדמות המדינה. הוּמלץ, שוועדה זו תדאג, שתנאי החוזה שייקבעו בעתיד יהיו ככל האפשר אחידים לכל המחצבות.