

ושמות מחזיקיהם. הביקורת העלתה, שמתנהל רישום כזה על בנייני מגורים ופרדסים אולם על קרקעות חקלאיות ומגרשי בנייה אינו קיים רישום הכולל פירוט מיקומם, שמות המחזיקים בהם ונתונים על ההכנסות הצפויות. אין גם בידי הממונה רשימה, שעל פיה אפשר היה לקבוע, מה הם סוגי ניירות הערך, ערכי רכישתם וההכנסות, כגון ריבית ודיבידנדים, המגיעות מניירות ערך אלה. בגלל העדר רישום כזה אין בידי הממונה כל אומדן של ההכנסות השנתיות מניירות הערך השונים, שיש לגבותן ואין פיקוח על שלמות הגבייה. בעקבות הביקורת הודיע באוגוסט 1964 חשב מינהל מקרקעי ישראל, שיעשה לעדכון הרשימה של ניירות הערך המופקדים בבנק ולשיפור נוהלי הרישום והדיווח הכספיים.

— נכסים, שהוקנו לממונה, נוצלו למטרות שונות, בלא שהממונה ידע על כך ובלא שהוא קיבל הכנסות מנכסים אלה. נקבעו מקרים, שחקלאים עיבדו קרקעות, שהיו מוקנות לממונה, בלא הסדר משפטי ובלא לשלם לו תמורה; היו גם מקרים, שעל קרקעות כאלה הוקמו בתים בלא ידיעת הממונה. הממונה לא נקט צעדים נגד הפולשים.

— הממונה, הכפוף מבחינה עניינית לשר האוצר ומבחינה מינהלית-תקציבית למינהל מקרקעי ישראל, אינו מגיש דו"חות על פעולותיו לא למשרד האוצר ולא למינהל. אמנם החוק אינו מחייב דיווח כזה, אולם מבחינה מינהלית דרוש שהאחראים לפעולת הממונה יקבלו דו"חות ממנו על פעולותיו.

*

היקפן של פעולות הממונה הולך ומצטמצם מטבע הדברים, וכפי שמתברר מממצאי הביקורת, מכביד עצם צמצומם של הפעולות והמנגנון על קיום פיקוח מלא ויעיל על הרכוש שבידו. מאידך אין מידת הפיקוח צריכה לרדת מתחת לדרוש, כדי שהממונה ימלא את חובתו כנאמן לרכוש. אם היקף הפעולה אינו מצדיק עוד קיום מנגנון נפרד בגודל שיבטיח שמירה נאותה על הרכוש, מן הרצוי לשקול להטיל תפקידי הממונה על יחידה אחרת העוסקת בפעולות דומות, למשל האפוטרופוס הכללי, שיש לו הכלים הדרושים לשמש גם כממונה על רכוש האויב.

תיקון ליקויים

הקצאת מגרשים ליחידים

דו"ח שנתי 14, עמ' 243

קביעת עדיפות

ועדת ההקצאות של המינהל שמתפקידה לדון בבקשות להקצאת מגרשים עירוניים ליחידים לשם הקמת דירות, פעלה, בלא שהיו לה עקרונות לקביעת עדיפויות. במאמר 1963 הנהיגה

הנהלת המינהל סדר עדיפויות על פי שיטת ניקוד. למעשה הופעלה שיטת הניקוד רק ביחס למגרשים באפקה ולחלק מהמגרשים ברמת השרון.

המינהל מפעיל עתה את שיטת הניקוד באותם מקומות, שבהם עולה מספר הבקשות למגרשים על מספר המגרשים הניתנים להקצאה.

תהליך הקצאת המגרשים

בטופס להגשת הבקשות, שהנהיגה ועדת ההקצאות בתחילת 1963, לא יוחד מקום לכמה נתונים, שלהם ייחס המינהל משקל בהענקת נקודות, כגון שירות בטחון ומצב בריאות. מחוסר שאלות מפורטות עלולים מגישי הבקשות להחמיץ הבאת נימוקים, שיש להם משקל בהחלטה. ועדת ההקצאות אף לא הקפידה על בדיקת הנתונים הרשומים בבקשות. בדיקה מסורגת בתיקי הבקשות העלתה סתירות בין הנתונים במסמכים השונים שבאותו תיק, שהוועדה לא עמדה עליהן, והיא לא ביקשה הסברים והוכחות לאימות הנתונים. מבקר המדינה המליץ לתת פרסום לעקרונות, שלפיהם פועלת שיטת הנקודות, ובזה לאפשר לציבור המעוניינים לדעת את זכויותיו. בסיכומיה והצעותיה של ועדת הכספים לדו"ח השנתי 14, כפי שאושרו במליאת הכנסת (ראה להלן עמ' 663) רשמה לפניה הוועדה את הודעת שר האוצר, שיינתן פרסום לעקרונות.

טופס הבקשה הושלם, ונכללו בו הפרטים הדרושים. גם כעת אין ועדת ההקצאות בודקת את אמיתות הנתונים במסמכים. המינהל לא פרסם את העקרונות, שלפיהם פועלת שיטת הנקודות.

הפעלת התחייבות לבנייה

המינהל לא עקב תמיד אחרי ביצוע הבנייה תוך התקופה שנקבעה בחוזה בעת הקצאת המגרש.

בשנת 1964 התחיל המינהל בפעולות מעקב אחר ביצוע החוזים בכללותם, ובמסגרת זו הוא עומד לבדוק גם את ביצוע החוזים של מקבלי קרקע לבנייה עצמית.

*

מבקר המדינה המליץ למינהל לוותר כליל על הקצאת מגרשים לבנייה ליחידים, לאו דווקא תמיד נצרכים, על בסיס שיקולים אישיים, ובמקום זה לספק את הדרישות, בהתאם למדיניות הקרקעית הכללית, שקביעתה היא מתפקידה של מועצת מקרקעי ישראל, בדרך המבטיחה גישה שווה לכל.

עניין זה נדון כחלק מהבעייה הכללית של המדיניות הקרקעית, על ידי הוועדה הבינ-משרדית, שמונתה בספטמבר 1963 על ידי ראש הממשלה. בינתיים המשיך המינהל להקצות מגרשים ליחידים.

ניהול נכסים בכפרי בני מיעוטים

דו"ח שנתי 14, עמ' 252

סקר הנכסים

כדי להשלים ולעדכן את הנתונים על היקף הנכסים בכפרי בני המיעוטים, התחיל המינהל במאוס 1963 בעריכת סקר. 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 ושלא נבדקו במשרדי רישום הקרקעות והמסים. כתוצאה מכך לא היו בידי המינהל מלוא הנתונים הדרושים לו לניהול תקין של הנכסים.

במחוז הצפון עדכן המינהל את הנתונים שבסקר, וכלל בו את הפרטים הדרושים, אולם הוא עדיין אינו מושלם. במחוז תל אביב הושלם הסקר על סמך מפות מעודכנות.

הכנסות והוצאות

לא היו 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.

גם לשנת 1964 אין בידי המינהל נתונים מרוכזים על שכר הדירה המגיע מהדיירים.

ההקצבה השנתית לצורכי התחזוקה של הרכוש הכפרי, שנוצלה בשנים 1961/62 ו-1962/63 רק בחלקה הקטן, לא התבססה על תכנית כלשהי, שתקבע מראש את סוגי התיקונים, שיש לבצע לשם תחזוקה שוטפת; ואין לדעת, אם התיקונים שבוצעו נבחרו לפי שיקול סביר.

בתקציב לשנת 1963/64 הוקצב להוצאות דיור כפרי סך של 40,000 ל"י; ההוצאה למעשה הייתה 44,000 ל"י בקירוב. ההקצבה הייתה מיועדת בעיקרה לתיקונים בנכסי דיור כפריים באיזור נצרת, והיא נתבססה על הערכה של סוגי התיקונים והיקפם.

החכרת מחצבות

דו"ח שנתי 14, עמ' 253; דו"ח שנתי 12, עמ' 132

דמי התמלוגים מהחכרת מחצבות נקבעו בדרך של משא ומתן בין המינהל ובין חוכרי המחצבות, ולא על יסוד בדיקה כלכלית. ב-1962 הוקמה ועדה בינמשרדית, שבין היתר הוטל עליה לקבוע שיעורם של דמי התמלוגים, כדי להבטיח רמת הכנסה נאותה מהחכרת המחצבות. הוועדה ביקשה מהמכון לפירון העבודה והייצור לערוך בדיקה תמחירית בכמה מחצבות. מסקנות הוועדה יובאו בפני המינהל.

המכון לפירון העבודה והייצור סיים את הבדיקה התמחירית והגיש את מסקנותיו במאוס 1963. על בסיס בדיקה זו קבעה הוועדה הבינמשרדית מחירון לשיעור דמי התמלוגים, שעל המינהל לקבל מבעלי המחצבות בעבור כל מחצבה. ב-1.6.1964 החליט המינהל, שמחירון זה יהיה בתוקף החל מ-1.4.1965.

הנחות ממחיר מקרקעין למוסדות ציבור

דו"ח שנתי 13, עמ' 155

בדצמבר 1960 קבע מינהל מקרקעי ישראל, שבמכירת מקרקעין למוסדות ציבור יינתנו הנחות מהמחיר, שנקבע על ידי השמאי הממשלתי; שיעורי ההנחות נקבעו לפי סוגי מוסדות הציבור, והם נעו מ-7.5% עד 15% ממחיר המכירה. המינהל העניק הנחות למוסדות, שלא היו זכאים לכך, לפי ההנחיות שהמינהל קבע, או סירב להעניק הנחות למוסדות, שהיו זכאים לכך; כן נתן המינהל הנחות בשיעורים, שעלו על אלה שהוא קבע. מבקר המדינה המליץ, שבמקרים של מכירת מקרקעין על המינהל לגבות את מלוא מחירם, גם אם הקונים הם מוסדות ציבור. במידה שיש הצדקה עניינית לתמיכה במוסד, מן הדין להשאיר את ההחלטה למשרד הממשלתי הנוגע בדבר, שישלם את התמיכה מתקציבו. ועדת הכספים בסיכומיה והצעותיה לדו"ח 13, כפי שאושרו ע"י הכנסת, הפנתה את תשומת לב שרי האוצר והחקלאות לשאלה, אם הדרך של מתן הנחות היא הדרך הנאותה להושטת עזרה למוסדות ציבור.

במאס 1964 החליטה מועצת מקרקעי ישראל, שבמקרה של מכירת קרקע למוסדות ציבור לא תוענק כל הנחה. מינהל מקרקעי ישראל פועל בהתאם להוראות המועצה.

הפקעת מקרקעין

דו"ח שנתי 13, עמ' 157

תוצאות המעקב אחר תיקון ליקויים בנושא זה — ראה בפרק "הפקעות וחליפין", עמ' 276 בדו"ח זה.

ניהול מטעים

דו"ח שנתי 13, עמ' 162

עם קום מינהל מקרקעי ישראל הועבר אליו הטיפול במרבית המטעים, שהיו עד אז בטיפול של חברת מטעי האומה בע"מ. לפי נתוני המינהל היו בסוף שנת 1962 בבעלות המדינה כ-42,000 דונם מטע, אך לא נקבעו נתונים מלאים ומהימנים על מטעים אלה. מבקר המדינה עמד על הצורך, שהמינהל יערוך בהקדם סקר כדי לקבוע במדויק, מהו כלל השטח של המטעים שבבעלות המדינה. במסגרת הסקר יקבע המינהל גם את טיבם של המטעים וייעודם הסופי: אם ישוקמו או יימכרו או אם ייעקרו ויוקצבו למטרה חקלאית אחרת. המינהל עוד לא ערך את הסקר; הצורך בעריכתו בעינו עומד.

הנהלת הכספים והחשבונות

דו"ח שנתי 13, עמ' 166; דו"ח שנתי 12, עמ' 144

תוצאות מעקב אחר תיקון ליקויים בנושא זה — ראה בפרק "גביית חובות וניהול חשבונות". עמ' 289 בדו"ח זה.