

תיקון ליקויים

קביעת תנאי החכרה

ד"ח שנתי 15, עמ' 285

מינהל מקרקעי ישראל לא דאג בכל מקרה להביא להחלטתה של מועצת מקרקעי ישראל נושאים, שקביעת מדיניות קרקעית כרוכה בהם. המינהל המשיך לנהוג בנושאים אלה לפי הנוהלים, שהיו קיימים ברשות הפיתוח ובקרן הקיימת לישראל, או קבע נוהלים על דעתו הוא. לא הובאו לאישור המועצה הנוהלים לקביעת דמי חכירה ראשוניים ושנתיים, ולא הנוהל לקביעת הבסיס להערכת מקרקעין.

בהחלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע ממאי 1965 הוטל על מועצת מקרקעי ישראל לקבוע כללים, במסגרת העקרונות, שנקבעו על ידי הממשלה, בדבר קביעת ערך הקרקע ושיעורי דמי החכירה הראשוניים והשנתיים. ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל גיבשה באוקטובר 1965 את עמדתה בנדון על יסוד הצעות המינהל. עד סוף 1965 לא אישרה המועצה את המלצותיה של ועדת המשנה.

אדמות מוברות

ד"ח שנתי 15, עמ' 286

מינהל מקרקעי ישראל לא הפעיל במידה מספקת פיקוח על ביצוע התקנות בדבר עיבוד אדמות מוברות ומעקב אחריהן. מבקר המדינה המליץ, שהמינהל יבדוק באופן שיטתי את תיקי הבעלים, כדי לסיים את הטיפול באדמות אלה באופן תקין.

בעקבות הביקורת הוחל בבדיקת תיקי הבעלים ובעדכון הטיפול בהם. עד דצמבר 1965 נבדקו כ-1,200 מתוך כ-1,700 התיקים הקיימים, והמינהל ריכז את הנתונים הדרושים.

גביית חובות וניהול חשבונות

ד"ח שנתי 15, עמ' 289

הביקורת העלתה מקרים רבים, שבהם לא נרשמו בחשבונות החייבים הפרטים הדרושים לקבלת ידיעה על העסקה, שהחשבון צריך לבטא אותה: לא נרשמו כל שנה חיובי החוכרים בדמי החכירה, ורוכשים לא חויבו במחיר הנכס שנמכר; לא צוינו תנאי התשלום לשיעורין, שנקבעו לפי ההסכם; לפעמים נרשמו בחשבונות רק התשלומים, בלא שהיו רשומים בהם החיובים, שלסילוקם הם נעשו. החשבונות לא הראו אפוא אל נכון את מצב החשבון בכל עסקה ועסקה. בחלק מהחשבונות, שנפתחו ב-1.4.1961 ביתרת חובה לפי נתוני רשות הפיתוח, נשארה היתרה מאז ללא תנועה. הנהלת החשבונות לא ידעה את מהות היתרות ואת הסיבות, שבגללן נשארו החשבונות ללא תנועה, ולא עשתה לבירור טיבן של היתרות כדי להביא לסגירת החשבונות. לאחר 1.4.1961 לא חייב המינהל בספריו את חברות השיכון הגדולות בדמי החכירה, החלים עליהן.

גזברות המינהל-עשתה בשנת 1965 להתאמת החשבונות, אולם עוד לא השלימה עבודה זאת. בירורם של החשבונות ללא תנועה עוד לא הושלם, והם נשארו ברובם ללא תנועה. עד דצמבר 1965 לא חייב המינהל בספריו את חברות השיכון הגדולות בדמי חכירה עבור התקופה לאחר 1.4.1961; חשבונות אלה עומדים ביתרות זכות.

לא היה מעקב שיטתי אחרי הגבייה של דמי חכירה מאת חוכרים יחידים, בעיקר משתכנים. לא היו בידי המינהל נתונים על הסכום הכולל של דרישות התשלום לשנת 1963/64 ועל הסכום, שנתקבל למעשה מאת המשתכנים. הביקורת העלתה מקרים, שדמי חכירה לא נגבו מחוכרים בעד תקופה של שנתיים עד תשע שנים.

ביוני 1965 הכין המינהל ריכוז וסיכום של דמי החכירה, המגיעים מהחוכרים עד סוף מארס 1966, ונשלחו דרישות תשלום על הפיגורים.

לא היה בידי המינהל ריכוז של דמי החכירה, הנגבים על ידי בנקים, שבאמצעותם קיבלו המשתכנים משכנתאות.

המינהל ריכוז את דמי החכירה הנגבים באמצעות הבנקים.

המינהל נוהג להעביר לגוביינא לבנק ישראל שטרות המתקבלים להבטחת תשלומים, שרוכשים וחוכרים חייבים לסלק בשיעורים. לגבי השטרות, שהוחזרו מבנק ישראל בשל אי פרעון, לא היה במדור השטרות של המינהל רישום מרוכז על תנועתם ועל התאריכים, שבהם נגבו. השטרות הוחזקו בלא סדרי בטיחות מספיקים.

מדור השטרות הנהיג דיווח חודשי לחשב המינהל על תנועת השטרות. השטרות מוחזקים בארון ברזל.

הטיפול בנכסי דיור כפרי היה מרוכז בידי מחוז חיפה, והשטרות המתייחסים לדיור כפרי היו נגבים במחוז זה. לא היה בידי המחוז רישום של שטרות, שנתקבלו לפני אפריל 1963, ולא היה כל רישום של פרעון השטרות. פנקסי קבלות נמסרו לגובי חוץ, ונשארו במשך שנים בידי הגובים, בלא שנערכה מדי פעם בדיקה על הימצאם ומצבם של פנקסים אלה. החל משנת 1965 העביר מחוז חיפה למדור השטרות בירושלים את הטיפול בשטרות, המתייחסים לדיור הכפרי. לגבי פנקסי קבלות, שהוצאו בשנתיים האחרונות, קיים מעקב.

במשרדי המינהל לא היה קיים נוהל תקין לטיפול בשיקים, המתקבלים מציבור הרוכשים והחוכרים. בהעדר נוהל כזה, לא היה קיים מעקב מספיק על הימצאו של כל שיק. הליקויים תוקנו; לרישום שיקים הונהג גליון, המאפשר מעקב אחרי ניתוב השיק עד להוצאת הקבלה על ידי הקופה.

הממונה על רכוש האויב

דו"ח שנתי 15, עמ' 294

הממונה על רכוש האויב נהג, מאז 1958, למשוך כל שנה סכומים לכיסוי הוצאותיו הארגוניות מהסכום, שעמד לזכותו אצל החשב הכללי, ושהיה מיועד על פי ההסכם עם בריטניה לכיסוי התביעות הכספיות של בעלי הנכסים.

בשנת 1964/65 משך הממונה סך 50,000 ל"י להוצאותיו הארגוניות מהכספים, שעמדו לזכותו אצל החשב הכללי, בחלקן מריבית על כספים אלה.

הממונה לא קבע הנחיות, לפיהן ייבחרו סוגי ההשקעות, שבהן יושקעו מ פעם לפעם הכספים, המתקבלים ממכירת נכסים.

הממונה עוד לא הוציא הנחיות בנדון, אך בשנת 1965 לא נעשו על ידיו השקעות נוספות.

בבדיקת הדו"חות על ההכנסות וההוצאות הנוגעות לפרדסים, שנמסרו על ידי הממונה לעיבוד, העלתה הביקורת הפרשים ניכרים בין פרדס לפרדס. מבקר המדינה המליץ, שהממונה יבדוק בעזרת מומחים את ההפרשים בהכנסות, המתקבלות ממעבדי הפרדסים. לא נבדקו סיבות ההפרשים בהכנסות ובהוצאות של המעבדים.

לא היה קיים רישום על קרקעות חקלאיות ומגרשי בנייה, שיכלול פירוט מיקומם, שמות המחזיקים בהם ונתונים על ההכנסות הצפויות. לא הייתה גם בידי הממונה רשימה של סוגי ניירות הערך, ערכי רכישתם וההכנסות המגיעות מניירות ערך אלה.

הממונה הכין רשימות של האדמות החקלאיות ושל מגרשי הבנייה, וכן של ניירות הערך שבידו. הוא מטפל כעת בקביעת ההכנסות, המגיעות מניירות ערך אלה.

נכסים, שהוקנו לממונה, נוצלו למטרות שונות, בלא שהממונה ידע על כך ובלא שהוא קיבל הכנסות מנכסים אלה. היו גם מקרים, שעל קרקעות כאלה הוקמו בתים בלא ידיעתו. הממונה לא נקט צעדים נגד הפולשים.

הממונה החל לנקוט צעדים לגבי מקרים, שהובאו לידיעתו על ידי הביקורת.

הממונה לא הגיש דו"חות על פעולותיו, לא למשרד האוצר ולא למינהל מקרקעי ישראל. במאי 1965 המציא הממונה למנהל מינהל מקרקעי ישראל סקירה על פעולותיו. כן המציא דו"חות כספיים. לא הונהג דיווח תקופתי על פעולותיו למשרד האוצר או למינהל מקרקעי ישראל.

הקצאת מגרשים ליחידים

דו"ח שנתי 15, עמ' 297; דו"ח שנתי 14, עמ' 243

מבקר המדינה המליץ לתת פרסום לעקרונות בדבר קביעת העדיפויות בהקצאת קרקעות ליחידים לצורכי בנייה עצמית. בסיכומיה והצעותיה של ועדת הכספים לדין וחשבון השנתי 14, כפי שאושרו במליאת הכנסת, רשמה לפניה הוועדה את הודעת שר האוצר, שיינתן פרסום לעקרונות. מבקר המדינה אף 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 לכול.

המינהל לא פרסם את העקרונות. הממשלה קבעה במאי 1965, שמסירת קרקע עירונית, למעט קרקע המיועדת למטרות ציבוריות, תיעשה על פי מכרז פומבי;

מועצת מקרקעי ישראל תהיה רשאית לשחרר את המינהל מחובת ההודקקות למכרו, על פי המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל (ראה גם להלן "מכירת מקרקעין עירוניים"). החומר בקשר לשאלה של הקצאת קרקע לבנייה ליחידים הוכן על ידי המינהל לדיון במועצת מקרקעי ישראל, אך המועצה עוד לא סיכמה את דיוניה בעניין.

ניהול מטעים

ד"ח שנתי 15, עמ' 300; ד"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.

הסקר לא נערך; מינהל מקרקעי ישראל הסביר, כי הוא נתקל בקשיים בביצועו, היות והחומר, שהוא קיבל בזמנו מחברת מטעי האומה, לא היה מושלם. המינהל הודיע, שהוא עומד לערוך את הסקר ומקווה לסיימו עד 31.3.1966.

חופי רחצה

ד"ח שנתי 14, עמ' 246

הביקורת, שהקיפה את תנאי ההתכרה בחופי הרחצה נתניה, גליה, הרצליה, בת ים ועכו, העלתה: חלק מהחופים מוחזק בלא הסדר משפטי; בחלק אחר, שהוחזר לפי חוזים, לא הובטחה לאוצר המדינה תמורה נאותה על בסיס ההכנסות, שהחוזרים קיבלו מניצול החופים; לא הייתה הקפדה על ביצוע תנאי החוזים, ולא נשקלה האפשרות להתאימם לתנאים החדשים, שהתהוו עם התפתחותו של ענף זה.

באוגוסט 1965 ריכז המינהל את הנתונים על חופי הארץ, אולם עוד לא גובשו קווים מנחים לטיפול בבעיה.

מכירת מקרקעין עירוניים

ד"ח שנתי 13, עמ' 146

בתקופה 1956—1961 מכרה רשות הפיתוח לשלוש חברות (חברות א, ב, ג) מקרקעין, בהיקף כספי של 15 מיליון ל"י. המכירות נעשו על פי הסכמים כוללים, ולא בדרך מכרו. מחירי הקרקעות נקבעו לפי הערכת השמאי הממשלתי, בהנחה של 10%—16%. לדעת מבקר המדינה לא הייתה הצדקה, לגבי אותן עסקאות שנעשו מאז 1958, לויתור על מכרום, מאחר שבתקופה זו גבר והלך הביקוש למקרקעין.

בהצעותיה של ועדת הכספים לד"ח השנתי 13 של מבקר המדינה, כפי שאושרו על ידי

מליאת הכנסת (ר' דו"ח שנתי 14, עמ' 585), יוחסה חשיבות רבה לשמירה קפדנית על עקרון המכרו במכירת מקרקעין. כל עוד לא נקבעה, בדרך חקיקה, חובת המכרו, נתבקשה הממשלה להתקין תקנות, שלפיהן תהא מותרת מכירת מקרקעין ללא מכרו רק למטרות מסוימות. הוועדה הפנתה את תשומת לב הממשלה לכך, שרשות הפיתוח, ולאחר מכן מינהל מקרקעי ישראל, לא שקדו במידה מספקת על שמירת זכויות המדינה במלואן בעת כריתת ההסכמים וביצועם, וכן על מילוי ההתחייבויות מצד רוכשי המקרקעין בהתאם להסכמים.

הממשלה קבעה במאי 1965, שמסירת קרקע עירונית, למעט קרקע המיועדת למטרות ציבוריות, תיעשה על פי מכרו פומבי. מועצת מקרקעי ישראל תהיה רשאית לשחרר את המינהל מחובה זו, על פי המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל. ב-7.9.1965 החליטה מועצת מקרקעי ישראל על סוגי המקרים, שבהם יש לשחרר את המינהל מחובת מסירת קרקע על פי מכרו (ראה גם לעיל "הקצאת מגרשים ליחידים").

העסקה לפי ההסכם הכולל הראשון עם חברה א', מאפריל 1956, הסתכמה ב-6.9 מיליון ל"י, מזה שילמה החברה עד 31.3.1962 סך 6.5 מיליון ל"י, ונשאר חוב של 400,000 ל"י. לגבי שני ההסכמים הכוללים עם החברה, מאפריל 1956 ומדצמבר 1960, לא חויבה החברה להמציא, ואף לא המציאה, דו"חות במועדים קבועים על מכירותיה החוזרות, כפי שנקבע בהסכמים, כדי לקבוע את חלקה של הממשלה ברווחי המכירות החוזרות. המינהל לא עשה לבדיקת החשבון הסופי עם החברה בדבר ריבית והפרשי הצמדה למדד.

החברה שילמה באוקטובר 1962 את החוב בסך 400,000 ל"י, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה. עוד העבירה החברה בינואר 1963 למינהל סך 238,583 ל"י, כחלק ברווחים ממכירות חוזרות לפי ההסכם הראשון, ובאוגוסט 1964 סך 52,953 ל"י, לפי ההסכם השני. המינהל החל בבדיקת החשבון הסופי עם החברה.

לגבי ההסכמים, שנערכו עם חברות ב' ו-ג', לא ניתן היה, בגלל הפיגור ברישומים בספרי החשבונות של המינהל, לקבוע, באיזו מידה עמדו החברות במועדי התשלום. הרישומים בספרי החשבונות עוד לא הובאו למצב תקין. בחלק מהחשבונות לא נרשם כלל החיוב, ומשום כך אין לדעת את מצב החוב (ראה לעיל — גביית חובות וניהול חשבונות).

ניהול נכסים עירוניים ומכירתם

דו"ח שנתי 14, עמ' 248

תוצאות מעקב אחר תיקון ליקויים בנושא זה ראה לעיל, בפרק "הוצאות תפעול".