

ההדר להנין

דו-ירחון
לעכשווי מקרקעין

- דיני קניין במרקען
- מיסוי מקרקעין
- תכנון ובניה
- ניהול מקרקעי ישראל
- שמורות ויקמות

עורכים ראשיים:
אהרן נסדר
מאיר מזרחי
וחזקאל פלומין
מוסי בניאן
גדעון ייתקין
נתן מאיר

כרך 2', מס' 3, Mai 2000



רכישת זכויות במרקעי מינהל לטובת תשתיות מים וביוב

מאות

עו"ז גדי פרישטייך*

ולע

ברחבי המדיינָה יש מאות, ואולי אף אלפיים בודדים, של חטיבות קרקע גדולות כקטנות, המשמשות את תשתיות משק חמים והביוב ברשויות המקומיות השונות. רוב חטיבות קרקע אלו הין אדמות מינהל מקרקעין ישראל.

נראה, כי חלק הארי מהזכויות של נכסי המקרקעין המשמשים לטובת תשתיות המים והביוב אינם רשומים על שם הרשות המקומיות או התאגיטים המוחזקים בהן, ובמיוחד הדברים אמרו עת בעל הקרקע חינו מינהל מקרקעין ישראל.² מוזכר בתופעה ייחודית לה מספר הסברים.

חצורך חפרקיי בהסודות זכויות הקרקע בנכסים אלו, חgmt שחלקם משמש לטובת תשתיות שנים את משקי המים והביוב, אין כה ברור וטריוויאלי כפי שהוא בנכסים אחרים, וזאת מספר סיבות:

א. עת ייעוד הקרקע בתוכניות הרלוונטיות הוא מתקנים הנדרשים לטובת משק המים והביוב, אין חשש ממשי, כי מאן-זיהו יפנה את מתקני המים והביוב ואין גם חשש של ממש, כי הזכויות במרקען אלו יירכשו עיי' צד ג'.

* עיי' גדי פרישטייך תיעט שותף במשרד עו"ז מילר לקוברnick ונבע & לשט ברמודון ושות'.

.1. הדרתי לשוחץ חנה זיכל, חוותה המשפטית של חייזר חמונוב על תאגידי מים והביוב-מינהל המים.

.2. מתקנים העיקריים הם מים, מאגרים, תחנות אשפה, תחנות חכלה, באורות מים ומתקני חתפלה. בשוק

חביב - מכווני טיפול שפכים, תחנות שאיבה, בריכות ואגמי המזון, בריכות טיפול, בוטרים, מאגרים ומאגרי וווסט. בשוק הקולחן - בריכות השוואת, שדות החזרה ותעלות שאיבה. בנוסף למשקים אלו, קיימים לעתים מתקנים ובתי מלאכת.

הטמת צמחי מים ובוגב שלענמה אינה מחייבת רכישת זכויות בקרקע

.2. הערכה זו מבוססת על הנתון חמצubar וכן לכטיבת שורת אל מתקנות 15 תאגידי מים וביוב ברחבי הארץ עפ"י חוק תאגידי מים וביקב, התשס"א-2002 ובהתאם, כי מכב מקרקעי המים והביוב של תאגידים אלו משקע נכון את מכב מקרקעי המים והביוב בכל תחומייה. מעט ומרקען שנוי חולדה נuber, מושדרו לרוב בדרך של תפוצה.

תורפֵס מְטוּנָה
מִקְרָקָעַן ז/ג (מאי 2008) • 78

- ב. גם כשותיות הקרקע אין מוסדות, המוחברים, קרי המתקנים עצם, הינט קווינה³ של הרשות או של מי מטעמה⁴ וחלים אף איסורים פליליים ייחודיים⁵ לפוגע במתקנים אלו.
- ג. למחזיק מתקני מים וביב עומותות הוראות חוק המאפשרות גישה וזכויות מעבר למתקן, ללא קשר לזכויות המוחזק במקרקעי המתקן.⁶
- ד. פעמים רבות, בעת התקמת מתקני מים וביב, המינימל בעצמו לא הקפיד שהחומיות בקרקע יורכשו על ידי מקומי המתקנים (רחוב, הרשויות המקומיות), שכן פינות תשתיות אלו היה אינטראקט מובהק של המינהל, שעד לאפשר שיווק קרקעות בהיקף נרחב, בעיקר למוגרים בשכונות חדשות.
- ה. המצב בשטח הינו, שלרוב אכן חש מושתלות או פלישה למתקני מים וביב ורוב רובם של שטחי אדמה אלו מגוועים (גם מחשש ליביתחון מים).
- ו. החזקה העיינית לשקעת משאבים רבים לשם רכישת קרקע המשמשת את הצינור באורך כה מובהק - נזונה במלוקה.
- כאמור, נכון של סיבות אלו ואחרות, רובם של מתקני המים והביב מוצב על גבי מקרקעין שהחומיות בהן לא רשומות על שם הרשות או על שם המתקנים האחראים של אותם מוגעינים, והינם רשומים על שם מינהל מקרקעי ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח. לעיתים, ראשי הרשויות, לרבות הוצאות המקצועית המטפל בנושא ברשות, אינם מודעים לביעיות זו.
- עם זאת, לצורך ממשי בהסודות זכויות במקרקעין של תשתיות אלו מtauור במלוא הדין בשתי סיטואציות:
- א. כאשר המוחזק בקרקע מבקש יותר בניה מושם שברצונו לשנות תוכניות קיימות וזאת, למשל, למטרות שדרוג המתקנים או העתקות ותרומות באופן שמחייב

3. ראו למשל סעיף 8 לחוק רשות מקומית (ג'ו), התשכ"ב-1962 הקובע: "יביב שהוחזק על ידי הרשות המקומית בחקלאות ומיון ומלחלו של חוק זה וע"ז לאחר מכן, הוא קניינה של הרשות המקומית", וכן סעיף 50 לחוק תכנוני מים וכיוון, התשל"א-2002: "על אף ואמרו בסעיף 12 לחוק המקרקעין, מיתקן של מערכת מים או ביוב שחויב למקרקעין על אחר ייחיד בבעלותו של מי שחזקן את המתקן כדין".

4. מוחזקי מתקני מים וביב מטעס הרשות יכולות להיות איגודי ערים המקומיים מכוח חוק אינדי ערים, התשל"ו-1955, תאגידים מים ביוב המקומיים מכוח חוק תאגידים מים וביב, התשל"א-2002, וארגוני כלכליות עירוניות. בנוסף, מתקני מים וביב יכול שיוחזקו ע"י חברה מקורות ואגות מים(Cluster of water resources).

5. ראו למשל סעיף 453 לחוק העשיןין, התשל"ז-1977, וכן סעיף 126 לחוק תאגידים מים וביב, התשל"א-2002 ובהתאם איסורי פגעה במתקני מים וביב, בנוסף קיימת בנושא חקיקת עור עפה בראשיות המקבילות השונות.

6. ראו סעיף 48 לחוק הרשות המקומית (ג'ו), התשכ"ב-1962, סעיף 17 לחוק המים, התשל"ט-1959, וסעיף 42 לחוק תאגידים מים וביב, התשל"א-2002.

הказאת קרכע נספּת או שינוי ייעוד וכיויב, ומודרשת לשט כז חומיות בעלי חקרע
כפי שאלה מופיעים בלשכת רישום המקרקעין.

ב. עת הרשות המקומית מבקשת לאקדים תאגיד מים וביקוב עפ"י חוק תאגידי מים וביקוב, התשס"א-2002, שאז, על מנת לאפשר חיבורו מתוקני המים והvikob לקי התאגיד, נדרשים לנושא הזכות במרקם עין אן.⁷

בקשר זה יש לציין, כי המודעות במיניהם מוקרכן ישראל גברתו בשנית לאחרות. לשימושו של גושא זה, במיוחד בהקשר ל诒יריפת הנגים בגין מים ובזב אשר אמורים לשקף את עקרון ה"עלות המכוררת" חקובה בחוק ותאגדי מים וביבי.⁸ עלות זו, قد נטען, אמורה לכלול בחרמת משפטן חזרבך. את עלויות חזרבך.

חוראות מינהל מקרקעי ישראל

אונן רכישת זכויות במרקען המועדים לטבות תשתיות ביוב מינהל מקרקעי ישראל הוסדר בעבי במספר החלטות של מועצת מקרקעי ישראל¹⁰ והוראות אגף שיכון וכלכלה¹¹ במינהל.

לאחרונה, במסגרת החלטה 1097 מיום 27.3.07 שנושאה "חוקצת קרקע לרשות מקומית" הוכרל סעיף שעניינו "חוקצת מקרקעין למתকנים לטיהור מי שופcin ולמתוקנים לאנירט מי קולחין". החלטת מועצת זו מבטלת את החלטותיה הסודומות בנושא.¹¹

מפתח חשיבותה לעניינו נצטט מותכו את הטעיף הרלוונטי במלואו:

7. הקצתה מוקעין למתכונים לטיהור מי שופcin ולמתכונים לאגירות מי קולחין

7.1 מוקראין חמיינדיים בתוכניות תקפת למתקנים לטיחור מי שופכין ולמתקנים לאגרות מי קולחים יוקזו לרשויות המקומיות או לתאגיד מסוון של מסטר רשות מקומיות, בתנאים של תלון;

על פי הכלליות להכנת סקורי הנכסים, שהיעס תבetics לאישוב סכום ח�טקה (וכגירות ממנה - סכומי חמונקים המשולמים לרשותו וסכום הלוואות חכניות של התאגיד להשיב לרשותו) יש צורך בעסקאות לחברה בין חשותה ותקימתה לתאגיד לגבי חוזיות בכל נכס מקרקעין. ראי לעניין זה את תוראות המומונה על חותמאנויות בנושא "העברות נכסים ווטפות למפקד הנכסים" מיום 22.11.04 וכן כללים ונוהלים להכנת מפקד נכסים - נובמבר 2006.

8. ראו סעיפים 101-102 לוחק.

.9. משלמות מס' 896-1 ו-910, בעניין "יחסכורת קרטען למתקנים לטהורה מי שופcinן ולמתקנים לאגיארים מי קוילאייר", מיום 12.10.00 ומיום 30.9.01 והחליפו החלטות קודמות בנוסח זה (החלטה 769 ו-482). החלטות מעוגча קודמות, שבוטלו: החלטה מס' 305 מיום 8.7.85, והחלטה מס' 367 מיום 16.2.88. החלטה מס' 482 מיום 18.2.91 וההחלטה מס' 769 מיום 1.9.87.

10. חזרה אנט אמן מס' 11 בעינויו "הקטאנג קריקע לטשווור ואגירת מי שופכון, אגירות מי נגר, מתקני מים ובינוי"
חוליפה הוראות אגן קותומות (361, א' 361, ב' 3361, ו' 3361).
ראן סעוי 14 למחלטת השוכנעם את מבוקל החלויגות 1896

ראא סעיף 14 לחתלהה הקובע את מיטול החלטות 1-896/1-910.

ורpit סת�ם
מקרקען ז/ג (מאי 2008) • 80

- 7.1.1 מהקצתה תותנתה במלצת משרד התשתיות / נציג תמים לגבי איתור השטח וגודלו.
- 7.1.2 הקצתה מקרקען לתקנות מתן לטיhor מי שופכין וטיירן בתשלוט של 2% לשנת, בשיעור כולל של 36.4% מערך הקרקע מהונים וראש, לתקופה של 49 שנים.
- 7.1.3 הקצתה מקרקען לתקנות לאגירות מי קולחין ונגר תיירן בתשלוט של 40 ש"ח לדונט לשנת, לתקופה של עד 7 שנים, שתוחדש כל עז' הקרקע מיעודו /או משמשת בפועל למטרות של מזון מי קולחין ונגר.
- 7.1.4 מתנאים האמורים בסעיף זה יחולו גם על גופים חזאים לקבל מקרקען בפטור ממילוי למטרות האמורויות.
- 7.2 רשות מקומית אשר חינה חוכרת לזרות במקרקען המיעודים למתקנים לטיהור מי שופכין, ותא רשותה להחבירם בחוכילות משנה לתקופה של 49 שנה, לחברה שהוקמה עפ"י חוק תאגידי מים וביוב, ותש"י-2001, אחרי שהתקבל אישור תכננה לפך, מראש ובכתב, זאת בתנאים שללן:
- 7.2.1 אם המקרקען אינם מהונים, ייגבו מרשות המקומות דמי הסכמתה.
- 7.2.2 השימוש במקרקען ישאר כשתיהו ויתאמם לשימוש הנקוב בחוזה מחכירה שבין תמנה לרשויות המקומיות.
- 7.2.3 הרשות המקומית לא תגבה כל תשלום בתמורה לתשבלה או לתחכורת המשנה של המקרקען."
- הינה כי כן, לשון ההוראה מבילה ומאנחת בין קרקע המיעודות ל'מזהן לטיהור מי שופכני', שהתשלים בגינה היא 2% לשנה ובשיעור כולל של 36.4% מערך הקרקע בהיוון מראש, ובין "מקרקען לתקנות לאגירות מי קולחין ונגר", שהתשלים בגינה יהיה על דרך הקצתה ל-7 שנים המותחנית אוטומטית ובתשלים מוזל יותר שנתי של 40 ש"ח בלבד לדונט.
- מובן אם כן, שהאיינטראס של מיקום המזקה הוא ליטמן, בזוק שיטת מכון טיהור והשפכים, שיטה מקסימלי כ'מזהן לאגירת מי קולחין ונגר' על חשבון ה'מזהן לטיהור מי שופכין' עצמו.
- החלטה 1097 אינה כוללת סעיפי המדרות למועדים אלו אולם הוראת אגף מס' 11 הדרה בושא ועל סמך החלטות מועצה קודמות) כוללת סעיף הגדרות:
- "מזהן לאגירות מי שופכין, קולחין ונגר - אגני עפר וזרעים ועמוקים עם ולא אוורור מכני, מתקנים עתידיים קרקע.**

מתקן טיהור מי שופclin - מתקנים עתידיים אנרגטיים וטכנולוגיים הדורשים תשומות קרקע נזומות.¹²

נראה אם כן, כי הייעורות נכוונה מבعد מועד וחולקה פונקציונאלית נבונה יכולות לחזזיל שימושותית את וביצת הזכיות במרקען בהם מבקשים להתקין זה מתקן ביולוגי מכני והן אגמי עפר.

כך לדוגמה, אם בתביעה יוגדרו מראש שני מגרשים נפרדים או לפחות יוגש תשריט חלוקה, תון בקשה לביצוע שתי עסקאות נפרדות, ניתן יהיה לטעון כי הרכס של המגרשים שונה בשל השימוש השונה שניתן לעשות בהם.

כאמור, החלטה בדבר הקצאת קרקע ווותנה בהמלצת משרד תשתיות ונציב המים, להמלצת גורמים מקצועים אלו נזעת חשיבות מכרעת באישור שלוחים כ"יאגמי עפר".¹³ יתרה מזאת, משקבו הגורם המוצע את ייעוד השימוש, הקרקע קיבלת "הכרה מנהלתיות" לאפיונה כמתקן אגירה.

בשולי הדברים יש להעיר, כי החלטות 896 ו-1070 של מועצת מקרקעי ישראל עומדות לכאורה בסתירה להחלטה ממשלה ישראל מיום (החלטה 2117)¹⁴ לפיה דמי החכירה לקרקעות המכוניות יחו ומאגרים יחו בשטור שנקבע לקרקע חקלאית (פלוחה). אי קיום החלטות הממשלה מყידר, כמובן, את עלות הרכישה עפ"י החלטות המינימל.

הטיונות הרלוונטיים לקביעות שווי המקרקעין

מן התיאוריה למעשה. בקביעת שווי המקרקעין לצורך רכישת זכויות חכירה למתקן מים או ביב ניתן לחיבור לעוניים בטיעונים יהודים, היכולת להפיח את השומה של זכויות אלו:

- * הייעוד של הקרקע למתקני מים וביב או מתקנים הנוספים כשלעצמם יוצר הגבלות החולות על בנייה במקום. קרקע שמותל עליה איסור או מגבלת מרחוק מאגרים, עשויה

12. יצוקן, כי הוראות אקדמיות מתייחסות לipmentים וביבים" בכלול ולא רק למתקנים טיהור שפכים. והזרת "מתקנים מים וביב" עפ"י חזראות אלו הן - "מתקנים המדשים הכוללים בריכות מים, מגדי מים תחנות שאבכה ולפיהם וביב בסיסטים וכיו"ב". נראה, כי עיקר והתייחסות הינו למתקנים לטיהור מי שופכן ולמתקנים לאגירת מי קולחן, שכן מתקנים אלו הם "זולגי-קרקע" מטיבם, ורכישת זכויות במקרקעין אלו עלולה להונגר כעסקה שלעצמה יהודית. מתקני טיהור שפכים עירוניים יכולים להשתרע על חטיבות קרקע שבין 200 דונם ועד למליונים 2,000 דונם (מפעל השפדיין). שטחים גדולים, יחסית, של מתקני הטיהור נעז גס בעובדה, שעלייהם לשריין קרקע להתפתחות עתידית.

13. ככל שהוא לנו, נורմיס במנהל, ובכללים מנהל המינהל, ויתו בעבר ליתן פרשנות מצמצמת למונח "אגמי עפר", וכילו מזכיר אך באנטס חמימות לקליטת מי נגר עלי לשות מפעל התזרזה שווני ובאותו שאנו בכלל, למשל, אגמי עפר חמימותים לשמש כמאגרי חירות לקליטת במושך מתקן הטיפול, לא מצאו בסיס ממשי לתענה זו.

14. גוטו החלטות הממשלה: "لتbiaה העצט החלטת למועדת מניהל מקרקעי ישראל... שלמות הצל משנת 2000 ישולמו דמי חכירות בשיעור שנקבע לאבי קרקע חקלאית (פלוחה) בעבור קיוקעות המiouזיות לשימוש מכוני טיהור ומוגדים לאגיות מי קולחין שאושרו בינוי הנציג".

להפתהת משמעותית את שווייה גם אם הינה ממוקמת בלב מטרופולין או באזורי תעשייה.

- ריחוק המקרקעין מאורי אוכלוסין והעדר גישות לmtxן, במיוחד כעסקין במכוון טיפול שפכיט, יכולת לשמש טיעון להזלת הקרקע. במיוחד נכונם הדברים אם בטמיות לאחר מקרקימים אחרים "בלתי אטרקטיביים" "יאורגניטים" זומיים, כמו אתר אשפה, בתיה מטבחיות, מחצבות, פוטפטים וכיו"ב.
- כל שמדובר במכון טיהור שפכיט, שהוינו מטיבו "זול קרקע", יש מקום לשcole מקדם הפחותה של גודל וויניג, כמו שנעשה למשל ביחס למגרשי תעשייה גודלים.
- כל שמדובר בקרקע באזוריים חקלאיים, יהיה מקום לטען שבטיס השוואה המכון היו קרקע חקלאית ולא תעשייתית.
- גם בהשוואה לקרקע לתעשייה, הרי אפשרויות והיקף הבניה בנכס לmtxן טיהור הן נוכחות משמעותית לעומת מגרשי התעשייה המקבילים.
- מונן נוסף ייש לקחת בחשבון והינו הטענה או שככלול של חוות עתידית. אם מפניהם מכון טיהור שפכיט, ונוכח חשש שנגתו בקרקע שאירועי משקעים רעלים ובוצה (במיוחד עת מדובר באגני עפר ולא בבריכות מבוטנות), המחויך יזריש לשאות בהוצאה משמעותית לטיהור הקרקע ונקייה מן הרעלים הוצאה כתפיות גבולה שאף אותה ייש לכלול בשומות הקרקע.
- מאז חקיקת חוק תאגידי מים וביווב נעשים ניטונות לקיום תערIFI מים וביווב על בסיס "עקרון העלות המוכחת" ובאותו שישקפו ערך כלכלי ריאלי. ניטונות אלו טרם הבשילו לנדיי תעריפים מהיבטים. כל עוד "עקרון העלות המוכחת" אינו מושם הלהה למעשה, ומוחזקי מתקי חמים והbijob לא יוכל לגבות תמורה ריאלית בגין פועלם, נראה כי יש לאבחן את היון והכנות מהmtxן על דרך חמינותם, דבר שאמור גם להוויל את ערך הנכס על בסיס שומה ב"גישה תוכנשה".

לסיכום

שים שמה לאחר קום המזינה ובכל זאת טרם בא על פתרונו נושא זה בסיסי של חסידות מקרקעין לתשתיות זורמות המשרתות את הצרכיט הקומייטים ביוגר לחתיישבות ופיתוח הארץ. קשה לצייר סיטואציה בה סוג נכדי מקרקעין אינו מושזר בפועל, כפי שנכדי המקרקעין המשמשים תשתיות מים וביווב בישראל אינם מושדרים.

על הצד הפרקטטי, הסדרות נכסים אלו ורישום זכויות על שטח מוחזק mtxן ניתנות להזלה משמעותית אם נערכים לכך מבעוד מועד ובאופן מושכל. גם לבני קרקע אותה יש לחזור בהיון, ניתן לטען טענות האמורות להפחית את שומת הנכס, אם במ"מ מול חוותה ואט בנסיבות שחגמ שותוכרע עיי' חמאי חמשלתי. אם בכוחות מינהל מקרקעי ישראל להעיר ל"טיפול שורש" בתופעה זו ולקדם את העברות הזכויות בקרקע של mtxן תשתיות המים ותcobug בישראל על שם המחזיקים בפועל, וזאת כי עליה לגלוות גמישות מירביה בקביעת עקרונות התמחור של קרקעות אלו.