

הזכויות במקרקעין ובדיור בקיבוצים ובמושבים בדיקת הקונספציה הקרקעית בישראל

חלק מפרויקט מחקר

פרופסור רחל אלתרמן – ראשת הצוות

שותפים: דר' עו"ד מיכה דרורי, עו"ד אפרת אבירם ואש

צוות החוקרים: דר' גיא כגן, דר' חלי הירש

חוקרים מלווים: דר' אבי שניידר, פרופ' צביקה גרינברג,

השמאי משה ברנע, השמאי גיל שינה, השמאית פנינה אבן-חן



מה לי, רחל אלתרמן, ולנושא זה?
אין לי קרובי מישפחה בקיבוצים או במושבים
אין לי השקעות גדל"ן או אחרות בקיבוצים או במושבים
אבל – יש לי ידע בין לאומי רב על מקרקעין, ובווער בי חוש הצדק

מחקר אקדמי עצמאי



יש מעט מאוד מחקר על המושבים, ועוד פחות, על השלכות המישטר הקרקעי על החיים האישיים והכלכליים של מחזיקי הנחלות לדורותיהם

מטרת המחקר:

לשאל שאלות יסוד שמעולם לא נשאלו: האם בכלל ישנן עדיין ההצדקות להמשך השליטה של המדינה (רמ"י) על חיי היומיום של חברות וחברים במושבים?

תחת המיטרייה של הבעלות הלאומית על הקרקע, המדינה האצילה סמכויות לרמ"י לכפות חוקים ולהטיל מטלות כספיות, מעבר לכללים החלים על כול תושבי ישראל האחרים. (להוציא הקיבוצים)

מיתוסים לניפוץ:

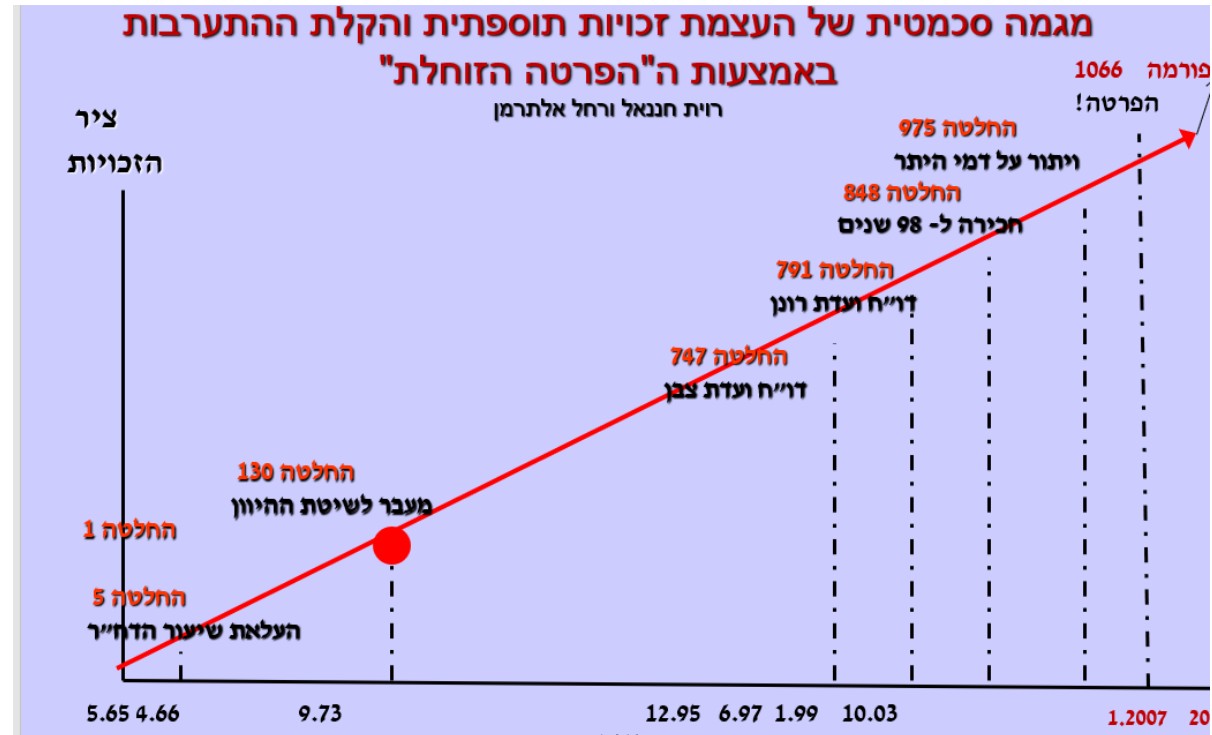
בעלות לאומית על הקרקע יכולה להמשיך כסמל לאומי וכמובן לצרכים ציבוריים מיוחדים, ללא היד הכבדה של החוקים והנטלים הנוספים... ואין סתירה גם בין בעלות פרטית על הקרקע לבין עקרונות השיתופיות.

לפתוח את הראש מול המציאות – בתוך הארץ מגורים עירוניים על מקרקעי ישראל

עד לשנים האחרונות, למעלה ממחצית אוכלוסיית הערים גם היא הייתה תחת הרגולציה העודפת של רמ"י.

בערים חל תהליך ארוך של "הפרטה זוחלת". היום כמעט כול הדיור (וגם חלק מהמיסחר) הוענק לבעלות מלאה. לא רק הדיור הציבורי לשעבר – כול הדיור שניבנה באופן פרטי תהליך זה פוטר גם מהמיסוי (למעשה) הנוסף שהיה חל על כה על כול החוכרים

היד הנעלמה של השוק מכתובה את השוו



פתיחת הראש – ישראל מול מדינות כ OECD

- בכול יתר מדינות ה OECD, קרקע בבעלות לאומית משמשת רק לתשתיות לאומיות או אזורים שנתרו ללא אוכלוסייה (מידבריות, אזורי קוטב..).

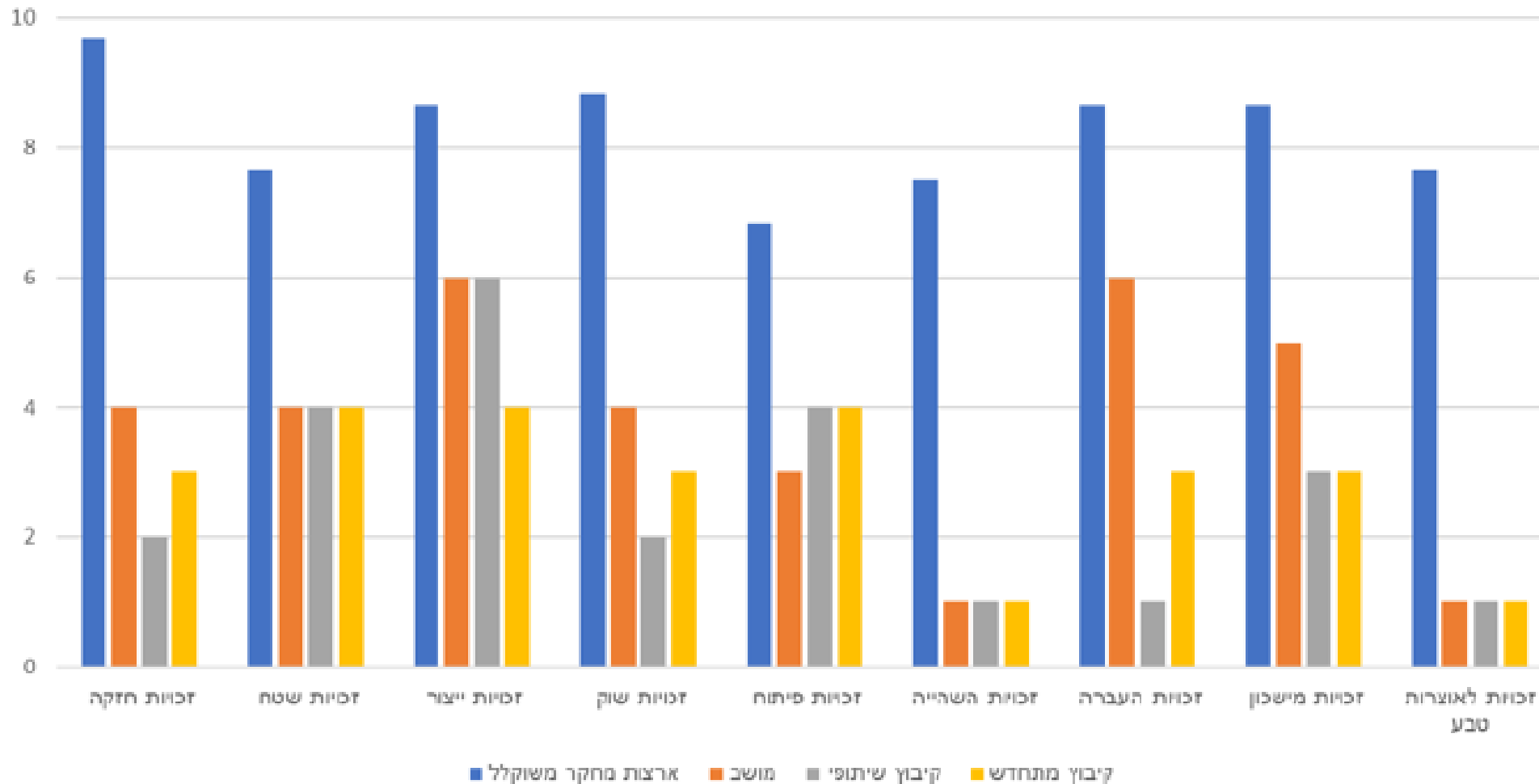
בעת פירוק הגוש הקומוניסטי, הדיור והשטחים החקלאיים הופרטו ללא תשלום (או כמעט) למחזיקים בהם

בעלות פרטית חלה על כול סוגי שימושי הקרקע: חקלאות, מגורים, מיסחר, תעשייה

(מבחינה היסטורית, וכיום, במיוחד חקלאות!!)

לפתוח את הראש מול המציאות

זכויות של חקלאים ברוב העולם המפותח



הידעתם: ההכבדה לא נעצרת אפילו בזמן שהם מפונים!

בספטמבר 2023 דנה מועצת מקרקעי ישראל בנוסח של החלטה לגבי מחירי שיוך באזורי עדיפות לאומית.

ההחלטה עדיין לא ברורה לגמרי, אולם עולות ממנה החמרות משמעותיות בסיכוי שאפשר יהיה לעמות בתאים הפיסיים, וכן (כניראה) הרעות גם בסכומים לתשלום

[אף שבנוסח שפורסם עולה שההרעות חלות גם על קו עימות, ייתכן שזו הייתה טעות].

הכבדה לגבי גדלי מיגרש: למרות שמבחינת ועדות התיכנון והבנייה אין החלטה כזו, ממ"י (כניראה) מחליטה לחייב גדלי מיגרש מגודל מקסימום של 250 מ. כרגיל, ללא שימוע שלכם, ללא מחקר על ההשפעות. קופסה משורינת.

אילוצים לגבי משך זמן מירבי למימוש. איך בדיוק זה תואם את הרצון דווקא לעודד את הפריפריה? (כניראה יש תיאום מלא עם חיזבאללה 🗨️)



הגולציה העודפת של רשות מקרקעי ישראל כלפי המושבים ותושביהם

פרופסור רחל אלטרמן

<https://www.youtube.com/watch?v=YkHoOk6oOdg>

הגולציה העודפת של רשות מקרקעי ישראל כלפי המושבים ותושביהם

פרופסור רחל אלטרמן

הגולציה העודפת של רשות מקרקעי ישראל כלפי המושבים ותושביהם

פרופסור רחל אלטרמן