

מכירת "דלק נדל"ן" לקרן השקעות אמריקאית



**מקרה מבחן להעברת
מקרקעין בישראל
לידיים זרות,
ומשמעות הפרטת
מקרקעי ישראל**

ט"ו אב תשע"א, 15 אוגוסט 2011

מוגש כחומר למחשבה מטעם

מטה המאבק בהפרטת קרקעות ישראל

תנועת דרור ישראל ⊗ השומר הצעיר ⊗ המחנות העולים ⊗ המטה השיתופי ⊗ המטה הסוציאל-דמוקרטי ⊗ הנוער העובד והלומד ⊗ מכון שיטים ⊗ חוג הפרופסורים לחוסן מדיני וכלכלי ⊗ הפורום המשפטי למען א"י ⊗ בינה ⊗ 'אם תרצו' יסוד - ישראל סוציאל-דמוקרטית ⊗ טבע עברי ⊗ העמותה לבלכלה בת קיימא ⊗ אגודת הסטודנטים אוניברסיטת תל-אביב

טלפון: 054-6734405, פקס: 03-5125105, אתר: www.adama-not-for-sale.co.il, כתובת מייל: land.israel@gmail.com

תוכן

- 3..... רקע – דלק נדל"ן ומכירתה
- 3..... תזכורת – רפורמת הפרטת הקרקעות
- 4..... נכסים קרקעיים של חברת דלק נדל"ן וזכויות במקרקעי ישראל
- 4..... פרויקטים למגורים בביצוע על קרקע בבעלות "דלק נדל"ן"
- 4..... פרויקטים למגורים בביצוע על מקרקעי ישראל
- 5..... מאגר קרקעות זמינות לפיתוח אשר "דלק נדל"ן" נמנעת מלפתח
- 5..... נכסי נדל"ן מניב בבעלות "דלק נדל"ן"
- 5..... פרויקט חוף הכרמל
- 6..... סיכום – סך הנכסים הקרקעיים אותם תקבל קרן ההשקעות האמריקאית
- 6..... ניתוח משמעויות העסקה מהזווית הקרקעית
- 6..... מי מרויח מהעסקה?
- 6..... מי מפסיד?
- 6..... ההיבט החוקי – האם העברת המקרקעין חוקית?
- 7..... סיכום

רקע – דלק נדל"ן ומכירתה

חברת "דלק נדל"ן", המהווה את זרוע הנדל"ן של קבוצת "דלק" בבעלות איש העסקים הישראלי יצחק תשובה, נקלעה לקשיים בשנים האחרונות. קשיים אלו, אשר מקורם הוא בין היתר ב"פיוץ" בועת הנדל"ן בארה"ב ומשבר האשראי שבא בעקבותיה ב-2008, גרמו לכך ש"דלק נדל"ן" מימשה את מרבית נכסיה בארץ בשנים האחרונות. למרות זאת, לקראת תאריך הפדיון של סדרה כ"ה של אגרות החוב של החברה נודע כי "דלק נדל"ן" לא תצליח לעמוד בתשלומים לבעלי אגרות החוב. ניסיון להגיע להסדר חוב, "תספורת" של אגרות החוב, התקבל בעוינות רבה באסיפת בעלי אגרות החוב. בבוקר ה-14 לאוגוסט פורסם כי בכוונת "דלק נדל"ן" להודיע על "אירוע מהותי" לבורסה, ואכן – בערך ב-30:12 באותו יום – התפרסמה הודעה מטעם דלק נדל"ן¹, המבשרת כי:

"החברה מתכבדת להודיע בזאת כי קיבלה מאת בעל השליטה (יצחק תשובה – הח"מ)... הודעה בנוסח כדלקמן:

"כי חברות פרטיות בשליטתו חתמו הבוקר על מזכר הבנות עם קרן השקעות זרה... בהתאם למזכר ההבנות... יעבירו המוכרות (חברות פרטיות בשליטתו של יצחק תשובה המחזיקות בכ-50.79% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה – הח"מ) לקונה את מלוא אחזקותיהן וזכויותיהן בחברה ללא תמורה...".

ההודעה ממעטת בפרטים על קרן השקעות הזרה וכל שנודע הוא:

"...הקונה הינה קרן השקעות הפועלת בתחום הנדל"ן בארה"ב ומנהלת נכסים בהיקף של כ-5 מיליארד דולר ארה"ב, אין לה פעילות בישראל נכון למועד זה ואין לה ו/או למנהליה קשרים עסקיים עם המוכרות."

השתלשלות דברים זו, מעמידה למבחן את אחד ההיבטים המסוכנים והבעייתיים של רפורמת הפרטת הקרקעות אותה מובילה הממשלה הנוכחית.

תזכורת – רפורמת הפרטת הקרקעות

במסגרת רפורמה זו, תחת שלל נימוקים אירגוניים, וניסיון להפחית את ה"חיכוך" בין "האזרח הקטן" לבין מינהל מקרקעי ישראל, הורחב ההיתר החריג למכירת מקרקעי ישראל – אשר קיים בחוק כבר מ-1960 – כך שניתן כיום להעביר בעלות בכל מקרקעי ישראל, המבונים והעתידיים להיבנות במאות השנים הקרובות².

מבקריה של הרפורמה, ואנו ביניהם, טענו כי העברת קרקע בבעלות לידי פרטים מהווה סכנה חמורה לעתיד המפעל הציוני. זאת מאחר וקרקע הינה משאב הנדרש לכל תכלית חברתית – מגורים, מסחר, תעשייה, חקלאות, ובישראל – ביטחון וקליטת עלייה – ואילו האינטרס של הבעלים הפרטיים, מן הסתם אנשי עסקים בעלי אמצעים מן הארץ והעולם, עלול להיות מנוגד להגשמת תכליות חברתיות אלה. אישוש לטענות אלו ניתן לראות במשבר הדיור המתמשך, אשר מקבל בימים אלו ביטוי ברחובות, הנובע – בין היתר – מהמדיניות הקרקעית של ממשלת ישראל, ומכך שבעלי קרקעות פרטיים, וכן בעלי זכויות במקרקעי ישראל, מעכבים בנייה של יחידות דיור לשם "מיקסום הרווח" בנכסים מבונים שלהם³.

עתה, כאשר חברת נדל"ן ישראלית נקלעה לקשיים, ניתן לבחון את השלכותיה של הפרטת הקרקע, בראי המציאות הכלכלית המתהווה.

¹ http://maya.tase.co.il/bursa/report.asp?report_cd=666460

² אנו מוצאים לנכון לציין כי הגדלת היקפו של ההיתר החריג מנוגדת לחוק יסוד: מקרקעי ישראל, כמו גם היבטים נוספים של הרפורמה. חוק יסוד: מקרקעי ישראל קובע בפשטות: "מקרקעי ישראל, הם המקרקעין בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח או של קרן קיימת לישראל, הבעלות בהם לא תועבר, אם במכר ואם בדרך אחרת". ניגוד מהותי זה, בין הוראות חוק יסוד: מקרקעי ישראל לרפורמה (תיקון מס' 7 לחוק מינהל מקרקעי ישראל) נתקף בבג"צ 729/10, דרור ישראל ואח' נ' ממשלת ישראל ואח', אותו הגישו כמה מהאירגונים החברים במטה המאבק. בג"צ טרם אמר את דברו בענין זה.

³ להרחבה בנושא זה קראו את מסמך העמדה שפרסמו ב-17 ליולי 2011: "מצוקת הדיור והמדיניות הקרקעית הממשלתית".

נכסים קרקעיים של חברת דלק נדל"ן וזכויות במקרקעי ישראל

מרבית פעילותה הנדל"נית של דלק נדל"ן ממוקדת בחו"ל. אולם, בכל זאת, לחברה קיים מאגר קרקעות עתיר יחידות דיור מתוכננות ומאושרות בלב איזורי הביקוש בישראל, וכן נכסי נדל"ן מניב בישראל⁴.

פרוייקטים למגורים בביצוע על קרקע בבעלות "דלק נדל"ן"

לדלק נדל"ן כ-16 דונם בבעלות פרטית עליהם היא מבצעת כיום פרוייקטים למגורים. פרוייקטים אלו מכילים 454 יח"ד.

פרוייקטים בביצוע של דלק נדל"ן על קרקע בבעלותה

יח"ד מתוכננות ומאושרות	מיקום	מ"ר	חלקה של דלק נדל"ן בפרוייקט	זכות החברה בקרקע	שם הפרוייקט	
115	ת"א	3,583	100%	בעלות	צמרת דנקנר	1
21	אזור נתניה	1,067	100%	בעלות	דנקנר בשרון - בנין 17	2
318	פ"ת	11,244	50%	בעלות	לב הסביונים - בניינים 11, 112, 111, 12	3
454		15,894			סה"כ	
	דונם	15.894				

פרוייקטים למגורים בביצוע על מקרקעי ישראל

חבי "דלק נדל"ן" קיבלה, במסגרת של חוזה פיתוח, זכויות במקרקעי ישראל בהיקף של למעלה מ-12 דונם, עליהם היא מבצעת פרוייקטים למגורים, המכילים 113 יח"ד. גם במקרה זה – כולם בלב איזורי הביקוש.

פרוייקטים בביצוע של דלק נדל"ן על מקרקעי ישראל

יח"ד מתוכננות ומאושרות	מיקום	מ"ר	חלקה של דלק נדל"ן בפרוייקט	זכות החברה בקרקע	שם הפרוייקט	
55	י-ם	5,239	100%	הסכם פיתוח	בית וגן - שלב א'	4
58	נס-ציונה	7,392	100%	הסכם פיתוח	נס ציונה פנטקוטגי - 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15	5
113		12,631			סה"כ	
	דונם	12.631				

⁴ כל הנתונים לקוחים מ"דו"ח תקופתי ושנתי לשנת 2010", אשר פורסם ב-1 לאפריל 2011. הנתונים בדבר פעילות הייזום למגורים בישראל מופיעים החל מעמ' 89 לדו"ח. מרבית הנתונים להלן מבוססים על הטבלאות המופיעות החל מעמ' 95. הדו"ח ניתן לקריאה בקישור להלן:

http://maya.tase.co.il/bursa/report.asp?report_cd=632415-00&CompCd=1166&Type=Pdf

מאגר קרקעות זמינות לפיתוח אשר "דלק נדל"ן" נמנעת מלפתח

כמו כן, בידי דלק נדל"ן מאגר קרקעות זמינות לפיתוח שהיא נמנעת מלפתח. בדו"ח התקופתי והשנתי לשנת 2010 אין ביאור לגבי טיב הזכויות של החברה בקרקעות אלו (האם אלו מקרקעי ישראל או קרקע פרטית), וגם לא ניתן היקף של שטחן. כל שמצוין הוא אומדן של ערכן הכספי, המגיע, לכל הפחות ל-300 מיליון ₪. על קרקעות אלה מתוכננות כ-1,200 יח"ד⁵.

פרוייקטים שאינם בביצוע - בעלות פרטית ומקרקעי ישראל במעורב

יח"ד מתוכננות	יח"ד מאושרות	עלות הקרקע (במיליוני ₪)	חלקה של דלק נדל"ן בפרוייקט	מיקום	שם הפרוייקט	
120	95	85.9	100%	י-ם	בית וגן שלבים ב' ו-ג'	1
160	120	50.9	100%	ת"א	שוק בצלאל	2
499	499	13.7	100%	ת"א	שכונת הארגזים	3
249.7	249.7	149.4	66%	ת"א	בבלי שלב א'	4
223	223	לא ניתן להערכה	50%	ת"א	בבלי שלבים הבאים	5
אין נתונים	אין נתונים	לא ניתן להערכה	אין נתונים	ראשל"צ	ריבלין	6
אין נתונים	אין נתונים	לא ניתן להערכה	אין נתונים	עתלית		7
1251.7	1186.7	299.9			סה"כ	

נכסי נדל"ן מניב בבעלות "דלק נדל"ן"

כאמור לעיל, האסטרטגיה של החברה בשנים האחרונות היא לממש את נכסי הנדל"ן המניב שברשותה⁶. במסגרת אסטרטגיה זו מכרה דלק נדל"ן בשנים האחרונות נכסים בשווי של 700 מיליון ₪, ולרשותה נותרו נכסי נדל"ן – ומן הסתם הקרקע אליה הם מחוברים – בשווי של 100 מלש"ח.

פרוייקט חוף הכרמל

החברה הינה בעלים של 100% ממניות "חברות חוף הכרמל"⁷, שהינן בעלות המקרקעין עליהם הוקמו המבנים הידועים כ"מגדלי חוף הכרמל" בחיפה. בפרוייקט זה נבנו עד כה 477 יח"ד. כמו כן בידי החברה מלאי של 137 יח"ד המשמשות ברובן כמלון "לאונרדו" בחיפה. חברות חוף הכרמל הן גם הבעלים של למעלה מ-11 אלף מ"ר של שטחים מסחריים באיזורים אלו. החברה מקדמת תוכנית להרחבת רצועת החוף – אשר תגדיל עוד יותר את היקף הדונמים שבבעלותה.

⁵ זהו ביטוי מובהק לצורת הפעולה של החברות היזמיות הגדולות במשק בתחום הבנייה למגורים. כפי שניתן לראות, החברה נמנעת מלממש את זכויות הבנייה שלה מתוך ניסיון למקסם את הרווח ולהגדיל את היקפן של זכויות הבנייה. פעולה זו מסייעת למחסור בהיצע הדירות באזורי הביקוש, ולעליית המחירים.

⁶ פרטים בנוגע למדיניות זו של החברה ניתן למצוא בדו"ח תקופתי ושנתי לשנת 2010, בעמ' 116.

⁷ כך מכונות בדו"ח החברות: חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ, וחוף הכרמל נופש ותיירות 88 בע"מ. הפרטים בדבר פרויקט זה מופיעים בעמ' 121 לדו"ח.

סיכום – סך הנכסים הקרקעיים אותם תקבל קרן ההשקעות האמריקאית

עם מכירתה מעבירה חב' דלק נדל"ן לידי קרן ההשקעות האמריקאית (העלומה) היקף לא ידוע של דונמים – לכל הפחות, עשרות דונמים, אם לא מאות – חלקם בבעלות, וחלקם בחכירה מול מינהל מקרקעי ישראל. על מקרקעין אלו מתוכננות קרוב ל-1,800 יח"ד, וקיימות למעלה מ-600 יח"ד. כמו כן, מקבלת הקרן האמריקאית לידיה נכסי נדל"ן מניב בהיקף מאות מיליוני ₪.

ניתוח משמעויות העסקה מהזווית הקרקעית

מצוקת הדיור בישראל הביאה להתלקחותה של מחאה עממית חסרת תקדים. הממשלה מיהרה "לחבק" את המפגינים ולהצדיקם. רה"מ קרא למפגינים לבוא לי-ם ולסייע לו להעביר את הרפורמות אותן הוא מקדם. שר השיכון הודיע כי מינהל מקרקעי ישראל "גירד את תחתית החבית" בשיווק קרקעות למגורים. אך מסתבר, שיש קרקעות למגורים, ועל קרקעות אלו ישנן אפילו אלפי יחידות דיור מתוכננות ומאושרות. אלא ש"כוחות השוק" אינם ששים להיענות לצרכי הציבור, ומשיאים רווחים בדרכים שונות מאי-מימוש יחידות הדיור.

מי מרויח מהעסקה?

יצחק תשובה – נפטר מחברה אשר לא יכול היה לעמוד בחובותיה^{8,9};

קרן ההשקעות האמריקאית – ברור כי קרן ההשקעות צופה להרוויח מהעסקה, אולם מוקדם לדעת באיזה אופן. הכל תלוי באסטרטגיה שלה: האם בכוונתה לממש את נכסי הנדל"ן – או להרחיב אחזקותיה? האם בכוונתה לממש את זכויות הבנייה שבידיה, או להקפיאן?

מי מפסיד?

הציבור בישראל – עם כל כמה שקשה לתאר את הטייקון הישראלי כמחויב לציבור בישראל (ומר תשובה אינו מפגין מחויבות שכזו, ולראיה מאבק האיתנים שניהל בהגדלת תמלוגי הגז) קשה לתאר את קרן ההשקעות האמריקאית כבעלת מחויבות רבה יותר. מסיבה זו, ומסיבות נוספות, יקשה על הרגולטורים בישראל לחייב את הקרן האמריקאית לממש ערכים חיוניים של הציבור, בדמות בנייה לדיור בר-השגה. היבט נוסף וחשוב, הוא שאין כל ידיעה לגבי הרכב הבעלות על הקרן האמריקאית, העכשווי והעתיד¹⁰. אנחנו בהחלט עלולים למצוא מקרקעי ישראל בבעלות של גורמים עוינים לישראל.

אינטרס חיוני של הציבור – בנייה של יחידות מגורים – מועבר בימים אלה לידי קרן אמריקאית עלומה, ולא נודע כי בא אל קרבו.

ההיבט החוקי – האם העברת המקרקעין חוקית?

למרבה האיוולת, ובניגוד למדינות רבות בעולם, אין בישראל כל הגבלה על מכירת קרקע פרטית לידי זרים. לכן, אין כל הגבלה בחוק המונעת ממר תשובה למכור את הקרקעות שבבעלות החברות שבבעלותו לכל גורם שבעולם (!).

⁸ בנייר זה איננו מתייחסים להיבט חשוב של העסקה, אשר אינו נוגע לעניין הקרקעי – והוא האופן בו מממן הציבור, אם בעזרת דחיית התשלום לאג"חים ברשות ה"מוסדיים", ואם בעזרת חסכוניותו בחברת הביטוח "הפניקס", אשר בבעלות יצחק תשובה, את הפסדי חב' דלק נדל"ן. בדיווחים שונים בתקשורת ביום ה-14 לאוגוסט 2010 עלה כי תשובה מתכוון "לוותר" לדלק נדל"ן על חוב של 100 מיליון ₪ אליו. אלא שהדו"ח התקופתי והשנתי לשנת 2010 של דלק נדל"ן אינו מראה כל חוב לתשובה עצמו ולחברות פרטיות שבבעלותו, אלא רק לחברת "הפניקס". עולה החשש כי תשובה מתכוון "לוותר" על חוב לעמית הפניקס – בלא שהוא עצמו ידרש "להכניס את היד לכיס". לא ניתן יהיה לדעת פרטים מלאים על נושא זה עד להשלמתה של העסקה ופרסום פרטיה.

⁹ כמובן שהמרוויחים הישירים מהעסקה הם מחזיקי אגרות חוב סדרה כ"ה של "דלק נדל"ן". כנגד כך אין ולא צריכה להיות כל טענה – אין כל סיבה שהמשקיעים הקטנים ייפגעו.

¹⁰ יש לשים לב לכך שבמקרה שקרן ההשקעות האמריקאית נמכרת לידי גורם זר ועוין למדינת ישראל, אין בידי המדינה כל יכולת להגביל את אחזקותיה הקרקעיות בישראל.

הגבלה שכזו קיימת בחקיקה לגבי מקרקעי ישראל¹¹. על פי החוק על מנהל מינהל מקרקעי ישראל לאשר עסקה הכרוכה בהעברת זכויות במקרקעי ישראל, לאחר התייעצות עם שר הביטחון ועם שר החוץ. ככל הידוע מעולם לא נעשה שימוש בחוק חדש זה, ולא ברור אם יש כוונה לעשות כן במקרה זה.

סיכום

דוגמא זו, של מכירת חברת נדל"ן לידי קרן זרה, מאפשרת הצצה אל העתיד אותו מנסים ראש הממשלה ושר השיכון לקדם. העברת קרקעות ישראל – המבונות, המתוכננות להיבנות ועתודות הקרקע לשנים רבות לבוא – לידי ידיים פרטיות, מאפשרת סחר ומכר של קרקעות אלו, למרבה במחיר, על פי שיקולים כלכליים של בעלי אמצעים פרטיים. אין כל ספק כי האינטרס הציבורי הוא הנפגע מתוכנית זו, בשל האובדן של המשאב החיוני להגשמת כל תכלית ציבורית – קרקע.

העובדה כי העברת הקרקע לידי הקרן האמריקאית העלומה מתבצעת בשיאה של מחאת יוקר המחייה ומצוקת הדיור, רק מדגישה את הסכנה והאיוולת שבמדיניות הפרטת הקרקעות.

מטה המאבק הינו קואליציה של ארגונים ופעילים מכל הקשת הפוליטית והחברתית אשר עתיד מדינת ישראל והציונות יקר לליבם. להפרטת מקרקעי ישראל השלכות הרות גורל על עתיד העם היהודי והחברה הישראלית מכל הבחינות: לאומית, חברתית, כלכלית וסביבתית. מטה המאבק מחוייב למניעת הפרטת הקרקע. נעשה זאת בכל הכלים העומדים לרשותנו: חינוכיים, ציבוריים, משפטיים ותקשורתיים. בעבר, בשנות ה-50, כבר הצליחו לעצור הפרטה זו. עתה עלינו למנוע מהלך מסוכן זה.

לפרטים נוספים:

אורי מתוקי – 054-6734484

יניב כרמל – 054-6734405

land.israel@gmail.com

¹¹ חוק מקרקעי ישראל, תיקון מס' 3 (התשע"א-2011). לגבי חוסר התוחלת של תיקון חקיקה זה ביחס לבעיה הקונקרטית העומדת בפני מקבלי ההחלטות לאחר הפרטת הקרקע – מניעת העברת בעלות לזרים בקרקע פרטית, ראו ביקורתנו בנייר שפירסמנו בנובמבר 2010, <http://adama-not-for-sale.co.il/wp-content/uploads/2011/08/land-foreign-ownership.pdf>.