

המנהל נכשל; יצר קטסטרופה המתעללת בדור שלם

עו"ד רון רוגין

מומחה למדיניות קרקעית במרחב הכפרי
ויועץ משפטי של הארגונים הכלכליים הקיבוציים

אנו מצויים היום בעיצומה של קטסטרופה היסטורית במדיניות הקרקעית במגזר החקלאי, קטסטרופה שפוגעת בדור שלם של החברה הישראלית, פוגעת בצורה אכזרית בהתיישבות ופוגעת גם באינטרסים הכלכליים של המדינה. קטסטרופה שבמסגרתה מנהל המקרקעין מתעלל ומתעמר בעשרות אלפי משפחות, ומי שמרוויח ממנה הוא אותו מאיון או אלפיון עליון והתאגידים הגדולים. הפתרון לבעיה החמורה הזו הוא לעגן את התביעה לשוויון בחקיקה ראשית של הכנסת.

אחרי הרבה שנות גלגולים כבר צריך להיות ברור לכול, כי מנהל מקרקעי ישראל, כיום רשות מקרקעי ישראל, הוכיח מעבר לכל צל של ספק שאיננו מסוגל לספק את הסחורה שלשמה הוא קיים. כדי להבהיר את האישום החמור הזה אביא מספר דוגמאות. ראשית, חוזי חכירה לדורות. בשנת 1965, אושרה מדיניות להקצאת קרקע בחוזי חכירה לדורות, כפי שנהגה קרן קיימת שעה ששלט כאן משטר מתוקן של האימפריה הבריטית ועד הקמת המנהל. ישנה החלטת מדיניות מפורשת, החלטת היסוד, המחייבת את הזרוע המבצעת, המנהל, להקצות קרקע בחוזי חכירה לדורות.

ב-1991 בפרשת משפחת אזולאי, קבע נשיא בית המשפט העליון מאיר שמגר, כך: "יש לשוב ולהדגיש את אשר נאמר לא אחת והוא שהעדר הגדרה משפטית ברורה של זכויותיו של חבר מושב", והדברים יפים גם לחבר קיבוץ, "ובכלל זה העמדתו כיום בגדר בר רשות בלבד, אינם מניחים את הדעת". זה סגנון ההמעטה של הנשיא שמגר. "מן הראוי שנושאים אלה יזכו לעיון מחדש כדי שזכויותיו של מי שמשקיע שנותיו, כוחו ואונו במשק חקלאי, יוכרו ויעוגנו כדבעי". למרבה הצער ב-20 השנים האחרונות, פרט

המנהל נכשל; יצר קטסטרופה המתעללת בדור שלם

למושב אחד בגליל המערבי, אף מושב במדינת ישראל לא קיבל חוזה חכירה לדורות. כ-10 השנים האחרונות, מתוך 150 קיבוצים שאין להם חוזה חכירה לדורות, רק שלושה, זכו לקבל חוזה שכזה.

**"מנהל מקרקעי
ישראל נכשל
והוכיח את עצמו
מעבר לכל צל של
ספק שהוא אינו
מסוגל לספק את
הסחורה".**

במונחים כמותיים המדובר בקריסה של המערכת, בכישלון מוחלט של מנהל מקרקעי ישראל, תוך פגיעה חמורה בזכויות אדם. בתור דוגמא אביא את קיבוץ עין החורש שהוקם לאחר השואה. זה קיבוץ שאין לו חוזה חכירה לדורות. 80 שנה על הקרקע ואין לו חוזה חכירה לדורות. זה המצב גם בקיבוץ נצר סיני היושב 70 שנה על הקרקע ואין לו חוזה חכירה לדורות. חבל התענך כולו – אין חוזה חכירה לדורות. מושבי הנגב המערבי, אל מול רצועת עזה – אין חוזה חכירה לדורות.

וזה לא הכשל היחיד. יש עוד. כמו, למשל, היתרי הבניה בקיבוצים. משנת 2012, קיימת תקנה שניתן לתקן אותה בהרף עין, והיא אומרת שגם אם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, בשטח שיש לו ייעוד למגורים, בקיבוצים למשל, והמדובר בבניה של 80 מ"ר עבור בני משק חברי קיבוץ, והוועדה המקומית רוצה לתת היתר בניה – למנהל יש זכות וטו. והמנהל הזה, מסוף 2012, עוצר בצורה שרירותית מתן היתרים בשטחים שמיועדים למגורים. הסיבה – התעללות והתעמרות ביורוקרטית שאין להם אח ואין להם רע. והרע מכול: אלה שטחים שהמנהל חתם על תכניות המתאר שלהן והן בתוקף.

היום, שעה שהאש אחזה בשוק הדיור למגורים, בשעה שאנו מאבדים ישראלים רבים אפילו לגרמניה, בשעה כזאת אנשים שמוכנים להיות חברי קיבוץ ולשאת בנטל של הערבות ההדדית ורשת בטחון ועזרה הדדית, רוצים להרחיב בית – לא מאפשרים להם. מציבים להם כל מיני דרישות בלתי הגיוניות. הדרישה האחרונה: תפקידו ערבות בנקאית בסך 200,000 שקל. שאלתי מה המטרה של הערבות הבנקאית הזו? רק לשלם עוד עמלות לבנקים? התשובה האמתית של איש המנהל שישב מולי הייתה רשעות לשמה: "אם לנו קשה, גם לכם יהיה קשה" הוא לא התבייש להשיב. ואני שואל: איזו מן גישה היא זאת לראות את האזרחים כאויבים?

עמדתה של ההתיישבות היא דרישה לשוויון. לא קיימת שום דרישה לזכות עודפת, לפריבילגיה או להטבה. הדרישה היא לשוויון. זאת אומרת אם החוכרים הוותיקים

במגזר העירוני, אגודה שיתופית שקוראים לה אפקה, אגודה שיתופית שקוראים לה צהלה, היוונו כ-3.75%, אז צריך לתת גם לאנשים שיושבים בלהבות חביבה או בכפר ויתקין או במושב מלאה להוון כ-3.75%. ואם אנחנו מדברים היום על נכסים שהונו כ-3.75%, הרי המדובר בוילות במרכז הארץ במגזר העירוני, עד 540 מטר, אגב, בניגוד לדעתו של המנוח יענקל'ה גדיש, המנהל אישר ב-2009 העברת בעלות תמורת 3% מערך הקרקע בלבד, ועד דונם בהרצליה פיתוח, תמורת 6% מערך הקרקע. על הדבר הזה בשנת 2014, בהחלטה שנקראת 1370, ניתנו הטבות נוספות לבעלי וילות במרכז הארץ, גם בשכונת דניה בחיפה, ואמרו: 3% זה הרבה, עד 540 מטר העברת בעלות תהיה ללא תמורה בכלל.

אינני רוצה להביע את דעתי על הדבר הזה, אבל לא יכול להיות שבשעה שנותנים את הטבות העתק האלה, חברי מושב וחברי קיבוץ יידרשו לשלם על ההיוון פי 9, כי מישהו החליט כך, ומעל ההיוון, על כל הזכויות הנוספות, 91% מערך הקרקע. ועכשיו מוסיפים היטלי השבחה.

עיכוב היתרי הבניה בקיבוצים הוא שערורייה. זו התמוטטות של מערך ההרחבות הקהילתיות במשק המשפחתי. מבחינת שיווקי האמת, שיווקו כל שנה סדר גודל של 2500 מגרשים. יש הרבה מושבים בארץ שניצלו בזכות את הנושא הזה. רוב השיווקים הוא באזורי עדיפות לאומית. מ-2500 מגרשים, 2500 פתרונות שכל שנה ניתנו לאנשים שרובם לא בני המושב. כתוצאה מאותה פרשה אומללה שנקראת "הקשת הדמוקרטית המזרחית" נראה מה התוצאות החלוקתיות שלה. ירדנו מ-2500 ל-1400, ל-1200, ל-1000, אנחנו נמצאים היום בקושי כ-600 יחידות דיור לשנה. זאת אומרת בשעה שהדור הצעיר בישראל נאנק תחת נטל נורא של דמי שכירות, של הלוואות ענק, קיים פתרון שמונח מתחת לפנס ממש. כי קרוב אליך הדבר מאד. למען הסר ספק רצוני להדגיש כי מעולם לא הייתי קשור לשום הרחבה קהילתית ומעולם לא טיפלתי בשום הרחבה קהילתית ומצידי שלא תהיה שום הרחבה קהילתית. המצב פשוט כואב לי. כואב לי הסבל של דור שלם, מיליון ישראלים בגילאים של 35 עד 40 והמצב הולך ומחריף.

אביא דוגמא נוספת לכישלון. פרשת איוש הנחלות במשק המשפחתי, 12 שנה של הקפאת איוש נחלות. אחרי שנים על גבי שנים התקבלה החלטה. המצב העגום כבר ברור כשמש בצהריים, לא יהיה איוש נחלות. 4,000 נחלות עומדות כאבן שאין לה הופכין. ועל כל מעשי החמס האלה שימו לב לכישלון הבא. במדינת ישראל המציאו מכשיר שאין לו

המנהל נכשל; יצר קטסטרופה המתעללת בדור שלם

אח ורע בעולם המערבי במגזר הכפרי. "נומרוס קלאוזוס" למספר יחידות הדיור שמותר לישובים כפריים להכיל. בגליל המרכזי, למשל, יש ישוב שנקרא יודפת. מישהו קבע בשרירות לב על פי נוסחת אקסל לנתוני '95 שהוא צריך לגדול עד 300 יחידות דיור. רוב הישובים הם 400 יח"ד אבל הוא נפל באקסל בטור מסוים, הוא רק עד 300. ב-2009, ארבע שנים לאחר תמ"א 35, אמרו: נכון שהכנסנו נומרוס קלאוזוס, כמו בימים הנוראים ההם, אבל אנחנו כול ארבע שנים נעשה עדכון, וכבר יצאנו למכרז. 1200 עמודי פטפטת וניירת למה צריך לעדכן, אנחנו כבר בשנת 2015, אחרי שיש כבר החלטות לעדכן, ומנהל התכנון סבור שצריך לעדכן, ואנחנו לא מצליחים להפקיד ביודפת תכנית מתאר ל-60 משפחות שמתגוררות ביישוב, מכיוון שעוד לא הצליחו לכנס ולקבל החלטה לעדכן את נספח 2 של תמ"א 35. הרי על זאת תרעש הארץ.

**"בישראל המציאו
אכשיר שאין לו
אח ורע בעולם
המערבי במגזר
הכפרי: "נומרוס
קלאוזוס" למספר
יחידות הדיור
שמוותר לישובים
כפריים להכיל".**

בעניין הזה עתרתי לבג"ץ בסוף השנה שעברה, מהסיבה הבאה: התקשר אלי סגן ראש המועצה האזורית משגב, ואמר לי: תראה, בכל משגב יש רופא ילדים מומחה אחד שגר אצלנו ביודפת. אבל לא נותנים לו לבנות, כי אי אפשר להפקיד את התכנית כי הגענו לקיבולת של ה-300 יחידות דיור. אגב, המגבלה הזאת לא הוחלה על יישובי אחינו הברואים במשגב. רק על היהודים היא הוחלה, מסיבות שאינן ברורות. אז מה עושה הרופא שלנו? הוא גר בשכירות. הציעו לו לעבור לתל השומר או לרמת אפעל. פנינו בכעס למערכת המשפטית. שתסייע לפתור את הבעיה. תשובת הפרקליטות הייתה: מדוע הכעס? דרושה עבודת מטה. מה בוער? מדוע הטון הביקורתי? הסברתי שאנחנו מצויים שש שנים אחרי המועד האחרון. וצרכי הציבור מרובים. אז הסברתי.

אבל גדול הכישלונות, אבי הכישלונות, הוא אותה פרשה שנקראת 979 או שיוך הדירות. 34,000 נחלות במשק המשפחתי, 33,000 נחלות בקיבוצים. אף אחד לא ביצע את 979 שבינתיים שינו את המספר שלה ל-1155 וגם את המספר הזה שינו. זה כישלון מוחלט. עכשיו מה עושים? לא כלום. ברור דבר אחד: אי אפשר להמשיך בכישלון המוחלט הזה ולכן צריך למצוא פתרון. והפתרון אפשרי לביצוע כבר עכשיו. קיימת החלטה של שר הפנים, תקנה ג' 1 שהיא אגב המצאה מ-2009. העוסקת בשטחים המיועדים למגורים – להסיר את זכות הוטו של המנהל.

נושאי רישוי הבניה הם ענינה של וועדה מקומית. קודם כל שהמנהל ידאג לדברים שלו, שלא יפלוש גם לרישוי, קודם כל. זה לבד, אני מודיע לכם, משחרר מחר בבוקר 2,000 היתרי בניה. אז תגידו: 2,000 היתרי בניה זה לא הרבה. זה נכון אבל 2,000 היתרי בניה הם 2,000 משפחות.

זה ועוד: לגבי ההרחבות הקהילתיות, היתה החלטה שאושרה על ידי הייעוץ המשפטי לממשלה בשעתו, והיא נקראת 888. רק בקו עימות צפון, נגב מערבי ורמת הגולן, מחר בבוקר צריך להחזיר אותה. היא מאפשרת גביית סכום מסוים מהמתיישב לשיקום תשתיות בקו העימות. גם את הדבר הזה תקעו. הרחבות בגליל העליון, ברמת הגולן נתקעות. ועוד בירורקרטיה: החלת עיקרון השוויון. עיקרון השוויון אומר כך: כל האזרחים שווים, אם אזרחים במדינת ישראל קיבלו באמצע שנות ה-90 קרקע תמורת היוון של 3.75% אז גם חברי קיבוצים זכאים לקרקע ב-3.75%. וחברי מושבים ב-3.75%. ואם ניתן פטור מעל 160 מ"ר עד 240 מ"ר בהרצליה פיתוח, אגודה שיתופית שיכון פרוגרסיביים, לא יכול להיות שבגבעת חיים איחוד ייקחו 91% ובעולש 91%. ואם נותנים בעלות היום, וכבר מעבירים את הבעלויות בדניה תמורת מה שהיה 3% שנהפך ל-0 אחוזים.

במלים הכי פשוטות וברורות זה פטור ממס.

אני לא יודע אם אתם קולטים את היקפי ההטבות שניתנים לצהלה, לאפקה, להרצליה פיתוח, לסביון. עכשיו בימים אלה. אנחנו מדברים על הגז, what are you talking about? זה קורה עכשיו. עכשיו לוקחים את הכסף. לא יכול להיות שיחזיקו את ההתיישבות בגרון וידרשו ממנה פי 9 או פי 30.

ואחרון אחרון חביב: אוהבים לדבר על אחד מבעלי השליטה בחברת דלק, ואני שואל שאלה פשוטה: בפרשת "הקשת הדמוקרטית המזרחית" נאמר ששינוי ייעוד שמשלמים עליו 51% מערך הקרקע במקום 91%, זאת הטבה בלתי סבירה. אני לא הייתי בהתדיינות הזאת. אבל זו בדיוק ההחלטה שהביאה לנו את כל אותן תחנות דלק, שלא היתה לנו תחרות בשוק הדלק אילולא זה. וזה מעניין כיוון שבאותם אזורים בארץ שזה לא מומש, האזרחים משלמים יותר את מלוא מרווח השיווק של הדלק. תסתכלו מה המחירים פה בגוש דן, תשוו אותם למרחב מפרץ חיפה, מקום שבו קיימת תחרות. שימו לב היטב, 51% ממלוא ערך הקרקע קבעו זו הטבה לא מידתית. בסדר גמור. כמה שילמו ומשלמים וישלמו למשל שינויי ייעוד במגזר העירוני? נניח שיש לי, כדוגמא תיאורטית, מתקן

המנהל נכשל; יצר קטסטרופה המתעללת בדור שלם

שקיבלתי אותו לניפוק דלקים במקום שנקרא הקאנטרי קלאב. אתם יודעים מי הבעלים של הנכס הזה? או קיי. שלושה תאגידים. עכשיו ככה, אם 51% זה הטבה בלתי מידתית, אז זה 51% לא מידתי, זאת אומרת צריך 91% מכולם. אבל בכמה אישרו את שינויי הייעוד ומאשרים היום שינויי ייעוד? כמה המנהל דורש? התשובה 31% מעליית ערך הקרקע. זאת אומרת באנו לבקש כביכול איזה שהוא ערך מופשט של צדק חלוקתי, ובסופו של יום מתעללים ומתעמרים בעשרות אלפי משפחות, כאשר מי שמרוויח מזה זה אותו מאיון או אלפיון עליון והתאגידים הגדולים.

**"כול מה
שההתיישבות
מבקשת זה
שוויון. לא קיימת
כול דרישה
לזכות עודפת,
לפריבילגיה
או להטבה.
רק שוויון".**

הפתרון צריך להיות בעיגון השוויון בחקיקה ראשית של הכנסת, מכיוון שמנהל מקרקעי ישראל, הרשות, הוכיחה את עצמה מעל ומעבר לכל צל של ספק שהיא איננה מסוגלת לספק את הסחורה.

לפני שבע או שמונה שנים התקיים מפגש נדיר עם המנהל ואמרתי להם: תראו, אנחנו לא באים לבקש הטבות אנחנו מבקשים רק שוויון. אמרתי: תראו, בשעתו מת מלך ישראל ונבחר במקומו רחבעם. רחבעם רצה לדעת מה עושים עם העם, מה שיטת העבודה. הוא הלך והתייעץ עם הזקנים שאמרו לו בגדול שצריך להקל על האנשים, לא להתעלל בזוגות הצעירים, בשפה שלנו היום, ואז הוא הלך ודיבר עם

הצעירים. נקרא להם בלשון כללית, "נערי האוצר". אמרו לו הצעירים, ובעקבות כך הוא נהג, וכך נוהג המנהל: "אבי ייסר אתכם בשוטים ואני אייסר אתכם בעקרבים". זה אגב גרם לקטסטרופה היסטורית בעם ישראל, ואני מקווה שהעצה הזאת שמיישמים אותה עכשיו לא תגרום ולא תחמיר את הקטסטרופה ההיסטורית.