

קרקע ומקרקעין בישראל

תרחיש לקראת שנות ה-2000

זווית אישית

ירמיהו אלוני

הקדמה

אמנם, מאז חרב בית המקדש, הנבואה ניתנה רק לשוטים, אבל הזכות לחלום, לצפות קדימה, ולשרטט תרחישים אפשריים נותרה גם נותרה. הדברים שלהלן הינם איפוא תרחיש אפשרי בנושא שהוא קרוב ללבם ולעיסוקם של רבים וטובים אך יותר מכך מהווה את הבסיס הפיסי של כל לאום. התרחיש מהווה בחלקו משאלת לב מזווית ראייתו האישית של יוצרו. אם תרשו הרי, שבחלקו האחר מהווה התרחיש גם מעין "מידע בדיוני" שמהותו - כפי שהחיים והמציאות כבר הוכיחו - מעוגנת אמנם בעובדות ארציות קיימות, אך ראשו - מעל העננים. מטרתו של התרחיש אינה באה בכוונה לשנות דברים עם קריאתו ובעקבותיה, אלא לאפשר את פסק הזמן והאתנחתא מהעשייה היום-יומית הלוחצת, לצורך עלייה על פלטפורמה גבוהה יותר המאפשרת להשקיף לאופק רחוק יותר.

שנת 1998

חמישים שנה להכרזת מדינת ישראל. כמאה שנים לפעולות הראשונות לגאולת קרקעות בא"י, רכישתן וריכוזן כהכנה לקראת המדינה שברוך. שנים ראשונות לאחר כריתת חוזה השלום עם המדינות השכנות וגיבוש הסדרים לחיים משותפים עם האומה הערבית. נסגרים והולכים מעגלי איבה ממוחשכים. נרקמים וניטוים מארגי יחסי אנוש נורמליים. האיזון הכולל באזור מוכה זה מתייצב והולך. התפקיד ההיסטורי של האגן המזרחי של הים התיכון אשר היווה את אזור היווצרותו והתפתחותו של ערש התרבויות המערביות, חוזר ותופס מחדש את מקומו הראוי. המשאבים הטבעיים של האזור - משאבי אנוש מחד ואמא אדמה מאידך - בתוספת למיקומו כצומת גיאוגרפית בין יבשות, חוזרים למסלול תפקודם הטבעי הקדום, אבל עם העוצמה הטכנולוגית הקיימת 2000 שנה לאחר ששטפו לגיונות רומי את האזור. המאבק ההיסטורי על מקורות מים, כבר הפך מזמן לבלתי רלבנטי ולנחלת ספרי ההיסטוריה.

בפיתוח משותף של מדינות האזור נמצאו ופותחו מקורות מים חדשים ואירי היקף. התפלת מים הינה מזמן טכנולוגיה זולה ופשוטה.

מיחזור מים, טיהור מי שפכים ושימוש מושכל ומתוכנן הינם מיסודות החיים המשותפים. הצורך בקרקע כמקור למזון והפונקציה הישירה בין גודלה של הקרקע והאפשרויות לסיפוק הצרכים הבסיסיים של מזון, אף הוא הולך והופך פרק בעידן ישן. באמצעים הטכנולוגיים החדשים מופק מזון לאוכלוסיות גדולות משטחי קרקע קטנים ומצומצמים. חלק מהגידולים מתבצעים בבתי גידול רבי קומות, חלקם מתבצע על גבי שטחי ים שיובשו או כגידולי-ים.

אך עיקר המהפכה הינו בטכנולוגיה שפותחה לגידולים חקלאיים רבי-היקף באזורים מדבריים וחצי מדבריים, תוך שימוש מתוחכם בשיטות השקיה ומיחזור המים. תודות לאמנות שנחתמו בנושאי אקולוגיה, פיגוי פסולת מסוגים שונים ופיתוח נושא המיחזור, הצורך בהקצאת שטחי ענק למטרות אלה הצטמצם ביותר והבעיה הפכה למנוף לטיוב והשבחת קרקעות, ולפיתוח שימושים משותפים בתחום זה כחבלי ארץ שסומנו ותוכננו במשותף לפתרון נושאים אלה.

מקרקעין בישראל

השינויים והסדר החדש מצאו את ישראל בלתי מוכנה ובעיקר מבחינת היכולת להשתחרר מתפיסות מיושנות ומנטליות שאינה מתאימה יותר למצב החדש.

עם זאת, קמה מנהיגות טכנוקרטית שעושה צעדים אמיצים בכיוון הדרוש. הוקם מוסד עליון אחד ויחיד לתכנון, פיתוח והקצאות משאבים ואוצרות טבע, הפועל על-פי עקרונות שנקבעו בחוקה והחלטות ממלכתיות בנושאי הצרכים והמטרות הלאומיים. בטלו כל הגופים והמוסדות המסורתיים שעסקו בנושאי קרקע שמזמן כבר אבד הצורך בהם, והם איבדו מזמן את דרכם ואת הבסיס העקרוני שבשמו ועבורו הוקמו בשעתו. בדיעבד התברר, כי מוסדות אלה שירתו משך שנים ארוכות רק הצורך בקיומם העצמי כבירוקרטיות מובהקות, שכל כוחן הוא ביכולת הסירוב, הגלגול וללא שום תרומה ותמורה חיובית של ממש. במסגרת חוקת המדינה, הוכרזו כל הקרקעות שבתחומי המדינה לקרקעות של הלאום, אשר מותר לאזרחי המדינה ו/או למי שהחוקה הכירה בזכותו לכך, לסחור ולהשתמש בהם באופן חופשי ובלבד שיהיה זה בהתאם ובכפוף לחוקי המדינה ולתוכניותיה.

תפקידו של המוסד העליון הנ"ל הינו תכנון ארוך טווח של צרכים לאומיים ופיתוחם כגון: נמלי-ים ואוויר, אזורי נופש ובריאות, שמורות טבע וגנים לאומיים, חופי ים, אזורי חקלאות, תעשייה, תחבורה פנים ארצית וכיוצ"ב.

חוק המקרקעין הישן בטל ועמו בטלו גם חוקים ישנים נוספים שהיו קשורים למקרקעין, לרבות חוקי ההפקעות למיניהם.

גם חוק התכנון והבנייה המסורבל עבר מן העולם ובמקומו באו סדרת חוקים חדישים ונאורים המבטיחים מחד את זכויות הפרט באדמתו בהתאם לחוקה ומאידך מאפשרים את צורכי הציבור ורווחתו, אך לא על חשבון הפרט ועל גבו.

מערכות המסוי הישנות הקשורות במקרקעין בטלו מעיקרן, לאחר שהוברר בעליל שאינן יכולות

לשרת את האינטרס הלאומי בעידן החדש. מערכות המסוי אוחדו ונבנו באופן שיהוו מכשיר בידו כנסת ישראל והמוסד העליון לתכנון ולמשאבים, לעיבוד ופיתוח מגמות ושימושים התואמים את מפת הפיתוח הלאומית.

במסגרת החוקים החדשים צומצמה כמעט לחלוטין ההתערבות וההכוונה הממשלתית בפעולות הפרט בניהול המקרקעין, וכתוצאה הצטמצם החיכוך המתמיד בין האזרח למסד ומספר המשפטים וההתדיינויות, אשר הציף עד אז את מערכת המשפט בישראל, צומצם למקרים בודדים.

מערכת המסוי עברה מהפך גם בכך, שקביעותיה והמידע שעל פיו מתקבלות בה החלטות, הינם גלויים ופתוחים לציבור הרחב ובאופן פרדוקסלי גרם המהפך לבניית אמון חדש בין האזרח למסד ופחתו העירעורים על קביעות מערכת המסוי המשפטית.

גם מערכת המשפט עברה מהפך בתחום הקרקע והמקרקעין.

הוכר הצורך בהתמקצעות בתחום האמור והוקמו בתי משפט מיוחדים - בכל רמות השיפוט - וגם באוניברסיטאות מלמדים את נושאי המקרקעין כתחום התמחות נפרד.

תחום שמאות המקרקעין וניהול הנכסים עבר אף הוא שינוי יסודי.

במקביל למערכת המשפט ועריכת הדין, גם פה חלה התמקצעות מרחיקת לכת של העובדים בהערכת נכסי מקרקעין או בניהולם.

התמקצעות זו החלה בלימודים לתואר ראשון, שני ושלישי במוסדות האקדמיים, ככל מקצוע חפשי אחר.

תחומי העיסוק הוגדרו אף הם בהתאם לרמת התמחותו ולימודיו של השמאי מנהל הנכסים, ברומה למקצועות הנדסה ורפואה מסוימים.

וכן הלאה וכן הלאה.

לסיום - (1993)

אפשר וצריך לחלום, להגות, לצפות לעתיד, היכולת לכך הינה "מותר האדם מן הבהמה" ואולי יפה שעה אחת קודם.