

קרקע הלאום - מערך "מקודש" לערך "משומש"

יוסי בן-ארצי

מטרתו של המאמר שלפנינו הינה לעמוד על התמורות שחלו ביחס לבעלות על הקרקע בתולדות ההתיישבות היהודית בארץ-ישראל בעת החדשה, וזאת תוך בחינת השינויים בתפיסת המושג של הקרקע הלאומית ומעמדה, לא רק כמכשיר להשגת יעדים התיישבותיים אלא גם כערך וכאידיאה בעלי משקל ניכר באתוס הציוני¹.

סוגי הבעלות על הקרקע בארץ-ישראל היוו מאז ומתמיד נושא כבד-משקל שרכים עסקו בו מטעמים חברתיים, כלכליים וחקלאיים. רבים מן החוקרים והכותבים על ארץ-ישראל, מצבה ואפשרויות ההתיישבות בה, העמידו את מגוון הבעלויות על הקרקע כאבן-יסוד להבנת התהליכים בהם עסקו. אכן, לפסיפס הבעלויות היתה חשיבות רבה בהבנתם של נופי ארץ-ישראל, של החברה הערבית שחיה בארץ ושל היחסים האגרריים במסגרת האימפריה העות'מאנית. להכרת הבעלויות לסוגיהן נודעה חשיבות רבה בכל הקשור לאפשרויות הפיתוח, העיבוד והרחבת השטח המיושב בארץ, וכמובן שגם לגבי אפשרות כניסתם של אינטרסים אירופאיים ושל ההתיישבות היהודית לתוך הארץ. לא ניתן להבין, למשל, את תהליכי התפרסותו של היישוב היהודי בארץ-ישראל עד להקמת המדינה מבלי להכיר את המשטר האגררי ששרר בה בתקופות השונות, אשר שכבת "הבעלים הגדולים" שבו עיצבה במידה רבה את כיווני פעולתה של ההתיישבות היהודית².

עם זאת, לא הגיעו בעבר מרבית העוסקים בתחום זה לכלל שאלה חברתית ומוסרית באשר להתעוררותה של השאלה, והפיכתה של סוגיית הבעלות על הקרקע למכשיר מרכזי ברפורמות חברתיות ופוליטיות החלה בתקופות מאוחרות יחסית³.

אמנם, רבים הצביעו כבר במאה הי"ט על העיוותים הכלכליים, החברתיים והמוסריים של המבנה האגררי במזרח-התיכון כולו ובארץ-ישראל בכלל זה, ורבים ידעו להצביע על מבנה זה כעל אבן-נגף עיקרית בפיתוחה של הארץ, אך ההתייחסות אל הנושא היתה תיאורית וטכנית בעיקרה. לכלל תביעה מהותית לשינויים - כחלק מרפורמות חברתיות ומדיניות - הגיעו מרבית העמים שבאזור רק בעת האחרונה, ובעיקר עם עליית המשטרים המהפכניים החדשים בשנות ה-50 למאה שלנו. אז חדר המושג "הלאמת הקרקע וחלוקתה מחדש" לכלל ארצות "הסהר-הפורה", וניתן לומר שהוקנו לו לא רק טעמים טכניים-פיזיים שיאפשרו פיתוח והרחבה, כי אם בעיקר טעמים מוסריים וחברתיים שעלו בד בבד עם שאר התפיסות שניסו להנחיל מנהיגי המהפכות שבארצות השונות. ואולם, ערב ההתיישבות היהודית בארץ-ישראל שיקף פסיפס הבעלויות על הקרקע תהליכים היסטוריים, חברתיים ותרבותיים ארוכי טווח, שרק תביעות המעצמות הזרות לאכוף חוקי קרקע חדשים למן מחצית המאה הי"ט (וזאת מטעמים אינטרסנטיים מובהקים) חוללו בהם שינויים כלשהם - אך לכלל שאלה עקרונית: למי צריכה הקרקע להיות שייכת, לא הגיעו באותם ימים. גם בהתיישבות היהודית החדשה התפתחה סוגיית הבעלות על הקרקע בכמה שלבים, שאין

בהכרח התאמה ביניהם ובין החלוקה המקובלת של תולדות ההתיישבות ועליותיה, וקשה למצוא, לגבי סוגיה זו, תפיסות מגובשות אשר היו שונות בהרבה מן המצב הקיים בארץ-ישראל או אפילו בארצות המוצא של העולים להתיישב בה. שאלת הבעלות על הקרקע והבחנה בין סוגיה הלכה והתעוררה ככל שהתרחבה ההתיישבות וככל שהשתנו הכוחות הפעילים בה, כפי שננסה להראות בהמשך.

1881-1901: העדרה של קרקע לאומית

בחינת תהליכי רכישת הקרקעות, הכוחות הפעילים בהם והשימוש בקרקעות לצורכי התיישבות בתקופה שעד 1901, מלמדת כי מושג "קרקע הלאום" נפקד מהם לחלוטין. "הון לאומי", כמובנו המאוחר, שיקנה ויפעיל "קרקע לאומית" על-פי שיקולים ועדיפויות של כלל היישוב נעדר עדיין מלכסיקון המעשים ושיטות הפעולה של ההתיישבות היהודית. על אף שכמה וכמה גופים שעסקו ברכישת קרקעות וביישובן, התיימרו לייצג אינטרסים לאומיים, אף לא אחד מהם ראה ב"קרקע הלאום" ערך העומד בפני עצמו או אבן יסוד בפעולת ההתיישבות בכללה. אדרבא, אפילו הקמתה של ההסתדרות הציונית איננה מחוללת שינוי מידי, ונדרשות עוד לפחות ארבע שנים מאז הקמתה עד שניגשה לעיצובו של המכשיר האמור להשיג ולממש ערך זה.

את כלל רוכשי הקרקעות חובבי-ציון, עבור ההתיישבות בראשיתה ניתן למיין לשלושה סוגים:

- יחידים ואגודות התיישבות, שרכשו קרקעות חקלאיות ועירוניות לעצמם ועבור קבוצות אשר יוצגו על-דמם. כאלה היו מייסדיהן של מרבית המושבות הראשונות ושל השכונות העירוניות היהודיות.
- גורמים בעלי גוון ציבורי, כגון קרן "מזכרת משה ויהודית מונטיפיורי", וחובבי-ציון כגורם ממוסד ("הוועד האודיסאי").
- הברון רוטשילד, אשר פעל כבעל הון פרטי אך רכישותיו נעשו לצורכי הכלל.

כל הגורמים הללו, וכל שיטות הפעולה בהן נקטו, כווננו לתצורת בעלות אחת על הקרקע - בעלות פרטית. כלל הרכישות יועדו בסופו של דבר להגיע לידי פרטים, אם כאיכרים מתיישבים ואם כבעלי הון ומשקיעים, וכל צורות ההתיישבות החלוציות: מושבה, אחוזה ו"מושב-פועלים" נועדו להתבסס על עיקרון זה של בעלות האיכר/המתיישב על אדמתו-נחלתו. גם כאשר פעלו ברכישת הקרקעות גורמים בעלי גוון ציבורי, לא הועלו הצעות מעשיות ליצירת רכוש קרקעי לאומי או ציבורי-כללי, אשר ישמש בידי הלאום מכשיר לכוון את ההתיישבות לצרכיו. כאשר פעלו חובבי-ציון לרכישת הקרקעות עבור הבילויים בגדרה, וגייסו לשם כך הון פרטי והון קטן מתרומות עממיות, לא העלו בדעתם לקבוע בעלות ציבורית על הקרקע, אלא העבירוה בסופו של דבר לידי האיכרים עצמם. הפעולות רחבות ההיקף שנעשו בידי "הוועד הפועל" ביפו בימי טיומקין, בהן ניכר ניסיון ראשוני (שכשל) ליצור תיאום בין כלל רוכשי הקרקעות על מנת להתאימן לצורכי הכלל, כווננו כולן להעברת הקרקעות על שם המתיישבים ואגודות ההתיישבות.

הגורם היחיד שניתן לזהות בפעולתו קווים בעלי גוון ציבורי-כללי רחב יותר, היה הברון רוטשילד, שהיקף רכישותיו וגלגולי הבעלות עליהן מצביעים על ראייה ארוכת טווח של חשיבות הקרקע כבסיס להשגת מטרות כלליות. בפעולותיו נוכל לזהות מחשבה בעלת טווח ראייה וטווח

פעולה שונים מאוד מאלו של חובבי-ציון. היקף הרכישות, האזורים הגיאוגרפיים בהם פעל והתפיסה החבלית של הקמת מושבותיו מעידים על ההתייחסות לקרקע ולבעלות עליה כאל גורם מפתח להשגת יעדים רחוקים מעבר לרצון לייסד יישוב זה או אחר. העברת הקרקעות ברבות הימים (בגלגוליהן כאדמות פיק"א) לידי הלאום ומדינת ישראל, מהווה כעין סמל לשאיפות מוקדמות אלה של תקופת הבראשית⁴.

תפיסה זו, של בעלות האיכר על אדמותיו, מהווה חלק מן הראייה הכללית של מושג הכפר והאיכר בראשית ההתיישבות, כפי שדימוהו לעצמם מייסדי המושבות וחובבי-ציון. תפיסה זו, שהיתה מותאמת למה שכבר הכירו בחו"ל, הלמה גם את מבנה ההון ומבנה המשפחה החלוצית, שהיוותה את התא היסודי ביציית המושבות. עוצמתה של תפיסה זו מתבטאת ביתר תוקף נוכח העובדה שדווקא בשלבים הראשוניים מאוד של מעשה ההתיישבות, ניכרת רמת שיתופיות גבוהה במושבות בכל הקשור לקרקעות.

האדמות לא נחלקו כי אם עובדו במשותף, היכול נאסף לקופה ולגורן הציבוריות, ובמקומות מסוימים אף נקבעו תקנונים "שתפניים" (ראש-פינה, ראשון-לציון, גדרה); למרות שיתופיות זו, שלא נבעה מעיקרון ומאדיאה רעיונית, כי אם מצורכי הקיום, מיהרו אנשי המושבות למדוד ולחלק את קרקעותיהם כאשר נתאפשר הדבר, והקנאות לבעלות על יחידת הקרקע הפרטית היתה קו מאפיין של חיי הציבור במושבות. עיון בספרי הקרקעות של מושבות שונות מלמד על הקפדנות הרבה, הדיוק והמיומנות שרכש הציבור היהודי בתחום זה, שכן בבעלות על הקרקע ראו את חזות פניה של ההתיישבות כולה ואת המפתח לביסוס המשקי והכלכלי של הפרט⁵.

חזות זו, והתפיסה כי ארץ-ישראל תיגאל בידי ההון הפרטי הנחתה גם לאחר מכן רבים מן העוסקים בפעולה הציונית בארץ-ישראל, גם כשמתמסדת התנועה הציונית בדמותה של ההסתדרות הציונית, והיא ממשיכה לפעול במקביל להתגבשות מוסדות המקרקעין הציוניים, עתים תוך חשדנות וויכוח ועתים בשיתוף פעולה. עיון בעבודותיו של יוסי כ"ץ מצביע לא רק על ההיקף ועל המשקל שתפס ההון הפרטי בגאולת הקרקעות בארץ-ישראל, אלא גם על עוצמתה של תפיסת הקניין הפרטי על הקרקעות בקרב הציבור היהודי והציוני⁶. העיקרון, כי הקרקע צריכה להיות קניין הפרט מנחה אפוא לא רק את שני העשורים הראשונים והחלוציים בהתיישבות, כי אם מלווה את העשייה הקרקעית הציונית גם בימים בהם תופס את מקומו העיקרון של קרקע הלאום כבסיס לפעולות ההתיישבות בארץ-ישראל.

1901-1919: הקק"ל ופעולה בקווים מקבילים

שינוי ערכים מהותי בתפיסת הקניין על הקרקע התחולל עם יצירתה של הקרן הקיימת לישראל. אין זה המקום לדיון בתולדותיה ובגלגוליו של רעיון הקרן הלאומית למן שחר ימיו של הרעיון הציוני. מבחינה רשמית נוסדה הקרן בקונגרס הציוני החמישי, בדצמבר 1901, והביאה בכך לידי מימוש הרעיון שהוצע ואף נוסה קודם לכן בלא הצלחה, ואשר עיקרו מתמצה במטרתה⁷

"להיות קרן קימת של העם היהודי, ואין להשתמש בה אלא לקניית אדמה בארץ ישראל ובסוריה",

ובהמשך:

“את הקרקע הנרכשת אין להפקיע מרשות הקרן לעולם ואין למכרה ליהודים יחידים. היא ניתנת להחכרה בלבד, ולכל היותר למשך 49 שנים...”

התנאים שאפשרו את שינוי הערכים היו קשורים במציאות המשתנה בארץ-ישראל ובעולם הציוני. יצירתה של ההסתדרות הציונית כגוף בעל מרות וכנושא העניין הציוני, חייבה גם כלי ביצוע למימוש מדיניות רכישת קרקעות ויישובן. שוב אין מדובר בהסכמה לתאם מהלכים בין אגודות ליחידים, כי אם במפעל לאומי רחב היקף, שהבסיס הקרקעי שלו חייב להימצא בידי הכלל.

גיוס ההון משכבות רחבות של הציבור הן להקמת הבנק הציוני והן ליצירת קרן הקרקעות, העניק את הבסיס המוסרי והחוקי לקביעה כי קרקע שתירכש על-ידי “העם” - תישאר בידי. הופעת הפועלים חסרי ההון כגורם עיקרי בהתיישבות, והתחזקותם כנושא העיקרי של מפעל ההתיישבות בשנים שלאחר מכן תרמה גם היא לחיזוק רעיון הקניין הקרקעי הלאומי. אמנם כבר קודם לכן, למן סוף שנות ה-80 למאה ה-19 ועד העלייה השנייה הוקמו מושבות לפועלים, הן על-ידי חובבי-ציון (קסטינה) והן על-ידי הברון רוטשילד (מטולה) ויק”א (גליל תחתון), אך גם בהן וגם במושבי הפועלים (עין-גנים, באר-יעקב, נחלת-יהודה) עתידה הקרקע להימסר לבעלותם הפרטית ברבות הימים.

פועלי העלייה השנייה, שהחלו לתור אחר “כיבוש הקרקע” (התיישבות) היו לא זו בלבד תלויים בהון הציבורי וברצונו הטוב להביאם לידי התיישבות, אלא שהם עצמם סברו כי הקרקע אסור שתהיה מכשיר כלכלי כי אם אמצעי להשגת יעדים לאומיים מדיניים, חברתיים ויישוביים. בעת שגובשו צורות ההתיישבות החדשות (קבוצה, מושבי עובדים) הופיע המושג “אל קנין בקרקע”, כהגדרת א’ וילקנסקי⁴⁸:

“הלאמת הקרקע היא תנאי הכרחי לכריאת יישוב עובד מכל הבחינות... העיקר, שהאדמה לא תשאר קנין הפרט”.

המניעים לרעיון הלאמת הקרקע שרווח בקרב הפועלים, נעוצים היו לא רק בקונטקסט הכללי של השקפת עולמם הסוציאליסטית, כי אם גם בשיקולים המעשיים של מדיניות המקרקעין הרצויה בארץ-ישראל גופא. החשש מספסרות וספקולציה במחירי קרקעות מופיע כחוט השני למן ימי “עליית טיומקין” ועד שנות ה-40 במאה ה-20. השפיע גם הרצון להתרחק ולהרחיק אחרים מעיסוק בקרקע כערך מסחרי המשחית את המידות, והאופי השלילי העשוי להילוות לדמות האיכר היהודי בארץ-ישראל אם יתפתה לעשות בקרקע שימוש לצורכי רווח ומחיה. עליית ערך הקרקע נתפסה כמיועדת להעשיר את הקופה הלאומית, שתנצלה לרכישת קרקע נוספת. גישה זו הלמה לא רק את הפועלים אלא גם את העוסקים במלאכה, וגם הרצל עצמו, נשען על חוקי “ויקרא” בדבר שחרור האדמות ביובל, ראה לנגד עיניו יישובים חקלאיים מבוססים על קרקע לאומית.

כלל התנאים והמציאות המתהווה הן בתנועה הציונית והן בארץ-ישראל - העמיקו אפוא את שורשי של רעיון הקרקע הלאומית והפכוהו נחלת הכלל. הקמת הקרן עצמה אפשרה, על כן, מסגרת ביצועית שהלמה את התנאים ואת הצרכים המתהווים בשטח. מכאן ואילך הפכה הקרן הקיימת לגורם מרכזי במדיניות המקרקעין של התנועה הציונית, אם כי גיבוש כלי העבודה ושיטותיה הצריכו עוד שנים רבות, כפי שהראה שילוני במחקרו על ראשית פעולתה של הקרן בארץ-ישראל. דווקא בתחום בו נועדה להיות גורם מרכזי - ברכישת קרקעות וביישובן - פעלה הקרן בראשית

דרכה בהססנות רבה, ונדרשו עוד שנים ארוכות בטרם תפתח תנופה של ממש בתחום זה. יתירה מזו, תחומי פעולתה היו כל-כך רבים ומגוונים (מחקר, מיפוי, סקרים, חינוך, השכלה, תכנון, בנייה וכד') עד כי הגבלתה לתחום רכישת מקרקעין בלבד נמשכה כעשרים שנה לאחר ייסודה. לעובדה זו יש חשיבות רבה בהבנת התפתחות מבנה הבעלות על המקרקעין ביישוב היהודי עד מלחמת העולם הראשונה. פעולתה של הקרן הלאומית היתה אמנם ניכרת, אך היא לא הביאה לצבירתו של רכוש לאומי רב. כלל קרקעות הלאום בשלהי התקופה העות'מאנית הוערך בכ-15,600 דונם (8%) לעומת 385,300 דונם בבעלות הברון רוטשילד, חברות הון, אגודות, יחידים ואיכרים (92%).⁹

אכן, יחד עם הקמת הקרן הלאומית ופעולתה המהוססת, המשיך ההון הפרטי להוות גורם מרכזי ברכישת קרקעות בארץ-ישראל. חשוב להדגיש כי גם מקימי הק"ל וגם נציגי ההסתדרות הציונית בארץ-ישראל ראו בעין יפה את פעולת ההון הפרטי ואף סייעו לו. רעיון "הלאמת" הקרקע כולה היה נחלת הפועלים בלבד, ואילו ראשי ההסתדרות הציונית, ראשי "המשרד הארצישראלי" ו"חובבי-ציון" ברוסיה המשיכו לראות בהון הפרטי מכשיר חשוב לצבירת רכוש קרקעי בארץ-ישראל. דפוסי הפעולה שנוצרו בתחום זה היו על כן מקבילים:

- ההון הפרטי התנקז לתחומי רכישת קרקעות על-ידי חברות כגון "גאולה", "נטעים" וחברות עירוניות, וכן פעל בסיוע בנק אפ"ק וגורמים אחרים.
- הון פרטי שהושקע ברכישת קרקע נוצל גם על-ידי חברות הקשורות במסד הציוני עצמו, כגון חברת "הכשרת הישוב". זו פעלה הן למען ההון הלאומי (והק"ל כלכל זה), הן למען חברות ומשקיעים פרטיים.
- הברון רוטשילד ויק"א המשיכו גם הם לפעול ולרכוש קרקעות בהיקף נרחב, ולמרות שמדובר בבעלות פרטית, רובה של הקרקע מיועד לצורכי הציבור והנחלת פועלים על הקרקע. ניתן אפוא לסכם שלב זה בהתפתחות היחס לבעלות על הקרקע כשלב של "פעולה במקביל" ושל "גישה מעשית": רעיון הקרקע הלאומית קורם עור וגידים, ולרשות הלאום עומד מכשיר ביצועי להשגתו - אך בד בבד מוכר, ואף פעיל פי כמה מונים, הצורך בהון הפרטי ובקרקע שבבעלות הפרט כאמצעי לגיטימי לא פחות מזה הכללי-לאומי. לכלל מאבק רעיוני על מושג הקרקע הלאומית טרם נתפתחו הדברים בעת ההיא, על אף שכל אותם שדגלו הן ברכישה על-ידי הלאום והן בהלאמת הרכישות האחרות היו כבר פעילים ביותר.

1920-1948 : מאבקים רעיוניים

עם ראשית תקופת השלטון הבריטי בארץ-ישראל, השתנו מיסודם התנאים והאפשרויות לרכישת קרקעות בארץ, ובהדרגה השתנה גם מאזן הכוחות הפנימי ביישוב היהודי ובהסתדרות הציונית. האמונה הראשונית, כי קרקע ללא הגבלה תימסר על-ידי המנדט הבריטי לעם היהודי כדי להקים עליה את הבית הלאומי, וכי לפחות לא תהיינה מגבלות על רכישת קרקעות בכל חלקי הארץ, מהווה את הרקע לוויכוח - מי רשאי יהיה לקנות קרקע ומי יפעל ביישוב הארץ. כבר במהלך המלחמה פורסמו חוברות שונות בדבר המדיניות הרצויה להסתדרות הציונית לתקופה שתבוא לאחר המלחמה. במאמר יסוד שהשפיע רבות על תפיסתה של זו, ניתח פרנץ אופנהיימר את הצורך ביצירת קניין הציבור כקניין עליון על הקרקע. אופנהיימר ניתח את מקורותיהם ההיסטוריים של

קניין הפרט ושל קניין הציבור למן ימי רומי ועד לעת החדשה, והגיע למסקנה חד משמעית בדבר עליונותו של ערך הקניין הציבורי על הפרטי. הוא הזהיר בפני השימוש בקרקע לצורכי מסחר וספקולציה, ומפני הסכנות החברתיות הטמונות ביצירת מעמד של בעלי-קרקעות גדולים. לציונות אין דרך אחרת כי אם יצירת שוויון בהזדמנויות לשימוש בקרקע, אם ברצונה לחדש ימיו של עם ישראל כקדם, בהיותו אדון לאדמות הארץ¹⁰:

”מה שעושה הקה”ק [הקרן הקימת] ברכשה לעצמה את האדמה לקנין עולם, לצמיתות... ברוח תורתנו היא עושה, מקיימת היא את המצוות התלויות בארץ, לפי עומק הכונה של דיני הקרקעות בתורת משה”.

בוועידת לונדון (1920) החרף הוויכוח הכללי - שהבעלות על קרקע היא אחת הנגזרות שלו - בדבר אופיה של ההתיישבות בארץ-ישראל: “לאומית (דגניה) או פרטית (פתח תקוה)?” נציגי הפועלים, שעל אף היותם מיעוט סברו כי עתיד ההתיישבות כולה מונח על כתפיהם, דרשו בתוקף כי יוקמו יישובי עובדים על קרקע לאומית, וכי משום כך רק לקק”ל צריכה להינתן זכות הרכישה בארץ. בכך מופגנת לראשונה דרישה מעשית, ולא רק הכרה אידיאולוגית, לחסימת חלקו של ההון הפרטי במבנה הבעלות על הקרקע. דרישה זו עוררה כמובן את זעמם של נציגי ההון הפרטי, של איכרי ארץ-ישראל ושל כלל תומכי הליברליזם הכלכלי שפעלו בתנועה הציונית, ומכאן נבעה גם החלטת הפשרה¹¹:

”העיקר היסודי של הפוליטיקה הקרקעית הוא לעשות את הקרקע, אשר עליה נבנה את היישוב העברי, לקניינו של העם העברי. נושא הפוליטיקה הקרקעית העברית בעיר ובכפר הוא הקרן הקימת. מטרת הקרן הן: לרכוש על-ידי תרומות העם קרקעות בארץ, ולעשותן לקנין העם”.

ואולם:

”התנחלות של קנדיטים בעלי הון פרטי רצויה מאוד...”

בהחלטה זו משוקע הרעיון בדבר הקשר בין מקור ההון לרכישת הקרקעות (העם) ובין הבעלות עליהן (העם), אך יחד עם זה מקובעים גם דפוסי הפעולה המעשית מן התקופה הקודמת - ונוצר מעין “מודוס אופרנדי”: העדפת ההון הלאומי על-ידי ההסתדרות הציונית - עם ראיית פעילות ההון הפרטי במסגרת הפעולה הציונית בעין יפה. רופין, בהתייחסו לשאלה זו, הסביר את מהות התפיסה של ראשי היישוב¹²:

”הקרקע בשביל ההתיישבות היהודית נרכש בדרך כלל מאת הקרן הקימת לישראל... ובהתאם לתקנות הקה”ק הוא נשאר אחוזת עולם של עם ישראל... עודף הערך של הקרקע המתהווה ע”י ההתפתחות הכללית... אינו נמסר לבעל הקרקע... אלא לקה”ק בתור כאת-כח של עם ישראל... הרוצים בכ”ז באדמה בתור קנין פרטי, יכולים להגיע לכך באמצעות “חברת הכשרת הישוב”.

במהלך שנות העשרים העצימה אמנם הקק”ל את כוחה והגדילה את רכושה הקרקעי בשיעור ניכר, תוך שהיא מרכזת את עיקר משאביה בתחום המקרקעין וההתיישבות, לעומת התקופה הקודמת לה. אך בד בבד ממשיך גם ההון הפרטי בהשקעות וברכישות בהיקף רב, הן במסלול הייחודי של הברון

- והפעם בדמות פיק"א, הן באמצעות חברות רבות לנכסי מקרקעין שחלקן קשור היה בממסד הציוני - כמו "הכשרת הישוב" ואחרות שניסו להשתתף בעסקי המקרקעין כמו "משק", "קהילית ציון", "הכשרת מפרץ חיפה" ועוד.

ברקע העשייה התעצם הוויכוח הרעיוני לגבי הבעלות הרצויה על הקרקע, ועל מקומה של הלאמת הקרקע כמכשיר מרכזי בהכוונת התפתחותו של היישוב. מצדדי הבלעדיות הלאומית, שהפעם נימנו עליהם גם ראשי הקק"ל, התבססו על הצלחת הגלים הראשונים ברכישת העמקים, ביישובם ובהכשרת קרקעותיהם. אליהם חברו ראשי תנועת הפועלים שקבוצות ומושבים שנימנו עליה היוו את עיקר המתיישבים בעת ההיא, ולפי דעתם רק צורות שיתופיות על קרקע הלאום ראויות לעידוד המוסדות הציבוריים הציונים. אחד ממבטאיו של רעיון ההלאמה בפועל של הקרקע שתירכש היה גרנובסקי - שהביע עמדה חד-משמעית¹³:

"...ראשית דבר צריכה להינתן להקרן הקימת הזכות להפקיע כל חלקת-אדמה פרטית ללאומית".

מתנגד תקיף לקו זה היה ז"ד לבונטין, שראה בפלצות את רעיון הלאמת הקרקע, וטען כי דבר זה מנוגד לחוקי הטבע, ויגרום לכך כי "שום איש לא יניח כספו על קרן הלאום"; בהתיישבות הלאומית ראה בזכויות משאבים ציבוריים, ובקיבוץ - צורה חסרת תוחלת ועתיד; ההון - "הקפיטל", הוא בסיס ההתיישבות, ופסילת המושבה והמשק הפרטי כצורת התיישבות ראויה נראתה לו מעוותת והרסנית; הוא הצביע על הקבוצות הרבות שהתפרקו, על הכספים העצומים שהושקעו ולא נשאו פרי, ולעומתן על המושבות המבוססות והיציבות, שעם הצלחת ההדרים, בעיקר, עתידות בעיניו לשאת את מפעל ההתיישבות; הברחת בעלי הון בלמה, לדעתו, את תנופת הרכישה - ולא ניתן עוד להסתמך על הקק"ל, שתגאל היא לבדה את אדמות הארץ. לבונטין אף ניסח כלל מעניין, לפיו קרקע לאומית היא גורם לאי-יציבות של יישובים, בעוד בעל הקרקע הפרטית אינו עוזב אותה בהיותה כל רכושו עלי אדמות¹⁴.

ללבונטין הצטרפו גם אחרים, בני המושבות וחוגים "אזרחיים" רבים, ובימי העלייה הרכיבית אכן פעל בשוק כוחו הרב של ההון המצדד בבעלות הפרטית על הקרקע. החברות הפרטיות גאלו כרבע מיליון דונמים בשנים 1922-1927, כמעט כפול מן הקרן הלאומית, והעמידו לרשות היישוב קרקעות משוכחות בעמקי יזרעאל, זבולון, עכו והשרון הדרומי. המשבר הכלכלי ב-1926/7, ועמו העצירה בעלייה ובזרימת הון לארץ, פעלו לטובת מצדדי הבעלות הלאומית על הקרקע והשארית שוק המקרקעין בידי הציבור ונציגיו בהסתדרות הציונית. חלק ניכר מן החברות הפרטיות עמד על סף פשיטת רגל ואובדן הנכסים גם יחד. אופציות רבות וכסף רב אבדו, וכלית ברירה, על מנת למנוע החזרת הקרקע לאחר אובדן דמי הקדימה וההשקעות, פנו, אכן, ל"קרן הלאומית" כי תרכוש מידיהן את הקרקע, לבל "תיפול שוב בידי נכרים"¹⁵.

'נצחון' רעיון הקרקע הלאומית נראה אפוא מובטח, עם פתיחת הדיונים על הקמת הסוכנות והתארגנותה המחודשת של התנועה. אך דא-עקא, ב"וועדת הסוכנות" שהוקמה ב-1927 נקבע כי יעילות כלכלית (לא אידיאולוגיה) עדיפה על כל שיקול אחר. הוועדה המליצה כי הסוכנות שתוקם תרכוש קרקעות בארץ-ישראל לאו דווקא באמצעות הקרן הלאומית, ומכאן - כי לא כל רכישה על-ידי הלאום חייבת להישאר בבעלותו. חריגה זו מעקרון היסוד היתה לאחד מהסעיפים העיקריים בעימות החריף שהתפתח עם פרסום מסקנות "וועדת הסוכנות"¹⁶. חזית רחבה התגבשה אל מול ההצעה לפגוע בערך הקרקע הלאומית, שהיה כבר מושג נעלה בעת ההיא. משה בילינסון תקף את

המעלים על נס את היעילות הכלכלית וגרס כי על-פיה לא היו נרכשות אדמות העמק, למשל; אוסישקין, כדרכו, הגדיר את מומחי הוועדה כ"מומחים להקים מצבה על קבר הציונות"; ותנועת הפועלים תקפה בחריפות את המסקנות כולן, באשר לא רק מדיניות המקרקעין הומלצה לשנות ערכים, אלא כלל צורות ההתיישבות שלה - הקיבוץ, הקבוצה ומושב-העובדים הוגדרו כטעויות וכניסויים שכשלו.

הפשרה שהושגה לקראת הקמת הסוכנות כבר לא כללה גוף מקביל לקק"ל לרכישות קרקע, אך שבו ונתנו תוקף לחפש הפעולה לקניית קרקע על-ידי יחידים. מכאן ואילך נמשכה כביכול הפעולה במקביל, של הגוף הלאומי ושל חברות הפרטיות, אך לקק"ל ניתנה עדיפות מכרעת ו"קרקע הלאום" הפך ממושג לערך מקודש באתוס הציוני על כל גווניו. תמונת מבנה הבעלות על הקרקע ערב הקמת המדינה שונה, על כן, מאוד מזו של ערב תקופת המנדט. מכלל 1.8 מיליון דונם בבעלות, זכיונות וחזקה שבידי יהודים בארץ-ישראל, היו 52.5% בידי פיק"א ובעלים פרטיים, ו-47.5% בידי הלאום (קק"ל).

1948 ואילך: מדינת ישראל - והציבור כבעלי הקרקע

עם הקמת המדינה השתנו שוב, באופן קיצוני, תנאי הבעלות על הקרקע. מדינת ישראל, הריבונית על כ-2/3 משטחה של ארץ-ישראל המערבית, קיבלה לידיה את המשאב העיקרי שלה - הקרקע. למבנה הבעלות על הקרקע נוסף אפוא גורם נוסף: המדינה, המייצגת את הציבור הרחב. גורם זה קיבל לידיה עם הקמת המדינה כ-86% מכלל שטח הקרקעות שנאמד אז בכ-20.8 מיליון דונם; שניים היו המקורות לאוצר זה שבידי המדינה: האחד נבע מכך שהמדינה ירשה את כל זכויותיו של השלטון הקודם על "אדמות הנציב" - כלומר כל אותן קרקעות שהיו ללא בעלים רשומים והפכו מעתה ל"אדמות מדינה", ובהן רוב אדמות הנגב ואדמות ההר הלא נושבות; המקור השני היה כל האדמות הנטושות שהושארו על-ידי ערביי ארץ-ישראל שהיו לפליטים, וכן רכוש קרקעי שהוחזק על-ידי האפוטרופוס הממשלתי.

כלל הקרקעות הציבוריות נחלק בין כמה גופים: לרשות הקק"ל הועברו כמיליון דונם לצורכי התיישבות, ייעור ופיתוח; רשות הפיתוח שהוקמה החזיקה בידיה את מרבית הקרקעות האחרות, והאפוטרופוס הותיר בידי אדמות זרים, נפקדים ובעלים חסרים. חלוקה זו אין בה כדי לשנות את העובדה ש"העם" - "הלאום" - "הציבור" הפך לבעלים העיקריים של הקרקע בישראל, והאדמות שבידי בעלים פרטיים היו למיעוט זעום בתמונת הבעלות על הקרקע.

המציאות החדשה הוסדרה לימים עם הקמת "מינהל מקרקעי ישראל" (ממ"י) (1960) כרשות ממלכתית שנועדה לנהל את קרקעות המדינה, כלומר לסחור בהן, להחכירן, להמירן ולהשתמש בהן לצורכי השגת יעדים שנקבעים מפעם לפעם בידי הממשלה. בידי מינהל מקרקעי ישראל הופקדו כ-92% מאדמות הארץ, ובכך הוגשם לכאורה חזון שאך כמה עשורים קודם לכן נראה היה כבלתי ניתן למימוש - חזון השליטה והבעלות של הציבור היהודי בארץ-ישראל על עיקר אדמות הארץ. לצד המינהל קיימים, כגורמים ציבוריים, הקק"ל והאפוטרופוס, שלהם מעמד סטטוטורי שונה במעט אך גם הם מחזיקים בידיהם נכסים קרקעיים השייכים לכלל¹.

אם נרצה להסתכל באופן פרוזאי מעט על מקורה של הקרקע שבידי הגורמים הציבוריים והממלכתיים נוכל לקבוע כי קרקע הלאום והמדינה הושגה בדמים:

אדמות הקק"ל (הלאום) הושגו בדמים רבים כמוכר הכספי של מושג זה (כסף); אדמות המינהל (המדינה) הושגו במחיר הדמים היקר של המלחמות אשר בגינן הוקנו לעם ישראל ולמדינתו שטחי קרקע כה נרחבים. הגדרה כזו של מקורות הקרקע שברשות הציבור מציבה גם את הכסיס המוסרי של "קרקע הלאום" כ"ערך מקודש": הקרקע הושגה על-ידי כלל הציבור - והיא שייכת לו, הוא בעליה ואיש אינו רשאי לראות בה מכשיר להשגת מטרות שאינן לתועלת הציבור, לרווחתו, או להגנה על יעדים שיש לגביהם הסכמה כי הם משרתים את טובתו. מכאן, שכל גורם אשר בידו מופקד הנכס הקרקעי - חייב להתייחס ב"חרדת קודש" לאשר ניתן בידי, ולא לאפשר לגורם אינטרסנטי לכוון את מדיניות המקרקעין לפי צרכים קוניונקטורליים, פוליטיים או סקטוריאליים. בשמו של ערך זה אכן ניתן היה להקצות מקרקעין למטרות שהיה בהן כדי לקדם את עניין הציבור וצורכי הלאום (המדינה): התיישבות, ביטחון, חינוך, פיתוח, הכשרה וכיוצא בכך.

ערעור ערכים : הסכנות בשימושי קרקע הלאום

דומה, שדווקא הגשמת חזון הבעלות הציבורית על מרבית שטחי הארץ, יצרה וממשיכה ליצור דילמות ערכיות ומוסריות הן במישור העקרוני הן בחיי היום-יום. סוגיות שונות הקשורות בהקצאות קרקע לצורכי ציבור, במדיניות כלכלית של המקרקעין, תנאי ההחכרה, שימוש בקרקעות לקידום מדיניות או אינטרסים פוליטיים ועוד, שבות ומעלות מדי פעם בפעם שאלות הקשורות בנקודת המוצא: האומנם "הקרקע הלאומית" עודנה בבחינת ערך "מקודש", ואם כן - מהם הקווים הערכיים שצריכים להנחות את האוחזים בקרקע זו? האמנם עדיין ערים הם ל"קדושתו" של הנכס שבידיהם, או שמא רואים הם בו רק אמצעי שיש לטפל בו "ביעילות כלכלית" כגורם מנחה עיקרי?¹⁸ לכאורה, לא חלו שינויים של ממש בהכרה כי קרקע הלאום תישאר כזו לעולם ועד, שכן הדברים מעוגנים היטב בחקיקה. זו מונעת אפשרות של העברת מקרקעין שבבעלות הלאום לידי פרטים או זרים, למעט מקרים מיוחדים המוכרים בחוק, וגם אם ההחכרות ל-49 שנים מתחדשות באופן פשוט ומהיר, עדיין נשאת הבעלות עצמה בידי הלאום. ואולם דומה, כי כמה נקודות מעוררות את הצורך לשוב ולהזכיר מדי פעם לא רק את החשיבות שבעצם הבעלות, אלא את העקרונות שצריכים ללוות את דרך הפעלת מדיניות המקרקעין:

א. מידת עצמאות הניהול

ניהול מקרקעי הלאום צריך להיות משוחרר מאיומים ומלחצים פוליטיים מכל סוג שהוא. אולם, החוק מכפיף את המינהל לשר בממשלה, ובכך חושף אותו ל"יראה" קבועה בפני הממונה על הפעלת המינהל. שנים ארוכות הוצמד המינהל למשרד החקלאות, משום שנושא המקרקעין נקשר באופן טבעי עם ההתיישבות ופיתוח הקרקע, אך העברתו למן 1990 למשרד השיכון מלמדת על הקלות הרבה שבה מתייחסים גורמים פוליטיים לערך שברשותם. באותה עת דומה היה שעיקר הבעיה של מדינת ישראל, נוכח גלי העלייה, הינו שיכון ובנייה, וכדי לענות על צורכי הרגע (שגם עליהם יש כבר עתה עוררין) הועבר ממ"י מניה וביה ממשרד למשרד, וליתר דיוק - משר לשר. לא מן הנמנע שאישיותו של שר השיכון באותה עת היוותה גורם מרכזי ב"שכנוע" הממשלה לבצע שינוי כזה, ומכאן ואילך נתון היה ממ"י ללחצים שנועדו להתאים את פעולתו למניעיו וליעדיו של אותו שר. תוצאות מיידיות של אותו שינוי ניכרו בלחצים להפשרת קרקעות חקלאיות, לערעור ערכי

שימור הקרקע החקלאית, לנגיסה גסה באיכויות נוף וסוכב שנשמרו רק בגין היותם מסווגים כקרקע שאינה מיועדת לבינוי ולהשפעות דומות. מניעים אחרים, העשויים להיות מנת חלקה של כל ממשלה, מכל צד פוליטי, הם מניעים כספיים גרידא. הקרקע הינה ערך סחיר, שניתן להמירו במזומנים, ומדוע לא לנצל משאב זה שברשות המדינה כדי לסתום פערים תקציביים על-ידי מכירת הקרקעות? בסקר שערך "המכון לחקר שימושי קרקע" ב-1980 נקבע במפורש כי ההצעות הללו המועלות מדי פעם על-ידי הממשלה אינן "פרי שיקולים ממלכתיים-ציוניים או כלכליים-פיננסיים"¹. הן נתקבלו אפוא ללא בדיקה יסודית וללא מידת האחריות המוטלת על מנהלי נכסי הלאום. המשמעות העיקרית הנובעת מסוגיה זו כרוכה בשאלות העקרוניות של הבעלות על הקרקע. לכאורה, מייצגת הממשלה את העם והלאום בכל מעשיה ופעליה. למעשה, פעילותה של כל ממשלה שנויה במחלוקת זו או אחרת, ואך טבעי הוא שמה שידריך את פעולתה הם אינטרסים פוליטיים צרים מאלה הלאומיים-כלכליים. מכאן מתבקש למעשה שינוי מהותי במעמד מינהל מקרעי ישראל, אשר יבטיח את עצמאותו מפני לחצים וקוניונקטורות פוליטיות זמניות. מעמד דומה לזה של מבקר המדינה, למשל, עשוי לתת מרווח פעולה חפשי יותר, ויאפשר לדון בסוגיות עקרוניות של הקצאות קרקע וניהול מקרקעין במסגרות ציבוריות רחבות.

ב. הגנה על נכסים שאינם בני-היוון

אחד העקרונות החשובים שצריכים להנחות את מנהלי הקרקע הציבורית הוא הגנה על הקרקעות המקנות לכלל הציבור איכויות שאינן תמיד בנות מדידה או "היוון". לידי של ממ"י הגיעו נכסים קרקעיים רבים הכוללים ערכי טבע, ערכי נוף, אתרים היסטוריים ודומיהם, המהווים חלק ממכלול איכות הסוכב ואיכות החיים של הכלל. לעתים מצויים הנכסים האלה, בקרבה לאזורים מטרופוליניים או במקומות בהם מופעלים לחצים שונים לשימוש בקרקעות הנושאות נכס כזה. "חולות אשדוד", יער אלונים באזור הגליל התחתון, אדמות בנגב או אתרים היסטוריים שונים - כל אלה שייכים ל"לאום" - והמופקדים מטעמו עליהם חייבים לזכור כי לכל אלה אין שום תחליף כמותי במונחים כלכליים. גם אם שוויים של נכסים אלה אדיר כמובן הכלכלי, אין למינהל ולראשו זכות מוסרית לטפל בהם ולשנות את ייעודם, גם אם טרם הוכפפו לתוכנית מתאר כלשהי. הגנה על נכסי הכלל מבוססת על כל אותה מורשת היסטורית שתוארה לעיל, ומרגע שהוגדרו נכסים כלשהם כבעלי ערך איכותי לציבור הרחב, אין שום גורם שרשאי לפעול לשינויים - לא הממשלה ולא מנהלי הקרקע, אלא אם העמידו כל סוגיה וסוגיה לוויתור וציבורי ואפשרו לציבור עצמו לפסוק בשאלה. במקרים אלה לא חל עקרון הדמוקרטיה הייצוגית - לפיו כביכול הממשלה שנבחרה על-ידי הציבור מיטיבה לייצג את האינטרסים שלו, ולכן מוטב שהאוחזים בקרקע הלאום יתייחסו לערכים אלה ב"חרדת קודש" ולא ב"חרדת השר".

ג. רגישות (גם כלכלית) בהקצאה לגורמים ציבוריים

השתלטותה של תפיסת היעילות הכלכלית גרידא על קו המחשבה הכללי של המינהל גורמת לעיוות הרעיון הגלום ביצירת נכסי קרקע הלאום. עקרון המכסימיזציה הכלכלית עשוי להיות נכון בכל הקשור במשא ומתן עם גורמים בעלי כוונות רווח, בין שהם יזמים פרטיים ובין שהם גורמים ציבוריים. ואולם הפעלתו של עיקרון זה גם כלפי גופים המוכרים כמלכ"רים (מוסדות ללא כוונת רווח) או הפועלים ככאלה, מעוותת באופן מוסרי את ערך "קרקע הלאום".

המחוקק כבר הכיר בשעתו באפשרות של קשיים העשויים להתעורר בבניית מוסדות ציבור ולכן אפשר בחוק להקצות קרקע ללא מכרז פומבי לגופים ציבוריים, אך באותה עת הותר ביד המינהל את קביעת התנאים הכלכליים של ההחכרה. בדרך זו עשוי להיווצר לא רק אי-שוויון ביחס לגופים שונים, אלא שבדרכם של יזמים ללא כוונות-רווח מוצבים קשיים כספיים המעמידים את יוזמתם בפני ביטול מוחלט. דוגמא נאותה לכך הוא עניין שימורם של מבנים היסטוריים שאינם מוגנים על-ידי חוק העתיקות, ואשר מצויים בידי המינהל. מבנה שניתן להפעיל בו פעילות שלא למטרות רווח למען הציבור כולו, ואשר שימורו ושיפוצו יעלו בלאו הכי סכומים גבוהים, עשוי להישאר מוזנח ונטוש שנים ארוכות בשל התעקשותו של המינהל להחכירו על פי ערכו הכלכלי, ועל-פי הערכת שמאי ממשלתי. הערכה זו נעשית לפי שיקולי ערך ועלות בסביבה, גם אם במבנה כזה לא יותר, על-פי תוכנית מתאר, לעשות אלא שימוש ציבורי, וגם אם נועד הוא לשימור מוחלט. קביעת עלויות ריאליות במקרה זה מחסלת כל סיכוי ליוזמה ציבורית - שיכולה לגייס כספים לעצם השימור והתפעול - אך לא לתשלום דמי חכירה. העיוות המוסרי במקרה זה בולט שבעתיים נוכח העובדה שהציבור שהוא בעל הנכס והוא העתיד ליהנות ממנו, יוצא נפסד בכל מקרה: הן כאשר ישלם (לעצמו?) את דמי החכירה והן כאשר לא יימצא יוזם והנכס יאבד, והרי כבר קבענו לעיל כי הציבור כבר שילם על נכס כזה: אם בדמים ואם בדם...

הפעלה שרירותית של עקרון המכסימיזציה של הרווח במקרה כזה עומדת אם כן בניגוד לאינטרס הציבורי, ואם נזדקק שוב למקורות ההיסטוריים של גיבוש ערך "קרקע הלאום" באתוס הצינוני, נזכור כי בדיוק אותם נימוקים בהם משתמש כיום המינהל (יעילות כלכלית) - הם שהושמעו כנגד יצירתו של ערך זה! בוויכוחים בין ברנדייס וויצמן, בוועידת לונדון, בדיון הציבורי, בעימות ערב הקמת הסוכנות היהודית, בכל אלה שבו והעלו את עניין "היעילות הכלכלית" של הקרקע כערך נעלה על קרקע הלאום. והנה כאשר גבר ערך זה והפך יסוד מוסד בחקיקה הקרקעית של מדינת ישראל, באים אלו שהקרקע הופקדה בידיהם ומשתמשים באותו נימוק שהופנה כנגד הערך שבשמו קיבלו את הקרקע - מול הציבור (הלאום) עצמו.

הטיעון שמשמיעים אנשי המינהל, לפיו עליהם להגן על האינטרס הציבורי על-ידי כך שיפיקו למענו את מירב הרווח מנכסיו - אינו תופס במקרים בהם הציבור עצמו עשוי להיות הנהנה העיקרי מיזמות שזקוקה לנכס או לקרקע ציבורית, ועל כן מחייבת סוגיה זו שינוי של ממש בגישתם ל"קרקע הלאום" שבידיהם.

סיכום ומסקנות

התהוותו של ערך "קרקע הלאום" והיותו לעיקרון מקודש בתולדות ההתיישבות היתה הדרגתית. בשלבים הראשונים לפעולה הציונית בארץ-ישראל היה ערך הבעלות הפרטית על הקרקע דומיננטי ולעתים מוחלט. גם יצירתם של כלים לאומיים (בנק א"ק, ק"ל) לא גרמה לשינוי מוחלט, ולהון הפרטי נודע משקל רב בבעלות על המקרקעין בארץ-ישראל. הוויכוח על חשיבותו של ערך זה במדיניות הקרקעית נמשך למעשה עד להקמת המדינה, והוא נבע מחילוקי דעות מעשיים ואידיאולוגיים כאחד. התחזקותו והאדרתו הבשילו בשני העשורים האחרונים של תקופת המנדט, והגיעו לשיא עם הקמת המדינה. זו זכתה לרשת קרקעות בהיקף עצום מממשלת המנדט ומנכסים נטושים, ולאחר עשר שנות פעילות מקבילה של גופים שונים נחתמה אמנה בין הממשלה ובין

הקק"ל המסדירה את פעולות המקרקעין באמצעות חוקי יסוד וחוקים אחרים שבכולם מעוגן ומקודש ערך "קרקע הלאום".

"נצחוננו" של הערך לכשעצמו נראה אם כן מוחלט. חשיבותו הוכחה לא אחת כאשר הציבור עמד חסר אונים מול מכירות קרקע פרטית לזרים (במושבות ובערים), וכאשר נעשה שימוש לא חוקי במקרקעין שלו (במושבים). דומה אפוא שאין עוררין על עצם החלת הערך כיסוד חוקתי בניהול נכסי הקרקע שבידי הלאום.

ואולם, חיי היום-יום ושינויי ערכין אחרים מחייבים מדי פעם לחזור ולשנן באזני המופקדים על נכסי הלאום לא רק את גלגוליו ההיסטוריים של הרעיון כי אם את הבסיס המוסרי עליו נשענת פעולתם. בשלש נקודות עקרוניות שהוזכרו במאמר זה חל פחות של ממש בפירוש ובמשמעות שנותנים האחראים על מקרקעי ישראל לתפקידם: עצמאות הניהול, הגנה על נכסים שאינם בני היוון פשטני ורגישות לצורכי הציבור עצמו במדיניות ההקצאה. בכל אלה דומה כי אנשי המינהל והממונים עליהם רואים בקרקע מכשיר שנמסר להם ללא כל תנאי להשגת יעדיהם הם, ויש לשוב ולהזכיר כי הקרקע שברשותם מקורה בדמיו של הציבור: בדמים ששילם הלאום לרכישת הקרקע, ובדם שהקיזו חללי המלחמות בגינן זכתה המדינה בנכסיה. ומכאן מתחייבים יתר רגישות לצורכי הציבור, והפעלת מערכת שיקולים שאינם רווחיים גרידא, על מנת לשוב ולתת תוקף מוסרי לפעולתו של מינהל מקרקעי ישראל. אם אכן תחול תפנית כזו - תושב המשמעות העמוקה יותר לקדושתו של ערך "קרקע הלאום" ותיושם גם הלכה למעשה בחיי היום-יום.

הערות ומקורות

1. ראה לעניין זה: קרק ר', "קרקע ורעיון גאולת האדמה בתרבויות מסורתיות ובארץ-ישראל בעת החדשה", אופקים בגיאוגרפיה, 28-29 (1989/90), עמ' 45-64; וכן: קרק ר' (עורכת), גאולת הקרקע בארץ-ישראל: רעיון ומעשה, ירושלים 1990 - ושם בעיקר מאמרו של אלמוג ש', "הגאולה בטרוריקה הציונית", עמ' 13-32.
2. ראה בעיקר: רייכמן ש', ממאחו לארץ-מושב, ירושלים 1979.
3. ראה: בר ג', לתולדות היחסים האגריים במזרח-התיכון 1800-1970, תל-אביב 1971.
4. ראה: אהרנסון ר', הבארון והמושבות, ירושלים 1990; שאמה ש', בית רוטשילד וארץ-ישראל, ירושלים 1980.
5. על דמות האיכר, הכפר והמושבה ראה: בן-ארצי י', המושבה העברית בנוף ארץ-ישראל, ירושלים 1988.
6. כך י', היזמה הפרטית בבנין ארץ-ישראל בתקופת העליה השנייה, רמת-גן 1989.
7. ראה: שילוני צ', הקרן הקיימת וההתיישבות הציונית 1903-1914, ירושלים 1990.
8. וילקנסקי א' (י' וולקני), בדרך, ר', יפו 1918, עמ' 245.
9. נתונים אלה מופיעים במקורות שונים כשינויים קלים.
10. אופנהיימר פ', קנין הציבור וקנין היחיד בקרקעות, הוצאת הקרן הקיימת לישראל, האג 1918.
11. על ועידת לונדון והחלטותיה: ביין א', תולדות ההתיישבות הציונית מתקופת הרצל ועד ימינו, תל-אביב תשי"ד, עמ' 206-212.
12. רופין א', ההתיישבות החקלאית של ההסתדרות הציונית בארץ ישראל, ירושלים 1925, עמ' 61.
13. גרנובסקי א', הפרובלמות של הפוליטיקה הקרקעית בארץ-ישראל, ירושלים תרפ"ה, עמ' 66-76.
14. לבונטין ז"ד, לארץ אבותינו, חלק ג', תל-אביב 1928, פרק י"ח, עמ' 79-83. וראה גם: דרורי י', "עמדותיהם של ז'בוטינסקי, גליקסון ולבונטין בשאלות הקרקע וההתיישבות בראשית שנות העשרים", בתוך: קרק ר', גאולת הקרקע בארץ-ישראל (לעיל הערה 1), עמ' 199-208.
15. כך קרה בפרשת קרקעות חברת "הכשרת מפרץ חיפה" - אשר כמעט שבו לידי המוכר בגין הסתככות החברה, אך התערבות הקק"ל אפשרה השלמת רכישתן והעמדתן כקרקעות לאום. ראה: גרנובסקי א', קרקע והתיישבות, ירושלים תרפ"ט.

16. על כך ראה: נאור מ', "סוגיית הקרקע הלאומית במסקנות 'ועדת הסוכנות' - 1928", בחוך קרק ר', גאולת הקרקע בארץ ישראל (לעיל הערה 1), עמ' 209-217.
17. ראה לעניין זה את החקיקה העיקרית: חוק יסוד מקרקעי ישראל (תש"ך - 1960); חוק מקרקעי ישראל (תש"ך - 1960); חוק מינהל מקרקעי ישראל (תש"ך - 1960).
18. ראה למשל המאמרים הבאים: דרין ד', "בעלות ציבורית על קרקע אמצעי או מטרה", קרקע, 25 (1984), עמ' 37-41; צור ז', "הבעיה האגררית והבעלות הלאומית על קרקע", קרקע, 31 (1989), עמ' 36-39, ועוד מאמרים בכתב עת זה.
19. המכון לחקר שימושי קרקע, על המשמעות של מכירת קרקע הלאום, ירושלים 1980.