

# על ספרו של גדעון ויתקון – "הזכויות בקרקע חקלאית"

## פליאה אלבק

אוצר יקר של מידע, חכמה וניתוח נמצא בספרו החדש של גדעון ויתקון: "הזכויות בקרקע חקלאית".<sup>1</sup> מעשה גדול עשה המחבר בקבצו ובנתחו בספר אחד את כל הדינים והכללים, ההחלטות והפסקים החלים על קרקע כפרית בישראל. בספר פרקים רבים, שכל אחד מהם מנתח בצורה שיטתית נושא הקשור בקרקע הכפרית. מזכויות הסוכנות היהודית ועד לזכויות המתיישב, מתשלום דמי חכירה ועד למסי מקרקעין, מדיני התכנון ועד לדיני רישום מקרקעין, ועוד רבים – כל אחד מהם זוכה לסקירה מקיפה, הכוללת עבר והווה והמלצות לעתיד.

הספר כולו מאיר עיניים, מאלף ומלמד, שופע טובה לכל המעיין והמעמיק בו, ואם אוסיף כמה הערות הרי שאלו באות רק כדי לתרום טיפה משלי לים הגדול שבתוכו.

בספרו מוביל אותנו המחבר לבירור וניתוח הזכויות שיש לחקלאי, למתיישב, לאגודה, ליישוב, למושב ולקיבוץ על הקרקע שבה הם נמצאים. לעתים כמעט שניתן לומר היעדר הזכויות, שכן רבים מן המתיישבים החקלאיים לא רק שאינם רשומים במרשם המקרקעין אלא אפילו חוזה כתוב אין להם, ואחזתם בקרקע היא מכוח רשות מפורשת או מכללא. גם עם בעיה זאת, המטרידה רבים יותר ויותר, מתמודד המחבר בהצלחה, נותן הסבר לזכויות שיש למתיישב ומציע דרך נוחה לתת להן גושפנקא משפטית תקפה.

לבירור המפורט של הזכויות והחובות לסוגיהן, מקדים המחבר סקירה היסטורית, סקירה חברתית וסקירה משפטית, שכל אחת מהן חיונית להבנת זכויות המתיישבים, וכל אחת מהן היא מסה נכבדה המלמדת פרק חשוב בתחומה. הספר כולל, אם כן, מידע רחב ומקיף בתחומים הקשורים בקרקע ובאחיזה בה, ואין פלא שהוא מגיע לכמעט חמש מאות עמודים. כל מי שנתקל בבעיות של קרקע, דיני מקרקעין, מקרקעי ישראל, הכפר, החקלאות, החקלאי או המתיישב – כדאי לו לעיין בספר זה וימצא בו פתרונות.

במבוא, המחבר מפרט את המהפך המתחולל לנגד עינינו במגזר הכפרי כולו – מעבר מעבודה בחקלאות למקורות תעסוקה אחרים, כשהמעטים שעדיין עובדים כיום בחקלאות בישראל מחציתם אינם ישראלים, וכל זאת תוך כדי מעבר מן החיים המשותפים לחיים קהילתיים או כפריים שאינם קולקטיביים.

בין הגורמים למהפך הייתי מוסיפה, מצד אחד – את העלייה העצומה ברמת החיים בישראל, אשר תוצאתה היא שהכנסה מתוצרת חקלאית איננה יכולה לפרנס משפחה ישראלית ברמת הצריכה

1 חושן למשפט, תל-אביב, תשנ"ו-1966 (עמ' 494).

המקובלת אצלנו, ומצד שני – את הצורך לחסוך במים הואיל ובישראל האקלים הוא חצי מדברי, דבר שאינו מאפשר גידולים חקלאיים מתרבים והולכים בתיאום עם גידול האוכלוסייה. להפך – ככל שהאוכלוסייה גדלה, גם צריכת המים לאוכלוסייה גדלה וכמות המים שנותרת לחקלאות קטנה. הצורך להישאר במסגרת כמות המים המצומצמת שיש בישראל מביא בהכרח לכך שינסו להמעיט ככל האפשר באותם דברים הצורכים כמויות רבות של מים, ואלה הרי רובם ככולם בתחום החקלאות.

המהפך החברתי – המעבר מן השיתופיות לזימה הפרטית – גם במגזר הכפרי ואפילו בקיבוצים, נובע לא רק מנטישת החקלאות אלא בעיקר מהתמוטטות הרעיון הקומוניסטי בעולם כולו, וגם מכך שהצורך בחיי שיתוף, כדי להיעזר בקבוצה על-מנת להתמודד עם קשיים שהם מעל לכוחותיו של הפרט לעמוד בהם לבדו, איננו קיים עוד. החקלאי היהודי בישראל כיום אינו מפריח את השממה על-ידי-כך שהוא מסקל שטחי אבן שוממים במעדר ובמכוש; הוא אינו עובד בשדה בחום של 40 מעלות ואין הוא מייבש ביצות על-ידי נטיעת אקליפטוסים, תוך היעקצות מיתושי האנופלס ונוכח סכנת מוות מקדחת ומלריה. אפילו החקלאות מתועשת ברובה – כאשר הסיקול הוא בדחפור, החריש והקציר בטרקטור וקומביין, החליבה במכון חשמלי, וגידול האפרוחים במדגרות המופעלות באמצעות מחשבים. למעשה, ייחודה של החקלאות הישראלית כיום הוא בהמצאה ובפיתוח של זנים חקלאיים, מכונות לשימוש בחקלאות ושיטות ועזרים לחיסכון בעבודה מצד אחד, ולשיפור כמות ואיכות התוצרת מצד שני. וגם מעט העבודה שעדיין מוטלת על המעסיק החקלאי היהודי, מתבצעת, בדרך-כלל, על-ידי שכירים עונתיים או עובדים שאינם ישראלים, המוכנים להסתפק בשכר המועט שניתן לשלם להם ושאיף הוא לעתים אינו מכוסה על-ידי המחיר שבו נמכרת התוצרת החקלאית. ממילא עבר החקלאי הישראלי מן התקופה שבה היה אידיאליסט המקריב את חייו על הפרחת שממות ארץ-ישראל כדי לבנות בה מולדת לעם היהודי – לאחד מכלל המפרנסים בישראל, הרואה את החקלאות כמקור פרנסה, את ארץ-ישראל כמקום מגורים, ואת שניהם לא כאידיאלים שבעבורם הוא מקריב את עצמו אלא כאמצעים למתן חיי רווחה לו ולמשפחתו. וכך, במקום לעבוד במסגרת הקבוצתית הוא מעביד אחרים ומנהל את החקלאות כעסק של עצמו, אם הוא בכלל עוד עובד בחקלאות. כך התנפץ האידיאליזם שבחיי השיתוף – הן בהשפעת מה שקורה בעולם הרחב והן בהשפעת השינוי באופיה של החברה היהודית בישראל. לכן, חברי הקיבוצים כיום עובדים כבעלי עסקים בעיר – רופאים, עורכי-דין, מהנדסים ורואי-חשבון – והקיבוץ משמש להם רק מקום מגורים. בקיבוץ, שגם בו כבר אין שיתוף – לא רק שהילדים כבר אינם ישנים בבתי-ילדים, אלא שכיום אפילו האוכל בחדר האוכל של הקיבוץ ניתן, לעתים, בתשלום לחברים ומיוצר על-ידי ספק מן החוץ.

הקרקע החקלאית בישראל כמעט כולה בבעלות מקרקעי ישראל; יש רק מעט מאוד קרקע פרטית. מקרקעי ישראל מנוהלים על-פי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, על-ידי מינהל מקרקעי ישראל, לפי המדיניות הקרקעית שקובעת מועצת מקרקעי ישראל, כשהדבר היחיד שנקבע בחוק יסוד: מקרקעי ישראל הוא – שאין להעביר את הבעלות על מקרקעי ישראל. כתוצאה מכך כמעט כל הקרקע החקלאית מוקצית, מוחזקת ומשמשת על-פי העקרונות שנקבעים בהחלטות מועצת

מקרקעי ישראל, המשתנים מדי פעם; ומה שיש לאדם בקרקע החקלאית הן הזכויות המוענקות לו על-ידי מינהל מקרקעי ישראל, כפי שנקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. לפיכך, כדי לדעת מהן זכויות הפרט על הקרקע החקלאית, יש ללמוד בעיקר את החלטות מועצת מקרקעי ישראל. וכשעמדנו כולנו נבוכים מול מאות החלטות, חוזים, דינים ופסקי-דין, שכל אחד מכיר קטע זה או אחר מהם וכל אחד נזקק לחלק כלשהו מהם, בא גדעון ויתקון, עם ניסיונו העשיר בטיפול במקרקעי ישראל, הן בשנים שבהן כיהן כמנהל מינהל מקרקעי ישראל והן בשנים שלפניהן ושלאחריהן בתפקידו הציבוריים השונים, וכינס בספר יסודי ומקיף זה את כל הכללים וההנחיות, עם התחיקה ששימשה בסיס להם והפסיקה שבאה בעקבותיהם – למסכת אחת, שיטתית וכוללת, של המצוי והרצוי בזכויות על קרקע.

החמישית הראשונה של הספר היא תיאור וניתוח של המשטר הקרקעי ודיני המקרקעין בישראל, תוך הסבר מהות הזכויות במקרקעין בכלל, בעבר ובהווה, והדינים הנוגעים למקרקעין בישראל בהשוואה לעקרונות יסוד בדיני מקרקעין בארצות אחרות בעולם. כלליות המבוא והתפרסותו על פני תחום כה רחב ברכה רבה בהם, שכן הם נותנים מבוא לדיני הקרקעות בישראל בכל התחומים ולא רק בנושא הקרקע החקלאית. חסרונה של כלליות כזאת שהיא מביאה לכתיבה גם על-סמך מקורות משניים, ללא ירידה למקורות הראשוניים בכל עניין ועניין, וממילא לא-ידיוקים כלשהם. כך, למשל, הגדרת אדמות מואת (בעמ' 43) כאדמות שהזכות להחזיק בהן נוצרת על-ידי עיבודן, היא בניגוד לחוק הקרקעות העות'מאני, הקובע שאדמת מואת אינה נרכשת על-ידי עיבוד – אלא על-ידי החייאה ברישיון מאת הפקיד (סעיף 103 לחוק הקרקעות העות'מאני, וסעיף 1272 למג'לה) ואילו אדמת מירי היא האדמה הנרכשת על-ידי עיבוד (סעיף 78 לחוק הקרקעות העות'מאני). אך אלה הם פרטים משניים בעוד שחשיבות הכתוב דווקא בכך שהוא נותן את עיקרי השיטה יחד עם השקפה כללית עליה, הן המצוי והן הרצוי בה, תוך ניתוח החוקים החשובים החלים על מקרקעין בישראל ותיאור הזכויות במקרקעין.

ראויה לשבח הגישה החדשנית של המחבר בפרק על זכויות הקניין במקרקעין. על-פי שיטה זו הוא מנתח את מכלול הדינים המתייחסים לקרקע כחטיבה אחת, ואינו מסתפק במישור זה או אחר של הדינים. כך, למשל, המחבר דן, במשותף, בזכויות לשימוש בקרקע לפי חוק המקרקעין, חוק יסוד: מקרקעי ישראל, חוק מינהל מקרקעי ישראל והחוזים שמעניק מינהל מקרקעי ישראל, ובזכויות לשימוש בקרקע לפי חוק התכנון והבנייה – כגון אחוזי הבנייה המותרים; ואף באפשרויות הענקת זכויות כאלה והעברתן – בין פרט לפרט ובין הפרט לרשות ציבורית.

בפרק ד – הקצאת הקרקע – יש הסבר מפורט של עקרונות הקצאת הקרקע למושבים ולקיבוצים מימי הברון רוטשילד ועד ימינו, עם ניתוח הצרכים והשינויים – הן בהחלטות על הקצאת הקרקע והן בדפוסי החיים במגזר החקלאי. כדרכו של המחבר, הפרק כולל לא רק תיאור השינויים שחלו לאחרונה אלא גם הצעות לפתרונות טובים יותר מכל אלה שנקטו עד כה. כך, למשל, מעניינת הערתו (בעמ' 110) – שכיום, לאחר שהתקבל העיקרון שבמושבים יש לא רק חקלאים אלא גם "תושבים" שאינם בעלי משק חקלאי אשר רוכשים בית-מגורים במושב, מן הראוי היה לאפשר יותר בתי-מגורים בחלקות הבנייה המקוריות שבכל נחלה במקום לדרוש שבנייה למגורים לא

תעלה על שני בתים בנחלה, ושהבתים הנוספים ייבנו בשכונת מגורים נפרדת. טעמו של המחבר הוא, שהקמת שכונת מגורים נעשית על חשבון הקרקע החקלאית כאשר הופכים חלק מן השטח החקלאי של המושב לשכונת מגורים, כעוד שבניית מספר בתים זה ליד זה בכל נחלה הייתה נעשית בשטח שממילא לא יועד לחקלאות אלא לבניית בתי המושב, והייתה נהנית אז מן התשתיות שבין כך קיימות באזור זה לצורך בתי-המגורים של המושב. אוסיף, מצדי, שמאחר ששכונות המגורים מיועדות, לפחות בחלקן, לבני המושב (שאינם הבן הממשיך האחד שבו מותר לכל משפחה לראות כמי שיקבל את המשק החקלאי אחרי הוריו), הרי מדובר, לעתים קרובות, בילדיהם של אלה שגרים בנחלה; בניית בתיהם ליד הוריהם, ולא בשכונה נפרדת, תהיה לברכה להם ולהוריהם. בנוסף לכך, היא תחסוך את הצורך להקדיש קרקע חקלאית לבניית שכונת מגורים ולהקדיש אמצעים כספיים ניכרים לפיתוח התשתיות בשכונה כזו. כך נמצאת הצעתו של המחבר תורמת לא רק לשמירה על הקרקע החקלאית ולמשאבים הכלכליים של המושב — אלא גם לרווחת הפרט של אלה החיים בו.

פרק ה — רישום המשבצת החקלאית — הוא מעין ספר בזכות עצמו, ספר שמזה זמן רב חיכינו שייכתב, כדי להביא בפני הכלל מסכת מסודרת של הצורך ברישום ושל אפשרויות הרישום של הקרקע החקלאית.

המחבר מסביר, שלמתנחל אין זכות קניין על קרקע אם זכותו לא נרשמה במרשם המקרקעין ושליפיהך המתיישב אינו מוגן, למעשה, כלפי כולי עלמא, ולעתים אף לא בפני המוסדות שהושיבו אותו על הקרקע — בין אם זאת האגודה שבה הוא חבר ובין אם זה המוסד המיישב או אף מינהל מקרקעי ישראל. זאת בשל הנוהג שנוצר מיד לאחר קום המדינה שלא לרשום את זכויות המתנחלים במרשם המקרקעין, ואף לא לתת לכל אחד מהם הסכם כתוב שיקבע מהן זכויותיו ומה יוכל לבקש לרשום על שמו. נוהל זה, שהוא אבי כל החולשה שבמעמד המתיישבים, ושחוצאתו היא שהמתיישב והמינהל כאחד אינם יכולים לדעת מה באמת זכותו של כל אחד, יצר תרעומת רבה בשנים האחרונות. לכן, חשיבות כפולה ומכופלת נודעת לספר שלפנינו, הבא להשליט חוק וסדר יחד עם היגיון וצדק במערכת הזכויות של המתיישבים בהתיישבות החקלאית.

ניתן להעיר על פרט זה או אחר, כגון הערתי שהמחבר מסביר שהמיוחד לרישום מקרקעין מוסדרים הוא התבססות על מפה ומדידה (בעמ' 121), בעוד שהרישום על-פי מדידה ומפה הונהג בארץ-ישראל בתחילת תקופת המנדט, עוד לפני שנחקקה פקודת הֶסְדֵר הזכויות במקרקעין בשנת 1928, והרישום על-פי מדידה ומפה הוא בבחינת חובה עד עצם היום הזה, וזאת גם באותן קרקעות שלא עברו הֶסְדֵר מקרקעין ואשר רשומות עדיין בשיטה העות'מאנית. הרישום ללא מפה קיים עדיין רק לגבי אותן קרקעות שנרשמו לפני 1922 ואשר לא שונו מאז — על-ידי חלוקה, או תיקון גבולות, או שטח — ולא עברו הֶסְדֵר מקרקעין. המיוחד להֶסְדֵר המקרקעין הוא שהרישום אינו רישום של פעולות — עסקות בקרקע — אלא רישום על בסיס גושים, כשיחידת הרישום היא הגוש המחולק כולו לחלקות. כל הזכויות בחלקה נרשמות ברציפות וכל החלקות שבגוש רשומות באופן סידורי רצוף, כאשר זיהוי החלקות והגושים הוא לפי מספריהם הסידוריים. אך מאחר שמרבית המקרקעין בהתיישבות החקלאית עברו הֶסְדֵר מקרקעין, אין בהערה כגון זאת כדי לשנות מן העובדה שהתיאור המפורט שנותן המחבר לקרקע ולרישומה מציע הסבר נכון לרישום המצוי והרצוי באשר לקרקע החקלאית.

המחבר מסביר (בעמ' 121 ואילך) את הקושי המשפטי ברישום הזכויות במושבים ובקיבוצים, ומציע בסוף פתרון מקורי ומעולה. הקושי הוא, כדברי המחבר (בעמ' 124) – שגבולות נחלה במושבים חוצים גבולות גושים וחלקות כפי שנרשמו בהסדר המקרקעין. זהו המצב הקיים במרבית המושבים בארץ שהוקמו לאחר קום המדינה. הערת המחבר, שבשל כך לא ניתן לרשום העברת נחלות במושבים, כי עסקה במקרקעין ניתן לעשות רק בחלקות שלמות – היא ציטוט נכון של חוק המקרקעין והיא גם ההסבר השכיח להיעדר רישום זכויות החקלאים. אך עם כל הכבוד לנוהל זה, הוא עדיין רק בבחינת תירוץ, ולא סיבה של ממש; שכן חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, מורה (בסעיף 78) שאת החכירה – בניגוד לעסקה אחרת במקרקעין – ניתן לרשום גם על חלק מסוים של חלקה, ומאחר שהזכויות הניתנות למתנחלים במקרקעין ישראל הן ממילא רק חכירות לכל היותר – אין מניעה משפטית לרשום אותן במרשם המקרקעין, גם אם כל נחלה חוצה גבולות של גושים וחלקות. עם זאת ברור, שנוח יותר לרשום את הנחלות אם עושים תחילה איחוד וחלוקה של חלקות כך שהשטח יחולק לחלקות בהתאם לחלוקה לנחלות, וכל נחלה תהיה מורכבת מחלקות שלמות, ואז יהיה קל יותר לרשום אותה וכן כל העברת זכויות עליה. מכל מקום הצעתו המבריקה של המחבר (בעמ' 125-126), לעשות לפחות חווי חכירה עם תסריטים של השטח המוחזר כדי שיהוו התחייבות משפטית תקפה כהתחייבות להחכיר, ולרשום אותם במרשם המקרקעין כשיתאפשר הדבר – הנה פתרון מדי רצוי ודרוש, שאינו מחייב מאמץ רב ואינו כרוך בעבודה עצומה ועל כן ניתן לביצוע בתקופה קצרה יחסית. פתרון כזה יהפוך את ההתיישבות החקלאית מבעלת מעמד מפוקפק התלוי בחסדי המינהל ובתי-המשפט, לבעלת מעמד משפטי תקין, תקף ומוגדר. הערתי דלעיל באה רק להוסיף שניתן ללכת בדרך המוצעת על-ידי המחבר, ולהתקדם עמה גם לקראת רישום זכויות החכירה במרשם המקרקעין על-סמך התסריטים שילוו את הסכמי החכירה, כמוצע על-ידי המחבר.

בפרק ו – הסוכנות היהודית והחווה המשולש – מסביר המחבר הן את מבנה החווים הקיימים והמוצעים לעתיד להתיישבות החקלאית והן את מעמד הסוכנות היהודית כמי שמימנה את הקמת היישובים, תכננה אותם ובנתה אותם מחד גיסא, וכמי שממונה על שמירת הייעוד הלאומי של ההתיישבות החקלאית מאידך גיסא, אשר תפקידה ליצור, להקים ולשמור על ההתיישבות היהודית בארץ-ישראל. מעמדה של הסוכנות היהודית – הן מכוח החוק, הן מכוח האמנות והן מכוח החווים – נתון כיום בסכנה, בגלל זימות הבאות לנתק את ההחזקה והשימוש במקרקעין והניצול הכלכלי שלהם מן המטרות הערכיות שהיו היסוד להתיישבות היהודית בארץ-ישראל. ואולי צריך להזכיר כיום, אפילו לסוכנות היהודית עצמה – שיש לה תפקיד ערפי שאסור לה לוותר עליו. כפי שהמחבר מנסה לרמוז (בעמ' 150), תוך שהוא מבהיר את חשיבות מעמדה של הסוכנות היהודית, ואת תפקידה וזכויותיה בשמירה על ההתיישבות היהודית ומקרקעי הלאום בכלל, ועל הקרקע החקלאית בפרט.

פרקים ז עד י מוקדשים לזכויות בנייה למגורים של לא-חקלאים בכפר. אנו עומדים כיום בעיצומו של המעבר מן הכפר החקלאי אל הכפר שאינו עוסק בחקלאות, כפר המהווה למעשה מקום מגורים שמציע איכות חיים גבוהה – הן בשל הבנייה צמודת הקרקע, הן בשל המרחקים מבית לבית והירק

הממלא אותם, והן בשל המרחק ממרכזי האוכלוסייה הצפופים, על הרעש, זיהום האוויר וסיכוני הדרך שבהם. כתוצאה מכך חיים בכפר אנשים בעלי הכנסות גבוהות. במילים אחרות, המרקם החברתי של הכפר היום שונה מאוד מן המרקם החברתי של היישוב החקלאי כפי שהיה לפני 40 שנה. המחבר כולל בספר פרקים נרחבים על הכפר החדש, מבנהו, ארגונו, מעמדו המוניציפלי והקמתו, וכן כל מה שרצינו לדעת על מסגרת חדשה זאת, ובפרט על ההתפתחות הזוחלת מן המושב ליישוב הקהילתי. וגם אם אין ביישוב הקהילתי אידיאלים של שיתופיות, של שוויוניות ושל עבודת האדמה, הרי יש בו האידיאלים של פיזור האוכלוסייה, הפרחת הגליל והנגב, בניין הארץ, שמירה על מקרקעי הלאום ויצירת אחיזה והתיישבות יהודית במקומות הרחוקים משפלת החוף, תוך הבאת אוכלוסייה מבוססת, כלכלית ומקצועית, אל אזורי מצוקה. זה, אולי, התחליף של המאה העשרים ואחת למה שנתנה ההתיישבות השיתופית החקלאית מאה שנים קודם לכן. המחבר רומז, שלא היה צורך לעשות זאת כמושבים ובקיבוצים שעל-יד תל-אביב אלא באלה שעל-יד מטולה (כפי שהדבר בא לידי ביטוי בלשוננו המאופקת מאוד, כתמיד, בעמ' 234). גם אם הערה זו מוצדקת לגבי המגמה להפוך קרקע חקלאית לשכונת מגורים, רב הספק האם יש הצדקה למתות ביקורת דומה על הקמת יישובים ושכונות חדשות גם במרכז הארץ באופן מאורגן על-ידי עמותות. המחבר מאמץ בעניין זה (בעמ' 275) את הביקורת שהובעה בבג"צ (5023/91 פורז נ' שר הבינוי והשיכון, פ"ד מ"ו [2] 793), על הקצאת קרקע ציבורית לעמותות לשם בניית יישובים או שכונות, במקום להקצות אותה קרקע עצמה לבנייה לכל אדם בנפרד, בדרך של מכרז פומבי, בו כל מגרש יוקצה למרבה במחיר. כשהעמותה מורכבת מאנשים הרוצים לגור זה ליד זה בגלל אינטרסים משותפים ואורח חיים זהה, נראה, עם כל הכבוד, שמן הראוי שמוסדות ממלכתיים יתנו את מרב התמיכה והסיוע לצורך התיישבות מאורגנת זו, המאפשרת בניית שכונות שבהן מבני הציבור ושירותי הקהילה יוקמו במאורגן עם השכונה על-ידי אותה עמותה, יתאימו לאוכלוסייה ויפחיתו את החיכוך והמרירות הנוצרים ממגורים בשכונות צפופה של אנשים, שכל אחד מהם היה רוצה לראות לידו שכנים אחרים ושירותים אחרים. שיקוליה של מועצת מקרקעי ישראל בעניין זה היו הרבה יותר ציבוריים, חברתיים, תכנוניים וממלכתיים מאשר השיקול המצומצם של הקצאת קרקע למגורים למרבה במחיר בדרך של מכרז פומבי – שהיה השיקול היחיד שהנחה את בית-המשפט העליון. אולי משום שכדורנו יש התרחקות מערכים ונטייה לראות בכסף תחליף לכל דבר אחר, לא הוצגה נכונה בפני בית-המשפט העליון החשיבות של שימוש במקרקעי הציבור ליעדים ציבוריים בכלל, ולפיתוח הארץ לרווחת האוכלוסייה – הן רווחה פיסית והן רווחה רוחנית ערכית – בפרט. בית-המשפט העליון לא מצא עצמו מתרומם מעל לערכים של קבלת הכנסה כספית מרבית ביום ההקצאה, אל הערכים החברתיים, התכנוניים וההתיישבותיים שהנחו את מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה בעניין זה. ואכן ועדה ציבורית בראשות המחבר עצמו, המליצה להמשיך במדיניות של הקצאת קרקע לקבוצות משתכנים מאורגנות (כפי שכותב המחבר בעמ' 280), שכן הוא מעריך נכונה את חשיבותם של השיקולים הערכיים מעל לשיקול הכספי של הכנסות המדינה כאשר מדובר בהחלטה איך להשתמש במקרקעי ציבור.

פרק יב מסביר את שעבוד הקרקעות, את חובות המושבים והקיבוצים, את ההסדרים והתחיקה החדשה להסדר חובות אלה, וכן את הפסיקה שעל-פיה. מכאן מתחיל הדיון בעניינים הכספיים.

בפרקים הבאים מלמד אותנו המחבר את הדינים וההוראות על תשלומים בעבור הקרקע: דמי חכירה לסוגיהם ומסי מקרקעין רבים ושונים. בתוך החלק על דמי החכירה מופיע ניתוח זכות ההורשה והעברה של הקרקע, כהקדמה לפרק על התשלום לבעלים בעבור העברת הקרקע, הידוע כ"דמי הסכמה" – התשלום למינהל מקרקעי ישראל כתנאי להסכמתו להעברת הזכויות על הקרקע. המחבר מעיר (הן בעמ' 359 והן בעמ' 363) שלדעתו אין הצדקה לדרישת תשלום דמי הסכמה, וזאת על אף פסיקה ניכרת שאישרה את ההצדקה לתשלום זה, כולל פסק-דינו של אבי המחבר – השופט ויתקון (בע"א 585/68, וייראוך נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד כ"ג [1] 491). מאחר שדמי ההסכמה הם לכל היותר חלק מן התשלום שהמעביר מקבל לשם העברת זכויות על הקרקע, שאף פעם לא שילם תמורת רכישתן (שכן דמי ההסכמה נגבים רק מן החלק שלא שולמו בעבורו דמי חכירה ראשוניים עם קבלת הקרקע) – אין הצדקה לוותר עליהם. ואכן (בעמ' 374) המחבר מביע את דעתו, שמן הראוי לגבות אותם. אולי, אם רוצים לצרף ויתור זה ליתר הוויתורים שהמדינה עושה כדי לאפשר למושבים ולקיבוצים להשתחרר מהחובות שצברו ושאינן ביכולתם לפרעם, יש הצדקה להערת המחבר, לשקול, לפחות כהצעה להוראת שעה, שלא לגבות דמי הסכמה במגורים החקלאי והכפרי.

ועוד הערה קטנה: בפרק על היוון דמי חכירה מעיר המחבר (בעמ' 384), שהדרישה לתשלום דמי חכירה מהוונים הנה דרישה לתשלום חובה שהרשות גובה מן האזרח, ולפיכך זהו מס שאסור להטילו בלי הסמכה לכך בחקיקה ראשית. עם כל הכבוד, נראה שלא כן הדבר, שהרי דמי החכירה גם אם הם מהוונים ומשולמים מראש בעבור כל תקופת החכירה – אינם מס אלא הם תשלום תמורת קבלת הקרקע; וגם אם הם כגובה של 9% מערך הקרקע, הם רק בבחינת תשלום מסחרי ומקובל שאיננו עולה על מה שכל בעל מקרקעין היה דורש ומקבל בעבור החכרת הקרקע ל-49 שנים עם אופציה ל-49 שנים נוספות.

גם אם דמי החכירה אינם "מס" מבחינה משפטית או כלכלית, צודק המחבר בגישתו, שלפיה דרישת תשלום כה גבוה מראש נותנת לחוכר זכות המתקרכת למשהו הדומה לבעלות. אולי נכון יותר שלא לגבות תשלום כזה מראש במקרקעי ישראל, אלא דווקא להדגיש את היותם מקרקעי הלאום ואת זכותו של המחזיק בהם – זכות שכירות בלבד, על-ידי עמידה על תשלום דמי חכירה שנתיים. המחבר צודק גם בגישתו שההכנסה לאוצר המדינה הייתה גדולה יותר אילו שולמו דמי חכירה שנתיים סבירים – במקום תשלום מהוון מראש. זאת בפרט לאור ה"הנחות" הרבות הניתנות תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים כדי לאפשר למשתכנים לעמוד בנטל התשלום. יתרה על כך, תשלום דמי חכירה שנתיים במקום דמי חכירה מהוונים היה מוזיל בהרבה את המחיר הבסיסי לרכישת דירה ומקל על הציבור בארץ, ציבור שהנטל הכספי הגדול הנדרש ממנו כדי לרכוש דירת מגורים מכניס אותו ממילא להתחייבויות להחזר הלוואות בסכומים גדולים מאוד. הטענה שגביית דמי חכירה שנתיים היא מעמסה מינהלית גדולה על המינהל ועל המשתכנים, איבדה זה מכבר את משמעותה בדורנו, בו פעולות תשלום יכולות להיעשות ללא מגע יד אדם אלא בקשר ישיר בין המחשב של מינהל מקרקעי ישראל למחשב של הבנק של החוכר. יש, לפיכך, הצדקה להצעתו של המחבר (בעמ' 389) לאפשר לחוכר לבחור בין תשלום מראש בחכירה מהוונת לבין חכירה

באמצעות תשלום דמי חכירה שנתיים, יחד עם מתן "הנחות" גם מדמי החכירה השנתיים באותם מקומות ובאותן תקופות שבהן מוצאים לראוי לעודד את המתיישבים (כגון באזורי פיתוח); וזאת גם אם תהיה בכך הקטנה של התשלום המידי למינהל מקרקעי ישראל.

יפה עושה המחבר כשהוא חוזר ומדגיש, בסוף פרק זה, שמדיניות המחירים אינה מטרה אלא אמצעי לניהול מקרקעין, וכי יש לזהות את מטרות מדיניות המקרקעין, ולהתאים את ניהולם ובכללן את מדיניות המחירים, לשם השגת יעדי מדיניות המקרקעין. זאת תורת ניהול מקרקעי הציבור על רגל אחת, ומן הראוי שכל העוסק במקרקעי ציבור ישים אותה נר לרגליו.