

קרקע

כתב עת של המכון לחקר מדיניות קרקעית ושימושי קרקע



קרקע

כתב עת לליבון סוגיות קרקעיות



יו"ר המכון: עמיעד (עדי) ניב

עורך: עמי דור־און

"קרקע" – כתב עת של המכון לחקר מדיניות קרקעית ושימושי קרקע ע"ש בן-שמש. מיסודה של קרן קימת לישראל
רח' המלך ג'ורג' 43, ת"ד 283, ירושלים 91002, טל': 02-6246828
מס"ק 0302-6248
Email: machon@kkl.org.il

עורך: עמי דור-און

הוועדה האקדמית שליד המכון:

עמיעד (עד) ניב – י"ר.

פרופ' רחל אלתרמן, פרופ' יהודה גרדוס, עמי דור-און, פרופ' יהושע ויסמן, פרופ' יוסי כץ, פרופ' חנוך לביא
ד"ר דפנה לוינסון-זמיר, פרופ' יונתן קורנבליט.

יועץ: פרופ' גדעון ביגר

מזכירת המערכת: חני זך

מרכז ההפקה: עופר דן

עריכה לשונית: דניה לב-טוב

סדר, עטיפה, והדפסה: מפעלי דפוס כתר, ירושלים

בשער: דרך ירושלים-ת"א באזור בן-שמן – מראה מעל הכביש

תוכן העניינים

ההסתבכות הגרולה – עמיעד (עדי) ניב / 5

משבר שינוי הייעוד: "קרקע הלאום אולי לא תימכר, אבל בפועל לא יעברו אותה החקלאים, אלא מישהו אחר – לוי מורכ / 9

"שיוך נכסים" בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים – גרעון ויתקון / 18

צור משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים – ד"ר מיכל אורן-נורדהיים / 39

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות – פרופ' גרעון כיגר / 68

משבר המים – סכנה להליכים בלתי הפיכים של הרעה באיכות המים – שמעון טל / 80

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין" תשכ"ט-1969 – פרופ' יוסי כץ / 91

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית / 135

ההסתבכות הגדולה

עמיעד (עדי) ניב

"ההסתבכות הגדולה", כך ניתן לכנות את ההתפתחויות שחלו לאחרונה סביב נושא עיגון זכויות החקלאים בקרקע. כך אפשר להתייחס גם להשתלשלות העניינים בעניין הפשרת הקרקע החקלאית והבעייתיות הסובבת אותה.

מזה חודשים רבים שצמרתה הכלכלית של ישראל גועשת בעיסוקה לנסות ולמצוא פתרון נאות לסוגיית הבעלות על הקרקעות החקלאיות. אין זה סוד כי בסיס מסירתן של קרקעות אלה לידי החקלאים היה, בעבר, הדאגה לעיבודה החקלאי של קרקע זו, מתוך ההכרה העמוקה של המוסדות המיישבים שחברו יחדיו להשגת מטרה חיובית זו. זו הייתה גם הכוונה היסודית במסירת קרקעות המדינה

"הפתרון האמיתי"

והנכון לבעיית

זכויות החקלאים

בקרקע יכול

להימצא רק

בהסכמה הדדית

ובפשרה שתוסכם

וקרקעותיה של קרן קימת לאחזקתם של יישובים חקלאיים – קיבוצים או מושבים על כל סוגיהם – כאשר אלה קיבלו על עצמם את "עול" העיבוד החקלאי ומצאו את פרנסתם המשותפת בפירות שהקרקע העניקה להם. מסירת הקרקעות לאחריותם ולטיפולם של החקלאים הייתה באותה ימים יעד אידיאולוגי בסיסי של כל הנהגות המדינה שטובת הארץ עמדה לנגד עיניהן.

על כל הצדדים".

היישובים החקלאיים קיבלו את הזכות לאחוז בקרקעות ולטפל בהן באמצעות הסכמים שונים ומשונים – בין אם

כתב ובין אם בדרכים אחרות, כאשר בבסיס ההתקשרויות עמד תמיד היעד המרכזי: העיבוד החקלאי המשמש מקור הפרנסה העיקרי של החקלאים. היישובים שקיבלו את החזקה בקרקע החקלאית לא חלקו באותם ימים לא על הדרך ולא על שיטת ההתקשרות. בימים ההם היו כולם משוכנעים ובטוחים בכך שעצם אחיזתם בקרקע – שעליה בנו את בתיהם והתגוררו בהם וממנה הפיקו את עיקר פרנסתם – יש בה משום הקניית זכויות יסודיות וכי משום כך איש לעולם לא יוריד אותם מן הקרקע שבה נאחזו.

אולם האבות המייסדים לא חשבו באותם ימים רחוקים על התפתחויות קרקעיות כמו אלה המתרחשות כיום: הם לא העלו על דעתם כי החקלאות תחדל מלשמש מקור

דומיננטי של פרנסה, הם לא חלמו על כך שהקרקע שייועדה על ידם לפיתוחה של ישראל – בה ראו מדינה סוציאליסטית, שיתופית – תהפוך לאבן שואבת גדל־נית שתהיה מאיץ להקמתם של מוקדים כלכליים בצורת מרכזי קניות, קניונים ופרויקטים נוספים הקרויים כיום "גדל־ן מניב". הם לא חזו את ההתפתחויות האלה ובהתאם לאורח מחשבתם גם לא יכלו לחזות כי תפיסת הגדל־ן תהפוך לעיקר העיקרים. מייסדיה ומקימיה של המדינה מעולם לא העלו על דעתם כי פעולותיה של הסוכנות היהודית יצמצמו כל כך וכי הרעיון הציוני, שהיה בעיניהם פְּגֵר תְּמִיד שעל פיו יישק דְּבַר המדינה היהודית בארץ ישראל, יהיה נושא למחלוקות רעיוניות וחומריות.

תפיסת העולם היסודית באותם ימים, שהייתה מעוגנת במסירת קרקעות המדינה לרשותם של היישובים החקלאיים כמעט ללא תשלום או ללא תשלום כלל (למעט מספר יישובים מוגדרים ששילמו למדינה עבור אדמותיהם), התבססה על הרעיון כי מי שקיבל את הקרקע הוא גם זה אשר יתיישב עליה, יעבד אותה לדורותיו וימצא בה את כל פרנסתו ואת כל מבוקשו. הקמתם של הקיבוצים הייתה רעיון ישראלי מקורי מובהק שכל העולם ראה בו תפיסת עולם ייחודית וכך גם המתיישבים עצמם, כולל תנועות ההתיישבות בהרכבן דאז. ימי המדינה הראשונים והתפתחותה אז הוכיחו בעליל את החיוניות שהייתה ליעד ההתיישבות, כפי שגיבשו אותו האבות המייסדים, והדבר תאם גם את תפיסת הביטחון שהייתה נקוטה באותם ימים, ואשר לפיה בפריסתם של היישובים ברחבי האזורים הפריפריאליים היה משום חיזוק למעמדה הביטחוני של המדינה (הנחה שעליה קמו כיום עוררים רבים). כל אלה יחד היוו נימוק משכנע די הצורך למסירתן של הקרקעות לידי החקלאים, לקביעת ייעודן החקלאי ולשלמות המחשבה כי אכן תפיסת עולם זו היא מיעדי היסוד החשובים של האסטרטגיה המדינית והביטחונית הישראלית.

קרקעות המדינה יוגדרו כאן כאלה שחלים עליהן מספר עקרונות בסיסיים: הן מצויות בבעלותה המלאה של המדינה; השימוש בהן על ידי המדינה מותר אך ורק בהתאם לשיקולי טובת הכלל; ייעודן הראשוני הוא ליצור תשתית יסוד לקיום החיים התקינים של אזרחי המדינה והן ניתנות להקצאה, בדרך שתיקבע על ידי המדינה ושתתאים לשיקוליה הדמוקרטיים מתוך גישת שוויון לכל אזרחיה. חלק מההגדרה האמורה אפילו נבדק בעת האחרונה במבחן בג"צ בעתירה ובפסיקה הידועה כ"בג"צ קעדאן".

אולם, אסור לשכוח כי אזרחיה של המדינה, הזכאים לשוויון גמור בהגדרה הבסיסית של דמוקרטיה, זכאים גם לכך שהמדינה תדאג לפרנסתם הסדירה ולשמירה על תקינות אורח

חיהם. העיקרון הזה בא לידי ביטוי חריף במאבקן של תנועות ההתיישבות, כפי שמצא את ביטויו בכל המסגרות הציבוריות האפשריות: מצד אחד תביעה ל"עייגון" זכויות החקלאים בקרקע שנמסרה להם לעיבוד על ידי המדינה, ומצד שני התנגדות למתן הכרה בזכויות אלה בטיעון של חוסר שוויון. מצד אחד יש הטוענים כי הענקת זכויות מועדפות לחקלאים מהווה הטבת-יתר שאינה מוצדקת לא מהבחינה העניינית ואף לא מנקודת הראות המוסרית; מצד שני יש הטוענים כי ישיבתם של החקלאים על הקרקע שנים רבות, כמו גם שמירתם עליה – לעתים באזורי ספר ומצוקה – עיבודה והשבתה, מקנים להם זכויות מיוחדות בקרקע ועל המדינה להכיר בזכויות אלה ולכבדן.

כך או כך, הצעת חוק "עייגון זכויות החקלאים בקרקע" באה לעולם כתוצאה ישירה מטיעון מוסרי שנוגד ממצוקה כלכלית שלפיה אין לחקלאי הקיבוצניק אפילו חלקת מגורים בסיסית בבעלותו, על אף העובדה כי ביתו שוכן על הקרקע מזה עשרות שנים. הדבר אינו חל באופן זהה על חברי המושבים, שהבעיה שלהם אמנם סבוכה לא פחות, אך מהיבטים שונים.

**"לאור התגובות
השליליות הרבות
להצעת החוק
ליעוון זכויות
החקלאים בקרקע'
מוכנות עתה
התנועות המיישבות
להגיע לפשרה".**

הרושם המתקבל כיום הוא כי לאור ההתפתחויות במשק הישראלי ולאור תגובות שליליות רבות להצעת החוק המוצאות ביטוי בציבוריות הישראלית, כמו התנגדותה של ה"קשת הדמוקרטית המזרחית", מוכנות עתה התנועות המיישבות להגיע לפשרה, אולי גם כתוצאה מהבנתן את הנזק שהן גורמות לחבריהן עם התמשכות המאבק על עקרון ה"עייגון". הפערים הגדולים שבין גובה הפיצוי הגלום בהמלצות "ועדת רונן", בין גובה הפיצוי המצוי בהמלצותיה של "ועדת מילגרום", לבין תפיסות העולם הציבוריות השונות, גורמים עתה לחקלאים לחפש את "פתרון הקסם" שישקוט את גלי ההתנגדויות שהתעוררו ויעניק להם זכויות בסיסיות בקרקע מגוריהם ובקרקע ששימשה אותם במשך שנים לפרנסתם.

גם מההיבט הלאומי וגם מההיבט הסקטוריאלי עדיף הסכם על פני פסיקה משפטית. הדבר נכון לגבי המדינה, לגבי החקלאים וגם לגבי גופים מעורבים אחרים כמו קרן קימת, שהיא הבעלים של חלק לא קטן מהקרקעות עליהן מצויים היום קיבוצי נדל"ן ומושבים לא מעטים. באשר לקק"ל, חקיקת חוק כפי שדרשו עד כה התנועות המיישבות

משמעוּתהּ חיסול חלק גדול מזכויותיה המוקנות ולכך לא תוכל קרן קימת להסכים. כל ניסיון להעמיד את קק"ל בפני עובדות מוגמרות בתחום הזה יגרום בהכרח לפירוק השותפות רבת השנים בינה לבין המדינה, שותפות שבאה לידי מימוש בעצם קיומו של מינהל מקרקעי ישראל. רבים אמנם טועים לחשוב, כי קרקעות המדינה הן בבעלות מינהל מקרקעי ישראל. האמת אחרת. המינהל הוא רק הנאמן של בעלי הקרקע – המדינה וקרן קימת – וכל תפקידו הוא לנהל קרקעות אלה עבור בעליהן. קרקעות קרן קימת אינן בבעלות המדינה. הן שייכות לקק"ל, שלמעשה מחזיקה בהן בנאמנות עבור העם היהודי כ"קרקעות הלאום". ובהקשר זה אסור לשכוח את עקרון היסוד לפיו פועלת קרן קימת והוא כי "הארץ לא תימכר לצמיתות".

כך או כך, הפתרון האמיתי והנכון לבעיית זכויותיהם של החקלאים בקרקע יכול להימצא רק בהסכמה הדדית ובפשרה שתוסכם על כל הנוגעים בדבר. כל דרך אחרת עלולה להביא לתוהו ובוהו קרקעי, שמשמעוּתוּ הסתבכות גדולה ביותר של כל מערכות המדינה.

משבר שינוי הייעוד: "קרקע הלאום" אולי לא תימכר, אבל בפועל לא יעבדו אותה החקלאים אלא מישהו אחר

לוי מורב

*הכותב הוא כלכלן ופרשן כלכלי

התהליך של שינוי ייעוד הקרקע החקלאית לנדל"ן מסחרי ולבנייה למגורים הוא חלק מהתהליך הגדול של הפרטת המשק הציבורי בישראל, שבמסגרתו עוברים נכסי המדינה, העירויות וההסתדרות מבעלות הציבור לידיהם של אנשי עסקים וחברות פרטיות. לכאורה מתמצה כל הוויכוח בנושא שינוי הייעוד בשאלה מי יגזור את הקופון ומה יהיה גובהו. למעשה לא מצליחים המדינה, החקלאים, קק"ל והכנסת להגיע לפשרה הגיונית בין אינטרס הכלל לבין זכויות החקלאים.

מעט מאוד עניינים מעוררים כל כך הרבה אמוציות חריפות וחרیגות כמו שאלת האחיזה והבעלות על הקרקע. מאז חדל האדם להתקיים מלקט ומציד והחל להסתמך יותר ויותר על החקלאות כמקור מרכזי לקיומו, הפכה הקרקע מסתם שטח המשמש לתנועה אל בעלי החיים הניצודים, או מרעה לצאן ולבקר, ל"אמא אדמה". כמאמרו של אברהם הרצפלד: "הקרקע היא אמא שלעולם לא מתה".

רוב המלחמות בעולם העתיק היו על שליטה בקרקע. האדמה והמים היו אמצעי הייצור המרכזי של החברה האנושית עד לאמצע המאה ה-19. שירים, ספרים, ציורים, יצירות אמנות, סיפורים שעברו ליד המדורה מאב לכן, כולם עסקו בקשר הקמאי של האדם לקרקע. בחברה של ציידים-לקטים לא קברו את המתים. ברגע שנאחזו בקרקע, קבורת המתים באה להבטיח חזקה ובעלות לדורות הבאים. עד היום אפשר לשמוע פלשתינים אומרים: כאן קבורים סבא וסבתא שלי. נשיאי העיר חברון היו מוכנים לתת לאברהם חלקת קבר לשרה אשתו במתנה, אולם אברהם אבינו ביקש, בחכמתו כי רבה, לרכוש

את חלקת הקבר כקניין. עניין פעוט – "400 שקל כסף בינך לביני מה הם", אמר עפרון החיתי – הגורם למחלוקות, מלחמות וקורבנות בנפש עד עצם היום הזה בעיר חברון.

בעת חלוקת הנחלות לשבטי ישראל, אחרי כיבוש הארץ בידי יהושע בן נון, נקבע הכלל שהוא במסורת ישראל בכחינת ציווי אלוהי: "והארץ לא תימכר לצמיתות, כי לי הארץ, כי גרים ותושבים אתם עימדי". אבות הציונות היו בעלי חזון מרחיק לכת, אבל גם אנשים מעשיים. הם הקימו את קרן קימת לישראל משלושה טעמים: למנוע ספסרות בגלל תחרות בין רוכשי הקרקעות; לשתף את העם היהודי כולו – כולל העני והדל ששלשלו פרוטה ועוד פרוטה לקופסה הכחולה – בבעלות על הקרקע, ובכך למנוע את האנומליה כדוגמת השתלטות הברון רוטשילד בימי העלייה הראשונה; ולהקצות את האדמה על פי צורכי העם היהודי וההתיישבות הציונית.

בגלל אימוץ העקרונות הללו נולד המושג של "קרקע הלאום", מושג שאיפשר למדינת ישראל, במשך שנים רבות ולמעשה עד עצם היום הזה, להימנע משיתוף לא יהודים ביישובים שהוקמו על אותה קרקע ששייכת להלכה ל"עם היהודי".

סוגיית השליטה על הקרקע בארץ ישראל היא ללא ספק הסבוכה והמורכבת ביותר מכל השאלות האחרות. היא נוגעת למחלוקות דתיות, מדיניות, פוליטיות, כלכליות, ביטחוניות, התיישבותיות, אידיאולוגיות, אקולוגיות, פיזור אוכלוסייה ותכנון פיזי של ערים, יישובים חקלאיים ושטחים פתוחים וירוקים. היא אפילו הצליחה להפוך לשאלה שנויה במחלוקת ביחס שבין אשכנזים למזרחיים, בעקבות העתירה שהגישה "הקשת הדמוקרטית המזרחית" לבג"צ, עתירה מוצלחת שזכתה לצו ביניים המקפיא את הפשרת הקרקעות.

לכאורה מהווה תהליך שינוי ייעוד הקרקע החקלאית לנדר"ץ מסחרי ולבנייה למגורים, חלק מהתהליך הגדול של הפרטת המשק הציבורי בישראל, שבמסגרתו עוברים נכסי המדינה, העיריות וההסתדרות מבעלות הציבור לידים של אנשי עסקים וחברות פרטיות. לכאורה מתמצה כל העניין בשאלה מי יגזור את הקופון ומה יהיה גובהו. למעשה לא מצליחים המדינה, החקלאים, קק"ל והכנסת להגיע לפשרה הגיונית בין אינטרס הכלל לזכויות החקלאים. בתוך המטוטלת הזאת של "ימינה ימינה שמאלה שמאל, לפנים אחרונה", נשחקים כולם והריבון, כלומר ממשלת ישראל – ונכון יותר לומר ממשלות ישראל השונות, מימין ומשמאל – לא מצליח להגיע לפתרון מוסכם לביצוע.

“קרקע הלאום” אולי לא תימכר, אבל בפועל לא יעבדו אותה החקלאים

שתי הוועדות הידועות – רונן ומילגרום – הגישו את המלצותיהן מזה זמן ועדיין אין החלטה שלטונית מחייבת. וכאילו לא די במה שאמרו הוועדות קיימות גם ההחלטות השונות של מינהל מקרקעי ישראל המאפשרות לחקלאי לפתח יזמות עסקית לצורכי פרנסה על שטח של עד 250 דונם עם זכויות מוקנות על 26% מכלל השטח החכור המיועד לשינוי ייעוד.

“הוויכוח הציבורי”

בנושא שינוי הייעוד

הנמשך שנים קיבל

ממדים מפלצתיים;

הדיון כבר מזמן

אינו על השאלות

האמיתיות, אלא על

הדימוי שלהן

בתקשורת

ובציבור.”

ועדת רונן הייתה הנדיבה ביותר לחקלאים עד כה והמלצותיה, שהוגשו עוד לממשלה הקודמת, כללו מתן פיצוי של 20% לחקלאים במרכז הארץ ו-30 עד 40 אחוזים לחקלאים בפריפריה, על פי שיקולים של אזורי עדיפות לאומית. ועדת מילגרום הייתה נדיבה פחות והמליצה לתת לחקלאים במרכז הארץ רק 10% פיצוי ו-29% בפריפריה.

הוויכוח הציבורי בנושא שינוי הייעוד הנמשך שנים קיבל ממדים מפלצתיים. הדיון כבר מזמן איננו על השאלות

האמיתיות, אלא על הדימוי שלהן בתקשורת ובציבור. “הקשת הרמוקרטית המזרחית” נאבקה בשינוי הייעוד ובפיצוי שיבוא בעקבותיו בטענה שהקרקע היא משאב לאומי ולכן יש לחלק את פירותיה באורח צודק ושווה. ל“קשת” חברו ראשי ערים ועיירות פיתוח החומדים את השליטה – המביאה הכנסות ממסים – על האדמות המצויות כיום בתחום שיפוטן של המועצות האזוריות. הבעיה האמיתית היא שברוב האזורים בישראל אין לקרקעות החקלאיות כל ערך כלכלי או נדל“ני ולעותרים, אם יזכו בהצלחה, לא תצא מן הפסיקה כל תועלת כלכלית. אף חבר ב“קשת” לא יקבל פרוטה שחוקה אחת מהעברת השליטה על הקרקע לכלל תושבי האזור. המשבר בחקלאות והמחסור במים הפכו קרקעות אלה, שהיו אדמות בעל (לא מושקות), לאדמות פרא שאין מעבדים אותן ואין להן ערך כלכלי. רק בקטעים מאוד מוגבלים ומצומצמים היה לחלקות מסוימות פוטנציאל ליצירת ערך. בינתיים, בגלל המשבר הנמשך בנדל“ן והמיתון העמוק אליו אנחנו גולשים במהירות ובביטחון, גם אותם המקומות שהיו בעלי פוטנציאל כלכלי, חדלו להיות כאלה.

אולי בג“צ ייאלץ את הממשלה לעשות צדק בנוסח “הקשת המזרחית” – ובסופו של התהליך יעניק שום דבר לכולם. החקלאים לא ייהנו, אבל החלכאים, העניים וגם חברי “הקשת” לא ירוויחו מכך דבר.

הארגונים הירוקים וחלק מהגיאוגרפים נאבקים בשינוי הייעוד משיקולים של איכות הסביבה, הגנה על שטחים פתוחים וירוקים ועוד. הם מעלים את הטענות הציוניות הקלאסיות על פיזור האוכלוסייה ומתנגדים לשינוי הייעוד במרכז הארץ, בטענה שהוא רק יחמיר את הצפיפות החמורה בלאו הכי השוררת בין גדרה לחדרה. הפגם המעשי בעמדה זאת טמון בעובדה שהיא מתבססת על טיעונים שאבר עליהם הכלח. ביחס לצפיפות האורבנית עצמה ניתן לומר בוודאות שמתחם חדרה-גדרה רחוק מאוד מהמצב במנהטן, למשל. אם לשפוט על פי מונחים של עיר-מדינה, הרי סינגפור היא המודל המוכיח שניתן לקיים ריכוז אורבני ברמה אקולוגית גבוהה. יתר על כן. כתנאים המיוחדים של מדינת ישראל, דווקא ריכוז האוכלוסייה במרכז הארץ, תוך העמקת התהליך של מעבר למגורים בגורדי שחקים במקום בצמודי קרקע, או בבתים בני 4-3 קומות, הוא תהליך חיובי.

דווקא משיקולים של שטחים פתוחים, שמירה על ערכי נוף, טבע ובעלי חיים, עדיף לשמור על מרחבי הנגב, הערבה, הגליל והגולן במצבם הנוכחי ולא לפזר לתוכם אוכלוסייה נוספת, שרק תקטין את מרחב המחיה של הצמחים ובעלי החיים שעדיין נמצאים עמנו. פיזור המרכז לפריפריה טוב אולי כסיסמה ציונית, אבל מנקודת המבט האקולוגית עדיף שהישראלים ימשיכו להתרכז בין גדרה לחדרה.

השאלה הממשית היחידה שצריכה כיום לעמוד על הפרק איננה זכויות החקלאים, אלא האם רוצה מדינת ישראל שחלק מאזרחיה יעסקו בחקלאות, יהיו מסוגלים להתקיים ממנה בכבוד וימשיכו להתגורר במקומות מגוריהם הנוכחיים, במרכז ובעיקר ביישובי הספר.

המונח הזה – יישובי הספר – הוצא בימים אלה מן הנפטלין ושב, אחר כבוד, לכותרות העיתונים. היה זה הרצח של חיים אוסישקין, הרב"ש (רכו הביטחון השוטף) של כפר הס באמצע נובמבר שהחזיר את הדיון בנושא. עד מלחמת ששת הימים, נהנו החקלאים והיישובים מתמיכה מאורגנת של מדינת ישראל בזכות היותם יישובי ספר, היושבים על הגבול עם ירדן ורצועת עזה. מאז 1967 חלקם הגדול של היישובים האלה חדל להיות יישוב ספר והפך למקום מגורים יוקרתי של העשירים והיפים. עתה, עם התחדשות הפיגועים והחדירות, עד לסלון של גברת אחת ברמת השרון, חזר ועלה עניין "הספר" והחקלאים האמורים לשבת בו ולהגן בגופם על תושבי תל אביב. ולכן, אם המדינה והחברה בישראל מבקשות שמישהו ישב בספר – בין אם מדובר בספר הגובל ברשות הפלשתינית או במדינה פלשתינית – היא חייבת לאפשר למישהו הזה להתקיים. מי שלא יוכל לפרנס את עצמו ואת משפחתו יעזוב, כמו רבים אחרים, ויעבור גם הוא לאזורי שלמת הבטון והמלט.

“קרקע הלאום” אולי לא תימכר, אבל בפועל לא יעבדו אותה החקלאים

פרשת שינוי ייעוד הקרקע מציתה את הדמיון, כמו פרס גדול בטוטו או בלוטו, בגלל יישובי נדל”ן כמו רמת-רחל ליד ירושלים, או שמא יש לומר בתוכניה. בגלל גליליים שבמבואות הרצליה, געש, יקום, שפיים ורישפון בין כפר-שמריהו לנתניה. כאן הבונזה הגדולה. כאן טמונים אצרות הנדל”ן הגדולים. ועל זה יוצא “**הקעת** הדמוקרטית

המזרחית נאבכת

בשינוי הייעוד

ובפיצוי שיבוא

בעקבותיו בטענה

שהקרקע היא

משאב לאומי ולכן

יש לחלק את

פירותיה באורח

צודק ושווה. הבעיה

האמיתית היא

שברוב האזורים

בישראל אין

לקרקעות

החקלאיות כל ערך

כלכלי או נדל”ני”.

כל מי שקשור לנושא עושה כיום חשבונות שמטרתם לברר כמה מאות מיליוני דולרים יגרפו מי שיהנו משינוי הייעוד של קרקע חקלאית לאדמה המותרת במסחר ומגורים. העתודות הקרקעיות באזורי הביקוש הנדל”ניים שבמרכז אפסיות ולכן ברור ששום גידול חקלאי, פרט אולי לפרג המשמש לייצור סמים, אינו יכול להתחרות בפוטנציאל הנדל”ני של הקרקעות החקלאיות המופשרות. אולם רוב הקרקעות החקלאיות נמצאות הרחק מן המרכז – בנגב, בגליל ובמקומות שבהם אין לקרקע כל ערך כלכלי או נדל”ני.

במקומות אלה – בפריפריה – שורר יותר מעשור משבר כלכלי וחברתי עמוק. הגורמים למשבר ידועים. ראשיתם בשינוי כולל של מדיניות הממשלה ביחס לחקלאים ולהתיישבות בתוך גבולות הקו הירוק. מדינת ישראל, בהפעילה את תכנית הייצוב מהאחד ביולי 1985, החליטה לבטל את הסובסידיות על מצרכי היסוד והנהיגה ריבית דרקונית, שפגעה אנושות במי שחי על אשראי בנקאי.

נוסף על כך, הסתבכו חלק מהמושבים והקיבוצים בהרפתקאות כלכליות ופיננסיות כושלות. המשבר בחקלאות, פתיחת השוק לייבוא של ירקות מהרשות הפלשתינית ומוצרי חקלאות ממדינות העולם, במסגרת החשיפה של השוק הישראלי והגלובליזציה, הביאו מושבים שלמים אל סף פשיטת רגל. הריבית הגבוהה וייסוף השקל פגעו במחירים היחסיים של מוצרי החקלאות. ענפים שלמים התמוטטו והחקלאים נטשו אותם. חלקם ממשיך אמנם להתגורר במושב, אבל את פרנסתם הם מוצאים בעבודות חוץ. בקיבוצים, שבהם הייתה קיימת תעשייה מוצלחת, הרגישו פחות את המשבר, אבל חלק מהם, נקלע להשקעות יקרות והגיע עד למצב המוגדר כ”חרל פירעון”.

התוצאה של התהליך הייתה חובות אדירים לבנקים המסחריים, מה שחייב "הסדר חובות" בו נטלו חלק הבנקים עצמם, הממשלה (באמצעות האוצר) והחקלאים (באמצעות התנועות ההתיישבותיות). הסדר המחיקה ופריסת חובות הקיבוצים התבסס על הרנטה הקרקעית של היישובים. זו הייתה טעות חמורה. לא יהיה זה מוגזם להגדיר אותה כ"חטא הקדמון". אולם ברגע שבו המדינה, באמצעות האוצר, הסכימה וחתמה על הסדר חובות הקיבוצים, כאשר הקרקע (של הלאום) משמשת בעצם לפירעון החובות, אין מכך נסיגה. החקלאים שותפי "ההסדר" היו זכאים, כמו כל פושט רגל עירוני, למחיקת כל החובות, אולם הממשלה, שחששה ליציבות המערכת הבנקאית ולהשלכות הכלכליות הפנימיות והבינלאומיות שיהיו לכך, בחרה בדרך "ההסדר". החקלאים עצמם, לפחות חלק מהנהגתם, הרגישו כאילו יש להם חלק באחריות להתמוטטות ולכן היו מוכנים לקבל הסדר ששיעבר לבנקים אותם את ילדיהם, ואולי גם את נכדיהם. שינוי ייעוד הקרקע החקלאית והעברת חלק מההכנסות הנובעות מהפעילות העסקית בקרקעות אלה לחקלאים – הם האמצעי היחיד שלהם לשלם את חלקם בחוב. מההכנסות השוטפות אין להם כל אפשרות לשלם את מלוא ההתחייבויות, פרט כמובן לבורדים.

ועדת רונן קיבלה את מסקנותיה תחת אימת החרב המתהפכת הזאת. אם אין שינוי ייעוד, אין פיצוי, ואין יזמות עסקית – אין הכנסות ואין פירעון חובות. זה נראה פשוט, אבל גם זה לא בוצע. יותר מדי ידיים שמאליות – משמאל ומימין – בחשו בעסק הזה. יותר מדי שיקולים פוליטיים וכיתתיים היו מעורבים. יותר מדי אינטרסנטים משכו את השמיכה הצרה הזאת לכל כיוון אפשרי. בינתיים העסק נראה רע מאוד. ראשי מטה עיגון זכויות החקלאים מנסים להציל משהו ומוכנים ללכת לפשרה על פי המלצות ועדת רונן, או משהו בין רונן למילגרומ. הם מסכימים שחוזי החכירה עם המינהל יהיו ל-49 שנים ועוד 49. ששטח "המחנה" בקיבוץ ובמושב יוגדר כפרטי, ועל זה ישולמו דמי היוון בדיוק כמו בעיד. הם גם מוכנים לוותר על החלטות 717 ו-727 ולהסתפק בפיצוי של 20% במרכז ו-30 עד 40 אחוזים בפרפריה, על פי מפת אזורי עדיפות לאומית. אבל פשרה כזאת צריכה להתקבל ברוב קולות בממשלה ובינתיים אין רוב כזה.

ובמקביל – היועץ המשפטי לממשלה מנהל מסע צלב נגד כל פשרה ברמה העקרונית של "והארץ לא תימכר לצמיתות". חלק מהפקידות הבכירה באוצר – הדוגל בכלכלה חופשית – שוטם את החקלאים ורואה במצב שנוצר הזדמנות בלתי חוזרת לחסל את החקלאות בישראל ולעבור לייבוא חופשי של מוצרי מזון, כולל אבקת חלב במחיר חיסול הרפתות. חסידים שוטים אלה של התחרות החופשית ושל הגלובליזציה משוכנעים שכל

“קרקע הלאום” אולי לא תימכר, אבל בפועל לא יעבדו אותה החקלאים

טיפת מים המשמשת להשקיית גידולים לצריכה מקומית או לייצוא היא בזכוז נטו. הם רואים בעיני רוחם ישראל של היי־טק המייבאת את כל מוצרי המזון שלה במחירים תחרותיים מכל העולם.

הצרה עם תפיסה קיצונית זו כפולה. חיסול החקלאות בישראל איננו מבטיח ייבוא של מוצרי מזון זולים. להפך. וכבר ראינו זאת בעבר הלא רחוק כאשר התירו ייבוא של עגבניות, שמחירן היה גבוה ממחיר העגבניות המקומיות. הוא הדין שהיה ביחס לאגסים ועוד.

בעיה שנייה חמורה לא פחות, ואולי יותר, היא אספקה שוטפת של מזון טרי בתקופות של משבר צבאי, ביטחוני ומדיני־בינלאומי. בתקופת מלחמת המפרץ לא הייתה חברת תעופה שהסכימה לטוס לישראל. למזלנו הספיק הייצור המקומי לענות לדרישות השוק. מדינה מודרנית לא יכולה להסתמך על ייבוא מלא של כל אספקת המזון הטרי מחו"ל. זה הימור גדול מדי שעלול לעלות לנו ביוקר.

**“שר הביטחון, בנימין
בן־אליעזר, העביר
בנובמבר נייר**

**עמדה מטעם משרד
הביטחון שבו נקבע
בפירוש כי נטישת
יישובים חקלאיים
מהווה סכנה
ביטחונית.”**

נוסף על כל אלה, משמשת החקלאות כמגינה על הקרקע מפני סחף טבעי ואנושי־לאומי. בטבע אין ואקום, ומי שמפנה את מקומו, המקום נתפס על ידי אחרים. כאלה היכולים לקיים רמת חיים נמוכה מאוד ולגרל גידולים שיבטיחו להם חזקה על הקרקע. שר הביטחון, בנימין בן־אליעזר, העביר באמצע נובמבר נייר עמדה מטעם משרד הביטחון שבו נקבע בפירוש כי נטישת יישובים חקלאיים

מהווה סכנה ביטחונית. בן־אליעזר מציע לאמץ את המלצות ועדת רונן ביחס לגובה הפיצוי ולקיים, כהוראת מעבר, את כל החלטות מינהל מקרקעי ישראל, הנוגעות לקרקע חקלאית. וכך נכתב במסמך: “...לנוכח המצב רואה הממשלה כצורך חיוני ראשון במעלה לבסס את ההתיישבות על ידי הרחבת היישובים והגדלת מקורות התעסוקה והפרנסה שלהם.”

שום מדינה מודרנית וקפיטליסטית אינה מתעלמת מהשיקול הלאומי של הבטחת הבעלות, הרווחה והמשך הקיום של החקלאות. בארה”ב, ביפן ובמערב אירופה מעבירות המדינות מאות מיליארדים של סובסידיות כדי לקיים את החקלאות ולהבטיח שהחקלאים לא ינטשו את האדמה ויעברו לערים הגדולות. צרפת, שהייתה אחת המדינות בהן

הסבסוד לחקלאות היה גבוה במיוחד, לא שעתה לביקורת החריפה מצד שותפותיה לאיחוד האירופי. בשנים האחרונות, בזכות התמיכה הנדיבה, הפכו אזורי חקלאיים מובהקים כמו פרובאנס, למוקד משיכה לעשרות מיליוני תיירים מכל העולם. אלה מכניסים לקופת החקלאים ולקופתה של צרפת מאות מיליוני דולרים בשנה. כך פוצתה המדינה מעל ומעבר לעלויות הסבסוד. יתר על כן. הצרפתים מרוויחים מכך שאותם אזורי נשמרים על אופיים החקלאי המיוחד, ובכך גם נהנים מאיזון אקולוגי ומשמירה על ערכי טבע, נוף וחי.

השאלה מה יקרה בסופו של דבר בנושא שינוי הייעוד של הקרקע החקלאית מתחילה להיות בלתי רלוונטית. אין זה סוד שלחקלאים הייתה פעם עוצמה פוליטית אדירה, אגב, ללא כל פרופורציה לכוחם האלקטורלי הממשי. המציאות כיום שונה לחלוטין. כוחם הפוליטי של החקלאים נחלש מאוד. במוקדי הכוח – בכנסת ובממשלה – אין להם השפעה ממשית. הציבור הישראלי הרחב אינו מבין על מה הם נלחמים ובטוח שמדובר בקבוצה קטנה, ובמידה מסוימת זה נכון, שרוצה "לעשות קופה גדולה ושמנה", על חשבון הכלל.

כאשר מישוה עשה "קופה גדולה" במכירת שיכון ובינוי, קונצרן כור תעשיות, בנק הפועלים, השקם ועוד ועוד – זה לא הפריע לאיש. בנושא החקלאי זה אכפת לכולם. המסקנה הבלתי נמנעת היא שההתיישבות העובדת נכשלה כישלון מוחלט בהצגת עמדותיה בפני הציבור. ההתיישבות לא העריכה נכון שחלק ניכר של המאבק, אם לא רובו, הוא על דעת הקהל והדימוי התקשורתי. וכך קורה היום שהקיבוצניק החי במצוקה כנגב המערבי מוצג כאיש עסקים שמן הגורף מיליונים מעסקות נדל"ן, מגלגל להנאתו סיגר הוואנה ומזיל דמעות תנין.

הפוליטיקאים, גם אלה שהיו מוכנים ללכת לקראת החקלאים, אינם יכולים להתעלם מדעת הקהל. בסופו של דבר בפוליטיקה אין קביעות. ואם הפוליטיקאים מתעלמים מדעתו של הציבור הם עלולים לשלם על כך באובדן הכיסא היקר כל כך. גם הוויכוחים הפנימיים בין החקלאים הקרובים למרכז לאלה היושבים בפריפריה, לא הועילו לקידום הנושא, וכתוצאה מכך נגרמו עיכובים מיותרים שעלולים להיות קריטיים. זאת ועוד. ואת זה ראוי לומר בגלוי: היו חקלאים שהאמינו וקיוו שהממשלה החדשה בראשותו של אריאל שרון תיטיב עימם יותר ולכן "משכו זמן", אבל תקוותם, בינתיים, לא התממשה. גם העתירה של "הקשת המזרחית" תרמה את שלה וכרגע לא ברור כלל מתי, אם בכלל, תתפנה הממשלה לדרן בעניין ברצינות ולקבל את ההחלטות הנכונות.

“קרקע הלאום” אולי לא תימכר, אבל בפועל לא יעבדו אותה החקלאים

במטה עיגון זכויות החקלאים מבינים שהזמן דוחק ומוכנים ללכת לפשרה, בכחינת עדיף ציפור אחת ביד מעשר ציפורים על העץ. בינתיים גם הציפור שביד הולכת ומתכווצת. המיתון הקשה במשק הישראלי נמצא רק בראשיתו. לרוב הישראלים אין ניסיון של ממש עם דיפלציה. אנחנו יודעים איך להתמודד עם אינפלציה אבל עם ירידת מחירים, ירידת מדדים, אבטלה גואה וירידה בביקושים – אין לנו ניסיון.

המשבר בנרל"ן בישראל הפך להיות מבני. ככל שהמצב הכלכלי יורע יורד הביקוש לדירור ולנרל"ן מסחרי. גם אם תתכנס מליאת הממשלה וגם אם יהיה רוב לפשרה כזאת או

“התוצאה הבלתי נמנעת של המשבר הנוכחי, שעלול להימשך שנים אחדות, תהיה נטישה המונית של ישובים חקלאיים, בדיוק כמו שקרה בארה"ב במשבר החמור של שנת 1929”.

אחרת, יותר קרובה להמלצות רונן, או יותר סמוכה למסקנות מילגרם, עד שהעניין יתקבל ויעבור לשלבי הביצוע מהציפור המסכנה הזאת יישארו רק נוצות ועצמות. ואז, כן, או אז, יעלה ויצוף מחדש בכל כובד משקלו נושא חובות החקלאים לבנקים. כי גם לבנקים יהיה קשה וגם הם ירצו את ליטרת הבשר שלהם – ואז הם יגלו שהרכב בשר אין על העצמות היבשות האלה.

התוצאה הבלתי נמנעת של המשבר הנוכחי, שעלול להימשך שנים אחדות, תהיה נטישה המונית של יישובים חקלאיים, בדיוק כמו שקרה בארה"ב במשבר המפורסם של 1929, כאשר מיליוני חקלאים לא היו מסוגלים לשלם את חובם לבנקים ואלה עיקלו את הרכוש וגירשו את החקלאים מביתם ומארמיתם. אצלנו הנטישה תהיה

וולנטרית. המתיישבים לא ימתינו להוצאה לפועל. כולם יפסידו בסיפור הזה – החקלאים, המדינה, הביטחון, האקולוגיה, הצדק החברתי-מזרחי, הצרכנים ועקרונות הבית.

גם אם תתקבל בהקדם פשרה סבירה, שהחקלאים יוכלו לחיות איתה – העתיד הקרוב אינו מבטיח טובות. וזו תהייה תוצאה ישראלית אופיינית של חוסר יכולת שלטונית, היסוסים, מחדלים וערוב של שיקולים פוליטיים פסולים בסוגיות עקרוניות וכבדות משקל. קרקע הלאום אולי לא תימכר, אבל בפועל מישהו אחר יעבד אותה.

”שיוך נכסים” בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים

גדעון ויתקון

”שיוך נכסים” בקיבוץ הוא תהליך ארגוני חברתי וכלכלי שיש לו מתכונת משפטית המכוונת להקטנה של מידת השיתוף בקיבוץ, להפרטה של נכסי הקיבוץ ולהעברתם לתושבי המקום, בין אם אלה תושבים שהיו, או יהיו בעתיד, חברים באגודה השיתופית של הקיבוץ, ובין אם הם תושבים שהקיבוץ ישמש להם מקום מגורים בלבד. השיוך יכול שיהיה מלא, דהיינו שיוך כל נכסי הקיבוץ לחברים, או שיוך חלקי, שמשמעו שיוך הדירות בלבד או הקניית זכויות לחברים בענפי המשק היצרני, שיאוגדו במסגרת של תאגידים משפטיים. המטרות שעמדו ברקע רעיון שיוך הנכסים היו בראש ובראשונה השאיפה להגברת הביטחון האישי של חבר הקיבוץ, במיוחד לנוכח האפשרות שמסיבות כלכליות, חברתיות או דמוגרפיות הקיבוץ לא יתקיים, או שלא יהיה בכוחו להעניק את הביטחון הסוציאלי הנדרש¹. נוסף על כך, קיים רצון לבסס קניין פרטי של חבר הקיבוץ אשר יעמוד לרשותו במקרה של עזיבה ולרשות יורשיו במקרה של פטירה².

ההתעניינות בשיוך נכסים קשורה בתהליכים חברתיים וכלכליים המתרחשים בחברה הישראלית בכלל, ובמיוחד בחברה הקיבוצית, שמגמתה היא צעידה לקראת יתר הפרטה באמצעות העברת האחזקות והאמצעים מרשויות ציבוריות לפרטים האחראים לגורלם. גם בקיבוץ מתחולל תהליך של אמנסיפציה³, הקטנת מעורבות הכלל והסתלקות מעזרה הדדית מוחלטת. תוצאתה – מעבר לניהול הקיבוץ על פי עקרונות של כלכלת שוק.

בקיבוצים זכה הדיון בנושא זה להאצה בשל החשש ובשל חוסר הביטחון בעתיד הקיבוץ.

1 רוזנר מנחם, פלג רב, גולדמברג חנה, גליק יעקב, ”הביטחון הסוציאלי בקיבוץ”, אוניברסיטת חיפה, המכון לחקר הקיבוץ והרעיון השיתופי, אוקטובר, 1999.

2 מתוך ”שיוך נכסים” – הגדרות והבהרות, אפשרויות פעולה ומשמעויות. המחלקה המשפטית של התק”ם, אוקטובר, 1999.

3 אמנסיפציה היא מונח של המשפט הרומי ומשמעותו שחרור פורמלי של הבן ממרות האב והעמדתו ברשות עצמו כאדם בעל מעמד משפטי משלו, ובכלל זה גם מתן זכות קניין לבן. במשמעות ההיסטורית של המונח, הכוונה היא להכרזה מדינית-משפטית של שחרור משעבוד הגבלות ותלות של קבוצות אוכלוסייה.

“שיוך נכסים” בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים

הדיבורים על קיבוצים חדלי פירעון שהגיעו לפירוק דרכנו את העניין, ואת הדאגה להבטחת דיור הולם לחברים ולהבטחת הביטחון הסוציאלי והפנסיה לעתיד. רישום הדירות על שם חבר הקיבוץ היא פעולה של “גידור סיכונים” לטובת החבר כדי שיהיה בידיו נכס אם הקיבוץ יפורק או אם ימומשו נכסי הקיבוץ להבטחת החובות לנושים. הדיון בנושא שיוך נכסים אינו מנותק מכלל השינויים המבניים העוברים על הקיבוצים ובהם תיאגוד ענפי המשק והייצור, שכר דיפרנציאלי, הפיכת הקיבוץ ליישוב קהילתי

“שיוך הנכסים” הוא

שלב בתהליך

שבסופו ישנה

הקיבוץ את צביונו

ההתיישבות.

השאלה היא מה

יבוא במקום

הקיבוץ שאנו

מכירים.”

וכיוצא באלה. בחלק מהקיבוצים, ובמיוחד באלה המצויים במצוקה כלכלית נמשכת, נראה כאילו יש כשינוי המבני פתרון שיאפשר קיום בכבוד לחברי הקיבוץ. בקיבוצים אחרים נתפס תהליך השינוי כהתאמה הנדרשת למציאות כדי למנוע משברים בעתיד. בתוך כל אלה לשיוך נכסים יש מקום של כבוד על אף, שעל פי הידוע עד כה, אף לא אחד מהקיבוצים רשם את נכסי הדיור על שם החברים.

בין העוסקים בנושא קיימים חילוקי דעות האם שיוך נכסים הוא מקסם שווא היוצר אשליה של פתרון למצוקה אמיתית, או שמא מדובר בשינויים מבניים בלתי נמנעים שרצוי לכוון לקראתם. קרוב לוודאי שתהליך שיוך הנכסים אינו

מתכונת לכיסוי חובות העבר, על אף שמקור הדרישה לרשום את נכסי הדיור על שם החברים קשור באי ביטחון כלכלי הקשור בחובות הקיבוצים. כך הדבר גם ביחס להקניית ביטחון סוציאלי. בקיבוצים ספורים, המצויים בשולי אזור המטרופולין, ייתכן ומימוש הנכסים ייצור מנוף פיננסי לעתיד כלכלי טוב יותר, אך ברוב אזורי הארץ, ובמיוחד בפריפריה, שבה שוכנים רוב הקיבוצים, ספק אם נכון יהיה לקשור בין שיוך נכסים למימוש נכסים.

מהי הגדרתו של הקיבוץ?

הקיבוץ הוא יישוב שיתופי⁴ המאוגד כאגודה שיתופית להתיישבות. האגודות השיתופיות

4 בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958, מוגדר בפרק הפרשנות: “יישוב שיתופי” – קיבוץ, קבוצה או מושב עובדים, מושב שיתופי לרבות יישוב שלפחות שמונים למאה מתושביו, שהם בני 18 ומעלה, מאוגדים כאגודה שיתופית להתיישבות ושהמועצה מכירה בו כיישוב שיתופי לצורך זה.”

הראשונות בישראל נוסדו בתחילת המאה העשרים, כאשר ערכים של שיתוף וערכות הדדית עמדו בבסיסן. תיאר זאת השופט אהרון ברק בפסק דין "פרי העמק"⁵: "התופעה הקואופרטיבית היא חלק מהמפעל הציוני. האגודה השיתופית ביקשה לעצב בארץ חברה חדשה ואדם חדש. חברה המבוססת על שיתוף, עזרה הדדית ושוויון. לא הקשר הרכושי, אלא הקשר האישי – הוא העומד ביסוד מפעל הקואופרציה"⁶. מטרתיהן של האגודות השיתופיות נקבעו בפקודת האגודות השיתופיות כ"טיפוח החיסכון, עזרה עצמית ועזרת גומלין בין אנשים בעלי אינטרסים כלכליים משותפים, כדי להביא לידי שיפור תנאי חייהם, עסקיהם ושיטות הייצור שלהם..."⁷.

רשם האגודות השיתופיות הגדיר בתקנות "קיבוץ" כ"אגודה להתיישבות שהיא יישוב נפרד, המאורגנת על יסודות של בעלות הכלל בקניין, של עבודה עצמית ושל שוויון ושיתוף בייצור, בצריכה ובחינוך"⁸. הקיבוץ בא להציע בניית חברה צודקת שהיא ביסודה סוציאליסטית וציונית. הניהול הריכוזי של הקיבוץ שימש אמצעי להתגבר על קשיים אדירים במעשה ההתיישבות, אשר ספק אם ניתן היה להתגבר עליהם בדרך אחרת. החזרת העם לאדמה היה מסר במהפכה החברתית של הציונות. הכוונה הייתה ליצור היאחזות קבע בקרקע ולהימנע ככל האפשר ממתן זכות קניין באדמה העוברת לסוחר⁹. הבעלות הלאומית על הקרקע היא אחד מעיקרי היסוד של הקיבוץ. במושבות, לעומת זאת, נמסרה הקרקע כנכס עובר לסוחר בבעלות פרטית. ואכן, רוב האדמות החקלאיות במושבות עברו במרוצת השנים לסוחרי נדל"ן. הקיבוצים הצליחו במידה רבה לשמור על הקרקעות החקלאיות שבבעלות לאומית, אלא שבינתיים חלה מהפכה שקטה במדיניות הקרקעית של ניהול מקרקעי הלאום. "היוון" החכירה במגזר העירוני, שמשמעו חכירה למאות שנים, תוך הינתקות כמעט מוחלטת של החוכר מבעל הקרקע, יצרה מצב חדש של הפרטת זכות הבעלות במקרקעי ישראל והעברתה לחוכרים לתקופות של מאות שנים שהן לענייננו קרוב מאוד לצמיחות. הבעלות השיוורית הערטילאית שנותרה בידי קרן קימת לישראל והמדינה היא בעלת ערך רישומי, כאשר הלכה למעשה הקרקע סחירה כקרקע בבעלות פרטית. גם בהתיישבות החקלאית הווננו והופרטו זכויות החכירה בקרקע

5 פקודת האגודות השיתופיות, ס"ח תשנ"ה, 12.4.1995, עמ' 205.

6 ע"א 524/88 פרי העמק בע"מ נ' שדה-יעקב בע"מ, פ"ד מ'ה(4), 529 עמ' 544.

7 תקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995, קובץ התקנות 5722, כ"א בכסלו התשנ"ו, 14.12.1995.

8 בשנת 1948, ערב קום המדינה, היו 66 מושבות ו-120 קיבוצים. כיום יש כ-270 קיבוצים ורק מושבות בודדות הצליחו לשמור על צביון החקלאי.

"שיוך נכסים" בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים

המשמשת לשכונות מגורים לאלה שאינם בעלי נחלות חקלאיות ובקרקע המשמשת למלאכה, תעשייה ומסחר – ממש כמו במגזר העירוני. רק הקרקע החקלאית ודירות המגורים בנחלות שהוגדרו כנחלות חקלאיות לא ניתנות עדיין להיוון.

כאשר מדברים על המונח "שיוך נכסים" בקיבוץ יש תחילה להגדיר מה פירוש המושג "נכסים". על פי הגדרת תקנון הקיבוץ כוללים הנכסים "מקרקעין, מיטלטלין, כולל כספים וכל מסמך המקנה זכות לקבלת רכוש מכל סוג, כולל כספים, בהווה או בעתיד, וכן זכויות וטובות הנאה מכל סוג ומין, לרבות זכות תביעה".⁹

**"קיבוצים רבים
מתחבטים בדילמה
האם השינוי המבני**

המוצע להם רצוי

מבחינתם. יש

קיבוצים שאין

תוחלת כלכלית

וחברתית לקיומם

כיישוב. הפתרון

המוצע כיום מבוסס

ברובו על פתיחת

תהליך של זחילה

עירונית אל תוך

המרחב הכפרי".

שיוך נכסי הקיבוץ בא להבטיח זכויות סוציאליות לחברים. למעשה מדובר בזכות לדיור, בזכות הפנסיונית, בזכות לדמי עזיבה ובזכויות אחרות של החבר כלפי הקיבוץ. נכסי הקיבוץ המיועדים לשיוך הם משלושה סוגים: נכסי דיור – דירות המגורים של חברי הקיבוץ, נכסים יצרניים – ענפי המשק החקלאי והלא חקלאי בקיבוץ, ונכסים שהם זכויות משפטיות של חברי הקיבוץ כמו זכויות פנסיה, זכות הורשה, דמי עזיבה וכיוצא באלה.

בשיוך נכסי הדיור יש לקבוע ראשית את מידת הקניית הנכסים לחברי הקיבוץ. החלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל מאפשרת את רישום מלוא זכויות החכירה בדירה על שם החבר, תוך ויתור של הקיבוץ על זכויות החכירה. מבחינת הזכות הקניינית שינוי ארגוני במתכונת זו הוא

דרמטי. בעל הזכות בדירה יוכל להפסיק את חברותו בקיבוץ ולהישאר בדירה. לחילופין יוכל החבר להעביר את הזכויות בדירה במכירה או בירושה. מידה פחותה של זכויות קניין תהיה בחכירת משנה של הדירה מהקיבוץ. עוד פחות מכך היא הקניית שטר השתתפות של החבר בנכסי הדיור של הקיבוץ.

שיוך נכסי הדיור יכול להתבצע באמצעות אחד משני אפיקי פעולה עיקריים: האחד, הקניית

9 ההגדרה מתוך סעיף 7(יב) של תקנון הקיבוץ המצוי של התק"ם.

זכות קניין לחבר בדירת המגורים, כך שתירשם על שמו בספרי רשם המקרקעין; השני, הקניית זכות חוזית ללא זכות קניין. החלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל מאפשרת את רישום הדירה על שם החבר, אלא שרישום זכויות החכירה על שם החבר אינה פשוטה. ראשית יש לקבוע את זכאותו של החבר תוך שמירה על מידה מסוימת של שוויוניות בין החברים, ותוך שמירה על שוויוניות במתן העדפות לחברים, נניח על פי קריטריון של ותק או כל קריטריון חברתי אחר. ההחלטה על השיוך צריכה להיות הוגנת וצודקת כלפי כלל החברים. כמעט ככל קיבוץ, יש חברים הגרים בדירות גדולות ואחרים בקטנות, יש דירות צמודות קרקע ויש דירות בבניינים, שיש לרושםם עתה כבית משותף. ישנם הגרים בכתיים חדשים ואחרים בכתיים ישנים. כל עוד הייתה ניידות פנימית מלאה בדירור, על פי קריטריונים של זכאות פנימית בקיבוץ, לא הייתה השונות בעיה שאי אפשר להתמודד איתה. עתה, משהזכות לדירור הופכת לזכות קניין, שיש לה ערך של סחירות במכירה ובהורשה, יהיה קושי ביצירת השוויוניות הנדרשת לצורך הסכמה בין החברים.

רישום הדירות על שם החברים, משמעו הוצאת הדירות מכלל הנכסים שנמסרו לנושים כבטוחה בשעבוד צף או שיעבוד ספציפי. לפיכך, מותנה הרישום בקבלת הסכמת הנושים, בין אם הם מיוצגים באמצעות הממונה על הסדר הקיבוצים, הסוכנות היהודית כנושה המוכטח כצד להסכם החכירה, או נושים אחרים שהוכטחו במקרקעין. יש לשער, שמנקודת הראות של הנושים, העברת השעבוד לנכסי דירור ספציפיים והוצאתם מכלל הנכסים של הקיבוץ תתקבל בברכה. מאותה סיבה יש להזהיר את החברים מפני קבלת נכסים משועבדים, מאחר ופירוש הדבר עשוי להיות הטלת חוב הקיבוץ כחוב אישי על החבר הבודד.

שיוך דירות: החלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל

מועצת מקרקעי ישראל החליטה לאפשר לקיבוצים להחליט על שינויים במבנה הארגוני ובשיטת הקצאת קרקע בקיבוצים¹⁰. ההחלטה מאפשרת לקיבוץ לבצע הפרדה מלאה בין חכירת השטח החקלאי לבין חכירה למגורים, לרבות אפשרות של תוספת שכונות מגורים להרחבת הקיבוץ. ההחלטה מאפשרת לקיבוץ להחליט גם על הפרדה של חלק מבתי המגורים מהסכם החכירה, כך שהקיבוץ יישאר במתכונתו הקיימת, וכי ייערך הסכם חכירה נפרד לחלק מבתי המגורים הקיימים בלבד. בהחלטה נאמר שחווה החכירה

10 החלטה מספר 751 מיום 27/02/96 בדבר שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים.

"שיוך נכסים" בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים

בעקבות השינוי הארגוני יהיה כדוגמת נוסח חוזה החכירה החל על מושב שיתופי¹¹.
בחלק המשבצת שימשיך להתקיים כקיבוץ כמקודם ימשיך להתקיים חוזה חכירה בתנאי
משבצת (דו צדדי או תלת צדדי), ללא שינוי, למעט שטחי המגורים שיוצאו מהחוזה¹².

**"שיוך נכסים - בין
אם הוא חלקי
ומת"חם רק לנכסי
הדיור ובין אם הוא
כולל גם את תאגוד
ענפי הייצור תוך
קביעת שכר
דיפרנציאלי - יביא
לקביעת רשם
האגודות
השיתופיות
שהמתכונת
הארגונית החדשה
אינה עונה עוד
להגדרה המסוגלת
את היישוב כקיבוץ".**

במתכונת ההתארגנות החדשה אפשרי שלא כל התושבים
יהיו חברים באגודה החקלאית של הקיבוץ. לפיכך, מציעה
מועצת מקרקעי ישראל, שתוקם אגודה מוניציפלית נפרדת
שבה יהיו חברים כל תושבי היישוב, תושבי שכונת
המגורים והתושבים שנותרו כחברים באגודת הקיבוץ.
החלטה בדבר שינוי או החלפת תקנון האגודה, בדבר
ההפרדה בין השטח החקלאי לבין המגורים, תתקבל על
ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ כשינוי בתקנון הקיבוץ.
שינוי התקנון יאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות.

השינוי במתכונת החכירה טעון אישור של הרשות לתכנון
חקלאי במשרד החקלאות, אשר תתייעץ עם הגורמים
המיישבים ותשקול, בין היתר, את מיקום הקיבוץ ומצבו
הכלכלי והחברתי. בפניית הקיבוץ לרשות לתכנון, על
הקיבוץ לציין את מספר המשפחות החברות באגודת
הקיבוץ, בחלוקה על פי בני זוג, בודדים; מספר יחידות
מגורים קיימות; מספר המגרשים המבוקשים להרחבה
למגורים ואת התכנית המצבית או תצלום אוויר של אזור
המחנה הקיים, בסימון אזור המגורים המבוקש להפרדה;
את גודל שטח המחנה הקיים, ואיזה חלק ממנו מהווה
אזור המגורים הקיים המבוקש להפרדה; ואת חלוקת השטחים החקלאיים שבמסגרת
משבצת הקיבוץ. על הקיבוץ לציין בפנייתו אם כל המשפחות ימשיכו להיות חברות
באגודה גם לאחר שתתבצע ההפרדה של כתי המגורים ממשבצת הקיבוץ, והאם ידוע
כמה חברים יישארו במסגרת האגודה בקיבוץ. הרשות לתכנון חקלאי תמליץ למינהל
מקרקעי ישראל על היקף מגרשי המגורים להחכרה ביישוב.

11 חוזה החכירה שאושר על ידי הוועדה החקלאית של מועצת מקרקעי ישראל לצורך החלטה 692 מיום
23.1.95.

12 החלטה מספר 751 נסמכת גם על החלטה מספר 737 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 17.12.95
בדבר בניית שכונות מגורים להרחבה של מושבים, כפרים שיתופיים וקיבוצים.

תנאי להחכרת קרקע לבתי המגורים הוא הכנת תכנית חלוקה למגרשים (פרצלציה). האגודה בקיבוץ תכין את תכנית החלוקה למגרשי המגורים בתיאום עם המינהל, לצורך אישור על פי חוק התכנון והבנייה, בהתחשב במצב הבינוי הקיים בפועל, באופן שכל מגרש יהיה בגודל המינימלי הדרוש. לגבי מגרשי המגורים ייחתמו חוזי חכירה בנוסח המקובל למגורים במושבים, הכוללים סעיף לפיו במקרה של בקשה להעברת זכויות תידרש, בין היתר, הסכמת האגודה (הקיבוץ). במקרה של סירוב הקיבוץ להעברת זכויות, יוכלו החוכר או רוכש הזכויות לפנות לרשם האגודות השיתופיות, והחלטתו בעניין מתן הסכמה להעברת זכויות במגרש תהיה סופית. בד בבד ייחתם עם הקיבוץ חוזה חדש לגבי יתרת שטחי המשבצת, וזאת במקום החוזה הקיים שיתבטל.

מגרשי המגורים בחכירה ישירה יוחכרו תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים לתקופה של 49 שנה, כמקובל באותו אזור, על פי הערכת השמאי הממשלתי לקרקע ללא פיתוח. על הרחבה למגורים יחולו כל הכללים שנקבעו בהחלטה מספר 737 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 17.12.95. לחברי הקיבוץ, הגרים במועד השינוי בבתים קיימים בקיבוץ, ייקבעו דמי החכירה כדלקמן :

- חבר קיבוץ הגר במקום 15 שנים או פחות – יחויב במלוא המחיר הנהוג ליישובים חקלאיים באותו אזור לפי תנאי החלטה 737, דהיינו: דמי חכירה מהוונים בשיעור 66% שיוכרו כ-91% במרכז בארץ, ובשיעור מופחת לתשלום של 36%, ו-22% באזורי עדיפות לאומית ב' ו-א'.
- לחבר קיבוץ הגר במקום יותר מ-15 שנים, תינתן הנחה מדמי החכירה לתשלום בשיעור של 2% לכל שנת ותק, אולם בכל מקרה ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור שלא יפחת מ-11%, למעט באזור קו העימות בצפון, שם קיים שיעור מופחת לתשלום של 0%.
- חבר הקיבוץ לא יידרש בתשלום דמי החכירה מהוונים במועד רישום הדירה על שמו. תינתן אפשרות לתשלום נדחה של דמי החכירה מהוונים, עד למועד שיועברו הזכויות במגרש המגורים. העברה לצאצא לא תיחשב כהעברה לעניין זה.

יתרת השטחים באזור המגורים בקיבוץ, שאינם מגרשים שהוחכרו לאחרים, יישארו בחוזה החכירה של האגודה בקיבוץ. בחוזה החכירה של האגודה בקיבוץ ייכלל סעיף לפיו יכול להיות חבר באגודה רק מי שמתגורר ביישוב. חוזה החכירה יהיה למטרת עיבוד ושימוש חקלאי, בדמי חכירה בתנאי נחלה בכפוף לאמור להלן :

"שיוך נכסים" בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מכניים בלתי נמנעים

● אם מספר המשפחות¹³ שימשיכו להיות חברות באגודה לא יקטן מ-60% מתקן הנחלות המאושר של הקיבוץ, ימשיכו דמי החכירה להיות מחושבים כמקובל לגבי נחלות, ללא שינוי לעומת המתכונת הקיימת. דמי החכירה לנחלה חקלאית נקבעים ללא קשר לשומת שווי הקרקע. לגבי קיבוצים צעירים, עד 15 שנים מעת הקמתם, יחושבו דמי החכירה בהתאם לתקן הנחלות המאושר של אותו קיבוץ, ללא שינוי לעומת המתכונת הקיימת.

● אם מספר המשפחות שימשיכו להיות חברות באגודה יקטן מ-60% אך לא יהיה פחות מ-40% מתקן הנחלות המאושר של הקיבוץ, יהיו דמי החכירה לפי נחלות בעד שטח שהינו מכפלה של מספר המשפחות החברות באגודה, במכסת הקרקע בדונם של נחלה, כפי שנקבע לאותו קיבוץ. בעד יתרת השטח, אם תהיה, ישולמו דמי חכירה כנהוג במינהל לגבי קרקע חקלאית המוחכרת שלא בתנאי נחלה.

"רק במטט

קיבוצים, המצויים

בשולי אזור

המטרופולין, ייתכן

ומימוש הנוכסים

יצור מנוף פינוס'

לעתיד כלכלי

טוב יותר".

● אם מספר המשפחות שימשיכו להיות חברות באגודה יקטן מ-40% מתקן הנחלות המאושר של הקיבוץ, יהיה החוזה בדמי חכירה לפי נחלות על שטח שגודלו כמספר המשפחות החברות באגודה כפול שטח של נחלה. לגבי יתר השטח ייחתם חוזה לעיבוד עונתי. לגבי קיבוץ המסווג כיישוב באזור עדיפות לאומית א'

או ב', יהיה המספר הנדרש של המשפחות החברות באגודה, 20% במקום 40%.

כמשך חמש השנים הראשונות מעת קבלת ההחלטה בדבר השינוי הארגוני של הקיבוץ ימשיכו דמי החכירה להיות מחושבים ללא שינוי לעומת המתכונת הקיימת. בשלב ראשון, ועד להתייצבות המבנה הארגוני החדש של הקיבוץ, ייחתמו החוזים לשימוש חקלאי עם האגודה לתקופות מתחדשות של שלוש שנים. האגודה תוכל לבקש חוזה חכירה לדורות לאחר תקופה שלא תפחת משלוש שנים, בתנאי שתתקבל המלצת הרשות לתכנון חקלאי, ולאחר שיסתיימו עבודות ההכנה לרישום השטח בלשכת מרשם המקרקעין. אגודה של קיבוץ שחתמה בעבר על חוזה חכירה לדורות לגבי משבצת הקיבוץ, קודם לשינוי במבנה הארגוני על פי ההחלטה 751, יכולה לבקש כי ייחתם עמה חוזה חכירה לדורות לגבי יתרת השטח – לאחר גריעת אזור המגורים.

13 "משפחה" בקיבוץ – בני זוג או בודד.

במתכונת הארגונית החדשה לא יהיו לחבר האגודה בקיבוץ, שהדירה תהיה רשומה על שמו, זכויות קנייניות במקרקעין ובמחוזים המושכרים או מוחכרים לאגודה בקיבוץ, ולא יהיו לו זכות העברה או הורשה על פי חוק או צוואה, למעט זכויות במגרש המגורים שיוחכר לו.

בעד מגרשי מגורים מבונים השייכים לקיבוץ, שהזכויות בהם יועברו על שם חברי הקיבוץ או על שמם של תושבים אחרים, תהיה האגודה רשאית לגבות את ערך המבנה הקיים במגרש, לרבות הוצאות פיתוח. האגודה בקיבוץ לא תהיה רשאית לדרוש מחברים המצטרפים לאגודה תשלום בעד המקרקעין או המחוזים המושכרים או המוחכרים לקיבוץ שרשם את הדירות על שם החברים. בקיבוצים שהסוכנות היהודית היא צד לחוזה המשכצת בעת השינוי הארגוני, תידרש הסכמת הסוכנות היהודית לשינוי, וכן הודעתה אם תהיה צד לחוזה החכירה עם האגודה בקיבוץ. המינהל ידאג, על פי נוהליו כנדרש, לרישום שעבודים על משכצת הקיבוץ, לרבות התחייבויות של המינהל לרישום משכנתא או הסכמות למשכון זכויות.

כמו כן, מאפשרת החלטה 751 לקיבוץ לבצע הפרדה רק של חלק מבתי המגורים. הקיבוץ נשאר במתכונתו הקיימת, על אף שיבקש כי תעשה הפרדה של חלק מבתי המגורים הקיימים בלבד. המגרשים והדירות שיופרדו ממשכצת הקיבוץ יירשמו בנפרד, אולם עם האגודה ימשיך להיחתם חוזה חכירה בתנאי משכצת חקלאית, ללא שינוי, למעט שטחי המגורים שיוצאו מהחוזה.

מה משמעותו של תקנון הקיבוץ

היחסים המשפטיים בין החברים בקיבוץ ובין החברים והקיבוץ כאגודה השיתופית נקבעו בתקנון האגודה השיתופית של הקיבוץ¹⁴. בפסיקה נקבע ש"תקנון של אגודה שיתופית הוא בגדר הסכם בין האגודה לחבריה, המסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם והקובע את הזכויות והחובות ההדדיות שלהם"¹⁵. בשל האופי החוזי של התקנון, שינוי תקנון

14 אוטולנגי סמדר, "אגודות שיתופיות – דין ונוהל". תל אביב, תשנ"ה-1995.
15 ע"א 627/61 גלברג נ' תל-ערשים – מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ, פ"ד י"ז, 1281 עמ' 1285.

"שיוך נכסים" בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים

חייב להיות תוך הסכמה בין החברים¹⁶. תדיר עולה השאלה האם לשיוני התקנון נדרשת הסכמת כל החברים באגודה, או שניתן להסתפק ברוב קולות החברים והאם נדרש רוב מיוחס, למשל 75% מקולות החברים, או שניתן להסתפק ברוב רגיל של 51%, והאם במניין החברים סופרים את הנוכחים בהצבעה או את מניין כלל חברי האגודה. פסק דין "פרי העמק"¹⁷ קבע שיש החלטות בהן נדרש רוב של 100% מחברי האגודה, מכיוון שלא

**"שיוך נכסי הקיבוץ
בא להבטיח זכויות
סוציאליות לחברים.
למעשה מדובר
בזכות לדיור,
בזכות הפנסיונית,
בזכות לדמי עזיבה
ובזכויות אחרות של
החבר כלפי
הקיבוץ".**

ניתן לחייב את החבר הבודד בניגוד להסכמתו המפורשת. השאלה האם ההחלטה על שיוך נכסים היא בגדר ההחלטות בהן נדרש רוב מוחלט של כל חברי האגודה טרם הוכרעה. להבנתי, ההסתלקות מעקרון בעלות הכלל בקניין בקיבוץ, שהוא עיקרון יסוד של צורת ההתאגדות המיוחדת לקיבוץ, דורשת רוב מיוחס ברמה הגבוהה ביותר.

בהיבט המשפטי ניתן לעקוף את שאלת שיוני התקנון באמצעות שימור עקרון בעלות הכלל בקניין בהתאמה לתקנון הקיים, תוך יצירת זיקות מתאימות לזכויות החבר הבודד בנכסי הכלל. להמחשה, ניתן להציע הסדר של רישום הרכוש, או הקניית זיקה של החבר לבעלות הכלל באמצעות מניות על שם החברים בחלוקה שווה או על פי

קריטריונים של ותק ומצב משפחתי, ולפנות לבית-משפט מחוזי בבקשה שיאשר את ההסדר לאחר שישמע את דברו של כל מי שעשוי להיפגע מההחלטה או שקופח בהקצאת המניות. להבנתי, המעקף המשפטי המוצע לא יעמוד במבחן הכוונה של תקנון האגודה, ומאידך הוא לא מקנה לחבר את זכות הקניין שהוא מבקש לקבל.

יש קיבוצים שכרכו את רעיון שיוך הנכסים עם מגמת ההפרטה והמעבר לשכר דיפרנציאלי, שהוא שכר אישי בהתאם לפוטנציאל ההשתכרות של כל חבר או תושב בקיבוץ, או שכר אישי הנותן ביטוי חלקי בלבד לתרומת החבר להכנסות הקיבוץ. תקנון הקיבוץ קובע שכל הכנסות החברים הן רכוש האגודה בקיבוץ והקיבוץ, מאידך, נושא בהוצאות המחיה של חבריו. החלת שכר דיפרנציאלי, המבוסס על שכר לחבר

16 ניתן לשנות תקנון של אגודה שיתופית רק ברוב מיוחד הקבוע בתקנות, ושיוני זה כפוף לאישור הרשם. ראו סעיף 12 לפקודת האגודות השיתופיות; תקנות 7 ו-8 לתקנות האגודות השיתופיות (ייסוד), תשל"ו-1976.

17 ע"א 524/88 פרי העמק בע"מ נ' שדה-יעקב בע"מ, ראו לעיל.

הקיבוץ על פי תרומתו להכנסה, משמעה הסתלקות מהערך של שוויון בייצור ובצריכה. הנהנים יהיו קרוב לודאי החברים העובדים מחוץ לקיבוץ, ששכרם מובטח ואולי צברו גם זכויות פנסיה במקום עבודתם, והנפגעים הם אלו שהקדישו את זמנם לעבודה בענפי הייצור והמשק בקיבוץ, שלא השכיל לדאוג לכיטחון הסוציאלי של חבריו. בדיעבד קיימת גם אי שוויוניות בין אלה שהקיבוץ איפשר להם לרכוש מיומנות ומקצוע ובין אלה שנשארו בעול העבודה במשק פנימה.

המעבר לשכר לפי תמורה הוא שינוי יסודי במבנה הקיבוץ, שכן עד כה נתן החבר את כל כושר עבודתו והשתכרותו לקיבוץ. לאחר החלת השכר לפי תמורה, או שכר דיפרנציאלי, ייתן החבר את כושר עבודתו לעצמו. כאשר תהיה לחבר יכולת הכנסה עצמית תתעורר בודאי שאלת היזמות העסקית הפרטית בקיבוץ. יהיה צורך לענות על שאלות הקשורות בהקצאת קרקע למפעלים עסקיים פרטיים של חבר הקיבוץ, ובצד אלה שאלות הקשורות במידת אחריותו של הקיבוץ לתוצאות שליליות בעסקי היזמות.

כבר כיום, יש נכסים ששויכו לחברים בקיבוץ, על אף שהקיבוץ מבוסס על יסודות שוויון ושיתוף בייצור, בצריכה ובחינוך. "נכסי החבר" כוללים כספים הניתנים לחבר כתקציב אישי, ציוד ומיטלטלין המשמשים את החבר במקום מגוריו בקיבוץ וסוגי נכסים או הכנסות אחרים, על פי החלטת האסיפה הכללית בקיבוץ, שהתקבלה ברוב של שני שלישים מהמצביעים בעד ונגד. הכוונה היא בעיקר לנכסים שחבר הקיבוץ קיבל בירושה, למתנות וכיוצא באלה. עד כה אין גישה אחידה לשאלה האם זכויות פנסיוניות של חבר הקיבוץ הן זכות אישית המגודרת כנכס החבר או זכות השייכת לקיבוץ.

תשומת לב ניתנה, בדיון על שיוך נכסים ושינוי תקנון הקיבוץ, לסעיף בתקנון הקיבוץ המקנה מעמד מיוחד ל"גיר שיתופי". "גיר שיתופי" – אגודה ארצית שיתופית להתיישבות עובדים עבריים בישראל בע"מ משמש כ"חבר נלווה"¹⁸ שהוא אישיות משפטית שמכוחה להתערב בהחלטות עקרוניות של האסיפה הכללית¹⁹ של הקיבוץ, ויש לה מעמד מיוחד

18 יושם לב שבתקנון ההתאגדות של הקיבוץ, כמו גם במושב העובדים, נקבעו חסמים המונעים אפשרות של הסתלקות מהשותפות. הוזכר קודם עקרון "בעלות הלאום" המונע מהאגודה קניין מלא ובעלות בקרקע, ולפנינו כאן חסם משפטי לשינוי תקנון ההתאגדות.

19 מעמדה של "גיר שיתופי" נקבע בתקנון האגודה ונקבע גם בצו של שר העבודה לפי סעיף 55(1) לפקודת האגודות השיתופיות, פורסם ב.פ. 1893, התשל"ג-1973.25.1.

"שיוך נכסים" בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים

בעת פירוק האגודה. מתפקידו של החבר הנלווה לשמור על עקרונות הקואופרציה ומסמכותו להתערב בהחלטות האסיפה הכללית של האגודה בדרך של דחיית ההצבעה לאסיפה נוספת או בדרך של העברת הנושא שבמחלוקת לבוררות תנועתית. בשינוי תקנון האגודה השיתופית של הקיבוץ עשוי להתעורר החבר הנלווה ולהתערב בהחלטה,

ואולי גם לדרוש זכויות בנכסים שהושקעו על ידי ארגוני הגג להתיישבות. ככוונת תנועות ההתיישבות לבטל את המעמד המיוחד שהוקנה לניר שיתופי בתקנון הקיבוץ, ובעיקר להבטיח בתקנון שלעת פירוק הקיבוץ יחולקו יתרת הנכסים לאחר כיסוי החובות בין החברים בקיבוץ – כביטחון סוציאלי נוסף.

**"אחת מאטרות
השינוי במבנה
הארגוני של הקיבוץ
היא בהפרדת ניהול
הקהילה מהניהול
העסקי של המעשה
הכלכלי".**

"הקיבוץ הינו התאגדות חופשית של אנשים למטרות התיישבות, קליטה, קיום חברה שיתופית ותרבות יהודית, המאורגנת על יסודות של בעלות הכלל על הקניין, עבודה עצמית, שוויון ושיתוף בכל שטחי הייצור, הצריכה

והחינוך"²⁰. בהצעת התיקון לתקנון הקיבוץ נאמר²¹ ש"רכוש הקיבוץ אינו ניתן לחלוקה בין החברים בזמן קיומו של הקיבוץ". שיוך נכסים הוא חלוקה של נכסי הקיבוץ לחבריו או לחילופין קניית זכויות לחברי הקיבוץ בנכסים המשותפים של הקיבוץ. אם "קיבוץ" מוגדר כאגודה להתיישבות המאורגנת על יסודות של בעלות הכלל בקניין, הרי שיוך נכסים בא לפרק את בעלות הכלל בנכסים ולהעבירם לידי החברים. הענקת זכות קניינית לחברי הקיבוץ אינה עולה בקנה אחד עם הגדרת סיווג האגודה השיתופית כקיבוץ על פי התקנות שקבעו את סוגי האגודות השיתופיות, ובניגוד לתקנון הקיבוץ. לפיכך, נדרשת החלטה של האסיפה הכללית של הקיבוץ ואישור הרשם לשינוי. הרשם עשוי לדרוש את שינוי סיווג האגודה מ"קיבוץ". לשינוי סיווג האגודה יש השלכות מרחיקות לכת, כי יהיו שיראו בשינוי הסיווג פירוק של האגודה הקודמת של הקיבוץ והתאגדותה מחדש כמושב שיתופי, כמושב, כפר שיתופי, אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כל מתכונת אחרת המתאימה למציאות החדשה.

20 מתוך סעיף 3 בפרק "יסודות הקיבוץ" בתקנון הקיבוץ המצוי של התק"מ.

21 סעיף 44.

שכונת מגורים: החלטה 737 של מועצת מקרקעי ישראל

החלטה מספר 737 של מועצת מקרקעי ישראל²² נועדה לאפשר תוספת שכונת מגורים להרחבת הקיבוץ. הכוונה היא שעל אף שהתושבים בשכונת המגורים בהרחבה לא יהיו חברי קיבוץ, הם ישתתפו יחד עם חברי הקיבוץ בכל הפעילות הקהילתית, תוך שימוש במבני הציבור ובתשתיות הציבוריות של הקיבוץ הוותיק. מספר שכונות מצויות בשלבי בנייה ואכלוס, אולם עד כה לא נצבר ניסיון בתוצאות ההרחבה. בצד התקווה ליצירת קהילה גדולה יותר, יש חשש מפני ניגוד עניינים בין תושבי השכונה הקהילתית לחברי הקיבוץ הוותיק. ניגוד העניינים עשוי להתעורר על רקע חיוב התושבים החדשים בהוצאות פיתוח, בדמי שימוש במתקני הציבור והתשתיות של הקיבוץ והחשש מפני השפעות והפרעה סביבתית של קיום משק חקלאי פעיל בצמידות לבתי המגורים בהרחבה. פריצת הקיבוץ ממערכת קהילתית סגורה, שחבריה מתקבלים רק אחרי בחינת מועמדות והתאמה ואחרי קבלת משמעת הקיבוץ, לחברה פתוחה כמעט כמו בשכונה עירונית – מהווה מהפך בתפיסת העולם החברתית והקהילתית של הקיבוץ ויהיו לה בוודאי השלכות נוספות.

החלטה מספר 737 היא תיקון, שיפור ועדכון של החלטה מספר 612 משנת 1993²³, אשר כוונה לקליטת דור ההמשך ובני החברים במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים, שלא נמצא להם מקום במשקי הוריהם. נוסף על תיקונים אחרים נוסף בהחלטה 737 תיקון המחיל את ההחלטה גם על קיבוצים. עניינם של הקיבוצים בשכונת המגורים הוא במתן אפשרויות לקליטת תושבים המעוניינים בקיבוץ כמקום מגורים, אולם אינם מעוניינים בחיי השיתוף בהתאם לעקרונות הקיבוץ. החלטה 737 מאפשרת הקמת שכונת מגורים שכנה לקיבוץ, אשר תושביה ישתתפו בחיי הקהילה הקיבוציים ובנשיאה בנטל השירותים המוניציפאליים. המתכונת המשפטית המומלצת ליישוב המורכב מקיבוץ, שהוא אגודה שיתופית ושכונת מגורים קהילתית, תהיה על ידי ארגון אגודה מוניציפאלית בה יהיו חברים כל תושבי היישוב, או כינון ועד מקומי נפרד מוועד האגודה של הקיבוץ. החלטה 737 עוררה עניין בקיבוצים קטנים שהתקשו למשוך חברים למסגרת של חיי שיתוף באגודה, אך סבורים שבכוחם למשוך אוכלוסייה לשכונה הקהילתית. היו בקיבוצים שביקשו, בדרך של הצעת מקום מגורים, למנוע עזיבה של בני הקיבוץ שלא רצו עוד בחיי השיתוף. היו גם קיבוצים שציפו

22 החלטה מספר 737 מיום 17/12/95 בדבר הרחבות למגורים באגודות יישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ, או אגודה שיתופית חקלאית.

23 החלטה מספר 612 מיום 13/10/93 בדבר כללים להקצאת מגרשים למטרת מגורים באגודות יישובים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה שיתופית חקלאית.

"שיוך נכסים" בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים

שהתושבים המצטרפים ישלמו לקיבוץ "דמי כניסה" או תשלום ראוי אחר שיסייע לקיבוץ הוותיק להיחלץ מחובות, ושיסייע מבחינה כלכלית בנושאה בנטל עלות שירותי הקהילה.

מספר המגרשים שיתוכנן במסגרת ההרחבה יהיה בהתאם להמלצת ועדת הפרוגרמות ברשות לתכנון חקלאי במשרד החקלאות, ובהתאם לתכנית מתאר המאושרת על פי חוק התכנון והבנייה. על מספר המגרשים בהרחבה יוחלט באסיפה הכללית של האגודה השיתופית החקלאית של הקיבוץ. לפי החלטה 737 מספר המגרשים למגורים בכל קיבוץ, במסגרת ההרחבה, יהיה עד למספר הנחלות המאושר על פי התכנון לקיבוץ, בתוספת של עד 15% ממספר הנחלות המתוכננות. לקיבוצים באזורי עדיפות לאומית תינתן אפשרות להרחבה נוספת בכפוף לאישור ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל. גודל מגרשי המגורים יהיה עד חצי דונם. כאשר קיים אילון תכנוני או טופוגרפי ניתן להקצות מגרש שגודלו יותר מחצי דונם אך לא יותר מדונם אחד. ביישובים המוגדרים כיישובי עדיפות לאומית, משתתף המינהל בהוצאות הכנת התכנית. שטח הקרקע להרחבה ייגרע ממשבצת הקיבוץ. באגודה שחווה המשבצת שלה הוא משולש (מינהל – הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית העולמית – אגודה), תידרש הסכמת הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית העולמית לתכנית ולגריעת השטח ממשבצת האגודה.

פיתוח התשתית בשכונת המגורים יהיה באחריות האגודה, ובכל מקרה ייעשה הפיתוח באישור ובפיקוח המועצה האזורית שבתחומה נמצא הקיבוץ. בהסכמת האגודה והמועצה האזורית, המינהל רשאי לקבוע כי תכנית פיתוח התשתית תביא בחשבון אפשרות עתידית של תכנית למגרשי מגורים נוספים. במקרה כזה תוכן תכנית הפיתוח בתיאום עם המינהל, והמינהל יישא בהוצאה הנוספת הנובעת מדרישתו, כקדם מימון. תשלומים אלו יוחזרו למינהל, אם וכאשר תאושר תכנית הרחבה נוספת, על ידי חוכרי המגרשים הנוספים.

אם בקיבוץ, שהחליט לבצע שינוי ארגוני על פי החלטת המועצה 751 בדבר רישום הדירות על שם החברים, ובמסגרת השינוי תירשם זכות החכירה של מגרשי המגורים המבונים הקיימים על שם חבריה, יהיה חבר קיבוץ, אשר לא יקבל זכות לאחד ממגרשים מבונים אלה, הוא יהיה זכאי להיות מועמד למגרש בהרחבה. יתר מגרשי המגורים יוחזרו על ידי

המינהל למועמדים שיומלצו על ידי האגודה, ובלבד שהמגרש מיועד למגורים והמועמד אינו חבר קיבוץ. החכרת המגרשים תהיה לבני זוג או לאנשים בודדים בלבד. התושבים בשכונת המגורים יחתמו על חוזה חכירה ישירות עם המינהל. בחוזה החכירה ייכלל סעיף לפיו במקרה של בקשה להעברת זכויות תידרש, בין היתר, הסכמת הקיבוץ. במקרה של סירוב הקיבוץ יוכלו החוכר או רוכש הזכויות לפנות לרשם האגודות השיתופיות, והחלטתו לעניין מתן ההסכמה תהיה סופית. חברות, תאגידים ועמותות, לא יהיו זכאים להסכם פיתוח או לחכירת מגרשים במסגרת החלטה זו. המשמעות היא שהבנייה מיועדת לבנייה עצמית של המועמד ולא להקצאת קרקע עבור חברות יזמות ובנייה. הוראה זו מתאימה למושבים שבהם הבנייה היא במתכונת של "בנה ביתך". בקיבוצים ההוראה אינה מתאימה, ולמיטב ידיעתי גם לא מיושמת מאחר והקיבוץ יעדיף שגם בשכונה הקהילתית תהיה בנייה קבלנית של מספר מצומצם של דגמי בתים אשר חלקם יבנו עוד לפני שיוק המגרש.

חוכרי המגרשים בהרחבה למגורים ישלמו למינהל דמי חכירה מהוונים מופחתים, שיוכרו כמלוא דמי החכירה המהוונים בשיעור 91%, לתקופה של 49 שנים. שיעור דמי החכירה ביישובים במרכז הארץ – 66% מערך הקרקע; ביישובי עדיפות לאומית ב' – 36% מערך הקרקע; וביישובי עדיפות לאומית א' – 22% מערך הקרקע. ביישובי קו העימות בצפון דמי החכירה הם בשיעור אפס. שומת הקרקע היא למטר ריבוע מבונה, ללא פיתוח, ותיקבע על ידי השמאי הממשלתי. ביישובים במרכז הארץ, שאינם מוגדרים כיישובים באזורי עדיפות לאומית ואינם בטיפול נקודתי, התשלום נקבע על פי הבנייה בפועל, ולא פחות מ-140 מ"ר, ובכל מקרה לא יותר ממלוא קיבולת הבנייה המותרת לפי תכנית המתאר המאושרת. באזורי עדיפות לאומית או ביישובים בטיפול נקודתי יהיה התשלום כאמור לפי הבנייה בפועל ולא פחות מ-100 מ"ר ליחידת דיור. כתנאי להקצאת המגרשים על ידי המינהל ימציא הקיבוץ למינהל אישור של יו"ר מטה הסדר הקיבוצים.

תאגוד ענפי המשק היצרני

אחת ממטרות השינוי במבנה הארגוני של הקיבוץ היא הפרדת ניהול הקהילה מהניהול העסקי של המשק הכלכלי. ניהול עסקי של ענפי הייצור משמעו דאגה לתשואה מתאימה על ההשקעות במשק, רווחיות, פיזור סיכונים, שמירה על נזילות כספית של המפעל ותכנון אופק ההתפתחות וההשקעה בענפי המשק. מתן עצמאות ליחידות העסקיות, שמהן מורכב המשק בקיבוץ, תביא ליתר שקיפות בתוצאות העסקיות של כל יחידת רווח, לתמריץ לרווחיות וליישום כלים של ניהול כלכלי – עסקי.

במתכונת הניהול הקיימת בקיבוץ, נשמטת ממנהל ענף הייצור היכולת להשתמש בהכנסות הענף כמנוף פיננסי להמשך ההתפתחות בעתיד, באשר רווחי הענף מועברים במלואם לאגודה בקיבוץ, כדי שזו תחליט על הקצאתם מחדש לענפים אחרים או לענפי צריכה. בתעשייה הקיבוצית הוכר זה מכבר שניהול התעשייה מחייב תאגוד התעשייה בנפרד מיתר עסקי הקיבוץ. התאגוד נידרש כדי לגייס השקעות, לצרף משקיעים, להעלות רמת הסחירות של המפעל ולגידור אחריות וסיכונים. כאשר האמור בתאגוד ענפי המשק בקיבוץ, הכוונה להפוך כל ענף חקלאי וענף יצרני למרכז רווח המנוהל כתאגיד משנה במסגרת של תאגיד על, או במסגרת של חברת אחזקות "בתעשייה או במתכונת משפטית אחרת.

הקיבוצית הוכר זה

מכבר שניהולה

מחייב תיאגוד נפרד

מיתר עסקי הקיבוץ

כדי לאפשר גיוס

השקעות וצירוף

משקיעים".

בצד המטרה הכלכלית של תאגוד ענפי המשק היצרני קיימת גם מטרה חברתית של הקניית ביטחון סוציאלי לחברי הקיבוץ באמצעות הקניית זכויות במפעלי המשק. המתכונת המשפטית להקניית הזכויות מגוונות ביותר, החל מיצירת שותפויות של חברים, דרך הקניית מניות בחברות בת לכל ענף משקי ועד להקניית זכויות או מניות בחברת אחזקות, שהיא בעלת כלל הנכסים היצרניים בקיבוץ. הדגש הוא על הקניית זכויות סחירות הניתנות להעברה או להורשה. המפתח לחלוקת המניות או לתעודות ההשתתפות במפעלים יהיה, קרוב לוודאי, על פי זכויות של ותק החבר ביישוב, תוך התייחסות מיוחדת לאלו שכבר אין להם כושר פרנסה, ותוך התייחסות למצב המשפחתי המיוחד של כל חבר בקיבוץ.

לאחר ביצוע שיוך הנכסים ותאגוד ענפי המשק היצרני יהיו ביישוב שני סוגי תושבים: תושבים שזיקתם ליישוב היא בזכות הקניין שיש להם במגרש המגורים ותושבים שזיקתם ליישוב תהיה באמצעות זכות הקניין במגרש המגורים וזכותם באמצעי הייצור של האגודה השיתופית, בין אם בדרך של מניות או במתכונת משפטית אחרת.

תאגוד ענפי המשק בקיבוץ עשוי לגרום לתוצאות בהיבט המס, כי יקשה בקביעת שומת המס לאזן בין ענפים מרוויחים לענפים מפסידים²⁴. תקנה 4 לתקנות ההסדרים במשק

24 סעיף 104 לפקודת מס הכנסה מאפשר העברת הפסד מחברה לחברה בדרך של מיווג ובתנאי שהחברה המפסידה הוחזקה לפחות שנתיים על יד המרוויחה.

המדינה מאפשרת כיום העברת נכסים, ללא מס, מהאגודה בקיבוץ לתאגיד החדש במסגרת הסדר חובות הקיבוצים. התקנה תואמת את האמור בסעיף 85 לפקודת מס הכנסה והמתייחס להעברת נכס ללא תמורה. בתהליך התאגוד מקבל חבר הקיבוץ זכויות בנכסי האגודה שבה הוא חבר, אולם הוא אינו נותן מאומה בתמורה.

שינוי סיווג האגודה כקיבוץ

עד כה מנינו את תכונות הקיבוץ בהתאם להגדרת הסיווג של רשם האגודות השיתופיות. מכלל עקרונות הקיבוץ שהוא יישוב נפרד, השומר על בעלות הכלל בקניין, עבודה עצמית, שוויון ושיתוף בייצור ובצריכה כמעט ולא נותר דבר. לאגודה החדשה שתבוא במקום הקיבוץ לא יהיו מטרות חברתיות וגם מידת השיתוף בענפי הייצור תוגבל לענפי החקלאות, שבחלוקתם ליחידות ייצור אישיות יש יותר נזק מתועלת. השאלה המרכזית שעל הקיבוץ יהיה לפתור היא כיסוי הוצאות המחייבה לאלה שאין להם פוטנציאל השתכרות. תאגוד ענפי הייצור וקביעת שכר דיפרנציאלי בהתאם לפוטנציאל ההשתכרות האישית עשוי ליצור שכבה של עניים, אלא אם הקיבוץ ישיביל להבטיח זכויות פנסיה ודמי עזיבה הוגנים. לחילופין, על הקיבוץ ליצור נכסים בענפי הייצור הניתנים למימוש על ידי מכירתם. לפיכך, רק צודק הוא שהרשם מתנה את שיוך הנכסים בהבטחת דמי עזיבה הוגנים.

שיוך נכסים, בין אם הוא חלקי ומתייחס רק לנכסי הדיור ובין אם הוא כולל גם את תאגוד ענפי הייצור תוך קביעת שכר דיפרנציאלי, יביא לקביעת רשם האגודות השיתופיות שהמתכונת הארגונית החדשה אינה עונה עוד להגדרה המסוגלת את היישוב כקיבוץ. מבחינות רבות, בביטול הסיווג חדל הקיבוץ להתקיים ועל כן מתחייב הקיבוץ בדמי עזיבה בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות ובהתאם לתקנון הקיבוץ. ניתן אולי להראות שהקניית הדירות ורישומן על שם החבר שקולה כנגד דמי עזיבה, אולם מעטים הקיבוצים שיוכלו להקנות את הדירות כשהן נקיות משעבודים להבטחת חובות הקיבוץ. כריכת הענקת דירות, שיש להן ערך שוק, לחברים בתשלום נוסף של דמי עזיבה אינה סבירה כי מעטים הקיבוצים שיוכלו לעמוד במעמסה הכספית. מאחר והדירה הנרשמת על שם החבר ניתנת למכירה עובר לסוחר, במרכז הארץ ובמקומות שיש ביקוש כלכלי לדירות, ניתן לטעון שרוכש הזכויות בדירה ישלם לחבר היוצא את דמי העזיבה בדרך של תשלום עבור הדירה וכך יובטחו זכויות החבר ללא הטלת נטל נוסף על הקיבוץ.

"שיוך נכסים" בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מבניים בלתי נמנעים

לשינוי הסיווג יש השלכות גם לעניין פקודת מס הכנסה. מס הכנסה מכיר בסיווג הקיבוץ על פי קביעת רשם האגודות השיתופיות²⁵. חישוב המס בקיבוץ הוא על פי ממוצע של כל הכנסות החברים בקיבוץ ולא על פי הכנסתו האישית של כל חבר בנפרד. גם חישוב נקודות הזיכוי בקיבוץ נערך במקובץ²⁶.

**"הרעיון שדירה
בקיבוץ תשואה
כבטחון פנסיה
לעת זיקנה נכון רק
אם הדירה אינה
משמשת למגורי
בעליה".**

יש לשים לב באופן מיוחד לכך ששינוי סיווג הקיבוץ והגדרתו למשל כיישוב קהילתי שיתופי עשוי להוציא את הקיבוץ מכלל תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל, העוסקות בהתיישבות הכפרית, ובאופן מיוחד לענייננו מתחולת החלטה 737 העוסקת בזכות להקצאת קרקע לשכונות בהרחבה לקיבוץ. לפיכך, יש הגורסים שראשית יש לאשר את שכונת ההרחבה לפי החלטה 737 ורק אחר כך לפנות לשינוי המכנה הארגוני לפי החלטה 751. נוסף על כך, יש לבחון אם הדרישה בהחלטה 751

להסבת חווי החכירה לדורות להסכמי שכירות לתקופת ביניים של שלוש שנים לא תפגע בזכות לקבל מענקים על פי חוק עידוד השקעות הון בחקלאות. לפיכך, יש המציעים להקנות את הזכויות בדיוור בדרך של יצירת אגודה שיתופית לשיכון, שתהיה חלק מהאגודה של הקיבוץ, בחוזה חכירה לדורות.

היזמות בקרקע לאחר שיוך הנכסים

נקל לשער שגורם היזמות במקרקעין מהווה מוטיבציה חשובה לשיוך הנכסים נוסף על הגורם הפסיכולוגי של "שחרור" מכבלי האגודה בקיבוץ. היזמות במקרקעין תתאפשר בענפי הייצור, שיעברו תהליך של תאגוד, וגם בדירת המגורים, שתירשם על שם החבר או התושב. זכויות החכירה הן בטוחה לקבלת הלוואה מפני שניתן למשכנן. שווי הבטוחה תלוי כמובן בתנאי הסחירות של הדירה, מיקומה והביקוש באזור שבו היא ממוקמת. בין כלכלנים העוסקים בכלכלת דיוור נשמעת דעה שבהבדל מדירה שנרכשה לצורכי השקעה, דירת מגורים פרטית המשמשת את בעליה למגורים איננה מכשיר ליזמות, מאחר ומידת הסיכון הכרוך באובדן מקום המגורים גדולה מדי. הרעיון שדירה תשמש כבטחון פנסיה לעת זיקנה נכון רק אם הדירה אינה משמשת למגורי בעליה, או כאשר

25 סעיף 54 בפקודת מס הכנסה.

26 סעיפים 56-58 לפקודת מס הכנסה.

ערך הדרייה כה גבוה עד שהוא מכסה את הוצאות הדיור ואת ההכנסה הנדרשת לקיום לעת זקנה.

תנאי החכירה של המשבצת החקלאית הקיבוצית מגבילים מאוד את האפשרויות ליזמות בקרקע. שלוש החלטות חשובות של מועצת מקרקעי ישראל מנחות את אפשרויות היזמות בקרקעות הקיבוץ. החלטה 717 מאפשרת שינוי ייעוד קרקע חקלאית בהיקף מוגבל (250 דונם במרכז הארץ, 350 דונם באזורי פיתוח) למטרות פיתוח אזורי תעסוקה כמו תעשייה, מסחר ושירותים. החלטה 727 מיועדת לגריעת שטח ממשבצת היישוב החקלאי והעברתו ליישוב עירוני למטרת מגורים ולכל מטרה אחרת של פיתוח עירוני. החוכר החקלאי זכאי על פי החלטה זו לזכויות פיתוח בשיעור של 27%-29% משווי הקרקע לאחר שינוי ייעודה. החלטה 737 מיועדת לבניית שכונות מגורים כהרחבה ליישוב החקלאי בהיקף של עד 115% ממספר הנחלות החקלאיות. שלוש ההחלטות מצויות בביקורת שיפוטית של בית-המשפט העליון בעתירה לבטלן או לפחות לצמצם את ההטבה הגלומה בהן. הסדר חובות הקיבוצים שבוצע בעשור האחרון התבסס על החלטות אלו, כאשר בתמורה להסדר החוב התחייבו קיבוצים בעלי חוב, שיש להם קרקעות בעלות פוטנציאל כלכלי לשינוי ייעוד, להעמיד חלק מהקרקעות בתמורה להסדר החוב. נוסף על כך, ראתה מינהלת הסדר חובות הקיבוצים את הפוטנציאל הכלכלי הגלום בשיווק קרקע לשכונות מגורים. פוטנציאל הרווח נגזר מהפער בין שווי הקרקע לשימוש חקלאי לבין שווייה לשימוש לא חקלאי – לאחר ניכוי כל התשלומים וההוצאות הכרוכות בשינוי הייעוד.

שיוך נכסים ומדיניות התכנון הלאומי

שיוך הנכסים הוא שלב בתהליך שבסופו ישנה הקיבוץ את צביונו ההתיישבותי. לא אתייחס כאן לנושא הערכי, מאחר וספק בעיני אם מוצדק לדרוש מציבור לקיים דרך חיים שהוא אינו מעניין בה עוד בנימוק שהקיבוץ חשוב לרקמת החיים בישראל. השאלה היא מה יבוא במקום הקיבוץ שהכרנו.

ארבע אפשרויות פתוחות בפני הקהילה הקיבוצית: הראשונה, לפרק את הקולקטיב אך לשמור על מסגרת חיים שיתופית כמו במושב העובדים, כאשר לכל משפחה נחלה משלה; השנייה, לשמור על המשק השיתופי ולפרק את השיתוף הצרכני כמו במושב השיתופי; האפשרות השלישית, להיות ליישוב קהילתי המתפתח ליישוב עירוני-פרברי, שבמסגרתו

"שיוך נכסים" בקיבוץ – מקסם שווא או שינויים מכניים בלתי נמנעים

מספר תושבים עוסקים בניהול המשק היצרני והחקלאי. קיימת גם אפשרות רביעית והיא לספח את שטחי הקיבוץ, כולם או חלקם, לעיר השכנה, והיו דברים מעולם²⁷.

המדיניות הקרקעית נקבעת במסגרת החלטות מועצת מקרקעי ישראל. מדיניות התכנון נקבעת בתכנית המתאר הארצית המאושרת על ידי הממשלה ובתכניות המתאר המחוזיות המאושרות על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה. החלטות מועצת מקרקעי ישראל שהוזכרו כאן – החלטה 751, המאפשרת את השינוי הארגוני בקיבוצים, החלטה 737, המאפשרת הקמת שכונות מגורים שהן חלק מיישוב קהילתי או אגודה מוניציפאלית והחלטות חשובות אחרות, כמו החלטה מספר 727 הקובעת את התנאים לשינוי ייעוד

קרקע חקלאית, והחלטה 717 המאפשרת לקיבוץ ליזום הקמת אזורי תעשייה, מסחר ותעסוקה – מתייחסות כולן לתנאי החכירה. החלטות מועצת מקרקעי ישראל אינן קובעות היכן יתרחש שינוי הייעוד וכיצד ייקבע המתאר של המדינה. החלטות הקובעות את מתאר המדינה הן בתחום מדיניות התכנון.

**"שינוי מיתאר
הקיבוץ לישוב
קהילתי יצור איים
של ישובים עירוניים
קטנים שבתהליך**

**התפתחותם
יתחברו לרצף
עירוני".**

בצד האפשרויות שהחלטות מועצת מקרקעי ישראל פותחות בפני הקיבוץ, לעניין מדיניות תכנון מתאר המדינה, יוצרות החלטות מועצת מקרקעי ישראל קושי רב. מדיניות התכנון הארצי גורסת שיש להעדיף פיתוח עירוני בתחומי הערים על ידי בנייה לגובה, ניצול שטחים פנויים, מחזור קרקע עירונית, ורק במקרים נדרשים ביותר יש לאפשר הרחבת גבולות הערים על חשבון המרחב הכפרי, כאשר דפוס ההתפתחות העירונית הוא "צמוד דופן", כלומר בצמוד לשטח העירוני הבנוי. שינוי מתאר הקיבוץ ליישוב קהילתי ייצור איים של יישובים עירוניים קטנים המפוזרים במרחב הכפרי, אשר בתהליך התפתחותם יתחברו לרצף עירוני של בנייה צמודת קרקע. אמנם, החלטות מועצת מקרקעי ישראל וגם תכניות המתאר קובעות מכסות גג לגודל שכונת המגורים בהרחבה, אלא שבקיבוץ אין מגבלה של מספר יחידות הדיור בתחום המחנה, וקרוב לוודאי שכאשר תתמלא המכסה של היקף הבינוי המותר בשכונות, תעלה הדרישה להמשך הבינוי והאכלוס. הנימוקים ששימשו לשלב הבינוי

27 למשל קיבוץ רמת-רחל, שסופח לירושלים, תכניות קיבוץ גליליים, שטרם הגיעו למימוש לסיפוח להרצליה, קרקעות קיבוץ החותרים ובית-אורן שסופחו לחיפה וכיו"ב.

הנוכחי יהיו טובים גם לשלב הבינוי הבא. המועצות האזוריות, התומכות כיום בכינוי להרחבת הקיבוצים משיקולים חברתיים ומשיקולים כלכליים, יעמדו בעתיד הקרוב מול ועדים מקומיים שידרשו לנהל את היישוב בעצמם – כיישוב עירוני, כפי שהיה ביישובים קהילתיים אחרים.

קיבוצים רבים מתחבטים בדילמה האם השינוי המבני המוצע להם רצוי מבחינתם. קובעי המדיניות הקרקעית ומעצבי מדיניות המתאר של המדינה עומדים גם הם בפני דילמה דומה. מחד גיסא, יש קיבוצים שאין תוחלת כלכלית וחברתית לקיומם כיישוב ומאידך גיסא, הפתרון המוצע מבוסס ברובו על פתיחת תהליך של זחילה עירונית אל תוך המרחב הכפרי.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

ד"ר מיכל אורן-נורדהיים

הכותבת מרצה כחוג ללימודי ארץ ישראל באוניברסיטת חיפה

המאבק סביב שאלת זכויות החקלאים בקרקע, שאותה הם מחזיקים מזה עשרות שנים, קורע את הציבוריות הישראלית ואף הגיע לדיון בג"צ. לכל צד במאבק הזה – טיעוניו, לכל צד – עמדתו. הציבור הרחב, עד כמה שהוא מכיר את העובדות והטיעונים של המתמודדים במלחמת הקרקעות, מפעיל בעיקר את האמוציות ואת נטיית הלב הפוליטית. בציבור הזה מקובל לחשוב כי רכישת הקרקעות, שאותן מחזיקים ומעבדים החקלאים, מומנה בימי טרום המדינה רק מן האמצעים הכספיים של "המוסדות האזרחיים", ולכן שאלה גדולה היא אם אמנם מגיעות לחקלאים זכויות עודפות על הקרקע. מחקרים מעמיקים שנעשו בשנים האחרונות מוכיחים, להפתעתם של רבים, כי חלק – קטן ולעתים גדול – מן המימון של רכישת הקרקע והכשרתה הגיע ממקורות של המתיישבים עצמם ולא דווקא ממקורותיהם של הגורמים המיישבים. דוגמה טובה לתופעה, להיקפה ולממדי המימון שהיו מעורבים בה, ניתן למצוא בתהליך רכישת הקרקעות במושב צור-משה שבשרון.

כבר לאחר הצהרת בלפור עלה ביוון רעיון להקים יישוב של ציוניי יוון בירושלים. יהודי יוון נהגו לתרום סכומי כסף ניכרים להסתדרות הציונית עבור פעולות ציוניות שונות. פעולות גיוס הכספים הגיעו לשיא בשנת 1926, שבה הגיעו התרומות ליותר מ-600,000 דרכמות (לעומת, למשל, כ-71,000 ב-1920 וכ-295,000 ב-1924). התרומות הועברו ללשכה המרכזית של ההסתדרות הציונית ביוון, שהייתה למעשה סניף של מפלגת הציונים הכלליים.¹ הוכרז על מבצע מיוחד לאיסוף כספים לשם הקמת מושבה חקלאית בא"י

לעולים מיוון. יהודי יוון ראו חשיבות מיוחדת בריכוז החקלאים היהודים בא"י, שהיו מפוזרים במושבות שונות ובעיקר בקריית-שאול, פתח-תקווה ומגדיאל. רעיון הקמת המושבה נהגה על-ידי ד"ר משה קופינס, רופא יהודי וציר בפרלמנט היווני. במסגרת מבצע גיוס הכספים הצליחו לאסוף, בסביבות שנת 1927, 10,000 ליש"ט ולמוסרם לקרן קימת לישראל. המושב עצמו הוקם רק עשר שנים מאוחר יותר.² גרסה אחרת מדווחת על רכישת כ-9,000 מניות של "אוצר התיישבות היהודים" מתוך 100,000 מניות שהנפיקה ההסתדרות הציונית העולמית לאחר הצהרת בלפור. כספי מניות אלה, שנוהלו על-ידי ד"ר קופינס, יועדו להקמת המושבה החקלאית של יהודי יוון בא"י.³

ארגון עולי יוון (קופינס)

במאי 1934 נוסד ארגון עולי יוון בשם "ארגון משה", על-שם ד"ר משה קופינס. בהודעת הארגון על ייסודו דווח על שבעים חברים ועל הכוונה לגדול עד למאה חברים. הארגון התקבל לחברות בתנועת המושבים ואי-לכך, הוחלט לחייב את חבריו העובדים בעיר לעבור במהרה לעבודה חקלאית במושבות, כדי להכשיר את עצמם להתיישבות החקלאית. הארגון דרש מקק"ל שטח קרקע להתיישבותו, וכן פנה למרכז החקלאי בהסתדרות העובדים הכללית בבקשת סיוע להוצאת תכניתו לפועל.⁴

ב-20.10.35 התכנסה האסיפה הכללית הראשונה של ארגון עולי יוון במגדיאל. במועד זה הסתבר שהארגון מנה קרוב לחמישים חברים בלבד, שרובם עבדו כפועלים חקלאיים במושבות שונות. נבחרה מועצה, שכללה את ארמה (כמזכיר), אאליון (כחותם מטעם

1. אף שהתעורר ויכוח בעניין הגוף המייצג שיקבל את התרומות – הציונים הכלליים או ועד משותף שלהם עם "המזרחי", הצהיר ו"ארצנו", דא"ר (דוד א' רקנטי), "פעילות קרן קימת לישראל", דוד א' רקנטי (עורך), זכרון שלוניקי, "גדולתה וחורבנה של ירושלים דבלקן", כרך א', הוצאת הוועד להוצאת ספר "קהילת שלוניקי", ת"א, תשמ"ו, עמ' 394; אשר מואיסיס, "התנועה הציונית בשלוניקי וביתר קהילות יוון", שם, עמ' 375.

2. ראו לעיל, הערה 1, וכן: "עולי צור-משה חוגגים את הנחת אבן הפינה ל-20 הבתים הראשונים", הבקר, 12.12.39; א' ברגמן, "כפר קופינס", הארץ, 20.1.38; "שאלות התיישבות בתנועת המושבים, מתוך תזכיר למרכז החקלאי", הפועל הצעיר, 20.7.37, גיליון מספר 41-42; אבן עובדיה, "עליית ארגון עולי יוון", דבר, 4.10.37. צילום הכרוז לאיסוף כסף למושבה החקלאית, מופיע בספר "זכרון שלוניקי".

3. ברכה ריבלין (עורכת), פנקס הקהילות, יוון, הוצאת יד ושם, ירושלים, תשנ"ט, עמ' 28.

4. מזכיר ארגון עולי יוון (א' חסון) למרכז החקלאי, 28.5.34, ארה"ע, IV612-3-235.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

הארגון על כספי קרן ההתיישבות), דמאי (כגזבר) שלושתם ממגדיאל, ואת א' כנה (מגן-שלמה), בכר (מתל-צור), חיים כהן (מת"א) ויצחק כהן (מקריית-שאול). הוחלט שכל חבר ארגון ישלם 5 לא"י ל"קרן התיישבות" ול"קרן כיבוש". כספים אלה ייועדו להקמת "פלוגת

כיבוש" שתעלה לאתר שיירכש. כמו כן הוחלט שכל חבר

ישלם 50 מא"י כמס חודשי. דוד פלורנטין, עסקן מעולי

יוון, היה מעין פטרון הארגון וקיבל על עצמו להיות אחד

מהנאמנים על הכסף שייאסף.⁵

"ההסתדרות

הציונית ביוון

העבירה לקק"ל

ב־1927 10,000

ליש"ט להקמת

מושב לחקלאים

יהודים שעלו מיוון.

הצעת ההתיישבות בעמק בית-שאן

עוד קודם לאסיפת הארגון הראשונה, בשנת 1934, עם

הכנת עמק בית-שאן להתיישבות על ידי קק"ל, הבטיח

יוסף ויץ, מנהל מחלקת הקרקעות של קק"ל, להקצות

לארגון שטח של 2,500 דונם למושב של מאה משפחות.⁶ היה זה נדיר ביותר, שארגון

שזה עתה הוקם, כבר קיבל הצעת קרקע רצינית להתיישבותו. ארגונים וקיבוצים אחרים

עברו שנים רבות של המתנה ארוכה במחנות בשולי מושבות ולכלל היותר קיבלו "זכות"

לשלוח פלוגת כיבוש לאזור התיישבות חדש, ללא שום ערבות לכך שאתר זה יהיה אתר

ההתיישבות העתידי. והנה, דווקא ארגון עולי-יוון, שנחשב "לא-חלוצי"⁷ באופן בולט

ו"הואשם" כלא-כשיר עדיין לעלות להתיישבות בכלל, ובוודאי שלא התאים לאזור קשה

כעמק בית-שאן, דווקא הוא קיבל הצעת התיישבות. הסיבה לכך הייתה מחויבותו של

ויץ להתאחדות עולי יוון לממש את ההבטחה להקים יישוב חקלאי של עולי יוון בכסף

שניתן. כיוון שבאותה עת קק"ל הייתה עסוקה ברכישת עמק בית-שאן, זו הייתה האפשרות

לממש את ההבטחה. אולם, למרות זאת, לא עלה הארגון לעמק בית-שאן, כנראה בשל

אי-התאמתו לאזור מדברי קשה זה. תנועת המושבים מחתה על כך, במיוחד מכיוון שהכסף

עבור הקרקע נמסר לקרן קימת כבר שנים קודם לכן.⁸

5. סיכום אסיפת צור-משה, 20.10.35, ארה"ע, IV514-1-307-a; ארגון עולי יוון (קופינאס) למרכז

החקלאי, 21.10.35, ארה"ע, IV612-3-235.

6. ויץ למחלקה להתיישבות בסוכנות, 15.5.34, אצ"מ, S15/2395.

7. להברי הרצפלד, שכינה אותם "הסלוניקאים" – פרוטוקול של ישיבת המרכז החקלאי, 15.10.35,

ארה"ע, IV47-1-235; פרוטוקול ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 10.10.35, ארה"ע, IV1-2-307.

8. פרוטוקול של ישיבת המרכז החקלאי, 27.6.37, ארה"ע, IV49-1-235; יוסף ויץ, בחבלי נחלה, פרקי

יומן, ת"א, תשי"א, 30.7.37, עמ' 102. [תעודות שונות בקשר לאפשרות ההתיישבות בעמק בית-שאן

מתיק אצ"מ KKL5/8703, צולמו].

רכישת שופה

בשנת 1937 קיבלה קק"ל הצעות רכישה של כ-4,000 דונם באדמת שופה, שהייתה חלק מהכפר אל-חנון, בין תל-צור ואבן-יהודה במערב, קדימה במזרח וכפר-יונה בצפון, משני צדי הכביש. על ידי הרכישה ניתן היה ליצור רצף של קרקעות יהודיות בין היישובים הללו.⁹ הצעת הרכישה הראשונה הייתה מצד מתווך הקרקעות שעבד מטעם חברת "הנוטע", גר מכנס, שהציע חלקה אחת של 1,030 דונם ושנייה של 256 דונם, במחיר 16-17 לא"י. במו"מ עם קק"ל נטען כי החלקה אינה גובלת כלל בכביש, כפי שהובטח, נוסף על כך שאין אליה דרך.¹⁰ אולם, ניתן היה לקבלה במהירות יחסית, פנויה מאריסים ומוסדרת (איפראז). כמו כן, בסביבתה נודע על 1,500-2,000 דונם נוספים, שהועמדו למכירה עבור 15 לא"י לדונם. לפני המאורעות עמדו לרכוש קרקעות אלה במחיר גבוה פי שתיים ולכן נחשב המחיר אטרקטיבי, מה גם שהקרקע נחשבה טובה מאוד: לאורכה היו אמנם גבנונים לא גבוהים, אך ביניהם היו מישורים יפים ומי תהום בשפע. הקרקע התאימה למשק שלחין מעורב.¹¹

קק"ל הייתה מעוניינת בכל 4,000 הדונם. חברת "הנוטע" יתרה על הטיפול ברכישה ומסרה את החלקות לטיפול חברת "הכשרת היישוב", על אף שמכנס כבר החל במו"מ והאמין שיוכל לסיימו בהצלחה.¹² כבר היה לו חוזה עם עבדול רחים, אחד הבעלים, אך זה נפטר ולמכנס לא היה שום פסק-דין נגדו או ניירות אחרים שחייבו את המשך הטיפול בידיו.¹³ וכך העדיפה קק"ל שיהושע חנקין, מטעם "הכשרת היישוב", יקבל על עצמו את הטיפול וביקשה ממכנס להפסיק את הטיפול עבורה.¹⁴

חנקין הזמין אליו את יוסף חנון, ממשפחת בעלי הקרקע, והגיע עמו להסכם: הלה ירכז

9. ויץ, "אדמה בסביבת אבן יהודה", לסעיף ד' של סדר היום בישיבת דירקטוריון קק"ל, ב-14.6.37, 10.6.37, אצ"מ KKL5/8703.

10. גר מכנס לויץ, 23.5.37, אצ"מ KKL5/8703; ויץ למכנס, חברת הנוטע בע"מ, 26.5.37, אצ"מ KKL5/8703.

11. ויץ, "אדמה בסביבת אבן יהודה", לסעיף ד' של סדר היום בישיבת דירקטוריון קק"ל, ב-14.6.37, 10.6.37, אצ"מ KKL5/8703.

12. ויץ ל"הכשרת היישוב", 30.5.37, אצ"מ KKL5/8703.

13. חנקין לקק"ל, 10.6.37, אצ"מ KKL5/8703.

14. ויץ למכנס, 10.6.37, אצ"מ KKL5/8703.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

את רכישת הקרקעות מכל קרוביו, כך שסה"כ יתקבלו כאלף דונם.¹⁵ עוד הוסכם, שהקרקע תעבור מיד לרשות "הכשרת היישוב" לעיבוד וגידור, חופשייה מאריסים וההעברה בטאבו תיעשה לאחר מכן. המחיר עליו סוכם היה 15 לא"י לדונם, שישולמו רק בזמן ההעברה המוחלטת בטאבו, כי הסתבר שהיו הרבה עיקולים על הקרקע.¹⁶ אחד מיתרונות רכישת אדמת שופה התברר במהרה, כאשר נודע שניתן היה לקבל מהבעלים 3,420 דונם נוספים, בתוך מספר חודשים, במחיר זהה ואולי אף נמוך יותר (14.6 לא"י לדונם). כלומר, ס"ה ניתן היה לרכז בשופה 4,420 דונם.¹⁷ הצעת רכישת הקרקע הובאה על-ידי יוסף ויץ לאישור דירקטוריון קק"ל¹⁸ וזה אישר את רכישת כל 4,000 הדונם בתנאים שסוכמו עם חנון.¹⁹

**"בשלה' 1938 ניגש
מושב צור-משה
להקמת 20 בתיו
הראשונים, כל בית
היה אמור לעלות
110 לא"י, אולם
הסוכנות עיכבה את
מתן תקציבי
ההתיישבות שהגיעו
למושב".**

בינתיים, עם חלוף הזמן, מנה ארגון עולי-יוון 85 חברים והוחל לנהל מו"מ עם קק"ל, בהדרכת תנועת המושבים, על אדמת שופה, שנודע שהיא עומדת להירכש.²⁰ ואכן, קק"ל החליטה למסור את השטח לארגון זה. החלקה שנמסרה, חלקה 2 (ארד אל-רבה) בשופה, הקיפה 1,030.706 דונם. השטח נרשם כקושאן 597/37, ספר טאבו כרך 1, דף 14.²¹

מימון "עליית הכיבוש"

כאמור, החלקה הראשונה שנמסרה לארגון כללה כ-1,030 דונם. אזור שופה, כמו רוב

15. על חנון היה לשכנע במיוחד את אחד הבעלים שחלקו היה 170 דונם, אך סוכם שאם הלה לא יסכים, לא ירכשו את כל החלקה כמקשה אחת, אלא יבצעו קודם הפרדה (איפראז) וירכשו רק 830 דונם. לאחר מכן הסתבר שגם את 170 הדונמים ניתן היה לרכוש.
16. חנקין לקק"ל, 10.6.37, אצ"מ KKL5/8703.
17. טהון לקק"ל, 11.6.37, אצ"מ KKL5/8703; י" טהון לקק"ל, 11.6.37, אצ"מ KKL5/8703.
18. ויץ, "ארמה בסביבת אבן-יהודה", לסעיף ר' של סדר היום בשיבת דירקטוריון קק"ל, ב-14.6.37, 10.6.37, אצ"מ KKL5/8703.
19. גרנובסקי ל"הכשרת היישוב", 1.7.37, אצ"מ KKL5/8703.
20. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 1.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.
21. חוזה חכירה בין קק"ל וארגון עולי יוון להתיישבות שיתופית בע"מ, "קופינס", 2.10.37, אצ"מ, KKL5/10336.

אזורי הארץ באותה עת (תקופת מאורעות 1936-1939), נחשב לאזור מסוכן וחייב היערכות ביטחונית. אך לבד מבעיות הביטחון, היו לחלקה שנמסרה לארגון יתרונות: היא התאימה למטעים – "אדמת חלפה", ללא החולות שאפיינו את המושבה קדימה, ובעיקר, היה זה אזור לא מבודד במיוחד, אלא כזה הנטוע בין יישובים אחרים. החסרונות היו צורת השטח – ארוך וצר,²² ושאלת המים: המרחק ליישוב הקרוב – תל-צור, היה 1.5 ק"מ. אף שחברי תל-צור הבטיחו שייתנו לפלוגת עולי יוון מים, צריך היה להעביר צינורות וקק"ל אמנם הבטיחה לבדוק אפשרות מימון, אך בינתיים צריך היה להוכיל את המים בעגלה (לאחד החברים היו עגלה וסוס). הארגון סמך גם הפעם על עסקני עולי יוון, שימצאו לכך תרומות בחו"ל. מבחינה אנושית, נחשב הארגון לא כשיר עדיין לעלייה לקרקע בתקופה סוערת זו. הקשר בין החברים היה רופף וחסר להם אדם שירכז את ענייני הארגון, מה שחייב את ועד המושבים לסייע בכל השלבים. בין חברי הפלוגה הראשונה, שהתעתדה לעלות לקרקע, היו 3-4 בוגרי מקווה-ישראל, שעליהם סמך המרכז החקלאי יותר מאשר על יתר חברי הארגון, מה שמוכיח את יחסו הספקני ל"חומר האנושי" של הארגון: "הם אינם מוכנים לחיים חברתיים בארץ". כוונת ביטוי זה בתקופה המדוברת הייתה, שהם אינם סוציאליסטים-אידיאליסטים מספיק, הרואים את טובת הארץ ובניינה הלאומי עין בעין עם ערכי תנועת העבודה.²³

אך למרות זאת, כיוון שקק"ל לחצה על הארגון לעלות וחבל היה לדחות הצעת רכישת קרקע כה מפתה, הוחלט בתנועת המושבים לאשר את עליית הארגון, לפני שיימסר השטח לגוף אחר. מה גם, שלא נחשבה זו "עליית כיבוש" מסוכנת באופן מיוחד, אלא רק עלייה לשמירת הקרקע מהשגת הגבול ועיבודה. בשלב הראשון נדרשו חריש, עיבוד אקסטנסיבי של חציר חורף, גידור השטח ובניית צריף מבוצר.²⁴ עלות פעולות אלה הייתה גבוהה למדי, עקב בעיות הביטחון – תחנת המשטרה הקרובה בבית-ליד – נמצאה 3 ק"מ משם²⁵ ומומחי הביטחון דרשו בניית צריף מבוצר עם קירות כפולים מלאים חצץ וגדר צבאית סביב שטח המחנה. עלות הקמת הצריף הגיעה ל-250 לא"י; גידור כל השטח החקלאי עלה 300 לא"י; ויחד עם סידורים נוספים, כמו מים ודרכי גישה, שהיו קשות ביותר, במיוחד בחורף בשל האדמה הקשה, הגיעה עלות הכיבוש ל-600-700 לא"י.²⁶

22. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, IV514-1-307-b.

23. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, IV514-1-307-b.

24. ויץ לחנקין, 1.8.37, אצ"מ KKL5/8703. ותעודות על קבלת 1,030 הדונם מתיק אצ"מ KKL5/8703, צולמו.

25. א' ברגמן, "כפר קופינאס", הארץ, 20.1.38.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

במקרים אחרים קק"ל מימנה הוצאות אלה, אך הפעם, נאמר לארגון במפורש, על-ידי איש המרכז החקלאי (דובדבני) שאין סיכוי שיקבל סיוע,²⁷ למרות שקק"ל הייתה מעוניינת מאוד ביישוב מידי של השטח, כדי לקבוע עובדה מוגמרת בתפיסת השטח. בידי חברי הארגון לא היה הסכום הנכבד, שנדרש מהמתיישבים למימון פעולות ההכשרה והשמירה על הקרקע. לפי דיווחים שונים נמצאו בקופת הארגון 80-200 לא"י והיה קושי בריכוז כספים נוספים.²⁸ דרישתה של המחלקה להתיישבות של הסוכנות שקודם ייחתם חוזה עם קק"ל, ותוסדר מפת השטח, לפני שיתקבל תקציב כלשהו היוותה מגבלה נוספת.²⁹ ויץ, שלחץ על הארגון לעלות לקרקע ולחתום כבר על חוזה החכירה,³⁰ התחייב בפני הארגון, שאם, בסופו של דבר, הקרקע לא תימסר להם להתיישבות קבע, קק"ל תחזיר להם את ההוצאות.³¹ לאחר מו"מ הוסכם עמה, שהיא תשתתף ב-60% מהוצאות החריש ואת היתר ישלם הארגון.³² כמו כן הצליח הארגון לשכנע את קק"ל להעניק לו הנחה של 2 לא"י לדונם בדמי החכירה לאותה שנה³³ (וזאת, כאשר כל הקרקע, כזכור, מומנה על-ידי תומכי הארגון!).

-
26. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 15.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.
27. דיווח של יצחק לוי, ממזכירות תנועת המושבים, ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 1.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514; ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 15.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514. בישיבה שבוע קודם לכן דיווח לוי שבקופת הארגון 80 לא"י בלבד וחבר הארגון אליה אברהם טען שיש 120 לא"י, אך קיוו שעד סוף החודש יהיו 250, עקב החובה שהטיל הארגון על כל חבר להכניס מיידית 5 לא"י – ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.
28. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514; דיווח של יצחק לוי, ממזכירות תנועת המושבים, ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 1.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514; ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 15.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.
29. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.
30. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.
31. ויץ לחנקין, 1.8.37, אצ"מ KKL5/8703. [תעודות על קבלת 1,030 הדונם מתיק אצ"מ KKL5/8703, צולמו].
32. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.
33. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514; ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 15.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.

כיוון שהארגון לא הצליח להשיג את המימון לפעולות הכיבוש, חייב הארגון את כל חבריו להכניס סכום נוסף של עד 250 לא"י להוצאות ראשוניות, מחסכונותיו, כשהכוונה הייתה שבמשך הזמן יכניס כל אחד כ-800 לא"י.³⁴ כפעולה ראשונית חויב כל חבר להכניס מיד 5 לא"י לפחות לקופת הארגון.³⁵ קיוו שכך יהיו 250 לא"י עד סוף חודש אוגוסט 1937.³⁶ וכך, בתנאים אלה, חתם הארגון ב-15.8.37 על חוזה זמני עם קק"ל לרכישת הקרקע. קק"ל התנתה את רישום החוזה בטאבו בגידור השטח (מסיבות של שמירה על שלמותו מפני הסגות גבול). היה בכך מלכוד, שכן הארגון חשש, שעל אף מימון הגידור, בסופו של דבר לא יזכה בקרקע כאתר הקבע שלו.³⁷

ביום 13.9.37 עלתה על הקרקע פלוגה של 12 בחורים.³⁸ באסיפת הארגון הוחלט, שלמרות הקשיים הידועים, הוא יאמץ את כל כוחותיו לשם החזקתה במשך שנה מכספי חסכונות החברים, ובינתיים ישולם לחברי הפלוגה שכר של 10 גרוש ליום בלבד עבור עבודות הכיבוש. בסוף העונה הם יקבלו תוספת עם היוודע חשבון ההכנסות הסופיות. השכר הנמוך הרתיע בעלי משפחות מלהצטרף לפלוגה הראשונה ונבחרו רווקים. הארגון קיווה לקבל 2-3 גפירים מהממשלה, שמשכורתם תיכנס אף היא לקופת הארגון.³⁹

מאמר בעיתון "דבר", שנכתב בידי חבר נהלל, מחה על כך שפועלי ארגון עולי-יוון, הדומים בתנאיהם וביכולתם לארגונים וקיבוצים אחרים, לא קיבלו כמותם את הוצאות הכיבוש ולכן נכפה עליהם לשקוע בחובות למעלה מכוחם. הכותב מזכיר שכיבוש הקרקע "תפקיד לאומי הוא ואין להטיל אותו על הארגון, ואין שום סיבה להפלות בינו לכלל גוף אחר, שעלה לכיבוש בזמן האחרון". כספי התאחדות עולי יוון ויהודי יוון נועדו, לדעת הכותב, להיות קודש לפעולת התיישבות הקבע ולא להוצאות הכיבוש.⁴⁰

34. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 1.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.

35. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.

36. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.

37. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514; ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 15.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.

38. א' ברגמן, "כפר קופינאס", הארץ, 20.1.38.

39. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.

40. אבן עובדיה, "עליית ארגון עולי יוון", דבר, 4.10.37. תחושת הקיפוח שחשו חברי הארגון עלתה גם בקרב כלל היהודים הספרדים. דבר זה ניכר ממאמרים שנכתבו בעקבות עליית ארגוני עולי יוון והקוצר (כפר חייטים) להתיישבות. ח' רוקח כתב על כך: "צעירים אלה הם ניצני המהפכה בקרב בני עדות המזרח, הם מסמלים את המעבר מהריגון והריגון על קיפוח לאקטיביות חלוצית הבועטת

צור-משה: מימון הכישרת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

המצוקה הכספית חייבה התארגנות מיוחדת. גם אם קק"ל התעתדה להחזיר 60% מעלות הכיבוש, כעת נדרשו הסכומים במזומן. הוכנה תכנית לארגון מגבית בין עולי יוון בארץ וביוון⁴¹ וכינתיים ניסה הארגון לארגן תרומה של 400 לא"י מחוגי עולי-יוון בארץ.⁴² הוא פנה לעסקני עולי יוון שהיו באותה עת בקונגרס הציוני (פלורנטיין ומלאכי). גם נציג תנועת המושבים, יצחק לוי, האמין שהארגון יקבל תרומות, שהרי "הלנדסמנשפט"⁴³ מעוניין להקים נקודה יישובית משלו, במובן זה אני סומך יותר על העסקנים מאשר על חברי הארגון". אולם, לוי לא היה בטוח שלארגון יהיה אורך הנשימה להחזיק מעמד בחודשים הראשונים, עד ארגון התרומות ביוון.⁴⁴ הוא נפגש עם עסקני עולי יוון והסביר להם את חששותיו בקשר לעליית הארגון שעדיין לא כשיר לכך ואת כל הקשיים שיעמדו בפניו לאחר העלייה – החזקת הפלוגה, שאלת המים, הזריעה, חוסר עבודה בסביבה וכו', והעיקר – שאלת

במסורת "הגזעית"... ולא כקודמיהם שהצטרפותם הייתה רק פסיבית ומשום כך לא הניבה כל תנובה, ולהפך עוד הגבירה את הרגשת התלות והנחיתות של מקבלים וממילא גם את התרעומת. צעירים אלה דרכו בנושאי רעיון ומגשימים, ככובשים, כחלוצים ונותנים... אנו קוראים להמוני הנוער בני עדות המזרח ללכת לאור זה בכל שטחי החיים" – ח' רוקח, "בעול הכיבוש", דבר, 2.12.37. ברוח דומה כתב צבי יהודה מכתב חריף להרצפלד מהמרכז החקלאי: "מרוב טרדה, דאגה וקושי המצב, נעלמים מעינינו דברים, שלא יכופר לנו על ההזנחה ועל חוסר תשומת-לב הדרושה... שלא ייווצר בשום אופן הרושם אצל האנשים האלה ואצל בני עדתם המזרחית, ש"אשכנזים יודעים להשתלט על עניינים", ל"דאוג לבני עדתם" והספרדים – מי שם לב להם? ולמעשה, חודשים שאנשים אלה יושבים במקום כיבוש ועד היום לא קיבלו אף יום-עבודה וחיים בדוחק ובסבל יוצא מהכלל בתמיכות ועזמות של בני עדתם. את הוצאות המחנה נשאו על שכמם לכד ומובן, שעלידי זה שקעו בחובות... בני העדה הזאת חושבים לפנות ליהדות היוונית ולהודיע להם על העוול הנעשה להם. למותר להסביר לך איזה הד עלולה לעורר פעולה כזו בכל היהדות במזרח ואולי גם מחוצה לה..." – צבי יהודה להרצפלד, 21.1.38, ארה"ע, IV582-1-235.

41. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 1.8.37, ארה"ע, IV514-1-307-b.

42. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 15.8.37, ארה"ע, IV514-1-307-b.

43. "לנדסמנשפט" – קהילת לאוס מסוים. יישובי הלנדסמנשפט היו יישובים שמוצא חבריהם היה ממדינה כלשהי שמנהיגי התנועה הציונית בה תמכו ביישוב. תרומת הכסף שארגנו מנהיגים אלה פטרה את המוסדות הלאומיים ממתן תקציבים מתרומות כלליות, שלא ייועדו למטרה מסוימת, אלא נמסרו למגביות הציוניות.

44. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, IV514-1-307-b.

תקציב התיישבות הקבע, שייטכן שיצטרכו לחכות לו שנים רבות, עד שיגיע תורם לקבלו מהמחלקה להתיישבות של הסוכנות. הוא העלה ספקות באשר לכוחותיו ואפשרויותיו של הארגון לעמוד בקשיים.⁴⁵

הארגון ניסה לפנות גם למרכז החקלאי בבקשת סיוע להשגת תקציבי עליית הכיבוש. התשובה שקיבל הייתה שקרן קימת בחרה במיוחד אותו, בהנחה שהיה לו כסף ממקורות אחרים ואם זה לא כך, היא הייתה יכולה למסור את המקום לגוף קיבוצי כלשהו, כי רבים חיכו לתורם לעלייה לקרקע.⁴⁶

מסתבר שקק"ל העלתה את הפלוגה על הקרקע מתוך ידיעה שבידי חברי הארגון 5,000 לא". הרושם המוטעה התקבל מכוונת הארגון שאכן כל אחד מ-50 המועמדים יביא אתו 80-100 לא"י אך רק בעת סידור ההתיישבות עצמה ולא עבור הכיבוש. ועד עסקני עולי יוון, שהקים אגודה מיוחדת לתמיכה בארגון – אגודת "לשדה" – בניהולם של דוד פלורנטין והרב יוסף עזיאל,⁴⁷ הסביר שאין זה הוגן לדרוש שכל ההוצאות הללו ייפלו על שכמו הדלה של הארגון. רק לאחר שיתבצעו המדידות, הקידוח, סידור מכון המים והפרצלציה, יביאו החברים את מקסימום הסכום שיוכלו לגייס, וגם ארגון עולי יוון יסייע בידם, יחד עם עזרת המוסדות הלאומיים. אך עד אז, דרש הוועד לפתור את שאלת המים וההשקיה, לממן את גידור 1,000 הדונם (בעלות של 400 לא"י) ולהשתתף בהוצאות תקופת הכיבוש עד ההתיישבות – 400 לא"י (קרוב ל-300 לא"י מקופת הארגון ועוד 100 שעולי יוון אספו כמה חודשים לאחר העלייה לקרקע).⁴⁸

במכתבו לקק"ל קבל הוועד:

"אין כל הצדקה לדרוש מהם שיוציאו פרוטותיהם הדלות שהוא כל רכושם, לצורכי

45. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.

46. פרוטוקול של ישיבת המרכז החקלאי, 16.8.37, ארה"ע, e-235-1-IV49.

47. אגודה אחרת שסייעה לעולים מהבלקן לעבור לחקלאות, הייתה "בנים לגבולם" שנשיאה היה ליאון רקנאטי, מעסקני "לשדה". אגודה זו סייעה לצור-משה באמצעות אגודת "לשדה", וכן סייעה לכפר חיטים, בית-חנן ובית-הלוי. מטרתה הייתה ייסוד מושבים של יהודים ספרדים וסיוע להם – ברכה ריבלין, הערה לעיל, עמ' 267; חיים שלם, "מושב העובדים צור-משה", שאלוניקי, עיר ואם בישראל, הוצאת המכון לחקר יהדות שאלוניקי, ירושלים ות"א, תשכ"ז, עמ' 351; דוד פלורנטין, "ארגון עולי יוון", רבר, 2.12.37.

48. דוד פלורנטין, יוסף עזיאל וועוד חתימה לא מזוהה, בשם הוועד לייסוד מושב עולי יוון, אל קק"ל, י"ג חשון תרצ"ח, אצ"מ, KKL5/10335.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

כיבוש המקום ושמירתו, כי אין לחשוב את תקופת עליית חלוציהם על האדמה הזאת שאין בה מים ושאינה מחולקת, כהתיישבות ממש; ככ' [כבודכם] אינכם חסרי ניסיון ובוודאי לא נעלם מכם שמאה לא"י למשפחה אין זה סכום שבו אפשר לסדר גם כיבוש הקרקע וגם יישובו.

"עד שהותקנה

מערכת המים

במושב נדרשו

המת"שבים להוביל

את המים מיישוב

שכן בעגלת מכל

רתומה לסוס; גם

הפעם סמכה קק"ל

שעסקני יוון ימצאו

תרומות בחו"ל

למימון פתרון בע"ת

המים".

נכון שבאי-כוח הארגון חתמו על זכרון-דברים אתכם שלפיו קיבלו עליהם לחרוש ולגדור את האדמה על חשבונם; ואולם תרשו לנו להזכיר שלא ארגון פועלים סתם הוא המקבל את הקרקע, אלא הסתדרות ציוני יוון אשר הקדישה בזמנה עשרת אלפים לא"י לקרן קימת למטרה זו וזה לה שתי-עשרה שנה שהיא תובעת בזכות ולא בחסד מסירת אלפיים דונם שהובטחו לה חגיגית פעמים אחדות. ואם פועלינו הצעירים, לנוכח האיום שהאדמה תימסר לאחרים, חתמו על תנאים כה קשים מבלי שנועצו עם הפדרציה הציונית ביוון או עם מנהיגיה הנמצאים בארץ ושברובם היו אז בחו"ל, הנקל להבין שבהתחייבותם הבלתי-שכיחה הזו עברו על סמכותם, ושגם ככ' מצדכם הפליתם אותם לרעה מכל יתר המתיישבים על אדמות הקרה"ק, כי לפי ידיעות ברורות שקבלנו, לא נשמע עד עכשיו שאיזה ארגון של מתיישבים נדרש לגדור על חשבוננו אדמת מושבה שלמה. יתר על כן; לפי מיטב ידיעותינו, כל פלוגות כיבוש שעלו על קרקע קרן קימת, הוצאותיהם היו על הקרנות הלאומיות."

הוועד סיים את קובלנותו על קק"ל באמירה שוודאי היא מעוניינת בהצלחת המושב כמוהו וראוי היה להקל עליו בתקופת השפל שהייתה באותה עת.⁴⁹

פלוגת הכיבוש זרעה גידולי מקשה (אבטיחים),⁵⁰ חציר, ירקות, שעורה, אפונה ותירס, רק על חלק מהשטח ואילו רק ב-1939 הורחב העיבוד לכלל השטח.⁵¹

49. דוד פלורנטין, יוסף עוזיאל וועד חתימה לא מזוהה, בשם הוועד לייסוד מושב עולי יון, אל קק"ל, י"ג חשון תרצ"ח, אצ"מ, KKL5/10335.

50. "בארגון להתיישבות של עולי יוון ע"ש משה קופינאס", דבר, 15.7.38.

51. "מושב עולי יוון 'צור-משה' בהתפתחותו ובלבטיו", דבר, 16.11.39.

במשך שנה שלמה עברו תלאות על פלוגת צור-משה: הצריף היחיד ומגדל הביטחון עם חפירות המגן והגדר הצבאית – מעשה ידי המתיישבים – לא מנעו התקפות ערבים עליהם. הגפירים, שקיוו שהממשלה תממן, אמנם אושרו על-ידיה, אך במימון הארגון. הובלת המים נעשתה בחביות על-גבי חמור, מהלך שעה וחצי לכל כיוון מקדימה (שלושה ק"מ), בדרך מלאת סכנות, בין אוהלי בדווים, שש פעמים ביום. כסף להנחת צינורות מקדימה (400 לא"י) לא היה ואף לא ברור היה אם יוכלו להמשיך לקנות את לחמם ממושב גבעת-ח"ן. העוני ששרר היה גדול מאוד. המוסדות לא סייעו והשמועות טענו שהם מעדיפים מתן סיוע למקומות כיבוש בעמק בית-שאן ובגליל, על-פני אזור השרון שלא הוערך מבחינה מדינית. אך הסובלים מכך היו חברי הפלוגה שקיבלו עידוד ואישור לעלות לקרקע ולא קיבלו את הסיוע הדרוש.⁵²

הפלוגה גדלה עד שלהי 1939 ל-28 נפשות והמשיכה לא לקבל תמיכה מהמוסדות הרשמיים ואף לא לתת את משכורתם של שלושת הנוטרים שעבדו במקום. היא דיווחה על חרפת רעב ממשית, מבלי יכולת לקנות את המצרכים ההכרחיים ביותר. היא ביקשה לפחות תמיכה "משען", כפי שקיבלו פועלים מפוטרים אחרים בפרדסי הסביבה, מפאת פרוץ מלחמת העולם השנייה.⁵³

חווה החכירה

בקיץ 1939 נחתם חווה חכירה סופי. חווה זה היה יוצא-דופן מסוגו בקק"ל. תקופת תחולתו הייתה 99 שנה (סעיף 2). דמי החכירה הראשוניים שסוכם עליהם בחווה היו לא"י אחד בלבד (סעיף 3). בשנים הבאות חושבו דמי החכירה כמו ביישובים אחרים ונוכחה הלירה האחת ששולמה בשנה הראשונה. לפי החווה, הייעוד היה "לצורכי משק חקלאי, בניין בתים עליו, נטיעות, סידור משקי עזר וכל מיני עבודה חקלאית" (סעיף 4). לפי סעיף 8, אסור היה לחזקנים למשכן, למכור, להחכיר בחכירת משנה, להעביר או לשעבד את זכות החכירה בלי קבלת רישיון מוקדם בכתב מאת הקרן. לפי סעיף 9 "הקרן מקבלת על עצמה לסדר את רישום חווה החכירה במשרד ספרי האחוזה והחוכר מתחייב להופיע במשרד ספרי האחוזה בקשר לרישום חווה החכירה ככל זמן שיידרש על ידי הקרן...".⁵⁴

52. א' ברגמן, "כפר קופינאס", הארץ, 20.1.38; ח' א', "כפר קופינאס", הארץ, 2.6.38.

53. צור-משה להרצל, 28.10.39, ארה"ע, IV582-1-235.

54. חווה חכירה בין קק"ל וארגון עולי יוון להתיישבות שיתופית בע"מ, "קופינאס", 2.10.37, אצ"מ, KKL5/10336.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

בשל סיבות משפטיות-טכניות, התייחס החוזה לכל השטח כאל יחידה אחת ולא פוצל למשקים.⁵⁵ לפי תכנית היישוב, קיבל כל מתיישב בין 14.6 דונם ל-19.5. הרוב קיבלו בסביבות 16 דונם.⁵⁶ סוכם, שלאחר ביצוע חלוקת השטח, יידרש הארגון לסדר את ביטול החוזה הכללי, כדי שתהא אפשרות לרשום חוזי חכירה נפרדים עם חברי המושב, בהתאם לתכנית הפרצלציה שתאושר על ידי הסוכנות.⁵⁷ ב-1939 ביקש המושב עצמו לוותר על זכות החכירה הכללית, כדי שניתן יהיה לבצע פרצלציה שונה כך שניתן יהיה להקצות שטח לעוד עשרים מתיישבים חדשים שללא רישום לא יכלו לקבל משכנתא לבניית

"אגודת ילודה"
דאגה גם לרכוש
עבור המושב
בהמות עבודה
ולהקים רפתות
ולולים".

בית.⁵⁸ קק"ל התנתה זאת ברישום חוזי החכירה על כל הנחלות הנפרדות, עם ביטול החוזה המשותף ובתחולת כל עלות הרישום הנפרד על ועד צור-משה.⁵⁹ ב-1946 עדיין לא בוצעה חלוקת השטח. כאשר ביקש המושב משכנתאות מהחברה הא"י להתיישבות חקלאית, זו אישרה הלוואות של 340 לא"י לשיכון לתקופה של 15 שנה בריבית 5.5% לעשרה מתיישבים, כנגד משכנתא ראשונה על זכות החכירה.⁶⁰ אולם, לצורך קבלת המשכנתא היה על המתיישבים לפצל את רישום החלקות בטאבו,⁶¹ מה שהסתבר שעדיין לא קרה.⁶² קק"ל טענה שמסיבות שאינן תלויות בה, לא נחתם עד אז חוזה חכירה בינה לבין המתיישבים שביקשו משכנתא וחכירתם לא נרשמה בטאבו. היא הודיעה לחברת המשכנתאות שהיא תסכים שבזמן רישום החוזה עם החוכרים הללו הם ירשמו לזכותם משכנתא ראשונה על סכום 340 לא"י לכל אחד, בתנאי שתתקבל הסכמת הסוכנות ובתנאי שישולמו דמי החכירה והמסים הממשלתיים והאחרים ע"ס 88.880 לא"י לכל עשרה מבקשי המשכנתאות.⁶³

55. אריכא למחלקה להתיישבות בסוכנות, 30.10.39, אצ"מ, KKL5/11675.

56. צור-משה לקק"ל, 20.10.39, אצ"מ, KKL5/11675.

57. אריכא למחלקה להתיישבות בסוכנות, 30.10.39, אצ"מ, KKL5/11675.

58. צור-משה לקק"ל, 20.10.39, אצ"מ, KKL5/11675.

59. אריכא למחלקה להתיישבות בסוכנות, 30.10.39, אצ"מ, KKL5/11675.

60. ארתור כהן, חברה א"י להתיישבות חקלאית בע"מ לקק"ל, 2.1.46, אצ"מ KKL5/15411.

61. ארתור כהן, חברה א"י להתיישבות חקלאית בע"מ לקק"ל, 2.1.46, אצ"מ KKL5/15411.

62. חירם דנין לחברה הא"י להתיישבות חקלאית בע"מ, 10.1.46, אצ"מ KKL5/15411.

63. חירם דנין לחברה הא"י להתיישבות חקלאית בע"מ, 22.3.46, אצ"מ KKL5/15411.

שלבי ההתיישבות

בשלהי 1938 ניגש המושב להקמת עשרים בתיו הראשונים. כל בית אמור היה לעלות 110 לא"י. וסה"כ-3,000 לא"י. בחסכונות חברי הארגון היו לא יותר מ-15-20 לא"י לכל אחד. (לפי מקור אחר כל חבר אמור היה לשלם בעצמו 25 לא"י).⁶⁴ אגודת "לשדה" הסכימה בתחילה להלוות 20 לא"י לכל אחד, ל-20 שנה בריבית של 4%, תוך תקווה שהיתר ימומן על-ידי הסוכנות, כמו בכל יתר היישובים.⁶⁵ אולם, משעיכבה הסוכנות את מתן תקציבי ההתיישבות המגיעים למושב, נתנה אגודת "לשדה" 2,000 לא"י (70%) כהלוואה למחלקה להתיישבות של הסוכנות, ללא ריבית לתקופה של חמש שנים, והסוכנות הקציבה 500 לא"י בעצמה והקימה את הבתים.⁶⁶ כמו כן הוקם בית-כנסת בכספי תרומת היהודי ארואסטי מיוון (200 לא"י).⁶⁷

למרות אישור התקציב, שוב עיכבה הסוכנות את הבנייה, כיוון שדרשה שקודם כל יחתמו החברים על חוזה חכירה עם קק"ל, כל אחד לחוד, לפי הנהוג. אולם, כיוון שבאותה תקופה החליטה מזכירות תנועת המושבים שהקרקע במושבים תירשם על-שם ועד המושב, התעכב העניין.⁶⁸ בנובמבר 1939 ניתנה סוף-סוף ההבטחה לבניית עשרים הבתים הראשונים⁶⁹ וב-11.12.39 הונחה אבן הפינה,⁷⁰ והותוותה תכנית בניין למושב כולו, לפיה נקבע ששטח הבניין לא יעלה על 20% משטח מגרשי הבניין.⁷¹ היישוב שיווע לעליית חברים נוספים. אך הסוכנות עיכבה קבלת עשרה נוספים שביקשו להתיישב.⁷² בשלהי 1940 התגוררו רק עשרים משפחות בבתים ושבע נוספות בצריף הציבורי.⁷³

64. "ארגון יוון", תלמים, תשרי תרצ"ט, עמ' 44.

65. צבי יהודה, תנועת המושבים והארגונים, אל המרכז החקלאי, 6.10.1938, ארה"ע, IV582-1-235.

66. "חג הבניין בצור-משה", תלמים, חשון ת"ש, עמ' 44; "מושב עולי יוון צור-משה" בהתפתחותו ובלבטיו", דבר, 16.11.39.

67. "מושב עולי יוון - צור-משה - בהתפתחותו ובלבטיו", דבר, 16.11.38; "עולי צור-משה חוגגים את הנחת אבן הפינה ל-20 הבתים הראשונים", הבקר, 12.12.39.

68. תלמים, תשרי ת"ש, עמ' 44.

69. הרצפלד לוועד מושב צור-משה, 8.11.39, ארה"ע, IV582-1-235.

70. "עולי צור-משה חוגגים את הנחת אבן-הפינה ל-20 הבתים הראשונים", הבקר, 12.12.39; "חג לעולי יוון בארץ", דבר, 12.12.38.

71. א' ברוכוב למשרד עמק זבולון, 15.8.40, אצ"מ, KKL5/11675.

72. צור-משה להרצפלד, 8.7.40, ארה"ע, IV582-1-235.

73. צור-משה להרצפלד, 1.19.40, ארה"ע, IV582-1-235.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

בשלב זה הודיע הישוב שייקרא "צור-משה, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ".⁷⁴

"בשלהי 1939 החלה אגודת ילעדה לפעול לרכישת שטחי קרקע נוספים כדי להגדיל את צור-משה מעשרים לעשרים משפחות".

כעבור שנתיים מעליית פלוגת הארגון, החליט המושב שלא להמשיך בעיבוד הקרקע המשותף, אלא לעבור לעיבוד אינדיבידואלי. תנועת המושבים הגיבה באומרה: "מובן לנו רצונכם לעבור לעבודה ויצירה משקית אינדיבידואלית, אולם כאחת עם זאת הן ברור לכם בלי ספק שהעזרה ההדדית ותנאי-חיים ויצירה שווים ככל האפשר – הן נכסי צאן ברזל ועקרונות-ייסוד בדרכנו. בכל סידור שהוא מחובתכם יהיה לשמור על חלוקת עבודה צודקת, לדאוג לעבודה למחוסריה, וכן להמשיך בהתחלות משקיות ככל האפשר. מהאמור לעיל ברור, שחובתכם ההדדיות לא תופחת כמעט גם בסידור אינדיבידואלי של ענייניכם. דעתנו היא, שתמשיכו בסידור השיתופי עד כניסתכם לבתים ועד שכל חבר יקבל את חלקו".⁷⁵

בעיית המים

למוסדות המיישבים נראה היה שהדרך החסכונית יותר לפתרון בעיית המים לא הייתה העברת צינורות מקדימה, אלא קידוח. אולם, אישור העניין נדחה ונדחה, כנראה בשל מכשולים ששמה קרן קימת, מה שגרם הוצאות גדולות לארגון והקשה על חי חבריו.⁷⁶ באביב 1938, כאשר היו במקום 25 חברים (הצרף הוכפל בגודלו) ואי פתרון בעיית המים מנע הבאת עוד עשרים משפחות להגברת תחושת הביטחון,⁷⁷ ולעיבוד כל הקרקעות שנקנו עבור היישוב – הוחל בקידוח.⁷⁸

74. קופינס, ארגון עולי יוון להתיישבות, אגודה שיתופית בע"מ, אל המרכז החקלאי, ת"א, 2.7.39, ארה"ע, IV582-1-235.

75. "צור-משה (ארגון עולי יוון)", תלמים, תשרי ת"ש, עמ' 43-44.

76. צבי יהודה למרכז החקלאי, 15.2.38, ארה"ע, IV582-1-235; ארגון עולי יוון למרכז החקלאי, 8.3.38, ארה"ע, IV582-1-235.

77. ב-1.5.38 נערכה התקפה ערבית על היישוב, שהמחישה את הצורך בהעלאת 10 חברים נוספים, מלבד ה-15 שהיו במקום ועוד 5 גפירים מאבן-יהודה שהגיעו לעזרה – הארגון למרכז החקלאי, 13.10.38, ארה"ע, IV582-1-235.

78. ח' א', "כפר קופינאס", הארץ, 2.6.38; "בארגון להתיישבות של עולי יוון ע"ש משה קופינאס", דבר, 15.7.38; ארגון עולי יוון להתיישבות למרכז החקלאי, 10.9.38, ארה"ע, IV582-1-235.

בשנת 1939 נמצאו מים (70 מ"ק לשעה, טובים רק להשקיה וניקיון) אך עברו חודשים עד חיבור הבאר למקור חשמל ובריכה עדיין לא נבנתה, כך שלא ניתן היה לנצל את המים. במשך כל הזמן הזה המשיכו החברים להביא יום-יום מים מקדימה.⁷⁹ חברת החשמל הודיעה שהיא מוכנה לחבר את הבאר למערכת החשמל, אולם דרשה התחייבות בחוזה לשלוש שנים לקבלת חשמל בסך 150 לא"י לשנה, וקבלת ערכות מתאימה. לפי חשבון המושב, נראה היה שלא יוכל להשתמש בכמות מים שתצדיק תשלום גבוה כזה, אלא אם הייתה מסודרת אינסטלציה לשימוש במים על שטח של 200 דונם.⁸⁰ בסוף נכנע המושב לתכתיב והתחייב בחוזה עם חברת החשמל לשלם מינימום 500 לא"י לשלוש שנים ולמסור התחייבות בנקאית על סך 300 לא"י לכל התקופה.⁸¹

סידור מכון המים אמור היה לעלות כ-700 לא"י.⁸² את מימון הבריכה – 550 לא"י – נתנה אגודת "לשדה"⁸³ אולם, הסוכנות דרשה ממנה לממן גם את הנחת צינורות ההשקיה לגן הירק, וכזה היה מותנה מתן הלוואות שהמושב ביקש מהאגודה עבור זרעים, זבל ומים לדונם גן ירק לכל מתיישב. כיוון שלא קיבל הלוואות, נמצא היישוב במצב קשה יותר ויותר. הוא היה אמור, לדבריו, לקבל תקציב השקיה בסך של 1,200 לא"י, שכבר אושר על-ידי הסוכנות, ל-12 דונם סה"כ בכל המושב, ולא היה ברור מדוע הסוכנות מעכבת את סידור ההשקיה ולא מצילה את התושבים מהמצב הקשה. המושב העריך שהסיבה הייתה ניסיון ללחוץ על אגודת "לשדה" לתת יותר כסף.

אך אגודת "לשדה" הפסיקה לתת כסף מחמת סכסוך וניתוק יחסים עם המושב. המושב שיווע לסידורי השקיה של 20 דונם לפחות, בהתחשב בכך שהיו בו כבר 27 משפחות.⁸³ ניתוק היחסים עם "לשדה" נבע מכך ששלושים איש מפעיליה, שהגיעו לטקס הנחת אבן הפינה לבריכת המים, שאותה היא מימנה, התפלאו מאוד לראות על מכל המים את הרגל האדום מתנוסס ליד רגל האדום. לא עזרו הסבריו של מזכיר המושב שחבריו חברי הסתדרות וכך נהוג בחגיגות וטקסים. האורחים הפכו עוינים וחזרו כלעומת שבאו. כיוון

79. צבי יהודה למרכז החקלאי, 6.10.38, ארה"ע, IV582-1-235; "חג הבניין בצור-משה", תלמים, חשון ת"ש, עמ' 44.

80. ארגון עולי יוון (קופינאס) למחלקה להתיישבות בסוכנות היהודית, 13.10.38, ארה"ע, IV582-1-235.

81. ארגון עולי יוון (קופינאס) למרכז החקלאי, 1.1.39, ארה"ע, IV582-1-235.

82. פרוטוקולים של קק"ל, 8.8.38, אצ"מ, KKL10.

83. הרצפלד אל דוד פלורנטין, אגודת "לשדה", 21.7.40, ארה"ע, IV582-1-235.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

שהמושב לא נכלל בתקציבי המחלקה להתיישבות וקרקעותיו עובדו עיבוד אקסטנסיבי כלכד, נחוצה הייתה עזרת "לשדה" בסידור לפחות דונם אחד מושקה לכל משפחה ולפחות בינתיים, עד יעבור זעם, סיוע מצד ההסתדרות.⁸⁵ **"בגלל בעיות**

ביטחון נדרשו
תושבי צור-משה
להקים צריך
מבוצר עם קירות
כפולים מלאים חצץ
וגדר צבאית סביב

ואכן, אברהם הרצפלד, שעמד בראש המרכז החקלאי, התערב וביקש את סליחת דוד פלורנטין והאישים האחרים וניסה ליישר את ההדורים כדי לזכות בתמיכה הנכספת לקראת העונה החקלאית הבאה. הוא גם דיבר קונקרטי על 120 לא"י שיהודי יוגוסלוויה שלחו כתרומה לצור-משה לכניית מרפאה, וביקש להמיר את הייעוד לחקלאות.⁸⁶

התכנית המשקית

המחנה; המושב
מימן את המיגון

מאמצעיו וכל
החברים הוציאו
למטרה זו כספים
מחסכונותיהם".

בשלהי 1938 תיווך המרכז החקלאי בין המושב לסוכנות באשר לתכנית המשקית שהחלה להתגבש. התכנית הייתה חשובה לשם פרצלציה סופית ותחילת סידור משקי הקבע. במקור ייועדו הנחלות להיות של עשרים דונם כל אחת, אך לאחר בדיקת תחנת הנסיונות של הסוכנות, קבעו המומחים

שכדי לקיים באופן מינימלי משפחה עובדת באזור זה, וכדי לאפשר למתיישבים להחזיר את חובותיהם למוסדות המיישבים, חובה להקצות 25 דונם ליחידה. במקרה שהיו מחלקים את השטח כולו ליחידות של 25 דונם, היישוב היה קטן מדי, וכבר הוכח שיישובים קטנים נדונו לכישלון מטעמים חברתיים ובשל עומס הוצאות הציבור. המרכז החקלאי העדיף יישוב קטן – חמישים משפחות – כדי שלידו ניתן יהיה להקים יישוב קטן נוסף, על פרדס פלטיניק-בני גאולים.⁸⁷ תנועת המושבים לחצה על הגדלת צור-משה ליישוב גדול – שמונים משפחות – גם על הקרקעות של היישוב העתידי השכן.⁸⁸ הרצפלד ענה שהוא מסופק אם

84. צור-משה להרצפלד, 1.19.40, ארה"ע, IV582-1-235.

85. י' ניצני למזכירות הוועד הפועל של ההסתדרות, 25.8.40, ארה"ע, IV582-1-235.

86. הרצפלד לפלורנטין, 12.11.40, ארה"ע, IV582-1-235.

87. בינתיים נתבקשו חברי צור-משה לשמור על אדמות היישוב המיועד. הם ררשו את משכורת השמירה שהתעכבה – 122 ימי שמירה עד סוף אוקטובר – ארגון עולי יוון למרכז החקלאי, 3.11.38, ארה"ע, IV582-1-235.

88. צבי יהודה למרכז החקלאי, 24.10.38, ארה"ע, IV582-1-235.

ניתן יהיה לאחד את ארגון עולי יוון עם ארגון בני-גאולים, שעדיין לא כרוך היה מה יהיה צביונו ואם מכסת הקרקע שלו תספיק ליישוב עצמאי. ההבדל במוצא ובאורח החיים לא אפשר איחוד, אולם ההוצאות הציבוריות, החברתיות והחינוכיות יכלו להיות משותפות ולכן תמך הרצפולד בהקמת שני יישובים נפרדים.⁸⁹

לפי הדו"ח של האגרונום, יצחק אלעזרי-וולקני, צורת השטח המוארכת לא הבטיחה הצלחה, בייחוד בגלל החובות שצברו חכרי המושב. מבנה המשק בתנאים אלה לא יכול היה להיות אורגני (מקסימום מילוי הצרכים העצמיים), בהיותו מופרד לשני גושים ובאופן זה לא יכול היה לספק את כל צורכי המזון לאדם ולבהמה. משק אורגני מבוסס על שלמות השטח וליכודו ובלי זאת לא ניתן לצמצם את השטח, לעשות מחזור זרעים, לוח-עבודה מעוין או שיטת השקיה רציונלית. לכן, לא יכולה הייתה תחנת הנסיונות לשנות את תכנית המשק ממשק מעורב, זעיר, למשק אחר. מכסת הקרקע המינימלית, שנדרשה לפי התנאים בצור-משה, הייתה 25 דונם: 1.5 דונם מגרש, 18.5 דונם גידולי-שדה וגן, 5 דונם מטע (3 פרדס ו-2 כרם), 3 פרות ו-100 עופות.⁹⁰ בעקבות דו"ח זה חזר צבי יהודה לטענתו, שעם מכסת קרקע של 25 דונם לא ניתן להקים יישוב גדול מ-40 משפחות (ס"ה היו 1,186 דונם, לפי הדו"ח). הוא דרש הוספת אדמה להגדלת היישוב.⁹¹ הרצפולד לעומתו, כעס על שינוי התכנית על-ידי תחנת הנסיונות. רכישת קרקע אינה מן הדברים הקלים, כך אמר, בייחוד כשהדבר נוגע לשטח מסוים וידוע מראש. בגוש השרון ועמק-חפר הועמדה היחידה על 20 דונם והדרישה לתוספת תגרור אחריה שינוי יחידות הקרקע בכל המשקים האחרים ותגרום לעיכוב ההתפתחות בהם.⁹² ובמקביל, חזר הרצפולד להצהרתו בפני צבי יהודה, שאף פעם לא הובטחו יותר מ-20 דונם ועל-סמך חוות דעת מקצועיות נרכשה הקרקע, מה גם שהמשק לדוגמה ברחובות הוא של 20 דונם.⁹³ אלעזרי-וולקני ענה להרצפולד שהוא הראשון שמצר על בזבזו אדמה והוא מקפיד על צמצום היחידה כיוון שהארץ קטנה והעם גדול. אבל אי אפשר להוריד את רמת החיים מתחת לקו המותווה.⁹⁴ תשובת הרצפולד לאלעזרי-וולקני היתה מפויסת בהרבה:

89. הרצפולד לוועד המושבים, 8.12.38, ארה"ע, IV582-1-235.

90. יצחק אלעזרי-וולקני למחלקה להתיישבות בסוכנות, 14.11.38, ארה"ע, IV582-1-235. התכנית המלאה מצורפת וכן מפה; יצחק אלעזרי-וולקני לצבי יהודה, 12.12.38, שם.

91. צבי יהודה למרכז החקלאי, 15.11.38, ארה"ע, IV582-1-235.

92. הרצפולד לתחנת הנסיונות, 18.11.38, ארה"ע, IV582-1-235.

93. הרצפולד לצבי יהודה, 18.11.38, ארה"ע, IV582-1-235.

94. יצחק אלעזרי-וולקני להרצפולד, 12.12.38, ארה"ע, IV582-1-235.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

"הנני מודה לך מקרב לבי על מכתבך החביב. האמת היא שאנכי מצטער להודות שאתך הצדק בהנחותיך הבהירות לקביעת היחידה המשקית. השאלה הזאת איננה מהיום ולעתים רבות נגררתי אחרי הלך המחשבות הזה מתוך "חוסר אונים". נדמה לי שאפשר לאחוז בהתיישבות שלנו בדרך של המעטת היחידה מבלי שתפגע בזה ההנחה היסודית של הבטחת מחייה לעובד. על המתיישב רק לדעת את זאת ולחפש אחרי ההשבחות הניתנות להיעשות על ידו בכדי להשלים את החסר, אם מהקרקע עצמה ואם בדרכים אחרות בתורת אמצעים ארעיים לתקופה ידועה בלבד. יש לי ספקות רבים אם הגדלת השטח של היחידה מתוך הפרזה כל שהיא אינה בעוכריו של המתיישב – ובעוכרינו בוודאי ובוודאי. דבר זה כאילו מפטר את המתיישב מדאגה רצינית למציאת אפשרויות לניצול מוגבר של המקורות והמכשירים שנמסרו לרשותו".⁹⁵

"בשנים הראשונות

לא ניתן היה לפתח

משק חקלאי

המספק פרנסה

מלאה ולכן נאלצו

התושבים לחפש

עבודות צדדיות".

ובכל-זאת, כעבור מספר חודשים שינתה תחנת הנסיונות את תכנית המשק של צור-משה ל-1.5 דונם מגרש, 12.5 גידולי שדה וגן, 8 דונם מטעים (5 פרדס, 2 כרם ו-1 זיתים) ו-2 דונם זרובה. ס"ה-24 דונם וכן 2 פרות ו-100 עופות. יתרונות התכנית הראשונה היו תקופת מעבר קצרה יותר בגלל שטח המטעים המוגבל יותר, וכן חלוקת עבודה שווה יותר. החסרונות היו ריבוי שטח ההשקיה, שעלול היה להכביד בשל הפיצול לשתי חלקות. יתרונות הצורה השנייה היו ניצול טוב יותר של תנאי הקרקע – אדמת חול מדרונית, המתאימה ביותר למטעי הדר; סידור קל יותר של אינסטלציה וכמות עבודה קטנה יותר. חסרונות הצורה השנייה היו תקופת מעבר ארוכה יותר וחלוקה לא שווה של העבודה (התרכזות בענף הפרדסים בעונת הקטיף). ועדת התיכון הציעה לבחון איזו משתי ההצעות חסכונית יותר. כן ציינה, שהתכנית השנייה ניתנת להגשמה בתנאי שהמגרש שלייד הבית יכלול 14 דונם.⁹⁶

הסיבוך שיצרה חלקת צור-משה בסידור התכנית המשקית למושבי-עובדים הביא למחשבה, ערב תחילת בניית עשרים הבתים הראשונים, על החלפת אתר ההתיישבות בקרקע נוספת שעמדה להירכש בסביבה. למותר לציין שחברי המושב התנגדו לכך בכל תוקף, לאחר

95. הרצפלד לאלעזרי-וולקני, 16.12.38, ארה"ע, IV582-1-235.

96. ועדת התיכון למחלקה להתיישבות בסוכנות, 3.3.39, ארה"ע, IV582-1-235.

שנים של עבודה, היאבקות וייסורים. הם טענו שכבר נקשרו למקום וגם שלא ברור מתי והיכן תירכש קרקע חדשה.⁹⁷

דוד שטרן, מנהל המחלקה להתיישבות בסוכנות, השיב למושב שלמעשה הוא עלה בלי להיוועץ במחלקתו, ואי-לכך כעת נתקלו בקשיים גדולים עקב הטופוגרפיה. לא היה לו ספק שהישארותם בשטח תגרום לסבל בעתיד. הוא התכוון להציע מקום נוח ומתאים יותר להתיישבות ואם המושב יסרב, תיפול עליו כל האחריות לתוצאות והוא לא יוכל לבוא בעתיד בתלונות וברדישות בקשר לאי-התאמת המקום להתיישבות מושבית.⁹⁸ תגובת המושב הייתה בקשה מהמרכז החקלאי לטפל בעניין ולזרז כמה שאפשר את תיקון התכנית המשקית באופן יסודי ועל הצד הטוב ביותר.⁹⁹

בעיות אחרות שהיו לצור-משה: כינה, שלרוע המזל, פשטה בשנת 1939 בגידולי המקשה של המושב, שהיו הגידולים העיקריים בנקודה, וגרמה להפסד של יותר מ-200 לא"י.¹⁰⁰ כמו כן היה צורך בהעברת רשת השקיה ל-100 דונם לפחות, בשלב הראשון, לגידול ירקות ותפוחי-אדמה; הספקת זרעים; רכישת בהמות וכלים; בניית בניינים במקום הצריפים הדלים והמעטים והספקת עבודות חוץ.¹⁰¹ המושב קיבל תשובה שלילית מהמחלקה להתיישבות של הסוכנות, והרצפלד הודיע אף הוא שהמרכז החקלאי מתאמץ להשיג מקורות אחרים, אך אינו יודע אם יוכל לסייע.¹⁰² כעבור שנים נאלצה אגודת "לשרה" לדאוג לרכישת בהמות עבודה, הקמת רפתות ולולים והספקת עבודה בפרדסי כפר-יונה הסמוך.¹⁰³

בעיית הספקת העבודה הצדדית בשנים הראשונות הייתה בעיה כאובה. התכנית המשקית עדיין לא הייתה גמורה, ולא ניתן היה להתחיל בפיתוח משק המספק פרנסה מלאה למשפחות. מאז פרוץ המאורעות הפך השרון לאזור מסוכן וקשה היה להגיע למקומות עבודה מרוחקים. מאז פרוץ מלחמת העולם השנייה פוטרו רבים מהעובדים בפרדסי כפר-יונה, על אף שעבדו שם מטעם כפר-היישוב.¹⁰⁴

97. ארגון עולי יוון למחלקה להתיישבות בסוכנות, 26.5.39, ארה"ע, IV582-1-235.
98. דוד שטרן לוועד מושב קופינס, 9.6.39, ארה"ע, IV582-1-235.
99. ארגון עולי יוון למרכז החקלאי, 14.6.39, ארה"ע, IV582-1-235.
100. צור-משה להרצפלד, 28.10.39, ארה"ע, IV582-1-235.
101. צבי יהודה למרכז החקלאי, 6.10.38, ארה"ע, IV582-1-235.
102. הרצפלד לוועד המושבים והארגונים, 11.10.38, ארה"ע, IV582-1-235.
103. צור-משה אל המרכז החקלאי, 9.5.43, ארה"ע, IV582-1-235.
104. צור-משה להרצפלד, 28.10.39, ארה"ע, IV582-1-235.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

בשנת 1940 הציעה אגודת "לשרדה" להקים עשרים בתים נוספים בעלות של 150 לא"י לבית, כשהפעם ישתתף כל מתיישב ב-25 לא"י במזומן ו-10 לא"י הוא ייתן בעבודתו; הסוכנות תשתתף ב-50 לא"י ואגודת "לשרדה" תלווה לסוכנות 65 לא"י לבית. האגודה ציינה בפני המרכז החקלאי, שתשלום של 25 לא"י על-ידי המתיישבים כמעט בלתי אפשרי לאור המצב הכלכלי, אך בכל-זאת כמה מהם כבר החלו להכניס כסף לבנק.¹⁰⁵

בשנת 1943, כשעמד ליאון רקנטי, מנהל בנק א"י לדיסקונט, בראש אגודת "לשרדה", הוא הביע הסכמתו להלוות 10,000 לא"י לסוכנות לשם השקעתם בצור-משה, באותם תנאים בהם הלוותה האגודה לסוכנות לשם ביסוס מושב כפר-חטיים.¹⁰⁶

"בשנות 1940 הלווה ליאון רקנטי 10,000 לא"י לסוכנות לשם

השקעתם בצור- משה".

בשנתיים הראשונות שילם צור-משה "דמי-הכרה" שהיו מקובלים באותה עת, על 1,185 דונם, 20 מיל לרונם וב-3 השנים הבאות 50 מיל לרונם. החל מתש"ג שילמו 2% מערך הקרקע. סה"כ שילמו במשך שלוש השנים הראשונות 106.650 לא"י, אך כיוון שבחווה החכירה הוזכר שדמי החכירה יהיו 1 לא"י לשנה, הסעיף הובן כאילו החוונה הייתה שדמי-הקדימה שישלמו יהיו 1 לא"י. לכן, נתבע היישוב לשלם עוד 105.650 לא"י.¹⁰⁷

רכישות קרקע נוספות

בתחילת קיומו של הארגון דובר על חמישים יחידות משקיות וכעת, עם גידולו, דרש תוספת של עוד עשרים יחידות, למורת רוחה של קק"ל.¹⁰⁸ אגודת "לשרדה" אף דרשה להגדיל את היישוב המיועד למאה משפחות, כמובטח, לדברי עסקניה. לשם כך הם תבעו מקק"ל לפעול להגדלת משבצת היישוב ל-2,000 דונם.¹⁰⁹

105. צור-משה אל הרצפלד, המרכז החקלאי, 8.7.40, ארה"ע, IV582-1-235.

106. צור-משה אל המרכז החקלאי, 9.5.43, ארה"ע, IV582-1-235.

107. זכרון דברים בין צור-משה לקק"ל, 23.10.39, אצ"מ, KKL5/11675; קק"ל לצור-משה, 14.7.41, אצ"מ, KKL5/11675; ויץ וזוסמן לצור-משה, 25.7.43, אצ"מ, KKL5/12593. דוחות תשלומי דמי-החכירה על 736 דונם באופן שיטתי לאורך השנים תרצ"ח-תש"ז, עבור 46 מתיישבים המעבדים כ"א 16 דונם. [צולם אחד לרונגמה] - אצ"מ KKL5/15411.

108. ישיבת מזכירות תנועת המושבים, 8.8.37, ארה"ע, b-307-1-IV514.

109. דוד פלורנטין, יוסף עוזיאל ונעוד חתימה לא מוזהה, בשם הוועד לייסוד מושב עולי יוון, אל קק"ל, י"ג חשון תרצ"ח, אצ"מ, KKL5/10335.

גידול מסוים בהיקף הקרקע חל במהלך השנה הראשונה. חברת "הכשרת היישוב" רכשה 150 דונם נוספים עבור המושב בין אדמת שופה לקדימה, שקק"ל קנתה ממנה. חלקות 1 ו-2 בגוש 8011, במחיר 15 לא"י לדונם לחלקה 1 ו-14.5 לחלקה 2¹⁰² – חלקה 1, כשטח 47.601 דונם וחלקה 2 כשטח 93.108 דונם.¹¹¹ וכך, עם סידור התכנית המשקית על-ידי תחנת הנסיונות,¹¹² גדל השטח של צור-משה והיה 1,186 דונם.¹¹³ הארגון התבקש לעלות לחריש ולעיבוד מידי של כל השטח.¹¹⁴ הוא קיבל על עצמו את האחריות על עיבודו, שלמותו ומניעת הסגות גבול.¹¹⁵

למרות ההעברה החוקית בטאבו, הגישו ערבים ומוכתרים שכנים התנגדות על שטח של 8 דונם בגבול הצפון-מזרחי של אדמות שופה, בטענה שהיא שייכת להם ושלשכנים שחתמו על המפה בעת ההסדר לא הייתה זכות לחתום. הפקיד המסדר קיבל את טענת נציג קק"ל והוציא פס"ד שהאדמה שייכת לקק"ל.¹¹⁶ פסק הדין של הפקיד המסדר אושרר עם דחייתו את ערעור בעלי הקרקע ופסיקתו לזכות קק"ל.¹¹⁷ סיבת הערעור הייתה שמחזיקי הקרקע האחרונים טענו שהם רכשו אותה ממשפחת חנון וזו רשמה את הקרקע על שמה בדרך של זיוף. העניין המשיך להידון בבתי-משפט והיועץ המשפטי של קק"ל, יוסף סטרומזה, טען שיהיה על המערערים להוכיח החזקה מעל תקופת ההתיישנות (10 שנים). הוא העריך שהמערערים יביאו עדים רבים ושעל קק"ל להביא עדים משלה.¹¹⁸ בשנת 1938 נפתח תיק במשרדי הטאבו של טול-כרם, מספר 93/38 בעניין חכירת אדמת שופה על ידי עולי יוון. בתיק הוכנס אישור תשלום מסי הוורקו הדרושים לשם הרישום וכן תעודת מוכתר שופה.¹¹⁹

-
110. יהושע חנקין, חברת "הכשרת היישוב", לקק"ל, 20.12.37, אצ"מ, KKL5/10334; חנקין לקק"ל, 26.12.37, אצ"מ, KKL5/10334; "הכשרת היישוב" לקק"ל, 25.3.38, אצ"מ, KKL5/10334.
111. ארגון עולי יוון (חיים כהן, מרדכי נחמיה), לקק"ל, 3.2.39, אצ"מ, KKL5/10334; הארגון לקק"ל, 23.3.39, אצ"מ, KKL5/10336.
112. עמד בראש תחנת הנסיונות החקלאיים של הסוכנות היהודית וועדת התיכון, שתפקידה היה להחליט על גודל משבצות היישובים והמשקים וההרכב המשקי.
113. אלעזרי-וולקני אל המחלקה להתיישבות בסוכנות, 14.11.38, ארה"ע, IV582-1-235.
114. ריץ לחנקין, 23.12.37, אצ"מ, KKL5/10334.
115. ארגון עולי יוון (חיים כהן, מרדכי נחמיה), לקק"ל, 3.2.39, אצ"מ, KKL5/10334; הארגון לקק"ל, 23.3.39, אצ"מ, KKL5/10336.
116. א' חרי, תזכיר על אדמת שופה, 7.6.38, אצ"מ, KKL5/10334.
117. "הכשרת היישוב" לי' סטרומזה מ"הכשרת היישוב", 29.11.38, אצ"מ, KKL5/10334.
118. יוסף סטרומזה להנהלת "הכשרת היישוב", 14.4.39, אצ"מ, KKL5/10335.
119. כותב לא ידוע לחרי מקק"ל, 25.2.38, אצ"מ, KKL5/10336.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

ב-1938 הוכרו על ביצוע על הסדר קרקעות בשופה, בגושים 8000 ו-7999.¹²⁰ במסגרת ההסדר הגישה קק"ל תביעה על זכותה לבעלות על שתי חלקות בגוש 7999 – חלקה 3 (636.500 דונם) וחלקה נוספת, וכן על גוש 8000 חלקה 1 (394 דונם).¹²¹ מתוך חלקה 1 בגוש 8000 חקר הצבא הבריטי 30.5 דונם וכן חקר את חלקה 1 בגוש 7999 חלקה 1 – 17.980 דונם. ס"ה – 48.480 דונם. את דמי החכירה הם שילמו לקק"ל וזו ניכתה סכום זה מחובו של צור-משה על החלקות במלואן.¹²²

ב-1940 מכרה חברת "הכשרת היישוב" לקק"ל 100 דונם, בגוש 8000, בעלות של 13.5 לא"י לדונם. פירוט החלקות במלואן, שמתוכן נמכרו 100 הדונם, היה כדלהלן:¹²³

חלקה 2 – 69.780 דונם.
חלקה 4 – 58.137 דונם.
חלקה 5 – 51.532 דונם.
חלקה 6 – 69.519 דונם.
חלקה 8 – 28.255 דונם. ס"ה – 277.223.

חלקות אלה גבלו בחלקה 1 בגוש 8000, שכבר קודם לכן הייתה בידי קק"ל. החלקות הנרכשות השתרעו עד כביש חיפה-ת"א. הקרקע שקיבל צור-משה מתוך חלקות אלה הייתה: חלקות 4 ו-8 וחלק מחלקה 6 (18.185 דונם). ס"ה, כמאה דונם.¹²⁴ בינתיים קיבלה קק"ל את חלקה 6 כמשאע¹²⁵, וסוכם עם המוכרים שהם יקבלו רק 2/3 מסך כל סכום רכישת כל החלקות בעת ההעברה הרשמית בטאבו והיתר רק כאשר יבצעו את האיפראז של חלקה 6 וירשמו את כל השטח בשלמות. סך כל העלות הייתה אלף לא"י, ועוד 3% שולמו כדמי תיווך ל"הכשרת היישוב" ולמסים.¹²⁶ המוכרים דרשו עוד 350 לא"י עבור העצים שהיו בחלקה.¹²⁷ קק"ל טענה שלעצים לא היה ערך עבור המתיישבים,

120. הודעה על ביצוע הסדר קרקעות בשופה, בגושים 8000 ו-7999 ב-3.5.38, אצ"מ, KKL5/10334.
121. א' חרי, תזכיר על אדמת שופה, 20.5.38, אצ"מ, KKL5/10334.
122. ויץ לצור-משה, 27.12.42, אצ"מ KKL5/12644.
123. חנקין לקק"ל, 21.3.40, אצ"מ, KKL5/11675; ויץ לוועד צור-משה, 26.4.40, אצ"מ, KKL5/11675; ויץ ל"הכשרת היישוב", 11.4.40, אצ"מ KKL5/11737.
124. חנקין לקק"ל, 18.8.40, אצ"מ KKL5/11737, א' חרי, "אדמת שופי", 24.9.40, אצ"מ KKL5/11737.
125. חנקין לקק"ל, 24.4.40, אצ"מ KKL5/11737.
126. חנקין לקק"ל, 18.8.40, אצ"מ KKL5/11737, א' חרי, "אדמת שופי", 24.9.40, אצ"מ KKL5/11737.
127. חנקין לקק"ל, 3.5.40, אצ"מ KKL5/11737.

מלבד חלק קטן מהזיתים, כך שהיא הסכימה לשלם 200 לא"י בלבד ובכלל, מחיר הקרקע היה גבוה לדעתה ב-2 לא"י לדונם ממחיר הקרקעות באזור, כך שלא הייתה הצדקה לשלם גם 200 לא"י אלה.¹²⁸ "הכשרת היישוב" העבירה את הצעת ה-200 למוכרים והללו הסכימו וגם הציעו שקק"ל תרכוש גם את כל יתר החלקות בגוש, מה שיחסוך לדעת "הכשרת היישוב" את הוצאות סידור חלוקת הקרקע בנפרד.¹²⁹ אולם קק"ל הסבירה שלמעשה גם את רכישת מאה הדונם הייתה מעדיפה לדחות, אך כיוון שבעלי הקרקע לחצו, הסכימה לגמור את הקנייה בתנאים המוסכמים, אך ודאי לא להוסיף עוד חלקות. ובאשר להוצאות סידור החלוקה, הרי ממילא היא לא אמורה לשאת בהן כיוון שהן כלולות תמיד במחיר הקרקע.¹³⁰ ביולי 1941 הצהיר שריף שנטי בפני קק"ל שהוא מכר והעביר להם, באמצעות "הכשרת היישוב", את גוש 8000 לאחר ביצוע האיפראז, כמחיר 13.5 לא"י לדונם. באותה הזדמנות הוא הציע שוב לקק"ל לרכוש את החלקה הגובלת מצפון בחלקה 8, שהוא בעליה – חלקה 5 בגוש 8003 בפרדיסיה, שכבר עברה איפראז והיו בה 72.562 דונם, וכיוון שמיקומה היה לאורך הכביש מצפון לדרום וגבלה בחלקות בבעלות קק"ל, סבור היה שקנייה זו היא לטובת קק"ל.¹³¹ אך קק"ל השיבה שוב שלאותה עת היא לא הייתה מעוניינת בכך.¹³²

המושב קיבל את מאה הדונם והתחייב לשמור עליהם עבור קק"ל.¹³³ היה זה נוהל קבוע, בו מקבל היישוב את הקרקע באופן זמני לעיבוד ושמירה. לאחר זמן היו מכניסים את החלקות המיועדות לתכנית התיישבות הקבע, דהיינו, למשבצת היישוב שנקבעה לפי המכסות הנקובות לגודל היישוב. כך צירפה קק"ל את חלקה 4 למשבצת ואילו את חלקות 6 ו-8 המשיכה להחכיר באופן זמני בעונת 1941 (תש"א). כנראה שקק"ל לא שילמה בסופו של דבר 200 לא"י עבור העצים על החלקות, או אולי לא על כל החלקות, שכן במסגרת אזהרותיה את היישוב על חובת השמירה על הקרקע, היא מתרה בו ש-28 עצי הזית בחלקה 8 כלולים ברכוש שקנתה קק"ל ושאינ לערבים כל זכויות בהם. הדבר כוון לנטיית הערבים לעקור את העצים, בטרם הועברה הקרקע למתיישבים

128. ריץ ל"הכשרת היישוב", 9.6.40, אצ"מ KKL5/11737.

129. חנקין לקק"ל, 24.7.40, אצ"מ KKL5/11737.

130. ריץ ל"הכשרת היישוב", 26.7.40, אצ"מ KKL5/11737.

131. שריף שנטי לקק"ל, בסביבות 18.7.41 (מועד התרגום מערבית), אצ"מ KKL5/11737.

132. ריץ לשריף שנטי, שדרות רוטשילד 111 ת"א, 27.7.41, אצ"מ KKL5/11737.

133. חנקין לקק"ל, 23.8.40, אצ"מ KKL5/11737; צור-משה, אישור קבלת קרקע, 15.9.40, אצ"מ, 11675/

KKL5. תעודות רבות נוספות הנוגעות בעניין רכישת מאה הדונם הללו – אצ"מ KKL5/11737.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

היהודים.¹³⁴ למרות זאת, התפתח דין ודברים בין קק"ל לבין בעל הקרקע הקודם, מחמד עברול ראזק אל חטיב אל קאדי, שטען שמגיע לו תשלום נוסף עבור העצים. מכירת הקרקע נעשתה על ידי שריף שנטי, שריכוז קרקעות של בעלים שונים ומכרן לחברת "הכשרת היישוב", והוא זה שהבטיח לבעלים פיצוי עבור עציהם – 750 מיל עבור כל עץ וס"ה – 24 לא"י. כל זמן שלא קיבלו את הפיצוי הם המשיכו למסוק ולהפריע לצור-משה לעבד את הקרקע.¹³⁵ החל דין ודברים ארוך בין התובעים לקק"ל וזו נאלצה להיעתר, על-מנת למנוע את ההפרעות בהחזקת החלקה על ידי צור-משה.¹³⁶ דין ודברים בעניין התפתח גם בין קק"ל ל"הכשרת-היישוב". קק"ל טענה שבמחיר שהיא שילמה על הקרקע לחברת "הכשרת היישוב" היה צריך להיכלל כל סכום שיתבעו הבעלים הקודמים, וכעת זה באחריות "הכשרת היישוב".¹³⁷ "הכשרת היישוב" טענה שהמחיר היה מלא, אך לא כלל את הזימים שכעת תובעים הערכים לעוקרם.¹³⁸

**"מי שריכוז את
קרקעות הבעלים
הערים השונים
לצורך מכירתן
ליהכשרת היישוב
היה סוחר הקרקעות
שריף שנטי".**

בשלהי 1939 החלה אגודת "לשרה" בראשות דוד פלורנטין, ליאון רגנטי ויוסף עוזיאל, לפעול לרכישת שטחים נוספים כדי להגדיל את היישוב מעשרים משפחות לששים. הם שאפו לרכוש אלף דונם נוספים.¹³⁹ ב-1940 פנו ליו"ר קק"ל, מנחם אוסישקין, וביקשו את אישור קק"ל לרכישת 500 דונם ליד צור-משה. הם צירפו תרשים. [התרשים חסר].¹⁴⁰ יוסף ויץ, מנהל מחלקת הרכישות של קק"ל, ענה להם שהחלקה ידועה וקק"ל כבר מטפלת ברכישתה מזה זמן מה, וכן עסוקה במו"מ על קרקע נוספת, והיא אינה מעוניינת בהתערבות אנשים חיצוניים במו"מ, פן יזיקו לעניין.¹⁴¹

134. י' אריכא בשם ויץ אל ועד מושב צור-משה, 10.10.40, אצ"מ, KKL5/11675.

135. יעקב ברזני לויץ, 2.10.42, אצ"מ KKL5/12644.

136. קק"ל לצור-משה, 8.12.42, אצ"מ, KKL5/12593.

137. ויץ ל"הכשרת היישוב", 17.5.42, אצ"מ KKL5/12644.

138. "הכשרת היישוב" לקק"ל, 20.5.42, אצ"מ KKL5/12644; ויץ ל"הכשרת היישוב", 28.5.42, אצ"מ

KKL5/12644; ויץ ל"הכשרת היישוב", 14.7.42, אצ"מ KKL5/12644.

139. פלורנטין, רגנטי ועוזיאל, בשם אגודת לשרה, אל אוסישקין, 24.11.39, אצ"מ, KKL5/11675.

140. פלורנטין וליאון רגנטי לאוסישקין, 8.4.40, אצ"מ, KKL5/11675.

141. ויץ לפלורנטין ורגנטי, 15.4.40, אצ"מ, KKL5/11675.

ב-1945 ביקש אדם בשם ישראל גראציאני רשות לחכור 300 דונם שהיו לקק"ל ליד צור-משה, באזור קדימה.¹⁴² בירור נוסף העלה שהוא הואשם בהעסקת ערבים ולכן לא אישרו לו את החכירה לשנה נוספת. ייתכן שלחלקה זו מכוונת תעודה מ-1947 שבה מבקש צור-משה חלקה של 300 דונם הגובלת בצור-משה וכמושב גאולים. הם ביקשו לגדל בה פלחה היות ובאותה שנה עמדו לטעת פרדס וחסר להם שטח להבטחת מספוא לבהמות.¹⁴³ הם קיבלו תשובה שיבררו את העניין לאחר שיקבלו בקק"ל את פרטיו. 441

עד ראשית 1946 החלקות היחידות שנמצאו במשבצת צור-משה (לא באופן זמני) היו: חלקה 1 בגוש 7999 וחלקות 11,8,4,1 בגוש 8000. האדמה כולה לא היתה מחולקת בין המתישבים באופן רשמי בטאבו.¹⁴⁵

חלקות נוספות שהיה עליהן דיון בין קק"ל לבעלים הערביים היו חלקה 3 בגוש 7999, של כ-5.5 דונם (לפי גרסה אחרת 8 דונם), על גבול צור-משה, שלגביה קבע הפקיד המסדר את בעלות קק"ל, אך הופיעה תביעת בעלות מצד אחמד ומחמוד בני סעדה אל-ג'לאד. המשפט על כך נערך, לפי דרישת בית-המשפט לערעורים בשכם, ב-1941 בטול-כרם. קק"ל נדרשה להופיע כיוון שטענה שהחלקה נרכשה על ידה. היא זכתה במשפט פעם נוספת.¹⁴⁶

רק בסוף תקופת המנדט, בשלהי 1947, התקבלה החלטה להרחיב את המושב מזרחה ולמוסר לצור-משה לעיבוד את גוש 7881, חלקות 3,2,1, ואת גוש 7882, חלקות 5,4,3,2.¹⁴⁷ לפי הפירוט הבא:

גוש 7881, חלקה 1 — 72.546 דונם.
" חלקה 2 — 141.407 דונם.
" חלקה 3 — 55.7818 דונם.
גוש 7882, חלקה 2 — 9.542 דונם.

142. ישראל גראציאני, צור-משה לחירם דנין, קק"ל, 20.12.45, אצ"מ KKL5/15411.

143. מושב צור-משה לקק"ל, 7.7.47, אצ"מ KKL5/15411.

144. ש' בן-שמש לזועד המושב, 6.8.47, אצ"מ KKL5/15411.

145. חירם דנין לבוקששטר, 15.1.46, אצ"מ KKL5/15411.

146. הפקיד המסדר באזור טול-כרם לקק"ל, 27.11.41, אצ"מ KKL5/12644; חנקין לקק"ל, 11.12.41, אצ"מ KKL5/12644; א' חרי לנמען לא ידוע, 24.12.41, אצ"מ KKL5/12644.

147. רענן ויץ לקק"ל, 10.11.47, אצ"מ, KKL5/16998.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

" חלקה 3 – 66.393 דונם.

" חלקה 4 – 76.765 דונם.

" חלקה 5 – 73.066 דונם.

סה"כ – 433.544 דונם.

חוזה החכירה עם המושב על החלקות הנוספות היה לשנה בלבד, לפי 75 מיל לדונם.¹⁴⁸ וגם חכירה זו לא הייתה ברורה, שכן למעשה הובטחו קרקעות אלה ל"משק פועלות" ולא לצור-משה, אך בכל-זאת ברורה הייתה למוסדות מצוקת הקרקע של המושב ולכן הוחכרו לו החלקות באופן זמני לשנה.¹⁴⁹

חכירה לאחר קום המדינה

כ-1949 ביקש צור-משה לאשר לו חכירת אדמות נפקדים והוא החל כמו"מ עם האפוטרופוס לנכסי נפקדים על החלקות הבאות:

גוש 8000 חלקות א'2 – 47 דונם.

ב'2 – 15 דונם.

ג'2 – 7.5 דונם.

5 – 22 דונם.

12 – 49 דונם.

בגוש 8001 חלקות 1 – 105 דונם.

2 – 32 דונם.

3 – 116 דונם.

4 – 156 דונם.

סה"כ: כ-650 דונם.¹⁵⁰

לא ברור אם אלה החלקות שקיבל צור-משה, אולם ברור שהוא חתם על חוזה חכירה על 147 דונם בגוש 8011, חלקה 3 וגוש 8126 חלקה 11.¹⁵¹ בתש"י חקר צור-משה בחכירה לשנה נכסי נפקדים: גוש 7881 – 260 דונם.

148. י' ליפצין, קק"ל, לי' ברזני מכפר-יונה, 17.11.47, אצ"מ, KKL5/16998.

149. ש' בן(?) לסוכנות, 18.11.47, אצ"מ, KKL5/16998.

150. צור-משה לקק"ל, 7.6.49, אצ"מ, KKL5/16998.

151. י' ליפצין מקק"ל אל יעקב ברזני מכפר-יונה, 28.9.49, אצ"מ, KKL5/16998.

8726 – 150 דונם.

8127 – 50 דונם.

8011 – 200 דונם.

סה"כ: 660 דונם.

דמי החכירה היו 200 מיל לדונם, כולל מסי ממשלה. ס"ה: 132 לא"י.
בשנת תשי"א חכר צור-משה לשנה את נכסי הנפקדים:

גוש 7882 – 30 דונם.

8126 – 327 דונם ועוד 100 דונם.

8000 – 140 דונם.

7881 – 265 דונם.

8127 – 50 דונם.

8001 – 220 דונם.

סה"כ: 1,132 דונם.

דמי החכירה היו 200 מיל לדונם, כולל מסי ממשלה. ס"ה: 226.400 לא"י. הנחה לעולים:
25.900. ס"ה יש לשלם ¹⁵²200.500

חזרה לשנה נוסף היה על גוש 8127 (300 דונם) וגוש 8128 (200 דונם). ס"ה 100 לא"י
דמי חכירה. ¹⁵³

עוד קרקע נטושה שביקש מושב צור-משה היה פורס בחלקה 3 גוש 8001 שהם עיבדו
במשך שנתיים והשקיעו בו כסף רב. ¹⁵⁴

סה"כ הקרקעות שהיו בידי צור-משה במשכצת הקבע ושעליהן שילם דמי-חכירה היו:
תרצ"ט-ת"ש – 1,031.555 דונם.

תש"א-תש"ב – 1,136.447 דונם.

תש"ב-תש"ט – 1,087.967 דונם. ¹⁵⁵

הנחלות עליהן שילם המושב דמי-חכירה היו 50 ותיקות ו-60 חדשות שנוספו לאחר קום
המדינה. ¹⁵⁶

152. ברזני לקק"ל, 14.1.51, אצ"מ, KKL5/18690.

153. ברזני לקק"ל, 29.4.51, אצ"מ, KKL5/18690.

154. צור-משה לקק"ל, 10.4.51, אצ"מ, KKL5/18690.

155. קק"ל, חשבון דמי חכירה ומס רכוש חקלאי לצור-משה, אין תאריך, אצ"מ, KKL5/18690.

156. יוסף ויץ וש' נועם לצור-משה, 15.8.51, אצ"מ, KKL5/18690.

צור-משה: מימון רכישת הקרקע ממקורות של המתיישבים ולא רק מהגורמים המיישבים

ב-1958 אישרה קק"ל שכתש"י היו בידי צור-משה 1,322 דונם וכשנת תשט"ז נוסף שטח של 1,778 דונם עבור יישוב חברי הרחבה. סה"כ היו ברשות המושב: 3,100 דונם.¹⁵⁷

ב-1950 נלקחו מצור-משה חלקות 4, 11 ו-12 בגוש 8000 לטובת המשתלה הממשלתית בקדימה.¹⁵⁸ המושב ערער על כך, בטענה ששטחים אלה נכללו בתכנית הרחבת הכפר, שעובדה על ידי מחלקת התכנון ברחובות בהתאם להוראות קק"ל. הם ניהלו את ענייני הכפר בהתאם לתכנית ולכן עיבדו את השטחים ולא הסכימו לוותר עליהם, גם כי כפרם סבל באופן תמידי מחוסר מים ונראה היה שתעבורנה שנים רבות עד שהבעיה תיפתר. השטח הנתבע נמצא בדיוק על יד הבאר והיה אחד המקומות המתאימים לגידול ירקות. המשתלה גבלה עם הרבה שטחים בלתי מעובדים והמושב הציע לחפש אפשרות אחרת להרחיבה.¹⁵⁹ קק"ל הגיבה על כך שממילא לא התכוונה לייעד חלקות אלה למשבצת הקבע של צור-משה. היא קנתה אותן מנכסי נפקדים מהמדינה, ומאחר וזו הייתה זקוקה להן, היא הייתה רשאית להפקיען גם אם היו בשימוש המושב.¹⁶⁰ בסוף קיבלה המשתלה 44.136 דונם מחלקה 12 וויתרה על 16.080 דונם מחלקות 12,11,4 לטובת צור-משה. (סה"כ שטחי קק"ל שקיבלה המשתלה היו 77.794 דונם והיא קיבלה תמורתם אדמות מדינה).¹⁶¹

-
157. ש' בלקינר, מחלקת פיקוח והחכרה בקק"ל לצור-משה, 30.11.58, אצ"מ, KKL5/25262.
158. יעקב ברזני, מפקח אדמות קק"ל באזור השרון הדרומי, כפר-יינוה, לקק"ל, 2.10.49, אצ"מ, KKL5/18690.
159. צור-משה למחלקת היערות, "אילנות", ממשלת ישראל, 14.3.50, אצ"מ, KKL5/18690.
160. חירם דנין מקק"ל אל צור-משה, 12.5.50, אצ"מ, S15/9010.
161. דנין למנהל מחלקת היערות בנתניה, 9.9.51, אצ"מ, KKL5/18690.

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות

פרופ' גדעון ביגר

במכלול הבעלויות השונות על הקרקע בארץ בולט מעמדן המיוחד של המוסדות והעדות הדתיות. במקומות שונים בעולם מתנהלת מדיניות קרקעית המתחשבת במעמדן המיוחד של קרקעות השייכות לגורמים דתיים. באזורנו קרקעות אלה הן קרקעות "הקדש" (ואקף) וחלות עליהן תקנות מיוחדות. במסגרת תקנות אלה חלות הגבלות על האפשרות להפקעתן של קרקעות הקדש, מכירתן (החוק המוסלמי מאפשר החלפת קרקעות הקדש אך לא מכירתן) ועוד. מחקרים רבים, העוסקים במדיניות הקרקעית ובחוקי הקרקעות, דנו במערכות אלה. מטרתו של מאמר זה היא לסקור את פעולתן של העדות הנוצריות בשוק המקרקעין של ירושלים בתקופת השלטון הבריטי. זאת כדוגמה למעורבות השלטון המרכזי בעסקות הכרוכות בקרקעות ייחודיות אלה.

העיר ירושלים קדושה לשלוש הדתות המונותאיסטיות: היהודית, המוסלמית וכמובן גם הנוצרית. במשך דורות רבים שאפו הנוצרים לשלוט בירושלים, אולם מאז מסעי הצלב לא עלה בידי העולם הנוצרי לכבוש את העיר ולשלוט בה. למרות כשלון מסעי הצלב לא פגה, במשך הדורות, הכמיהה הנוצרית אל העיר, ובמאות השנים שחלפו מאז שאפו עדות נוצריות שונות להיאחזו בעיר הקדושה, להתיישב ולהתבסס בה. אחת הדרכים להעמקת האחיזה בירושלים הייתה רכישת קרקעות בעיר, אך מימוש הרכישה התאפשר רק במאה ה-19. עד לאמצע המאה ה-19 אסר השלטון העות'מאני, מטעמי דת, על רכישת קרקעות על ידי זרים, שאינם מוסלמים, ובכלל זה העדות הנוצריות וכנסיותיהן. בנייני הכנסיות שהיו קיימות בארץ היו שייכים לעדות הנוצריות, אך הקרקע שעליה נבנו הייתה שייכת לאימפריה העות'מאנית. רק מאמצע המאה ה-19 התאפשרה ללא-

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות

מוסלמים רכישת קרקעות בארץ ישראל, בתנאי שהם נתיני האימפריה. רק מאוחר יותר הותרה הקנייה גם לאנשים פרטיים שאינם עות'מאנים.

הראשונים שניצלו את אפשרויות הרכישה היו היוונים-אורתודוקסים, שהיו נתיני האימפריה העות'מאנית. אחריהם נכנסו לשוק המקרקעין גם בני עדות אחרות. אולם גם קודם להסרת המכשול החוקתי העות'מאני, שמנע רכישת קרקעות בידי נוצרים, נמצאו דרכים לעקוף את האיטור. והדרך העיקרית הייתה פשוטה: לרכוש קרקעות באמצעות "אנשי קש", קרי: אדם, שמותר לו לרכוש קרקעות על פי החוק העות'מאני רוכש את הקרקע בשם האגודה הנוצרית ומחזיק בה מטעמה. עקיפת חוק זו יצרה מציאות בה אנשים פרטיים החזיקו בשטחי קרקע גדולים, כאשר בפועל היו הקרקעות הללו בבעלותן של הכנסיות.

**"עד לאמצע המאה
ה'19 הטיל השלטון
העות'מאני, מטעמי
דת, איסור על**

**רכישת קרקעות על
ידי זרים, שאינם
מוסלמים, ובכלל זה
העדות הנוצריות
וכנסיותיהן".**

כמשך המחצית השנייה של המאה ה'19 ועד מלחמת העולם הראשונה הלכה וגברה האחיזה הנוצרית בירושלים. עדות נוצריות שונות, מהעולם הקתולי, הפרוטסטנטי והכנסיות המזרחיות, נאבקו בינן לבין עצמן על רכישת השפעה ושליטה בירושלים. ומאבק זה התנהל, בין השאר, על ידי רכישת קרקעות בעיר ובסביבתה. רוכשת הקרקעות

הגדולה ביותר הייתה הכנסייה היוונית-אורתודוקסית, שניצלה את היות מאמיניה נתינים עות'מאניים. נזירים קנו בכספי הכנסייה קרקעות רבות בעיר ומאוחר יותר העבירו אותן לרשות הכנסייה. גם כנסיות אחרות, כמו גופים נוצריים אחרים, קנו קרקעות בעיר על ידי רישומן כקרקעות פרטיות של בני העדה. כך רכשה האגודה הטמפלרית קרקעות, שנרשמו על שם בני העדה, וכך מסדרים וכנסיות אחרות.

כמשך שנות שלטונו בירושלים החל השלטון העות'מאני לארגן מערכת רישומית של העסקות הקרקעיות, ואף ניסה להקים משרדי אחווה (טאבו) מאורגנים, אך הרישום בפועל היה חלקי ולא מסודר. הרישום נעשה רק אם בעלי הנכס רצו לרשום את דבר העסקה במשרדי האחווה. זיהוי החלקה נעשה על ידי רישום גודלה, שלא תמיד נמרד בצורה מסודרת ואמינה, וגבולותיה תוארו על ידי אזכור הבעלים השכנים. מעשית נעשה רישום העסקה הקרקעית לאחר הופעת הקונה והמוכר בפי הקאדי המוסלמי, אשר חתם לבעלי העסקה על "קושאן" (שטר המעיד על בעלות הקרקע). בקושאן צוין שטח הקרקע

וגבולותיו – על פי השכנים. לא נעשה כל רישום ארצי, מחוזי או אפילו עירוני. מצב זה שרר במשך רוב התקופה העות'מאנית. אף כי נחקק חוק רישום הקרקעות כבר בשנת 1858 (בר, 1971) הרי רק בשנת 1910 החלו פקידי השלטון העות'מאני לרשום עסקות קרקעיות בארץ ישראל וגם רישום זה היה מקוטע וחלקי ביותר. לא נעשה כל ניסיון מעשי לחלק אזור לגושים ולחלקות. הרישום נפסק כליל בשנת 1916, בעת מלחמת העולם הראשונה, אולם יחד עם זאת החל, בהיסוס מסוים, רישום ומיפוי מסודר יותר של קרקעות שנקנו, אך גם מיפוי זה היה מקוטע ולא כיסה את כל שטחי הערים והכפרים בארץ (קרק, תשמ"ב).

עסקות קרקעיות בירושלים המנדטורית

כניסת הבריטים לארץ ישראל, והקמת השלטון המנדטורי על הארץ ב-1 ביולי 1920, נתנה דחיפה מרכזית לפיתוח הארץ כולה. ירושלים הפכה לבירתה של ארץ ישראל המנדטורית, הממשל המרכזי התמקם בה, והיא הפכה לאבן שואבת לאוכלוסייה חדשה שהגיעה אליה. במשך שנות השלטון הבריטי בירושלים גדלה העיר לכל עבר ואוכלוסייתה, שמנתה כ-60 אלף נפש עם כניסת הבריטים לעיר (9 בדצמבר 1917), מנתה כ-165 אלף איש ערב הפינאי הבריטי של העיר, כשלושים שנה מאוחר יותר (ביגר, 1996).

בין התרומות המרכזיות של השלטון הבריטי לארץ ישראל יש למנות את הסקר הקדסטרי ואת הקמתו וניהולו המסודר של המשרד לספרי האחוזה (גביש, 1991). אף שהרישום הקדסטרי של הארץ לא הושלם בתקופת המנדט, הרי שהיסודות לרישום הונחו בתקופה זו, שמיסדה גם את הרישום המקיף של העסקות הקרקעיות בצורה מרוכזת. התפתחותה המרחבית של ירושלים בתקופת המנדט נשענה לא במעט על העסקות הקרקעיות שנעשו בעיר בתקופה זו.

תקופת המנדט, אף שהעיר ירושלים נשלטה על ידי ממשל נוצרי (בריטי), התאפיינה בנסיגה של הפעילות הנוצרית בעיר. השלטון הבריטי האזרחי נטל על עצמו בהדרגה פעולות חסד ועזרה (בעיקר חינוך ובריאות) שסופקו בעבר על ידי המוסדות הכנסייתיים. התמיכה הכספית הגדולה שהגיעה בעבר ממדינות וארגונים אירופיים נעלמה, ובעיקר זו שהגיעה מרוסיה הצארית ומהאימפריה הגרמנית. האימפריה האוסטרו-הונגרית נעלמה ואתה תמיכתה הכספית למוסדות בעיר (קרק, תשנ"ה). איטליה "פרשה" חלקית מעיסוק בענייני ארץ ישראל וירושלים, והבריטים דחקו את רגלי הצרפתים מכל שליטה מעשית

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות

בעיר. על רקע זה יש להבין את נסיגתם של המוסדות והארגונים הכנסייתיים בירושלים, דבר שהתבטא גם בעסקותיהם הקרקעיות בעיר.

בחינה מדוקדקת של כל העסקות הקרקעיות שנעשו בירושלים בתקופת השלטון הבריטי נעשתה על ידי בחינת הרישום של עסקות אלה בספרי האחוזה של ירושלים בתקופת

"בתקופת השלטון

המנדטורי הפכה

ירושלים לבירתה

של ארץ ישראל

המנדטורית והפכה

אבן שואבת

לאוכלוסייה חדשה

שהגיעה אליה;

במשך שנות

השלטון הבריטי

בירושלים גדלה

העיר ואוכלוסייתה,

שמונתה כ־60 אלף

נפש עם כניסת

הבריטים לעיר,

מונתה כ־165 אלף

איש ערב הפינוי

הבריטי".

המנדט. הרישום המסודר בספרי האחוזה של ירושלים החל רק ב־1 לאפריל 1921, וזאת לאחר הקמת השלטון האזרחי על הארץ (יולי 1920), חקיקת חוקי הקרקעות החדשים, ארגון משרד הרישום ומציאתם ועדכוןם של ספרי האחוזה מהתקופה העות'מאנית, שנלקחו על ידי הצבא העות'מאני הנסוג בעת המלחמה (ביגר, תשל"ו). עם זאת, רק משנת 1936 נוהלו ספרי האחוזה באופן שמאפשר איתור מדויק של השטח הנמכר ללא הזדקקות למדידה בשטח, כיוון שבשנה זו הושלמה חלוקתה של ירושלים לגושים וחלקות. מכאן ואילך נעשתה כל עסקה בהתאם לרישום גושים זה.

למרות זאת עדיין לא נתאפשר לבחון את התפרוסת המלאה של הקרקעות שהיו בידי הגופים השונים שאחזו בקרקע בעיר. זאת כיוון שהרישום בספרי האחוזה התבצע רק כאשר נעשתה בקרקע עסקה כלשהי שחייבה רישום. חלקת קרקע שלא שינתה בעלות בתקופה הנדונה לא נרשמה בספרי האחוזה ורק מאוחר יותר הושלם הרישום המקיף של הבעלות על קרקעות הארץ על ידי מדינת ישראל. לכן יוצג בהמשך דיון בעסקות הקרקעיות של העדות הנוצריות לא בכלל השטחים שהיו ברשותן.

תחומיה של ירושלים המנדטורית היו שונים מתחומיה כיום ואף לא כללו שטחים שנבנו בירושלים בתקופה הנדונה (ביגר, תשמ"א). כל השכונות המערביות (קריית־משה, בית־הכרם, יפה־נוף, בית־וגן ועוד) לא נכללו בשטח העיר, וכך גם הכפרים הערביים מלחה, ליפתה, עין־כרם ועוד. גבולה המזרחי של העיר היה על הר הזיתים, גבולה המערבי בקו שדרות בן־צבי ועמק המצלבה, הקו הצפוני הגיע עד לרוממה ולשכונת סנהדריה ובדרום – לשכונת בקעה.



הקונה הראשי של קרקעות בירושלים בתקופת השלטון המנדטורי היה היישוב היהודי. ב־64 מתוך 165 עסקות מכירת קרקע של הכנסייה היוונית־אורתודוקסית היו הרוכשים יהודים. בתמונה: חזית הכניסה למלון קינג־דייuid.

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות



בניין ימק"א



אחרי הכיבוש הבריטי נקלעה הכנסייה היוונית-אורתודוקסית למשבר כספי חמור בעקבות הניתוק מרוסיה והפסקת זרם התרומות משם. משום כך נאלצה למכור הרבה מהנכסים שרכשה בתקופת השלטון העות'מאני. בין השאר מכרה את אזור שכונת עומריה, מלון קינג'דיוויד, טרה־סנטה (בתמונה) ואת בניין ימק"א של היום.

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות



מלון ענבל, לשעבר לרום – במתחם עומריה

בחינת כלל העסקות שנעשו בקרקעות ירושלים בתקופה הנדונה מעלה כי רוב עסקות המכירה בוצעו על ידי הכנסייה היוונית-אורתודוקסית. הכנסייה, שהייתה בעלת הקרקעות הראשית בירושלים העות'מאנית, נקלעה למשבר כספי חמור עקב הניתוק מרוסיה והפסקת זרם התרומות משם. בשל משבר מתמשך זה הקים השלטון הבריטי ועדת חקירה לדיון בנושא, וזו חייבה את הכנסייה למכור קרקעות רבות שהיו ברשותה על מנת לכסות את חובותיה. במשך 27 שנות הרישום בטאבו העירוני מכרה הכנסייה 372 דונם ב-140 עסקות שונות, המהוות כמחצית מכלל העסקות הקרקעיות שבהן היו מעורבות הכנסיות הנוצריות בעיר. בלחץ השלטון הבריטי נמכרו רוב הקרקעות כשטחים גדולים רצופים לקונה אחד או לקבוצה מאורגנת של אנשים. המכירות התבצעו בשנים מסוימות ולא בצורה רציפה.

מיפוי עסקות הקרקע מראה, כי הקרקעות שהיו ברשותה של כנסייה זו הקיפו רצועה שחבקה את העיר העתיקה מדרום ומדרום-מערב, אשר כללה את אזור שכונת אבו-תור (גבעת חנניה), תחנת הרכבת (גושים 30017-30018) דרך רחוב המלך-דוד (רח' יוליאן) ועד רחוב ממילא, דרך מלון המלך-דוד ובניין ימק"א של היום (גושים 30028, 30029, 30033). כמו כן כלל השטח את כל האזור משני צדי רחוב קרן-היסוד, אזור שכונת טלביה (קוממיות) ועומריה (גושים 27,28,197,21), רחוב המלך-ג'ורג' משני צדדיו ועד לרחוב בן-יהודה. שטחים אלה, שנרכשו כולם בתקופה העות'מאנית, נמכרו לקונים שונים בתקופת המנדט. שטחים אחרים, שהיו בבעלות הכנסייה היוונית-אורתודוקסית ונמכרו גם הם, היו באזור מחנה יהודה, גבעת אורן (גבעת שהין), רחובות הפלמ"ח, ניל"י, הרב ברלין, חלקות בשכונת קטמון וחלקות ברחוב אגרון ליד הקונסוליה האמריקנית.

מכירות אחרות של הכנסיות הנוצריות היו אלה של הכנסייה הארמנית, שהחזיקה בשטחים רבים בעיקר באזור רחוב שלומציון-המלכה (גוש 30035). גם כנסייה זו מכרה שטחים, בין השאר כדי לכלכל פליטים ארמנים רבים שמצאו מקלט בירושלים. גם "החברה להפצת הנצרות בקרב היהודים", שפעולתה נתמעטה בתקופת המנדט, מכרה שטחים באזור רחוב הנביאים.

עם זאת היו גם מספר גופים נוצריים שהתארגנו בירושלים המנדטורית ואף התחזקו וקנו קרקעות. חלק מקרקעות הכנסייה היוונית-אורתודוקסית נמכר לגופים כנסייתיים קתוליים ואף אגודת הטמפלרים קנתה לאחר משבר מלחמת העולם הראשונה שטחים סמוך למושבה הגרמנית בעיר. מרבית הקניות של העדות הנוצריות (בעיקר כנסיות קטנות)

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות

נעשה בקרבת רחוב הנביאים (גושים 50, 52, 59, 61, 94, 99), בו התרכזה פעילות נוצרית רבה עוד בתקופה העות'מאנית ופעילות, שהורחבה בתקופת המנדט. אזור מבוקש אחר היה רטיסבון והמשכו צפונה לגן רחביה ועד לרחוב אגריפס. גם באזור זה התמקמו מרכזים נוצריים ובהם המיסיון הבפטיסטי. רכישות בודדות בוצעו גם באזור קטמון (המסדר הכרמליטי) ובבקעה (הבישוף האנגליקני).

"תקופת המודט" התאפיינה בנסיגה

של הפעילות

הנוצרית בעיר

כאשר השלטון

הבריטי נטל על

עצמו בהדרגה

פעולות חסד ועזרה

[בעיקר חינוך

ובריאות] שסופקו

בעבר על ידי

המוסדות

הכנסייתיים".

בחינה מרחבית של אזורי הקנייה של העדות הנוצריות מראה כי מרביתם היו במערב העיר, באזורים הריקים מיישוב יהודי. לא נרשמה אף עסקת קנייה של גופים נוצריים באזור המוסלמי הרצוף מצפון לעיר העתיקה.

קוני הקרקעות העיקריים

הקונה הראשי של קרקעות בירושלים בתקופת השלטון המנדטורי היה היישוב היהודי. אף שהקנייה והבנייה בעיר נעשתה על ידי אנשים פרטיים בעיקרם, הרי הקנייה הגדולה של קרקעות הכנסייה היוונית על ידי חברת "הכשרת היישוב", מהווה ציון דרך עיקרי בהעברת קרקעות הכנסייה לידיים יהודיות בירושלים. פרשה זו נדונה ארוכות

בספרות (אשבל, תשל"ו) ואין צורך לחזור עליה כאן. נראה רק שראוי לציין כי חלקים רבים מירושלים העברית נבנו על קרקעות שנקנו מהכנסייה היוונית וכיניהן השכונות רחביה (ביגר, תשל"ח) וגבעת שמואל, המרכז המסחרי הישן בשכונת ממילא, רחוב בן-יהודה וסביבותיו, מלון המלך-דוד, בית-הכנסת ישורון, בית המעלות ועוד.

לא רק ה"חברה להכשרת היישוב" קנתה קרקעות מהכנסיות הנוצריות בעיר. ב-64 מכלל 165 עסקות המכירה של הכנסיות היו הקונים יהודים, אך רק בשני מקרים מכרו יהודים קרקע למוסד כנסייתי. 49 מכלל הקונים קרקע כנסייתית היו ערבים והאחרים היו גופים ציבוריים שונים כמו ממשלת המנדט, שקנתה שטח ליד תחנת הרכבת וכן חברות דלק, בנקים ועוד.

מרבית עסקות הקרקע שבהן היו מעורבים מוסדות נוצריים התבצעו במחצית הראשונה

של תקופת המנדט, כלומר עד שנת 1935. זו גם תקופת השיא בהתפתחות העיר, התפתחות שהואטה עקב מאורעות תרצ"ו-תרצ"ט ומלחמת העולם שלאחריהם. רק בשנת 1946 חודש המסחר בקרקעות ואז נקנו אדמות הכנסייה היוונית שסמוך לרחוב הרב ברלין (גבעת שמואל) על ידי יהודים שונים.

העסקות הקרקעיות כגורם לפיתוח ירושלים בתקופת השלטון הבריטי

תקופת המנדט אופיינה בבנייה אינטנסיבית ברחבי העיר. בתקופה זו גדלה העיר המערבית, גבולה התרחב לצפון, למערב ולדרום. שטח העיר הוכפל, נבנו שכונות חדשות ובתים חדשים (ביגר, תשמ"א). כאמור לעיל, השטח שנמכר על ידי הכנסייה היוונית-אורתודוקסית, 379 דונם בעיר בסיכום כללי, היה יעד לפעילות בנייה אינטנסיבית. כך, פרט לאזורים היהודיים שהוזכרו לעיל, נבנה גם גוש תחנת החשמל-תחנת הרכבת (גוש 30018). ממשלת המנדט הקימה בו את בית-הדפוס הממשלתי ואת בנייני המחסנים של הרכבת, בעוד שחברת החשמל הירושלמית בנתה באזור את תחנת החשמל. גם הכנסייה הסקוטית נבנתה סמוך לתחנת הרכבת על קרקעות שנקנו מהיוונים. שכונת אבו-תור הסמוכה נבנתה גם היא על ידי ערבים, שקנו מדי פעם שטחים קטנים מהכנסייה היוונית, וכך גם שכונת היוקרה הערבית טלביה, שכולה נבנתה על קרקע שמכרה הכנסייה. עוד נבנו על השטחים היווניים בניין ימ"א, בתי מגורים לאורך רחוב המלך-ג'ורג', בניין הסמינר של טרה-סנטה סמוך לשכונת רחביה. בניין מלון פאלאס הערבי המפואר ובנייני המשרדים, ששימשו את הנהלת המכס הבריטי נבנו גם הם על קרקע שמכרו היוונים.

גם הגרמנים הטמפלרים בנו את השטח שמצפון למושבה הגרמנית המקורית (רחוב דור-ודורשיו ורחוב גרץ) לאחר שקנו את הקרקע מהיוונים. הכנסייה הסקוטית והכנסייה האתיופית ברחוב רשב"ג נבנו גם הן, כמו גם הפטריארכיה הרומנית, בשכונת מוסררה.

נראה אפוא כי קוני הקרקעות הנוצריות בירושלים לא קנו אותן לשם השקעה לטווח ארוך כי אם מיהרו ובנו עליהן את ירושלים המורחבת. המסחר החופשי בקרקע, היחלצות הממשל הבריטי לסיוע בהפשרת הקרקע היוונית "המוקפאת", חוקי הקרקעות שאפשרו לגופים מוסדיים שאינם למטרות רווח לרכוש קרקעות רבות, כל אלה, ובעיקר הרישום המסודר של העסקות והרישום הקדסטרי המפורט, סייעו להרחבת השטח הבנוי של ירושלים בתקופת המנדט.

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות

ביבליוגרפיה

- אשבל, ע. תשל"ו, "הכשרת היישוב" – פרשיות ומפעלים בערי הארץ, ירושלים.
- ביגר, ג. תשל"ו, תרומת השלטון הבריטי להתפתחותה של ירושלים בראשית שלטונו בארץ 1918-1925, מחקרים בגיאוגרפיה של ארץ ישראל, ט, עמ' 174-200.
- ביגר, ג. תשל"ח, שכונות הגנים – תכנון והתפתחותן בראשית השלטון הבריטי 1917-1925, קתדרה, 6, עמ' 108-132.
- ביגר, ג. תשמ"א (א), קווים בהתפתחות השטח הכנוי של ירושלים בעשור הראשון לשלטון הבריטי, בתוך: אלי שאלתיאל (עורך), פרקים בתולדות ירושלים בזמן החדש, ירושלים, עמ' 108-132.
- ביגר, ג. תשמ"א(ב), תכנון עירוני ואכיפת חוקי בנייה – ירושלים בתקופת המנדט מול ירושלים בראשית שנות השמונים, ירושלים.
- ביגר, ג. 1996, ירושלים בתקופת השלטון הבריטי 1917-1948, אריאל 112-113, עמ' 136-171.
- בר, ג. 1971, תולדות היחסים האגריים במזרח התיכון 1880-1970, ירושלים.
- קרק, ר. תשנ"ה, ירושלים וסביבותיה – 1800-1948, ירושלים.

משבר המים – סכנה להליכים בלתי הפיכים של הרעה באיכות המים

שמעון טל

* הכותב הוא נציב המים

משק המים בישראל מצוי במשבר חמור שלא היה כדוגמתו בעבר והוא מתבטא בעיקר במצב מקורות המים שלנו: לא זו בלבד שמאגרי המים של ישראל כמעט ריקים, אלא שחלק מהמפלסים נמצאים מתחת ל"קווים האדומים". כדי להבין את המשמעות החמורה של המונח המקצועי "קווים אדומים" יש להבהיר שמדובר באותם קווים שהמומחים קובעים כי ההימצאות מתחת להם משמעה שאנחנו ניצבים בפני סכנה של קיום תהליכים בלתי הפיכים של הרעה באיכות המים של מקורות המים. בקיצור ובתמצית ניתן לקבוע כי כמעט כל מקור מים בישראל נמצא כיום בסכנה.

לישראל יש שלושה מקורות מים עיקריים ב"איכות שתייה": הכינרת, אקוויפר החוף ואקוויפר ההר. קיים גם מספר מוגבל ומצומצם של מקורות מים טבעיים באזורים שונים ובכמויות לא גדולות. יותר מ-85 אחוז ממקורות המים של ישראל מחוברים וקשורים למערכת המים הארצית ולכן אפשר, תוך ניהול יעיל של המערכת, לנייד מים ממקור למקור. כדי להבין את מהותה האמיתית של המצוקה הקשה שבה אנו נתונים ראוי להבהיר את המצב בשטח בכל אחד משלושת המקורות.

נתחיל בכינרת. בגלל משבר המים והצורך לשאוב עוד ועוד לסיפוק הצריכה, הנושא של קו המפלס התחתון, שנקבע על פי תקנות או על פי החוק, איבד את משמעותו. האמת המרה היא שהמפלס הזה מצוי כיום כמעט שני מטרים מתחת ל"קווים האדומים", שאותם הגדירו המומחים כקווים הנמוכים ביותר שמתחת להם מצויה

הכינרת בבעיה. כבר היום קיימות אינדיקציות להרעה באיכות המים בכינרת. יש בעיה די קשה של המלחה, וכבר קיימים סימנים המגלים שייתכן ומתחילה חרירה של "גופי מים מלוחים" נוספים לכינרת שעד כה לא הכרנו. קיימות גם אינדיקציות ברורות ששיווי המשקל האקולוגי של מי הכינרת עובר שינוי, ולא לטובה. בקיצור: המצב לא טוב ויש צורך לעצור את התהליך. לכן בכל התכניות של נציבות המים, לשנה הקרובה, וגם לשנים הבאות, ברור לנו שנצטרך להעלות את מפלס המים בכינרת ולהחזיר אותה למצב הקודם.

"מפלס המים"

באקוויפרים

בישראל הולכים

יורדים בצורה

עקבית, המצביעה

בוודאות על כך

שאנחנו כשוט

שואבים כמויות מים

הגבוהות מאלה

שהאקוויפרים

האלה מסוגלים

באקוויפרים האחרים – בהר ובחוף – הסכנות הן בעיקר של המלחה. באקוויפר ההר כבר התגלו סימנים של המלחה באזור הצפוני. סימנים אלה מדאיגים מאוד כיוון שהתהליכים השליליים באקוויפר הזה מהירים. סכנה של פריצת "גופי מים מלוחים" מאיימת גם בצפון אקוויפר החוף באזור התנינים, אך לא רק שם. קיימת סכנת המלחה בחלקים די נרחבים של האקוויפר. כבר כיום מתרחשים דברים, בעיקר במפלסים הנמוכים שאנחנו, בנציבות המים, לא בדיוק יודעים להסביר אותם.

יש לזכור שכל מקורות המים בישראל, המקורות של מי

התהום, מוקפים ב"גופי מים מלוחים", מלמטה,

מהצדדים, מלמעלה. וזה המצב גם באקוויפרים הקשורים לים או קרובים אליו. בקיצור:

ניצול המקורות כפי שהתרחש בשנים האחרונות מחדיר את אותם "גופי מים מלוחים"

לתוך האקוויפר ומביא להמלחה של חלקים הולכים וגדלים של האקוויפר.

כל מי שמתמצא במבנה של מאגרי המים ובקשר ביניהם יודע כי המאגרים "דואגים"

לווסת את עצמם בין השנים השונות ובין מצבי היובש השונים. במצב המשברי הנוכחי

המאגרים מאבדים את היכולת הזו. מצב המאגרים כיום אינו מאפשר ויסות בין שנים

לשנים. משמעות הדבר: כמות המים שתעמוד לרשות ישראל בשנת 2002 היא בדיוק

זו שנקבל בחורף הקרוב. אם תהיה זו שנה ברוכת גשם נעבור את התקופה הבאה

בקלות יחסית. אם, חס וחלילה, תהיה לנו שנה שחונה נוספת, צפוי לישראל מחסור

במים אפילו לצרכים הבסיסיים.

מהן, בעצם, הסיבות שהביאו למצב הנוכחי.

הסיבה העיקרית והמוכנת מאליה היא: שאיבת יתר בתהליך שנמשך כבר מספר שנים. בחינה של תמונת מפלסי המים של ישראל בעשור האחרון מגלה את האמת – מפלסי המים הולכים ויורדים בצורה עקבית המצביעה בוודאות על כך שאנחנו פשוט שואבים מהאקוויפרים שלנו כמויות מים גבוהות מאלה שהם מסוגלים לספק.

סיבה נוספת – חוסר קבלת החלטות. בלי להאשים איש, העובדה הקשה היא שהמערכת לא קיבלה החלטות מצד אחד לצמצם את הצריכה ומצד שני לייצר עוד מקורות מים. התוצאה: הגענו למצב שהחיים עשו את שלהם ומי ששילם את המחיר על חוסר קבלת החלטות היו, בסיכומו של דבר, מקורות המים. וישאל השואל: מדוע, אם כן, לא קיבלו החלטות? התשובה פשוטה: בעיקר בגלל הוויכוח על הפתרונות הנדרשים. היו כאלה שאמרו שצריך להכניס איזה רציונל בצריכת המים, בעיקר בצריכת המים החקלאית; והיו כאלה שטענו שצריך להוסיף עוד מקורות מים. הוויכוח הבלתי גמור הזה הביא לחוסר עשייה, לאי קבלת החלטות. בסופו של דבר הגענו למצב שאנחנו לא יכולים להימצא בו, שאסור לנו להימצא בו, או במלים אחרות: למצב המעיד על חוסר אחריות מסוים של הנמצא בו.

אם אנחנו בוחנים את מקורות המים של ישראל מול הצרכים – הצרכים הבסיסיים של אספקת מים לבית, לתעשייה ולחקלאות – אנחנו רואים שמקורות המים הטבעיים שלנו אינם מספיקים לכל הצרכים, וכדי לענות על הביקוש יש הכרח להוסיף כמויות

בישראל יש 1,82 מיליארד מ"ק מים טבעיים – וזה לא מספיק

במדינת ישראל קיימת כמות מים טבעיים בסדר גודל של 1,82 מיליארד מ"ק. מתוכם עומדים לרשותנו בממוצע רב-שנתי רק כ-1,55 מיליארד מ"ק כיוון שכל היתרה מגיעה או לים בגלישות שאין לנו יכולת לשלוט בהם, או ממעיינות בצפון ים המלח שאינם מנוצלים. זהו סדר הגודל של המים הטבעיים העומדים לרשות ישראל והכוללים בעיקר מים שפירים ומעט מים מליחים. אבל בישראל יש צרכים וביקוש לכמויות גדולות יותר של מים.

מים נוספות למשק המים. ראשית: מאזנית – כדי לאזן בין היצע המים ולבין הביקושים. שנית: כדי להביא את משק המים לאספקה באמינות גבוהה, מכיוון שמדינה אינה יכולה לאפשר מצב שבו, כאשר "נופלת" עלינו שנה שחונה או שנתיים שחונות, אנחנו מיד מקצצים באספקת המים לסקטור אחד או ליותר. מדינה חייבת להבטיח אספקה מסודרת של מים לכל הצרכים.

למי, בעצם, מסופקים המים בישראל, לפחות המים הטבעיים או מים באיכות מי שתייה?

"מקורות המים

הטבעיים של

ישראל אינם

מספיקים לכל

הצרכים; כדי לענות

על הביקוש יש

הכרח להוסיף

כמויות מים למשק

המים, כמו למשל

מהתפלת מי-ים."

יותר ממחצית הכמות מסופקת לבית ולתעשייה. "בית" בהקשר זה משמעו כל הצרכים העירוניים שכוללים גם איכות חיים, גינון וכו'. המחצית הנוספת מסופקת לחקלאות. בהקשר זה יש להפריד בין חקלאות הקשורה למערכת הארצית לבין החקלאות בפריפריה, שמקבלת את המים ממקורות שאינם קשורים למערכת הארצית. בתחום זה מדובר בעיקר על הערבה, בקעת הירדן והעמקים הצפוניים. תוספת המים באיכות מי שתייה הנדרשת, מעבר למקורות הטבעיים, צריכה לבוא בראש ובראשונה מהתפלת מי-ים ולאחר מכן גם מהתפלה של

מים מליחים, שעדיין אינם נמצאים בשימוש מלא. כיום ברור לחלוטין לכל העוסקים בתחום המים, כי המקור העיקרי של אספקת המים הנוספת הדרושה לישראל הוא התפלת מי-ים ובקנה מידה גדול. עד היום התבצעה התפלת מי-ים בעיקר באזור אילת, כדי לפתור בעיות מקומיות.

גם נושא מחזור הקולחים לחקלאות חשוב. מטרתו: להוות תחליף ולאפשר שחרור של כמויות המים המסופקות לחקלאות לשימוש הסקטורים האחרים. עומדות לרשות ישראל כמויות גדולות מאוד של קולחים שעדיין אינם מנוצלים ועודפי קולחים לא מעטים זורמים בנחלים ללא שימוש. חובתנו למחזור את הקולחים האלה ולהשיב אותם לחקלאות באיכות המתאימה.

בתחום זה יש לקרן קימת תפקיד חשוב מאוד, והיא אכן משתתפת באופן די מסיבי בבניית המאגרים לאגירת הקולחים מהחורף לצורך השימוש הקייצי. אבל אין בכך

די. אסור לנו להסתפק במערכות מקומיות להשבת קולחים. עלינו להקים מערכות ארציות או בין-אזוריות, לבנות מובילים שיעבירו קולחים מאזור הייצור שלהם לאזור הצריכה, כפי שאכן נעשה במפעל הקו השלישי לנגב או השפרון, שבו אנו לוקחים כ-130 מיליון מ"ק מים קולחים מאזור המרכז ומביאים אותם לנגב. כמובן שכל נושא מחזור הקולחים צריך להיעשות ברמת איכות כזו שלא תגרום נזקים סביבתיים – לא לגידולים חקלאיים, לא לקרקעות וכמובן לא למי התהום.

בעיה נוספת שעומדת בפני משק המים היא איכות המים. בהקשר זה יש לחלק את הנושא לשניים: מצד אחד מדובר בבעיה של זיהום מי התהום, ומצד שני בהמלחה ובהצטברות מלח על האגן המערבי של ארץ-ישראל.

נושא זיהום האקוויפרים נובע בעיקר מן הפעילות האנושית שנעשית על גבי שטחי ההיקוות של האקוויפרים, בעיקר פעילות חקלאית, שנמשכת הרבה מאוד שנים, נוסף על פעילות תעשייתית של גופים המייצרים חומרים תעשייתיים שזיהמו את מי התהום. בתחום חשוב זה אנחנו רק מתחילים לטפל. ניקוי האקוויפרים מאותם גופי מים מזוהמים הוא תהליך שיימשך הרבה מאוד שנים ועלותו יקרה מאוד. אבל ישראל אינה יכולה להרשות לעצמה לוותר על מקורות המים כמאגרים באיכות של מי שתייה. ולכן חובה להשקיע בטיהור המזוהמים. נושא המלחת מי התהום, לעומת זאת, קריטי הרבה יותר. תחשיב הצטברות המליחות מצא שעל האגן המערבי של ארץ-ישראל

"פחת המים בצנרת העירונית בישראל מגיע לכ-12%, מה שנחשב לנתון טוב"

על פי הנתונים הקיימים בנציבות המים עולה כי רשתות המים העירוניות במדינת ישראל הן בין היעילות ביותר מבחינת פחת המים, אפילו בהשוואה לנתונים בעולם. מדינת ישראל מגיעה לסדר גודל של 12% פחת מים בצנרות העירוניות, מה שנחשב בעולם לנתון טוב. פחת מסוים קיים אפילו במערכות סגורות שנשלטות טוב, כמו המערכות של חברת "מקורות", שבה יש פחת מים בשיעור של כשלושה אחוזים. על פי הנתונים הנצברים מסתבר כי בנושא פחת המים חל בכל הרשויות המקומיות בישראל שיפור ניכר. במדינות השכנות לישראל, לעומת זאת, מגיע הפחת לעשרות אחוזים, אפילו עד 30-40 אחוז.

מצטברים מדי שנה כ-300 אלף טונות של מלח. זו כמות אדירה. המלחה זו נובעת, בעיקר, מכך שישראל מנצלת באופן אינטנסיבי מדי את מקורות המים שלה. בעבר חלק מן המים, שכיום מנוצלים, זרם בתת הקרקע אל הים וסילק מלחים עודפים שחדרו למערכת. היום כמעט ולא קיימת "בריחת מים" אל הים. לכך יש להוסיף את העובדה שבישראל ממחזרים את המים תוך הוספה של דשנים כימיים בחקלאות, וגם זה גורם להגדלת מליחות הקולחים. והמלח הזה הולך ומצטבר על האגן המערבי. גורם נוסף

"תחשיב הצטברות

המליחות גילה

שעל האגן המערבי

של ארץ ישראל

מצטברים מדי שנה

כ-300 אלף טונות

של מלח. זו כמות

אדירה. המלחה זו

נובעת, בעיקר מכך

שישראל מוצלת

באופן אינטנסיבי

מדי את מקורות

המים שלה".

המשפיע על תהליך ההמלחה הוא מליחות הכינרת. ידוע לכל כי ישראל מנצלת את מי הכינרת – שיש בהם כיום מליחיות המגיעות ל-250 מיליגרם כלור לליטר – באזור החוף והשפלה. כך אנו גורמים, כמו ידינו אך מחוסר ברירה, להולכת כמויות מלח נוספות לאקוויפרים, וכל אלה יחד גורמים להמלחת מקורות המים של ישראל. כדי לפתור בעיה חמורה זו לא תהיה לישראל ברירה אלא להתחיל לשלול מלח מהאקוויפר, לשאוב גופי מים מזוהמים, מלוכלכים ומליחים מהאקוויפר, להתפיל אותם ולסלק את הרכוזים. בדרך זו נוכל, איכשהו, להתחיל להרחיק את כמויות המלח העודפות מגופי המים שלנו. בדרך זו נוכל, בעוד כמה עשרות שנים, להגיע למצב שבו האקוויפרים שלנו יהיו נקיים עד כמה שאפשר, ועם ריכוזי מלח סבירים.

בעיה נוספת שיש לה משמעות בקשר לזיהום ולמליחות היא יחסי המים עם השכנים שלנו. קודם כל היחסים

שבינינו לבין סוריה ולבנון. בהקשר זה אין צורך מיוחד להסביר את הקשר הבלתי ניתן לקטיעה בין משק המים הישראלי לבין מקורות מים שנמצאים מחוץ לתחומי ארץ ישראל. כמובן שכל הסכם שיהיה לנו בעתיד עם השכנים מצפון ישפיע על משק המים. אין טעם להכביר מלים על כך. דבר אחד ברור: תהיה לזה השפעה. באשר לשכנתנו מן המזרח, ירדן, גם כאן קיימות בעיות. יש לישראל הסכמים מסודרים שלפיהם אנחנו מספקים לירדן מים בכמויות ידועות וקבועות מראש ומקבלים מהם הקצאות מים, בעיקר ממי הירמוך. בסך הכל אנחנו מספקים לירדן כמה עשרות מיליוני מ"ק מים. לגבי הפלשתינים הנושא קצת יותר מורכב מאחר וצריך לחלק אותו לשניים – אזור רצועת עזה ואזור יהודה ושומרון. רצועת עזה היא גוף עצמאי מבחינת אספקת

המים. כל הפתרונות שיושגו אינם קשורים למשק המים הישראלי, בין אם זה יהיה שאיכות מהאקוויפר ברצועת עזה ובין אם זה יהיה התפלת מי-ים. לפעולות כאלה אין כל נגיעה למשק המים הישראלי.

לעומת זאת מה שקורה ביהודה ושומרון משפיע בעוצמה על מקורות המים שלנו, על משק המים שלנו. בתחומי יהודה ושומרון אפשר להבדיל בין שני אקוויפרים – אקוויפר ההר והאקוויפר המזרחי. החלק המערבי של אקוויפר ההר, או אזור הניקוז המערבי שלו, מזין בעיקר את משק המים הישראלי. האקוויפר המזרחי, שמתנקז לבקעת הירדן, מנוצל בעיקר באמצעות מעיינות על-ידי יישובים ערביים. חלק קטן מאוד מנוצל בבקעת הירדן, אבל החלק הארי של המים זורם לים המלח דרך מעיינות צפון ים המלח. זה אחד ממקורות המים העיקריים ליהודה ושומרון גם על פי הסכמי אוסלו. כדי לנצל נכון את האקוויפר הזה יהיה עלינו להגיע להסכמה עם הפלשתינים לגבי השאלה כמה מים הם ישאבו מהאקוויפרים שבתחומם. בכל מקרה ברור שמדובר בהפקה מאותו מקור מים למערכת הישראלית ולמערכת הפלשתינית.

בעיה נוספת שקשורה במשק המים טמונה במבנה משק המים. כדי להבין כמה מדובר ראוי להציג מספר עובדות. בשנת 1959 נחקק חוק המים במדינת ישראל. החוק קובע שהמים הטבעיים הם רכוש הציבור. הציבור מפקיד את המים האלה בידי מדינת ישראל

דו"חות משרד הבריאות מצביעים על עלייה מתמדת באיכות המים

הדו"חות של משרד הבריאות, שמתפרסמים מדי שנה, מצביעים על עלייה מתמדת באיכות התברואית של המים בישראל. ניתן לקבוע בוודאות שאיכות המים המסופקים בברזים בישראל היא טובה ואין סכנה למי ששותה מי ברז. עם זאת צריך להבדיל בין איכות תברואית של מים ואיכות אסתטית של מים. קיימים מקרים שבהם המים שיוצאים מהברז אינם טעימים. אחת הסיבות לכך היא שכיום שותים בחלקים של ישראל מי כינרת גולמיים. שיפור המצב מבחינה אסתטית יגיע כאשר יוקם ויופעל מתקן הטיפול במי המוביל הארצי והציבור יקבל מים מסוננים באיכויות טובות הרבה יותר, שלא יהיה צורך להוסיף להם כימיקלים.

כדי לנהל את ענייני המים עבורו. המים אמורים לשמש לפיתוח מדינת ישראל. מי שמופקד מטעם מדינת ישראל על ניהול נושא המים הוא נציב המים. החוק מגדיר את הסמכויות ואת החובות של נציב המים. בפועל זה לא בדיוק המצב. כאשר נוצרת בעיה הקשורה במשק המים, אני, כנציב המים, קשור גם בגורמים אחרים. יש הטוענים כי המדובר בשבעה גורמים או משרדים ממשלתיים נוספים ויש הטוענים שמדובר בעשרה גורמים ומשרדים ממשלתיים אחרים. כך או כך אין כמעט פעולה שאני יכול לבצע במשק המים מבלי להיות קשור בעמדתם של גופים שאינם קשורים, על פי החוק, לנושא המים, אבל האחריות למה שקורה היא כולה שלי. מצב נתון זה יוצר, בעצם, כמעט חוסר יכולת להוציא אל הפועל מדיניות ותכניות לאספקת מים. ואם רוצים לדייק: יש צורך לבזבז הרבה מאוד אנרגיה כדי לקדם דברים שחייבים להיעשות.

"אם, חס"
וחלילה, תיפול
עלינו עוד שנה
אחת שחונה,
קיימת סכנה
שנגיע למצב
שבכלל לא יהיו
מים לחקלאות
ושבאזורים מסוימים
יהיו מגבלות
לאספקת מים
לצרכים עירוניים."

ארבעים שנה חלפו מאז נחקק החוק, שלכאורה העניק לנציב המים אפשרות לשליטה מלאה בכל מה שקורה בנושא המים. למרבה הצער ההתפתחויות שהתרחשו מאז הביאו אותנו כיום למצב אבסורדי למדי. מה האבסורד? המים נותרו כיום המוצר היחיד שעדיין נמצא בהקצאה מבוקרת בישראל. דווקא במוצרים שצריכתם תלויה במאה אחוז בייבוא, כמו דלק למשל, בהם אין כל מגבלה. מי שרוצה יכול לקנות כל כמות של דלק בתנאי שישלם את המחיר. אבל מים – אסור. רק לפי ההקצאה. וזה אבסורד. השיטה של הקצאות מים, לפחות לצריכה תעשייתית וחקלאית, היא שיטה שאבד עליה הכלח מפני שהיא כבר אינה מתאימה לצרכים. צריך לשנות אותה מן היסוד. הדרך הנכונה והיעילה ביותר הדרושה לישראל כיום היא להגיע למצב שבו כל אחד יוכל לצרוך כל כמות של מים, בתנאי שישלם את העלויות הריאליות, את העלויות האמיתיות של ייצור המים. כדי להמחיש את השוני המהותי, הבסיסי, בין הגישה לצריכת דלק לבין הגישה לצריכת מים צריך לחשוב על אזרח ישראלי המחליט לקחת את הגי'פ שלו ולנסוע לטייל. כיום אין לאזרח הזה כל מניעה לנסוע כל מרחק שירצה ולאן שירצה. אבל כשהוא חוזר הביתה הוא לא יכול לשטוף את הגי'פ המלוכלך שלו או לרחוץ אותו במים. כל הגורמים הממשלתיים כבר הגיעו למסקנה שצריך לשנות את השיטה. אם

יש צורך לסבסד חלק מצרכני המים – שישבסדו. אבל לא באמצעות התשלום עבור המים. ניתן לסבסד את החקלאות לא על בסיס כמות המים הנצרכת. אפשר לעשות זאת אולי על פי השטח המושקה, אולי על פי הגידולים, אולי בדרך אחרת. כך ניתן יהיה לווסת ולכוון את הצריכה האמיתית.

עד כאן באשר לתיאור הבעיות במשק המים, שאולי יכול להבהיר, במידת מה, מדוע הגענו לאן שהגענו. אבל פרט לבעיות חשוב לציין כי בשנה החולפת, ואולי אף קודם לכך, קיבלו ממשלות ישראל החלטות מהותיות בכל מה שנוגע למשק המים הישראלי. עיקרן של החלטות האלה נוגע לתוספת מקורות מים. לפני שנה וחצי בערך, קיבלה הממשלה החלטה להתחיל בהתפלת מי-ים בקנה מידה גדול. בתחילה אושר מתקן בהספק שנתי של חמישים מיליון מ"ק מים, וכיום כבר קיימת החלטה להתפיל מאתיים מיליון מ"ק מים בשנה. כדי לענות על נושא אמינות האספקה, דרשנו בנציבות המים להגדיל את כמויות המים המותפלות ל-300 מיליון מ"ק לשנה, שהם כמחצית הצריכה הביתית של ישראל. מדובר במתקנים גדולים מאוד, גם בסדר גודל עולמי. עד כה יצאו שלושה מכרזים להתפלת מי ים. מכרז רביעי יצא בקרוב, מיד לאחר שנסיים את הסדרי המקרקעין באזור חדרה. בכל המכרזים אנחנו משלבים את הסקטור הפרטי, מתוך הכרה כי ייצור המים הוא אחד התחומים במשק המים שניתן לשלב בו את הסקטור הפרטי, מאחר ובתחום הולכת המים אין טעם להקים מערכות כפולות. ועל כן ההולכה תמשיך להיעשות בדרך שהיא מתבצעת כיום.

נוסף על התפלת מי-ים נקטנו מספר צעדים שמטרתם להביא להתפלה של כחמישים מיליון מ"ק מים מליחים, שלא נמצאים היום בשימוש. חלק ממים מליחים אלה מצוי באזור בקעת הירדן, באזור הכינרת ועמק בית-שאן, חלק באזור חוף כרמל, וכמובן גם המאגר הגדול כנגב, שממנו אנו רוצים לנצל כמה עשרות מיליונים של מ"ק מים. רוב הפעולות בתחום התפלת מים מליחים מצויות בשלבים של מכרז וחלקן במשא ומתן עם יזמים פרטיים.

מקורות מים נוספים יש לנו בתחום הקולחים. כוונת נציבות המים היא למחזר במהלך ארבע-חמש השנים הקרובות את כל עודפי הקולחים לחקלאות על-ידי בנייה של מערכות ארציות גדולות, למרות שבהחלטת הממשלה דובר על פיתוח מערכות השבת קולחים על-ידי יוזמות מקומיות ועידוד הסקטור הפרטי. אנחנו חושבים שטיפול ברמה המקומית לא יספיק.

כאשר מדברים על יצירת מקורות מים חדשים אי אפשר להתעלם משאלת הצורך בייבוא מים. אם להודות על האמת ייבוא מים הוא, לכאורה, די אבסורדי, בעיקר כאשר אנחנו מדברים על ייבוא מים מתורכיה למדינת ישראל בשעה שיש לנו יכולת לפתח

"לא ייתכן
שבישראל, באזור
הגיאוגרפי היבש
יחסית שבו שוכנת
המדינה, החיסכון
במים לא יהפוך
לדרך חיים, חובה
לחזור לתודעת
החיסכון".

מתקני התפלה, שככל הנראה יהיו זולים מהמים המיובאים. היתרון היחיד של ייבוא מים הוא במהירות הבאתם. מרגע קבלת ההחלטה ניתן לייבא את המים הראשונים לישראל בגבולות זמן של בין 12 ל-15 חודשים. כבר קיימות אצלנו תשתיות לקליטת המים ולהובלתם למערכת הארצית. לעומת זאת, אם נתחיל להתפיל מים מיד נקבל מים זולים יותר, אבל בערך שנה וחצי מאוחר יותר מהמים המיובאים. בגלל שאלת לוח הזמנים יש יתרון לייבוא מים, החסרים מאוד עכשיו. ולכן יצאנו במכרז להובלת המים ואנחנו כוחנים את ההצעות. אם ההצעות תהיינה סבירות מבחינת המחיר, אני מניח שישראל תקבל החלטה נכונה להתחיל לייבא מים לתקופות קצרות – תקופה של חמש עד עשר שנים. כמויות כאלה של ייבוא (חמישים מיליון מ"ק) בשנה, לא יכניסו את משק המים לתלות בגורם חיצוני.

מקור נוסף, שחובה להבהיר אותו ולהחדיר אותו לתודעת הציבור, הוא החיסכון במים. לא ייתכן שבישראל, באזור הגיאוגרפי היבש יחסית שבו שוכנת המדינה, החיסכון במים לא יהפוך לדרך חיים. הנושא הזה טופל בישראל ברמה טובה למדי עד לפני מספר שנים, אבל כיום בהיר אחר הוחלט להפסיק את הפעילויות בתחום החיסכון. הסיבות להחלטה זו באמת לא כל כך ברורות. עכשיו חובה לחזור לתודעת החיסכון.

כאשר מדברים על חיסכון במים, צריך לרדן בשני טווחים. הקצר והארוך. בטווח הארוך נדרשות פעולות הקשורות בחינוך, הקשורות בהפעלת מתקנים ביתיים חוסכי מים, נדרשות תקנות של בנייה משמרת מים, כך שלמשל מים הזורמים ממרזבים של בתים לא יופנו למערכת התיעול העירונית, אלא יגיעו לקרקע לא מכוסה ויחלחלו למי התהום. וכמובן פעילות – הסברתית ואדמיניסטרטיבית – להגברת תודעת החיסכון. בטווח הקצר קיימות מספר הצעות מעשיות. למשל – למרות שאני עצמי לא אהבתי את הרעיון – לייבש דשאים במדינת ישראל למשך שנתיים-שלוש, כדי לחסוך כמויות גדולות מאוד של מים. כדי להבהיר: כיום קרוב ל-25 אחוז מצריכת המים העירונית

משמשת לגינון – גם ציבורי וגם פרטי. רק עבור השקיית דשאים משתמשת ישראל בקרוב למאה מיליון מ"ק מים בשנה. נכון שכולנו אוהבים לראות ירוק בעיניים, אבל אם היינו חוסכים את המים האלה במשך שנה-שנתיים, יכולנו להשיג מפלסי כינרת גבוהים הרבה יותר.

יש תחום אחד שעדיין לא הבהרתי והוא – התקציב. למרבה השמחה דווקא בתחום הזה אין לנו מגבלה כספית בכל הנוגע לביצוע כל התכניות. הבעיה העיקרית שלנו היא יכולת הביצוע. בישראל הביורוקרטית קיימים קשיים עצומים כשמדובר בביצוע. גם כשמדובר בביצוע תשתיות של מים. האישורים הסטטוטוריים, הסדרי המקרקעין וכל השאר "תוקעים" אותנו להרבה מאוד זמן, וזו כיום הבעיה העיקרית.

פתגם ידוע אומר: יותר טוב מאוחר מאשר אף פעם. אנחנו, בישראל, מצויים היום בשלב של "מאוחר". וכנגזרת מכך צצה הבעיה של המועד שבו נוכל לקבל את תוספות המים. המספרים מראים עובדה עגומה אחת: את עיקר תוספות המים נקבל רק בשנת 2004. בניית תשתיות מים, מתקני התפלה, מפעלים להשבת קולחים – כל אלה הם תהליך הנמשך שנים וקשה מאוד לצמצם את זמן התהליך. בפער הזמן הזה, עד 2004-2005, אנחנו נאלצים לחיות מן היד אל הפה. ומתוך הכרת המציאות הקשה הזו הצבנו סדרת דרישות לציבור. אלה לא דרישות שרירותיות, לא דרישות סתם. אלה דרישות הנובעות מן החשש שאם, חס וחלילה, תיפול עלינו עוד שנה אחת שחונה, נגיע למצב שיחסרו בישראל מים לצרכים בסיסיים. אני מקווה שזה לא יקרה, אבל הסכנה קיימת. סכנה שבמסגרתה אנו עלולים להגיע למצב של מחסור במים לחקלאות, ושל אזוריים מסוימים שבהם יהיו מגבלות באספקת מים לצרכים עירוניים. וזה דבר שאסור לנו להגיע אליו. בשנה שעברה הציגה החקלאות שיתוף פעולה יפה מאוד בתחום הזה ועמדה בקיצוץ של בערך חמישים אחוז מהקצאות המים שלה. האמת היא שדרשנו קיצוצים נוספים – במגזר העירוני וגם החקלאי – אך בזה כבר לא הצלחנו. עכשיו רק נותר לצפות לחסדי שמים. אם לא יהיה לנו חורף ברוך גשמים במיוחד, אנחנו צפויים לבעיות קשות ולצמצום גדול יותר מזה של השנה גם בצריכה החקלאית. אני יודע שלצמצום כזה עלולות להיות השלכות קשות מאוד על החקלאות, אבל מי שמכיר את משק המים יודע היטב שאם לא נצמצם – פשוט נשאר, באזורים מסוימים, ללא יכולת של אספקת מים. בינתיים יורדים גשמים טובים. נקווה שזה סימן טוב לבאות.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

פרופ' יוסי כץ

המחלקה לגיאוגרפיה, אוניברסיטת בר-אילן

סוגיית מקומו של המשפט העברי במערכת המשפטית של מדינת ישראל עניינה חוקרים והוגים מדיסציפלינות שונות, והיא נדונה מהיבטים שונים בממות הרלוונטיות עוד בתקופה שקדמה להקמת המדינה.¹ דומה כי ההתייחסות הרחבה ביותר לנושא מן ההיבט של קליטת המשפט העברי בחוקי המדינה ובפסיקה הייתה של אלון ושל רקובר שעסקו בכך במספר הזדמנויות.² עם זאת, בחינה שיטתית-אינדוקטיבית של עמדת חברי הכנסת בנושא אימוץ המשפט העברי, עמדה המבטאת את השקפותיהם ואת תפיסות עולמם, לא זכתה לדיון מחקרי מקיף. גם עמדתם של אלו האחראים במשרד המשפטים להכנת הצעות חוק מטעם הממשלה ביחס לאימוץ המשפט העברי בחוק הישראלי, כמו גם עמדתם של חברי ועדות ציבוריות ומקצועיות שעסקו בהכנת פרוגרמות של הצעות חוק שמטרתן להחליף את חוקי המג'לה ושהועברו למשרד המשפטים להמשך תהליך החקיקה, ממתנינים עדיין למחקר מקיף. דומה כי אף פעולותיו בנושא של היועץ למשפט העברי במשרד המשפטים, פונקציה שהייתה קיימת במשרד מאז שנות ה-50, ממתינה למחקר בתולדות המשפט.³

בשנת 1988 התפרסם אמנם ספרו של פרופ' נחום רקובר "המשפט העברי בחקיקת

- 1 ראה למשל הפירוט הביבליוגרפי אצל נ' רקובר, אוצר המשפט, חלק א', ירושלים תשמ"ה, עמ' 132-129; שם, שם, חלק ב', תשנ"א, עמ' 127-133.
- 2 מ' אלון, "המשפט העברי במשפט המדינה", הפרקליט, כ"ה, עמ' 27-53 (מאמר על בסיס הרצאה ביום עיון לרגל כ"ה שנות הפרקליט, 9.10.68); M. Elon, "The Sources and Nature of Jewish Law and its Application in the State of Israel", מ' אלון, המשפט העברי, כרך א', ירושלים תשל"ח, עמ' 128-101; שם, שם, כרך ג', ירושלים תשנ"ב, עמ' 1593-1254; נ' רקובר, "הרמב"ם והחוק במדינת ישראל", ירושלים 1985; נ' רקובר, "לשילובו של המשפט העברי בפתחו של היובל השני", ירושלים 1998, וכן ראה להלן הערה 4.
- 3 ראה בעניין פונקציית היועץ למשפט עברי במשרד המשפטים, ארכיון הכנסת, תיק ג' 5716/11; פרופ' מנחם אלון, שיחה בעל-פה עמי מיום 25.8.2001.

הכנסת⁴, אך ספר זה עניינו בציטוטם של אותם קטעים מ"דברי הכנסת" – דהיינו קטעים מהצעות חוק, חוקים ודיונים במליאה בקריאה ראשונה, שנייה ושלישית – שיש להם זיקה כלשהי למקורות ישראל. אין בספר מובאות מדיוני ועדות הכנסת, מהדיונים במשרד המשפטים וגם אין מטרתו של הספר לעסוק בניתוח יחסם של מכיני הצעות החוק והמחוקקים למשפט העברי ושילובו בחוק.

מידת אימוץ המשפט העברי בחוקי מדינת ישראל לאורך זמן, תוך התייחסות להשפעתם של משתני זמן (כמו שינויים בהלכי הרוח בחברה הישראלית, השפעת התחלפות שרי משפטים, התחלפות ראשי ועדת חוקה חוק ומשפט, הרכב הכנסת וכד') אף היא לא מוצתה עדיין. אמנם בדברי "פתח דבר" לספרו הנ"ל של רקובר, ציין חיים הרצוג, נשיאה לשעבר של מדינת ישראל, משפטן וחבר כנסת כי "הכנסת בבואה לחוקק חוקים חדשים, נתנה דעתה לעתים תכופות לעמדתו של המשפט העברי בנושא הגדון, ופעמים רבות אף אימצה את עקרונותיו ואת מושגיו הלכה למעשה"⁵. אולם דומה כי קביעה זו איננה תקפה דיה ומעולם לא נבדקה באופן פרטני. זאת ועוד; העובדה כי רק בשנת 1980 חוקק "חוק יסודות המשפט" התש"מ-1980, אשר קבע כי מעתה על השופט להכריע בשאלות משפטיות שאין להן תשובה בחוק, בפסיקה, או בהיקש "לאור עקרונות הצדק, היושר, החירות והשלום של מורשת ישראל"⁶ ולא לאור המשפט המנדטורי – יש בה ללמד כי ככלל עניין הנחלת המשפט העברי בחקיקה הישראלית לא תפס את עיקר עניינו, לא של המחוקק ולא של משרד המשפטים. זאת למרות שבמשרד המשפטים פעלה הפונקציה של היועץ למשפט העברי, שתפקידו הוא להוציא את דבר המשפט העברי לידיעת העוסקים בהכנת החוק, לידיעת המחוקקים ולידיעת השופטים. כידוע, עם הקמת המדינה ירש החוק הישראלי את כל מערכת החוקים המנדטורית ובשנים שלאחר מכן שאבה התחיקה את רוחה, את אונה ואת כוחה מהקודקסים האנגליים.⁷ אכן, מנחם אלון בחיבוריו רחבי ההיקף על אודות "המשפט העברי: תולדותיו, מקורותיו, עקרונותיו", קבע בשלהי שנות ה-60 וחזר על כך בשלהי שנות ה-70 כי "מתוך עיון בחקיקתה של הכנסת במשך

4 נ' רקובר, "המשפט העברי בחקיקת הכנסת", כרכים א'-ב', ירושלים תשמ"ט. רקובר שימש מאז ראשית שנות ה-60 כעוזר היועץ למשפט עברי במשרד המשפטים תחת שריכטו של פרופ' מנחם אלון ולאחר מכן, במשך שנים רבות, שימש כיועץ למשפט עברי. לימים מונה רקובר למשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

5 שם, כרך א', שם, עמ' ה'-ו'.

6 סעיף 1 בחוק יסודות המשפט, התש"מ-1980 אצל רקובר, בהערה 4, כרך א', עמ' 3.

7 רקובר, שם, עמ' 3 ואילך מתוך נוסח חוק יסודות המשפט, התש"מ-1980.

למעלה מעשרים שנות קיום המדינה, דומה כי הגורמים העוסקים במלאכת החקיקה לא הבהירו לעצמם מהי מידת העדיפות שהם מבקשים לתת לעקרונות המשפט העברי, וחוסר בהירות זה הביא למצב שאם אמנם מצד אחד מספר ניכר של עקרונות משפטיים בחוק הישראלי הקיים מבוססים על המשפט העברי, הרי מצד שני הייתה קליטה זו דלה, מעטה וקטנה מכפי שיכלה להיות, וחוקים שונים נוגדים, ללא כל הצדקה עניינית את המשפט העברי".⁸

"הצעת חוק

המקרקעין, המהווה

קודקס חוקים שבא

להחליף את חוקי

הקרקעות

העות'מאניים

מ'1858, הוגשה

לקריאה ראשונה

בכנסת ב'1964

נדונה כחמש שנים

בוועדת חוקה חוק

ומשפט ואושרה,

לאחר שינויים,

בשנת 1969".

אלון מנסה בחיבוריו הנ"ל לשפוך אור על מגמתם של הממונים על החקיקה בהקשרו של המשפט העברי, ומביא כדוגמה קטעים מדברי ההסבר להצעת חוק הירושה משנת 1952 שם נאמר כי "במשפט העברי ראינו מקור ראשי, אך לא מקור מחייב או יחיד... אשר לחוקים של עמים אחרים – סבורים אנו שגם הניסיון המעשי וגם הביסוס המדעי הגלומים בהם צריכים לשמש לנו מקור עזר של הארה והדרכה".⁹ מסר דומה הביע שר המשפטים, פנחס רוזן, בעת הדיון באותה שנה על חוק בתים משותפים: "אני שותף לקורת רוחם של חברי הכנסת... שבחוק זה באים לידי ביטוי עקרונות החוק העברי. בכל זאת מסופקני, אם בדרך כלל, בכל שטח חוק הקרקעות, יש להעדיף את הקונספציה של החוק העברי על החוק הרומי... העובדה שאנו דורכים כאן על אדמת המשפט העברי, ממלאה את לב כולנו סיפוק רב, אך נקודת המוצא היא...ועלי להודות

בזה... המציאות הכלכלית הכופה עלינו את הקונסטרוקציה הזאת וולא סיבת העדיפות הניתנת למשפט העברי".¹⁰ אך האם יש לראות במדיניות שהוצהרה בשורות הנ"ל גם את אותה מדיניות שהופעלה לאורך זמן? או, במלים אחרות, האין מקום לדינמיקה ההיסטורית בקביעת שינויי המדיניות?

8 מ' אלון, המשפט העברי, כרך א', ירושלים תשל"ח, עמ' 102; שם, שם, כרך ג', ירושלים תשנ"ב, עמ' 1364-1365.

9 שם, כרך א', עמ' 102.

10 שם, כרך ג', עמ' 1365.

לא פעם, הביעו חברי הכנסת הדתיים במליאה ובוועדות את אכזבתם ומורת רוחם מהשתלבותו המועטת של המשפט העברי בחקיקה הישראלית.¹¹ אופייניים בעניין זה הם דבריו בשנת 1979 במליאת הכנסת של אברהם מלמד, ששימש כחבר כנסת מטעם החזית הדתית: "אני רוצה לגעת בנושא המשפט העברי. לא זה המקום ולא זה הזמן לדבר בשבחו של המשפט העברי. אבל המשפט העברי, יש לו מזל רע. כל מי שעוסק במשפט השוואתי יודע שהמשפט העברי הוא משפט מתקדם, הוא קידם הרבה מוסדות משפטיים, והוא קדם להרבה מערכות משפטיות בשטחים שונים. דווקא במדינת ישראל הכוהנת הזאת פחות מהפונדקית. המשפט העברי מגיע אלינו באמצעות מערכות משפט אחרות, לאחר שהוא נקלט כמערכות המשפטיות של הגויים. ככל פעם שאני מעלה את הנושא – והעליתי אותו פעמים מספר – אומרים לי: עושים משהו, אך אין עושים די הצורך. יש לו, למשפט העברי, צרה אחת, הוא בן לווייתה של תורת ישראל, וזה דבר פסול פה. אילו אפשר היה ליצור סקולאריזאציה ולנתק אותו מתורת ישראל – דבר שאינו ניתן – יכולים היו לקבל אותו, כי הוא בוודאי לא היה גרוע יותר מהמג'לה. אבל לא ניתן לנתק, וכל אחד הרואה את תורת ישראל ואת הקשר שבין המשפט העברי ותורת ישראל מפחד מכך פחד רב..."¹². אך האם עמדתם של חברי הכנסת הדתיים הייתה מנווליתית או שהיו למשל הבדלים ביחס לאימוצו של המשפט העברי בין עמדותיהם של חברי כנסת חרדים לאלו של חברי כנסת מהמפלגות הדתיות-לאומיות?

מכל מקום, אף כי אלון ורקובר מראים במספר חוקים את השתלבותו של המשפט העברי (כולט כמוכחן חלקם של אלה שמתחום דיני מעמד אישי וירושה) הם מצביעים גם על חקיקה הנוגדת את המשפט העברי¹³, דומה כי ניתוח שיטתי ברמת המיקרו, העוקב אחר ההתייחסות למשפט העברי בשלבי החקיקה השונים בכל חוק וחוק והמנסה לגלות שיטה – או לפחות סיבות ומניעים – באימוץ המשפט העברי או חקיקה הנוגדת אותו – טרם נעשה.

במאמר זה אנו מבקשים לבחון, ככל שניתן, את עמדותיהם של המעורבים בהליך החקיקה ביחס לשילובו של המשפט העברי בחוק המקרקעין התשכ"ט-1969. זאת, בראש ובראשונה, באמצעות ניתוח הדיונים במליאת הכנסת ובוועדת החוקה, כמו גם בחינת מקורות זמינים נוספים ככל שהיו בנמצא.

11 רקובר, שם, כרך א', עמ' 114 והלאה.

12 שם, שם, עמ' 147.

13 אלון, כרך ג', עמ' 1455-1364; ספריו של רקובר בהערה 2.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

בחרנו בחוק המקרקעין, שכן המשפט העברי עשיר במיוחד בנושאי המקרקעין (הכוללים בתוכם דיני קניין ואלה המיוחדים למקרקעין, יחסי שכנים ועוד) החל מהתלמוד (מסכת בבא בתרא בעיקר), דרך פסקי הרמב"ם, פסקי "שולחן ערוך", פוסקים אחרים וספרות השו"ת לדורותיה.¹⁴ אמנם יש להניח כי הרלוונטיות, ההתאמה והשימות של דיני מקרקעין שמקורם במשפט העברי היא בעייתית ככל שמתקרבים לעידן המודרני, אך לנוכח שפע הידע המשפטי שנוצר בנושא דיני המקרקעין במשפט העברי, הוא היה הפוטנציאלי ביותר לאימוץ בחוק הישראלי.

**"חברי הכנסת
הדת"ם הביעו
אורת רוח מהצעת
החוק בטענה כי היא
מושתתת על
יסודות המשפט
האירופי ואין לה
קשר עם המשפט
העברי".**

דומה כי מתודת הניתוח במאמר זה, שהינה היסטורית בייסודה, תוכל לסייע למחקרים דומים נוספים שיבקשו לבחון ברמת המיקרו את מקומו של המשפט העברי בהליך החקיקה של חוקים אחרים, ומתוך מגמה לנסח בסופו של דבר מסקנות רחבות בסוגיית מקומו של המשפט העברי בהליך החקיקה ובחוק הישראלי, הלוקחות בחשבון משתנים ומקורות שער כה לא נעשה בהם שימוש.

"הצעת חוק המקרקעין" תשכ"ד-1964: רקע היסטורי ונושאי החוק

הצעת חוק המקרקעין, המהווה למעשה קודקס של חוקים בנושאי מקרקעין שבאו להחליף את חוקי הקרקעות העות'מאניים מ-1858, הוגשה למליאת הכנסת לקריאה ראשונה ב-1964, נדונה כחמש שנים בוועדת חוקה וחוק ומשפט, שבראשותו של משה אונא מהמפד"ל ואושרה לאחר שינויים בשנת 1969.¹⁵

הצעת החוק הוגשה כאמור לקריאה ראשונה בפני מליאת הכנסת בקיץ 1964 על ידי שר המשפטים רב יוסף. הייתה זו הצעת חוק שעובדה במשרד המשפטים על בסיס המלצות ועדת משפטים בראשותו של השופט העליון משה לנדוי, שישבה על המדוכה מאז 1949 ושהגישה את מסקנותיה בשנת 1959. הוועדה מונתה על ידי שר המשפטים רוזן והיא

14 ראה הפרק "מקרקעין" בספרו של רקובר, הרמב"ם והחוק במדינת ישראל, בהערה 2.
15 דברי הכנסת, כרך 55, תשכ"ט/ל, עמ' 3756-3814, דיוני המליאה, אישור חוק המקרקעין בקריאה שנייה ושלישית, 17.7.69.

כללה את חשובי המומחים מתחום המשפט הקרקעי ובכללם שופטים, פרופסורים, ראשי מרשם המקרקעין ועורכי דין. בין החברים בוועדה היו הד"ר משה דוכן, מחברם של חיבורים חשובים בענייני דיני קרקעות בארץ ישראל, השופט רווה, שופט בית-המשפט המחוזי בתל-אביב, וראש אגף רישום והסדר קרקעות, י' טרטקובר.¹⁶

המלצות הוועדה התייחסו כמעט "לכל השטחים של דיני המקרקעין, ומסקנתה העקרונית הייתה כי אין עוד לטפל בדיני המקרקעין בדרך תיקונים והטלאת טלאים וקרי: פקודות בריטיות בנושאי מקרקעין, שהצטרפו לחוק הקרקעות העות'מאני מ-1858"¹⁷, אלא יש לחוקק חוק חדש המבוסס על יסודות חדשים לטיפול במקרקעין.¹⁸

בראשית שנות ה-60, עת נכנס לתפקיד שר המשפטים דב יוסף, הוא ביקש לקדם את המלצות ועדת לנדוי כבסיס לחוק קרקעות חדש האמור להחליף את חוק הקרקעות העות'מאני משנת 1858. החוק העות'מאני, יחד עם תיקונים שונים שנוספו במשך השנים, היווה את הבסיס המשפטי לכל ענייני המקרקעין הן בתקופת המנדט והן בשנים 1948-1968. אלא שחוק הקרקעות העות'מאני, גם בשעה שנחקק, לא היה בכחינת קובץ דינים משוכלל. הוא פיגר כבר אז בהרבה אחרי רמתם של דיני הקניין בארצות המפותחות של אירופה. הוא התאים לצרכיה ולתנאיה של חברה חקלאית פרימיטיבית, אשר טרם הגיעה לתיעוש ולמחזור מודרני של תוצרים חקלאיים, שרכוש המקרקעין העירוני היה מועט בה ושכל כולה הייתה מבוססת על כפרים קטנים, כשארמות הכפר מהוות רכוש משותף של כל תושבי הכפר בצורה הידועה בשם 'המושע הכפרית'.¹⁹ בעוד שבתורכיה עצמה כבר בוטל חוק הקרקעות משנת 1858 והוחלף בחקיקה מודרנית המבוססת על החוק האזרחי המקובל במדינות אירופה ובייחוד בשווייץ, ירשה מדינת ישראל בשנת 1948 את החוק מ-1858 על כל פגמיו.²⁰

16 דברי הכנסת, כרך 40, תשכ"ד, עמ' 2127, הדיון על הצעת חוק המקרקעין, 1964, 22.6.1964; שם, עמ' 2270, שם, 7.7.1964.

17 רשומות, ספר החוקים, תשכ"ט, 27.7.1969, עמ' 279, רשימת חוקים ופקודות שבוטלו בעקבות כניסתו לתוקף של חוק המקרקעין, 1969.

18 דברי הכנסת, כרך 40, תשכ"ד, עמ' 2127, הדיון על הצעת חוק המקרקעין, 1964, 22.6.1964, עמ' 2127. וראה דבריו של השופט לנדוי עצמו בפני ועדת חוקה חוק ומשפט בנובמבר 1968 שם אמר דברים שונים, לפחות במעט, מדבריו של השר ב-1964: "לא כל מה שמופיע בסעיפי הצעת החוק יצא מהמטבח של הוועדה. יש הרבה דברים ששוננו והוספו [על ידי משרד המשפטים]". על כך ראה ארכיון הכנסת, ישיבות ועדת חוקה חוק ומשפט, פרוטוקול מס' 81, 24.11.1968, עמ' 2.

19 דברי הכנסת, שם.

חוק הקרקעות החדש, שהוגש כאמור לפני המליאה ב־1964, קבע שלושה עקרונות חדשים: הראשון – ביטול חלוקת המקרקעין לסוגים (מירי, מולק, מואת, מתרוכה, מוקופה)²¹ כפי שקבע החוק העות'מאני, שגרם לסיבוכים רבים, והנהגת סוג אחיד של

**"ח"כ מנחם פרוש:
קשה להבין מדוע
מעדיפים חוקים של
מדינות זרות ובלבד
שלא להיזקק
למקורות ההלכה;
אין זה אלא תוצאה
של רגש נחיתות
כלפי הגויים שנדבקה
ליהודים בגלות".**

מקרקעין המושגת על בעלות מלאה של הבעלים ביחידת הקרקע שלהם. השני – הנהגת שיטת מרשם כולל ומחייב של כל המקרקעין והזכויות בהם. רישום זה יתנהל על ידי אגף מיוחד במשרד המשפטים ויקיף את כל המקרקעין במדינה באופן שלא תירכש כל זכות במקרקעין ולא תבוצע כל עסקה ללא רישום אצל רשם המקרקעין. השלישי – הרחבת מושג יחידת המקרקעין שתכלול לא רק את הקרקע אלא גם את כל הבנוי או הנטוע או המחובר אליה חיבור של קבע, וכן קביעת הכלל שכל עסקה במקרקעין תחול גם על המחוברים אליה, באופן שלא ניתן יהיה לבצע עסקות במחובר לקרקע (כמו בתים) בנפרד מן הקרקע. זאת בניגוד לחוק העות'מאני אשר אפשר להפריד בעסקות בין הקרקע למחוברים אליה וגרם לסיבוכי בעלויות: "דיני

הקרקעות העות'מאניים לא הכירו בבעלות אחידה בכל יחידת המקרקעין, לרבות כל הבנוי או נטוע עליה. זה איפשר בעלות של בניינים או צמחים בנפרד מן הקרקע ובתוך הבניינים, בעלות נפרדת בקומות, בחצרות וכן הלאה"²² ... "המשפט העות'מאני אפשר בעלות נפרדת במכנים ובנטיעות בנפרד מן הקרקע... שיטה זו הידרדרה לבסוף לאנדרלמוסיה גמורה ביחסי הקניין, כשהקרקע למשל שייכת לאדם אחד, הגן לשני, ובבית שבנוי על הקרקע כל דירה שייכת למישהו אחר והמדרגות רשומות כנכס משותף של בעלי כל הדירות..."²³ "החוק המוצע [קובע] בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים,

20 שם, שם, עמ' 2129-2126.

21 "קרקעות מירי" הינן רוב רובן של הקרקעות החקלאיות וביחס אליהן הבעלות העליונה היא בידי המדינה, אך למחזיקים בקרקע ישנה זכות שימוש נרחבת – כולל האפשרות למכור הקרקעות (באישור המדינה) ולהורישן. "קרקעות מולק" הינן רוב הקרקעות העירוניות וביחס אליהן הבעלות כולה בידי המחזיקים. "קרקעות מואת" (=מוות) אלה הן קרקעות טרשים או ביצות שלא ראויות כלל לשימוש ולמעשה הן הפקר. "קרקעות מתרוקה" הינן קרקעות ציבוריות כמו דרכים וכד'. וראה בהרחבה על אודות הבעיות המשפטיות שהיו קשורות ברכישת קרקעות על פי החוק העות'מאני אצל י' כץ, בחזית הקרקע: הקרן הקימת בטרם מדינה, ירושלים 2001.

22 שם, שם, עמ' 2128.

23 שם, שם, עמ' 2130.

כי הבעלות במקרקעין משתרעת על כל המחובר לקרקע חיבור של קבע וכי לא תיתכן הקניית בעלות במחוברים בנפרד מן הקרקע".²⁴

הצעת החוק המפורטת, המהווה כאמור קודקס ולא חוק ספציפי רגיל, הכילה 237 סעיפים ב-28 פרקים. אלה התייחסו לנושאים הבאים: רכישת זכויות במקרקעין; אכיפת התחייבות לעסקה; רכישת בעלות מכוח חזקת שנים; תחום הבעלות – כולל בגובה ובעומק; זכויות קדימה; בנייה או נטיעה במקרקעי הזולת; יחסי שכנים; השיתוף במקרקעין ופירוק השיתוף; בנייה או נטיעה במקרקעין משותפים; בתים משותפים ורכוש נדל"ן אחר משותף; זכויות במקרקעי הזולת (שכירות, משכנתא וזיקת הנאה); החזקת מקרקעין; מקרקעי הכלל: מקרקעי ציבור (עיקרם בבעלות רשות מקומית) ומקרקעי ייעוד (נועדים מעצם טבעם לתועלת הציבור כמו שפת הים, דרכים, נהרות, ועוד); נוהל מרשם הזכויות במקרקעין. יחד עם הצעת החוק נתבקשה הכנסת לבטל את כל חוקי הקרקעות התורכיים כמו גם את הפקודות הבריטיות שעסקו בענייני קרקעות. בסך הכל מדובר היה בכיטולם של 31 חוקים קיימים וסעיפים מהמג'לה ומחוק ההתיישנות.²⁵

תביעת המחוקקים הדתיים לאמץ המשפט העברי כחוק המקרקעין

אך טבעי כי היו אלה חברי הכנסת הדתיים אשר הביעו מורת רוח מהצעת חוק המקרקעין, במיוחד לאחר שבסקירת הצעת החוק במליאת הכנסת על ידי שר המשפטים עלה בבירור כי היא מושתתת על יסודות המשפט האירופי ואין לה קשר עקרוני עם המשפט העברי.²⁶ תביעות חברי הכנסת הדתיים בעניין היו משני סוגים: האחת, תביעה כללית להשתית את הצעת החוק על עקרונות המשפט העברי; והשנייה, תביעות ספציפיות לשנות הוראות סעיפים מסוימים בהצעת החוק באופן שבו יהיו תואמים את עקרונות המשפט העברי.

כדוגמה לתביעות מהסוג הראשון יכולים לשמש דבריו של חבר הכנסת מנחם פרוש

24 שם, שם, עמ' 2131.

25 רשומות, הצעות חוק, תשכ"ד, הצעת חוק המקרקעין, תשכ"ד-1964, 15.6.1964. וראה שם גם דברי ההסבר בעמ' 212-206.

26 דברי הכנסת, שם, עמ' 2134-2126. ואין הדברים עולים בקנה אחד עם דברי ההסבר להצעת החוק שם נאמר כי הוראות החוק "שאוכות מהנוהל המשפטי ומן הפסיקה של בתי המשפט בארצנו, ממיטב העקרונות שבחוקי יבשת אירופה ומעיקרי משפט המקרקעין העברי כשהם מותאמים למציאות החדשה". ואולי ציינו של המשפט העברי בסיפא של המשפט יש בה כדי לרמוז לא מעט.

מאגודת ישראל, אף שדבריו נאמרו לקראת תום הדיון בקריאה ראשונה. וכך הדגיש פורוש, תוך שהוא מנסה לתת הסבר גם לסיבת התעלמות הצעת החוק מהמשפט העברי: "...חייב אני לומר מראש שכיהודי הנאמן לחוקת התורה הנני מסתייג הסתייגות מוחלטת מכל אותם הסעיפים בחוק הנוגדים את חוקת התורה. וברור למעלה מכל ספק שמשפט התורה חובק כל הבעיות ומסדיר אותן. ועם קום המדינה, כשם שלא היינו צריכים להשתמש

**"במסגרת דינא
דבר מצרא קובעת
ההלכה כי מי שיש
לו מקרקעין
הגובלים במקרקעין
העומדים למכירה
יש לו זכות קדימה
לקנותם על פני כל
קונה פוטנציאלי
אחר".**

עד כה בחוקים העות'מאניים המבוססים על המשפט הדתי המוסלמי, כך אין כל יסוד שאנו, עם התורה, נחטט ונחפש בחוקות הגויים כיצד לקבוע הליכותינו וחוקותינו. קשה להבין על שום מה ההתעלמות ממשפט התורה, מדוע מעדיפים חוקים מפוקפקים של מדינות זרות, מטליאים טלאי על גבי טלאי ומסתבכים ובלבד שלא להיזקק למקורות ההלכה שהוליוכו אותנו מאז היותנו לעם. כאשר התעמקתי בחוק זה וראיתי כיצד עמלו להתכחש לעקרונות ההלכה המקובלים, ולהתעלם מן הדינים המקובלים כדיני בר-מצרא ודיני חזקה... וראיתי מה רב ההבדל בין בהירות ההלכה המקובלת בעם לבין חיטוטי מציעי החוק בחוקות זרים, אמרתי: אין זה אלא תוצאה של רגש נחיתות אשר נדבק ליהודים בגלות כלפי הגויים. היהודי החרדי שחי

חיי תורה, על אף הכול ולמרות הכול, גאה ביהדותו, בתורתו וחוקתו... והיהודי שמתנכר לערכי התורה והדת מרגיש רגש נחיתות ולקוי בתסביך להידמות לגויים, ללמוד מחוקות הגויים ולהתעלם מתורתנו וחוקיה, אשר כאור התורה האירו אור העולם. קשה שבעתיים להבין שהגאים בלאומיות ישראל שבמדינה היהודית הריבונית [קרי: המפלגות הציוניות – בניגוד לאגודת ישראל] חיים גם כעת באווירת 'מושקזום' לגויים ולחוקותיהם...²⁷. "יש לפעמים טענה, והיא טענת שווא, שחוקי התורה אינם מתאימים לתנאי הזמן. למעשה כל התורה כולה היא בבחינת וחי בהם, אבל יסבירו לי מציעי החוק שחיטטו בכל החוקים הזרים, מדוע ולמה התעלמו מחוקת התורה בחוק זה...".²⁸

חבר הכנסת אברהם שלום שאקי מהמפד"ל תמה על עצם הקביעה, בדברי ההסבר של הצעת החוק, כי הוראותיו של החוק שאובות בין היתר "מעיקרי משפט המקרקעין העברי

27 דברי הכנסת, 14.7.1964, עמ' 2341.

28 שם, שם, עמ' 2342.

כשהם מותאמים למציאות החדשה.²⁹ הוא הצביע על שורה של התעלמויות בהצעת החוק מעקרונות ייסוד של ההלכה היהודית בענייני מקרקעין, אף שלא נכנס לפולמוס בעניין מידת הסתמכותן של הוראות החוק על המשפט העברי.³⁰ זאת כן עשה שלמה יעקב גרוס מאגודת ישראל. וכך קבל: "...שר המשפטים אמר, כמדומני, בוויכוח על תקציב משרד המשפטים, שהוא שואף לבסס את דיני מדינת ישראל על ההלכה המקורית התורתית; על כל פנים, לשלב ככל האפשר את דיני ההלכה המקורית בדיני ישראל. אולם מצטער אני לומר ששר המשפטים לא נתן ביטוי לשאיפה זו בהצעת חוק המקרקעין המונחת לפנינו. דווקא דיני מקרקעין יכולים היו לשמש הזדמנות מצוינת לשלב בהן את דיני התורה המבוססים על היגיון בריא, מוסר אנושי עמוק, והם תואמים לחיי חברה תקינים גם בימינו אלה. מחברי החוק לא רק שלא שקדו על ביסוס דיני המקרקעין על המקורות העתיקים שלנו, אלא שאף העלימו עין בכוונה מן האוצר הגדול והעשיר הטמון בהלכה המקורית בתחום דיני מקרקעין".³¹ ועוד הוסיף גרוס: "תשע שנים ישבו משפטים ישראלים והכינו חוק זה [ועדת לנדוי] ואני חייב לומר בצער שלפניהם היו רק חוקים זרים, חוקים של הגויים, ואילו ברוח ישראל המקורית, המונחת ביסוד חוקי עמנו, לא ראו לנכון להתחשב, מתוך נימוק אחד – מפני שאלה הן 'הלכות עתיקות', אשר אינן מתאימות כביכול לימינו אלה, למרות שהן טובות וצודקות גם בתקופה זו. יש בחוק הזה הרבה דינים שאפשר היה לבססם על ההלכה המקורית כגון בעניין בנייה ונטיעה במקרקעי הזולת, אבל דבר זה לא נעשה. חוקים רבים – הלכות שלמות ופרקים שלמים – יש במסכת בבא בתרא בעניין זה ... מכל מקום יש להצטער שמחברי החוק לא שמו לב להלכה המקורית."³² גרוס קיווה שהמעוות יתוקן בוועדה.

בשורות הבאות נבחן את הליך החקיקה של חוק המקרקעין ברוב הסוגיות בהן הייתה זיקה פרטנית כזו או אחרת למשפט העברי.

זכות הקדימה של "דינא דבר-מצרא" בקניין מקרקעין

"דינא דבר-מצרא" (זכות הקדימה בקנייה הגינתת לשכן הגובל) הינה הלכה ידועה במשפט העברי מתחום עסקאות הנדל"ן. ייסודה בצו התורה "ועשית הישר והטוב"

29 ראה הערה 23, דברי ההסבר בעמ' 207; דבריו של שאקי בדברי הכנסת, 7.7.1964, עמ' 2282.

30 דברי הכנסת, שם.

31 שם, שם, עמ' 2281.

32 שם, שם, עמ' 2282.

(דברים ו, י"ח), דהיינו, שהתורה הזהירה בדרך כלל להתנהג בהנהגה טובה וישרה עם בני אדם. במקרה דנן קובעת ההלכה כי מי שיש לו מקרקעין הגובלים במקרקעין העומדים למכירה, יש לו זכות קדימה לקנותם על פני כל קונה פוטנציאלי אחר. בבסיס ההלכה עומדת הטענה שהקונה הפוטנציאלי (שאיננו שכן) אינו נחסר כל כך, שכן יוכל למצוא מקרקעין גם במקום אחר. מאידך, נעשה הטוב והישר כלפי השכן שהרי חלקותיו נמצאות לא מפורצלות.³³

**"ח"כ יוחנן בדר
תבע לבטל
בהצעת החוק את
זכויות הקדימה
בקניין מקרקעין
בהיותם מפריעים
לחופש הפעולה
העסקית".**

וכך נקבע על בסיס הגמרא³⁴ בפסקי הרמב"ם: "...המוכר קרקע שלו לאחר, יש לחברו שהוא בצד המצר שלו ליתן דמים ללוקח ולסלק אותו...אפילו היה הלוקח תלמיד חכם ושכן וקרוב למוכר וכן המצר עם הארץ רחוק, בן המצר קודם ומסלק את הלוקח. ודבר זה משום שנאמר ועשית הישר והטוב. אמרו חכמים, הואיל והמכר אחד הוא, טוב וישר הוא שיקנה מקום זה בן המצר יותר מן הרחוק..."³⁵. באופן דומה נפסק בשולחן ערוך: "המוכר קרקעו לאחר בין שמכרה הוא בין שמכר שלוחו, בין שמכרו בית דין, יש לחברו שהוא בצד המצר שלו ליתן דמים ללוקח ולסלק אותו. ואפילו הלוקח תלמיד חכם ושכן וקרוב למוכר והמצר עם הארץ ורחוק מן המוכר המצרין קודם ומסלק את הלוקח", ומוסיף הרמ"א על המקום: ואפילו אם אומר המוכר קודם שאמכור למצרין לא אמכור כלל, אפילו הכי קנה המצרין בעל כורחו של מוכר."³⁶

אין ספק כי על בסיס "דינא דבר-מצרא", נקבע בין היתר בתקנותיה של אגודת "עבודת האדמה וגאולת הארץ" – אגודה שנמנתה על אגודות ה"יישוב הישן" ושעמדה מאחורי הקמת המושבה פתח-תקווה (בגלגולה הראשון) בשנות ה-70 של המאה ה-19 כי: "אם

33 שם, שם, עמ' 2283. וראה בהרחבה על דינא דבר-מצרא ב: אנציקלופדיה התלמודית, כרך ד', עמ' קס"ז-קצ"ה; ש' בן-שמש, "זכות המצרנות ומקורותיה במשפט העברי והמוסלמי", משפט וכלכלה, כרך ג', תשי"ז, עמ' 217-229; נ' אורטנר, "בענין דינא דבר-מצרא", יסודי התורה, תמוז תשכ"ה, עמ' י"ח-כ"א; מ' אונגר, "בדין מצרנות", זרע יעקב, ב'ג', תשמ"ה-תשמ"ו, עמ' תי"ט-תכ"ז; י"ד הרפנס, "הערות והארות בדיני מצרנות", פרי תמרים, קובץ ט"ו, טבת תשמ"ד, עמ' צ"ו-ק"ט.

34 בבא מציעא, פרק תשיעי, דף ק"ח.

35 רמב"ם, הלכות שכנים, פרק י"ב, הלכה ה'.

36 שולחן ערוך, חושן משפט, סימן קע"ה, סעיף ו'.

איש מאנשי חברתנו ירצה למכור חלקו וזכותו, יהיה המכירה על פי התנאים האלה: א. מקודם יתנהג על פי דין מצרנות כפי דיני תורתנו הקדושה. ב. אם אין מאנשי חברתנו אשר ירצה לקנות יוכל למכור לאיש אשר ירצה רק שיהיה מרוצה לאנשי חברתנו...".³⁷ נדגיש כי חוק הקרקעות התורכי מ-1858 קבע אף הוא את עקרון זכות הקדימה של השכן במכירת קרקעות, וייתכן כי בבסיס הקדום של הוראת חוק זו טמון אימוץ המשפט העברי.

ואולם, למרות המקום הנכבד והעקרוני שניתן במשפט העברי ל"דינא דבר-מצרא", ולמרות היותו חלק מחוק הקרקעות התורכי³⁸, החליטה ועדת לנדוי, ובעקבותיה משרד המשפטים, שלא לכלול בהצעת חוק המקרקעין זכות קדימה זו של דינא דבר-מצרא; ומדוע? על כך ננסה לתת מענה בהמשכו של חיבור זה. מכל מקום, עובדה זו עוררה תרעומת רבה במיוחד אצל חברי הכנסת הדתיים – אך לא רק אצלם – כולם חזרו על כך, מי בקצרה ומי באריכות. כפי שנרמז, גם חלק מחברי הכנסת הלא דתיים לא ראו הצדקה לביטולה של זכות הקדימה של בר-מצרא.³⁹

הדגיש חבר הכנסת גרוס: "...יותר אכזריים הם – ואני מוכרח להשתמש במילה זו – סעיפי החוק בעניין זכות קדימה... החוק המוצע מצמצם את זכות הקדימה לשלושה מקרים בלבד, ואילו לפי ההלכה 'דינא דבר-מצרא' הוא דבר יסודי ועקרוני. זכות קדימה לבר-מצרא מהווה זכות הגיונית ומוסרית ממדרגה ראשונה ותורמת תרומה חשובה לטובת החברה. נניח שלאיש אחד יש כמה מאות מטרים אדמה בשכונת לאדמת חברו. הגיוני הוא כי צריך להציע זאת לשכנו [במקרה של מכירה]. אולם אם מתוך נקמנות או מתוך יחסים לא טובים עם השכן הוא מוכר את האדמה דווקא לאיש זר או אפילו לשונא של שכנו, מדוע לא נקבל בכגון זה את הדין המקורי שלנו, דינא דבר-מצרא, כלומר שהוא צריך להציע זאת לשכנו? לפי החוק המוצע, אפילו במקרה שיש שני שותפים לקרקע, יכול כל אחד מהם להעביר או לשעבד את חלקו לאיש זר. יש אנשים העלולים

37 א' דרויאנוב, "כתבים לתולדות חיבת ציון ויישוב ארץ ישראל", כרך ב', תל-אביב תרפ"ה, עמ' 281.

38 מג'לה (קובץ דיני המשפט), מתורגם על ידי גד פרומקין, ירושלים תשנ"ב, עמ' 129-133.

39 ראה למשל דבריו של חבר הכנסת ש"ז אברמוב מהמפלגה הליברלית בדברי הכנסת, 7.7.1964, עמ' 2278. חבר הכנסת דוד בר-רב-האי ממפא"י לא היסס לומר כי הוא "שותף לדעתו של חבר הכנסת קלמר (מהמפד"ל – ראה להלן) – וזה לא קורה לעתים קרובות – שעניין בר-מצרא ראוי לעיון נוסף. זה בכל זאת מושג שהשתרש מאוד ובמידה שאינו מפריע לשוק החופשי בקרקעות כדאי לשמור עליו". על כך ראה דברי הכנסת, שם, עמ' 2281.

לעשות זאת בכוונה, מתוך יחסים לא טובים עם השותף. והנה דברי הרמב"ם בהלכות שכנים, פרק י"ב, הלכה ד': 'אחד מן האחין או מן השותפין שמכר חלקו לאחר, מסלקין את הלוקח ונותנין לו שאר האחין או שאר השותפין דמים שנתן והולך, כדי שלא יכנס זר ביניהן'. והרמב"ם ממשיך ואומר, בהלכה ה': 'ולא עוד אלא המוכר קרקע שלו לאחר,

יש לחברו שהוא בצד המוכר שלו ליתן דמים ללוקח ולסלק אותו, וזה הלוקח הרחוק כאילו הוא שליח של בן-המצר. בין שמכר הוא, בין שמכר שליחו, בין שמכרו בית דין, יש בו דין בן-המצר'. כלומר, יש לסלק את הלוקח בגלל זכותו של בן-המצר. והנה מה כותב הרמב"ם הלאה: 'אפילו היה הלוקח תלמיד חכם ושכן וקרוב למוכר ובן-המצר עם הארץ רחוק, בן-המצר קודם ומסלק את הלוקח. ודבר זה משום שנאמר: ועשית הישר והטוב'. ומסיים הרמב"ם: 'טוב וישר שיקנה מקום זה בן-המצר יותר מן הרחוק'. מחברי החוק המוצע מתעלמים לגמרי מן החוק ההומני הזה התעלמות חסרת היגיון... סעיפים אלו בחוק, אם יתקבלו כפי שהם מנוסחים, עלולים לגרום לריב ומדרון בין שותפים ושכנים שאין יחסים טובים ביניהם"⁴⁰.

**"יח"כים רבים תמהו
על ההצעה בנושא
גזלת מקרקעין
שלפיה אם בעלים
של מקרקעין
השתמש בכוח לא
סביר לפינוי מי
שגזל את אדמתו -
יהיה דינו כדין גוזל
ועלולים להטיל עליו
עונשים ואף להחזיר
את החזקה בקרקע
לידי הגוזל".**

חבר הכנסת קלמר מהמפד"ל, שביקש לשלול את הטענה שהועלתה לא מעט בריון, ולפיה מתן זכות קדימה לשכן הינה גורם המעכב את ההתפתחות הכלכלית, הוסיף: "זכות של בר-מצר אינה מופיעה בהצעת חוק זו. לדעתי עלינו לחזור לדינא דבר-מצרא לפי המשפט העברי, שאינו מכביד על המוכר ואינו מעכב את ההתפתחות הכלכלית במדינה. אמנם ראינו בעניין זכות קדימה לפי החוק העות'מאני עיכוב בהתפתחות הכלכלית, אך אם נרצה ללכת לפי המשפט העברי, אפשר לקיים שני דברים אלה: אפשר לתת לשכן זכות קדימה ויחד עם זאת לא לעכב את המוכר מלמכור... כל עניין ביטול זכות בר-מצרא - ראינו בכך דבר המעכב את ההתפתחות הכלכלית, אך לפי דיני ישראל יכול השכן לומר: אני שכנך ואם אתה עומד למכור את המקרקעין שלך, הרי חייב אתה לשאול אותי: האם רוצה אתה לקנות אותם? - בבקשה, תקנה. אם אומר לך שתחכה לי - אינך חייב לחכות. כאשר יש יחסי שכנים, הרי הם מחייבים משהו. אם שכנים אנו שנים רבות

40 דברי הכנסת, שם, עמ' 2282.

ואחד מאתנו מתכוון למכור שטח קרקע – ההיגיון, הצדק והיושר מחייבים להציע לשכן שיקנה. אם אינו עונה מיד, שהוא מוכן והכסף בידו – יכול השכן למכור למי שירצה.⁴¹

חבר הכנסת אברהם שלום שאקי מהמפד"ל הוסיף על חשיבותה של זכות הקדימה של בר-מצרא והרלוונטיות שלה להווה: "עקרון הלכתי שני שנמצא בחוק הקיים כיום ונעקר מתוך הצעת החוק שלפנינו, הוא זכות הקדימה של בר-מצרא, עקרון האומר כי מי שיש לו מקרקעין סמוכים למקרקעין העומדים למכירה, יש לו זכות קדימה לקנות אותם מקרקעין. זהו מתקנת חכמים בהתאם לצו התורה 'ועשית הישר והטוב' (דברים ו י"ח) שהרי הלוקח האחר אינו נחסר כל כך שיוכל למצוא קרקעות לקנות במקום אחר, ואין לו להטריח על בן-המצרא להיות נכסיו חלוקים בכמה מקומות... אין להתעלם מזכות הקדימה של בר-מצרא בכל המקרים, כי הרי יש מקרים שזכות הקדימה הזאת עשויה לפתור בעיית דיור קשה של משתכן חסר אמצעים, כגון במשכנות העוני ובבתים משותפים של עולים, שהדירות בהן בנות חדר וחצי או שניים והשכן שהוא בר-מצרא זקוק כאוויר לנשימה לידרת שכנו הנמכרת, כי אין אמצעיו מרשים לו להסתבך בחובות ולקנות לו דירה מרווחת בבתים משותפים יקרים... ואל נטען ששמירת זכויות אלו תעכב את התפתחות המסחר והכלכלה כי כבר ההלכה דאגה לכך וצמצמה מאוד את זכויותיו של בר-מצרא ושל השותפים, וכבר עמד על זה חבר הכנסת קלמר. בכל אופן לא נוכל לבסס את חוקי מדינת ישראל על עקרונות הנוחיות הציבורית והמשפטית של חוקי אירופה ולהתעלם מיסוד הצדק העליון של דאגה לזולת אף לפני משורת הדין הנובע מן הצו 'ועשית הישר והטוב' שבתורת ישראל.⁴²

בעת דיוני ועדת חוקה חוק ומשפט (בראשותו של חבר הכנסת מהמפד"ל משה אונא), אליה הועברה הצעת החוק לדיון לאחר אישורה בקריאה ראשונה, הייתה התייחסות מועטה מאד לעניין גריעתו של דינא דבר-מצרא מהצעת החוק. מפתיעה, לפחות לכאורה, העובדה שהנושא לא הועלה על ידי יושב ראש הוועדה. מכל מקום, ההתבטאויות בוועדה שכן הושמעו בנושא, כמו גם במליאה בקריאה ראשונה, יש בהן כדי ללמד על הנימוקים לגריעת דינא דבר-מצרא מהצעת החוק שהוגשה על ידי משרד המשפטים ב-1964. אלה, כך מתברר, היו גם הנימוקים של ועדת לנדוי בהמלצותיה שלא להעניק בחוק המקרקעין החדש זכות קדימה לשכן כפי שקבע החוק התורכי.

41 שם, שם, עמ' 2276-2275.

42 שם, שם, עמ' 2284-2283. וכן ראה דבריו של פרוש בעניין, שם, 14.7.1964, עמ' 2343.

בעקרון ביקשו העומדים מאחורי הצעת החוק – ובמרכזם ועדת לנדוי – להימנע ממתן זכויות קדימה בקניין מקרקעין ולבטל את כל זכויות הקדימה שניתנו בחוק התורכי מ-1858 ובתיקונים שנוספו עם הזמן. כך בוטלה בהצעת החוק זכות קדימה שניתנה לשותף לרכוש את חלקו של שותפו בעת ביטול או חלוקת השותפות. זאת, הן בניגוד להלכה והן בניגוד לחוק התורכי.⁴³ זכויות הקדימה שכן ניתנו על פי הצעת החוק ועל

פי החוק שאושר היו בשני מקרים בלבד: האחד – ביחס למכירת זכויות בירושה משותפת של מקרקעין – שהם משק חקלאי – בה ניתנה זכות קדימה ליורשים האחרים על פני כל קונה אחר. השני – מכירת מקרקעין משותפים לבני זוג, "לא יהיה בן הזוג זכאי להעביר חלקו לאחר, אלא אם הציע אותו תחילה לבן הזוג".⁴⁴

**"ח"כ הנס
קלינגהופר: 'אם
התשובה שנותן
המשפט העברי
מתאימה לתנאים
המודרניים והיא
מתקבלת על
הדעת, יהיה אולי
מקום לאמץ אותה'".**

הטיעון הבסיסי כנגד מתן זכויות קדימה קבע כי על רקע העובדה שעסקות מקרקעין קשורות בהווה בהשקעות (בניגוד למטרתן בעבר) זכויות הקדימה, וככללם דינא דכר-מצרא מהוות בלם, ולמיצער לעיכוב ניכר בעסקות מקרקעין וכתוצאה מכך לבלימת תהליכי הפיתוח ולקשיים בחיים הכלכליים. כך, בתגובה להערתו בוועדת חוקה חוק ומשפט של רקובר כי: "ההסדר החוקי שכאן לגבי זכות הקדימה הוא מצומצם מאוד בהשוואה למה שמעניק המשפט העברי בעניין זה; המשפט העברי הכיר בזכות קדימה ככר-מצרא" – הדגיש הד"ר ידין, מבכירי משרד המשפטים וממנסחי החוק: "ההמשלה פה מציעה להכיר את זה [זכויות קדימה] מטעם החוק רק במקרים מצומצמים שהצורך שנוצר בזכות קדימה הוא יותר בולט לעין. זכות מצרנות, לא על פי הסכם, גורמת לעיכוב מכירות ולא פיתוח... יכול להיות שזכות כזו גורמת נזק גדול עד כדי כך שהוא מציע את הקרקע לבעל הזכות, וזה

43 שם, שם, עמ' 2283; סעיפים 84-79 בהצעת החוק בהערה 23 ובמיוחד סעיף 84 אשר קבע כי במידה ונתבע פירוק השיתוף במקרקעין שאין בהן דין חלוקה, יצווה בית משפט השלום על מכירת המקרקעין במכירה פומבית לכל המרבה במחיר ועל חלוקת המחיר בין השותפים (ללא שניתנה זכות קדימה לאחד השותפים לרכוש את חלקו של שותפו). והשווה לשולחן ערוך, חושן משפט, הלכות חלוקת שותפות, סימן קע"א, סעיף ו', שם נאמר: "אחד מהשותפים שאמר לחברו במקום שאין בו דין חלוקה... מכור לי חלקך בכך וכך או קנה ממני חלקי כשער הזה, הדין עימו וכופין את הנתבע למכור לחברו או לקנות ממנו".

44 ראה סעיפים 39, 40 בהצעת החוק בהערה 23. כך גם נקבע בחוק עצמו בהערה 16, סעיפים 100, 101.

לא קונה. אם כן, המוכר מפסיד כתוצאה מכך. מכל מקום, במקרים מסוימים מקבלים את זה ומציעים. זה היה השיקול מדוע מקרים מופיעים בצורה יותר מצומצמת הן לגבי המשפט הקיים היום והן לגבי המשפט העתיק יותר, ויש להניח שהוא צמח מתוך יחסים יותר הדוקים של שכנים שגרו אחד ליד השני. עתה נקנים מקרקעין יותר בתור אובייקט להשקעה... בתי המשפט היו בשלייה לגבי זה [זכויות קדימה] שכן לא הייתה להם סימפטיה לכל הבעיה הזו.⁴⁵ הוסיף אורנובסקי, אף הוא מבכירי משרד המשפטים: "המגמה היא לצמצם את זכות הקדימה למינימום ההכרחי. אנחנו מדברים על שותפות של בני זוג ולא על שותפות בכלל. מדוע? כי זה דבר רציני מאוד. איזה מחיר אני יודע שאני יכול לדרוש מהשותף? אני יודע זאת לאחר שניהלתי משא ומתן עם צד שלישי, אנחנו עומדים לגמור העסקה ואז אני יודע שאינני יכול לגמור, כי אני חייב להציע זאת קודם כל לבן הזוג השני. הדבר מונע פעילות מסחרית. אילו היינו עושים זאת לגבי כל שותפות, היה הדבר מקשה על היפטרות משותפות." ואילו חבר הכנסת ארזי, סיכם: "יש להבדיל בין שותפות בכלל לבין שותפות בין בני זוג. שותפות בין בני זוג היא ברית. אשר לשותפות בכלל, צודק מר אורנובסקי, שהדבר עלול לגרום לקשיים בחיים הכלכליים בארץ".⁴⁶

כבר בדיונים במליאת הכנסת על הצעת החוק בקריאה ראשונה הדגיש שר המשפטים, דב יוסף, כי לא נעלם מעיני משרד המשפטים דינא דבר-מצרא שבמשפט העברי וזכות קדימה דומה המופיעה בחוק התורכי, כמו גם זכות הקדימה הניתנת על פי אותו חוק לשותפים. אלא שהצד השווה לכל אלה קשור בכך שנחקקו "בתקופות קודמות פרימיטיביות יותר של כלכלה בלתי מפותחת". ואילו "בתנאים מודרניים נהפכה זכות זו לגורם המונע התפתחות מחזור תקין במקרקעין, בשללה כל ביטחון מן הרוכש שעל ידי חתימת העסקה אמנם רכש את הקרקע, ולא יפיע מישהו שיוציא ממנו את מה שרכש. הנטייה הטבעית היא אפוא, לבטל שיטה זו [של כל זכויות הקדימה ובכללם דינא דבר-מצרא] לגמרי".⁴⁷ ועוד הוסיף השר על אודות הניסיון המשפטי המצטבר שקבע עמדה ברורה כנגד זכויות הקדימה: "בהמלצות ועדת לנדוי הייתה התנגדות נמרצת לעצם המוסד של זכות הקדימה. בעיקר התנגדו לו שני השופטים שבועדה, אשר מניסיונם הרב במשפטי מקרקעין נוכחו לדעת כי מוסד זה אינו אלא הפרעה לפיתוח

45 ארכיון הכנסת, פרוטוקול ישיבת ועדת חוקה, חוק ומשפט מס' 106, מיום 16.4.1969.

46 שם, שם, מס' 107, מיום 30.4.1969.

47 דברי הכנסת, 22.6.1964, עמ' 2132.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

הנכס ולשליטה החופשית עליו וכל כולו אינו אלא מקור לא אכזב למריבות וסכסוכים ולעתים קרובות אף לסחטנות... אנו כבר הרחבנו את סוגי הזכאים לזכות קדימה מעבר להמלצת ועדת לנדוי ואינני מוצא כל הצדקה להרחיבה לסוגים נוספים...".⁴⁸

רוב חברי הכנסת הלא דתיים, הן מהימין והן מהשמאל בירכו על ביטול דינא דבר-מצרא מהטעמים שהוזכרו לעיל, ובמרכזם בלימת המסחר החופשי במקרקעין אשר תבלום את הפיתוח. כך קבע חבר הכנסת קושניר ממפ"ם כי "טוב עושה הצעת החוק בצמצמה את זכות בר-מצרא אשר הייתה מנוצלת לרעה וגורמת לעתים להקפאה".⁴⁹

"אחד החידושים של

ועדת לנדוי היה

קביעת מושג

'המקרקעין לפיו

קרקע והבעלות

עליה כוללים את

כל הבנוי והנוטע על

הקרקע וכל מה

שמחובר אליה

חיבור של קבע".

אך טבעי היה כי חבר הכנסת יוחנן בדר מחרות, חסיד היוזמה הפרטית ומדובריו בכנסת של המעמד הבינוני ובעלי ההון, יצא חוצץ נגד כל רעיון של זכות קדימה בקניין מקרקעין ותבע לבטל גם את זכויות הקדימה שעוד נותרו בחוק בהיותם מפריעים לחופש הפעולה העסקית. בין היתר הדגיש: "אמנם נשארנו בהצעה זו שרידים של החוק העות'מאני וקודם כל בעניין זכות הקדימה. אמת קיצצו אותה מאוד לעומת החוק העות'מאני. אבל אפילו באותה מידה כפי שהיא קיימת בהצעה זו עודנה לפי

דעתי רחבה מדי. המכניזם של הפעלת זכות הקדימה, בפרט כשאין כל רצון רציני להשתמש בה אלא בינתיים להפריע באמצעותה – מכניזם זה מקשה עד מאוד. יש לנו ניסיון בשטח זה בפרק שונה אבל דומה, אותו הניסיון לגבי הפעלת זכות זו לקבלת דמי מפתח על ידי הדייר והתגברות על זכות הקדימה של בעל הבית. הניסיון הראה לנו שקשה מאוד להתגבר על זכויות כאלה כאשר משתמשים בהן לא לצורך הפעלתן ממש אלא כדי להפריע...". מעניין לציין כי בדר, ששיבח את הצעת החוק כולה בהיותה מבוססת על יסודות בריאים של המשפט הרומי ולא על הערפל של המשפט האנגלי, הוסיף כמשיח לפי תומו כי "אולי יימצא חבר כנסת שיאמר שמוטב היה לעשות זאת לפי

48 דברי הכנסת, 27.7.1964, עמ' 2480, וראה שם, שם, עמ' 2343, הערתו של חבר הכנסת פרוש אשר הודה כי בתי-המשפט המנדטוריים והישראליים לא ראו בעין יפה את "זכות המצרנות" שעל פי החוק העות'מאני ועשו כל שיכלו כדי להימנע מלתת לה תוקף.

49 דברי הכנסת, 7.7.1964, עמ' 2272.

החוק העברי. על כך אין לי תשובה, כי אינני מתמצא בחוק העברי".⁵⁰ כזכור, ש"ז אברמוב מהליברלים לא שלל בעיקרון את דינא דבר-מצרא, להפך, הוא ראה בה תקנה מוצדקת; אלא ש"דרכי ביצועה [במסגרת החוק העות'מאני] היו פסולות." היא "הסתבכה בחוק העות'מאני בסבך של כללים עד כי ביצועה במרבית המקרים גרם לטרדה, להכבדה ואף לניצולה הבלתי הוגן".⁵¹

בעוד שהמכנה המשותף בטיעוני החכי"ם הנ"ל כנגד דינא דבר-מצרא היה עניין בלימת המסחר החופשי בנדל"ן, העלה חבר הכנסת נחום ניר-רופאלקס מאחדות-העבודה פועלי-ציון טיעון חדש שתאם את השקפתו הסוציאליסטית: "אינני מעוניין שמרכזי הקרקעות יגדלו ושלמישהו יהיו הרבה קרקעות, למה לי כל העניין הזה".⁵² אך ניר, שכנראה לא נמנה עם אוהדי מסורת ישראל בלשון המעטה, יצא גם באופן בוטה כנגד כל ניסיון להידרש למשפט העברי בחקיקה בהיותו לדעתו לא רלוונטי, תאורטי, מבטא אמונה ושייך לתרבות שאיננה קיימת בהווה. וכך הוא התריס כלפי חבר הכנסת גרוס מאגודת ישראל: "אליך חבר הכנסת גרוס, עם ההלכה שלך, עוד אגיע... ופה אני רוצה להגיד לחבר הכנסת גרוס החושב שחוקה מספיקה לשלוש שנים, כי הרמב"ם כותב כך, הרי שאשאל אותו: מה שייכת הלכה למדע? כידוע היה הרמב"ם רופא, ואם כן, מה שפסק ברפואה, אפשר לומר שצריך לעשות כפי שפסק. חבר כנסת גרוס, אולי תאמר שהלכה קיימת גם במתמטיקה?... חבר הכנסת גרוס, על היגיון נדבר, אבל בלי הרמב"ם. כאשר הייתי בן שתיים-עשרה, למדתי על הריבוע של העיגול בכבא-בתרא, ואני זוכר שהתבלבלתי. צריך היה לחלק את העיגול רצועות רצועות וגם את העודף לחלק וכו'. האם עכשיו נעשה כך או כפי שאנשי המדע אומרים? עכשיו איננו מדברים על הלכה. אם נדבר בלי הרמב"ם ובלי ההלכה, אז נברר אם יש היגיון בשלוש שנים או לא. ואתה אל תספר לי מעשיות על בר-מצרא... אני מוכרח להגיד לכם שסעיף 64 הוא מוזר מאוד. חבר הכנסת שאקי מסתמך על ההלכה ואני מוכרח להגיד שהלכה זו מוצאת חן בעיני, אבל לא מפני שזו הלכה אלא מפני שזה הגיוני ויעקב מרידור (חירות): 'זה לכבוד ההלכה' אני חושב שכן".⁵³

כפי שכבר נרמז לעיל, חברי הכנסת הדתיים הבהירו כי במשפט העברי ניתן מענה

50 שם, 13.7.1964, עמ' 2326.

51 שם, 7.7.1964, עמ' 2278.

52 שם, 13.7.1964, עמ' 2330.

53 שם, שם, עמ' 2329-2330.

למקרים בהם יש חשש מניצולה לרעה של זכות הקדימה הניתנת לשכן. זאת, בדרך של צמצום זכויותיו של הבר-מצרא. חבר הכנסת משה קלמר מהמפד"ל, שגם עמד בראש חברת השיכון הדתית משה"ב (משכנות-הבונה), ומטעם זה היה קשוב לדרישת המסחר החופשי במקרקעין, הרגיש: "אמנם ראינו בעניין זכות קדימה לפי החוק העות'מאני עיכוב בהתפתחות הכלכלית, אך אם נרצה ללכת לפי המשפט העברי, אפשר לקיים שני דברים אלה: אפשר לתת לשכן זכות קדימה ויחד עם זאת לא לעכב את המוכר מלמכור... אם יש שכנים ואחד עומד למכור – רצוי לאפשר לו דבר זה, והוא יציע לשכנו שיקנה. אם תאמרו: הוא יכול למשוך אותו, לתת לו הבטחות שיקנה – על עניין זה אומר הרמב"ם בהלכות שכנים פרק י"ד, הלכה א': 'הרוצה למכור שדהו והביא בן המצר שלו וזה שרוצה ליקח ממנו לבית דין ואמר לבן המצר: אם תרצה לקנות בכך וכך, עשה, ואם לאו – סלק את עצמך, והרי זה לוקח. הרי זה (בן המצר) לא נשארה לו טענה, אלא או מביא מעות מיד ויקנה או בטלה אז זכותו. אמר (בן המצר): אטרח ואביא – אין שומעין לו, אלך ואביא – אם הוא אמיר, שיש לו, ממתניין לו עד שילך ויביא; אם אינו אמיר, אין שומעין לו, שאינו רוצה אלא להישמט'.

**"ח"כ אברהם
מלמד: 'למשפט
העברי יש צרה
אחת - הוא בן
לוייתה של תורת
ישראל וזה דבר
פסול בה. אילו
אפשר היה לנתק
אותו מהתורה
יכולים היו בישראל
לקבל אותו כי הוא
בוודאי לא יותר
גרוע מהמגילה".**

אנו שנים רבות ואחד מאתנו מתכוון למכור שטח קרקע – ההיגיון, הצדק והיושר מחייבים להציע לשכן שיקנה. אם אינו עונה מיד, שהוא מוכן והכסף בידו – יכול השכן למכור למי שירצה.⁵⁴ ואילו חבר כנסת שאקי, מאותה מפלגה הציע כי תיעשה אבחנה בין מתן זכות קדימה לבר-מצרא הזקוק למקרקעין ששכנו מוכר לצורך דיור משפחתו לבין שכן שלא זקוק למקרקעין לצורך זה "כי אם להגדיל רכושו, ואז יכול להיות שרוקא במקרה זה הקונה שאינו שכן הוא הזקוק מאוד לדירה זו לגור בה." במקרה שכזה לא תינתן זכות הקדימה. הוא הוסיף שאבחנה זו קיימת בהלכה (הרא"ש בבא מציעא, ק"ח והבית יוסף סימן קע"ה)⁵⁵ ברם, חברי הכנסת לא שינו את עמדתם כנגד דינא דבר-מצרא למרות הבהרותיו של קלמר.

54 שם, 7.7.1964, עמ' 2275-2276. וכן ראה שם, שם, עמ' 2281, 2284.

55 שם, עמ' 2283.

“חזקת שנים” המקנה בעלות

בפרק החמישי בהצעת חוק המקרקעין תשכ”ד–1964 נקבע למעשה כי על קרקעות עליהן חל כבר הסדר המקרקעין – דהיינו ברור ברישומים מי הם הבעלים – לא תועיל כל טענה מצד מחזיקים אחרים (מחוץ לבעלים) כי הם יושבים על הקרקע הרבה שנים ובגין “חזקת שנים” הם תובעים בעלות. לעומת זאת, ביחס לקרקעות שעדיין לא מוסדרות, דהיינו הבעלות אינה ברורה בעליל, קבעה הצעת החוק את העיקרון לפיו בתנאים מסוימים ניתן לרכוש זכויות בעלות במקרקעין בגין “חזקת שנים”. כך, מי שהחזיק במקרקעין ונהג בהם מנהג בעלות במשך שלושים שנים רצופות ולא הוכח שרכש את החזקה בכוח, במרמה או באופן אחר שלא בתום לב, וכן מי שרשום שלא כדין כבעל מקרקעין והחזיקם בתום לב ונהג בהם מנהג בעלות במשך חמש עשרה שנים רצופות, הוא קנה את המקרקעין ורשאי הוא בכל עת לתבוע בבית-המשפט הכרזה על בעלותו מכוח חזקת שנים.⁵⁶

בהציגו את הצעת החוק במליאת הכנסת בקריאה ראשונה, התייחס שר המשפטים במפורט לנושא “חזקת השנים” וכך אמר: “באותן תקופות שרישום המקרקעין לא היה מפותח ומאורגן, והוכחת זכויות לא הייתה קלה, כיוון שבדרך כלל הייתה מקובלת ההתיישנות האקוויזיטורית כגורם מייצב בדיני הקניין. עם ההתפתחות הכלכלית והתרכבותית, כשרוב העסקות במקרקעין מבוצעות בדרך כלל באמצעות מסמכים בכתב ופנקסים מעודכנים, אין כמעט מקום לספק ביחס לזהותם של הבעלים ושל חלקותיהם. לכן נעלמה ההתיישנות האקוויזיטורית, או ‘חזקת השנים’, מן החוקים המתקדמים יותר, וזו גם המטרה שאליה שואף החוק המוצע, להתחשב בעובדה שיש עדיין בארצנו הרבה מקרקעין שלא עברו את ההסדר [אף שקיימים רישומים על פי השיטה הישנה] ושלגביהם הזכויות מוטלות לעתים קרובות בספק. ועדת לנדוי הייתה סבורה שאין מנוס מלקבוע צורה של ‘חזקת שנים’ לגבי מקרקעין בלתי מוסדרים. בעקבות המלצה זו קובע החוק המוצע כי במקרקעין מוסדרים לא תהיה ‘חזקת שנים’ כלל. במקרקעין בלתי מוסדרים, החזקה בהם במשך חמש-עשרה שנים בתום לב, ובהיותה מלווה רישום בפנקסים [ישנים], תקנה את הזכות להכרת בעלותו של המחזיק. לא היה רישום או שלא היה ביד המחזיק להוכיח תום לב, יוכל לתבוע הכרזתו כבעלים לאחר החזקה של שלושים שנה רצופות, וזאת אם הוכיח הבעלים, מצדו, כי המחזיק רכש את החזקה שלא בתום לב. נראה לנו שאחרי עבור

56 רשומות בהערה 23, עמ' 180–181.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

תקופה של שלושים שנה אין זה צודק לדרוש מן המחזיק שיוכיח את תום לבו, לפיכך הוא יזכה בבעלות זולת אם יוכיח הבעלים את ההפך".⁵⁷

עקרון "חזקת שנים" המקנה בעלות מצוי במשפט העברי, שם נקבע בין היתר כי חזקת שלוש שנים – כשאליה מתלווה טענה כמו "רכשתי הקרקע או קיבלתי במתנה" – מקנים בעלות.⁵⁸ כך למשל נפסק בשולחן ערוך: "כיצד היא החזקה – שישתמש בו וייהנה ממנו ג' שנים מיום ליום כל דבר כפי הגנתו ותשמישו. (ואין צריך להביא ראיה שהשתמש בכל החדרים שבבית אלא אם נשתמש כדרך הבעלים, החזיק בכל הבית)

**"עקרון 'חזקת שנים'
המקנה בעלות, מצוי
במשפט העברי.
שם נקבע כי חזקת
שלוש שנים**

שכיון שהחזק בו ג' שנים ולא מיחה בו שום אדם לא נזהר עוד בשטרו ונאמן לומר מכרתיו או נתתו לי ואבדתי שטרי. (הגהת הרמ"א: וכל שלא החזיק כראוי אינה חזקה אפילו ידוע שמכר לו קרקע רק שאינו ידוע שהיא זו שהחזיק בה, יכול המוכר ליטול קרקע זו ולומר לו שמכר לו קרקע אחרת הגרועה מזו)."⁵⁹

**כשאליה נלווית
טענה כמו 'רכשתי'
את הקרקע או
קיבלתי מתנה -
מקנה בעלות".**

על רקע הפסיקה הנ"ל והספרות הרבה שנכתבה במשפט העברי בנושא חזקת שנים, אך טבעי היה שחברי הכנסת הדתיים ידרשו את התאמת – או לפחות "התקרבות" – החוק החדש למשפט העברי. כך ביקש משה קלמר מהמפד"ל להכיר ב"חזקת שנים" של חמישים שנה כמקנה זכות רישום בעלות גם במקרקעין מוסדרים: "אנו יודעים

שלפי המשפט העברי מספיקה טענת חזקה של שלוש שנים".⁶⁰ גרוס מאגודת ישראל תבע אימוץ מלא של ההלכה בעניין "חזקת שנים", דהיינו הסתפקות בשלוש שנים בלבד, בין בקרקעות מוסדרות ובין בקרקעות שאינן מוסדרות. בעזרת דוגמה ביקש גרוס גם להראות כי פרק הזמן של שלוש שנים, אף שנקבע לפני מאות שנים, הוא רלוונטי גם להווה. וכך אמר: "סעיף 22 [בהצעת החוק] קובע כי 'חזקת שנים' היא לא פחות מאשר שלושים שנה במקרקעין בלתי מוסדרים, אם מי שהחזיק בהם נהג בהם מנהג בעלות. דין זה הוא בניגוד לכל היגיון ועלול להיות גם אכזרי. מה קובעת ההלכה המקורית? אצטט את דברי הרמב"ם,

57 דברי הכנסת, 22.6.1964, עמ' 2131.

58 ח"ה כהן, המשפט, ירושלים 1996, עמ' 2131.

59 שולחן ערוך, חושן משפט, סימן ק"מ, הלכות חזקת קרקעות, סעיף ו'.

60 דברי הכנסת, 7.7.1964, עמ' 2276.

דברי הנשר הגדול. הרמב"ם כותב בהלכות טוען ונטען, פרק י"א, הלכה ב': '...אבל אם הביא ראובן עדים שאכל פירות קרקע שלוש שנים רצופות ונהנה בכלה כדרך שנהנין כל אדם באותה קרקע, והוא שיהא אפשר לבעלים הראשונים שידעו בזה המחזיק ולא מיחו בו, מעמידין אותה ביד ראובן.' והמגיד משנה בפרשו את הדברים האלה, אומר, שאם יש לראובן עדות חזקה שהוא שימש בקרקע שלוש שנים, אינו צריך שבועה שהוא קנה את הקרקע או קיבלה במתנה. והלאה אומר הרמב"ם בהלכה ד': 'ומפני מה אין אומרים לראובן: אם אמת הדבר שמכר לך או נתן לך במתנה, למה לא נזהרת בשטר שלך? — מפני שאין אדם נזהר בשטרו... אלא עד שלוש שנים, וכיון שרואה שאין אדם ממחה בו, שוב אינו נזהר.' יוצא מזה, שאם הוא נהנה מהקרקע ואם היא הייתה בחזקתו שלוש שנים רצופות, יש לו חזקה עליה, ואילו החוק המוצע קובע תקופה של שלושים שנה. מתוך כך יכולים להיווצר פאראדוקסים ודברים אכזריים. והנה דוגמה בולטת לכך: איש קנה חלקת אדמה; מתוך איזה סיבה שהיא לא העביר אותה בטאבו, ונשאר חייב סכום קטן של עשר לירות, או שהמוכר נסע לחוץ לארץ והדבר נשכח. הקונה החזיק בקרקע חמש עשרה או אפילו עשרים ותשע שנים; אחרי עשרים ותשע שנים הגיש המוכר תביעה נגד המחזיק בקרקע, ומתברר שהחווה שנערך אצל עורך דין אבד; והנה אחרי עשרים ותשע שנים יכול לבוא המוכר ולנשל את הקונה או לסחוט ממנו כסף. האם דבר זה הגיוני — אחרי עשרים ותשע שנים? האם לא יותר הגיוני שלוש שנים, כפי שקובעת ההלכה המקורית וכפי שקובע הרמב"ם, האומר, כפי שציטטתי כבר, שהאיש חייב לשמור על שטר הקנייה, רק עד שלוש שנים, וזה הגיוני. אם נאמר ששנות החזקה הן שלושים שנה, נפתח פתח לסחטנות לכל מיני תביעות והטרדות".⁶¹

חבר הכנסת פרוש מאגודת ישראל התמרמר אף הוא על ההתעלמות בעניין "חזקת שנים" מהמשפט העברי — לא רק מפרטיו אלא גם מעקרונותיו. שכן "לא רק שקיים הברל עצום במספר השנים בין המשפט העברי להצעת החוק, אלא שהאחרונה היא בניגוד לעקרון ההלכתי ש"חזקת השנים" היא רק מתן סיוע לטענת המחזיק "קניתי ואבד שטרי במשך הזמן", שהיא הבסיס לקבלת תביעתו ואילו על פי הצעת החוק אין כלל צורך בטענת הבעלות.⁶² יתרה מזו; על פי הצעת החוק אף אם המחזיק רשום שלא כדין כבעל

61 שם, שם, עמ' 2282.

62 המקור במשפט העברי לצורך טענת הבעלות נמצא במסכת בבא בתרא, פרק שלישי, דף מ"א. שם נאמר "כל חזקה שאין עימה טענה אינה חזקה. כיצד? אמר לו מה אתה עושה בתוך שלי, והוא אמר לו שלא אמר לי אדם דבר מעולם, אינה חזקה. שמכרת לי, שנתת לי במתנה, אביך מכרה לי, אביך נתנה לי במתנה, הרי זו חזקה".

המקרקעין והחזיקם חמש עשרה שנה ברציפות בתום לב – קנאם כ"חזקת שנים". הוראה זו עומדת בסתירה להלכה הברורה בחושן משפט בהמשך סימן קמ"ו, סעיף ט', ששם כתוב 'וכן האוכל שני חזקה מחמת שיש שטר בידו ונמצא השטר בטל, בטלה החזקה ותחזור השדה עם כל הפרות לבעלים', ואין הברל בזה אם השדה הוא בידי הרוכש הראשון או בידי אדם אחר שרכשה ממנו ואף בתום לב. כי ההנחה היא כמו שאמרתי, שהחזקה היא רק יסוד לצדקת הטענה ולא בבחינת 'עבר ושנה נעשה לו כהיתר'⁶³.

"חבר כנסת חילוני"
ח"כ שאקי מסתמך
על ההלכה ואני
מוכרח להגיד
שהלכה זו מוצאת חן
בעיני, אבל לא מפני

שזו ההלכה אלא
מפני שזה הגיוני."

לפרוש לא היה אלא לסכם במרירות כי "כמה שהארכתי, עדיין לא הספקתי להוכיח את הניגודים ביחס למשפט התורה והם ניגודים שאין להם כל הצדקה. יש לפעמים טענה, והיא טענת שווא, שחוקי התורה אינם מתאימים לתנאי הזמן. למעשה כל התורה כולה היא בבחינת וחי בהם, אבל יסבירו לי מציעי החוק שחיטטו בכל החוקים הזרים, מדוע ולמה התעלמו מחוקת התורה בחוק זה"⁶⁴.

חברי הכנסת החילונים דחו את תביעותיהם של קלמר, גרוס ופרוש. כפי שכבר צוין לעיל, בעניין דינא דבר-מצרא. נחום ניר-רפאלקס כפר בעיקרון באיזה שהוא צורך

להתייחס למשפט העברי בחקיקה הישראלית.⁶⁵ לעומתו, שר המשפטים, דב יוסף, לא שלל בעיקרון את אפשרות ההתייחסות בחקיקה למשפט העברי, ולמעשה ביקש לטעון כי עניין "חזקת השנים" בהצעת החוק תואם את עקרונות המשפט העברי. עם זאת, לא היה לשר כל מענה לטיעוניו של פרוש. הוא התפלמס עם חבר הכנסת גרוס וטען כי עניין שלוש השנים וחמש-עשרה שנה אינו אלא התאמה לזמן המודרני של תקופת שלוש השנים המצוינת בהלכה. וכך הוא הדגיש: "חברי הכנסת גרוס ושאקי התלוננו שאין החוק המוצע מבוסס על דין תורה. אך כשהיו צריכים להדגים את הסטיות שסוטה החוק מדיני המשפט העברי הסתמכו על כך שתקופת חזקת השנים בחוק המוצע היא שלוש שנה וחמש עשרה שנה ולא שלוש שנים. אני מרשה לעצמי לומר, כי עקרון ההתיישנות לאחר שלוש שנים איננו עיקרון יסודי של המשפט העברי, פרי (אני מצטט) 'היגיון בריא ומוסר אנושי עמוק', כדברי חבר הכנסת גרוס, אלא הוראה טכנית שהיא פרי תנאים קונקרטיים של חברה

63 דברי הכנסת, 14.7.1964, עמ' 2342. וראה גם ההפניות באותו עניין לרמב"ם שמביא רקובר בדיונים בוועדת החוקה חוק ומשפט, פרוטוקול ועדה מספר 67, מיום 16.9.1968, בארכיון הכנסת.

64 דברי הכנסת, שם, שם.

65 שם, 13.7.1964, עמ' 2329-2330.

אגררית בלתי מפותחת, שלא רבים היו בה יודעי קרוא וכתוב ולא היו תנאים נוחים לשמירה על מסמכים, וגם החומר שעליו כתבו היה מתבלה במהרה. בתנאים כאלה אי אפשר היה לדרוש מאדם שישמור על מסמכיו ושטרותיו יותר משלוש שנים, ולאחר מכן מוכרחים היו להסתפק בעצם ההחזקה הרצופה כראיה לזכות. האם אלה הם התנאים שבהם מתקיימת החברה שלנו? האם גם אצלנו שלוש שנים הם המכסימום שאדם שומר על מסמכיו? האם לא מסתמכים כיום האנשים על מסמכים ורישומים מלפני חמישים ומאה שנים וגם יותר?... חבר כנסת גרוס מדבר על האכזריות שתהיה בכך שאדם יאשר שרכש קרקע בכסף מלא אך היה רשלן ולא רשם את העסקה בפנקסים. רק החזיק את הקרקע במשך עשרים ושמונה שנים ובמשך הזמן הזה גם איבד את שטר העסקה, אחרי עשרים ושמונה שנים יבוא הבעל הרשום ויתבע אותם המקרקעין, ומפני שעברו רק עשרים ושמונה שנים ולא שלשים יצטרך הרוכש המחזיק להחזיר את הנחלה. האם יהיה זה פחות אכזרי שאדם שעזב את מקרקעיו לשלוש שנים, מפני שנסע לחוץ לארץ וכדומה ובשוכו ימצא כי יושב שם פולש שאין לו כל זכות במקרקעין, לא יוכל לקבל את רכושו בחזרה והפולש יהיה זכאי לבעלות חוקית, וכל זה לאחר שלוש שנים בלבד ולא אחרי עשרים ושמונה שנים?"⁶⁶

דיוני ועדת החוקה, חוק ומשפט, שבהם השתתפו האחראים לחיבור החוק במשרד המשפטים, כמו גם נחום רקובר והשופט לנדוי, שהוזמן להבהיר כמה עניינים, שופכים אור נוסף על התייחסות מנסחי החוק במשרד המשפטים, כמו גם ועדת לנדוי, לאימוץ המשפט העברי בהקשרה של סוגיית "חזקת שנים". זאת, ללא קשר לכך שבסופו של דבר החליטה הוועדה להשמיט מהחוק הסופי את פרק ה' בהצעת החוק – הוא פרק "חזקת שנים" המקנה בעלות – שכן פרק זה כולו היה רלוונטי רק לתקופת מעבר שעד לסיום הסדר הקרקעות. באותם דיונים הועלו רעיונות לאמץ ביחס לקרקעות לא רשומות את החוק העות'מאני, שקבע כי תביעת בעלות על קרקע לא רשומה מחייבת הוכחת חזקה במשך עשר שנים ועיבוד גם יחד.⁶⁷

בתחילת הדיונים בוועדה בנושא "חזקת שנים" הבהיר רקובר כי הצעת החוק נבדלת מהוראות המשפט העברי, שכן בהצעת החוק לא נדרש המחזיק להציג טענת בעלות, כפי

66 דברי הכנסת, 27.7.1964, עמ' 2481-2482.

67 ארכיון הכנסת, פרוטוקול ועדת חוקה חוק ומשפט מס' 97, מיום 26.1.1969, דבריו של א' ספיר ממינהל מקרקעי ישראל. וכן ראה מ' דוכן, דיני קרקעות במדינת ישראל, מהדורה שנייה, ירושלים תשכ"ג, עמ' 222. והשווה הצעת החוק (בהערה 23) לחוק (בהערה 16), שם ניתן להיווכח כי כל הפרק בהצעת חוק המקרקעין בעניין חזקת שנים לא קיים בחוק עצמו.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

שפרטנו לעיל בהרחבה בדבריו של חבר הכנסת פרוש. "אם כן, בנקודה זו השקפת הצעת החוק אינה כהשקפת המשפט העברי."⁶⁸ זאת ועוד; על פי המשפט העברי, מחאה מצד המערערים כנגד המחזיקים, בתקופת החזקה, מבטלת את מניין השנים לחזקה, ואילו על פי הצעת החוק אין להסתפק במחאה בלבד אלא נדרשת תביעה משפטית. מאידך, הראה רקובר כי הסעיף בפרק "חזקת שנים" שבהצעת החוק הקובע כי "כחישוב תקופת חזקת השנים" לא יבוא במניין הזמן שבו נמצא בעל המקרקעין (דהיינו המערער) בשטח מדינה שמחמת התנאים שהיה נתון בהם שם... היה מנוע מלתכוע בעלותו", סעיף זה אכן תואם את המשפט העברי, שכן, בהתבסס על הגמרא בפרק "חזקת הבתים" שבמסכת בבא בתרא נקבע להלכה, כי במידה והמערערים אינם נמצאים תקופה מסוימת במצב שמחאתם יכולה להגיע לידיעת המחזיקים, לא תיחשב תקופה זו במניין שנות החזקה.⁶⁹

"תגובה נמרצת של

בית המשפט בכל

מקרה של עשיית

דין לעצמו עשויה

לחנך את האזרח

לשמירת השלום

בכל הנוגע

לסכסוכי מקרקעין".

בתגובה לרקובר ביקשו אונא (יושב ראש הוועדה) מהמפרד"ל וד"ר א' ידין, האחראי על החקיקה במשרד המשפטים, "לקרב" את הסעיפים הנ"ל בהצעת החוק למשפט העברי. אונא, כמו שר המשפטים, טען כי ההבדל

בתקופות הזמן בין הצעת החוק לבין המשפט העברי איננו עקרוני, שכן בעוד שבעבר לא ניתן היה לדרוש מבעלים להחזיק בשטרותיהם יותר משלוש שנים "כיום אפשר לדרוש ממנו יותר."⁷⁰ על רקע עמדתו זו, כאשר השופט לנדוי הופיע כעבור שבוע לפני הוועדה, הוא נשאל על ידי אונא: "האם היה איזה שהוא שיקול שהביא לקביעה זו של 30 שנים?", הוא לא נשאל מדוע המליצה הוועדה שבראשותו על תקופת זמן שהיא כל כך שונה מהתקופה שנקבעה במשפט העברי. מעניינת לצורך ענייננו גם תשובתו של השופט לנדוי המלמדת, כך נראה, כי הוא לא הונחה, לא במספר השנים ולא בעיקרון, מההסבר שביקשו לתת אונא ושר המשפטים. וכך אמר: "מדוע 30 שנה? מפני שלא הייתה שום דוגמה לנגד עינינו. אנחנו פשוט בחרנו בתקופה שנראתה לנו ארוכה מאוד. זו תקופה ידועה."⁷¹

68 ארכיון הכנסת, פרוטוקול ישיבת ועדת חוקה חוק ומשפט מס' 80, מיום 19.11.1968.

69 שם. וראה מסכת בבא בתרא, דף ל"ח, עמ' א' והלאה.

70 שם.

71 ארכיון הכנסת, פרוטוקול ישיבת ועדת חוקה חוק ומשפט מס' 81, מיום 24.11.1968. וראה שם הערתו של חבר הכנסת י' שופמן כי בחוק הצרפתי התקופה הנקובה היא 30 שנה. לנדוי התעלם מהערה זו.

ד"ר א' ידין, שלא הכחיש כי הצעת החוק בעניין "הטענה" לא נוסחה על בסיס המשפט העברי, הדגיש כי כמו במשפט העברי דורשת הצעת החוק שהמחזיק ינהג מנהג בעלות בקרקע בתקופת "חזקת השנים". בעקבות דברים אלה הציע רקובר "לצער צעד נוסף" כדי ליצור זהות בין המשפט העברי להצעת החוק וזאת על ידי הוספת טענת הבעלות לצד "חזקת השנים" בסעיף המתאים בהצעת החוק. אלא שחבר הכנסת אזניה הבהיר כי אם תתווסף לחוק דרישת טענת הבעלות לא ניתן יהיה להעביר לטובת המדינה קרקעות שאין להם בעלים (כמו בנגב), שכן מעולם לא טענה המדינה טענת בעלות ולכן לא תוכל לטעון טענת בעלות. בכך הוא ביקש לתת טעם להעדרה של טענת הבעלות מהצעת החוק.⁷²

ברם, רקובר, שהתאמץ ליצור זהות בין דרישות המשפט העברי ביחס להצגת "טענה" נוסף על החזקה, לבין דרישות הצעת החוק, פנה עתה לבדוק מה הייתה עמדתה של ועדת לנדוי בעניין. ואכן הוא מצא כי דווקא ועדה זו אימצה את דרישות המשפט העברי. על ממצאיו סיפר, דומה בהתרגשות לא מעטה: "בפעם הקודמת הזכרתי את העיקרון של המשפט העברי, האומר שכל חזקה שאין עמה טענה אינה חזקה, ולאחר הרצאת השופט לנדוי חשבתי שמן הדין לעיין בדו"ח של הוועדה. מסתבר שבפרק על חזקת השנים רעיון זה לא היה כלל וכלל זר לוועדה כי אם היא אמצה אותו, ובעמוד 16 לדו"ח שלה נאמר: 'לחזקה סתם אשר אין עימה טענת בעלות לא תהיה כל תוצאה משפטית בקשר לבעלות'. לאחר מכן, כשהוועדה מתארת את המצב המשפטי כיום, היא אומרת: 'הרעיון המונח ביסוד החוק הזה (סעיף 20 של חוק הקרקעות העות'מאני וכו') הוא שהמחזיק הינו למעשה בעל האדמה הנתקל בקשיים בהוכחת זכות הבעלות, ולכן מסתפק בית-המשפט בטענת בעלות המלווה סימנים חיצוניים של בעלות'. זה מה שאומרת למעשה התאוריה של המשפט העברי. יתר על כן, בהצעת החוק שהציעה הוועדה [ועדת לנדוי] נאמר כי חזקה שאין עימה טענה אינה חזקה".

כתגובה טען ידין, כי "רעיון זה לא נעלם בהצעת החוק של הממשלה", והוא בא לידי ביטוי בדרישה, הקיימת בסעיף הרלוונטי בהצעת החוק, לנהוג מנהג בעלות במקרקעין נוסף על שנות החזקה. זאת משום ש"לא ראינו אפשרות לדרוש שהמחזיק יטען איזו טענה כדי שתיווצר הזכות הנדונה כי אין לפני מי לטעון. הוא רק יכול להתנהג בצורה מסוימת, ועל כן נקבע בסעיף 22 [של הצעת החוק] התנאי שהמחזיק נהג במקרקעין מנהג

72 ארכיון הכנסת, פרוטוקול ישיבת ועדת חוקה חוק ומשפט מס' 80, מיום 19.11.1968.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

בעלות. " עוד הוסיף ידין כי הדרישה לטענת הבעלות טמונה בניסוח הסיפא של סעיף 22, שם נאמר כי המחזיק בקרקע 30 שנה (או 15 כפי שפורט לעיל) "...רשאי הוא בכל עת לתבוע בבית-המשפט הכרזה על בעלותו מכוח 'חזקת שנים'". אולם רקובר התקשה לקבל טיעון זה ושוב חזר על היעדרה של טענת הבעלות מסעיף 22. אשר על כן נותן סעיף זה למעשה "יותר משנתכוון העיקרון במשפט העברי לתת".⁷³

חדירת פירות עצים לרשות סמוכה

בפרק התשיעי של הצעת חוק המקרקעין, פרק שעוסק ביחסי שכנים ובמניעת מפגעים בין בעלי מקרקעין שכנים, הוצע סעיף שבעניינו פסק המשפט העברי הלכה ברורה, אך הצעת החוק הייתה הפוכה מהלכה זו. לדבריו של שר המשפטים, הכלל בנושא זה בהצעת החוק, "הומלץ על ידי ועדת לנדוי על יסוד דוגמה שבכמה חוקים של יבשת אירופה". על פי הצעת החוק: "עצים או צמחים אחרים הגדלים סמוך למיצר – פירותיהם הנכנסים לתחום מקרקעין שכנים הם של השכן; היו המקרקעין השכנים מקרקעין שיש לציבור גישה חופשית אליהם ודהיינו ההתפשטות הייתה לרשות הרבים, הפירות הפקר וכל עובר ושב זכאי ליטול אותם".⁷⁴

**"מדיניות ועדת לנדוי
היא שהביאה
לשלילת עקרון
זכות הקדימה
ברכישת מקרקעין
של דינא דבר
מצרא - עיקרון
מרכזי בדיני
מקרקעין על פי
המשפט העברי".**

הוראות הסעיף הנ"ל בהצעת החוק עמדה כסתירה למשפט העברי וכפי שעמד על כך באריכות חבר הכנסת אברהם שלום שאקי מהמפד"ל: "וזה בניגוד גמור להלכה. [בשולחן ערוך] בחושן משפט, הלכות שותפים בקרקע, סימן קס"ו, סעיף ב' כתוב: 'אילן העומד על המיצר, אף על פי שהוא נוטה לתוך שדה אחד מהם, הרי שניהם חולקים בפירותיו, אבל אם עומד בשדה של אחד מהם ונוטה לשדה אחר, הולכין אחר העיקר והכל שלו'. והנה הרישא של הסעיף עוסקת באילן הנטוע בדיוק על הגבול של שדות שני השותפים ושורשיו יונקים משני השדות, הרי שעיקרו של האילן שייך לשניהם, ואם כן גם הפירות שייכים לשניהם חלק כחלק, אפילו במקרה שכל נופו

73 שם, פרוטוקול מס' 82, מיום 26.11.1968 – משם כל הציטוטים.

74 הצעת החוק בהערה 23, סעיף 64.

של האילן נוטה לתוך תחום שדהו של אחד מהם. והסיפא של הסעיף עוסקת בדיוק באותו מקרה של הצעת החוק שלפנינו, שעיקרו של האילן נטוע בשדהו של ראובן, אבל נופו נוטה ונכנס לתוך שדהו של שמעון, וההלכה קובעת כאן עיקרון, שנופו של האילן הולך אחר עיקרו והפירות שייכים לראובן ולא לשמעון, בניגוד גמור לדעתם של מציעי החוק שלפנינו. וגם במקרה שענפי האילן של היחיד מתפשטים לאוויר רשות הרבים, קובעת ההלכה בחושן משפט, סימן ר"ס, סעיף ו' שהפירות שייכים לבעל האילן ולא לעוברים ושבים שברשות הרבים. ולא עוד אלא אפילו אם נשרו פירות אלו והינם נמצאים על קרקע רשות הרבים, אם הם פירות כאלו שאינם נמעכים ונמאסים עם נפילתם כתאנים ותותים שאז בוודאי נתייאשו מהם הבעלים והפקירום, אלא הם פירות שמשמרים כזיתים וחרובים ושקדים וכיוצא בהם, הרי הם שייכים לבעל האילן ואסור לעוברים ושבים לקחתם לעצמם. דין זה ידוע לכל תלמידי בתי הספר היסודיים הלומדים גמרא מתוך לימודם בסוגיית 'יאוש שלא מדעת' (בפרק אלו מציאות, בבא מציעא, דף כ"א, עמ' ב'). סוגיה זו של הגמרא מחנכת את התלמידים למשון ידיהם גם מהפירות שנשרו לקרקע רשות הרבים, אף על פי שברור לנו שכאשר ידעו הבעלים שהפירות נשרו, יתייאשו מהם... והנה באה ההצעה שלפנינו ומתירה להם לתלמידים אלו ולכל ילדי הרחוב לפשוט ידיהם בענפי האילנות הנוטים לאוויר רשות הרבים ולקטוף פירותיהם לעצמם. האם אנו מציירים לעצמנו מידת הנזק החינוכי שהיתר זה יגרור? ילדים יתגודדו ויתנפלו על ענפי העצים הבולטים מרשות היחיד חוצה וימשכו ויטפסו על הגדרות ויחבלו באילנות המעטים הגדלים ברוב עמל בחלקות הקטנות שבשיכונם שלנו ויברכו את החוק החדש של המדינה המתיר להם מה שהגמרא אסרה. על כן אני מציע שנקבל כעיקרון, שנופו של האילן הולך אחר עיקרו. עיקרון זה הוא קדום, ולדעת הגמרא נקבע על ידי יהושע בן-נון 'שעל מנת כן הנחיל יהושע לישראל את הארץ' (בבא בתרא, דף כ"ז, עמוד ב'), ורש"י מסביר: 'התנה עמהם שלא יקפידו על כך'. בהתאם לעיקרון זה עלינו לקבוע בחוק, שדין הפירות כדין השורשים [כך גם נקבע בהצעת החוק], שאין השכן יכול לדרוש קציצת ענפים רק מחמת זה שהתפשטו לאוויר המקרקעין שלו, ורק באם הם מפריעים לו, יוכל לדרוש קציצתם, וזה בהתאם להלכה (שולחן ערוך, חושן משפט, הלכות נזקי שכנים, סימן קנ"ה, סעיפים כ"ו, כ"ז, כ"ח). אבל אם הענפים המתפשטים אינם מפריעים לשכן, אין לו רשות לקצצם, ואף לא ליקח פירותיהם, וכן הדין בענפים ובפירות הנוטים לרשות הרבים".⁷⁵

75 דברי הכנסת, 7.7.1964, עמ' 2283. ציטוט דברי השר מתוך שם, 27.7.1964, עמ' 2482.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

חברי הכנסת החילונים, שהתבטאו בנושא במליאה, מצאו היגיון רב בעמדת המשפט העברי, שהייתה כאמור הפוכה מזו של הצעת החוק, וביקשו לאמצה. ואולם, הם מיהרו להדגיש שוב ושוב כי לא עליונות ההלכה היא הגורם, אלא ההיגיון הפשוט: "חבר הכנסת שאקי מסתמך על ההלכה, ואני מוכרח להגיד שהלכה זו מוצאת חן בעיני, אבל לא מפני שזו הלכה, אלא מפני שזה הגיוני".⁷⁶ "...אינני יודע מניין נלקח הדבר, אבל לפי ההיגיון אין זה מתקבל על הדעת [הצעת החוק], אני חושב שאנו נתקן זאת".⁷⁷

בתגובה לדבריו של שאקי, וככל הנראה גם על רקע עמדתם של חברי הכנסת החילונים, הבהיר שר המשפטים עוד במהלך הדיונים בקריאה ראשונה, כי מבחינתו אין כל בעיה

לשנות את הוראת הסעיף באופן שיתאים להוראת ההלכה, ובלבד שהדבר יהיה מקובל על ועדת החוקה חוק ומשפט.⁷⁸ ואולם, הוועדה החליטה לשנות את הסעיף הרלוונטי בהצעת החוק ולהתייחס רק לפירות שנפלו לרשות השכן או לרשות הרבים. משמעות הדברים הייתה – כפי שעולה מפרוטוקול הוועדה ומהסבריו של יושב ראש הוועדה בדיונים על קריאה שנייה ושלישית – שהוועדה אימצה את עמדת המשפט העברי ביחס לפירות התלויים על הענפים, ולפיה גם אם חדרו הענפים לחצרו של השכן או לרשות הרבים שייכים הפירות לבעל הקרקע עליו נטוע העץ.⁷⁹ לעומת זאת במידה והפירות נשרו, שייכים הפירות לרשות אליה נפלו (בין רשות היחיד ובין רשות הרבים). הוראה זו, שנתקבלה גם בקריאה שנייה ושלישית, לא

תאמה את המשפט העברי אשר כאמור לעיל קבע כי גם אם נשרו הפירות, הם שייכים לבעל המקרקעין שעליו גדלים העצים. למרות הערתו של היועץ למשפט עברי, נ' רקובר, במהלך דיוני הוועדה, כי הוראה זו סותרת את המשפט העברי קיבלה הוועדה את עמדתו של א' ידין, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, לפיה הוראת החוק (ולא ההלכה) באה למנוע כניסה של שכן לרשותו של חברו. חבר כנסת שופמן הוסיף כי בכך יימנעו סכסוכי שכנים. אונא, בהציגו את החוק לקריאה שנייה ושלישית, ניסח את הדברים כך: "כל עוד הפירות

76 שם, 13.7.1964, עמ' 2330 – דבריו של חבר הכנסת ניר-רפאלקס מאחדות-העבודה פועלי-ציון. 77 שם.

78 דברי הכנסת, 27.7.1964, עמ' 2482.

79 ראה הגהות הרמ"א, שולחן ערוך, חושן משפט, הלכות שותפים בקרקע, סימן קס"ז, סעיף ב'.

הם עדיין על העצים, הבעלות בהם נגזרת אחרי הבעלות בעצים; אולם אם פירות נשרו לתחום השכן, אין הסדר הציבורי מחייב שבעל העץ יוכל להיכנס לחצרו של שכנו כדי לאסוף את פירותיו.⁸⁰

גזלת מקרקעין ועשיית דין לעצמו

סעיפים 173-174 בהצעת חוק המקרקעין עסקו בגזלת מקרקעין וקבעו כי התופס במקרקעין שלא שלו ללא היתר חייב להחזיר החזקה למחזיק, "אפילו הייתה זכותו להחזיק בהם עריפה מזכותו של המחזיק". האחרון רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת שליטתו במקרקעין. במידה והמחזיק השתמש בכוח לא סביר, "יהא דינו כדין גזול והוראות סעיף 173 יחולו" – דהיינו יהיה חייב להחזיר הקרקע למחזיק שלא כדין.⁸¹

חברי הכנסת העלו במליאה בקריאה ראשונה תמיהה כללית ביחס לסעיפים אלו, שכן כלל לא היה ברור מי יקבע מהו כוח סביר, "ובפרט שאותו סעיף עצמו קובע שאם האדם משתמש בכוח שלא כאמור – יהיה דינו כדין גזול; זה עלול להביא לידי תופעות בלתי רצויות של אלימות, של שימוש מופרז בכוח".⁸² זאת ועוד: "... לפי סעיף 174, אם בעל הבית השתמש בכוח במידה לא סבירה כדי לגרש מסיג גבול על ידי גזול, או שסילקו לאחר פרישתו זמן מה לאחר הזמן הסביר, ייהפך בעל בית זה לגזול – שומו שמים! – ולא רק שיוטלו עליו עונשים על עבירה פלילית, אלא שעליו, על פי סעיף 173, להחזיר את ביתו לרשות מסיג הגבול, שהספיק זמן מה להיות למחזיק וליהנות מזכויות מחזיק, וטובה אנו עושים עם בעל הקרקע שאנו מרשים לו להתדיין עם מסיג הגבול היושב בביתו".⁸³

מעבר לתמיהה הכללית, שלה היו שותפים מרבית חברי הכנסת שהשתתפו בדיון בקריאה הראשונה, חברי הכנסת הדתיים מחו על כך שסעיפים 173-174 בהצעת החוק הנם

80 ארכיון הכנסת, פרוטוקול ישיבת ועדת חוקה חוק ומשפט מס' 104, מיום 15.4.1969; דבריו של אונא ברברי הכנסת, 16.7.1969, עמ' 3760-3761.

81 הצעת החוק בסעיף 23.

82 דברי הכנסת, 7.7.1964, עמ' 2272.

83 שם, שם, עמ' 2284 – דבריו של שאקי. וכן ראה דבריו של חבר הכנסת ניר-רפאלקס שם, 13.7.1964, עמ' 2329.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

בניגוד גמור להלכה העברית. שכן לא רק שעל פי ההלכה קרקע אינה נגזלת,⁸⁴ אלא גם אם עשה המחזיק דין לעצמו וסילק הגזולן בכוח, כבר פסק הרמב"ם, שאם הצדק עמו ונמצא כי הוא הבעלים, למרות שעשה דין לעצמו "אין סותרים את דינו". כלומר, אין דורשים ממנו להחזיר נכסיו שלו לזה שגולם ממנו שלא כדין, להכריחו להתדיין, בעוד זה מסיג גבולו יושב בגבולו. האם פרס אנו צריכים לתת למסיגי הגבול?⁸⁵

**"ח"כ גרוס מאגוי":
דווקא דיני מקרקעין**

יכולים היו לשמש

הזדמנות מצוינת

לשלב בהם את

דיני התורה

המבוססים על היגיון

בריא ומוסר אנושי

עמוקי".

כדין בוועדה הרחוב רב וקובר באותו עניין והראה כי גם הסיפא של סעיף 173 בהצעת החוק, לפיה חייב תופס המקרקעין, שלא קיבל היתר מהמחזיק, להחזיר החזקה למחזיק, "אפילו הייתה זכותו להחזיק בהם עדיפה מזכותו של המחזיק (כלומר אפילו התופס הוא הבעלים האמיתי) – הם בניגוד למשפט העברי. זה קובע שיש לאפשר לתופס להוכיח שהוא הבעלים האמיתי ובינתיים לאפשר לו להמשיך ולתפוס המקרקעין (כפי שטען שאקי במליאה) ולא לדרוש ממנו תחילה לסגת מהמקרקעין ולאחר מכן להוכיח את תביעתו – כפי שדרושת הצעת החוק. "אם הזכות של התופס מן המחזיק היא עדיפה, כלומר הוא מוכרח להוכיח שזכותו עדיפה, אזי הוא לא יצטרך להחזיר את החזקה למחזיק שלא כדין, להחזיר את זה לגזולן". עוד הוסיף רבובר כי "זוהי גם השיטה של המשפט השווייצרי, שגם שם אם תופס אדם קרקע מן המחזיק מסלקים אותו ממנה, אבל גם שם מאפשרים לתופס להוכיח שזכותו עדיפה. אבל במקרה זה לא יאמרו שיסלקו אותו".⁸⁶

בניגוד לדין ממשרר המשפטים, שתמך בנוסח הצעת החוק בטענה שיכול לעבור זמן רב מזמן "הגזילה" ועד להוכחת הזכות העדיפה, שכן את זו לא ניתן להוכיח על המקום,

84 שם, 13.7.1964, עמ' 2329 – דבריו של חבר הכנסת גרוס.

85 שם, 7.7.1964, עמ' 2284 – מתוך דבריו של חבר הכנסת שאקי. וראה גם הרמב"ם, הלכות סנהדרין, פרק ב', הלכה י"ב.

86 ארכיון הכנסת, דברי רבובר בפרוטוקול ישיבת ועדת חוקה חוק ומשפט מס' 70, מיום 17.9.1968; שם, שם, דברי אונא ורבובר בפרוטוקול מס' 271 מיום 9.6.1969. רבובר חזר בדיון זה על הדמיון בין המשפט העברי לשווייצרי הקובע: "המוציא חפץ מחברו תוך כדי שימוש בלתי כשר בכוח חייב להחזירו, אף אם טוען לזכות עדיפה לחפץ. הוכיח הנתבע מיד זכות עדיפה על החפץ שלפיה יכול היה לדרוש הוצאת הנכס מידי התובע, יכול הוא לסרב להחזרת החפץ".

התאמץ רקובר לשכנע את הוועדה לקבל את עמדת המשפט העברי: "ניקח מקרה קיצוני ונראה מה יש לו: פסק דין או קושאן ביד. לפי הסעיף המוצע המשטרה קודם כל מסלקת את הבעלים. ואני חושב שכולנו איננו רוצים שכך יהיה. אף אחד איננו רוצה לסלק את הבעלים כנגד המחזיק במקום שאין כלל מחלוקת על הבעלות, במקום שבאמת מוכח שזכותו עדיפה. והסעיף [בהצעת החוק] אומר ההפך".⁸⁷

אף שידין מוכן היה לקבל את עמדתו של רקובר ביחס לדוגמאות שהאחרון הביא, כלומר לקבל את עמדת המשפט העברי במקרים שמוכח שהתופס הוא הבעלים האמיתי ובהם אין לדרוש ממנו הסתלקות מהקרקע, התקשתה הוועדה לסכם את עמדתה ביחס לסעיף 173 עד לקבלת הבהרות מהשופט לנדוי על אודות הסיבות העומדות מאחורי הצעת החוק בסעיף הנ"ל.⁸⁸ כזכור, דו"ח ועדת לנדוי עמד בעיקרון מאחורי הצעת החוק. בהופעתו בפני הוועדה, חודשים לאחר שהסעיף נדון, הבהיר השופט לנדוי את עמדתו המדגישה את הממד החינוכי לכל מקרה של תפיסה מהמחזיק ועשיית דין לעצמו, עמדה השוללת כל עשיית דין לעצמו והשונה מהמשפט העברי: "בעניין זה יש לי דעה, והיא בכיוון נוסח הסעיף הזה. אני כתבתי על זה פסק דין... [תגובה נמרצת של בית-המשפט בכל מקרה של עשיית דין לעצמו עשויה לחנך את האזרח לשמירת השלום בכל הנוגע לסכסוכי מקרקעין]."⁸⁹ ברצוני לציין כי היה זה המקרה היחיד שהעזתי למתוח ביקורת על מורנו ורבנו ד"ר זמורה... השאלה היא מדוע לא מיד להחזיר? הטענה שלי היא שאנחנו צריכים לחנך את הציבור שלנו – ציבור ה'חפריים' שהיה פעם כזה, לדעתי. אדם צריך להבין שזה לא כדאי. כלומר, אתה פלשת לדירה בטענה שהנך הבעל. חוזה השכירות הסתיים, אז אתה זורק אותו החוצה עם הרהיטים שלו. הוא יכול להוכיח שחוזה השכירות לא נגמר... [שלוש נקודות במקור], אם כן עלינו במקרה זה, קודם כל, להחזיר את העניינים לקדמותם, וזו התקופה 'הפוסטורית'. יכול להיות, למעשה, שהבעלים מגיש אחר כך את התביעה הקניינית שלו, וייתכן ששתי התביעות יתבררו ביחד. מכל מקום, על ההוראה הזו לא הייתי רוצה לוותר. זהו עניין של מדיניות".⁹⁰

87 שם, שם, פרוטוקול מס' 70, מיום 17.9.1968.

88 שם.

89 דברי הכנסת, 17.7.1969, עמ' 3810.

90 ארכיון הכנסת בהערה 83, דברי לנדוי בפרוטוקול ישיבת הוועדה מס' 81, מיום 24.11.1968. וראה גם שם, פרוטוקול ישיבת הוועדה מס' 271, מיום 9.6.1969, דבריו של ארנובסקי ממשרד המשפטים המתייחס לעמדתו הקיצונית של לנדוי אשר עמד על הערך החינוכי הרב הטמון בכך שהאזרח ייווכח לדעת כי עשיית דין לעצמו אינה משתלמת מפני שבית-המשפט יחזיר את המצב לקדמותו, תהיה זכותו המהותית של העושה דין לעצמו אשר תהיה.

הסבריו של השופט לנדוי, שלא שכנעו את רוב חברי הוועדה, מחד גיסא⁹¹ וטיעונו של רקובר, על בסיס המשפט העברי התואם גם את המשפט השווייצרי מאידך גיסא, הביאו את הוועדה לשנות את סעיף 173 ולנסח את הסעיף המתאים בחוק, שאושר בקריאה שנייה ושלישית באופן התואם את המשפט העברי, וכפי שפירט זאת יושב ראש הוועדה,

**"תיקון ברוח
המשפט העברי
הוכנס בחוק לגבי
שימוש בכוח סביר
מצד המחזיק
בקרקע נגד מיס'ג'
גבול, רק כאשר
השימוש בכוח
נעשה בזמן סביר
לאחר הפלישה".**

משה אונא, בפני המליאה בדיונים בקריאה שנייה ושלישית: "סעיף 19 [בחוק] קובע את הכלל שמי שהוציא מקרקעין מידי המחזיק על ידי שימוש בכוח... חייב להחזירם למחזיק. כאשר מוציא המקרקעין מידי המחזיק הוא עצמו גזלן, תהיה חובת ההחזרה מוחלטת. אולם כאשר מוציא המקרקעין הוא בעל הזכות האמיתי, ייתכנו גישות שונות. גישת המשפט הרומי הייתה כי ראשית על מוציא המקרקעין להחזיר את הקרקע למי שהחזיק בה, אפילו היה המחזיק גזלן [כגישתו של לנדוי ובעקבותיה הצעת החוק]. מאידך גיסא, גישת המשפט העברי היא, כי אין חובה להחזיר את המקרקעין לגזלן, ויכול התופס להוכיח כי הוא הבעלים, ולהשאיר את המקרקעין בידיו. בעוד שהצעה הממשלתית הדגישה, בסעיף 173, כי חובת

החזרת המקרקעין למחזיק קיימת אפילו הייתה זכותו של התופס עדיפה מזכותו של המחזיק, הרי רוב חברי הוועדה היו בדעה התואמת את ההלכה העברית – אף כי לא מאהבתה – והיא כי אין טעם להוציא את המקרקעין מידי בעליהם ולהכריחם לנהל משפט כדי להחזיר לעצמם את המקרקעין בתביעה. נקבע אפוא שבית-המשפט רשאי לרון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת ולהסדיר את בעיית החזקה ככל שיראה לו צורך ובתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם"⁹².

דומה כי בטיעונים וההסברים הנ"ל היה גם כדי לשכנע חברי ועדה כמו י"ה קלינגוהופר מהליברלים, שעמדתם העקרונית הייתה כי ניתן לאמץ ולשלב את המשפט העברי

91 ראה ארכיון הכנסת, פרוטוקול ישיבת ועדת חוקה חוק ומשפט מס' 81, מיום 24.11.1968, דבריהם של חברי הכנסת אזניה ואונא. אמר אזניה "אני הייתי גם כן ביחד עם היושב ראש, כלומר בין המתנגדים. אני מתנגד לסיפא של סעיף 173. אני לא מתנגד לכלל שהגזלן חייב להחזיר את החזקה למחזיק". אני טוען: אין להכריח אדם שלא יציל את רכושו בכל דרך כי אחרת הרכוש יכול ללכת לאיבוד. זה מעניינו אם רכושו ילך לאיבוד".

92 דברי הכנסת, 16.7.1969, עמ' 3759.

במשפט הישראלי בתנאי שהוא מתאים לתנאים המודרניים, וכפי שהצהיר קלינגהופר: "זה העיקרון הנקבע כאן ובסעיף 173 בהצעת החוק, ואני מבין שהוא לקוח מהמשפט הרומי. מה שמעניין אותי הוא מה קובע המשפט העברי בעניין זה. אם התשובה שנותן המשפט העברי בסוגיה זו מתאימה לתנאים המודרניים ויש אפשרות לשלב אותה בצורה הרמונית במערכת המשפט שלנו, יש בכך כדי להניע אותנו ללכת בעקבות המשפט העברי. אם מתוך שיקולים לגופו של עניין יתברר שקביעת המשפט העברי בנדון מתקבלת על הדעת, יהיה אולי מקום לאמץ אותה".⁹³ הסבריו של רקובר, שלא לחינם הדגיש כי עמדת המשפט העברי היא גם עמדת המשפט השווייצרי, סיפקו את התשובה לחברי הוועדה, שעמדתם העקרונית הייתה בזכות אימוץ המשפט העברי בתנאים הנ"ל ולתמיכתם בשינוי הצעת החוק בעניין עשיית דין לעצמו בכיוון המשפט העברי.⁹⁴

אכן, נוסח הסעיף בחוק שאושר קבע כי: "מי שמוציא מקרקעין מידי המחזיק... חייב להחזירם למחזיק; אולם אין בהוראה זו כדי לגרוע מסמכות בית-המשפט לדון בזכויות שני הצדדים בעת ובעונה אחת, ורשאי בית-המשפט להסדיר את החזקה, ככל שייראה לו צודק ובתנאים שימצא לנכון, עד להכרעה בזכויותיהם".⁹⁵

דומה כי ברוח המשפט העברי⁹⁶ נעשו גם שינויים מסוימים בסעיף 174 שבהצעת החוק, באופן שאפשרות השימוש בכוח סביר מצד המחזיק בקרקע נגד משיגי גבול היא רק כשהשימוש בכוח סביר נעשה בזמן סביר לאחר הפלישה, וכפי שקובע סעיף 18(ב) בחוק: "תפס אדם את המקרקעין שלא כדין, רשאי המחזיק בהם כדין להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאם מיד התופס, ובלבד שעשה כן, בנסיבות העניין, תוך זמן סביר". זאת בשונה מהצעת החוק לפיה השימוש בכוח סביר לסילוק התופס איננה תלויה זמן.⁹⁷ ההגבלה בחוק ל"זמן סביר" נובעת מכך שבמידה וחרג המחזיק מ"זמן סביר" גילה דעתו

93 ארכיון הכנסת בהערה 87, פרוטוקול 271 מיום 9.6.1969, דברי קלינגהופר.

94 שם, שם, דברי קלינגהופר והסבריו המפורטים של רקובר.

95 ראה סעיף 19 בחוק בהערה 16. וראה הסתייגותם של חברי הכנסת ארוזי ואברמוב (שנדרחה) שביקשו לחזור לנוסח הצעת החוק שכן הנוסח שהתקבל על ידי רוב חברי הוועדה "נותן אפשרות לאדם שיעשה דין לעצמו. והמקובל בחוקים המודרניים ביותר בעולם הוא שאין להתיר בשום פנים ואופן שאדם יעשה דין לעצמו וישתמש באלימות לשם מימוש זכותו". על כך ראה דברי הכנסת, 17.7.1969, עמ' 3810, וכן תשובתו המנומקת של אונא לדברים אלו שם, שם, עמ' 3811-3812. וראה גם אלון בהערה 2, כרך ג', עמ' 1436-1443.

96 כפי שעולה מהסבריו של רקובר בארכיון הכנסת, בהערה 87, פרוטוקול מס' 70, מיום 17.9.1968.

97 ראה סעיף 18 בחוק בהערה 16 וסעיף 174 בהצעת החוק בהערה 23.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

שאינו לו כל נזק מהשהיית הנכס בידי של התופס עד לכירור המשפטי. במקרה שכזה ניטל העוקץ מהרשות שנתן החוק למחזיק להשתמש בכלל בכוח להשבת זכויותיו.

על פי הצעת החוק, במקרה ונתבע פירוק השיתוף במקרקעין שיש בהם דין חלוקה, ונוכח בית-משפט השלום כי חלוקת המקרקעין תגרום הפסד ניכר לשותפים או לאחר מהם, רשאי בית-המשפט, לפי בקשת השותף, לצוות על מכירת המקרקעין.⁹⁸ הוראה זו, הבהיר רקובר בדיוני ועדת חוקה חוק ומשפט, תואמת את המשפט העברי, שם נפסק בשולחן ערוך, כי שותפים המבקשים לחלוק בית שיש בו דין חלוקה ומתברר כי כתוצאה מהחלוקה ייגרם הפסד לאחד השותפים בערך שייעלה על 20%, לא יכול השותף השני לכפות החלוקה על המפסיד.⁹⁹

"עמדתו של השוכט"

לנדוי הייתה כי אי

התאמתו של

המשפט העברי

לתנאים של היום

מקשה על אימוצו

כשיטה משפטית

מזכירה".

דיון ומסקנות

את הליך החקיקה ניתן לראות כתהליך קבלת החלטות המעוצב על ידי הדרגים המעורבים בו. ההחלטה עצמה (דהיינו – נוסח החוק הסופי) הנה פרי העמדות וההשקפות של מקבלי החלטות ברמות השונות – אלה הבסיסיות ואלה שהתגבשו בתהליך השכנוע ההדדי (שהינו, כידוע, חלק מהותי מתהליך קבלת החלטות). כמוכן שיש לקחת בחשבון את מידת סמכותם והשפעתם – אם זו המוסרית, הציבורית-הפוליטית, המדעית-הסטטוטורית של השותפים בתהליך. כך למשל אישורם של חוקים הוא בסמכותם הבלעדית של חברי הכנסת, ואלה יכולים להכשיל – מכל סיבה שירצו – הצעות חוק שהוכנו על ידי המומחים המוכרים והמוכשרים ביותר בתחום. נכונים הדברים גם להפך. כך, הצעות חוק המוסברות ביותר וההגיוניות ביותר (לכאורה) יכולות לשנות את פניהן כליל בחוק הסופי בעקבות עבודת הוועדה הרלוונטית בכנסת. ועם זאת דומה שההצעות עצמן אינן נטולות כל "כוח" מעצם היותן תוצר של עבודת הכנה לא מועטה.

חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 עבר שלבי הכנה – למעשה, תהליך קבלת החלטות של כמה מסגרות במעמד סמכותי שונה שנמשך עשרים שנה – גורם זמן שאף אותו יש

98 ראה הצעת החוק בהערה 23, עמ' 187, סעיף 86.

99 שולחן ערוך, חושן משפט, הלכות חלוקת שותפות, סימן קע"א, סעיף ה' בהגהות הרמ"א.

לקחת בחשבון. הוא החל בעבודתה של ועדת מומחים מייעצת בנושא בראשותו של השופט העליון משה לנדוי – עבודה שנמשכה כעשר שנים (1949-1959) ונמשך בעבודות ההכנה של משרד המשפטים לסירוגין כחמש שנים נוספות, נדון בקריאה ראשונה במליאת הכנסת במשך תקופה של כחודש, טופל בוועדת החוקה חוק ומשפט במשך ארבע שנים נוספות (1965-1969) ואושר סופית לאחר מכן בדיון קצר במליאה בקריאה שנייה ושלישית ביולי 1969. בכל מסגרות מקבלי ההחלטות לא נעלם עניינו של המשפט העברי בזיקה לחוק המתגבש. בפרקי חיבור זה יכולנו לעמוד על כך.

ועדת לנדוי, שלעומד בראשה הייתה בוודאי השפעה רבה על המלצותיה, נמנעה מלאמץ את המשפט העברי כשיטה המשפטית המתווה את החוק החדש מכמה טעמים שעליהם ניתן ללמוד ממאמר שפרסם לנדוי בנושא בשנת 1964. ראשית, כעיקרון, הוועדה לא רצתה לזעזע יתר על המידה את הבסיס של החוק הנוהג באמצעות שינויים קיצוניים בו בדרך של אימוץ כולל של שיטה משפטית כזו או אחרת. הוועדה מצאה כי עדיף לבצע שינויים מתונים בחוק הקיים בדרך של עיצוב חלקי החוק החדש על בסיס אימוץ אקלקטי של חלקים מתאימים משיטות משפט שונות. שנית, קליטה חלקית של המשפט העברי בחוק הקרקעות, סבר השופט לנדוי, היא בעייתית בשל ה- "Monolithic nature of Rabbinical Law which makes piecemeal adoption seem a halfmeasure satisfactory to no one", אך הסיבה העיקרית שמאחורי עמדתו של לנדוי הייתה טענתו בדבר אי התאמתו של המשפט העברי לתנאים המודרניים המקשים על אימוצו בהווה כשיטה משפטית מובילה.¹⁰⁰ כמובן שניתן לחלוק עליו ולטעון שאין ממש בטעמים אלה כדי לשלול אימוץ המשפט העברי בחוק הקרקעות.¹⁰¹ ניתן אף להקשות ולשאול האם בכלל התאמצה הוועדה לבחון את המשפט העברי לדורותיו כדי לאתר התפתחויות בו שיש בהן כדי להתאים לתנאים המודרניים. אך לענייננו חשוב להבין כי, הטעמים הנ"ל הם העומדים מאחורי מדיניות המלצות הוועדה בקשר לאימוצו של המשפט העברי בחוק הקרקעות ובוודאי שלהמלצות הייתה השפעה, אולי אפילו מכרעת, על ניסוח הצעת החוק במשרד המשפטים. נוסף כי מעצם העובדה שלנדוי בחר במאמרו מ-1964 להתייחס למשפט העברי ולנמק מדוע הוועדה שבראשותו לא אימצה אותו בעיקרון, יש בכך ללמד כי פשטני לטעון כי ללנדוי לא היה כל מטען של ידע במשפט העברי.

100. M. Landau, "Legislative Trends in the Land Code Bill, 1964", Scripta Hierosolymitana, 100 p.136 1966,

101 כך למשל טוען אלון. ראה אצל אלון בהערה 2, כרך ג', עמ' 1437.

מדיניות ועדת לנדוי היא שהביאה לשלילת עקרון זכות הקדימה ברכישת מקרקעין של דינא דבר-מצרא – עיקרון מרכזי בדיני מקרקעין על פי המשפט העברי. זאת משום שהוא לא תאם את המציאות המודרנית וגרם, כמו זכויות קדימה אחרות שבחוק התורכי, לעיכוב בעסקי נדל"ן, מריבות וסכסוכים ועצירת הפיתוח. לנדוי וחבריו בוועדה יכלו

**"בכירי אשרד
המשפטים העדיפו
להישען על שיטות
המשפט האירופיות
שאותן הכירו
והפסיקה בבתי
המשפט בארץ
נראתה להם**

**רלוונטית יותר
לאימוץ מאשר
המשפט העברי".**

לעמוד על כך מנסיונם כשופטים כמשפטי מקרקעין הן בתקופת המנדט והן לאחר מכן – כל עוד החוק התורכי היה בתוקף. מאידך גיסא, הם היו מודעים לאתגר הפיתוח המהיר שניצב בפני המדינה בראשיתה. במציאות זו – הן ניסיון העבר ביחס לדינא דבר-מצרא והן לנוכח צורכי ההווה והעתיד – דינא דבר-מצרא לא התאים. עם זאת, ועדת לנדוי לא ידעה כי המשפט העברי מודע לממד הבלמי של דינא דבר-מצרא והכין לכך תרופות, כפי שהאריך בעניין חבר הכנסת קלמר.¹⁰²

תפיסתו של לנדוי את המשפט העברי כבלתי מתאים לתנאי ההווה היא גם העומדת מאחורי המלצתו, שהתקבלה על ידי הוועדה שבראשה עמד, השוללת כל עשיית דין לעצמו. זאת למרות שהייתה זו עמדה קיצונית. מבחינת לנדוי תנאי ההווה חייבו חינוך הציבור כנגד עשיית דין לעצמו ועל כן המליץ כי התופס מקרקעין ללא היתר מאת המחזיק חייב להחזיר החזקה אפילו הייתה זכותו להחזיק בהם עדיפה מזכותו של המחזיק. המלצות אלה היו אף הן בניגוד למשפט העברי המאפשר תפיסת מקרקעין מידי המחזיק על ידי הטוען לבעלות תוך מתן אפשרות לתופס להוכיח שהוא הבעלים. עקבי לעמדתו, לנדוי לא התרשם הן מכך שגם המשפט השווייצרי תואם את המשפט העברי בעניין זה, והן מכך שגם מורו ורבו, השופט זמורה, כמו גם אחרים, חלקו עליו.

גם בעניין התפשטותם של ענפים לחצר השכן ונפילתם של פירות לשם, פסקה ועדת לנדוי בניגוד למשפט העברי ואימצה שיטות משפט אירופיות. הדעת נותנת כי עמדת ועדת לנדוי בעניין זה היא זו שהוצגה על ידי ידיו בפני ועדת החוקה, ולפיה לא ניתן לראות בחיוב כניסת בעל הפירות לחצר השכן כדי לאסוף את פירותיו. דומה כי גם

102 וראה גם דברי הרמב"ם בעניין אצל רקובר, הרמב"ם והחוק, בהערה 2, עמ' 497-499.

103 הצעת החוק בהערה 23, סעיף 178.

בהקשר זה ניתן לטעון שהוועדה לא ראתה כ"מתאים לתנאי ההווה" לממש את האפשרות שנתן המשפט העברי לבעל הפירות להיכנס לחצר השכן כדי ליטול פירותיו. זאת בשל הסיבוכים הקשורים בכך והסכסוכים הצפויים.

לעומת שלושת הנושאים הנ"ל, שבהם נדחו עקרונות המשפט העברי, אימצה הוועדה את עקרון "חזקת השנים" המחייב את הצגת טענת הבעלות לצד חזקת השנים. בעניין זה נמצאה עמדת המשפט העברי הגיונית ותואמת את תנאי ההווה ולא הייתה כל סיבה שלא לאמצה. זאת ועוד. דומה כי אחד החידושים העיקריים של ועדת לנדוי, בניגוד לחוק העות'מאני, הוא קביעת מושג "המקרקעין" לפיו קרקע והבעלות עליה כוללת את כל הבנוי והנטוע עליה וכל המחובר אליה חיבור של קבע.¹⁰³ זאת בניגוד לחוק העות'מאני שהכיר בבעלויות נפרדות על הקרקע והמחובר אליה. חידוש זה של מושג "מקרקעין" בהצעת חוק המקרקעין תאם את המשפט העברי כפי שפסק הרמב"ם: "כל המחובר לקרקע הרי הוא כקרקע ונקנה עמה".¹⁰⁴

עקרונות ועדת לנדוי ביחס לאימוץ המשפט העברי נפלו על אזניים כרויות אצל האחראים על החקיקה במשרד המשפטים – מעין פריצה לדלת פתוחה. זאת משום שעקרונות דומים ביחס לאימוץ המשפט העברי נקבעו במשרד המשפטים במרוצת שנות החמישים. עקרונות אלה קבעו כי דרכה של החקיקה הישראלית היא בעיקרון אקלקטית. מבררת היא את שנראה טוב בעיניה משיטות משפטיות רבות ושונות, וכי המשפט העברי ישמש כמקור ראשון רק באותם מקרים שבהם הוא נמצא מתאים לתנאי המציאות הכלכלית והחברתית של ההווה.¹⁰⁵ אין זה מפתיע לכן שהצעת החוק שנוסחה במשרד המשפטים הייתה מבוססת בעיקרה – גם בהקשר לאימוץ המשפט העברי – על הצעת ועדת לנדוי וזאת מעבר לעובדה שהכוונה הבסיסית שבהקמת הוועדה הייתה שהמלצותיה ישמשו כבסיס להצעת החוק. כך, הן בעניין דינא דבר-מצרא, הן בעניין גזל קרקעות ועשיית דין לעצמו והן בעניין כניסת ענפים ונפילת פירות בחצר השכן – נושאים בהם המלצות ועדת לנדוי היו בניגוד למשפט העברי – סעיפי הצעת החוק שהוכנו במשרד המשפטים תאמו את המלצות הוועדה והיו אף הם בניגוד למשפט העברי.

בניגוד ללנדוי, שעקרונות יסוד במשפט העברי היו ידועים לו, האחראים על החקיקה

104 הלכות מכירה, פרק א', הלכה י"ז. וכן ראה כהן, בהערה 58, עמ' 882, שלא ציטט כראוי מתוך הרמב"ם. וראה גם רקובר, הרמב"ם והחוק, בהערה 2, עמ' 433.

105 אלון בהערה 2, עמ' 33-34, 49.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

ובכירי משרד המשפטים, לא התמצאו, בלשון המעטה, ב"הוויות אביי ורבא" ושכילי "סורא ונהרדעא" לא היו נהירים להם. השכלתם הכללית והמשפטית לא כללה את המשפט העברי. זאת ועוד. יעקב מירון, ששימש זמן לא מועט כיועץ למשפט עמי ערב במשרד המשפטים, לא מהסס לקבוע בספרו החדש כי אורי ידין, הדמות המרכזית בענייני החקיקה במשרד המשפטים במשך עשרות שנים, היה בדעה כי "המשפט היהודי הוא נוקשה, קופא על שמריו וכמעט ללא חיות, במידה מסוימת מיושן, שחלק מהוראותיו בלתי קבילות ובלתי מתאימות".¹⁰⁶ על רקע כל אלה ברורה העמדה השלטת במשרד המשפטים על אודות אימוץ המשפט העברי.

"הח"כים הדתיים"

מהמכ"ל וגם

מהמפלגות

החרדיות עשו

מאמצים רבים כדי

לחמש את

שאיפתם לאומץ

בחקיקה כמה

שיותר מהמשפט

העברי".

מול העמדה השלטת, ניצבה במשרד המשפטים הפונקציה של "היועץ למשפט עברי", אשר בתקופת הכנת החוק במשרד המשפטים – קרי, השנים 1962-1964 – מולאה על ידי מנחם אלון ועוזרו נחום רקובר.¹⁰⁷ לאחר מכן ובמשך תקופה ארוכה היה זה רקובר שעמד בראש המחלקה.¹⁰⁸ אלון ורקובר, שניהם תלמידי חכמים ברי אוריין במשפט העברי ומשפטנים, התאמצו ככל שיכלו, מול האחראים על החקיקה, לשלב את המשפט העברי בהצעת החוק.

מלאכתם לא הייתה קלה לנוכח הרכב בכירי המשרד אשר העדיפו להישען על שיטות המשפט האירופיות אותן הכירו, והפסיקה בבתי-המשפט בארץ נראתה להם רלוונטית יותר לאימוץ מאשר המשפט העברי, אותו כאמור לא הכירו ושנראה להם ארכאי ולא מתאים. הדים למאבקו של רקובר, שלא נרתע להעבירם (כשנכשל מול חבריו במשרד המשפטים) גם לדיוני ועדת החוקה (עובדה שהייתה לצנינים בעיני ראשי משרד המשפטים)¹⁰⁹ ניתן היה לראות למשל בוויכוחיו עם ד"ר ידין בעת הדיונים בוועדת החוקה

106 י' מירון, הדין המוסלמי בראייה השוואתית, ירושלים תשס"א, עמ' 9. מירון מתבסס על ספר אורי ידין (עורכים: א' ברק וט' שפניץ), ירושלים תש"ן, כרך א', עמ' 341-342.

107 דברי הכנסת, 22.6.1964, עמ' 2126-2127, דברי שר המשפטים רב יוסף; ארכיון הממשלה, תיק ג' 5716/11, מכתב מ' אלון אל מנכ"ל משרד המשפטים מיום 8.2.1960; שם, שם, מכתב אלון אל א' רובינשטיין, סגן המנהל הכללי במשרד המשפטים מיום 14.1.1962; שם, שם, מכתב אלון אל רובינשטיין מאוקטובר 1962.

108 ראה הערה 3.

109 פרופ' נ' רקובר, שיחה בעל-פה עמי מיום 8.8.2001; ש' שילה, "למעמדו של המשפט העברי במדינה", דיני ישראל, ה', תשל"ד, עמ' 255-258.

על אודות פרק "חזקת שנים" שבהצעת החוק,¹¹⁰ למשל – בעניין ההכרח בטענת הבעלות מצד התובע לבעלות על בסיס "חזקת שנים", כפי שדרש המשפט העברי. בהכנת הצעת החוק ובניגוד להמלצות ועדת לנדוי, לא התקבל הנוסח שהציע בעניין זה רקובר, ושתאם את המשפט העברי, אלא התקבלה עמדת האחראים על החקיקה במשרד המשפטים, לפיה הנוסח של "נהג בהם מנהג בעלות" עדיף. דומה כי נחיתותו של רקובר – קרי: נחיתותו של המשפט העברי – בעבודת הכנת החוק במשרד המשפטים באה לידי מיצוי קולע בקטע קטן בדברי ההסבר של הצעת החוק: "החוק המוצע בזה מושתת בעיקרו על המלצות ועדת לנדוי. הוראותיו שאובות מהנהגה המשפטית ומן הפסיקה של בתי-המשפט בארצנו, ממיטב העקרונות שבחוקי יבשת אירופה, ומעיקרי משפט המקרקעין העברי, כשהם מותאמים למציאות החדשה".¹¹¹ הקורא קטע זה נמצא למד לא רק ממשמעות מיקומו האחרון בשורה של המשפט העברי כמקור להצעת החוק, אלא גם מסלקטיביות הבחירה של עיקרי המשפט העברי ומגורלם של עיקרים מהמשפט העברי, שלדעת מכיני הצעת החוק לא ניתן להתאימם למציאות החדשה.¹¹²

קשה לדעת מה היה היקף הצלחותיו של רקובר בהקשר של הצעת חוק המקרקעין, שכן מסמכים בנושא לא נשמרו. ברור, עם זאת, כי לא נחל הצלחות בסוגיות דינא דבר-מצרא, גזל קרקעות ועשיית דין לעצמו, נפילת פירות לחצר השכן ואפילו בעניין "חזקת שנים", שבהקשרה הייתה הצעת החוק בניגוד להמלצות ועדת לנדוי. מאידך נוכחנו לדעת כי לפחות בסוגיה אחת זכה רקובר לנחת: פירוק שותפות במקרקעין העלולה לגרום להפסד ניכר לשותפים. בעניין זה קבעה הצעת החוק כי במקרה ונתבע על ידי אחד השותפים פירוק השיתוף במקרקעין שיש בהם דין חלוקה, ונוכח עמדת בית-משפט השלום כי חלוקת המקרקעין תגרום להפסד ניכר לשותפים או לאחד מהם, רשאי בית-המשפט, לפי בקשת השותף, לצוות על מכירת המקרקעין. הוראה זו תאמה את המשפט העברי. כך גם ביחס לסעיף בחוק הדין בהתפשטות הבעלות על מקרקעין לעומק ולגובה, הסעיף בדבר הצורך בהסכמת כל השותפים לשימוש חריג במקרקעין המשותפים, הסעיף בדבר זכות השותפים במקרקעין לדרוש פירוק השותפות, והסעיף בדבר זכות קדימה ליורשים במקרה שאחד מהם ביקש למכור את חלקו.¹¹³

110 ראה בהרחבה לעיל.

111 הצעת החוק בהערה 23.

112 ראה לעיל.

113 כהן, בהערה 58, עמ' 882; רקובר, הרמב"ם והחוק, בהערה 2, עמ' 433, 439-441, 448-453, 458-462.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

כפי שנמצאנו למדים משיחה עם פרופסור רקובר, נהגו בזמנו חברי כנסת דתיים להתעדכן אצלו באילו חלקים של הצעות חוק, אשר למשפט העברי היה הרבה מה לומר, לא הצליחה המחלקה ליעוץ למשפט עברי ל"מלא את שליחותה" – קרי: להסמיך את הצעת החוק על המשפט העברי. אותם הח"כים הכינו וכיוונו בהתאם את דבריהם במליאה ובוועדת החוקה כדי לנסות ולשלב בחוק שיאושר חלקים גדולים יותר מהמשפט העברי.¹¹⁴ היה זה חלק ממאבקם האידאולוגי הכולל של הדתיים על יהדותה וזיקתה של המדינה המתעצבת למקורות ישראל. כך ניתן לקרוא נאומים מוכנים המשלבים ציטוטים לא מעטים ממקורות ההלכה ושנישאו על ידי הח"כים הדתיים בכנסת. דומה כי לא היה הברזל בין הח"כים הדתיים מהמפד"ל והח"כים החרדים בשאיפתם לאמץ בחקיקה כמה שיותר מהמשפט העברי, ולעובדה שבראש ועדת החוקה ניצב יהודי דתי, הייתה משמעות.

אולם, אף שהעניין מצריך בדיקה מעמיקה, נראה כי ניתן להבחין בהבדלים מסוימים בין הח"כים מהמפד"ל לאלה החרדים באופי דרישותיהם. דרישות החרדים היו טוטאליות ותבעו בניית החוק על בסיס הגמרא, פסקי "שולחן ערוך" והרמב"ם בהיותם, לתפיסתם, לא תלויים בזמן. וכפי שהתבטא פרוש מאגודת ישראל: "יש לפעמים טענה, והיא טענת שווא, שחוקי התורה אינם מתאימים לתנאי הזמן. למעשה כל התורה כולה היא בכחינת וחי בהם."¹¹⁵ וכך גם גרוס מאגודת ישראל: "דווקא דיני מקרקעין יכולים היו לשמש הזדמנות מצוינת לשלב בהם את דיני התורה המבוססים על היגיון בריא, מוסר אנושי עמוק והם תואמים לחיי חברה תקינים גם בימינו אלה. מחברי החוק לא רק שלא שקדו על ביסוס דיני המקרקעין על המקורות העתיקים שלנו, אלא שאף העלימו עין בכוונה מן האוצר הגדול והעשיר הטמון בהלכה המקורית בתחום המקרקעין... ברוח ישראל המקורית, המונחת ביסוד חוקי עמנו, לא ראו לנכון להתחשב, מתוך נימוק אחד – מפני שאלה הן 'הלכות עתיקות' אשר אינן מתאימות כביכול לימינו אלה, למרות שהן טובות וצודקות גם בתקופה זו... יש בחוק הזה הרבה דינים שאפשר היה לבססם על ההלכה המקורית."¹¹⁶ זה למשל היה הבסיס לדרישתו של גרוס להסתפק בחזקת שנים של שלוש שנים ולא של שלושים שנה, כפי שדרשה הצעת החוק.¹¹⁷

לעומת החרדים, נראה כי הדתיים-לאומיים לא היו טוטאליים בדרישותיהם. הם היו

114 רקובר בהערה 105.

115 דברי הכנסת, 14.7.1964, עמ' 2343.

116 דברי הכנסת, 7.7.1964, עמ' 2281-2282.

117 שם.

מודעים לסוגיית ההתאמה לתנאים הקיימים – ויעידו על כך למשל עמדותיו של משה אונא, יושב ראש ועדת חוקה וחוק ומשפט, איש הקיבוץ הדתי וחבר המפד"ל. החברים מהמפד"ל ביקשו לעקוב גם אחר התפתחות ההלכה לאורך השנים כדי למצוא את המתאים למציאות הקיימת.¹¹⁸

עמדתם של חברי הכנסת החילונים, ובכללם שר המשפטים, ביחס לאימוץ המשפט העברי בחוק המקרקעין לא הייתה אחידה – כפי שבוודאי לא הייתה אחידה עמדתם ביחס לאימוץ המשפט העברי בחוקים אחרים ובחוק הישראלי בעיקרון. ניתן לגלות כאלה שהיו קיצונים ביותר בשלילתם את המשפט העברי על רקע עמדות המזלזלות בו – ואולי אף על רקע גישה אנטי דתית מובהקת. כך יכול היה חבר כנסת נחום ניר-רפאלקס מאחדות-העבודה פועל-ציון להתריס כלפי חבר הכנסת גרוס מאגודת ישראל: "אליך, חבר הכנסת גרוס, עם ההלכה שלך, עוד אני... אני רוצה להגיד לחבר הכנסת גרוס החושב שחוקה מספיקה לשלוש שנים, כי הרי הרמב"ם כותב כך, הרי שאשאל אותו: מה שייכת ההלכה למדע? כידוע היה הרמב"ם רופא, ואם כן, מה שפסק ברפואה, אפשר לומר שצריך לעשות כפי שפסק. ח"כ גרוס, אולי תאמר שהלכה קיימת גם במתמטיקה?... ח"כ גרוס, על היגיון נדבר, אבל בלי הרמב"ם... כאשר הייתי בן שתיים-עשרה, למדתי על הריבוע של העיגול בבא-ביתרא, ואני זוכר שהתבלבלתי. צריך היה לחלק את העיגול רצועות רצועות וגם את העודף לחלק וכו'. האם עכשיו נעשה כך או כפי שאנשי המדע אומרים? עכשיו איננו מדברים על הלכה. אם נדבר בלי הרמב"ם ובלי ההלכה, אז נברר אם יש היגיון בשלוש שנים או לא. ואתה אל תספר לי מעשיות על בר-מצרא..."¹¹⁹

חברי כנסת חילונים אחרים דימו את המשפט העברי למוצר שאיננו משופר יותר מהמשפט העות'מאני, שאותו עמלו לשנות, שכן המשפט העברי היה ארכאי יותר מהמשפט העות'מאני, על כל המגרעות שבכך. דומה כי רמז לגישה כזו ניתן לשמוע בין היתר בדבריו של שר המשפטים דב יוסף (כאשר הציג בקריאה ראשונה את החוק בפני מליאת הכנסת), שתיאר את מגרעותיו של חוק הקרקעות העות'מאני אשר פיגר כבר בעת חיבורו "אחרי רמתם של דיני הקניין בארצות המפותחות של אירופה. הוא התאים לצרכיה ולתנאיה של חברה חקלאית פרימיטיבית, אשר טרם הגיעה לתיעוש ולמחזור מודרני של תוצרים חקלאיים, שרכוש המקרקעין העירוני היה מועט בה, ושכל כולה הייתה מבוססת

118 שם, שם, עמ' 2283-2284.

119 שם, 13.7.1964, עמ' 2329-2330.

מקומו של המשפט העברי בהליך חקיקתו של "חוק המקרקעין", תשכ"ט-1969

על כפרים קטנים. כן רבו בו יסודות של המשפט המוסלמי הדתי ואף גרעינים של דיני קרקעות שקדמו לאיסלם..."¹²⁰ קשה שלא להבחין בדבריו של השר ברמזים לכך שחוק הקרקעות העות'מאני כולל גם יסודות של המשפט העברי, והחברה שתוארה על ידי השר היא גם החברה העברית הקדומה.

דומה כי מרבית חברי הכנסת החילונים (והם גם שהיוו את הרוב בכנסת בקריאה ראשונה, בוועדה, ובקריאה שנייה ושלישית) פשוט לא הכירו את המשפט העברי, כפי שגם לא הכירו שיטות משפטיות אחרות, שכן הם לא היו משפטנים. הם סמכו על עבודת ההכנה שנעשתה בוועדת לנדוי, על העבודה שנעשתה במשרד המשפטים טרם הבאתו של החוק לקריאה ראשונה, ועל העבודה שנעשתה בוועדת החוקה, שבה

"חייכים חילוניים

אחרים דימו את

המשפט העברי

למוצר שאינו

מעוּבָר יוֹתֵר

מהמשפט העות'מאני

שאותו עמלו

לשנות".

שותפו אנשי מקצוע והתקיימו התייעצויות עם השופט לנדוי. הם לא התנגדו – אולי אפילו גילו סימפטיה – לאימוץ המשפט העברי במידה והתאים לתנאים המודרניים ו/או לשיטות משפט זרות מקובלות. כך ציין חבר הכנסת קלינגהופר בהתייחסו בוועדה לאחד הסעיפים בהצעת החוק: "אני מבין שהוא לקוח מהמשפט הרומי. מה שמעניין אותי הוא מה קובע המשפט העברי בעניין זה. אם התשובה שנותן המשפט העברי בסוגיה זו מתאימה לתנאים שלנו, יש בכך כדי להניע אותנו ללכת בעקבות המשפט העברי.

אם מתוך שיקולים לגופו של עניין יתברר שקביעת המשפט העברי כנדרון מתקבלת על הדעת, יהיה אולי מקום לאמץ אותה."¹²¹ אלה שהיו קרובים מאוד לתחום המשפט, כמו חבר הכנסת יוחנן בדר למשל, עורך דין במקצועו, לא הכירו די הצורך את המשפט העברי, אלא שיטות משפט אחרות "שעליהן גדלו" ושעל בסיסן הוכנה הצעת החוק. את הדברים היטיב לבטא בדר בהתייחסו להצעת החוק: "כאן נעשה צעד חשוב מאוד, צעד דראסטי ומרחיק לכת, כי החוק כולו מבוסס על אותה התפתחות ארוכה שהחלה ב־Lex Duodecim Tabularum, נמשכה דרך היוריסטים הרומיים מן המאה הראשונה, דרך היוריסטים מן המאה השלישית, עד הקודיפיקציה של יוסטיניאוס, דרך Glossa Ordinaria, עד הפרשנים Bartolus ו־Baldus, עד גדולי הקאנוניסטים, משפטני החוק של הכנסייה, עד הרצפציה של החוק הרומי, ואחר כך דרך הקודיפיקציות של המאה השמונה-עשרה. זוהי הצעה שאני מוצא

120 דברי הכנסת, 22.6.1964, עמ' 2127.

121 ארכיון הכנסת בהערה 87, פרוטוקול ועדת חוקה, חוק ומשפט מס' 271, מיום 9.6.1969.

בכל שורה בה שרידים ואסוציאציות של כל ההתפתחות העצומה הזאת. לי אישית נעים הדבר מאוד, כי אני נמצא פתאום במולדת המשפטנית שלי, הכול מובן לי והכול קרוב לי. אני חושב שנעשה דבר טוב בכך, שבמקום הערפל של הקומון-לו, הועמד חוק זה על יסודות בריאים של החוק הרומי. אולי יימצא חבר כנסת שיאמר שמוטב היה לעשות זאת לפי החוק העברי. על כך אין לי תשובה, כי אינני מתמצא בחוק העברי.¹²²

* * *

באמצע יולי 1969, לאחר עבודת הכנה של עשרים שנה, אושר חוק המקרקעין בקריאה שנייה ושלישית על פי הנוסח שהוגש למליאה על ידי ועדת החוקה. נוסח זה היה שונה במידה רבה מהנוסח שאושר בקריאה ראשונה. כל ההסתייגויות לנוסח הוועדה נדחו.

שלא במקרה, בדברי הקדמתו בפני המליאה טרם הצגת פרטי החוק הרגיש יושב ראש הוועדה, משה אונא, כי "הצעת החוק [נוסח הוועדה] שלפנינו אימצה עקרונות רבים של המשפט העברי. כבר הצעת החוק הממשלתית הייתה מושפעת במידה רבה מהעקרונות העבריים. וכדיוני הוועדה נעזרנו בהשתתפותו של היועץ למשפט העברי במשרד המשפטים, ובמקרים רבים העדיפה הוועדה את העיקרון של המשפט העברי אף על פני ההצעה שבחוברת הכחולה [הצעת החוק].¹²³

אכן, כחבר כנסת שנמנה עם המפד"ל, ושמדיניות אימוץ אותם חלקים מהמשפט העברי המתאימים לתנאי המציאות הייתה מקובלת עליו, פעל אונא במסגרת תפקידו כיושב ראש הוועדה, לקידום חלקו של המשפט העברי בנוסח החוק הסופי. אין ספק, אמנם, כי ניסוחו של אונא: "הצעת החוק שלפנינו אימצה עקרונות רבים של המשפט העברי", מוגזם; ברור גם, כפי שהראנו במאמר זה, כי המשפט "כבר הצעת החוק הממשלתית הייתה מושפעת במידה רבה מהעקרונות העבריים", לא מדויק. ייתכן כי נאמר, כמו גם ההדגשה במשפט הקודם, משיקולים פוליטיים, קרי: כלפי קהל בוחריו הרחב של אונא. ועם זאת הוועדה בראשותו של אונא אימצה את המשפט העברי והביאה לשינויים עקרוניים בהצעת החוק וכדו"ח ועדת לנדוי בכל מה שהיה קשור בגזל קרקעות ועשיית דין לעצמו (סוגיה שהנוסח המקורי של השופט לנדוי הייתה מאוד עקרונית ללנדוי), שינתה את הצעת החוק בעניין "חזקת שנים" (למרות שבנוסח הסופי של החוק הנושא הושמט מסיבות אחרות לגמרי); שינתה ברוח המשפט העברי את הצעת החוק בעניין חדירת ענפים ונפילת פירות לרשות השכן; קבעה את ההלכה בעניין פירוק שותפות במקרקעין, ועוד.

122 דברי הכנסת, 13.7.1964, עמ' 2326.

123 דברי הכנסת, 16.7.1969, עמ' 3756.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

החלטה 737

מיום 17/12/95 בנושא הרחבות למגורים באגודות יישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ, או אגודה שיתופית חקלאית

1. מספר המגרשים

(א) מספר המגרשים למגורים בכל יישוב, במסגרת ההרחבה, יהיה עד למספר הנחלות המאושר על פי התכנון ליישוב, בתוספת של עד 15% ממספר הנחלות המתוכננות (להלן – ההרחבה). אגודה שיתופית חקלאית שאינה מהווה יישוב נפרד ונמצאת בתחום מועצה מקומית, שמוחכרת לה משכצת כתנאי נחלה, תיחשב ליישוב לצורך החלטה זו.

(ב) ליישובים באזורי עדיפות לאומית תינתן אפשרות להרחבה גם מעבר לאמור לעיל. הרשאה כאמור בסעיף זה טעונה אישור ועדת המשנה של המועצה.

(ג) ביישובי ההר הגבוה, ברום טופוגרפי של למעלה מ-400 מ' מעל פני הים, אשר מספר הנחלות המתוכנן בהם קטן מ-70, ואינם באזור עדיפות לאומית, תתאפשר הרחבה בהיקף של 80 מגרשי בנייה.

(ד) על מספר המגרשים בהרחבה יוחלט באסיפה הכללית של האגודה השיתופית החקלאית של היישוב (להלן – האגודה), בכפוף לתנאי סעיף 1 זה. האגודה תפנה לוועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון חקלאי, שבמשרד החקלאות ופיתוח הכפר (להלן – ועדת הפרוגרמות).

(ה) מספר המגרשים בהרחבה, על פי האמור לעיל, לא יהיה מעבר למגבלות תכנוניות, כנובע מהחלטות שהתקבלו על פי חוק התכנון והבנייה.

- (1) מספר המגרשים שיתוכנן במסגרת ההרחבה יהיה בהתאם להמלצת ועדת הפרוגרמות.
 (2) שטח תכנית ההרחבה יחושב במסגרת מכסת הקרקע המגיעה לאגודה כמשבצת, על פי החלטות המועצה.

2. תכנון המגרשים וגודלם

(א) האגודה תתאם עם המינהל את התכנית, לקבלת הסכמתו להגשתה לאישור הוועדות לתכנון ולבנייה.

(ב) המגרשים יתוכננו בקרקע שעליה חל חוזה המשבצת של האגודה, בתחום השטח הבנוי של היישוב, ו/או בצמידות אליו, לרבות בשטחים פנויים המיועדים כיום למגורים, בשטחי ציבור שלא יהיה בהם צורך, בשטחים חקלאיים וכדומה.

(ג) גודל המגרשים יהיה עד חצי דונם. כאשר קיים אילוץ תכנוני ו/או טופוגרפי ניתן להקצות מגרש שגודלו יותר מחצי דונם אך לא יותר מדונם אחד, באישור ועדת חריגים ארצית של המינהל.

(ד) ביישובים המוגדרים כיישובי עדיפות לאומית, ישתתף המינהל בהוצאות הכנת התוכנית, בהתאם לנהלים שייקבעו על ידו.

(ה) באגודה שחוזה המשבצת שלה הוא משולש (מינהל – הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית העולמית – אגודה), תידרש הסכמת הסוכנות היהודית או ההסתדרות הציונית העולמית לתכנית ולגריעת השטח ממשבצת האגודה.

3. פיתוח

(א) פיתוח התשתית יהיה באחריות האגודה ובכל מקרה ייעשה הפיתוח באישור ובפיקוח המועצה האזורית או המועצה המקומית שבתחומה נמצא היישוב.

(ב) בהסכמת האגודה והמועצה האזורית, המינהל יהיה רשאי לקבוע כי תכנית פיתוח התשתית תביא בחשבון אפשרות עתידית של תכנית למגרשי מגורים נוספים. במקרה כזה תוכן תכנית הפיתוח בתיאום עם המינהל, והמינהל יישא בהוצאה הנוספת הנובעת מדרישתו, כקדם מימון. תשלומים אלו יוחזרו למינהל, אם וכאשר תאושר תכנית הרחבה נוספת, על ידי חוקרי המגרשים הנוספים.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

4. החכרת המגרשים בהסכם פיתוח לחוכר

(א) מגרשי המגורים יוחזרו על ידי המינהל למועמדים שיומלצו על ידי האגודה, ובלבד שהמגרש מיועד למגורים והמועמד אינו בעל זכות של נחלה, מגרש מגורים או משק עזר ביישוב, או ביישוב אחר, וכן אינו חבר קיבוץ או חבר מושב שיתופי.

(ב) אגודת מושב שיתופי שהחליטה לבצע שינוי ארגוני על פי החלטת המועצה 692 מיום 23.1.95, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ובמסגרת השינוי תרשם זכות החכירה של מגרשי המגורים המכונים הקיימים על שם חבריה, יהיה חבר אגודה זו, אשר לא יקבל זכות לאחד ממגרשים מכונים אלו, זכאי להיות מועמד למגרש בהרחבה.

(ג) רשימת המועמדים, בציון מספר המגרש המומלץ להחכרה לכל אחד מהם, תומצא למינהל כשהיא חתומה על ידי מורשי החתימה של האגודה, בצירוף תצהיר חתום על ידי כל מועמד, כמתחייב מס"ק (א) ו-(ב) לעיל, וכי אין ולא יהיו לו כל טענות כלפי המינהל בנושא הפיתוח ותשלום הוצאות הפיתוח, או לגבי כל סכום אחר שיידרש ממנו על ידי האגודה, וכן בקשר לפינוי המגרש שהחכרתו תאושר לו בהרחבה ממחזיקים אחרים.

(ד) בטרם הקצאה וכתנאי להקצאת המגרשים תודיע האגודה למינהל בכתב כי המגרשים המומלצים להחכרה למגורים פנויים וחופשיים מכל חפץ ואדם ומכל תביעה שהיא, וכי אם תהיינה תביעות כאלו היא תשפה את המינהל על כל ההוצאות והתוצאות שינבעו מתביעה כזו, אם יהיו, ושהמינהל יחויב בהן.

(ה) החכרת המגרשים תהיה לבני זוג או לאנשים בודדים בלבד. חברות, תאגידים ועמותות, לא יהיו זכאים להסכם פיתוח ו/או לחכירת מגרשים במסגרת הנ"ל.

(ו) בחוזה החכירה של המועמדים ייכלל סעיף לפיו במקרה של בקשה להעברת זכויות תיירש, בין היתר, הסכמת האגודה. במקרה של סירוב האגודה יוכלו החוכר או רוכש הזכויות לפנות לרשם האגודות השיתופיות, והחלטתו לעניין מתן ההסכמה תהיה סופית.

(ז) עד לחתימת הסכמי פיתוח יהיו המגרשים במסגרת חוזה המשכצת של האגודה.

מעט שייחתם הסכם פיתוח יראו את אותו מגרש כנגרע ממשבצת האגודה. במקרה של ביטול הסכם הפיתוח על ידי המינהל, עקב אי מימוש הבנייה או מכל סיבה אחרת, ישוב המגרש להיות חלק ממשבצת האגודה, עד להקצאתו מחדש לפי ייעודו, על פי כללי החלטה זו.

5. דמי החכירה

(א) חוכרי המגרשים ישלמו למינהל דמי חכירה מהוונים מופחתים, שיוכרו כמלוא דמי החכירה המהוונים בשיעור 91%, לתקופה של 49 שנים, בשיעורים כדלהלן:

- (1) ביישובים במרכז הארץ – 66% מערך הקרקע.
- (2) ביישובי עדיפות לאומית ב' – 36% מערך הקרקע.
- (3) ביישובי עדיפות לאומית א' – 22% מערך הקרקע.
- (4) ביישובים שלגביהם נתקבלה החלטה ייחודית של מועצת מקרקעי ישראל – בשיעור שייקבע בהחלטה.

(ב) דמי החכירה בשיעורים הנ"ל ישולמו גם בעד תוספת בנייה למגורים בנחלות ובמשקי עזר, אשר חלה בגינה חובת תשלום דמי חכירה בהתאם להחלטת המועצה 479 מיום 31.12.90, ובהתאם לשיעורים הנקובים בה.

(ג) שומת הקרקע תהיה למ"ר מבונה, ללא פיתוח, ותקבע על ידי השמאי הממשלתי.

(ד) ביישובים במרכז הארץ, שאינם מוגדרים כיישובים באזורי עדיפות לאומית ואינם בטיפול נקודתי, יהיה התשלום לפי הבנייה בפועל, ולא פחות מ-140 מ"ר, ובכל מקרה לא יותר ממלוא קיבולת הבנייה המותרת לפי תקנון התב"ע.

(ה) ביישובים שבאזורי עדיפות לאומית או שהינם בטיפול נקודתי יהיה התשלום כאמור בס"ק (ד) לעיל, ולא פחות מ-100 מ"ר.

6. פינוי השטח והסרת שעבודים

(א) פינוי השטח המיועד להרחבה למגורים יהיה באחריות האגודה ועל חשבונה.

(ב) היה ועל השטח המיועד להרחבה למגורים קיימות חכירות, או שקיים לגביו שעבוד, עיקול, משכון וכיוצא בזה, תהיה האגודה אחראית לביטולם ו/או להסרתם, לפי העניין.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

(ג) המינהל יחזיר את מגרשי המגורים בכפוף לאמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל.

7. תקופת הביצוע

(א) האגודה תבצע את ההרחבה תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית על פי חוק התכנון והבנייה התש"ס-1980, לגבי תכניות תקפות יהיה מניין תקופת חמש השנים החל מיום החלטה זו.

(ב) מגרשים שלא יוקצו תוך התקופה הנ"ל, יהיה המינהל רשאי לשווקם במכרז, לאחר הודעה מוקדמת של שישה חודשים שייתן המינהל לאגודה. המכרז יהיה בתיאום עם האגודה וייקבעו בו תנאי ההשתתפות במכרז. אם לא תהיה הסכמה בעניין בין המינהל לבין האגודה, יובא הנושא להכרעת ועדת המשנה של המועצה.

8. היטל השבחה

המינהל יעביר לרשות המקומית 10% מתקבוליו עבור הקרקע.

9. כתנאי להקצאת המגרשים על ידי המינהל תמציא האגודה למינהל אישור של יו"ר מטה הסדר הקיבוצים, או של מנכ"ל המנהלה להסדרים במגזר החקלאי – לפי העניין.

10. חריגים

(א) במקרה של יישוב שלא ניתן לתכנן לו הרחבה למגורים במסגרת המשבצת, ויש צורך לצרף שטח למשבצת בצמידות לשטח הבנוי (המחנה) למטרה הנ"ל, יובא הנושא בפני ועדת המשנה של המועצה, עם כל הפרטים הנוגעים לדבר, לקבלת אישור ולהמלצה לפטור ממכרז, וכן לקביעת תנאי ההקצאה ושיעור דמי החכירה, בהתחשב במיקום היישוב ובתנאים הייחודיים של המקרה, אם ישנם.

(ב) ביישובים שאינם מוגדרים יישובים באזור עדיפות לאומית, ומספר המגרשים שיתוכנן בהם יעלה על מספר המגרשים על פי האמור בהחלטה זו, יוקצו המגרשים כמספר המגרשים העודפים בדרך של מכרז, בתיאום עם האגודה, ובתשלום פיצוי לאגודה בשיעור של 27% מהתקבולים בפועל. היטל השבחה יחול על המינהל.

(ג) האגודה תהיה רשאית לפנות למינהל בהצעה שהחזרת מגרשי המגורים בהרחבה,

כולם או מקצתם, תיעשה לפי כללי החלטת המועצה 727, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. המינהל יודיע לאגודה אם קיבל את הצעתה, במלואה או בחלקה, ככפוף לתנאים שיקבע המינהל ולתנאי החלטה זו, כמתחייב.

11. הוראות מעבר

המינהל יוציא הוראות מעבר לגבי השלמת ביצוע עסקות שהוחל בטיפול בהן לפי החלטת המועצה מספר 612, ובלבד שתשלום דמי החכירה וחתימת הסכם הפיתוח עם המינהל יבוצעו לא יאוחר מתאריך 29.2.96.

12. החלטה זו מבטלת את החלטת המועצה 612 מיום 13 באוקטובר 1993.

החלטה 727

מיום 03/07/95 בדבר קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת לפי חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960

מודיעים בזה כי מועצת מקרקעי ישראל (להלן – המועצה) בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה בישיבתה מיום ה' בתמוז תשנ"ה (3 ביולי 1995) כדלקמן:

הגדרות

1. בהחלטה זו –

– "המינהל" –

– "נחלה" –

מינהל מקרקעי ישראל;
קרקע חקלאית המהווה מקרקעי ישראל, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה;

– "חוכר בתנאי נחלה" –

חוכר שהוחכרה לו קרקע לדורות בתנאי נחלה, בהתאם להחלטות המועצה וכן אגודה שיתופית חקלאית המהווה יישוב חקלאי שהושכרה לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה בחוזים זמניים מתחדשים;

– "חקלאי פרטי" –

חוכר שאינו חוכר בתנאי נחלה שהוחכרה לו קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי;

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

"חברה לעיבוד חקלאי" – (1 חברה רשומה שאינה חוכר בתנאי נחלה, שהוחכרה לה קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי; או:

(2 אגודה שיתופית חקלאית שאינה חוכר בתנאי נחלה ושאינה מהווה יישוב חקלאי, שהוחכרה לה קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי;

שוכר קרקע חקלאית שאינו חוכר בתנאי נחלה, למטרת עיבוד חקלאי בחוזים זמניים מתחדשים לתקופה של לא יותר מ-3 שנים, שחודשו ברציפות לאותו שוכר ובאותה קרקע לתקופה שאינה פחותה מ-15 שנים עד התאריך הקובע, או שהקרקע מוחזקת ומעובדת על ידו ברציפות משך 15 שנים לפחות עד התאריך הקובע;

שינוי ייעודה של קרקע חקלאית ביוזמת המינהל, או ביוזמה ממשלתית אחרת, או המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, בתיאום עם המינהל, מתוך ראייה תכנונית ממלכתית ובהתאם למדיניות המועצה, על פי תכנית מאושרת למטרת מגורים, תעשייה, מסחר, תיירות או קיט. ביקש המינהל לממש שינוי ייעוד בקרקע חקלאית, שלא שונה ביוזמתו, ייחשב שינוי הייעוד, לעניין החלטה זו, כעומד בתנאי הגדרה זו;

מספר הנחלות המתוכננות, שאישרה הרשות לתכנון במשרד החקלאות, לאגודת יישוב חקלאי;

י"ד בתשרי התשנ"ה (19 בספטמבר 1994).

"התאריך הקובע" –
"אזור עדיפות לאומית א",
"אזור עדיפות לאומית ב"

ו"מרכז הארץ" –
כמשמעותם בהחלטת הממשלה מס' 721, מיום ב' בשבט התשנ"ג (24 בינואר 1993), כמצוין במפה מס' 1 בהחלטת הממשלה וכפי שתתוקן מעת לעת בהחלטת הממשלה.

פיצויים לחוכר בתנאי נחלה

2 (א) בקיבוץ, במושב שיתופי, במושב עובדים, בכפר שיתופי ובאגודה שיתופית חקלאית המהווה יישוב – לא יעלה גודל השטח שעליו תחול החלטה זו על מכפלת מספר

הנחלות שהיו מאוישות ביישוב בתאריך הקובע בגודל הנחלה. עבור שטח מעבר לשטח דלעיל, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, כאמור בסעיפים 5(א) ו-6(ב) להלן.

בסעיף קטן זה – "מושב שיתופי" – לרבות מושב שיתופי שיחולו בו שינויים במבנה ארגוני והקצאת קרקע, על פי החלטת המועצה מס' 615 מיום 13.10.93 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

6(ב) קרקע ששונה ייעודה ושולמו פיצויים בהתאם להחלטה זו, לא תינתן תמורתה קרקע חליפה, וקרקע בגודל השטח ששונה ייעודו תיגרע ממכסת הקרקע המגיעה לאותו יישוב לפי תקן הנחלות שלו. כל שינוי ייעוד בתוך משבצת יישוב ייחשב תחילה על חשבון הנחלות המאוישות.

7(ג) בוטל חוזה חכירה של חוכר בתנאי נחלה בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי כמפורט להלן:

- במרכז הארץ – 27% מבסיס הפיצוי כמפורט להלן;
- באזור עדיפות לאומית ב' – 28% מבסיס הפיצוי;
- באזור עדיפות לאומית א' – 29% מבסיס הפיצוי.

הבסיס לחישוב הפיצוי יהיה תקבולי המינהל, כפי שיתקבלו בפועל משיווק הקרקע שייעודה שונה במכרז.

במקומות בהם שווקה הקרקע שייעודה שונה ללא מכרז או נהוג בהם פטור או הנחה במחיר הקרקע, לפי החלטות הממשלה או המועצה, יהיה הבסיס לפיצוי בהתאם לשיעור המלא של היוון ב-91% מהערכת השמאי הממשלתי ובלבד שההכנסה תירשם במינהל בערכה המלא ומתן ההנחה יהיה מתקציב המדינה, בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3776 מיום ז' באלול התשנ"ד (14 באוגוסט 1994).

8(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים 5(א) ו-6(ג) לעיל, הפיצוי הכולל שישולם לחוכר לא יפחת מהסכומים המפורטים להלן:

- בעד קרקע מטע – 15,000 שקלים חדשים לדונם.
- בעד קרקע שלחין – 9,000 שקלים חדשים לדונם.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

בעד קרקע בעל – 3,000 שקלים חדשים לרונם.

הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מן המדד שפורסם לחודש אפריל 1994 עד המדד הידוע ביום תשלום הפיצוי.

(ה) החוכר זכאי, במקרים שהדבר מתאפשר על פי שיקול דעת המינהל, לקבל מקדמות על חשבון הפיצוי הכספי על בסיס הערכת השמאי הממשלתי ועל פי התכנית שהופקדה, זאת לאחר החזרת הקרקע למינהל, ביטול חוזה החכירה בשל השטח שהוכנה לגביו תכנית שינוי ייעוד, חתימה על כתבי ויתור והסכמה לתכנית מטעם החוכר.

המקדמות ישולמו כמפורט להלן:

(1) לאחר פרסום הפקדת התכנית – 20%;

(2) עם מתן תוקף לתכנית – השלמה ל-60%;

(3) יתרת הפיצוי תשולם עם שיווק הקרקע.

(1) (1) החוכר יהיה זכאי לבקש ולקבל מהמינהל, במקום הפיצוי הכספי המגיע לו לפי סעיפים קטנים (א) עד (ד), (או חלק ממנו) ובהתאם לו, חכירה של חלק מהקרקע ששונה ייעודה, ששווייה יהיה 27% או 28% או 29%, לפי האזור, משווי הקרקע בהתאם לזכויות הבנייה לפי תכנית שינוי הייעוד.

בחר החוכר לקבל חכירה של חלק מהקרקע כאמור, יבוטל חוזה החכירה החקלאי, הקרקע תוחזר בשלמותה למינהל ולאחר שינוי הייעוד ייחתם עם החוכר, או מי מטעמו, הסכם פיתוח לחוזה חכירה מהוון ב-91% בלא תמורה לגבי החלק מהקרקע כמפורט לעיל.

(2) קביעת השטח שיוחכר לחוכר, או למי מטעמו, תיעשה בידי המינהל, לפי שיקול דעתו, בהתחשב בין היתר בשיקולים תכנוניים ובהתייעצות עם החוכר, בהתאם לטבלת איוון שיכין השמאי הממשלתי.

(3) בעד שטח ששונה ייעודו לפי תכנית אחת, הכוללת קרקע המוכרת ביותר מחוזה חכירה אחד לחוכרים שהחלטה זו חלה עליהם, ישולם לחוכרים פיצוי בכסף או בקרקע, על פי טבלת איוון שיכין השמאי הממשלתי לגבי התכנית בשלמותה, בהתייחס לשטח היחסי של כל בעל זכויות בשטח ששונה ייעודו.

(4) הודיע המינהל לחוכר כי לדעתו לפי תכנית שינוי הייעוד אין אפשרות להקצות לחוכר חלק מהשטח במקום הפיזיו הכספי, או ביקש החוכר שיוקצה לו חלק אחר מזה שהציע המינהל, יהיה החוכר רשאי לערור על החלטת המינהל לפני הוועדה לקרקע עירונית של מועצת מקרקעי ישראל. החלטתה תהיה מנומקת והחוכר יהיה רשאי לערער עליה בפני מועצת מקרקעי ישראל אשר החלטתה תהיה סופית.

פיצויים לחקלאי פרטי

3. בוטל חוזה חכירה של חקלאי פרטי בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כאמור בסעיף 2, ובלבד שגודל השטח שבשלו יקבל פיצוי, כאמור, לא יעלה על גודל נחלה כמקובל באותו אזור, לפי קביעת שר החקלאות כפי שהייתה בתוקף בתאריך הקובע; בשל יתרת השטח שייעודו שונה יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, כאמור בסעיפים 5 (א) ו- (ב) להלן.

פיצויים לחברה לעיבוד חקלאי

4. בוטל חוזה חכירה של חברה לעיבוד חקלאי בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי בכסף או בקרקע בעד כל הקרקע ששונה ייעודה, כמפורט להלן:
במרכז הארץ – 13.5% מבסיס הפיצוי כמוגדר בסעיף 2 (ג) לעיל;
באזור עדיפות לאומית ב' – 14% מבסיס הפיצוי;
באזור עדיפות לאומית א' – 14.5% מבסיס הפיצוי.

פיצויים למעבד עונתי

5. (א) שונה ייעוד הקרקע שהושכרה למעבד עונתי, יהא השוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, כמפורט להלן:

בעד קרקע מטע – 10,000 שקלים חדשים לדונם.

בעד קרקע שלחין – 6,000 שקלים חדשים לדונם.

בעד קרקע בעל – 2,000 שקלים חדשים לדונם.

הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מן המדד שפורסם לחודש אפריל 1994 עד המדד שפורסם לאחרונה לפני יום תשלום הפיצוי.

(ב) אם הקרקע נמצאת מדרום לקו קריית גת-אשקלון יהיו הפיצויים בשיעור 50% מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א).

(ג) על-אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), למעבד עונתי שהחוזים הזמניים עמו חודשו ברציפות, עם אותו שוכר ובאותה קרקע, משך תקופה שאינה פחותה מ-21 שנים עד

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

התאריך הקובע – יינתן פיצוי כספי בשיעורים האמורים בסעיף 4 לעיל, וכלכך שלא יינתן פיצוי על קרקע בגודל העולה על גודל נחלה כמקובל באותו אזור, על פי קביעת שר החקלאות כפי שהייתה בתוקף בתאריך הקובע האמור.

(ד) שונה ייעודה של קרקע בגודל העולה על הגודל המזכה את השוכר בפיצוי כאמור בסעיף קטן(ג), יהא השוכר זכאי לפיצוי כספי עבור השטח העודף בהתאם לתנאי החוזה שבינו ובין המינהל.

(ה) הפיצוי למעבד עונתי כאמור בסעיפים קטנים (א) עד (ג) לעיל, יהיה פיצוי כספי בלבד. אולם המינהל רשאי, לפי שיקול דעתו, להשכיר למעבד העונתי קרקע חליפה בהשכרה עונתית, במקום הפיצוי הכספי.

(ו) הוראות סעיף זה לא יחולו על שוכר שהוא גם חוכר בתנאי נחלה או שוכר שהוא תאגיד.

תכנון לשינוי ייעוד בשטח המהווה משבצת של אגודת יישוב חקלאי
6. (א) בתכנון של שינוי ייעוד בשטח המהווה חלק ממשבצת של אגודת יישוב חקלאי יפעל המינהל להגיע להסכמה עם החוכר לגבי תוכנית שינוי הייעוד.

(ב) במקרה של אי הסכמה לשינוי הייעוד יוכל החוכר להציג עמדתו, שלא ביחס לפיצוי הכספי, בפני ועדה מקצועית קבועה שימנה שר הפנים על דעת יושב ראש המועצה ובאישור ועדת השרים לענייני כלכלה ושחבריה יהיו: משפטן, מתכנן, כלכלן ונציג ציבור.

(ג) הוועדה תהיה מוסמכת להכריע בשאלה האם יש בשינוי הייעוד משום פגיעה בלתי סבירה ביישוב; קבעה הוועדה כי יש בשינוי הייעוד משום פגיעה בלתי סבירה ביישוב, היא תהיה רשאית לחוות דעתה באשר לתיקון הרצוי בתכנית שינוי הייעוד.

תנאים למתן הפיצוי

7. (א) פיצוי על פי החלטה זו ישולם רק לחוכר שחוזה החכירה או חוזה השכירות עמו הינו בתוקף ערב שינוי הייעוד או שהחוכר זכאי לחדשו לפי נוהלי המינהל והחוכר לא הפר את החוזה הפרה יסודית.

(ב) פיצוי על פי החלטה זו ישולם רק לחוכר שיפנה את הקרקע שייעודה שונה על פי דרישת המינהל.

(ג) החלטה זו אינה חלה על שטח מרעה או טרשים; פינוי שטחים כאלה, אם הם מוחזקים בידי החוכר, והשבת החזקה בהם למינהל, יהיו ללא תשלום פיצויים, ואולם אם בשטח המרעה קיימים מתקני מרעה אשר שייכים לחוכר יהיה החוכר זכאי לפיצוי בעד המתקנים לפי החלטת ועדת הפיצויים שמינה שר החקלאות לפי החלטות המועצה.

(ד) במקרים שבהם אין חוזה לגבי קטע מן המשבצת של אגודת היישוב החקלאי, אך המינהל סבור שקיימת זכאות להכללתו בחוזה המשבצת, מוסמכת הוועדה לקרקע חקלאית של המועצה להחליט אם יש להחיל החלטה זו על אותו שטח.

(ה) כל פיצוי שיינתן לפי החלטה זו הינו פיצוי סופי הכולל את כל הפיצויים המגיעים לחוכר, לרבות על פי החוזה.

(ו) כל צד יישא בתשלום המסים החלים עליו על פי כל דין. לשם הבהרה, תשלומי מסים, אגרות וכיוצא באלה החלים על הקרקע עד למועד הפינוי וכן תשלום מס שבח – יחולו על החוכר. בנוהלי המינהל ייקבע שחווה החכירה יבוטל לפני שינוי הייעוד כאמור בסעיף 2(ו) (1) לעיל.

(ז) תשלום כל פיצוי לפי החלטה זו מותנה באישור רשויות המס על הסדר לתשלום המס המגיע.

(ח) על החוכר להודיע למינהל, תוך 30 יום מיום קבלת הודעה בכתב מהמינהל על מתן התוקף לשינוי הייעוד, אם הוא מבקש לקבל פיצוי כספי או פיצוי בקרקע; ביקש החוכר לקבל פיצוי בקרקע, יישמרו העקרונות הבאים:

(1) רמת הפיתוח הנדרשת לביצוע בשטח שיוקצה לחוכר תהיה ברמה זהה לזו הנדרשת לגבי יתרת הקרקע;

(2) הסדרי הפיתוח ולוחות הזמנים לפיתוח ולבנייה יהיו כפי שייקבע לגבי כלל האתר;

(3) החוכר יישא בכל הוצאות הפיתוח באופן יחסי לחלקו בקרקע ובכל תשלומי המסים ותשלומי החובה החלים עליו כדין בשל השטח שנשאר בידו;

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

(4) החוכר יפקיד בידי המינהל ערבות בנקאית כמקובל במינהל באותו זמן להבטחת מילוי התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח;
(5) חוזה הפיתוח ייחתם בתוך 60 ימים מיום שהמינהל הודיע לחוכר על השטח שיוקצה לו כפיצוי בקרקע, בכפוף לערעור לפי סעיף 2 (ו) (4) לעיל;
(6) נמסר חוזה הפיתוח לחוכר ולא נחתם בידו, או בוטל בגין הפרתו בידי החוכר, תוחזר הקרקע למינהל לאלתר ולחוכר לא יהיו כל זכויות בה.
במקרה זה יהיה החוכר זכאי לקבל פיצוי כספי בלבד כאמור בהחלטה זו, בניכוי דמי שימוש ראויים והוצאות המינהל לפי תנאי הסכם פיתוח.

(ט) (1) פיצוי לפי החלטה זו יינתן רק למי שהיו בעלי זכויות בקרקע בתאריך הקובע.
(2) בשל שינוי ייעוד בקרקע שהזכויות בה הועברו לאחר התאריך הקובע, או שהוחכרה לראשונה לאחר התאריך הקובע, ישולם לחוכר פיצוי כספי בהתאם לתנאי חוזה החכירה בלבד.
(3) פיצוי לאגודת מושב ישולם בהתאם לזכויות שהיו בתאריך הקובע בלי קשר להעברת זכויות אחרי התאריך הקובע.
(4) העברת זכויות לצאצאים או יורשים לא תיחשב כהעברת זכויות לעניין סעיף קטן זה.
(5) חידוש חוזה זמני לחוכר בתנאי נחלה לא ייחשב כהעברת זכויות או כחכירה ראשונה של הקרקע לעניין סעיף קטן זה.
(י) פיצוי כספי לפי החלטה זו, שישולם כנגד חשבונית מס, ישולם בתוספת מס ערך מוסף.

התחייבות החוכר

8. החוכר יהיה רשאי לפעול כיום רק על פי תכנית שינוי הייעוד שאושרה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 או לפי חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן-1990. תנאי זה יובטח בהסכם שבין המינהל והחוכר; החוכר יתחייב כי לא יפעל לשינוי התכנית המאושרת.

הסדר הקיבוצים

9. קיבוץ אשר בקרקעותיו ייעשה שינוי ייעוד, ייעוד הפיצוי תחילה לכיסוי חובותיו והתחייבויותיו, כולל בשל סיוע הדדי במתכונת שתיקבע במסגרת ההחלטות וההסכמות על "הסדר משלים" להסדר הקיבוצים.

הסדרים בקרקע במסגרת החלטה זו או במסגרת החלטות המועצה מס' 441 ו-717, יבוצעו רק לאחר קבלת אישור של מטה ההסדר בדבר הסדרת החוב של הקיבוץ או הסדרת חלקו בסיוע הדדי של הקיבוצים, כפי שייקבע בהסדר המשלים.

טיפול בעסקות שבתהליך

10. (א) תנאי לאישור עסקות שהנהלת המינהל אישרה בעבר לפי החלטות המועצה מס' 533 ו-611, ואשר יש לגביהן תכנית מפורטת מאושרת, המאפשרת קבלת היתרי בנייה מיידיים, הינו קיום התנאים הבאים:

- 1) החוכר ימלא אחר כל תנאי החלטות הנהלת המינהל בעניינו, כלשונן, ללא כל ערעור כספי או שמאי;
- 2) הסכם הפיתוח שייחתם יכלול התחייבות לעמידה בלוח זמנים קצר וקצוב;
- 3) תופקד ערבות ביצוע הולמת.

(ב) אישור העסקות ייעשה בידי הוועדה שמונתה לנושא זה, בהתאם לקריטריונים שתקבע ולאור שאלת קיום המחויבות המשפטית.

נוהלי ביצוע

11. המינהל יקבע נהלים לביצוע החלטה זו, לרבות הסדרים ומסמכים שייחתמו בקשר לביצועה, יקפיד על חתימת חוזים מתאימים ויבטיח עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהם.

ביטול

12. ככל שלא בוטלו כבר, החלטות המועצה מס' 666, 611, 548, 533 ו-667 – בטלות. אולם אין בהחלטה זו כדי לפגוע בתוקפן של עסקות שאושרו בהנהלת המינהל עד יום 20 ביוני 1995 לפי החלטות המועצה מס' 666 ו-667.

החלטה 717

מיום 20/06/95 בנושא החכרת קרקע לדורות לצורכי מפעל של קיבוצים, מושבים שיתופיים, מושבי עובדים וכפרים שיתופיים.

1. קרקע בשטח שבחזקת קיבוץ, המשמשת למפעל, כהגדרתו בחוזה החכירה לקיבוץ, לא תיכלל בחוזה החכירה לקיבוץ, או תוצא ממנו, לפי העניין.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

2. קרקע בשטח שהוחכר, או שיוחכר, בחוזה חכירה לקיבוץ, שהקיבוץ יבקש להקים עליה מפעל, בהתאם לייעודה המאושר כחוק, תוצא מחוזה החכירה לקיבוץ, או לא תיכלל בו, לפי העניין.

3. לגבי קרקע למפעל, כאמור בסעיפים 1 ו-2, ייחתם חוזה חכירה נפרד בין המינהל ובין הקיבוץ, או התאגיד שבשליטת הקיבוץ, אם הוא בעל שליטה בו למשך כל תקופת החכירה, והכול בתנאים הנהוגים במינהל למפעל מאותו הסוג ובאותו אזור.

בסעיף זה –

“קיבוץ” – לרבות הקיבוץ ביחד עם קיבוצים אחרים, ולרבות תאגיד שבו הקיבוץ, בין בעצמו ובין יחד עם קיבוצים אחרים, הוא בעל השליטה.
“בעל שליטה” בתאגיד – המחזיק ב-26% לפחות מהון המניות הנפרע על התאגיד, שהינו בעל הזכות למנות 26% לפחות ממנהלי התאגיד והינו בעל הזכות לקבל 26% לפחות מרווחי התאגיד.

4. לגבי קרקע למפעל שייחתם לגביה חוזה נפרד, כאמור בסעיף 3, ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעורים הבאים:

א. במרכז הארץ – 51% מערך הקרקע.

ב. באזור עדיפות לאומית ב' – 26% מערך הקרקע.

ג. באזור עדיפות לאומית א' – 16% מערך הקרקע.

לשימושים שאינם תעשייה ישולמו 51% מדמי החכירה לאותו שימוש באותו אזור. תשלום היטל השבחה יחול על החוכרים.

5. א. לגבי קרקע למפעל הכלולה בחוזה החכירה לקיבוץ, או שתיכלל בו, אשר לא נחתם לגביה חוזה חכירה נפרד, ישולמו דמי חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע, למעט במקרים שנקבעו בעבר לגבי קרקע זו דמי חכירה למפעל בשיעור שונה ותשלומם הוסדר לפי אותה הקביעה.
ב. האמור בסעיף קטן (א) יחול רק אם הקיבוץ הוא בעל השליטה במפעל, כהגדרת “שליטה” בחוזה החכירה לקיבוץ.

6. החלטה זו תחול רק על שטח שאינו עולה בגודלו על המפורט להלן:

- א. במרכז הארץ – 250 דונם ליישוב.
 ב. באזור עדיפות לאומית ב' – 300 דונם ליישוב.
 ג. באזור עדיפות לאומית א' – 350 דונם ליישוב.
 (להלן: "הגודל המרבי").
7. מינהל מקרקעי ישראל יקים ועדת חריגים – המוסמכת, במקרים חריגים ויוצאי דופן, להחליט כדלקמן:
 א. לאשר הקמת מפעל נוסף – כגון: מפעל תעשייתי, תחנת דלק, בית הארחה – על שטח נוסף שלא יעלה על 30 דונם יותר מהגודל המרבי.
 ב. לאשר הקצאת שטח העולה על הקבוע בסעיף 6 לעיל – למיזם מיוחד שמעצם טיבו מחייב שימוש בשטח העולה על הגודל המרבי.
 ג. על הקצאת שטח נוסף לפי החלטת ועדת החריגים, כאמור לעיל, יחולו כל תנאי החלטה זו.
 ד. כל החלטות ועדת החריגים תובאנה לאישור מועצת מקרקעי ישראל.
8. החלטה זו לא תחול על בקשה להקצאה שהליך התכנון הכרוך בה יושלם לאחר תום 10 שנים ממועד קבלת ההחלטה.
9. החלטה זו תחול גם על החלטות המועצה מיום 28 בנובמבר 1988 בדבר החכרה לתקופה ארוכה של מקרקעין למושבים שיתופיים, ומיום 11 במאי 1989 בדבר חוזי חכירה במושבי עובדים, וכן לגבי כפרים שיתופיים.
10. המינהל יקבע נהלים לביצוע החלטה זו, לרבות קריטריונים להגדרת שימושי הקרקע המותרים לפי החלטה זו.
11. א. סעיף 11 בהחלטה מס' 666 של מועצת מקרקעי ישראל, בדבר קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת (יל"פ תשנ"ה, עמ' 411) – מבוטל.
 ב. החלטה מס' 441 של מועצת מקרקעי ישראל, בדבר החכרת קרקע לדורות לצורכי מפעל של קיבוצים, מושבים שיתופיים, מושבי עובדים וכפרים שיתופיים (יל"פ התש"ן, עמ' 2271) – מבוטלת.
12. מועצת מקרקעי ישראל תשוב ותבחן החלטה זו מחדש, כעבור 10 שנים מיום קבלתה.

החלטה 666 מיום 19/09/94 בנושא קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת.

הגדרות

1. בהחלטה זו –
- "המינהל" – מינהל מקרקעי ישראל;
 - "נחלה" – קרקע חקלאית המהווה מקרקעי ישראל, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה;
 - "חוכר בתנאי נחלה" – חוכר שהוחכרה לו קרקע לדורות בתנאי נחלה, בהתאם להחלטות המועצה, וכן אגודה שיתופית חקלאית המהווה יישוב חקלאי שהושכרה לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה בחוזים זמניים מתחדשים;
 - "חקלאי פרטי" – חוכר שאינו חוכר בתנאי נחלה, שהוחכרה לו קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי;
 - "חברה לעיבוד חקלאי" – (1) חברה רשומה שאינה חוכר בתנאי נחלה שהוחכרה לה קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי; או:
 - (2) אגודה שיתופית חקלאית שאינה חוכר בתנאי נחלה ושאינה מהווה יישוב חקלאי, שהוחכרה לה קרקע חקלאית בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מ-21 שנים, למטרת שימוש חקלאי;
 - "מעבד עונתי" – שוכר קרקע חקלאית שאינו חוכר בתנאי נחלה, למטרת עיבוד חקלאי בחוזים זמניים מתחדשים לתקופה של לא יותר מ-3 שנים, שחודשו ברציפות לאותו שוכר ובאותה קרקע לתקופה שאינה פחותה מ-15 שנים עד התאריך הקובע, או שהקרקע מוחזקת ומעובדת על ידו ברציפות משך 15 שנים לפחות עד התאריך הקובע;
 - "שינוי ייעוד" – שינוי יעודה של קרקע חקלאית ביוזמת המינהל, או ביוזמת רשות ממשלתית אחרת, או המועצה הארצית לתכנון ולבנייה,

כתיאום עם המינהל, מתוך ראייה תכנונית ממלכתית ובהתאם למדיניות המועצה, על פי תכנית מפורטת מאושרת למטרת מגורים, תעשייה, מסחר, תיירות או קייט. ביקש המינהל לממש שינוי ייעוד בקרקע חקלאית, שלא שונה ביוזמתו, ייחשב שינוי הייעוד, לעניין החלטה זו, כעומד בתנאי הגדרה זו; מספר הנחלות המתוכננות, שאישרה הרשות לתכנון במשרד החקלאות, לאגודת יישוב חקלאי; ח' באייר התשנ"ב (11 במאי 1992);

– "תקן נחלות" –
 – "התאריך הקובע" –
 "אזור עדיפות לאומית א'",
 "אזור עדיפות לאומית ב'"
 – "מרכז הארץ" –

כמשמעותם בהחלטת הממשלה מס' 721, מיום ב' בשבט התשנ"ג (24 בינואר 1993), כמצוין במפה מס' 1 בהחלטת הממשלה;

פיצויים לחוכר בתנאי נחלה

2. (א) בקיבוץ, במושב שיתופי, במושב עובדים, בכפר שיתופי ובאגודה שיתופית חקלאית המהווה יישוב – לא יעלה גודל השטח שעליו תחול החלטה זו על מכפלת מספר הנחלות שהיו מאוישות ביישוב בתאריך הקובע בגודל הנחלה. עבור שטח מעבר לשטח דלעיל, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, בהתאם להוראות חוזה החכירה. בסעיף קטן זה – "מושב שיתופי" – לרבות מושב שיתופי שיחולו בו שינויים במבנה ארגוני והקצאת קרקע, על פי החלטת המועצה מס' 615 מיום 13.10.93 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

(ב) קרקע ששונה ייעודה ושולמו פיצויים בהתאם להחלטה זו, לא תינתן תמורתה קרקע חליפה, וקרקע כגודל השטח ששונה ייעודו תיגרע ממכסת הקרקע המגעת לאותו יישוב לפי תקן הנחלות שלו. כל שינוי ייעוד בתוך משבצת יישוב ייחשב תחילה על חשבון הנחלות המאוישות.

(ג) בוטל חוזה חכירה של חוכר בתנאי נחלה בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי כמפורט להלן:

- במרכז הארץ – 27% מבסיס הפיצוי כמפורט להלן;
- באזור עדיפות לאומית ב' – 28% מבסיס הפיצוי;
- באזור עדיפות לאומית א' – 29% מבסיס הפיצוי.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

הבסיס לחישוב הפיצוי יהיה תקבולי המינהל, כפי שיתקבלו בפועל משיווק הקרקע שייעודה שונה במכרז. במקומות בהם שווקה הקרקע שייעודה שונה ללא מכרז, או נהוג בהם פטור או הנחה במחיר הקרקע, לפי החלטות הממשלה או המועצה, יהיה הבסיס לפיצוי בהתאם לשיעור המלא של היוון ב-91% מהערכת השמאי הממשלתי ובלבד שההכנסה תירשם כמינהל בערכה המלא ומתן ההנחה יהיה מתקציב המדינה, בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3776 מיום ז' באלול התשנ"ד (14 באוגוסט 1994).

(ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ג) לעיל, הפיצוי הכולל שישולם לחוכר לא יפחת מהסכומים המפורטים להלן:

בעד קרקע מטע – 15,000 שקלים חדשים לדונם.

בעד קרקע שלחין – 9,000 שקלים חדשים לדונם.

בעד קרקע בעל – 3,000 שקלים חדשים לדונם.

הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מן המדד שפורסם לחודש אפריל 1994 עד המדד שפורסם לאחרונה לפני יום תשלום הפיצוי.

(ה) החוכר זכאי, במקרים שהדבר מתאפשר על פי שיקול דעת המינהל, לקבל מקדמות על חשבון הפיצוי הכספי על בסיס הערכת השמאי הממשלתי ועל פי התכנית שהופקדה, זאת לאחר החזרת הקרקע למינהל, ביטול חוזה החכירה בשל השטח שהוכנה לגביו תכנית שינוי ייעוד, חתימה על כתבי ויתור והסכמה לתכנית מטעם החוכר.

המקדמות ישולמו כמפורט להלן:

(1) לאחר פרסום הפקדת התכנית – 20%;

(2) עם מתן תוקף לתכנית – השלמה ל-60%;

(3) יתרת הפיצוי תשולם עם שיווק הקרקע.

(ו) (1) החוכר יהיה זכאי לבקש ולקבל מהמינהל, במקום הפיצוי הכספי המגיע לו לפי סעיפים קטנים (א) עד (ד), (או חלק ממנו) ובהתאם לו, חכירה של חלק מהקרקע ששונה ייעודה, ששווייה יהיה 27% או 28% או 29%, לפי האזור, משווי הקרקע בהתאם לזכויות הבנייה לפי תכנית שינוי הייעוד. בחר החוכר לקבל חכירה של חלק מהקרקע כאמור, יבוטל חוזה החכירה החקלאי, הקרקע תוחזר בשלמותה למינהל ולאחר שינוי הייעוד ייחתם עם החוכר, או מי מטעמו, הסכם פיתוח לחוזה חכירה

מהוון ב-91% בלא תמורה לגבי החלק מהקרקע כמפורט לעיל.

(2) קביעת השטח שיוחכר לחוכר, או למי מטעמו, תעשה בידי המינהל, לפי שיקול דעתו, בהתחשב בשיקולים תכנוניים ובהתייעצות עם החוכר, בהתאם לטבלת איזון שיכין השמאי הממשלתי.

(3) בעד שטח ששונה ייעודו לפי תכנית אחת, הכוללת קרקע המוחכרת ביותר מחוזה חכירה אחד לחוכרים שהחלטה זו חלה עליהם, ישולם לחוכרים פיצוי בכסף או בקרקע, על פי טבלת איזון שיכין השמאי הממשלתי לגבי התכנית בשלמותה, בהתייחס לשטח היחסי של כל בעל זכויות בשטח ששונה ייעודו.

(4) הודיע המינהל לחוכר כי לדעתו לפי תכנית שינוי הייעוד אין אפשרות להקצות לחוכר חלק מהשטח במקום הפיצוי הכספי, או ביקש החוכר שיוקצה לו חלק אחר מזה שהציע המינהל, יהיה החוכר רשאי לערור על החלטת המינהל לפני הוועדה לקרקע עירונית של מועצת מקרקעי ישראל. החלטתה תהיה מנומקת והחוכר יהיה רשאי לערער עליה בפני מועצת מקרקעי ישראל אשר החלטתה תהיה סופית.

פיצויים לחקלאי פרטי

3. בוטל חוזה חכירה של חקלאי פרטי בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי כאמור בסעיף 2, ובלבד שגודל השטח שכשלו יקבל פיצוי כאמור לא יעלה על גודל נחלה כמקובל באותו אזור, לפי קביעת שר החקלאות כפי שהייתה בתוקף בתאריך הקובע; בשל יתרת השטח שיייעודו שונה יהיה החוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, כאמור בסעיף 5.

פיצויים לחברה לעיבוד חקלאי

4. בוטל חוזה חכירה של חברה לעיבוד חקלאי בהתאם להחלטה זו, יהיה החוכר זכאי לפיצוי בכסף או בקרקע בעד כל הקרקע ששונה ייעודה, כמפורט להלן:

- במרכז הארץ – 13.5% מבסיס הפיצוי כמוגדר בסעיף 2 (ג) לעיל;
- באזור עדיפות לאומית ב' – 14% מבסיס הפיצוי.
- באזור עדיפות לאומית א' – 14.5% מבסיס הפיצוי.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

פיצויים למעבד עונתי

5. (א) שונה ייעוד הקרקע שהושכרה למעבד עונתי, יהא השוכר זכאי לפיצוי כספי בלבד, כמפורט להלן:
בעד קרקע מטע – 10,000 שקלים חדשים לדונם;
בעד קרקע שלחין – 6,000 שקלים חדשים לדונם;
בעד קרקע בעל – 2,000 שקלים חדשים לדונם.

הסכומים האמורים יהיו צמודים למדר המחירים לצרכן מן המדר שפורסם לחודש אפריל 1994 עד המדר שפורסם לאחרונה לפני יום תשלום הפיצוי.

(ב) אם הקרקע נמצאת מדרום לקו קריית-גת – אשקלון יהיו הפיצויים בשיעור 50% מהסכומים הנקובים בסעיף קטן (א).

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) רשאי המינהל, לפי שיקול דעתו, להשכיר למעבד העונתי קרקע חליפה בהשכרה עונתית, במקום הפיצוי הכספי.

תכנון לשינוי ייעוד בשטח המהווה משבצת של אגודת יישוב חקלאי

6. (א) בתכנון של שינוי ייעוד בשטח המהווה חלק ממשבצת של אגודת יישוב חקלאי יפעל המינהל להגיע להסכמה עם החוכר לגבי תכנית שינוי הייעוד.

(ב) במקרה של אי הסכמה לשינוי הייעוד יוכל החוכר להציג עמדתו, שלא ביחס לפיצוי הכספי, בפני ועדה מקצועית קבועה שימנה שר הפנים על דעת יושב ראש המועצה ובאישור ועדת השרים לענייני כלכלה ושחבריה יהיו: משפטן, מתכנן, כלכלן ונציג ציבור.

(ג) הוועדה תהיה מוסמכת להכריע בשאלה האם יש בשינוי הייעוד משום פגיעה בלתי סבירה ביישוב; קבעה הוועדה כי יש בשינוי הייעוד משום פגיעה בלתי סבירה ביישוב, היא תהיה רשאית לחוות דעתה באשר לתיקון הרצוי בתכנית שינוי הייעוד.

תנאים למתן הפיצוי

7. (א) פיצוי על פי החלטה זו ישולם רק לחוכר שחווה החכירה או חווה השכירות עמו

הינו בתוקף ערב שינוי הייעוד או שהחוכר זכאי לחדשו לפי נוהלי המינהל והחוכר לא הפר את החוזה הפרה יסודית.

(ב) פיצוי על פי החלטה זו ישולם רק לחוכר שיפנה את הקרקע שיעודה שונה על פי דרישת המינהל.

(ג) החלטה זו אינה חלה על שטח מרעה או טרשים; פינוי שטחים כאלה, אם הם מוחזקים בידי החוכר, והשבת החזקה בהם למינהל, יהיו ללא תשלום פיצויים, ואולם אם בשטח המרעה קיימים מתקני מרעה אשר שייכים לחוכר, יהיה החוכר זכאי לפיצוי בעד המתקנים לפי החלטת ועדת הפיצויים שמינה שר החקלאות לפי החלטות המועצה.

(ד) במקרים שבהם אין חוזה לגבי קטע מן המשכצת של אגודת היישוב החקלאי, אך המינהל סבור שקיימת זכאות להכללתו בחוזה המשכצת, מוסמכת הוועדה לקרקע חקלאית של המועצה להחליט אם יש להחיל החלטה זו על אותו שטח.

(ה) כל פיצוי שיינתן לפי החלטה זו הינו פיצוי סופי הכולל את כל הפיצויים המגיעים לחוכר, לרבות על פי החוזה.

(ו) כל צד יישא בתשלום המסים החלים עליו על פי כל דין. לשם הבהרה: תשלומי מסים, אגרות וכיוצא באלה החלים על הקרקע עד למועד הפינוי וכן תשלום מס שבח – יחולו על החוכר. בנוהלי המינהל ייקבע שחוזה החכירה יבוטל לפני שינוי הייעוד כאמור בסעיף 2(ו)1 לעיל.

(ז) תשלום כל פיצוי לפי החלטה זו מותנה באישור רשויות המס על הסדר לתשלום המס המגיע.

(ח) על החוכר להודיע למינהל תוך 30 יום מיום קבלת הודעה בכתב מהמינהל על מתן התוקף לשינוי הייעוד, אם הוא מבקש לקבל פיצוי כספי או פיצוי בקרקע; ביקש החוכר לקבל פיצוי בקרקע, יישמרו העקרונות הבאים:
 (1) רמת הפיתוח הנדרשת לביצוע בשטח שיוקצה לחוכר תהיה ברמה זהה לזו הנדרשת לגבי יתרת הקרקע;

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

- (2) הסדרי הפיתוח ולוחות הזמנים לפיתוח ולבנייה יהיו כפי שייקבע לגבי כלל האתר;
- (3) החוכר יישא בכל הוצאות הפיתוח באופן יחסי לחלקו בקרקע ובכל תשלומי המסים ותשלומי החובה החלים עליו כדין בשל השטח שנשאר בידו;
- (4) החוכר יפקיד בידי המינהל ערבות בנקאית כמקובל במינהל באותו זמן להבטחת מילוי התחייבויותיו לפי הסכם הפיתוח;
- (5) חוזה הפיתוח ייחתם בתוך 60 ימים מיום שהמינהל הודיע לחוכר על השטח שיוקצה לו כפיצוי בקרקע, בכפוף לערעור לפי סעיף 2 (ו) (4) לעיל;
- (6) נמסר חוזה הפיתוח לחוכר ולא נחתם בידו, או בוטל בגין הפרתו בידי החוכר, תוחזר הקרקע למינהל לאלתר ולחוכר לא יהיו כל זכויות בה. במקרה זה יהיה החוכר זכאי לקבל פיצוי כספי בלבד כאמור בהחלטה זו, בניכוי דמי שימוש ראויים והוצאות המינהל לפי תנאי הסכם הפיתוח.

- (ט) (1) פיצוי לפי החלטה זו יינתן רק למי שהיו בעלי זכויות בקרקע בתאריך הקובע.
- (2) בשל שינוי ייעוד בקרקע שהזכויות בה הועברו לאחר התאריך הקובע, או שהוכרה לראשונה לאחר התאריך הקובע, ישולם לחוכר פיצוי כספי בהתאם לתנאי חוזה החכירה בלבד.
- (3) פיצוי לאגודת מושב ישולם בהתאם לזכויות שהיו בתאריך הקובע בלי קשר להעברת זכויות אחרי התאריך הקובע.
- (4) העברת זכויות לצאצאים או יורשים לא תיחשב כהעברת זכויות לעניין סעיף קטן זה.
- (5) חידוש חוזה זמני לחוכר בתנאי נחלה לא ייחשב כהעברת זכויות או כחכירה ראשונה של הקרקע לעניין סעיף קטן זה.
- (י) פיצוי כספי לפי החלטה זו שישולם כנגד חשבונית מס, ישולם בתוספת מס ערך מוסף.

התחייבות החוכר

8. החוכר יהיה רשאי לפעול כיום רק על פי תכנית שינוי הייעוד שאושרה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. תנאי זה יובטח בהסכם שבין המינהל והחוכר; החוכר יתחייב כי לא יפעל לשינוי התכנית המאושרת.

הסדר הקיבוצים

9. קיבוץ אשר בקרקעותיו ייעשה שינוי ייעוד, ייועד הפיצוי תחילה לכיסוי חובותיו והתחייבויותיו, כולל בשל סיוע הרדי במתכונת שתיקבע במסגרת ההחלטות וההסכמות על "הסדר משלים" להסדר הקיבוצים. הסדרים בקרקע במסגרת החלטה זו, או החלטת המועצה מס' 441 או החלטה שתבוא במקומה, יבוצעו רק לאחר קבלת אישור של מטה ההסדר בדבר הסדרת החוב של הקיבוץ או הסדרת חלקו בסיוע הרדי של הקיבוצים, כפי שייקבע בהסדר המשלים.

טיפול בעסקות שבתהליך

10. (א) תנאי לאישור עסקות שהנהלת המינהל אישרה בעבר לפי החלטות המועצה מס' 533 ו-611, ואשר יש לגביהן תכנית מפורטת מאושרת, המאפשרת קבלת היתרי בנייה מיידיים, הינו קיום התנאים הבאים:

- 1) החוכר ימלא אחר כל תנאי החלטות הנהלת המינהל בעניינו, כלשונו, ללא כל ערעור כספי או שמאי;
- 2) הסכם הפיתוח שייחתם יכלול התחייבות לעמידה בלוח זמנים קצר וקצוב;
- 3) תופקד ערבות ביצוע הולמת.

(ב) אישור העסקות יעשה בידי הוועדה שמונתה לנושא זה, בהתאם לקריטריונים שתקבע ולאור שאלת קיום המחויבות המשפטית.

החלטה מס' 441

11. החלטת המועצה מס' 441 תישאר ותישמר במתכונתה הנוכחית (החלטה מס' 441 והוראות האגף החקלאי מס' 25 מיום 7.9.92 ומס' 37 מיום 12.10.93, המתייחסות לבעלות, שליטה ורווח), בשינויים המפורטים להלן:

שיעור תשלום דמי חכירה מהוונים יהיה כדלקמן:

במרכז הארץ – 51%;

באזור עדיפות לאומית ב' – 26%;

באזור עדיפות לאומית א' – 16%;

תשלום היטל השבחה יחול על החוכרים.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

נוהלי ביצוע

12. המינהל יקבע נהלים לביצוע החלטה זו, לרבות הסדרים ומסמכים שייחתמו בקשר לביצועה, יקפיד על חתימת חוזים מתאימים ויבטיח עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהם.

ביטול

13. החלטות המועצה מס' 548 ו-611 – בטלות.

החלטה 611

מיום 13/10/93 בנושא קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת.

1. בהחלטה זו –

"הייעוד החדש" – הייעוד שנקבע על פי תכנית בניין עיר מאושרת. "ועדת הפיצויים" – הוועדה שמונתה בהחלטת המועצה מיום 11.11.86 לקביעת שיעור הפיצויים עבור קרקע חקלאית המוחזרת לחזקת מינהל מקרקעי ישראל (להלן – ה"מינהל").

2. א. הוחכרה קרקע בחכירה לדורות או בחוזה שתקופת החכירה שבו אינה פחותה מעשרים ואחת שנים, למטרת שימוש חקלאי, בתנאי נחלה או שלא בתנאי נחלה, לרבות כמשבצת ליישוב חקלאי בחוזים זמניים מתחדשים, ושונה ייעודה, מוסמך בזה המינהל לפעול כאמור להלן ובלבד שהתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:

- (1) שינוי הייעוד היה ביוזמת המינהל או שלמינהל עניין בשינוי הייעוד.
- (2) הייעוד שונה למטרת מגורים, תעשייה, מסחר או תירות וקייט.
- (3) החוזה עם החוכר היה תקף עובר למועד שינוי הייעוד או שהחוכר זכאי לחדשו, ולא הופר על ידו הפרה יסודית, כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970.

ב. על אף האמור בסעיף קטן א' לעיל רשאי המינהל להחליט, גם טרם שונה ייעוד הקרקע, כי יפעל לפי החלופות המפורטות בסעיף 3 להלן, ובלבד שיתקיימו, נוסף על תנאי החלטה זו, גם כל התנאים הבאים:

- (1) התכנון ייעשה על ידי המינהל, בכפוף לאמור בפסקה (2) להלן.

- (2) אם יחליט המינהל לפעול לפי סעיף 3.ב., המינהל יקבע, לפי שיקול דעתו, באם התכנון ייעשה על ידו או על ידי החוכר, לרבות מי מטעמו. התכנון, אם לא ייעשה על ידי המינהל, ייעשה בתיאום מלא עמו.
- (3) לחוכר או מי מטעמו לא יהיו, בשום מקרה, תביעות נגד המינהל בכל הנוגע לתכנון, לרבות להחזר הוצאות תכנון.
- (4) ייקבע על ידי המינהל פרק זמן, שלא יעלה על שלוש שנים, שבמסגרתו, אם יאושר התכנון, תחול לגביו החלטה זו.
- (5) יקוימו יתר התנאים שייקבע המינהל לגבי כל מקרה ומקרה.
3. משהתקיימו התנאים הנ"ל רשאי המינהל, לפי שיקול דעתו ובהתאם לצרכיו, לפעול לפי אחת או יותר מן החלופות הבאות:
- א. (1) ליתן לחוכר פיצוי כספי בעד ביטול החוזה והשבת הקרקע לידיו.

הפיצוי יהא מורכב כדלקמן:

- (א) 25% מתקבולי המינהל שיתקבלו בפועל בעקבות מכרז לגבי אותה הקרקע. אם תוקצה הקרקע שלא בדרך של מכרז – 25% מערך הקרקע לפי ייעודה החדש כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי, וכן-
- (ב) שווי השקעות החוכר בקרקע, על פי קביעת ועדת הפיצויים, בתנאי שהחלטת הוועדה תהא סופית ותתקבל על ידי החוכר ללא זכות ערעור, ובלבד שבכל מקרה לא יעלה הסכום שייקבע על ידי הוועדה על הסך של 15% משווי הקרקע לפי ייעודה החדש על פי שומת השמאי הממשלתי.
- (2) על אף האמור בפסקה (1) לעיל – מקום שנהוגים פטורים או הנחות ממחיר הקרקע יהיו הפיצויים בשיעור 25% עד 40%, כאמור, מהמחיר הנוהג באותו מקום.
- (3) האמור בסעיף 3. א. יחול רק על חוכר שיסכים לפניו מיידית של הקרקע כנגד תשלום הפיצוי האמור כפיצוי סופי ללא קבלת קרקע חליפה.
- (4) תשלומי מסים, אגרות וכיוצא באלה החלים על הקרקע עד למועד הפנוי וכן תשלום מס שבח – יחולו על החוכר.
- (5) על אף האמור בפסקות (2) (1) שבסעיף קטן א', סכום הפיצויים המצטבר הנזכר באותן פסקות לא יפחת מהסכומים הנקובים להלן, כשהם צמודים למרד המחירים לצרכן לחודש אפריל 1992:
- (א) בעד קרקע נטועה – 12,500 שקלים חדשים לדונם;

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

(ב) בעד קרקע שלחין – 7,500 שקלים חדשים לדונם;

(ג) בעד קרקע בעל – 2,500 שקלים חדשים לדונם.

ב. (1) לאפשר לחוכר, לרבות לאחר מטעמו, לחכור את הקרקע ששונה ייעודה כאמור בסעיף 2, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת המינהל, למטרת שימוש לפי הייעוד החדש, ללא מכרז, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 51% משווי הקרקע לפי ייעודה החדש, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי, בכפוף למילוי תנאי חוזה פתוח מהוון המקובל במינהל (91 אחוז), שעליו יחתום החוכר.

(2) על אף האמור בפסקה (1) לעיל, מקום שנהוגים פטורים או הנחות ממחיר הקרקע יהיה התשלום למינהל בשיעור 51%, כאמור לעיל, מהמחיר הנהוג באותו מקום.

(3) תשלום דמי חכירה וחתימת חוזה פיתוח, כמפורט בפסקות (1) או (2) לעיל לפי המקרה, ייעשו תוך 60 יום מיום אישור העסקה על ידי הנהלת המינהל.

(4) היטל ההשבחה, אם יחול בגין שינוי הייעוד במקרה הנזכר בסעיף 3 ב' יחול על החוכר וישולם על ידו.

(5) להסרת ספק, ביצוע הפיתוח בקרקע או נשיאה בהוצאותיו, לפי שיקול דעת המינהל – יחולו על החוכר.

ג. למען הסר ספק, אין בהחלטה זו כדי לפגוע בזכות המינהל להמשיך את קיומו של החוזה למרות שינוי הייעוד, ואין בה כדי לפגוע בזכויות החוכר לפי החוזה.

4. א. החלטה זו אינה חלה על שטחי מרעה וטרשים.

ב. במקרים מיוחדים כשאין חוזה לגבי קטע מהמשבצת אך מוסכם שקיימת זכאות לחוזה כאמור בסעיף 2א., תחליט הוועדה החקלאית לגבי החלת החלטה זו ושיעוריה.

5. המינהל יקבע נהלים לביצוע החלטה זו, לרבות בקשר להסדרים ומסמכים שייחתמו בקשר לביצועה. בשל הצורך במימוש מהיר ככל שניתן של הבנייה לפי הייעוד החדש יש להקפיד על חתימת חוזים מתאימים, ולהבטיח עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהם.

6. החלטה זו באה במקום החלטת המועצה (מס' 533) בעניין שינויי ייעוד מיום ח' באייר תשנ"ב (11 במאי 1992).

החלטה 533 מיום 11/05/92 בנושא קרקע חקלאית שייעודה שונה למטרה אחרת. (בוטלה על ידי החלטה 666).

1. בהחלטה זו –
 "הייעוד החדש" – הייעוד שנקבע על פי תכנית בניין עיר מאושרת.
 "ועדת הפיזויים" – הוועדה שמונתה כאמור בהחלטת המועצה מיום 11.11.86 לקביעת שייעוד הפיזויים עבור קרקע חקלאית המוחזרת לחזקת מינהל מקרקעי ישראל (להלן – ה"מינהל").
2. הוחכרה קרקע בחכירה לדורות או לתקופה שאינה פחותה מעשרים ואחת שנים, למטרת שימוש חקלאי, בתנאי נחלה או שלא בתנאי נחלה, לרבות כמשכצת ליישוב חקלאי בחוזים זמניים מתחדשים, ושונה ייעודה, מוסמך בזה המינהל לפעול כאמור להלן ובלבד שהתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:
 - א. שינוי הייעוד היה ביוזמת המינהל או במקום שלמדינת ישראל עניין בשינוי הייעוד.
 - ב. הייעוד שונה למטרת מגורים, תעשייה, מסחר או תירות וקייט.
 - ג. החוזה עם החוכר היה תקף עובר למועד שינוי הייעוד או שהחוכר זכאי לחדשו, ולא הופר על ידו הפרה יסודית, כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970.
3. משהתקיימו התנאים הנ"ל רשאי המינהל לפי שיקול דעתו ובהתאם לצרכיו לפעול לפי אחת מן החלופות הבאות:

א. (1) ליתן לחוכר פיזוי כספי בעד ביטול החוזה והשבת הקרקע לידי בשיעור של 25% משווי הקרקע לפי ייעודה החדש, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי,

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

בתוספת שווי השקעות החוכר בקרקע, על פי קביעת ועדת הפיזיים, בתנאי שהחלטת ועדת הפיזיים תתקבל ללא זכות ערעור, ובתנאי ששך שני הסכומים הנ"ל לא יעלה על 40%, לפי שומת השמאי הממשלתי, בהתאם לייעוד החדש.

(2) מקום שנהוגים פטורים או הנחות ממחיר הקרקע יהיו הפיזיים בשיעור 25% עד 40%, כאמור, מהמחיר הנהוג באותו מקום.

(3) האמור בסעיף 3. א' יחול רק על חוכר שיסכים לפינוי מידי של הקרקע כנגד תשלום הפיזי האמור כפיזי סופי ללא קבלת קרקע חליפה.

(4) תשלומי מסים, אגרות וכיוצא באלה החלים על הקרקע עד למועד הפינוי וכן תשלום מס שבח – יחולו על החוכר.

(5) הסכום הנזכר בסעיפים א. (2) (1) לא יפחת מהסכומים הבאים:

(1) בעד קרקע נטועה – 12,500 שקלים חדשים לדונם;

(2) בעד קרקע שלחין – 7,500 שקלים חדשים לדונם;

(3) בעד קרקע בעל – 2,500 שקלים חדשים לדונם;

הסכומים המפורטים בפסקאות (1) עד (3) יהיו צמודים למדר המחירים לצרכן לחודש אפריל 1992.

ב. (1) לאפשר לחוכר או לאחד מטעמו לחכור את הקרקע ששונה ייעודה כאמור בסעיף 2, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת המינהל, למטרת שימוש לפי הייעוד החדש, ללא מכרז, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 51% משווי הקרקע לפי ייעודה החדש, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי, ייחתם חוזה חכירה מהוון (91%) כמקובל במינהל.

(2) מקום שנהוגים פטורים או הנחות ממחיר הקרקע יהיה התשלום למינהל בשיעור 51%, כאמור לעיל, מהמחיר הנהוג באותו מקום.

(3) לא ישולמו לחוכר פיזיים בשל הקרקע הנזכרת בסעיף 3 ב'.

(4) היטל ההשבחה, אם יחול בגין שינוי הייעוד במקרה הנזכר בסעיף 3 ב' ישולם על ידי החוכר.

- ג. למען הסר ספק, אין בהחלטה זו כדי לפגוע בזכות המינהל להמשיך את קיומו של החוזה למרות שינוי הייעוד, ואין בה כדי לפגוע בזכויות החוכר לפי החוזה.
4. א. החלטה זו אינה חלה בגין שטחי מרעה וטרשים. אשר לשטחי מרעה וטרשים אם ישנם בתוך המשבצת – בשאלות עצם מתן פיצוי ושיעורו תקבע הוועדה החקלאית שליד המועצה.
- ב. במקרים מיוחדים, כשאין חוזה לגבי קטע מהמשבצת אך מוסכם שקיימת זכאות לחוזה כאמור בסעיף 2, תחליט הוועדה החקלאית לגבי החלת החלטה זו ושיעוריה.
5. המינהל יקבע נהלים לביצוע החלטה זו, לרבות בקשר להסדרים ומסמכים שייחתמו בקשר לביצועה. בשל הצורך במימוש מהיר ככל שניתן של הבנייה לפי הייעוד החדש, יש להקפיד על חתימת חוזים מתאימים, ולהבטיח עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהם.
6. החלטה זו באה במקום החלטות המועצה בעניין שנויי ייעוד מימים 2.11.89, 29.10.90 ו־24.6.91.

החלטה 1 מיום 17/05/65 בנושא עקרונות המדיניות הקרקעית בישראל

א. מדיניות מסירת קרקע חקלאית (*)

בחלק זה "קרקע חקלאית" – פירושה מקרקעי ישראל שאינם קרקע עירונית.

- קרקע חקלאית תימסר בדרך של חכירה בלבד לייצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצורכיהם האחרים וכן לצורכי הייצור החקלאי.
- ייעודה ושימושה של קרקע חקלאית לא ישונה על ידי הרשויות המוסמכות לכל ייעוד או שימוש אחר אלא במקרים יוצאים מן הכלל. נציגי הממשלה ברשויות המוסמכות הקובעות תכניות המתאר, ייעודן של קרקעות ותכניות בניין ערים מפורטות,

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

לא יסכימו לשינוי ייעודה של קרקע חקלאית, אלא אם הסכימה לכך הממשלה או ועדת השרים שתמונה על ידה לעניין זה.

3. קרקע חקלאית תוחכר לתקופה שלא תעלה על 49 שנה. משתמש החוכר בקרקע למטרות החכירה, תוארך זכות החכירה, לבקשתו, לתקופה נוספת של 49 שנה לשימוש לאותן מטרות.

4. (א) קרקע חקלאית תוחכר במסגרת של נחלות. גודל נחלה ייקבע על ידי המרכז המשותף לתכנון ופיתוח חקלאי של משרד החקלאות (להלן – המרכז לתכנון). נחלות יוחכרו ישירות למתיישב במושב בתיאום עם האגודה. בקיבוץ יוחכרו הנחלות לקיבוץ.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) תהיה רשאית מועצת מקרקעי ישראל לקבוע בכללים שייקבעו על ידה, לאחר שתקבל לכך המלצת המרכז לתכנון, את המקרים בהם תוחכר קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה.

5. (א) דמי-החכירה בקרקע חקלאית יהיו בשיעור של 2% מגובה ההכנסה הנקייה מהנחלה.

(ב) בהתיישבות חקלאית, בשנים הראשונות לעלייה על הקרקע, תינתן הנחה בתשלום דמי-החכירה כדלקמן:

עבור השנתיים הראשונות – 10% מדמי החכירה לכל נחלה לכל שנה (**).
עבור השנתיים שלאחריהן – 25% מדמי החכירה לכל נחלה לכל שנה.

החל מהשנה החמישית ישולמו דמי החכירה בהתאם לסווג היישובים בהחלטה מישיבה 128.

(ג) מועצת מקרקעי ישראל רשאית לקבוע בכללים שיעור שונה של דמי-חכירה כשהאמור בהחכרת קרקע לעונות מסוימות, למשקי עזר, למוסדות חינוך חקלאיים או במקרים אחרים שייקבעו על ידה.

6. מתנחל ובני משפחתו הסמוכים על שולחנו לא יהיו זכאים להחזיק יותר מנחלה אחת על מקרקעי ישראל. הגיעה כדין לידי חוכר כאמור יותר מנחלה אחת, יהיה הוא חייב

להותיר בידו נחלה אחת בלבד והיתר – להחזיר למחכיר. לחוכר ישולם פיצוי עבור נחלה שנלקחה ממנו בשיעור השווה למחיר הנחלה במכירה ממוכר ברצון לקונה ברצון (להלן – ערך ריאלי של הנחלה). המינהל לא ישוב וימסור קרקע בתחום אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים אלא בתיאום עם האגודה.

7. חוכר של קרקע חקלאית חייב להתגורר בנחלה ולנצלה ולעבדה ברציפות ובקביעות למטרות לשמן הוחכרה הקרקע. זכות החכירה של החוכר אשר לא מילא אחר חובות אלה או שווערה מקצועית מיוחדת שמונתה לעניין זה על ידי שר החקלאות קבעה כי הזניח את עיבוד הקרקע – תיפקע והנחלה תוחזר למינהל, אשר יפצה את החוכר וישלם לו עבור השקעותיו בנחלה, בשיעור שייקבע על ידי מועצת מקרקעי ישראל (להלן – המועצה) בכללים. המועצה תקבע בכללים נוהלי הגשת ערר על החלטות הוועדה המקצועית. במקרה שהחוכר הזניח את עיבוד הקרקע בגלל מחלה, זקנה, או מסיבות שאינן תלויות בו – הוא יהא זכאי לפיצוי בשיעור השווה לערך הריאלי של הנחלה. באגודה שיתופית שהיא מושב עובדים לא תופקע זכות החכירה כאמור אלא בתיאום עם האגודה.

8. חוכר של קרקע חקלאית לא יהיה רשאי להחכיר החכרת משנה קרקע חקלאית שנמסרה לו, אלא אם נאלץ הוא להפסיק עיבוד הקרקע בדרך של ארעי לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מתוך תקופה של 10 שנות חכירה רצופות ולאחר שיקבל הסכמת מינהל מקרקעי ישראל לכך. חוכר רשאי להעביר את זכות החכירה לאחר ולאחר המטרה בלבד, באישורן המוקדם של המינהל. למינהל זכות ראשונית לקבל את הקרקע בתנאים המוצעים להעברה. העברה מסוג זה לא תבוצע אלא בתיאום עם האגודה השיתופית.

9. (א) נפטר חוכר נחלה, לא תפוצל זכות החכירה על הקרקע בין היורשים והנחלה תוחזר לחזקת מינהל מקרקעי ישראל. היורשים יהיו זכאים לפיצוי עבור השקעות שנעשו בקרקע, בשיעור השווה לערך הריאלי של הנחלה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא תוחזר נחלה למינהל אם ימצא הסדר בין יורשי נחלה, על פיו יקבל את הנחלה אחד היורשים למשך כל תקופת החכירה לאחר שיוכח, להנחת דעתו של מינהל מקרקעי ישראל, כי לרשות היורש האמצעים והיכולת להמשיך בעיבוד הנחלה ביעילות. באגודה שיתופית שהיא מושב עובדים לא תימסר הקרקע ליורשים, אלא בתיאום עם האגודה.

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

10. בהסכמי חכירה של קרקע חקלאית ייקבע כי עם שינוי ייעודה של קרקע חקלאית לייעוד אחר, יבוא הסכם החכירה לידי גמר והקרקע תוחזר למינהל מקרקעי ישראל. עם החזרת הקרקע יהיה המחזיק זכאי לפיצויים עבור השקעותיו בקרקע ועבור הפקעת זכותו, כשיעור שייקבע על ידי המועצה בכללים שתוציא.

ב. מדיניות מסירת קרקע עירונית

1. קרקע עירונית תימסר בדרך של חכירה בלבד, להוציא קרקעות עירוניות עליהן קיימים מבנים נטושים תפוסים, אותם יהיה רשאי מינהל מקרקעי ישראל למכור וכן קרקעות שהממשלה תחליט בכל מקרה על מכירתן – וזאת בכפיפות להוראות בסעיף 7(2) לחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

2. קרקע עירונית תימסר רק לאחר שהושלם תכנונה ורק לשימוש לייעוד שנקבע לה בתכנון. הקרקע תימסר בשלב ראשון בדרך של הרשאה בלבד ואילו החכרת הקרקע תיעשה רק אחר שיושלם פיתוחה והבנייה עליה בהתאם לייעודה.

3. ערכה של קרקע עירונית הוא ערכה הריאלי, דהיינו, ערך הקרקע במכירה ממוכר ברצון לקונה ברצון על פי הערכת השמאי הממשלתי (להלן – ערך הקרקע). כדי שבערך הקרקע לא יילקחו בחשבון האמרות ספקולטיביות מקריות של מחירי קרקע, תקבע המועצה לאחר שתקבל המלצת ועדה מיוחדת, שתהיה מורכבת מהיועץ המשפטי לממשלה והמנהלים הכלליים של משרדי האוצר, השיכון, הפנים, העבודה ומינהל מקרקעי ישראל, הנחיות לשמאי הממשלתי בבואו לקבוע ערך הקרקע.

4. קרקע עירונית תוחכר לתקופה שלא תעלה על 49 שנה. בתום תקופת 49 שנה תוארך זכות החכירה לתקופה נוספת של 49 שנה, על פי בקשת החוכר ובמקרה זה תיעשה הערכה מחדש של הקרקע.

5. (א) עבור זכות החכירה ישלם חוכר דמי-חכירה כדלקמן: עם חתימת הסכם ההרשאה תשולם מקדמה כשיעור של 80%-40% מערך הקרקע, לפי בחירת החוכר (להלן – דמי חכירה ראשוניים). בנוסף לכך ישלם דמי-חכירה שנתיים כשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע שלא שולמה כדמי-חכירה ראשוניים, כשהאמור במבני תעשייה, מסחר ומלאכה, מבנים לצורכי תיירות ומבני מגורים ו-2% למבנים ציבוריים. דמי-החכירה יהיו צמודים למדד יוקר המחיה. המועצה תיקבע בכללים שיעור דמי-החכירה

הראשוניים אשר ייגבו בעת מסירת קרקע בהתאם למטרות החכירה, מיקום הקרקע או לפי כל סיווג.

(ב) המועצה רשאית לקבוע שיעורי דמי-חכירה אחרים מאלה שנקבעו בסעיף קטן (א) לגבי חכירת סוגי נכסים מסוימים או לקבוע לגביהם שיטות חישוב וצורות תשלום אחרות מאלה שנקבעו כאמור.

6. מסירה של קרקע עירונית, למעט קרקע המיועדת למטרות ציבוריות, תיעשה על פי מכרז פומבי. על פי המלצת מנהל מינהל מקרקעי ישראל תהיה רשאית המועצה לשחרר את המינהל מחובת מסירת קרקע על פי מכרז פומבי.

7. על אף האמור בסעיף 5 ו-6 ניתן יהיה למסור קרקע עירונית בתנאים שונים מאלה שנקבעו בסעיפים אלה, באזורים בהם תקבע הממשלה כי יש לה עניין מיוחד לעודד פיתוחם ויישובם. קרקעות באזורים כאמור יימסרו בתנאים שתקבע המועצה על פי הנחיות הממשלה או מי שיוסמך על ידה.

8. העברה או הענקת זכויות בקרקע עירונית על ידי המחזיק בה לאחר, טעונה הסכמתו המוקדמת של מינהל מקרקעי ישראל. המועצה תקבע מדי פעם בכללים שיעור דמי-הסכמה שייגבו מחוכר שזכה ברווח בעקבות העברת זכות החכירה שלו לאחר (להלן – דמי-הסכמה). מעת שתאושר מדיניות זו על ידי המועצה תיכלל בהסכם החכירה הוראה בדבר חיוב בתשלום דמי-הסכמה ושיעורם.

9. שונה ייעודה של קרקע עירונית או שונה היקף אפשרויות השימוש בקרקע, הרשות בידי המחזיק בקרקע לנצלה לפי ייעודה החדש. חוכר המבקש לנצל את הקרקע בהתאם לייעודה החדש יהיה חייב לשלם למינהל דמי-חכירה בהתאם לתעריפים הקבועים לגבי קרקע כשהיא משמשת לייעודה החדש, בהתאם להערכה שתיעשה על ידי השמאי הממשלתי ובשיעורים שייקבעו בכללים על ידי המועצה.

ג. תכנון

1. על רשויות התכנון להשלים בהקדם ולהגיש לאישורה של הממשלה תכנית ארצית לייעוד, לשימוש וניצול קרקעות המדינה, אשר תבטא מגמות מדיניות הממשלה ובכלל זה מדיניות לפיזור האוכלוסייה, מדיניות הביטחון, שמירה על קרקע חקלאית, הקצאת שטחי ירק ואזורי נופש ושטחים פתוחים לצורכי ציבור, והבטחת רזרבה

החלטות מינהל מקרקעי ישראל בנושאי שינוי ייעוד קרקע חקלאית

קרקעית לצרכים ממלכתיים וציבוריים. רצוי להגיש את התכנית הארצית לביצוע בשלבים.

2. מספר התושבים שאליו מכוונת תכנית המתאר של כל יישוב יהיה במסגרת התכנית הארצית לפיזור אוכלוסייה כפי שתאושר על ידי הממשלה.

3. יש להגביר את פעולת הסדר הקרקעות ורישומן ולהשלים בהקדם את ספרי האחוזה. יש צורך לזרז גם את חתימת החוזים עם החוכרים של קרקעות חקלאיות ועירוניות. צריך להגיע בהקדם למצב בו יהיה במדינה רישום של כל נכסי דלא-ניידי ובעליהם, אשר יכול פרטים מלאים על הנכסים, איתורם, שטחיהם, גבולותיהם ובעלי הזכויות עליהם.

(*) ראה החלטה מס' 185.

(**) התיקון על פי החלטה מס' 205.

משבר הנדל"ן בישראל הפך להיות מבני ולכן ככל שהמצב הכלכלי יורע ירד הביקוש לדיור ולנדל"ן מסחרי; גם אם תצליח הממשלה להחליט על פשרה כזאת או אחרת בנושא שינוי הייעוד של קרקע חקלאית – עד שהחלטה תעבור לשלבי הביצוע יסתבר כי מכל "השפע" הטמון בקרקע יוותרו רק שאריות. במועד זה יעלה ויצוף מחדש בכל כובד משקלו נושא חובות הענק של החקלאים לבנקים ואז, כאשר הבנקים ירצו לממש את ליטרת הבשר שלהם – הם יגלו שהרבה בשר אין על העצמות היבשות האלה של הקרקעות, ששימשו לבנקים בטוחה להסדר חובות הקיבוצים.

האבות המייסדים לא חשבו בעבר הרחוק על התפתחויות קרקעיות כמו אלה המתרחשות כיום: הם לא העלו על דעתם כי החקלאות תחדל מלשמש מקור דומיננטי של פרנסה; הם לא חלמו על כך שהקרקע שייועדה על ידם לפיתוחה של ישראל – תהפוך לאבן שואבת נדל"נית שתהיה מאיץ להקמתם של מוקדים כלכליים בצורת מרכזי קניות, קניונים ופרויקטים נוספים המכונים כיום "נדל"ן מניב"; הם לא חזו את ההתפתחויות האלה וגם לא יכלו לחזות כי תפיסת הנדל"ן תהפוך לעיקר העיקרים.

בציבור מקובל לחשוב כי רכישת הקרקעות שאותן מחזיקים ומעבדים החקלאים בישראל מומנה בימי טרום המדינה רק מן האמצעים הכספיים של "המוסדות הלאומיים", ולכן שאלה גדולה היא אם אמנם מגיעות לחקלאים זכויות עודפות על הקרקע. מחקרים מעמיקים שנעשו בשנים האחרונות מוכיחים, להפתעתם של רבים, כי חלק – קטן ולעתים גדול – מן המימון של רכישת הקרקע והכשרתה הגיע ממקורות של המתיישבים ולא דווקא ממקורותיהם של הגורמים המיישבים.

חוק המקרקעין הישראלי שהוגש לכנסת ב־1964 – ואושר כעבור חמש שנים קבע שלושה עקרונות חדשים. הראשון: ביטול חלוקת המקרקעין לסוגים כפי שקבע החוק העות'מאני והנהגת סוג אחיד של מקרקעין המושתת על בעלות מלאה של הבעלים ביחידת הקרקע שלהם; השני: הנהגת שיטת מרשם כולל ומחייב של כל המקרקעין והזכויות בהם באופן שלא תירכש כל זכות במקרקעין ולא תבוצע כל עסקה ללא רישום אצל רשם מקרקעין; השלישי: הרחבת מושג יחידת המקרקעין שתכלול לא רק את הקרקע אלא גם את כל הבנוי או הנטוע או המחובר אליה חיבור של קבע, וכן קביעת הכלל שכל עסקה במקרקעין תחול גם על המחוברים אליה באופן שלא ניתן יהיה לבצע עסקאות במחובר לקרקע (כמו בתים) בנפרד מן הקרקע.