

# לצפות מן המימשל שיעשה סדר בתחום המקרקעין זו משאלה קשה מאוד למימוש

פרופ' יחזקאל דרור

כאשר אני עוסק בניתוח תחום המקרקעין, מנחים אותי מספר עקרונות יסוד, ולאור הערכת המציאות לפי עקרונות אלה, אפשר להסיק מספר מסקנות ולהמליץ המלצות.

## העיקרון הראשון: הריגת העתיד לעומת היגרות.

בספר "קול דודי דופק" מאת הרב סלובייצ'יק, שפורסם לפני שנה בעברית, מדובר על הזדמנויות הדופקות על הדלת ועל הפיגור בניצולן, לעומת הסכנות שההזדמנויות האלה מציבות. בתחום המקרקעין שבו אנו עוסקים ניצבת השאלה: באיזו מידה לעצב את המדיניות – האם "להרוג את העתיד" כמו ידינו או לתת לכוחות שוק אחרים לקבוע את העתיד? בהקשר זה יש לקחת בחשבון שני שיקולים: האחד – אם קיימים ערכים ביחס לעתיד הרצוי. הנחתי היא שבפורום הזה קיימים בוודאי ערכים, אף אם הם פלורליסטיים ולא מוגדרים עד הסוף. השיקול השני – אם המגמות של "שדה הכוח" הקיים למעשה, פונות באופן אוטומטי לערכים. אם התשובה חיובית, ראוי לא להתערב בתהליכים. אך כיוון שהתהליכים המעצבים את גורל הקרקע בישראל אינם נעים בכיוון הרצוי, דרושה התערבות מודעת במה שקורה, דבר המחייב להפעיל את מה שקרוי תכנון. בסוגריים ראוי להעיר, שהמילה תכנון בהקשר זה היא מילה קצת מפוקפקת. נכון יותר לקרוא להליך הזה "הגות מכוונת" או "ראייה אסטרטגית" או אולי "עקרונות פעולה". הערכתי היא שבמקום לנקוט מדיניות מוסדרת וברורה, אנו נמצאים בהליך של היגרות, שבא לידי ביטוי אצל בעלי עניין מסוג זה או אחר, שתחום הנדל"ן הוא רק אחד מהם ולא היחיד. וחמור מזאת: תפיסה בלתי חוקית של מקרקעין, בנייה לא חוקית, ולא רק במגזרי המיעוטים, אלא גם במגזרים היהודיים. ומכאן המסקנה המתבקשת: כדי להשפיע על מה שקורה יש צורך ביתר מאמץ, בעזרת ערכים, תכניות ומחשבות ארוכי טווח.

## העיקרון השני: ראייה כלל לאומית.

בעיצוב העתיד יש לקחת בחשבון לפחות חמישה ממדים. האחד – קרקע, במוכן של פלטפורמה. כל פעולות האנוש בעתיד הנראה לעין מתרחשות על קרקע, ומכאן שקרקע היא ממד אוניברסלי של פעילות אינדיווידואלית וחברתית כוללת, ואחד הממדים החשובים בעיצוב העתיד. קרקע היא פלטפורמה קבועה יחסית, אך תהיה זו טעות חמורה לרדוף בפלטפורמה הזאת בנפרד ממה שקורה עליה. ממד נוסף הוא מדיניות חברתית. הקשר בין חברה לקרקע הדוק, ולכן אי-אפשר לחשוב על עתיד המקרקעין מבלי לחשוב על עתיד החברה בישראל, גם לא בעזרת תכנית מפורטת. גם הקומוניסטים נכשלו בניסיון נפל כזה. חייבים לרדוף בנושא הקרקעי רק בהקשר למה שקורה על פני הקרקע. ממדים נוספים: הקשר בין הקרקע למשק ולתעסוקה והקשר בין הקרקע לביטחון ולשלום. והייתי מוסיף גם ממד ישראלי מיוחד: הקשר בין מדיניות כלפי המיעוטים לקרקע. אני משוכנע כי רק חשיבה משולבת על חמשת הממדים האלה, לפחות, יכולה לשמש כבסיס תפיסתי לראייה ארוכת טווח כאשר באים לדון בשאלה מה לעשות עם הקרקע.

**"מדיניות מקרקעין**

**מחייבת יכולת**

**מעולה למשול.**

**לישראל, ללא כל**

**קשר למפלגה**

**שבשלטון - אין**

**יכולת מימשל**

**מעולה; ישראל**

**מקדישה את כל**

**תשומת הלב**

**לנושא השלום**

**והביטחון, והיא**

**זונחת את**

**הנושאים האחרים."**

## העיקרון השלישי: אופקי זמן ראויים.

קיימים מספר קריטריונים לקביעת אופקי זמן. קריטריון ראשון: התייחסות ערכית לעתיד לעומת ההווה. השאלה מה יהיו הצרכים של הדורות הבאים לעומת צורכי היושבים בארץ כיום היא בהחלט שאלה בסיסית ביחס להחלטה מה צריך לעשות, וכמה זמן מראש יש לחשוב על מה שיידרש בעתיד. קריטריון שני: מחזוריות הזמן של התופעות, למשל, כמה זמן נדרש כדי לתכנן ולבנות מטוס שיפעל במשך עשרים, עשרים וחמש שנה. בתחום הפלטפורמה הקרקעית, כולל תחום המים, מחזורי הזמן הנדרש ממושכים – טווחים הנעים בין עשרים שנה לשני דורות. ראייה קצרת טווח בנושאים אלה היא כמעט חסרת משמעות. לעומת זאת, מידת אי-הוודאות,

השבריריות של תכנון ארוך טווח, נובעת מן העובדה שקיים פרק זמן מינימלי שאותו יש להביא בחשבון, בשל העובדה שהגבולות בישראל אינם ברורים. בשל מידת אי-הוודאות נוצר לחץ לא לחשוב קדימה לטווחי זמן ארוכים מדי.

## **העיקרון הרביעי: מחזוריות פוליטית ולחצים ציבוריים.**

המחזוריות הפוליטית נקבעת על ידי בחירות. הפוליטיקה הישראלית, גם בעקבות מדינות אחרות, פועלת לא פעם מתוך שיקולים אלקטורליים ברורים, ובנוסף להם קיימים לחצים שוטפים של בעלי עניין למיניהם ושל כוחות הפועלים בשטח. לחצים אלה מקשים מאוד על רכיב הזמן הנדרש לפעילות, וגם אותם צריך לקחת בחשבון.

## **העיקרון החמישי: שיפוט ערכי.**

הזכרתי את השיפוט הערכי ביחס לממד הזמן, אבל קיימים נושאים נוספים, שונים לחלוטין. למשל: שיפוט ערכי בין ראייה יהודית-ציונית של בניין ישראל כמדינת העם היהודי תוך היאחזות בצורה זו או אחרת במרבית חלקי הארץ, בגבולות כאלה ואחרים, לעומת ראייה מדינתית-דמוקרטית. כמי שעוסק במדע המדינה, אני יכול לקבוע בוודאות כי קיים מתח בין השניים. אינני רוצה לומר שקיים ניגוד שלא ניתן לגשר עליו או שלא ניתן להגיע לפשרה, אבל ברור שקיים מתח בין שתי הגישות בעיקר כאשר מדובר, בתחום המקרקעין, על שוויון בשימוש בקרקע מול תפיסת העולם היהודית-ציונית לגבי השימוש בקרקע. נושא מהותי זה מחייב טיפול שקול מאוד.

מתוך כל הדברים האלה נדרשות לנו מסקנות אופרטיביות, המלצות מעשיות. מדיניות מקרקעין מחייבת יכולת מעולה למשול. לישראל, ללא כל קשר למפלגות, אין יכולת מימשל מעולה, אם להתבטא בעדינות רבה מאוד. ישראל מקדישה את כל תשומת הלב לנושא השלום והביטחון, והיא זונחת נושאים אחרים. מלחמת המפלגות, התחרות האישית הקשותה בתוכן, שינוי כללי הירושה הפוליטית, הפופוליזציה של הטלוויזיה – כל אלה פוגעים קשות ביכולת למשול. ועל כן, אם יורשה לי להיות סקפטי, הציפייה מן המימשל, מכל מימשל, שיעשה סדר בתחום המקרקעין, היא משאלה כבדה מאוד, שקשה מאוד לממשה, אם להתבטא בזהירות.

לצפות מן המימשל שיעשה סדר בתחום המקרקעין זו משאלה קשה מאוד למימוש

נקודת המוצא של המסקנות הנדרשות חייבת להיות מבוססת על ההערכה שחסרה לנו בישראל יכולת חיונית לעיצוב ולמימוש מדיניות קרקעית ארוכת טווח. עם כל הכבוד למינהל מקרקעי ישראל, ברור שהוא לבדו אינו יכול להיות אחראי על העיצוב והמימוש של המדיניות.

על כן ההמלצה הראשונה חייבת להיות, לדעתי, גיבוש הצעה לראש הממשלה להקים רשות לתכנון לאומי. זה בהחלט רעיון טוב ונכון. אמת, הרעיון אינו חדש, כבר חמישים שנה הוא קיים בשטח, אבל עד היום הוא לא מומש, אף שחלה בתחום הזה התקדמות עצומה. חייבים להחדיר את הרעיון החשוב הזה, על אף העובדה שסיכויי מימושו במבנה המפלגתי-ממשלתי הקיים קטנים מאוד. כהמלצה חלופית, שסיכויי המימוש שלה גדולים יותר, אפשר בהחלט להקים ליד ראש הממשלה מטה לתכנון לאומי. ייתכן שדווקא לגוף כזה יש סיכוי, כיוון שהוא לא דורש סמכויות ביצוע, ולכן לא יעורר התנגדות פוליטית. ואם הוא לא יצליח, עדיין קיים פתרון שלישי: הפרדה משפטית ברורה בין קרקעות העם היהודי לקרקעות מדינת ישראל, תוך חשיבה מחודשת על המבנה הסטטוטורי של מינהל מקרקעי ישראל.

ההמלצה השנייה: נראה לי שצריך להדק באופן לא פורמלי את היחסים בין המתכננים בתחומים השונים, וגם להקים רשת מייצעת של אנשי המקצוע בתחום.

ההמלצה השלישית: יש ליזום פרויקט חדש, בעקבות פרויקט "ישראל 2020", שלמרות היותו חלוצי, היו בו ליקויים מתודיים מסוימים, ואולי בגללם חלק מההנחות שלו לא יכלו להתממש. אני מדבר על פרויקט 2030 או 2040, שיהיה בעל ראייה כוללת ורחבה יותר, בלי שיתוף פורמלי של גורמי הממשלה אך תוך שיתוף אנשי מקצוע מן המגזר הממשלתי, שיהיה להם חופש פעולה לבחון את הדברים גם מתוך נקודת ראות יהודית-ציונית וגם מתוך החובה לשוויון דמוקרטי.

אם לא נעשה משהו בעצמנו, מתוך ראייה יהודית-ציונית ומקצועית, דבר לא יתוקן ולא ישופר. להפך. המציאות תמשיך להתגבר על הכוונת הטובות ועל הערכים.