

תגובות

אין למזער את תרומתה הכספית של ההתיישבות הוותיקה לכיבוש הקרקע

משה ברנע

יו"ר עמותת "אדמתי"*

בתגובה למאמריהם של ד"ר אליהו בורוכוב ופרופ' יוסי כץ יחד עם שמעון שרגא, בחוברת "קרקע" 56, על אודות זכויותיה ההיסטוריות בקרקע של ההתיישבות הוותיקה, רצוני להציג זווית ראייה שונה, כפי שהיא באה לידי ביטוי בעובדות בשטח. נכון שלכאורה אינני אובייקטיבי, אך הערותיי מתבססות על עובדות שנאספו במהלך השנה האחרונה על-ידי עשרות קיבוצים ומושבים ותיקים, חברי עמותת "אדמתי", תוך ניסיון לנתח את העובדות בצורה המקצועית ביותר שניתן, כמגמה ליצור בסיס להידברות הוגנת עם קק"ל והמינהל.

כדי להבהיר את עמדת עמותת "אדמתי", רצוני לציין את העקרונות המרכזיים המנחים את פעילותה:

1. יישובי העמותה הם חלק מההתיישבות הכפרית במדינה וכל הסדר בנושא הקרקעות שייקבע על-ידי נציגיה – יהיה מקובל עליהם.
2. יישובים ותיקים שיוכיחו כי יש להם זכויות נוספות מעבר לאלה המוקנות בחוזים שנחתמו לאחר קום המדינה, ובעיקר לאחר הקמת מינהל מקרקעי ישראל (המדובר בדרך-כלל בקרקעות שעובדו על-ידם לפני קום המדינה) – יעמדו על כך שיהיה לגבי קרקעות אלה הסדר מיוחד, שיביא לידי ביטוי את השווי ההיסטורי של זכויות המתיישבים בהן.
3. בסעיף 34 ב"בג"צ הקרקעות" ממליצים השופטים הנכבדים ליישובים הוותיקים לפנות לערכאות באשר למימוש זכויותיהם ההיסטוריות. על אף האמור בפסק הדין, סבורים מרבית יישובי העמותה, כי עדיף הליך של הידברות לפני פנייה כמעט אוטומטית לבתי-המשפט, כנהוג במחוזותינו.

* "אדמתי" היא עמותה בה חברים 80 יישובי ההתיישבות הוותיקה, ומטרתה לחשוף את זכויותיהם ההיסטוריות בקרקע.

היסטוריה על קצה המזלג

מעשה ההתיישבות בארץ-ישראל בכלל, וההתיישבות החקלאית בפרט, לא החל עם ייסוד קק"ל, אלא קודם לכן. עד ייסוד קק"ל פעלה בנושא רכישת הקרקעות בעיקר יק"א ואחריה פיק"א וכן יזמים פרטיים במושבות (פתח תקוה, ראשון לציון, רחובות וכו'). התפיסה המקובלת הייתה שהקרקע שייכת למי שרכש אותה. ואם היא נרכשה על-ידי חברות שעסקו בגאולת קרקעות ארץ-ישראל – הבעלות נמסרה במהלך השנים לאלה המעבדים ונוטרים אותה.

ייסוד קק"ל הצביע על העמקת התודעה בקרב יהדות העולם, שיש להגביר את קצב רכישת הקרקעות בארץ, כדי ליישב בה יותר יהודים. לכל היה ברור כי אדמה שנרכשה במימון העם היהודי – שייכת לעם היהודי. עם השנים גבר זרם העלייה מארצות מזרח אירופה. מרבית העולים היו בעלי תודעה סוציאליסטית. המושג המקובל עליהם, ששימש נר לרגליהם, היה "אל קרקע" וכך נוצרה תאימות וזהות אינטרסים בין מרבית העולים לבין הנהלת ההסתדרות הציונית.

לחברי כפר גלעדי ואיילת השחר שעלו על הקרקע בשנים 1915-1916 היה ברור שאדמות פיק"א הן אדמות הלאום ואינן יכולות להיות קניין פרטי. לעומתם, איכרי מטולה וראש פינה שעלו על הקרקע כ-20 שנים קודם לכן, זכו לקבל הלוואות (שלא היה צורך לפרוע אותן) לצורך רכישת האדמה אשר עליה ישבו. כך הפכו האיכרים לבעלי הקרקע וחברי הקיבוצים הפכו להיות לאריסי המינהל.

החוזים

כדי לעגן את היחסים עם חוכרי הקרקע נחתמו עמם חוזים. דיונים רבים נערכו באשר למהות החוזים, הזכויות והחובות הנגזרות מהם. לבסוף החליטה ועדת החוזים לנסח חוזה מסוג "חוזה חכירה העוברת בירושה", שהוגדר על-ידי המנסחים, כחוזה הקרוב ביותר לחוזה בעלות. היה זה חוזה אשר הקנה זכות חכירה ל-49 שנה, זכויות שימוש נרחבות בקרקע (ולא רק שימוש חקלאי) וכן תשלום דמי חכירה שנתיים קבועים בשיעור 2% משווי הקרקע וכו'. היטיב להגדיר את המצב ד"ר אברהם (גרנובסקי) גרנות מיושבי הראש היותר בולטים של קק"ל שכתב כך: "מכל צורות הקניין קרובה

כיותר החכירה־שכירושה אל הבעלות הפרטית, ויתרונותיה של זו נודעים גם לה. לפי שיטת החכירה־שכירושה, יש לו לחוכר זכות השימוש בקרקע, וזכות זו יכול הוא למסור לאחר ע"י ממכר, נתינת מתנה, או ירושה. יש לו גם הזכות הגמורה לעשות במשקו כרצונו, ואין לו לפחד מפני העלאה שרירותית של דמי חכירה... ויש לו האפשרות למסור זכות זו גם לבניו אחריו, מקנה לו רגש של בטחון ויציבות, רגש המאפיין את בעל הקרקע הפרטי"¹.

למתיישבים לא היתה כל בעיה לחתום על חוזים אלה. הם סמכו על אנשי קרן קיימת לישראל שנציגיה זכו לאמון והערכה רבים. הם לא העלו על דעתם כי במהלך השנים יחולו שינויים מפליגים בחוזים המקוריים, עד כדי אפשרות נישולם מהקרקע.

למרבה הצער כבר בראשית שנות החמישים החלה קק"ל לתבוע דמי הסכמה מחוכרים שמכרו את הקרקע אותה עיבדו. ביום 22/7/1956 נכתב מזכר פנימי של עו"ד אהרון בן־שמש, היועץ המשפטי של קק"ל, ליוסף וייץ, שכותרתו: הנדון: מבצע: (וזאת המשימה!) עת לאסוף. במסמך זה פירט בן־שמש דרך פעולה שמטרתה "לפעול בכוח ובפועל בכל הדרכים... וברוח המחלת היונידיית"² – כדי להחתים את המתיישבים על חוזים חדשים, תוך העלמת המסמכים המקוריים שהצביעו על השתתפות המתיישבים ברכישת הקרקע. ואכן חוזים שחודשו לאחר קום המדינה על־ידי קק"ל או המינהל שנכנסו בנעליה, היו שונים מהחוזים המקוריים, זאת מפני שמרבית היישובים קיבלו תוספות קרקע ניכרות עד כדי הכפלה או השלשת השטח המקורי, כתוצאה מתוספת קרקעות ששחררו במלחמת השחרור. החוזים החדשים התעלמו מסעיפים עקרוניים בחוזה העבר – וקבעו תנאי חכירה חדשים אשר הוחלו על כל שטח המשבצת.

היישובים שהיו מוכנים לחתום על כל מסמך ובלבד שתינתן להם קרקע נוספת לעיבוד חקלאי – "נפלו בפח היונידי" שהונח לפתחם. מזכירי קיבוצים, שכיום אינם הולכים לפגישה עם נציגי המינהל ללא עורכי־דין מימנם ושמאי מקרקעין משמאלם – חתמו על החוזים החדשים, לאחר ש"המומחים", נציגי קק"ל או ממ"י, אמרו ש"זה בסדר. כולם לפניכם כבר חתמו". נכון שהיו בודדים, בעיקר מבין המושבים,

1 אברהם גרנות, בשדות בנין, מוסד ביאליק תשי"ב, עמ' 93.

2 ארכיון ציוני מרכזי, 23925 / kklis.

אין למזער את תרומתה הכספית של ההתיישבות הוותיקה לכיבוש הקרקע

שהביעו תרעומת על החוזים המקפחים, אולם בדרך-כלל, נאלצו לחתום בסופו של דבר. זאת, משום שנפלה עליהם אימתם של הפקידים שהפחידו אותם בטענה כי בלי חוזה חתום אין להם כל זכויות.

לא צריך להיות משפטן דגול כדי לטעון כי חוזה שתנאיו שונו בכפייה אינו תקף. לפיכך, לדעתי, פתוחה הדרך בפני יישובים שיוכיחו כי תנאי החוזה המקורי לגבי השטח שנחכר מקק"ל ומגופים מיישבים אחרים טרם קום המדינה, אכן שונו לרעה – לדרוש יישום החוזה המקורי כלשונו, תוך ביצוע התאמות למציאות הכלכלית והיום.

השתתפות ברכישת הקרקע

כמה באמת שילמו החקלאים עבור הקרקע? זה כמובן הנושא ה"פיקנטי" והמעניין ביותר, שבו אוהבים כולם לדוש, כל אחד על-פי עמדתו. ישנם חוקרים "אובייקטיביים", כמו מר אלכסנדר פוזנסקי, הטוענים כי "החוכרים החקלאיים לא שילמו אף פעם דמי חכירה ראשוניים או דמי השתתפות. אולם היו חוזים בודדים שהתנו תשלום מראש של דמי החכירה השנתיים. הרי ייעוד התשלום מראש צוין בצורה חד-משמעית בגופו של החוזה"³.

יש הטוענים כי בידיהם ממצאים שמהם עולה כי סך כל תשלומי ההתיישבות היה מעל 40% משווי הקרקע שנרכשה על-ידי קק"ל לפני קום המדינה. נתון זה לא נבחן על-ידינו לעומקו ולכן אינני מוכן "לחתום" עליו. אבל, בהסתמך על הממצאים שרוכזו על-ידי יישובי העמותה והחוקרים המלווים אותה, אנסה להאיר נקודה זו ביתר פירוט. כפתיח לטיעון אבקש לצטט את דבריו של ד"ר גרנות: "קרן קיימת לישראל התחילה מחפשת גם אחרי צורות אחרות של גיוס כספים שאפשר לנצלם בשלמות לשם רכישת קרקע לאומית. צורה כזו נמצאת בהשתתפותם של החוכרים העתידיים בקניית השטחים שיהיו נועדים להתיישבותם, בכפר וכעיר; פעולה זו

3 אלכסנדר פוזנסקי, "בתום יובל החכירה", קרקע – קובץ עיונים לציון שמונים שנה לקק"ל, המכון לחקר שימושי קרקע 7/83, עמ' 8-107.

הגיעה להיקף גדול למדי... יוצא שהמתיישבים נתנו מכסה ידועה ממחיר הקניין בין 1% ל-41%. כמה קניות של קרן קיימת לישראל לא היו יכולות לצאת אל הפועל אלא בעזרת ההשתתפות הזאת"⁴.

אין באפשרותי לדעת בוודאות היכן נמצאת האמת אולם אני מוכן להתחייב, על סמך הממצאים שבידי, כי קביעתו של פוזנסקי שגויה. כדי להסביר את הדברים אביא מספר צורות עיקריות של השתתפות המתיישבים ברכישת הקרקע:

רכישות ייעודיות. היו אלה רכישות קרקע שבוצעו במימון קהילה מסוימת מחו"ל ("לאנדסמנשפט") עבור יוצאי אותה קהילה. כך נרכשה אדמת צור משה על-ידי קהילת סלוניקי, להקמת יישוב חקלאי של יוצאי יוון. כפר נטר הוקם עבור עולים מצרפת על-ידי גיוס כספים מיהדות צרפת. כאשר קבוצת חולדה ביקשה לרכוש שטחים נוספים, נדרשה תנועת "גורדוניה" לה היתה מסונפת הקבוצה, לדאוג לגיוס כספים מחו"ל, כדי לממן רכישה זו. לא קשה להניח, כי באם התנאי של יישוב בני אותה תפוצה לא היה ממומש – הרי לא היה נערך בחו"ל מבצע כה גדול לגיוס כספים שחלקו, דרך אגב, היה לצורך מימון התיישבותם של בני משפחות התורמים שעלו לארץ-ישראל, ושימשו ראש גשר לשאר בני המשפחה שעדיין נותרו בחו"ל.

תרומות לקק"ל. בנוסף לתרומות השוטפות שהועברו לקק"ל על-ידי ההתיישבות העובדת, כפי שהיה נהוג בקרב כל היישוב היהודי בימים ההם, תרמו היישובים, בנוסף, גם סכומים ניכרים עבור רכישת הקרקע. בתקופות בהן היה מחסור בקרקע להתיישבות, מי שתרם יותר – קודם בתור לעלייה על הקרקע. בני ההתיישבות ראו בכך חובה קשה אך נעימה. וכפי שמציין צבי סוכובולסקי מכפר ביל"ו בתיאורו את התיישבות האלף, "קופת קרן קיימת לישראל היתה ריקה והפועלים שהתדפקו על דלתותיה ודרשו קרקע להתיישבות, לא נענו מחוסר אמצעים. אז עברה הרינה במחנה הפועלים, שאם אין אמצעים לקק"ל לקנות קרקע, הרי הם צריכים ליצור את האמצעים, וכחמש מאות איש, חברי ארגונים שונים חסכו מפתם הדלה והכניסו לקופת קק"ל עשרות אלפי לא"י לקניית קרקע"⁵.

4 ד"ר גרנובסקי, מדיניות קרקעית עברית בארץ ישראל, 1938, עמ' 140.

5 צבי סוכובולסקי (כפר ביל"ו), "לקח התיישבות האלף", תלמים, 1943, עמ' 6-27.

אין למזער את תרומתה הכספית של ההתיישבות הוותיקה לכיבוש הקרקע

בנוסף לכך, היו יישובים שנתנו הלוואות לקק"ל בתנאי שוק מקובלים, שהוחזרו להם תוך מספר שנים מועט. זאת לאחר שקק"ל הצליחה לגייס תרומות נוספות או הלוואות בתנאים משופרים או דומים. אך ידועים גם מקרים בהם לא הוחזרו הכספים ליישובים המלווים, ובכל זאת נותרו הזכויות של קק"ל (לדוגמה, כפר גלעדי 1941).

תשלום דמי חכירה למפרע. סכומים שהועמדו לרשות קק"ל על-ידי המתיישבים שימשו דמי חכירה מראש, למשך מספר שנים – בהן היו פטורים המתיישבים מתשלום דמי חכירה.

שילוב של צורות מימון שונות. כ-136 מחברי מושב כפר סירקין, שעלו על הקרקע עם פרוץ מאורעות 1936, תרמו לקק"ל 25% משווי 1,036 דונם שרכשו. בנוסף גם העבירו לידי קק"ל 25% משווי הקרקע כתרומה, שפטרה אותם מדמי חכירה למשך 10 השנים הבאות (דמי החכירה המקובלים היו כידוע 2% לשנה, בלבד). ו-50 חברי אגודת "מימוניה", בני המעמד הבינוני מגרמניה, אשר הצטרפו לכפר, מימנו את רכישת הקרקע במלואה, וזכו גם הם לפטור הנ"ל.

לפיכך, נושא זה של השתתפות היישובים ברכישת הקרקע, לא נכון שיטופל ברמת המקור אלא ראוי שייבדק לעומק על-ידי כל יישוב ויישוב. זאת בהנחה שכל הנתונים יועמדו לרשותו לעיון, כדי שיוכל להגיע לחקר האמת. אני משוכנע שהנתונים האלה גנוזים בארכיון כלשהו. יחד עם זאת, כבר עכשיו ברור שלא ניתן להתבסס על הערכתו של ד"ר בורוכוב כי "מספר קטן מאוד של יישובים השתתפו בסכומים קטנים ברכישת שטחי קרקע קטנים"⁶ [הדגשים שלי. מ.ב.] כיוון שהמצאים החלקיים שכבר מצויים בידינו, סותרים את קביעתו המבוססת, ככל הנראה, על קונספציה שגויה שהשתרשה בקרב גורמים מסוימים, ולא על עובדות.

השבחת הקרקע

השבחת הקרקע היא אחד הנושאים שזכו להתייחסות פחותה מצד כל העוסקים, בשאלת הזכויות בקרקע, אולם משמעותו הכלכלית רבה ביותר. קרקעות ארץ-ישראל,

6 ד"ר אליהו בורוכוב, "של מי הקרקע הזאת?", קרקע מס' 56, עמ' 113.

לאחר שנות הזנחה רבות בתקופת השלטון העות'מאני, הצריכו השקעות כבדות, כדי שניתן יהיה לעשות בהן שימוש חקלאי ואחר. היה צורך לייבש ביצות, לסלול דרכים, לטייב קרקעות, לקדוח בארות ולהקים תשתיות להולכת מים. כדי לרכוש שטחי קרקע גדולים במחירים זולים, התקיים באותם ימים מסחר ער בקרקעות שוליות ולא פוריות – שאפילו האריסים הערביים העניים לא היו מוכנים לעבדן. הכשרת קרקעות כאלה הצריכה עבודה קשה והשקעת אמצעים כספיים עצומים שלא היו בנמצא. לפיכך הוקמו גדודי עבודה ופלוגות כיבוש, אשר סייעו בהכשרה. אולם בנטל העיקרי נשאו חברי היישובים עצמם. דעתו של אליעזר שוחט מנהלל ייצגה את המוטו של המתיישבים, "ייבוש הביצות – את הייבוש בגבולנו אנו צריכים לעשות בעצמנו. ולא נאה שאחרים יעשו לנו עבודת סכנה זו"⁷.

לאחר שהקרקע הושבחה עלה ערכה – ובאזורי הביצות גם עלה שוויין של קרקעות סמוכות לשטחים שיובשו, מאחר וניתן היה להשתקע בהם ולפתח אותם, לאחר שסכנת הקדחת חלפה. פיתוח אדמות ההר היה לא פחות קשה וללא ספק יקר יותר. אך היו אלה נקודות שהיה חשוב להיאחז בהן מבחינה אסטרטגית, והשיקול הכספי נדחק הצדה. כבר בראשית שנות ההתיישבות קבע פרופ' וולקני כי, "הכשרת האדמה עולה תמיד פי שלושה ויותר מכפי המחיר ששילמו בעדה, והכשרת ההרים – פי עשרה וגם עשרים"⁸.

גם התשתיות בתוך היישובים מומנו ברובן על-ידי המתיישבים. הם סללו את הכבישים הפנימיים והשתתפו במימון ובסלילת כבישי גישה ליישוב. גידור היישובים וזוהגנה על האדמות שנרכשו במשותף עם קק"ל, נעשו גם הם בעיקר על-ידי חברי היישובים. גם מוסדות הציבור ותשתיות נוספות, הוקמו ברובם על-ידם.

בניגוד לחסר יחסי במסמכים המוכיחים על השתתפות היישובים ברכישת הקרקע, דווקא בנושא ההשבחות נמצא תיעוד רב ומפורט בארכיונים השונים. שוויין של הקרקעות עלה בזכות העבודה המאומצת וההשקעה הכספית העצומה של חברי היישובים. תרומתם זו לשווי הקרקעות לא קיבלה התייחסות הולמת מצד העוסקים בתחום. הנושא זוכה עתה לטיפול יסודי על-ידי שמאי וכלכלני עמותת "אדמתי" –

7 אליעזר שוחט (נהלל), "עם יסוד נהלל", מתוך נתיבי עבודה 1920, עמ' 36.

8 פרופ' אלעזרי וולקני, "מורשבי העובדים", הפוה"צ 1914, עמ' 17.

אין למזער את תרומתה הכספית של ההתיישבות הוותיקה לכיבוש הקרקע

והוא יהפוך להיות לאחד הגורמים המרכזיים בהערכה המחודשת של חלקם ותרומתם של היישובים בהעלאת שוויה של הקרקע עליה הם התיישבו.

סיכום

כבר לפני 50 שנה חזה ד"ר גרנובסקי את הנולד כאשר כתב כך: "שיטת החכירה של קרן קיימת לישראל עוד תצטרך, בלי ספק, להתגבר על הרבה קשיים. כל חווי החכירה, גם בעיר וגם בכפר, זקוקים תמיד לתיקונים. כמקודם כן גם להבא עתידים החיים לשנות הרבה בעקבות הניסיון למעשה. שיטת החכירה צריכה להיות גמישה כדי לסגל את עצמה אל צורכי החיים, אל תמורותיהם ואל צורותיה המיוחדות של התיישבות בארץ"⁹.

גישתו של ד"ר גרנובסקי עדיפה, בעיני, על גישתם של החוקרים ד"ר בורוכוב ופרופ' כץ, המנסים למזער את תרומת ההתיישבות הוותיקה לכיבוש הקרקע. אך יחד עם זאת ברור, לדעתי, כי רק דיון פתוח והוגן, המבוסס על מידע מלא וניתוחים כלכליים ומשפטיים נכונים, יאפשר סוף סוף להביא לידי ביטוי את הזכויות הקנייניות של היישובים הוותיקים, שנוסדו לפני קום המדינה. אני משוכנע כי הדרך של ההידברות הישירה, תוך הגעה להסכמות ופשרות סבירות, עדיפה על דיונים בין כותלי בתי המשפט.

9 אברהם גרנות, כשרות בנין, מוסד ביאליק תשי"ב, עמ' 104.