

# קרקע הלאום – אידיאולוגיה מול הצורך בגמישות לטובת צורכי העם

יחיאל לקט  
יו"ר דירקטוריון קק"ל

מנקודת ראות אידיאולוגית, בכל הקשור להמלצות הוועדה הציבורית לרפורמה במינהל מקרקעי ישראל – הידועה כ"ועדת גדיש" – עמדתה של קרן קימת היא חד-משמעית: אנו מתנגדים לשינוי בעיקרון של הבעלות הלאומית על הקרקע. כל טעם קיומה של קרן קימת במדינת ישראל הוא שהקרן מייצגת את האידיאולוגיה הציבורית, שלפיה העם היהודי הוא עם אחד ושהמדינה היהודית היא מדינתו של העם היהודי. נכון, גם של כל אזרחיה, אבל בראש וראשונה של העם היהודי. לעם היהודי יש זכות טבעית שתהיה לו מדינה משלו, על פי מורשתו, תרבותו, ההיסטוריה שלו, המנטאליות שלו, וגם – בהתאם לאינטרסים שלו. עמדה זו – של מדינה יהודית לעם היהודי במקום הראשון ורק במקום השני מדינה של כל אזרחיה, אינה סתירה עצמית. כל מי שמנסה לטעון כי הציונות והדמוקרטיה הן שני מונחים סותרים טועה ומטעה.

במסגרת האידיאולוגיה הציבורית ההיסטורית, קרן קימת לישראל היא הגוף האמון על שימורו של העיקרון הבסיסי, המהותי הזה – עקרון שמירת הבעלות הלאומית על הקרקע. ועל כן יש להבהיר באופן שאינו משתמע לשתי פנים: למרות כל ההסכמים, למרות כל הדיבורים, על אף כל ההכנות – אין ולא יהיה מצב שבו קרן קימת תצביע במועצת מקרקעי ישראל בעד המלצות "ועדת גדיש". גם אם ההסכם יהיה הטוב ביותר, האפשרי מבחינת קק"ל לעולם לא נצביע בעדו. במקרה הטוב ביותר מבחינת המינהל, יכולה קרן קימת להימנע, אבל היא לעולם לא תצביע בעד.

לכל מי שעדיין תוהה על מעמדה ותפקידה הציבורי-ערכי של קרן קימת ראוי להבהיר אחת ולתמיד: למרות שיש בבעלות הקרן קרקעות רבות, קרן קימת איננה חברת נדל"ן. לצערי הרב יש אנשים בקרן קיימת, אפילו בתוך דירקטוריון קרן קימת, שהאידיאולוגיה הזו רחוקה מתפיסת עולמם, והם סבורים שקרן קימת היא כן חברת נדל"ן. לכל הטועים

האלה חובה עלינו להבהיר באורח חד ובהיר: קק"ל מעולם לא הייתה חברת נדל"ן, היא איננה חברת נדל"ן וגם בעתיד היא לא תהיה חברת נדל"ן. ביום שקרן קימת תתחיל להתנהל כחברת נדל"ן שוב לא תהיה לה זכות מוסרית להתקיים.

עם זאת, אסור לנו לשכוח כי קק"ל קיימת ופועלת במסגרת של מדינה שיש לה סדרי עדיפויות שונים מאלה של קק"ל. לא ייתכן מצב שקרן קימת תטען כי סדרי העדיפויות של המדינה הם חסרי משמעות מנקודת ראותה ואינם חלים עליה. קק"ל חייבת להכיר בעובדה כי המציאות משתנה, התנאים משתנים,

**"קרן קימת  
מעולם לא הייתה  
חברת נדל"ן,  
היא אינה חברת  
נדל"ן והיא גם  
לא תהיה חברת  
נדל"ן; ביום  
שקק"ל תתחיל  
כמו חברת נדל"ן  
שוב לא תהיה  
לה זכות מוסרית  
להתקיים".**

מתעוררות במדינה בעיות שיש צורך להתמודד איתן, במהלך השנים נוצרים שינויים בדפוסי החקיקה, יש שינויים בדפוסי החשיבה, ומעת לעת מתחוללים גם שינויים טכנולוגיים. קק"ל אינה מתקיימת בעולם מבודד מהמציאות, ומתוך הכרה בעובדה זו אנחנו יודעים שלא אחת יש צורך להיענות לצורכי העם – ולכן קק"ל מתאימה את עצמה למציאות המשתנה, אגב שמירה על עקרונותיה המהותיים. כך למשל נהגנו כאשר במועצת מקרקעי ישראל הציעו להעניק הנחות מפליגות למתיישבים בקווי העימות בצפון ובדרום. העובדה שהמלצה זו אושרה, גם אם בהתנגדותנו, עלתה לקק"ל כסף רב. אך מנקודת הראות שלי כיו"ר קק"ל, לא הייתה כלל חשיבות לשאלה כמה זה עלה לנו: כאשר לעם ישראל היה צורך בעידוד ההתיישבות של יהודים בקווי העימות – פעלנו בהתאם לצורך. בדיוק למען צרכים כאלה נולדה קק"ל, לא כדי להגדיל את קופתה.

מן הטעם הזה הייתה קרן קימת מוכנה גם להגמיש את עמדתה ולא להתנגד ללא פשרות לשינוי העיקרון של הבעלות הלאומית על הקרקע. מצאנו פתרון שבו גם אכלנו מן העוגה וגם שמרנו על שלמותה. השלמות נשמרה בכך שעמדנו על כך שלגבי הקרקעות הנמצאות בבעלות קק"ל – קרי, 13 אחוזים מקרקעות ישראל – יחול העיקרון של הבעלות הלאומית על הקרקע. אך אפשרנו למדינה לנגוס בעוגה באופן כזה: אם קרקעות קק"ל במקום מסוים נדרשו למדינה בגלל הצורך להעניק שוויון מלא לכל אזרחיה, העברנו למדינה את הבעלות על הקרקע, אבל עמדנו על כך שנקבל קרקע

חלופית שתהפוך לקרקע קק"ל שעליה יחול העיקרון של שמירת הבעלות הלאומית. פתרון מן הסוג הזה אינו עומד בסתירה לאידיאלוגיה שלנו.

זה המקום להבהיר על אילו קרקעות הייתה קק"ל מוכנה להחיל את תנאי ההגמשה: אין זה חיוני שקק"ל תהיה הבעלים של קרקעות תפוסות ומבונות במרכז הארץ; היא זקוקה לקרקעות פנויות בנגב ובגליל שאפשר לפתח אותן, להשביח אותן ולהתיישב עליהן. פיתוח אדמות כאלה הוא ייעודה ההיסטורי והאמיתי של קק"ל. ואם ממשלות ישראל החליטו כי האינטרס של המדינה הוא פיתוח אזורי העימות של הארץ, הרי שזה גם האינטרס של קק"ל, ויש בכך גם היענות של הארגון המייצג את האינטרסים של העם היהודי לצרכים של אזורי המדינה היהודית. על האמת עלי להודות: אינני מאושר מכך שנאלצנו לוותר על קרקעות ולהמיר אותן באחרות, אבל כיוון שזה היה הצורך הלאומי, לא יכולנו להצביע נגד.

דוגמה להפעלת עקרון ההגמשה בגלל הצורך להסתגל למציאות המשתנה ניתן לראות גם בסוגיית ייצוג קק"ל במועצת המקרקעין. לצערי הרב, רוב אזורי ישראל אינם מבינים מדוע מחזיקה קרן קימת ב־49 אחוזים מזכויות ההצבעה במועצת המקרקעין – או בעצם 50 אחוזים פחות אחוז אחד – בשעה שהיא הבעלים רק של 13 אחוזים מקרקעות ישראל. אני שומע את הטיעון השאלתי הזה בכנסת, באקדמיה, בקרב האזרחים. אומרים: זה עניין אנכרוניסטי, היסטורי, מיושן. בתוך עמי אני יושב וברור לי כי אם לא נבהיר את עמדתנו, את העיקרון שבשמו העניקה לנו המדינה את זכויות ההצבעה המיוחדות האלה, הרי בסופו של דבר, בתוך שנים אחדות, באופן חד־צדדי ובחקיקה יָגרעו מאיתנו את הזכויות האלה. ולכן קרן קימת חייבת להסתגל; להתאים את עצמה למודרניזציה; להפוך את עצמה לרלוונטית. כך באמת נהגנו כאשר הפעלנו את המהפך האסטרטגי שבאמצעותו הפכה קק"ל להיות הארגון הירוק הגדול ביותר במדינה; וכך, מתוך הבנת הכורח שבהגמשה ובהתאמה למציאות, הסכמנו גם – במסגרת הסכם המתגבש עם הממשלה – שכוח ההצבעה של קק"ל במועצת המקרקעין יהיה כשיעור הקרקעות שברשותה. יחד עם זאת, כדי למנוע נוהגי שרירות לב מטעם רשויות השלטון, עמדנו על כך שתקום ועדת משנה שתעסוק בענייני הקרקעות שבבעלות קק"ל, אשר הרכבה יהיה זהה מבחינת זכויות ההצבעה להרכב של מועצת המקרקעין כיום. נכון שהמועצה תמיד תהיה סוכרנית ובעלת מעמד גבוה יותר מזה של ועדת המשנה, אבל זו דרך הטבע: במדינה שולטת ממשלה; היא הריבון, ובצדק. שהרי עם כל הכבוד לקרן קימת, הקרן איננה מנהלת את המדינה – לתפקיד הזה נבחרה הממשלה.

מה, בעצם, מבקשת המדינה לעשות בקרקעות קק"ל בעקבות המלצות "ועדת גדיש"? ההצעה העומדת על הפרק קובעת שקק"ל תמסור למדינה קרקעות תפוסות, מוקצות, מבונות, במרכז הארץ, ובתמורה תקבל קרקעות כלתי מוקצות, לא תפוסות, פנויות, בעיקר

בנגב וגם בגליל. לא שטחי אש, לא שמורות טבע, לא מסילות ברזל, אפילו לא יערות. גם לא היערות שבמשך עשרות שנים קק"ל גידלה, טיפחה ושמרה עליהם. רוב הציבור כלל אינו יודע כי רוב היערות בישראל אינם נטועים על אדמות קק"ל אלא על קרקעות המדינה. אבל כיוון שהיער וקק"ל אחד הם בתודעת הציבור, ביקשנו מהמדינה שתחכיר לנו את אדמות היער במחיר סמלי, כיאה למוסד ציבורי הפועל בשירות הציבור. תחילה היה סירוב גדול עד שנשכר הקרח. לפני מספר חודשים קיבלה מועצת מקרקעי ישראל את בקשתנו במסגרת החלטה 1045, ולפיה כל הקרקעות שעליהן גדלים יערות – 900 אלף דונם – יוחכרו במחיר סמלי. לנו בקק"ל היה ברור כי הזכות היחידה שיש לנו ביערות, על פי תמ"א 22, היא שלפני כל מימוש יוזמה אורבנית על חשבון היער חייבת להתקיים התייעצות עם קק"ל. שמחנו על החלטת המינהל גם בגלל ההנחה שלנו שכל קרקעות היער המוחכרות לא יהיו מועמדות לחילופין.

**"הצעת מועצת  
המקרקעין  
קובעת שקק"ל  
תמסור למדינה  
קרקעות תפוסות,  
מוקצות, מבונות,  
במרכז הארץ,  
ובתמורה תקבל  
קרקעות בלתי  
מוקצות, לא  
תפוסות, פנויות,  
בעיקר בנגב  
וגם בגליל. לא  
שטחי אש, לא  
שמורות טבע, לא  
מסילות ברזל,  
אפילו לא יערות.  
הנושא שעדיין  
לא הוכרע  
– מה יהיה גובה  
הפיצוי".**

לזכותה של המדינה ייאמר כי לא ביקשה לעשוק את קק"ל ולשלם לה מחיר לא הולם בעבור חילופי הקרקעות – שהרי לכל אחד ברור כי קרקע מבונה במרכזי אוכלוסין שווה הרבה יותר מקרקע פנויה בפריפריה. אולם כאשר נפתח המשא ומתן על גובה הפיצוי התחיל העסק להיראות כמו סחר סוסים. הפער בין מה שהציעה הממשלה לבין מה שראינו בו "מחיר ראוי" היה גדול ביותר. תחילה אמרו נציגי המדינה כי חצי מיליארד שקלים הוא סכום הולם. כשסירבנו, עלתה

ההצעה ל-700 מיליון שקל, והעסק נראה די תקוע. כאן נחלץ לסייע, ויש לזקוף זאת לזכותו, יו"ר מועצת המקרקעין דאז, אהוד אולמרט, שאף תמך בהגדלת הסכום המוצע

כפיצוי. כדי שכל הצדדים יהיו מרוצים הוחלט שנשכור את שירותיהם הטובים של שלושה מומחים מן המעלה הראשונה, כדי שיעריכו את שווי הפיצוי הראוי, ואלה הם: עו"ד גדעון ויתקון – שיש לו ידע עצום בנושא הקרקעות, שהיה מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל וראש מינהלת פיתוח הקרקע בקרן קימת; הכלכלן הנודע אבי חפץ; וראש ארגון השמאים, זאב כהן. ההערכה שקיבלנו הייתה מקצועית למהדרין, אך ההפרש בין מה שהמליצה הוועדה לבין מה שהמדינה הייתה מוכנה לשלם היה גדול, גדול מאוד. כאשר התברר לנו כי אין סיכוי שנקבל את הסכום שעליו המליצה הוועדה, נפתח שוב משא ומתן. וגם הפעם סייע אולמרט לחלץ את העגלה השקועה בכוף – וכך נקבע הסכום הסופי שתקבל קק"ל עבור ההפרש בערך הקרקעות המוחלפות: מיליארד ושש מאות מיליון שקלים. אף שהמו"מ טרם תם, ברצוני להבהיר שלדעתי הסכום הוגן בהחלט, אולם עדיין נותרו מספר שאלות פתוחות, כמו למשל, מי משלם היטל השבחה? כך או כך נראה לי כי אנו נמצאים על המסלול הנכון להסכמה, ואני מקווה שלא יקום שוב מישהו שיתקע מקלות בגלגלי ההבנות שהושגו. הבנות אלה יכולות להוות הישג יוצא מן הכלל עבור קק"ל ולא רק עבורה, כיוון שמהסכום שיתקבל נוכל להשקיע הרבה בפיתוח הקרקע לטובת האינטרסים של העם היהודי, שבשמו אנו פועלים. הסדר כזה יהיה טוב לציבור, טוב למדינה, טוב לממשלה וגם – לקק"ל.

קרן קימת עשתה מצדה כל מה שניתן כדי להוציא את ההסכם מן הכוח אל הפועל. האסיפה הכללית של קרן קימת אישרה תוספת מיוחדת לתזכיר ולתקנות של הקרן, ותוספת זו מאפשרת לקק"ל לקבל תמורה כספית בעבור הברלי השווי של הקרקעות, מה שעד כה היה אסור על פי התקנות: עד עכשיו ניתן היה, בעת חילופי קרקע עם המדינה, לקבל בתמורה רק קרקעות שוות־ערך.

אני משוכנע שהסכם חילופי הקרקעות עם הממשלה חיוני לכל הנוגעים בדבר ומן הטעם הזה נראה לי שגם הרוב בדירקטוריון קק"ל יאמץ אותו. או אז נוכל כולנו לצאת לדרך חדשה של התייחסות לעיקרון של הבעלות על קרקע הלאום – התייחסות באורח המותאם יותר למציאות המשתנה במדינת ישראל, כל זאת על פי צורכי העם היהודי.