

דבר המערכת

על אף המאמצים הרבים של האחראים על המדיניות הקרקעית של ישראל לפתור את בעיית הורדת מחירי הדירות ע"י הפשרת הקרקע הלאומית, לא הביאו הצעדים שנקטו לתוצאות המיוחלות. הצעות והחלטות של המוסדות המוסמכים לטפל בנדון רודפות זו אחר זו, אך בדרך-כלל אינן יוצאות לפועל בשל תוכנן המאולתר.

החלטות אלה מאופיינות ע"י אי-ראיית הנולד, נטייה להפוך את הקרקע לאמצעי זמין לפרעון חובות לבנקים, וכתרופה לכל תחלואי הכלכלה הישראלית שמהם נפגע המשק. במקום להתרכז בחיפוש פתרון לבעייה אחת, ולהפיק לקחים מהניסיון, מתקבלות החלטות הנוגעות למרכיבים שונים של המשטר הקרקעי.

ארבע-עשרה החלטות נתקבלו בעניין שינוי ייעוד קרקע חקלאית, אולם גם השתיים האחרונות, החלטות מס' 666 ו-667, שהוגדרו כסופיות בנדון, לא הניבו את הפירות המקוויים.

במקביל, מתקבלת החלטה העוסקת בגביית דמי חכירה שנתיים. החלטה זו עלולה להביא לחיסול דמי חכירה המהווים את אחד מהעקרונות הבסיסיים של המדיניות הקרקעית הלאומית.

כמו-כן מועלות בחפזן וללא העמקה והסברה נאותה, ההחלטות בדבר הקצאת קרקע בלתי מתוכננת.

החלטות כאלה סותרות את עקרונות המדיניות הקרקעית המחייבת את מינהל מקרקעי ישראל. מאידך, הזמן חולף ועוד מעט האידיאולוגיה של הבעלות הלאומית על קרקע שגובשה ע"י קרן קימת לישראל, תחגוג את יובל המאה.

לאידיאולוגיה זו היו בזמננו שני ביטויים היסטוריים: האמנה בין קרן קימת לישראל לבין ממשלת ישראל מנובמבר 1961, והחלטת ממשלת ישראל שאומצה ע"י מועצת מקרקעי ישראל במאי 1965.

מאז שהתקבלה ההחלטה הנ"ל בדבר עקרונות מדיניות קרקעית בישראל, חלפו כבר יותר משנות דור, ונכון יהיה לערוך בדיקה לעומק של נוהליה ויעדיה.

מבדיקה זו יהיה צורך להסיק מסקנות על-מנת לעשות שינויים ותיקונים, במידה ויידרשו כאלה. חובת הבדיקה מוטלת על מועצת מקרקעי ישראל, והיא תטיב למלא את המשימה הנ"ל אם תסתייע בגוף מיעוץ שייבחר מקרב טובי הקהילה האקדמית, ויפה שעה אחת קודם.

פרופ' אלישע אפרת הפותח את החוברת הזו במאמרו "לקראת התמורות במדיניות הקרקעית של ישראל" מנתח את העמדות של החקלאים ושל המימסד בדבר זכויות הנובעות משינוי ערכה של הקרקע וניצולה ליעדים לא חקלאיים.

המחבר מפרט את הנימוקים של הצדדים ומגיע למסקנה שאם אין מנוס מסטייה מעקרונות השמירה על קרקע חקלאית הרי שיש לעשות זאת לאחר שיקול מעמיק וראיית הנולד.

ד"ר אליהו בורוכוב במאמרו על "המדיניות הקרקעית בעקבות גל העלייה" סוקר את התפקיד שמילאה הקרקע בבעלות ציבורית במצב לחץ בלתי רגיל לאספקת קרקע לבניית מגורים לעלייה המונית וברזרבות להגדלת הצע הקרקע.

נירה אורני ופרופ' רחל אלטרמן במאמרן "הפקעות קרקע: זכויות היחיד מול צורכי הציבור" מסיקות, כי דרושים שינויים בחוקים ובהסדרים בישראל בנוגע להפקעות קרקע שעיקריהם ביידוע ובשימוע נימוקי ההפקעה, הגבלת ההפקעה ללא תמורה במקרים מסויימים וכדו'. בשל נפח המאמר חלקנו אותו לשני חלקים: החלק הראשון מתפרסם בחוברת זו והחלק השני יופיע בחוברת הבאה.

טל יערי-ויזל ופרופ' ארנון סופר במאמרם "העלמותם של אלמנטים גיאוגרפיים בעקבות הסרת הגבול" דנים בטישטושו של הקו הירוק כאלמנט גיאוגרפי לאחר ביטולו כגבול פעיל בשנת 1967. הסקירה על היעלמות הקו הירוק מהווה תרומה למחקרים בארצות אחרות שבהן בוטלו גבולות אולם נשאר השוני האדמינסטריטיבי בין האזורים.

להסדר קרקעות בישראל יש היסטוריה ארוכה מאז תחילת המנדט הבריטי והגשלת בתקופתנו. ד"ר אשר סולל, לשעבר יו"ר ועדה בינמשרדית לתכנון ולביצוע הסדר הקרקעות בישראל, מביא במאמרו על "הסדר הקרקעות בישראל" נתונים סטטיסטיים על מצב ההסדר בישראל שמהם נובע כי רק 6.6% משיטחה של ישראל לא הוסדר סופית.

כגלל השלכות ההסדר על האפשרות של רישום קרקעות על-שם בעליהן החוקיים יש לנושא זה חשיבות ציבורית מרובה.

לדעתו של ד"ר סולל תהליכי הסדר של שארית הקרקעות הלא מוסדרות יהיו איטיים ומסוככים וזה מסיבות טכניות ומשפטיות.

מזמן לזמן אנו מקדישים מקום בבטאונונו לפרקי היסטוריה של שימושי קרקע ורכישת קרקעות. הפעם אנו מביאים לקוראינו את "פרשה נעלמה – יפה נוף, מושבה שלא נוסדה" מפרי עיטה של ד"ר עירית עמית על המאבק ונסיון ההתיישבות של "המזרחי" במישור החוף. המאמר מתאר ניסיון להקמת היישוב יפה נוף.

על רכישת קרקע זו התחרו אגודת "מנוחה ונחלה" של הסתדרות "המזרחי" וחברת "קהילת ציון".

בהקשר זה מתגלה מעמדה של ההנהלה הציונית ועדיפויותיה.

בהמשך החוברת אנו מביאים את תרגומו של המאמר על "נכסי דלא נידי בהולנד" מאת פרופ' פול פ. קוהנסתם (מתוך: כתב העת URBAN LAND, גיליון 53, מס' 11, נובמבר 1994, מדור 'התפתחויות', עמ' 9-11) המתאר את שוק המשרדים, החנויות והבתים בהולנד, ארץ מפותחת שממנה אפשר ללמוד רבות על ניהול נכסים דלא נידי ומשטר קרקעי.

בסוף החוברת ישנה סקירה קצרה על פעולות המכון בתקופה שבין הופעתו של ביטאון "קרקע" מס' 38 ועד להופעתו של זה הנוכחי.