

# “דם רע” בין ההתיישבות לבין המינהל

דוד קוכמן

רבים מאיתנו אוהבים להאשים את המינהל בכל בעיה שאנו נתקלים בה. ואת מי נוהגים להאשים בדרך כלל? את הפקידים. יש לי חדשות בשבילכם. הפקידים אינם אשמים. הפקידים הם המסכנים מכולם. הם ממלאים את ההוראות של מי שניצב בראש תיאטרון הבובות הזה שנקרא מועצת המינהל. המועצה היא המחזיקה בידיה את המקלות של הבובטרון הזה. האמת היא שלא רק המועצה אשמה במצב. אשמים גם כמה רגולטורים שאיש לא ראה אותם, אבל הם האשמים המרכזיים. אשם מספר אחת: פרקליטות המדינה. היא זו שקובעת מה סביר, מה ראוי, מה ראוי יהיה, מה ראוי לא יהיה. אשם מספר שתיים: פקידי האוצר. הם אלה שאחראים להחלטות שמתקבלות רק על בסיס כלכלי, החלטות שלא נועדו לטובת פיזור אוכלוסין, לטובת משפחות צעירות, לטובת אזורים נדרשים. וכיוון שאת ההחלטות שלהם מישהו צריך לבצע – נופלת האשמה, שלא בצדק, על פקידי המינהל. קיים נושא אחד שהמינהל לא אשם בו. את המחירים של העסקאות קובע השמאי הממשלתי. אבל בפועל, אל מי באים בטענות? שוב אל פקידי המינהל.

רוב החברים במועצת מקרקעי ישראל, ולא חשוב כמה אנשים יש בה, נבחרים לתפקידם מפני שהם מנכ"לים של משרדים או מפני שהם חברי מועצה, לא בגלל המקצועיות שלהם, לא בגלל הידע שלהם וגם לא בגלל הניסיון שרכשו. הם נקבעים על פי מפתח מפלגתי-ציבורי. ואיך פועלת המועצה? האם היא גוף דמוי דירקטוריון? התשובה שלילית. לכל ישיבה מוזמנים חברי המועצה שבוע מראש. לא יותר ולא פחות. כל חבר מועצה מקבל כ־300 עמודים הדנים בנושאים שחלקם קריטיים ומהותיים למדיניות הקרקעית. לפעמים מספר העמודים הוא 400 או 500. מי מכין את הניירות האלה? פקידי המינהל או הנהלת מינהל מקרקעי ישראל, מחלקת הייעוץ המשפטי, מנהלת האגף החקלאי, האגף העירוני. כל אחד מביא את הנושאים המורכבים שלו לדיון בפני המועצה. גם אם חברי המועצה ירצו מאוד, הם אינם מסוגלים, תוך שבוע ימים, להיכנס לעומק הנושאים המוגשים להחלטה. ומה קורה בפועל? החלטות המועצה הן בעצם תוצאה של תכתיב הנובע מפעילות פקידי המינהל. זה ועוד. חברי המועצה כמעט אינם יוזמים דיון בנושא כלשהו. אני מכיר את פעילות המועצה זה כ־20 שנה

ולמיטב ידיעתי רק החלטות מעטות הועלו לדיון ביוזמת חברי המועצה. פעמים אחדות בעבר הצעתי שהמינהל יאפשר לחברי המועצה להסתייע במיקור-חוץ מקצועי בתחומי המשפט והשמאות כדי לדעת באמת מה משמעות המסמכים המועלים לדיון. התשובה תמיד היתה שלילית. וכך נוצר מצב פרמננטי, שאין לחברי המועצה כל דרך רצינית לדעת אם המסמכים שהוצגו בפניהם נכונים, קשורים למציאות, או שגויים. כך אי אפשר לקבל החלטות עצמאיות.

כדי להבין עד כמה חמורה הבעיה אביא דוגמה להחלטה אחת אומללה. יום אחד הוחלט שחשוב לעשות מכרזי שיווק מגרשים בהרחבה של התיישבות, והפעם ביישוב שנקרא מִי עמי. למי שאינו יודע, מי עמי יושבת על הר מעל אום אל-פאחם. דבר ההחלטה נודע כהרף עין לתושבי אום אל-פאחם ותושבים רבים החליטו להצטרף להרשמת ההרחבה במי עמי שהוא יישוב קטן. אני מניח שכל אחד יכול להבין מה היה קורה אילו רוב הזוכים בקרקע לבניית ההרחבה היו תושבי אום אל-פאחם. כשנודע הדבר לתושבי מי עמי קמה זעקה גדולה. בסופו של דבר נאלץ המינהל לבטל את מכרזי ההרחבה. ועל זה נאמר, סוף מעשה במחשבה תחילה. הצרה היא שאיש במינהל לא חשב על כך מראש.

ועוד צרה צרורה בהתנהגות המינהל – המדיניות משתנה חדשות לבקרים. קחו למשל יזם שרוצה להקים פרויקט מסוים. הוא יודע איך הוא יתחיל אבל הוא לא יכול לדעת איך יסיים. פעם אחת משיבים לו על פי החלטה אל"ף. פעם אחרת על פי החלטה ב"ת. ואחרי שהצליח להתמודד עם האי-ודאות הזאת ורוצה להגיע למימוש ההחלטות העסקיות שלו הוא חייב לעבור את מוסדות התכנון שגם בהם ההליכים הם מה שקרוי "ארוכי טווח". ועד שהוא מגיע ליכולת בנייה על הקרקע שרכש מסתבר לו שכבר יש מדיניות אחרת של החלטות מועצה חדשות לחלוטין. ואם זה מצבו של היזם שכבר מכיר במידה מסוימת את ההליכים, מה דינו של האזרח הפשוט? הוא נכנס לפקיד ומבקש תשובה. הפקיד משיב לו, "רגע, רגע, יש 1,200 החלטות. אני צריך לראות איזו החלטה בדיוק מתאימה לנושא הספציפי." ועל מי יוצא הזעם בסופו של דבר? על פקיד המינהל המסכנים.

השאלה העיקרית בכל ההקשרים האלה היא, האם מועצת מקרקעי ישראל בכלל קובעת מדיניות? לדעתי, התשובה שלילית. המועצה מקבלת החלטות שגם ההצבר הכולל שלהן אינו מגיע לכלל מדיניות. בדרך כלל המועצה עוסקת בדברים פעוטים וממש זניחים במקום להתעסק בחשיבה כוללת.

“דם רע” בין ההתיישבות לבין המינהל

עוד נושא, טכני לכאורה, אך חשוב מאין כמותו, שחשוב לדון בו. על פי החוק, בעקבות כל החלטת מועצה שצריכה להתקבל בצורה הכי מקצועית והכי מסודרת, יש לפרסם הוראות אגף שינחו את הפקידים איך לבצע את החלטות המועצה. להוראות האגף האלה השפעה רבה מאוד. אבל עם הפרוצדורה הזו יש בעיה גדולה. ראשית,

עד שההוראות מתפרסמות עובר זמן רב. וכשהן כבר מתפרסמות, מתעוררת בעיה קשה יותר. לא פעם צריך להיות מומחה לפירוש רש"י כדי להבין את ההוראות. עד כדי כך שבשנים האחרונות היו מקרים רבים בהם היה צורך להיעזר בהליכים משפטיים כדי להבין.

**“ההתערבות  
המשלתית”  
משכנעת הבלתי  
ראויה בעניינים  
הפנימיים של  
קהילות קטנות  
מביאה, פעמים  
רבות, לתביעות  
משכנעות, וגם  
לשבירת האמון  
בין ההתיישבות  
לבין המערכת  
ולידם רע' שזורם  
בין ההתיישבות  
לבין המינהל”.**

הרפורמה החדשה לא תביא בעקבותיה שינוי, כיוון שהרגולטורים בעלי הסמכות, שאינם מרגישים אחריות, ימשיכו לנהל. הפרקליטות והאוצר ימשיכו להיות המובילים והקובעים במגרש המשחקים הקרקעי וינהלו הלאה את המדיניות רק על פי שיקוליהם הצרים. אילו הייתי רואה שהרפורמה תביא לשטח גוף חדש, שיפעל באופן עצמאי ומוחלט, הייתי מסכים עם יוזמי הרפורמה. אבל לא זה מה שיקרה. עובדי הרשות וראשיה ימשיכו לעשות את אותו דבר שעשו, אלא שהפעם הקרקע תהיה בידי אחרים.

צרות לא חסרות. אחת מהן היא נושא המגורים בהתיישבות שהגיע הזמן להפסיק לשחק איתו. קחו לדוגמה מצב אבסורדי הקיים מדרום לרחובות. אדם שגר בשכונת חבצלת ברחובות – שהוקמה בשנות ה-30 – מתגורר במרחק 30 מטרים מאדם אחר שגר

בכפר ביל"ו, שהוקם ב-33'. תושב כפר ביל"ו צריך לשלם 33% מתמורת המכירה שיקבל אם ימכור את נחלתו כדי לקבל את הזכויות מ-33' ואילו זה המתגורר בשכונת חבצלת, יצטרך לשלם רק 3.75%. למה? כי הוא מסכן.

זה ועוד. עד היום אין חוזה חכירה לדורות למשק המשפחתי. אבל בהצעה של המינהל, במסגרת החוזה, מבקש המינהל שנחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר שלפיו ביום שהמינהל

יצטרך את הקרקע יהיה עלינו להחזיר אותה מיידית, ללא כל התנגדות. דרישה כזו היא פשוט בלתי אנושית. וכי מי יהיה מוכן לחתום על חוזה שקיים בו ייפוי כוח בלתי חוזר למינהל לעשות עם הקרקע מה שיעלה בדעתו ומתי שיתחשק לו? חוזה הוגן אמור לקבע מצב דברים בין שני צדדים. מי במינהל העלה בדעתו תביעה בלתי אפשרית ובלתי הוגנת מן הסוג הזה? האם גם כאן אשמים פקידי המינהל או אולי אלה דווקא קובעי המדיניות?

הנושא האחרון שמאוד צורם לי, כאיש התיישבות, הוא ההתערבות בענייניה הפנימיים של האגודה, למשל בתחום ועדות הקבלה. המינהל מתערב בהן בהשפעת הפרקליטות ובג"צ. רק כדי לחדד את ההבנה למצב האבסורדי הזה כדאי לדעת שבאזור הצפון קיימים יישובים רבים של בני מיעוטים שהמינהל פיתח בהם אלפי יחידות שאי אפשר לשווק אותן. יישובי המיעוטים אינם מוכנים שדרוזים יתגוררו עם מוסלמים או שמוסלמים יתגוררו עם נוצרים. וזה בסדר והגיוני. אך אם אנחנו, ביישובים קהילתיים קטנים, רוצים לשמור על חיי הקהילה האינטימית שלנו, אם אנחנו לא רוצים שמישהו זר לנו יקבע עבורנו איך נחיה ומי יחיה איתנו – זה לא בסדר? כאן לא מדובר על לאומנות ולא על גזענות. בקהילה קטנה קיימת רגישות גדולה לשינוי ההרכב האנושי. ביישובים מעורבים גדולים אין בעיה כזאת. אבל במושב או בקיבוץ ברור שאי אפשר להקים בית כנסת ומסגד וכנסייה, בדיוק כפי שאי אפשר להקים גן חילוני וגן דתי. אך זו לא כל הבעיה. יש לזכור כי אדם המגיע להתיישב ביישוב קטן, מקבל לשימוש משאבים שהקהילה בנתה בשנות ה-30 וה-40. האם יש סיבה הגיונית שלא לגבות מן המצטרף החדש הזה תשלום עבור ההשקעה שנעשתה בהקמת השירותים האלה? התשובה היא – לא. המינהל והמדינה לא מאפשרים זאת. מצטרף חדש ישלם רק עבור הפיתוח. משמעות הדבר, שתושבי הקהילה צריכים לומר למי שמתקבל, "תשמע, תקבל כאן חצי דונם, אבל לא תוכל להיכנס לבריכה, לא תוכל להיכנס למועדון, כי על זה לא נותנים לנו אפשרות לגבות ממך כסף." מה זה עניינם של הגופים החיצוניים? זה עניין פנימי שלנו. אנחנו לא מוכנים לכך שבמסגרת היישוב שלנו יהיו אזרחים סוג א' וסוג ב'. ההתערבות הזו בעניינים הפנימיים של קהילות קטנות מביאה, פעמים רבות, לעתירות ולתביעות משפטיות, לשבירת האמון המוחלט בין ההתיישבות לבין המערכת, לדם רע שעובר בין ההתיישבות לבין המינהל. וזה נכון. עד שנות ה-90 רוב חברי מועצת מקרקעי ישראל היו אנשי התיישבות. הם לא ניצלו לדעה את מעמדם. עכשיו, כששולטים במערכת אנשים אחרים, אנחנו מרגישים ללא הרף את האפליה כלפינו שחוזרת שוב ושוב, עוד ועוד, בכל מיני נימוקים לא ענייניים ולא הוגנים.