

המינהל הוא מונופול שרירותי שפועל למטרות רווח ולא "לטובת הציבור"

פרופ' יקיר פלסנר

"רפורמה" היא מילה גדולה אבל בהקשר שלנו היא מילה גדולה על עניין מאוד קטן. ואסביר מדוע. בעלות לאומית אינה פותרת דבר. היא רק יוצרת בעיות. כדוגמה אפשר להביא את נושא המים. יש לנו בעלות לאומית על המים ותראו לאן הגענו. אנחנו, בישראל של היום, עדיין חיים בשטטעטל, בעיירה הגלותית. אנחנו עדיין לא מבינים שנעשינו ריבונים והבעלות הנכסית כלל איננה חשובה. למדינה יש כלים להסדיר את השימוש בקרקעות מבלי שהיא תהיה בעלת הנכס. זה נהוג בכל העולם.

כאשר אני מסביר את עמדותי בנושא תמיד יש מי שאומר לי, "אם תפריט את הקרקע, יבוא איזה נסיך סעודי ויקנה פה את האדמות." תשובתי בדרך כלל היא שאני מוכן לעשות את הדיל הזה. אני אמכור כל שנה את קרקעות המדינה לסעודיה ובסוף השנה אני אלאים אותן. אם ירצה אמכור לו אותן בחזרה. כך ייווצר לנו מקור קבוע של הכנסות במט"ח ושום דבר רע לא יקרה לקרקע. כל מי שענינו בראשו מבין שלא יהיה נסיך סעודי שיקנה את הקרקע פעם שנייה, אחרי ההלאמה הראשונה. מתוך הדברים האלה ברור כי את השימושים בקרקע אפשר להסדיר באמצעות חוקים, והפרטה אכן יכולה לפתור את כל הבעיות, אילו היינו באמת מפריטים את הקרקע. למשל, נושא קעדאן כלל לא היה עולה על הפרק כיוון שאי אפשר להגיש בג"צ נגד בעלים פרטיים של קרקע. במצב של הפרטה מותר לאנשי קציר לקבל כחברים ביישובם את מי שהם רוצים לפי תקנות העמותה, או האגודה. ואז, כל הסיפור של הצדק החלוקתי כלל לא עולה על הפרק. דוגמה אחרת היא מה שקורה עם אדמות המדינה שעליהן השתלטו הכדווים. אילו הבעלים של הקרקעות האלה היו פרטיים, הם היו דואגים לכך שלא ייעשה דבר בקרקעות האלה ללא הסכמתם. מה שקורה בשטח בפועל, נובע מכך שלמדינה פשוט לא אכפת.

ברפורמה המוצעת קיימת אפליה ברורה בין אדמה עירונית לאדמה כפרית. כדי לכרר מה הסיבה לכך הציע מיישהו את הסיסמה, "עקוב אחר הכסף". לדעתי מדובר גם בסיסמה

שאפשר לקרוא לה "עקוב אחרי הפוליטיקה". וכל כך למה? מפני שהקרקע העירונית "נעולה". אי אפשר לעשות שום עסקה עם קרקע שעומדים עליה בתי מגורים של 4, 5 ו-20 קומות. כלומר, מהתיש העירוני הזה, חלב כבר לא יצא. אבל קרקע כפרית? זה כבר סיפור אחר! בקרקע הכפרית טמון הרבה כסף וגם אפשרות לפוליטיקאים להעניק הטבות, כי הקרקע הזאת עדיין צפה, עדיין לא ברור איזה סוג של שימוש ייעשה בה. מינהל מקרקעי ישראל הוא מונופול שאין עליו פיקוח. הוא מונופול כיוון שהוא שולט ב-94% של קרקעות המדינה והוא גם גוף עסקי. כך הוא מוגדר בספרי התקציב על ידי משרד האוצר. המטרה שלו היא הכנסות, ובתור שכזה הוא מונופול. המינהל איננו רק מונופול, אלא הוא מונופול שנתון בניגוד עניינים נורא מפני שהוא שותף להליכי התכנון באופן מאוד פעיל. בהיותו שותף להליכי התכנון הוא משפיע על מחירי הקרקעות שבחלקן הן בבעלותו. המינהל יכול להחליט אם להפשיר או לא להפשיר, אם לאפשר בנייה כזאת או אחרת. היכולת הזאת להחליט קובעת בפירוש את מחירי הקרקע שהיא גם בבעלותו. אם זה המצב, לטובת מי פועל, בעצם, מינהל מקרקעי ישראל? לטובת הציבור או לטובת ההכנסות העתידיות שלו? המינהל גובה דמי הסכמה המתוארים כחלקו של הבעלים בעליית ערך הקרקע. למעשה, מדובר במס. לא רק למעשה, אלא גם להלכה. מדובר במס מפני שמדובר בכפייה. אין ברירה אלא לשלם את דמי ההסכמה. ומשמעות המילים "אין ברירה", היא שאי אפשר ללכת ולעשות עסקה עם מישהו אחר. כלומר, למי שרוצה לעשות עסקה במקרקעין במדינת ישראל, אין ברירה אלא לעשות אותה מול מינהל מקרקעי ישראל, ומשום כך כל תשלום שגובה מינהל מקרקעי ישראל, שבאופן ברור הוא לא תשלום תמורת שירות שהוא נתן, איננו אלא מס. אפשר לקרוא לילד הזה בכל שם שרוצים, אבל כל ספר לימוד שעוסק בכלכלת המסים יבהיר חד-משמעית שמדובר במס.

הדבר שאולי מעיד יותר מכול על השרירות שבהתנהגות מינהל מקרקעי ישראל ועד כמה האידיאל הזה של המינהל שפועל ל"טובת הציבור" רחוק מן המציאות, הוא העובדה שמינהל מקרקעי ישראל גובה מע"מ על דמי ההסכמה. מנין צמח המע"מ הזה? הרי אין כאן שום עסקה. אילו היתה עסקה, היה צריך לגבות מע"מ גם על החלק שמקבל בעל הנחלה. אבל על זה אין מע"מ. מה פתאום חל פה מע"מ על דמי ההסכמה? זה כדי לייצר עוד ועוד הכנסות. בפועל לא מדובר כאן בסתם מס. כאן אנו כבר עוסקים במס על מס. וזה פשוט חסר כל שחר. המע"מ על דיור משולם כאשר הדירה נקנית ממי שבנה את הדירה והוא נקבע מראש עבור כל שנות חי הנכס, כי בעצם המע"מ היה צריך להיות משולם על שירותי הדיור שמופקים מהנכס הזה. אבל כיוון שאף אחד

המינהל הוא מונופול שרירותי שפועל למטרות רווח ולא "לטובת הציבור"

לא גובה מע"מ באופן שוטף על שירותי דיור, משלמים בעצם את הערך המהוון של המע"מ, על הערך המהוון של שירותי הדיור, בעת קניית הנכס ממי שבנה אותו.

אם כך, כפי שכבר ברור, בעלות לאומית לא פותרת שום בעיה. בדרך כלל היא יוצרת בעיות. כדוגמה אביא את נושא הקרקעות. בשל העובדה שמינהל מקרקעי ישראל והמדינה גובים שיעור כזה גבוה מהעברת הזכויות בנחלה חקלאית ממה שמשולם

עבור העברת הזכויות האלה, אני טוען שמינהל מקרקעי ישראל אחראי במידה לא מועטה להעברת קרקעות חקלאיות בארץ. והסיבה לכך מאוד פשוטה. מי שקונה היום נחלות חקלאיות אלה אנשים שיש להם הכנסה ברמה שתאפשר להם גם לראות ירוק בעיניים. קיימים לא מעט מושבים בארץ שבהם אנשים מתגוררים ומעבדים את החלקה החקלאית לא לצורכי חקלאות, אלא לצורכי שמירתה כירוקה. זה נפלא בעיני. למרבה הצער קיימים מושבניקים לא מעטים שאינם מוכנים להעביר בעלות על הנחלות שלהם בתנאים האלה, וכך ממשיכים להתגורר במושבים אנשים קשישים, שחקלאות הם כבר לא עושים וגם לא מייצרים צבע ירוק. כלומר, המינהל פוגע גם בנושא הסביבתי.

**"מינהל
המקרקעין הוא
מונופול שאין
עליו פיקוח,
המצוי בתצב
של ניגוד עניינים
נורא מפני שהוא
שותף להליכי
התכנון באופן
אדור פעיל וכך
הוא משפיע על
אחירי הקרקעות
שבחלקן הן
בבעלותו".**

סוף דבר פשוט מאוד – צריך להפריט את הקרקעות. כאשר תהיה בעלות פרטית על הקרקע, אפשר יהיה לרכוש חלקות חקלאיות מספיק גדולות כדי, למשל, לגדל חיטה ולהתפרנס מזה, מה שהיום כמעט בלתי אפשרי. במצב הנוכחי, סוגים שונים של חקלאות נעלמים מנוף

הארץ כיוון שאי אפשר "לייצר" חלקות חקלאיות גדולות די הצורך. אפשר וחשוב להחזיר את החקלאות הזאת לנוף הארץ. זה לא דורש סבסוד או השקיה, מפני שחלק גדול מן החקלאות הזו יכול להיות גידולי בעל. היום אנחנו כנראה כבר לא יודעים לייצר חקלאות ללא השקיה. ומה מצב המים כולנו יודעים. מה שאני מציע יכול להיות רפורמה אמיתית. הלוואי שהיא תתגשם.