

# הפורום הישראלי למדיניות קרקעית לאומית

## 6.1.2010

עדי ניב:

עימנו חבר הכנסת כרמל שאמה, סגן יושב ראש הכנסת, יושב ראש ועדת המשנה של ועדת הכלכלה של הכנסת לעניין תיקון 17 לחוק מינהל מקרקעי ישראל. הוועדה עסקה במהלך שבועות לא מעטים בהכנתו של החוק לאישור הכנסת והתעמקה בו. התיקון לחוק נכנס לתוקפו בראשית חודש ינואר 2010, ולפיו הוקמה "רשות מקרקעי ישראל" המחליפה את מינהל מקרקעי ישראל. המועצה של רשות זו לוקה מאוד בחסר: אין בה נציגי ציבור ואף לא בעלי מקצוע בתחומי המדיניות הקרקעית. יש בה, לעומת זאת, רק נציגים מטעם שרים ונציגים מטעם הקרן הקימת לישראל. נכון להיום רק שני נציגים של קרן קימת לישראל במועצה עקב הערעור לבית משפט על אישור עסקת חילופי הקרקע בין הקק"ל והמדינה שהתקבלה באספה הכללית של הקק"ל ביוני 2009. חודשים רבים שהנושא בהקפאה עקב הדיון המשפטי הצפוי ואיננו יודעים מתי יפסוק בית המשפט את פסוקו. תקוותי כי בית המשפט יביא למימוש חילופי הקרקעות האלה, כי הם חיוניים גם להמשך קיומה של הקרן הקימת וגם למדינת ישראל. חבר כנסת שאמה התבקש על ידינו להציג עמדתו ותפיסתו כיושב ראש ועדת המשנה לנושא החוק ולנושא הרפורמה וגם ליתן הזדמנות לכל אחד ואחד מהיושבים פה לשאול שאלתו, לומר דברו, להביע דעתו, כך שנצא מכאן עם עמדה מגובשת של הפורום, שתתייחס לדרכי יישום הרפורמה הזאת וליישום התיקון לחוק מינהל מקרקעי ישראל. כך נוכל להמשיך לבחון ואף להתייחס לדרכי פעולתה המקצועיות העתידיות של המערכת הקרקעית הלאומית.

אדגיש שלוש נקודות:

האחת – הדיון הצפוי במועצת רשות מקרקעי ישראל, בהרכבה כפי שנקבע, סביר שיהיה "עותק" מהדיון בממשלת ישראל. האם נציגי השרים יוכלו להעלות ערעור כלשהו על דברים שנאמרו בממשלה? מסופקני.

השנייה – איתרנו, במסגרת צוות החשיבה לעניין הרפורמה הקרקעית של המכון לחקר

מדיניות קרקעית ושימושי קרקע, את הצורך להתמקד בנושא דיוור בר השגה (הקרוי Affordable Housing), המהווה נושא חברתי-כלכלי-לאומי ממדרגה ראשונה, ושעד כה לא בא על פתרוננו במסגרת לאומית כלשהי. יעיד חבר כנסת שאמה כי אמנם הצלחנו לשכנע את הוועדה בראשותו לכלול בהגדרת תפקידי רשות מקרקעי ישראל את הנושא האמור, ועתה אנו מצפים לפעולה אגרסיבית של הרשות ליישמו, החיוני כל כך.

השלישית – התיקון לחוק לא הציב כל פתרון לבעיית קרקעות ההתיישבות, לקרקעות החקלאיות, לשינויי הייעוד, לשיוך הקרקעות ועוד. אנו מודעים לבעיה והיא חייבת למצוא את פתרונה. היום הנושא מצוי "באוויר", בטענה כי "הנושא מצוי בפתחו של בית המשפט (החלטה 979 של מועצת מקרקעי ישראל, המסדירה את בעיית ההתיישבות בכל הקשור לקיבוצים ולמושבים). כל זאת היות ששיעורם של החקלאים ותושבי הקרקע החקלאית קטן הוא בסך כל קרקעותיה של ישראל, על אף שאנשים אלה תרמו תרומה סגולית עצומה להתפתחותה של מדינת ישראל. חובה על המדינה למצוא פתרון נכון ומהיר לעניין זה, במיוחד אחרי כל כך הרבה שנים של התלבטויות, של מריבות ושל סכסוכים שקשורים בו.

מעטפת החוק מתייחסת כולה לקיצור הדרך ולשיפור הקשר ("מניעת החיכוך") בין המינהל לבין האזרח ולשחרורו של האזרח בכנייה רוויה בתוך הערים הגדולות מתלות במינהל. לזה איני קורא "הפרטה". לכל מי שטוען כי המדובר ב"הפרטה רבתי", אני מציע לראות כי ההפרטה אינה המרכיב הדומיננטי. הטענה כאילו החוק יצר אפשרות לתושבי קטאר או לתושבי סעודיה להשתלט על שטחים במדינת ישראל, אינה נכונה. המצב, מבחינה זו, לא השתנה. אנשי קש תמיד היו ותמיד יהיו, כך שלא התיקון לחוק הזה הוא שיגרום לקיומה של אפשרות זו.

עתה נודע על עתירתו של חבר הכנסת ד"ר חנא סווייד לכג"צ, בדרישה להקפיא את הרפורמה, היות שהיא מאפשרת מכירת קרקעות שהופקעו מידי אזרחים ערכים לידי אנשים פרטיים. הרפורמה מאפשרת גם לעשות כן בקרקעות שמופקעות מיהודים ולא רק מערכים. לנושא זה אבקשך, חבר כנסת שאמה, להתייחס ולהאיר עינינו בהשקפתך.

## חבר כנסת כרמל שאמה:

אני מודה על דברי הברכה ועל המחמאות. שמח אני להימצא בפורום מקצועי זה. בכנסת העניין במקרקעין ובמדיניות קרקעית קטן. על כן, כאשר הנושא נדון בפורום מקצועי וענייני כפורום זה, הדבר מרומם את רוחי. נושא הרפורמה במקרקעי ישראל נמצא רק בתחילת היישום. החקיקה הושלמה באוגוסט, עם כל הדרמה שהיתה סביבה ועם המשברים הפוליטיים והקואליציוניים, לרבות השינויים של הדקה ה-90 שהיו מינוריים וסמנטיים והיוו סולם לפיגורות פוליטיות כאלה ואחרות לרדת מעץ שהם טיפסו עליו שלא לצורך. אבל היום, בגלל ביורוקרטיות ודברים לא מחויבי המציאות, היישום מתעכב יחסית, הוא לא כפי שתיכננו אותו. בעת הדיונים ברפורמה הגיעו למשרדי נציגי ועד העובדים של מינהל מקרקעי ישראל, וזעקת שכר בפיהם, שהולכים לפגוע בזכויותיהם, בתנאי עבודתם, כולל פיטורים נרחבים. כמוכן שלכל אחד מאיתנו יש רגישות לפרנסתם של אחרים, לפרנסתם של עובדי מדינה שיהיה להם קשה למצוא מקום עבודה בתקופה הזאת ובמקצוע שלהם. לכן פתחנו במשא ומתן ובדיונים גם עם האוצר, גם עם מנהל המינהל שאיתו התדיינתי באופן אישי, גם עם ועד העובדים, גם עם גורמי ההסדרות, לראות איך לא פוגעים בהם. הרפורמה צריכה לצאת לדרך, בזה אין ספק. יהיה לכך מחיר שגלום בתוך הרפורמה לגבי הרכב רשות המקרקעין, שצריכה להיות קצת שונה, קצת יותר יעילה, קצת יותר קטנה, קצת יותר מכווצת מבחינת פרישת המחוזות. ענייני העובדים לא הוסדרו כאשר בחקיקה הגענו לקריאה שנייה ושלישית. לכן, ביוזמתי ועל אפה ועל חמתה של הממשלה הוכנס סעיף לחוק שאומר שרשות מקרקעי ישראל תוקם, אבל לא תחל לפעול עד שלא יושג הסכם קיבוצי עם עובדי המינהל. היינו בטוחים שיש המון זמן, חמישה חודשים, להגיע להסכם המיוחל. היום, אנו אחרי ה-1 בינואר 2010, וההסכם רחוק מהשגה ולצערי הסכסוך ביחסי העבודה הוא החסם הראשי ליישום הרפורמה. אני מתחיל לחוש שאולי הסעיף הזה, התליית הביצוע בהסכם קיבוצי, גורם דווקא לעיוות ולא־השגת ההסכם. לאוצר אני ממליץ לנהל את המשא ומתן כאילו הסעיף הזה חקוק כחוק יסוד בחוקי מדינת ישראל. לעובדים אני ממליץ לנהל את המשא ומתן כאילו הסעיף הזה הוא זמני. לא יקום ולא יהיה שהרפורמה הזאת תתמסמס בגלל ויכוח על תנאי פרישה או על הסכמים קיבוציים. אני מתכוון לזמן אותם לשבת לשולחן אחד, לשמוע ושישמעו יחד איתי גם חברי הכנסת אחרים המעורבים, ולהגיע לפתרון. אני יודע שלמדינה יש נכונות לתת תנאים מפליגים כדי לגמור את הבעיה, יש אינטרס מובהק ומוטיבציה גם של הממשלה וגם של ראש

הממשלה באופן אישי, לראות את הילד הזה עומד על הרגליים ומתחיל לצעוד. אך זה לא קורה. כמו שמחוקקים חוק, אפשר גם לתקן אותו. הכנסנו את הסעיף כדי לתת לעובדים כוח, אבל לא כוח בלתי מוגבל. גם בכוח ובעוצמה צריך לעשות שימוש מושכל ולא שימוש אבסולוטי.

הרפורמה מאוד רחבה. היא לא מושלמת. אך עשינו את המיטב, הוצאנו רפורמה טובה מאוד, הטובה ביותר לדעתי שאפשר היה להוציא בנסיבות העניין, אבל אנחנו עדיין בשלב המעקב ותיקון ליקויים. לדוגמה: אזרח הביא לידיעתי את "סיפור סביון". אני זוכר שגם בדיונים בהצעת החוק באו בטענות שאנחנו נותנים את הקרקעות לעשירי המדינה, וסביון היא דוגמה לעושר. הקפדנו שהמגרשים הגדולים והיקרים לא יעברו לבעלות, בטח שלא בחינם, ויהיה מנגנון ברור של תשלום. נוצר מצב מיוחד שביישוב סביון החוכרים יקבלו את הקרקע כמעט ללא תשלום. כך זה יצא סביב איזה שהיא לאקונה שלא שמנו לב אליה. במהלך מהיר, יחד עם מנהל המינהל ומועצת הרשות דאגנו לשים מגבלת תשלום: מינימום של 9% משווי הקרקע. כך שגם אם אין השבחה בקרקע במעבר לבעלות, עדיין המדינה תקבל את התשלום והחוכר יצטרך לשלם את התשלום של כמעט 10% משווי הקרקע, שזה מאות אלפי שקלים ולעתים אף יותר.

באשר להרכב המועצה: גם אני רציתי לתת ייצוג לכמה שיותר נציגי ציבור. אבל אחד הלקחים מהמועצה הקודמת הוא שהיתה מועצה גדולה, מגושמת ומסורבלת. מצד אחד כל אחד רוצה להיות מיוצג במועצה, כל זרם, כל גוף, הרצון הוא טבעי, מצד שני, עמד הלקח של מועצת מינהל מקרקעי ישראל שהיתה גוף יחסית גדול ומסורבל ואנשים העידו שזה הקשה ופגע ביעילות שלה. היה אפשר להוסיף נציג אחד או שניים, זאת לא היתה הבעיה. אבל ידענו שאם אנחנו פותחים את השער ייכנסו יותר מאורח או שניים. לכן הוועדה נתנה גיבוי לממשלה לקבל מועצה קטנה ויעילה. גם בממשלה היו מאבקים. השר סילבן שלום, המשנה לראש הממשלה, נלחם להכניס נציג ואולי בצדק. הוא אמר שראוי שהמשרד לפיתוח הנגב והגליל יהיה מיוצג. גם שר התחבורה, ישראל כץ אמר, שתחבורה ותשתיות, ראוי שיהיו מיוצגות במועצת רשות מקרקעי ישראל החדשה. אבל כך זה היה, כך זה נגמר, ויכול להיות שחסרים נציגי ציבור, אבל זאת ההחלטה וזה הכיוון שבו הלכנו. כאשר לקרקעות ההתיישבות קרקעות ההתיישבות התגלגלו בדיון הציבורי וגם בערכאות המשפטיות מאז שאני זוכר את עצמי מתעניין במקרקעין, וזה כבר לא מעט שנים. בהצעת החוק הממשלתית, הן

הקרקע החקלאית, הן הקרקע לעיבוד, הן קרקע למגורים, הן קרקע חקלאית שעליה יש מבני תעסוקה – כל אלה היו מוחרגים לשלילה. היה כתוב במפורש שקרקע חקלאית, שייעודה חקלאי, לא שייכת לרפורמה. גם אם אחרי זה תבוא מועצת רשות מקרקעי ישראל וכולם יהפכו שם להיות "חקלאים", וירצו לתקן את העוול ההיסטורי הזה, לא תהיה להם סמכות כי החוק קבע במפורש – לפי הצעת החוק הממשלתית – שהחקלאים מחוץ לגדר. כבר בדיונים הראשונים הבהרתי, גם בשיחות מחוץ לוועדה וגם לפרוטוקול, שאין לנו חובה גדולה יותר מאשר למצוא פתרון חיובי, למצוא קונסטרוקציה, שבה יהיה עתיד ואופק לכך שגם בעלי הזכויות בנחלות, בקיבוצים, בהתיישבות החקלאית, יוכלו להיות כמו כל אחד מאזרחי ישראל ולהיות בעלים של המקרקעין שלהם. הסוגיה מאוד סבוכה ומורכבת לא רק מהבחינה המשפטית, אלא גם מהבחינה הפוליטית. אבל הגענו לפתרון שאני חושב שהוא מתווה נכון לפתרון הבעיה. כמובן שיש שוני, כפי שהוצג על ידי המדינה, בין החוכרים במושבים ובקיבוצים לבין החוכרים העירוניים: בתשלומים ההיסטוריים, בערכי רכישת הקרקע ועוד. אבל אז אמרנו שכל חוזה שיגיע למצב שהוא מהווה ולא משנה איפה, יכול לרכוש בעלות. הוועדה לא נכנסה לשאלה כמה כל אחד צריך לשלם. סירבתי בתוקף שהוועדה תיכנס לאיזה סוג של מגרשים ועל איזה גודל ישלמו וכמה. העדפנו שגורם לכאורה מקצועי, שזה המנכ"לים של המשרדים או מועצת רשות מקרקעי ישראל, היא זאת שתקבל את המלצות הדרג המקצועי של רשות מקרקעי ישראל ותקבע את הפרמטרים לקבלת בעלות. לכן המצב היום הוא שהקיבוצים והמושבים לא יכולים לקבל בעלות עד שהם לא ימצאו את המסלול להיוון. הנושא הזה תלוי בבית המשפט העליון על שולחנה של הנשיאה בייניש.

אני מסכים עם עדי ניב. אין כאן שום הפרטה. מדינת ישראל, בניגוד למדינות אחרות ששומרות על הבעלות של הקרקע, שמרה רק על בעלות וירטואלית רישומית, במיוחד בכל מה שקשור לקרקע עירונית. האם שמעתם על קרקע שנלקחה בחזרה על ידי המדינה בתום תקופת החכירה? רוב השווי הכלכלי, רוב הזכויות בקרקע מצויות בידי החוכר, בטח בידי החוכר המהווה והבעלות של המדינה היא סך הכול בעלות שאני קורא לה בעלות מטרר, שיוצרת חיכוך מיותר עם האזרח ואין שום יתרון למדינה בבעלות הזאת. אם המצב במדינת ישראל היה שהיא היתה הבעלים האמיתית של הקרקע והחוכר היה הבעלים של המבנה עם זכויות שכירות בקרקע ומפעם לפעם היה מבוצע איזה הליך של חלוקת העושר מחדש או חזרת נכסי המדינה לידה, הייתי מבין את כל ההרהר שניסו לעשות לרפורמה הזאת, שכביכול היא משנה סדרי עולם

סוציאליים. אבל לא כך היא נקודת המוצא ולכן הרפורמה הזאת היא גם טובה למדינה והיא גם טובה לאזרחים. טבעם של דברים כאלה שהפירות הטובים ביותר מבשילים עם הזמן. אנחנו נטענו שתיל קטן ולגבי הפירות, הן לאזרחים באופן פרטני והן לכלכלה, ייקח יותר מיום או יומיים ואולי אפילו שנה ושנתיים עד שנטעם את הטעם המתוק והחיובי שלהם.

באשר לדיוור. האמרת המחירים הבלתי פוסקת, בטח אל מול ההאטה הכלכלית, הרחיבה את הפער בין היכולת של האוכלוסיות החלשות לרכוש את המוצר הבסיסי ביותר כמו דיוור, לבין האוכלוסיות החזקות. אנשים עומדים בפני שוקת שבורה. ככל שהמחירים עולים כך קו העוני של הדיוור הולך ועולה. יותר ויותר אנשים נכנסים מתחת לקו של היכולת הסבירה לרכוש קורת גג ראויה, בין אם זה רכישה של כעלות, בין אם זה רכישת שירותי דיוור בצורה של השכרה. הדבר הפך ליעד לאומי מבחינת הממשלה. שר השיכון, שהופיע בוועדת הכלכלה, עושה מאמצים כבירים, יש לומר, לא רק למגזר החרדי, אלא מאמץ כללי. הוא לקח זאת על עצמו, לטוב ולרע, והצלחה תהיה במידה רבה גם שלו אך גם כישלון יהיה רשום על שמו. מחירי הדיוור, אפשר להגיד, כבר בשיאם, כבר אפשר לראות שמחירי השכירות מפגרים אחרי העלייה במחירי הדיוור ואלה אותות ממשיים לכך שמחירי הדיוור בבעלות בפני ירידה. אני בטוח שאת הסימנים העובדתיים נראה עוד במהלך השנה הזאת – 2010.

באשר לעתירה של חבר הכנסת ד"ר חנא סווייד, מסיעת חרש, שהוא אדם רציני, מדבר בדרך כלל לעניין, אבל כמובן שהעתירה הזאת היא עתירה שבסיסה הוא פוליטי. זה בדיוק כמו לעתור כנגד קיומה של מדינת ישראל כמדינה יהודית ודמוקרטית. רק המינוח בעתירה והשימוש במילים הוא שונה. אני מבין מאיפה זה בא לו, אני אומר שזה מבחינתו אולי מוסיף בקרב הקהל שלו, אבל אני הערכת את ד"ר חנא סווייד כאדם רציני שלא עושה מעשי סרק. וזה מעשה סרק, זאת גם פרנסה לעורכי דין ואגרות לבית משפט. ממש לא יצא מהעתירה, אני לא מוטרד ממנה כלל. יש נקודות אחרות שאולי אפשר היה לתקוף, אבל לא שהרפורמה היא שוד קרקעות של ערביי ישראל. זו אמירה פופוליסטית חסרת בסיס וחסרת יסוד משפטי. אבל כולם ילדים גדולים ולכל אחד יש את השיקולים שלו. העתירה הזאת היא בהחלט מיותרת והיא לא תוסיף כלום לאינטרסים של ערביי ישראל במדינת ישראל.

לצערי, היישום של הרפורמה מפגר אחרי התוכניות. נכון שהמינהל עשה עבודה רבה

בהכנת מסד הנתונים. מדובר במאות אלפי תיקים של חוכרים שצריך לעבור אחד אחד ולדעת לאיזה קטגוריה הוא שייך: מגורים, מעורב, מסחרי, גודל, מהוון, לא מהוון. ליצור ממשק של עבודה מול לשכות רישום המקרקעין. מדובר ברישומי מקרקעין בהיקפים שלא נעשו מאז קום המדינה בתקופת זמן קצרה, להעביר בעלות לכמעט חצי מיליון חוכרים, לתקשר עם החוכרים, לקבל מהם את ההסכמה איפה שצריך, לקבל את האי-הסכמה, לנהל את הדיונים. אני יודע שהעובדים מנצלים את כוחם כדי להפעיל לחץ על הנהלת המינהל ועל המדינה ולעתים מבצעים שביתה איטלקית. אבל לשכות רישום המקרקעין התחייבו לרשום כ-15 אלף נכסים כל חודש על פי דרישת המינהל, בצורה מזורזת ומקוצרת וגם ממוחשבת. אם קרן קימת לישראל תצטרף ובית המשפט יאשר את ההסכם, אז יש סיכום עם משרד המשפטים ועם לשכות רישום המקרקעין להכפיל את הקצב ל-30 אלף נכסים שיירשמו כל חודש. זה עדיין אומר שייקח לנו בערך כשנתיים להשלים את כל מעברי הרישום מחכירה לבעלות וכמובן שיהיו המקרים הפרטניים שמצריכים הליכים נקודתיים.

אני מרגיש מאוד לא בנוח עם כך שהגבלנו את המגרשים הקטנים ואת הדירות הרוויות כנכסים היחידים שניתנים ללא תמורה. מצד שני, לא שמנו לב או לא נתנו מספיק תשומת לב לשכונות היוקרה בגוש דן שבהן ערכי הקרקע מגיעים בערך לסדר גודל של 2,000 דולר למטר ויותר, כך שדונם זה בערך שני מיליון דולר. יש לדוגמה בשכונות הוותיקות בתים בודדים שיושבים על כמעט דונם אדמה. לפי החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל, הם יצטרכו לשלם כ-6% ויקבלו בעלות. זה אומר כמה מאות אלפי שקלים בודדים, ומאותו רגע הם יכולים לפצל את הדונם לשלוש או ארבע יחידות ולקבל הטבה של מיליוני שקלים לעומת האוכלוסיות האחרות שביקשנו מהם לשלם עשרות אלפי שקלים כדי לקבל בעלות. חוסר הצדק והאיזון הוא משווע ועוד לא קבענו מסקנה סופית בעניין. דעתי די מגובשת והצגתי אותה גם בפני שר השיכון וגם בפני מנהל המינהל מר ירון ביבי, ביקשתי ממר ירון ביבי לעשות את הבדיקות המספריות והמשמעויות שלהן. אני מחכה לתוצאות, ואם צריך, נבצע את התיקון הנדרש.

אמרנו שהרפורמה הזאת לא מיועדת להיטיב עם האוכלוסיות החזקות, אלא להיפך. במינהל הישן המסורבל, המסואב, תגדירו את זה איך שתגדירו, כולנו מכירים את התופעות שהיו שם, דווקא החזקים ידעו להסתדר, החלשים לא היו להם את הכלים, לא היה להם את הידע, לא היו להם את היכולות ואורך הנשימה לנהל מאבקים מול המינהל, לקצר מהלכים מול

המינהל, לא היו להם את אנשי המקצוע מהשורה הראשונה שייצגו אותם, ומי שידע להפיק רווחים מהסרבול של המינהל, אלה היו רווקא השכבות החזקות.

## עדי ניב:

תודה כרמל. אני חושב ששכחתי לציין משהו, אם אינני טועה אתה גם שמאי מקרקעין ואני מתנצל שלא ציינתי זאת קודם.

אני רוצה להתייחס לכמה דברים שהעלה חבר הכנסת שאמה. באשר למבנה המועצה, אני חושב שהבעיה של מבנה המועצה לא היתה כמות חבריה, אלא של דרך הפעולה שהוכתבה למועצה והדרך שבה המועצה קנתה את ההכתבה הזאת. בארבע שנים שכיהנתי כחבר המועצה אינני זוכר פעם אחת שחבר מועצה יזם הצעה כלשהי של מדיניות. הכול הוכתב על ידי הנהלת המינהל, בתיאום עם מי שהיה יושב ראש המועצה. עצם העובדה שחברי המועצה, ואני אומר לך שזה גם יהיה היום, מקבלים את סדר היום לישיבות המועצה חמישה ימים, ארבעה ימים לפני הישיבות, שכל סדר יום כזה כולל 400-500 עמודים, ואני לא מגזים. אין אדם בעולם שיהיה גאון ברמה כזאת, שיהיה מנכ"ל של משרד ממשלתי הגדול ביותר והמוכשר ביותר, שמסוגל בחמישה שישה ימים לקרוא 400-500 עמוד וללמוד מה כתוב בהם. זאת היתה בעייתה של מועצת מקרקעי ישראל והיא תמשיך להיות גם עכשיו.

ועכשיו להרכב: אינני מכיר מנכ"ל של משרד ממשלתי שיעז לא לתמוך בעמדת השר שלו ואני לא אומר את זה לגנאי, זאת משרת אמון. לא ראיתי בישיבת המועצה הקודמת עמדות עצמאיות של האנשים האלה. לעומת זאת אין שם נציגים שאינם נציגים מטעם – אנשי מקצוע שיש להם מה לתרום לתחום הזה.

המושג של מניעת החיכוך עם האזרח נולד אצל אהוד אולמרט שהיה יושב ראש המועצה, ואצל יעקב גדיש ז"ל שעמד בראש ועדת גדיש המפורסמת. החיכוך הזה, כפי שגדיש התכוון אליו, זה לא החיכוך הגדול. הדבר היחיד שיימנע בעת העברת הקרקע הרוויה לבעלות – את העשרה מטר או את החמישים מטר – זה שכאשר הוא רוצה למכור את דירתו הוא לא צריך יותר את המינהל, זה הדבר היחיד. זה טוב וזה חשוב, אבל זה לא מספיק.



באשר לוועד העובדים: אני חושב שאתם צריכים לעשות פה מהלך דרסטי. אני מבין שמטרידה אותו המעבר ממעמד של עובדי מדינה למעמד של עובדי רשות, וגם הרצון להיטיב את תנאי ההעסקה. אנחנו נמצאים היום ב-6.1.2010 וזה ימשך כך גם הלאה, ולא יהיה שום דבר ובסוף הסיפור הזה יגוע מאליו ולא השגנו כלום.

באחד הדיונים העלה פרופ' יהושע וייסמן, חתן פרס ישראל וחבר הפורום שלנו, שאלה, האם לא קיימת סתירה בין התיקון לחוק לבין חוק יסוד: מקרקעי ישראל. נגע בזה גם פרופ' שמעון שטרית ביום עיון שהתקיים במסגרת התנועה הקיבוצית ותנועת המושבים והאיחוד החקלאי.

## **כרמל שאמה:**

על איזה סתירה מדובר?

## **עדי ניב:**

בחוק היסוד נאמר שהקרקע לא תימכר לצמיתות. שינוי בחוק יסוד חייב להתבצע על ידי רוב מיוחס, דבר שלא נעשה במקרה הזה.

אני רוצה לציין בפניך, חבר הכנסת שאמה, את עבודתו בשנתיים האחרונות של צוות חשיבה במסגרת המכון שלנו, שהכין תוכנית מנותקת מאינטרסים לרפורמה קרקעית. אני ממליץ לקרוא בהמלצות. יכול להיות שאפשר למצוא דברים שאולי ניתן לתקן אותם ולהוסיף אותם בתיקון.

אסיים בדבר אחד. למרות הצהרותי החוזרות ונשנות של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, אריאל אטיאס, שר השיכון והבינוי, בדבר שחרור קרקעות והוצאת קרקעות למכרז ועשרות אלפי יחידות ודונמים וכו', המחירים עולים. ככלכלן אין לי הסבר רציונלי, אלא רק שזה תוצאה של ביקוש והצע. או שלהצהרותי של אריאל אטיאס אין כיסוי בביצוע על ידי רשות מקרקעי ישראל, או שרק מדובר במשאלות לב. ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל יש סמכות עצומה בקבלת החלטות במועצה וגם במתן הוראות לאנשי הרשות לגבי ביצוע.

## עמוס ארזן:

אני חבר מושב אומץ בעמק חפר, והייתי פעיל גם בתחום המקרקעין בוועדה מקומית של המועצה האזורית שלנו. אתחיל עם מחירי הדיור מצד ההיצע. קראתי בעיון את ההחלטה החדשה של המועצה, ומצאתי שם מועצה חדשה עם מדיניות ישנה. ראו התיקון של החלטה 1184 בעניין תוספות בנייה. ההגבלה של עד רבע דונם, 280 מטר, הביאה לכך שהמגזר החקלאי מחוץ לתמונה הזאת. אני חושב שאם היו מגדילים ראש, בלי התחשבנות קטנונית של כן מושבים או לא מושבים, כן או לא מגרש 280, ואומרים, "אנחנו לתקופה של שנתיים שלוש, הוראת שעה, משחררים את כל המדינה, כולל את המושבים, ממגבלות תוספות בנייה". היינו רואים המרצה של תוספות בנייה במשקים, הגדלה של הבתים מעל 160 מטר, יצירת יחידות דיור וסיפוק של הרבה מאוד יחידות דיור שחסרות. פה היתה הזדמנות שפספסו אותה.

באשר לירידת מחירי הדיור. אני, כמו עדי ניב, רואה מחסור בהיצע. אני חושב שאם תהיה ירידת מחירים בשנה הקרובה, ב-2010, היא תהיה אך ורק תולדה של משבר כלכלי. של אנשים שיצטרכו למכור ולכן אולי המחירים ירדו. הירידה הזאת לא תפתור את הבעיה בגלל שבעלי נכסים אחרים יעכבו מכירות. קונים לא ימהרו לקנות בשוק שבו מחיר יורד. וזה יעלה את מחירי השכירות. כי ההיצע של הדיור יקטן. צריך להגדיל דחוף את ההיצע של הקרקעות, על ידי זירוז של הליכי תכנון.

## ניסים אליעד:

האם, כתוצאה מהרפורמה, לא יהיה מצב שישחררו שטחים בשביל בנייה פרטית, בשביל אנשים קטנים שגם הם יכולים לרכוש חלקה ולבנות בית ולהיות עצמאיים. ואז יבוא בן אדם שהוא קפיטליסט ויקנה בסיטונות את מספר היחידות האלה ואחר כך הוא יסחר בהן. האם יש משהו שמבטיח ומוודא שהחלקות האלה הקטנות שנועדו לתת פתרון סוציאלי חברתי-מוסרי לשכבות העממיות, לא יהפכו לאמצעי לאנשים חרוצים, יזמים, שיודעים לשחק אותה שייקחו את החלק הגדול?

## מיכה דרורי:

אני היועץ המשפטי של התנועה הקיבוצית. שמעתי בשמחה שבוועדת הכלכלה הולכים לבדוק שוב את הקצאת הזכויות – ללא תמורה – במגרשים גדולים בעיר. הבדיקה צריכה להיות לפי הפוטנציאל של הקרקע, ולא לפי גודלו הנוכחי של השטח. אי אפשר להשוות רונם שאפשר לבנות עליו חמש יחידות דיור במרכז תל אביב לדונם במקום מרוחק שיש בו בית אחד בלבד.

חייבים להמשיך בחקיקה ולא להשאיר את ההמשך בידי גופים מינהליים. בג"צ אמר יותר מפעם אחת, שמי שצריך לקבוע הסדרים ראשוניים זה המחוקק ולא הפקידים. ישיבת המועצה הראשונה הדגימה את זה. יושבת מועצת מקרקעי ישראל ומתיימרת לקבל החלטה על שינויים בוועדות הקבלה, בניגוד להצעת חוק שנמצאת בדיון בכנסת אחרי קריאה טרומית. איך יכול להיות שגוף מינהלי מתעלם מהכנסת, ורוצה לקבוע הוראות מינהליות, בזמן שיש הצעת חוק על השולחן?

המחוקק לא נכנס לפרטים, ונותן סמכות רחבה, במיליארדים של שקלים, לגוף מינהלי. זאת טעות שבית המשפט ביקר אותה על חוק מקרקעי ישראל המקורי, והנה חוזרים עליו בחוק של הרפורמה.

ולבסוף, מה גורלם של אותם חוכרים שלא יקבלו בעלות? ברפורמה הרבה מאוד שטח מכונה יעבור לבעלות החוכרים. אבל יש שטחים שלא יעברו לבעלות החוכרים אלא יישארו בחכירה – כל המגזר החקלאי ושטחים גדולים של תעסוקה. אני רואה בהחלטת המועצה הראשונה שמתעללים בכל הקורבנות הרגילים: בהסדרות, מה שמוגדר מבני ציבור, תחנות דלק שברשות נכי צה"ל. אלה לא נכללים ברפורמה. למה? לאלוהים פתרונים. אם כך, מה הולכת להיות החכירה של אלה, האם מה שיקרה זה שהאנשים שלא נכנסו ולא קיבלו את הבעלות מצבם הולך להיות מורע, להיות גרוע יותר מאשר היום? האם הרפורמה הולכת להיטיב בצורה דמיונית כמעט עם אלה שהולכים לקבל בעלות ולהתעלל באלה שלא מקבלים בעלות?

## יוסי חיות:

על משפט אחד של מיכי דרורי אני מוכרח לחזור. חברי הכנסת בוועדה היו בדעות שונות. חלק היו בעד הרפורמה, חלק היו נגד הרפורמה, אבל כולם אמרו שלא מתקבל על הדעת להפלות את הקיבוצים והמושבים ולתת להם חוק מיוחד. אני רק נכנס לנקודה שאומרת שלי כמושבניק ולמיכי כקיבוצניק הזכות המלאה על המקום שהוא גר בו בדיוק כמו מי שגר בצהלה, באפקה, בסביון ועוד. יותר מזה – גם באותו מחיר. חבר כנסת שאמה אמר שההבדל נובע מההיסטוריה, שהעירונים שילמו עבור הקרקע שהם גרים עליה והמתיישבים לא שילמו עבור הקרקע. בידינו נתונים אחרים ולא אפרט אותם פה. חלקנו שילם ממש, כולנו השתתפנו באחזקה, בשמירה ובהשכחה של הקרקע הזאת.

החוק מאפשר לחקלאים להיכלל ברפורמה. אפשר לפרש את ה"מאפשר" איך שרוצים. רשות מקרקעי ישראל, בישיבה הראשונה שלה, פועלת שלא לאפשר. אני רוצה להציע שאם החוק מאפשר קבלת בעלות, אז שישבו חכמים ימים ולילות ויגיעו למסקנה כמה כסף צריך לשלם ולא נעסיק מאות פקידים שיגידו, חסר לך נייר כזה וחסר לך נייר אחר ולא נגיע לכלום.

## שאל אדם:

אני מברך את חבר הכנסת כרמל שאמה על שתוך עשרה חודשים מאז שהוא חבר כנסת כבר יש רפורמה בנושא הכי קדוש במדינת ישראל, שנקרא מינהל מקרקעי ישראל. אנשים פחדו לגעת בזה והנה יש אור ועל כך תבורך.

כמה שאלות וכמה הערות. האם ניתן לתת בצפון ובדרום קרקע חינם למשוררי צה"ל, כך שמחיר הדירה יהיה רק עלות הבנייה, תוך התחייבות למגורים לתקופה מינימלית? האם ניתן לשמור את המשבצת של המושב ושל הקיבוץ? האם ההרחבות הן שכונה עירונית או שהן משהו אחר? האם על ידי זה אנחנו משמידים את הקרקע החקלאית, מבטלים אותה ואם אנחנו מבטלים אותה אז הייעוד שלה צריך לחזור לבעלים המקומיים? צודקת ראש עיריית נתניה שאומרת, אם הקרקע של שפיים היא כלכלית ומסחרית, אז למה היא גם לא שלי? לכן התנועה ההתיישבותית צריכה

להסתכל גם פנימה וגם והחוצה. החוצה זה איך לשמור את המשכצת כדי שלא ייקחו את הקרקע החקלאית לטובת ערים שרוצות לעשות מזה פארק או אזור מסחר ותעשייה. פנימה זה לגבש בתוך התנועה ההתיישבותית, מה אנחנו רוצים מהאנשים שבאים להרחבה?

זה מחזיר אותנו לכנסת, לחבר הכנסת שאמה. צריך לבטל את התקנה או החוק הקובעים שכל מי שרוצה יכול לגור איפה שהוא רוצה, ובלבד שתהיה לו תעודה כחולה. לא בא בחשבון שדבר כזה יקרה בהתיישבות. יש הרבה אנשים שאתה לא רוצה שיגורו במושב ובקיבוץ רק בגלל שיש להם תעודת זהות כחולה. אני חושב שצריך לשמר את זה. צריכה להיות ועדת קבלה ומקבלים את מי שבא לזרם ההתיישבותי, לרעיון ההתיישבותי שהוא הרעיון של ארץ ישראל האמיתית.

## ח"כ כרמל שאמה:

באשר למחירי הדירור: לא רק חוסר בהיצע מקרקעין דוחף את המחירים כלפי מעלה, יש סיבות נוספות. למשל, זה הפך להיות דבר אופנתי לרכוש היום דירה, זה מה שנקרא תופעת העדר שמוכרת לנו משווקים אחרים ומנפחת את המחירים. למשל, הריבית הריאלית השלילית שמעמיד בנק ישראל לציבור דרך הבנקים כדי לאושש את הפעילות הכלכלית ותמונת הראי של זה היא ריבית פקדונות שהיא כמעט אפסית. ביחס תשואה כזאת האלטרנטיבה של קניית דירה עם תשואה שוטפת ועם נכס שנראה שבשנים האחרונות יציב ואפילו עולה מדי שנה, קוסמת ולשם פונים. לפני שנתיים זה היה זרים, היום זה בעיקר שוק שנשלט על ידי ישראלים. השוק נשלט היום על ידי המשקיעים, ופחות על ידי זוגות הצעירים ומשפרי דור.

כמובן שהתרופה האידיאלית היא הגדלת היצע הקרקעות. רוצים דירות, קחו, קבלו, תקנו, יש אינטרס למדינה שאנשים יחסכו, ירכשו אפילו דירות להשקעה ולא רק דירות למגורים, זה גם דבר טוב למשק. אבל בתקופות של מחסור, וכל עוד אנחנו לא יודעים לייצר את ההיצע הזה, המדינה צריכה לתת את הדעת בצעדים של רגולציה לפקח על מה שקורה בשוק. אני רואה שעליות המחיר בשוק מוצו. גם לבועה יש גבול, גם לבלון יש גבול, כמה הוא יכול להתנפח. עכשיו השוק מתנפח בכסף חם שבורח מהריבית הנמוכה בבנקים, שבורח מהסכנה של השווקים הפיננסיים ורץ למקלט

שנראה בטוח שהוא שוק המקרקעין. זה יתפוצץ או במילים עדינות יותר, האוויר יצא מהבלון הזה. כל עוד לא עולה השכר במשק ואין צמיחה במשק שמצדיקה את עליות המחירים האלה, אי-אפשר, לא יכול להיות שאזרחי מדינת ישראל עם אותה משכורת פחות או יותר, או אולי אפילו עם פחות משכורת מהשנים האחרונות, ישלמו יותר ארנונה, ישלמו יותר על המים, ישלמו יותר על הדלק, ישלמו יותר על הדירור. מאיפה?

נכון שאין בכיסו של שר השיכון להציף עכשיו את השוק בעשרות אלפי יחידות דיור במכה אחת כדי לצנן אותו, אבל מספיק שהוא מעביר מסר ברור וחד לכל מי שמסתכל ושומע ועוקב ומעורב, שהוא יעשה כל מה שהוא יכול כדי להגדיל את ההיצע. יכול להיות שמה שהוא יכול היום יחסית מוגבל, אבל מחר זה יהיה קצת שונה.

באשר לסכנת הריכוזיות בבעלות על הקרקע: קרקע היא מוצר מאוד יקר וגם אם יתאחדו העשירים, הם לא יכולים לקנות רחוב אחד בתל אביב. קשה לאגור קרקעות. בכל מקרה, הגבלנו את גודל המגרש. המינהל יכול היה להוציא עד היום מגרשים של מאה דונם למכרז, ואז הקטנים והבינוניים לא יכלו להשתתף. הגבלנו אותם ל-16 דונם.

זאת הגבלה אחת. ביקשנו מהשר שתוך תשעה חודשים מאישור החוק, השר חייב להביא לוועדה תקנות למניעת ריכוזיות. ייקבעו אזורים ואמות מידה מתי אדם מתחיל להיות בעל ריכוזיות באזור, באגירת קרקעות, ואז אפשר יהיה למנוע מאנשים כאלה מלהשתתף במכרזים. אנחנו מחכים לשר שיבוא עם התקנות.

לגבי הסעודים, כווייתים ודומיהם: כמו שאמר עדי ניב, ואני מסכים איתו, המצב לא השתנה לרעה. אני לא אומר שהוא השתפר. אותו מנגנון של פיקוח, בקרה, סינון, שהיה לפני הרפורמה, תקף לאחריה. תהיה הערת אזהרה אחת ויחידה, שהמדינה רוצה לשמור לעצמה, והיא הערה שמונעת הגבלה עתידית של העכרה לזר. מרגע שהמדינה מעבירה בעלות לאדם פרטי היא רוצה להבטיח שמכוח חופש הקניין וחופש העיסוק הוא לא יוכל להמשיך ולהגיד, אני חופשי למכור למי שאני רוצה ואני יכול למכור גם לסעודי או לכווייתי או לגורם עוין אחר. יש ועדה בראשות מינהל רשות מקרקעי ישראל שבוחנת את זהות האדם, את הזהות של מקורות הכסף שלו, עד כמה שאפשר.

לגבי האפשרות של התעלמות גופים מינהליים מחקיקת הכנסת. הכנסת, תפקידה גם לפקח פיקוח פרלמנטרי על פעולות הגופים המינהליים והשלטוניים. אם יש דברים מהותיים, אנחנו נשמח לקבל ולהעלות אותם לדיון וגם להסיק מסקנות. יכול להיות שכשאנחנו משלימים חקיקה, יכולת ההשפעה שלנו היא פחות מעשית. אבל הגופים המינהליים צריכים אותנו ויודעים שהם יצטרכו אותנו שוב.

באשר לנכי צה"ל ותחנות התדלוק: אני חושב שההוראה צודקת. אותם נכי צה"ל קיבלו תחנות תדלוק, רובם לפני עשרות שנים, כמקור פרנסה, כמקור לשיקום, היום הקרקעות האלה שוות עשרות מיליוני שקל. לכן זה עיוות להעביר בעלות בנוזר עדשים לאדם שיכול הנכים יכולים להיות מרוצים שהמדינה לא ממצה את המהות של ההסדר איתם, כי לדעתי המדינה היתה צריכה לקבל את התחנות האלה בחזרה, בניכוי ההשקעה וההשבחה שעשו הנכים, ולחלק אותם בחזרה לנכים שישתקמו. הקרקעות האלה הן קרקעות מדינה שנועדו למטרה מאוד ספציפית ומקודשת וחשובה ולהעביר בעלות לנכים זה אולי נשמע טוב, אולי נשמע פופוליסטי, אבל זה מחטיא את המטרה.

### **מיכה דרורי:**

חלק מחברות הדלק קיבלו את הקרקע באותם תנאים. זה לא שהיתה איזה הטבת ענק לנכים.

### **כרמל שאמה:**

צריך לעשות שוויון בין שווים. אם תראה לי שמופר פה השוויון בין שווים, אני איתך.

באשר לחוכרים שלא יקבלו בעלות. מצבם לא מורע ולא מוטב. מה שהיה נהוג עד היום יהיה נהוג גם מהיום. נקווה שלא יהיו רבים כאלה. נראה שגם יהיו חוכרים שלא ירצו לקבל בעלות. ויש חוכרים שאנחנו לא מעוניינים שהם יקבלו בעלות, בין אם מסיבות של שווי ובין אם מסיבות של אינטרס לאומי.

באשר להשוואה בין העיר והכפר. אני הסתמכתי על חוות הדעת של הגורמים הממשלתיים. אבל אמרתי להם שאני לא אתן ולא אעלה את החוק להצבעה במליאה אם

המגזר החקלאי מוחרג לשלילה. אך הציגו לי תמונה, בצורה נחרצת בתחום העלויות. וזאת השאלה שמעלים כל אנשי המקצוע שעוסקים בכך. יש טענות מכאן ומכאן והפערים גדולים. גורם בכיר ברשות אמר לי שהחקלאים רוצים לקבל בעלות בתשלום של 3%. זה לא הגיוני. אני מבין שהנושא הזה רועש וגועש. החקלאים מפעילים לובי חזק להכריע את העניין עוד לפני הכרעת בג"צ. משום מה הם חוששים מהכרעת בג"צ. לדעתי לא ראוי שבג"צ לא מכריע בעניין.

## דובר:

אם הוא יכריע, אתם תישארו עם ההכרעה שלו?

## כרמל שאמה:

לא, אבל נוכל להתקדם משם. אנחנו לא מחויבים. הכנסת היא הריבון, ומדי פעם אנחנו מתנגשים עם בית המשפט ובית המשפט מתנגש בנו. ראו החלטות שהוא ביטל, גם חקיקה של חוקים וגם בהחלטות של ממשלת ישראל. אי-אפשר לקיים דמוקרטיה אמיתית בלי בית משפט עצמאי וחזק, אבל איפה שאנחנו חושבים שצריכים לתקן – אין לנו בעיה עם זה. אבל אנחנו עוד לא שם.

באשר לקרקע חינם לחיילים משוחררים בצפון ובדרום: יוצא לי לשמוע את זה לפחות פעם-פעמיים בשבוע, זה רעיון מדהים, יש המון אנשים שבעדו. אבל בניגוד למה שחושבים, לא התחייבנו על זה בבחירות. הבטחנו שנה אקדמית חינם לחייל משוחרר ועמדנו בזה באופן חלקי לאור האילוצים הכלכליים.

האם ניתן לשמור את המשבצת במושב? זאת היתה הטענה העיקרית של משרד המשפטים ושל היועץ המשפטי לממשלה כנגד הענקת זכויות לחקלאים. מה זה יעשה למשבצת? איך יישמר האופי של היישוב החקלאי? מה זה יעשה למרקם החברתי?

באשר לוועדות הקבלה: עיגנו את ועדות הקבלה בתוך החוק, למורת רוחם של היועצים המשפטיים. קבענו שתהיה אפשרות של סינון, למרות שבאו אלינו בטענות קשות.



תעודת זהות כחולה היא כרטיס כניסה לכל מקום במדינת ישראל. אלה כללי המשחק לפיהם אנחנו חיים. בזכות זה אנחנו יכולים להגיד שישראל היא הדמוקרטיה היחידה במזרח התיכון ובגלל זה אנחנו משיגים המון דברים. אבל לכל דבר יש גבול. למנוע כניסה מאדם בשל שיקולים וקריטריונים אובייקטיביים, שחלים על כולם, אינו בסיס לטענת אפליה, בטח לא לגזענות. התופעה הזאת חוזרת גם במיקרו־קוסמוס של כניסה למועדונים. צריך לשים שומר בשער, במרכזאות אני אומר, ולדמוקרטיה גם יש גבול ודמוקרטיה גם צריכה לדעת להתגונן בשלב מסוים. אבל צריך לעשות את זה מאוד בעדינות.

### אורי מתוקי:

אני ממטה המאבק נגד הפרטת הקרקעות. מטה המאבק מתנגד להפרטה מסיבות ערכיות. המהלך הזה הוא פסול מיסודו. עם זאת אנחנו פה בדיון בנושא היישום, ולכך אתייחס. עד עכשיו לא ברור למה צריך את הרפורמה. אני שואל, אם כבר עושים את המהלך הזה, למה לא לצמצם אותו לשטח המבונה בלבד ולא על שטחים חדשים? קודם כול לסיים את המהלך שהתחיל ב־2006, על הבנייה הרוויה בלבד, ואז לראות איפה אנחנו נמצאים.

אני חושב שהמהלך הזה הוא מהלך קפיטליסטי מהמדורגה הראשונה. הרכה רוכר על דיור בר השגה. הדרך היחידה לעשות דיור בר השגה היא להשתמש בקרקעות מדינה. לא מזמן גיליתי שעיריית ברלין מזה 15 שנה קונה כל שנה כמות מסוימת של קרקעות במרכז ברלין בשביל להוריד את המחיר. זאת הדרך היחידה להתמודד עם השוק הפרטי שלא מצליח לאזן את המחירים ודוחק את הזוגות הצעירים החוצה.

חבר כנסת שאמה אמר שהרכה מאוד מעליית המחירים קשורה לכך שהדיור הפך לשוק משקיעים. אפשר לטפל בזה. באנגליה, אתה לא יכול לקחת משכנתה אם יש לך בית נוסף. ויש דוגמאות נוספות. מדוע הוועדה לא מימשה את חובתה כמחוקקת להגביל איזה נכסים ניתן להעביר לבעלות?

חבר כנסת שאמה גם לא התייחס לשאלת החוקיות שהעלה עדי ניב, באשר לסתירה שבין החוק לחוק יסוד: מקרקעי ישראל. אני חושב שזאת פגיעה אנושה בדמוקרטיה.

## ציפי רון:

אני מאוד מוטרדת מההצגה של העניין הזה כאינטרס לאומי, וחושבת שיש כאן אינטרס לאומי זמני ואופנתי. אם הבעיה היתה במינהל מקרקעי ישראל, שם יש התנהלות כבדה ואולי לא לגמרי תקינה – אפשר היה להתייחס לאותן בעיות. אני מוטרדת מזה ששפכו את התינוק עם מי האמבטיה. ממידע שהגיע לידי לגבי מי היו האנשים שראש הממשלה – שקידום הרפורמה החדשה בחוק התכנון והבנייה כמו גם הקידום של הרפורמה הזאת במינהל מקרקעי ישראל, אפשר להגדירם כבייבי שלו – התייעץ איתם? הוא לא הלך לחברי קיבוצים, הוא לא הלך לקבוצות שעוסקות בנושאים חברתיים, בצדק חברתי ובצדק חלוקתי, הוא הזמין אליו את טובי עורכי הדין הנדל"ניים, את אותם אנשים שעיסוקם לעשות כסף מכל דבר שלא זו ושכן זו. יחד עם אותה קבוצה, המייצגת הכוללת ביותר של הון ושלטון, גיבש את תיקון החקיקה של הרפורמה בחוק התכנון והבנייה. מכאן הכוונה ולצמצם, בצורה שעדיין לא לגמרי ברורה, את שיתוף הציבור. לא אגלה לאף אחד סוד כשאומר כי שיתוף הציבור הוא כמעט בשלב הכי אחרון של אישור תוכניות – בשלב ההתנגדות. לפני זה אף אחד לא מערב כמעט את הציבור ולא שואל אותו ולא שואל מה האינטרסים. ציבור שאכפת לו – אני לא מדברת כרגע על אדם פרטי אלא על אנשים שמייצגים איכות סביבה, שמירת טבע, או אינטרס חלוקתי ואחר – יכולים היום להביע את דעתם בשלב הכי אחרון, שזה שלב ההתנגדות. רק אחרי שכבר הושקע הרבה מאוד בתכנון, אחרי שהתוכנית כבר הגיעה לוועדות התכנון והבנייה, פחות או יותר כשהנושא כמעט גמור. הסיכוי להצליח במאבק או בפעילות כזאת הוא כמעט אפסי. הרפורמה מנסה לצמצם את זה עוד יותר, כולל את ועדות הערר.

כך גם באשר לכוונה לשנות את מבנה הוועדות, לבטל או לוותר על אחת הוועדות, אולי הוועדה המחוזית, להקנות הרבה יותר סמכויות לוועדה מקומית ואנחנו יודעים בדיוק מה קורה בוועדות מקומיות, מי יושב שם, מה האינטרסים, איך הם נבחרים ועודה כהנה וכהנה. אני לא מדברת רק על האזורים הכפריים אלא גם על האזורים העירוניים. יש גם כוונה לקדם, לפשט ולהגמיש את הליכי התכנון, לאפשר לקדם היתר בנייה של עד גודל מסוים, אולי מילת הקסם היא 16 דונם. יש כאן הירוק של הקשר בין הון ושלטון. מי שיזכה לקדם את התוכניות האלה הם אנשים פרטיים. בירושלים יש ניסיון. קרקע ציבורית של המינהל, 24 דונם, ויזם רוצה לבנות עליהם 53 וילות. זה לא דיור בר השגה, אפילו לא השקעה. כנראה מדובר באנשים שאולי יבואו לשבועיים בשנה. זה

על שטח שהיה מיועד במקור להוות חלק מתהליך של פינוי-בינוי של שיכונים משנות ה-50. יש תהליכים של שיווק של קרקע חקלאית, ליזמים פרטיים שכמעט ברור שהם לא מייצגים את האינטרס הכללי אלא את האינטרס היזמי שלהם. יש כאן הסתמנות של קשר בין הון לשלטון.

אנחנו רוצים הפרטה, הפרטה בכל נושא שהוא. לפעמים לא יודעים לאן זה מוביל. הממשלה מכרה את חברת הספנות צים. בעל החברה החליט שלמען האינטרסים הכלכליים שלו אין לו יותר צורך להגיע ולהשתמש בנמל אילת. מי יתקע לידנו שכמסגרת קידום רפורמת הקרקעות לא יקנה מישהו חלק מאדמות תע"ש ברמת השרון, ויבנה שם מתי שהוא ירגיש שהוא יכול להרוויח את המקסימום?

### יחיאל שאבי:

אני מבקש לקבל הבהרות באשר לאדמות מדינה שנמצאות כנגב. האם הולכים לפתור את הבעיה של האוכלוסייה הכדווית? וכיצד? האם המדינה תקים ערים ועיירות ותנסה לרכז אותם עם אפשרות לתת להם גם תעסוקה וגם חקלאות?

באשר לבנייה ליד צירי תנועה ועורקי תנועה. מה המדינה הולכת לעשות לגבי הנושא הזה?

ולבסוף – האם בקרקע הפרטית הבעלים יוכל לעשות כרצונו? או למדינה יש עניין, במגזר העירוני, בבנייה רוויה, ולכן תטיל עליו מגבלות?

### יעקב ניר:

האם במועצה של מינהל מקרקעי ישראל ישנו נציג סביבתי? לגבי הרפורמות בוועדות המקומיות והאזוריות, או המחוזיות: מי שמכיר אותן יודע שזו קטסטרופה. אשר לי ואשר לך. אין התחשבות בסביבה, אין התחשבות בשכנים. כבר שנים מנסים, באמצעות חברי כנסת, למנוע אם השכן שלך מתכוון לבנות את אמפייר סטייט בילדינג לידך. משרד הפנים מסרב. נוח לו שיש חריגות כי המועצה או העירייה מקבלת תשלומים

ואז צריך לתמוך תקציבית פחות באותה עירייה. זאת אחת הקטסטרופות של התכנון במדינת ישראל.

## ח"כ כרמל שאמה:

באשר למרפסות. פעם אחת ראש הממשלה השתמש בדוגמה לשם המחשה, ומאז מתנגדי הרפורמה משתמשים בה ברמת הסיסמאות. הרפורמה לא נועדה לפתור את נושא המרפסות. מי שחושב כך חושב בצורה לא רצינית. מרפסות הן לא הבעיה של שוק המקרקעין במדינת ישראל.

באשר למהירות החקיקה: מהירות זה דבר יחסי. היה פה רצון לסיים כמה שיותר מהר, אבל הכול במגבלה של מיצוי הדיון. אף אחד לא ניסה לגנוב שום דבר. אני חושב שבסך הכול התמונה היתה די מאוזנת.

דחיקת הזוגות הצעירים החוצה היא תופעה כואבת, אבל יש לה גם צדדים חיוביים. אנחנו מאבדים את הנגב והגליל ואת ירושלים במגמה רב-שנתית של הגירה שלילית מהאזורים האלה לתוך מדינת תל אביב. אנחנו שוכרים את הראש איך הופכים את המגמה הזאת, איך עוצרים אותה, ואיך מעבירים צעירים ומשפחות ממדינת תל אביב לנגב ולגליל ולירושלים. עוד אין פתרון. נכון שבעיית מחירי הדיור היא בעיה כואבת, אבל יש לה אולי גם תופעות לוואי חיוביות, וזו אחת מהן.

לגבי הגבלות על מימון לדירות נוספות, זה נושא קצת בעייתי, אני מאוד מסויג מכך. הצעתי להגדיל את מס הרכישה וחטפתי ביקורת קשה מכל הכיוונים בכנסת. ביקשתי בסך הכול להגדיל את מס הרכישה למי שרוצה לרכוש דירות נוספות, כדי לאזן את הכוחות בין הזוגות הצעירים והשכבות החלשות שקונות דירה אחת לשימוש הבסיסי של קורת גג לבין מי שרוצה לגוון את סל ההשקעות שלו ומתחרה בתחרות לא שוויונית. גם משרד השיכון התנגד, גם האוצר לא תמך, וגם חברי כנסת מסיעות כמו ש"ס – שלא ידעתי שהאוכלוסיות שלהן מחזיקות כמה דירות – התנגדו. עוד לא אבד כלח על הלובי של הקבלנים. הוא יותר חזק ממה שתיארתי לעצמי. הצעתי שעודפי הגבייה ילכו לפתרונות של בעיות לזוגות צעירים, של עדכון הסיוע בשכר דירה שנשחק לאור עליית מחירי הדיור, של פיתוח תשתיות לשכונות מגורים, אבל

לצערי אני רק אצבע אחת בכנסת, וחוץ מכמה שהצטרפו אלי, הרוב המסיבי היה נגד.

נשאלתי למה לא להחיל את הרפורמה רק על השטחים הבנויים כיום. המטרה העיקרית היא לדאוג לפיתוח עתידי ולהאיץ תהליכים. מה שבנוי היום כבר בנוי, אנחנו רוצים שהרפורמה תחול על השטחים שהצורך הטבעי, הריבוי הטבעי והפיתוח הכלכלי דורשים. שמרנו והחרגנו את השטחים החקלאיים והירוקים והפתוחים מחוץ לרפורמה.

הבעיה החוקתית, אני היום נתקלתי בה פעם ראשונה, בטענה הזאת. אם פרופסורים טוענים שיש בעיה, אני לא אגיד שאין בעיה.

לגבי נושא הסביבה. אחד התיקונים שאנחנו תיקנו להצעת החוק הממשלתית זה הוספת משקיף מטעם ארגוני הסביבה וחבר נוסף, זה היחידי שהצלחנו להכניס כחבר, הוא נציג המשרד להגנת הסביבה. אלה שני אנשים עם מודעות סביבתית.

הקמנו את הקרן הירוקה בתוך החוק, שזאת קרן אליה עובר אחוז מהכנסות המינהל, שילך לפיתוח שטחים ירוקים, שימור שטחים ירוקים, פעולות סביבתיות. מדובר בעשרות מיליוני שקל בשנה, ולא צריך לזלזל בכך. יש גבול כמה ירוק אתה יכול לעשות, אני בהשקפתי מאוד ירוק אבל הדברים הם נחמדים ויפים עד שהם מתנגשים עם האינטרסים האחרים. אני ניסיתי למשוך כמה שאני יכול, אבל סך הכול הייתי יושב ראש הוועדה.

בעניין ועדות התכנון והבנייה המקומיות: זו רעה חולה. לא אגזים אם אגיד שזה גוף הכי מושחת במדינת ישראל, זה המקום הכי מסוכן, זה המקום הכי לא יעיל, זה המקום שגורם הכי הרבה נזקים סביבתיים. חלק מהרפורמה זה ניסיון להתמודד עם זה. אבל ברפורמה, כמו בדברים אחרים, אין דברים מושלמים, הרצון לקצר הליכים ולפשט הליכים מתנגש עם הרצון לנקות, לייעל, להפוך לשקוף יותר את הפעילות של הוועדות המקומיות. היכולות האלה של חותמת גומי של ועדה מקומית שמשמשת כחותמת גומי בידי בעלי אינטרסים ובעלי תפקידים היא פתח משחית גם מבחינת המינהל התקין, אני לא בא להחליף את משטרת ישראל ולא את מבקר המדינה.

אני לא יודע עדיין מה בדיוק צורתה של הרפורמה, יש סיכוי שאני זה שאוביל אותה,

אבל אני אוותר על ההובלה אם היא תיתן יותר כוח בידי ראשי הרשויות והוועדות המקומיות של הנבחרים הפוליטיים. אני עושה ניסיון להעלות את הדברים האלה, להציף אותם ואתם יכולים להיות בטוחים שבעניין הזה אני לפחות מבטיח לכם לעשות הכול שלא ייפרץ הסכר. אני רוצה לנצל את הרפורמה כדי להצר את צעדיהם של בעלי האינטרסים בוועדות המקומיות ואת ההשתוללות שקיימת ואת ההפקרות.

### עדי ניב:

אני רוצה להגיד לך, כרמל, שיש לך פה פורום שחברים בו כמעט 300 איש שעומד בעניין הזה מאחוריך ואתה יכול להיוועץ בו ולנצל אותו לטובת הצד המקצועי עד כמה שרק יבוא לך. אני מודה לך על שבאת אלינו ורבותי תודה רבה, הפורום סגור ולהתראות.