

## דיון מושב שני

### נחום איצקוביץ:

כאן המקום להתייחסיות ולשאלות. יש לנו זמן גם לשאול את חברי הצוות וגם להתייחס. גם אם ירון ביבי ירצה להתייחס לכל ההערות השונות, זה המקום, או יעל שאלתיאלי, מנכ"לית הקק"ל, אם תרצה. נאמר לי שיניב כרמל, נציג מטה המאבק, משתוקק לומר לנו כמה וכמה דברים.

### יניב כרמל:

יש לי שתי שאלות שאשמח לשמוע את התייחסותם של חברי הפאנל אליהן. הראשונה היא שהייתי שמח אילו ניתן היה לדבר על ההשלכות החברתיות של העובדות הבאות: אחת, מדינת ישראל היא מדינה צפופה, מהצפופות במדינות המערב. שתיים, היא מדינה מלאה מבחינה תכנונית, על פי הגדרת האדריכל הראשי במינהל התכנון במשרד הפנים, כלומר אין בה עתודות קרקע לבנייה. מאחר שהאוכלוסייה צפויה לגדול, יידרשו מבצעים רבים של פינויבינוי או התחדשות עירונית – זה לא כל כך משנה איך קוראים לזה – וכבר כיום חברות בנייה וקבלנים ובעצם אדירי הממון מחזיקים שטחים אדירים של קרקע מאושרת לבנייה מסביב לערים וחונקים את הביקוש בתוך הערים. הנושא הזה מובא בהרחבה בתוך העתירה שלנו לבג"ץ. השאלה שלי היא, האם השליטה של גורמים פרטיים במקרקעין העירוניים אינה פוגעת ביצירת נכסים ציבוריים מובהקים כמו תחבורה ציבורית, פארקים, שצ"פים ומרחבים ציבוריים נוספים. הוזכרה פה דוגמת הרכבת התחתית בחיפה, זאת דוגמה אחת.

השאלה השנייה ספציפית יותר לתיאוריה של עורך דין בירן. רציתי לשאול, בהנחה שזכות הבעלות תועבר לחוכרי בתי האב – 700 אלף או 800 אלף בתי אב שזכות הבעלות תועבר אליהם – האין זה נכון שזכות הבעלות הזאת תיטיב עמם רק כאשר הם ימכרו אותה! זאת אומרת, רק כאשר הם יסחרו בה תהיה בה איזושהי תועלת לאותם חוכרים, והאנשים אשר יקנו את אותה זכות בעלות הם אותם גורמים שיש להם את הממון הרב מאוד על מנת לרכוש את זכות הבעלות הזאת, ולכן התוצאה בקצה תהיה שרשימות מאה האנשים העשירים בישראל תוסיף לרשימת נכסיה את הנכסים של 700 אלף החוכרים. תודה.

### נחום איצקוביץ:

עורך דין בירן, אני חושב שהשאלה השנייה מופנית אליך. לגבי השאלה הראשונה, שהיא מאוד מורכבת, כמעט פתיח של עבודה סמינריונית – זה בסדר – אבקש משאר חברי הצוות להשיב. בבקשה, עורך דין בירן.

### עו"ד שרגא בירן:

ההצעה שאני מדבר בה על ההפרטה החברתית לגמרי ניטרלית לגבי השאלה אם זה יהיה בחכירה

לדורות או בבעלות. הסיטואציה טרגית, משום שהפרובלמטיקה איננה אם זו חכירה ל־100 שנה או ל־200 שנה או בעלות מוחלטת; זאת לא הבעיה, והפיכת הוויכוח הזה לבעיה המרכזית של הרפורמה הזאת אינה נכונה. הרפורמה הזאת היא ביסודה אליטיסטית, משום שהיא שמה את הדגש על כולם בצורה שווה, ושוויון בין בלתי שווים זאת אפליה, בעוד שאני בעד אפליה, אבל אפליה מתקנת בין בלתי שווים. פירושו של דבר הוא שאם אני מדבר על שוויון שכל אחד ישלם אחוזים כאלה או אחרים בשביל מגרש של דונם, בשביל מגרש של עד 16 דונם, בשביל דירה כזאת, בשביל דירה אחרת, מובן שככל שהנכס הוא יותר גדול ההטבה היא יותר גדולה באופן אבסולוטי אבל גם באופן יחסי. לכן לחוקק את הרפורמה הקרקעית הזאת כדבר נפרד מהפרובלמטיקה החברתית זה חטא ופשע, זאת אפליה, זה דבר שלא ייעשה. אני שמעתי מפי ראש הממשלה שהוא אמר שלא ייתן לדבר כזה לעבור. כשראיתי את הצעת ההחלטה למועצת המינהל הזדעזעתי, משום שזה היה בדיוק ההפך ממה שהוא הציע וממה שהוא דיבר עליו לאורך זמן.

שמעתי כאן בברכה את דבריו של השר הרצוג שאמר שהוא רוצה לתמוך בהצעת החוק שהצגתי פה. דרך אגב, בהצעת החוק הזאת אגף התקציבים תמך בצורה חד־משמעית. אבל אני חוזר לבעיה המרכזית. הבעיה המרכזית היא שכל אלה שיש להם דירות רוצים שמחירי הדירות יעלו. צריך לומר את האמת, הפרובלמטיקה היא איך להגדיל את מספר בעלי הדירות שהעושר שלהם יגדל, לא שהמחירים של הדירות ירדו, משום שהמחירים, טוב שהם עולים – בצורה מסודרת, לא בצורה בועתית, לא בצורה בלתי מחושבת, אבל שהם יעלו משום שזאת צורה מסוימת של גידול העושר העממי הגדול ביותר שקיים בציבור הרחב. לכן כל אחד שיושב כאן שיש לו דירה יאמר: אני שמח מאוד שיש לי יותר בערך נכסי למשפחה שלי ולדור הבא של המשפחה שלי. כמובן בצורה מבוקרת, כמובן בצורה לא פראית. בשביל לשמור על האיזון הזה קיים מינהל מקרקעי ישראל שיש לו את הבעלות על הקרקע והוא יכול לאזן את הביקושים. אבל מה שקורה, לצערי הרב, זה שאף על פי שהמינהל הוא מונופול – המינהל מכריע מה הוא משווק ומתי הוא משווק – הוא חוסם את הדבר המרכזי, כך שאין לציבור הרחב נגישות לקרקע. אם מדובר ברפורמה קרקעית, היה צריך ליצור מצב שבא אדם מאופקים או מתל אביב או מפתח תקווה, מרים טלפון ואומר: יש לי כאן מגרש של חצי דונם, אני רוצה לקנות אותו. איך עושים את זה באוסטרליה? איך עושים את זה בניו זילנד, ששם הקרקע הייתה ביסודה קרקע בידי המדינה? מפרסמים ואם יש עוד מישהו – עושים תחרות. אם יש רבים מאוד, עושים מכרז, ויש לך זכות קדימה אם זה על ידך. אבל יש נגישות לקרקע. במדינת ישראל הנגישות לקרקע היא אליטיסטית, רק למי שיש בידו אפשרויות מימון של שטחים גדולים מאוד. מה זה שטחים גדולים מאוד? קרקע ל־100 דירות או ל־1,000 דירות. פירושו של דבר ששוק המקרקעין במדינת ישראל הוא אליטיסטי, הוא ניארליברלי והוא דוחף שוב לריכוז העושר בידיים מעטות, גם בגלל היעדר ההפרטה החברתית בנושא של הקרקע וגם משום שהוא חוסם את הקרקע בפני הציבור הרחב.

### נחום איצקוביץ:

עורך דין בירן, תודה על התשובה על השאלה הספציפית אליך. האם אתה יכול להשיב גם לשאלה הראשונה של יניב כרמל! מה לדעתך תהיה ההשפעה של יצירת בעלות על הקרקע על היכולת לפתח תשתיות ציבוריות ואחרות?

### עו"ד שרגא בירן:

בסין נחקקה לאחרונה חקיקה על המרת ייעוד של קרקעות חקלאיות לקרקעות עירוניות. אני מציע למנהל המינהל לקרוא את הספר, שאני מוכן לתת לו בהשאלה. זה ילמד אותך. הם התחילו בתקופת מאו צ'ה טונג עם חוזים תלת-שנתיים מתחדשים – אני הבאתי לכאן את הספר כדי לצטט את זה בפניך – ולאחר מכן עברו ל-15 שנה. אחר כך הוסיפו עוד 30 שנה ועכשיו, לפני כמה שנים, הוציאו את חוק הקניין הקרקעי החקלאי, חוק על הבעלות של המשפחה הסינית על הקרקע, שבו נמנעת מהעיריות וממוסדות השלטון האפשרות לקחת את הקרקע מידיהם.

### נחום איצקוביץ:

שרגא, תודה לך. לא השבת על השאלה השנייה אבל אני רוצה להעביר את רשות הדיבור הלאה.

### עו"ד שרגא בירן:

אני רק רוצה לומר לך שהעניין של התשתיות נפתר בכל העולם הנאור על ידי הפקעות לצורכי תשתיות.

### נחום איצקוביץ:

תודה רבה. רני, אתה רוצה להתייחס לשאלה של התשתיות או פרופ' שלמה חסון?

### רני טריינין:

אני אגיד מילה אחת מהזווית של ראש רשות. בתחום המועצה שלי מדינת ישראל השקיעה בחמש השנים האחרונות כמה מיליארדים טובים – כביש 6, נתיבי גז, תחנות כוח ועוד כל מיני דברים.

### נחום איצקוביץ:

מה דעתך?

### רני טריינין:

הנקודה מאוד ברורה. הפיגור יוצר הרבה מאוד אישוויון, גם בפריפריה. דרך אגב, פריפריה בשבילי היא לא רק פריפריה גיאוגרפית, היא גם פריפריה חברתית, ובעיניי ההבדל בין פריפריה לבין מקום אחר הוא שבפריפריה אין לך כמעט אפשרויות בחירה. הדברים כמעט נתונים, אין לך בחירה. במרכז, הגודל של תל אביב – או מה שנקרא כאן מדינת תל אביב – נותן אפשרויות בחירה. להחליט לאיזה גן ילדים ולאילו חנות ולאיזה בית קפה ולאילו אוניברסיטה אתה הולך. בפריפריה זה הרבה יותר מסובך. צמצום הפער יכול להיות רק על ידי תשתיות, אני לא ממציא כאן שום דבר. במדינת ישראל, בגלל הבעיות הקרקעיות – ופה אני מסכים חלקית עם השואל



– ובעיקר בגלל הליכי התכנון, נוצר מצב בלתי אפשרי. נכון שהקימו עוקף המועצה הארצית לתכנון בשם ות"ל, הוועדה לתשתיות לאומיות, אבל גם שם אנחנו רואים שנוצר מצב בלתי נסבל. אני לא רוצה לחזור לדיונים של הבוקר אם הכול שפיט ואיפה היחס בין מקבלי ההחלטות ובין בית המשפט ואיפה הצדק החלוקתי ואיפה בכל זאת האינטרס הלאומי, אבל ברור לגמרי שהמצב שקיים היום הוא בלתי נסבל. מחוסר תשתיות נוצרת פריפריה.

### נחום איצקוביץ:

רני, תודה.

### פרופ' שלמה חסון:

אני אענה בקיצור. רבותיי, לרשויות המקומיות בישראל אין כסף. האוכלוסייה באה עם איך צרכים משנה לשנה כי רמת החיים גדלה, ולרשויות אין כסף. אז איך מפתחים תשתיות ואיך מפתחים פארקים ואיך מפתחים מכוני טיהור ומפעלי מים: רבותיי, הדרך היחידה לעשות את זה היא כניסה לשותפויות בין הון ציבורי להון פרטי. תעמיד קרקע ותקבל כסף ותיתן זיכיון. לידעתכם, אנחנו במדינת ישראל עושים את זה יופי, בעיקר במרכז הארץ, כי שם יש ראשי ערים יזמים. בפריפריה רק מעט – אשדוד, קצת אחרים, במועצות אזוריות בדרום קצת, זה הכול. רבותיי, הגיע הזמן שנצא כבר מהמנגנון הזה של כל הזמן תלות בממשלה.

### נחום איצקוביץ:

פרופ' חסון, תודה. ובכן, רבותיי, אני רוצה לסיים את המושב הזה. אני רוצה להודות כמובן לחברי הפאנל, שחלקם היו ממושמעים יותר, חלקם היו ממושמעים פחות, אבל אין כל ספק שכולם היו מעניינים. לא התבטאתי הרבה באשר לדעותיי הפרטיות על הרפורמה, אבל איאפשר לצאת מבלי לומר משהו בתחום הזה. הרפורמה מעוררת ויוצרת הרבה הזדמנויות, אולם נותרו יותר מדי סימני שאלה בנוגע להשפעות שלה על החברה הישראלית – לא על המגזר החברתי, כי אין מונח כזה, אלא על החברה הישראלית. השר פירט בפניכם את הנקודות ואת הדאגות שיש לנו כמי שמופקד גם על שירותי הרווחה במדינת ישראל לגבי אוכלוסיות הרווחה, אבל יש כאן שאלה גם לגבי סגירת הפערים של אוכלוסיות הביניים וגם של האוכלוסיות שנמצאות בקו העוני ואינן אוכלוסיות רווחה; השאלה קשורה לחלוקת הקרקע ולחלוקת ההון בצורה הולמת וצודקת על מנת לסגור פערים חברתיים בחברה הישראלית. שכן אנחנו מדינה שבה הפערים החברתיים אינם מבוססים רק על ההון אלא מבוססים גם על צבירה של רכוש משפחתי, ואנחנו יותר ויותר רואים שיכולת הצבר של הרכוש המשפחתי – למי שזה מתאפשר לו במהלך חייו – יוצרת אפשרויות אחרות לעומת מי שהבסיס שלו הוא ללא הצבר הון משפחתי. השאלה הזאת לא באה לידי ביטוי ברפורמה, אין לה מענה ולו מענה חלקי. לכן, לפחות בכל מה שנוגע אלינו, נעשה מאמץ לנסות להשפיע בממשלה. אני מודה לכם על ההקשבה ועל ההאזנה, תודה רבה.