

ניהול מקרקעי ישראל כמשאב לדורות הבאים

ירון ביבי, מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל

אנחנו נוהגים להתייחס לקרקע, ויש לכך המון מטבעות לשון, כמין דבר שירשנו מהורינו ואנחנו משתמשים בו. יצא לי לשמוע נאום בחירות של אחד המועמדים לנשיאות בארצות הברית עוד בשנות ה־70, והוא הציע להתייחס לקרקע טיפה אחרת, לא כאילו קיבלנו אותה מאבותינו אלא כאילו אנחנו לווים אותה מבנינו ומנכדנו. אני חושב שהיחס הזה לקרקע ונקודת המבט הטיפה שונה עושים את השימוש בקרקע, את איך שאנחנו צורכים את המוצר הזה, למשהו קצת אחר. נדמה לי שזה מתחבר לכל הדברים שדיברתם פה על דיור בר השגה, על קרקע שתשמש גם לצרכים חברתיים, גם לצרכים סביבתיים. נדמה לי שזה הדבר שעושה את החיבור הזה.

הרבה פעמים אני שומע אנשים מדברים על תיקון 7 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, או רשות מקרקעי ישראל, ומתרכזים בסוגיה של כן בעלות, לא בעלות, הפרטה וכן הלאה, ולדעתי מתעלמים מהתיקון המהותי בחוק. המצב שהיה ערב תיקון החוק – נקבע שמינהל מקרקעי ישראל ינהל את מקרקעי ישראל, וכל מועצה שישבה כמועצת מקרקעי ישראל קבעה איך ייעשה הניהול, דברים כאלה ואחרים. לעדי יש המון ביקורת על איך ניהלו את הקרקע, ועם חלקה הלא קטן אני מסכים. בא תיקון מספר 7 לחוק ומגדיר מהו תפקידה של הרשות: תפקידה של הרשות הוא לנהל את מקרקעי ישראל "כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים, ובכלל זה להשאר עתודות קרקע מספיקות לצרכיה ולפיתוחה של המדינה בעתיד". אני חושב שזאת הפעם הראשונה שבא המחוקק

ואומר למי שיושב כמועצת מקרקעי ישראל: בואו ניקח את הקרקע ונראה שהמשאב הזה לא ניתן לדור שלנו כדי להשתמש בו. זאת התייחסות חדשה. כשלא נוהגים כך, אנחנו רואים תופעות כמו שראינו בראשית ימיה של המדינה וגם היום, של הבתים צמודי הקרקע, גגות הרעפים שמכסים

זאת הפעם הראשונה שבא המחוקק ואומר למי שיושב כמועצת מקרקעי ישראל: בואו ניקח את הקרקע ונראה שהמשאב הזה לא ניתן לדור שלנו כדי להשתמש בו

את תכסית הדירה. העיר תל אביב היא אחת הערים הצפופות בעולם כשאתה מסתכל על תכסית. אבל כשבאים ומנתחים כמה תושבים גרים פר קילומטר, אנחנו לא צפופים, גם לא העיר תל אביב. מי שמסתכל על אינטנסיביות השימוש בקרקע בפריז, בלונדון ובמקומות אחרים מבין שהם השכילו לחשוב על משהו שרק עכשיו אולי אנחנו מתחילים לחשוב עליו –

איך לוקחים את הקרקע ומנצלים אותה בצורה כזאת שתשאיר לנו עתודות קרקע גם לדברים אחרים וגם לדורות הבאים.

אני חושב שנקודת המבט הזאת, שנתן תיקון מספר 7, היא נקודת מבט אחרת לגמרי. אני אישית מאוד מתחבר אליה, כמובן. אני חושב שכל השיח הציבורי בכלל לא הולך לנקודה הזאת, ומתעסקים בעניין, שנכון שהוא חשוב ומשמעותי, האם חוכר של דירה בבת ים יהיה בעלים שלה או לא יהיה בעלים שלה; ולא מתעסקים באווירת החדשה שתיקון החוק הזה

הרבה פעמים נעשים חוזים והסכמים ולאנשים יש שאלות עליהם, ולא תמיד אנחנו יכולים לפרט כי יש חוק הגנת הפרטיות ודברים אחרים. בתיקון לחוק מקרקעי ישראל ניתנה לנו גם האפשרות לתת לציבור פרטים ומידע על עסקאות שנעשו

נתן לניהול מקרקעי ישראל. מזניחים את העניין הזה. בהמשך, החוק גם מגדיר את תפקידיה של רשות מקרקעי ישראל: להקצות קרקע למטרות מגורים, תעסוקה ושטחים פתוחים, על פי צרכי המשק, החברה והסביבה. לכן החוק הטיל עלינו כרשות להתייחס גם לסביבה, גם לחברה וגם לצרכי המשק. יש פה עוד שורה של תפקידים, אבל עוד תפקיד אחד שאני רוצה לשים עליו את הדגש – וגם זה עלה פה – הוא פרסום מידע,

לרבות פרטים על הסכמי הרשות וכן נתונים בדבר זמינותם של מקרקעי ישראל. דיבר פה קודם שרגא בירן, ואני מניח שגם אחרים, על נגישות הציבור למידע על קרקע. הרבה פעמים נעשים חוזים והסכמים ולאנשים יש שאלות עליהם, ולא תמיד אנחנו יכולים לפרט כי יש חוק הגנת הפרטיות ודברים אחרים. בתיקון לחוק מקרקעי ישראל ניתנה לנו גם האפשרות לתת לציבור פרטים ומידע על עסקאות שנעשו, ואותי לימדו עוד בבסיס שברגע שאתה מוציא דברים לאור השמש, אתה מחטא אותם הכי טוב שבעולם. אני חושב שגם הדבר הזה הוא נכון. לכן הייתי שמח אם השיח הציבורי היה הולך גם לכיוון של "בואו נראה מה התפקידים החדשים של הרשות ואיך הם משנים את מהות ניהול הקרקע".

עכשיו, הרי פטור בלי כלום אי אפשר – מה קורה איתנו בימים אלה? למעשה, המשא ומתן עם העובדים, לצערי, נסחב בעצלתיים. האוצר צודק, העובדים צודקים, כולם צודקים, אבל שום דבר לא קורה. מילא לנהל ארגון כמו המינהל כמו שהוא, אבל לנהל ארגון כמו המינהל כשכולנו בתקופת ביניים, בתקופת מעבר, זה כמו לחיות בדירה שאתה יודע שאתה צריך לארוז את החפצים שלך ולעזוב אותה ואתה לא יודע מתי תעבור ואיך תעבור ולכן תעבור. אני חושב שתקופת הדמדומים הזאת, כמו כל תקופת דמדומים, היא לא טובה, וככל שהיא נמשכת, נפגמת היכולת שלנו לתפקד בתנאים האלה של המשק הישראלי – שיש לו צרכים של דיור ודיור בר השגה והגדלת ההיצע, ויש לו גם צרכים סביבתיים וכל הצרכים שכולנו מכירים. כי כל מה שקורה פיזית במדינה הזאת, 98% ממנו עובר דרך מינהל מקרקעי ישראל.

סמיואל

אני מקווה שנצליח להשיג פריצת דרך במשא ומתן כך שבאמת נעבור לתפקד כרשות על כל המשתמע מכך.

לעניין הרפורמה, אני חייב להאיר עוד שתי זוויות, שאנשים נוגעים בהן אבל אני חושב שלא מכירים אותן עד הסוף. הראשונה היא איחוד החלטות מועצת מקרקעי ישראל. צודק עדי, גם לי יש ביקורת לא מועטה על כך שיש היום למועצת מקרקעי ישראל – אם לא טעיתי בספירה – סדר גודל של 1,300 החלטות מועצה, חלקן הלא קטן בנויות טלאי על טלאי. אילו הייתי חוכר על קרקע של מינהל מקרקעי ישראל והייתי רוצה לדעת מהן הזכויות והחובות שלי כחוכר, אז אם זאת של קרקע עירונית אני צריך לפשפש לפחות בשבע, שמונה, תשע, עשר החלטות מועצה; ואם זכיתי, או לא זכיתי, ואני חוכר של נחלה חקלאית, אני צריך לעבור על שורה של 30-40 החלטות מועצה ולראות איך הן מסתדרות שכה על גבי שכבה, אחת על השנייה. לכן חשוב העניין של איחוד החלטות מועצה, בדרך שבה כל חוכר ידע בראש ובראשונה מהן החובות ומהן הזכויות שלו. אני חושב שאנחנו לא יכולים לסבול משהו אחר במאה ה-21. ההחלטות האלה צריכות להתנהל כמו חקיקה, מה שאומר שלא יכול להיות מצב שבוקר אחד קמה מועצת מקרקעי ישראל ודנה בנושא מאוד חשוב וקובעת את החלטה ה-1310, והחלטה ה-1310 משנה את תנאי החכירה של חוכר ולא משרשרת תיקון לכל ההחלטות שקדמו לה. ועכשיו לך תתחיל ותחפש ותמצא. כשמתקנים חוק, את התיקונים מכניסים לתוך החוק. אנחנו עובדים על העניין הזה,

ממש לפני חודש או חודשיים השלמנו משהו ראשוני שהופך כבר לכל עובדי מינהל מקרקעי ישראל, כדי לקבל עליו הערות בונות. אני מקווה מאוד שבמהלך החודשיים-שלושה הקרובים אנחנו גם נפיץ אותו לציבור להערות. אני חושב שהאיחוד של החלטות המועצה יעשה סדר משל עצמו בעניין של הבנת הציבור מה עושה מינהל

**חשוב העניין של איחוד החלטות מועצה,
איחוד שלהן בדרך שבה כל חוכר ידע
בראש ובראשונה מהן החובות ומהן
הזכויות שלו. אני חושב שאנחנו לא יכולים
לסבול משהו אחר במאה ה-21**

מקרקעי ישראל, מהן הזכויות שלך, מהן החובות שלך כשאתה ניגש למינהל. זה חלק מהותי בשינוי שמינהל מקרקעי ישראל עומד לעבור מהיותו מינהל להיותו רשות. זה דבר אחד.

הנקודה השנייה היא השינוי המבני. מבנה ארגוני הוא כלי עבודה, גם לעובדים וגם למנהלים. היום ארגונים בדרך כלל לא עובדים כמו שמינהל מקרקעי ישראל עובד, בשיטת המחלקות, כשכל מחלקה מתמחה במשהו ספציפי. מה שקורה היום הוא שתיק ממוצע צריך לעבור בין שלוש, ארבע, חמש מחלקות, ולפעמים אני חושב לעצמי שזה נס שמגיעים 1,000 תיקים והם באמת הצליחו לעבור את כל סדר המחלקות הזה. היום ארגונים לא עובדים כך, היום ארגונים צריכים לעבוד כשהפנים שלהם כלפי הלקוח,

ולקוח שבא צריך להיתקל במחלקה שיודעת לטפל בכל מה שהוא צריך. זה בגדול השינוי הארגוני במינהל, כאשר אנחנו מדברים על כך שיש לנו שלושה תהליכים. תהליך אחד הוא הכנת עסקה, תהליך שני הוא שמירה על הקרקע, ותהליך שלישי הוא תחזוקת חוזים קיימים. כל השינוי הארגוני מתבסס על זה שאנחנו נעבור לעבוד לפי התהליכים ולא לפי מחלקות מתמחות. יש ועד עובדים, הסתדרות... אגב, עדי, אני חייב להגיד לך, היית קצת ציני, אבל אני חושב שזכותם של עובדים להיאבק על תנאי העסקה שלהם גם במקום חדש, בוודאי שכן. פשוט צריך לקצוב לזה זמן, אחרת זה נמתח עד אין-סוף,

וכל אחד חושב שאם הוא יחכה עוד שנתיים אז אולי יהיה יותר טוב.

אני מקווה שגם הממשלה, גם האוצר וגם העובדים ישכילו להבין שהארגון הזה שקוראים לו מינהל מקרקעי ישראל – ששמעתי חלק מהביקורת עליו ואני יודע שלכולכם יש הרבה

היום ארגונים צריכים לעבוד כשהפנים שלהם כלפי הלקוח, ולקוח שבא צריך להיתקל במחלקה שיודעת לטפל בכל מה שהוא צריך

ביקורת עליו – הוא ארגון שמנהל את אחד הנכסים הכי חשובים של אזרחי מדינת ישראל ושל העם היהודי. כולנו צריכים לעשות דבר אחד – לתת לארגון הזה את הכלים הטובים ביותר כדי לנהל את הקרקע הזאת באמת כמו שכל אזרח היה מצפה שינהלו לו את הנכס האישי שלו. אני מאמין שתיקון מספר 7, אני מאמין שהרפורמה, אני מאמין שהשינוי המבני – מובילים אותנו לנקודה הזאת. וחבל לי שהשיח הציבורי לא נוגע בנקודות האלה אלא בשאלת הבעלות.