

## המצב הנוכחי אינו יכול להימשך

עו"ד רחל זכאי, לשעבר היועצת המשפטית של מינהל מקרקעי ישראל

תיקון מספר 7 לחוק מקרקעי ישראל נכנס לתוקף ב-10 בספטמבר 2009, ועל פיו אמורה הייתה רשות מקרקעי ישראל לקום ב-1 בינואר 2010. מועצת מקרקעי ישראל אף עשתה

**אין צורך להכביר מילים על החשיבות  
האדירה שיש לשינוי המבני שמינהל  
מקרקעי ישראל כל כך משווע וזקוק לו.  
הקמה של אותה רשות חדשה: רשות  
שאמורה להביא לשינוי ולשיפור ישיר  
ומידי של המצב**

את הצעד הנוסף וקבעה את פרטי ההסדרים שלפיהם תופעל אותה רפורמה בהחלטה 1185 מדצמבר 2009. בהתייחס לכל אלה, אפשר היה להניח שהכינוס הזה במועד שבו הוא מתקיים יוכל להקדיש את עתותיו לבחינת יישומה בפועל של הרפורמה ולתחילת התהליך של הפקת לקחים ושל ביקורת בונה על אותו מהלך, שאמור להיות משמעותי ביותר לגבי מקרקעי ישראל. זה

ודאי נכון לאור העובדה שחלק ניכר מעקרונותיה של הרפורמה אינם חידוש שנוצר בחוק אלא יישום – יותר נדיב במובנים מסוימים, יותר רחב במובנים אחרים – של המלצות ועדת גדיש, אותן המלצות שניתנו בזמנו וכבר יושמו אף הן, עלי ספר או עלי החלטות מועצה, בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1066. כך אמור היה להיות במדינה מתוקנת. אלא שלא זה הוא מצב הדברים. אין צורך להכביר מילים על החשיבות האדירה שיש לשינוי המבני שמינהל מקרקעי ישראל כל כך משווע וזקוק לו, הקמה של אותה רשות חדשה; רשות שאמורה להביא לשינוי ולשיפור ישיר ומידי של המצב, שרק עכשיו אני רואה עד כמה הוא נורא, אם כי אף פעם לא חשבתי שהיה טוב.

לא מיותר להזכיר את המהלכים החשובים האחרים שנעשו תחת הדגל של האצת התהליכים הכלכליים במשק בדברים החיוניים באמת – אותו מהלך שקרוי הפרטה, הקניית בעלות במקום שלשיעור הבעלות אין משמעות; אותו שינוי בנושא תכנון ופיתוח בדגש על התפקיד האמיתי של מינהל מקרקעי ישראל, שהוא לשווק מקרקעין. ואכן הייתה זאת הרפורמה הראשונה שיישם ראש הממשלה הנבחר, והיא הייתה חלק מהאג'נדה של כל המועמדים לראשות הממשלה. הרפורמה הראשונה שבאמת הבשילה עד השלב

התחילת



האחרון, עד שלב הביצוע. אבל כלום לא קרה, כפי שאמרתי, ובעובדה שכלום לא קרה אני חושבת שניתן לראות לא פחות מחוסר אחריות לאומית. הרשות לא הוקמה, השינוי המבני לא קרה. אין לטעות ולחשוב שהמצב נותר כשהיה – בחידלון כזה, לא יכול להיות שהסטגנציה משאירה איזשהו דבר במקומו. מה שקרה הוא הידרדרות לאחור, מצב שבו פקידים או עובדים נמצאים בקיפאון, בחידלון, באי-מעש. נושאים אלמנטריים שבנוגע להם היו מקבלים החלטות קודם – גם הם כבר לא מטופלים, והדברים באמת ראויים לנענוע. כשיש חוסר יכולת מוחלט, חייב להיות אפס סובלנות להמשך המצב הזה.

למה כל זה קרה? השאלה הזאת נשאלת באמת, שהרי מה שהיה ספינת הדגל והדבר הראשון על האג'נדה של מועמדים לראשות הממשלה הבשיל כל כך יפה לחוק – וכלום לא קרה. איך קרה מצב כזה? קרה. כי בהליך החקיקה הוכנס סעיף בנאלי של אי-כניסת החוק לתוקף עד אשר יהיה הסכם קיבוצי עם העובדים. לכאורה דבר ראוי, דבר שמי שלא מכיר את ההיסטוריה של האפשרות להגיע להסכמים קיבוציים, ואת הנפשות הפועלות, יכול היה לומר שאין ראוי מזה. הרי לא ייתכן שרשות תקום ללא הסכם קיבוצי עם עובדים. אלא שאנשים ידעו את העבר ולא נערכו להתמודדות, כי העובדה היא שהיום, שלושת רבעי שנה אחר כך, עוד לא קם המבוגר האחראי שיזי את הצדדים. ויש פה שני צדדים להזי: צד העובדים המבוצר וצד המדינה שכנראה ידיה כבולות כמקובל, והתוצאה היא אחת והיא בלתי נסבלת. לכן הכותרת כבר מזמן לא רלוונטית, כי כבר מדברים על הכותרת הבאה, על רפורמת המרפסות. אולי איבדו עניין, אולי גזרו כבר את הקופונים, אבל התוצאה היא שהמצב נשאר כפי שהיה. זה בעניין הרפורמה הזאת. אבל הרפורמה הזאת כוונה לשינוי המבני שרלוונטי לכל מי שיש לו דין ודברים עם מקרקעי ישראל, ואלה מאות אלפי אנשים.

אבל יש עוד מגזר – המגזר החקלאי. היחידות המתוכננות הבלתי זמינות, רובן לא בקרקע

זמנית. רבות מהן נמצאות באזורי ביקוש ובקרקע זמנית. דינה של קרקע משבצת מעולם לא היה בכתובים כדינה של קרקע זמנית, אם כי במובנים רבים המצב היה למעשה שונה לחלוטין, והתרגלו לכך שהוא שונה לחלוטין, ושגם מטר מוחזק בקרקע זמנית לא מוחזר. הנה עוד דוגמה למצב שבו החלטה מיטיבה מאוד בוטלה בזמנו על ידי בג"ץ – החלטה 727. התקבלה החלטה 969, שהיא נדיבה הרבה פחות מ-727 ונדיבה הרבה

**בעובדה שכלום לא קרה אני חושבת שניתן לראות לא פחות מחוסר אחריות לאומית. הרשות לא הוקמה, השינוי המבני לא קרה. מה שקרה הוא הידרדרות לאחור, מצב שבו פקידים או עובדים נמצאים בקיפאון, בחידלון, באי-מעש**

יותר מהפיצוי החקלאי שניתן בוועדות הפיצויים. התור לוועדות האלה – כולנו יודעים – הוא אפס בשלב הזה. איש לא מתקרב אליהן, כי הפיצוי החקלאי מאוד נמוך. אז היה

כבר כלי, גם אם לא כלי אופטימלי, והוא הוקפא לפני ארבע שנים וחצי. בינואר 2006 הייתה החלטת הקפאה, כי החקלאים הגישו בג"ץ וטענו שהחלטה לא מספיק טובה, וגם כי במינהל היה מי שחשב שאולי ההחלטה קצת טובה מדי ולא נלחם הרבה בהקפאה הזאת. אבל כשרואים ששום דבר לא קורה, כשיש צוות שמציע הצעות שלא הגיעו לדיון במועצת מקרקעי ישראל בכל הזמן שחלף מאז, נשאלת השאלה מה עדיף: שלא יקרה כלום ושכפר יונה ובמקומות אחרים, שהם באמת מרכז הארץ, יהיו יחידות דיור בקרקע חקלאית שלא ניתן לעשות איתן כלום – או לתת את מה שהחלטה 969 נותנת? החלטה זו לא הותקפה על ידי האגודה לצדק חלוקתי, היא הותקפה על ידי החקלאים, והיום מהפוזיציה שבה אני נמצאת אני מוכרחה לומר שיש לא מעטים שהיו מוכנים לתת את

הקרקע בפיצוי שהוצע, אבל אפילו הכלי הזה כבר לא קיים. הדבר היחיד שקיים הוא אותו לא כלום, פשוט שום דבר.

לסיום ברצוני להתייחס להחלטה 979. הרי בסופו של דבר כשרוצים להפעיל מדיניות יותר קשיחה לגבי הקרקע החקלאית – ולטעמי יש מקום להבחין בינה לבין קרקע שהיא חלקת

**הכותרת כבר מזמן לא רלוונטית. כי כבר מדברים על הכותרת הבאה, על רפורמת המרפסות. אולי איבדו עניין, אולי גזרו כבר את הקופונים, אבל התוצאה היא שהמצב נשאר כפי שהיה**

מגורים – צריך לתת את הפתרון השני. אני לא מדברת על כמה שנים לקח למועצת מקרקעי ישראל, שלא בהכרח באשמתה, להעביר את החלטה 979. ההחלטה התקבלה בפעם הראשונה בספטמבר 2003, עברה את המהלך שבו חשבו שהיא מיטיבה מדי, הסתיימה בסופו של דבר בשלהי 2006 ומאז נמצאת בבית המשפט הגבוה לצדק. פה זו כבר לא אחריות של עובדי המינהל, לא אחריות של מועצת מקרקעי ישראל, גם לא אחריות של הרשות המבצעת. הכדור הוא בידי הרשות השופטת. יש תור גדול ויש ביקוש גדול, אבל בסופו של דבר כולנו סובלים מהתוצאות.

כשזה המצב לאורך כל הדרך, נדמה לי שאי אפשר להמעיט בצורך בקריאה כמעט נואשת למקבלי ההחלטות – אם זה לא בידי השר אז זה בידי ראש הממשלה – לעשות משהו. כי המצב כפי שהוא איננו רק פגיעה בשוק הדיור – והוא פוגע נואשות בשוק הדיור שמשווע ליחידות מתוכננות, ויש לו יחידות מתוכננות אבל עם חסמים – אלא באמת גם מעבר לזה, בראייה הלאומית יותר, ראייה לטווח ארוך של תכנון לטווח ארוך. כבוד השר, אנא. מכאן אנחנו יכולים כנראה לעשות מעט, אבל כל אחד יכול לעשות בצד שלו. לא לתקוע מהלכים כל הזמן מתוך תקווה לקבל יותר, אלא גם לעשות יותר כדי שדברים יסתיימו במהירות. כל דחייה למחר, כואבת מאוד.

והתוצאה היא