

שאלות ותשובות בעניין עסקת קק"ל והמדינה

מדוע על כל ציוני להתנגד לעסקת קק"ל והמדינה ולהיאבק כנגדה?

1. **עיסקת חילופי הקרקע בין הקק"ל והמדינה הינה חלק מתוכנית הפרטת קרקעות ישראל.** ללא תמיכת קק"ל, הרפורמה לא יכולה לצאת לדרך מסיבות מעשיות, עקרוניות ומשפטיות. לקק"ל הזדמנות היסטורית לקיים את יעודה ולשמור את קרקעות העם היהודי כקניין-עד.
2. **לעמדת קק"ל בנושא הפרטת הקרקע משמעות היסטורית ואקטואלית, מבחינה ציבורית, ומבחינה חינוכית.** האם קק"ל תשתתף בחגיגה של מכירת הקרקעות והפקת הרווח מהן או שמא תעמוד על מהותה? באם קק"ל לא תעמוד בפרץ – מה יגידו אזובי הקיר? נזכיר: **ההסכם בין קק"ל למדינה מדבר על מכירה סיטונאית של קרקעות קק"ל על ידי המדינה.**

האמנם קק"ל מהווה את הסכר בפני רפורמת הקרקעות? הנה – החוק עבר והרפורמה יוצאת לדרך. רק הקק"ל תיפגע. הלא כן?

1. **לא. הרפורמה תקועה ללא הסכמת קק"ל. לקק"ל 40% מהשטח אשר ניתן להעביר בו בעלות באופן אוטומטי על פי התיקון לחוק שעבר באוגוסט.** על פי דבריו של מנהל המינהל, ירון ביבי, בוועדת הכלכלה ב-19 לינואר 2010, **על אדמות קק"ל יושבים כ-66% מהנכסים אשר ניתן להעביר בהם בעלות אוטומטית. פירושו של דבר שבלי קק"ל אין רפורמה.** (ראה נספח א' – ניתוח היקף קרקע ונכסים שניתנים להעברה על פי תיקון מס' 7). אם ינסו לממש את הרפורמה ללא הסכמת קק"ל ייקלעו לבעיות קשות של "צדק חלוקתי".
2. יתרה מכך – בשל שינוי הגדרות "קרקע עירונית" בתיקון לחוק הפכו לפתע שטחים נרחבים ברשות כל המועצות האזוריות ל"קרקע עירונית". אחוז הבעלות של קק"ל באזורים אלה אינו ידוע, אך יש לשער שהוא אף יותר גבוה מבמרכזי הערים.
3. כמו כן, **ישנו סיכוי סביר בהחלט, שבג"צ יטיל צו מניעה על מימוש הרפורמה עד לדיון בעניין.** בג"צ הורה למדינה להשיב תוך 30 יום לבקשה לצו ביניים בשתי העתירות התלויות בפניו כנגד תיקון מס' 7. באם יוטל צו מניעה למשך הדיונים ייתכן וביצוע הרפורמה תתעכב משמעותית (ראה מקרה בית הכלא הפרטי, אשר בג"צ עיכב הפעלתו במשך 4 שנים). **בכל מקרה כדאי להמתין ולראות אם יתקבל צו מניעה.**

אך האם המאבק בתוך קק"ל איננו אבוד? הסיכוי בעתירות המשפטיות נמוך, הדירקטוריון יצביע בעד ההסכם, אם "הכדור" יחזור אליו, ואין סיכוי לשחזר את ההישג באסיפה. אז אולי עדיף להגיע להסכם עם שטנצלר ולהשפיע לפחות במעט על ההסכם עם המדינה?

1. **המאבק בקק"ל לא אבוד.** ריבוי העתירות, הנובע מהנסיבות הנוכחיות, נותן לעניין כח נוסף. ובכלל, "הקייס" בעתירות הוא די חזק: מעבר לעובדת הבילבול בהצבעה (אגב, ביבי הספיק, מאז שהוגשה העתירה, להתבלבל כבר פעמיים בהצבעות בכנסת ותיקנו לו) ושיטת ההצבעה השערורייתית, הנהלת קק"ל פעלה כאן בניגוד לתקנון, בכך שחתמה על הסכם המאפשר עיסקאות מרובות (בניגוד להתקשרות חד-פעמית), העברת קרקעות לא מבונות (בניגוד לכתוב בתקנון) וללא חיוב אישור האסיפה את ההסכם המפורט (גם זה בניגוד לתקנון). (ראה נספח ב' – תקנון קק"ל והסכם קק"ל המדינה).
2. **כמו כן, עדיין ישנו סיכוי לנצח שוב באסיפה.** אנו עומדים בקשר עם נציגי האסיפה הכללית, וודאי שאם הנושא יובא להצבעה בחודשים הקרובים אז הסיכוי להכשיל את ההסכם עדיין קיים. הסיכוי הזה ייתעצם אם ההצבעה תהיה אם וכאשר יוטל על המדינה צו מניעה ממימוש הרפורמה.
3. מעבר לכך – **מה הטעם בהסכם עם הנהלת קק"ל? הנהלת קק"ל כבר הוכיחה שהיא לא נרתעת מלהפר הסכמים כתובים,** אפילו כשמדובר בתקנונה...
4. **באם הנהלת קק"ל תפר את ההסכם ניתן יהיה לפנות לביהמ"ש, אבל גם במקרה כזה: לכתוב בתקנון נפקות יתירה על הסכם עם סיעה (התקנון מהווה הסכם עם כל הסיעות ואף למעלה מזה, התקנון מהווה החוק בחברה פרטית, והחוק חזק יותר מהסכם קואליציוני, לדוגמא).** כך שאין בהסכם שיפור של המצב לעומת המצב הקיים, ועל כן עדיף להמשיך בהליך המשפטי.
5. ועוד – **כל מה שניתן לבקש בהסכם שכזה, כבר מופיע בתקנון:** התקשרות חד-פעמית, קרקעות מבונות (שמאז 2006 הן גם מהוונות) ואישור של האסיפה את ההסכם המפורט. אז בשביל מה?

ניתוח היקף השטח אשר קק"ל עשויה/עלולה להחליף עם המדינה על בסיס הסכם המדינה-קק"ל מה-1.6.09

יעוד	מספר חוכרים	שטח בדונמים	מזה מדינה ור"פ	דונמים קק"ל	חוכרים על אדמות קק"ל - הערכה
בנייה רוויה	504,000	61,323	49,551	11,772	96,751
בניה נמוכה ללא תשלום	121,734	44,850	36,843	8,007	21,733
בניה נמוכה בתשלום	144,402	81,637	33,613	48,024	84,946
תעסוקה באז"פ א' וקו עימות	7,150	2,521	1,830	691	1,960
תעסוקה עד 5 דונם – למעט באז"פ א' וקו עימות	31,187	61,360	29,392	31,968	16,248
סה"כ	808,424	251,600	151,229	100,462	322,798
באחוזים מסך הכל בניהול המינהל	67%	1.11%		40%	בין 40% ל-66%
				מהשטח המתוכנן להעברת בעלות ראשונית על פי תיקון מס' 7	על פי דבריו של מנהל המינהל בוועדת הכלכלה, 19 לינואר 2010

הנתונים המוצגים כאן מבוססים על מצגות שהציג מנהל מינהל מקרקעי ישראל, ירון ביבי, בוועדת הכלכלה של הכנסת ב-3.6.2009 וב-19.1.2010, תוך הצלבת הנתונים עם מחקרן של פרופ' רות גביזון ואסנת גריידי-שוורץ "חומר רקע לדיון בסוגיית ההסדרה החוקתית של נושאי מקרקעין והתיישבות".

ניתוח המשמעויות של הטבלה:

1. ההסכם בין קק"ל למדינה מאפשר לבצע העברות במעל 100 אלף דונם.
2. מדובר ב-40% מהשטח המתוכנן להעברת בעלות "אוטומטית" על פי תיקון מס' 7 לחוק מינהל מקרקעי ישראל.
3. למעלה מזה - מדובר בקרוב ל-66% מהנכסים (יחידות דיור ומבני תעסוקה) המתוכננים להעברת בעלות אוטומטית על פי תיקון מס' 7 (מבוסס על דברי ירון ביבי בוועדת הכלכלה, 19 לינואר 2010).
4. מכאן עולה כי ללא עסקת חילופי הקרקע בין קק"ל למדינה לא תוכל הפרטת הקרקע העירונית לצאת לפועל.

השוואה בין תקנון קק"ל להסכם המדינה-קק"ל

בתשס"ו התקבל תיקון לתקנון קק"ל שאמור היה להכשיר הסכם עתידי בין המדינה וקק"ל. עצם התיקון היה הפרה של כלל ברזל בדרכה של קק"ל, אשר אסר על קבלת מזומנים בתמורה לקרקע – כעגון נורמטיבי של ערך אי-מכירת הקרקע – והדבר בולט באופן בו מנוסח סעיף יד למטרות החברה בתזכיר ההתאגדות (ההדגשות אינן במקור):

להחליף מקרקעין, השייכים לחברה בתחום שנקבע, במקרקעין אחרים (אשר לצורך סעיף משנה זה לא יכללו זכות חכירה על הקרקע) בתחום שנקבע, בתנאי כי שום חלק מן התמורה שתתקבל על-ידי החברה לא יתקבל אלא במקרקעין, ובתנאי נוסף כי מועצת המנהלים של החברה תקבע בהחלטתה – בישיבה שתיקרא אחרי הודעה מראש שבעה ימים קודם לכן, ובה תפורט הצעת ההחלטה – שלפי מיטב הכרתה יש בחליפין אלה כדי לסייע להגשמת מטרתה של החברה, ושערך המקרקעין העומדים להירכש בדרך החליפין שווה, לפחות, לערך המקרקעין הניתנים תמורתם.

בתוספת לאמור לעיל, מוסמך הדירקטוריון להתקשר התקשרות חד-פעמית עם מדינת ישראל בעסקת חליפין של קרקעות מבונות שבבעלות החברה תמורת קבלת קרקעות המדינה בנגב ובגליל, כאשר בנוסף למקרקעין שהחברה תקבל בעסקת החליפין, תקבל החברה גם מזומנים, כפי שייקבע בין הדירקטוריון ובין מדינת ישראל. אישור ההסכם יהיה כפוף לאישור האסיפה הכללית, אשר תבחן את התנאים הכלכליים של ההסכם, ותדון בהם, ורק היא תאשר אותם סופית.

(תיקון תשס"ו)

ובכל זאת, בבוא הנהלת קק"ל לחתום על ההסכם עם המדינה, חרגה ההנהלה אפילו מהגדרים המורחבים והמיוחדים שהוגדרו בתיקון.

במקום החלפת קרקעות מבונות, ככתוב בתקנון, כתוב בסעיף 6(א) ו-6(ב) להסכם המדינה קק"ל כך (ההדגשות אינן במקור):

א. נכס מקרקעין בבעלות קק"ל אשר מולאו בגינו התנאים הקבועים בהחלטת הממשלה לצורך העברת בעלות בו לחוכר קיים או נכס מקרקעין אשר יוקצה במסגרת שיווק חדש יועברו לבעלות המדינה, וכנגד העברת הבעלות למדינה במרשם המקרקעין תעביר המדינה לבעלות קק"ל או חברת "הימנותא" קרקע פנויה ושאינה מיועדת ע"פ תב"ע לפיתוח באותו היקף בנגב או בגליל (להלן – הקרקע החלופית).

ב. תמורת העברת הבעלות בנכס תפוס מידי קק"ל למדינה תקבל הקק"ל את התמורה ששילם החוכר עבור הבעלות, ככל ששולמה, בניכוי תשלום עבור הקרקע החלופית כמפורט להלן. תמורת הקצאת נכס פנוי אשר יוקצה בשיווק חדש תקבל הקק"ל את התמורה ששילם הרוכש, לאחר ניכוי הוצאות השיווק והניהול, לרבות תשלומי חובה כדין בהתאם לאמור בהסכם זה, ולאחר ניכוי נוסף של תשלום עבור הקרקע החלופית כמפורט להלן.

כלומר הקק"ל תסחר גם בקרקעות פנויות אשר פיתוחן לא מוצה.

במקום התקשרות חד-פעמית מדובר על התחשבנות רב-שנתית ללא סייג וגדר, ככתוב בסעיף ד(ה) להסכם:

בתום כל שנה קלנדארית תיערך התחשבנות בין הצדדים לגבי סך הקרקעות החלופיות המגיעות לקק"ל בגין העסקאות שבוצעו באותה שנה ולגבי סך התמורות המגיעות למדינה בגין הקרקעות כאמור. לא תידרש התחשבנות פרטנית או העברה נקודתית של קרקע חלופית במועד הביצוע של כל עסקה ועסקה. מנגנון בקרה מקצועית ודיווח יקבע בהסכם המפורט שייחתם בין הצדדים.

ובמקום אישור של האסיפה הכללית לרבות בחינת התנאים הכלכליים של ההסכם, מדובר על העברת הסמכות והרשות לידי מועצת רשות המקרקעין להודיע רטרואקטיבית, בתום כל שנה, לקק"ל, על קרקעותיה שנמכרו, ככתוב בסעיף 11 להסכם:

הצדדים מסמיכים ומייפים את כוחה של הרשות, באופן בלתי חוזר, לפעול בשמם ובמקומם, ולבצע בשמם ובמקומם, כל פעולה הנדרשת לצורך ביצוע העברות הבעלות. הרשות תדווח אחת לשנה לממשלה ולקק"ל על אופן ביצוע ההסכם וההתחשבנות.