



סימוכין 687309
ירושלים, ו' אב התשס"ט
27/07/2009

הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל מכירת יובל – הצעת פשרה – ח"כ שנלר

מבוא

הרפורמה במ.מ.י נכונה וחשובה ולכן יש ליצור תמיכה ציבורית בחוק ולסייע בהעברתו. אולם, מרכיב ביטול החכירה מחד, והבעלות לצמיתות על הקרקע כחלופה מאידך, מהווה מחלוקת מהותית ואידיאולוגית המונעת יצירת הסכמה רחבה לתמיכה בחוק.

המטרה

מציאת נוסחת גישור שתאפשר את מימוש הרפורמה מבלי לפגוע בערכים ותפיסות עולם בחברה הישראלית תוך שמירה על העקרונות הבאים:

- א. שינוי מבנה הרשות וביטול הבירוקרטיה במ.מ.י.
- ב. העברת בעלות מלאה על הקרקע.
- ג. יצירת תשתית של יזמות פרטית לשינוי מהותי בפיתוח קרקעות המדינה.
- ד. קרקע הלאום היא המשאב הלאומי - מכירתה מהווה קושי אידיאולוגי חינוכי ציוני.
- ה. משאב הלאום שייך לכלל הציבור האחראי לתכנונה הלאומי ושימוש ראוי בקרקע.
- ו. "והארץ לא תימכר לצמיתות" – קושי בפרשנות ההלכתית (הרב הראשי מתנגד)

הצעות לפתרונות אפשריים

בשבועות האחרונים עלו שני כיווני פשרה אפשריים:

1. חכירה ארוכת טווח

(הצעת שר המשפטים ואחרים)

על פי ההצעה לא תהיה מכירה כלל, אלא תמשיך להיות חכירה, לתקופה של פעמיים 99 שנים (198 שנים). בשל החכירה ארוכת הטווח, לא תהיה רתיעה של יזמים מלהשקיע בקרקע וניתן יהיה לוותר על חלק ניכר מהפיקוח והבירוקרטיה במ.מ.י ובכך לממש את הרעיון העומד אחר החוק, שהממשלה מבקשת לחוקק. אולם, בעוד שההצעה הזאת שומרת על עיקרון החכירה, ומונעת לכאורה דילמה רעיונית, ערכית יהודית – ציונית, הרי בהיותה ארוכת טווח היא מעקרת את ההיגיון שאחרי המושג חכירה, תוך ביטול מרבית מנגנון הבקרה או הפיקוח על השימוש הנכון והראוי בעתיד הקרקעות של המדינה.

**2. בעלות יובל**

(הצעת ח"כ שגלר – מיום 1.7.09)

על פי ההצעה, **הקרקע תעבור לבעלותו המלאה של הרוכש** לתקופה של 49 שנים שתתחדש באופן אוטומטי ל- 49 שנים נוספות יוכך הלאה ללא הגבלה. אולם, במידה שיעשה שימוש בנכס שלא על פי הכתוב בחוק והנהלים ליישום, ואו הועברה הקרקע לבעלות למי שאינו זכאי לכך מכוח החוק, תפקיע הרשות את זכויות הבעלות בשנת היובל ותבחן הקצאתן מחדש. מכאן, שהמונח **בעלות יובל**, מעבר להיותו מונח **ציוני – יהודי והלכתי** הוא ישמש גם **כמנגנון חירום של המדינה** המופקד בידיה **לשמירת נכסי הלאום**. הערה: המונח בעלות יובל לא ימנע במידת הצורך סעד משפטי של המדינה גם במהלך 49 השנים.

יתרונות ונקודות תורפה

היבטים משפיעים	חכירה ארוכת טווח	בעלות יובל	הערות
ביטול הבירוקרטיה	חלקי	כמעט מלא	פער בין חכירה לבעלות
זיקת הפרט לנכס	חכירה ארוכת טווח	בעלות מלאה לדורות	בכפוף ללשון החוק
עידוד צמיחה ויזמות	מעודד ומסייע	מעודד ומסייע	
תמיכה ציבורית	באופן כמעט מלא	באופן מלא	אידיאולוגים/יזמים כאחד
היבטים משפטיים	אין צורך בניסוח חדש	דורש הגדרת בעלות יובל	ההגדרה לחוק זה בלבד
היבטים פוליטיים	הצעת פשרת הקואליציה	פשרה חוצת מפלגות	win : win situation

לפיכך, אני סבור כי חלופת **בעלות יובל** נכונה וטובה יותר וניתן ליצור סביבה הסכמה לאומית רחבה, הן במישור הרעיוני והן במישור הכלכלי.

דרכי פעולה

קיימות שתי אפשרויות :

- השלמת חקיקת החוק כמוצע היום ע"י הממשלה ותיקונו על פי הפשרה המוצעת במהלך מושב החורף.
- כינוסה השבוע של ועדת הכלכלה ואימוץ הצעת **בעלות יובל**, תוך ביטול כל שאר ההתנגדויות לסעיפי החוק ואישור החוק כמתוכנן ביום ה- 3.8.

דומה כי אימוץ הדרך השנייה יאפשר העברת החוק במהירות וימנע פתיחתו של ויכוח ציבורי נוסף בעתיד ויסייע לקידום מימוש החוק במלואו כבר בתקופה הקרובה.

סיכום

אימוץ בעלות יובל ותיקון החוק בהתאמה טרם היציאה לפגרה יביא להסכמה לאומית רחבה וגיבוי ציבורי לרפורמה במנהל מקרקעי ישראל ויהווה ניצחון לממשלה, לאופוזיציה, ליזמים ולציבור אזרחי ישראל כולם.

בברכה, ח"כ עתניאל שגלר