

# שאלת זכויות החקלאים בקרקע - עמדת החברה להגנת הטבע

נייר עמדה זה מתבסס על ההנחה כי יש לעגן את זכות החקלאים לעסוק בחקלאות ולהתפרנס ממנה בכבוד, תוך מניעה מוחלטת של עידוד מגמת הפשרת קרקעות, (במרבית המקרים ביוזמת החקלאים) - המאפיינת את המצב הקיים.

לדברי נציגי ההתיישבות החקלאית יש לתקן מציאות בה זכויותיהם מעוגנות בחוזים קצרי טווח, על פיהם מעמד של חקלאים רבים הוא מעמד של "בר רשות" ("מעמד של לא כלום") בלבד. כמו כן רוב הסכמי החכירה כוללים הוראה בדבר שינוי ייעוד הקרקע, הקובעת כי עם שינוי ייעוד הקרקע ראוי מנהל מקרקעי ישראל להביא את חוזה החכירה לידי גמר ולהחזיר לעצמו את החזקה בשטח.

ברקע טענות אלו קיימת מציאות שאין להתעלם ממנה: יוזמות רבות להפשרת קרקע חקלאית למטרות בנייה מקודמות על ידי החקלאים עצמם, או על ידי יזמים אחרים אשר רוכשים את זכויות החקלאים בקרקע - וזאת בניגוד לתוכניות מאושרות, ותוך פגיעה בשטחים פתוחים. הבולטת ביוזמות אלו היא עסקת חברת "מגדלי הזוהר" על אדמות מושב גינתון.

בנוסף, מושבים וקיבוצים רבים, בייחוד אלו הממוקמים באזור הביקוש, עושים שימוש בקרקע החקלאית, בעיקר למטרות מסחר ומלאכה, בניגוד לתוכניות המאושרות, ותוך ניצול ההטבות המוקנות להם מתוקף היות הקרקע מוגדרת כחקלאית (חנויות הענק בשטחי הלולים של געש, שוק האיכרים בכפר ויתקין, שטחי המסחר והמלאכה במושב רשפון, אזור המסחר בצמוד לכביש 40 ליד צומת סגולה - הם דוגמאות ספורות בלבד).

עיגון זכויות החקלאים בקרקע, כפי שהוא מוצע כיום, הוא צעד גורף, בלתי הפיך, והשלכותיו על מדיניות השמירה על השטחים הפתוחים הן חמורות כמפורט להלן:

1. התמורה המובטחת לחקלאים בעקבות שינוי ייעוד של הקרקע מהווה תמריץ כספי להסבת קרקעות חקלאיות לפיתוח.
2. הענקת זכויות נדל"ניות גורפות לכל חוכרי קרקעות חקלאיות בארץ, במחירים התחרותיים של שוק הנדל"ן, תקשה על יישום מדיניות ארצית מאוזנת והוגנת לשמירה על השטחים הפתוחים (מול תביעות הפיצויים).
3. שמירה על שטחים פתוחים היא אחת ההצדקות העיקריות לבעלות ציבורית על הקרקע. עיגון זכויות החקלאים הינו למעשה הפרטת הקרקע, דבר אשר יקשה להשיג יעדים לאומיים כמו השמירה על השטחים הפתוחים.

4. עיגון זכויות בקרקע יעניק זכויות גורפות, מעבר לחקלאיים פרטיים גם לתאגידיים כלכליים, שמטרתם הפקת מירב הרווח מן הקרקע. עיגון הזכויות בקרקע יעודד ויאפשר הפקת רווחים קלה מהפשרת הקרקע.

המסקנה הבלתי נמנעת היא כי עיגון הזכויות לחקלאים, כפי שהוא מוצע כיום, יחריף את הלחץ להפשרת שטחים פתוחים לטובת פיתוח, לחץ אשר יונע על ידי בעלי עניין למצות את זכויותיהם בקרקע. כל זאת על רקע מצוקה הולכת וגוברת בשטחים פתוחים בישראל, ועל רקע קושי גובר והולך של מערכת התכנון הלאומי לעמוד מול הפרץ.

**אנו סבורים כי הבטחת זכויות לחקלאים בקרקע בתנאי תחרות, בטרם גובשה מדיניות כוללת, מושכלת והוגנת לשמירה על השטחים הפתוחים וכללי חסכון במשאב הקרקע - פירושה גזירת כליה על האפשרות לגבש וליישם מדיניות כזו. משמעות הדבר היא כי כל טיפול עתידי בשטחים הפתוחים יהיה משני לתחרות הנדל"נית, ולא יאפשר יישום של מדיניות תכנון כוללת.**

פתרון ראוי והולם לבעיה מצטייר בדמותה של רפורמה אגררית הוגנת<sup>1</sup>. בהנחה שלחקלאים זכות מסוימת על הקרקע גם לצורכי פיתוח, תרכוש המדינה מהחקלאים את ה"אופציה לכאורע" שיש להם על זכויות פיתוח הקרקע ובכך תקבע חד משמעית, שהיא ורק היא בעלת הזכויות לפיתוח על הקרקע. זכויות פיתוח הקרקע ירכשו מן החקלאים במחיר נמוך ממוצע שיקבע בחקיקה ויהיה שווה לכל דונם. מימון רכישת הזכויות יגיע מרווחי המדינה מהפשרת קרקעות לפיתוח בשטחים שיוקצו לכך על פי התכנון הארצי.

במקביל להחלטה על רכישת זכויות פיתוח הקרקע יש לפעול לעיגון זכויות החקלאים על הקרקע לצורכי עיבוד חקלאי ולהבטחת אפשרותם להתפרנס בכבוד מן החקלאות. הזכויות יינתנו לתקופה ארוכה וכל עוד הקרקע משמשת לחקלאות. הפשרת קרקע חקלאית תעשה אך ורק על פי התכנון הארצי (תוכניות מתאר ארציות). קרקע שתופשר לצורכי פיתוח תוחזר למדינה תמורת ערכה כקרקע חקלאית והמדינה היא שתטפל ביעוד החדש של הקרקע.

סיוע בתשתיות ובמימון אספקת מי קולחין לשטחי החקלאות, הפניית משאבים למחקר ולפיתוח החקלאות וצעדים דומים עשויים להתאים לעידוד המשך קיום החקלאות ולהבטחת פרנסה הוגנת לחקלאים. מימון אמצעים אלה יכול שיעשה מקרן ייעודית אליה יוקצו חלק מרווחי המדינה מהפשרת קרקע לבנייה ופיתוח.

<sup>1</sup> מתוך: שגיא יואב, (1999) הצעה לרפורמה אגררית הוגנת, דש"א - דמותה של ארץ, החברה להגנת הטבע, תל אביב

יישום הרפורמה המוצעת אינו פשוט, אך אפשרי. יש לעבד ולגבש את הרעיון לפרטיו לכלל מדיניות מקרקעין ברורה ושקופה, אותה יש לעגן בחקיקה שתנחה את החלטות הממשלה ורשויותיה. יש להיערך כלכלית ותקציבית ליישום הרפורמה.

באם יעוגנו זכויות החקלאים בקרקע בדרך שהעלתה השדולה החקלאית בכנסת, הרי שקרקעות המדינה יחולקו בצורה מעוותת ויקובעו עובדות שלא ניתן יהיה לתקנם עוד. כדי למנוע את הפיכת החקלאים לספסרי קרקע, ולאפשר פתרון הוגן, ראוי וישים לשמירה על הקרקע, החקלאות ודמותה הפיסית והחברתית של המדינה יש לתמוך בקידום רעיון הרפורמה האגררית שתאפשר מתן פיצוי לחקלאים על אובדן הקרקע, תוך שמירת הבעלות על הקרקע בידי המדינה.

### לסיכום:

אנו תומכים בהסדר אשר יבטיח את זכות החקלאים לעסוק בחקלאות ולהתפרנס ממנה בכבוד, תוך הימנעות מהענקת זכויות נדל"ניות שיעודדו הפשרת קרקעות.

עיגון זכויות החקלאים בקרקע הוא צעד גורף, בלתי הפיך והשלכותיו על מדיניות השמירה על השטחים הפתוחים הן חמורות. צעד מסוג זה יעודד את מגמת הפשרת הקרקעות, במרבית המקרים ביוזמת החקלאים.

אנו סבורים כי יש מקום לתת פיצוי לחקלאים על אובדן הקרקע, אך פיצוי זה צריך להיקבע במחיר אחיד לדונם בכל חלקי הארץ, ולא להוות כלי משחק בכללי התחרות בשוק החופשי. הסדר מסוג זה יפצה את החקלאים, יקטין את יוזמותיהם להפשרת קרקעות, וישאיר את הבעלות על הקרקע בידי המדינה.