

## הדרך לפתרון: שיקום מועצת מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל שלט בשנים האחרונות במועצת מקרקעי ישראל, הגוף שאמור היה דווקא לפקח עליו. החלטת בג"ץ האחרונה אולי תשנה את התמונה

עו"ד רוני מקלר 24/7/11

רבים מהמפגינים והמוחים נגד מחירי הדיור אינם מודעים לכך שלא פקידי מינהל מקרקעי ישראל הם האחראים על קביעת המדיניות הקרקעית במדינה, אלא גוף הנקרא מועצת מקרקעי ישראל. משום מה, הזיכרון הקולקטיבי מחק את קיומה של המועצה, המונה היום 8 חברים (6 נציגי ממשלה ועוד 2 נציגי קק"ל), שקובעת את המדיניות הקרקעית שלפיה פועל המינהל ואמורה לפקח על פעולותיו. מועצה שדווקא קיבלה החלטות במהלך כל השנים, שאמורות היו לסנכרן בין עקומות היצע והביקוש בשוק הנדל"ן, רק שהבעיה האמיתית היא שהמינהל, הכפוף למועצה, נמנע מליישם את ההחלטות החשובות.

מקור הבעיה הוא הזלזול בהחלטותיה של מועצת מקרקעי ישראל, אשר קיבלה בעשור האחרון החלטות שהיו יכולות להוסיף מעל ל-100 אלף יחידות דיור, אך נתקעו בסבך הברוקרטיה במינהל. שר השיכון - המכהן כיו"ר המועצה - אמור לנווט את מדיניות שוק הדיור, אבל מאחר ומעמד המועצה האמונה על קביעת מדיניות הקרקע מעורער, פקידי המינהל תוקעים, בעל כורחם, את הסיכוי לרפורמה משמעותית שתוכל לאזן את האוברדראפט הלאומי במימוש קרקעות זמינות.

חוסר האמון המוחלט בין המועצה למינהל בנוגע לקביעת המדיניות הקרקעית סירס את יישום ההחלטות שהיו מביאות להגדלת היצע הדיור. הקפאת הרגולציה וחוסר הוודאות השוררים במינהל אף העמיקו הפער בין הביקוש לבין היצע הקרקעות.

בשנים האחרונות התעצם כוחה של הברוקרטיה, עד שמנגנון ניהול מדיניות הקרקעות הנוכחי כבר אינו ממלא את ייעודו המקורי, אלא משרת בעיקר את המשך צבירת הכוח של המנגנון הברוקרטי. לתחושה הקשה במאהלי המחאה שותפה גם הרשות השופטת, שפסקה לאחרונה כי יש להחזיר את ניהול מדיניות הקרקע לגוף האחראי, ולסיים את הכרסום המתמשך והמביך בהחלטות המועצה. כך בהחלטת בג"ץ האחרונה, אשר מורה ליישם החלטת המועצה 979 שהתקבלה עוד בשנת 2003 (העוסקת בזכויות על חלקת המגורים במושבים ובקיבוצים) - שעתידיה להוסיף כארבעים אלף יחידות דיור חדשות לשיוק הדיור המשועע להיצע חדש.

מסתבר שהמדינה זקוקה למחאה ציבורית חריפה, מגובה בהתפטרות המנהל הראשי של המינהל ובהחלטת בג"צ, כדי ליישם החלטה כל כך חשובה שאמורה הייתה לפתור חלק ממצוקת הדיור כבר לפני 8 שנים.

ההחלטה מחזקת מעמד המועצה, שעד היום נשלטה בפועל על ידי הפקידים, בכך שהיא קובעת כי מעתה שוק הדיור - ובעיקר מדיניות ניהול הקרקע הזמינה למגורים - תיקבע על ידי האנשים שהוסמו לכך. אם אכן כך יהיה, ייתכן כי זרעי הקיץ שהוטמו בהחלטת הבג"צ יצמחו עד למהפכה במדיניות הקרקעית.

כיום אין צורך בסופרטנקרים חדשים, בדמות החלטות מדיניות שספק אם אכן יושמו. המחאה הציבורית, המצטרפת לחיזוק מעמד המועצה על ידי בג"ץ והתפטרות מנהל המינהל, צריכים להביא למימוש ההחלטות הקיימות, שכבר מחר יכולות להביא למעלה מ-100 אלף יחידות חדשות (במושבים ובקיבוצים, ביישובי קו עימות ועוד). חובת ראש הממשלה היא להבטיח כי המנגנונים השונים ישכילו לשלב ידיים ולפעול יחדיו להגשמת רפורמה אמיתית - כלומר: מימוש החלטות המועצה ובאמצעות כך גם הורדת מחירים.

הכותב מרצה ל'משפט לאום וחברה'. מגיש בימים אלה תזה במדיניות ציבורית, במסגרת תכנית המצטיינים באוניברסיטה העברית