

על הרפורמה בקרקעות המדינה – מבט הלכתי

מיכל טיקוצ'ינסקי*

בתיחה

העם יהיה לא רק המייסד אלא גם בעליו של הרכוש התכליתי הזה לצמיתות. על ידי זה אי אפשר יהיה ליחידים להשתמש בו ברצון עצמם באופן שאינו מתאים עם כוונותיו של המייסד. עלינו לדאוג גם להבא כי יהיה הרכוש הזה נשמר באמונה הכי גדולה וכי יתנהגו בו בצמצום, בפחד, יותר מאשר בעוז.¹

במילים נוקבות אלה ניסח תאודור הרצל את היחס הרצוי לאדמת המדינה, יחס שלאחרונה נדמה שהועמד במבחן. בחודשים האחרונים מתנהל דיון ער סביב התיקון לחוק מינהל מקרקעי ישראל² והרפורמה במדיניות הקרקעית של מדינת ישראל. הרפורמה שברה את הטאבו שעל פיו ראו בקרקעות המדינה את תשתית האחיזה הציונית במדינה, משאב חיוני שחייב להישאר בבעלותה, ושינתה את מעמדן של הקרקעות לנכסי נדל"ן

עו"ד מיכל
טיקוצ'ינסקי היא
ראש בית המדרש
לנשים בבית
מורשה

* תודה לרב יהודה ברנדס, ראש בית המדרש בבית מורשה, שקרא את טיוטת המאמר, האיר והעיר עליה.
1 בנימין זאב הרצל, נאום בקונגרס הציוני החמישי, 1901. דבריו הובאו בתוך חוות דעת של תנועת 'דרור בישראל' בנושא הרפורמה בקרקעות: <http://www.izsvideo.org/videos/full/drdr.pdf>.
2 חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), התשס"ט-2009 (פורסם בספר החוקים 2209, כ' באב התשס"ט, 10.8.2009).

העוברים לסוחר. את תחושת הבגידה בערך יסודי זה הביעה בעוצמה תנועת 'דרור בישראל'³ שפרסמה בהבלטה את דבריו של הרצל דלעיל.

הביקורת נגד הרפורמה לא הסתיימה בנקודה זו, והיא מלווה בטיעונים כבדי משקל. יש שהצביעו על ההשלכות הביטחוניות של הרפורמה, אחרים ציינו את ההשלכות הסביבתיות, או החברתיות, והיו מי שחששו דווקא מההיבטים הכלכליים של התוכנית. החוגים הדתיים אף סברו שהמהלך מנוגד לעמדת ההלכה. ההתנגדות והמאבק ברפורמה היו טעונים מאוד. רושם זה צף ועולה גם משלל הכינויים ואוצר הדימויים ששימשו את המתנגדים, כדוגמת "והארץ לא תימכר לצמיתות"⁴, או כינויו של המהלך "הפרטה הגדולה בתולדות המדינה"⁵. כל אלו מבארים היטב את מהות החששות ואת עומק הכאב. מנגד, נקל לזהות כי הטיעונים נגועים בחששות ופחדים רבים המשקפים בהלת שינוי יותר מאשר תוצאות ברורות של נזק למערכת. במאמר זה ברצוני לבחון את הרקע ההיסטורי והמשפטי של הרפורמה ובעקבותיו גם את המשמעות התורנית וההלכתית.

חלק א: הרקע לדיון

א. הרקע להפרטת הקרקעות

אחוז קטן של הקרקעות בארץ מצוי בבעלות פרטית ואילו הרוב המכריע שלהן מצוי בבעלות המדינה (93 אחוזים מכלל הקרקע שבשטחי מדינת ישראל). קרקעות המדינה מנוהלות בידי גוף שנקרא מינהל מקרקעי ישראל אשר הוקם מכוח חוק יסוד מקרקעי ישראל, התש"ך-1960. החוק אוסר על מכירה של קרקעות ומתיר את החכרתן בלבד. המשמעות המשפטית של החוק היא כי בתים אשר נבנו על קרקעות אלו, נחשבים למבנים בבעלות המדינה. אף שהם נמכרים במחירי שוק הזהים למחיריהן של דירות פרטיות, הזכות הניתנת בהם לקונים היא לחכירה בלבד, שהיא למעשה שכירות ארוכת טווח, בדרך כלל ליוכל שנים. לאורך כל תקופת החכירה הקונה נותר במעמד של שוכר, ובסופה הוא אמור לכוון מחדש את סטטוס החכירה. המשמעות המעשית היא שהזיקה של המינהל לקרקע, כנציג ה"בעלים" שהיא המדינה, נותרת בעינה, והוא אמור לאשר ולממש כל העברה של הדירה ממוכר לקונה.⁶ למעשה, הקונה דירה כזו מאדם אחר חותם הן על חוזה קנייה מול המוכר והן על חוזה חכירה מול המינהל, המאשר את העסקה. הקונה משלם דמי חכירה למינהל, והוא נרשם כחוכר בדירה ולא כבעלים.⁷

3 תנועת 'דרור בישראל' היא חלק מתנועה חברתית רב-דורית, מיסודם של בוגרי תנועת הנוער העובד והלומד. הם מגדירים עצמם כתנועה ציונית חלוצית. בתנועה חברים חברי הקיבוצים הבוגרים, מחנכים השואפים לממש את ערכי תנועת הנוער שעליהם גדלו.

4 להלן, הערה 27.

5 <http://www.shelly.org.il/node/2571>.

6 מקרים של חכירה מחדש החלו להתרחש רק בשנת החמישים למדינה, ובדרך כלל המדיניות הייתה של חידוש כמעט אוטומטי.

7 במקרים מסוימים ניתן להוות את דמי החכירה, כלומר לשלם מראש את דמי החכירה לכל התקופה. במקרה כזה, אין צורך לקבל את הסכמת המינהל לביצוע העברת הזכויות בדירה (בלשון בני אדם – למכירת הדירה).

המינהל, שניהל עד היום את קרקעות המדינה, תפקד כגוף בלתי יעיל. שנים רבות לא ניכר מאמץ ניכר מצדו לפעול לטובת שיפור קצב הטיפול בתיקים ולייעול תהליכי רכישה או מכירה של קרקעות. לחומר העניין, אף מי שרק ביקש לסגור מרפסת נאלץ לעבור דרך חתחתים מייסרת, עד שקיבל את אישור ה"בעלים" באמצעות המינהל - קל וחומר מי שביקש למכור דירה או לרשום אותה על שמו. הטיפול במערכת המינהל היה ידוע כמסורבל, מתיש ואינסופי, תפארת הביורוקרטיה בישראל. הרפורמה בקרקעות המדינה היא אפוא רעיון שצמח כמענה לביקורת החריפה על המצב הקיים ומתוך ההכרח לפשט את ההליכים בפעולות הנדל"ניות כדי לעודד תנופת בנייה ולייעל את שוק הנדל"ן בארץ.

לפני חודשים ספורים⁸ הוחלט בכנסת על שינוי המדיניות ועל מעבר מחכירה לבעלות פרטית, וכנגזרת מכך, על פירוק מינהל מקרקעי ישראל. במסגרת הרפורמה אמורה המדינה לרשום בטאבו את הדירות והקרקעות על שם החוכרים ולהעבירן לבעלותם הפרטית. אין חולק שהעברת הדירות שבחכירה לבעלותם של החוכרים, שהם בפועל בעלים לכל דבר, הוא הליך רצוי מבחינת הצדק הטבעי, שכן אנשים יוכלו לממש באופן עצמאי את רכושם שבעבורו שילמו במיטב כספם. תהליך זה רצוי גם מבחינה מנהלית, בשל הוויתור על תיווך של גוף מיותר לחלוטין.

המחלוקת העיקרית נסבה סביב היקפה של הרפורמה. הרפורמה תחול בשלב הראשון על שטחים עירוניים ושטחים של הקיבוצים והמושבים. שטחים אלו כוללים אזורים מגורים ושטחים פתוחים המיועדים לפיתוח בעתיד כשטחי מגורים ומסחר. אין לדעת אם הרפורמה תתרחב בהמשך אף לשטחים חקלאיים.

כפי שצינו לעיל, עם העלאת הצעת הרפורמה נפתחה מחלוקת רבת-משתתפים על אודותיה. נסקור עתה את העמדות הבסיסיות בעד הרפורמה ונגדה שהועלו על ידי החוגים השונים ולאחר מכן נתמקד בדיון ההלכתי.

ב. ההתייחסויות השונות לרפורמה בקרקעות

לקראת היכנס הרפורמה בקרקעות המדינה לתוקפה נשמעו קולות רבים בעיקר כנגד היוזמה. ההתנגדויות נבעו מסיבות רבות ומגוונות. דומה שאינטרסים ואידאולוגיות צרים זה לזה בדרך כלל מצאו להם אויב משותף וחברו כנגד ההצעה. אמנה כאן בקיצור את רשימת הכשלים שעליהם הצביעו דוברים שונים.

הטיעון הכלכלי: השאלה העיקרית היא כיצד תשפיע העברת הקרקעות לידיים פרטיות על שוק הנדל"ן הישראלי. אין חולק שמחירי הדירות בארץ מרקיעים שחקים. הטיעון בפי מצדדי הרפורמה הוא שהסרת הסרבול של המינהל תפתח אפיק לצמיחה, כלכלה חופשית ותחרות. אלו ייעלו את השוק ויטיבו עם מסחר הנדל"ן בארץ. יש הטוענים גם שמחירי הדירות יוזלו בעקבות הפשרת קרקעות ועידוד היזמים, דבר שיגדיל את היצע הדירות בשוק. לעומתם יש הסוברים שהוזלה כזו, אם תתרחש, היא בבחינת שינוי לרעה, שכן ערך הדירות שבידי אנשים ירד, המשכנתאות שהם לקחו ייחשבו ללא ריאליות ביחס לערך הממשי של הדירות, והבנקים יספגו הפסדים.⁹ עמדה

8 לאחר תהליך ממושך שכלל בדיקת המדיניות באמצעות ועדות שונות החל משנת 1964:

9 http://www.themarket.com/tmc/article.jhtml?ElementId=skira20090602_1089627
&log=true

אחרת חולקת על הנחות היסוד של שתי הגישות הללו וגורסת כי הרפורמה לא תוזיל את מחירי הקרקעות אלא להפך – תייקר אותן.

הסיכון העיקרי הוא שבעלי הון ירכשו נדל"ן בהיקפים גדולים. ריכוז של נדל"ן בידיה של קבוצה קטנה יחסית של בעלי הון יגרום למעשה להשתלטותם על השוק. אלו ינהיגו ויסות של התחלות בנייה ושל מכירות, כדי לשמר את ערך הדירות הגבוה. ממילא, גם בעיית היצע הדירות לא תיפתר כלל, ואדרבה, אולי תחריף. בנייר עמדה של מכון דש"א (דמותה של ארץ)¹⁰ נקבע בהקשר זה: "משק כזה הוא כר נוח להתפתחות של יחסים מדאיגים בין בעלי ההון לבין מוסדות השלטון בכלל וכשמדובר במקרקעין בפרט, כפי שהדבר בא לידי ביטוי במקרים כמו עסקת גינתון... הרי שיש לשקול בכובד ראש את ההשלכות השליליות של תהליכי הפרטת הבעלות הציבורית על הקרקע על מבנה משק הקרקע בישראל ועל יחסי הון שלטון".¹¹

הטיעון החברתי: יש שהעלו את החשש ששחרור המקרקעין לשוק החופשי יגדיל את הפערים החברתיים. בעלי ההון יוכלו לצבור לעצמם הון קרקעי רב ובזכות קשרי הון-שלטון יוכלו להניח ידם על הקרקעות הזולות, בעלות הפוטנציאל הכלכלי הגדול יותר.¹² נוסף על כך מושמעת הטענה שהפשרת הקרקעות תקדם בנייה ועיבוי של יישובים קהילתיים, שבהם מתרכזות בדרך כלל אוכלוסייה מבוססת, מהמעמד הבינוני-הגבוה, ואילו אוכלוסיות נחשלות יישארו במרכזי הערים המטרופוליטניות. הדבר יגרום להעמקת הפערים החברתיים-תרבותיים. וכך מציין רועי ירום בחוות דעתו: "יתר על כן, מאחורי הרעיון של 'והארץ לא תמכר לצמיתות' עומדים ערכי מוסר, דת ותרבות יהודיים, הקוראים לצדק חברתי לאומי. המוטיב של אציל המחזיק באחוזות רחבות ושטחים המשתרעים עד האופק, אל מול האיכר הצמית, חסר האדמות, הינו סמל קלאסי לפערים מעמדיים המשעתקים עצמם מאב לבן".¹³

הטיעון הסביבתי: נוסף על כל החששות שהובאו לעיל הועלה גם החשש שבעקבות הרפורמה יוכלו קרקעות המדינה לעבור תהליכי שינוי ייעוד בקלות רבה יותר מאשר בזמן שבו היו הקרקעות נתונות לשליטתו של מינהל מקרקעי ישראל. החשש הוא שלחצי הציבור יחישו את הסבת הקרקעות החקלאיות באזורים המיועדים לבנייה רוויה, או יקדמו את מחיקתם של שטחים ירוקים פתוחים לשם הקמת מבני ציבור.¹⁴ התפיסה הסביבתית חוששת מממוש הרעיון הציוני של "נלבישך בשלמת בטון ומלט".¹⁵ לדעת החוששים, איום זה הוא ממשי ביותר ונובע מהעברת החלטות של תכנון ובנייה

10 מכון דש"א (דמותה של ארץ) הוקם והחל לפעול בחברה להגנת הטבע בשנת 1992. המכון הציב לעצמו את המטרה לרכז פעילות לפיתוח ולגיבוש של עקרונות, מדיניות וכלים שיבטיחו שמירה על משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים ולפעול ליישום במדיניות, בתכנון ובביצוע. <http://www.deshe.org.il>

11 http://www.teva.org.il/_Uploads/dbsAttachedFiles/HafaratMekarkein.pdf

12 <http://www.izsvideo.org/videos/full/yarom.pdf>

13 ראו חוות הדעת של פרופ' יפתחאל להלן, הערה 15.

14 בהקשר זה התקיים דיון בתופעת ה"פרבור": אם שטחים כפריים מרוחקים ייבנו, ייחלשו מרכזי הערים הגדולות. התפתחות הפריפריה תצריך הקמת תשתיות רחבות יותר, כדוגמת תעבורה, באזורים לא מיושבים דיים כיום, דבר שיהיה כרוך בעלות כלכלית גבוהה מאוד למדינה. על כך ראו חוות דעתו של פרופ' אורן יפתחאל שניתנה בבג"ץ 244/00, הקשת הדמוקרטית המזרחית נ' שר התשתיות, מטעם העותרים, <http://hakeshet.tripod.com/articles2/land3.htm>

15 נתן אלטרמן, "שיר בוקר".

לגורמים מקומיים והפקעתן מן הסמכות הריכוזית של מינהל מקרקעי ישראל.¹⁶ לדוגמה, פארק תמנע, מצדה והחוף בחיפה¹⁷ יוכלו לעבור לידיים פרטיות. על אתרים אלו ישלטו בעלי הון שטובת המדינה רחוקה מהם. התוצאה תהיה מעבר מתכנון של המכלול, המאזן בין ירוק לאפור, בין תיירות לתעשייה, בין חקלאות ושטחים פתוחים למבנים, להפרטה שתאפשר "מחטפים" מקומיים, תתעלם מהמבט הרחב המבטא את צורכי הכלל ותוביל לחורבן אקולוגי וסביבתי. כך, עמותת 'אדם טבע ונוף' פרסמה את עמדתה וציינה: "כאשר מדובר בקרקעות שאינן מפותחות, ההחלטה לאפשר את העברת הבעלות לידיים פרטיות מהווה פגיעה אנושה באינטרס הציבורי שבשמירה על השטחים הפתוחים, על ערכי טבע ונוף ועל אזורי בילוי ונופש. אינטרס זה יכול להישמר רק כאשר הקרקע נמצאת בידי המדינה, שמחובתה לשקול שיקולים רחבים בפיתוח, ולא כאשר היא נמצאת בידי גורם פרטי שהאינטרס שלו הינו בהפקת רווחים ככל הניתן".¹⁸

הטענה הציונית: בעבור רבים, בעלות המדינה על רוב רובן של הקרקעות במדינה היא ביטוי לרעיון גאולת הארץ, העומד בבסיס הציונות. ריכוז הבעלות בידי המדינה נחשב מאז ומעולם ביטוי הכרחי לאינטרס הלאומי הבסיסי ביותר, אך גם סמל לאחידה הפשוטה של העם בארצו. בעלות המדינה כנציגת העם על הקרקעות היא פתרון וחסם בפני מכירת אדמות המולדת לכל המרבה במחיר. אליבא דגישה זו מוצגות קרקעות המדינה כמשאב לאומי חיוני שאינו ניתן להשבה אם יימכר לכל המרבה במחיר. לעולם לא נוכל למצוא חלופה לאוצר בסיסי זה שהוא בעבורנו מקור מחיה ותשתית המימוש של תחייתנו בארץ.¹⁹

במסגרת טענה זו אפשר לציין את דבריו של זבולון אורלב: "מנקודת המבט הציונית, אני אומר, כמה אנשים מתהפכים בקברם, אוסישקין וחבריו שעבדו ומסרו את נשמותיהם והעם היהודי כולו שהתגייס כדי לגאול קרקעות בארץ ישראל... אחד המאפיינים הבולטים של התנועה הציונית והיותנו במדינה ריבונית יהודית היא שיבתנו לקרקע".²⁰

כנגזרת של הטיעון הציוני קיים גם הטיעון הביטחוני: משיוצעו קרקעות המדינה לכל המרבה במחיר, עלולות קבוצות של בעלי עניין כמו תנועות אסלאמיות להשתלט במכוון על קרקעות המדינה או על הקרקעות האסטרטגיות ולהפוך אותן משפטית וחוקית לקניינם של אויבינו. כך, באחת מן המחאות נאמר: "אם נגמיש את הבירוקרטיה מעל הכרישים, לפי הערכה שלי תוך מספר חודשים כל הקרקעות ייגמרו, אנחנו נמצא אותן תוך שנתיים בשרשור, בבעלות אילי ההון ברשות הפלשתינית. אוקי? מה שעשו

16 כתבתו של אייל דן, 12.5.2009, <http://yarok.walla.co.il/?w=/5711/1483880>.

17 הדוגמאות נלקחו מאחד ממאמרי האינטרנט. יוער כאן, שחוף פלמחים למשל נמכר לידיים פרטיות על ידי המינהל עצמו.

18 <http://www.adamteva.org.il/?CategoryID=161&ArticleID=867>, וראו גם

19 http://www.deshe.org.il/_Uploads/dbsAttachedFiles/HannSagiMekarkeinNov09.pdf שלי יחימוביץ' תורמת נקודת מבט שונה מעט בהדגישה היבט זה בהפרטה (ראו מאמרה 'אם כל ההפרטות') ובכך מטעימה לנו את האינטרסנטיות של בעלי ההון ושוחרי שיפור מצבנו הכלכלי הגורמים לנישול ערכי חמור. http://www.themarket.com/tmc/article.jhtml?ElementId=skira20090716_1100465&log=true.

20 דבריו נאמרו בוועדת הכלכלה של הכנסת בישיבה מיום 25.6.2009.

בקק"ל 200 שנה, אנחנו נגמור בחצי שנה. יש מקומות שרצוי לתת לכירוקרטיה לעבוד, לתת לה ארוחת צהרים".²¹

חלק ב: הדיון ההלכתי הכללי באיסורי "לא תחנם" ומכירה לצמיתות

הבעיה ההלכתית

לאחר שהחוק עבר בכנסת, והוכנסו בו ההסתייגויות, העונות על הצרכים השונים שהועלו, עדיין מהדהדות בחלל האוויר הטענות ההלכתיות נגד הרפורמה. טענה ראשונה הייתה האיסור על מכירת קרקעות בארץ ישראל משום "והארץ לא תימכר לצמיתות". הרב יובל שרלו, לדוגמה, קובל: "הרפורמה והעברת הקרקעות לידיים פרטיות גם מסכנת את אופיה של המדינה היהודית היחידה בעולם. בראש ובראשונה בשל האתוס הקיים בתורה",²² המדבר על כך שהארץ אינה נמכרת לצמיתות".²³ הרב אבינר ציין "התורה מדריכה אותנו: 'והארץ לא תמכר לצמיתות' (ויקרא כה, כג). הארץ שייכת לבוורא עולם ואין זה רצונו שקרקע תועבר באופן סופי לבן תמותה (ספר החינוך, שלט)".²⁴

הטענה השנייה שהועלתה ונשמעה כנגד הפרטת קרקעות המינהל היא ששחרור הקרקעות לשוק החופשי יאפשר את מכירתן לגויים. מבלי לדון בהשלכות של "השתלטות זרים" על אדמות המדינה, קיים איסור מכירת קרקע בארץ ישראל לגוי (הנובע מאיסור "לא תחנם").

כך למשל, הרב הראשי האשכנזי, יונה מצגר, פרסם פסק הלכה שלפיו מבחינה הלכתית אין לבצע את הרפורמה המתוכננת במינהל מקרקעי ישראל. על פי פסק ההלכה, הרפורמה עומדת בניגוד לשני איסורים הלכתיים: איסור "והארץ לא תימכר לצמיתות", ואיסור "לא תחנם", שעיקרו נתינת מתנה למי שנחשב גוי.²⁵

זבולון אורלב, בישיבה בכנסת, ציין אף הוא את שני העניינים: "אני רוצה לקרוא לאדוני פסוקים שהוא מכיר, מסוף פרשת 'בהר' בספר ויקרא, בו מצויות מצוות שמיטה ויובל. לגבי מצוות יובל נאמר: '...יובל היא, תהיה לכם, ושבתם איש אל-אחוזתו, ואיש אל-משפחתו תשובו; יובל היא, שנת החמישים שנה תהיה לכם' וכו', '...בשנת היובל הזאת תשובו איש אל-אחוזתו'... ובהמשך: 'והארץ לא תימכר לצמיתות, כי-לי הארץ'". בתגובה לחברי הכנסת הערבים הוא מוסיף: "קודם כל, יש בעיה גם בסוגיה הזאת, כן. יש מצוות 'לא תחנם'. זה נכון. וכל עוד המדינה עובדת בשיטה של חכירה,

21 ציטוט מדבריו של אלי לוי, לשעבר הממונה על השכר באוצר, בריאיון לרינו צרור בעיתון מעריב, 1.8.2008.

22 ייתכן שהרב יובל שרלו ביקש להדגיש את האתוס ולא דווקא לפסוק הלכה שאין למכור לצמיתות.

23 <http://www.nrg.co.il/online/1/ART1/901/336.html>

24 אתר טבע עברי, <http://tinyurl.com/yj9q2sw>.

25 ראו [http://adama-not-for-sale.co.il/wp-content/uploads/image001\(1\).jpg](http://adama-not-for-sale.co.il/wp-content/uploads/image001(1).jpg), ידיעה מישראל היום. את פסק ההלכה עצמו לא ראיתי.

לא קיימת הבעיה של 'לא תחנם'. ואם עוסקים במכירות, מתחילים לסבך את מדינת ישראל עם עוד בעיה. אבל אני קודם כל עוסק ב'והארץ לא תימכר לצמיתות'²⁶. יש לציין כי משקלן של שתי הטענות אינו זהה. הטענה הראשונה כבדת משקל ונוגעת בלב העניין ואילו הטענה השנייה היא טענת לוואי שאינה נוגעת במהותו ובלבו של מעשה ההפרטה אלא לאחת מהשלכותיו. על פי הטענה הראשונה, שלפיה אין למכור את אדמת הארץ לבעלות מוחלטת וסופית, קיים איסור גורף על החלת החוק, היות שלכאורה אין למכור את הארץ אף ליהודים וזו צריכה להישאר נחלת הכלל. ואולם לפי הטענה השנייה הבעיה אינה במכירת הארץ ליהודים אלא דווקא בחשש שאפשרות רכישת בעלות באדמת הארץ תפתח בפני גויים כמו בפני יהודים ותביא להכשלה באיסור של "לא תחנם".

נפנה כעת לדון במפורט באיסורים אלו ונראה אם יש דברים בגו.

א. איסור מכירת קרקע ליהודים – "והארץ לא תימכר לצמיתות"?

בפרשת בהר נצטוונו בלאו האוסר על מכירת הארץ במכירה גמורה:

וְהָאָרֶץ לֹא תִמָּכַר לְצִמְתָּת פִּי לִי הָאָרֶץ כִּי גֵרִים וְתוֹשָׁבִים אַתֶּם עַמִּדִּי: וּכְכֹל אֶרֶץ אֲחֻזַּתְכֶם גְּאֻלָּה תִתֵּנוּ לָאָרֶץ:²⁷

וכך הובא בספר המצוות לרמב"ם:

והמצוה הרכ"ז היא שהזהירנו שלא למכור אחוזתנו בארץ ישראל מכירה קיימת והוא אמרו (פ' בהר) והארץ לא תמכר לצמיתות...²⁸

להלכה נפסק שדין זה תלוי ביוכל, כאשר הארץ הייתה חלוקה לשבטים על פי הגורל שנערך בימי יהושע. טעם המצווה היה לשמר את ישיבת השבטים "איש על מחנהו ואיש על דגלו".²⁹ וכך כתב הרמב"ם במשנה תורה:

א"י המתחלקת לשבטים אינה נמכרת לצמיתות שנאמר והארץ לא תמכר לצמיתות, ואם מכר לצמיתות שניהם עוברין בלא תעשה, ואין מעשיהן מועילין אלא תחזור השדה לבעליה ביוכל.³⁰

הרמב"ן, לעומת זאת, כותב בפירושו לתורה כי אין כאן איסור מפורש אלא ניסיון להנהיג בעולם את תחושת הארעיות ולהימנע מצרות עין.

והנכון בעיני שאין זה לאו ללקות עליו, אבל הוא טעם, יאמר הנהיגו ביניכם היובל ואל יקשה בעיניכם, "כי לי הארץ" ואיני רוצה שתמכר לצמיתות כשאר הממכרים: וזו היא כוננתם בתורת כהנים (פרק ד ח), לצמיתות, לחלוטין, כי לי

26 מתוך סטנוגרמה משיבה מספר 30, 3.6.2009.

27 ויקרא כה, כג-כד.

28 ספר המצוות לרמב"ם, מצות לא תעשה רכו.

29 וראו ירושלמי גיטין ד, ג (מה, ד) שקשר בין ביטול היובל לעירוב השבטים.

30 רמב"ם, הלכות שמיטה ויובל, יא, א. ראו גם ספר מצוות גדול, לאוין סימן רעה, "בא הכתוב ליתן על חזרת שדות לבעלים ביוכל..." (וכפירוש רש"י לויקרא כה, כג) וכן ספר כפתור ופרח, פרק י, "אין למכור בארץ ישראל קרקע בזמן היובל מכירה קיימת".

הארץ, אל תרע עינך בה, כי גרים ותושבים אתם, אל תעשו עצמכם עיקר, אתם עמדי, דיו לעבד שיהא כרבו כשהיא שלי הרי היא שלכם...³¹

דברי הרמב"ן, המובאים כפירוש הפסוקים ולא כעמדה הלכתית, מציעים הבנה מעמיקה של האיסור. הרמב"ן סבור שיש בהוראת השבת הקרקעות ביובל הישג שהוא מעבר לכל הישג סוציאלי, הנותן הזדמנות לפתוח דף חדש בחיי המסחר, או ליצור שוויון מעמדי. יש בו כדי לעצב את היחס שלנו לקרקע ארץ ישראל. מחד גיסא, קרקע זו משמשת מקור מחיה כבכל הארצות והותר בה גם המסחר. לפיכך, האדמה ממשיכה להיות לאדם מקור מחיה ועושר. מאידך גיסא, הידיעה שכעבור תקופה האדמה תשוב לבעליה משנה את תודעת ההתעצמות והשררה, השליטה וההתיישבות, לתודעת ארעיות, תשומת לב למי שאין לו, תודעה שיש אדון אחר. תודעה זו שהתורה ביקשה להטביע בקרבנו ראוי שיימצא לה מקום גם בעידן שבו האדמה אינה מקודשת עוד, בתקופה שבה דיני היובל אינם חלים, שעה שהיחס אל הקרקעות הופך להיות נדל"ני.

עמדתו ההלכתית של הרמב"ן בהקשר זה מובאת בהשגות הרמב"ן על ספר המצוות לרמב"ם.³² הרמב"ן טוען שם על פי הירושלמי³³ שכל איסור מכירה לצמיתות חל רק על מכירה לגויים. מכיוון שהגוי אינו מחויב לציית לדין החזרת הקרקעות ביובל, אזי מכירה לגוי עוקרת את סדרי היובל והיא אסורה.

הרב יצחק וייס, בדונו בשאלות של היתר המכירה, שואל על שיטת הרמב"ן:

ועוד י"ל... דנתקשו המפרשים למה צריכים ב' לאוין לא תחנם ולא תמכר לצמיתות, אף דאיכא למימר לעבור עליו בב' לאוין, אבל כל היכא דאיכא למדרש דרשינן³⁴

כלומר, לשיטה זו של הרמב"ן שאיסור "לא תימכר לצמיתות" הוא על מכירה לגוי, יש לשאול מדוע ישנה כפילות של לאוים: "לא תחנם" ו"לא תימכר לצמיתות" – הרי כבר הצטוונו על כך ב"לא תחנם". והוא משיב שלדעת הרמב"ן, בכל אחד מהאיסורים יש חומרה שאין במשנהו. איסור "לא תימכר לצמיתות" מאפשר מכירה לזמן, מה שאסור על פי "לא תחנם", ואילו "לא תחנם" אוסר מכירה לגויים שאינם במעמד של גר תושב אך מתיר מכירה לגר תושב, מה שאין כן בדין "לא תימכר לצמיתות", שנאמר לשיטת הרמב"ן ביחס לכל גוי. כפל האיסורים מונע כל מכירה לכלל גוי לזמן או לצמיתות.

העולה מכל האמור הוא שבין לדברי הרמב"ם ובין לדברי הרמב"ן, אין כיום איסור על מכירת הארץ ליהודים לצמיתות. שהרי אין בכך ביטול של דין היובל, ובלאו הכי, אין השבטים יושבים על מקומם. אם כן, עצם הרפורמה ומטרתה המרכזית, שהיא העברת הקרקעות על שם החוכרים כבעלים, אין בה שום בעיה הלכתית בימינו. עם זאת, התנערות מוחלטת מהיחס שהתורה ביקשה להנחיל לנו, השונה מן היחס המקובל בעמים לאדמותיהם, אולי אינה נכונה. יש לשמור על האתוס שנבנה באמצעות מצווה זו ולנסות להחילה בשינויים המתחייבים, הנגזרים מן המציאות שלנו.

31 רמב"ן לויקרא כה, כג, ד"ה 'והארץ לא תמכר לצמיתות'.

32 השגות הרמב"ן לספר המצוות, מצות לא תעשה רכו.

33 ירושלמי גיטין ד, ט (מו, ב).

34 שו"ת מנחת יצחק, חלק ו, סימן קכח.

כל זה אמור ביחס למכירה ליהודים, אולם באשר למכירה לגוי, מצטרפות שתי בעיות. האחת - הלאו של "לא תחנם", הנוגע אפילו למכירה לזמן קצוב, והשנייה - הלאו של "לא תימכר לצמיתות", שלדעת רמב"ן, כפי שהוסבר לעיל, חלה על מכירה לגוי בכל זמן. שהרי גם אם יתחדש היובל במהרה בימינו - לא יחול חיוב השבת הקרקעות לבעליהן וחלוקת הנחלות מחדש על הגויים שקנו את הקרקעות הללו.

ב. איסור מכירת קרקע לגוי - "לא תחנם"

הדיון באיסור "לא תחנם" הוא כאמור צדדי ונוגע לתופעה העשויה להיות תוצאה של הרפורמה. לתופעה זו שני היבטים מרכזיים. ההיבט הראשון נוגע לגויים שהיו עד היום בבחינת חוכרים בבתיים וקרקעות שרכשו, ועל פי החוק החדש יזכו בבעלות מלאה על דירות אלו. השאלה היא אם יש ממד איסורי כבר בעצם החלת החוק. ההיבט השני נוגע לגויים שירצו לרכוש אדמות או בתים מיהודים שיהיו מעתה הבעלים המלאים בבתיים ובעלי הזכות להעביר זכויות אלה הלאה בשוק החופשי ללא מגבלה מיוחדת. סביר להניח שלא יהיה אפשר להגביל בחוק את זכותם של ערביי ישראל לרכוש בתים וקרקעות בארץ, אם הדבר יותר ליהודים, שכן חוק כזה לא יעמוד במבחנים הבסיסיים ביותר של מדינה דמוקרטית. שתי השלכות אלו, האחת מיידית וודאית והשנייה אפשרית, כאמור, אינן מהותה של הרפורמה אלא השלכות שלה. מהותה של הרפורמה היא עצם ההעברה של הקרקעות לבעלות פרטית במקום זו הריכוזית. השאלה למי יועברו הקרקעות ובאיזה מניין הן יועברו לידיים זרות היא שאלה משנית. הדיון בשאלות אלו ייעשה במעורב תוך שאבחן מפעם לפעם את ההבדלים ההלכתיים בין שני המצבים.

ב.1. רקע כללי - איסור "לא תחנם"

המצע ההלכתי לדיון זה הוא האיסור על חנינת הגוי. הלאו של "לא תחנם" מקורו בפרשת ואתחנן והוא כלול בהנחיות שקיבל עם ישראל בבואו לרשת את הארץ.

כִּי יֵבֵאֲךָ ה' אֱלֹהֶיךָ אֶל הָאָרֶץ אֲשֶׁר אָתָּה בָּא שָׁמָּה לְרִשְׁתָּהּ וְנָשַׁל גּוֹיִם רַבִּים מִפְּנֶיךָ הַחַיִּי וְהַגֵּרָשִׁי וְהָאֹמֶרִי וְהַפְּנֻעִי וְהַפְּרוֹזִי וְהַיְּבוֹסִי שִׁבְעָה גּוֹיִם רַבִּים וְעִצּוּמִים מִמֶּנִּי: וְנָתַנָּם ה' אֱלֹהֶיךָ לְפָנֶיךָ וְהִפִּיתָם הָחָרָם תַּחְרִים אֹתָם לֹא תִכְרֹת לָהֶם בְּרִית וְלֹא תִחְנַם: וְלֹא תִתַּחֲתֶנּוּ בָם בְּתֶךָ לֹא תִתֵּן לִבְנֹו וּבְתוֹ לֹא תִקַּח לְבָנָךְ: כִּי יִסִּיר אֶת בְּנֶךָ מֵאֲחֵרִי וְעָבְדוּ אֱלֹהִים אֲחֵרִים וְתָרָה אִף ה' בְּכֶם וְהִשְׁמִידָךְ מֵהָר: כִּי אִם כֹּה תַעֲשׂוּ לָהֶם: מִזְבְּחֹתֵיהֶם תִּתְּצוּ וּמִזְבְּחָתָם תִּשְׁבְּרוּ וְאֲשִׁירֵהֶם תִּגְדְּעוּן וּפְסִילֵיהֶם תִּשְׂרֹפֶנּוּ בָּאֵשׁ: כִּי עִם קְדוֹשׁ אָתָּה לָה' אֱלֹהֶיךָ בְּךָ בָּחַר ה' אֱלֹהֶיךָ לְהִיּוֹת לֹו לְעַם סִגְלָה מִכָּל הָעַמִּים אֲשֶׁר עַל פְּנֵי הָאֲדָמָה:³⁵

הפסוקים עוסקים במיגור פיזי של שבעת העממים תוך כדי כיבוש הארץ. הורשתם הפיזית של העממים שלובה בכינון גאולתה הרוחנית של ארץ ישראל מתרבות העממים השלטת בה ומהעבודה הזרה הנהוגה בה. מערכת האיסורים המתוארת בפסוקים הללו היא מתכון הכרחי ליצירת אחיזה של עם כובש בארץ מיושבת, יצירת תנאים להתפתחות אומה מגובשת באמונתה בארץ משלה. שני הפנים של האיסור - הפן של

מצוות ירושת הארץ והורשת העממים והפן של התנערות מתרבותם – נתכנסו לפירושו של איסור "לא תחנם" בנתינת משמעות הלכתית כפולה – הן של איסור חניה שעניינו ההורשה הפיזית, והן של איסור נתינת חן הנוגע ליצירת נתק חברתי.³⁶

הדיון באיסור "לא תחנם" הורחב בגמרא,³⁷ מעבר לפשט הפסוקים המחייבים נתק ושלילת יחסי קרבה בין עממי הארץ ובין עם ישראל. מתברר שחז"ל ראו באיסורים שביחס לשבעת העממים בעת הכניסה לארץ הנחיה הכרחית להישרדותו של עם ישראל גם בחוץ לארץ, כשהוא חי בין הגויים ונאלץ להתייחס אליהם ולהתמודד עם שכנותם. פרשה זו שימשה אפוא מצע להבניית מכלול היחסים שבין ישראל לאומות העולם.

הרחבת האיסור מן ההקשר המקומי הארץ ישראלי באה לידי ביטוי במשניות במסכת עבודה זרה המציגות תפיסות סותרות. מצד אחד נאסרה כל חניה בחוץ לארץ כבארץ ישראל,³⁸ ומצד אחר בהמשך המשנה³⁹ הובעה תפיסה שלפיה איסור "לא תחנם" של השכרה ומכירה של בתים מוחל בהדרגה מסוימת בין חוץ לארץ, סוריה וארץ ישראל ומשתמע ממנה שיטת הבחנה בחומרת האיסור בין הארץ לחוץ לארץ.

אפשר לטעון ששילוב ההלכות במשנה והסתירה ביניהן מדגיש את אותה השניות שהצענו, הורשה והרחקה. האיסור נע בין שני המוקדים הללו ונוצר מושג הלכתי לא סימטרי. המוקד הארץ ישראלי, הנשען על הדין המקורי ההיסטורי – כיבוש הארץ ופינויה משבעת העממים על ידי מניעת חנייתם בארץ – מוקד זה, שאינו שייך בחוץ לארץ, מיושם על ידי הבחנה דינית בין הארץ לחוץ לארץ. ואילו המוקד השני, הגלובלי החברתי, נוגע לכל עובדי עבודה זרה, ובנקודה זו קיימת השוואה בין ארץ ישראל לחוץ לארץ, שכן ההישמרות התרבותית אינה דווקא בזיקה לטריטוריה. הביטויים המעשיים של האיסור לא הוגדרו מחדש, ולכן נאסרה השכרת בתים לעובדי עבודה זרה בחוץ לארץ כסוג של חניה בקרקע, אולם ניתן לאיסור הזה הטעם הספציפי של הכנסת "תועבה" (עבודה זרה) לבית היהודי המושכר. חוסר האזיון בין מהויותיו השונות של האיסור הוליד באופן תאורטי קושי פרשני, אך השליך גם על השאלה המעשית של הפסיקה, דבר שקיבל ביטוי בהלכות הסותרות לכאורה שבשתי המשניות.

עקב כך, נחלקו הראשונים בפרשנות האיסור וגדריו. בעלי התוספות⁴⁰ הציעו שאיסור "לא תחנם" שבתורה אינו מוגבל לשבעת העממים מכיוון שברור שגם עובדי עבודה זרה יכולים להזיק בשכנותם לישראל ולפיכך אין סיבה לומר שהאיסור שבתורה הוא מצומצם מזה. מדבריהם לא הוברר אם פשט זה נכון גם בחוץ לארץ או שעיקר כוונתם היא שאין להבחין בין שבעת העממים ובין עובדי עבודה זרה בארץ ישראל ועיקר האיסור הוא שמירת תחומי הארץ כמדינה ליהודים בלבד. הרמב"ן והריטב"א⁴¹ הציעו שעיקר איסור עבודה זרה הוא בארץ אך הוא קיים אף בחוץ לארץ, ובאופן הזה

36 מדרש ההלכה המאוחר ל"לא תחנם" מצוי בבבלי עבודה זרה כ, ע"א.

37 עבודה זרה יט, ע"ב-כ, ע"א.

38 עבודה זרה א, ח בדברי תנא קמא שלפיהם אין מוכרים להם במחובר לקרקע ומשמע שיש איסור מכירת קרקעות בחוץ לארץ.

39 במחלוקת רבי יוסי ורבי מאיר שם אם מוכרים להם שדות בחוץ לארץ.

40 תוספות עבודה זרה כ, ע"א, ד"ה 'דאמר קרא לא תחנם לא תתן להם חנייה בקרקע'.

41 חידושי הרמב"ן, עבודה זרה יט, ע"ב, ד"ה 'הא דתנן', וחידושי הריטב"א, עבודה זרה כא, ע"א, ד"ה 'וכרבי מאיר'.

הציעו למעשה שאותה הדרגה איסורית קיימת גם בהקשר התרבותי. הרמב"ם⁴² מקיים את "לא תחנם" בחוץ לארץ ביחס לעובדי עבודה זרה ואילו בארץ, כש"י ישראל תקיפה", הוא מחמיר מעבר לכך ומתיר חניה של גרים תושבים⁴³ בלבד, כאלו שקיבלו עליהם שבע מצוות בני נח. ונראה שהרמב"ם הבין שטעם האיסור הוא שמא יחטאו את ישראל⁴⁴ ולא משום הגנה על הטריטוריה, והציע שההדרגה בין ארץ ישראל לחוץ לארץ נובעת מקשיי האכיפה. כל זאת מההיבט העיוני. להלכה, קשירת איסור "לא תחנם" להכנסת תועבה לבית יצרה למשל את האפשרות להיתר כאשר אין מכניסים בפועל עבודה זרה לבית.⁴⁵

ודוק, במצב ההלכתי שנוצר המתמקד בצד החברתי של האיסור התרחש היפוך מסוים: על פי האיסור המקורי של איסור נתינת חניה בארץ, מכירה הייתה איסור חמור יותר מאשר השכרה, מפאת הקביעות שבמכירה. אולם כאשר עוסקים באיסור הכנסת תועבה לבית, מכירה מנתקת את הקשר הזה שבין הכנסת עבודה זרה ובין בית היהודי.⁴⁶

וכאן אציין כמה מפרטי ההלכות החשובות לענייננו. לדין המשנה, איסור חניה בקרקע חמור ביותר ככל שמדובר במכירת שדות. בגמרא מבואר שהטעם הוא מפני שמפקיעים בכך את השדה ממצוות התלויות בארץ, ובבתים לא שייך הטעם של הפקעה ממצוות התלויות בארץ. על טעם האיסור בבתים אפשר ללמוד מן ההדרגה האיסורית שבין מכירת בתים להשכרתם. הדרגה זו נעוצה בכך שהשכירות, לעומת המכירה, אינה מעניקה קביעות ואינה מאפשרת השתקעות. מכך נלמד שיסוד איסור "לא תחנם" בבתים הוא בעצם נתינת האחיזה בקרקע והחניה בה; ככל שהיא חזקה יותר היא חמורה יותר.⁴⁷ על פי זה, עולה ומתברר כי עיקר איסור נתינת חניה הוא משום מתן האפשרות להתיישב ולהשתקע בארץ. מכך אפשר להסיק שמכירה שאינה גוררת חניה מותרת. הרב פרנק דן בזה בקשר להיתר המכירה,⁴⁸ ולדבריו, המבחן לאיסור "לא תחנם" אינו בהענקת הקניין אלא בשאלה אם בכך הוא גורם לו חניה והשתקעות. וכך היא גם

42 רמב"ם, הלכות עבודה כוכבים, פרק י', הלכות א, ג, ו.

43 לשאלה מיהו גר תושב יש לענות בפשטות, שגוי שאינו מכיר בשלטון מדינת ישראל אינו נכלל בגדרי גר תושב של הרמב"ם אף אם אינו עובד עבודה זרה. ואולם, הרב קוק בשו"ת משפט כהן (ענייני ארץ ישראל), סימן סג, מציע שכל מי שאינו עובד עבודה זרה הוא בבחינת גר תושב לעניין זה של ישיבה בארץ. חשוב לציין שהישמעאלים נחשבים למי שמאמינים בייחוד ה' ולפיכך אינם נחשבים לעובדי עבודה זרה על פי פסיקת הרמב"ם עצמו, ובעקבותיו נפסק כך להלכה בשו"ת הרמב"ם, סימן תמח, והסכימו אתו הרה"ז בשו"ת הרה"ז, חלק א, סימן שמד, ובמקומות נוספים, ובשו"ת מהר"י בן לב, חלק א, סימן קיח, ויש בדבר הסכמה רחבה. כך הובא להלכה בשולחן ערוך, יורה דעה, סימן קמו, סעיף ה, ברמ"א ובמקומות נוספים, והובא גם בבית יוסף שם. אמנם, ערכים נוצרים אינם נכללים בהגדרה זו.

44 כסף משנה, שם, הלכה ג. פירושו של ה'כסף משנה' מתיישב היטב עם דברי הרמב"ם עצמו בספר המצוות לרמב"ם, מצוה לא תעשה נא.

45 תוספות עבודה זרה כא, ע"א, ד"ה אף'.

46 פירוש הרשב"א, עבודה זרה, כא, ע"א: "אף במקום שאמרו להשכיר לא לבית דירה אמרו" וכו'. וכתב הראב"ד ז"ל: "אומר [אני] דוקא שכירות אבל מכירה שרי דכי קא מעייל לביתה דנפשיה קא מעייל... אלמא כל היכא דאית ביה קנייה גמורה לא איכפת לן דלבייתה קא מעייל". וכן הלבוש, יורה דעה, סימן קנא.

47 וכפי שאומר ה"י, יורה דעה, סימן קנא בחדות: "ובשכירות אין שייך חנייה". טעם דומה לאיסור מכירה מובא בדברי הרמב"ם, הלכות עבודת כוכבים, י, ד: "...לא תתן להם חנייה בקרקע שאם לא יהיה להם קרקע ישיבתן ישיבת עראי היא".

48 שו"ת הר צבי, יורה דעה, סימן קכג.

המשמעות הפשוטה של הפסוקים האוסרים חניה דווקא ולא מכירה. על פי אותו היגיון, מותר למכור קרקע למי שיש לו כבר חניה בקרקע ולא ישתקע בארץ על ידי המכירה, מכיוון שאין זה בבחינת מתן חניה בקרקע – אף שהיה אפשר לומר שמידת האחיזה של הקונה בקרקע התעצמה.⁴⁹

ב. בחינת הרפורמה לאור גרדי איסור "לא תחנם"

בבואנו לבחון את הרפורמה בקרקעות לאור גרדי איסור "לא תחנם" עלינו לדון במשמעות של המעבר מהחכרה לטווח ארוך – לבעלות. שאלה זו נוגעת בעיקר לגויים שכבר יושבים על קרקע מינהל, ובזכות הרפורמה תוענק להם בעלות בקרקע. אם נאמר שחכירה היא כהשכרה ושדינו של מעבר מחכירה לבעלות הוא כדינו של מעבר משכירות למכירה, לכאורה תהיה השכרה לגוי בארץ מותרת במגבלות של אי-הכנסת עבודה זרה,⁵⁰ בניגוד למכירה שאסורה.⁵¹

אולם אפשר גם לומר שההבדל בין חכירה מן המינהל ובין בעלות הוא משפטי בלבד.⁵² במוכנים מסוימים, חכירה בארץ היא בגדר בעלות ממש.⁵³ לכן, הרפורמה למעשה לא שינתה דבר. כך למשל, במצב שקדם לרפורמה לא הייתה למדינה אפשרות להוציא את החוכר מביתו אם לא בדרך של הפקעה, וזו שמורה למדינה גם במצב החדש ואפשר, כמקודם, ליישמה במקרים קיצוניים. בפועל, לא חל שינוי של ממש במידת האחיזה בקרקע בין החוכר לבעלים, ואם כן, יש לדון אם לשינוי הפורמלי בסטטוס המשפטי יש משמעות הלכתית. כפי שהראינו, על פי הפוסקים ההבדל ההלכתי בין שכירות למכירה הוא בעובדת ארעיותם של מגורי הגוי, ומה שנאסר הוא נתינת חניה בקרקע. לפיכך, נדמה לי שההבחנה המשפטית בין חכירה לבעלות אינה מקבילה לחלוקה ההלכתית המבחינה הבחנה מהותית בין מכירה לשכירות, על פי מבחן מעשי של חניה בקרקע. המעבר בין חכירה לבעלות יש בו שיפור טכני מסוים ותו לא, ולכן במעבר זה יש משום נתינת חניה למי שכבר חונה.

מכאן לבעיה הקשה יותר, והיא שהרפורמה תגרום למכירה חופשית של קרקעות בשוק הפרטי לגויים שלא הייתה להם אחיזה קודמת בקרקע. אפילו אם נאמר שיש מקום להקל ביחס לערבים מוסלמים בעלי אזרחות ישראלית המקבלים את דין המדינה, עדיין יש נוכרים רבים שלגביהם בוודאי קיים איסור "לא תחנם". עם זאת, נוכרים אלו היו יכולים לקנות בתים ואדמות מינהל גם קודם לרפורמה, וכפי שהוסבר לא התחדש

49 וכך פוסק הרב קוק, לעיל, הערה 43.

50 טור שולחן ערוך, קנא, ו.

51 זה נכון ככל שמדובר בגויים שאינם מכניסים עבודה זרה לבית. במכירה ניתנת הבעלות של היהודי על ביתו של הגוי, ולפיכך הכנסת עבודה זרה לאותו בית אינה בבחינת "לא תביא תועבה אל ביתך", מה שאין כן בהשכרה.

52 להשוואה, גם בדיון ההלכתי בשאלה אם קניין פירות כקניין הגוף דמי, הנתונה במחלוקת ריש לקיש ורבי יוחנן בבבלי גיטין מז, ע"ב-מח, ע"א, לשיטת רב חסדא מחלוקת זו היא רק ביובל ראשון כשעדיין לא ברור שהאדמות יחזרו לבעליהן. ואפשר להסיק מדבריו שבמצב ההפוך, כשאין כל משמעות ליובל ואין חזרת שדות, אזי לכל השיטות קניין פירות נחשב לקניין הגוף אף שהמצב המשפטי הוא שונה. הקושי המשפטי המשתקף מכך נדון בשו"ת דברי יציב, חלק חושן משפט, סימן פה, ד"ה 'והשתא דאיתנא להכא'.

53 וראו י' ויסמן, 'הפרטה מוסווית של מקרקעי ישראל', עיוני משפט, כא, 3 (תשנ"ח), עמ' 525-534, בעמ' 529, ופס"ד ע"א 355/76 בסו.נ. מלאך פד"י לא (2), עמ' 359, 361-363 בדבריו השופט עציוני, שסבר שאין ספק כי זכות הבעלות מתארת נכון יותר את זכויות החוכר בארץ.

הבדל משמעותי בין אופייה של חכירה זו ובין מכירה גמורה שלאחר הרפורמה. באופן פרדוקסלי, השינוי המהותי היחיד שחל הוא שקודם לכן, בכל מכירת דירה לגוי, מדינת ישראל כולה באמצעות המינהל השתתפה בעברת "לא תחנם", ואילו כעת רק המוכר הפרטי, בעל הדירה, עובר על איסור זה.

נוסף על כך, יש לדייק שדברי הרמב"ם כפשוטם הם שאין להניח עובדי כוכבים בינינו (ודוק) – הרמב"ם אינו משתמש בלשון של חניה בקרקע, אלא במושג החברתי "להניחם בינינו", ואין לתת לגוי אפילו לעבור בארצנו. ומשמע מדבריו שהבעיה אינה בעצם המעשה של מכירת קרקעות, אלא האיסור ממוקד במניעת ההתיישבות בפועל בינינו. רוב הרכישות כיום הן למטרות של השקעה נדל"נית במקרה הטוב, ובמקרה הרע הן מונעות משאיפה להשתלטות ואחיזה פוליטית. רכישות כאלה אינן גוררות אכלוס בפועל על ידי זרים, המוגבלים מטבע הדברים על פי חוק השבות מלהיכנס לארץ ולהתיישב בה ובוודאי אינן כוללות הכנסת צלמים בפועל. כנגזרת, הן אף אינן מחוללות השפעה של החטאת יושבי הארץ. זאת ועוד, מכירה שאין בה חניה אין בה איסור של "לא תחנם" מכיוון שהיא בבחינת קניין משפטי בלבד. לפיכך, לא נראה שמכירות כאלה נכללות באיסור, למעט לשיטת הרמב"ן, הכוללת באיסור כל מכירה לגוי מפני שהיא מפקיעה את השבת הקרקע ביובל.

לסיכום, נראה שאפשר להצדיק העברת בעלות בחלקים מהארץ שיש בהם בפועל אחיזה של גוי שהיא כבר בחינת חניה בקרקע, הן אם נדון בשאלה מההיבט של הכנסת עבודה וזה לארצנו והן אם נדון בשאלה מההיבט של מתן חניה. וממילא, עם העברת הבעלות על הקרקעות לידי יחידים הועברה הבעיה של "לא תחנם" מידי המדינה והמינהל לידי היחידים בעלי הנדל"ן. לבד מרגע תחולת הרפורמה, שבו "חננה" המדינה גויים רבים בבעלות על קרקעותיהם ודירותיהם, נסתלקה המדינה מן האיסור.

חלק ג: שיקולים נוספים

מלבד השיקולים שצינו עד כה יש שיקולים נוספים – ערכיים, מצוותיים והלכתיים – שיש להביאם בחשבון. בפסקאות הבאות אדון בקצרה בכמה מהם.

הפרט והמדינה

אין בכוונתי לעסוק במעמדה ההלכתי של המדינה ומוסדותיה ולא אדון בשאלה הגדולה של מערכת הסמכויות שהמדינה כבולה אליה על פי דעת תורה.⁵⁴ ואולם, בהקשר הספציפי של ניהול אדמות המדינה, נקודת המוצא של הדיון לכאורה היא שיש למדינה ולהנהגתה סמכות בלתי מוגבלת בהיותה השלטון המרכזי היהודי בארץ ישראל. הגדרת סמכות כזו יכולה להילמד מן הגמרא בגיטין⁵⁵ המציעה שני מודלים כמקור לסמכות בית הדין להפקיר את ממונו של היחיד על בסיס של "הפקר בית דין הפקר".

54 הרב יהודה הרצל הנקין דן בשאלת סמכות המדינה מנקודת מבט הלכתית במאמרו 'בין אמונה להלכה: קריאה הלכתית-מציאותית באירועי ההתנתקות ופינוי עמונה', אקדמות, יח (תשס"ז), עמ' 85-99, בעמ' 90-92 (ולעניין גירי איסור "לא תחנם" ראו שם, עמ' 95-96).

55 גיטין לו, ע"ב ובמקבילה ביבמות פט, ע"ב, הפסוקים מעזרא י, ח ומיהושע יט, נא. את הרעיון שמעתי מהרב יהודה ברנדס.

האחד עניינו הסמכות המוקנית ליהושע ולראשי המטות בעניין החלוקה והנחלה בשעה שעם ישראל נכנס לתקופה של התנהלות מדינית ריבונית בארץ. השני נלמד ממקבילה בימי עזרא. עזרא מזהיר כי מי שלא ייענה לצו ההנהגה "יחרם כל רכושו". שני מקורות אלו, המתקבעים להלכה כמקור לסמכות חכמים להפקיע ממון, עוסקים בראש ובראשונה בקיבוע מעמדו של השלטון המרכזי בארץ ביחס לבעלות הפרטית בקרקעות. חכמים השתמשו בסמכות הזאת במקרים קיצוניים ומתוך מניעים מסוימים מאוד – כדי להשליט ערכים ראויים⁵⁶ או כדי לתקן תקנה חברתית ולכונן מדיניות שהלמה את צורכי השעה והדור.⁵⁷

היכולת להפקיר את הנכסים והקרקעות של היחידים או להכריע מי ינחל איזו נחלה היא כוח המוקנה לסמכות המרכזית. שני המקורות המייצבים מעמד כזה נעשים בעת כינון הישיבה בארץ כעניין קולקטיבי של עם ישראל כחלק מתהליך של התיישבות בארץ וקביעת חוקה מחייבת. בהשאלה, אפשר לטעון שכאשר שבנו לארצנו, יכול השלטון המרכזי לפעול מכוח אותה סמכות הקנויה לו, הנוגעת לניהול כלל הקניינים של האזרחים. מתוך הכוח הבלתי מוגבל הזה יש לדון בשאלות המורכבות שמביעים האיסורים השונים על סחר בקרקעות ארץ ישראל, המכריעים ומתווים את מערכת השיקולים והאיוונים שראוי שכל הנהגה תביא בחשבון בשאלה עדינה כגון זו. אמנם המחוקק החילוני, כבואו להכריע בשאלות של ניהול אדמות המדינה, אינו מתעניין בגדרי ההלכה. ובכל זאת, הגישה ההלכתית הנגזרת מדיני "לא תימכר לצמיתות" או מ"לא תחנם" היא בעבורו שיקוף לשאלה שאמורה להטריד כל יהודי שמבין את ייחודה של תקומת מדינת ישראל כמדינת היהודים ורואה לעצמו חובה היסטורית להקים מדינה שיש בה אפשרות תחייה לתרבות היהודית, ושיתקיימו בה התנאים להצמחת בשורת העם היהודי. הוא אמור אפוא לוודא שעל ידי הרפורמה לא נסטה מן האפשרות למימוש אותו חזון.

ההלכה והמדינה

שאלת האינטרסים הלאומיים היא שאלה רחבה שאינה מסתיימת במבחן השמירה על זהותה של המדינה כמדינה יהודית. שאלת המדיניות הקרקעית יכולה להשפיע על איוונים עדינים בשאלות אחרות.

שיקול ביטחוני

השיקול הביטחוני יש לו כמה גוונים. ישנו החשש מהתיישבות אוכלוסיות זרות באזורים יהודיים. התיישבות שכזו, מתוכננת או לא, גורמת באופן טבעי לדחיקת רגלי יהודים מן האזור. שכנות עם ערבים יוצרת בדרך כלל מתחים, ושמירה על יחסי שכנות תקינים תלויה בתנודות שבמכלול היחסים בין שני העמים בארץ ובעולם. אין ספק שריכוז של ערבים באזורים מסוימים בחיפה ובגליל או בפרברי ירושלים וסביבותיה מניע תהליך של התפנות היהודים מרצון. הסוגיה בעבודה זרה מרחיבה את היריעה בנוגע לשיקולים להחלת איסור "לא תחנם":

56 "הוא עשה שלא כהוגן, הם עשו עמו שלא כהוגן", יבמות קי, ע"א ומקבילות.
57 כך בפרובול (גיטין לו, ע"א-ב), או בחיזוק תקנת רבן גמליאל שעניינה היה תקנת עגונות וממזרים (גיטין לג, ע"א).

אמר רב יוסף: ובלבד שלא יעשנה שכונה. וכמה שכונה? תנא: אין שכונה פחותה משלשה בני אדם.⁵⁸

לדברי רב יוסף אסרו על אדם אחד למכור בתים לשלושה עובדי כוכבים משיקול "חיצוני", שלא תיווצר שכונה של גויים בתוך מרכז אוכלוסייה יהודית.⁵⁹ זוהי תקנה המגבילה את ההיתר הכללי של מכירה ושכירות, משיקולים ביטחוניים.⁶⁰ גם אם נאמר שיש איסור בדבר ייתכן שניאלץ לשקול שיקולים נוספים הפוכים. הרמב"ן, בעוסקו בשאלה שהטרידה גם ראשונים אחרים - מדוע משכירים בתים לגויים בניגוד להלכה, כביכול - השתמש בתשובתו בשיקול של "משום איבה".⁶¹ אף שכל עניינו של האיסור הוא ליצור ריחוק בין יהודים לנוכרים, במקום שיש חשש לאיבה ניתן להקל באיסור "לא תחנם". אם היהודים יימנעו מלהשכיר לעובדי כוכבים דירות העומדות להשכרה, יש חשש ליצירת מתח או אנטישמיות ולכן יהיה מותר להשכיר להם בתים. העולה מכל זה לענייננו הוא שבדברי המתנגדים לרפורמה מסיבות ביטחוניות מתואר למעשה שיקול שהוא שיקול הלכתי לכל דבר ועניין, אלא שיש להחילו בזהירות הראויה בהתאמה למקרה הנדון אצלנו. אמנם מצד אחד, יש חשש שקבוצות עוינות ישתלטו על שטחי ארץ ישראל, ושעל ידי הרפורמה אנו במו ידינו יוצרים את התשתית לשמיטת הקרקע מתחת לרגלינו, ובוודאי אנו פותחים פתח לכניית "שכונה" בתוך אוכלוסייה יהודית. מצד אחר עלינו לזכור שאנו פועלים בזירה הבינלאומית שענינה פקוחה על צעדינו. בפועל, אין באפשרותנו להפלות באופן רשמי וגלוי בין יהודים לגויים, ודאי לא כאלה שיש להם זכות לתושבות בארץ. עניינו הרואות שאפילו התיישבות יהודית בארץ ישראל על אדמות פרטיות שנרכשו בטבין ותקילין נחשבת לפרובוקציה ונדרונה בבג"ץ לצווי מניעה. לעומת זאת, באופן מעשי, מכל האפיקים המאפשרים גאולת קרקעות, דווקא הפעילות הציונית השקטה של עמותות פרטיות מצליחה יותר מאשר מגבלות חוקתיות ממשלתיות המפלגות בין אוכלוסיות. ייתכן שהעברת הקרקעות לידיים פרטיות תאפשר ליזמים ציוניים לפעול ביתר חופשיות.

58 עבודה זרה כ, ע"ב-כא, ע"ב.

59 פשט הסוגיה הוא שמדובר על מכירה בחוץ לארץ, שהותרה לגמרי, ורב יוסף הגביל היתר זה שלא ימכרו להם שלושה בתים סמוכים. וראו שלטי גיבורים, ה ע"ב בדפי הרי"ף, אות ב, שכתב בשם הטור שמדובר "בשכונות היהודים" ולא בכל מקום בחוץ לארץ. ונראה שהבין כך מסברה. וכן נראה בדעת הריטב"א - ראו חידושי הריטב"א, עבודה זרה, כא, ע"א, ד"ה 'אמר רב יוסף'. ומפירוש המשניות לרמב"ם נראה שסבר שאיסור זה הוא רק בארץ. ראו בפירושו למשנה עבודה זרה, א, ח.

60 תוספות עבודה זרה כא, ע"א, ד"ה 'אלפני', "שלא יבוא היוזק לישראל". וכן ראו המרדכי, עבודה זרה, אות תתה: "ובלבד שלא יעשנה שכונה: נראה הטעם משום דילמא מייעצו עצה על ישראל הדר בשכנותיה וקטלי ליה או מזקי ליה". הוא מסיק מכך מסקנה להלכה לצמצם דין זה רק למקרים שהשכונה היא יהודית "ולהאי טעמא אם אין ישראל דר בכל אותו רחוב מותר למכור אפילו לעובדי כוכבים". המאירי סבור אחרת והוא מפרש שם, ד"ה 'במקום', "שהואיל ושלשה הם ואין מפסיק ביניהם אי אפשר להם בלא ע"ז".

בדיון על איסור מכירת כלי נשק לגויים מחשש שישתמשו בו לשפיכות דמים, מצדיק הטור את המנהג לקיים מסחר כזה עם עובדי כוכבים כמעט מאותו שיקול עצמו בהיפוך, ובטור, יורה דעה, סימן קנא פסק: "אין מוכרין להם כל דבר שיש בו נזק לרבים כגון דובים ואריות ולא שום כלי זיין... וכשם שאסור כל אלו למכור לנכרים כך אסור למכורם לישראל החשוד למכורם לנכרים ולא לישראל ליסטים אפי' אינו הורג בהן כיון שע"י הזיין עומד על נפשו ומלטסם הבריות", והוא מסכם: "והאידנא נהגו למכור כל כלי זיין לנכרים כיון שעל ידם מצילין אותנו מהאויבים הבאים על העיר".

61 חידושי הרמב"ן, עבודה זרה, כא, ע"א, ד"ה 'זר' ו"ל'. המילה איבה מבוססת כנראה על השערה של המהדיר אבל היא נראית הולמת את הרצף.

לפיכך, נדמה שנקודת האיזון בין השיקול הביטחוני של "איבה" ובין השיקול הביטחוני של "שכונה" יכולה להישמר גם במסירת המושכות לידיים פרטיות, ובלבד שענינה הפקוחה של הממשלה או זרועותיה יעקבו אחר ההתפתחויות בשטח.

שיקול כלכלי

גם השיקול הכלכלי הוא שיקול משמעותי מבחינה הלכתית. בדיון על איסור "לא תחנם" אנו מוצאים בירושלמי היתר המבוסס על קושי כלכלי:

רבי סימון היו לו נוטעי כרמים בהר המלך שאל לרבי יוחנן אמר ליה יבורו ואל תשכירם לגוי שאל לרבי יהושע מהו להשכירן לגוי ושרא ליה רבי יהושע מקום שאין ישראל מצויין כהדא בסוריא.⁶²

הדיון בירושלמי נסב על השכרת שדות לגוי בארץ ישראל. רבי יהושע מתיר במקום שאין ישראל מצויים לשכור. שיקולים דומים מופיעים בדיון על איסור משא ומתן עם הגוי.⁶³ איסור זה קיים בתחומי מסחר רבים, בדרך כלל כאלה שיש בהם חשש של הכשלת הגוי בעברה, בין שזו עברה של עבודה זרה ובין שזו עברה של שפיכות דמים. במקרים אחרים גובר הטעם הכלכלי להתיר על האיסור המקורי. כך למשל נאסרה מכירת בהמה גסה לעובד כוכבים שמא הגוי ירביענה או יעבוד בה בשבת.

בעלי התוספות מביאים דברי הר"י,⁶⁴ המציין שנהגו היתר בעניין זה. רבינו ברוך מוסיף שאין לאדם לבחור מלכתחילה במקצוע של מכירת בהמות גסות כדי שלא ימצא עצמו במצב שבו הוא חייב למוכרן לגויים שמא יפסיד. לדבריו ההיתר ניתן לאדם פרטי בלבד, כאשר הוא מעוניין למכור אחת מבהמותיו ואין לו למי למכור, ולא ניתן היתר לפעילות עסקית של סחר בבהמות עם גויים. להלכה נפסק⁶⁵ שכאשר ישנו חשש להפסד בשל הצטמצמות לאוכלוסיית יעד של קונים יהודים בלבד, ניתן להתיר מכירה לגוי.

לפיכך נראה, שקביעת מדיניות המבוססת על מעבר על איסורים בשל שיקולים כלכליים היא פסולה. אבל שיקול כלכלי יכול להיחשב סיבה להקלה בהקפדה על האיסור. לעתים, שיקול כלכלי המניע לעבור על איסור משתלב דווקא ברציונל של האיסור עצמו, למשל כאשר איסור "לא תחנם" מעמיד מכשול בפני יישוב הארץ ובנייה ודווקא הקלה ב"לא תחנם" תשמש מאיץ ליצירת מקורות פרנסה ליהודים בארץ ותמריץ להיאחזותם בה. לענייננו, המניעים של הרפורמה על פי ההצהרות של יוזמיה הם מניעים כלכליים, האצת משק הנדל"ן, הוזלת מחירי הדירות, תגופת בנייה והגדלת ההיצע, פישוט הליכי רכישה ומכירה, הגדלת התחרות ותמריץ ליזמים. הנמען לשיפור הזה הוא קודם כול העם היהודי היושב בציון. החוק שונה לתועלת הציבור היהודי. העובדה שישנו סיכון של מכירת בתים לגויים במסגרת פרטית יכול להיחשב למחיר סביר כאשר אנו מבינים שהמדיניות נועדה להאיץ, לאפשר ולחזק דווקא את האחידה היהודית בקרקע בתנאי שיהיו כלמים ואיזונים שישמרו על האוטוטריות של התוצאה הלא רצויה.

62 ירושלמי עבודה זרה א, ט (מ, ב).

63 איסור על מכירת אבירים פולחניים, ספרי דת ועוד.

64 תוספות עבודה זרה טו, ע"א, ד"ה 'אימור לשחיטה זבנה'.

65 טור, יורה דעה, סימן קנא, ובשולחן ערוך שם, סעיף ד לא הובא במפורש שזה הטעם, אולם כך מפרש הש"ך שם, ס"ק יב, והט"ז נתן טעם אחר.

שיקולים סביבתיים: משום יישוב הארץ

בכמה מקומות התירו איסורי דרבנן משום יישוב ארץ ישראל. במסכת בבא קמא מובאים שני דינים כאלה, האחד נוגע לכתיבת שטר לקניית בית בארץ ישראל על ידי גוי בשבת. אף שאמירה לגוי היא בבחינת איסור שבות, במקרה כזה הותר הדבר משום הרצון לקדם את יישוב הארץ.

והלוקח בית בארץ ישראל - כותבין עליו אונו אפילו בשבת. בשבת סלקא דעתך? אלא כדאמר רבא התם: אומר לנכרי ועושה, ה"נ אומר לנכרי ועושה, ואע"ג דאמירה לנכרי שבות היא, משום יישוב ארץ ישראל לא גזרו ביה רבנן.⁶⁶

חז"ל ביטאו באמצעות הקלה זו את חשיבותה של תנופת ההתיישבות היהודית בארץ ישראל והתירו לנצל הזדמנות לקנייה על ידי מימושה המיידי בשבת באמצעות גוי. הדין השני בהמשך אותה סוגיה מובא בדברי רבי שמואל בר נחמני בשם רבי יונתן ונוגע ליישוב הארץ לא במובן של גאולת אדמותיה אלא במובן של פיתוחה הסביבתי. דין זה הוא תקנה משום יישוב ארץ ישראל ואינו קולא הלכתית.

אמר רבי שמואל בר נחמני אמר רבי יונתן: הלוקח עיר בארץ ישראל, כופין אותו ליקח לה דרך מארבע רוחותיה, משום יישוב ארץ ישראל.

במקרה הזה ישנה תקנה הקשורה בתכנון עיר ובהטלת מעין מס על מי שקונה עיר בארץ ישראל. ההיטל שעליו לשלם כמס לטובת הציבור הוא לקנות גם את סביבות העיר ולאפשר נגישות לעיר מארבע רוחות. הנטל הכלכלי הזה יכול שיפגע בעצם היכולת לקנות עיר וימנע אותה. ובכל זאת, יישוב הארץ במובן של הקלת מעבר ממקום למקום וניידות, משמעותי אף יותר מעצם ההיאחזות, והוא טובת הכלל.⁶⁷ בבבא מציעא אנו רואים שעיקר יישוב הארץ הוא על ידי נטיעת עצים ועיבוד האדמה:

איתמר, היורד לתוך חורבתו של חברו ובנאה שלא ברשותו, ואמר לו: עזי ואבני אני נוטל... אמר רבי יעקב אמר רבי יוחנן: בבית שומעין לו, בשדה - אין שומעין לו. בשדה מאי טעמא - משום יישוב ארץ ישראל. איכא דאמרי: משום כחשא דארעא. מאי בינייהו? איכא בינייהו חוצה לארץ.⁶⁸

על פי הדעה הראשונה בסוגיה, מי שבנה ברשותו את חורבתו החרבה של חברו יכול חברו להרוס את המבנה בטענה שחומרי הבנייה שייכים לו, אבל אם נטע את שדה הבור של חברו לא יוכל לעוקרו, משום יישוב ארץ ישראל.

אם כן, אנו רואים שיישוב ארץ ישראל אינו בהכרח בנייתה של הארץ וההתיישבות בה, אלא יש לראות את צורכי הכלל. על המנהיגות חלה החובה לבחון את הצרכים הללו ולעתים, כחלק ממהלך לטובת הציבור, ייפגעו זכויות הבעלות. אף יישוב הארץ עצמו יכול שייפגע. על המנהיגים חלה החובה לברר היטב את מכלול ההיבטים ובהם

66 בבא קמא פ, ע"ב, והמקבילה בגיטין ח, ע"ב, וראו הפולמוס על בניית בתים בעפרה על ידי נוכרים בשבת, א' גיטר, 'הלכה ואומדן' כן: בניה בשבת על ידי נכרים בשעת הדחק בארץ ישראל, 'צוהר', לד (תשס"ט), עמ' 17-27.

67 בדומה לכך אנחנו מוצאים בבבא קמא פא, ע"א עשרה תנאים שהתנה יהושע בן נון שעניינם פירות בזכויות הבעלים לטובת צורכי הכלל.

68 בבא מציעא קא, ע"א ושם נמצא גם דין דומה בענייני חובת השבה של עצים שנעקרו לרשות אחר.

לא רק בניית מבנים לדירור אלא גם קיום אזורים ירוקים ופיתוח תשתיות, ולעתים יש לוותר על יישוב הארץ המקומי תמורת העמקת משמעותו והשרשתו. במקרה שלפנינו מתנגדי הרפורמה טוענים שהסרת הסרבול והחסמים הנובעת מן החוק החדש עלולה לגרום לפגיעה בצרכים מסוימים של טובת הציבור, כגון פיתוחם של שטחים ירוקים, בשל הדרישה להתרת עוד ועוד שטחים לבנייה. לעומת זאת, החופש הכלכלי יכול לגרום לתאוצת פיתוח, ותקנות רגולטוריות המחייבות את הקונים ואת מפתחי הקרקע להקצות שטחים לפיתוח סביבתי עשויות לנצל את הפיתוח הפרטי ולהתלות אותו גם בטיפול בצורכי ציבור.

חשוב להוסיף שכל הבחינות שדנו בהן כאן – הביטחוניות, הכלכליות והסביבתיות – הוסדרו למעשה על ידי הכרעת התורה על השיטה היובלית של השבת הקרקעות לבעליהן. הרש"ר הירש מציין כי הלכות יובל באות לשמור על אוכלוסייה עירונית העוסקת בחקלאות ולחייב אותה לשמר אופי של חברה חקלאית יצרנית בשטחים שמסביב לבתים. ממצווה זו הוא למד שיש למנוע את גידול הערים ואת הפיכתן לכרכים מנותקים מן השדות. הוא מצביע על כך שהיובל הוא בחינת חידוש החיים החברתיים והמדיניים של האומה, וכי הוא מעצב את חיי הכלכלה של העם. חיים אוטופיים אלו, שבהם הקרקעות אינן נמכרות לצמיתות והנחלה הלאומית הנשמרת על ידי השבטים עומדת בבסיסה, נשללו מאתנו עם הפקעת דין יובל, כבר למן הגלות הראשונה מן הארץ. אולם, כל עוד רעיונות אלו יהיו נר לרגלינו וישמרו את יחסנו אל המדינה כאל ירושת אבותינו, מקור חיותנו, נצליח לשקול את האיוונים המדויקים הנכונים גם לשעה זו שבה שומה עלינו לפעול על פי הנתונים המציאותיים והתפיסות האוניברסליות.

סיכום

לפי דברינו אפשר להציע, שהרפורמה עצמה ושיטת מכירת הקרקעות החדשה, אין בה בעיה עצמאית. איסור "לא תחנם" אינו משתנה שינוי מהותי בשל הרפורמה. ייתכן שיחול במקרים מסוימים, אולם זהו מיעוט שלא ברור שיש לחוש לו כאשר קיימים שיקולים אחרים, נגדיים, המצמצמים אותו.

האתוס של "והארץ לא תימכר לצמיתות" מתברר כרעיון שאין בו ממשות הלכתית. אפילו לדעת הרמב"ן, אין לו קיום בזמן שאין היובל נוהג. אולם הערך הרעיוני שבו, בצירוף עם איסור "לא תחנם" המעשי, מעמידים תשתית לביסוס הדרישה לחיזוק אחיזתם של יהודים בארץ והתיישבותם בכל מרחביה. הרפורמה בקרקעות אמורה להיבחן לנוכח הדרישה הזאת ולא די בבחינה של דקדוקי הלכות פרטניים, מכיוון שאלו עלולים להוביל דווקא למסקנות מנוגדות למטרות-העל של מצוות אלו. התפיסה העקרונית המובעת במצוות יובל תפקידה לקיים את התודעה שאדמות ארץ ישראל אינן סתם נדל"ן, אלא מקור לצמיחה רוחנית תרבותית. לאור כל זאת, אפשר לומר שהרפורמה אינה רעה במהותה. יש בה כדי לתת פתרון לבעיות רבות שלא באו על פתרונן במשך השנים בגלל השיטה הבעייתית של עודף הביורוקרטיה בטיפול בקרקעות המדינה. העולה מדיוננו הוא שהמנהיגות מצווה לשקול את מלוא השיקולים ולמצוא את האיוונים הראויים בין האינטרסים השונים, שמטרת כולם היא בסופו של

דבר שיישוב הארץ ובניינה יתרחשו בתנאים המובילים לצמיחה כלכלית, לביטחון ולרווחה. במקרים מסוימים ראוי שייבנה בית אחד פחות, שאדמות מסוימות יוחזקו בפועל בידי גויים, שניבנה על ידי ויתורים, אם כל אלו מובילים למאזן סופי חיובי. ראוי לציין שהמדיניות המוצעת היא מדיניות הנהוגה במדינות רבות בעולם הסובלות מחששות דומים לשלנו.⁶⁹ מתברר שיש דרכים לבקר ולמנן תופעות לא רצויות גם בלי משטור של גוף המשמר את הבעלות בקרקעות. עם זאת ברור שצעד משמעותי כל כך ראוי לו שיביא בחשבון שיקולים שונים ומגוונים ויתמודד עם ההשלכות האפשריות שלו. אין ברעתנו לטעון שיש להתעלם מן הסיכון שבעקבות הרפורמה יתבצעו יותר מכירות לגויים - תוצאה שאיננה רצויה. אלא שנדמה לי שבבואנו לדון במעמדה של המדינה ובהתרת הרפורמה הקרקעית, בסופו של דבר כוחה וזכותה לכך תלויים בבחינת פרטי הרפורמה⁷⁰ ובהערכה אם נמצאו האיזונים הראויים והמדויקים לאחר שהובאו בחשבון לא רק היתרונות הכלכליים המידיים אלא גם ההיבטים הביטחוניים, החברתיים, הסביבתיים והתרבותיים. המטרה המרכזית והעליונה צריכה להיות מקסום הרווח הציוני-יהודי. השיקולים הפוליטיים הצרים שהשמיעו גורמים פוליטיים שונים התאגדו לתוך הדיון ההלכתי, והם מכריעים בפועל את השורה התחתונה של דיוננו - האם יש ברפורמה הזאת חן וחניה, ולמי.

69 לסקירה השוואתית של שיעורי המקרקעין המוחזקים בידי מדינות דמוקרטיות ראו ר' אלתרמן, 'מי ימלא גבורות מקרקעי ישראל', **עיוני משפט**, כא, 3 (תשנ"ח), עמ' 535-579, בעמ' 542.

70 במבט ראשון, החוק (לעיל, הערה 2) ביקש לענות לכל המערערים עליו. כך בסעיף 3, שהוא סעיף המטרות, בסעיף קטן 1 נאמר: "לניהול מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים ובכלל זה להשאת עתודות קרקע מספיקות לצרכיה ולפיתוחה של המדינה בעתיד, תוך איזון ראוי בין צורכי שימור לצורכי פיתוח ובין שיווק קרקע לשמירה על עתודות קרקע לצורכי ציבור". בסעיף קטן 2 נקבעה מטרה משנית: "לקידום התחרות בשוק המקרקעין ולמניעת ריכוזיות בהחזקת מקרקעין". סעיף קטן 3.ב. עוסק בהגבלה על ריכוזיות שליטה במקרקעין. בסעיף 6(2א)(1) שוריין מקום במועצה של הרשות החדשה לגופים ציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה. סעיף 10 עניינו הגנה על מגבלה על הקניית בעלות ביישוב קהילתי קטן או חקלאי. בסעיף קטן 4.כב. מוקמת קרן לשמירה על שטחים פתוחים.