

מדינת ישראל
משרד המשפטים

לשכת היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, כ"ז חשוון תשע"ז
28 נובמבר 2016
מס' מסמך: 004992016019585

אל: לוח תפוצה

שלום רב,

**הנדון: הצבת מבני מגורים זמניים במקרקעין המהווים נכסים נטושים
מצפון למאחז עמונה**

בתאריכים 7.8.2016, 15.9.2016, 9.10.2016 ו-22.11.2016, התקיימו ישיבות בראשות היועץ המשפטי לממשלה בעניין חוות דעת הצוות המקצועי לגיבוש מתווה להסדרת בנייה באזור יהודה והשומרון (להלן: "צוות ההסדרה"), הנוגעות לאפשרות להסדיר בנייה מצפון למאחז עמונה במקרקעין המהווים נכסים נטושים (כהגדרתם בצו בדבר נכסים נטושים (רכוש הפרט) (אזור יהודה והשומרון) (מספר 58), תשכ"ז-1967; להלן: "הצו בדבר נכסים נטושים").

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



בהמשך להתייעצויות נוספות שהתקיימו בנושא בימים האחרונים, להלן סיכום היועץ המשפטי לממשלה ביחס לחלקות אלו:

1. סוגיית השימוש בנכסים נטושים לצורך הצבת מבנים זמניים נדונה בעבר בחוות דעתו של הפצ"ר דאז, תא"ל אורי שהם, מיום 14.5.1998, בנושא "הקמת מרכז קליטה לעולי הפלאשמורה בעפרה".

חוות הדעת האמורה דנה באפשרות להקים אתר קרוואנים עבור כ-60 משפחות עולים בחלקה המהווה נכס נטוש. הצורך בהקמת האתר דווקא ביישוב עפרה נבעה מקשיים שנתגלו בקליטתם של העולים בתחומן של רשויות מקומיות אחרות בתחומי מדינת ישראל, לעומת הצלחתו של היישוב עפרה בקליטת עולים כאמור.

על פי חוות הדעת, המיקום הספציפי להקמת האתר נבחר לאחר בחינת מספר אתרים חלופיים ביישוב, שאף אחד מהם לא נמצא מתאים לביצוע הפרויקט, מסיבות שונות.

בהתאם לחוות הדעת, בחלקת מקרקעין המהווה נכס נטוש, לא ניתן לאשר עבודות פיתוח שמשנות לצמיתות את תכנית הקרקע או הקמת מבני קבע. כמו כן, אין להעביר זכות חזקה במקום לידי צדדים שלישיים לתקופה ארוכה. עם זאת, אין באמור כדי לשלול את האפשרות שיעשה שימוש בנכס נטוש לתקופה קצרה ולמטרות מוגדרות. כך, קובעת חוות הדעת, ניתן להשכיר את הנכס לתקופה קצרה שאינה עולה על שלוש שנים, לרבות לשם הצבת מבנים פריקים. תקופה זו ניתנת להארכה מעת לעת, כל עוד לא התקיימו התנאים המחייבים את הממונה להשיב את הנכס לבעליו. תנאי הכרחי על פי חוות הדעת, הוא קביעת איסור על ביצוע פעולות בלתי הפיכות בקרקע, למעט חיבור הקרוואנים לתשתיות. בנוסף, אין לכלול את אתר הקרוואנים בתחומו של היישוב עפרה.

אשר להיבט התכנוני, קובעת חוות הדעת כי תוקף התכנית וההיתרים אשר יוצאו מכוחה ייקבע למועד מוגדר וקבוע מראש, שיהיה זהה לתקופת השכירות. בתום מועד זה, יפוג תוקפם של התכנית ושל ההיתרים. מאידך גיסא, הארכת תקופת השכירות תביא גם להארכת תקופת התכנית וההיתרים בהתאם.

2. כפי שעולה מחוות הדעת המתוארת, החריגה שהותרה במסגרתה ביחס למדיניות העקרונית שננקטת באיו"ש בנוגע לאי-שימוש בנכסים נטושים למטרות התיישבות, ניתנה באופן נקודתי



ועל רקע הנסיבות המיוחדות של המקרה. דהיינו, קיומו של צורך ציבורי דוחק, העדרן של חלופות הולמות להגשמתו, והזמניות של הצורך בו דובר.

3. מאפיינים אלו מתקיימים גם ביחס לבקשה שבנדון. כפי שעלה מהבקשה שהוגשה לבית המשפט העליון לדחיית מועד היישום של פסק הדין בבג"ץ 9949/08, עמדת גורמי הביטחון היא שעיקוב מועד הפינוי של תושבי עמונה למשך מספר חודשים עשוי, לכל הפחות, להחליש במידה ניכרת את עוצמת ההתנגדות הצפויה לפינוי המאחז. זאת, ע"י מתן סיפק בידי הרשויות להשלמת הבדיקה המעמיקה של ההשגות שהוגשו ביחס לחלקות המצויות בסמוך לשטח המאחז, לשם בחינת היתכנות מיקום המפונים באתר במסגרת הסדרה קבועה. כמו כן, פרק זמן זה, יאפשר את השלמת הקמת השכונה החדשה בשבות רחל, המיועדת לקליטת המפונים, אם יתברר בסופו של יום כי לא ניתן לשכן את המתיישבים דרך קבע במיקום הסמוך למאחז. משבקשה זו נדחתה, מבקש הדרג המדיני להשיג תוצאה דומה באמצעות שיכונם הזמני של תושבי עמונה בקרוואנים שיוצבו באופן זמני בחלקות 38, 61 ו-69.

4. **לאור האמור, אין מניעה משפטית מליישם על המקרה הנוכחי את המתווה שנקבע בחוות דעתו של הפצ"ר דאז, אורי שהם.** כלומר, לא יוקמו במקום מבני קבע, תקופת השכירות של המבנים תהיה קצובה בזמן ותואמת את הצורך הציבורי המתואר. **מדובר בתקופה שאורכה שמונה חודשים, עד יום 1.8.2017**, בהתאם לתקופה שהתבקשה בבקשת המדינה לדחיית מועד יישום פסק הדין בבג"ץ 9949/08.

5. יובהר כי הבסיס המשפטי ליישום המתווה האמור ביחס לחלקות 38, 61 ו-69 הינו קיומן של ראיות מנהליות לכך שהבעלים החוקי או מי שהחזיק כדן בחלקות אלו עזב את איו"ש בהשאירו את הנכס באזור (כאמור בסעיף 1(ז) לצו בדבר נכסים נטושים). ראיות אלה מצויות בכך שהבעלים הרשומים של חלקות אלו אינם מופיעים במרשם האוכלוסין באיו"ש, ובעובדה שעל אף פרסום נרחב של הכוונה להתייחס לחלקות אלו כרכוש נטוש והבירור שערך המנהל האזרחי ביחס לאותן חלקות - לא הוגשו השגות ביחס אליהן (וזאת, להבדיל מהשגות שהוגשו ביחס לחלקות אחרות הנמצאות בסמוך). מובן כי אם לאחר השכרת המבנים לתושבים יתייצב פלוני אשר יוכיח את זכויותיו במי מהחלקות האמורות, יפעל הממונה בהתאם להוראות הצו בדבר נכסים נטושים.

6. אשר לסוגיית ההשכרה של המבנים דווקא לתושבי עמונה המפונים, תוך חריגה כביכול מעיקרון השוויון המחייב את הממונה כשהוא פועל להקצאת נכסים המנוהלים על ידו, ומהנהג המקובל בעבודת הממונה לפיו נכסים נטושים מוקצים ככלל לקרובי המשפחה של בעלי הנכסים, הרי שבשים לב לנסיבות המיוחדות של המקרה הקונקרטי בו עסקינן, נמצא כי אין מניעה משפטית מלעשות כן. זאת, הואיל ומדובר בחריגה מצומצמת וזמנית, המוצדקת בשל שיקולים של צורך ציבורי דוחק.

בהקשר זה יודגש כי הסכמי השכירות שיחתמו בין הממונה לבין התושבים יכללו הוראה המבהירה מפורשות את התחייבותם לפנות את המבנים בתום מועד השכירות. נוסח ההוראה יובא לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

7. בנוגע להיבט התכנוני, הרי שגם בהקשר דנן, הצורך הציבורי הדוחק והזמניות של הצבת המבנים, עשויים להצדיק בנסיבות הקונקרטיות המתוארות חריגה מדיני התכנון והבנייה אשר חלים באיו"ש. לשם כך, נדרש מפקד כוחות צה"ל באיו"ש לחתום על צו מתאים, הפוטר מהליכי תכנון, בדומה להסדר שאומץ ביחס לשכונה שהוקמה עבור מפוני המאחז מגרון (צו בדבר אישור הקמה, שימוש חורג ופטור מרישיון לאתרי מגורים ארעיים בעלי חשיבות אזורית (הוראה שעה) (יהודה ושומרון), התשע"ב-2012), בשינויים הנדרשים. נוסח הצו יובא אף הוא לאישור היועץ המשפטי לממשלה. כמו כן, יובהר כי יש לוודא שלחלקות האמורות קיימת דרך גישה, שהנסיעה בה מאושרת ע"י קמ"ט תחבורה במנהל האזרחי.

8. לבסוף, ראוי להתייחס להשפעת הליך החקיקה המתנהל בימים אלו בכנסת בנוגע להצעת החוק להסדרת התיישבות ביהודה ושומרון, התשע"ז-2016, על הסוגיה דנן.

על פי ההצעה, מקום בו נבנתה התיישבות ישראלית על גבי מקרקעין שזכויות השימוש בהן אינן נתונות לרשויות באיו"ש, ומקום בו הבניה נבנתה בתום לב או בהסכמת המדינה, יפעלו רשויות האזור באופן הבא: ככל שאותה בנייה מצויה על מקרקעין שלא הוכיח אדם את זכותו להירשם כבעליהם, תירשם הקרקע על שם הממונה וזכויות השימוש בה יוקצו לצרכי הישוב; ככל שהבנייה מצויה על מקרקעין שהוכחו בהם הזכויות, יופקעו זכויות השימוש במקרקעין ואלו יוקצו לצרכי הישוב, וזאת עד להכרעה מדינית בדבר מעמדו של היישוב.

הצעת החוק האמורה מבקשת לחול גם על עמונה, וזאת, מכוח הסעיף המורה כי עם כניסת החוק לתוקף, יותלו פסקי הדין העומדים נגד מקרקעין בהם עוסק החוק. לפיכך, ככל שיושלמו הליכי החקיקה, לא יתקיים עוד לכאורה אותו צורך ציבורי דוחק העומד ביסוד ההצדקה המשפטית לשימוש הזמני בחלקות המהוות נכסים נטושים.

לאור זאת, תנאי לקיומו של אישור משפטי לעשות שימוש בחלקות 38, 61 ו-69 לצורך הצבת מבני מגורים זמניים עבור תושבי עמונה הינו היערכות רשויות המדינה למימוש פסק הדין. כמו כן, אם יעבור חוק זה בכנסת, הרי שעם כניסתו לתוקף, יפקע האישור המשפטי, וכתוצאה מכך - כל מבנה שיוצב על המקרקעין יפונה באופן מיידי, ומצבם של המקרקעין יושב לקדמותו בהקדם.

בברכה,
ד"ר גיל לימון, עו"ד
עוזר בכיר ליועץ המשפטי לממשלה