

צבא הגנה לישראל
 אזור יהודה והשומרון
 לשכת היועץ המשפטי
 טלפון: 02-9977071/711
 פקס: 02-9977326
 סימוכין:

יועמ"ש איו"ש
 תיק

הגדרון: אדמות מדינה

תיאור המקרקעין

1. נתבקשנו על-ידי עוזר שר הביטחון להתיישבות לבחון במסגרת "נוהל אדמות סקר" את מעמדם הקרקעי של שטחים מצויים בסמוך מקרקעין אלה מהווים "מובלעות" בתוך מתחם גדול ששטחו הכולל הינו למעלה מ-3,000 דונם.

2. המקרקעין מושא הבדיקה כוללים שלוש חטיבות נפרדות, שסומנו באותיות א' עד ג', בהתאמה, על תצלום אוויר מיושר (אורטופוטו) בקני"מ 1:5,000. העתק האורטופוטו מצ"ב כנספח ב'. שטחן הכולל של שלוש החטיבות שמעמדן נבדק במסגרת חוות דעת זו הינו 643 דונם.

3. מבחינת מאפייניהן הפיזיים, מדובר בקרקעות מדבריות-טרשיות מובהקות, עם סימני עיבוד עונתי דליל. בדומה למקומות אחרים באיו"ש, גם במתחם חל צמצום הדרגתי בשטחים המעובדים במהלך השנים. חלקו הדרומי של המתחם מכוסה בחורש, ככל הנראה נטוע על-ידי קק"ל. בחלקו המערבי של השטח נמצא אזור מגורים

רקע - תכנון ופיתוח של מתחם

4. לאחר כניסת תכנית המתאר מסי [REDACTED] לתוקף, החל משרד הבינוי והשיכון בהכנת תכניות מפורטות למתחם [REDACTED]. יש להדגיש, כי תכנית המתאר אינה מאפשרת ביצוע עבודות פיתוח מכוחה, אלא מחייבת תכנון מפורט כתנאי למתן היתרי בנייה. אמנם על-פי תקנון התכנית, ניתן להוציא היתר לצורך סלילת דרך בלבד, אך הדבר מותנה בקבלת אישור מיוחד מאת הרשויות המוסמכות לעניין קביעת מעמד המקרקעין (ראו סעיף 1.5 בפרק ז' לתקנון התכנית). זאת על רקע העובדה כי תחומי התכנית הוגדרו באופן המותיר ספק באשר למעמד המקרקעין - תוצאה שאינה בלתי-סבירה אף בהנחה שמדובר בתכנון מתארי שאינו מאפשר בנייה; הנושא הקרקעי טעון בדיקה נוספת במסגרת התכנון המפורט.

5. בפועל אושרו בתחומי תכנית המתאר אך שתי תכניות מפורטות: תכנית מסי [REDACTED] שייעודה הקמת "מרכז תעסוקה מרחבי" (אזור תעשייה ומסחר), ותכנית מסי [REDACTED] לבריכת מים. שתי התכניות מתייחסות לשטחים בחלקו המערבי של מתחם [REDACTED] ולבנות לענייננו. [REDACTED]

מעמד המקרקעין - העמדה המשפטית

9. במסגרת יישום "נוהל אדמות סקר" במקרה דנן נעשתה בחינה מדוקדקת של מעמד המקרקעין, המבוססת על פענוח תצלומי האוויר של השטח מן השנים 1969, 1974, 1980, 1984, 1992 ו-1997. עיון בספרי רישום מקרקעין ובספרי מס רכוש. בדיקה זו העלתה כי המקרקעין אינם רשומים על שם בעלים פרטיים בספרי הטאבו, ולא מתנהלים לגביהם הליכי רישום מטעם מאן דהוא. כן העלתה הבדיקה, כי חלק הארי של המקרקעין לא עובדו מעולם ברמה העולה על 50%, שהיא הרמה הנדרשת כדי להקנות זכויות לפרט בקרקע מירי בלתי-רשומה מכוח סעיף 78 לחוק הקרקעות העותומני. המסקנה המתבקשת היא שמקרקעין אלה הינם בגדר רכוש ממשלתי.

10. לאור מאפייניה המיוחדים של כל חטיבת קרקע מושא דיוננו, נתייחס להלן לחטיבות אלה, אחת לאחת:

א. **חטיבה א'**: חלק משטח זה הועבר בתחילת שנות ה-70 לקק"ל, אשר העבירה אותו לצורכי [REDACTED] מחקר על התפתחות צמחיה מדברית. לא ברור על סמך מה נעשתה העברה זו; ככל הנראה מדובר בהרשאת שימוש מכללא בלבד. מכל מקום, בפעל השטח גודר (חלקים מן הגידור נותרו על כנם עד היום). בחוות דעת מיום 31.7.1992 קבעה מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, גבי פ' אלבק, כי ניתן לראות בכלל שטח החטיבה אדמות מדינה, ואין צורך לנקוט לגביהן בהליך של הכרזה. יש לציין, כי השטח לא הוקצה לגורם כלשהו, אולם בוצעו עליו עבודות פיתוח וסלילה של כבישים והקמת צומת.

ודוק: סקרי פענוח תצלומי של חטיבה א' מתקופות שונות מצביעים לכאורה על קיומם של עיבודים בחלקים משטח זה. ייתכן שזו הסיבה לאי-הכללת השטח בהכרזה משנת 1982. בנסיבות אלה נשאלת השאלה כלום אין לראות בשטח משום קרקע פרטית חרף מעשי העבר וחוות הדעת של גבי אלבק. התלבטנו בשאלה זו לא מעט, בייחוד על רקע העובדה כי עבודות הפיתוח שבוצעו בשטח היו ללא אישור. לבסוף החלטנו כי בנסיבותיו המיוחדות של מקרה זה אין הצדקה להימנע מהמשך ביצוע "נוהל אדמות סקר" לגבי השטח. זאת בעיקר משום שיהא בהוצאת התעודה מכוח סעיף 2ג לצו בדבר רכוש ממשלתי ובפרסומה כדי לאפשר זיהוי ובירור של טענות לזכויות פרטיות בקרקע (טענות שלא הועלו עד כה על-ידי מאן דהוא, חרף הפעולות הגלויות שבוצעו בשטח).

ב. **חטיבה ב'**: זוהי חטיבת קרקע גדולה, החוצה את מתחם [REDACTED] במרכזו. כפי שכבר ציינו, בחלקה המערבי, הסמוך לפאתי הכפר [REDACTED], קיים מתחם מגורים [REDACTED] במתחם זה קיימים בתי מגורים וכן עיבודים מפוזרים. אף שבמרבית שטחו של מתחם זה לא נרכשו זכויות פרטיות מכוח ההחזקה והעיבוד על-פי דרישות הדין המהותי, ולגבי הבנייה במקום אף הוצאו צווי הריסה, החלטנו לגרוע את רובי (למעט החלק הדרומי שאין בו כל נוכחות [REDACTED] וסימני עיבוד כלשהם) מתחום המקרקעין שלגביהם יימשך ביצוע הנוהל. זאת בהתחשב במרקם החיים שנוצר במקום מזה זמן רב.

בחלק המזרחי של חטיבה ב', שהוא בבחינת רצועה מוארכת המתחברת ממזרח לכביש [REDACTED], זיהינו שתי חלקות פרטיות מעובדות ברציפות: האחת, במרכז הרצועה; השנייה, בסמוך לכביש. חלקות אלה הינן רכוש פרטי, ויש לגרוע אותן מתחום המקרקעין שלגביהם יימשך יישום "נוהל אדמות סקר". בהקשר זה יצוין גם, כי החלקה המרכזית הנ"ל שימשה כאתר לשפיכת עודפי עפר במסגרת העבודות הבלתי-חוקיות שבוצעו במתחם [REDACTED], לצורך הכשרת השטח להקמת [REDACTED] וסלילת כביש הגישה אליו. כתוצאה משפיכת העודפים השתנו פני החלקה לחלוטין וגבולותיה הטבעיים נמחקו, למעשה. על [REDACTED] - שבחסותו בוצעו העבודות - מוטלת חובה לפצות את בעל החלקה, שזהותו אינה ידועה לנו, אם תוגש תביעה בגין הנזקים שנגרמו לחלקה.

בהקשר זה נציין גם, כי בתכנית מס' [REDACTED] הוצע להעביר את תוואי כביש הגישה אל [REDACTED] דווקא בחלקה הנ"ל. יודגש, כי תוואי זה הינו פסול, ולא ניתן יהא לאשרו בהליכי תכנון. על משרד השיכון למצוא פתרון תכנוני והנדסי לכביש הגישה שלא יחייב שימוש במקרקעין פרטיים כלשהם.

ג. **חטיבה ג'**: זהו שטח מיוער ברובו, ללא סימני עיבוד כלשהם. אין ספק בדבר היותו אדמת מדינה, ואין כל הצדקה להותירו כמובלעת בתוך מתחם [REDACTED]

מקרקעין שהוחלט על גריעתם מתחום אדמות המדינה שלגביהם יימשך ביצוע הנוהל, מסומנים על אורטופוטו המצ"ב **כנספח ג'**. באורטופוטו המצ"ב **כנספח ד'** מסומנים השטחים המיועדים להמשך יישום הנוהל (455 דונם בסך הכל).

המשך יישום "נוהל אדמות סקר"

11. משנקבע מעמד המקרקעין כאדמות מדינה, נדרש ביצוע מספר פעולות משלימות, הבאות לתת ביטוי למסקנות המשפטיות של חוות דעת זו. פעולות אלה מפורטות בסעיף 40(ג) לנוהל אדמות סקר. הן כוללות, ראשית, הוצאת תעודה על-פי סעיף 2 לצו בדבר רכוש ממשלתי, שעליה להיות ערוכה בהתאם לנוסח המופיע בנספח ה' לנוהל. התעודה תפורסם בקובץ הצווים, המנשרים והמינויים של האזור, והעתק ממנה יוצג על לוח המודעות של מפקדת התאום והקישור בנפת [REDACTED] למשך שבועיים לפחות (על נציג הממונה על הרכוש הממשלתי בנפת [REDACTED] לתעד את דבר הפרסום במת"ק). שנית, דורש הנוהל נקיטתם של צעדים פיזיים בשטח, שתכליתם לתת פומבי לכוונת הממונה לתפוס חזקה בקרקע ולתחם את גבולותיה. הצעדים הבאים בחשבון כוללים גידור, פריצת דרכים היקפיות וסימון הגבולות בצבע. בנוסף לפעולות הסימון והגידור, יש להציב שלטים לאורך גבולותיהם החיצוניים של המקרקעין, עליהם יצוין בעברית ובערבית מעמדם כרכוש ממשלתי ויוזהר בפני השגת גבול בהם.

יש לערוך דין וחשבון מפורט לגבי ביצוע הפעולות הנ"ל.

12. לאחר ביצוע הפעולות המנויות לעיל, מתחיל מרוץ התקופה של 45 ימים להגשת עררים על כוונת הממונה לתפוס חזקה בקרקע. חלף המועד האמור מבלי שהוגשו עררים - ניתן יהא

לצרף את הקרקע לתחום השיפוט של [REDACTED], וכן להשתמש בה לצורכי תכנון ופיתוח, בכפוף לנוהלים המחייבים לעניינים אלה.

קביעה סופית של גבולות אדמות המדינה במתחם [REDACTED]

13. במקביל לבדיקות במסגרת "נוהל אדמות סקר", לצורך הכנת חוות דעת זו, נעשתה על ידינו, בשיתוף עם גורמי המינהל האזרחי, בדיקה מחודשת של כלל המקרקעין במתחם לרבות אלה שהוכרזו כאדמות מדינה בשנת 1982. הבדיקה - אשר נעשתה במסגרת הצוות המקצועי לתיחום אדמות מדינה - התבססה על ההנחה, לפיה הגדרת גבולות אדמות המדינה באותה הכרזה לא הייתה מדויקת דיה; כמו-כן, מאז ההכרזה חלפה תקופה ארוכה מבלי שנעשה שימוש בפועל במקרקעין, וקיימת אפשרות כי מצבם הפיזי והמשפטי השתנה. הבדיקה העלתה כי במתחם [REDACTED] ישנן "מובלעות" בבעלות פרטית שלא סומנו על מפת ההכרזה - בין משום שכלל לא היו קיימות באותה עת ובין משום שלא זוהו. "מובלעות" אלה סומנו עתה, על יסוד מימצאי הבדיקה. את הגבול הסופי של אדמות המדינה, אותו יש להעביר, כמובן, גם לגורמי התכנון [REDACTED] ניתן לראות על מפה בקני"מ 1:20,000 הרצ"ב כנספח ה'.

[REDACTED]