



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארן, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר****
אסנת קולודני, עו"ד *
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים
**** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

31.01.2011

חוזר משרד 02/11: אקרובטיקה ישראלית: כיצד החוכר הופך לפולש

כיצד הופכים את דינם של מייבשי הביצות לדינו של מי שפלש למקרקעין? במדינת ישראל כל שנדרש על מנת למנוע דיון ציבורי ראוי בנושא הוא לשנות את החוק במסגרת "חוק ההסדרים".

חוק מקרקעי הציבור (סילוק פולשים) התשמ"א 1981 ("חוק הפולשים") נועד לאפשר לרשויות המדינה (מינהל מקרקעי ישראל – ממ"י וכן רשויות מקומיות) להתמודד עם "מכת המדינה" של פלישה למקרקעי הציבור (מקרקעי המדינה, קק"ל, רשות הפיתוח ורשויות מקומיות). החוק מקנה לרשויות ולפקחים מטעם **סמכויות מיוחדות וחריגות**, ולרבות אפשרות להיכנס בכל עת סבירה לכל מקרקעי הציבור למעט בית מגורים. החוק גם מאפשר **הליכים מיוחדים ומהירים לפינוי פולשים מהקרקעות**. החוק, המקנה למדינה סמכויות להגן על רכושה מעבר למוקנה לאזרח הינו חוק חריג ויוצא דופן אשר חוקק על רקע הנסיבות המיוחדות במדינת ישראל ואין מקום להשתמש בו בהרחבה במדינה דמוקרטית.

תחולת חוק הפולשים הורחבה בצורה דרמטית באופן שתחולתו של החוק הורחבה גם למקרים שאינם **מקרי פלישה**, למקרים שבנסיבות רגילות הינם מקרים "אזרחיים".

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

חוק ההסדרים האחרון הרחיב את ה"פירצה" למקרה בו התקיימו התנאים הבאים כולם, במצטבר. שוכר (או חוכר) :

מחזיק בקרקע לאחר סיום או פקיעת החוזה

וכן : יעוד הקרקע שונה מייעוד חקלאי לייעוד של מגורים, תעשייה, מסחר או דרך

וכן : אין לאותו אדם זכות להמשיך ולהחזיק בקרקע לאחר שנדרשה השבתה

וכן : נשלחה הודעה לפיה הסתיים החוזה עקב שינוי הייעוד ואין כוונה להאריכו וכי על החוכר לפנות את המקרקעין

וכן : הוצע פיצוי לחוכר מלא בהתאם להחלטה בתוקף של מועצת מקרקעי ישראל הנוגעת לפיצוי בגין קרקע ששונה יעודה לאחד מהיעודים : מגורים, תעשייה, מסחר או דרך.

יודגש כי אין המדובר רק במקרים רגילים של פינוי חוכרים אשר תקופת החכירה הסתיימה אלא גם במקרים בהם מינהל מקרקעי ישראל הודיע על ביטול החוזה עקב שינוי היעוד גם כשאר נותרו שנים רבות עד לסיום החוזה.

יצוין כי ישנם "חוזים חקלאיים" בהם אין חובת השבה של הקרקע עם שינוי היעוד. בנוסף, חוזה חכירה לדורות קיבוץ (אשר עקרוניתו חלים גם על קיבוצים שעדיין לא חתמו על חוזה חכירה מול המינהל) מאפשר לקיבוצים לפעול לשינוי יעוד קרקע למטרות שאינן מגורים (למעט חריגים) ולמעשה לאותם קיבוצים מוענקת זכות להמשיך ולהחזיק בקרקע גם לאחר שינוי היעוד.

תוקף ה"הרחבה" של החוק הינו עד 2012 עם אפשרות להארכה בעוד 4 שנים. תוקף זה הינו בבחינת "הוראת שעה" המלמדת כי דעת המחוקק לא נוחה עם החוק. אם כך הוא הדבר, לא ברור מדוע תחולת הרחבת החוק הינה על מגוון של יעודי קרקע ולא רק על יעוד המגורים אשר לגביו הוחלטה גם החלטה 1222 של מועצת מקרקעי ישראל, בנימוק של צורך כלכלי להורדת מחירי הדירות.

לדעתנו מגמת הרחבת החוק מעבר לסילוק פולשים לקרקעות המדינה הינה מגמה שלילית שאינה מתאימה למדינה דמוקרטית. סוגיות של סיום חוזה הינן סוגיות אזרחיות ואל לה למדינה ליטול לעצמה סמכויות בתחום זה שאינה מעניקה לאזרחיה. זה לא המקום לאידיאולוגיה של "המדינה מעל לכל".

חוק ההסדרים שינה את שם החוק לחוק מקרקעי הציבור (פינוי קרקע). אנו סבורים כי על החוק להישאר בגדר סילוק פולשים בלבד.

M:\commitdocs\534\00025\G13315-V001.doc