

מועד החתימה על המסמך: 30.4.21

1. עיר עמים ע.ר. 580361292

2. העמותה לרווחת שיך ג'ראח ע.ר. 580561959

ע"י ב"כ עוה"ד עדי לוסיגמן (מ.ר. 29189) ו/או תמיר בלנק (מ.ר. 33016)
ו/או הגר שחטר (מ.ר. 71140)

מרחוב שמואל הנגיד 27 ירושלים 94269

טל': 02 - 6222808 ; פקס: 03 - 5214947

העותרות

- נ ג ד -

האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי

ע"י ב"כ מפרקליטות המדינה

צללח אלדין 29, ירושלים 91010

טל': 02-6466590 ; פקס: 02-6467011

המשיב

הודעת עדכון מטעם העותרות ובקשה לקביעת דיון דחוף

לאחר 53 שנים במהלכן המקרקעין בירושלים המזרחית לא זכו להסדרה, החל בחשאי כמעט, הליך רישום זכויות על שם יהודים בלבד בירושלים המזרחית.

העתירה עוסקת באופן ניהולם על ידי המשיב של נכסים במזרח ירושלים. זכויות השכירות, הדיירות המוגנת, זיקות ההנאה ובמקרים מסוימים גם הבעלות בנכסים – מצויה בידי התושבים הפלסטינים.

עניינה של העתירה בטענות העותרות שהמשיב מנהל את הנכסים באופן המקפח את זכויותיהם, ותוך אפלייתם ביחס לדיירים אחרים בנכסים המנוהלים על ידי המשיב, על ידי מחלקה נפרדת ללא נהלים כתובים ותוך הפרת חובות הרשות כלפי התושבים. העתירה מעלה את הצורך בקביעת נהלים, בין היתר, לצורך מתן זכות טיעון ועיון בטרם קביעת זהות בעלי הזכויות בנכסים ושמירה על זכויות אלה.

לאור מידע שהגיע לידי העותרים רק בימים אלה, לפיו במקביל לפניות למשיב, וכן מאז שהוגשה העתירה ובזמן שמבקש המשיב אורכות בהליך זה, הוא מקדם בחשאי, ללא הגנה מינימלית על זכויות התושבים, הליך הסדר מקרקעין (רישום ראשון), תוך פגיעה קשה בזכויות קניין של התושבים הפלסטינים ובאינטרס הציבורי של נכונות מרשם המקרקעין, הכל ללא נהלים שקופים ובניגוד לכללי הצדק הטבעי, מבוקש לקבוע דיון דחוף בעתירה.

ואלה נימוקי הבקשה :

1. עתירה זו הוגשה בדצמבר 2020 לאחר פניות שראשיתן כבר בחודש יוני 2018, וזאת על רקע התנהלות לא תקינה ולא שקופה של המשיב - אגף במשרד המשפטים, בקשר לקרקעות בירושלים המזרחית, המנוהלות על ידו.

2. עניינה של העתירה הוא באופן ניהול הנכסים בירושלים המזרחית על ידי האפוטרופוס הכללי, באמצעות המחלקה הכלכלית שלו והליך "שחרורם" - 50 שנים לאחר שנחקק החוק הסדרי משפט ומינהל [נוסח משולב], תש"ל - 1970. בכ-600 נכסים אלה גרות מאות משפחות ואלפי תושבים פלסטינים, חלקם הגדול במשך עשרות שנים עוד מלפני חקיקת החוק, משפחות הסובלות מהתעמרות ושרירות מצד המשיב הן בקשר לניהול השוטף של

הנכסים והן בקשר לתביעות פינוי המוגשות נגדן. הפגיעה החריפה בראשית שנת 2017 עם העברת תחום ניהול הנכסים בירושלים המזרחית בחשאי לאחריות היחידה הכלכלית.

3. בעתירה נטען, כי יש צורך בקביעת בנהלים כתובים, שקופים גלויים וראויים, הלוקחים בחשבון את הנסיבות המיוחדות של ירושלים המזרחית והצורך בטיפול רגיש ומתחשב בדיירים. בהעדרם נפגעות מגוון זכויות של דיירים, חלקם מוגנים, הגרים בנכסים לפעמים עשרות שנים, גם מלפני שנת 1967 הם ומשפחותיהם, יחד עם ילדים קטינים. מדובר על זכויות בסיסיות כמו הזכות לכבוד, לדיוור, זכות טיעון, הזכות לשוויון, פגיעה בטובתם של ילדים ופגיעה בקניין.

4. והנה, רק לפני ימים ספורים ביום 25.4.21 נודע לעותרת 1, ולא באמצעות המשיב, כי ביחס לגוש 30821 הממוקם בשכונת שיח' ג'ראח בירושלים המזרחית והוא אחד מהגושים בהם עוסקת העתירה ומנוהל על ידי המשיב, נערך הליך הסדר לצורך ביצוע רישום ראשון, לכאורה, על פי הוראות פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969 (להלן "**הפקודה**").

5. מייד עם הגילוי, נערך בירור יסודי גם עם העותרת 2 ממנו עלה כי הליך ההסדר נעשה **ללא ידיעת התושבים** ובעלי הזכויות הפלסטינים. הסתבר, בדיעבד, כי התבצע פרסום בילקוט הפרסומים 8399 מיום 18.8.19, אולם לבד מחובה פורמאלית זו, שודאי שלא הייתה ציפיה שתגיע לידיעתם של הפלסטינים דוברי הערבית שגרים במקום, לא אותרה פעולה לצורך יידוע אותם תושבים.

6. בדיקה שביצעו העותרות מעלה, כי **לפחות לגבי חלק מהחלקות כבר הושלם הרישום**, כאמור מבלי ליידע את התושבים הפלסטינים בשכונה בעצם קיומו של הליך הסדר ומבלי שתינתן להם הזדמנות להגן על זכותם בקרקע – לא בעצמם, ולא באמצעות המשיב שתפקידו לנהל את הנכסים, והוא המתקשר עם הדיירים בחוזים, הסכמי דיירות מוגנת וכו'.

7. פניה בהולה בנושא הליך ההסדר הועברה ביום 28.4.21 בשם עמותת במקום מתכננים למען זכויות תכנון והעותרת 1 למשרד המשפטים, משרד האוצר ולמשרד ירושלים ומורשת (מצ"ב ומסומן 1).

8. פקיד ההסדר נמנע מלבצע הסדר המקרקעין בירושלים המזרחית מאז 1967. להסדר כזה השלכות מדיניות רחבות היקף. הליך ההסדר החל במסגרת החלטה 3790 של ממשלת ישראל מיום 13.5.18, שכותרתה "צמצום פערים חברתיים כלכליים ופיתוח כלכלי במזרח ירושלים", שהוצג ציבורית כמהלך שנועד להיטיב עם אוכלוסיית התושבים הפלסטינים בשכונה (החלטת הממשלה מצ"ב ומסומן 2).

9. כפי שעולה מדוח יישום של הממשלה בדבר החלטה 3790 (בעמ' 67) צוות תכנון ורישום המקרקעין המתכנס אחת לרבעון כולל צוות המורכב ממשרד ההסדר השייך למשרד המשפטים, יחידת שיתוף ציבור, **האפוטרופוס הכללי** וגורמים נוספים [ההדגשות הוספו – ע.ל.]. עולה מכך שהמשיב הוא חלק אינטגרלי מהגוף המבצע את ההסדר בפועל.

10. עוד ידוע כי על רבות מחלקות הגוש המדובר 30821 ממונה המשיב. כן ידוע כי הליך ההסדר נעשה על ידי פקיד ההסדר, שגם הוא כמו המשיב פועל במשרד המשפטים. לכן אין ספק, כי המשיב היה מעורב בהליך, העביר מידע רב (ועל פניו – לא תמיד מדויק, והדברים נאמרים בזהירות הנדרשת) וזאת תוך התעלמות מזכויות התושבים הפלסטינים הגרים במקום כבר עשרות שנים, והמחזיקים בזכויות קנייניות הראויות להירשם במרשם המקרקעין, וגם מבלי שעדכן על כך במסגרת הליך זה.
11. כפי שעולה גם מהטיועון המשפטי בעתירה זו – והדברים מובנים מאליהם – המשיב חב חובת הגינות ותום לב כלפי הדיירים בנכסים שבניהולו, הן כגורם שלטוני, הן כצד לחוזי שכירות ודיירות מוגנת, והן כצד שלטוני לחוזים כאמור, החב בחובת תום לב מוגברת.
12. נדמה כי לא אמורה להיות מחלוקת בעניין חובת המשיב להעביר לפקיד ההסדר את מלוא המידע הקיים אצלו בעניין זכויות קניין בגושים אלה, אולם למען הזהירות נציין כי סעיף 24 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין קובע:
- ראה פקיד ההסדר או בית המשפט כי יש זכות במקרקעין לאדם שלא הגיש תביעה, רשאי הוא לפעול כאילו הגיש אותו אדם תביעה במועד שנקבע.
13. סעיף 24 לפקודה משקף את חשיבות השתתפות כל בעלי הזכויות והזיקות בהליך ההסדר, עד כדי הסמכת פקיד ההסדר להכנס בנעלי בעל זכויות שלא הגיש תביעה ולפעול במקומו. הסעיף גם מטיל על פקיד ההסדר ומסמין אותו להיות גורם פעיל (פרו-אקטיבי) בהליך ההסדר, והכל כדי להביא לרישום זכויות מקיף ואמין ככל הניתן ומבלי לקפח איש. על המשיב מוטלת החובה לגלות פרטים רלבנטיים לרשויות הרלבנטיות, במקרה זה לפקיד ההסדר. בכדי לבצע את ההליך נזקק פקיד ההסדר למידע רלבנטי מהמשיב, ולמעשה יש להניח כי האפוטרופוס פעל בעניין זה כזרועו הארוכה של פקיד ההסדר, שוב מבלי שיידע בעניין אף אחד מהתושבים החיים במקום.
14. כפי שנקבע בהחלטה 3790 בענייננו כאן, תפעל המדינה לצורך רישום מלוא הקרקעות בירושלים המזרחית עד שנת 2025. לצורך כך הוקצו 50 מליון ₪ והוקדם צוות ברשות מנכ"ל משרד המשפטים.
15. ניכר מנוסח החלטה 3790 כי גם הסדר המקרקעין יועד לכאורה לרווחת תושביה של ירושלים המזרחית. עד לאחרונה, דיווח משרד ירושלים ומורשת על קשיים משמעותיים ביישום מהלך ההסדר על פי החלטה 3790, בעיקר לאור אי שיתוף פעולה מצד התושבים החוששים משימוש לרעה במנגנון לצורך הפקעת קרקעותיהם. כך למשל, בדיון הוועדה המתמדת שהוקמה ליישום החלטת ממשלה 3790 מיום 23.2.21 אף ציין פקיד הסדר המקרקעין כי "ישנם תושבים שחוששים להיכנס לתהליך" וציין כי הפתרון המוצע הינו יצירת שיח עם גורמי הממשל וקובעי המדיניות לצורך שינוי המדיניות הקיימת.
16. עולה, לכאורה, שההסדר נערך והושלם בניגוד לדין, תוך שימוש ציני במשאבי החלטת הממשלה ותוצאתו פגיעה קשה בתושבים הפלסטינים של ירושלים המזרחית.
17. הליך ההסדר שנעשה בהשתתפות האפוטרופוס הכללי ותוצאותיו הקשות עבור התושבים, תוך נישולם, לכאורה, מזכויות קניין ו/או יצירת מרשם מקרקעין שגוי, חלקי ומפלה – כל אלה ממחישים את הצורך הדחוף בחיוב המשיב בהתנהלות תקינה ושקופה מול בעלי

הזכויות הפלסטינים בקרקע וכל הדיירים המצויים בשטח עשרות שנים. צורך זה הוא בבסיס העתירה.

18. ברי, כי יש מקום לקבוע דיון דחוף בעתירה כדי לשנות מצב זה ולמנוע מהמשיב להוסיף לפעול בצורה זו.

19. נראה, כי הדרך בה התבצע הליך ההסדר עד עתה, מאפיינת את גישת האפוטרופוס לגבי ניהול הליכי ההסדר בכלל הקרקעות שבניהולו ולפיכך עלול להיגרם עוול ונזק נוסף לתושבים רבים במידה והעתירה לא תתברר במהרה.

20. מתן הסעדים המבוקשים בעתירה היה מונע או מפחית את הסיכון בקיום הליך הסדר לא תקין בגוש שבו הוא כבר בוצע ובגושים האחרים בהם הוא אמור להתבצע, תוך פגיעה בבעלי הזכויות, בדין ובאינטרס של הציבורי במרשם תקין ומלא.

21. מעבר לכך, קיום הליך הסדר בקרקעות נשוא העתירה, באופן בו התבצע, במקביל לניהול העתירה, אינו מתיישב עם מהלך דברים תקין ומצריך, בראיית העותרות, התייחסות מצד בית המשפט הנכבד והמשיב.

22. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לקבוע דיון דחוף בעתירה ולהורות למשיב להתייחס בתגובתו לאמור בהודעה זו.

תאריך: 1.5.21



עדי לוסיגמן, עו"ד
מ.ר. 29189
ב"כ העותרות