

רעידת אדמה

חייהם של בעלי 83 בתים ו-27 מגרשים השתנו בין לילה, כשהפכו, ע"י המנהל האזרחי, ללא חוקיים. התחושות, הפעולות והפחד מ"נתיב האבות 2"

קרני אלדד

ש

מי הקיץ נטולי העננים לא רמזו את העתיד להתרחש ביום ההוא. החום הגדול אף הוא תרם לתחושת הנמנום הכללית שאפפה את תושבי תקוע. נדמה שהטבע כולו מתגייס להפתעה הגדולה, לרעידת האדמה שבאה בלי סימנים מוקדמים, בלי התראת המחוגים הסיסמוגרפים.

כמו בכל אסון, טפטופי השמועות התגברו במהרה לכדי שיטפון: המנהל האזרחי הגיש מפות חדשות, ובהן תיקוני גבול ליישוב. 20% משטחו נגרעו וכ-80 משפחות, שבבוקר חיו ע"פ חוק בביתן, הוצאו מחוק לגדר ומחוץ לחוק. גרוע מזה היה גורלן של 27 משפחות צעירות שרכשו מגרש וטרם בנו: הן כבר שילמו על פיתוחן, אך נראה שלא יזכו לבנות עליו את ביתן. גם אם יחליטו לתבוע את המדינה על שינוי סטטוס הקרקע שנעשה בדיעבד, בשנים הקרובות יאלצו לשלם משכנתא ושכירות בו-זמנית, ללא אופק נראה לעין.

עם היוודע שינוי הסטטוס, יצאו הגופים הרשמיים לפעולה. "קהילה יקרה", כתב ועד היישוב לתושבים, "אנחנו מאמינים בחיבור שלנו לאדמה הזו ובטוחים שכל פעילות ההתיישבות בתקוע לאורך השנים נעשתה באופן חוקי, מוסדר ואף מכבד את השכנים שלידינו. יחד נעשה הכל להבהיר את העובדה הזו לעולם כולו. בברכת בניין הארץ, ועד היישוב."

ואילו ראש המועצה, שלמה נאמן, כתב: "מדובר באירוע מורכב לא רק עבור תושבי הבתים הקיימים ובוני הבתים העתידיים, אלא עבור היישוב תקוע כולו ועבור כל הגוש. מיד עם קבלת המכתב מהמנהל האזרחי, התחלנו לפעול יחד עם הנהגת היישוב, עם תנועת אמנה ונציגי התושבים, כדי לשנות את רוע הגזרה. אנו רתומים לטובת היישוב בכל האמצעים, ובעו"ה בעבודה נכונה ומשותפת נפתור את הסוגיה הזאת ונצא ממנה מחוזקים. חשוב מאוד להדגיש שאין מדובר חלילה בסכנה כלשהי לבתי היישוב כפי שחוונו כולנו בנתיב האבות. כל הבתים, מוסדות החינוך, מבני התעשייה והמגרשים המפותחים אשר מצאו את עצמם מחוץ לקו הכחול קיבלו היתרי בנייה כדון."

המועצה נוקטת כיום בשני מישורי פעולה עיקריים: הראשון הוא בקשה ליישום מנהלי של סעיף 5 לצו בדבר רכוש ממשלתי. בסעיף נכתב ש"כל עיסקה שנעשתה בתום לב בין הממונה ובין אדם אחר בכל נכס שהממונה חשבו בשעת העיסקה לרכוש ממשלתי, לא תיפסל ותעמוד בתקפה גם אם

יוכח שהנכס לא היה אותה שעה רכוש ממשלתי." כלומר, עסקאות נדל"ן שבוצעו בתום לב- תקפות. מאידך, מגבשת המועצה ערר שיוגש למנהל האזרחי על עבודתו ומסקנותיו של צוות קו כחול. עו"ד מטעם המועצה הגיש בקשה לבדיקת החומרים עליהם התבסס הצוות, אך חומרים אלו טרם הגיעו לגבעה הצהובה.

כאמור, אחוז מסוים מהבתים שהוצאו מהקו הכחול, כלומר מגבולות היישוב ומהגדרת אדמות המדינה, הם חלק מבתי התושבים הראשונים ביישוב, בתי החלוצים המקימים. כמעט ארבעים שנה הם חיים בהם. אחת מהם היא רונית בן, שהכירה את בעלה, אלי, כששירתה כבת שירות ביישוב הצעיר בשנות השבעים ומאו היא כאן. את ביתם בנו ב-1983.

כשבניתם את ביתכם, היה חשש שהקרקע עליו הוא יושב אינה אדמת מדינה? ידעתם שאתם בסיכון?

"ממש לא! הוצאתי עכשיו את התיק מהבידעם ויש שם הכל והכל מאושר. יש חתימות של כל משרדי הממשלה הרלוונטיים. מעולם לא היה אפילו ספק קל שבקלים. יתרה מזאת, בשנים ההן פיתוח המגרשים נעשה ע"י משרד השיכון, ולא כמו היום, באופן פרטי. לא עלה על דעתנו שהם יפתחו שטח שאיננו אדמות מדינה."

מתי ואיך גיליתם על השינוי?

"ידענו רק עכשיו, כמו כולם. בעלי חבר בוועד, וכשזה נודע לו והוא סיפר לי, לא ישנו כל הלילה. בכלל לא חשבנו עלינו. לנו יש בית בנוי. הלב שלנו יצא למשפחות ששמו המון כסף על הפיתוח ועכשיו לא יודעות מה יהיה."

ומה התחושה?

"הקו הכחול החדש יוצר מובלעות בתוך היישוב. אותנו הוא חותך באמצע הבית. זה פשוט מטורף. זה יצר לי מין הרגשה שנתנו לילד בחופשה טוש עבה וביקשו ממנו לצייר עיגולים, בלי מחשבה. בתחושות הפנימיות שלי אני מודאגת ולא מודאגת. קודם כל אני מרגישה אכזבה. עוד פעם יושבים אנשים במגדל השן ומשפטינים שמנהלים את הפקידות וכל הזמן מחפשים עוד משהו ועוד משהו נגד. אבל בעצם מי ששלח אותנו לפה ואישר לנו זה רשויות המדינה. מעולם לא ישבנו במקומות לא מאושרים."

"הבעיה, שגם מוקשה עלינו בכל הסיפור הזה, היא שאני צריכה להילחם בשביל להוכיח את זה. זה לא שאני יכולה לבוא ולהגיד להם: "טעיתם, תתקנו". זה צריך להיות במלחמה. זה רק אומר שאין ביטחון לאף אחד. כל

אחד מאיתנו יכול להתעורר בבוקר ודחפור יעמוד לו באמצע הסלון. "ביום אחד ערך הנכס שלך צולל למטה. זאת תחושה קשה. אני לא רוצה להשאיר גיבנת לילדים שלנו אחרינו. זה נורא לדבר ככה, אבל זאת האמת. עד כמה נוכל להילחם נגד הממסד הגדול הזה, אני באמת לא יודעת. תחושות לא קלות."

כדי לבאר את הסוגיה הסבוכה הזאת פנינו לעו"ד ערן בן ארי, בעל משרד עורכי דין ומומחה לדין ביהודה ושומרון, שבעברו עבד בפרקליטות המדינה, שימש כמזכיר ועדות אדמונד לוי והיה אחראי על ההתיישבות במשרד יועמ"ש מערכת הביטחון.



עו"ד בן ארי, תוכל להסביר מהו "צוות קו כחול" ומתוקף מי הוא פועל?
"זהו צוות הפועל כבר למעלה 20 שנה במנהל האזרחי ותפקידו לדייק ולטייב את תחום אדמות המדינה שהוכרו בשנות ה-80 של המאה הקודמת. הצוות מורכב בעיקר ממפענחי תצלומי אוויר וממשפטינים שבודקים עיבודים עתיקים בקרקע ומסמכים שונים שעשויים להעיד על זכויות בקרקע. השם הרשמי של הצוות היום הוא 'צוות בחינת סטטוס מוקרקעין'."

אבל היישוב תקוע הוא יישוב ותיק. מה נזכרו עכשיו? מתי מחליטים להפעיל את הצוות?

"בכל פעם שרוצים לקדם תוכנית חדשה (תב"ע) כדי להרחיב יישוב, הנוהל במנהל האזרחי הוא שעל השטח לעבור בדיקה של הצוות. חשוב לציין כי הבדיקות מבוצעות בלי שאף אחד טען בכלל לזכויות בקרקע אותה רוצים לפתח, קרקע שהיא, כאמור, ידועה כאדמות מדינה במשך עשרות שנים (כלומר, אין פלסטיני שטוען שהקרקע שלו. ק.א.)."

על פניו, זה נשמע הליך הגיוני. איפה הבעיה?

"הנוהל ודרך ההפעלה של הצוות יוצרים המון בעיות ועיוותים, ביניהם עיכובים אדירים בהתפתחות ההתיישבות, הסתמכות של היישובים על התחום הקודם של אדמות המדינה, סוגי הבדיקות שנערכות, הסטנדרט המשפטי המחמיר מאוד ועוד."

"הבעיה המרכזית היא איפה בודקים. במקום לבדוק רק את שטח התב"ע החדשה שרוצים לתכנן, הצוות בודק גם את האזורים שכבר נבנו ביישוב ולפעמים מוצא שיש להוציא אותם מתחום אדמות המדינה. באופן הזה מתרחשות 'תאונות משפטיות' כמו זו שקרתה לאחרונה בתקוע, כשעשרות רבות של בתים בנויים יצאו לפתע מחוץ לקו הכחול המסמן את תחום אדמות המדינה. עשרות משפחות שבנו את ביתן, לפעמים לפני שנים רבות, חוק, על פי תב"ע בתוקף, וקיבלו זכויות ברשות מהחטיבה להתיישבות בהסתדרות הציונית העולמית, מוצאות את עצמן פתאום בנבדל."

מה זה אומר בפועל להיות מחוץ לקו כחול?

"באופן תיאורטי, בתים המצויים מחוץ לתחום אדמות המדינה חשופים לפינוי במקרה שיוגש בג"ץ נגדם, אך סיכון זה נמוך מאוד, בוודאי במקרה של בתים מאוכלסים. הסיכונים הריאליים הם חוסר היכולת להעביר את הזכויות בנכס במקרה של מכירה וחוסר היכולת לקבל היתר בנייה במקרה של רצון להרחיב את הבית. סיכונים אלה מביאים לירידה ניכרת בערך הנכס ול יכולת להשתמש בו כמנוף פיננסי, באמצעות הגדלת המשכנתא למשל, או לפגיעה בשקט הנפשי של בעליו."

אז מה עושים?

"יש כמה אפשרויות. הראשונה היא 'שב ואל תעשה'. אפשרות זאת מתאימה בעיקר לבעלי נכסים הגרים בנכס שאין להם כל כוונה למכור או להרחיב את הבית בטווח הנראה לעין."

"אפשרות שנייה, הדומה לראשונה, היא להמתין לפעולה יוזמה



רונית בן ארי, איש אינו חסין

של המנהל האזרחי כדי שיפתור את הבעיה שיצר במו ידיו. אפשרות זו מתאימה לבעלי נכסים שאמנם המצב שנוצר לא נוח להם, אך הם סומכים על המנהל האזרחי שיעשה את העבודה ויסדיר את בתיהם.

"אפשרות שלישית היא אקטיבית: להגיש תביעה לבית המשפט המחוזי בירושלים נגד המנהל האזרחי, מכוח סעיף 5 לצו בדבר רכוש ממשלתי, בדרישה להחזיר את הבתים שנגרעו למעמדם הקודם. אפשרות זאת מתאימה לבעלי מגרשים שטרם אכלסו את ביתם, לתושבים הגרים בביתם ומעוניינים להרחיב אותו כדין או לשמר את יכולת הסחירות של הנכס, ולתושבים שסומכים פחות על המנהל האזרחי ולא מעוניינים להישאר במצב של חוסר ודאות."

מה עושים במקומות אחרים?

"צוות קו כחול הוציא בשנות פעילותו אלפי בתים מחוץ לתחום אדמות המדינה. על רקע עגום זה קם צוות ממשלתי, שזכיית להיות מזכירו, בראשות מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה (והיום השופטת המחוזית) ד"ר חיה זנברג. הצוות המליץ, בין היתר, על פעולה ממשלתית יוזמה מכוח סעיף 5, אחרי שבמשך חמישים שנה לא נעשה בו שימוש."

"למרות שחלפו שלוש שנים מאז המלצת הצוות הממשלתי, עדיין מתחבטים במנהל האזרחי ובמשרד המשפטים כיצד לפעול בצורה יוזמה על מנת לפתור את הבעיה. בינתיים לא הסדירו באופן יזום את מעמדו של אף בית."

כלומר, מבחינת המדינה אין התקדמות בשטח. ומבחינה פרטית?

"במספר יישובים ביהודה ושומרון הגישו תושבים תביעות לבית המשפט וקיבלו את הזכויות שלהם בחזרה. במקרים מסוימים משפחות אלו אף זכו גם לפיצוי כספי במסגרת פשרה עם המנהל האזרחי."

וככה זה הולך להימשך? כל היישובים שרוצים להתרחב הם על המונות?

"בשורה התחתונה יש לבצע שינוי עמוק בדרך הפעולה של צוות קו כחול כדי למנוע 'תאונות משפטיות' עתידיות, ובינתיים לשקול היטב מהי דרך הפעולה המתאימה להתמודדות עם תאונות שכבר התרחשו."

תגובת היחידה לתיאום פעולות הממשלה בשטחים:

תוצרי בדיקות "קו כחול" אינם רק גורעים אדמות מתחום ההכרות, אלא גם מכלילים תאי שטח נוספים שהיו צריכים להיכלל בהכרות מלכתחילה. כל הרואה עצמו נפגע מתוצאות בדיקות "קו כחול" רשאי לפנות בהליך השגה אשר מוסדר בנהלים הרלוונטיים.

באשר למקרה המאוחר ביישוב תקוע - נדגיש כי למועצה ידוע מזה זמן רב מהם הגבולות הנכונים של אדמות המדינה המוכרות בתא השטח בו מצוי היישוב, ולמרות זאת ניתנו על ידה היתרי בנייה בחריגה מאדמות אלה בשנתיים האחרונות.