

עולים רמה



הסדרת מקרקעין ברמת הגולן

איר התשע"ד | מאי 2014

תוכן העניינים

- 2 פתיחה - רישום מקרקעין במדינת ישראל
- 4 האוכלוסייה הדרוזית בגולן
- 5 חוסר ההסדרה - פגיעה בזכויות הקניין וביכולת המשילות
- 7 כאוס בסוגיות תכנון ובניה ביישובים
- 9 תכנית ממשלת ישראל להעצמת היישובים הדרוזים



כתיבה: אברהם בנימין

רישום מקרקעין במדינת ישראל

רשות מקרקעי ישראל, הממונה על אדמותיה של מדינת ישראל, אחראית בין יתר תפקידיה על שמירת זכויותיהם של הבעלים במקרקעי ישראל ועל קידום הרישום של הזכויות במקרקעי ישראל בפנקסי המקרקעין.

הגורם האחראי על מרשם המקרקעין בישראל הוא אגף רישום והסדר מקרקעין של משרד המשפטים, המפעיל תשע לשכות רישום מקרקעין אזוריות ושלוש שלוחות.

שיטת הרישום הישראלית מבוססת על מיפוי וחלוקה של הנפות האזורית ל'גושים', המחולקים אף הם ל'חלקות'. כל לשכת רישום מקרקעין אחראית על ניהול פנקסי המקרקעין ותיקי הפעולה המכילים את אוסף התעודות והמסמכים ששימשו יסוד לרישום.

כ-93% משטח המקרקעין בשטח מדינת ישראל, נמצאים בבעלות המדינה. סעיף 3 לחוק נכסי המדינה, שכותרתו "נכסים ללא בעלים - נכסי מדינה", קובע כי "נכס מקרקעין המצוי בישראל, ואין לו בעל, הוא נכס מדינת ישראל מיום היותו לנכס ללא בעל או מיום ו' באייר תש"ח (15 במאי 1948), הכל לפי התאריך המאוחר יותר". סעיף זה מקנה מתן זכות בעלות שיורית למדינה, על כל נכס מקרקעין שהוכח כי אין לו בעלים אחרים.

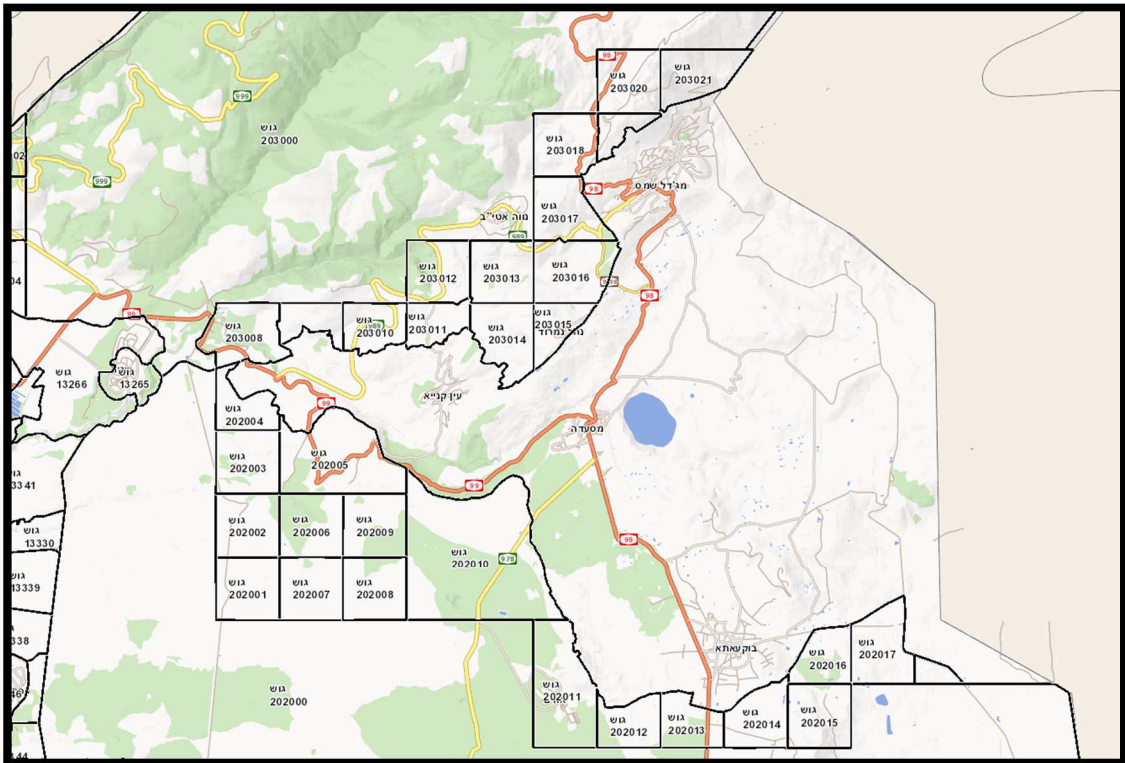
רוב מוחלט של המקרקעין במדינת ישראל (לא כולל אזור יהודה ושומרון), הוסדרו לאורך השנים במרשם המקרקעין, למעט אחוזים בודדים, המתרכזים ברובם בשני גושים מרכזיים – בדרום הארץ – באזור משולש באר שבע-ערד-דימונה, ובצפונה – בצפון רמת הגולן.

בדרום הארץ, נותרו במחלוקת המתמשכת כבר עשרות שנים כ-650,000 דונמים שטרם הוסדרו. מחד, תובעים הבדואים להכיר בבעלותם על קרקעות אלו, ומאידך עמדתה העקבית של המדינה היא, כי קרקעות אלו שייכות לה. למרות שערכאות משפטיות שונות קיבלו את עמדתה העקרונית של המדינה, מבקשות הרשויות לבוא לידי הסדר פשרה עם האוכלוסייה הבדואית, ולפצותה לפנים משורת הדין במקרקעין ובפיצוי כספי.

סוגיית הקרקעות הלא מוסדרות בצפון רמת הגולן, לעומת אלו שבדרום, מוכרת הרבה פחות. מאז שחרור רמת הגולן במהלך מלחמת ששת הימים, שרר במקום שלטון צבאי במשך כ-15 שנים. חוק רמת הגולן, (התשמ"ב-1981) אותו חוקקה הכנסת בשלהי 1981, קבע כי "המשפט, השיפוט והמינהל של המדינה יחולו בשטח רמת הגולן". לאחר שמדינת ישראל סיפחה הלכה למעשה והחילה את ריבונותה על רמת הגולן, הפכה גם שיטת רישום המקרקעין בגולן לזו המקובלת במשפט הישראלי.

מכאן ואילך מופו רוב המקרקעין ברמת הגולן, וכמקובל, סומנו ונרשמו באמצעות גושים וחלקות, למעט אזור נרחב בצפון מזרח רמת הגולן, בו קיימים ארבעה כפרים דרוזיים גדולים: מג'דל שמס,

מסעדה, עין קינייה ובוקעתא. אזור זה, המופיע בצילום דלהלן, הפך למעין אקס-טריטוריה מבחינה ז.



סימון הגושים והחלקות מסתיים סביב ארבעת היישובים הדרוזיים

האוכלוסייה הדרוזית בגולן

בניגוד לרוב הגדול של בני העדה הדרוזית, השומר על קשר אמיץ עם מדינת ישראל ומוסדותיה, הדרוזים תושבי הגולן, המונים כ-22,000 נפש, מקיימים מאז מלחמת ששת הימים מערכת יחסים מתוחה עם מדינת ישראל. בבסיסה עומד הערפל המדיני ששרר במשך עשרות שנים מעל רמת הגולן. יש המפרשים את התנהלותם כנאמנות ממשית לסוריה, והעדפתה על פני מדינת ישראל, ויש הרואים בה את פרי החשש המקנן בהם כי בכל הסדר מדיני בין המדינות, יימסרו שטחים אלו לידי סוריה שתפגע בהם על נאמנותם לישראל.

למרות שתושבי הכפרים נהנים מסל הזכויות של אזרחי ישראל, כ-90% מהם סירבו לקבל מעמד אזרחות והם נמנים על מעמד מיוחד של 'תושבי קבע'. סיפוחה של רמת הגולן למדינת ישראל התקבל על ידי תושבי הדרוזים של האזור במחאה חריפה ובשביתה כללית. למרות היותה של סוריה 'מדינת אויב', שמורה לתושבי רמת הגולן הדרוזים הזכות לצאת ולבוא ממנה לצרכי נישואים, לימודים אקדמיים ועוד.

התנהלות אמביוולנטית זו באה לידי ביטוי גם בכל הנוגע לחוסר שיתוף הפעולה של הדרוזים בני הגולן בסוגיית רישום המקרקעין, שלמעשה, נעצרה במרחק מה מהתחום הסובב את הכפרים האמורים.

הד מפורש לכך, ניתן למצוא לדוגמא בפסק הדין שניתן בשנת 2011 בתביעה שהגיש דעבוס מחמד אסעד, תושב עין קניא נגד מדינת ישראל. במסגרת הליכי ההסדר והרישום שהתקיימו ברוב רמת הגולן רשמה המדינה גוש מקרקעין על שמה, מתוקף זכות הבעלות השיורית המוקנית לה ב'חוק נכסי המדינה'. התובע בתיק טען שהוא מחזיק בשטר רכישה על חלקה מסוימת בתוך הגוש האמור, אולם במסגרת הליכי ההסדר, הוא סרב למסור את חוזי הרכישה המקוריים שבידו, זאת לדבריו, "מחשש ששטחי רמת הגולן יוחזרו לסוריה. לשיטתם, כיוון שסוריה אינה מכירה בתוקפם של חוקי מדינת ישראל, וברישום המקרקעין הישראלי".

לבד מהדרישה הבסיסית, המתחייבת מכללי המנהל התקין, לפיה יש לקיים את דרישות חוק המקרקעין בכל שטחי מדינת ישראל באופן שיויוני ומקצועי, הרי שהעדר הסדר מקרקעין באזור זה מעורר קשיים טכניים רבים ותורם לתחושת חוסר המשילות המאפיינת את האזור.

חוסר ההסדרה - פגיעה בזכויות הקניין וביכולת המשילות

מבלי להכנס לעובי הקורה המשפטית, נקל לקבוע כי רוב התיקים המתנהלים בבית המשפט בענייני מקרקעין באזור זה¹ נולדו כתוצאה מהעמימות הכרוכה בעובדה שלמרות שחלפו כחצי יובל מאז סופח הגולן, טרם הושלמה הסדרת רישום המקרקעין.

המצב הקיים יוצר בוקה ומבולקה רבה במגוון היבטים: סכסוכים פנימיים בקרב התושבים בנוגע לבעלות על קרקעות; פגיעה אפשרית של מדינת ישראל בזכות הקניין של תושבים; תופעת פלישה למקרקעין לא מוסדרים, או אף לכאלה שהינם אדמות מדינה, ללא עוררין; בניה לא חוקית על אדמות מדינה; פלישה לשטחי יער ושמורות טבע ועוד.

בפסק דין בו נדחתה תביעת המדינה להכריז עליה כבעלים של מקרקעין בלתי מוסדרים מדרום לכפר מג'דל שאמס, מתח שופט בית המשפט המחוז בנצרת, זיאד הווארי, ביקורת על התנהלות המדינה בתיק:

*"בהקשר זה ראוי לציין כי לטעמי המדינה נוקטת במסגרת תביעה זו בהליך פסול. במקום שתפעל באופן יסודי ותפתח בהליכי הסדר ברמת הגולן, כאשר במסגרת הליכים אלה ניתן ללבן ולבחון לעומק את זכויות התושבים מול טענות המדינה לבעלות על הקרקע, בחרה המדינה לעקוף את הליכי ההסדר, פעלה בדרך קצרה והגישה את התביעה דנן שהינה תביעה לפסק דין הצהרתי על בעלותה בקרקע ספציפית..."*²

נראה כי דבריו של השופט הווארי יפים הם לסוגיה בכללה. ההימנעות מסיום הליך ההסדרה ומרישום מסודר בטאבו של המקרקעין בחלק נכבד מאדמות רמת הגולן, פוגעת אנושות ביכולתה של מדינת ישראל להגן על קרקעותיה, וממילא מגביר את הקושי לאכוף את חוקי התכנון והבניה באזור. בנוסף, הדבר מהווה פגיעה של ממש בתושבים עצמם. אלו המחזיקים כדת וכדין בקרקעות

¹ להלן רשימה אקראית של תיקים הקשורים לסוגיות מקרקעין ברמת הגולן, המאפיינים את הנושאים בהם עוסקות הערכאות השונות בשל חוסר ההסדרה:

פלישה לשטחי יער בבוקעתא: ת"א (נצרת) 6-10 - סלימאן עלי חבוס נ' מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עלית; **פלישה ובניה על אדמות מדינה במסעדה:** ת"א (נצרת) 734/05 - מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל נ' זייד גימיל אברהים ואחרים;

תביעת בעלות בקרקע ליד עין קינייא בשל עיבוד וחזקה ומכח התיישנות: ת"א (נצרת) 15334-05-11 - מרזוק שעלאן ואחי נ' מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל ואחי;

דחיית תביעת בעלות המדינה ודרישתה לפינוי והריסת בב"ח על קרקע בלתי מוסדרת: ת"א (נצרת) 18807-12-10 - מדינת ישראל/מנהל מקרקעי ישראל נ' עאדל סלמאן מחמוד אבו סאלח ואחי;

פלישה ובנייה בלתי חוקית בתחום איזור שדה מוקשים ומחנה צבאי במג'דל שאמס: ת"א (נצרת) 613-09 - מדינת ישראל - מינהל מקרעי ישראל נ' אחמד מחמוד;

דחיית תביעת בעלות המדינה ודרישתה לפינוי והריסת בב"ח על קרקע בלתי מוסדרת סמוך למג'דל שאמס: ת"א (נצרת) 725-07 - מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל נ' נימר אלשער.

² פסק הדין מתאריך כ"ו אלול תשע"ג, 01 ספטמבר 2013. [ת"א 725-07 \(נצרת\). מדינת ישראל - מנהל מקרקעי ישראל נ' נימר אלשער.](#)

אותם רכשו או ירשו מימים ימימה, אינם יכולים לרשום במרשם המקרקעין את אדמותיהם. סכסוכי מקרקעין פנימיים בין תושבים דרוזים שהגיעו לבתי המשפט בשנים האחרונות, כרוכים לא פעם בהיעדר רישום מודרני או בשל רישום מיושן ובלתי עדכני בשיטה הסורית. השלמת רישום המקרקעין היה מונע רבים מהם, וחוסך משאבים וזמן יקר מבית המשפט.



הכפר מג'דל שמש. (צילום: תנועת רגבים)

כאוס בסוגיות תכנון ובניה ביישובים

במהלך נובמבר 2013 קיימה וועדת הפנים של הכנסת דיון שעסק בסוגית התכנון והבניה במגזר הדרוזי, בהשתתפות ראשי הרשויות הדרוזיות מכל רחבי הארץ. לראשונה בדיונים מעין אלו, הופיע גם ראש מועצת עין קנייא, מועדאד זהר אלדין, כנציג היישובים הדרוזיים בגולן. אלדין הלן על כך "כשמעלים את שם היישובים הדרוזים במדינת ישראל, לא כוללים את היישובים האלה. והם אי שם בחור הזה, סובלים ממש מכל הכיוונים". אלדין אף ביקש כי נציג מיישובי הדרוזים בגולן יהיה חבר בצוות פנימי מטעם ועדת הפנים, שיעסוק בסוגיה זו, דבר המלמד על רצון הדרוזים בגולן להירתם לתהליך נורמליזציה של יישוביהם.

שתי המצוקות המרכזיות אותן העלו ראשי הרשויות במהלך הדיון נגעו לזמן ההמתנה הממושך לעדכון תכניות המתאר ליישובים הדרוזיים ובמחסור בתשתיות ציבוריות כדוגמת חשמל, ביוב וכבישים.

בדיון שבה ועלתה במלוא חריפותה העובדה כי פיתוח התשתיות הציבוריות ביישובים השונים נמנע ומתעכב בשל מחלוקות המתעוררות לגבי הבעלות בחלקות קרקע הנדרשות לסלילת כבישים והצבת תשתיות ציבוריות.

חרף ההסכמה הכללית שעלתה בדיון בדבר הצורך לפעול למען זירוז אישור תכניות המתאר, קבעו אנשי משרד הפנים כי הדבר הוא כמעט בלתי אפשרי ברמה המעשית, וזאת לנוכח העובדה כי כנגד התכניות השונות מוגשות התנגדויות רבות, וכי ישנם המביעים סירוב לפתרון 'איחוד וחלוקה', המאפשר הקצאת אדמות עבור תשתיות ציבוריות, תוך מינימום פגיעה בזכויות קנייניות של בעלי מקרקעין.

"אם אני לא אקח את זה מאותם 500 מטר של אותו אחד, ממי אני לוקח? אני לא יכול לבנות את הדרך בעמודים. מי שלא בנה את הבית - אני צריך לבוא עכשיו כאיש החוק ולקחת ממנו קרקע לדרכים, מבני ציבור, גני ילדים, פעוטונים, בית ספר... אני בא לתכנן את זה אני מקבל כ-100 התנגדויות. זה לא רק עניין של קרקע פרטית. אחת מהבעיות שהקרקע לא מוסדרת מבחינת בעלות. שקרקע לא רשומה על שם, היא רשומה על שם סבא של סבא שכבר 40 שנה. אף אחד לא טורח לרשום את זה. למה? כי ברור, זה מיסים. לרשום את הקרקע זה הכסף. מצד אחד, אנחנו חייבים בהתאם לחוק לתת היתר לבן אדם שהוא רשום כחוק. שלא יקרה מצב שאיציק יבנה בקרקע של שמוליק, והוועדה לתכנון ובניה תיתן לו את היד..."

לסיכום: המשך המצב הקיים בו איזורים נרחבים טרם נרשמו והוסדרו, כמתבקש, הינו מקור בלתי נדלה לבעיות תכנוניות בתוך היישובים הדרוזים בשל קביעה של עובדות בלתי הדירות בשטח. מצב

זה פוגע בראש ובראשונה בתושבים עצמם ובזכותם לקבלת שירותים, ורק יחריף ככל שיעבור הזמן. חוסר הבהירות בנוגע לבעלות על קרקעות מהווה כר נרחב להתפתחות סכסוכים משפטיים ותביעות בעלות, שיידרשו את זמנה היקר של מערכת המשפט.

תכנית ממשלת ישראל להעצמת היישובים הדרוזים

בשלהי דצמבר 2013, קיבלה ממשלת ישראל את החלטה מספר 1052 העוסקת בקידום תכנית רב שנתית לפיתוח ולהעצמת היישובים הדרוזים ברמת הגולן לשנים 2014 - 2017. העלות הכוללת של החלטת הממשלה עומדת על כ-210 מליון ₪.

תוכנית זו היא התוכנית הייעודית הראשונה ליישובי הדרוזים ברמת הגולן, והיא התאפשרה על רקע נכונותן של הרשויות המקומיות להיכלל לראשונה בתוכנית פיתוח מתאימה. בעבר ביקשו אלו להיבדל גם מיתר האוכלוסייה הדרוזית בישראל ולא היו מעוניינים להיכלל במסגרת החלטות קודמות שייעדו לאוכלוסייה הדרוזית, אולם ככל הנראה, התהליכים העוברים על סוריה בשלוש השנים האחרונות נותנים את אותותיהם גם בקרב פלג זה של העדה הדרוזית בישראל.

בתחום החינוך הוקצו 54 מיליון ש"ח להפעלת תכניות חינוך ייעודיות, ובכלל זה: תכניות להנגשה של ההשכלה הגבוהה ולפיתוח מנהיגות מדעית וטכנולוגית ולבניית כיתות וגני ילדים. 80 מיליון ש"ח יושקעו בתחום התשתיות, בסלילה ובשדרוג תשתיות התחבורה ביישובים. לתחום התכנון המתארי והמפורט יוקצו 16 מיליון ש"ח. בתחום המוניציפאלי יוקצו כ-12 מיליון ש"ח לפיתוח שכונות ותיקות ומוסדות ציבור - 22 מיליון ש"ח להקמה ולשיקום מוסדות דת ורווחה. 12 מיליון ש"ח לפיתוח התיירות, ועוד ועוד.

התוכנית גובשה במשרד ראש הממשלה, ובשיתוף עם משרדי הפנים, האוצר, החינוך, התחבורה, הרווחה, הבריאות, השיכון, הכלכלה והתיירות.

בדברי ההסבר לתכנית נאמר כי "הבעיות המרכזיות המעכבות את התפתחות היישובים ואשר משליכות במישרין על חיי התושבים הן: היעדר תכנון לטווח ארוך לפיתוח היישובים, חוסר זמינות קרקעות לבניה, עלויות פיתוח גבוהות מהרגיל והיעדר פתרונות לביוב... מצב היישובים, ובפרט בהיבטים התכנוניים והפיזיים, מחייב תכנית שמותאמת לצרכיהם הייחודיים והשקעת חלק ניכר של המשאבים בתחומים אלו. רכיבי הסיוע הקבועים בהחלטה זו נקבעו בהתאם ובהלימה לצרכי היישובים ולנסיבות העניין".

ראש הממשלה בנימין נתניהו ציין, כי "מטרתה של התוכנית היא להעלות את איכות החיים ביישובים הדרוזים ברמת הגולן, ולשפר את החינוך, התשתיות החברתיות והפיסיות של היישובים. הממשלה הזו פועלת ותמשיך לפעול באופן אינטנסיבי לצמצום פערים ולחיזוק והעצמת האוכלוסיות השונות בחברה".

שר הכלכלה נפתלי בנט, הדגיש בעקבות אישור התכנית, כי הרקע למצב יוצא הדופן של הרשויות הדרוזיות בגולן, כרוך בעובדה כי "יותר מדי זמן ממשלות גמגמו בעניין. לאורך השנים הדרוזים ברמת

הגולן נמצאו במעמד לא פשוט. יותר מדי התבטאויות מטופשות של פוליטיקאים ישראלים כאילו יום אחד נרד מהגולן, גרמו לדרוזים בגולן להיזהר מהצהרת נאמנות למדינת ישראל, והשתתפות בשירות בצה"ל, כמו אחיהם בשאר הארץ. אין לי ספק שברגע שהם יבינו שרמת הגולן ישראלית לנצח, הדרוזים בגולן ישמחו לתרום למדינת ישראל. אז נבהיר: רמת הגולן תישאר לנצח בידי ישראל. לנצח. אך לא רק בדיבורים, אלא גם במעשים".

השנים הקרובות, אם כן, עתידות להוות 'זריקת מרץ' עבור היישובים הדרוזים בגולן. העצמתם המתבקשת, בפרט בתחום התכנון, הבניה והפיתוח, דורשת באופן טבעי לקדם לאלתר השלמה מהירה ועקבית של הסדרת המקרקעין ברחבי המרחב. זאת ועוד, הטמעה מלאה של הנורמות המקובלות במדינת ישראל בתחום חוקי הבניה והתכנון ביישובים הדרוזיים בגולן, יאפשרו את הסדרת התשתית הציבוריות במקומות אלו לרווחת תושביהן, ויקדמו את פיתוחם והפיכתם ליישובים צומחים ומשגשגים.

אשר על כן אנו מציעים כי במסגרת החלטת הממשלה מספר 1052, בין אם במסגרת התקציב שהוקצה בה ובין אם באמצעות תוספת תקציבית ייעודית לשם כך, יבוצע הליך הסדר מקרקעין באזור.



ת.ד. 4439
ירושלים 9144302

טל. 02-6560303

פקס. 02-6560363

office@regavim.org

www.regavim.org