

וואלה! זירת היועצים

משפט

הלקח מפינוי גבעת עמל

מאת: מערכת וואלה!
יום שישי, 2 במאי 2014, 0:37

אנשים שגרים על קרקעות שאינן שלהם צריכים להיערך, לפני שבאים לפנות או לתבוע אותם. ולפני הכל עליהם להכיר את זכויותיהם

תגיות: קרקעות



עו"ד ליאור עמידור (צילום: יח"צ)

פינוי הדיירים מגבעת עמל, על גבול תל-אביב ורמת-גן, שהיה מלווה במראות קשים, פלוגות של שוטרים וסיקור תקשורת רחב, עורר בציבור שאלות רבות באשר לזכויותיהם של הדיירים המפונים, השימוש בכוח מצד בעלי הקרקע ועמדת המדינה באשר לכל אלה. ליאור עמידור, מומחה למקרקעין, מסביר את מה שלא היה כל כך פשוט להבין.

"השאלה המרכזית שאיתה כולם התמודדו היא למי שייך הבית ולמי שייכת הקרקע", אומר עמידור, "כשאנחנו מחזיקים בבית או בדירה זה בא מתוך איזה כוח שיש לנו, למשל הסכם עם מנהל מקרקעי ישראל, לחכירה או לבעלות. מעטים מאיתנו גם מחזיקים בנכסים ששייכים למישהו אחר, כמו דיירים מוגנים או שוכרים חופשיים. הדיירים בגבעת עמל לא שייכים לאף אחת משתי הקבוצות הללו. הם אינם בעלי הקרקע, הם אינם חוכרים שלה, אינם דיירים מוגנים ואינם שוכרים חופשיים".

- אבל הטענה של הדיירים היא כלפי המדינה.

"אני לא בטוח בזה. יש מקרים בהם לדיירים יש טענות כבדות משקל נגד המדינה, על שיישבה אותם במקום כזה או אחר וקעת מבקשת לעצמה בחזרה את הקרקע. במקרה הזה מדובר על קרקע בבעלות פרטית ועל כך נראה לי שאין חולק".

- אבל מישהו שלח אותם לגור שם.

"יתכן שהם שוכנו שם על ידי גורם ציבורי כזה או אחר, ואולי אפילו היה לזה אז רציונאל אסטרטגי. צריך לזכור שכל קרקע, אם בבעלות המדינה ואם בבעלות פרטית, יכול אותו

גורם להפיק ממנה רווחים או הנאות. כלומר, כל עוד הקרקע לא תפוסה, ניתן למכור אותה או להחזיר אותה לגורם אחר. מכיוון שהקרקע היתה תפוסה, נמנעה המכירה שלה לגורם אחר ולא ניתן היה להפיק ממנה רווחים, מה גם שלאותם דיירים לא היו זכויות קניין בקרקע. יש גם לא מעט קרקעות של המדינה שתפוסות בידי גורם שלישי והמדינה מנהלת הליכים משפטיים בעניין זה, כאילו היתה גורם פרטי".

- השאלה אם היה כאן מצג שווא. מה בדיוק אמרו לאותם אנשים בזמנו, כאשר שיכנו אותם שם?

"אותם אנשים היו צריכים לצאת מנקודת הנחה שאם אינם בעלי הקרקע עליהם להתארגן בהתאם. הגישה לפיה - אני גר כאן ולא יזיזו אותי מכאן, כי אני מחזיק בקרקע הזאת, אין לה תוקף בחוק הישראלי והיא אינה מקנה זכות קניין כלשהי".

- זה נכון, ומצד שני, לבעל הקרקע יש זכויות קניין על האדמה ומגיע לו ליהנות ממנה.

"המחזיקים בקרקעות האלה, בגבעת עמל או במקומות אחרים, לא שילמו, למשל, שכר דירה, כלומר הם נהנו מהקרקע. יחד עם זאת המשפט הישראלי מכיר בכך שהם החזיקו בקרקע ברשות והשקיעו בה ובנו עליה והם יכולים להוכיח את השקעתם ולזכות בתשלום תמורת השקעותיהם. עליהם רק להוכיח זאת. הבעיה היא שלאורך השנים הרבה אנשים לא מחזיקים מסמכים כאלה".

- הם לא מנהלים תיק הוכחות כי הם לא ידעו שזה מה שיוכל למנוע את זה?

"אני מציע לאנשים במצבים דומים להיערך לאפשרות כזו ולא לעצום עיניים. אדם בדרך כלל יודע את מצבו. הוא יודע שהוא אינו חוכר, או משכיר או בעלים של הקרקע. ולכן עליו להיערך מבעוד מועד. אני לא אומר איך להיערך, אם מבחינה משפטית או אחרת. אבל ההיערכות הכי טובה היא חלופה מועילה. אני יכול להבין את הסבל האישי של המשפחות הנעקרות ולכן טוב יהיה במקרים כאלה להיערך מבחינה משפטית כדי למנוע תביעות נגדם".

עו"ד ליאור עמידור הוא מומחה למקרקעין ונדל"ן

כתובת מייל: lior@amidor.co.il

לצפייה בכתבה המלאה
סרקו את ה-QR קוד
וואלה! איתך בכל מקום, הורד לנייד


