

1. העמותה לרווחת שיד ג'ראח (ע"ר 580561959)
 2. עיר עמים (ע"ר 580361202)
 3. במקום - מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר 580342087)
- כולם ע"י ב"כ עו"ד שרון קרני-כהן
מעמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון
רח' עמק רפאים ת.ד. 8376, ירושלים 9108301
טל': 02-5669655, פקס: 02-5660551

העותרות

נגד

1. פקיד הסדר מקרקעין ירושלים
 2. רשם המקרקעין ירושלים
 3. מנכ"ל משרד ירושלים ומורשת
 4. האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי
- כולם באמצעות פרקליטות המדינה
רח' סלאח א-דין 29, ירושלים
טל': 02-6466590, פקס: 02-6467011

המשיבים

עתירה דחופה למתן צו על תנאי

ובקשה למתן צו ביניים וצו ארעי

מוגשת בזאת עתירה דחופה למתן צו על תנאי המופנה למשיבים 1-2 ומורה להם לבוא וליתן טעם מדוע לא יימנעו מהשלמת הליך הסדר זכויות במקרקעין ביחס לקרקע הידועה כגוש 30821 בשכונת שיח ג'ראח בירושלים המזרחית וככל שפעלו המשיבים בשכונות נוספות בדומה, עד לבירור הפגמים החמורים שנפלו בפרסום הליך ההסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "פקודת ההסדר" או "הפקודה") והשלכתם על תוצאותיו לרבות על חלקות לגביהן הושלם לכאורה הרישום בפנקס הזכויות כאשר תושבים פלסטינים בקרקע לא ידעו כי הליך ההסדר מתקיים.

כן מוגשת בקשה למתן צו ביניים וצו ארעי המורה למשיבות 1-2 להמנע מהמשך ו/או השלמת הליך הסדר זכויות במקרקעין ומחיקת רישומים פגומים ככל שנעשו ביחס לקרקע הידועה כגוש 30821 בירושלים המזרחית, עד להכרעה בעתירה.

נימוקי הבקשה למתן צו ביניים וצו ארעי מפורטים בסיפא לכתב העתירה.

ואלה נימוקי העתירה:

מבוא

1. עניינה של עתירה זו בדריסת מושכלות יסוד של ניהול הליך הסדר מקרקעין ובפגיעה אקוטית בזכות הטיעון ובזכות הקניין של בעלי זכויות בנכסים בשכונת אום הארון מחד, ובאמינות מרשם המקרקעין מאידך, ביחס לגוש 30821 נשוא עתירה זו (להלן "גוש 30821" או "הקרקע"), ואנו חוששים כי ייתכן שגם בשכונות נוספות בירושלים המזרחית.

2. המדובר בהליך הסדר שנעשה והגיע לשלב העברת לוח הזכויות לרישום בפנקס הזכויות ללא ידיעת התושבים הפלסטינים בקרקע נשוא ההסדר, ללא פרסום מתאים הנדרש לפי הוראות פקודת ההסדר וללא ההליכים המקובלים וההכרחיים בהליך הסדר מקרקעין לטובת שיתוף הציבור: ללא ביקורים אפקטיביים או בכלל של פקיד ההסדר בשטח, ללא שיחות יזומות עם תושבים, ללא הסברים בדבר הליך ההסדר והזכות להגיש תזכירי תביעה וכיוצא באלה פעולות שעושים נציגי המשיב 1 בשגרה על מנת לקדם הליכי הסדר, כמרכיב חיוני בהצלחתם.

3. העתירה מוגשת בלוח זמנים קצר ביותר לאור התקדמות הליך הרישום כפי שהתבררה לעותרות רק זה עתה, שכן העדר הפרסום הביא לכך שדבר התקדמות הליך ההסדר לקרקע לא היה ידוע לעותרות 2-3 עד לפני ימים בודדים בלבד, ולעותרת 1 שמפעיליה מעורים היטב בנעשה באום הארון לא היה ידוע כלל קיומו של הליך הסדר. משנודע לעותרות כי ההליך נמצא בשלב מתקדם ביותר וכי לוח הזכויות נשלח למרשם המקרקעין כאמור, פעלו ללא שיהיו ופנו בכתב אל הנוגעים בדבר. נציג המשיב 1 השיב כי יעשה מאמץ להשיב מוקדם ככל האפשר לאור דחיפות העניין, אך בחלוף שני ימי עבודה טרם התקבלה עמדתו, והעותרות נאלצו להגיש עתירה זו.

*** העתק פניית העותרות 2-3 אל המשיבים 1-3 מיום 27.4.21 רצ"ב ומסומן נספח 1.

*** העתק הודעת נציג המשיב 1 בדוא"ל אל ב"כ העותרות מיום 28.4.21, רצ"ב ומסומן נספח 2.

4. נדגיש כבר כעת: **הטענה בענין קידום הליך ההסדר ללא ידיעת התושבים אינה מתייחסת באופן מסויים לחלקה זו או אחרת, אלא לפגם עמוק בו נגוע הליך ההסדר המגיע כדי אי חוקיות ההליך כולו, ולכל הפחות מחייב את הקפאתו עד לבירור סוגיית הפרסום באופן ממצה, ונקיטה בצעדים שיידרשו בהתאם לממצאים לרבות מחיקת הרישום הפגום.**

5. על מנת שלא יושלם הליך הסדר מקרקעין ללא ידיעת רוב מוחלט של תושבים בשכונה בניגוד מוחלט לדין, לנוהג, לחובת ההגינות של המשיבות ולשכל הישר, ועל מנת להגן על בעלי זכויות פוטנציאליים שלא ניתנה להם הזדמנות להגיש את תביעתם במסגרת הליך ההסדר, נדרשת התערבותו הדחופה של בית משפט נכבד זה.

רקע עובדתי

הצדדים

6. העותרת 1 היא עמותה רשומה הפועלת לרווחת השכונה בה נמצאת הקרקע. העמותה מייצגת את תושבי אום הארון אשר בשייח ג'ראח ובראשה תושבים מהשכונה, ומטרתה, בין היתר, לסייע להם להתמודד מול הרשויות הישראליות ולמצות את זכויותיהם החוקיות.

7. העותרת 2 היא עמותה רשומה הפועלת להבטחת תנאי חייהם ורווחתם של שני העמים החיים בירושלים, כביתם בהווה וביריתם לעתיד. העותרת 2 פעלה ופועלת לסיוע לתושבים הפלסטינים בירושלים המזרחית שנכסיהם מנוהלים מאז 1967 על ידי רשויות המדינה.

8. העותרת 3 היא עמותה רשומה העוסקת בקידום זכויות האדם בתכנון המרחבי בישראל ובשטחים הנתונים לשליטתה, לרבות בירושלים המזרחית. העותרת 3 היא מתנגדת ציבורית סטטוטורית מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (ק"ת 7551 מיום 7.9.15, עמ' 1887).

9. המשיב 1 הוא מי שאמון על ביצוע הליך הסדר במקרקעין בהתאם לסעיף 4 לפקודה. המשיב 1 הוא גם חלק מצוות תכנון ורישום מקרקעין מכוח החלטת ממשלה 3790 אשר בהתאם לאמור בה הונע הליך ההסדר נשוא עתירה זו (ר' להלן).

10. המשיב 2 היא מי שאמונה על מרשם המקרקעין בהתאם לסעיף 116 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וצורפה לעתירה כרשות הנוגעת בדבר, לאור השלב בו מצוי הליך ההסדר דן כאשר לוח הזכויות כבר נמסר למרשם המקרקעין כאמור.

11. המשיב 3 הוא יו"ר הוועדה המתמדת ליישום החלטת ממשלה 3790 אשר בהתאם לאמור בה הונע הליך ההסדר נשוא עתירה זו.

12. המשיב 4 הוא חלק מצוות תכנון ורישום המקרקעין מכוח החלטת ממשלה 3790 והינו משיב יחיד בעתירה אחרת שהגישו העותרות 1-2 ומתבררת בימים אלה בבית משפט זה בתיק בג"צ 9123/20 עיר עמים והעמותה לרווחת שייך ג'ראח נ' האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי – ר' להלן.

13. העותרות סברו כי צירופם כמשיבים בעתירה של כל חברי הוועדה המתמדת וצוות תכנון ורישום המקרקעין מכוח החלטה 3790 יכביד שלא לצורך, והן נותנות הסכמתן מראש לצירופם כמשיבים של כל מי שבית המשפט הנכבד ו/או ב"כ המשיבים יראה לנכון להורות על או לבקש את צירופם.

הקרקע

14. הקרקע בעניינה מוגשת עתירה זו והידועה בהליך ההסדר כגוש 30821 מצויה באום הארון המהווה את חלקה המערבי של שכונת שייח ג'ראח בירושלים המזרחית ומונה כ-45 משפחות המתגוררות בכ-40 מבנים. גוש 30821 נתחם, פחות או יותר, על ידי דרך שכם ממזרח, שדרות בר לב ממערב, רחוב דלמן מצפון ורחוב קונדר מדרום.

15. הליכי הסדר ביחס לקרקע, שהיתה ידועה כגוש שומה 300092, החלו בשנת 1958, בתקופת שלטון ממלכת ירדן במזרח ירושלים, על ידי פקיד ההסדר הירדני. החלקות אוחדו כתוצאה מהליכי ההסדר ונרשמו על שם הממונה על רכוש האויב. לימים, כאשר עברו החלקות לשליטת מדינת ישראל, הן הועברו מכוח סעיף 5(א) לחוק הסדרי משפט ומנהל [נוסח משולב], התש"ל – 1970 לניהול האפוטרופוס הכללי, הוא המשיב 4. בשנת 1972 קבע בית המשפט המחוזי כי ההסדר הירדני נוגד את תקנת הציבור, וכיום מדובר בקרקע לא מוסדרת (ע"א 8954/06 ווקף מוחמד ואברהים עבדלרבו מעו ואח' נ' האפוטרופוס הכללי ואח', 26.9.10, פורסם בבנו, סעיפים 1, 77).

16. כיום יש בקרקע מגוון בעלים, מחזיקים ובעלי זכויות, לרבות שוכרים ו/או דיירים מוגנים.

החלטת ממשלה 3790

17. במשך שנים ארוכות לאחר ביטול ההסדר הירדני לא יזמה המדינה פעולה כוללת להסדרת הקרקע, ולא להסדרת קרקעות אחרות בשכונות הפלסטיניות של ירושלים המזרחית. ההימנעות מפעולה בנושא זה היתה מדיניות מכוונת ועקבית של הממשלה מאז סיפוח שטחים אלה בשנת 1967 (רונית לוין שנור, הפרטה, הפרדה והפליה – זניחת ההליכים של הסדר הזכויות במקרקעין במזרח ירושלים, עיוני משפט לד', 2011, בעמ' 183).

18. כך עד שביום 13.5.08 פורסמה החלטת ממשלה מס' 3790 שכותרתה "צמצום פערים חברתיים כלכליים ופיתוח כלכלי במזרח ירושלים" (להלן "החלטת הממשלה" או "החלטה 3790"). להחלטה 3790 חשיבות רבה לענייננו ולכן נתייחס אליה בפירוט.

*** החלטה 3790: https://www.gov.il/he/departments/policies/dec3790_2018

19. החלטה 3790 נפתחת בזו הלשון (כל הדגשים הוספו – הח"מ):

"בהתאם לסעיף 4(ב) בחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, הקובע כי לירושלים תינתנה עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים, בהמשך להחלטות הממשלה מס' 1775 מיום 29.6.2014 ומס' 2684 מיום 28.5.2017 (להלן – החלטה 1775 והחלטה 2684 בהתאמה), לאור הצורך בחיזוק יכולת ההשתלבות של תושבי מזרח ירושלים בחברה ובכלכלה הישראלית וכן מתוך מטרה לחזק את חוסנה הכלכלי והחברתי של הבירה כולה:"

20. לאחר מכן קובעת החלטה 3790 "לאשר תכנית רב שנתית לצמצום פערים חברתיים כלכליים ופיתוח כלכלי במזרח ירושלים עבור השנים 2018-2023 וזאת בתחומים הבאים: חינוך והשכלה גבוהה, כלכלה ומסחר, תעסוקה ורווחה, תחבורה, שיפור השירות לאזרח ושיפור איכות החיים ותכנון ורישום מקרקעין" (סע' א להחלטה).

21. ההחלטה גם ממנה ועדה מתמדת לליווי התכנית (להלן: "הוועדה המתמדת"). בראש הוועדה המתמדת יעמוד מנכ"ל משרד ירושלים ומורשת, המשיב 3, וישתתפו בה הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנכ"ל משרד ראש הממשלה או עובד משרדם, ומנכ"ל עיריית ירושלים או עובד העירייה. הרכב הוועדה המתמדת יכול להעיד על החשיבות שייחסה הממשלה ליישום ההחלטה אחרי שנים רבות של הזנחה ממושכת.

22. בעניין רישום מקרקעין קובעת החלטה 3790 כך:

"6. תכנון ורישום מקרקעין

א. להנחות את משרד המשפטים לבצע את הליכי הרישום וההסדר הנדרשים, כך שכלל הניתן ובהתאם להוראות פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969, לפחות 50% מהמקרקעין במזרח ירושלים יוסדרו לא יאחר מהרבעון ה-4 של שנת 2021, ו-100% מהסדרת רישום המקרקעין במזרח ירושלים עד סוף שנת 2025. לשם יישום סעיף זה, יוקצו 50 מלש"ח בפריסה שווה בין השנים 2018-2023.

ב. להקים צוות בראשות מנכ"ל משרד המשפטים (להלן - צוות משנה לנושא רישום מקרקעין) ובהשתתפות אגף תקציבים, נציג מזכיר הממשלה, מנהל רשות מקרקעי ישראל, מנכ"ל משרד ירושלים ומורשת, מפ"י (המרכז למיפוי ישראל), מינהל תכנון במשרד האוצר או עובד משרדם, ומנכ"ל עיריית ירושלים או עובד העירייה. הצוות יהיה אמון על קביעת תכנית העבודה לסעיף 6(א), ליווי יישום הסדרת רישום המקרקעין והסרת חסמים שיאפשרו את הסדרת המקרקעין ורישומם.

אחת לשנה הצוות יבחן את מידת ההתקדמות בשטח ביחס ליעדים וימליץ לוועדה המתמדת על עדכון התוכנית או המועדים ככל שיידרש.

ג. לפנות לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים, בבקשה כי תדון בתכנית שיאפשרו פיתוח אזורי תעשייה ותעסוקה במזרח ירושלים בהיקף שלא יפחת מ-260 דונם ובו 550,000 מ"ר פוטנציאלי לבנייה, וזאת לא יאחר מסוף הרבעון השלישי של שנת 2018."

23. אם כן, הממשלה ראתה בהסדרת רישום המקרקעין כסוגייה שיש להקצות לה משאבים ניכרים ולהקציב לה פרקי זמן קבועים, כחלק מהפעולות הנחוצות כבאות לטובת צמצום הפערים וקידום הפיתוח הכלכלי בירושלים המזרחית. על בסיס זה ניתן היה לצפות כי הליך ההסדר יתנהל כאשר

בראש מעייני מבצעיו עומדת טובת תושבי ירושלים המזרחית הפלסטינים, שהם לכאורה קהל היעד של החלטה 3790, ובכלל זה כי יובא לידיעתם דבר קיומו של הליך ההסדר כך שיוכלו לתבוע ו/או להגן על זכויותיהם הקנייניות. כפי שנראה להלן, לא כך היה.

24. במסמך "סטטוס החלטת ממשלה 2019 ועדה מתמדת" נאמר ביחס לנושא רישום מקרקעין בין היתר כי צוות תכנון ורישום מקרקעין -

"מתמודד עם מספר אתגרים, בכל הקשור לנושא הסדרת המיסים והחשש של התושבים מהפקעת קרקעות. האתגרים מורכבים, אך ניתן לסכם את השנה הראשונה עם כמה הצלחות. לשכת פקיד ההסדר עברה במהלך השנה האחרונה מהפך בכמה היבטים, החל משיפור ויעול הליכי מתן השירות, הנגשת המידע ואיסופו לקראת ההסדר העתידי, וכלה בהפעלת צוותי עבודה משותפים שמתכילים את עבודת כלל הגורמים המעורבים בהסדר. כל זאת בכדי ליצור מנוע דחיפה ומנגנון יעיל לפתרון בעיות. פורסם מכרז לחברה מתפעלת אשר תפעל לגיוס צוותי ההסדר העתידיים. לצורך ההסדרה הוקמו צוותי עבודה, צוות שיתוף ציבור מסייע באיסוף המידע הקשור לבעלויות על הקרקעות מהרשויות השונות. במקביל מבוצעת עבודה מתמדת לבניית קשר מול גורמים שונים ביחידות השטח השונות. מול יחידות אלו ובסיוען בוצע שיתוף הציבור בנושא ההסדר, וזאת עם קבלת המפות ממרכז מיפוי ישראל, אשר יאפשרו את תחילת המהלכים בשטח. בשלב זה סומנו לטיפול גושים בכפרים צור באהר, בית צפא, עטרות, שיח ג'ראח ובית חנינא. ניתן לראות בטבלה הבאה את מספרי הגושים ולוחות זמנים משוערים לתחילת עבודה בשטח".

*** העתק העמודים הרלוונטים מתוך דו"ח הוועדה המתמדת לשנת 2019 רצ"ב ומסומן **נספח 3**.

25. כלומר, ברור היה כי ישנם חסמים לא מבוטלים להשתתפות הציבור בהליך ההסדר, וכי יש להפנות משאבים לנושא שיתוף הציבור אף יותר מהמקובל בהליכים דומים.

הליך ההסדר – גוש 30281

26. בהמשך להחלטה 3790 הוחל בהליכי הסדר מקרקעין במספר גושים בירושלים המזרחית.

27. ביום 18.8.19 הופיעה בילקוט הפרסומים הודעה מוקדמת מתאריך 13.8.19 בדבר תחילת הליך הסדר זכויות במקרקעין בגוש רישום 30281 (י"פ 8399, בעמ' 14035). בהודעה נאמר בין היתר כי עומדים להתחיל בהליך הסדר בקרקע ביום 15.9.19 או בסמוך לתאריך זה וכי תביעות לזכויות יש להגיש בתזכיר תביעה לפקיד ההסדר. ההודעה המוקדמת לא היתה מוכרת לעותרות, לא פורסמה בתחום הקרקע שבהסדר ככל הידוע לעותרות, ולא נמסר עליה דבר לתושבים, ולכן אין לראות בה פרסום אפקטיבי העונה על דרישות הדין של פומביות ההסדר. זאת אף מבלי להתייחס לסוגיית השפה.

28. בדו"ח הוועדה המתמדת לשנת 2019 (נספח 3 לעיל) ישנה התייחסות לגוש 30281 בהקשר של הליך הסדר. בטבלה שכותרתה "הסדרת רישום המקרקעין" מופיע גוש זה כאשר תחת הכותרת "הסדרת הרישום" צויין "אוגוסט 2019", ובכותרת "תחילת איסוף מידע" צויין "מרץ 2020".

29. הדו"ח הבא של הוועדה המתמדת, משנת 2020, כלל התייחסות מפורטת למדיי לגושי רישום אחדים בכותרת "הסדרת קרקעות", לרבות כאלה בהם נראתה התקדמות לא בהכרח משמעותית, אולם לא היה בו כל אזכור של גוש 30821. לכן מדו"ח זה מתקבל הרושם שביחס לגוש 30821 לא היתה כל התקדמות, או לא היתה התקדמות ראויה לדיווח. הקשיים והחסמים שהועלו בדו"ח הוועדה כאמור, ובין היתר חששות תושבים ממסירת מידע ו/או אובדן זכויות,

חסמים של שפה ורקע של חוסר אמון כלפי הרשויות, צורך במאמצים בעניין שיתוף הציבור, ופרקי הזמן המקובלים בהליכי הסדר, חיזקו רושם זה.

*** העתק העמודים הרלוונטים מתוך דו"ח סטטוס ליישום החלטת ממשלה 3790 לשנת 2020 רצ"ב ומסומן **נספח 4**.

30. בתקופה זו וככל הידוע לעותרות, במהלך כל אותם חודשים, לא בוצעו פרסומים באום הארון בדבר הליך ההסדר, ובכל מקרה לא פרסומים אפקטיביים. לא נתלו מודעות, לא היו ביקורים בשכונה של פקיד ההסדר ולא פניות ישירות או אחרות למשקי בית ו/או תושבים בעניין הליך ההסדר. **לפעילי העותרת 1 עמותת שייך ג'ראח לא היה ידוע כלל על קיומו של הליך כזה (!!).**

31. ולא רק זאת, אלא שכפי שהתברר לעותרות 2-3 בימים האחרונים, לפני חודשים אחדים נערכו באום הארון ביקור אחד או שניים לכל היותר של אנשים שנראו כעוסקים במדידה. תושבים פנו לאנשים אלה בשאלה למעשיהם ולא נאמר להם דבר בעניין הליך ההסדר.

32. **רק ביום 25.4.21 נודע לעותרת 2** במהלך עבודה בעניין החלטת 3790, ולאחר בירורים מעמיקים שקיימה (שכן מספר גוש 30821 אינו מופיע ככזה במיפויים רשמיים), **כי הליך ההסדר לגוש 30281 הינו באום הארון שבשייח ג'ראח וכי הוא התקדם משמעותית. בדיקה וחקירה העלתה כי קיימים מזה זמן מה לוח תביעות ואף לוח זכויות, ולא רק זאת אלא שלוח הזכויות ככל הנראה הועבר אל המשיבה 2 לצורך רישום בפנקס הזכויות.**

33. העותרות 2-3 פועלות יחדיו בנושא מימוש זכויות בתכנון בירושלים המזרחית וניגשו ללא שיהוי להביא לתשומת לב המשיבים מצב חריג זה ולבקש התייחסותם. מכתב פנייה דחוף אל המשיבים 1-3 (וכן לנציגת משרד האוצר בוועדה המתמדת) נשלח על ידי העותרות 2-3 ביום 27.4.21 וצורף לעיל **נספח 1**.

34. באותו יום גם פנתה נציגת העותרת 2 טלפונית אל משרד מנהל מחוז ירושלים של משרד הפנים, ונמסר לה בשיחה כי המשרד אינו מחזיק במידע אודות הסדר מקרקעין, בגוש זה או בכלל.

35. למחרת, ביום 28.4.21, המשיכו העותרות לפעול ככל יכולתן לחקור בנושא. בין השאר נעשו הדברים הבאים:

א. נציגת העותרת 2 הגיעה פיזית ללשכת פקיד ההסדר בבניין כלל בירושלים, על מנת לברר אם קיימים שם פרסומים לגבי הליך ההסדר בגוש 30821. עובד הלשכה הודיע לנציגה שאין קבלת קהל במקום, וכי ניתן לפנות בדואר אלקטרוני בלבד לשם קבלת המידע (פניה כזו כבר נעשתה, למעשה, במכתב העותרות **נספח 1**).

ב. נערכו בירורים ישירים מול תושבים מאום הארון, הפעילים בשכונה ומעורים היטב בנעשה בה ומפעילים את העמותה לרווחת שייך ג'ראח (העותרת 1), ואין ספק, כי היו יודעים על פרסום הליך ההסדר, אילו היה כזה. בירורים אלה העלו כי הליך ההסדר לא פורסם בשכונה, **ולתושבים לא היה ידוע עליו.**

ג. גם בירור מול מנהל המינהל הקהילתי שייח ג'ראח, העלה כי גם המינהל הקהילתי לא שמע על תהליך של רישום מקרקעין באחד הגושים בשייח ג'ראח.

36. מכל אלה עולה תמונה בעייתית ביותר: הליך ההסדר התקדם והושלם או כמעט הושלם במלואו כאשר תושבים פלסטינים המתגוררים בשכונה ו/או מחזיקים בזכויות בנכסים בה **לא ידעו ולא יכלו לדעת על דבר קיומו**. הם לא ידעו כי הם נדרשים להגיש תזכירי תביעה וממילא לא ידעו את משמעות אי הגשת תזכירים אלה, לרבות הסיכון באובדן זכויותיהם במקרקעין. נציין כי לפחות

בחלק מהמקרים מדובר בתושבים המתגוררים בשכונה מזה עשרות שנים, ובמקרים רבים עוד לפני 1967, רובם ככולם במעמד של פליט וחלקם דיירים מוגנים.

מצב כזה אינו מתקבל על הדעת.

37. בינתיים המתינו העותרות לתגובת המשיבים 1-3 (ונציגת משרד האוצר בוועדה המתמדת, הנמענת לפנייה המקדימה ואינה מופיעה כמשיבה כאן) לפנייתם הדחופה. המשיב 1 הודיע כי ייעשה כל מאמץ להשיב מוקדם ככל האפשר לפנייה לאור דחיפות העניין (נספח 2 לעיל), ובימים 28-29.4.21 התקיימו שלוש שיחות טלפון בין נציג המשיב 1 לבין הח"מ, אולם בסופו של דבר, עד לרגע כתיבת עתירה זו לא הועברה עמדה.

38. בשלב זה לא היה מנוס מהגשת העתירה.

הטיעון המשפטי

קידום הליך הסדר ללא ידיעת בעלי הזכויות הפוטנציאליים בניגוד להוראות פקודת ההסדר

39. הליך הסדר זכויות במקרקעין מעוגן בפקודת ההסדר. מטרת הליך ההסדר היא לקבוע זכויות במקרקעין "אחת ולתמיד" (ע"א 492/83 **עזבון דיאב ואח' נ' דיאב**, 9.5.88, פורסם בנבו), ולאחר השלמת הליך ההסדר נרשמות הזכויות בפנקס הזכויות, כאשר "רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתכנון" (סעי' 125(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969).

40. על מנת להגשים את מטרתה, מושתתת פקודת ההסדר כולה על ידיעת הציבור על קיומו של הליך ההסדר, כך שבעלי הזכויות יוכלו לתבוע את זכותם ולרשום אותה במרשם המקרקעין (חיים זנדברג **הסדר זכויות במקרקעין בארץ-ישראל ובמדינת ישראל**, המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי סאקר והמכון לחקר מדיניות קרקעית, תשס"א-2000, עמ' 210, להלן: "**זנדברג**").

41. הפקודה רצופה הוראות בדבר פרסום ופומביות לפני, אחרי ובמהלך ההסדר: פרסום צו הסדר התוחם את השטח להסדר לפני תחילת ההליך - בסעיף 2, פרסום הודעה מוקדמת המכריזה כי הליך הסדר עומד להתקיים - בסעיף 5 (הפרסום היחיד שעלה בידי העותרות לאתר ביחס לקרקע דנן), פרסום הודעת הסדר המפרסמת את פרטי ההסדר - בסעיף 9, פרסום הודעות התקדמות, המעדכנות בדבר התקדמות ההליך - בסעיף 11, פרסום לוח התביעות - בסעי' 34(ב), ופרסום והקראה פומבית של לוח הזכויות - בסעי' 56, 57 לפקודה.

42. חשיבות יידוע הציבור בדבר הליך ההסדר, חשיבותו והשלכותיו, משתקפת גם מהוראות אחרות בפקודה ומהסמכות המוקנית לפקיד ההסדר מכוחה:

א. בסעיף 12 ניתנה לפקיד ההסדר סמכות להקים ועדת הסדר שחבריה יהיו "מקרב אנשים שהציעו תושבי הישוב ואנשים הידועים כבעלי מקרקעין ביישוב", כאשר חלק מתפקידי ועדה זו להביא לתשומת לבו של פקיד ההסדר שמו של כל אדם שתביעתו לא הוגשה, או כלשון בית משפט זה, "**לשמור על כך שזכויות בני הכפר לא תקופחנה**" (ע"א 2449/00 **עזבון המנוח יוסף מוסטפא ז"ל נ' מדינת ישראל**, 5.4.01, פורסם בנבו, עמ' 527, להלן: "**ענין מוסטפא**"). שם דובר בפקודה בנוסחה הישן, פקודת הקרקעות (סידור זכות הקנין) 1928, אך מדובר באותו גוף המייצג את התושבים בהליך);

ב. בסעיף 24 נקבע כי "ראה פקיד ההסדר... כי יש זכות במקרקעין לאדם שלא הגיש תביעה, רשאי הוא לפעול כאילו הגיש אותו אדם תביעה..." - כלומר הפקיד ייכנס באופן פעיל (פרו-אקטיבי) בנעליו של אדם שלא מימש את זכותו להגיש תביעה ויעשה זאת במקומו, ונוסיף להתייחס לכך להלן;

ג. סעיף 26(8) מסמיך את הפקיד בשיקול דעת רחב "להאריך את המועד או את הזמן שנקבע לעשיית דבר לפי פקודה זו".

43. מטרת הוראות אלה לאפשר לפקיד ההסדר לגשר על פערי מידע בלתי נמנעים בינו לבין התושבים בקרקע הרלוונטית, ולהראות גמישות בתהליך שתאפשר מיצוי הזכויות של התובעים הפוטנציאליים – הכל לטובת עריכת הליך מקיף, ממצה ואמין, שמשקף נאמנה את מצב הזכויות בקרקע ומגן על מעמדם הקנייני של בעלי הזכויות.

44. מעבר לפרסומים התכופים הנדרשים לפי הפקודה, מתאפיינים הליכי הסדר כדבר שבשגרה בעריכת ביקורים בתחום ההסדר, מעבר בין בתים ונכסים, פניות לתושבים ולמתעניינים והסברים בדבר ההסדר ומשמעויותיו. כדברי בית המשפט הנכבד:

"אפרט בקצרה את עיקריו של הליך ההסדרה. לאחר שפקיד הסדר הקרקעות מכריז על הליך הסדרת גוש, הוא מודיע לראש הרשות של העיר או הכפר את תאריך ביקורו בשטח לשם ההסדרה, ומבקש שתובעי החלקות יופיעו באותו יום בשטח. בביקור זה פוגשים התובעים את המודד ששומע את דרישותיהם, משרטט מפה ללא קנה מידה, היא מפת הקרוקי, רושם את שמות התובעים בתוך כל חלקה משורטטת ומציין את סוג הקרקע והגידולים של החלקות. לאחר מכן, יוצא פקיד ההסדר לשטח ומתדיין עם התובעים, מבקש מסמכים ועדים. התובעים מגישים את תביעותיהם על גבי טופס המכונה "תזכורת תביעה", והפקיד מכריז על פרסום לוח התביעות. את הלוח תולה הפקיד במזכירות היישוב וממתין להתנגדויות. בינתיים מכין משרד המדידות מפה בקנה מידה מתאים ומציין לוח שטחים, כל זאת תחת פיקוח פקיד ההסדר. בתביעות סותרות פונה הפקיד לבית-המשפט לבירור הזכויות בחלקה. לבסוף, לאחר בירור הזכויות כולן, מכריז הפקיד על לוח הזכויות, ומקריא אותו בפני מגישי התביעות באופן פומבי. הלוח מתפרסם במשך 30 יום במהלכם יכולים התובעים לפנות אל הפקיד ולדרוש שינוי הרישום. גם לאחר סיום הליך זה נותר פתח לערעור על התוצאה של הליכי ההסדר על ידי פניה לבית-המשפט עד לתקופה של שלושה חודשים מיום שהוצג לוח הזכויות. לבסוף, נכתבים שמות בעלי הזכויות במפה הסופית והיא נחתמת. שמות בעלי הזכויות נרשמים בספר האחוזה – הטאבו."

ע"א 7762-10 מינהל מקרקעי ישראל נ' עיזבון המנוח עבדאללה עבד אלקאדר עבדאללה, 27.8.12, פורסם בנבו, סע' 11).

45. במקרה אחר תיאר בית משפט זה את הליכי ההסדר כ"הליכים יוצאי דופן מבחינת משכם, דקדנותם, סדרי הדין הנהוגים בהם והקפדתם היתרה על פומביות, וכל כך על מנת להביא לתוצאה חותכת, להכרעה התקפה כלפי כולי עלמא ולא רק כלפי הצדדים להליך..." (רע"א 8996/08 עיזבון נאסר ואח' נ' קרן קיימת לישראל ואח', 22.8.11, פורסם בנבו, סע' 11).

46. מפי תושב יישוב בו נערך הליך ההסדר, נשמע תיאור זה כך:

"זכור לי שהתקיימו הליכי הסדר ואני הייתי בכפר. אני קיבלתי את האדמה מאבי ודודי והיו זרועים בה ירקות, בצל תפוז"א וכו'. הייתי יחד עם פקיד ההסדר אבל לא זוכר אם תבעתי בהסדר את החלקה או חלק ממנה. היה מודד של ההסדר ואני הראיתי לו את האדמה. שם המודד היה נביל. המודד מדד את החלקה וסימן אותה במפה לפי גבולות שאני הראיתי לו."

(ענין מוסטפא, בעמ' 526).

47. אם כן, מדובר בהליך ממושך ומדוקדק, שהפומביות היא נשמת אפו, ובלעדיה לא יוכל לקיים את מטרתו. אמינות הרישום בפנקס הזכויות של קרקע מוסדרת מותנה בין השאר בהבאת דבר קיומו של הליך ההסדר לידיעת הציבור באופן אפקטיבי (ע"א 7744/12 **שעלאן נ' מדינת ישראל**, 14.8.14, פורסם בנבו, להלן: "**עניין שעלאן**"; וכן ר' **זנדברג לעיל**). כאשר בירור הזכויות במסגרת הליך הסדר נערך ואפילו רק בחלקו שלא בפומבי, קבע בית משפט זה כי התביעה לתיקון המרשם ראויה לבירור (ע"א 194/87 **סאלח ואח' נ' רשות הפיתוח ואח'**, 22.3.90, פורסם בנבו, ור' סע' 12 לפה"ד).

48. בשל כך, גם המדינה היא, או ראוי שתהיה, בעלת אינטרס חזק ליידע את קהל היעד בדבר קיומו של הליך הסדר. עדות לכך ניתן למצוא למשל בדו"ח הוועדה המתמדת לשנת 2020 (**נספח 4 לעיל**), שם מודיעה הוועדה כי "הוכן לראשונה מסמך בערבית שמשמש מעין "מורה נבוכים" להליכי ההסדר, ושכולל פירוט לגבי המסמכים שיש בכוחם להוכיח בעלות במקרקעין". ככל שפורסם "מורה נבוכים" זה, לא עלה בידי העותרות לאתרו, אך בכל מקרה, מובן שזהו ניסיון להתמודד עם חסם השפה, לכאורה לטובת הפומביות וחשיבות הליכי ההסדר כפי שתיארנו.

49. סיכומו של דבר, הליך הסדר הוא פומבי מעצם טבעו, וקובע לכל אורכו תחנות הן של יידוע והזמנה להגשת תזכיר תביעה והן של הזדמנות להשיג על שנקבע (**עניין מוסטפא**). מובן מאליו כי ללא פומביות וללא יידוע על עצם קיומו של ההליך, לא יכולים תובעים פוטנציאליים "לעגון" באף אחת מתחנות אלה.

50. בענייננו, הפרת הוראות הפקודה בנוגע לפרסום יצרה מצב בלתי תקין באורח קיצוני, בו הליך ההסדר עומד לקראת השלמתו בעצם ימים אלה, מבלי שדבר קיומו נודע לתושבים בשכונה! **מדובר במצב חריג בעליל ובפגיעה חריפה ומהותית בזכות השמורה לתושבים לדעת על הליך ההסדר ולבחור אם להגיש תביעות לזכויותיהם במקרקעין המצויים בתחומם**. הפרת הוראות הפקודה בנוגע לפרסום, והעלמת דבר קיומו של הליך הסדר מעיני התושבים שעבורם לכאורה הליך זה מקודם, מעבר לאי החוקיות הפשוטה והחמורה שבדבר, מהוות דריסה רבתי של זכות הקניין, המוגנת בסעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.

51. העותרות יטענו, כי לא ניתן להפריז בחומרתה של עריכת הליך הסדר מבלי ליידע את הציבור באופן אפקטיבי בדבר קיומו. הרי הפומביות היא בבסיס הרציונל של סופיות המרשם כתוצאה מהליך הסדר מקרקעין, והמדינה עצמה, בהליכים שונים הקשורים בערעור על מרשם הזכויות, מסתמכת על פומביות הליך ההסדר כהנמקה לאמינות הרישום ולהתנגדותה לתיקונו לאחר השלמת ההליך: "**לטענת המדינה, הליכי ההסדר הם פומביים, ותוצאות שלביהם השונים, כמו גם תוצאתם הסופית, מפורסמות ברבים**" ע"א 7237/13 **מדינת ישראל נ' עזבון המנוח מוסטפא יאסין (עלי ערמוש) ז"ל**, 3.12.15, פורסם בנבו, להלן: "**עניין יאסין**", סע' 12 לפה"ד, ור' גם סע' 6 לפה"ד); ובמקרה אחר: "יש לדחות את תביעת המערערים בגין העדר עילה לתיקון המרשם, מאחר שהמערערים ידעו על הליכי ההסדר ונטלו בהם חלק" (**עניין שעלאן**, טענות המדינה, סע' 8 לפה"ד).

52. פומביות הליך ההסדר עוגנה גם בפסיקת בית משפט זה (ע"א 5436 / 02 **מדינת ישראל ואח' נ' חפזי חאפז חאמד עבד ואח'**, 9.2.03, פורסם בנבו, סע' 6).

53. הליך הסדר שהתקיים מתחילתו ועד סופו ללא עמידה מינימלית או בכלל בדרישת הפומביות אינו יכול להיות חוקי ו/או תקף, ויש לברר היטב כיצד קרה הדבר ואת ההשפעה על תוצאותיו.

54. לאי החוקיות בעצם קיום הליך הסדר שלא לפי הוראות הפקודה בדבר פרסום ופומביות נוספת המשמעות החמורה של אובדן זכויות ביחס לתובעים פוטנציאליים שכלל לא ידעו על האפשרות להגיש תזכיר תביעה, לאור סעיף 81 לפקודה הקובע כי "הרישום של מקרקעין בפנקס החדש יבטל כל זכות הסותרת את אותו רישום..." (ר' גם **עניין שעלאן**, סעיף 10).

סמכות החקירה של המשיב 1 הופכת לסמכות חובה

55. ככל שהתקדם ההליך והלך והתברר שלא הוגשו במסגרתו תזכירי תביעה מטעם תושבים פלסטינים בשכונה (ככל שידוע לעותרות), הרי שהרגישות הידועה והסכסוך רב השנים סביב כל נושא הקרקעות בישראל והתקדמותו של הסדר זה לאחר שלא בוצע משך יותר מחמישים שנים והוא נכרך בהחלטת ממשלה ייעודית ובעל השלכות מדיניות רחבות, הקימו לפקיד ההסדר חובה לברר את הדבר, במסגרת הסמכות הנתונה לו בהתאם לסעיף 24 לפקודה (לעיל). כהודעת המשיב 1 כאן בהליך אחר בפני בית משפט זה, "לפקיד ההסדר שהכריע בתביעות היתה סמכות לחקור בעצמו, ולהחליט שהזכות בקרקע מוקנית לאדם שלא בא בתביעה" (ע"א 9096/18 **עזבון המנוח זידאן סלימאן אבו פארס נ' לשכת הסדר ורישום מקרקעין**, 26.7.20, פורסם בנבו, סע' 15 לפה"ד).

56. אמנם, הסמכות הנתונה למשיב 1 בסעיף 24 לפקודה היא סמכות רשות. אולם, חובתו של המשיב 1 כרשות המנהלית לפעול בסבירות חלה גם על הפעלת סמכות מסוג זה. לפי הפסיקה, בצד הזכות להפעיל סמכות רשות עומדת החובה לשקול את הפעלתה, ואף להפעיל אותה כאשר הדבר מוצדק (בג"צ 3872/93 **מיטראל בע"מ נ' ראש הממשלה ושר הדתות**, פ"ד מז(5), 485, עמ' 495-496). בנסיבות מסויימות, אי הפעלתה של סמכות רשות הינה בלתי סבירה, ואזי הופכת אותה סמכות לסמכות חובה. "סמכות רשות הופכת לסמכות חובה כאשר הנסיבות העובדתיות הן כאלה שערכי היסוד הופכים את אי-הפעלת הסמכות לבלתי סבירה באופן היורד לשורש העניין" (בג"צ 1067/08 **עמותת "נוער כהלכה" נ' משרד החינוך**, 14.9.10, פורסם בנבו, סע' 25 לפה"ד).

57. בענייננו, הנסיבות העובדתיות כפי שתוארו – החלטת הממשלה המצהירה על מטרה של סגירת פערים כלכליים וחברתיים בירושלים המזרחית; פערי שפה; חוסר אמון ידוע ברשויות השלטון; חשש מאובדן זכויות קנייניות ואחרות; מעמד התושבים כנטולי אזרחות ו/או פליטים; סכסוך רב שנים שסוגיית הקרקע עומדת במרכזו; הימנעות מכוונת מעריכת הליך הסדר במשך עשורים; פוטנציאל השפעת הליך הסדר על זכות הקניין של התושבים; ומשמעות רישום זכות קניינית בקרקע מוסדרת – כל אלה מביאים לכך שהימנעות המשיב 1 מהפעלת סמכותו מכוח סעיף 24 לפקודה חורגת ממתחם הסבירות, ומצדיקה את התערבותו של בית משפט נכבד זה ואת המבוקש בעתירה.

הפרת חובת תום הלב וההגינות של המשיבות

58. אי הבאת הליך ההסדר לידיעת התושבים הפלסטינים בשכונה מהווה לא רק הפרה של הוראות הפקודה אלא גם הפרה דרמטית של חובת ההגינות ותום הלב החלה על כל מעשי המשיבות, כרשויות ציבוריות, ובפרט לאור יחסי הכוחות הלא שוויוניים בין לבין העותרים (ע"מ 1369/06 **הלביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה**, 09.07.08; ע"א 6518/98 **הוד אביב בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל**, 23.5.01; בר"מ 3781/04 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' הר**, 07.08.06, כולם פורסמו בנבו).

59. במיוחד בענין ביצוע הליך הסדר, "אופיה החפצי של תוצאת הליכי ההסדר מחייב הקפדה על כללי הצדק הטבעי, ונראה כי החובה על שליחת הודעות כאמור נקבעה בפקודה במטרה להגשים תכלית זו" (ענין **יאסין**, סע' 26).

60. חובת ההגינות ותום הלב הופרה פעמיים: פעם ראשונה באי ביצוע הפרסום כנדרש ובהימנעות מביקורים, סיורים ושיחות עם תושבים על מנת להביא לידיעתם את דבר קיומו של הליך ההסדר ומשמעויותיו, ופעם שניה כאשר ההליך התקדם מבלי שהוגש, למיטב ידיעת העותרות, אף לא תזכיר תביעה אחד מטעם תושבים פלסטינים בשכונה, אף שהם מונים כאמור כ-45 משפחות, ופקיד ההסדר לא ראה לנכון לברר את הדבר. העותרים יטענו כי יש להביא זאת בחשבון בעת הכרעה בעתירה, שכן את תוצאות הפרת חובת תום הלב וההגינות יש לגלגל על הרשות-

המשיבים. לא יתכן שכתוצאה מהפרת חובה זו תישלל זכותן של עשרות משפחות במסגרת הליך הסדר מקרקעין.

61. יתרה מזאת: כאמור, הליך הסדר המקרקעין בגוש 30821 בא לעולם בהתאם להחלטה 3790, המצהירה כי מטרתה שיפור מצבם של הפלסטינים בירושלים המזרחית, בין היתר על ידי קידום הליכי הסדר מקרקעין בשכונות. מדובר בשימוש לרעה בהליך הסדר כזה, שנועד לכאורה לטובת תושבי אום הארון, כהליך שהלכה למעשה לא ניתנה להם שום הזדמנות אפילו לדעת על קיומו.

62. התנהלות פקיד ההסדר פוגעת בתושבים בשכונה בהיבט נוסף. כאמור בהצגת הצדדים לעתירה זו, בימים אלה מתבררת בבית משפט זה עתירה אחרת בה מופיעות העותרות 1-2 כאן. המדובר בתיק בג"צ 9123/20 **עיר עמים והעמותה לרווחת שייך ג'ראח נ' האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי**. אותה עתירה עוסקת בהעדר נהלים או נהלים שפורסמו המסדירים את עבודת האפוטרופוס הכללי (המשיב 4 כאן) מול דיירים ובפגיעה הקשה בזכויות דיירים אלה כתוצאה מכך. אם כך, בין האפוטרופוס הכללי לדיירים באום הארון ישנם לא רק יחסים חוזיים אלא גם התדיינות משפטית. הדבר מגביר את חומרת הפגם של העדר פרסום הליך ההסדר, שכן האפוטרופוס הכללי כמי שנציגו חבר בצוות תכנון ורישום מקרקעין מכוח החלטה 3790, מן הסתם היה מודע להליך, בעוד שמהדיירים נמנעה הזכות להציג מידע אשר מחזק את מעמדם ו/או מגן עליו.

נפקות הפרת חובה משפטית של המשיבים בהליך הסדר מקרקעין

63. כלל הוא במשפט המינהלי, כי לא כל פגם בהליך יביא לבטלותו (בג"צ 3081/95 ד"ר ג'ובראן רומיאו נ' המועצה המדעית של ההסתדרות הרפואית בישראל פ"ד נ(2) 177, 193-194). אולם פגם מהותי ויסודי היורד לשורש ההליך המינהלי, אכן יביא לבטלות, והדברים מקבלים משנה תוקף עת מדובר בהחלטה מינהלית בעלת השלכות משמעותיות (ע"א 4872-17 **המועצה המקומית זכרון יעקב נ' מאיר אפרת אחזקות בע"מ**, 9.10.18, פורסם בנבו, סעי' 57 לפה"ד). בענין **המועצה המקומית דובר בחוזה רשות שעסק בעיצוב המרחב הציבורי**, וקל וחומר נכונים הדברים בהליך הסדר שעוסק בזכויות קנייניות שלא ניתן אפילו לדעת אם קופחו אם לאו, בשל הפגם היסודי בהליך, הפוגם מן היסוד בו ובתוצאותיו.

64. כפי שהראינו לעיל, קידום הליך הסדר במקרקעין ללא ידיעת הציבור הרלוונטי סותר את הוראות הפקודה, את הרציונל שמאחוריה ואת פסיקתו העקבית של בית משפט זה בעניין מטרת הליך ההסדר - "איתורם של כל תובעי הזכויות בחלקה פלונית וריכוז תביעותיהם לגביה בידי הפקיד המסדר, שחייב לקיים בירור פומבי בקשר לתביעות אלה" (ע"א 574/81 **אלריאטי נ' ביטחה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ**, 13.5.85, פורסם בנבו). פעולת המשיבים באופן זה בהכרח מהווה פגם חמור בהליך ההסדר, המביא לבטלותו, ולכל הפחות מצדיק את הקפאתו עד לבירור מלא של הטענה.

65. בבג"צ 7053/96 **אמקור נ' שר הפנים** (18.1.99, פורסם בנבו) נקבע בענין הבטלות היחסית:

"פגמים הנופלים במעשי הרשות אינם עשויים מעור אחד; יש בהם פגמים קלים או אפילו זניחים, ויש פגמים חמורים וחמורים ביותר. התוצאה המתבקשת מפגמים שנפלו במעשה המינהל שונה היא בהתאם לטיבו של הפגם... לעניין התוצאה ייבחנו בנוסף לפגם עצמו גם הנסיבות הקשורות בביטול המעשה המינהלי."

66. עריכת הליך הסדר תוך הפרה מתמשכת של הוראות הפקודה בנוגע לחובות הפרסום והפומביות והפרת חובת תום הלב וההגינות המוטלת על פקיד ההסדר, עצימת עיניים כלפי העדר תביעות של תושבים פלסטינים בנסיבות, ודריסת הזכות החוקתית להגנה על הקניין השמורה לתושבי אום

הארון שהם תושבים מוחלשים שאינם אפילו בעלי אזרחות – כל אלה מהוות פגמים חמורים, היורדים לשורש הליך ההסדר כולו.

67. אפילו הסתיים רישום הזכויות כולן בפנקס הזכויות ביחס לגוש 30821 (ולא ידוע לעותרות אם כך הדבר), כבר קבע בית משפט נכבד זה לפני שנים רבות, כי '...' "יציבותם של רישומי ספרי האחוזה שלנו, אינה מטרה כה נעלה, העשויה לדחוק לקרן זית כל שיקול רציני אחר" (ע"א 171-89 עזבון המנוח פאוז עבד אלהאדי ז"ל נ' עזבון המנוח אברהים סלים מוסלם ז"ל, 17.4.94, פורסם בנבו).

68. לפיכך, בשל התוצאות הקשות של הליך הסדר שנעשה בניגוד לדין, יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על הקפאת הליך ההסדר לאלתר, על מחיקת רישום פגום ככל שנעשה, ועל ביורר יסודי של הליך הפרסום ככל שתטען המדינה שהיה הליך כזה.

69. היה ותודיע המדינה שלא נעשה פרסום – וכך הוא מצב הדברים, למיטב ידיעת העותרות – יתבקש בית המשפט להורות למשיבים 1-2 על המשך הקפאת ההליך, ועל בחינת המשמעות ביחס לאותן חלקות שנרשמו בינתיים בפנקס הזכויות.

הסמכות העניינית ומועד הגשת העתירה

70. העותרות מיהרו ופנו אל בית משפט זה מכוח סמכותו השיורית, שכן כאמור טענתן אינה ביחס לחלקה ספציפית או לאירוע נקודתי כגון טעות ברישום או במדידה וכיוצא באלה. הטענה היא עקרונית בעלת אופי ציבורי, והיא מתייחסת לכל הליך ההסדר כולו, ולפגם מהותי, שורשי וחמור הפוסל את ההליך כולו מראשיתו. לפיכך בית משפט נכבד זה הוא הערכאה המתאימה לבירור העתירה.

71. העתירה מוגשת בפרק הזמן הקצר ביותר שהתאפשר לעותרות בהתחשב בחובה לברר בצורה מהימנה ויסודית ככל הניתן את העובדות לאשורן טרם הגשת העתירה.

72. נציין כי בהשוואה לכל האסמכתאות שהובאו לעיל בהן דובר על פער זמנים בכל הטווח שבין 17 שנה (בענין **עבד**) ועד 75 שנה (בענין **אבו פארס**) בין מועד הליך ההסדר ו/או היווצרות ו/או תיעוד הזכות לבין הפניה לערכאות, בענייננו שיהוי אינו כלל נושא על הפרק.

בשל כל האמור לעיל יתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את העתירה ולהורות כמבוקש בה. כן יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבים בהוצאות העותרות.

העתירה מוגשת כשהיא נתמכת בתצהירים כנדרש לאימות האמור בה.

בקשה למתן צו ביניים ולצו ארעי

בית המשפט הנכבד יתבקש להורות על מתן צו ביניים המורה למשיבות 1-2 להמנע מהמשך ו/או השלמת הליך הסדר זכויות במקרקעין ביחס לקרקע הידועה כגוש 30821 בירושלים המזרחית, ומחיקת רישומים פגומים ככל שנעשו כאלה ביחס לקרקעות בגוש 30821 כתוצאה מהליך ההסדר הלא תקין, עד להכרעה בעתירה.

כן יתבקש בית המשפט להורות על מתן צו ארעי דומה לצו הביניים המבוקש, עד לקבלת החלטה בבקשה למתן צו ביניים.

73. בעתירה למתן צו על תנאי התבקש בית המשפט הנכבד להורות למשיבים להמנע מהשלמת הליך הסדר זכויות במקרקעין ביחס לקרקע הידועה כגוש 30821 בשכונת שיח ג'ראח בירושלים המזרחית וככל שפעלו המשיבים בשכונות נוספות בדומה, עד לבירור הפגמים שנפלו בפרסום הליך ההסדר לפי פקודת הסדר.
74. כאמור בעתירה, הליך ההסדר נמצא למיטב ידיעת העותרות בשלב מתקדם כאשר לפחות לגבי חלק מהחלקות כבר פורסמו הזכויות במרשם המקרקעין.
75. המשך התקדמות הליך ההסדר עלול לחזק עוד ועוד את ההסתמכות ואת סופיות ההליך באופן שיקשה מאוד על שינוי המצב בהתאם לממצאי הבירור אותו מבקשות העותרות לערוך במסגרת העתירה.
76. הוראה למשיבים 1-2 להמנע מהמשך קידום ההסדר עשויה בהחלט למנוע פגיעה בצדדים שלישיים ו/או באמינות המרשם ככל שתתקבל העתירה.
77. כידוע, צו הביניים מטרתו לשמר את המצב הקיים כדי לאפשר לבית המשפט להיענות לסעד המתבקש על ידי העותרים, ככל שימצא לנכון לעשות זאת (בר"ם 8777/06 **מפעלי תחנות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טבריה**, 19.11.2006). מטרת בקשה זו למנוע נזקים לצדדים שלישיים, ולצמצם ככל הניתן את ההסתמכות על הליך ההסדר, ולאפשר דיון אפקטיבי בעתירה.
78. העתירה עוסקת בחובה הפשוטה והבסיסית ביותר של המשיבים לאפשר לעותרים להגן על זכויותיהם בקרקע במסגרת הליך הסדר, ומנגד על זכותם של תושבים באום הארון לעשות כן. צו ביניים לכל היותר יעכב לזמן מה את התקדמות ההסדר ואת ההסתמכות האפשרית על המרשם, בעוד שהעדר צו ביניים והשלמת ההסדר ברישום בפנקס הזכויות עלול להקשות על בירור העתירה בשל אותה הסתמכות, ובכך מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת העותרים.
79. התקדמות ההסדר אינה מראה דחיפות מיוחדת ולראיה, המדינה המתינה מעל חמישים שנה עד להנעת ההליך.
80. משכך, מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת העותרים ולכיוון של הוצאת צו הביניים והצו הארעי כמבוקש.
81. אשר על כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות על מתן צו ביניים עד למתן פסק דין סופי בעתירה, ועל מתן צו ארעי עד למתן החלטה בבקשה למתן צו ביניים. תוכן הצווים המבוקשים כאמור ברישא לבקשה זו.

היום, 2 במאי 2021

שרון קרני-כהן, עו"ד
ב"כ העותרות