

תאריך: 28 ביולי 2019

לכבוד,

מזכירים, מנהלי יישובים, יו"ר ועד אגודה / ועד מקומי.

**הנדון: החלת הכללים בעניין גביית ייתר בגין עלויות פיתוח ("כספים אסורים") בשטחי יו"ש**

בתאריך 8.7.2019, התקבלה החלטה בבית המשפט העליון בשבתו כבג"ץ בתיק 3378/18, העוסקת בגביית כספים שמעבר לעלויות פיתוח מאושרות בשטחי יו"ש. פסיקה זו דנה בסוגייה מאד רגישה הנוגעת לדרישת תשלום כספים, שזכו לכינוי הלא מחמיא: "כספים אסורים", ושאלת החלת הדין הקיים בעניין, ביחס להקצאה ופיתוח בשטחי יו"ש.

החלטה זו ניתנה כהמשך לתביעה שהגישו משתכנים בהרחבת היישוב אשכולות ("היישוב"), המצוי במועצה האזורית הר חברון ("המועצה"), כנגד המועצה, היישוב, החברה לפיתוח הר חברון ("החברה") והחברה הקבלנית שביצעה את עבודות הפיתוח הציבורי ("הקבלן").

טענת העותרים בתיק היא כי המועצה, היישוב והקבלן הפרו את הוראותיה של רשות מקרקעי ישראל, כאשר גבו 'דמי פיתוח' בשיעור גבוה מהסכום המרבי שנקבע, וכי היישוב והמועצה התקשרו עם הקבלן ללא מכרז, בניגוד להנחיות משרד השיכון, ובכך מנעו מהמשתכנים קבלת סבסוד ממשלתי לעבודות הפיתוח הציבורי אשר ניתן ביישובים המצויים באזורי עדיפות לאומית.

לאור העלאת טענה בידי היישוב והמועצה כי האיסור על גביית כספים אסורים אינו חל על מקרקעין המנוהלים על ידי הממונה על הרכוש הנטוש ביו"ש ("הממונה") ניתנה החלטת בג"ץ, במסגרתה הצהירה המדינה כי על רקע התופעה של גביית כספים אסורים ביו"ש, ובניסיון להבטיח אי-הישנותם של מקרים אלה בעתיד, בכוונתה לפעול ביחס ליישובים הכפריים ביו"ש בהתאם לאמור להלן:

- א. עלויות הפיתוח המאושרות יוגדרו על ידי משרד הבינוי והשיכון ופורסמו על ידו לידיעת כלל הציבור.
- ב. הממונה יפנה את הציבור לפרסום עלויות הפיתוח המאושרות, וינחה את ההסתדרות הציונית לפרסם את עלויות הפיתוח המאושרות, ביישובים בהם מוקצת קרקע על ידה לגורמים שלישיים.
- ג. ההסתדרות הציונית תתנה העברת זכויות למתיישב בהגשת תצהיר כדין הן מטעם היישוב שבשטחו כלול המגרש, הן מטעם המתיישב, לפיו כל אחד מהצדדים מצהיר כי לא נגבו כספים מעבר לעלויות הפיתוח המאושרות על ידי משרד הבינוי והשיכון.
- ד. במקרים בהם נגבים כספים אסורים או שהיישוב/המועצה האזורית מתנים את קבלת המלצתם להקצאת הקרקע בתשלום כספים אסורים, הממונה ינחה את ההסתדרות הציונית, להקצות את הקרקע ישירות למתיישב ללא תלות בהמלצת היישוב, וזאת כנגד תשלום הוצאות פיתוח בסכום שלא עולה על עלויות הפיתוח המאושרות.
- ה. בנוסף לאמור לעיל, הממונה יהיה רשאי להנחות את ההסתדרות הציונית שלא להקצות מקרקעין בתחומי יישוב שבה נעשה ניסיון לגביית כספים אסורים וזאת עד להסדרת הנושא מול הממונה וההסתדרות הציונית.

שלמה כהן  
עומר כהן \*  
נעמי אשחר  
מיכל ינאי  
פלג רחמן  
גיל דגן  
אבידן רם  
יואב שימשי  
רותם ליכטנשטיין  
עדי סולומון - וייס  
אסף אלבו  
גלעד אוברמן  
דוד חזן  
עומר בכמן  
אריק בלפר  
אדוה פריפז כהן  
רועי כנפו  
דניאל עין דור  
מור איציק  
אלירן יוסף  
רומן צירני  
ספיר חזן  
אביטל אופק  
אריאל לוינגר  
מור גץ  
רפאל בן-חיים  
כפיר רוזנברג  
ירדן שייר  
מיטל ברשדסקי  
מאיר אזנקוט  
תומר קיני  
\* נוטריון



נראה שהניסיון המתמשך להחלת ריבונות המדינה על שטחי יו"ש יוצר מציאות אליה לא היו מורגלים היישובים, כגון הדרישה בנושא גביית "כספים אסורים" אשר נדונה במסגרת ההליך הנזכר בפתח רשימה זו.

לדעתנו, פסיקה זו מהווה חלק ממגמה אשר צפויה להמשיך וללוות את היישובים והאגודות ולגעת בקשת רחבה של נושאים, לרבות היבטים הקשורים לאפשרות לדרישת גביית תשלומים ממתיישבים בגין הקרקע (דמי חכירה, היטלים וכו').

פסק הדין מחייב את היישובים והאגודות לבחינה מחודשת של מערכות ההסדרים וההסכמים בינם לבין הגורמים השונים הקשורים לפיתוח ושיווק עתידי, ובינם לבין המתיישבים - תוך לימוד פסיקת הבג"ץ והסקת מסקנות מתחייבת.

כמי שמלווים אגודות ויישובים רבים, סוגיות אלו מוכרות לנו היטב וקיים ניסיון רב בהתמודדות עימן. אנו ערים היטב לקשיים הנלווים, לא פעם, לדרישות רשויות המדינה בעת קידום פרויקטים של צמיחה וקליטה ליישוב כפרי/קהילתי, וסבורים שהנושא מחייב בחינה מעמיקה ויצירת כלים כמענה לקשיים העולים, תוך הקפדה על עמידה בהוראות הדין.

בכל שאלה והבהרה בנושא ניתן ליצור קשר עם עו"ד **רותם ליכטנשטיין** או עם עו"ד **אריאל לוינגר** ממחלקת פרויקטים וצמיחה דמוגרפית במשרדנו בטלפון: 04-8218060 או בדוא"ל: [rotem.l@s-c-l.co.il](mailto:rotem.l@s-c-l.co.il) [ariel@s-c-l.co.il](mailto:ariel@s-c-l.co.il)

בכבוד רב ובברכה,

שלמה כהן ושות' - עורכי דין ומגשרים