

ניצן היימן

# נדל"ן פלוס

# הפקרות

עשרות בעלים של קרקעות הסמוכות לפארק ברעננה, המומים - פולשים השתלטו על הקרקע שברשותם והפעילו במקום עסקים לא חוקיים לכאורה ■ העירייה והמשטרה לא מצליחות כבר תקופה ארוכה לפנותם ■ "זו הפכה להיות שכונה במקום הכי יקר בארץ, על חשבוננו", אומר בזעם אחד מבעלי הקרקע ■ העירייה: "נפעל במלוא התקיפות נגד הפולשים"

■ גילי חיימוב // צילום: יוגב עמרני

שטח המריבה.  
"צריך להביא לכאן  
טרקטורים ולהרוס  
את כל המבנים"



היות בעלים של קרקע פרטית ברעננה בימים אלה, זה בהחלט נחת מבחינה כלכלית. אבל מה הייתם עושים אם לשטח שברשותכם היו פולשים גורמים שונים ומקימים בו את עסקיהם בניגוד לחוק? הצרה הזו היא מנת חלקם של כ-40 בעלים של קרקעות סמוך לפארק העירוני, שמנסים לטעון תם כבר שנים לפנות את הפולשים, אך לשווא. העירייה והמשטרה מנסות אף הן לשים קץ לפלישה, אך עד כה ללא הצלחה, ובינתיים נראה כי במקום נוצרה מעין התנחלות שהולכת וגדלה מיום ליום. יום שלישי שעבר, בסיוור של "ידיעות השרון" באזור, ניתן להבחין במספר קרוואנים שהונחו בשטח, פחונים, משאיות ומספר עסקים שחלקם היו פתוחים וחיילים לא. הגישה אל המקום קלה ביותר. הקרקעות הפרטיות שהשתלטו עליהן לכאורה נמצאות מול הפארק העירוני. שביל עפר מוביל

אל המקום וכעבור 200 מטר, אפשר להבחין במבנים הארעיים שהונחו על הקרקע בניגוד לחוק לכאורה. ברור העלה כי חלק מהאנשים שנוצרו מצאים בשטח שוכרים את העסקים מהפולשים לכאורה, מבלי שידעו כי ניהלו משא ומתן עם מי שאינו בעל ליה האמיתיים של הקרקע.

בעלי הקרקעות חסרי אונים. לטענתם, על אדמות פרטיות שלהם השתלטו גורמים זרים ונראה כי לאיש לא אכפת. "פנינו לעירייה מספר פעמים. אנחנו המומים מהמציב שנוצר", סיפר השבוע ל"ידיעות השרון" אחד מבעלי הקרקע, "למרות פניותינו הרבות, עד עכשיו לא

ראינו שעושים משהו משמעותי בעניין. התחושה היא שבעירייה מעדיפים לא להיכנס לזה ואנחנו אלה שמשלמים את המחיר". גורמים בעירייה ציינו, כי לא מן הנמנע שבעלי הקרקעות ייתבעו על כך שעל קרקעות שבבעלותם הוקמו לכאורה עסקים בלתי חוקיים.

## תגובות

**מעיריית רעננה נמסר:** "הפולשים התמקמו בשטח חקלאי פרטי הנמצא בסמוך והוא בבעלותם של כ-40 בעלים שונים. לאחר שכל הבעלים תוחקרו, ובהתייעצות עם פרקליטות המדינה, הוחלט לפעול בתקיפות נגד הפולשים. לאחרונה הגיעו למקום אנשי יחידת הפיקוח על הבנייה בעיריית רעננה יחד עם שוטרי יחידת מתפ"א (מינהל תיאום פעילות אכיפה). היחידה פועלת במסגרת אגף המבצעים של המטה הארצי במשטרת ישראל והפעילות המשותפת של העירייה והמשטרה נועדה לאתר את הפולשים ולהביאם לדין. "עיריית רעננה תוסיף לפעול במלוא התקיפות, כדי להביא את הפולשים לדין כמתחייב על פי חוק".

**ממשטרת ישראל נמסר בתגובה:** "מבדיקה שנערכה אכן מתפ"א הגיעו למקום לסייע למשרד הפנים".

**ממשרד הפנים נמסר:** "לאור בקשת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה, היחידה הארצית לפיקוח על הבנייה במשרד הפנים ויחידת מתפ"א של משטרת ישראל מסייעות לוועדה בפתיחת תיקים בשטחים חקלאיים פתוחים בתחום מרחב התכנון של הוועדה המקומית. המשך הטיפול בתיקים מתבצע ע"י הוועדה המקומית".

"אני מרגיש שאנשים ממש גרים בבית שלי, בקרקע שלי, בלי אישור. מדובר ב-18 דונם שלי שאנשים פשוט השתלטו עליהם, ואין לי יכולת לפעול נגד זה"

"במדינה דמוקרטית שיש בה חוקים, בעיר רעננה, שבה הקרקעות מאוד יקרות, כל אחד יכול לעשות מה שהוא רוצה. מצפים שניקח את החוק לידים? זה לא הגיוני"

החוק לידים? "אומרים שיטפלו בזה ובינתיים כל יום אני מגלה שם עוד קרוואן. זו הפכה להיות שכונה במקום הכי יקר בארץ על חשבונני. אני שילמתי על המקום ולא מקבל בו כלום. לא ייתכן שהרשות לא עושה עם זה כלום. צריך פשוט להביא טרקטורים ולהרים להם את המכנים".

## משא ומתן פיקטיבי

כאמור, חלק מהשוכרים במי קום טוענים שהם בטוחים כי ניהלו משא ומתן ושילמו שכירות לבעלים האמיתיים של הקרקע.

מנהלת עסק שנמצאה במקום סיפרה שבוע כי היא שכרה את המי תחם מארם שטען שהוא הבעלים של הקרקע. "בדקתי בעירייה אם אכן הוא הבעלים של המקום ואמרו לי שכן". היא אומרת, "אני יודעת של עסקים שמסביבי יש הרבה בלגן עם נושא הקרקעות ויש אנשים שהתיישבו שם ואולי לא צריכים להיות שם, אבל אני שילמתי הרבה כסף על מנת לשכור את המקום הזה ומעולם לא באו אליי בטענות".

בעירייה האישורה שבוע ל"ידיעות השרון" כי האדם שהציג עצמו בפני חלק מהשוכרים כבעלים של הקרקע אינו כזה.

"אני באמת לא יודע איך הגיעו למצב הזה", אומר ג', בעלים נוסף של הקרקע. "כל פעם שאני עובר שם אני רואה שהבעיה גדלה. עוד ועוד מבנים קמים במקום וכך יותר קשה לפנות אותם", הוא אומר, "אולי עכשיו העירייה באמת מנסה לעזור, אבל לצערי אני חושב שהיא התעוררה מאוחר מדי".

"השטח הזה מאוד יקר לי באופן אישי וגם מבחינה כלכלית. כואב לי מאוד לראות שזה מה שעשו ממנו". למרות הכאב, גם ג' מעדיף להשאיר את העבודה לעירייה. "אני מעדיף שלא לפנות לאותם אנשים. אנשים שמסוגלים לפלוש לכאורה לשטח שהוא לא שלהם, הם אנשים שאני אישית לא רוצה לבוא איתם ברברים", הוא מסכם.

שלי. מדובר ב-18 רונם שלי שאני שים פשוט השתלטו עליהם, ואין לי יכולת לפעול נגד זה. "מה שעצוב יותר זה שלעירייה ולמשטרה אין זמן להתמודד עם זה".

## שנים ללא טיפול

הנושא, מורים בעירייה, נמשך כבר שנים. העירייה מנסה לעזור ואף עירבה בכך את המשטרה בניסיון לפתור את הסוגייה ולפנות את האנשים שהשתלטו לכאורה על הקרקע, אך כאמור לשווא.

"הנושא הזה ידוע בעירייה ולצערו הוא קיים כבר שנים", אומר השבוע בכיר בעיריית רעננה, "העירייה לא עוסקת בפנינוי פולשים אך היא כן צריכה להילחם בתופעה של הקמת עסקים ללא רישיון וזו הדרך שיש בידיה לטפל במצב הלא פשוט הזה".

בתהליך הזה כאמור בעלי הקרקעות יכולים להסתבך בעצמם, על לא עוול בכפם, רק משום שהם הבעלים של הקרקע עליה הוקמו עסקים לא חוקיים לכאורה.

ד', בעלים נוסף של מספר קרקעות באזור, ניסה אף הוא לדבר עם השוכרים של המבנים, אך ללא הועיל לטענתו. "פניתי לשוכרים והם אמרו לי שהם לא מכירים אותי. מי אתה בכלל? הם אמרו לי זה לא נתפס".

"מרתיע אותי שהם מקבלים התנחלות, ממש בשטח שלי בחסות העירייה. זה בלתי נסבל. במדינה דמוקרטית שיש בה חוקים, בעיר רעננה, שבה הקרקעות מאוד יקרות, כל אחד יכול לעשות מה שהוא רוצה. זה לא הגיוני. אני אפילו לא מצליח להגיע לפולשים ומה אני יכול לעשות לשוכרים? בטח לא אנהג באלימות".

"ההיגיון אומר לפנות לרשויות, לעירייה ולמשטרה שיעשו את עבודתן, אבל הן לא מתקרמות לשום מקום וזה מדאיג. אני מרגיש שהם רוצים שאני אפתור בעצמי את המצב. מה הם מצפים? שאקח את

נסה להילחם בתופעה. "פתאום, יום בהיר אחר הגיעה משפחה והחליטה שהשטח הזה שלה. היא התחילה להשכיר אותו לכל מיני עסקים. באתי לשם, אמרתי להם שהשטח הזה שלי, אבל זה לא מעניין אותם. הייתי המום. מעולם לא נתקלתי בחוסר אונים כזה".

רוב בעלי השטחים הגיעו לטענתם למצב שהם חוששים להתעמת ישירות עם מי שהם מכנים "הפולשים". "אני לא יודע מי אלה האנשים האלה ואני לא רוצה להתעסק איתם באופן אישי", אומר ש', אחד מבעלי הקרקע, "החלטתי לפנות לעירייה, אך כנראה שגם היא מעדיפה לא להיכנס למצב הזה".

ניסית לדבר עם בעלי העסקים ששכרו את המקום מהפולשים? "ניסיתי כמה פעמים והתרשמתי שמדובר באנשים שחלקם משכירים את המבנים האלה לאנשים שלא מבינים בדיוק עם מי יש להם עסק. אני מרגיש שאנשים ממש גרים בבית שלי, בקרקע שלי, בלי האישור

## התנחלות בלב העיר

שביל גישה יחסית מסודר מול הפארק העירוני מוביל אל ההתנחלות הקטנה והלא חוקית לכאורה לטענת העירייה. בעלי הקרקע טוענים כי בשיחות שקיימו עם חלק מהעוברים שנמצאים בעסקים הלא חוקיים לכאורה התברר להם לטענתם, כי אלה ניהלו משא ומתן לשכירות המבנה עם אנשים שטענו בפניהם כי הם בעלי הקרקע. אלא שהם שציינו, כלל לא מוכר בעירייה כאחד מבעלי הקרקע.

נוצר מצב עגום בו לכאורה חלק מהשוכרים שוכרים מבנים מבלי לדעת שהשוכרים להם אינם ככל הנראה הבעלים של הקרקע, רשות מקומית מנסה לעשות משהו בנידון אך לא ממש מצליחה ובעלי קרקעות לא יכולים להתקרב למה ששייך להם ואף חשופים לתביעה.

"מדובר במגרש מאוד יקר ששייך לי שנים", סיפר השבוע ל"ידיעות השרון" אחד מבעלי הקרקעות שמ-

## "קיימת אפשרות לתבוע את הפולשים"

עו"ד קרן כהן בלחרסקי טוענת כי רק אם יתלונו בעלי הקרקע תוך 30 יום מאז הפלישה, יוכלו הרשויות לפנות את הפולשים בכוח

הסגת הגבול מתבטאת בפלישתו של אדם לתחומי מקרקעין השייכים לאדם אחר, וזאת במטרה לעשות בהם שימוש לצרכיו הוא. על פניו ניתן היה לחשוב כי במקרה בו מתבצעת פלישה, כאמור, יזכה בעל המקרקעין בחופש פעולה רחב לשם הגנה על קניינו, לרבות סילוק אותו פולש מהמקרקעין. אולם, למרבה החפתעה, לא כך המצב. לדברי עו"ד קרן כהן בלחרסקי, מתמחה במקרקעין ובהתחדשות עירונית ממשרד עו"ד keb ושות', הדרך היחידה בה יוכלו בעלי הקרקעות לקבל בחזרה את שטחיהם היא לתבוע את הפולשים. "המשטרה יכולה לטפל בנושא של פלישה למקום פרטי, על פי חוק, במידה ובעלי הקרקע מתלוננים בתקופה של עד 30 יום מהרגע שפולשו לקרקע שלהם. במידה ועברו 30 ימים, המשטרה לא יכולה לטפל בסכסוכים קנייניים ובעלי הקרקע צריכים לפנות לבית המשפט במסגרת תביעה לסילוק יד".

חוק המקרקעין קובע כי המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו, וכן אם תפס אדם את המקרקעין שלא כדין רשאי המחזיק בהם כדין, תוך 30 ימים מיום התפיסה, להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאו מהם.

הזכות לעשיית דין עצמי מצמצמת למי שמחזיק בפועל וכדין בקרקע, שנושל מחזקתו. הזכאי לחזיק בקרקע אשר לא החזיק בה בפועל, לא יחא רשאי לעשות דין לעצמו. כמו כן, אם עברו 30 יום מרגע הפלישה, תיידרש פנייה לערכאות המשפט לשם קבלת פסק דין לפינוי.



שלי. מדובר ב-18 רוגם שלי שאני שים פשוט השתלטו עליהם, ואין לי יכולת לפעול נגד זה. "מה שעצוב יותר זה שלעיי רייה ולמשטרה אין זמן להתמודד עם זה".

## שנים ללא טיפול

הנושא, מורים בעירייה, נמשך כבר שנים. העירייה מנסה לעזור ואף עירבה בכך את המשטרה בניי סיון לפתור את הסוגייה ולפנות את האנשים שהשתלטו לכאורה על הקרקע, אך כאמור לשווא.

"הנושא הזה ידוע בעירייה ול' צערנו הוא קיים כבר שנים", אומר השבוע בכיר בעיריית רעננה, "העירייה לא עוסקת בפניו פולשים אך היא כן צריכה להילחם בתופעה של הקמת עסקים ללא רישיון וזו הדרך שיש בידיה לטפל במצב הלא פשוט הזה".

בתהליך הזה כאמור בעלי הקרקעות יכולים להסתבך בעצמם, על לא עוול בכפם, רק משום שהם הבעלים של הקרקע עליה הוקמו עסקים לא חוקיים לכאורה.

ר', בעלים נוסף של מספר קרקעות באזור, ניסה אף הוא לדבריו לדבר עם השוכרים של המבנים, אך ללא הועיל לטענתו. "פניתי לשוכרים והם אמרו לי שהם לא מכירים אותי. מי אתה בכלל? הם אמרו לי. זה לא נתפס.

"מרתיי אותי שהם מקבלים התנחלות, ממש בשטח שלי בחסות העירייה. זה בלתי נסבל. במדינה דמוקרטית שיש בה חוקים, בעיר רעננה, שבה הקרקעות מאוד יקרות, כל אחד יכול לעשות מה שהוא רוצה. זה לא הגיוני. אני אפילו לא מצליח להגיע לפולשים ומה אני יכול לעשות לשוכרים? בטח לא אנהג באלימות.

"ההיגיון אומר לפנות לרשויות, לעירייה ולמשטרה שיעשו את עבודתן, אבל הן לא מתקרמות לשום מקום וזה מראיג. אני מרגיש שהם רוצים שאני אפתור בעצמי את המצב. מה הם מצפים? שאקח את

החוק לירייה?

"אומרים שיטפלו בזה ובינתיים כל יום אני מגלה שם עוד קרוואן. זו הפכה להיות שכונה במקום הכי יקר בארץ על חשבונני. אני שילמתי על המקום ולא מקבל בו כלום. לא ייתכן שהרשות לא עושה עם זה כלום. צריך פשוט להביא טרקטורים ולהרים להם את המבנים".

## משא ומתן פיקטיבי

כאמור, חלק מהשוכרים במקום טוענים שהם בטוחים כי ניהלו משא ומתן ושילמו שכירות לבעלים האמיתיים של הקרקע.

מנהלת עסק שנמצאה במקום סיפרה שבוע כי היא שכרה את המי תחם מאדם שטען שהוא הבעלים של הקרקע. "ברקתי בעירייה אם אכן הוא הבעלים של המקום ואמרו לי שכן". היא אומרת, "אני יודעת של' עסקים שמסביבי יש הרבה בלגן עם נושא הקרקעות ויש אנשים שהתיישבו שם ואולי לא צריכים להיות שם, אבל אני שילמתי הרבה כסף על מנת לשכור את המקום הזה ומעולם לא באו אליי בטענות".

בעירייהאשרוהשבועל'ידיעות השרון" כי האדם שהציג עצמו בפני חלק מהשוכרים כבעלים של הקרקע אינו כזה.

"אני באמת לא יודע איך הגענו למצב הזה", אומר ג', בעלים נוסף של הקרקע. "כל פעם שאני עובר שם אני רואה שהבעיה גדלה. עוד ועוד מבנים קמים במקום וכך יותר קשה לפנות אותם", הוא אומר, "אולי עכשיו העירייה באמת מנסה לעזור, אבל לצערי אני חושב שהיא התעוררה מאוחר מדי.

"השטח הזה מאוד יקר לי באופן אישי וגם מבחינה כלכלית. כואב לי מאוד לראות שזה מה שעשו ממנו". למרות הכאב, גם ג' מעדיף להשאיר את העבודה לעירייה. "אני מעדיף שלא לפנות לאותם אנשים. אנשים שמסוגלים לפלוש לכאורה לשטח שהוא לא שלהם, הם אנשים שאני אישית לא רוצה לבוא איתם ברברים", הוא מסכם.

## "קיימת אפשרות לתבוע את הפולשים"

עו"ד קרן כהן בלחרסקי טוענת כי רק אם יתלוננו בעלי הקרקע תוך 30 יום מאז הפלישה, יוכלו הרשויות לפנות את הפולשים בכוח

הסגת הגבול מתבטאת בפלישתו של אדם לתחומי מקרקעין השייכים לאדם אחר, וזאת במטרה לעשות בהם שימוש לצרכיו הוא. על פניו ניתן היה לחשוב כי במקרה בו מתבצעת פלישה, כאמור, יזכה בעל המקרקעין בחופש פעולה רחב לשם הגנה על קניינו, לרבות סילוק אותו פולש מהמקרקעין. אולם, למרבה ההפתעה, לא כך המצב. לדברי עו"ד קרן כהן בלחרסקי, מתמחה במקרקעין ובהתחדשות עירונית ממשרד עו"ד KCB ושות', הדרך היחידה בה יוכלו בעלי הקרקעות לקבל בחזרה את שטחיהם היא לתבוע את הפולשים. "המשטרה יכולה לטפל בנושא של פלישה למקום פרטי, על פי חוק, במידה ובעלי הקרקע מתלוננים בתקופה של עד 30 יום מהרגע שפלוש לקרקע שלהם. במידה ועברו 30 ימים, המשטרה לא יכולה לטפל בסכסוכים קנייניים ובעלי הקרקע צריכים לפנות לבית המשפט במסגרת תביעה לסילוק יד".

חוק המקרקעין קובע כי: המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו, וכן אם תפס אדם את המקרקעין שלא כדין רשאי המחזיק בהם כדין, תוך 30 ימים מיום התפיסה, להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאו מהם.

הזכות לעשיית דין עצמי מצמצמת למי שמחזיק בפועל וכדין בקרקע, שנושל מחזקתו. הזכאי להחזיק בקרקע אשר לא החזיק בה בפועל, לא יהא רשאי לעשות דין לעצמו. כמו כן, אם עברו 30 יום מרגע הפלישה, תידרש פנייה לערכאות המשפט לשם קבלת פסק דין לפינוי.

## התנחלות בלב העיר

שביל גישה יחסית מסודר מול הפארק העירוני מוביל אל ההתנחלות הקטנה והלא חוקית לכאורה לטענת העירייה. בעלי הקרקע טוענים כי בשיחות שקיימו עם חלק מהעוברים שנמצאים בעסקים הלא חוקיים לכאורה התברר להם לטענתם, כי אלה ניהלו משא ומתן לשכירות המבנה עם אנשים שטענו בפניהם כי הם בעלי הקרקע. אלא שהשם שציינו, כלל לא מוכר בעירייה כאחד מבעלי הקרקע.

נוצר מצב עגום בו לכאורה חלק מהשוכרים שוכרים מבנים מבלי לדעת שהמסוכרים להם אינם ככל הנראה הבעלים של הקרקע, רשות מקומית מנסה לעשות משהו בנידון אך לא ממש מצליחה ובעלי קרקעות לא יכולים להתקרב למה ששייך להם ואף חשופים לתביעה.

"מדובר במגרש מאוד יקר ששייך לי שנים", סיפר השבוע ל'ידיעות השרון' אחד מבעלי הקרקעות שמ'

נסה להילחם בתופעה. "פתאום, יום בהיר אחד הגיעה משפחה והחליטה שהשטח הזה שלה. היא התחילה להי שכיר אותו לכל מיני עסקים. באתי לשם, אמרתי להם שהשטח הזה שלי, אבל זה לא מעניין אותם. הייתי המום. מעולם לא נתקלתי בחוסר אונים כזה".

רוב בעלי השטחים הגיעו לטענתם למצב שהם חוששים להתעמת ישירות עם מי שהם מכנים "הפולשים". "אני לא יודע מי אלה האנשים האלה ואני לא רוצה להתעסק איתם באופן אישי", אומר ש', אחד מבעלי הקרקע, "החלטתי לפנות לעירייה, אך כנראה שגם היא מעדיפה לא להיכנס למצב הזה".

ניסית לדבר עם בעלי העסקים ששכרו את המקום מהפולשים? "ניסיתי כמה פעמים והתרשמתי שמדובר באנשים שחלקם משכירים את המבנים האלה לאנשים שלא מבינים בדיוק עם מי יש להם עסק. אני מרגיש שאנשים ממש גרים בבית שלי, בקרקע שלי, בלי האישור