

23.5.2017

לכבוד,
מר משה כחלון
שר האוצר
רח' קפלן 1,
ירושלים 91030
בפקס: 02-5695344

לכבוד,
מר יואב גלנט
שר הבינוי והשיכון
רח' קלרמון גאנו 3,
ת.ד. 110
ירושלים, 9118002
בפקס: 02-5824111

לכבוד,
מר שמרון עדיאל
מנהל רשות מקרקעי ישראל
רח' הצבי 15 (בנין בזק), ת.ד. 2600
ירושלים, 9438622
בפקס: 02-5456111

לכבוד,
מר אביחי מנדלבליט
היועץ המשפטי לממשלה
צלחה א-דין 29,
ירושלים 91010
בפקס: 02-6467001

הנדון: מכרזי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון בגדה המערבית

בעקבות פרסום מכרזים לשווק קרקעות אשר הוכרזו כ"קרקעות מדינה" בשטחי הגדה המערבית, הרינו לפנות אליכם בדרישה לבטל את המכרזים דן מחמת הפרת המשפט הבינלאומי ההומניטרי ומשפט זכויות האדם הבינלאומי החלים על שטחי הגדה המערבית הכבושים, וכן מחמת העדר סמכות לפרסם מכרזים כאמור, והכל כדלקמן:

1. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), בשיתוף משרד הבינוי והשיכון, נוהגת לפרסם מכרזים לשווק קרקעות בהתנחלויות בגדה המערבית. לצורך המחשה, להלן טבלה בה פירוט 23 מכרזים פתוחים, נכון לעת זו, לפי אתר רשות מקרקעי ישראל:

מס' מכרז	התנחלות	יעוד	תאריך פרסום	תאריך סגירה
1. יש/2017/14	גבעת זאב	בניה רוויה	25/1/2017	24/7/2017
2. יש/2017/15	מעלה אדומים	בניה רוויה	25/1/2017	10/7/2017
3. יש/2017/16	מעלה אדומים	בניה רוויה	25/1/2017	24/7/2017

28/8/2017	25/1/2017	בניה רוויה	אלפי מנשה	יש/2017/19	4.
5/6/2017	25/1/2017	בניה נמוכה	אריאל	יש/2017/21	5.
26/6/2017	25/1/2017	בניה רוויה	ביתר עילית	יש/2017/23	6.
28/8/2017	16/2/2017	מסחר ו/או משרדים	קרני שומרון	יש/2017/35	7.
10/7/2017	13/3/2017	מסחר ו/או משרדים	אורנית	יש/2017/36	8.
22/5/2017	27/3/2017	מסחר ו/או משרדים	גבעת זאב	יש/2017/37	9.
26/6/2017	30/3/2017	בניה רוויה	ביתר עילית	יש/2017/73	10.
24/7/2017	30/3/2017	בניה רוויה	ביתר עילית	יש/2017/74	11.
31/7/2017	30/3/2017	בניה נמוכה	ביתר עילית	יש/2017/75	12.
26/6/2017	30/3/2017	בניה רוויה	ביתר עילית	יש/2017/76	13.
26/6/2017	30/3/2017	בניה רוויה	ביתר עילית	יש/2017/77	14.
26/6/2017	30/3/2017	בניה רוויה	אלפי מנשה	יש/2017/79	15.
24/7/2017	30/3/2017	בניה רוויה	אלפי מנשה	יש/2017/80	16.
26/6/2017	30/3/2017	בניה רוויה	בית אריה	יש/2017/82	17.
24/7/2017	30/3/2017	בניה רוויה	בית אריה	יש/2017/83	18.
24/7/2017	30/3/2017	בניה רוויה	קרני שומרון	יש/2017/84	19.
28/8/2017	26/6/2017	בניה רוויה	אלפי מנשה	יש/2017/116	20.
19/6/2017	30/3/2016	אחר	מעלה אדומים	יש/2016/59	21.
29/5/2017	5/7/2016	בניה רוויה	קרית ארבע	יש/2016/119	22.
22/5/2017	19/9/2016	מסחר ו/או משרדים	קרני שומרון	יש/2016/194	23.

2. השטחים הכלולים במכרזים הנ"ל מנוהלים כאילו הם חלק משטח מדינת ישראל שחלים עליהם חוקי מדינת ישראל. אי לכך, פרקטיקה זו מהווה, הלכה למעשה, סיפוח של שטחי המכרזים למדינת ישראל. באתר הרשות מופיעים שטחי הגדה המערבית אף כ"מחוז יהודה ושומרון" (http://www.land.gov.il/HodaotmimiInt/show_h.asp?key=1245&CodeMaarecet=1). כך גם משתקף מהדווח השנתי לגבי המכרזים בשטחי הגדה המערבית בדו"חות השנתיים של הרשות, כפי שמודגם בנספח למכתבנו זה.

3. נתחיל בכך כי אין רשות מקרקעי ישראל מוסמכת לפעול, כפי שהיא פועלת במסגרת המכרזים דנן ובכלל, בשטחי הגדה המערבית. הרשות פועלת מכוח חוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960 אשר סעיף 1א שבו קובע כי "רשות מקרקעי ישראל תפעל, במסגרת תפקידיה – (1) לניהול מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים ...". חוק יסוד: מקרקעי ישראל, קובע, כי מקרקעי ישראל הנם "המקרקעים בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח או של הקרן הקימת לישראל". דהיינו קרקעות בשטח מדינת ישראל.

4. לכן, הרשות אינה רשאית והיא לא מוסמכת, לפרסם מכרזים כלשהם לשווק קרקעות בשטחי הגדה המערבית.

על מעמדה המשפטי של הגדה המערבית והאיסורים שבמשפט הבינלאומי:

5. בהיותה שטח כבוש, על פעולות ישראל בשטחי הגדה המערבית חלים כללי המשפט הבינלאומי ההומניטארי. דינים אלו מעוגנים בעיקר באמנת האג בדבר דיני המלחמה משנת 1907 והתקנות הנלוות לה, בהוראות אמנת ג'נבה הרביעית בדבר הגנה על אזרחים בעת מלחמה משנת 1949, בהוראות המנהגיות הקבועות בפרוטוקולים הנלווים לאמנות ג'נבה משנת 1977, ובעקרונות הכלליים של המשפט הבינלאומי. לענייננו, אמנת האג גם משקפת משפט בינלאומי מנהגי ועל כן חלה על פעילות הצבא בשטחים הסורים הכבושים ומחייבת את רשויות מדינת ישראל שם. כמו כן חל על האזור גם משפט זכויות האדם.
6. על תחולת המשפט ההומניטרי בשטחים הכבושים עמד בית הדין הבינלאומי לצדק (ICJ), בחוות דעתו המייעצת (Advisory Opinion) מיום 9.7.2004 בעניין חומת ההפרדה שנבנית על ידי ממשלת ישראל בגדה המערבית. (ראו פס' 89 ו-101 להחלטה בקישור הבא: www.icj-cij.org/ijwww/idoctet/imwp/imwpframe.htm)
7. כבר נפסק על ידי בית משפט העליון, כי, "כוחו של המפקד הצבאי בא לו מהמשפט הבין-לאומי הפומבי הנוגע לתפיסה לוחמתית". משמעותה המשפטית של תפיסה זו היא כפולה: ראשית, המשפט, השיפוט והמינהל של מדינת ישראל אינם חלים באזורים אלה, הם לא "סופחו" לישראל; שנית, המשטר המשפטי החל באזורים אלה נשלט על ידי המשפט הבין-לאומי הפומבי העוסק בתפיסה לוחמתית. " (בג"ץ 7957/04 מראעבה נ' ראש ממשלת ישראל, פ"ד ס(2) 477, 492 (2005). ראו גם: בג"ץ 1661/05 המועצה האזורית חוף עזה נ' מנחת ישראל, פס' 77 לפסק הדין (פורסם במאגרים, 2005) (להלן: עניין חוף עזה); בג"ץ 3239/02 מרעב נ' מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה והשומרון, פ"ד נז(2) 349 (2003)).
8. אחד העקרונות הנגזרים מהאמור, הוא ששלטון הכיבוש רשאי לעשות שימוש בנכסי -ציבור אותם הוא מנהל, ואף בפירותיהם, כדי לקיים את חובותיו ע"פ דיני הכיבוש, אך הוא אינו רשאי להחרים נכסים אלה, להעביר בעלות בהם לאחרים או לכלותם. עקרון זה נגזר מתקנה 43 לתקנות האג, המתווה את המסגרת הכללית לפעולות כוח כובש בשטח כבוש: טובתה של האוכלוסייה המקומית בשטח הכבוש (ראו לעניין זה: בג"ץ 69/81 אבו עיטה נ' מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית, פ"ד לו(2), 197), וגם מתקנות ספציפיות העוסקות בסמכויות הכובש ביחס לנכסי ציבור, כפי שיפורט להלן.
9. הנה כי כן, טובת הנכבשים ובטחון הכובש, הם שמניעים את דיני הכיבוש ויוצרים את מארג השיקולים שיכולה המעצמה הכובשת לשקול בעת שהיא עושה שימוש בכוחות שלטוניים ומנהלת את השטח הכבוש (ראו לעניין זה: בג"ץ 393/92 ג'מעית אסכאן נ' מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון, פ"ד לו(4), 785). תפיסה זו מחייבת, כי שינוי ארוך טווח בשטח הכבוש, ככל שהוא מותר, ייעשה לטובתה של האוכלוסייה המקומית (היא אוכלוסיית האזרחים המוגנים). התפיסה הנ"ל מטילה גם איסור על המעצמה הכובשת לנצל את השטחים הנתונים לשליטתה לצרכיה הכלליים, למעט (במגבלות מסויימות) לצרכיה הביטחוניים. בנושא זה נקבע בעניין ג'מעית אסכאן, כי "אין המפקד הצבאי רשאי לשקול את האינטרסים הלאומיים, הכלכליים, הסוציאליים של מדינתו שלו, עד כמה שאין בהם השלכה על האינטרס הביטחוני שלו באזור או על האינטרס של האוכלוסייה המקומית. אפילו צורכי הצבא הם צרכי הצבאיים ולא צורכי הביטחון הלאומי במובנו הרחב.

אזור המוחזק בתפיסה לוחמתית אינו שדה פתוח לניצול כלכלי או אחר. (עניין ג'מעייט אסכאן, בעמ' 794-795; ראו לעניין זה גם: עניין מראעבה; בג"ץ 2150/07 אבו צפיה נ' שר הבטחון, בג"ץ 10356/02 הס נ' מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית, פ"ד נח(3), 443, 455 (2004)).

10. עקרון זה עולה גם מתקנות ספציפיות העוסקות בסמכויות הכובש ביחס לנכסי ציבור, כגון תקנה 55 לתקנות האג הקובעת כי הכוח הכובש אינו אלא נאמן של השטח המצוי בידיו כפיקדון בלבד, באופן זמני בלבד, ולו הנאת שימוש (usufruct) בלבד בנכס. כלל הנאת השימוש אינו מאפשר שימוש מכלה ופוגע בקרן הנכס. גם תקנה 23 לתקנות האג אוסרת על הריסת או החרמת נכסי האויב, אלא אם הדבר דרוש למטרות צבאיות באופן הכרחי. סעיף 53 לתקנות האג וסעיף 53 לאמנת ג'נבה הרביעית קובעים גם הם כלל דומה.

11. נבהיר, כי הכרזה על קרקעות בשטחי הגדה המערבית כאדמות מדינה, ומבלי להביע עמדה לגבי נכונותם של הכרזות אלה, אינה משנה את מעמדן של אותן קרקעות כשטח כבוש ומהחובה לנהלן על פי כללי המשפט הבינלאומי החל על שטחים אלה וכללים אלה בלבד.

12. הואיל וכך, המכרזים דנן, שמזמינים אזרחים ישראלים לרכישת זכויות חכירה בשטחים הכבושים מפרה היא את האיסורים הנ"ל שבמשפט הבינלאומי ההומניטארי, משום שמכרזים מעין אלה, מבוססים על שיקולים ואינטרסים לאומיים וכלכליים שמשרתים, באופן מובהק, את האוכלוסייה האזרחית של המעצמה הכובשת ואת האינטרסים הפוליטיים של מעצמה זו..

13. אין ספק, כי המכרזים דנן, כמו גם אחרים אשר פורסמו בעבר, נחשבים כלקחה נרחבת של הנכסים של האוכלוסייה המוגנת (Extensive Appropriation) המהווה גם הפרה בוטה לסעיף 147 לאמנת ג'נבה הרביעית משנת 1949, אשר מעגן את ההפרות החמורות בראי המשפט הבין-לאומי, קובע, כי "הריסתו והחרמתו של רכוש בקנה מידה רחב, שאין הכרח צבאי מצדיקן ואשר בוצעו שלא בהיתר ומתוך הפקרות" כהפרה חמורה.

14. המכרזים הנדונים, מנוגדים גם לסעיף 49 לאמנת ג'נבה הרביעית, האוסר על העברת אוכלוסייה אזרחית של הכוח הכובש לשטח הכבוש. המכרזים מכשיר השתלטות על שטח כבוש, שינוי ייעודו ויצירת עובדות חדשות בשטח שמונעות מהתושבים הפלסטינים ליהנות באופן חופשי מעושרם וממשאביהם הטבעיים. יצויין בהקשר זה עוד, כי העברת אוכלוסייה אזרחית של הכוח הכובש לשטח הכבוש נכללה כפשע מלחמה בחוקת רומא (Rome Statute) המקימה את בית הדין הפלילי הבינלאומי (סעיף VIII (b) (2) 8 לחוקה).

לאור כל האמור לעיל, הנכם מתבקשים בזאת לפעול לביטול כלל המכרזים לשווק קרקעות המפורסמים באזור הגדה המערבית.

בכבוד רב,

סוהאד בשארה, עו"ד

מטרה	מספר עסקות	שטח בנוי	שטח העסקה	ערך קרקע
שירותים הנדסיים	1	0.00	27.00	11,300.86
שירותים ציבוריים	7	28,951.60	32,910.00	42,362,670.00
תעשייה ומלאכה	8	4,284.00	16,049.00	37,300,481.52
הדרום				
חקלאות	3	13,323.60	98,531.00	0.00
מטעים או מרעה	10	0.00	519,809.00	0.00
מלונאות ונופש	3	23,902.20	48,471.00	59,384,422.17
מסחר ושירותים	19	27,542.10	80,528.00	29,193,794.68
שירותי תרבות	13	24,768.10	179,037,643.00	0.00
שירותים הנדסיים	27	701,441.60	973,279.00	5,988,497.76
שירותים ציבוריים	129	395,274.80	641,479.30	4,719,250.49
שירותים קהילתיים	10	10,395.00	46,612.00	249,000.00
תעשייה ומלאכה	80	1,731,083.80	7,912,579.00	53,395,721.94
יהודה ושומרון				
מסחר ושירותים	3	54,045.00	23,410.00	2,871,428.56
שירותים הנדסיים	10	107.00	56,743.00	1,182,640.77
שירותים ציבוריים	54	210,579.60	269,023.00	6,069,847.00
שירותים קהילתיים	2	0.00	34,200.00	0.00
תעשייה ומלאכה	27	204,039.90	298,381.00	31,234,350.32
סה"כ	1,015	4,875,744	252,951,471	1,103,058,383

מתוך דו"ח שנתי 2014 של רשות מקרקעי ישראל, עמ' 23.

<http://www.land.gov.il/static/doch2014.pdf>

מכרזים שפורסמו בשנת 2015 לפי חלוקה למחוזות

באמצעות מכרז

מחוז	ימאר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
דרום				1	63	30	287	1,584		443	2,078	1,292	5,778
חיפה		8			1		1,070	229	136		404	5,585	7,433
יר"ש	450		22		85			3					560
ירושלים	15	11		962	3	61	366	36	44	120	438	5,605	7,661
מרכז	108	88	18		11	188	383	1,341	665	1,587	1,456	2,843	8,688
צפון		75	78	220	125	334	455	428	1,389	318	60	1,805	5,287
ת"א	26					1	332		2,700		2	26	3,087
סה"כ	599	182	118	1,183	288	614	2,893	3,621	4,934	2,468	4,438	17,156	38,494

בפטור ממכרז

מחוז	ימאר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
דרום	54	63	181	69	50	377	207	33	17	27	199	130	1,407
חיפה	50	79	120	16	9	54	38	128	0	148	51	29	722
יר"ש	1	0	1	4	0	2	2	40		2	4	0	56
ירושלים	8	63	27	4	36	68	103	42	18	25	24	28	446
מרכז	8	14	14	35	26	40	32	15	6	6	18	378	592
צפון	59	61	323	56	115	99	115	189	81	111	105	106	1,420
ת"א	67	33	0	149	9	88	4	0	28	56	1	454	889
סה"כ	247	313	666	333	245	728	501	447	150	375	402	1,125	5,532

מתוך דו"ח שנתי 2015 של רשות מקרקעי ישראל, עמ' 14.

http://www.land.gov.il/static/doch_2015.pdf

עסקות מאושרות

באמצעות מכרז - 2015

מחוז	ינאר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
דרום	3	51	602	146	346	607	165	476	26	87	511		3,020
חיפה	268	1,370	729		22	2,810	434	115		1,031	2	469	7,250
ירוש	1		282			339		31		34			687
ירושלים	187	30	484	3		136	876	16		81	1,666	474	3,953
מרכז	20	172	756	190	1,673	251	734	3	13	9	1,030	1,191	6,042
צפון	157	172	822	692	272	156	251		33	91	541	11	3,198
ת"א	207	277		375		30	2	70	1	6		330	1,298
סה"כ	842	2,073	3,675	1,406	2,313	4,329	2,462	711	73	1,333	3,756	2,475	25,448

בפטור ממכרז - 2015

מחוז	ינאר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	סה"כ
דרום	54	63	181	69	50	377	207	33	17	27	199	130	1,407
חיפה	50	79	120	16	9	54	38	128	0	148	51	29	722
ירוש	1	0	1	4	0	2	2	40		2	4	0	56
ירושלים	8	63	27	4	36	68	103	42	18	25	24	28	446
מרכז	8	14	14	35	26	40	32	15	6	6	18	378	592
צפון	59	61	323	56	115	99	115	189	81	111	105	106	1,420
ת"א	67	33	0	149	9	88	4	0	28	56	1	454	889
סה"כ	247	313	666	333	245	728	501	447	150	375	402	1,125	5,532

מתוך דו"ח שנתי 2015 של רשות מקרקעי ישראל, עמ' 15.

http://www.land.gov.il/static/doch_2015.pdf