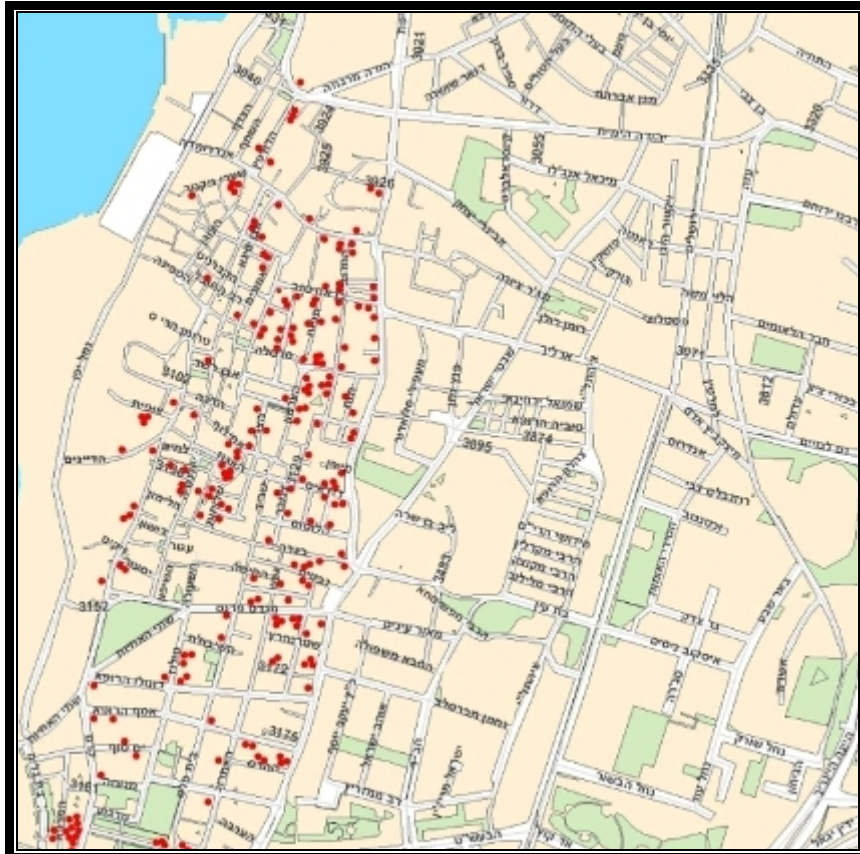


אזרחים לא מוגנים



**סכנת פינוי 497 משפחות פלסטיניות מיפו
מבתיהם על-ידי עמידר**



האגודה הערבית לזכויות האדם
Arab Association for Human Rights

הכנה וכתובה: עו"ד טארק איברההים

תאריך פרסום: 28 במרץ, 2008

תמונת שער: מפה של הבתים (באדום) העומדים בפני סכנת פינוי ביפו, מינהל מקרקעי ישראל

האגודה הערבית לזכויות האדם

ת.ד. 215, נצרת 16101

טל: +972-(4)-6561923 פקס: +972-(4)-6564934

דוא"ל: hral@arabhra.org

אתר אינטרנט: www.arabhra.org



דו"ח זה מתפרסם בתמיכה כספית של ICCO. העמדות והחומר המובאים בדו"ח הנם באחריותם הבלעדית של האגודה הערבית לזכויות האדם, ועל כן אנם משקפים בהכרח את עמדתה של ICCO.

האגודה הערבית לזכויות האדם נוסדה בשנת 1988 על-ידי קבוצת עורכי-דין ופעילים חברתיים, במטרה לשפר ולהגן על הזכויות הפוליטיות, האזרחיות, הכלכליות, החברתיות והתרבותיות של המיעוט הפלסטיני בישראל, וזאת בהתאם לסטנדרטים הבינלאומיים של זכויות אדם. בשנת 2003 הרחיבה האגודה הערבית את תחום פעילותה ויסדה פרויקט חדש של מעקב אחר הפרות זכויות האדם של המיעוט הפלסטיני, בהתבסס על תחקירי שטח, ראיונות עם קורבנות, איסוף עדויות, ניתוח החוק המקומי והסטנדרטים הבינלאומיים של זכויות אדם. הרעיון להקים את פרויקט "תיעוד ומחקר" עלה בצל אירועי אוקטובר 2000 ובעקבות נפילתם של 12 אזרחים פלסטינים אזרחי ישראל ופלסטיני תושב השטחים הכבושים כתוצאה מירי המשטרה. מאז אותם אירועים התרחשו הפרות רבות ובוטות של זכויות האדם של המיעוט פלסטיני. עובדה זו מדגישה את חשיבות קיומו של מנגנון מעקב ותיעוד.

מבוא

"המלחמה שהחלה בשנת 1948 לטיהור ערביי יפו מעולם לא נפסקה ועדיין נמשכת היום. בשנת 1948 היה הדבר בכוח, היום באמצעות כלים משפטיים וכלכליים. המדינה טוענת שאלה כללי השוק, מתוך ידיעה שהם יפעלו לרעת האוכלוסייה הערבית"¹.

בתאריך 19.3.07 הוציאה חברת עמידר-החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ (להלן: "עמידר") מסמך, שכותרתו "סקירה מצבת נכסים פלושים – ועדת הפנים כנסת ישראל", ובו סקירה של הנכסים אשר מנהלת החברה. המסמך התייחס לאזור העיר יפו-תל-אביב, ובסעיף 5 נרשם כי "בפרויקט קיימים סה"כ 497 פולשים שהינם 16.8% מסה"כ הנכסים המנוהלים ע"י חב' עמידר" (ראו נספח להלן).

סעיף 5 למסמך התייחס למעשה ל-497 צווי פינוי שקיבלו משפחות פלסטיניות המתגוררות בשכונת עג'מי וג'בלייה בעיר יפו במהלך השנה וחצי האחרונות, לפנות את בתיהם או בתי העסק שלהם. בתים אלה הם בבעלות המדינה, אשר חברת עמידר מנהלת אותם בשם המדינה. העילות לפינוי נעות בין "פלישה" לנכס לבין "תוספת בנייה" לנכס, שבוצעו על-ידי המשפחות הפלסטיניות – הדיירים באותם נכסים – ללא אישור מחברת עמידר וללא קבלת היתר מרשויות התכנון והבנייה, דבר המצדיק, על-פי החוק, פינויים מהנכסים.

על-פני הדברים, מדובר בצווי פינוי לגיטימיים וחוקיים שהוציאה חברת עמידר בגלל הפרת החוק על-ידי אותם דיירים. החוק הישראלי מעניק לבעל-בית המשכיר את נכסו לאחר – וכזה הוא מעמדם של הדיירים הפלסטינים ביחס לחברת עמידר – הזכות לדרוש את פינויו של דייר אם הדייר הפר את החוק או חוזה השכירות בינו לבין בעל-הבית, ופלישה לנכס או תוספת בנייה ללא קבלת אישור מבעל-הבית או מרשויות התכנון והבנייה נחשבת להפרה כזאת, המעניקה כאמור זכות לפנות את הדייר.

אולם, לדידם של התושבים הפלסטינים, מאחורי הוצאת אותם צווי עומד הרצון לפנות אותם מהשכונה, שבשנים האחרונות הפכה להיות "מוקד לעליה" של יהודים אמידים. לפי דעתם, הוצאת צווי הפינוי אינה מנותקת מתהליך, הנמצא בימים אלה בשיאו, של מה שנקרא בפי עיריית תל-אביב-יפו "פיתוח יפו", אך מתחת לפני הדברים מדובר למעשה ב-"ייחוד יפו", כלומר משיכת כמה שיותר תושבים יהודים לעיר, הנתפסת כיום בעיני הציבור היהודי כעיר "ערבית" (אם כי, סטטיסטית, הדבר אינו נכון²).

בסוף שנות התשעים, כשנבחר מר רון חולדאי לכהן כראש עיריית תל-אביב-יפו, הוא הכריז על מתן עדיפות מיוחדת להקמת מסגרת ארגונית שתפעל ל"שיקומה ופיתוחה של יפו"³, ובעיקר שכונת עג'מי. ואכן, מסגרת ארגונית כזאת הוקמה ("המישלמה ליפו"), ומאז היא פועלת לכאורה למען "פיתוח יפו". אלא עם הזמן התגלה, כי פיתוח השכונה אינו נעשה למען רווחתם של תושביה הפלסטינים, שמהווים 80% מאוכלוסיית השכונה ואשר סבלו וסובלים מזה עשרות שנים מהזנחה רבתי בכל תחום מתחומי החיים, ואשר פיתוח השכונה נועד לשיפור איכות חייהם – אן כך, לפחות, ניתן לצפות; אלא, פיתוח השכונה נעשה למען "פיתוי" תושבים יהודים לבוא ולהתגורר בה, שמאז אירועי אוקטובר 2000 נתפסת כמקום "מפחיד" למגורים מבחינתם של התושבים היהודים.

¹ מתוך דבריו של עו"ד הישאם שבאיטה מיפו, ראיון האגודה הערבית לזכויות האדם עמו, 11.1.08.
² מבחינה סטטיסטית, רק שליש מהתושבים של העיר יפו הם ערבים. ראו הסטטיסטי של עיריית תל-אביב-יפו לשנת 2007, תקציר מגמות ונתונים

³ <http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/MultimediaServer/Documents/12516956.pdf>

מתוך אתר עיריית תל-אביב-יפו: <http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/Yafo/Index.asp>

בפועל, "פיתוח יפו" הביא לכך שיותר ויותר תושבים ערבים עוזבים את השכונה, בגלל העלייה במחירי הנדל"ן באזור כתוצאה ישירה מ"פיתוח" השכונה, ואילו יותר ויותר יהודים מהמעמד הגבוה באים ומתגוררים בה. לתושבים הפלסטינים של השכונה יש סיבות טובות לחשוד, שבמקור זאת היתה הכוונה האמיתית מאחורי היגוי התוכנית, מתוך מודעות לכך שפיתוח השכונה יביא לעליית מחירי הנדל"ן, שיביא בסופו של התהליך לעזיבת התושבים הפלסטינים אותה, בליט ברירה. כפי שניסח זאת עו"ד הישאם שבאיטה, פעיל חברתי מתושבי יפו ועובד כעורך-דין בקליניקה למשפטים באוניברסיטת תל-אביב: "המדינה טוענת שאלה כללי השוק, מתוך ידיעה שהם יפעלו לרעת האוכלוסייה הערבית"⁴.

מה שמחזק את דעתם של התושבים הפלסטינים היא העובדה, שרוב הפרות החוק הנטענות שבוצעו לכאורה על-ידי הדיירים הפלסטינים – כלומר, הפלישות ותוספות הבנייה הנטענות על-ידי עמידר – בוצעו יותר מ-20 ו-30 שנים. אם ההפרות בוצעו באותן שנים – כך תוהים התושבים הפלסטינים – מה פתאום נזכרת עמידר היום לאכוף את החוק עליהם!

בחודש מרץ 2007, על רקע פרסומו לציבור של אותו מסמך שכתבה עמידר, התארגנה קבוצה של פעילים חברתיים מקומיים ויסדו ועדה עממית, "הועדה העממית להגנה על הזכות לדיור ולאדמה ביפו", אשר מורכבת "מתושבים, פעילים חברתיים, תנועות, ארגונים ומפלגות יפואיות, ומייצגת את האינטרס הציבורי המשותף של האוכלוסייה הפלסטינית [ביפו]". הועדה דורשת מהרשויות (מינהל מקרקעי ישראל, עמידר ועיריית תל-אביב-יפו), לטווח הקצר, הקפאת כל צווי הפינוי שהוצאו; ולטווח הארוך, היא דורשת "הכרה בקהילה הפלסטינית ביפו כקולקטיב בעל זכויות היסטוריות על האדמות והנכסים".

לדידה של הועדה, ישנו איום מיידי על קיומה של האוכלוסייה פלסטינית ביפו, ואין הוצאת צווי הפינוי הנ"ל אלא חלק מתוכנית-על כוללת של הרשויות ל"יהוד יפו", באמתלה של הפרת חוק. למעשה, רוב התושבים הפלסטינים ביפו קושרים את צווי הפינוי האחרונים עם הטיהור האתני של הפלסטינים שבוצע בשנת 1948, לרבות ביפו. ההבדל בין שתי התקופות הוא האמצעי: בעוד שבשנת 1948 הפלסטינים גורשו בכוח מבתיהם, הרי 60 שנים אחרי כן הרשויות מנסות להוציא את הפלסטינים – שהפכו עתה לאזרחים במדינה היהודית – באמצעים כלכליים ומשפטיים. לדידם, הטיהור האתני לא הושלם 1948, והוא נמשך עד עצם היום הזה, אם כי בדרכים אחרים. בקיצור, מה שמתבצע כיום ביפו (ובמקומות אחרים בתוך ישראל) הוא "טרנספר שקט" של התושבים הפלסטינים.

דוח זה בא לתעד את סכנת הפינוי המוטלת על ראשיהם של התושבים הפלסטינים בשכונת עג'מי ביפו, ואת המניעים האמיתיים העומדים מאחוריה.

⁴ ראיון האגודה הערבית עם עו"ד הישאם שבאיטה, 11.1.08.

הטיהור האתני של יפו בשנת 1948

יפו ("יאפא" בערבית) היא מערי הנמל העתיקות בעולם, השוכנת לחוף הים התיכון. היא משמשת כנמל ראשי וחשוב. יש מי שמייחס את מקור השם למילה המצרית "יאפו", כלומר "יופי", ולכן יש מי שמייחסים את השם ליופיה של יפו. מסורת אחרת מייחסת את השם ל"יופיאה", היא קסיופיאה אמה של אנדרומדה (דמות במיתולוגיה היוונית)⁵. מכל מקום, על שום יופיה של העיר היא גם מכונה "כלת הים".

לעיר יפו יש היסטוריה עתיקה יומין מרשימה, המגיעה עד לתקופת הברונזה. בשנת 632 היה זה עמרו בן-אלעאס, המצביא המוסלמי, אשר כבש את העיר ונתן לה את הסממן הערבי⁶. עד שנת 1948 הייתה יפו המרכז העירוני, התרבותי והמסחרי החשוב ביותר בפלסטין. נפת יפו כללה 24 כפרים פלסטינים הסובבים אותה. ביפו התקיימו חיי תרבות, חברה, חינוך ומסחר ענפים. ביקרו בה גדולי הזמרים הערבים, כמו אום כלתום ופריד אל-אטרש. עשרות עיתונים וכתבי עת ראו אור בעיר התוססת, וקמו בה בתי-ספר מקצועיים, תעשייה קלה ומסחר, תנועות נשים ותנועות נוער. יפו שימשה מרכז לתנועות לאומיות פלסטיניות והייתה המקום בו התגבשו התודעה והתרבות הלאומית הפלסטינית⁷. בשנת 1948 התגוררו בעיר 70,000 פלסטינים בערך.



תמונה של העיר העתיקה ביפו מהים

⁵ ראו ויקיפדיה-האינצקלופדיה החופשית (<http://he.wikipedia.org>), הערך "אנדרומדה".
⁶ ראו Ilan Pappé, The Ethnic Cleansing of Palestine (Oneworld Publication, 2006), עמ' 114. הספר תורגם לערבית בשנת 2007 על-ידי Institute for Palestine Studies. בכל פעם שהספר מאוזכר בדוח זה, הכוונה היא לגירסה הערבית של הספר.

⁷ ראו ראמי נאשף, "הטרנספר השקט ביפו", מחסום 15.11.07.
<http://www.mahsom.com/article.php?id=6424>

על פי תוכנית החלוקה⁸, יפו הייתה צריכה להיות במדינה הפלסטינית שעתידה לקום (מובלעת פלסטינית מוקפת בשטח יהודי). מיד לאחר ההכרזה על תוכנית החלוקה, התחילו הכוחות היהודיים ביישום תוכנית ד', תוכנית שגובשה עוד קודם לכן ואשר המטרה העיקרית שלה הייתה טיהור השטח המיועד למדינה היהודית – אשר על-פי תוכנית החלוקה היה אמור גם לכלול פלסטינים – מהפלסטינים המתגוררים באותו שטח. הטיהור האתני של הפלסטינים משטח המיועד למדינה היהודית היה אמור להתבצע על-ידי כיבוש הכפרים הפלסטיניים, גירוש תושבי הכפרים בכוח מבתיים והריסת הכפרים. תוך כדי פעולת הכיבוש בוצעו פשעי מלחמה רבים, שכללו טבח בתושבים הפלסטינים (כמו, למשל, טבח דיר יאסין). רבים מהפלסטינים נהרגו בדם קר על-ידי כוחות המליציות היהודיות, הן כאמצעי נקם על הרג יהודים והן כאמצעי הפחדה של שאר התושבים הפלסטינים כדי שאלה יעזבו "מרצונם" את בתיהם⁹.

כחלק מיישום תוכנית ד', בחודש מאי תקפו 5,000 חיילים מארגון ההגנה ואצ"ל את העיר יפו. הם התמקמו בשכונות היהודיות שכיתרו את יפו, ואשר היו חלק מהעיר היהודית "תל-אביב" שיוסדה בשנת 1909. לאחר 3 שבועות של תקיפה וירי אינטנסיבי – לרבות שימוש במרגמות משוכללות – על העיר הפלסטינית, בעיקר על האוכלוסיה האזרחית, נפלה לבסוף יפו בתאריך 13.5.48 בידי הכוחות היהודיים. בתאריך 14.5.48 חתמו נציגי האוכלוסיה הפלסטינית (שנשארו בעיר) על הסכם כניעה ללא תנאי בפני מפקד המחוז של ההגנה. לאחר כיבוש העיר, גורשו בכוח 95% מהפלסטינים, בעיקר לעזה ולבירות (בלבנון). העיר הפכה להיות עיר רפאים. אילן פפה מתאר את הגירוש במילים אלו:

"אנשים נדחפים לעבר הים במהלך ניסיונם לעלות על סירות הזדיג הקטנות שעמדו להעביר אותם לעזה, כאשר הכוחות היהודיים יורים אש חיה מעל לראשיהם כדי לזרוז את בריחתם"¹⁰.



פלסטינים מיפו בעת הגירוש האתני בשנת 1948

⁸ תוכנית החלוקה היא תוכנית של האו"ם מתאריך 29.11.1947 לחלוקתה של פלסטין המנדטורית לשתי מדינות עצמאיות, יהודית ופלסטינית, עם תום המנדט הבריטי.

⁹ להרחבה אודות הטיהורים האתניים שבוצעו בהתאם לתוכנית ד', ראו אילן פפה (הערה 6 לעיל).
¹⁰ אילן פפה (הערה 6 לעיל), בעמ' 115.

הפקעת הנכסים

לאחר קום המדינה, הוענקה לפלסטינים שנשארו בשטחי המדינה החדשה אזרחות, אך הוטל עליהם ממשל צבאי אשר נותר על כנו עד לשנת 1966. תפקידו המרכזי של מימשל זה היה פיקוח מיוחד על האזרחים הפלסטינים. לפיקוח זה, שהוגדר כ"פיקוח ביטחוני" על אוכלוסיה "עוינת", שהוגדרה גם כ"גיס חמישי" העלול לחבור לאויבי המדינה מבחוץ, היו ביטויים רבים. אלה כללו שלילה של חופש התנועה, חופש ההתכנסות וחופש הפעולה הכללי מהאזרחים הפלסטינים. המדינה הצדיקה משטר זה ברמה הרעיונית, הציבורית והפוליטית בטענה שהאוכלוסיה הפלסטינית בתוך ישראל, שמנתה באותה עת רק 250 אלף נפש (12% מאוכלוסיית המדינה הכוללת), מהווה סיכון ביטחוני לקיום המדינה היהודית. ראשי המדינה ראו בממשל הצבאי מכשיר עיקרי למימוש הפיקוח ההדוק על האזרחים הערבים והשליטה בהם ולקידום התוכנית לייחוד הארץ¹¹.

מאוכלוסייה של כ-70,000 אלף תושבים לפני הגירוש, נשארו בעיר יפו כ-4,000 פלסטינים בלבד, בעיקר מקרב דלי האמצעים. אותם פלסטינים, שלאחר הקמת המדינה הפכו להיות נתינים במדינה היהודית וקיבלו אזרחות ישראלית, רוכזו בשכונת עג'מי ביפו, שכונה השוכנת על שפת הים, והוטל עליהם ממשל צבאי נוקשה. השכונה גודרה בגדר תייל, ובכניסות שלה הושמו מחסומים שבדקו כל נכנס וכל יוצא. היציאה מהשכונה הותרה רק לאחר קבלת אישור מתאים מהמפקד הצבאי. מצב זה המשיך עד לשנת 1950, שאז הוסר הממשל הצבאי מיפו (בשאר הכפרים הפלסטיניים הממשל הצבאי נמשך עד לשנת 1966). לאחר הסרת הממשל הצבאי הפכה העיר ל-"מנהל יפו" במסגרת עיריית תל-אביב. בראשית שנות החמישים אוחדו הערים לעיר ששמה "תל אביב-יפו", תחת עירייה אחת.

בחודש מרץ 1950 חוקקה המדינה החדשה חוק חדש, חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950. החוק הגדיר "נפקד" (בסעיף 1) כל אדם אשר בין התאריכים 29.11.1947 ו-19.5.1948, היה (1) אזרח או נתין של לבנון, מצרים, סוריה, סעודיה, עבר-הירדן, עיראק, או תימן; או (2) נמצא באחת הארצות האלה או בכל חלק של "ארץ-ישראל" שמחוץ לשטח מדינת ישראל. החוק הגדיר "נכס נפקד" כל נכס בתחומי המדינה החדשה אשר בין התאריכים הנ"ל היה "בעלו החוקי או הנהג ממנו או מחזיק בו, בעצמו או על-ידי אחר" היה נפקד. החוק קבע גם (סעיף 4) כי כל נכס נפקד יועבר לידי מועצת-אפוטרופוסות לנכסי נפקדים. המועצה היא גוף הממונה על-ידי שר האוצר, ואשר אמור לנהל את כל הנכסים שיועברו לידיה באמצעות החוק (סעיף 2). העומד בראשו הוא האפוטרופוס לנכסי נפקדים. לפי החוק, "כל זכות שהיתה לנפקד בנכס עוברת מאליה לאפוטרופוס בשעת הקניית הנכס" (סעיף 4(א)). הבעלות בנכסים הנפקדים עוברת איפוא לידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

מאחר ורוב מוחלט של הפלסטינים גורשו מבתיהם לאחר הטיהור האתני בשנת 1948, הם השאירו נכסים רבים, הן מקרקעין והן מטלטלין. באמצעות חוק זה, הצליחה המדינה החדשה להעביר את הבעלות במאות אלפי דונמים שהיו בידיים פלסטיניות לידי המדינה (האפוטרופוס לנכסי נפקדים), על-ידי כך שהכריזה כי כל הפליטים הפלסטינים ש"עזבו" את בתיהם ואשר בתקופה שבין התאריכים הנ"ל לא שהו בתוך שטח מדינת ישראל הם "נפקדים", וכל רכושם איפוא הפך להיות "נכסים נפקדים". העובדה שאותם פליטים גורשו מבתיהם בכוח על-ידי הכוחות היהודיים אינה מעלה ואינה מורידה, מבחינת החוק, לענין העברת הזכות לידי

¹¹ יאיר בוימל, "הממשל הצבאי ותהליך ביטולו, 1958-1968", המזרח החדש, כרך מ"ג, בעמ' 133-156. תקציר המאמר זמין בכתובת:

<http://www.oranim.ac.il/Docs/%D7%99%D7%90%D7%99%D7%A8%20%D7%91%D7%95%D7%99%D7%9E%D7%9C.doc>

האפוטרופוס לנכסי נפקדים: העברת הבעלות בנכס נעשית אוטומטית, ברגע שבעל הנכס (הפלסטיני) שהה מחוץ לטריטוריה של המדינה החדשה בין התאריכים הנ"ל.

באותה דרך, כל הנכסים, הבתים ובתי-העסק שהיו בבעלות הפלסטינים בעיר יפו, הועברו לבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים. באשר לפלסטינים שגורשו מבתיהם, הרי לפי החוק הם "נפקדים" ולפיכך הזכויות בבתיהם הועברו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים. אולם, הרבה משפחות שנשארו בבתיהם ולא עזבו את העיר (4,000 פלסטינים), אך בכל זאת, בכל מיני דרכים ותכסיסים, אף בתיהם הוכרזו כ"נכסים נפקדים" והזכויות בהם הועברו לידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים, אף ששהו בתקופה הנ"ל בתוך הבתים¹². כך, הם איבדו את זכויות הבעלות בנכסיהם לטובת המדינה החדשה. כך, "הלאימה" המדינה את נכסי הפלסטינים – הן שגורשו בשנת 1948 והן שנשארו – כלומר העבירה אותם לבעלות הלאום היהודי.

האדמות שבבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים הועברו לאחר-מכן לרשות הפיתוח. רשות הפיתוח הוא גוף מעין-ממשלתי שהוקם בשנת 1950 על-פי חוק רשות הפיתוח (העברת נכסים) תש"י-1950, ואשר תפקידו היה לנהל את האדמות שהועברו לידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים, וכן קרקעות שהופקעו על-פי חוק רכישת מקרקעין (אישור פעולות ופיצויים) תשי"ג-1953. מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") הוא גוף שהוקם בשנת 1960 על-פי חוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, ואשר תפקידו, בין השאר, לנהל את הקרקעות שבבעלות רשות הפיתוח. יוצא, שהמינהל הוא אשר מנהל את הנכסים שהופקעו מהפלסטינים והועברו לידי האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

¹² ראו, למשל, המקרה של משפחת חטאב בפרק "מקרי מבחן" להלן.

התושבים הפלסטינים "דיירים מוגנים" בבתייהם

עמידר-החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ הינה חברה ממשלתית אשר הוקמה בתחילת שנת 1949, חודשים ספורים לאחר הקמת המדינה. תפקידיה, כפי שהוגדרו עם הקמתה היו: "לעסוק במפעלי בניין, פיתוח, איכלוס והאחזקה במדינה, לקדם ולעודד מפעלי בניין פיתוח ושיכון בכל דרך שהחברה תמצא לנכון". החברה הינה החברה הגדולה ביותר במדינה לניהול נכסי הדיור הציבורי. בעלת המניות העיקרית בה היא הסוכנות היהודית (50%); שאר המניות מתחלקות בין הממשלה (20%), קרן קיימת לישראל (20%) וחמש חברות שיכון (10%)¹³.

לאחר הקמת המדינה, היה צורך דחוף למצוא למהגרים היהודים החדשים פתרונות דיור. לצורך כך, העביר המינהל נכסים ואדמות – שהועברו לבעלותו מידיים פלסטיניות דרך חוקי ההפקעה השונים, לרבות חוק נכסי נפקדים – לניהולה של החברה, כדי שתענה על אותו צורך. בשלב הראשון, חלק מן המהגרים שוכנו בבתיים שבהם גרו בעבר פלסטינים וגורשו מהם. חלקם שוכנו גם אצל משפחות פלסטיניות. אולם, מספרן של בתים אלה היה מצומצם ולא התאים לצורכי העלייה ההמונית, ולכן הממשלה יזמה, החל מראשית שנות ה-50, הקמת שיכונים בני אלפי דירות ברחבי הארץ. לעמידר היה חלק נכבד בהקמת השיכונים, וביישוב העולים בשיכונים אלו, כמו גם בניהולם ותחזוקתם מאז הקמתם ועד היום¹⁴.

הדרך שבאמצעותה שיכנה החברה את המהגרים היהודים היתה דרך חוזי שכירות רגילים לדיירים החדשים. אולם, עם הזמן הפכו דיירים אלה להיות "דיירים מוגנים" בבתיים ששכרו מהחברה, מכוח חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 אשר חל על שכירות נכסים¹⁵.

חוק הגנת הדייר נועד בעיקר כדי להגן על הדייר מפני פינוי הנכס. לפי החוק, דייר מוגן הוא מי שעונה על אחד מהתנאים הבאים: (א) מי שמחזיק בדירה או בעסק ושילם עבורם דמי-מפתח; (ב) דייר שלא שילם דמי-מפתח אך נכנס לנכס לפני שנת 1940; (ג) דייר שהיה זכאי להחזיק בנכס ביום 20.8.1968 שבחווה השכירות לא צויין במפורש כי חוק גנת הדייר לא חל עליו; (ד) כל בן משפחה שהפך לדייר מוגן לאחר שעברה אליו הזכות מהדייר המוגן המקורי; (ה) דייר שנכנס לנכס לאחר 20.8.1968 ובחווה נכתב כי יקבל מעמד של דייר מוגן.

דמי מפתח הם כל תמורה שאינה דמי שכירות, הניתנת בקשר לשכירות של נכס, או בקשר לקבלת החזקה או להחזרת החזקה בנכס. לאחר תשלום דמי המפתח, ממשיך הדייר לשלם דמי שכירות מופחתים (דמי המפתח אינם תחליף לדמי השכירות). תשלום דמי המפתח מעניק לדייר את הגנת החוק. תמורת תשלום דמי המפתח – הנעים בדרך כלל בין 1/3 ל-1/2 משווי בשוק של הנכס – מקבל הדייר זכות קבע לגור בנכס לכל ימי חייו, כל עוד יעמוד בחובותיו.

חוקי הגנת הדייר מגבילים את בעל הבית של הנכס: (א) ישנה הגבלה בחוק על גובה דמי השכירות (ואלה נמוכים מאד ביחס למחירי השכירות בשוק); (ב) השכירות נמשכת ולא ניתן לפנות את הדייר ובני משפחתו, משך כל חייו, אלא לפי עילות פינוי מיוחדות הקבועות בחוק; (ג) זכות הדייר יכולה לעבור לקרוביו (לאחר מותו או במקרים של פירוק התא המשפחתי - התקיים התנאים שקבועים בחוק); (ד) דייר מוגן שמבקש לעזוב את הנכס זכאי במקרים מסויימים לקבל חלק מדמי המפתח.

¹³ ראו אתר החברה בכתובת <http://www.amidar.co.il/Amidar>

¹⁴ ראו ויקיפדיה-האינצקלופדיה החופשית (<http://he.wikipedia.org>), הערך "עמידר".

¹⁵ חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 הוא הגירסה האחרונה של חוק דמי מפתח, תשי"ח-195, שעבר כמה תיקונים מאז חקיקתו בשנת 1958. לפני אותו חוק (משנת 1958) היה בתוקף חוק דומה שנחקק על-ידי המנדט הבריטי לפני הקמת המדינה.

מבחינת חובותיו של הדייר המוגן: (א) על הדייר המוגן להקפיד על עמידה בכל תנאי החוזה, שנחתם בתחילת השכירות; (ב) על הדייר לשלם במועד ובדרך שנקבעה על ידי בעל הבית את דמי השכירות; (ג) על הדייר לשאת בחלקו בהוצאות הנדרשות לתיקונים הנכס; (ד) אסור לדייר לנטוש את הנכס אחרת יסתכן באיבוד זכויותיו.

חוק הגנת הדייר מפרט גם את המקרים בהם יכול בעל הנכס לבקש צו פינוי כנגד הדייר המוגן: (1) הדייר לא משלם את דמי השכירות; (2) הדייר לא קיים תנאי מהתנאים שנכתב בהסכם שאם לא יקיים אותם - יהיה רשאי בעל הבית לתבוע פינוי; (3) הדייר גרם נזק ניכר לנכס בכוונה, בעצמו או על יד אחרים; (4) הדייר (או אחר שהדייר הרשה לו) משתמש בנכס למטרה בלתי חוקית; (5) הדייר (או אחר שהדייר הרשה לו) מטריד או מרגיז את שכניו; (6) הדייר השכיר את הנכס או חלק ממנו, בשכירות משנה והשיג רווח בלתי הוגן (בהשוואה לדמי השכירות שהוא משלם ולנסיבות); (7) הנכס דרוש לבעל הבית לעצמו ("שימוש עצמי") ובעל הבית הסכים להעמיד לרשות הדייר סידור אחר ("דיוור חלוף"); (8) הנכס דרוש לבעל הבית שהינו המדינה או רשות מקומית, לצורך ציבורי חיוני, ובעל הבית הסכים להעמיד לרשות הדייר סידור אחר ("דיוור חלוף"); (9) הנכס דרוש לבעל הבית שהינו גוף ציבורי לצורך השכרה למעוטי אמצעים (והדייר כבר לא עומד בתנאים אלה), ובעל הבית הסכים להעמיד לרשות הדייר סידור אחר ("דיוור חלוף"); (10) בעל הבית רוצה להרוס את הנכס או הבניין כדי להקים בניין אחר או לתקן תיקון יסודי (וקיבל את אישורי הבניה המתאימים) והסכים להעמיד לרשות הדייר סידור אחר ("דיוור חלוף"); (11) מושכר שהוא חצר או גינה, דרוש לבעל הבית לצורך הקמת בניין או תוספת לבניין (וקיבל את אישורי הבניה המתאימים) ובעל הבית הסכים להעמיד לרשות הדייר סידור אחר ("דיוור חלוף").

"סידור חלוף" לענין זה, שיכול בעל בית להציע לדייר על מנת לפנותו, יכול להיות נכס אחר או פיצויים או בכל דרך אחרת.

מכוח חוק הגנת הדייר, הפכו הדיירים של עמידר ל"דיירים מוגנים"; בהתאם לכך, הם קיבלו הגנה מפני פינויים מהבתיים ששיכנו, וכדי לפנותם מהם היה צורך בגיבוש אחת מ-11 העילות המשפטיות שמונו לעיל.

מכוח אותו תהליך גם, התושבים הפלסטינים שנשארו בעיר הפכו להיות "דיירים מוגנים" בבתים, שבעבר היו בבעלותם. הרבה משפחות פלסטיניות עדיין מתגוררות באותו בית שגרו בו מלפני קום המדינה בהרבה שנים, אך עם קום המדינה הזכויות שלהם בבית השתנו מהמעמד הגבוה ביותר – בעלים – למעמד יותר נמוך – דיירים מוגנים¹⁶.

היו הרבה תושבים פלסטינים שהגיעו לאחר קום המדינה להתגורר ביפו מכפרים פלסטיניים אחרים, בעיקר כדי לחפש תעסוקה בעיר. מטבע הדברים, הם התגוררו בשכונת עג'מי, שם מרוכזת האוכלוסיה הפלסטינית. הם התגוררו, למעשה, בבתים שהיו בעבר לפלסטינים שגורשו מהם. גם הם קיבלו מעמד של דיירות מוגנת בבתים.

מה שמאפיין את המצב של דיירות מוגנת, ביחס לבעלות, הוא ה"ניידות" של הדיירים. אמנם, על-פי החוק, ה"דייר המוגן" מוגן מפני תביעת פינוי; וכל עוד הוא שומר על החוק, אין בעל הנכס יכול לפנותו. מצב כזה יכול להימשך עשרות שנים. אולם, באותה עת, בעל הנכס יכול לדרוש את פינוי הנכס מפני שהנכס דרוש לו לשימוש העצמי (סעיף 7) בעילות הפינוי דלעיל). במצב כזה, בעל הנכס חייב למצוא מקום מגורים חלוף לדייר, והזכויות של הדייר בנכס הקודם עוברות לנכס החדש. אולם, בכל מקרה, אין הדייר יכול לסרב להתפנות; הוא חייב לקבל את החלטת בעל הבית ולהתפנות מהנכס ולעבור לנכס החלוף שהסדיר לו. בסופו של דבר, הוא תלוי בחסדו של בעל-הבית: ברצותו, משאיר אותו בנכס; ברצותו, מעביר אותו לנכס אחר, וכך הלאה.

¹⁶ ראו, למשל, המקרה של משפחת חטאב בפרק "מקרי מבחן" להלן.

הסדרי הדיור המוגן הן ביטוי להגנה סוציאלית שהמדינה מעניקה לאזרחיה, כדי להגן עליהם מפני מצב שימצאו את עצמם ברחוב ללא קורת גג. הסדרים אלה היו חשובים מאוד בתחילת קום המדינה, בגלל הגירה מאסיבית של יהודים והביקוש הרב לדירות להשכרה, שהביא לעלייה במחירי שכירות הדירות, והחשש שמא הרבה מהגרים יהודים לא יוכלו לשכור דירה. ברם, הסדרי הדיור המוגן של רבים מהתושבים הפלסטינים ביפו לא הייתה ביטוי להגנה סוציאלית. היה זה, למעשה, הסדר אופייני ליחס בו זכתה האוכלוסייה הפלסטינית שנשארה בתחומי ישראל לאחר הטיהור האתני: מנושלים מנכסיהם ותלויים בחסדי המוסדות היהודיים. מרביתם היו בעלי בתים ונכסים לפני 1948, אך אחרי הקמת המדינה בתיהם הופקעו מידיהם או נהרסו על ידי המדינה החדשה. במידה מסוימת, מעמדם מאז היא השתקפות של מעמד הרופף של הפלסטינים אזרחי ישראל: אזרחים תחת ממשל צבאי תחילה ואזרחים סוג ב' אחר כך, דיירים מוגנים הנתונים בחסדי כובשיהם¹⁷.

מאז שנות השמונים, נוהגת עמידר להציע לדייריה הוותיקים את רכישת דירותיהם במבצעי רכישה. הצעות כאלה גם מוצעות לתושבים הפלסטינים בשכונת עג'מי. מעטים, בעלי יכולת, קפצו על ההזדמנות, אך רבים לא עשו זאת, בעיקר מחוסר אמצעים – מדיניות ההזנחה, האפליה והדיכוי מאז קום המדינה רק הגדילה את הפער הסוציו-אקונומי בין יהודים ופלסטינים בתוך ישראל¹⁸. בסופו של דבר, למרות ההזדמנות, התושבים הפלסטינים נשארו במעמדם כ"דיירים מוגנים", בליט-ברירה.

¹⁷ ראו המאמר המעניין "לקחים ראשונים מהמאבק בעג'מי", באתר התנועה הפוליטית "תראבוט" <http://tarabut.info/node/51>

¹⁸ ראיון האגודה הערבית לזכויות האדם עם סאמי בוכארי, פלסטיני תושב יפו ופעיל חברתי וחבר בוועדה העממית להגנה על הזכות לדיור ולאדמה ביפו, 12.1.08.

התפתחות האוכלוסייה הפלסטינית ביפו

בעקבות הטיהור האתני בשנת 1948 והפקעת הרכוש של הפלסטינים והעברתם לידי המדינה, יפו – ובעיקר, שכונת עג'מי – הפכה ממרכז פלסטיני פוליטי, חברתי ומסחרי וכלכלי ראשון במעלה, לשכונת מצוקה בתל-אביב¹⁹. רבים מהבתים ש"נעזבו" על-ידי הפלסטינים שוכנו מחדש על-ידי מהגרים יהודים חדשים. חלקם שוכנו על-ידי פלסטינים אחרים שהגיעו מכפרים פלסטיניים אחרים. הרבה בתים שוכנו על-ידי מספר משפחות, שחילקו את הבית, ובמקרים רבים על-ידי משפחות יהודיות ופלסטיניות ביחד.

משנות השישים ועד אמצע שנות השמונים, הונהגה ביפו מדיניות של הזנחה, פינוי והריסה, שמבצעה היו העירייה, מנהל מקרקעי ישראל ועמידר, כממונים על ניהול הנכסים בעיר²⁰. שכונת מנשיה בגבול הצפוני שבין יפו לתל-אביב נמחקה כליל. כ-70% ממבני העיר העתיקה נהרסו. הרבה בתים גם בשכונת עג'מי וג'בליה נהרסו (בשנת 1973 היו בעג'מי ובג'בליה 3,176 יחידות דיור. בתחילת שנות התשעים נותרו 1,608 יחידות בלבד)²¹. בסך הכל, על-פי הערכת התושבים הפלסטינים, נהרסו ביפו בתקופה זו כ-3,200 בתים.

כיום, על-פי נתוני העירייה, מונה האוכלוסייה הפלסטינית ביפו כ-16,300 נפש²², אשר מהווים כ-4% מכלל אוכלוסיית תל-אביב-יפו וכשליש בערך מכלל אוכלוסיית יפו²³. רובם מתגוררים בשכונת עג'מי, ומהווים כ-80% מאוכלוסיית השכונה. יפו מהווה 12.2% מכלל שטחה של תל-אביב-יפו (רובע 7), ושטחה מגיע לכדי 6,270 דונם.

כתוצאה מההזנחה רבת-השנים, הפכה שכונת עג'מי ל"שכונה ענייה". האוכלוסייה הפלסטינית המתגוררת בה הינה הקבוצה העניה ביותר במרחב העיר תל-אביב-יפו. כמחציתה ממוקמת בחמישון הסוציו-אקונומי התחתון²⁴. אי-לכך, פעילות עבריינית אינטנסיבית מצויה בשפע בשכונה. בשנים האחרונות נרשם מספר שיא של מקרי רצח והתנקשויות על רקע פלילי. בנוסף, פורח בשכונה תחום גביית דמי החסות (פרוטקשן) וסחר בסמים²⁵.

רוב התושבים הפלסטינים בעיר מתגוררים בבתים ישנים מאוד ומוזנחים, שחלקם אף מסוכנים למגורים. 65% מהמבנים נבנו לפני 1939; 9.7% נבנו בשנות הארבעים; 1.5% נבנו במהלך שנות החמישים והשישים; 9.8% מהמבנים נבנו בשנות השבעים; ו-14% מהמבנים נבנו בתקופת המדיניות החדשה ביפו משנות השמונים²⁶.

¹⁹ ראו דניאל מונטרסקו, הקהילה הפלסטינית ביפו: דו"ח חברתי-תכנוני (שתי"ל – פרויקט ערים מעורבות, מרץ 2007), בעמ' <http://yaffastruggle.files.wordpress.com/2007/12/report-on-jaffa.pdf>

²⁰ דניאל מונטרסקו (הערה 19 לעיל), בעמ' 13.

²¹ דניאל מונטרסקו (הערה 19 לעיל), בעמ' 13, ה"ש 7.

²² נציגי הקהילה הפלסטינית טוענים כי האוכלוסייה מונה למעשה כ-20,000 תושבים.

²³ השנתון הסטטיסטי של עיריית תל-אביב-יפו לשנת 2007, תקציר מגמות ונתונים <http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/MultimediaServer/Documents/12516956.pdf>

²⁴ דניאל מונטרסקו (הערה 19 לעיל), בעמ' 38.

²⁵ דניאל מונטרסקו (הערה 19 לעיל), בעמ' 40.

²⁶ דניאל מונטרסקו (הערה 19 לעיל), בעמ' 13, ה"ש 7.



ההזנחה בשכונת עג'מי

ההזנחה השיטתית של השכונה הביאה, בשנות הששים, לעזיבה רחבת היקף של תושבים יהודים שהתגוררו בעיר מאז שנות החמישים, שעברו לשיכונים חדשים שהוקמו עבורם במרכז יפו ובמזרחה ובאזורים אחרים בעיר ובארץ. כדי להחזיר תושבים אלה לשכונה, שנתפסה בתודעה הציבורית היהודית כשכונה "ערבית", הגתה העירייה תוכנית פיתוח לעיר, אשר אמורה לפתוח תושבים יהודים לחזור אליה, ובכך לבטל את הצביון הערבי-פלסטיני שלה.

תוכנית שיקום יפו

באמצע שנות השמונים, החלה עיריית תל-אביב-יפו בפיתוח תוכניות ל"שיקום יפו". העירייה הובילה מהלך תכנוני שנועד לעודד את השוק הפרטי לגייס הון ולהשקיעו ביפו לשם "שיקומה הפיזי והחברתי-כלכלי" על-ידי הפרטת הקרקעות. העירייה קיוותה כי ההשקעות החיצוניות יביאו לפיתוח מואץ של יפו, וזה בתורו יספק מלאי של יחידות דיור חדשות. על פי אותו חזון, ישתקעו בשכונות המחודשות תושבים חדשים – משלמי מסים עמידים ומשכילים יותר, שיזרימו כסף רב לקופת העירייה.²⁷

פרויקט "שיקום יפו" של העירייה כלל ארבע פעולות עיקריות. ראשית, הכנת תוכניות סטטוטוריות לבנייה. הריסת המבנים, שרווחה בשנות השבעים ובתחילת שנות השמונים, הואטה במחצית השנייה של שנות השמונים, ולבסוף הופסקה כליל. מאחר שלא היו ביפו תוכניות בניין עיר תקפות, היה על העירייה לקדם תוכניות חדשות. שנית, ב-1987 פנתה העירייה לממשלת ישראל בבקשה לצרף את יפו לפרויקט שיקום שכונות ממלכתי, שיזכה את יפו בסיוע כספי ובהקלות משמעותיות בהוצאות תכנון ומסים. הפעולה השלישית היתה, חתימה על הסכם כלכלי עם מינהל מקרקעי ישראל (בעל הקרקע והמבנים), המחייב אותו לתעל חלק מן הרווחים ממכירת המגרשים ביפו לטובת פיתוח ושיקום תשתיות ציבוריות בשכונה עצמה. ורביעית, במסגרת גיוס כספים לטובת שיקום יפו, נמצאה קהילה תורמת לפרויקט השיקום בקרב יהודים בלוס אנג'לס בארה"ב, וזאת באמצעות הסוכנות היהודית.²⁸

כחלק מיישום תוכנית "שיקום יפו", הוקמה במאי 1999 "המישלמה ליפו" כזרועה הארוכה של עיריית תל-אביב-יפו. המישלמה ליפו היא "מסגרת ארגונית, המובילה את שיקומה ופיתוחה של יפו, מנהלת, יוזמת, מניעה, מקדמת, מכינה תכניות ומיישמת אותן, מתאמת את הרשויות הממשלתיות והגורמים העירוניים ומאגמת את כל הכוחות לקידום יפו. המישלמה ליפו פועלת לקידום של פרויקטים מרכזיים לשיקומה ופיתוחה של יפו - פרויקטים פיזיים וחברתיים תוך גיוס כל הגורמים והכוחות: ממשלתיים, ציבוריים, עסקיים ועירוניים למען יפו ושכונותיה"²⁹.

באתר עיריית תל-אביב-יפו³⁰ מנויות התוכניות הבאות כחלק מיישום תוכנית "שיקום יפו":

- תיירות ופיתוח עסקים: קידום פיתוח התיירות ביפו והפיכתה למוקד תיירות מרכזי שיכלול מלונאות, הסעדה, אטרקציות, פעולות פנאי נופש וספורט;
- פיתוח תשתיות: פיתוח תשתיות כולל במתחמים וברחובות יפו, בהיקף תקציבי של כ- 250 מליון ש"ח למשך 5 שנים. במסגרת הפיתוח מוחלפות כל התשתיות התת קרקעיות ומבוצע פיתוח נופי;
- הקמת קמפוס אקדמי: הקמת המכללה האקדמית של תל-אביב-יפו, פרויקט שמטרתו הפיכת יפו למרכז ציבורי להשכלה גבוהה, מוקד לפעילות חינוכית ותרבותית;
- חזות העיר - פיתוח שדרות ופארקים: במסגרת תוכנית העבודה מפותחים, מטופלים ומשודרגים גנים, פארקים ושדרות ברחבי יפו;

²⁷ דניאל מונטרסקו (הערה 19 לעיל), בעמ' 15.

²⁸ דניאל מונטרסקו (הערה 19 לעיל), בעמ' 16.

²⁹ מתוך אתר עיריית תל-אביב-יפו <http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/Yafo/Index.asp>

³⁰ <http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/Yafo/Index.asp>

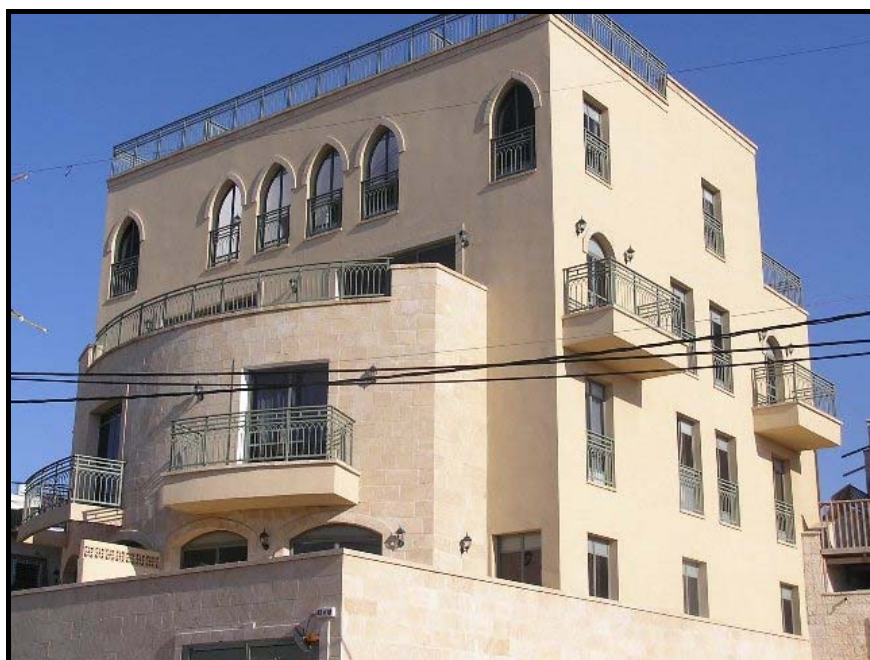
- חינוך, תרבות וקהילה: המישלמה ליפו, בשיתוף גורמים מקצועיים רלוונטיים, מפתחת, יוזמת ומבצעת פעילויות בדגש חינוכי, תרבותי וקהילתי ביפו;
- תרבות ואמנות: אחת ממטרות המישלמה היא מיצובה של יפו כמרכז תרבות ואמנות משלים לתל-אביב על ידי קיום ארועי תרבות ואמנות וכן סיורים במרחב התיירותי של יפו: שוק הפשפשים, מתחם השעון, יפו העתיקה, נמל יפו ועוד;
- תוכנית "מדרון יפו" (גולת הכותרת של תוכנית "שיקום יפו"): מדרון יפו, המשתרע על שטח של כ- 200 דונם, מנמל יפו ועד לחוף גבעת עליה, הוא מדרון על חוף הים, אשר במשך שנים רבות יובשו חלקים ממנו ושימשו כאתר לסילוק פסולת. כדברי העירייה, היא העמידה בראש סדר העדיפויות את סילוק המפגע והפיכתו לפארק ירוק, לרווחת "תושבי יפו". על-פי המוצע, יוקם פארק שישרת את תושבי השכונה, שימשיך את טיילת תל-אביב דרך נמל יפו ועד לחוף גבעת עליה, ואשר מטרתו תהיה: יצירת חוף בחלק הדרומי שבו אין קיר ים; פינוי ומיחזור הפסולת, יצוב מדרונות והסדרת השטח כולו; יצירת קשר בין השכונה ובין הים; הסדרת קו החוף ופיתוח צירי טיילת ואופניים מצפון לדרום; יצירת תצפיות נוף על הגבעות;

כאמור, המטרה העיקרית של תוכנית שיקום יפו היא עידוד יזמים פרטיים להשקיע בעיר, ובכך להביא לשיקומה הפיזי והחברתי-כלכלי. דרך ביצוע התוכנית היה באמצעות הפרטת האדמות בעיר. כתוצאה ישירה של מדיניות הריסת הבתים בשנות הששים עד שנות השמונים, מגרשים רבים נותרו פתוחים ומוכנים לבנייה מחודשת. רוב מגרשים אלה הם בבעלות מינהל מקרקעי ישראל. המינהל החל להוציא מגרשים אלה למכרזים פומביים למרבים במחיר³¹. מגרשים נמכרו לאנשים פרטיים, אשר החלו לבנות בניינים חדשים יוקרתיים בעיר.

בהרבה מקרים, המינהל הוציא למכרזים לא רק מגרשים פתוחים, אלא גם בתים ששוכנים בהם דיירים פלסטינים. עתה, הדיירים הפלסטינים הפכו להיות דיירים אצל גורמים פרטיים, אשר יעשו הכל כדי להוציאם מהבתים כדי להרוס אותם ולבנות במקומם בתים חדשים יוקרתיים.

בשנים אלה נהפכה שכונת עג'מי, המוזנחת והמאוכלסת ברובה על-ידי ערבים, למוקד ביקוש עצום, בעיקר בשל העובדה שהיא ממוקמת על שפת הים ובעלת פוטנציאל אדיר לפיתוח. השכונה המרונית, המהווה חלק מעג'מי, פרוחה. הוקמו בה פרויקטים יוקרתיים. כל מי שמסיר בשכונה בימים אלה יכול לראות בנקל את תנופת הבנייה האדירה של בניינים חדשים ויוקרתיים, המשתלטת על המרחב הפתוח של השכונה. לרוב, בעלי בתים אלה הם יהודים אמידים מהמעמד הגבוה.

³¹ יאיר קלדור, "הנדל"ן ביפו מתייקר – המינהל מסלק התושבים", nrg 4.5.07, <http://www.nrg.co.il/online/16/ART1/575/292.html>



אחד הבניינים החדשים שנבנו בשכונת עג'מי. לעוד תמונות, ביקרו בכתובת הבאה:

<http://www.arabhra.org/Hra/ImageGalleries/ImageGalleryPage.aspx?ImageGallery=6217&Language=3>

אחד הפרוייקטים האלה הוא פרוייקט "גבעת אנדרומדה", שהינו אחד המיזמים הפרטיים שקידמה עיריית תל-אביב-יפו. בשנת 1994 אושרה תוכנית אדריכלית לבניית מאתיים ושבעים יחידות דיור במתחם סגור, שמור ומוגן (gated community). הפרוייקט מציע מפרט עשיר, הכולל מועדון כושר, שירותי עיסוי, בריכה גדולה וקפיטריה, ומאכלס תושבי חוץ (30%) וישראלים אמידים (70%). עד היום נבנו יותר ממחצית הבניינים, ועל-פי התכנון המקורי נותר לבנות עוד כמאה דירות³².



פרוייקט "גבעת אנדרומדה". לעוד תמונות, ביקרו בכתובת הבאה:

<http://www.arabhra.org/Hra/ImageGalleries/ImageGalleryPage.aspx?ImageGallery=6215&Language=3>

³² דניאל מונטרסקו (הערה 19 לעיל), בעמ' 20.

התוצאה הישירה של ביצוע תוכנית "שיקום יפו" והפרטת האדמות היא עלייה דרמטית במחירי הנדל"ן בעיר. בשנת 2000, לאחר פרוץ האינתיפאדה השנייה ואירועי אוקטובר 2000, התרסקו מחירי הדירות ביפו ב-50% ממוצע. הרבה משקיעים הדירו את רגליהם מהעיר, שכן האירועים היו חריגים בעוצמתם ונתפסו כחזרה אל שורש הסכסוך הישראלי-פלסטיני. הרבה מבקרים יהודים, שנהגו לפקוד בהמוניהם את החנויות והמסעדות בשבתות ובחגים, הדירו עתה רגליהם מן האזור.³³ אולם מאז אותם אירועים, ובעיקר בשל הפעילות הנמרצת של העירייה באזור – עבודות השיפוצים והתוכניות לעתיד – אשר היוותה גורם הממריץ אנשים לשוב למקום, חלה תפנית בביקוש לדירות באזור זה. משקיעים רבים החלו לבוא לעיר ומיד אחריהם הגיעו גם קונים פרטיים. אנשי נדל"ן הפועלים ביפו דיווחו על גידול במספר העסקות. תוצאה ישירה מכך היא עליית מחירי הדירות בעיר בשיעורים גבוהים.³⁴

³³ דניאל מונטרסקו (הערה 19 לעיל), בעמ' 19.

³⁴ אריק מירובסקי, "אין כמו יפו, האמנם", הארץ, מוסף נדל"ן [תאריך לא ידוע]

<http://www.haaretz.co.il/hasite/pages/ShArtPE.jhtml?itemNo=518812&contrassID=2&subContrassID=10&sbSubContrassID=0>.

התושבים הפלסטינים כ"מכשול" בפני "פיתוח" שכונת

עג'מי

כאמור, המינהל הוציא למכרזים מגרשים פתוחים בשכונת עג'מי. על חלק ממגרשים אלה, היו בעבר בנויים בתים של פלסטינים שגורשו מהם בעת הטיהור האתני בשנת 1948, ואשר נהרסו לאחר מכן במהלך תקופת הריסת הבתים עד אמצע שנות השמונים.

אולם, נתגלתה בעיה אחת: הרבה מגרשים בעג'מי עדיין בנוי עליהם בתים ישנים מאוד, המאוכלסים בדיירים פלסטינים. הם מהווים, איפוא, מכשול בפני הפיתוח של השכונה והפיכתה לשכונה יהודית יוקרתית. דרוש היה פיתרון למצב זה, ומייד.

אחת מהפתרונות לבעיה זו היא לשלם לדיירים הפלסטינים את שווי זכויותיהם בנכסים – זכויות של דיירות מוגנת – בתמורה להתפנותם מהם. כבר בשלב זה, לאחר עליית מחירי הנדל"ן, דיירים פלסטינים לא יכלו לשאת עוד יותר את משא המגורים בשכונה, וההצעה לעזוב את הבית בתמורה לסכום כסף שבו הם יכולים לקנות בית אחר בבעלותם היתה מפתה. ואכן, הרבה דיירים ניצלו הצעות אלו, קיבלו סכום כסף ועזבו לערים אחרות, כמו לוד ורמלה, שם מחירי הבתים הרבה פחות יקר מאשר ביפו. אולם, הסתבר להם כי אפילו סכום הכסף הזה שקיבלו, היה פחות בהרבה ממחיר הריאלי של הבתים (לאחר עליית המחירים). כך, נוצר מצב שבו הרשויות הרוויחו מתהליך זה, שכן הם יכלו לאחר מכן למכור את הנכסים במכרזים פתוחים במחירים יותר גבוהים.

היו דיירים פלסטינים אחרים שלא רצו לעזוב את השכונה ולפנות את הבתים, אלא דווקא לקנות את הזכויות בשליש הנותר בנכסים (שווי של דיירות מוגנת מוערכת בכשני שלישים מערך הבית), וכך להיות בעלים בבתיים. או אז, הרשויות הקשו על דיירים אלה, והעריכו את מחירי הדירות לפי המחיר הגבוה. הדיירים לא יכלו עתה להרשות לעצמם לקנות את השליש הנותר בבתיים.

מה עשו איפוא הרשויות כדי להתגבר על מכשול זה בפני "פיתוח" השכונה? הן חיפשו וחיפשו, ומצאו כי רבים מהדיירים הפלסטינים עשו כל מיני תיקונים ותוספות בבתים ששיכנו. הן עלו טרמפ על מצב זה ושלחו לדיירים, באמצעות עמידר, הודעות פינוי בעילות של הפרת ההסכמים עמן.

כפי שהוסבר לעיל, מעמדם של דיירים אלה הוא מעמד של "דייר מוגן". מעמד זה מקנה לדייר חסינות מפני פינוי, אלא בהתקיים עילות המנויות בחוק הגנת הדייר. אחת העילות לפינוי היא, אם הדייר לא קיים תנאי מתנאי ההסכם עם בעל-הבית. בהסכמי השכירות עם עמידר, הדייר מתחייב שלא להוסיף כל תוספת לנכס או לעשות כל תיקון בו אלא בהסכמת בעל-הבית. כל תוספת של בנייה ללא אישור נחשבת להפרה של ההסכם, שבעטייה מקנה לבעל-הבית זכות לדרוש את פינוי הדייר ממנו.

מאז הקמת המדינה וריכוז הפלסטינים שנשארו במדינה בשכונת עג'מי, והם סובלים מצוקת דיור קשה. הם מתגוררים בבתים ישנים מאוד, מוזנחים, שמורכבים מחדר אחד או שניים לכל היותר. עם הזמן, ועם הגידול הטבעי של האוכלוסיה, היה צורך למצוא פתרון דיור למספר הגדל של הנפשות בתוך המשפחות. עיריית תל-אביב-יפו לא נתנה פתרונות דיור הולמים לבעיה זו ולא בנתה יחידות דיור לאוכלוסיה. מצד שני, היא גם סירבה, באופן החלטי, להנפיק אישורי בנייה לדיירים במשך עשרות שנים. הם (הדיירים הפלסטינים) נאלצו, איפוא, להרחיב את בתיים על-ידי תוספות בנייה של עוד חדר פה ועוד חדר שם, ללא קבלת אישורים מתאימים מרשויות התכנון והבניה (היא העירייה). בחלק מהמקרים, הדיירים הפלסטינים תיקנו גגות וקירות שקרסו ונפלו או שעמדו לקרוס וליפול, שכן רוב הבתים הם ישנים מאוד ומוזנחים, שחלקם אף מסוכנים למגורים, ועמידר מעולם לא שיפצה אותם. דיירים אחרים השתלטו על שאר חדרי הבית, שבעבר חולק בין מספר משפחות אך עתה הם הדיירים היחידים בו.

אחד הביטויים של מצוקת הדיור הקשה בשכונה אירע בשנת 1995, כאשר פרצה "אינתיפאדת הדיור" ("אנתיפאדת אלסכן"), שבמהלכה פלשו באופן מתואם שלושים משפחות פלסטיניות לבתים פנויים ואטומים, התבצרו בתוכם במשך שישה ימים וסירבו להתפנות. בעקבות מחאה זו נוהל משא-ומתן בין נציגי הקהילה הפלסטינית לבין העירייה, מנהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון, ונחתם הסכם שבו התחייבה המדינה לספק לתושבי השכונה הפלסטינים כארבע מאות פתרונות-דיור בתוך שנה³⁵. מאז, היו מספר ניסיונות מצד העירייה למצוא פיתרון לבעית הדיור הקשה, על-ידי תכנון פרויקטים לבניית יחידות דיור חדשות עבור אוכלוסיה זו, כגון פרויקט "בנה ביתך". אולם, בגלל העלות הרבה של פרויקטים אלה, ומחיר הדירות שהוצעו למכירה במסגרתם; ובגלל מצבם הסוציו-אקונומי הנמוך והקשה של התושבים הפלסטינים בשכונה, שלא יכלו להרשות לעצמם לרכוש דירות במחירים אלו, הפרוייקטים למעשה לא נתנו מענה הולם ומציאותי לבעיות הדיור. רק משפחות בודדות, בני מעמד מבוסס יחסית שיכלו להרשות לעצמם לקנות דירות באמצעות קבלת משכנתאות מבנקים, הצליחו להשתלב בפרוייקטים אלה; הרוב המוחלט של האוכלוסיה – שגם אפילו רצו להשתלב, לא יכלו ולו מפני שהבנקים סירבו לתת להם משכנתאות בגלל מעמדם המעורער והלא-מבוסס – נותרו בבתיהם הישנים והמוזנחים.

נוצר איפוא מצב, שבו בגלל הפליה ממסדית ומובנית רבת-שנים של העירייה כלפי האוכלוסיה הפלסטינית בשכונה, רוב המשפחות מסומנות כ"עברייני בנייה". מיטל להבי, חברת מועצת עיריית תל-אביב-יפו, וסגנית יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, מסבירה מצב זה באומרה:

"הבעיה היא שאין באזור תוכנית בניין-עיר... אנשים לא יכולים להוציא פה היתרים. מרבית הפלישות מהוות למעשה הרחבת דיור ללא היתר. מדובר בנוק מצטבר של שנים. העירייה הקפידה את כל ההיתרים באזור במשך תקופה ארוכה, לא נתנה אפילו להחליף גג אסבסט, והפכה את כל תושבי השכונה לעבריינים"³⁶.

היה זה בצומת דרכים זו, כאשר חברת עמידר, בניסיונה לנצל מצב זה לטובת המשך פרויקט פיתוח השכונה על חשבון האוכלוסיה הפלסטינית, הוציאה צווי פינוי ל-497 משפחות פלסטיניות המתגוררות בשכונה זו. על-פי הערכת הוועדה העממית, אם צווי פינוי אלה יבוצעו, כ-3,000 נפשות ימצאו את עצמם ללא קורת גג, בערך כ-18% מכלל האוכלוסיה הפלסטינית המתגוררת בעיר (16,300 נפשות). על-פי המסמך, מחודש אוגוסט 2002 בוצעו פינויים של 33 משפחות במסגרת הליכי ההוצאה לפועל.

העילות לפינוי המשפחות נעות בין חובות מצטברים בגלל אי-תשלום דמי שכירות (מופחתים), ביצוע תוספות בנייה ללא קבלת אישורים מתאימים מוועדת התכנון והבנייה ופלישות בלתי חוקיות לנכסים שאין לדיירים זכויות בה.

לטענת עמידר, "כמדוינות, 'עמידר' שומרת על איזון בין נאמנות לשולחיה - בעלי הנכסים (מדינת ישראל ואזרחי ישראל) - לבין שירות ללקוחותיה, הדיירים. במקרים של הפרת החוק על ידי הדיירים, 'עמידר' מקיימת עמם דיאלוג ונוהגת לפנים משורת הדין ככל האפשר. בכל מקרה, ניתנת להם הזדמנות להוכיח את טענותיהם, לפני פנייה לערכאות. צווי פינוי מוצאים רק לאחר דיונים ממושכים בבתי המשפט". עוד טוענת עמידר, כי "ישראל, כמדינת חוק, חייבת להגן על נכסיה ועל חוקי התכנון... במקרים שבהם מופר החוק, החברה פועלת להגן על זכויות המדינה, ללא קשר לשווי הנכסים או לדת וללאום של הדיירים"³⁷. עוד היא מוסיפה כי "הפעולות אינן תוצאה של מדיניות חדשה או נהלים חדשים, אלא במסגרת סטטוס קוו של שמירה על נכסי ציבור כלכליים השייכים לאזרחי ישראל כולם ולא לאדם זה או אחר, תוך הקפדה על החוק ועל הזכויות

³⁵ דניאל מונטרסקו (הערה 19 לעיל), בעמ' 28.

³⁶ יאיר קלדור, "הנדל"ן ביפו מתייקר - המינהל מסלק התושבים", nrg 4.5.07.

<http://www.nrg.co.il/online/16/ART1/575/292.html>

³⁷ דורון כהן, "תיאוריית הקשר ביפו", הארץ 14.5.07 (<http://www.haaretz.co.il/hasite/spages/858464.html>).

הסוציאליות של הדיירים המוגנים, ושמירה על נכס צאן הברזל העיקרי של חברת עמידר ומנהליה שהוא: מדיניות חברתית ורגישות לציבור הדיירים³⁸. עמידר טוענת איפוא, כי היא פועלת בהתאם לחוק ולשם שמירה על הנכסים של המדינה; וכי דיירים אלה הפרו את החוק; ועל-כן, היא זכאית לפנותם מהנכסים, בהתאם לחוק. הכל חוקי וכשורה!!!

אולם, הוועדה העממית והתושבים הפלסטינים בשכונה משוכנעים, כי מאחורי הוצאת צווי הפינוי עומדים שיקולים אחרים מלבד ההפרה הפורמאלית של החוק על-ידי הדיירים הפלסטינים. לדידם, על רקע התפתחות הדברים כפי שפורטה לעיל, והתזמון של הוצאת צווי הפינוי, לא ניתן שלא לחשוך, שהרקע להוצאתם אינו ההפרות הנטענות של החוק – "הפרות" שייתכן כי בוצעו בפועל על-ידי הדיירים – אלא ניסיון מצד הרשויות – העירייה והמינהל, באמצעות עמידר – לפנות את התושבים הפלסטינים מבתיהם, כדי שיהא אפשר בעתיד להרוס בתים אלה ולמכור את המגרשים לאנשים פרטים במחירים גבוהים מאוד. בקיצור, השיקולים של הרשויות הן שיקולים כלכליים נטו. העילה של הפרת החוק היא רק עילה "פורמאלית" ואינה העילה האמיתית לצווי הפינוי³⁹.

באמתחת התושבים הערבים ישנם מספר טיעונים התומכים בטענתם הנ"ל. ראשית כול, אין זה מובן כלל ועיקר מדוע במהלך חמישים השנים החל מקום המדינה ועד סוף שנות התשעים, שכונת עג'מי הוזנחה לגמרי על-ידי העירייה; ומדוע עתה מבקשת העירייה לפתח את השכונה, בתואנה של שיקומה למען תושביה המקומיים. לתושבים הפלסטינים יש סיבות טובות לחשוך, שכונת העירייה אינה דווקא פיתוח השכונה למענם, אלא פיתוחה למען שיבואו תושבים יהודים מבוססים ו"ישתלטו" על השכונה, שיש לה פוטנציאל פיתוחי עצום בשל מיקומה על חוף הים.

שנית, הטיעון של עמידר בדבר הפרות חוק מצד הדיירים מתעלם מהעובדה שהרשויות עצמן מיקמו את התושבים בתיבה של "מפירי" חוק התכנון. שכן, הן הזניחו אותם ולא נתנו פתרונות הולמים למצוקות הדיור הקשות שלהם, וברית-ברירה נאלצו התושבים ל"הפר" את החוק, בהעדר אלטרנטיבות אחרות.

שלישית, וכאן העיקר: בטיעונה בדבר הפרת חוק מצד הדיירים, יש משום חוסר תום-לב מצד עמידר. שכן, רוב החריגות ותוספות הבנייה, שהן העילה לפינוי, בוצעו לפני 40-30 שנה, ולא בתקופה האחרונה⁴⁰. מדוע איפוא עמידר נזכרת להגיש צווי פינוי ותביעות רק עכשיו? ומדוע, אם היא אמורה לשמור על הזכויות של "לקוחותיה בעלי הנכסים", לא הגישה תביעות כאלו עוד כשההפרה בוצעה? או, לפחות, כשההפרה נודעה לעמידר?

³⁸ יאיר קלדור, "הנדל"ן ביפו מתייקר – המינהל מסלק התושבים", 4.5.07 nrg, <http://www.nrg.co.il/online/16/ART1/575/292.html>

³⁹ יגאל חי, "תושבי עג'מי: מנסים לעשות לנו טרנספר", דה-מרקר [תאריך לא ידוע]

<http://themarkercaptain.co.il/hasite/pages/ShArtPE.jhtml?itemNo=853062&contrassID=2&subContrassID=21&sbSubContrassID=0>.

⁴⁰ ראיון האגודה הערבית עם סאמי בוחארי, 12.1.08. ראו גם הסיפור של משפחת מטר בפרק "מקרי מבחן" להלן. ראו גם לילי גלילי, "קודם נקח את עג'מי", הארץ 28.12.07 <http://www.haaretz.co.il/hasite/spages/936801.html>.

מקרי מבחן

משפחת חטאב



משפחת חטאב מתגוררת במתחם קטן קרוב לים הכולל ארבעה בתים קטנים, הסמוכים אחד ליד השני (בצורת ריבוע). כל בית באותו מתחם מורכב מ-2.5-2 חדרים קטנים. המשפחה מתגוררת באותו מתחם מלפני קום המדינה, וליתק דיוק מראשית המאה ה-20. משום מה, המשפחה לא גורשה בעת הגירוש האתני שבוצע בשנת 1948 ונשארה להתגורר באותו מתחם. ברם, למרות זאת, הבתים שבאותו מתחם הועברו לבעלות האופוטרופוס לנכסי נפקדים לפי חוק נכסי נפקדים. אי-לכך, בני משפחת חטאב הפכו להיות דיירים מוגנים בבתיים.

באחד הבתים מתגורר כיום יוסף חטאב, בן 39, ובני משפחתו (אשתו ושני ילדיו). מזה שנה הוא מובטל, והוא ומשפחתו משתכרים מדמי הבטחת הכנסה מהביטוח הלאומי בסכום חודשי של 2,000 ש"ח בלבד. ביתו מורכב מ-2.5 חדרים קטנים, ומצבם רע מאוד מבחינה תחזוקתית. סימנים של רטיבות ממלאים את כל הקירות של הבית.

יוסף משלם באופן חודשי דמי שכירות (מופחתים) 40 ש"ח בחודש. בתקופה מסויימת, בגלל מצבו הכספי הרעוע, הוא לא שילם את דמי השכירות החודשיים, ולכן הצטבר עליו חוב של 1,700 ש"ח. מלפני שנתיים בערך פנה יוסף לחברת עמידר כדי לשלם את החוב שלו. הוא שילם אותו, אך כעבור חודש בערך הוא הופתע לקבל תביעה שהוגשה לבית-המשפט על-ידי עמידר, שדורשת לפנותו מביתו. גם שלושת הדיירים האחרים ממשפחת חטאב המתגוררים בשלוש הבתים הנוספים באותו מתחם, לרבות אמו של יוסף (67 שנים), קיבלו גם הם תביעת פינוי. העילה לתביעות הפינוי היתה "פלישה" לבתים.

וזהו הרקע להגשת תביעות הפינוי: ארבעת הבתים באותו מתחם נרשמו בחברת עמידר על שמו של הסבא של המשפחה, מוחמד. כשהתרחבה המשפחה ובניו של מוחמד התחתנו, הסבא ייעד כל בית מהבתים שבמתחם לבן שהתחתן כדי שיסתדר בינתיים עד שימצא מקום מגורים מבחוץ. כך, למשל, דודו של יוסף: הוא התחתן, הסבא מוחמד ייעד אחד הבתים אליו ולמשפחתו, אך כעבור מספר שנים הוא קנה בית מחוץ למתחם ופינה את הבית, כדי שבו משפחה אחר יתגורר באותו בית.

הוא הדין גם עם ביתו של יוסף: בהתחלה התגוררה בבית הסבתא בדריה (לאחר מות הסבא מוחמד), אחר כך התגורר בבית אביו של יוסף (עם בני משפחתו, לרבות יוסף), ולבסוף, כשהתחתן יוסף לפני 15 שנים, הוא התגורר בו עם אשתו (ועדיין מתגורר בו עם אשתו ושני ילדיהם).

זהו, איפוא, המנהג שהיה במשפחת חטאב הרחבה. ברם, מבחינתה של חברת עמידר, כל התחלפות הדיירים בבתים לא היתה חוקית, כי שמם של הדיירים לא נרשם במרשמי החברה. מבחינתה, הדייר ה"חוקי" של הבתים הוא הסבא מוחמד, וכל דייר אחר שהתגורר בבתים הוא בבחינת "פולש" לנכס. כך הפכה משפחת חטאב הרחבה ל"פולשים" של בתיים שלהם.

ולא רק זאת: אם בני המשפחה בבחינת "פולשים" לבתים, הרי הם חייבים לשלם לעמידר את דמי השימוש בבתים אלה, כפי המחיר בשוק. אם הם משלמים דמי שכירות מופחתים של 40 ש"ח לחודש, הרי עתה הם נדרשים לשלם 2,000 ש"ח לחודש (פי חמישים), ואף יותר.

וכאן נשאלת השאלה: מדוע רק עתה נזכרה עמידר להגיש תביעות כנגד המשפחה, אם הם פולשים מזה עשרות שנים? ומדוע לא נקטה בצעדים כשנודע לה אודות ה"פלישה"? תשובה עקיפה לשאלה זו ניתן למצוא בעובדה, שמשלושה צדדים של המתחם נבנו בשנים האחרונות בניינים מפוארים, והמתחם למעשה מהווה מכשול בפני המשך הבנייה באזור.

להלן מובאת עדותו של יוסף:

"שמי יוסף חטאב (אבו עלי), לאבא שלי קראו עלי ולסבי קראו מוחמד. כל משפחת חטאב ביפו יצאו ממתחם הבית הזה. אבי נולד בשנת 1936 במתחם הזה. אמי נולדה בשנת 1945 במתחם הזה. אני גר פה 40 שנה. אנחנו דור שלישי שגרים פה. אבי וסבי נולדו פה. אמי עדיין חיה וגרה פה, בבית אחר באותו מתחם. אנחנו בעלי הבית.

אחרי הקמת המדינה, סבי החל לשלם דמי שכירות לעמידר. איך ישראל הפכה להיות הבעלים של הבית? מבחינתי, לא משנה החוקים, אנחנו גרים פה מלפני ישראל.

אני התחתנתי לפני 15 שנים, ומאז מתגורר בבית הזה בתוך המתחם. במתחם ישנם 4 בתים, אני גר באחד מהם. בבית הזה ישנם 2.5 חדרים.

לא מדובר כאן בפלישה לבתים, כאילו היתה מתגוררת כאן משפחה אחרת ויצאה ואנחנו פלשו לבית. מדובר באותה משפחה. כל הזמן מתחלפים. כל מי שמתחתן מתגורר פה, אחרי מספר שנים עוזב ומתגורר במקום טוב יותר, ומשאיר את הדירה למישהו אחר. אך ההסכמים עם עמידר נשארו בשם הסבא מוחמד.

אנחנו משלמים 40 ש"ח דמי שכירות חודשיים. הצטבר עלינו חוב של 1700 ש"ח. רצינו לשלם את החוב הזה. פנינו לעמידר כדי לשלם, ושילמנו. אחרי חודש אנחנו מקבלים 4 תביעות של פינוי, של כל המיתחם – 4 הבתים.

עמידר גם ביקשה שאנחנו נשלם חוב של 187,000 ש"ח. עבור מה? היא טענה שאנחנו גרים פה ללא זכויות במשך 15 שנים, אז העריכו מה הם דמי השכירות החודשיים הרגילים (2,000 ש"ח), הכפילו אותם ב-12 חודשים בשנה, ואחר כך הכפילו הסכום השנתי ב-7 שנים⁴¹. הוסיפו לכך ריבית והפרשי הצמדה, וכך הגענו לסכום של 187,000 ש"ח.

הם רוצים למכור את האדמה. הם כיתרו אותנו בבניינים חדשים, משלושה צדדים. כל הבניינים האלה בבעלות יהודית. אזור זה הוא האזור הכי יקר ביפו, בגלל שהוא קרוב לים. הם רוצים להוציא אותנו מהבית. איך עושים זאת? הם חונקים אותנו, מטילים עלינו חובות כבדים. אתה הופך להיות מטושטש, אינך יודע מה לעשות.

אנחנו כל החיים שלנו גרים פה. נולדנו פה, אמי נולדה פה, וכל החיים שלנו גרים פה. ועכשיו רוצים לזרוק אותנו לרחוב. אנחנו ישנים ומתעוררים וחושבים על הבעיה, על חברת עמידר. איפה נלך אם יפנו אותנו? איפה נתגורר? אין לנו לאן ללכת. כל הענין של הבית עדיין תלוי ועומד בבית-המשפט. גורלה של המשפחה תלוי עכשיו בבית-המשפט."

לצפייה בתמונות של בית משפחת חטאב, בקרו בכתובת הבאה:

<http://www.arabhra.org/Hra/ImageGalleries/ImageGalleryPage.aspx?ImageGallery=6209&Language=3>

⁴¹ הערה: עמידר אינה יכולה לדרוש חוב כספי מעבר ל-7 שנים בגלל "התיישנות".

משפחת מטר



אולי הסיפור הבא מסמל את משמעות צווי הפינוי למשפחות הערביות ביפו, ואת הקשר שלהם עם מאורעות 1948.

חמיס מטר הוא כיום בן 90 שנים. במקור הוא משכונת מנשיה ביפו, השכונה הכי צפונית של יפו, שנהרסה כליל במהלך הטיהור האתני בשנת 1948 ועל חרבותיה הוקם פארק צ'ארלס קלור (איזור הטיילת). בשנת 1948 הוא גורש בכוח ממנשיה ועבר להתגורר

באזור על הגבול שבין יפו לבת-ים. אך עם התמשכות פעולות הטיהור האתני הוא גורש שוב משם ובוא להתגורר ביפו, בשכונת עג'מי, בבית שבו מתגורר עכשיו ואשר נדרש היום לפנותו. לפי תיאורו, בבת-ים הכוחות היהודים היו יורים עליהם, והוא נאלץ להבריח את משפחתו דרך החלונות.

הבית ביפו הוא בבעלות עמידר, ומעמדו בבית כשל דייר מוגן. עם התרחבות המשפחה (8 אנשים), ובמיוחד לאחר חתונתו של בנו, הוא הוסיף ובנה 2.5 במתחם שמתחת לבית כדי לשכן את בנו ואשתו הטרייה בו.

זה היה בשנת 1970. מאז, כל שנה וחברת עמידר באה לבדוק את הבית, אך לא טענה שום דבר. עובדי החברה בהחלט ראו את 2.5 החדרים הנוספים, אך לא היתה שום טענה מצדם שהדבר אינו חוקי.

ברם, בשנת 2005 הופתעה המשפחה כשקיבלה תביעה לפינוי הבית בעילה של הוספת 2.5 החדרים האלה. תביעת הפינוי לא היתה לפינוי המשפחה מהחדרים הנוספים, אלא מכל הבית. החברה גם הוציאה צו הריסה כנגד החדרים הנוספים. בית-המשפט הוצא צו פינוי, והדבר אף הגיע לבית-המשפט העליון שאישר את צו הפינוי. המשפחה ממתינה כעת רק לביצוע הצו.

ושוב, כפי הסיפור של משפחת חטאב, גם ביתו של חמיס מטר מכותר בבניינים חדשים ומפוארים, כאשר עומד הבית מכשול בפני המשך הפיתוח של האזור. אם עמידר מעוניינת למכור את הבית והאדמה שעליה בנוי הבית, הרי משפחתו של חמיס מעוניינת לקנות אותו. אולם, בגלל המצב הסוציו-אוקונימי הנמוך של המשפחה, הם לא יכולים להרשו לעצמם לקנות אותו. קבלת משכנתא מהבנק לא באה בחשבון בכלל, לא מצדה של המשפחה אלא מצדו של הבנק, שלא יסכים לתת למשפחה הלוואה לקניית הבית, במיוחד לאחר עליית מחירי הנד"ל באזור.

אך מלבד זאת שהם עלולים בלילה אחד למצוא את עצמם זרוקים ברחוב, לאחר שגרו בבית זה יותר מ-50 שנים, הרי נדרשים עתה לשלם סכום אסטרונומי של 1,394,521 ש"ח, חוב בגין שימוש ב-2.5 החדרים הנוספים מאז שנת 1970. המצחיק בכל הסיפור הזה הוא, שבסכום הזה הם יכולים בקלי קלות לקנות את הבית כולו, כולל החדרים הנוספים!!!

לא משנה לאן חמיס מגיע, הרי סכנת הפינוי והגירוש תמיד רודפת אותו לכל מקום. זהו הגורל שלו, שמדינת ישראל קבעה וחרטה על ההיסטוריה שלו.

לצפייה בתמונות של בית משפחת מטר, בקרו בכתובת הבאה:

<http://www.arabhra.org/Hra/ImageGalleries/ImageGalleryPage.aspx?ImageGallery=6211&Language=3>

משפחת סייד אחמד



אם בשני הסיפורים לעיל סכנת הפינוי מרחפת מעל ראשן של המשפחות, הרי בסיפור הזה הסכנה כבר אינה קיימת כי הפינוי התבצע בפועל במהלך כתיבתו של דוח זה.

כשהיה נביל סייד אחמד (37 שנים) בן 6 שנים, עברה משפחתו, שכללה בנוסף להורים 4 אחים ו-5 אחיות, להתגורר בבית רחב ידיים בשכונת עג'מי. המשפחה גדלה, האחים והאחיות התחתנו ויצאו לגור בבתים משלנם, ורק נביל (הקטן במשפחה) נשאר להתגורר עם הוריו. על-פי המסורת בחברה הערבית, בית ההורים מועבר, אחרי מות ההורים, לבן הצעיר במשפחה.

נביל התחתן והביא ילדים (שניים), עוד כשהוא מתגורר בבית הוריו ומשלם דמי שכירות חודשיים של 1,200 ש"ח. אמו חלתה במחלת הסרטן ונפטרה. אביו התחתן עם מישהי אחרת, שעברה להתגורר עם המשפחה בבית. או אז התחילו חיכוכים ובעיות בין האם החורגת לנביל ומשפחתו. אי-לכך, עבר נביל להתגורר אצל אחיו, אך כעבור שנה הוא עבר שוב להתגורר בבית ההורים. אך עוד פעם צצו הבעיות והחיכוכים, הוא עובר שוב להתגורר אצל אחיו, אחר-כך חוזר לבית ההורים, וכך הלאה עד שאביו נפטר.

על-פי חוק הגנת הדייר (סעיף 27), אם דייר מוגן נפטר, זכות הדיירות המוגנת עוברת לאשתו תחילה, בתנאי שהיא התגוררה עמו בחצי השנה האחרונה לפני פטירתו. אי-לכך, הזכות בבית עברה לאמו החורגת של נביל, למרות שנביל התגורר באותה עת בבית.

הבית היה רחב מאוד, וכנראה שהיה דרוש לחברת עמידר. לכן היא החתימה את האם החורגת על טופס ויתור על זכויותיה בבית ובתמורה היא קיבלה זכויות דיירות מוגנת בבית אחר, בשכונה מאוד מוזנחת שבה פעילות עבריינית נמצאת בשפע. לפי טענתו של נביל, בגלל שהאם החורגת היא פלסטינית מהשטחים הכבושים ואינה יודעת קרוא וכתוב, עמידר הפחידה אותה בכך שאמרה לה שאם לא תחתום על טופס הויתור, הרי היא תמצא את עצמה זרוקה ברחוב. מפאת הפחד, היא נאלצה לחתום עליו.

האם החורגת עברה להתגורר בבית השני, אך כשבאה עמידר לאטום את הבית (הראשון) הם "הופתעו" לגלות שנביל מתגורר בו. הם ניסו לפנות את המשפחה, אך חברי הועדה העממית להגנה על הזכות לדיור ולאדמה ביפו התקבצו בבית ומנעו פיזית את פינוי נביל מבהית.

במהלך כתיבת דוח זה, בתאריך 17.1.08, באה המשטרה לפתע, הוציאו בכוח את המשפחה מבהית ואטמו אותו. כעת, מתגוררת המשפחה אצל אחיו של נביל.

לצפייה בתמונות של בית משפחת סייד אחמד, בקרו בכתובת הבאה:

<http://www.arabhra.org/Hra/ImageGalleries/ImageGalleryPage.aspx?ImageGallery=6213&Language=3>

מסקנות

מי שמעייין באתר עיריית תל-אביב-יפו, בדפים המסבירים את תוכנית שיקום העיר – "יפו מסביב לשעון"⁴² – מתרשם שהתוכנית הוגתה "לשיקומה ופיתוחה של יפו", "למען יפו", "לקידום יפו", וכד', ובמיוחד לשיקומה של שכונת עג'מי. הרושם העולה מעיון בדפים אלה הוא, שהתוכנית הוגתה, ראש ובראשונה, למען התושבים של השכונה, שרובם (80%) הם פלסטינים.

יחד-עם-זאת, מה שקורה בשטח הוא דבר אחר לחלוטין: תוכנית השיקום של יפו הביאה לכך, שהאוכלוסיה הפלסטינית נדחקה החוצה, לטובת תושבים יהודים אמידים. אמנם נכון הדבר, שהמכרזים המוצעים על המגרשים אינם סגורים ליהודים בלבד; פורמאלי, כל אזרח יכול להגיש את הצעתו לקניית המגרש, לרבות תושבי עג'מי הפלסטינים. אולם, בפועל, בגלל עליית מחירי הנדל"ן, מי שיכול להרשות לעצמו לקנות נכסים בשכונה הם רק יהודים, וליתר דיוק: רק יהודים אמידים ועשירים בני המעמד הגבוה. בסופו של דבר, כל התהליך הזה הביא לכך שהפלסטינים נאלצים לעזוב את השכונה.

מבחינתם של התושבים הפלסטינים, לא מדובר כאן בתביעת פינוי של דייר זה או אחר, אלא למעשה מדובר במדיניות מכוונת שמטרתה לצמצם את הקיום הפלסטיני ביפו, על-ידי ביצוע "טרנספר כלכלי" להם. לדידם, מדובר בסכנה קולקטיבית לקהילתם, ולהמשך קיומה כקולקטיב תרבותי ולאומי בעיר. על-ידי פיתוח השכונה ומכירת הנכסים לקונים פרטיים, העירייה מעבירה מסר ברור: אין מקום לתושבים הפלסטינים בשכונה. ואכן, עיון במפת הבתים העומדים בפני סכנת פינוי (תמונת שער) שפורסמה על-ידי המינהל, מראה בעליל שלא מדובר בתביעות פינוי פרטניות, אלא בפינוי מאסיבי וקולקטיבי של התושבים הפלסטינים, דבר המחזק את טענתם בנושא זה.

האם, בהקשר הזה, העובדה שהתושבים החדשים של השכונה הם, רובם ככולם, יהודים (מהארץ ומחו"ל) יש לה משמעות? והאם היא אינה מקרית? מבחינתם של התושבים הפלסטינים, התשובה לשאלה זו היא בחיוב. למעשה, החשד העולה מכאן הוא שמדובר לא רק בניסיון לפתח את השכונה כדי לפתות אנשים עשירים ואמידים להתגורר בה, תופעה הידועה גם בערים גדולות ברחבי העולם (ג'נטריפיקציה⁴³); אלא מדובר במשהו יותר מכך, בניסיון לייחד את השכונה, דרל האמצעים הכלכליים.

אמנם, אין מסמך רשמי החתום על-ידי בעל תפקיד כלשהו ברשויות – בעירייה או במינהל או בעמידר – המצביע בבירור בתוכנית לייחד את השכונה. יחד-עם-זאת, הנסיבות האופפות את התפתחות העיר וההיסטוריה שלה, אינן מותירות כל ספק בכך, שזוהי המטרה של התוכנית; אך, אם זאת לא היתה המטרה של התוכנית – הרי, לפחות, זו היא התוצאה הישירה שלה.

לחברי הוועדה העממית יש יסוד מאוד חזק לחשוד, שהרשויות היו מודעות מלכתחילה לתוצאתה של התוכנית, אך בכל זאת היא המשיכה ביישומה. אם – כך הם טוענים – הכוונה של העירייה לשקם את השכונה למען תושביה הפלסטינים, הרי היא יכולה למצוא בקלות דרכים שונות לעזור

<http://www.tel-aviv.gov.il/Hebrew/Yafo/Index.asp>

42 המושג ג'נטריפיקציה נגזר מהמלה האנגלית ג'נטרי (אצולה נמוכה): אוכלוסייה מבוססת "מגלה" רובע עירוני שולי, ישן, מוחלש, שמתאפיין בתת-תכנון ובתת-פיתוח, ומתחילה לקנות בו נכסים; ערך הנדל"ן עולה; התושבים הוותיקים מסכימים למכור את נכסיהם בסכום שנראה להם גבוה, ויוצאים. שוכרי דירות ותיקים אינם מצליחים לשלם את שכר הדירה הגואה, ונדחקים גם הם החוצה. כך נוצרת מציאות חברתית וסוציו-אקונומית חדשה, זרה ומנוכרת. בסוף התהליך מתברר שהתמורה שקיבלו הוותיקים בעבור נכסיהם היתה קטנה יחסית, ושעיקר הערך המוסף של המהפך הפיסי והתדמיתי נותר בידי מחולליו. ראו דני רבינוביץ, "הפעם זה ערביי יפו", הארץ 8.5.07

<http://www.haaretz.co.il/hasite/pages/ShArtPE.jhtml?itemNo=856268&contrassID=2&subContrassID=3&sbSubContrassID=0>

לאוכלוסיה זו לקנות את בתיהם מהרשויות, דרך סבסודים או פתיחת אפיקים לקבלת משכנתאות מהבנקים, דבר שלא התאפשר קודם לכן. אולם, משהיא לא עשתה כן, מתעורר חשד כבד שהיא אינה מעוניינת עוד בהימצאותה של אותה אוכלוסייה בשכונה.

מה שמחזק את הטענה בדבר הכוונה לייהד את העיר הוא התחזיות הבאות: כיום, 80% מאוכלוסיית שכונת עג'מי הם פלסטינים, ואילו 20% הם יהודים. אם תתממש תוכנית השיקום-פינוי של הרשויות, תתהפך הפרופורציה: יהיו שם 20% פלסטינים ו-80% יהודים.⁴⁴

⁴⁴ לילי גלילי, "קודם נקח את עג'מי", הארץ 28.12.07 <http://www.haaretz.co.il/hasite/spages/936801.html>

סיכום

"את מה שלא הצליחה לעשות מלחמת 48, מצליחה לעשות הג'נטריפיקציה: בלימת דור ההמשך וטרנספר האוכלוסייה הפלסטינית"⁴⁵, במילים אלה תיאר סאמי בוכארי את העומד מאחורי הוצאת 497 צווי הפינוי כנגד התושבים הפלסטינים בשכונת עג'מי ביפו.



אכן, טענות של עמידר אודות תוספות בנייה או ביצוע תיקונים בבתים מצד הדיירים הפלסטינים ללא קבלת אישורים מתאימים הן, לרוב, נכונות. אולם, הבעיה כאן אינה בהפרה זו או אחרת של החוק מצד דייר זה או אחר. הבעיה היא שמדובר במדיניות מכוונת מצד הרשויות – העירייה, מינהל מקרקעי ישראל ועמידר – להקשות על התפתחותה של האוכלוסייה הפלסטינית בשכונה, ואף למנוע אותה כליל.

על הבעיה שנוצרה בשכונת עג'מי יש להסתכל מהקשר רחב יותר של הנושא, ולא מההקשר הפרטני של דייר זה או אחר שהפר את החוק; ההסתכלות על הנושא צריכה להיות רחבה ולא צרה, קולקטיבית ולא פרטנית: לפני שנת 1948, הבתים ביפו היו בבעלותם הפרטית של הפלסטינים. אחרי שנת 1948, רוב מוחלט של הפלסטינים ביפו (95%) – כמו שאר הפלסטינים בערים וכפרים אחרים – גורשו בכוח מבתיהם ואילו מיעוט קטן נשארו ונעשו לאזרחי המדינה. בכל מקרה, כל נכסי הפלסטינים הופקעו לטובת המדינה. הפלסטינים שנשארו הפכו להיות דיירים מוגנים בבתים אלה, חלקם אף דיירים מוגנים בבתיהם שלהם. כעת, כעבור ששים שנים, פלסטינים אלה עומדים בפני סכנה של איבוד מעט הזכויות שנשארו להם בבתיהם, אפילו ללא קבלת תמורה. התהליך המתואר לעיל הוא איפוא – אם מסתכלים על זה מפרספקטיבה היסטורית – תהליך של איבוד זכויות מתמשך: מבעלים, לדיירים מוגנים לחסרי זכויות.

על שום כך, מרגישים התושבים הפלסטינים בשכונה שהמכה הנוחתת על ראשם אינה מקרית, אלא מכוונת כדי לפגוע בהמשך קיומה של האוכלוסייה הפלסטינית ביפו. סיבה זו אף מסבירה את דרישות הועדה המקומית "לפתוח בהידברות לעיצובו של מודל המבטיח את המשך קיומה של הקהילה הפלסטינית בעיר לטווח ארוך" ו-"להכיר בקהילה הפלסטינית ביפו כקולקטיב בעל זכויות היסטוריות על האדמות והנכסים"⁴⁶.

אכן, בזיכרון הקולקטיבי של האוכלוסייה הפלסטינית ביפו, הוצאת צווי הפינוי אינה מנותקת מהטיהור האתני שבוצע בשנת 1948. חוט אחד מקשר בין שני האירועים. ואם כי הכוונה היא אותה כוונה – פינוי הפלסטינים מבתיהם ויישוב יהודים במקומם – הרי האמצעים שונים: בשנת 1948 גירוש בכוח, בשנת 2008 פינוי בדרכים "חוקיות" לכאורה.

45 ראיין האגודה הערבית עם סאמי בוכארי, 12.1.08.
46 מתוך מסמך שהפיצה הועדה המקומית.

נספח



החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"

1996 יוקם 9 ט"א-10

19 במרץ 2007
כ"ט באדר תשס"ז
E-1088

סקירה מצבת נכסים פלושים – ועדת הפנים כנסת ישראל

הפרויקט מנהל כיום 2,949 נכסים ועוד 192 מגרשים .

- 1) קיימות 106 פלישות למחסנים וחדרים צמודים (בד"כ לדירות מוגנות).
- 2) קיימות 81 פלישות לנכסים מאוכלסים (יורשים הטוענים לזכויות – נמצאים בבדיקה).
- 3) קיימות 195 פלישות ליחידות פנויות (עצמאיות).
- 4) קיימות 115 פלישות לנכסים מאוכלסים (יורשים לא זכאים).
- 5) בפרויקט קיימים סה"כ 497 פולשים שהינם 16.8% מסה"כ הנכסים המנוהלים ע"י חב' עמידר.

פעולות שבוצעו ב – 8/02 מועד קבלת הנכסים לניהול חב' עמידר

- א) בוצעו 177 הסדרים לטוענים לבעלויות – (יורשים).
- ב) בוצעו 50 הסדרים לפולשים (חדרים צמודים ומחסנים).
- ג) התקיימו 52 ועדות ניהול נכסים במחוז ממ"י בהם הוצגו 946 בקשות (פולשים וחייבים).
- ד) מ – 8/02 בוצעו 33 פינויים במסגרת הוצל"פ.

התייחסות למכתב עו"ד בלחה לכבוד שר השיכון מיום 12/3/07

- א) לא פונו דיירים / חייבים עקב חובות.
- ב) לא פונו דיירים בגין ביצוע תוספות בנייה.
- ג) פינוי משפי סאבא- רח' הלימון יפו – הפינוי בניהול ממ"י מחוז ת"א.
- ד) משפי עקילה – רח' הזרוב 10 יפו – פלישה לנכס צמוד .

רשם: בלה יצחק, מנהל הפרויקט



רח' השרון 17 ת"א - יפו מיקוד: 61361 ת"ד: 36282
טל': 5381401 – 03 מקס: 5381414-03

עמידר שרות מיקצועי לרווחת הדיור

- גביית כספי גביית ארנון - כ-800 דק זמין
- גביית יס גזות גביית כספי