

מניעת זיהום קרקעות, זכות הקניין וחובות גילוי



דורון תמיר, עו"ד ואורלי רוטנברג, עו"ד

הצעת חוק מניעת זיהום קרקע ושיקום קרקעות מזהמות התשנ"א 2011 נועדה להסדיר, כלשון דברי ההסבר להצעת החוק: "את מכלול ההיבטים הקשורים בזיהום קרקע בישראל, ובכלל זה טיפול בזיהומי קרקע שנגרמו בעבר, טרם חקיקת החוק המוצע... וזאת בשל החשיבות הציבורית של הקרקע כמפורט לעיל, ובשל ההשפעות הסביבתיות והבריאותיות החמורות הנובעות מזיהומי קרקע".

בחקיקה הישראלית ישנן הוראות חוק המסדירות אספקטים שונים של זיהומי קרקע (ביניהן חוק החומרים המסוכנים, חוק רישוי עסקים וחוק המים) אך הוראות חוק אלה אינן נותנות מענה ממצה למכלול ההיבטים הנדרשים לטיפול בסוגיות המורכבות הכרוכות בזיהומי קרקעות ובשיקומן.

* עו"ד דורון תמיר הוא שותף במשרד יגאל ארנון ושות' ומתמחה במכרזים ובפרוייקטים בתחומי התשתיות, האנרגיה, איכות הסביבה והתחבורה.
* עו"ד אורלי רוטנברג עוסקת בדיני איכות הסביבה במשרד יגאל ארנון ושות'

למי שעימו הוא עומד להתקשר **בחוזה למכירה או להשכרה של הקרקע או למי שעתיד להירשם לטובתו שעבוד על הקרקע**, והכל טרם כריתת החוזה או רישום השעבוד !!

ג. חובת דיווח - הצעת החוק מחייבת בעל מקרקעין או מחזיק במקרקעין לדווח לממונה על כל חשש ממשי שהמקרקעין שבעלותם או בהחזקתם מזהמים.

ד. רישום הערה - הממונה רשאי להורות לרשם המקרקעין לרשום הערה על קרקע מזהמת, וזאת לאחר יידוע בעל המקרקעין או בעל זכות אחרת במקרקעין.

ה. אפשרות להורות על ביצוע סקר קרקע - לממונה סמכות להורות גם לבעלים וגם ל'מחזיק' שאינו 'חשוד' בזיהום קרקע לבצע סקר קרקע, תוך הגבלת העלויות שיצטרך לשאת בהן בגין ביצוע הסקר.

ו. אפשרות להטיל היטל שיקום קרקעות מזהמות על גורמים העוסקים בחומרים מזהמים

ז. הטלת חובה על מעביד ועל נושאי משרה בתאגיד לעשות 'כל שניתן למניעת ביצוע עבירות'

ח. הרחבת זכות תביעה - זיהומי קרקע ייכללו בחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות) התשנ"ב-1992 תחת הגדרת "מפגע סביבתי", מה שיאפשר למי שנפגע מזיהום קרקע וכן לעמותות סביבתיות להגיש תביעות כנגד האחראים לזיהום.

כל אחד מההסדרים שלעיל יש לו חשיבות הן בקביעת חובות הגילוי ותום הלב בעת משא ומתן והן במצבים רבים נוספים בהם נתקלים בעלי מקרקעין.

ראוי להדגיש שהוראות החוק עלולות להיות מוחלות, בחלקן, על בעלים

בהצעת החוק הסדרים ממצים למדי בין היתר בנושאים הבאים: איסורים על זיהום קרקע ואיסור על העברת חומרים מזהמים לקרקע, הטלת אחריות על הגורם המזהם את הקרקע ("עיקרון המזהם משלם"), חובות דווח ויידוע על זיהום קרקע או על חשש ממשי לזיהום קרקע, פעולות שיש לבצע עם גילוי זיהומים או חשש לזיהומים, ביצוע סקרי קרקע וסקרי סיכונים ועוד.

על פי הצעת החוק ימונה ממונה מקרב עובדי המשרד להגנת הסביבה אשר יוקנו לו סמכויות שונות ליישום החוק, תוקם קרן לשיקום קרקעות מזהמות ותינתן אפשרות לקבוע היטל שיקום קרקעות מזהמות. הצעת החוק אף כוללת עיצומים והוראות עונשיות שונות לגורמים המפרים את החוק.

בחרנו להתמקד ברשימה קצרה זו במספר הסדרים, שספק אם כל עורכי הדין מודעים לקיומם, הסדרים העלולים להשפיע על מחירי הנדל"ן, היכולת לבצע עסקאות שונות ועל החובות הכלליות המוטלות על בעלי מקרקעין ומי שמחזקים במקרקעין. נעמוד עליהם בקיצור נמרץ להלן:

א. חובת יידוע - הצעת החוק קובעת שאם יש לבעל קרקע חשש ממשי שהקרקע בבעלותו מזהמת, מחובתו **להודיע** על כך

ועל מחזיקים גם אם לא נטלו כל חלק בזיהום המקרקעין. מעניינת במיוחד ההגדרה של 'מחזיק בקרקע': בעל זכות שכירות של חמש שנים או יותר (לרבות זכות שכירות שיש עימה ברירה להארכה לחמש שנים) או מי שמחזיק בקרקע חמש שנים או יותר. הטלת חובות על פי החוק על בעלים או על "מחזיקים" גם אם לא היו מעורבים בזיהום הקרקע, מהווה ללא ספק פגיעה בזכות הקניין. החוק אינו מתעלם מפגיעה מסתברת זו ומבהיר שגורמים אלה יהיו זכאים לקבל מימון מהקרן לשיקום קרקעות מזהמות ובלבד שיוכיחו, כאמור, שלא היו מעורבים בזיהום הקרקע ולא ידעו על קיומו של זיהום קרקע בעת רכישת הזכויות.

בדיון שנערך בוועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת צויין ש'היכן שיש כדאיות כלכלית אין בעיה למצוא "מתנדבים" לשיקום הקרקע, שכן כל יום מוכן לשלם מחיר גבוה הכולל את עלות הניקוי על מנת לקבל קרקע באזור מבוקש, ואילו 'גברת כהן מחדרה' אשר מתגוררת באזור בו אין כדאיות כלכלית להשקיע משאבים בניקוי הקרקע וממילא דלה יותר באמצעים, נשארת בסופו של יום עם הקרקע המזהמת'. אין צורך במומחיות מיוחדת בתחום הנדל"ן בכדי להבין שדברים אלה משקפים מציאות עגומה למדי.

מאידך, ניתן בהחלט לראות את הצעת החוק כהטלת מס נוסף על התעשיינים אשר בנסיבות מסויימות עלול להרתיעם מלהמשיך ולהחזיק את עסקיהם בישראל וגם סוגייה זו לא תקל על תהליכי החקיקה של חוק זה.

נראה כי על אף הקשיים שמערימה הצעת החוק על בעלי הקניין ובעלי העסקים, יש בהצעת חוק זו בשורה של ממש לסביבה, למקרקעין וכמובן לאזרחיה ותושביה של מדינת ישראל.