

האם הסוכנות היהודית תיאלץ להחזיר כסף למושבים וקיבוצים?

פסק דין שניתן לאחרונה בבית המשפט העליון, קובע כי אין לסוכנות היהודית זכות לקבל פיצויים בגין הפקעה או שינוי יעוד קרקעות? השאלה הגדולה: מה עם הכסף שהסוכנות כבר קיבלה
 עו"ד חגי שבתאי 15/11/16

פסק דין שניתן לאחרונה בבית המשפט העליון, קובע כי אין לסוכנות היהודית זכות לקבל פיצויים בגין הפקעה או שינוי יעוד קרקעות. השופטים קבעו, כי החוזה שעליו חתומה הסוכנות עם מאות מושבים וקיבוצים אינו מקנה לה זכות לפיצוי בגין הפקעה או שינוי יעוד בקרקעות.

פסק הדין הזה מגדיר מחדש את המושג המפורסם "חוזה משולש", שהיה קיים בין מנהל מקרקעי ישראל, אגודת היישוב והסוכנות היהודית, תוך שהוא מוציא מהמשוואה את הסוכנות ומותיר שני צדדים לחוזה - המנהל והמושב (או הקיבוץ).

כדי להסביר את המשמעות של פירוק החוזה המשולש, יש לחזור אחורה לדברי ימי ההתיישבות העובדת. אחת הדרכים המקובלות להקצאת קרקע ליישובים חקלאיים הייתה באמצעות הסוכנות היהודית, תחילה בחוזה הרשאה ולאחר מכן במסגרת החוזה המשולש (נוהל שהוסדר בהחלטה 14 של מועצת מקרקעי ישראל).

במשך השנים טענה הסוכנות לזכויות קנייניות על פי חוזה זה, תוך שהיא מנסה להפיק ממנו הטבות קנייניות וכספיות. הסוכנות לא הסכימה לשחרר יישובים מהחוזה המשולש. בנוסף, טענה הסוכנות כי מגיע לה חלק מהפיצוי הכספי המגיע ליישוב במקרים כמו הפקעות והשבת קרקע עקב שינוי יעוד. החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שפעמים רבות הקנו לסוכנות מעמד במשבצת (נדרשה "קבלת הסכמת הסוכנות"), תרמו לכך שיישובים הסכימו לשלם לסוכנות "דמי שחרור", כדי שיתאפשר להם לבצע פרויקטים.

במקביל, נידונו זכויות הסוכנות בקרקעות אלו בבתי המשפט, במשך השנים. ב-1999 פנה קיבוץ מגל למינהל מקרקעי ישראל בדרישה להשתחרר מהחוזה המשולש. לאחר הודעת המינהל על כוונתו לשחרר את הקיבוץ מהחוזה, הגישה הסוכנות עתירה לבג"צ, שקבע הסדר על פיו יכולים יישובים להשתחרר מהחוזה המשולש (בג"ץ 738/99).

יישובים רבים ניצלו את הפתח שנוצר ועברו מחוזה משולש לחוזה ישיר מול מינהל מקרקעי ישראל. יחד עם זאת, יותר מ-120 יישובים טרם פעלו להשתחרר מהחוזה המשולש, וסביר להניח שרובם לא עשו זאת מחוסר ידיעה של זכותם.

ניסיונותיה החוזרים ונשנים של הסוכנות לגבות כספים מיישובים, מלמדים כי כל יישוב אשר מצוי עדיין בחוזה משולש יכול וצריך לנקוט מיד בצעדים מעשיים כדי להשתחרר מהחוזה עם הסוכנות, על פי ההסדר הקבוע שנקבע בבג"ץ "מגל".

יתירה מכך: יישובים אשר נעתרו לדרישת הסוכנות ושילמו בעבר כספים, צריכים לבדוק את האפשרות להשבתם של כספים אלה. לא מן הנמנע שהסוכנות תטען להתיישנות בתביעות כאלה, ככל שיוגשו. שאלת ההתיישנות בתביעות מסוג זה מורכבת, כיוון שתישאל השאלה האם פסיקת בית המשפט העליון יכולה לשנות בדיעבד הלכה קיימת, שכן פסיקת המחוזי (עליה הוגש הערעור) קבעה באופן מפורש כי הסוכנות כן הייתה זכאית לכספים במקרה של הפקעה, כמי שהינה בעלת זכויות בקרקע. סביר להניח שהסוכנות תטען לפעולה בתום לב ולהסתמכות על הזכויות, שקיומן אף אושר בבית המשפט.

כנגד טענת ההתיישנות שתעלה הסוכנות, ניתן יהיה לטעון שבאותה עת סברו הישובים, לאור מצגיהן של הסוכנות ושל רמ"י, כי הסוכנות זכאית לפיצוי, ולכן העובדה כי הולכו שולל נודעה להם רק עתה.

טענה נוספת שייתכן שתישמע מפי הסוכנות היא, כי בגין ההשקעה שלה בקרקע מגיעים לה סכומי כסף, ולכן מהכסף הזה צריך לקזז סכומים אותם ידרשו מושבים וקיבוצים להשיב אליהם. במקרה כזה, תצטרך הסוכנות להוכיח את השקעותיה.

? הכותב הוא מומחה בדיני רמ"י, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה ממשרד חגי שבתאי, שפירא