

הזכויות מעוגנות בקרקע

פסק דין תקדימי מחזק את זכויות הקיבוצים בקרקעותיהם: בית המשפט קבע כי הזכות לפיצויים בגין הפקעת קרקע היא כזכותו של "חוכר לדורות", ולא רק פיצוי מוגבל על אובדן זכויות חקלאיות

משפטי

"בעוד זכויות אובליגטוריות (מחייבות), אף מאותו הסוג, יכולות להימצא בה בעת בידי אנשים שונים - לא כן זכויות קנייניות. אין שניים יכולים לאחוז בה בעת באותה זכות קניינית עצמה"

אליעזר גולדברג
שופט בית
המשפט העליון

האומנם עוד פריצת דרך בהכרה בזכויות הקניין בקרקע של האגודות להתיישבות, והקיבוצים בכלל זה? זכותו המהותית של המושב כבר רשות על-פי חוזה המשבצת במקרקעין שהופקעו הנה כזכותו של חוכר לדורות במקרקעין אלה, קובע השופט בנימין ארנון, מבית המשפט המחוזי מרכז, ומוסיף עוד נרדף להעצמת הזכות הקניינית במקרים בהם המושב, כמו גם הקיבוץ, מחזיק בקרקע לפי הסכם המורכב בשם "הסכם תלת-שנתי מתחדש".

האגודה השיתופית "מושב עובדים מצליח", באמצעות עו"ד אופיר לוי ("הגי שבתאי, שפירא, משרד עורכי דין"), הגיש שה תביעה נגד "החברה הלאומית לדר"כים" (לשעבר מעצ) ותבעה לקבל פיצויי הפקעה בעד קרקע שזו הפקיעה ממשבצת הקרקע של המושב. המושב מחזיק בקרקע לפי "חוזה משבצת משולש" שנחתם בין המושב, מנהל מקרקעי ישראל והסוכנות היהודית, שנערך לתקופות של שלוש שנים, שהוא רכז מעת לעת.

עו"ד אופיר לוי טען, בשם המושב, כי הפיצוי המגיע לו הוא בעד הפקעת זכות הכירה. החברה הלאומית לדר"כים ביש דאל טענה, באמצעות עו"ד פלג אלימלך ("בלטר, גוט, אלוני ושות'"), כי הפיצוי לו זכאי המושב צריך להיות מוגבל לפיצוי בגין אובדן זכויות העיבוד



עו"ד חגי שבתאי. מסירת הקרקע לקיבוצים - גם לצורך החכרה לדורות ■ צילום: עדי שבתאי 1990

החקלאי שלו.

הסוגיה הדורשת הכרעה, אומר השופט, היא אם לעניין פיצויי ההפקעה - דינו של המושב הוא כמי שקיבל הרשאה לעבד קרקע חקלאית למשך זמן קצר (כטענת מעצ), או שמא דומה דינו ל"חוכר לדורות" (כטענת המושב).

השופט בוחן את ההסכם ומוצא כי אין, לזכות שניתנה למושב לפי ההסכם קיים "אופי מעין קנייני ארוך טווח". תכליתו האמיתית של חוזה המשבצת, אומר השופט, "אינה שכירות לתקופה של שלוש שנים בלבד, אלא הקמת יישוב קבע במקרקעין על-ידי האגודה, וזאת במובחן מה שכרת קרקע לעיבוד חקלאי לזמן קצר". מנוסח "החוזה המשולש", מסביר השופט, "עולה גם כי הצדדים לו מודעים לכך של מושב וחבריו מוקנית על-פיו זכות בעלת ערך כלכלי משמעותי החורגת מהרשאה לשימוש לזמן קצר".

אומנם זכותו של המושב, לפי חוזה משבצת המתחדש כל שלוש שנים, נחותה לכאורה מזכותו של חוכר לדורות, אומר השופט, אך בחינה עניינית של מהות הזכויות שהוענקו "טומנת בחובה התקשרות ארוכת טווח", ולכן המושב זכאי לפיצויי הפקעה בגין זכותו במקרקעין המופקעים, בדומה לפיצוי הניתן במקרה של הפקעת מקרקעין המוחזקים בחכירה לדורות. עוד מסתמך השופט על מכתבה של מנהלת האגף החקלאי במנהל, לפיו "אגודת יישוב

חקלאי זכאית לחתום על חוזה הכירה לרו"רות (49 שנה) ביחס למשבצת היישוב", ו"עד לחתימת חוזה לדורות כאמור, חותם המנהל עם אגודות היישובים החקלאיים והסוכנות היהודית לארץ ישראל על חוזה שכירות (משבצת) אשר מתחדשים כל מספר שנים", וזאת רק עקב מגבלות טכניות שונות, "המונעות חתימת חוזה הכירה לדורות ביחס ליישובים רבים".

סוף דבר, קובע השופט כי את זכותו של המושב לפיצויים בגין הפקעת מקרקעין הנכללים בהסכם המשבצת שנחתם בינו לבין המנהל והסוכנות היהודית - יש לראות כזכותו של חוכר לדורות במקרקעין אלה. "החברה לדר"כים", פוסק השופט, תישא בהוצאותיו המשפטיות של המושב בסך 10,000 ש"ח.

עו"ד חגי שבתאי אומר כי קיבוץ שמו"פקעת לו קרקע על-ידי "כביש 6", "רכבת ישראל", או כל גורם אחר - יכול להסתמך על פסיקה זו ולטעון שלצורך היישוב הפיצויים יש להתייחס אליו כאל חוכר לרו"רות, גם כשיש לו חוזה משבצת תלת-שנתי או חמש-שנתי מתחדש. במישור העקרוני, מוסיף עו"ד שבתאי, מחוקת הפסיקה את הזכויות של הקיבוצים והמושבים בקרקעותיהם ותומכת בטענות שהועלו בעבר, לפיהן זכויות הקיבוצים בקרקע הן מעבר לזכות לעיבוד החלק העליון של הקרקע, ומסירת הקרקע לקיבוצים נעשתה לצורך פיתוח היישוב וחכירת הקרקע לדורות.

עוד "משפט חברים" בעמוד 20