

בתי המשפט

א 012448/06		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
13/05/2008	תאריך:	השופט אטיאס אריה	בפני:

בעניין: מדינת ישראל - משרד הבטחון

המבקשת

נ ג ד

1. קיבוץ מגל

2. הסוכנות היהודית לארץ ישראל

המשיבים/הטוענים

פסק-דין

בפני בקשה על דרך של טען ביניים שהגישה מדינת ישראל – משרד הביטחון, על מנת שבית המשפט יחליט באשר לזכות הטוענים בסכום של 277,200 ₪ המוחזקים בידיה.

רקע עובדתי:

ישובים כפריים רבים, אשר הוקמו לאחר הקמת המדינה, הוקמו על קרקע שהשכיר מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן: "הסוכנות"). הסוכנות, ששכרה את הקרקע, במעמד של "מוסד מיישב", העניקה רישיון ליישובים להחזיק בקרקע. על פי שיטת הרשאה זו, בדומה ליישובים רבים אחרים, משנות ה-60, נחתמו בין המינהל והסוכנות לבין קיבוץ מגל (להלן: "הקיבוץ") חוזי שכירות תלת שנתיים, לפיהם שוכרת הסוכנות מאת המינהל משבצת קרקע והקיבוץ מקבל מהסוכנות את המשבצת לשימושו כבר רשות (להלן: "החוזה המשולש"). בנוסף, חתמה הסוכנות עם האגודות השיתופיות על חוזים דו-צדדיים, בו מתחייבים האגודה והמתיישבים לקיים את מטרות ההתיישבות כתנאי לקבלת תקציב ההתיישבות (להלן: "חוזי התיישבות"). החוזה המשולש האחרון נחתם ביום 30.3.99 לתקופה של שלוש שנים, המתחילה מיום ה-1.10.98 ומסתיימת ביום 30.9.01.

הליכים משפטיים קודמים

1. בשנת 1999 הגישה הסוכנות עתירה נגד המינהל ואחרים (בג"צ 738/99 הסוכנות היהודית לישראל נ' מינהל מקרקעי ישראל ואחרים) (לא פורסם)). עניינה של העתירה הינו "הצעת החלטה"

- שתכננה מועצת מקרקעי ישראל לקבל בשנת 1998, במטרה לעבור לחוזי שכירות זו צדדיים בין המינהל ליישובים מבלי שהסוכנות תהיה צד להם. במסגרת העתירה, בתאריך 2.2.99, ניתן צו ביניים האוסר על המדינה לקבל החלטות חדשות או לשנות את המצב הקיים. בעקבות הצו נמנעה מועצת מקרקעי ישראל לדון ב"הצעת ההחלטה". צו ביניים זה בוטל ביום 23.5.00 (תוך שמירת זכותה של הסוכנות לעתור בשנית) והסכסוך הועבר למגשר.
2. ביום 7.5.02, לבקשת הסוכנות ניתן צו ביניים-דביניים (כך הוכתרה ההחלטה: א.א.) (להלן: "הצו הארעי") ככל הנראה במעמד צד אחד, ולפיו נאסר על המינהל לבטל את החוזה המשולש עם הקיבוץ וכן לחתום עם הקיבוץ על חוזה משבצת דו-צדדי.
3. ביום 21.9.03, הגיעו הצדדים לכלל הסדר מוסכם. על-פי ההסדר קיבל המינהל על עצמו להודיע לסוכנות בכתב על כל מקרה שבו החליט לכרות חוזה דו-צדדי עם אגודה חקלאית (קיבוץ או מושב) הקשורה או שהייתה קשורה בחוזה תלת-צדדי שהסוכנות היא צד לו. במשך תשעים ימים ממועד קבלת ההודעה על כוונת המינהל לכרות חוזה דו-צדדי, כאמור, על הסוכנות להביע את עמדתה ביחס לכריתת החוזה. בהיעדר הסכמה לכריתת החוזה, הסוכנות רשאית לפנות בתובענה מתאימה לבית-המשפט המוסמך ולעתור במסגרתה לקבלת סעד זמני. במידה והסוכנות לא מגיבה על ההודעה במשך תשעים ימים ממועד קבלתה, המינהל רשאי לכרות חוזה דו-צדדי עם האגודה החקלאית הנוגעת בדבר. לנוכח המוסכם בוטל הצו הארעי, נגד קיבוץ מגל. יש לציין כי החלטה זו למעשה, חייבה את הסוכנות לקיים דיון בבית משפט אזרחי בנוגע להתנגדותה לפרימת היחסים החוזיים בכל יישוב ויישוב בנפרד.
4. בעקבות ביטול הצו הארעי, ביקש המינהל לחתום על חוזה דו צדדי עם הקיבוץ. הסוכנות התנגדה ובהתאם לכך פתחה בהליך ה"פ 2317/03 הסוכנות היהודית נ' מינהל מקרקעי ישראל בית נחמיה וקיבוץ מגל, בו ביקשה פסק דין הצהרתי לפיו המינהל והקיבוץ אינם רשאים להתקשר בחוזה חכירה או שכירות דו צדדי בלא שתירשם משכנתא לטובת הסוכנות על זכות החכירה של הקיבוץ. במסגרת הליך זה, עתרה הסוכנות לצו מניעה זמני בבית המשפט המחוזי בירושלים (בש"א 3417/03) עד להכרעה בתובענה העיקרית. ההחלטה בבקשה ניתנה ע"י כב' השופט רביד ביום 21.1.04 (להלן: "החלטת השופט רביד") מבלי שהתיק העיקרי נדון. בקשת הסוכנות לצו זמני נדחתה והקיבוץ והמינהל היו חופשיים לחתום על חוזה שכירות דו צדדי עד להכרעה בתביעה העיקרית.
5. בקשת הערעור שהגישה הסוכנות לבית המשפט העליון, על החלטת השופט רביד נדחתה ולבקשת הסוכנות נמחקה ה"פ 2317/03.
6. ביום 29.1.04 נחתם הסכם דו צדדי בין המינהל לקיבוץ, אשר החליף את החוזה המשולש. הצדדים להסכם הסכימו כי תוקפו של ההסכם יהיה רטרואקטיבי מיום 1.10.01, תום תקופת החוזה המשולש הקודם.

הפקעת הקרקע

בסוף שנת 2002, תחילת 2003 תפס משרד הביטחון שטח ממשבצת הקיבוץ לצורך הקמת גדר ההפרדה (לגרסת הקיבוץ בשנים אלו הופקעו רק 23.7 דונם, ובשנת 2004 הופקעו 11.5 דונם נוספים. הסוכנות טוענת כי עד 2003 הופקעו כל ה- 35.2 דונם). בעקבות ההפקעה, פנה הקיבוץ למשרד הביטחון בתביעת פיצויים מיום 13.7.03 ו- 28.7.03. בתאריך 14.10.03 ו- 4.5.04 הוגשה התביעה לוועדת הפיצויים של המינהל. ביום 18.5.04 פנתה הסוכנות במכתב למשרד הביטחון והודיעה כי היא בעלת זכויות חכירה והשקעות בשטחי המקרקעין אשר נתפסו וכי היא זכאית לפיצויים בגין תפיסת המקרקעין. הועדה דנה בתביעה לתשלום פיצויים וקבעה כי הפיצוי המגיע לקיבוץ הינו סך של 963,900 ₪. במכתב מיום 28.11.04 הודיעה הסוכנות למשרד הביטחון, כי לעמדתה החלטת הועדה מתעלמת מזכויותיה והשקעותיה של הסוכנות וכי המשרד מתבקש שלא לשלם לקיבוץ שלא בהסכמתה. בתגובה הודיע המינהל במכתב מיום 11.1.05 לסוכנות כי אין בסמכות הועדה לקבוע מהן זכויות הסוכנות במקרקעין, וכי חלוקה ככל שקיימת צריכה להיעשות בין הטוענים לזכויות לבין עצמם.

הוסכם בין הצדדים כי משרד הביטחון יעביר לקיבוץ סכום של 686,700 ₪ מסך הפיצויים כסכום שאינו שנוי במחלוקת. היתרה בסך של 277,200 ש"ח, אשר מהווה מחצית מסך הפיצויים בגין רכיב הקרקע, הועברה להליך טען הביניים שבפני. הסוכנות מבקשת שליש מסך הפיצויים בגין רכיב הקרקע לטענתה. דהיינו, 184,800 ₪.

טענות הסוכנות:

1. הסוכנות גורסת כי במועד ההפקעה היה החוזה המשולש בתוקף. החוזים נחתמו לתקופה קצרה של שלוש שנים בלבד כדי להימנע מהצורך ברישום שכירות של למעלה משלוש שנים, לפי פקודת העברת קרקעות שהיתה אז בתוקף לפני חקיקת [חוק המקרקעין](#), התשכ"ט- 1969 (להלן: חוק המקרקעין). גם לאחר כניסת [חוק המקרקעין](#) לתוקף לא שונתה תקופת החוזה, כיוון שהקרקעות הנידונות לא עברו מיפוי לצורך רישום וטרם נקבעו גבולות המשבצת.

החוזים המשולשים אשר נחתמו במשך עשרות שנים, עוקבים ורציפים, באופן שלא הותיר "ואקום הסכמי". התנהגות הקיבוץ והמינהל אף היא מעידה, כי במועד ביצוע ההפקעה היה החוזה המשולש בתוקף. הקיבוץ עצמו, פנה לקבלת פיצוי על בסיס זכויותיו על פי החוזה המשולש. המינהל עצמו הכיר בתוקף החוזה המשולש ובזכות הסוכנות לפיצויים עד לחתימת החוזה הדו צדדי כפי שעולה מהצהרות גורמים במינהל במספר הזדמנויות.

2. כטענה משלימה טוענת הסוכנות כי במועד הרלוונטי להפקעה היו לסוכנות זכויות ארוכות טווח במקרקעין, אשר מזכות אותה בפיצויים בעת גריעת הקרקע. החוזה המשולש הינו חוזה ארוך טווח. הוראותיו, כמו הזכות לפיצוי בעת גריעת שטח ממשבצת הישוב (סעיף 14 ו-22 לחוזה המשולש), תכליתו, הקמת ישוב פיתוחו

וביסוסו ופרשנותו גם הם מעידים על כך שזכות הסוכנות חייבת הייתה להיקבע לפרק זמן ארוך. התנהגות הצדדים לאורך שנים כמו החידוש האוטומטי של החוזה, משמשת ראיה לכך.

3. היות ובמועד ההפקעה החוזה המשולש היה בתוקף והסוכנות היתה החוכרת של המשבצת, החלטה מס' 14 של מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "החלטה 14") משנת 1966, הדנה בחוכרים להם תווכר קרקע חקלאית באמצעות הנהלת הסוכנות מזכה את הסוכנות בפיצויים. בסעיף 3 להחלטה 14, נקבע בזו הלשון:

"כדי להסיר ספיקות נקבע כי פיצוי הניתן למחזיק בקרקע, בעקבות הפקעת זכותו בקרקע, ישולם לסוכנות בגין השקעותיה כל עוד היא החוכרת של אותה קרקע."

4. גם הוראותיו של החוזה המשולש מזכות את הסוכנות בפיצויים. סעיף 22 לחוזה קובע:

"22. א. אם ישתנה יעודה של המשבצת או חלק ממנה, על ידי תוכנית על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 או על פי כל דין, יהיה המשכיר רשאי להביא לידי סיום מוקדם את תקופת השכירות של המשבצת או של אותו חלק ממנה, אשר לגביו שונה היעוד, ולהחזיר לעצמו את החזקה במשבצת או באותו חלק ממנה אשר לגביו שונה היעוד – וזאת לאחר מתן הודעה מוקדמת למישבת ולאגודה על סיום השכירות והחזרת החזקה כאמור.

.....

ג. המישבת והאגודה תהיינה זכאיות לפיצוי בעד זכויותיה והשקעותיה שהיו קיימות במועד סיום השכירות כאמור לעיל באותו חלק במשבצת שלגביו הסתיימה השכירות כאמור, לרבות עבור מחוברים שהושארו באותו חלק."

5. קיימת פסיקה המכירה בזכויות שקמות לסוכנות על השקעותיה שניתנו ללא תמורה.

6. ההפקעה היתה במהלך סוף שנת 2002 תחילת שנת 2003. עד להחלטתו של כב' השופט רביד, לפיה נדחתה בקשת הסוכנות לאסור על המינהל והקיבוץ להתקשר בחוזה חכירה או שכירות דו צדדי בלא שתירשם משכנתא לטובת הסוכנות, מיום 21.1.04 לכל המוקדם, לא יכלו המינהל והקיבוץ לחתום על חוזה דו צדדי שכן צווי הביניים שניתנו בהליכים המשפטיים עובר להחלטה וההסכמות הנלוות להם, בין הצדדים המבטיחות כי לא ייחתם הסכם דו צדדי עד להחלטה בבקשה לצו ביניים (בש"א

[3417/03](#)), שימרו את המצב הקיים ואסרו על חתימת הסכם דו צדדי בין המינהל לקיבוץ.

7. מתן פיצויים לקיבוץ בלבד, יהווה התעשרות שלא כדין על חשבון זכויותיה והשקעותיה של הסוכנות, אשר הקימה את היישוב ותמכה בו עד ביסוסו.

טענות הקיבוץ

1. החוזה המשולש לא היה בתוקף בעת תפיסת המקרקעין. תחילת תפיסת המקרקעין החלה מסוף שנת 2002 ואילו תוקפו של החוזה המשולש פג כבר ביום 30.9.01. בחוזה הדו צדדי שנחתם ביום 29.1.04 בין המינהל לקיבוץ, נקבע כי תחולתו תהיה רטרואקטיבית מיום 1.10.01 ועד 30.3.04. דהיינו, בעת ההפקעות לא היה החוזה המשולש בתוקף וכנגזרת מכך לא היה לסוכנות כל זכות במשבצת.

2. תפקידה של הסוכנות הינו לעסוק בהקמת ישוב חקלאי במשבצת וביסוסו ולשם כך ניתנה לה זכות השכירות. הסוכנות סיימה את טיפולה בקיבוץ לכל המאוחר בשנות ה-80, עת יצא הקיבוץ לביסוס. כמו כן הקיבוץ פרע את כל הלוואות שנטל מהסוכנות ומכאן שאין עוד מקום להכיר בסוכנות כבעלת זכות כלשהי בקיבוץ.

3. מלשון החלטה 14 עולה כי הוראותיה לא נועדו להמשיך לחול על ישובים שחתמו על הסכם הלוואה ואינם בטיפול הסוכנות. לפי סעיף 1(ג) להחלטה "לאחר רישום משכנתא כאמור, תתבטל מאליה ההחכרה לסוכנות וללא תנאי, והקרקע תוחכר ישירות למתישבים כאמור בכללים אלה". מכיוון שהקיבוץ יצא לביסוס ואין הלוואה, אשר בגינה יש לרשום משכנתא לטובת הסוכנות, החכרה מתבטלת מאליה. החלטה 14 מהווה הסדר זמני וארעי בלבד עד המטרה הסופית שהיא החכרת הקרקע ישירות לישובים.

4. בהחלטת כב' השופט רביד, נדחתה בקשת הסוכנות לצו ביניים לצורך מניעת חתימה על חוזה שכירות דו צדדי בין המינהל לקיבוץ מבלי שתרשם משכנתא לטובתה. נקבע כי החוזים המשולשים אינם ארוכי טווח, אלא חוזי ביניים שחוזי חכירה אמורים להחליף אותם. כשהסתיים הליך ביסוס היישוב ונפרעה ההלוואה, על הסוכנות לצאת מהתמונה ולכן המינהל והקיבוץ רשאים להתקשר בחוזה דו צדדי גם ללא הסכמת הסוכנות. הקיבוץ מבקש להשתמש במסקנות החלטתו של השופט רביד ולקבוע כי כבר משנות ה-80 עת יצא הקיבוץ לביסוס, הסוכנות אינה זכאית להיות צד לחוזה המשולש. קל וחומר שזה המצב כאשר פג תוקף החוזה המשולש והוא לאחודש ע"י הצדדים.

5. הסוכנות טוענת, בהסתמך על החלטה 14 ועל סעיף 22 לחוזה המשולש, כי היא זכאית לפיצוי בעד השקעותיה בקיבוץ הכוללות מענקים. המילה "השקעות" שבסעיף 22

והחלטה 14 פורשה ע"י השופט רביד כ"הלוואות" ולכן משחוסל החוב לסוכנות בגין הלוואותיה אין הסוכנות זכאית לפיצוי.

6. הסוכנות לא הוכיחה את סכום השקעותיה בקיבוץ. בית המשפט לא התיר את הגשת המסמך שצורף לתצהיר הראשי של מר דני מרקוביץ', מנהל תחום בחטיבה לניהול נכסים בסוכנות (להלן: "מר מרקוביץ'"), המפרט את ההשקעות והחזרי הקיבוץ לאורך שנים, היות ולא נערך ע"י המצהיר. השמאי מטעם הסוכנות הסתמך בחוות דעתו על המסמכים מהתצהיר של מרקוביץ'. משכך אין בפני בית המשפט שום ראיה על השקעות הסוכנות בקיבוץ.

7. לפי סעיף 22(ג) לחוזה המשולש הפיצוי ניתן בעד השקעות "באותו חלק מהמשבצת שלגביו הסתיימה השכירות". הסוכנות לא המציאה ראיה כלשהי לגבי השקעות באותו חלק שהופקע.

8. במשך שנים יצאה הסוכנות מההסכמים המשולשים של קיבוצים ומושבים רבים וזאת מבלי שהועלתה ע"י הסוכנות טענה לזכויות כלשהן במקרקעי הישובים ומבלי שיציאתה תותנה בתנאים. מכאן עולה, כי דרישת הסוכנות לקבל פיצוי כלשהו בגין מקרקעי הקיבוץ שיצא לביסוס מזמן מהווה אפליה פסולה. לדידו של הקיבוץ, הסוכנות הינה גוף דו מהותי, ולכן כפופה לנורמות המשפט הציבורי לרבות שוויון.

דיון

תוקף החוזה המשולש

1. אין מחלוקת כי בשלהי שנת 2002, עת החלה ההפקעה, המועד הפורמאלי לתחולת החוזה המשולש האחרון בין הצדדים, אשר החל מיום 1.10.98 עד יום 30.9.01, פקע. אלא שבהסתמך על התנהגות הצדדים ועל הנסיבות, לדידה של הסוכנות, יש לקבוע כי עד לחתימה על החוזה הדו צדדי, בתאריך 29.1.04, החוזה המשולש, שיועד לטווח ארוך, היה שריר וקיים ומכוחו קמה לה זכות בפיצויים בגין ההפקעה.

2. בסעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973, נקבעו כללי פרשנות חוזה:

"חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך

החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו – מתוך הנסיבות".

הדין מעמיד לרשות הפרשן שני מקורות מהם ניתן לאמוד את דעתם של הצדדים וללמוד את כוונתם המשותפת: החוזה והנסיבות. על הפרשן לדלג בין החוזה לנסיבות עד אשר יחשוף את אומד דעת הצדדים.

"השלב הראשון (גזירת אומד הדעת מתוך הלשון הברורה) עשוי להיות נקודת מוצא של התהליך הפרשני. אסור לו שיהא גם נקודת סיום. הפרשן צריך לעבור לשלב השני (גזירת אומד הדעת מתוך נסיבות חיצוניות) ולחזור לשלב הראשון וממנו לשני, הלוך וחזור, ללא כל מגבלות של "לשון ברורה" או "לשון עמומה", עד שתנוח דעתו כי עלה בידו לגבש את אומד דעתם של הצדדים לחוזה. עם "נתון" חיוני זה ייגש לשליפת המשמעות המשפטית ממיגוון המשמעויות הלשוניות של הטקסט" (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265, 299-300 (להלן: "פרשת אפרופים")

3. לפנינו חוזה משולש, אשר לשונו הברורה מעידה כי "המשכיר משכיר למיישבת לתקופה של 3 שנים, המתחילה ביום 1.10.1998 ומסתיימת ביום 30.9.01". אלא שבכך כאמור לא תמה מלאכת הפרשנות.

ייתכנו מקרים, כמו בפרשת אפרופים הנזכרת לעיל, בהם הנסיבות עשויות לסתור את לשונו המפורשת של החוזה. אכן יש אמת בטענת הסוכנות לפיה חוזה שכירות לתקופה קצובה המתחדש בהתמדה, אשר תכליתו ארוכת טווח (להוביל את הקיבוץ לביסוס) ואשר הוראותיו חוזות פני עתיד רחוק כמוהו כחוזה ארוך טווח. גם ג' ויתקון מעלה טענה זו בספרו (ג' ויתקון, הזכויות בקרקע חקלאית, חושן למשפט, תשנ"ו-1996, 152). כדבריו:

"קיימת טענה שהסכם קצר מועד המתחדש בהתמדה במשך שנים רבות הוא הסכם חכירה לדורות. המינהל עצמו מתייחס בכל החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובנוהלי המינהל להסכם תלת שנתי של משבצת חקלאית כאל חכירה לדורות. זהו הבסיס לאישורי הבנייה שחוכר מקבל ללא קושי מהמינהל על אף שתקופת זכות החכירה היא קצרה ביותר בייחס להשקעה ותקופת ניצולה, אישורים סטאטוטוריים על חכירה לזמן ארוך כמו אישורים לצורך קבלת הטבות על פי חוק לעידוד השקעות (נדרשת חכירה של 10 שנים לפחות) ופיצוי החוכרים בעת שלא מחדשים את הסכמי השכירות."

4. עם זאת, גם חוזה שכירות ארוך טווח, אפילו זה שאינו קצוב בזמן, בידו של כל צד לסיימו בהודעה לצד שכנגד, כמו שנאמר: "הכלל הרחב הוא אפוא שאין לפרש חוזים שלא נקבע בהם מועד לסיומם באופן שיכבול את הצדדים, או מי מהם, לעולמי עד ביחסים חוזיים. חוזה שלא נקבע מועד לסיימו ניתן לסיום בידי כל אחד מהצדדים על ידי מתן הודעה מוקדמת." (ג' שלו, דיני חוזים – החלק הכללי, תשס"ה – 2005, 450 ו 2850/99 שמעון בן חמו נ' טנא נוגה בע"מ, נד(4) 849) וכפי שקובע סעיף 19 באופן ספציפי בנוגע לשכירות בחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971:

"(א) לא הוסכם על תקופת השכירות או שהצדדים המשיכו לקיימה לאחר תום התקופה שהוסכם עליה בלי לקבוע תקופה חדשה, רשאי כל צד לסיים את השכירות על-ידי מתן הודעה לצד השני. (ב) ניתנה הודעה כאמור בסעיף קטן (א) תסתיים השכירות –

...(1)

(2) בכל מקרה אחר – במועד שנקבע לכך בהודעה, ואם מועד זה היה בלתי סביר – תוך זמן סביר למתן הודעה.

5. זהו הדין גם במקרה דנא. המשימה והתכלית אשר לשמה עירבו את הסוכנות במערכת היחסים של הקיבוץ עם המינהל, הושלמה (כפי שיפורט להלן) ואיתה גם הצורך בהמשך החוזים המשולשים. גם לו הצדדים כיוונו להתקשרות ארוכת טווח, בבסיס ההתקשרות עמד מועד ביסוס הקיבוץ כמועד בלתי ספציפי ומדויק לסיום ההתקשרות עם הסוכנות והתקשרות זו צדדית ישירה של הקיבוץ עם המינהל. סופה של התקשרות זו היה גלוי וידוע לכל ואף אליו הצדדים ייחלו. משום כך הגעתי למסקנה כי כאשר פג תוקפו הפורמאלי של החוזה המשולש האחרון אשר נחתם בין הצדדים פגו גם זכויותיה של הסוכנות הנובעת ממנו. והכל כפי שיפורט להלן.

6. אין מנוס מהמסקנה כי תכליתם של אותם חוזים משולשים היתה לסייע ליישובים ולהוות בטוחה להחזר השקעותיה עד לביסוס הישוב. המלומד ויתקון מסביר בספרו כי:

"בעת שנערכו ההסדרים החדשים להסכם ההתיישבות לקראת יציאת היישובים לביסוס, בשנת 1966, נקבע שהקרקע של היישובים שבטיפול הסוכ"הי תושכר לסוכ"הי ולאגודה השיתופית החקלאית ו/או למתיישבים בהסכם תלת צדדי לתקופות קצרות של שלוש שנים. הכוונה היתה שבסיום טיפולה של הסוכ"הי ביישובים, יוחלף הסכם השכירות בהסכם חכירה זו צדדי, בין מינהל מקרקעי ישראל ליישובים. בשלב זה של התפתחות היישובים לא היה עוד טעם בהמשך החכרת הקרקע לסוכ"הי ובקיום המעמד המשפטי של היישובים והמתיישבים כבני רשות של הסוכ"הי. מדיניות זו קיבלה ביטוי בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל (החלטה 14)" (ג' ויתקון, דיני מינהל מקרקעי ישראל - קרקע חקלאית, תשס"ה - 2004, 972).

7. מועצת מקרקעי ישראל היא הגוף המוסמך להחליט על מדיניות הקרקע בהתאם לסעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך -1960. משום כך, החלטות המועצה

בנושאים הרלבנטיים לענייננו משמשות לנו כצוהר להבנת מערכת היחסים ואומד דעתם של הצדדים. לשון החלטה 14 של מועצת מקרקעי ישראל קובעת בסעיף 1(ג) כי **"לאחר רישום משכנתא כאמור, תתבטל מאליה ההחכרה לסוכנות וללא תנאי, והקרקע תוחכר ישירות למתישבים כאמור בכללים אלה"**. מכאן שהשכירות לסוכנות מהווה הסדר עם מועד ברור לסיומו, עד המטרה הסופית שהיא החכרת הקרקע ישירות לישובים.

החלטה מס' 1 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל, מיום 17.5.65 (להלן: "החלטה") קובעת בזו הלשון:

"1. קרקע חקלאית תימסר בחכירה בלבד ליצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתישבים ולצרכיהם האחרים וכן לצרכי הייצור החקלאי.

2. יעודה ושימושה של קרקע חקלאית לא ישונה על ידי הרשויות המוסמכות לכל יעוד או שימוש אחר אלא במקרים יוצאים מהכלל...

3. קרקע חקלאית תוחכר לתקופה שלא תעלה על 49 שנה. משתמש החוכר בקרקע למטרות החכירה, תוארך זכות החכירה, לבקשתו, לתקופה נוספת של 49 שנה לשימוש לאותן מטרות".

8. החלטה מס' 14 באה כהמשך להחלטה 1 ומתבססת עליה וזאת לומדים מהקביעה המפורשת בהחלטה 14: **"מתוך סימוכין להוראות סעיפים 7 ו-10 של פרק א' של החלטת הממשלה בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שנתקבלה ע"י מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, ובהמשך להחלטת המועצה מיום 5.7.66 בדבר החוכרים להם תוחכר קרקע חקלאית בדרך של נחלה, (*) מחליטה המועצה על החוכרים להם תוחכר קרקע חקלאית באמצעות הנהלת הסוכנות היהודית לא"י..."**. אשר על כן, החלטה 1 חושפת בפנינו את התכלית המקורית של המדיניות בדבר קרקע חקלאית ומטרתה הסופית היא החכרת הקרקע ליישובים עצמם.

9. כב' השופט רביד בהחלטתו נעזר, בין השאר, באמור במבוא החוזה המשולש לפיו:

"והואיל והמשכיר מעוניין שהמישבת תקים ותמשיך לעסוק בהקמת ישוב חקלאי במשבצת ובביסוסו ולשם כך תהיינה לה זכויות השכירות במקרקעין שבמשבצת;

והואיל והמשכיר והמישבת והאגודה מעוניינים כי האגודה תהיה בת רשות במשבצת..."

מכאן לומד כב' השופט רביד על תכליתו של החוזה וקובע כי " לסוכנות מעמד של חוכרת לתקופת בנייה, תקופה שבה היא מקימה את הישוב ותומכת בו עד לביסוסו."

10. לא נראה, כי יש מחלוקת אמיתית בשאלת יציאת הקיבוץ לביסוס. לשיטת הסוכנות אין משמעות מרובה לטענות בדבר העדר חובות לסוכנות והמעבר לביסוס היות והחוזה המשולש בתוקף (סעיף 15 לסיכומי הסוכנות), אולי משום כך הסוכנות לא הציגה כל נתון לפיו הקיבוץ עדיין נתמך בה. הקיבוץ לעומתו, הציג מכתב ששיגרה הסוכנות לחברת מקורות מיום 17.5.83 ולפיו יצא הקיבוץ לביסוס. מר מרקוביץ' נשאל בחקירה הנגדית "עד מתי הסוכנות סייעה למגל במהלך השנים על מנת שיוכל להתבסס" תשובתו היתה – "לפחות עד אמצע שנות ה-80" (שורה 30 עמ' 10) כמו כן, הצהירה רואת החשבון של הקיבוץ הגב' לאון סמית' כי "משנת 2002 לא מצוינות בדו"חות הכספיים של הקיבוץ התחייבות ו/או חובות כלשהם של הקיבוץ

11. לסוכנות". בנוסף, ההחלטה של השופט רביד לפיה ניתן יהיה לחתום על חוזה דו צדדי,

12. הותנתה בכך שאין לקיבוץ חוב לסוכנות ונקבע כי אם יוכח שהקיבוץ טרם פרע את ההלוואות שקיבלו מהסוכנות תרשם משכנתא להבטחת הלוואות אלה. כידוע, בסופו של דבר נחתם חוזה דו צדדי מבלי שתורשם משכנתא לטובת הסוכנות ומבלי שהסוכנות תבעה החזר כלשהו של הלוואה.

13. אין לקבל את טענת הסוכנות בדבר צפייה והסתמכות על חוזה ארוך טווח עם המינהל וכי על בסיס ציפיה זו השקיעה ביישובים ושינתה את מצבה לרעה, היות וכעת לטענתה פירות השקעותיה מופנים לצרכים ביטחוניים. ראשית, הסוכנות לא השכילה להסביר כיצד שונה מצבה לרעה. הפיצוי בעד הפקעת שטח הקרקע שבה הסוכנות טוענת כי השקיעה לצורך התיישבות חקלאית הועבר לקיבוץ אותו ביקשה הסוכנות לטפח ולא ניתן לתכלית אחרת כמו תרומה לצורך הקמת גדר הפרדה למשל. שנית, ברגע שהסתניים המועד הפורמאלי של החוזה וכן הסתניים הליך הביסוס לא היה לה על מה לסמוך. כאמור לעיל, גם לו צפתה הסוכנות מערכת יחסים ארוכת טווח, באותה מידה היא צפתה את סיומה לאחר סיום תפקידה הארוך טווח כנטען. הועדה הציבורית, אשר מונתה בשנת 1964 בראשות מר יצחק בן אהרון (להלן "ועדת אהרון") המליצה בהסכמת הסוכנות והממשלה על הוצאת הישובים שהגיעו לביסוס כלכלי וחברתי ממסגרת טיפול הסוכנות. כמו כן היא קבעה לוח זמנים לסיום טיפול הסוכנות בישובים שטרם יצאו לביסוס (ראה: ג' ויתקון, דיני מינהל מקרקעי ישראל, שם בעמ' 974). ישנה רשימה מכובדת של ישובים אשר הסוכנות יצאה מהחוזה המשולש איתם, בין היתר בהתאם להמלצת ועדת בן אהרון כפי שפורט בהודעת הפרטים מטעם הקיבוץ. מר מרקוביץ' מציין בתצהירו (סעיף 61-62) כי אכן הסוכנות חדלה מלחתום על חוזים משולשים בישובי ביסוס המוגדרים כ- א'-ג' שיצאו לביסוס, אלא שבנוגע לקיבוץ מגל הנמנה עם ישובי ביסוס ד', לא הייתה כוונה כזו. מכאן למדים, שהסוכנות הכירה ופעלה לפי המדיניות המתוכננת לפינוי תפקידה ופרידה מהיישובים בעת ביסוסם וכך גם היה מצופה בנוגע לקיבוץ מגל.

14. היות ולדעתם הגיעה השעה, ארגוני המתיישבים והמינהל פנו לסוכנות בבקשה לממש הכוונה להוצאת הסוכנות מלהיות צד להסכמים המשולשים. בהתאם, החל משנת 93 הוצאו הצעות החלטה בנוסחים שונים ע"י מועצת מקרקעי ישראל להוצאת הסוכנות מהחוזים המשולשים, ברם כפי שפורט לעיל, כדי למנוע את מימושן של ההצעות, הסוכנות פנתה לבג"צ בהליך 738/99 (ראה: ג' ויתקון, דיני מינהל מקרקעי ישראל, שם עמ' 984). כמו כן, בשנת 2000 פנה הקיבוץ למינהל במכתב רשמי בבקשה כי יחתום עימו על חוזה דו צדדי.

15. מכל האמור לעיל נהיר כי לא תועיל לסוכנות הטענה, שענייננו בחוזה ארוך טווח. שכן גם אם הוא כזה הרי שהמינהל והקיבוץ הביעו את רצונם עוד לפני ההפקעה לסיים את המערכת החוזית המשולשת, אשר הסוכנות צד לה ולעבור לחוזה דו צדדי ועמדה להם הזכות לעשות כן. הפסקת היחסים נבעה מסיבה מוצדקת, ראויה וידועה מראש והיא ביסוס הקיבוץ וייתור מעורבות הסוכנות.

התנהגות הצדדים

16. הסוכנות סומכת ידה על התנהגות הצדדים המעידות לדידה כי בתקופה הרלבנטית לבחינת זכות בפיצויי ההפקעה, הצדדים ראו את החוזה כתקף.

בטען הביניים שהגיש משרד הביטחון צורף הסכם החכירה מיום 30.3.99 יחד עם פניית הקיבוץ לפיצויים מיום 28.7.03. מכאן לומדת הסוכנות שהקיבוץ צירף את החוזה המשולש לתביעת הפיצויים. כמו כן יצויין כי בתביעת הקיבוץ לוועדת הפיצויים, מחק הקיבוץ בטופס הסטנדרטי לתביעת הפיצויים את הסעיף המיועד לתובעים המחזיקים בקרקע לפי חוזה חכירה שפג תוקפו או ללא חוזה בכלל בעודו מותיר את הסעיף המיועד לתובעים המחזיקים בקרקע לפי חוזה חכירה בר תוקף. טוענת הסוכנות, כי הקיבוץ תבע פיצויים על בסיס הוראות החוזה המשולש, שכן זו הזכות היחידה שהיתה לקיבוץ במועד ההפקעה. עם כל זאת, יש להעמיד דברים על דיוקם. בטופס התביעה הסטנדרטי, ציין הקיבוץ במפורש כי תוקף חוזה החכירה פג בתאריך 30.9.01 והוסיף כי הוא "טרם חודש עקב מחלוקת עם הסוכנות היהודית" ולכן מצירוף החוזה המשולש מחד ומציון המצב המשפטי לפיו פג תוקפו של החוזה מאידך לא ניתן ללמוד כי הקיבוץ תבע פיצויים על בסיס החוזה המשולש. הקיבוץ מצידו טוען כי תבע פיצויים מכוח זכותו כמחזיק בקרקע וללא קשר לזכות הסוכנות ואכן בהחלטה הראשונה של ועדת הפיצויים מיום 1.11.04 נקבע כי הקיבוץ זכאי לפיצויים וזאת מבלי שהועדה לקחה בחשבון את זכות הסוכנות (ובשל כך ביקשה הסוכנות את ביטול ההחלטה). מכאן ברור כי ועדת הפיצויים ראתה בקיבוץ כזכאי לפיצויים גם ללא זכותו כבר רשות של הסוכנות, הנובעת מהסכם המשולש.

17. הסוכנות צירפה להודעת הפרטים ולתצהירים שרשרת של מכתבים שהוציא המינהל מהם עולה, לשיטתה, כי עד לחתימה על החוזה הדו צדדי בתאריך 29.1.04 המינהל הכיר בזכות הסוכנות בקרקע. כך במכתב מיום 23.5.04 מצייין המינהל כי:

"לאחר קבלת פסה"ד בתאריך 21.9.03 חודש החוזה בטעות מתאריך סיום החוזה התלת צדדי ולפיכך נחתם החוזה רטרואקטיבית. לאור הנ"ל אם תוגש תביעה לפיצויים עבור השבת קרקע בגין שינוי יעוד ו/או הפקעה, שהתרחשה בתקופה עד 20.12.03, הסוכנות תהייה שותפה מלאה לתביעה כנ"ל הן בהגשתה והן בהשתתפות בדיוני הועדה לפיצויים."

וכן במכתב של המינהל לקיבוץ מיום 31.3.04:

"עפ"י חוות דעת היועצת המשפטית שלנו, אין מנוס מידוע הסוכנות על תביעתכם. אם תעמוד הסוכנות על זכויותיה עלינו להתייחס אליהם"

אלא שמול העמדה החד משמעית, אשר נחשפת ממסמכים אלו לפיהם המינהל מכיר בזכות הסוכנות, גם כשפג תוקפו הפורמאלי, עומדות עובדות אחרות והתנהלות מנוגדת של המינהל המצביעה על עמדה הפוכה אשר לא מכירה בזכות הסוכנות עם תום המועד הפורמאלי להסכם המשולש. ראשית, המינהל חתם על חוזה שחל באופן רטרואקטיבי על תקופת הביניים בה לא נחתם חוזה. דבר זה כשלעצמו מעיד על אומד דעת המינהל ועל כך שבתקופה בה לא היה חוזה שכירות על שטחו של הקיבוץ, המינהל לא הכיר בזכות הסוכנות. אומנם אחרי חתימת החוזה הדו צדדי באופן רטרואקטיבי, הודיע המינהל כי "טעה" אך להצהרה זו לא ניתנה כל נפקות משפטית. המינהל לא פעל לביטול הסעיף הקובע החלה רטרואקטיבית ובכל מקרה בצדק ציין ב"כ הקיבוץ כי המינהל לא יכול לשנות את החוזה באופן חד צדדי מבלי הסכמת הקיבוץ. העמימות הנובעת מההתחרטות או שינוי הגישה במינהל יכלה להתבהר בקלות לו הסוכנות היתה מעידה מי מטעם המינהל שיסביר את עמדת המינהל בכל הנוגע לתוקף החוזה המשולש בתקופה הרלבנטית לתביעה, אך דבר זה לא נעשה ולכן בנסיבות אלו, יש להעניק לפעולות המשפטיות של המינהל משקל ראייתי גבוה יותר מאשר למכתבים המאוחרים.

18. הסוכנות כמו כן מסתמכת על מכתב המנהל למושב נועם מיום 15.4.02. במכתב זה מודיע המינהל לסוכנות על סיום השכירות לגבי חטיבת קרקע מסוימת ממשבצת המושב. במכתב צוין מחד כי תוקפו של חוזה השכירות המשולש "פג ביום 1.10.99" ומאידך הוא מפנה להוראת סעיף 22 בחוזה; "לתשומת ליבכם להוראות סעיף 22 ג'-ו' בדבר זכותכם לפנות לוועדת הפיצויים בגין זכויותיכם והשקעותיכם לחטיבת הקרקע אם היו כאלה". מכתב זה, יכול להצביע על כך שלמרות שמבחינה פורמאלית פג תוקפו של החוזה המשולש, בכל זאת המשיך המינהל להתייחס אליו כאל חוזה מחייב, והפנה את הסוכנות ואת האגודה החקלאית לסעיפי חוזה זה. ברם, מהמצב בכל הנוגע

לקיבוץ נועם לא ניתן לגזור גזרה שווה בנוגע לקיבוץ מגל. בחינת מערכת חוזית בכלל ובפרט בענייננו, אינה מסתמכת רק על כך שתוקפו הפורמאלי של החוזה המשולש פג. כפי שיובא בהמשך, המשפט מכיר במצבים בהם גם כשהמועד הפורמאלי לחוזה פקע, הצדדים מחדשים אותו בהתנהגותם. טיבה של מערכת היחסים המשולשת עם מושב נועם לא הובאה לפני ולכן, יכול כי הצדדים הכירו בחוזה כשריר, למרות שתוקפו הפורמאלי פג ואולי אף היה תכנון לחדשו מה שאין כן בענייננו. במערכת היחסים לפנינו, בנוסף לכך שפג תוקף החוזה, הובע גם רצון, המסתמך על תכלית החוזה, לסיים את המערכת החוזית.

19. הסוכנות מסתמכת על צווי הביניים אשר ניתנו מעת לעת, לפיהם נאסר על המינהל לחתום על חוזה דו צדדי ומכאן היא מבקשת להסיק כי רק מיום 21.1.04, לכל המוקדם, עת דחה השופט רביד את בקשת הסוכנות היהודית להוצאת צו ביניים ניתן היה לחתום על חוזה דו צדדי. ואמת הדבר, לפי מכתב מהמינהל, שהציגה הסוכנות, המינהל הגיע להסכמה כי עד המועד שנקבע לדיון בצו הזמני בתאריך 31.12.03 (שנדחה לאחר מכן) ימנע המינהל מלחתום חוזה דו צדדי עם הקיבוץ. רק ביום 21.1.04, ניתן היה לחתום ואכן נחתם החוזה הדו צדדי ביום 29.1.04. אולם מעצם העובדה שבתקופת הביניים, בין סוף תקופת ההסכם המשולש לבין חתימת החוזה החדש, נאסר על המינהל והקיבוץ לחתום על חוזה דו צדדי לא ניתן להסיק כי ההסכם התלת צדדי היה בתוקף. יש לזכור, כי מטרת הצווים היתה לשמור על מצב קיים ולמנוע שינוי וגריעת זכות הסוכנות בעוד ההליך העיקרי בשאלת זכותם של המינהל והקיבוץ לחתום על חוזים דו צדדים תלוי ועומד. המצב המשפטי הקיים בין הצדדים בעת ההפקעה היה ללא חוזה משולש אשר פג תוקפו בעת שהסכסוך היה בגישור. הצווים לא ביקשו לשנות מצב נתון זה אלא למנוע מצב חדש של הסכמים דו צדדים. הא ותו לא.

20. לפרקים קורה, במיוחד בחוזה שכירות או חכירה, שהצדדים מאריכים את היחסים המשפטיים ביניהם בהתאם לחוזה המקורי, גם מבלי שהארכה זו מוצאת ביטויה בחוזה מפורש. את זאת ניתן לקבוע בהתאם לנסיבות המעידות על הסכמה מכללא להמשך היחסים (ראה למשל ה"פ (ת"א) 10160/99, טייגפלד משה נ' מינהל מקרקעי ישראל (לא פורסם)), אולם זהו אינו המקרה בענייננו. לא ניתן לקבוע כי התנהגות הצדדים מעידה על תוקף החוזה מקום שהמינהל והקיבוץ עמדו על דעתם החד משמעית כי הם אינם מעוניינים להמשיך את החוזה עם הסוכנות. כאמור לעיל, אין מחלוקת כי במהלך כל ההליכים המשפטיים סביב החלפת החוזים המשולשים בחוזים דו צדדיים, ביקשו המינהל והקיבוץ לסיים את מערכת היחסים עם הסוכנות.

21. פסקי הדין, [ה"פ 124/96](#) בית ערף מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הסוכנות היהודית (לא פורסם) ו"פ [345/94](#) עמק לוד פארק תעשייתי בע"מ נ' זיתן – מושב

עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ (לא פורסם), אשר צורפו להודעת הפרטים מטעם הסוכנות אכן מצביעים על הכרה בזכויותיה של הסוכנות היהודית במקרקעי היישובים, אולם הכרה זו נעשתה במסגרת החוזה המשולש. המחלוקת בעניינו אינה על עצם הזכויות, אשר מקנה החוזה המשולש לסוכנות. אין מחלוקת כי בעת שהחוזה המשולש בתוקף זכאית הסוכנות לפיצוי בגין השקעותיה (בתנאים הקבועים בחוזה). אלא שברי הפלוגתא בענייננו חולקים על עצם תוקפו של החוזה ולשאלה זו לא ניתן מענה במסגרת ההחלטות הנ"ל.

החלטה מס' 14

22. הוראת סעיף 3 בהחלטה מס' 14 קובעת "**כדי להסיר ספקות נקבע כי פיצוי הניתן למחזיק בקרקע, בעקבות הפקעת זכותו בקרקע, ישולם לסוכנות בגין השקעותיה כל עוד היא החוכרת של הקרקע**". משקבעתי לעיל, כי במועדי ההפקעה חוזה השכירות עם הסוכנות לא היה עוד בתוקף ברור כי הסוכנות לא היתה עוד השוכרת (או בלשון הסעיף: החוכרת) של הקרקע ומכאן שאין היא זכאית לפיצויים גם לפי סעיף 3 להחלטה 14 הנ"ל.

התעשרות שלא כדין

23. פיצוי הקיבוץ לבדו, לדידה של הסוכנות, מהווה התעשרות שלא כדין שכן הפיצוי הינו נגזרת של זכויותיה והשקעותיה העצומות באותם מקרקעין. גישה זו מעוררת תמיהה עמוקה. כאמור לעיל ההלוואות שנתנה הסוכנות לקיבוץ הוחזרו ואילו המענקים ניתנו ללא דרישת תמורה. הקניית נכס ללא תמורה היא מתנה, לפי **חוק המתנה**, תשכ"ח-1968 וכפי שמציין השופט רביד בהחלטות:

"הסוכנות העניקה ליישובים סכומי כסף רבים כמענקים וחלק קטן כהלוואות. מה שניתן כמענק אינו בר השבה ואין הסוכנות יכולה לטעון להשבה. מדובר במתנות שהושלמו. כפי שנאמר בתלמוד בבלי, בבא בתרא, סה, ע"א: "נותן מתנה בעין יפה נותן". מתנה היא פעולה משפטית חד-צדדית והיא מסתיימת בהקניית המתנה למקבל המתנה (סעיפים 1-2 **לחוק המתנה**, תשכ"ח-1968). לפיכך, יש לפרש את המילה "השקעותיה", בהחלטה 14 כמתייחסת לחובות האגודות ולא למענקים שקיבלו מהסוכנות. החלטה 14 חלה רק במקרים של יישובים שטרם חתמו על הסכם הלוואה עם הסוכנות והנמצאים בטיפול. תנאי זה כבר אינו מתקיים בבית נחמיה ובמגל. לפי החלטה 14, אם ישוב חותם על חוזה חכירה ועדיין חייב כספים לסוכנות, תרשם משכנתא לזכותה."

גם אם נקבל את טענת הסוכנות כי המענקים ניתנו על תנאי והוא קיום מטרת ההתיישבות (כפי שמפורט בחוזה ההתיישבות), הסוכנות לא הוכיחה כי הקיבוץ הפר תנאי זה. במיוחד קשה טענה זו לאור השנים הרבות שהקיבוץ מתנהל באופן המקיים התיישבות חקלאית ולאור כך שהיא נטענת על יסוד, הפקעת שטחים מהקיבוץ, שהינה פעולה כפויה. על כן פיצוי הקיבוץ על הפקעת קרקע שהשקעות בה הן בגדר מתנה שהושלמה אינה התעשרות שלא כדין.

הוכחת השקעות הסוכנות

24. אומנם מפאת כל האמור מתייחר הצורך לדון בשאלת הוכחת השקעות הסוכנות בשטחי קיבוץ מגל, אך קשה להתעלם מכך שהסוכנות לא הוכיחה ואף אינה מתיימרת להוכיח את השקעותיה בשטח הקרקע שהופקע.

25. בסעיף 22(ג) לחוזה המשולש נקבע "המיישבת והאגודה תהיינה זכאיות לפיצוי בעד זכויותיה והשקעותיה, שהיו קיימות במועד סיום השכירות כאמור לעיל באותו חלק מהמשבצת שלגביו הסתיימה השכירות" (הדגשה שלי – א.א.). היות והסוכנות אינה מבקשת להוכיח את השקעותיה באותו שטח שהופקע, גורס הקיבוץ כי היא אינה זכאית לפיצויים. לשיטת הסוכנות לעומת זאת, יש לחשב את פיצוי הסוכנות לפי אחוז ההשקעות הסוכנות בכלל המשבצת אל מול אחוז השקעות הקיבוץ בכלל המשבצת ולא על פי ההשקעות הספציפיות בחטיבת הקרקע שנתפסה, אפילו אם באופן תיאורטי לא הושקע בה כלל.

26. החוזה המשולש לא מתייחס לשאלת הפיצוי כאשר הפגיעה היא בדרך של הפקעה, אלא הנושא מוסדר בהחלטה 14: "כדי להסיר ספיקות, נקבע כי פיצוי הניתן למחזיק בקרקע, בעקבות הפקעת זכותו בקרקע, ישולם לסוכנות בגין השקעותיה כל עוד היא החוכרת של הקרקע" (ג' ויתקון, דיני מינהל מקרקעי ישראל, שם עמ' 987). סעיף 22(ג) לחוזה המשולש דן בפיצוי בגין שינוי יעוד וכולל בתוכו גם מתן היתר להקמת מתקן ביטחוני "לעניין זה מתן היתר בטחוני על פי דין להקמת מתקן ביטחוני כמוהו כשינוי יעוד". הסוכנות בהודעת הפרטים ובתצהיר עדות ראשית מטעמה דורשת פיצוי מכוח סעיף זה. בסעיף 60 להודעת הפרטים היא טוענת כי "הינה זכאית לפיצויים בגין ההפקעה נשוא תובענה זו, בהתאם לסעיף 22 לחוזה המשולש". בסעיף 37(ג) לתצהירו של מר מרקוביץ' צוין כי "בהתאם לסעיף 22 לחוזה המשולש, זכאיות הסוכנות היהודית והאגודה החקלאית לפיצוי בגין זכויותיהן והשקעותיהן בחטיבת הקרקע שהופקעה". רק בדיון שהתקיים בתאריך 21.3.07 ובסיכומים מטעמה הוסיפה הסוכנות את סעיף 14 לחוזה כמקור נוסף לזכותה לפיצויים. סעיף זה העוסק במצב בו המנהל מחליט להקדים את תאריך תום תקופת החוזה קובע:

"בנסיבות הנראות לו כנסיבות מיוחדות, המחייבות את הצורך לעשות זאת, רשאי המשכיר לפי שיקול דעתו בלבד להקדים את תאריך תום תקופת חוזה זה ..."

לעניין חישוב הפיצוי מבקשת הסוכנות להסתמך על סעיף 14 לחוזה הקובע פיצוי למיישבת "עבור עבודתה והשקעותיה במשבצת כל פיצוי ששר החקלאות, או מי שימונה על ידו, יקבע כמתאים

בנסיבות העניין" (הדגשה שלי – א.א.). מכאן לומדת הסוכנות כי החוזה בכללותו מכיר בהשקעותיה של הסוכנות במשבצת וקובע מנגנון לפיצוי הסוכנות בגין השקעותיה במשבצת כולה. אולם סעיף 22 לחוזה המשולש המדבר על פיצוי בגין שינוי יעוד קרוב יותר לענייננו ואף הסוכנות עצמה ראתה בו כמקור לזכותה לפיצויים בגין ההפקעה ולכן דווקא מכלל הן בסעיף 14, המדבר על הפסקת השכירות ביוזמת המינהל, מהדהד הלאו בסעיף 22. אילו אכן היה מוסכם כי גם בנוגע לפיצוי בגין שינוי יעוד יש לחשב את הפיצוי לפי השקעות הסוכנות בכלל המשבצת, החוזה היה נוקט בלשון דומה לסעיף 14 אבל כאמור סעיף 22 נוקט לשון הפוכה וקובע פיצוי על **"אותו חלק מהמשבצת שלגביו הסתיימה השכירות"**.

27. החלטה מס' 1013 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 1.8.2004 בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרה אחרת, קובעת כי **"בוטל חוזה החכירה של חוכר בתנאי נחלה במקרקעין אשר שונה ייעודם והושבו המקרקעין למינהל במלואן עפ"י דרישתו, זכאי חוכר אשר לא הוקצתה לו קרקע חקלאית חלופית לפיצוי עבור זכויות החכירה במקרקעין המהווים חלק ממשבצת היישוב..."**. מכאן גורסת הסוכנות, כי ככל שמדובר בהשבה של קרקע למינהל הפיצוי אמור לשקף את זכויות החכירה במקרקעין המהווים חלק ממשבצת. אלא שהחלטה זו מדברת על **"חוכר בתנאי נחלה"** המוגדר בראשית ההחלטה באופן הבא: **"חוכר שהוכרה לו קרקע בחכירה לדורות בתנאי נחלה בהתאם להחלטות המועצה, וכן אגודה שיתופית חקלאית המהווה ישוב חקלאי אשר הושכרה לה קרקע משבצת בתנאי נחלה בחוזים מתחדשים"**. הסוכנות אינה בכלל זה ולכן לא חלה עליה ההוראה הנ"ל.

28. בצר לה, נאחזת הסוכנות בחישוב דמי "הוצאות פיתוח" שגובה המינהל על פי **החלק היחסי** של המגרש הנתון מכלל המגרשים הסחירים כפול כלל הוצאות הפיתוח ומהחלטה מס' 180 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 25.8.69, הדנה בהתחשבות בין משרד השיכון והמינהל בדבר שטחים שתוכננו ופותרו ע"י משרד השיכון וקובעת כי משרד השיכון יזכה מהמינהל **בהוצאות יחסיות** של התכנון והפיתוח המוטלות על אותם שטחים. מכל אלו מבקשת הסוכנות ללמוד על אופן חישוב הפיצוי במקרה דנא, אך אין צורך לפנות להסדרים רחוקים ולגזור מסקנות מחישובים הנעשים בתחומים אחרים ובין גורמים שונים. אופן הפיצוי בגין היתר להקמת מתקן בטחוני מוסדר בסעיף 22 ועליו מבקשת הסוכנות להסתמך בעתירתה לפיצויים, משום כך אין בפנינו חלל ריק, וגם את הפיצוי יש לחשב לפי השקעות הסוכנות באותו חלק מהמשבצת אשר לגביו הסתיימה השכירות, כפי שמורה סעיף 22. הסוכנות לא הוכיחה את השקעותיה בחלק המופקע וגם בשל כך יש לדחות את העתירה.

29. לאור כל האמור לעיל הנני סבור כי קיבוץ מגל שהוא הטוען 1 זכאי למלוא כספי הפיצויים המוחזקים

בידי המבקשת.

הפרשי הצמדה וריבית

30. המבקשת בדיון בפני השופט מ' יפרח בתאריך 8.1.07 טענה כי יש לחשב ריבית והצמדה רק מיום הגשת בקשת טען הביניים או, לכל המוקדם מיום 23.5.05, לאחר שהסוכנות ומגל הגיעו להסכמות בדבר הסכום השנוי במחלוקת. היות והמחלוקת נוצרה בין שני הטוענים, לשיטתה, הם האחראים לעיכוב הסכום. אין בידי לקבל טענה זו.

המטרה העומדת בבסיס פסיקת הצמדה הינה לשמור על ערכו הריאלי של הכסף. "פסיקת הפרשי הצמדה אינה מכשיר, הבא להעניש את החייב, אלא מכשיר, אשר יש בו כדי לשמור על ערכו הריאלי של הכסף. אין סיבה, מדוע לא יפוצה הניזוק באורח ממשי על הנזק שנגרם לו, ואם אין מקום או צידוק לשערך את הפיצוי ליום פסק הדין, ואין גורמים מיוחדים שבגינם יש לשלול זאת, מן הראוי לזכות את הזוכה בהפרשי הצמדה מיום העילה ועד התשלום" (ע"א 398/79 מנגל נ' מדינת ישראל, פ"ד לו(1) 432, 436 וכן ע"א 19/83 חברת שלמה כרמל בע"מ נ' בריח חברה לייצור בע"מ, פ"ד לט(4), 522).

באשר לריבית - אמנם "רשות שיפוטית שפסקה לבעל דין סכום כסף או שציוותה על ביצועו של פסק כזה, או שקבעה סכום כסף המגיע על פי חיקוק, רשאית, לפי שיקול דעתה, לפסוק ריבית על אותו סכום, כולו או מקצתו אולם על-אף קיומו של שיקול-דעת זה, הרי מקובל מוסכם הוא, כי בהעדר נימוקים מיוחדים יש לפסוק ריבית על סכומים המגיעים לבעל הדין עבור העבר" (745/81 טפמן נ' אליהו חברה לביטוח בע"מ, פ"ד לט(1) 729, 735-736 וע"א 525/81 גזית ושחם חברה לבנין בע"מ נ' עו"ד רוזן ואח', פ"ד לו(2) 337, 343-344).

ריבית כידוע משקפת את שווי השימוש בכסף המוחזק לו זה היה עובר במועד לידי הזכאי לו. בשל תכלית זו הכלל המנחה הוא כי יש לפסוק ריבית, "אולם בית המשפט רשאי, לפי שיקול-דעתו, להכריע אחרת, אם יש מקום למסקנה, כי בעל הדין הזוכה תרם תרומה מהותית להתמשכות היתרה של ההליכים, חטא בהטרחת חינם של בית המשפט או נקט פעולות פסולות כיוצא באלה" (ע"א 419/80 הולנדר ושות' בע"מ נ' הוד אוווז בע"מ, פ"ד לו(4), 433)

אין חריג זה מתקיים בענייננו. שני הטוענים לפני, טענו לסכום המדובר מתוך אמונה תמימה של כל אחד מהם כי הוא זכאי לו. אף משרד הביטחון לא ידע להכריע בעצמו במחלוקת זו ולכן העביר את ההכרעה לבית המשפט. אשר על כן, את החלק בסכום הפיצויים שטרם שולם לקיבוץ יש לחשב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום קום העילה.

סיכום

הטוען 1 זכאי לכספים המוחזקים בידי המבקשת ועל כן הנני מחייב את המבקשת להעביר לטוען 1 את הסך של 277,200 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום החלטת ועדת הפיצויים בתאריך 1.11.04, ועד להעברת הסכום המלא בפועל.

הטוענת 2 תשלם לטוען 1 הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 20,000 ₪ בצירוף מע"מ.

ניתן בזאת צו גודר כנגד טוענת 2, בהתאם לתקנה 233 (א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד -

1984.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים

אטיאס אריה 54678313-12448/06

ניתן היום, ח' באייר, תשס"ח (13 במאי 2008), בהעדר הצדדים.

אטיאס אריה, שופט

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה