

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטריון\*  
שרית ויור, עו"ד  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
ענת סער, עו"ד\*  
הלל ארצי, עו"ד ומגשר\*\*\*  
אסנת קולודני-חיים, עו"ד\*  
קרן נדולני, עו"ד\*  
ענבל זוסמן, עו"ד  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (LLM.) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

כ"ד בטבת ה'תשע"ב  
19.1.12

### חוזר משרד 3/12 : עוד יש תקווה לסוכנות היהודית

הסוכנות היהודית, מושבי עובדים, מדינת מקרקעי ישראל... זה לא חוזר על ציונות אלא על כסף. הרבה כסף.

ישובים רבים הוקמו במסגרת החלטה 14 של מועצת מקרקעי ישראל, אשר מאפשרת הקצאת קרקע לסוכנות היהודית לצורכי הקמת ישוב. בהתאם להחלטה נחתמו חוזים ישירים בין מינהל מקרקעי ישראל לבין הסוכנות ומאוחר יותר בין המינהל לבין הסוכנות ואגודת הישוב. חוזים אחרונים אלה כונו "חוזים משולשים". על פי ההחלטה החוזים הללו יחתמו עד אשר הישוב ייצא לעצמאות – לביסוס. כלומר, עד שהישוב ייצא לביסוס, הסוכנות הינה צד לחוזה השכירות של קרקעות הישוב עם המינהל. במצב זה, מה קורה כאשר ישנה הפשרת קרקע גדולה? לאן ילך הכסף?  
הנושא העסיק את בתי המשפט לא מעט לנוכח תביעות הסוכנות היהודית לנתח מהתמורה בגין ההפשרות כמו גם הפקעות.

על נושא תביעות של הסוכנות מיישובים שיצאו לביסוס והינם בעלי חוזה עם מינהל מקרקעי ישראל ללא הסוכנות ("חוזה דו צדדי") ואשר יוצגו על ידי משרדנו כתבנו בחוזרים קודמים. השורה התחתונה בהליכים הקודמים הייתה שבמידה והישוב יצא לביסוס הוא זכאי לחתום על חוזה דו צדדי, ומרגע שיצא הישוב לביסוס, אין הסוכנות זכאית לזכויות בקרקע ואף לא לחלק בפיצוי בעת הפקעה ו/או שינוי יעוד.

לאחרונה ניתן על ידי כבוד השופטת רות רוני מבית המשפט המחוזי בתל אביב פסק דין חשוב נוסף בסוגיית זכויות הסוכנות היהודית בקרקעות המושבים והקיבוצים.

בית המשפט יוצא מנקודת הנחה לפיה כשישוב הגיע לביסוס החוזה התלת צדדי למעשה מתבטל וקמה זכות לחוזה חכירה דו צדדי, והסוכנות לא זכאית לדבר, כפי שקבעו בתי המשפט עד כה. אולם, פסק הדין

**חגי שבתאי, שפירא** משרד עורכי-דין  
**Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices**

עוסק בתקופה ובמצב בו לא דנו עד כה בתי המשפט, ב"מצב ביניים" בו היישוב זכאי לפיצוי בגין הפקעה שארעה כשהוא עדיין קשור בחוזה המשולש, טרם יצא לביסוס, אך הוא **בשלבם של יציאה לביסוס**.

בית המשפט קבע, כי הפיצוי המגיע לסוכנות נקבע על ידי בחינת השלב שאליו הגיע אותו יישוב מבחינת הליך הביסוס. ככל שמועד הביסוס הולך ומתקרב, פוחתת זכות הסוכנות (על אף שהיא עדיין החוכרת בחוזה התלת צדדי), ולכן קטן החלק היחסי של הפיצוי לו הסוכנות זכאית.

בית המשפט דן גם בסוגיית טענתה של הסוכנות לפיצוי נוסף, בגין השקעותיה בקרקע. נקבע כי הסוכנות הייתה עשויה להיות זכאית לפיצוי שיחושב על בסיס ההשקעות במשבצת שהופקעה, ולא כחלק יחסי מכלל השקעות הסוכנות, אלא שהסוכנות לא הוכיחה כנדרש מה היו ההשקעות במשבצת שהופקעה ומה שוויין.

פסק הדין של רות רונן מבשר חדשות טובות ופחות טובות לישובים. מי שצריכים לשים לב הינם הישובים שהופקעה להם קרקע או שונה יעודה, כאשר הם עדיין בחוזה תלת צדדי עם הסוכנות. במקרה כזה עליהם לשאת ולתת עם הסוכנות על תשלום כספים. יחד עם זאת יש מקום לדרוש מהסוכנות להפחית את הסכום הנדרש על ידה (30%) המשולם בהתאם לשלב הביסוס שבו נמצא היישוב. לדוגמא: אם בשלב בו בוצעה ההפקעה לא זכה היישוב לתמיכה כספית מהסוכנות, הוא יוכל לדרוש לשלם רק 15%.

מנגד, הסוכנות יכולה לטעון, כל זמן שהיישוב עדיין בחוזה תלת צדדי, כי היא זכאית לחלק מהפיצוי. לכן, יישוב שנמצא בשלבים מתקדמים של ביסוס, כדאי שישלימם ויעשה את כל הדרוש להוציא את הסוכנות מהחוזה התלת צדדי במהירות.

**הפ (ת"א) 1523/03 הסוכנות היהודית לארץ ישראל נ' מנהל מקרקעי ישראל, כבוד השופטת רות רונן.**

**משרדנו ייצג ומייצג יזמים ואגודות שיתופיות בעלי זכויות בקרקע בנוגע לדרישות פיצוי של הסוכנות היהודית.**