

שמרית גיגי	ענת סער	חגי שבתאי
איציק רביב	לירון רז	אריה שפירא
מיכל בוסל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
יואב אינגבר	ענבל זוסמן	אלון וילנר
אליעד ישראל	יוני אייזן	אופיר לוי
סמדר גל	כרמל מיכאלי	שרית ויור
לירז גונן-אללוף		



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315  
ט | 03-5259050 פ | www.hs-law.org | 03-5259051

י"ב באדר א' תשע"ט,  
7.3.2019

### חוזר משרד 06/19 (מקרקעי ישראל)

#### פס"ד חפציבה- זכויות היסטוריות אאות, החוזה האחיד כאן על מנת להישאר

לאחרונה ניתן פסק דין של בית המשפט העליון, הקובע מה "רף הכניסה לבית המשפט" של חוכרים המעוניינים להוכיח, כי הם זכאים לזכויות נוספות לאלו המוענקות לחוכרים בחוזי החכירה האחידים ובהחלטות ונוהלי מועצת ורשות מקרקעי ישראל.

פסק דין הינו בערעור על פס"ד של כבוד בית המשפט המחוזי, אשר דחה את טענותיהם של הקיבוצים חפציבה ובית אלפא לזכויות עודפות ביחס לחוזים הנהוגים ברמ"י ולהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. הזכויות שהתבקשו הינן זכויות בעלות או זכות הקרובה לבעלות ביחס לשטח החכירה המקורי של הישובים.

בית המשפט העליון לא מצא מקום להתערב בפסק הדין של בית המשפט המחוזי, אולם מצא להוסיף מספר דברי הבהרה ביחס למשמעותה ותחום מחייתה של פסקה 34 לפסק הדין "שיח חדש" (הידוע גם כ"בג"ץ הקרקעות" ו"בג"ץ הקשת המזרחית"), אשר נתנה, לכאורה, פתח לישובים בעלי טענות לזכויות מיוחדות בקרקעותיהם לפנות לבתי המשפט ולהוכיח אותן.

בפסק הדין ניתן על ידי כבוד השופטים גרוסקופף, ברק-ארז ומזוז (אשר כיהן כמשנה ליועץ המשפטי לממשלה בעת ובשנים שלפני מתן פסק הדין בבג"ץ הקרקעות), הבהיר כבוד בית המשפט כך :

#### הכלל

זכויות חוכרים מרמ"י נקבעות על פי חוזי החכירה האחידים של רשות מקרקעי ישראל, המתייחסים למגזר החקלאי, המותקנים בהתאם לחקיקת המקרקעין, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי רשות מקרקעי ישראל, כפי שהם משתנים מעת לעת.

בג"ץ הקרקעות (ובכללו פסקה 34) לא יצר זכויות חדשות או החיה זכויות שהתיישנו, או שיש כנגדן טענות השתק ומניעות.

## החריג

מצבים יוצאי דופן שעומדים בקריטריונים הבאים :

**זכויות ייחודיות, הנגזרות ממאפיינים או נסיבות של החוכר החקלאי** בו מדובר, ולא בזכויות גנריות, הנטועות בטיעונים העומדים לכלל החוכרים החקלאיים. דוגמא לטענות **שלא יכולות** להיטען : השקעות ופיתוח הקרקע, שמירת הקרקע, קיפוח לעומת המגזר העירוני.

בנוסף : **זכויות משפטיות** ולא מוסריות או היסטוריות. חוזה מאוחר לזכויות הנטענות יבטל את הטענה לזכות עודפת, מערכת הסכמית המסדירה יחסים בין הצדדים תבטל טענות לזכויות מיוחדות, **לדוגמא** טענות על השקעה כזו או אחרת ברכישת הקרקע. **לא ניתן להסתמך** על תנאי עבר שבוטלו והוחלפו במסגרת הסכמי משבצת או חוזי חכירה עדכניים.

הזכויות המשפטיות אמורות לעמוד גם במבחן פרוצדורלי כגון טענות התיישנות והשתק.

בנוסף : **פרשנות פסקה 34 תהיה בצמצום**, משלושה טעמים.

חריגה מהכלל מקשה על "קיום מדיניות קרקעות ממלכתית מתואמת ביחס למכלול מקרקעי ישראל, המבוססת על אמות מידה אחידות, העולות בקנה אחד עם החובה לנהוג בהגינות ובשוויון" שהינה מטרת הקמת רשות מקרקעי ישראל.

הניסוח של הפסקה מותיר פשפש צר בחומת הכלל.

החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י נתנו במהלך השנים הקלות והטבות רבות לטובת המגזר החקלאי, ומתן הטבות עלולה להתפרש כתפיסת המקל משתי קצותיו (בית המשפט מצטט את החלטה 1054 המותירה בידי החוכר ברירה : לעמוד על הוראות החוזה הפרטני או ליהנות מהחלטות רמ"י תוך ויתור על החוזה, אז כיצד ניתן ליהנות משני העולמות?).

*כבוד השופט גרוסקופף מתייחס בפסק הדין להקמת מדינת ישראל כאל "נס היסטורי", אשר ההתיישבות תרמה לו תרומה היסטורית.*

להבנתנו, בישובים רבים ברחבי הארץ ידחו את קביעתו של השופט. הקמת המדינה ועיצובה לא נעשו בדרך נס אלא בשנים ארוכות של הקרבה אישית וקבוצתית שמחירה רב בדמים (דם אמיתי ודם = כסף). הנס אינו הקמת המדינה אלא עצם אחיזתם של הישובים בקרקע למרות כל הקשיים, אחיזה שהביאה בסופו של דבר להקמת המדינה עשרות שנים לאחר תחילת ההתיישבות. אותם ישובים ואנשי התיישבות נדהמו לגלות, עם מתן פסק הדין בבג"ץ הקרקעות, כי הקמת המדינה ומינהל מקרקעי ישראל הביאו להלאמה, מבחינתם, של זכויותיהם בקרקע והפיכתם לבעלי זכויות זמניות, מצומצמות, בקרקעות עליהם עלו עשרות שנה לפני הקמת מינהל מקרקעי ישראל. מה ערכה של התיישבות ומה ערכה של חכירה כאשר הזכויות של החוכר נתונות לחלוטין בידי מועצת מקרקעי ישראל והפקידות, אשר יכולים לשנותן מפעם לפעם? מה ערכה של ההקרבה של משפחות וקהילות

אשר היחס אליהן הפך לקבוצה ש"קבלה קרקעות" וזכויותיה (או העדרן) נמדדות ב"דמי החכירה השנתיים הנמוכים" שהיא משלמת?

התביעות להכרה בזכויות ההיסטוריות שהוגשו, או שהיו בדרכן להיות מוגשות מבטאות את השבר בהתיישבות, שבר שנובע מהרגשה של קבוצה שהיתה קבוצת העילית בישראל והיום היא נשכחת ונשארת מאחור. בית המשפט העליון חסם את הישובים והמתישבים ושלח אותם לדפי ההיסטוריה. מבחינתם, אנשים וקהילות חיות, התחושה שלהם היא שהם נזרקו לגלגלי האוטובוס.

ע"א 463/18 קיבוץ חפציבה ואח' כנגד קק"ל ואח'

עו"ד חגי שבתאי, מחבר הספר מקרקעי ישראל - חקיקה ודינים, מרצה בסוגיות של מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה. *האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.*