



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

חגי ח. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
שרית ויור, עו"ד  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארן, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד\*  
הלל ארצי, עו"ד ומגשר\*\*\*\*  
אסנת קולודני, עו"ד\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאוגרפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים  
\*\*\*\* מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

תאריך: 4 בנובמבר 2010

### חוזר משרד 18/10: זכויות היסטוריות בהתיישבות – עוד ארוכה הדרך

לאחרונה ניתנה פסיקה של בית המשפט המחוזי מרכז בתיק הדן בטענת אגודה ל"זכויות היסטוריות" בקרקעות המוכרות לה על ידי מינהל מקרקעי ישראל. בבסיס הטענות ל"זכויות היסטוריות" מצד אגודות עומדת פיסקה ב"בג"ץ הקרקעות" אשר קבעה כי על ישובים אשר סבורים כי יש להם זכויות מיוחדות בקרקע, מעבר לזכויות המצומצמות אשר הוכרו בפסק הדין, לפנות לבית המשפט ולהוכיח את זכויותיהם.

אגודת מושב כפר הס הגישה המרצת פתיחה בה ביקשה לקבל סעד הצהרתי לפיו האגודה זכאית לזכויות בעלות ולחילופין, זכות חכירה לדורות מהוונת (כנהוג לחוכר ששילם למעלה מ-90% מערכה של הקרקע) בקרקע נשוא התובענה (כ-27 דונם), שאינה כלולה ולא נכללה מעולם בחוזה המשבצת של האגודה, על אף שהחזיקה את הקרקע ועיבדה אותה הלכה למעשה כחמישים שנה.

לטענת האגודה, בעלת הקרקעות היתה חברה בשם מטעי ארץ ישראל בע"מ, אשר המניות בה נרכשו על ידי יכין חק"ל (שהיתה בזמנו חברת בת של המרכז החקלאי), ולאחר מכן, הוצע לקק"ל על ידי המרכז החקלאי להירשם כבעלת הקרקע **בתמורה לתשלום סכום נמוך פי כמה** מהסכום ששולם לחברת מטעי ארץ ישראל בע"מ תמורת המניות (רק 100 ל"י). האגודה טענה כי היא מימנה את מלוא הסכום ששולם עבור המניות (800 ל"י), הן בדרך של איסוף כספים מחבריה, והיתרה בהלוואות.

למעשה, טענתה המשפטית של האגודה הייתה, כי היא בעלת הקרקע האמיתית, והקק"ל רק שמרה על הקרקע עבורה, כלומר התקיימה נאמנות, בה הקק"ל הייתה הנאמן והאגודה – הנהנה.

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

עוד טענה משפטית שנשמעה הייתה, כי מהות ההתקשרות על פי אומד דעת הצדדים הייתה שאומנם הקרקע תרשם על שם קק"ל אולם האגודה תהיה זכאית להיות בעלת הקרקע או לחכור אותה בתנאים שישקפו את העובדה שהיא השקיעה השקעה גדולה ברכישתה (שלא תצטרך בעת שינוי יעוד להשיב את הקרקע).

במסגרת בירור התובענה, הועלתה על ידי המינהל והקק"ל טענת התיישנות, ולפיה האירועים נשוא התובענה (רכישת המקרקעין ורישום הזכויות) התרחשו בשלהי שנות ה-50 של המאה הקודמת, ועל כן עילת התביעה נוצרה לפני כשישים שנה והתיישנה זה מכבר. האגודה טענה בתגובה, כי רק ממכתבו של מנהל המינהל, מר ירון ביבי, מיום 20.11.2006, היא למדה שהמינהל והקק"ל מתכחשים לזכויותיה במקרקעין ורק אז נולדה עילת התביעה, ועל כן היא טרם התיישנה. בית המשפט, אומנם, לא ראה במכתבו של מר ביבי ככפירה ו/או סירוב של הנאמן לקיים את חיוביו, אך קבע, כי הואיל והתובענה מבוססת על טענת נאמנות, מרוץ ההתיישנות מתחיל רק עם כפירה ו/או סירוב כאמור, והואיל והמינהל וקק"ל לא הצביעו על מועד קונקרטי בו נדרשו לקיים חיוב כנאמנים והודיעו על סירוב לעשות כן, דין טענת ההתיישנות להידחות.

יצוין, כי המינהל והקק"ל העלו גם טענת שיהוי. טענה זו, על אף שבית המשפט מצא כי נתקיימו יסודותיה, נדחתה על ידי בית המשפט מכיוון שהתביעה עוסקת בזכות קניינית, ועל כן בית המשפט מצא כי אין זה נכון לדחותה בשל שיהוי. יחד עם זאת, בית המשפט קבע, כי מכיוון שהשיהוי פגע במישור הראיתי ומקשה על בית המשפט בבירור האמת ובקביעת ממצאים פוזיטיביים, בית המשפט החליט כי **יוטל על האגודה נטל הוכחה מוגבר.**

בית המשפט קבע, כי הראיות שהוצגו מוכיחות כי הצדדים מעולם להא התכוונו כי קק"ל תרכוש את הקרקע עבור האגודה ותשמור על זכויות הבעלות בה בנאמנות עבודה. בין היתר נקבע, כי האגודה לא הוכיחה שבמקרה זה חרגה קק"ל מדפוסי פעולתה הרגילים, וחרף רישומה כבעלת הקרקע כל תפקידה מתמצה בשמירה על הקרקע. כמו כן קבע בית המשפט כי האגודה לא הבהירה מה טיב "השמירה" עליו הוסכם בין הצדדים.

בית המשפט הוסיף וקבע כי יש לראות באי הבאת המאזנים של האגודה, להוכחה כי היא בעלת הזכויות בקרקע, כמקימת חזקה לפיה לו הוצגו המאזנים, היה נחשף מידע הנזקף לחובתה של האגודה. בית המשפט קבע, כי לכל הפחות, הייתה האגודה צריכה ליתן הסבר מדוע אין רישום של הנכס הזה במאזניה.

בית המשפט קבע, כי מהראיות שהוצגו בפניו דווקא עולה, כי השתתפותה של האגודה ברכישת הקרקע העניקה לה זכות לחכור את הקרקע שעליה פרדסים מניבי פרי, כדי שזו תשמש מקום תעסוקה ופרנסה.

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

כלומר, נקבע כי לא הוכח על ידי האגודה שהסכומים ששילמה מהווים תשלום עבור רכישת המקרקעין ולא עבור שימוש במחוברים בלבד.

בין היתר, מצא בית המשפט חיזוק לגרסת המשיבים, דווקא בכך שהאגודה פנתה למינהל בעבר בבקשה להחיל על הקרקע את החלטה 727 ואף חתמה על הסכם השבה, ומכאן שהאגודה ראתה בעצמה כבעלת מעמד של שוכרת ו/או ברת רשות בקרקע. זאת ועוד, האגודה אף ביקשה בעבר להכניס את הקרקע לחוזה המשבצת, והיא לא נכנסה משום שהקרקע היא בבעלות משותפת של קק"ל ובעלים פרטיים, כך שלא ניתן לתחום את הגבולות. יצוין, כי בית המשפט התייחס גם לעובדה שקרקעות שנרכשו באותה עסקה תוך התחשבות במימון ונמסרו לעיבוד למושב חרות, כן נכללו בהסכם המשבצת של חרות.

מבלי לגרוע מהאמור, בית המשפט אף קבע כי במקרה זה, בניגוד לנטען, שילמה האגודה פחות מ- 90% מערך הקרקע, ועל כן היא אינה זכאית לחכירה לדורות מהוונת כנהוג לחוכר ששילם למעלה מ- 90% מערכה של הקרקע.

לאור כל האמור לעיל, **התביעה נדחתה** והאגודה חויבה לשאת בהוצאות המשפט של המינהל וקק"ל בסכום כולל של 50,000 ₪.

מפסק דין זה אנו למדים, בין היתר, כי משעה שקק"ל נרשמה כבעלים של הקרקע, הראיות הדרושות על מנת להוכיח כי קק"ל אכן התכוונה לפעול כנאמן בקרקע עבור היישוב הינן כבדות ומשמעותיות. מבלי שתוצגנה ראיות משמעותיות כאמור, הרי שגם אם יוכיח היישוב כי שולמו כספים לקק"ל (וצריך בעניין זה להציג את כל המאזנים של היישוב), בית המשפט יכול לראות בכספים אלה כתשלומים בגין השימוש במחוברים, ולא כהשתתפות ברכישת הקרקע. יתר על כן, במידה ובעבר היישוב ביקש כי תינתנה לו זכויות בקרקע בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, יש אפשרות כי בית המשפט יקבע כי יש בכך כדי להעיד על כך שאף האגודה לא ראתה עצמה כמי ששותפה בבעלות בקרקע, אלא חוכרת ו/או ברת רשות בלבד.

(הפ' (מרכז) 21743-06-09 כפר הס נ' קק"ל וממ"י). פסק הדין מיום 3.10.2010 בעניין כפר הס על ידי בית המשפט המחוזי מרכז (כב' השופט שאול מנהיים).

נכתב על ידי עו"ד גלי פלד – שבתאי, שותפה במשרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא העוסקת, בין היתר, בכל הנוגע לזכויות היסטוריות של יישובים, לרבות בשל השתתפות ברכישת הקרקע.

Deskxp1\COMITAPP\commitdocs\534\00025\G10230-V001.doc\