

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
גיל עוז, עו"ד ומגשר
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארון, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
מירית כהן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

מספרנו : 8/2854

תל אביב

06 ביולי, 2008

חוזר משרד 17/2008 – כל מה שצריך זה עיגון לשוני: על פרשנותה של החלטה 727

בימים אלה התפרסם פסק דינו של בית המשפט העליון הדן בדרך בה יש לפרש את החלטה 727 בדבר שינוי יעוד של קרקע חקלאית. כזכור, החלטה זו פיצתה ישוב חקלאי שקרקעותיו החקלאיות שונו בפיצוי אשר שווה אחוז (27% במרכז הארץ) מתקבולי המינהל (בפיצוי כספי) או משווי הקרקע בהתאם לזכויות הבניה לפי תוכנית שינוי היעוד (בפיצוי בקרקע).

במקרה זה, נחתם הסכם בין המינהל לקיבוצים על פיצוי בקרקע. חילוקי הדעות היו על אופן חישוב הפיצוי. המינהל הקטין את הפיצוי בכך שחישב את הפיצוי תוך שהוא מייחס לעצמו זכויות בתוכנית מכח שטחי ציבור ושטחים אשר ייעודם לא שונה (כגון: כביש ציבורי) אשר נכללו בתוכנית. התוצאה היא שהפיצוי מתקבל רק בגין חלק מהקרקע ששונה יעודה ולא מכולה, ולפיכך קטן.

לטענת החברה אשר רכשה את הזכויות מהקיבוצים בעלי הפיצוי, יש לחשב את הפיצוי באופן המתאים יותר ללשון החלטת המועצה ולחווה הפיצוי, תוך הפחתת או גריעת "תרומתו" של המינהל. יצוין כי ההחלטה והחווה בין הקיבוצים למינהל קבעו כי הפיצוי ייגזר "משווי הקרקע בהתאם לזכויות הבניה לפי תוכנית שינוי הייעוד".

בית המשפט המחוזי קבע שיש קבל את עמדת המינהל. תוך שהוא מציין כי העסקה עברה את הוראות המעבר, הוא בדק ומצא מהו הפיצוי הכספי שיתקבל אם תאומץ גרסת החברה והגיע למסקנה שהוא יהיה גבוה "במידה בלתי מתקבלת על הדעת ביחס לזכויות שהיו לקיבוצים עובד לשינוי היעוד". בית המשפט דחה את טענות החברה לחישוב הפיצוי בהתאם לטבלה בתוכנית גם כי החברה הייתה מעורבת בייזום התוכנית, והייתה לה השפעה על מיקום השטחים המקנים זכויות. כן נקבע כי יש להתבונן על התוכנית כמקשה אחת, לרבות הסביבה והדרכים אליה.


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

בית המשפט העליון קבע כי יש לנקוט ביד קמוצה לגבי היקף הפיצוי הניתן לפי החלטה 727 אשר נקבע כי היא חוטאת לעקרונות היסוד להם מחויב המינהל כנאמן הציבור. הוא בדק האם ניתן למצוא **עיגון לשוני** לגרסת המינהל לפרשנות ההחלטה וקובע כי משקיים עיגון כזה, אין מנוס אלא לקבל את עמדת המינהל.

עם כל הכבוד, אנו סבורים כי יש לקרוא את החלטה 727 **כלשונה**, כלשונה הברורה והפשוטה וכי אין מקום ללוליינות המשפטית של המינהל. מקום בו עברו חוכרים את הסף של הוראות המעבר ונקבעה זכותם לכך שתוחל עליהם החלטה 727, גם אם במקרה מסוים הפיצוי נחזה להיות "גבוה". והיה כבר מי שאמר שפסק הדין הינו בבחינת "וידוא הריגה" להחלטה.

(ע"א 10082/06 חברת הפארק להקמת פארק טכנולוגי ומשרדים בחוף הכרמל חיפה בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל).

עו"ד חגי שבתאי הינו מומחה לדיני מינהל מקרקעי ישראל. מחבר הספר "מקרקעי ישראל" ועשרות רבות של מאמרים, מרצה בנושאי מינהל מקרקעי ישראל, מקרקעין, תכנון ובניה ואגודות שיתופיות מעל במות רבות.

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\727130708.doc