

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 ארן, עו"ד***
ענת סער, עו"ד ומגשרת*
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

26 במאי, 2008

חוזר משרד 9/08 – החוזה המשולש : כבר לא מפלט לסוכנות

1. החוזה המשולש האחרון בין המינהל לבין הסוכנות וקיבוץ מגל נחתם ביום 30.3.99 לתקופה של שלוש שנים המתחילה ביום 1.10.98 ומסתיימת ביום 30.9.01. לאחר שורה של הליכים משפטיים נחתם לבסוף ביום 29.1.04 הסכם דו צדדי בין המינהל לקיבוץ. בהסכם נקבע כי תוקפו יהיה רטרואקטיבי החל מיום 1.10.01, תום תקופת החוזה המשולש הקודם.
2. בסוף שנת 2002, תחילת 2003, ובשנת 2004, תפס משרד הביטחון שטחים ממשבצת קרקעותיו של קיבוץ מגל לצורך הקמת גדר ההפרדה. בעקבות ההפקעה פנה הקיבוץ למשרד הביטחון בתביעת פיצויים בגין הנזק שנגרם לו בעקבות תפיסתם של מקרקעין אליהם היו נטועים עד אותה עת מטעי אבוקדו וזיתים והופנה לועדת הפיצויים של המינהל. אולם, אז פנתה הסוכנות אף היא למשרד הביטחון והודיעה כי היא בעלת זכויות חכירה והשקעות בשטחי הקרקע המופקעים והיא זכאית לפיצויים בגין תפיסתם. ועדת הפיצויים נדרשה על ידי הסוכנות שלא לשלם את הכספים שלא בהסכמת הסוכנות. ועדת הפיצויים דנה בתביעת הקיבוץ לפיצוי וקבעה את גובה הפיצוי, ולאחר דין ודברים שהתנהל בין הצדדים הוסכם כי משרד הביטחון יעביר לקיבוץ את מרביתו של הפיצוי ואילו מחצית מסכום הפיצוי בגין מרכיב הקרקע בלבד תועבר לטען ביניים.
3. טען ביניים הוא הליך שנועד לגורם שמחזיק בידו חפץ או זכות שאינו שייך לו, ומעוניין למסרו לבעליו, אך חושש מתביעות המתחרות זו בזו. גורם כזה למעשה מבקש שבהמ"ש יכריע עבורו מי בעל הזכות הזכאי לנכס. במקביל מוציא בהמ"ש "צו גודר" החוסם את כל מי שהשתתף בהליך הזה מלתבוע את המבקש, כלומר את מי שהגיש את טען הביניים. בטען הביניים, כמו בהליכים הקודמים שהתקיימו בין הצדדים, ייצגו עו"ד גלי פלד - שבתאי ועו"ד אריה שפירא ממשרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא ושות', את קיבוץ מגל ואת הסוכנות היהודית ייצג עו"ד יהודה רווה.
4. במסגרת טען הביניים דרשה הסוכנות שליש מסכום הפיצוי הנותר בגין מרכיב הקרקע, וזאת על פי הוראותיהם של החוזה המשולש (ס' 22) ושל החלטה 14 של מועצת מקרקעי ישראל. לטענת הסוכנות, על אף שבאופן פורמאלי תקופת החכירה של החוזה המשולש האחרון הסתיימה ביום

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

30.9.01, הרי שבמועד ההפקעה החוזה המשולש בין המינהל לבין הסוכנות והקיבוץ היה בתוקף. להזכירכם, הסוכנות, במסגרת הליכים משפטיים רבים טוענת כי החוזה המשולש, על אף היותו תלת שנתי, הוא למעשה חוזה ארוך טווח המתחדש באופן אוטומטי, וזאת מכוח התנהגות הצדדים, על פי החלטה 14 וכו', על טענה זו חזרה גם בהליך זה. טענה זו נטענה זו נטענה בין היתר גם בבג"צ 738/99 שהתנהל עד לאחרונה בין הסוכנות לבין המינהל. עד כה רק כבוד השופט רביד בהחלטתו מיום 21.1.04 דחה טענה זו כשדן בבקשת הסוכנות לצו ביניים למניעת חתימה על חוזה חכירה דו צדדי בין המינהל לקיבוץ מבלי שתירשם משכנתא (מחוזי י-ס, בש"א 3413/03). לדברי הסוכנות היא הסתמכה על החוזה ארוך הטווח עם המינהל ועל בסיס זה השקיעה בישובים ושינתה את מצבה לרעה, וכעת פירות השקעותיה מופנים לצרכים ביטחוניים והיא נפגעת.

5. לגבי קיבוץ מגל, הוסיפה הסוכנות וטענה לגבי חתימת ההסכם, כי היות והמצב הקיים נשמר בשל צווי ביניים שניתנו בהליכים משפטיים אחרים שהתנהלו בין הצדדים שאסרו על חתימת חוזה דו צדדי, וזאת עד להחלטות של כב' השופט רביד הנ"ל, הרי למעשה לא ניתן היה לחתום על חוזה דו צדדי עד ליום 21.1.04 והחוזה המשולש עמד על כנו. יתרה מכך, הסוכנות הציגה מכתבים של המינהל בהם טען המינהל כי "טעה" משהחיל את ההסכם באופן רטרואקטיבי.
6. בסיכום טענה הסוכנות, כי מתן פיצוי כאמור לקיבוץ בגין ההפקעה ומניעת פיצוי ממנה יהווה התעשרות שלא כדין של הקיבוץ על חשבונה.
7. בפסק דין ארוך (18 עמ') ומנומק שניתן ביום 13.5.08 דחה כבוד השופט אריה אטיאס את כל טענות הסוכנות וקבע כי הקיבוץ זכאי לכל הכספים המוחזקים ע"י משרד הביטחון, בתוספת הפרדי הצמדה וריבית מיום החלטת ועדת הפיצויים, וכן שכ"ט עו"ד בסכום כולל של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ. כן, הוצא צו גודר כנגד הסוכנות.
8. במסגרת פסק הדין בהמ"ש דחה את טענות הסוכנות לגבי חידוש ההסכם המשולש באופן אוטומטי. בהמ"ש בחן את החלטות 1 ו-14 של מועצת מקרקעי ישראל וקבע כי עולה מהן בבירור, כי התכלית המקורית של המדיניות בדבר קרקע חקלאית ומטרתה הסופית היא החכרת הקרקע לישובים עצמם. כלומר, תכליתם של החוזים המשולשים הייתה לסייע ליישובים ולהוות בטוחה להחזר השקעותיה עד לביסוס הישוב, ומעמדה של הסוכנות היא חוכרת לתקופת ביניים. הווה אומר - החוזים המשולשים לא נועדו להתחדש אך ורק עד להגעתו של היישוב לביסוס. לעניין זה חזר כב' השופט אטיאס על דבריו של כב' השופט רביד בהחלטתו הנ"ל.
9. לגבי טענות הסוכנות כי הסתמכה וציפתה כי ההסכם שלה עם הקיבוץ יהא הסכם ארוך טווח קבע בהמ"ש, כי ברגע שהסתיים המועד הפורמאלי של ההסכם היא לא יכלה להסתמך על ההסכם, בייחוד לאור הקמתם של ועדות ציבוריות כגון "ועדת אהרון" שהמליצה עוד בשנת 1964 על הוצאת ישובים שהגיעו לביסוס מטיפול של הסוכנות, הישובים שיצאו מטיפול הסוכנות בעקבות המלצות אלה, הצהרות הכוונות של הסוכנות עצמה. וכן נוכח הצעות ההחלטה של מועצת מקרקעי ישראל משנת 93 ואילך בנוגע להוצאת הסוכנות מההסכמים המשולשים והליכי בהמ"ש השונים המתנהלים משנות ה-90 בעניין זה. בעניין זה יש בפסק דין זה משום תקדים שכן זו הפעם הראשונה בה מוגדרת מטרתם של החוזים המשולשים כחוזים זמניים בלבד בפסק דין. למעשה דברים שנכתבו עד כה רק במסגרת החלטתו של כב' השופט רביד שנתנה במסגרת הליך ביניים, זוכים לעיגון גם בפסק דין של בית המשפט.

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

10. אציין עוד, כי במסגרת פסק הדין השופט אטיאס קבע עוד, כי אין כל נפקות משפטית למסמכים של המינהל שהוצגו על ידי הסוכנות שכן לא ניתן לשנות תקופת הסכם באופן חד צדדי, מבלי לקבל את הסכמת הקיבוץ. לגבי צווי הביניים שכביכול מנעו את חתימת החוזה הדו צדדי קבע בהמ"ש, כי מעצם העובדה שלא ניתן היה לחתום חוזה דו צדדי לא ניתן להסיק כי החוזה המשולש היה בתוקף. כמו כן טען כבוד בהמ"ש, כי הסוכנות כלל לא שינתה את מצבה לרעה שכן הפיצוי בגין הפקעה ניתן לקיבוץ אותו היא בעצמה ביקשה לטפח. בהמ"ש קבע עוד שלא ברור למה הסוכנות מדברת על התעשרות שלא כדין של הקיבוץ, שכן ההלוואות הוחזרו זה מזמן וההשקעות הן בגדר מתנה שהושלמה. בעניין זה, שוב חוזר השופט אטיאס על העיקרון שנקבע על ידי כב' הש' רביד שהסוכנות אינה יכולה לדרוש עוד החזר השקעותיה, אלא רק לדון בהחזר הלוואותיה מקום שאלה טרם הוחזרו. גם בעניין זה יש חשיבות גדולה לפסק הדין הזה. מכל מקום, לסיכום בהמ"ש אף קובע, כי הסוכנות לא הוכיחה את השקעותיה בקרקע.

גלי פלד שבתאי, עו"ד