

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 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

### חוזר משרד 27/08 - בית מקצועי או משק עזר ?

1. בית המשפט המחוזי בירושלים קבע את מעמדו של מגרש 25 במושב כפר רזיאל כמשק עזר בניגוד לעמדת האגודה שטענה כי מדובר בבית מקצועי (תא (י-ם) 7148/05 נחמה וזלמן אהרונסון נ' מינהל מקרקעי ישראל ורמת רזיאל).
2. המדובר במגרש בשטח של 2,100 מ"ר, אשר הוחזק ע"י ה"ה אהרונסון מאז שנת 1977.
3. העובדות בקשר למעמדו של המגרש לא היו ברורות.  
מחד, בפרוטוקולים של ועד האגודה ושל הסוכנות היהודית דובר על הקצאת מגרש כבית מקצועי אשר שימש בעבר כמרפאה והוקצה לתובעים כבית מגורים בהיות מר אהרונסון יועץ כלכלי לאגודה. גם בתב"ע הוגדר המגרש כמגרש מקצועי.  
מאידך, מבחינה מהותית בניית הבית נעשתה ע"י התובעים, העסקה דווחה לרשויות המס כעסקת מכר בין האגודה לתובעים והתובעים שילמו "תוספת מס" ואף נחתם עם הסוכנות היהודית חוזה ביסוס אישי של משק עזר. כמו כן, ניטלה הלוואה לצורך בניית הבית אשר נפרעה במלוואה ע"י התובעים. יצוין, כי בתים מקצועיים שייכים לאגודה ולמתגוררים בבתיים אילו אין כל זכויות, על כן האגודה, כבעלת הזכויות, אמורה לחתום על כל המסמכים ולשלם את התשלומים הנדרשים מן הרשויות.
4. לצורך הסדרת הזכויות במגרש, פנו התובעים לאגודה וחתמו על אישור לפיו ידוע להם כי הבית הינו בית מקצועי ללא זכויות באגודה וללא זכויות למגרש בהרחבה.  
כאשר פנו התובעים למינהל, טען המינהל כי לא ניתן להקצות את כל שטח המגרש (2,100 מ"ר), אלא רק מגרש על שטח של 350 מ"ר, על פי הקבוע בהחלטות מועצה 914 ו-959.
5. עמדת הסוכנות הייתה כי מדובר במשק עזר. עמדת המינהל בתחילה היתה כי מדובר בבית מקצועי, כאמור לעיל, אך לאחר הגשת התביעה ומשהומצאו למינהל מסמכים נוספים, אימץ המינהל את עמדת הסוכנות.  
לעומת זאת, האגודה טענה כי מדובר בבית מקצועי וכי התובעים אינם זכאים לכל זכות באגודה ובנכסיה.
6. בית המשפט קבע כי על אף שהמגרש כונה מלכתחילה כבית מקצועי, הרי שבפועל נהגו בו הצדדים כבמשק עזר: בניית הבית ע"י התובעים, תשלום "תוספת מס" עבור רכישת הזכויות, פירעון הלוואה שניתנה ע"י הסוכנות.  
עוד קבע בית המשפט כי עפ"י הפסיקה, מעמדה של האגודה בכל המתייחס להקצאת מקרקעי המשבצת הוא מעמד של גורם ממליץ בלבד ואילו הסמכות להקצאה ולהתקשרות עם מתיישב בהסכם חכירה מצויה בידי המינהל.  
אשר על כן, הסיק בית המשפט כי על אף שהתובעים חתמו על אישור, לפי בקשת האגודה, כי מדובר בבית מקצועי בלבד, הרי שאין בכך כדי לפגום ביחסים של התובעים עם המינהל והסוכנות, אשר הם הגורמים המוסמכים להתקשר עימם בהסכם חכירה.