



25.32x15.02	1	עמוד 23	קו למושב	03/2022	80899786-5
חגי שבתאי - משרד עורכי דין - 17050					

דיעה // עוה"ד חגי שבתאי ונדב דגן

פסק דין חדש יוצר קשיים וחוסר ודאות לגבי הרחבות קהילתיות בנגב ובגליל

פסק דין של בית המשפט המחוזי בחיפה מכיל הערות בעייתיות, שעלולות לגרום לכלבול ולפגוע בישוכים ובהרחבות קהילתיות

// מגרשים בהרחבות קהילתיות של קיבוצים ומושבים הפכו בשנים האחרונות למצרך מבוקש. ההרחבות מתבצעות כיום רק בנגב ובגליל, על-פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל, אשר מאפשרת להקצות מגרשים בהרחבה לאנשים שיומלצו על-ידי האגודה השיתופית שבשטחה נבנית ההרחבה, בתנאים ובהליך שנקבעו בחוק ובהחלטת המועצה. לאחרונה (27.01.2022) ניתח בית המשפט המחוזי את סוגיית ההמלצות והזכאות למגרש בהרחבה, במסגרת פסק דין שדן בתביעה שהגישו מבקשי מגרש מאוכזבים נגד מושב אחיהוד (אגודה שיתופית) ואחרים. השופטת רבקה איזנברג קיבלה את התביעה ופסלה את הקצאתם של 43 מגרשים למומלצי המושב בהרחבה. למרות

התוצאה הדרמטית של פסק הדין, נראה, שאין הוא מושתת על ניתוח משפטי ממצה. ככל שאפשר להבין מפסק הדין, הוא נעוץ, כנראה, בחוסר שביעות הרצון של בית המשפט מהתנהלות המושב וממלאי תפקידים מטעמו. אם במקרה זה אומנם הייתה התנהלות בלתי תקינה של המושב, ניתן היה לבסס את פסק הדין על התנהלות לקויה זו, ולדעתנו, מוטב היה להסתפק בכך. אלא שפסק הדין עמוס בהערות אגב ארוכות שמתייחסות להמלצת המושב ולהקצאת קרקעות. הערות אלה לוקות בשני פגמים מרכזיים: שלילת מעמד הישובים, ופגיעה הסרת הצדקה במעורבים ובטובת העניין. ראשית, הערות האגב שועטות לעבר שלילת מעמד הישובים

בקרע. לאחר שנשללה מאגודות שיתופיות ברחבי הארץ האפשרות להקים הרחבות ולבחור את רוכשי המגרשים, הוגבלה אפשרות זו לנגב והגליל בלבד. בנגב ובגליל ניתנה לישוכים אפשרות להקים הרחבות ולהמליץ על פטור ממכרז לרוכשי המגרשים, כאשר המגרשים נגרעים ממשבצת הקבע של הישוב ללא פיצוי כלשהו. עוד נקבע בפסיקה, כי ההחלטה הסופית בשאלה מי יהיה זכאי למגרש בהרחבה, מופקדת בידי רמ"י, אולם עד כה להמלצת האגודה הייתה חשיבות מכרעת. אמרות האגב, אם ישתרשו בפסיקה, עלולות ליצור מצב שבו האגודות מאבדות, ללא פיצוי כלשהו, גם את עתודות הקרקע שלהן וגם יכולת ממשית להשפיע על הרכב המושב ועל אופיו, וזאת בניגוד לכוונת המחוקק.

שנית, הנימוקים בפסק הדין נגועים בקשיים יסודיים ברמה העקרונית והמשפטית. השופטת איזנברג התייחסה למושב בדומה לרשות שלטונית, בסבורה שהמושב צריך לגבש את המלצתו על בסיס סבירות, שוויון, הגינות וצדק חלוקתי. כל זאת, בהתאם לכללים משפטיים שחלים על רשויות המדינה. ברמה הציבורית, המושב אינו הגוף המתאים לפעול לשוויון בין אזרחי המדינה או לדאוג לצדק חלוקתי. על כך מופקדות רשויות המדינה, ועל יסוד שיקולים אלה גובשו החלטות מועצת מקרקעי ישראל ורמ"י, שלפיהן פועלות האגודות בנגב ובגליל בהרחבות המבוצעות בשטחיהן. אין לצפות מהמושב לשקול שיקולים ציבוריים מעין אלה, ואין בידיו כלים מתאימים

לכך. יתר על כן, החובות החדשות שהוטלו על המושב בהערות-האגב, אינן עולות בקנה אחד עם חובותיו מתוקף דיני האגודות השיתופיות ואף עם החלטת רמ"י, בייחוד עם חובת המושב להקפיד על שוויון בין חברי האגודה ועם המלצתו על מועמדים המתאימים למושב. לסיכום, בפסק דין זה מוטב היה להיצמד לעובדות המקרה. הערות האגב של השופטת אינן מיטיבים עם האגודות, עם הנגב והגליל, עם המשפט או עם הציבור, ואין בהם כדי לקדם מציאות טובה יותר בהרחבות, אלא ליצור קשיים וחוסר ודאות שאף עלולים להביא לפגיעה ממשית בהתיישבות.

*** הכותבים הם מומחים לדיני רמ"י ומינהל ציבורי ממשרד עוה"ד חגי שבתאי, שפירא**