

עו"ד ספיר זילבר



גרסת הדפסה 

בג"ץ הקשת המזרחית אינו מקור לקניית זכויות יתר

מאת עו"ד צבי שוב ועו"ד ספיר זילבר

מספר ההליך: בע"א 1409/20 **כפר אז"ר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' קרן קיימת לישראל ואח' ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, בפני כב' הרכב השופטים, א' חיות, י' עמית וע' ברוך. **תאריך מתן פסק הדין:** 15.12.22. **ב"כ המשיבים:** עוה"ד רות גורדין.

ערעורים כנגד פסק דינו של בית המשפט המחוזי, בעניין זכויות חברי כפר אז"ר בחלקות העיבוד החקלאי.

כפר אז"ר התאגד כאגודה שיתופית בשנת 1936, והוקם בעקבות איחוד שאירע בשנת 1935 בין שני ארגוני התיישבות שפעלו באותה העת, ארגון "מעש" וארגון "ברנר". בעת הקמתו, עמד שטח אדמותיו של כפר אז"ר על 1,010 דונם, מתוכם 550 דונם שנרכשו עבור ארגון מעש בשנת 1932 ו-460 דונם שנרכשו עבור ארגון ברנר באותה השנה. המחלוקת בין הצדדים הינה בעניין שיעור השתתפותם של חברי הארגונים בעלויות רכישת השטחים האמורים, וכן זכויותיהם של הארגונים בשטחים אלו.

בעת הקמת הכפר, נחלקו הנחלות של כל אחד ממתיישביו לשני סוגי חלקות: **חלקה א'** ששטחה עמד על כ-4 דונם והיא יועדה לצרכי מגורים ולמשק; ו**חלקה ב'** ששטחה עמד על כ-8.5 דונם והיא יועדה לצרכי עיבוד. החל משנת 1935 נחתמו הסכמי חכירה בין קק"ל למתיישבי הכפר, אך אלו נגעו לחלקות א' בלבד. הסכמי החכירה תוחמו לתקופה של 49 שנים, עם אפשרות הארכה לתקופה של 49 שנים נוספות.

הסעד העיקרי שביקש הכפר הוא סעד הצהרתי לפיו כל בעלי הנחלות בכפר, חברי הכפר ולחלופין הכפר עצמו, זכאים להירשם כבעלי זכות חכירה לדורות בחלקות ב' בהתאם לתנאי החכירה שנקבעו בחוזה החכירה משנת 1935, וכי תקופת החכירה תהא עד לשנת 2033. זאת, בדומה לתקופת החכירה שחלה ביחס לחלקות א' שלגביהן נכרת חוזה חכירה בשנת 1935, לאחר הארכתה. דרישה זו התבססה בין היתר על טענות הכפר בדבר השתתפות חבריו ברכישת קרקעות הכפר, שעמד לשיטת הכפר, על כשני שלישי מעלות רכישת הקרקעות באותה עת; וכן על התחייבויות שונות שניתנו לכפר לאורך השנים בדבר זכויות חבריו בחלקות ב'.

בית המשפט העליון קבע, כי הערעור ככל שהוא נוגע לטענת הכפר כי הוא או חבריו זכאים לכרות חוזה חכירה ביחס לחלקות ב' בהתאם לנוסח משנת 1935, דינו להידחות. בין היתר, העליון צידד בעמדת המחוזי: "לא הוכח שאכן נחתמו חוזים פרטניים נוסח 1935 ביחס לזכויות במקרקעי חלקה א' עם כל או רוב המתיישבים" יתרה מכך, נקבע כי "לא הוכח כי חוזים אלו ככל שנכרתו בזמנו, לא הוחלפו בחוזים מעודכנים בנוסח שונה". זאת, לצד הקביעות כי אף באותן שנים ממש, לא הייתה אחידות ביחס לנוסחם של חוזי החכירה. קביעות אלו מקשות על קבלת עמדת הכפר כי בהיעדר הקשיים הטכניים היו נכרתים עם כל חברי הכפר חוזה חכירה דווקא בנוסח משנת 1935 וכי אלו היו עומדים בתוקף עד היום.

באשר למסקנת בית המשפט המחוזי שקבע כי ניתן להכיר בזכויות יתר של כפר אז"ר על יסוד החרג שבפסקה 34 לבג"ץ שיח חדש, ציין בית המשפט העליון, כי בעניין "שיח חדש" הורה בית המשפט על בטלותן של החלטות 717, 727 ו-737 של מועצת מקרקעי ישראל, שעסקו בהסדרים השונים שיחולו במקרים של שינוי ייעוד של קרקעות חקלאיות. בהקשר זה נקבע, בין היתר, כי על דרך הכלל זכויותיהם של חוכרים חקלאיים נקבעות על פי המערך החוזי שמסדיר את חכירתם, ובכלל זה חוזה החכירה שעליהם חתמו והחלטות מועצת מקרקעי ישראל. קביעותיו של בית המשפט המחוזי בעניין זה נוגעות למקרים החרגיים שתוארו בפסקה 34 לפסק הדין של השופט ת' אור, שבשל חשיבותה לענייננו בית המשפט ראה לנכון להביא את החלקים הרלוונטיים ממנה:

"[...] בחלק קטן של חוזה החכירה לא נקבע מה תהיה התוצאה מבחינת זכויות החוכרים במקרה שינוי ייעוד בקרקע. מדובר בחלק קטן ביותר של החוזים [...] ייתכן גם שהיו מקרים של השתתפות חוכרים או גופים מיישבים בתמורה ששולמה עבור רכישת קרקע שרשמה על שם קרן קיימת לישראל והוכרה אחר כך לחוכרים. ייתכן שבמקרים אלה ובמקרים אחרים לחוכרים אלה או אחרים יש זכויות משפטיות העולות על אלה שהמדינה טוענת להן.

עניינים אלה ואחרים דורשים ליבון והכרעה משפטית נקודתיים. אין בפנינו תשתית עובדתית שתאפשר התייחסות פרטנית לטענות אלה ולהכרעה בהן. הערכאה המתאימה להכרעה במחלוקות אלה אינה בית-משפט זה."

בית המשפט העליון הדגיש כי ההלכה בעניין שיח החדש לאחר הבהרתה: "[...] ההכרה באפשרות קיומו של החריג בפסקה 34 נועדה שלא לפגוע בזכויות משפטיות קיימות ובנות תביעה העשויות לעמוד לחוכר זה או אחר מחמת נסיבותיו הייחודיות, והמעמידות אותו במצב החורג מגדר הכלל. ומכלל ההן נלמד גם הלאו, בפסקה 34 לא ביקש בית משפט זה ליצור יש מאין זכויות חדשות או להחיות זכויות שהתיישנו או שעומדת נגדן טענת השתק או מניעות. ממילא, לא ניתן לראות בפסקה 34 בסיס משפטי לתביעת זכויות, אלא אך ורק הבהרה כי אין בהלכת שיח חדש כדי למנוע מימוש זכויות יתר קיימות, ככל שזכויות כאלה עומדות לחוכר".

בעניין זה, בית המשפט העליון קבע, כי במקרה דנא המחוזי שגה כאשר קבע כי: "הוכחת ההשקעה ברכישת הקרקע מן הראוי שתמצא ביטויה כחריג לו כיוון ביהמ"ש בפסקה 34 לבג"ץ שיח חדש במסגרת תביעת פיצויים בגין שינוי יעוד ופינוי".

בית המשפט העליון הבהיר, כי פסקה 34 לפסק הדין בעניין שיח חדש אינה מהווה מקור עצמאי ליצירת זכויות משפטיות יש מאין, ולא ניתן להסתמך עליה כדי להתגבר על טענות סף דוגמת התיישנות, השתק ומניעות. בענייננו קביעת בית המשפט המחוזי בדבר הזכאות העקרונית של הכפר לפיצויים מצד קק"ל ורמ"י, התבססה למעשה באופן בלעדי על האמור בפסקה 34 לפסק הדין בעניין שיח חדש. לפיכך, העליון הבהיר כי אין מנוס מהמסקנה כי קביעה זו אינה יכולה לעמוד. ובהתאם, לא עומדות גם קביעותיו של בית המשפט המחוזי אשר דוחות את טענות הסף של קק"ל ורמ"י ביחס לרכיב זה בתביעת הכפר.

לאור האמור, בית המשפט העליון קבע, כי יש לקבל את ערעור קק"ל ורמ"י באופן חלקי, כך שקביעת בית המשפט המחוזי בדבר זכאותו העקרונית של הכפר לפיצויים מכוח חריג שיח חדש – בטלה. כמו כן, יש להורות על ביטול קביעותיו של בית המשפט קמא בכל הנוגע לטענות הסף שהועלו על ידי קק"ל ורמ"י, ביחס לתביעת הכפר לקבלת פיצוי מכוח חריג שיח חדש.