

קביעת אופן הפיצוי בגין הפקעת מקרקעין המוכרים בחוזה משבצת

ינואר 2012

חוזר מקצועי מספר 1/12

ברצוננו לעדכנכם בפסיקת בית המשפט המחוזי (ת"א 51479-11-10 מצליח מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ נ' החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ) הקובעת, כי הפיצוי בגין הפקעת מקרקעין המוכרים במסגרת חוזה משבצת (גם אם החוזה אינו לדורות) - יהיו זהים לפיצויים בגין הפקעת מקרקעין המוכרים לדורות.

להערכתנו, קביעה זו עשויה להוביל להכפלת סכום הפיצוי הניתן למושבים וקיבוצים בגין הפקעת קרקע הנוכרת במסגרת חוזה משבצת המתחדש מעת לעת.

העובדות

- מושב מצליח החזיק במקרקעין על פי "חוזה משבצת משולש" שנערך לתקופות של 3 שנים וחודש מעת לעת.
- מהמושב הופקעו מקרקעין, שאינם מהווים חלק מחלקות א' או ב' של המושב, כאשר מוסכם על כך שהמושב זכאי לפיצויים בגין ההפקעה - אך לא הוסכם מהו סכום ההפקעה.

השאלה במחלוקת

- האם לעניין הפיצוי בגין ההפקעה, דינו של המושב הינו כדין חוכר של קרקע המופקעת בחוזה לדורות, או שהפיצוי צריך להיות מוגבל לפיצוי בגין אובדן זכויות לעיבוד חקלאי של המקרקעין המופקעים?

טענות המושב (התובע)

- הסכם המשבצת מתחדש אוטומטית אחת לשלוש שנים, ולפיכך, המושב הינו בגדר חוכר.
- כמו כן, על אף שמעמדו הפורמלי הינו כשל בר רשות במקרקעין מכוח חוזה המשבצת, הרי שזכותו במקרקעין הינה בגדר "זכות מוקנית לחכירה לדורות". זכות זו נובעת מאופי חוזה המשבצת המתחדשים אשר מהווים, דה-פאקטו, חוזה חכירה, וכן בהתחשב בהחלטות השונות של המינהל, מהן עולה כי הזכות המוענקת בקרקע חקלאית בחוזה משבצת המתחדש מעת לעת - זהה לזכות חכירה לדורות.
- ממכתב שקיבל המושב ממנהלת האגף החקלאי במינהל עולה, הכרה באגודות החותמות על חוזה שכירות מתחדשים "כמי שזכאים לחתום על חוזה חכירה לדורות ביחס למשבצת הישוב".
- לנוכח האמור, הפיצוי המגיע הינו פיצוי בגין הפקעת זכות חכירה.

ברית פיקוח MBT

רואי חשבון

טענות החברה הלאומית לדרכים (הנתבע)

- הפיצוי לו זכאים התובעים צריך להיות מוגבל לפיצוי בגין אובדן זכויות העיבוד החקלאי שלהם, ולא בגין זכויות חכירה למטרה אחרת דוגמת מגורים או תעשייה, במסגרתה משלמים החוכרים סכומי כסף גבוהים ואף מהווים את הקרקע המוכרת.

דין

- על אף שלכאורה זכותו של מי שקיבל הרשאה על פי חוזה משבצת נחותה מזכותו של חוכר לדורות הרי שבחינת מהות הזכויות שניתנו למושב בפועל¹ מעלה, כי המושב זכאי לפיצויי הפקעה בגין זכותו במקרקעין המופקעים בדומה לפיצוי הניתן במקרה של הפקעת מקרקעין המוחזקים בחכירה לדורות.
- יודגש, כי אף לפי ההחלטות השונות של מועצת מקרקעי ישראל ומהגדרת הזכויות השגורה אצל המינהל - מעמדו של "חוכר בתנאי-בר רשות" מקביל למעמדו של "חוכר לדורות", לעניין קבלת פיצוי בגין ביטול זכותו במקרקעין עקב שינוי יעוד הקרקע.
- מדברים אלו עולה בבירור, כי על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ועל פי עמדת המינהל עצמו, המושב היה בעל זכות לחתום עם המינהל על חוזה חכירה לדורות ביחס למקרקעין שהופקעו. משכך, אין לראות בזכותו כזכות שוכר של קרקע חקלאית לזמן קצר לצורך עיבודה בתקופה קצרה.
- אף פסיקת בתי המשפט תומכת (בעיקרה) בגישה לפיה זכות בר רשות של אגודה, כדוגמת המושב (ואף של חברי האגודה), אינה דומה לזכות שכירות בקרקע חקלאית לתקופה קצרה, וכי היא קרובה במהותה לזכות חכירה לדורות.
- לפיכך, לעניין זכאותו של המושב לפיצויים בגין הפקעת מקרקעין הנכללים בהסכם המשבצת, זכותו המהותית של המושב כבר רשות על פי חוזה המשבצת במקרקעין שהופקעו הינה כזכותו של חוכר לדורות במקרקעין אלה.

נפסק

בנסיבות אלו יש לקבל את תביעת המושב.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לשמאי מקרקעין אלי חלוצי, בטלפון 052-4423008
elih@mbt.org.il

¹ תכליתו האמיתית של חוזה המשבצת אינה שכירות לתקופה של שלוש שנים בלבד, אלא הקמת ישוב קבע במקרקעין על ידי האגודה (המושב), זאת במובחן מהשכרת קרקע לעיבוד חקלאי לזמן קצר.