



בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 1409/20

ע"א 1415/20

לפני: כבוד הנשיאה א' חיות
כבוד השופט י' עמית
כבוד השופטת ע' ברון

המערער בע"א 1409/20
והמשיב 1 בע"א 1415/20 :
כפר אז"ר – מושב עובדים להתיישבות חקלאית
שיתופית בע"מ

נ ג ד

המשיבות 1-2 בע"א 1409/20
והמערערות בע"א 1415/20 :
1. קרן קיימת לישראל
2. רשות מקרקעי ישראל

המשיב 3 בע"א 1409/20
והמשיב 2 בע"א 1415/20 :
המרכז החקלאי – הסתדרות הפועלים החקלאים
(פורמלי)

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו
מיום 29.8.2019 בת"א 8947-04-12 אשר ניתן על ידי כבוד
סגנית הנשיא צ' צפן

תאריך הישיבה: ט' באדר א' התשפ"ב (10.2.2022)

בשם המערער בע"א 1409/20
והמשיב בע"א 1415/20 :
עו"ד צוריאל לביא; עו"ד ארז דר-לולו; עו"ד רועי
איז; עו"ד ניר מנחם

בשם המשיבות בע"א 1409/20
והמערערות בע"א 1415/20 :
עו"ד רות גורדין

בשם המשיב 3 בע"א 1409/20
והמשיב 2 בע"א 1415/20 :
אין התייצבות

פסק-דין

הנשיאה א' חיות:

שני ערעורים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (סגנית הנשיאה, השופטת צ' צפת) בת"א 8947-04-12 מיום 29.8.2019, שבו התקבלה באופן חלקי תביעה שהגיש המערער בע"א 1409/20 והמשיב 1 בע"א 1415/20, כפר אז"ר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: כפר אז"ר או הכפר) בעניין זכויות חברי הכפר בחלקות העיבוד החקלאי שבו.

רקע הדברים והשתלשלות העניינים

1. 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" (להלן, בהתאמה: מעש וברנר; וביחד: הארגונים). 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. כפי שיפורט בהמשך, שיעור השתתפותם של חברי הארגונים בעלויות רכישת השטחים האמורים, וכן זכויותיהם של הארגונים בשטחים אלו, שנויים במחלוקת בין הצדדים.

2. 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 עזר (להלן: חלקה א' או חלקות המגורים); וחלקה ב' ששטחה עמד על כ-8.5 דונם והיא יועדה לצרכי עיבוד חקלאי (להלן: חלקה ב' או חלקות העיבוד החקלאי). החל משנת 1935 נחתמו הסכמי חכירה בין הקרן הקיימת לישראל (להלן: 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.

3. סעיף כ"ו לחוזי החכירה שנחתמו בשנת 1935 (להלן: הנוסח משנת 1935) כלל התייחסות למקרים של שינוי ייעוד במקרקעין, וזו לשונו:

"במקרה ש[קק"ל] תמצא לנחוץ מטעם ציבורי לשנות את זכות-החכירה החקלאית לזכות חכירה עירונית העוברת בירושה [...] תשיב [קק"ל] את הנחלה אליה [...] לחוכר יש הזכות לקבל, לפי בחירתו, תמורת נחלתו שהושבה ל[קק"ל]: או פיצויים כספיים בהתאם לסעיף י"ב [סעיף שנוגע לפיצוי החוכר בגין השבחתו את החלק בנחלתו שיושב לקק"ל]; או זכות חכירה עירונית על אחת

מהנחלות העירוניות, ש[קק"ל] תיצור על הנחלה המושבת
 "[...]"

יצוין כי בעוד חוזי החכירה שנערכו לפי הנוסח משנת 1935 כללו, כאמור, אפשרות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות באותם התנאים, חוזי החכירה שקק"ל כרתה החל משנת 1938 – שנוסחם היה שונה – כללו אפשרות הארכה בהתאם לתנאי החכירה שיהיו נהוגים במועד החידוש.

4. בשנת 1938 נקלעו מתיישיבי כפר אז"ר למצוקה כלכלית שבעקבותיה החליטו להשיב לקק"ל 110 דונמים מהשטחים שנרכשו במקור עבור ארגון ברנר (להלן: אירוע השבת 110 הדונמים). כפר אז"ר וקק"ל הסכימו כי בתמורה להשבת שטחים אלו יקבל כפר אז"ר את השווי הכספי של השקעות חבריו בשטח שיושב, וכי סכום זה ישקף גם את השתתפות חבריו ברכישת הקרקע וההשקעות בהכשרתה. גובהו של סכום זה היה שנוי במחלוקת בין הצדדים. בעוד שקק"ל הסכימה לשלם לכפר סך של 22.077 לירות ארץ ישראליות (להלן: לא"י) לדונם, מתיישיבי הכפר דרשו 25 לא"י לדונם. מחלוקת זו הובאה בפני שני בוררים, וביום 22.1.1939 הם קבעו כי מתיישיבי הכפר זכאים לסך של 25 לא"י בעבור כל דונם שיושב. זאת, תוך שהודגש כי סכום זה משקלל את ההשתתפות ברכישה, עלויות ביטוח והוצאות בגין הכשרת הקרקע.

במאמר מוסגר יצוין כי לאחר קום המדינה רכשה קק"ל מהמדינה שטחים רבים, ובהמשך לכך זכה הכפר לקבל לידי שטחים נוספים (להלן: חלקות ג'). שטחים אלו אינם רלוונטיים להליכים דנן.

5. החל מסוף שנות ה-40 עברה קק"ל למשטר של חוזי שכירות תלת-שנתיים, ומשטר זה הוחל ברחבי ההתיישבות העובדת, לרבות בכפר אז"ר. חוזה מסוג זה – המכונה "הסכם משבצת" – נחתם בין קק"ל ובין כפר אז"ר, וחודש מעת לעת עם הקמת מינהל מקרקעי ישראל (לימים רשות מקרקעי ישראל), שקיבל לידי את ניהול קרקעותיה של קק"ל. הסכם המשבצת חל על כל שטחי הכפר, לרבות חלקות א', ב' וג'. הסכם המשבצת האחרון ביחס לכפר אז"ר נחתם ביום 12.12.2001, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1.10.2000 (להלן: הסכם המשבצת משנת 2001). סעיף 21 להסכם המשבצת משנת 2001 קבע כי אם ישתנה ייעוד המקרקעין נושא ההסכם, אף בתוך תקופת ההסכם, יהיה מינהל מקרקעי ישראל רשאי לסיים את תקופת השכירות ביחס למקרקעין אלה, ולהחזיר לידי את החזקה בהם. כמו כן, נקבע כי הכפר יהא זכאי לפיצוי בגין זכויותיו והשקעותיו במקרקעין, לרבות עבור מחוברים שהושארו באותו חלק. לפי הסכם

המשבצת, שיעור הפיצוי במקרה זה ייקבע על ידי ועדת הפיצויים שתתמנה על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

התקופה הנקובה בהסכם המשבצת משנת 2001 הסתיימה בשנת 2003, אך הסכם משבצת חדש ביחס לשטחי הכפר לא נכרת.

6. הליכים תכנוניים שונים ביחס לשטח המשבצת של הכפר קודמו כבר מאז שנות התשעים של המאה הקודמת. מהליכים אלו, המצויים לעת הזו בשלבים שונים, מסתמנת מגמה לשינוי ייעוד של שטחים חקלאיים בכפר לייעוד של מגורים ומסחר. נגד חלק מההליכים התכנוניים האמורים הגיש הכפר התנגדויות ועתירות מנהליות. מכל מקום, השינויים המתוכננים אינם נוגעים לשטחים המצויים בחלקות א'.

7. ביום 4.11.2010 שלח מינהל מקרקעי ישראל מכתב לכפר אז"ר, שכותרתו "סיום תקופת שכירות – חלק משטח המשבצת בגוש 6178". במכתבו, ציין מינהל מקרקעי ישראל כי בחודש אוקטובר 2009 אושרה למתן תוקף תוכנית המתאר קא/322, בה שונה ייעודם של שטחים הנכללים בחלקות ב' שהושכרו לכפר במסגרת הסכם המשבצת משנת 2001, "לדרכים, שצ"פ ומגורים". היקף השטחים שייעודם שונה, כך צוין במכתב, עמד על כ-97.225 דונם. מינהל מקרקעי ישראל הוסיף וציין כי בהתאם לסעיף 21 להסכם המשבצת משנת 2001, "החווה החדש שייחתם עמכם, לאור שינוי הייעוד, לא יכלול בחובו את [השטחים שייעודם השתנה]". בהמשך, ובשים לב לכך שתקופת השכירות שעוגנה בהסכם המשבצת משנת 2001 הסתיימה, התבקש הכפר להסדיר עם מינהל מקרקעי ישראל את חידוש הסכם המשבצת, למעט המקרקעין שייעודם השתנה כאמור. כמו כן, הכפר התבקש להשיב את השטח שייעודו השתנה לידי מינהל מקרקעי ישראל, תוך שצוין כי "כל טענה בדבר זכאותכם לפיצוי בגין המקרקעין שישנו את ייעודם, יש להפנות לוועדת הפיצויים של מועצת מינהל מקרקעי ישראל", וכי "אין בהפניה זו כדי לקבוע את זכאותכם למתן פיצוי כלשהו מצד המינהל". בשולי הדברים הוסיף מינהל מקרקעי ישראל כי ככל שהכפר לא יענה על "דרישתנו [...] בתוך 30 יום מיום קבלת הודעה זו, נאלץ לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותנו לסילוק ידכם מהמקרקעין".

8. בהמשך לכך, ביום 4.4.2012 הגיש הכפר את התביעה נושא הערעורים דנן לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (ת"א (מחוזי ת"א) 8947-04-12). תביעה זו הוגשה נגד קק"ל, מינהל מקרקעי ישראל, וכן נגד המרכז החקלאי – הסתדרות הפועלים החקלאיים, בשל מעורבותו בפעילותה של ההתיישבות החקלאית, אף שלא נדרש ממנו כל סעד.

9. 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 בחוזי 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'.

לחלופין, התבקש בית המשפט לקבוע כי הכפר זכאי להירשם כבעלים של חלק משטחי חלקות ב', באופן שישקף את שיעור ההשקעה של חברי הכפר ברכישת שטחים אלו. בהמשך לסעדים אלו, התבקש בית המשפט לקבוע כי אין לפנות את חברי הכפר מהמקרקעין נושא המחלוקת. לחלופי חלופין, נטען כי ככל שייקבע שניתן להורות על פינוי חלק מקרקעות הכפר, יש לפצות את הכפר בשווי הריאלי של המקרקעין המפונים. כסעד חלופי לכלל הסעדים האמורים, התבקש בית המשפט לקבוע כי השתתפות חברי הכפר ברכישת הקרקעות ובהכשרתם מקנה להם זכות לקבלת פיצוי שייגזר מהשקעתם, בהתבסס על פסק הדין שניתן בבג"ץ 244/00 עמותת שיח חדש נ' שר התשתיות הלאומיות, פ"ד נו(6) 25 (2002) (להלן: עניין שיח חדש).

סעדים נוספים שהתבקשו בתביעת הכפר עניינם בחובת קק"ל להמשיך ולתמוך בפעילות החקלאית בכפר אז"ר ולהימנע מכל מהלך, פעולה או יוזמה שתוצאתם תהא נטילת המקרקעין מהכפר למטרות שימוש שאינו חקלאי.

10. קק"ל ומינהל מקרקעי ישראל (שמאז הגשת התביעה הפך לרשות מקרקעי ישראל ויכונה, להלן, לשם הנוחות: רמ"י), טענו מצדם כי דין טענות הכפר להידחות על הסף ולגופן. קק"ל ורמ"י טענו כי עילת התביעה של הכפר נולדה, אם בכלל, באמצע שנות השלושים של המאה ה-20, ומכאן שתביעת הכפר התיישנה זה מכבר. כמו כן, נטען כי התביעה הוגשה בשיהוי ניכר שגרם לקק"ל ומינהל מקרקעי ישראל נזק ראייתי משמעותי, המצדיק כשלעצמו את דחייתה וממילא מקים טענות מניעות כלפי הכפר; כי התביעה הוגשה בחוסר תום לב; וכי הסעדים בה לא פורטו כדבעי.

לגופם של דברים עמדו קק"ל ורמ"י, בין היתר, על כך שהשתתפות במימון חלק מעלויות רכישת קרקע פלונית אינה מקנה כשלעצמה זכות בה. קק"ל ורמ"י הבהירו שזכויותיו של הכפר בחלקות ב' וג' "הן של בר רשות מכוח הרשאה הנובעת מחוזה

המשבצת" (פסקה 179 לכתב ההגנה שהגישו קק"ל ומינהל מקרקעי ישראל ביום 20.12.2012). לצד זאת צוין כי מינהל מקרקעי ישראל ראה ורואה בכפר חוכר לדורות בכל שטח המשבצת של הכפר, וכי הוא אינו מתכחש לזכותו לכרות חוזה חכירה לדורות ביחס לחלקות ב' וג'. בהקשר זה הובהר כי לפני קום המדינה לא ניתן היה לחתום על חוזה חכירה לדורות, בעיקר בשל היעדר פרצלציה בקרקעות הרלוונטיות, וכי עד למועד הגשת כתב התביעה טרם בוצעה חלוקה של הקרקע שתאפשר חתימה על חוזה חכירה כאמור. על כן, קק"ל ורמ"י ציינו כי לאחר שיבשילו התנאים לחתימה על חוזה החכירה, תפעל רמ"י לעשות כן. עם זאת, הודגש כי רמ"י דוחה את דרישת הכפר לחתום על חוזה חכירה בנוסח משנת 1935, וכי אין לכפר זכות קנויה לחוזה ארוך טווח בנוסח זה.

11. להשלמת הדברים, יצוין כי ביום 22.12.2016 פנתה רמ"י לכפר והודיעה לו על כוונתה לפעול להשבת קרקעות בשטח כולל של 857.923 דונם משטחי המשבצת של הכפר (אשר 307 דונם מתוכם מהווים חלק מחלקות ב'), וזאת בעקבות הגשת תוכנית מועדפת לדיור הכוללת שטחים אלו. ביום 1.5.2017 הגיש הכפר בקשה לצו מניעה זמני נגד כל פינוי או השבה של השטחים הנכללים בחלקות ב'. בדיון שנערך ביום 26.6.2017 ציין בא כוח הכפר כי מתקיימים מגעים להשגת הסכמות, ובהמשך הודיעו באי-כוח הצדדים יחד לבית המשפט כי "במהלך התקופה עד למתן החלטה מוסכם [ש]לא יהיה שינוי בסטטוס קוו".

פסק הדין נושא הערעורים דנן

12. בפסק הדין שניתן בתביעת הכפר ביום 29.8.2019 נדחתה טענת הכפר כי חבריו זכאים לחתום על חוזה חכירה ביחס לחלקות ב' בהתאם לנוסח משנת 1935, ונקבע כי נוסחם של חוזה החכירה שעליהם זכאים חברי הכפר לחתום יהא בהתאם לנוסח המקובל והנהוג כיום בחוזה החכירה של רמ"י. עם זאת, נקבע כי חברי הכפר אכן השתתפו ברכישת קרקעות הכפר, בשיעור המוערך בכ-50% מערך הקרקעות בתקופה הרלוונטית, וכי תחשיב ההשתתפות המדויק יבוצע במסגרת תביעת פיצויים שיגיש הכפר בהמשך.

13. בפתח הדברים, הבהיר בית המשפט קמא שהמחלוקת בין הצדדים באשר לנוסח חוזה החכירה שייחתמו לגבי חלקות ב' נוגעת להשלכות הכלכליות במקרה של שינוי ייעוד בקרקעות. בעוד שנוסח חוזה החכירה משנת 1935 מעניק לחוכר שנחלתו הושבה לקק"ל בעקבות שינוי ייעוד זכות לקבלת פיצויים בגין השבחות בקרקע, או "זכות חכירה עירונית על אחת מהנחלות העירונית" שיווצרו בעקבות שינוי הייעוד, לפי בחירתו; חוזה המשבצת האחרון שנחתם עם הכפר בשנת 2001 קובע כי במקרה של שינוי ייעוד,

יזכה החוכר לפיצוי בגין זכויותיו והשקעותיו במקרקעין, לרבות עבור מחוברים שהושארו באותו חלק שייעודו השתנה. שיעור הפיצוי במקרה זה, כך נקבע בהסכם המשבצת, ייקבע על ידי ועדת הפיצויים שתתמנה על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל. המשמעויות הנובעות מסוגיית שינוי הייעוד מתחדדות, כך צוין, נוכח קידומן של תוכניות תכנוניות שונות, שתוצאתן המסתמנת היא השארת כפר אז"ר "עם חלקת המגורים בלבד" (פסקה 26 לפסק הדין של בית המשפט קמא).

בהידרשו לטענות ההתיישנות והשיהוי, קבע בית המשפט קמא כי בכל הנוגע לנוסח חוזה החכירה שלו זכאים חברי הכפר, טענות אלו של קק"ל ורמ"י מעוררות קושי נוכח הודאת רמ"י בזכות הכפר וחבריו לחתום על חוזה חכירה ביחס לחלקות ב'. בהקשר זה צוין כי כפי שהודתה רמ"י עצמה בתקופות הרלוונטיות כלל לא הייתה אפשרות לחתום על חוזה חכירה ביחס לחלקות ב', וממילא לא עמד אף נוסח על הפרק. כן נקבע כי אין לקבל את עמדת קק"ל ורמ"י באשר לטענות ההתיישנות, השיהוי והמניעות ביחס לזכאות לפיצויים בגין השתתפותם של חברי הכפר ברכישת קרקעות הכפר, "שכן עילת הפיצוי באה לעולם רק עם מכתב הפינוי ועל כך לא יכולה להיות מחלוקת" (פסקה 97 לפסק הדין של בית המשפט קמא). מנגד, בית המשפט קמא קבע כי טענות ההתיישנות והשיהוי שהעלו קק"ל ורמ"י רלוונטיות לטענות וסעדים נוספים שהתבקשו במסגרת התביעה. בהקשר זה ציין בית המשפט קמא כי כפר אז"ר היה מודע להליכים התכנוניים השונים שקודמו לאורך השנים, שנגעו לשטחי המשבצת של הכפר, ובכלל זה לשינויי הייעוד בקרקעות הכפר שנקבעו במסגרתם. בשים לב לאמור, קבע בית המשפט קמא כי בכל הנוגע לדרישות הכפר כי המקרקעין נושא התביעה יוסיפו לשמש כמקרקעין לשימוש חקלאי ללא הגבלת זמן; לדרישות למנוע את פינוי המקרקעין; וכן לדרישות לראות בכפר כבעלים של חלק מהמקרקעין – "חל מעשה בית דין, התיישנות שיהוי ומניעות" (פסקה 42 לפסק הדין של בית המשפט קמא). לפיכך, נקבע כי מועד היוודע העילה ביחס לעילות האמורות הוא לכל המאוחר מועד תחילתם של ההליכים התכנוניים שבמסגרתם נקבעו הוראות שינוי הייעוד ביחס לשטחי הכפר.

14. בית המשפט קמא קבע, איפוא, כי יש להעמיד את התובענה על שני אדנים, שלגביהם לא חלה התיישנות ואותם יש לברר. האחד, הטענה בדבר הזכות העקרונית של הכפר לחתום על חוזה חכירה ביחס לחלקות ב' בהתאם לנוסח חוזה החכירה משנת 1935, לרבות המשמעות הנובעת מכך לגבי פיצויים בשל שינוי ייעוד. השני, הטענה כי השתתפות חברי הכפר ברכישת הקרקע מקנה להם זכויות בהתאם לאמור בפסק הדין בעניין שיח חדש.

15. באשר לאדן הראשון ציין בית המשפט קמא כי עמדת הכפר לפיה חבריו זכאים לחתום על חוזה החכירה בהתאם לנוסחו משנת 1935, מושתתת על הטענה כי בעת שחתמו כל חברי הכפר או רובם על חוזה חכירה בנוסח משנת 1935 ביחס לחלקות א', נבצר מהם, מסיבות טכנית, לחתום על חוזים זהים ביחס לחלקות ב'. ואולם, בית המשפט קמא קבע כי הכפר כלל לא הוכיח שנחתמו חוזים פרטניים בהתאם לנוסח משנת 1935 ביחס לחלקות א' עם כל המתיישבים או רובם. בהקשר זה ציין בית המשפט קמא כי לא בכדי "התובענה הוגשה על ידי כפר אז"ר ולא הצטרפו אליה כתובעים כל בעלי הנחלות [בכפר]" (פסקה 53 לפסק הדין של בית המשפט קמא). עוד נקבע כי מהראיות שהוצגו בהליך עולה כי עד ליום 30.12.1935 נחתמו לא יותר מ-15 חוזים בנוסח משנת 1935. בהקשר זה הפנה בית המשפט קמא לחוות הדעת שהגישו קק"ל ורמ"י בהליך קמא, שנערכה על ידי ההיסטוריון פרופ' יוסף כץ (להלן: פרופ' כץ), ובה צוין כי בין השנים 1929 ועד אמצע שנות ה-40 של המאה ה-20 הפיקה קק"ל שורה של גרסאות לחוזה חכירה לתקופות של 49 שנים שנבדלו זו מזו באופן מהותי. בית המשפט קמא קבע כי קיים שוני מהותי בין הגרסאות השונות של חוזה החכירה שנחתמו לאורך השנים, ובפרט בכל הנוגע להסדרים שיחולו במקרה של שינוי ייעוד הקרקע.

יתרה מכך, בית המשפט קמא קבע כי אף אם חלק מחברי הכפר המקוריים חתמו על חוזה חכירה בהתאם לנוסח משנת 1935, אין חולק שחלק מהחוכרים החליפיים של נחלותיהם, במקרה של מכירת זכות החכירה, או של העברת הזכות בהורשה, חתמו על חוזה חכירה בנוסח שונה. למעשה, כך צוין, הכפר הציג רק שלושה חוזים שנכרתו בהתאם לנוסח משנת 1935 שהינם בתוקף כיום, לאחר הארכה. עוד נקבע כי לאורך השנים הכפר לא עשה מאמץ לעמוד על זכויותיו ביחס לחלקות ב', ובפניותיו הבודדות לקק"ל בעניין חלקות אלה לא הוזכרה דרישה כי חוזה החכירה ביחס לחלקות ב' ייערכו בהתאם לנוסח משנת 1935. בשים לב לכל האמור, נקבע כי אין מקום לקבל את הטענה שחברי הכפר זכאים לכרות חוזה חכירה בנוסח משנת 1935, דווקא.

16. בכל הנוגע למשמעותם של הסכמי המשבצת, קבע בית המשפט קמא כי הכפר חתם על הסכמים אלו מרצונו, אחת לשלוש שנים במשך עשרות שנים, והצדדים ראו בהם כמחייבים. עוד נקבע כי אף אם הסכמי המשבצת אינם ממצים את זכויות בעלי הנחלות ביחס לחלקות ב', ומוסכם כי הם זכאים לחתום על חוזה חכירה ביחס לחלקות אלו, "יש להסכמים אלו משקל בקביעת מהות ההסכמות בין הצדדים ואומד דעתם" (פסקה 64 לפסק הדין של בית המשפט קמא), לרבות ביחס למקרה של שינוי ייעוד. עוד נקבע כי לא ניתן הסבר מספק לכך שהכפר לא פעל בעניין זכויותיו בקרקעות הרלוונטיות שנים כה רבות, ובהקשר זה נדחתה טענת הכפר כי "לאור דברים דחופים יותר או חשובים יותר,

הסוגיה הטכנית-רישומית של ההתקשרות בהסכמי חכירה ביחס לחלקות העיבוד החקלאי נשמטה מתשומת הלב של הצדדים" (פסקה 67 לפסק הדין של בית המשפט קמא). טענה זו, כך נקבע, נכונה לכל היותר לימי קום המדינה, וקשה להלום כי במשך שנים נשמט עניין עקרוני זה מסדר יומו של הכפר. עם זאת, בית המשפט קמא העיר כי אף שלא הובהר מי הגורם שאחראי לאי-ביצוע הפרצלציה בחלקות ב', "לא ניתן 'לגלגל' מחדל זה לפתחו של [הכפר] בלבד" (פסקה 68 לפסק הדין של בית המשפט קמא), וכי מוטב היה שהסדרת זכויות החכירה ביחס לחלקות ב' הייתה נעשית בטרם קודמו השינויים התכנוניים באזור.

17. בית המשפט קמא הוסיף ודחה את טענת הכפר לפיה נוצרו בין קק"ל ובין חברי הכפר יחסי נאמנות ביחס למקרקעי הכפר, ובהתאם לתנאי הנאמנות יש לחייב את קק"ל להתקשר עם הכפר וחבריו בחוזה חכירה ביחס לחלקות ב' בנוסח משנת 1935. נקבע כי טענה זו התיישנה בשל הזמן שחלף מאז החלו הליכי שינויי הייעוד; משום שממילא לא הוכח כי בעלי הנחלות, כולם או רובם, חתמו או עדיין מחזיקים בחוזה חכירה בנוסח משנת 1935; ומשום שהטענה נעדרת תימוכין ראייתיים. כמו כן, נדחתה טענת הכפר כי השתכלל בין הצדדים חוזה מתנה על תנאי, במובן זה שחברי הכפר ויתרו שלא בתמורה על זכויותיהם והשקעותיהם בקרקעות הכפר והסכימו שקק"ל תירשם כבעלים, בתנאי שהקרקע תעמוד לשימושם בהתאם לתנאי החוזה בנוסח משנת 1935. בית המשפט קמא קבע כי לא הוצגה כל ראיה לגיבוש חוזה מתנה כאמור וכי ממילא טענה זו התיישנה. עוד נדחתה טענת הכפר כי ככל שלא תתקבל הטענה בדבר זכותם של חברי הכפר לזכות חוזה חכירה בהתאם לנוסח משנת 1935, יש לחייב את קק"ל ורמ"י להשיב לחברי הכפר את השקעותיהם בקרקעות הרלוונטיות מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט. נקבע כי מקומה של טענה זו בתביעה כספית לפיצויים, וכי לגופו של עניין לא נמצא שהייתה התעשרות שלא כדין בענייננו המצדיקה השבה.

18. בהמשך, התייחס בית המשפט קמא לאדן השני שנותר לבירור בתביעת הכפר, והוא הטענה כי השתתפות חברי הכפר ברכישת הקרקע מקנה להם זכויות בהתאם לאמור בפסק הדין בעניין שיח חדש. בית המשפט ציין כי במסגרת פסק הדין בעניין שיח חדש, בוטלו החלטות 717, 727 ו-737 של מועצת מקרקעי ישראל, שעסקו בהסדרים השונים שיחולו במקרים של שינוי ייעודן של קרקעות חקלאיות. באותו עניין נקבע, בין היתר, כי על דרך הכלל זכויותיהם של חוכרים חקלאיים נקבעות על פי המערך החוזי שמסדיר את חכירתם, ובכלל זה חוזי החכירה שעליהם חתמו והחלטות מועצת מקרקעי ישראל. לצד קביעה זו, הפנה בית המשפט קמא לאמור פסקה 34 לפסק הדין בעניין שיח חדש (להלן: חריג שיח חדש), שבה צוין כי:

"[...] בחלק קטן של חוזי 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 שנרשמה על שם קרן קיימת לישראל והוחכרה 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 קמא ציין כי תביעת כפר אז"ר מתבססת, בין היתר, על "החריג" שבפסקה 34 לפסק הדין בעניין שיח חטח, בטענה כי לכפר "זכויות יתר מעבר לאלו הניתנות למי שחתום על חוזי חכירה עדכניים או על הסכמי משבצת", וכי זכויות אלו נובעות בין היתר מהשתתפות חבריו ברכישת הקרקעות נושא תביעתו.

19. בהקשר זה קבע בית המשפט קמא כי למעשה אין מחלוקת בין הצדדים בדבר השתתפותם של חברי הארגונים מעש וברנר ברכישת מקרקעי כפר אז"ר, וכי המחלוקת המרכזית נוגעת לשאלת היקף ההשתתפות וטיבה, קרי – אם מדובר בסכומים שניתנו לקק"ל כהלוואה, תרומה או על חשבון דמי חכירה. נקבע כי ממסמכי ההתחשבנות ביחס לאירוע השבת 110 הדונמים לקק"ל, ניתן ללמוד על כך שקק"ל הכירה בהשקעותיהם של חברי כפר אז"ר "בהכשרת [ה]קרקע בנוסף לסכום ההשתתפות ברכישה עצמה" (פסקה 80 לפסק הדין של בית המשפט קמא). כמו כן, נקבע כי עולה מתחשיב שנערך לצורך הפיצוי הכספי תמורת 110 הדונמים, שבעת רכישת הקרקע בשנת 1932 שילם ארגון ברנר כ-5 לא"י בעבור כל דונם, בתוספת לא"י אחת עבור סוחר הקרקעות שהיה מעורב בעסקה, בגין כל דונם. זאת, בעת ששווי הקרקע עמד על 11-12 לא"י לדונם. כלומר, כי מדובר בהשתתפות בכ-50% מעלות רכישת הקרקע. בית המשפט הוסיף כי שיעור השתתפות דומה ברכישת הקרקע עלה גם ממסמכים נוספים שהוצגו בהליך, ובכלל זה דוחות חשבונאיים שונים מהתקופות הרלוונטיות.

לצד האמור, הדגיש בית המשפט קמא כי כלל המסמכים שהוצגו בהליך הנוגעים להשתתפות הארגונים ברכישת הקרקעות, נוקטים בלשון "רכישה", ולא "הלוואה" או "תרומה"; וכי הראיות שהוצגו מלמדות כי חברי הארגונים היו מצויים במצוקה כלכלית קשה, באופן שמחליש את המסקנה כי השתתפותם ברכישת הקרקעות נעשתה בדרך של

תרומה או מתן הלוואה לקק"ל. בהקשר זה אף נדחתה טענת קק"ל ורמ"י שהשתתפות ברכישה נעשתה על חשבון דמי חכירה עתידיים, שכן מהמסמכים שהוצגו בהליך עולה כי הכפר נדרש לשלם דמי חכירה בנוסף לסכום ההשתתפות בעלות רכישת הקרקע, וכי חוזי החכירה שנחתמו לאחר מכן לא מלמדים אחרת. על כן, נקבע כי חברי הכפר השתתפו ברכישת מקרקעי הכפר בסכום המוערך "באופן גס כ-50% מערך הקרקע באותה העת" (פסקה 96 לפסק הדין של בית המשפט קמא). עוד הודגש כי הערכה זו אינה כוללת את השקעות חברי הכפר בהכשרת הקרקעות. כמו כן, נקבע כי אף אם הוטל על הכפר נטל הוכחה מוגבר, בשל שיהוי בהגשת התביעה, כפי שטענו קק"ל ורמ"י, הוא עמד בנטל זה.

20. לבסוף, נקבע כי משום שהוכחה השתתפות ברכישת הקרקע בסכום העומד על כ-50% מערך קרקעות הכפר, ניתן להכיר בזכויות יתר של הכפר בהתאם לחריג שיח חדש. בית המשפט הדגיש כי לא מדובר ב"זכויות יתר קנייניות" מעבר לזכויות החוזיות של הכפר וחבריו, וכי "זכויות אלו ימצאו ביטוי במסגרת תביעת פיצויים" שתתברר בפני הערכאה המוסמכת. בהקשר זה הובהר כי בשים לב לכך שהתביעה שהגיש הכפר היא תביעה למתן סעד הצהרתי, אין מקום לדון במסגרתה בסעדים כספיים, ואת גובה הפיצוי שלו זכאי הכפר יש להוכיח במסגרת תביעה כספית, תוך שיילקח בחשבון כי הוכחה השתתפותם של חברי הכפר ברכישת קרקעותיו.

על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הוגשו שני הערעורים שלפנינו – ע"א 1409/20 שהוגש על ידי הכפר, וע"א 1415/20 שהוגש על ידי קק"ל ורמ"י.

טענות הצדדים בע"א 1409/20

21. כפר אז"ר טוען כי בית המשפט קמא שגה בקובעו כי הכפר אינו זכאי לכרות חוזה חכירה ביחס לחלקות ב' בהתאם לנוסח משנת 1935. לשיטת הכפר, בניגוד לקביעת בית המשפט קמא, העובדה שכל המתיישבים או רובם חתמו על חוזי חכירה בנוסח משנת 1935 ביחס לחלקות א' כלל לא הייתה במחלוקת. הכפר טוען כי חוזי החכירה בנוסח משנת 1935 שהובאו בפני בית המשפט קמא הוצגו כדוגמה בלבד, והכפר לא טען כי מדובר בכל חוזי החכירה בנוסח משנת 1935 שברשותו. עוד נטען כי יש להניח שכל חוזי החכירה שנחתמו בשנת 1935 מצויים בידי קק"ל ורמ"י, אשר מודעות למספר החוזים שנחתמו בפועל.

הכפר מוסיף וטוען כי הוכיח שנחתמו חוזי חכירה בנוסח משנת 1935 ביחס למרבית חלקות א'. בהקשר זה מפנה הכפר לתצהירו של מר ניר עופר, יו"ר האגודה השיתופית כפר אז"ר, שהוגש לבית המשפט קמא ובו צוין כי הסכמי החכירה של חלקות א' נחתמו בחודש דצמבר 1935. הכפר טוען כי קק"ל ורמ"י לא חקרו את מר עופר על עובדה זו או סתרו אותה. בנוסף, בסקירה וביקורת ספרי חשבונות של הכפר נכון ליום 30.9.1935, שנערכה על ידי רואה חשבון חיצוני וצורפה לחוות דעתו של פרופ' כץ, נכתב כי נכון לאותו מועד 66 חברים מתוך 73 חברים התקשרו בהסכמי חכירה עם קק"ל ורק 7 חברים טרם התקשרו בהסכמים, ופרופ' כץ אישר זאת בחקירתו הנגדית.

22. עוד נטען שמפסק דינו של בית המשפט קמא עולה כי מהמועד שבו עלו בעלי הנחלות על חלקות ב', ועד למועד עתידי כלשהו שבו ייחתמו חוזי החכירה, קיים למעשה "ואקום משפטי" ביחס לחלקות ב'. לשיטת הכפר היה על בית המשפט קמא לקבוע כי בין קק"ל ובין חברי הכפר התקיים הסדר משפטי-הסכמי כלשהו החל משנת 1935, וכי ההסדר האפשרי היחיד הוא הסדר חכירה בהתאם לנוסח משנת 1935, מאחר שלא היה קיים נוסח אחר באותה העת. כמו כן נטען, בין היתר, כי הצדדים החילו על חלקות ב' את כל הכללים שנקבעו בחוזים שנחתמו ביחס לחלקות א', וכי למעשה מדובר בקיום חוזה בהתנהגות.

23. הכפר הוסיף וטען כי חבריו זכאים לחתום על חוזי חכירה בנוסח משנת 1935, בגין השתתפותם ברכישת קרקעות הכפר. הכפר מציין כי בית המשפט קמא כלל לא דן בטענה זו, והסתפק בקביעה שלא הוכחה התקשרות ביחס לחלקות א' בשנת 1935. בהקשר זה טוען הכפר כי הקביעה שלפיה הוא לא עמד על זכויותיו ביחס לחלקות ב' שגויה, וזאת משום שהתנהלות הצדדים לא העלתה כל חשש לפגיעה בזכויות חברי הכפר, וכי ממילא לא ניתן היה להתקשר בחוזה חכירה ביחס לחלקות ב' בהיעדר פרצלציה, מה גם שבית המשפט קמא קבע כי לקק"ל היה חלק נכבד במחדל האמור, וכי מכל מקום לא ניתן להסיק מאי-טיפול בסוגיה זו מסקנות ביחס לזכויות חברי הכפר. בנוסף, הכפר טוען כי שגה בית המשפט קמא בקובעו כי חברי הכפר לא הצטרפו לתביעה, והוא מפנה בהקשר זה לרשימה של חברי הכפר שייפו את כוחו לייצגם בהליך נושא הערעור דנן.

24. עוד נטען כי בית המשפט קמא שגה במשקל שייחס לחתימת הכפר על הסכמי המשבצת התלת-שנתיים ביחס לחלקות ב'. לשיטת הכפר, הסכמים אלו הוצגו למתיישבים כפתרון זמני שנועד ליתן מענה לבעיות טכניות-רישומיות. כמו כן, נטען כי הסכמים אלו לא נועדו לפגוע בהסכמי חכירה קיימים, בין היתר, בשל העובדה שהם אינם כוללים ויתור על זכויות קודמות. בהמשך לכך, הכפר טוען כי הוא ממילא "אינו מוסמך

לחייב את חבריו בין כולם ובין חלקם, לוותר על זכות הקיימת להם", וכל ויתור על זכויות חבר הכפר מצריך הסכמה פרטנית מצדו.

25. הכפר טוען כי בניגוד לקביעת בית המשפט קמא, לא חלה התיישנות ביחס לאף אחד מהסעדים שהתבקשו בתביעתו וכי המועד שממנו החל מנין תקופת ההתיישנות ביחס לכלל עילות התביעה הוא מועד קבלת מכתב הפינוי משנת 2010. כך, לשיטת הכפר, התביעות ביחס לזכאות לחתום על חוזי חכירה בהתאם לנוסח משנת 1935 לא התיישנו, שכן במשך השנים חברי הכפר האמינו שקק"ל ורמ"י לא חולקות על זכויות חברי הכפר בחלקות ב'. בהקשר זה מוסיף הכפר כי הליכי שינוי יעוד אינם רלוונטיים לשאלת ההתיישנות, שכן התנאים הקבועים בנוסח משנת 1935 אינם כוללים חובת השבה אוטומטית במקרה של שינוי ייעוד.

26. באשר לקביעת בית המשפט קמא כי השתתפות חברי הכפר ברכישת הקרקע לא מקנה להם זכויות קנייניות, אלא זכויות לפיצויים, טוען הכפר כי מדובר בקביעה שגויה. הכפר סבור כי מהראיות שהוצגו בהליך קמא עולה שההשתתפות ברכישה הקנתה לחברי הכפר זכות להתקשר בחוזה חכירה בהתאם לנוסח משנת 1935. באשר לשיעור השתתפותם של הארגונים בעלות רכישת קרקעות הכפר, טוען הכפר כי בניגוד לקביעתו של בית המשפט קמא, שיעור זה היה גבוה ממחצית עלות הרכישה וכי הוא עמד, למעשה, על כ-64% מעלות רכישת הקרקע. בהקשר זה מפנה הכפר להכרעת הבוררים מיום 22.1.1939 בשאלת הפיצוי בגין השבת 110 הדונמים, שממנה עולה שיש לקבוע שחברי הכפר השתתפו ברכישת הקרקע בסכום של 10.55 לא"י לדונם, קרי בשיעור של כ-64% מעלות הרכישה הכוללת.

27. בשולי הדברים מוסיף הכפר כי "בית משפט קמא שגה גם בקביעתו שלא נוצרו יחסי נאמנות וגם בקביעה ולפיה לא השתכלל חוזה מתנה על תנאי" (פסקה י"ב לסיכומים מטעם הכפר). יצוין עם זאת כי בסיכומיו לא פירט הכפר טענות אלו, והסתפק בהפניה לטענותיו בהודעת הערעור שהגיש.

28. קק"ל ורמ"י, מצדן, סבורות כי דין ערעורו של הכפר להידחות. לטענתן, אין מקום להתערב בממצאיו של בית המשפט קמא בכל הנוגע לדחיית טענת הכפר על זכויות חבריו לחתום על חוזי חכירה בהתאם לנוסח משנת 1935 ביחס לחלקות ב'. עוד נטען כי טענת הכפר על כך שחבריו זכאים לחתום על חוזה חכירה לפי הנוסח משנת 1935, חורגת מהמערכת ההסכמית שהתקיימה בין הצדדים, וכי הכפר חתם לאורך שנים על הסכמי המשבצת התלת-שנתיים ולא העלה כל טענה בדבר הזכאות לחתום על חוזה בנוסח משנת

1935. יתרה מכך, קק"ל ורמ"י טוענות כי הסתמכו על הסכמה זו של הכפר לתנאי הסכמי המשבצת, ובהיעדרה יש להניח כי לא היו מוענקות לכפר הטבות שונות שניתנו לו לאורך השנים. כמו כן, קק"ל ורמ"י דוחות את טענת הכפר על כך שכרייתת הסכמי המשבצת התלת-שנתיים נעשתה על מנת להתגבר על בעיות טכניות, ומפנות בהקשר זה לחוות הדעת של פרופ' כץ שבה צוין כי עריכת החוזים לשלוש שנים קשורה בלקחים שהפיקה קק"ל מהסכמי החכירה לתקופות של 49 שנים.

29. אשר לטענת הכפר, כי אין לראות בהסכמי המשבצת התלת-שנתיים כגורעים מזכויות חברי הכפר בחלקות ב', טוענות קק"ל ורמ"י כי יש לדחות טענה זו מאחר שהחוזים שנכרתו בהתאם לנוסח משנת 1935 לא חלים על חלקות ב', וממילא חוזי המשבצת התלת-שנתיים חלים רק על שטחים שנועדו לעיבוד חקלאי. בהקשר זה מוסיפות קק"ל ורמ"י כי טענת הכפר לפיה הוא לא יכול היה לוותר על זכויות בשם חברי הכפר בעת שכרת את הסכמי המשבצת התלת-שנתיים, אינה מתיישבת עם העובדה שהכפר טוען ליכולתו לייצג את חבריו בהליך זה, והיא סותרת את ההתנהלות ארוכת השנים בין הצדדים.

30. קק"ל ורמ"י מוסיפות וטוענות כי אין כל עיגון – בכתב או בעל פה – לכך שהצדדים התכוונו להחיל על חלקות ב' את התנאים שנקבעו בחוזי החכירה בנוסח משנת 1935, וכי בזמן אמת מתיישבי כפר אז"ר ידעו היטב שהעברות הכספים לטובת רכישת הקרקעות לא הקנתה להם זכויות נוספות בחלקות אלו. נטען כי הראייה לכך היא ההסכמה לחתימה על חוזי משבצת לאורך השנים ללא התנגדות לנוסחם. כמו כן, נטען כי מאחר שהכפר חתם על הסכמי המשבצת הוא מושתק מלטעון באשר לזכויות היסטוריות שלו בחלקות ב'.

31. אשר לטענת הכפר לפיה שיעור השתתפות הארגונים ברכישת הקרקע הגיע ל-64%, טוענות קק"ל ורמ"י כי אין מקום להתערב בקביעה העובדתית של בית המשפט קמא בהקשר זה. זאת, בייחוד משום שבית המשפט נקט בחישוב מוטה לטובת הכפר, והתעלם מראיות ומסמכים רבים שהציגו, והן מוסיפות כי לשיטתן שיעור ההשתתפות עמד לכל היותר על 26.6%.

32. לבסוף מלינות קק"ל ורמ"י על כך שביחס לטענותיו בדבר יחסי נאמנות והשתכללות חוזה מתנה על תנאי, הפנה הכפר בסיכומיו להודעת הערעור שהגיש, ובכך עקף את מגבלת העמודים שנקבעה בצו סיכומי הטענות. לשיטתן, יש לקבוע כי טענות אלו נזנחו.

33. קק"ל ורמ"י מפנות בערעורן לפסק הדין בע"א 463/18 קיבוץ חפציבה קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ נ' קרן קיימת לישראל (5.3.2019) (להלן: עניין חפציבה), שבו נדונו משמעויותיו של חריג שיח חדש. קק"ל ורמ"י טוענות כי בעניין חפציבה הובהר כי טענות חוכר חקלאי לזכויות יתר אינן יכולות להתבסס על טיעונים גנריים, אלא על זכויות משפטיות ברורות, ובלבד שזכויות אלו עומדות בתוקפן ולא הוחלפו או בוטלו במסגרת הסכמי משבצת או חוזי חכירה עדכניים. כמו כן, צוין כי באותו עניין הודגש שטענות לזכויות יתר כאמור כפופות לעילות סף. על כן, אילו היה בית המשפט קמא מחיל את התנאים שנקבעו בעניין חפציבה, לרבות העובדה שהכפר חתם על חוזי משבצת תלת-שנתיים המהווים מיצוי של זכויותיו בחלקות ב', היה עליו להגיע למסקנה שהכפר אינו זכאי לזכויות יתר. כמו כן, קק"ל ורמ"י טוענות כי בית המשפט קמא לא שקל בהקשר זה את ההטבות שניתנו לכפר לאורך השנים.

34. עוד טוענות קק"ל ורמ"י כי בית המשפט קמא שגה בקובעו כי הכספים שהעבירו חברי הכפר לצורך רכישת קרקעות הכפר לא ניתנו כהלוואה, תרומה או על חשבון דמי חכירה. לשיטתן, מרבית האינדקציות הקיימות מלמדות כי הכספים הועברו לקק"ל כהלוואה. בהקשר זה נטען כי אף אם כספי ההלוואה לא הוחזרו לכפר, היה עליו לעמוד על החזרתם, ואם לא עשה כן הרי שוויתר על ההלוואה וראה בה, בדיעבד, כתרומה. מכל מקום, קק"ל ורמ"י מוסיפות כי הגשת התביעה בחלוף עשרות שנים מאז קרות האירועים מקשה על בירור טענות מסוג זה. כמו כן, לשיטתן בית המשפט קמא ייחס משקל רב מידי לאירוע השבת 110 הדונמים לקק"ל, והן טוענות כי קיים קושי להתחקות אחר השיקולים שעמדו בבסיס אירוע זה.

35. קק"ל ורמ"י מוסיפות וטוענות כי אין מקום להתחשב בהשתתפות חברי הכפר ברכישת קרקעותיו במסגרת קביעת הפיצוי הכספי בגין שינוי הייעוד, שכן יש בכך משום התעלמות ממערכת היחסים החוזית בין הצדדים שהינה מאוחרת לרכישת הקרקעות. לטענת קק"ל ורמ"י, מאחר שלא הייתה הסדרה חוזית ביחס לחלקות ב' פרט להסכמי המשבצת התלת-שנתיים, הסכמים אלו ממצים את זכויות הכפר בקרקעותיו, לרבות מנגנון הפיצוי בגין שינוי ייעוד הקבוע בהסכמים אלו, שאינו לוקח בחשבון השתתפות ברכישת הקרקע.

36. לעניין שאלת ההתיישנות, טוענות קק"ל ורמ"י כי נוכח קביעת בית המשפט קמא לפיה טענות הכפר באשר לזכויותיו הקנייניות בקרקעות הכפר התיישנו, היה עליו לקבוע

מקל וחומר כי התיישנו גם טענותיו בכל הנוגע לתביעת הפיצויים. לטענת קק"ל ורמ"י מועד היוודע עילה זו, כמו יתר עילות התביעה, הוא בשנות השלושים של המאה ה-20, בימיו הראשונים של הכפר, ולכל המאוחר במהלך שנות החמישים עם חתימת חוזה המשבצת. במהלך התקופה שחלפה מאז לא עלו טענות מצד הכפר בנושא ועל כן, יש לראותו כמי שוויתר על טענותיו. בנוסף לטענות ההתיישנות, שבות קק"ל ורמ"י וטוענות כי היה על בית המשפט קמא לדחות את תביעת הכפר בשל מניעות, גרם נזק ראייתי וחוסר תום לב. בשולי הדברים טוענות קק"ל ורמ"י כי היה על בית המשפט קמא לסלק את תביעת הכפר על הסף משום שהיא במהותה תביעה כספית, וסווגה כתביעה לסעד הצהרתי בניסיון לחמוק מתשלום אגרה כדין.

37. הכפר, מצדו, סבור כי דין ערעורן של קק"ל ורמ"י להידחות. ראשית, הכפר מדגיש שאין לו "טענה לבעלות בקרקע", וכל מבוקשו "הוא שהסכם החכירה עם הקק"ל ימשיך לחול ככתבו וכלשונו". באשר לטענת קק"ל ורמ"י בעניין תחולת חריג שיח חדש בענייננו, טוען הכפר כי אין בקביעות בעניין חפציבה כדי ללמד על מסקנה אחרת מזו שאליה הגיע בית המשפט קמא. זאת, בין היתר, משום שהוכח שהשתתפות חברי הכפר ברכישת קרקעותיו הייתה משמעותית וכי מטרת ההשתתפות הייתה קבלת זכות חכירה בהתאם לחוזה בנוסח משנת 1935. עוד הודגש כי תביעת הכפר אינה מבוססת על זכות מוסרית או היסטורית אלא על "בסיס משפטי מוצק גם של הדין החוזי [...] וגם על היסוד המוסד בדיני הקניין – רכישת קניין כנגד תמורה בת ערך ובענייננו – השתתפות ברכישת הקרקע בכסף מלא תמורת זכות חכירה קונקרטית וברורה". כמו כן, נטען כי אין לקבל את טענת קק"ל ורמ"י שהכפר קיבל הטבות שונות לאורך שנים.

הכפר מוסיף וטוען כי אין מקום להתערב בקביעות העובדתיות של בית המשפט קמא בנוגע לכך שהשתתפות חברי הכפר בעלות רכישת קרקעות הכפר לא הייתה בדרך של הלוואה או תרומה. אשר לטענות קק"ל ורמ"י בדבר התיישנות, שיהוי ונזק ראייתי, שב הכפר וטוען כי המועד ממנו החל מרוץ ההתיישנות הוא מועד קבלת מכתב הפינוי, שכן אז נדרש הכפר לראשונה לעמוד על זכויותיו. בנוסף, לפי הכפר, טענת הנזק הראייתי הועלתה ללא ביסוס, שכן קק"ל ורמ"י לא הצביעו על אף מסמך ספציפי שהיה חסר לצורך בירור המחלוקת. באשר לטענת קק"ל ורמ"י לפיה תביעת הכפר היא למעשה במהותה תביעה כספית, טוען הכפר כי הסעד העיקרי שהתבקש בתביעתו הוא הכרעה כי קק"ל מחויבת להתקשר עם הכפר וחבריו בהסכם בהתאם לנוסח משנת 1935, וכי מדובר בסעד הצהרתי גרידא.

38. אקדים אחרית לראשית ואומר כי לגישתי דין ערעורו של הכפר להידחות, ודין ערעורן של קק"ל ורמ"י להתקבל באופן חלקי. מן הטעמים שיפורטו להלן, יש לדחות את טענות הכפר באשר לזכאות חבריו לחתום על חוזה החכירה בהתאם לנוסח משנת 1935, וכן את טענות הכפר לפיהן שגה בית המשפט קמא בקובעו כי חלק מרכיבי תביעתו התיישנו. כמו כן, לגישתי, אין מקום לקבל את טענות מי מהצדדים באשר למסקנותיו של בית המשפט קמא בנוגע להשתתפות חברי הכפר בעלויות רכישת הקרקעות. עם זאת, אני סבורה כי יש לקבל את ערעורן של קק"ל ורמ"י ולבטל את קביעת בית המשפט קמא בדבר זכאות הכפר לפיצויים בגין השתתפות חבריו ברכישת קרקעות הכפר מכוח חריג שיח.ש.ד.

נוסח חוזה החכירה שעליו זכאים לחתום חברי הכפר

39. לא מצאתי מקום להתערב במסקנתו של בית המשפט קמא כי חברי הכפר אינם זכאים לכרות חוזה חכירה בהתאם לנוסח משנת 1935. ראשית, הכפר לא הצביע על מקור משפטי כלשהו שיש בו כדי להקנות לו או לחבריו זכאות לכרות חוזה חכירה ביחס לחלקות ב' בנוסח מסוים, ובנוסח משנת 1935, בפרט. הכפר עצמו תלה את העובדה שלא נחתמו החוזים ביחס לחלקות ב', בין היתר, במחלוקות בין חברי הכפר ובכך שהסוגיה "נשמטה מתשומת לבם", אך מובן כי נימוקים אלה אין בהם כדי להקים עילת תביעה כלפי קק"ל ורמ"י, ואין בכך כדי לחייבן לחתום על נוסח של חוזה חכירה שאינו הנוסח הנוהג מזה עשרות רבות של שנים. אף אם הייתי נכונה לקבל את הטענות כי בשנת 1935 נבצר מחברי הכפר לכרות חוזה חכירה ביחס לחלקות ב', בשונה מחלקות א' לגביהן נכרתו הסכמים בנוסח מסוים; וכי הדבר מקנה להם כיום זכאות לכרות הסכמים בנוסח זהה ביחס לחלקות ב', לא היה בכך כדי לסייע לכפר. זאת, שכן בית המשפט קמא קבע, כקביעה עובדתית, שבניגוד לטענת הכפר, "לא הוכח שאכן נחתמו חוזים פרטניים נוסח 1935 ביחס לזכויות במקרקעי חלקה א' עם כל או רוב המתיישבים" (פסקה 52 לפסק הדין של בית המשפט קמא). יתרה מכך, וכפי שפורט לעיל, נקבע כי "לא הוכח כי חוזים אלו ככל שנכרתו בזמנו, לא הוחלפו בחוזים מעודכנים בנוסח שונה" (שם). זאת, לצד קביעותיו של בית המשפט קמא 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.

הכפר אמנם משיג על ממצאיו העובדתיים של בית המשפט קמא בהקשר זה, אך לא מצאתי מקום להתערב בממצאים האמורים. הלכה פסוקה היא שערכאת הערעור אינה

נוהגת להתערב בקביעותיה העובדתיות של הערכאה הדיונית אלא במקרים חריגים בלבד (ראו, למשל: ע"א 1618/20 חברת הרודיון הפיסגה של עולם בע"מ נ' רשות המיסים, פסקה 9 (8.2.2022); ע"א 2461/16 מדינת ישראל נ' תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ, פסקה 7 (10.4.2019)), והכפר לא הציג טעם משכנע לכך שענייננו נמנה עם מקרים חריגים אלו.

40. טענת הכפר כי העובדה שכל המתיישבים או רובם חתמו על חוזה חכירה בנוסח משנת 1935 כלל לא הייתה במחלוקת בין הצדדים, אינה עולה בקנה אחד עם האמור בכתב ההגנה שהגישו קק"ל ורמ"י בהליך דלמטה, שבו הן חלקו על טענת הכפר כי החוזה בנוסח משנת 1935 "מהווה חוזה סטנדרטי", תוך שנטען כי "במהלך השנים שונו חוזה החכירה" (ראו: פסקה 267 לכתב ההגנה שהגישו קק"ל ורמ"י לבית המשפט קמא מיום 20.12.2012). טענת הכפר על כך שיש להניח שכל חוזה החכירה משנת 1935 מצויים בידי קק"ל ורמ"י וכי הן מודעות למספר החוזים שנחתמו בפועל, אף היא דינה להידחות. ככל שביקש הכפר להוכיח כי כל חבריו או רובם חתמו בשנה מסוימת על חוזה חכירה בנוסח מסוים היה עליו להעלות את כלל טענותיו בעניין זה בפני הערכאה הדיונית שדנה בתביעתו, והדבר נכון אף ביחס לבקשות הנוגעות להליכי גילוי מסמכים. על כן, אין מקום לניסיונו של הכפר לטעון בשלב זה, בפני ערכאת הערעור, כי בידי קק"ל ורמ"י מסמכים נוספים התומכים בטענותיו (ראו והשוו: רע"א 6830/15 פלוני נ' פלונית, פסקה 25 (12.1.2016)). בדומה לכך, גם טענת הכפר כי חוזה החכירה משנת 1935 הובאו בפני בית המשפט קמא כ"דוגמה" בלבד, אינה משנה מן המסקנה כי אין מקום להתערב בקביעותיו העובדתיות של בית המשפט קמא בסוגיה זו. לכפר ניתנה הזדמנות לשטוח את טענותיו בפני בית המשפט קמא, ובתוך כך להגיש ראיות שונות לצורך תמיכה בטענות אלו. העובדה שבית המשפט קמא לא שוכנע בטענות הכפר על בסיס הראיות שהציג, אינה מעידה כי נפל פגם בקביעותיו וטענות הכפר בשלב הערעור, שהועלו בעלמא, ושלפיהן יש בנמצא ראיות נוספות, אינן מצדיקות התערבות בפסק הדין.

מכל מקום, אף לו היו מתקבלות טענות הכפר בדבר מספר החברים שחתמו על חוזה החכירה ביחס לחלקות א' בשנת 1935, עדיין יש לתת את הדעת לקביעת בית המשפט קמא בנוגע לשינויי הנוסח בחוזה החכירה שהפיקה קק"ל לאורך השנים. לפיכך, ובפרט בשים לב לכך שכבר בשנות השלושים של המאה ה-20 נחתמו חוזים בנוסח שונה מזה שעליו מתבסס הכפר, בצדק קבע בית המשפט קמא כי הכפר לא הוכיח שיש לחתום עמו על חוזה בנוסח משנת 1935.

41. כמו כן, אין בידי לקבל את הטענה שלפיה ההסבר היחיד למצב המשפטי שחל ביחס לחלקות ב' עד למועד שבו ייכרתו חוזי החכירה ביחס לחלקות אלו, הוא הסדר חכירה בהתאם לנוסח משנת 1935. טענה זו מעוררת קושי, בשל ההנחה שבבסיסה ולפיה ישיבה בלתי מוסדרת על קרקע מסוימת, כבענייננו, מלמדת בהכרח על זכות שבדין הנתונה למתיישב לחוזה שיעגן את ישיבתו בקרקע. עם זאת, משקק"ל ורמ"י אינן חולקות על זכאות הכפר וחבריו לכרות חוזי חכירה ביחס לחלקות ב', יש להוסיף ולבחון מהו המצב המשפטי בהיבט החוזי החל ביחס לחלקות אלה. ואולם, בניגוד לטענת הכפר, בכך אין כדי להוביל למסקנה הבלתי-נמנעת בדבר זכאות תושבי הכפר לכרות חוזה חכירה דווקא בנוסח משנת 1935. קושי זה בטענת הכפר מתחדד נוכח קביעותיו של בית המשפט קמא בדבר ההבדלים בין חוזי החכירה שנכרתו עם חברי הכפר לאורך השנים.

הוא הדין ביחס לטענת הכפר לפיה השתתפות חבריו ברכישת קרקעותיו מלמדת על הזכאות לכריתת חוזה חכירה בנוסח משנת 1935. אף אם אניח כי השתתפות כאמור מקנה כשלעצמה זכות לכריתת חוזה חכירה – ואינני סבורה כך – מטענות הכפר לא עולה מדוע נוסחו של חוזה חכירה כאמור צריך להיות זהה לחוזה חכירה מסוים דוגמת החוזה משנת 1935. הכפר לא הצביע על מקור נורמטיבי המלמד על זכאות לחתום על חוזה חכירה בהתאם לנוסח משנת 1935, בהינתן העובדה שלאורך השנים נחתמו עם חברי הכפר חוזים בנוסחים שונים.

42. טענות הכפר כי "בית משפט קמא שגה גם בקביעתו שלא נוצרו יחסי נאמנות וגם בקביעה ולפיה לא השתכלל חוזה מתנה על תנאי" (פסקה י"ב לסיכומים מטעם הכפר) – אף הן דינן להידחות. כפי שציינו קק"ל ורמ"י בצדק, העובדה שטענה זו נטענה בסיכומיו של הכפר ללא פירוט ותוך הפנייה להודעת הערעור שהגיש אכן מעוררת קושי ודומה כי יש לראות בטענות אלו טענות שנזנחו (ראו, למשל: ע"א 3432/17 טופז נ' יוכט, פסקה 23 (16.4.2020); ע"א 151/10 מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב נ' עיריית תל אביב, פסקה 56 (20.5.2012); ע"א 172/98 סלע חברה לביטוח בע"מ נ' סולל בונה בע"מ, פ"ד מז(1) 311, 321 (1993)). למעלה מן הצורך, אציין כי גם לגופו של עניין אינני סבורה כי הכפר הציג טעמים המצדיקים התערבות בקביעת בית המשפט קמא לפיה לא הוכח קיומם של יחסי נאמנות או השתכללות הסכם מתנה כנטען.

סיכום ביניים – הערעור ככל שהוא נוגע לטענת הכפר כי הוא או חבריו זכאים לכרות חוזי חכירה ביחס לחלקות ב' בהתאם לנוסח משנת 1935, דינו להידחות.

התיישנות חלק מרכיבי תביעת הכפר

43. הוא הדין באשר לטענות שהעלה הכפר כנגד קביעת בית המשפט קמא ולפיה חלק מעילות התביעה שהגיש התיישנו. טענות הכפר בהקשר זה נטענו בכלליות, מבלי להבחין בין העילות השונות שנקבע כי התיישנו. למעשה, הכפר הסתפק בהקשר זה בטענה כי ביחס לכלל עילות תביעתו המועד היחיד שבו החל מירון ההתיישנות, הוא המועד שבו "התקבלה דרישת פינוי הקרקע ממנה ניתן היה להסיק לראשונה ש"קק"ל ורמ"י] כופרות בתקפותו של הסכם 1935 ביחס לחלקות העיבוד" (פסקה 64 לסיכומים מטעם הכפר). כך, משיג הכפר על הקביעה כי תביעתו לבעלות על חלק משטחן של חלקות ב' התיישנה, בהינתן מעורבות הכפר בהליכי שינוי הייעוד. אלא שהכפר נמנע מלהבהיר מהי העילה שמכוחה הוא טוען לבעלות. כידוע – "תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התביעה" (סעיף 6 לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1968) ובהתאם, נפסק כי טענת התיישנות יש לבחון על רקע העילה הנתבעת (ראו, למשל: ע"א 735/07 צמרות חברה לבניין נ' בנק מזרחי טפחות, פסקה 37 (5.1.2022) (להלן: עניין צמרות)), שכן שאלת ההתיישנות תלויה במועד התגבשות העילה. בענייננו, חרף קביעת בית המשפט קמא שלפיה תביעת הכפר לבעלות התיישנה, נוכח מעורבותו בהליכי שינוי הייעוד, הכפר לא הבהיר מהי העילה הנתבעת ומדוע העילה האמורה לא התגבשה כבר בעת הליכי שינוי הייעוד, כפי שקבע בית המשפט קמא.

בכל הנוגע לדרישות הכפר כי המקרקעין נושא תביעתו יוסיפו לשמש כמקרקעין לשימוש חקלאי ללא הגבלת זמן, הכפר לא סיפק הסבר מניח את הדעת מדוע הליכי התכנון ביחס לשטח המשבצת של הכפר (שבמסגרתם נקבעו, בין היתר, הוראות הנוגעות לשינוי ייעודן של חלק מקרקעות הכפר), אינם רלוונטיים לשאלת התיישנותה של תביעה זו. העובדה שהכפר נמנע מלהעלות את טענותיו בעת שפעל נגד ההליכים התכנוניים שבמסגרתם נקבעו הוראות שינוי הייעוד, מעוררת תמיהה. ומשהכפר לא הבהיר לצורך בחינת מועד תחילתה של תקופת ההתיישנות מהי העילה המשפטית שמכוחה צומחת לו הזכאות לדרוש כי ייעודם של המקרקעין נושא תביעתו יוסיף להיות ייעוד חקלאי, לא ניתן לקבל את טענות הכפר בהקשר זה.

מסקנה דומה עולה גם ביחס לקביעות בדבר התיישנותה של תביעת הכפר למנוע את פינוי מקרקעיו. על פני הדברים מדובר בפינוי שהוא המשך ישיר להליכי שינוי הייעוד. על כן, אפשרות הפינוי עקב שינוי הייעוד נודעה לכפר שנים קודם לכן, במועדים הנוגעים לקידום של ההליכים התכנוניים, שבמסגרתם נקבעו הוראות שינוי הייעוד. משכך, לא ברור מדוע המועד למניין תקופת ההתיישנות החל לטענת הכפר רק בעת ש"התקבלה דרישת פינוי הקרקע ממנה ניתן היה להסיק לראשונה ש"קק"ל ורמ"י]

כופרות בתקפותו של הסכם 1935 ביחס לחלקות העיבוד" (פסקה 64 לסיכומים מטעם הכפר). מכל מקום, אף בהקשר זה לא הבהיר הכפר מהי העילה המשפטית שמכוחה קמה לו הזכות למנוע את פינוי המקרקעין הרלוונטיים ומכאן הקושי להצביע מלכתחילה על מועד התגבשותה של אותה עילה.

44. נוכח טעמים אלה, לא מצאתי להתערב בקביעותיו של בית המשפט קמא לפיה חלק מתביעותיו של הכפר התיישנו, כמפורט לעיל.

השתתפות חברי הכפר בעלויות רכישת הקרקעות

45. לטענת הכפר, בקובעו את גובה השתתפותם של חברי הכפר בעלויות רכישת קרקעות הכפר, בית המשפט קמא לא התחשב ברכיבי תשלום נוספים ששילמו חברי הכפר בגין המקרקעין. לשיטת הכפר, התחשבות ברכיבים אלו מוליכה אל המסקנה כי חברי הכפר השתתפו בכ- 64% מעלויות רכישת קרקעות הכפר.

אין בידי לקבל טענות אלו של הכפר.

46. ראשית, מדובר בממצאי עובדה של בית המשפט קמא שחלק נכבד מהם התבססו על חוות דעת מומחים שהוגשו בהליך שהתנהל בפניו, ובפרט על חוות דעתו של פרופ' כץ. בממצאים מסוג זה, כאמור, ערכאת הערעור אינה נוהגת להתערב, אלא במקרים חריגים (ראו, למשל: ע"א 3642/11 כהן נ' גטאס, פסקה 8 (3.3.2014)). אינני סבורה כי ענייננו נמנה עם אותם מקרים חריגים.

כפי שצוין לעיל, בית המשפט קמא קבע כי ממסמכים שונים שהוצגו בפניו, ניתן ללמוד על כך שחברי הארגונים ברנר ומעש השתתפו בכ- 50% מעלות רכישת הקרקע, וכי סכומים אלו לא ניתנו כהלוואה, תרומה או על חשבון דמי חכירה.

בניגוד לטענת הכפר כי בית המשפט קמא לא התחשב בעלויות הביטוח שנשאו בהם חברי הכפר, מפסק דינו של בית המשפט קמא עולה בבירור כי עלויות אלו הובאו על ידו בחשבון בעת שבחן את שיעור השתתפותם של חברי הכפר ברכישת הקרקעות. כך, אחת מהאינדיקציות שעליהן ביסס בית המשפט קמא את מסקנתו בסוגיה זו היא מסמך ביקורת משנת 1936 הנוגע לספרי החשבונות של כפר אז"ר, שממנו עלה כי הסכום שהשקיעו הארגונים מעש וברנר ברכישת קרקעות הכפר עמד על כ- 5,000 לא"י, קרי כ- 5 לא"י לדונם, וכי סכום זה היווה באותה העת כ- 40% משווי הקרקע. על סכום זה, כך

נקבע, "יש להוסיף ריבית, ביטוח, והפסדים בשל 'ניכיון' שטרות מעותדים. כל אלו מהווים חלק מעלות הרכישה" (פסקה 82 לפסק הדין של בית המשפט קמא). אם כן, בניגוד לטענת הכפר, בית המשפט קמא התחשב בעלויות הביטוח, וכן בעלויות נוספות, בהערכתו את שיעור השתתפותם של חברי הכפר ברכישת קרקעותיו. עדות נוספת להתחשבות ברכיבי התשלום השונים עולה מאינדיקציה אחרת שעליה ביסס בית המשפט את הערכתו בדבר שיעור ההשתתפות. כך, בית המשפט קמא ציין כי ממסמך הנוגע למצבו הכספי של ארגון מעש נכון ליום 19.6.1933, עולה כי הארגון שילם בעבור הקרקע סך של 2,700 לא"י, וכי הדבר מלמד על השתתפות בגובה של כ-44.5% מעלות הרכישה. העובדה שבית המשפט העריך לבסוף את שיעור ההשתתפות בכ-50% מעלויות רכישת הקרקע, מלמדת אף היא כי רכיבי התשלומים השונים שהתלוו לעלויות רכישת הקרקע לא נעלמו מעיניו. בהקשר זה יודגש כי הכפר התייחס בטענותיו לעלויות נוספות שלשיטתו היה על בית המשפט קמא להתחשב בהן (פסקה 73 לסיכומים מטעם הכפר). אף שחלק מעלויות אלו לא צוינו בבירור בתחשיב שערך בית המשפט קמא, ומבלי להידרש למשקל המדויק שיש ליתן לכל אחת מהן, אינני סבורה כי עלה בידי הכפר להוכיח שבהערכה הסופית שאליה הגיע בית המשפט קמא נפל פגם המצדיק התערבות מצד ערכאת הערעור (ראו והשוו: ע"א 6435/21 ברזילי נ' עיריית חדרה, פסקה 40 (1.8.2022)).

לפיכך, אני סבורה כי יש לדחות את הטענות שהעלה הכפר לעניין קביעת בית המשפט קמא, הנוגעת לשיעור השתתפות חבריו בעלויות רכישת קרקעות הכפר.

47. מנגד, אין לקבל את טענת קק"ל ורמ"י לפיה בית המשפט קמא שגה בכך שלא קבע כי הכספים שהעבירו חברי הכפר לצורך רכישת קרקעות הכפר ניתנו כהלוואה, תרומה או על חשבון דמי חכירה. טענות אלו, בדומה לטענות הכפר שנסקרו לעיל, נוגעות לממצאי עובדה ברורים של הערכאה הדיונית, וגם ביחס אליהם לא מצאתי עילה להתערב. בית המשפט קמא לא התעלם מטענות קק"ל ורמ"י בעניין זה, ונימק את קביעותיו בהתבססו על אינדיקציות רבות. בית המשפט קמא קבע כי טענת קק"ל ורמ"י לפיה העברות הכספים הן למעשה הלוואה, אינה מתיישבת עם ההתחשבות שנעשתה סביב אירוע השבת 110 הדונמים. עוד קבע בית המשפט קמא כי כספים מסוימים שקק"ל העבירה לחברי מעש לא היוו חזר הלוואה, אלא השבה של כספים שנתנו חברי מעש לקק"ל לצורך רכישת קרקעות באזור תל מונד, משום שלבסוף רכישה זו לא יצאה אל הפועל. בהקשר זה הדגיש בית המשפט קמא כי המסמכים שהוצגו בפניו נוקטים בלשון "רכישה"; כי "אין כל תיעוד לתרומה או הלוואה הנטענת או לכוונה להלוואה, אין כל התחייבות להשיבה ובאילו תנאים" (פסקה 90 לפסק הדין של בית המשפט קמא); וכי

מסמך מיום 22.3.1940 הנוגע ככל הנראה להעברת זכויותיו של חבר בכפר לחבר אחר מלמד על "השתתפות החבר ברכישת הקרקע" (פסקה 86 לפסק הדין של בית המשפט קמא; נספח 20 לתצהירו של מר ניר עופר שהוגש בבית המשפט קמא). כמו כן, קבע בית המשפט קמא כי מסמך שקק"ל ורמ"י ביקשו להסתמך עליו לצורך הוכחת טענת ההלוואה אינו רלוונטי לענייננו, בין היתר משום שהוא נוגע למושב חרות (פסקה 87 לפסק דינו של בית המשפט קמא). קביעותיו אלה של בית המשפט קמא מקובלות עלי, ולא מצאתי כי יש בטענות קק"ל ורמ"י כדי לשנות ממסקנה זו. קק"ל ורמ"י טענו, בין היתר, כי בית המשפט קמא העניק בהקשר זה משקל רב מדי לאירוע השבת 110 הדונמים (פסקאות 38-37 לסיכומים מטעם קק"ל ורמ"י), אך כפי שפורט, קביעותיו של בית המשפט קמא התבססו על אינדיקציות רבות נוספות והעובדה שבית המשפט קמא התחשב בהקשר זה גם באירוע השבת 110 הדונמים, אינה פוגמת במסקנותיו.

48. הנה כי כן, לא נפל פגם בקביעותיו של בית המשפט קמא בכל הנוגע לשיעור השתתפותם של חברי הכפר ברכישת קרקעותיו, ובכלל זה במסקנה כי הכספים שהועברו מצדם לא ניתנו כהלוואה, תרומה או על חשבון דמי חכירה.

קביעותיו של בית המשפט קמא בעניין חריג שיח חדש

49. בית המשפט קמא קבע, כאמור, כי בשל מסקנתו באשר להשתתפותם של חברי כפר אז"ר ברכישת קרקעות הכפר, "ניתן להכיר בזכויות יתר של כפר אז"ר על יסוד החריג שבפסקה 34 לבג"ץ שיח חדש" (פסקה 98 לפסק הדין של בית המשפט קמא). בעניין שיח חדש הורה, כאמור, 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 חוזי החכירה שעליהם חתמו והחלטות מועצת מקרקעי ישראל. קביעותיו של בית המשפט קמא בעניין זה נוגעות למקרים החריגים שתוארו בפסקה 34 לפסק הדין של השופט ת' אור, שבשל חשיבותה לענייננו מן הראוי לשוב ולהביא את החלקים הרלוונטיים ממנה:

"[...] בחלק קטן של חוזי 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 שנרשמה על שם קרן קיימת לישראל והוחכרה 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 במחלוקת אלה אינה בית-משפט זה”

50. בעניין חפציבה נדרש בית המשפט למשמעותה של קביעה זו בעניין שיח חדש. באותו עניין נדונו טענותיהם של הקיבוצים חפציבה ובית אלפא ל”זכויות יתר” במקרקעין שבתחומם, וזאת בהתבסס על הטענה כי מקימי הקיבוצים השתתפו ברכישת קרקעות שלימים הפכו לשטחי המשכצת של הקיבוצים. נטען כי בהתאם לאמור בפסקה 34 בעניין שיח חדש, ובשים לב להשתתפות האמורה ברכישת קרקעות הקיבוצים, זכאים הקיבוצים לזכויות יתר שונות במקרקעי הקיבוצים. בית המשפט המחוזי דחה את טענותיהם העובדתיות והמשפטיות של הקיבוצים בהקשר זה, ובעקבות כך הוגש על ידם ערעור לבית משפט זה. לאחר שהתקיים דיון בערעורם, ולמשמע הערות בית משפט, חזרו בהם הקיבוצים מהערעור שהגישו. על אף חזרת הקיבוצים מערעורם מצא בית המשפט לנכון להבהיר מספר נקודות הנוגעות לאמור בפסקה 34 לפסק הדין בעניין שיח חדש, וזאת “על מנת להעמיד הלכה על מכוונה ולמנוע התדיינויות סרק” (עניין חפציבה, בפסקה 5). לענייננו רלוונטיים הדברים הבאים:

”[...] ההכרה באפשרות קיומו של החרג 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” (עניין חפציבה, בפסקה 7).

51. בשים לב לאמור, אני סבורה כי בית המשפט קמא שגה בקובעו 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” (פסקה 98 לפסק הדין של בית המשפט קמא). כאמור, 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 קמא 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, אין מנוס מהמסקנה כי קביעה זו אינה יכולה לעמוד. ובהתאם, לא עומדות גם קביעותיו של בית המשפט קמא אשר דוחות את טענות הסף של קק"ל ורמ"י ביחס לרכיב זה בתביעת הכפר. הבחינה של טענות הסף הללו כרוכה בעילה משפטית קונקרטית (ראו, למשל: עניין צמרות, בפסקה 37) ומשהגעתי לכלל מסקנה כי אין מקום להכיר בעילה שאליה התייחס בית המשפט קמא ושעל בסיסה קבע את שקבע בנוגע לטענות הסף, לא ניתן לקבוע מסמרות בנוגע לטענות אלו ככל שהן נוגעות לעילות אפשריות אחרות שלא היו בפני בית המשפט קמא, ואף לא בפנינו. מובן כי אין במסקנות האמורות ביחס להיעדרה של עילה לפיצויים מכוח חריג שיח חדש, כדי לקבוע מסמרות באשר לקיומן של עילות תביעה אפשריות אחרות שעשויות להקים זכאות לפיצויים לכפר, בהתאם לאמור בעניין חפציבה.

52. סיכומם של דברים – אני סבורה שיש לקבל את ערעור קק"ל ורמ"י באופן חלקי, כך שנורה כי קביעת בית המשפט קמא 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.

53. נוכח המסקנה שאליה הגעתי, לא מצאתי מקום להידרש לטענות ההתיישנות שהעלו קק"ל ורמ"י בערעורן, כמו גם לטענותיהן כי היה על בית המשפט קמא לסלק את תביעת הכפר על הסף משום שהיא במהותה תביעה כספית, וסווגה כתביעה לסעד הצהרתי בניסיון לחמוק מתשלום אגרה כדין. עם זאת ראיתי לציין – מבלי להביע כל עמדה לעניין זה – כי ככל שהכפר יבחר לפתוח בהליך משפטי נוסף כזה או אחר נגד קק"ל ורמ"י, לקבלת פיצוי כספי בגין השתתפות חבריו ברכישת קרקעות הכפר, וזאת מכוח עילות אחרות מזו שעליה התבסס פסק הדין קמא, כאמור בפסקאות 51-52 לעיל – טענות הצדדים כולן, שמורות להם.

54. סוף דבר – לו תישמע דעתי נדחה את הערעור בע"א 1409/20 ונקבל באופן חלקי את הערעור בע"א 1415/20, כאמור בפסקה 52. בשים לב לתוצאת ההתדיינות אציע עוד כי כל צד יישא בהוצאותיו.

השופטת ע' ברון:

אני מסכימה.

שופטת

השופט י' עמית:

אני מסכים.

שופט

הוחלט כאמור בפסק דינה של הנשיאה א' חיות.

ניתן היום, כ"א בכסלו התשפ"ג (15.12.2022).

שופטת

שופט

הנשיאה