

dromijit@metzer.org.il

יעקב דרומי

מפגש חברי



אתם שואלים \* המדור עונה

## חכירה זה רע?

חבר שואל אם חכירת הדירה ששויכה לו ל-98 שנים תביא בסופו של דבר ללקיחת הבית מיורשיו, או שהם יכולים להיות בטוחים שהוא שלהם מעתה ואילך



צילום: עמית ישראל

נחמה בוגין



צילום: עדי שובטאי כפז

עו"ד אופיר לוי



העברת הקרקע לבעלות פרטית. ההחלטות הוקפאו

חבר ותיק ומוראג שואל: "אצלנו בקיבוץ, במי סגרת תהליך שיוך דירות, במתווה שבו בחרנו, אנחנו עומדים לחתום על חוזה חכירה. במסמך שהוגש לנו לחתימה כתוב בין השאר שהחכירה על פי חוזה זה תהיה לתקופה של 98 שנים בלבד, ללא זכות לתקופה נוספת.

"אותי מעניין מה מעמד הבית אצל הבנים החוזרים לקיבוץ ומשקיעים את מיטב כספם כדי לבנות כאן את ביתם. האם כעבור 98 שנה 'ייתלש הבית' מהמגרש (שלפי האמור בחוזה החכירה, לא תהיה לחבר עוד זכות לחכור?), או שמא ימשיך הבית להיות שלו, ללא כל זכות על הקרקע שעליה הוא בנוי? ומה באשר לערך הבית והמגרש? כדי שלא נמצא את עצמנו ככאלה שמתגוררים על אדמות כנסייה בירושלים וחוששים מירידה בערך הנכס כתוצאה מאי-הארכת תקופה החכירה".

**המדור משיב:** 93 אחוזים מקרקעות המדינה מוגדרים כמקרקעי ישראל, והם כוללים קרקעות בבעלות המדינה (69 אחוזים), בבעלות רשות הפיתוח (12 אחוזים) ובבעלות קק"ל (12 אחוזים). כל מקרקעי ישראל מנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), מתוך שמירה על העיקרון שאין להעביר בעלות במקרקעי ישראל, ולכן מתכונת מתן הזכויות היא בדרך של חוזה חכירה (שזו שכירות לתקופה העולה על 25 שנים). במקרה שמציין השואל, מדובר בתקופת חכירה מצטברת של 98 שנים.

עו"ד אופיר לוי (חגי שבתאי, אריה שפירא - עורכי דין) אומר כי השאלה שמציג השואל טובה לכל אותם חוכרים בארץ שיש להם חוזה חכירה עם שתי תקופות חכירה (כל תקופה היא 49 שנים), והנמצאים כיום במימוש תקופת החכירה השנייה שלהם. איש אינו יודע אם בתום התקופה השנייה של 49 השנים תדרוש הרשות תשלום בעד חיי דוש החכירה, אך המגמה המסתמנת, מציין עו"ד לוי, היא שבחוזי החכירה למגורים, שלא כבתעסוקה, אין תשלום מים בחידוש תקופת החכירה.

במסגרת הרפורמה שבה החל רמ"י, מציין עו"ד לוי, הסתמנה כוונה בהחלטות שונות ובהצעות החלטה של

המגמה המשך הארכת חכירה לתקופה נוספת בתום 98 השנים הראשונות, בתשלום גבוה או בתשלום סמלי. "בהיבט השמאי של השאלה", אומרת בוגין, "יש לזכור כוונות הבנייה בחכירה מהוונת - שבה שולמו מראש דמי החכירה לכל תקופת החכירה - שווי הקרוב מאור לב"עלות, כך שגם בהיבט זה של השווי אין מקום לדאגה". המדור מוסיף כי בפסיקה הקיימת נותנים שופטים ב"טוי לדעה שלפיה חכירה לדורות - ובעיקר לתקופה כה ממושכת - קרובה במהותה לבעלות יותר מאשר לשיכירות. תקופת החכירה הממושכת, שמבחינה מעשית היא כצמיתות, מצביעה על כוונה להגיע ככל הניתן לתוצאה הקרובה ביותר לבעלות בכל הנוגע לשימוש במקרקעין ולניצולם. אין דין אדמות הכנסייה כדין אדמות מקרקעי ישראל, אומר המדור, ועדיין, "נכון להיום", אומרת נחמה בוגין, "השוק אינו חושש באדמת מנהל", מאורך התקופה.

מועצת מקרקעי ישראל להקנות לחוכרים, בקרקע המיועדת למגורים, בעלות פרטית. אכן, מדובר בעיקר במגזר העירוני, אבל הייתה התייחסות גם למגרשים שעברו שיוך, ושגם בהם ניתן יהיה לעבור מחכירה לבעלות.

בעקבות בג"ץ של האגודה לצדק חלוקתי, הוקפאו החלטות הנוגעות למגזר החקלאי, ומועצת מקרקעי ישראל עתידה לקיים דיון בהצעות החלטה חדשות. יש לראות אפוא אם המגמה של רמ"י - לפחות בכל הקשור למגורים, להתנתק מההחכרה ולאפשר מעבר לבעלות פרטית - תחול גם על מגרשים שעברו שיוך, ובאילו תנאים.

השמאית נחמה בוגין מוסיפה כי יש להבחין כמובן בין המבנה עצמו לבין הזכויות בקרקע. ערכו של המבנה בתום תקופה חכירה של 98 שנים הוא זניח. לדעתה, גם בכל הקשור לזכויות בקרקע של בית המגורים תהיה