

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
גיל עוז, עו"ד ומגשר  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארן, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאורפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

תל אביב

1.1.09

### חוזר משרד 01/09 – זכויות עבר בקרקעות במבחן בית המשפט

עד כה לא ניתנו פסקי דין רבים שעסקו בטענות של חקלאים לזכויות עודפות בקרקע המוכרת להם על ידי מינהל מקרקעי ישראל וזאת מעבר למגיע להם על פי חוזה החכירה או החלטות מועצת מקרקעי ישראל כתוצאה מכך שהשתתפו ברכישתה של הקרקע.

אחד מפסקי הדין הבודדים בעניין זה ניתן לאחרונה בעניינו של מר שרייבמן יעקב.

מר שרייבמן הגיש לכבוד בית המשפט המחוזי בתל – אביב – יפו תביעה על דרך של המרצת פתיחה כנגד הקרן הקיימת לישראל ומינהל מקרקעי ישראל (הפ' 621/07) בה עתר למתן פסק דין הצהרתי, לפיו המינהל חייב להקצות לו את כל מגרשי המגורים במקרקעין מסויימים בכפר סבא, אשר התקבלו כתוצאה משינוי יעוד המקרקעין אשר בהם היו למר שרייבמן זכויות חכירה, וזאת מן הטעם כי יש לו זכויות קנייניות מהותיות בקרקע, משום שסבו רכש את הקרקע במחיר מלא.

מר שרייבמן טען במסגרת התובענה, כי הסיבה היחידה לרישום הקרקע על שם הקרן הקיימת היתה פוליטית בלבד, ובשל עקרון קרקע הלאום באותה תקופה. מר שרייבמן טען, כי בעניינו מתקיים החרג שנקבע בבג"צ הקרקעות, אשר קובע כי במקרים דומים, כשמדובר על קרקעות שנרכשו על ידי חקלאים, יש לבחון כל מקרה לגופו. לעומת זאת, המינהל טען כי מר שרייבמן לא הציג כל ראיה המאששת את טענתו בדבר בעלותו בקרקע.

ביום 29.12.08 ניתן פסק דינה של כבוד השופטת ברון ציפורה בתובענה.

נקבע כי מר שרייבמן המציא ראיות המוכיחות ללא עוררין את העובדה שסבו רכש את הקרקעות, וכי אכן ניתבן כי הסיבה שסבו של מר שרייבמן חתם רק על חוזה חכירה ולא דרש כי יחתם חוזה מכר, היתה "הפחד אשר רווח באותם ימים מפני השתלטות ערבית על הקרקע באם הקרקעות יהיו בבעלות פרטית ולא בבעלותו של ארגון יהודי מוכר ובעל השפעה".

מילים אחרות, בית המשפט קבע כי יש אפשרות שסבו של מר שרייבמן הסכים לחתום על חוזה חכירה בשל העקרון של קרקע לאום ששרר באותה עת. יחד עם זאת, לאור האמור בחוזה החכירה ולאור חוסר האפשרות להוכיח את רצון הצדדים האמיתי בעת כריתת החוזה (כיוון שהצדדים שביצעו את העסקה בפועל אינם בין החיים עוד) נקבע כי המדובר בחוזה חכירה, דהיינו כי המינהל הוא בעלי הקרקע. יחד עם זאת, לאור הנורמות מהמשפט המינהלי החלות על המינהל נדחתה טענת המינהל לפיה תוקפו של חוזה החכירה תם.

**חגי שבתאי, שפירא** משרד עורכי-דין  
**Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices**

לדברי כבוד השופטת, אכן אין מתפקידו של בית המשפט להעביר בעלות באדמה מהקרן הקיימת לידיים פרטיות, אולם היא סבורה שעל המינהל לשקול בשנית את דרישותיו של מר שרייבמן במקרה הספציפי ולדון בנסיבות הקונקרטיות של המקרה. בית המשפט קבע כי הוא סבור שבחינה עניינית של הנסיבות היא נכון בייחוד לאור הפסיקה הקיימת שהכירה במצב בו החוזה בין הקרן הקיימת או המינהל לאדם מנוסח כחוזה חכירה כאשר למעשה לא כך הם פני הדברים, וכן נוכח דבריו של כב' השופט אור בבג"צ הקרקעות, לפיהם יש לבחון כל חוזה לגופו ואין דינו של חוכר אשר שילם עבור אדמתו לבין חוכר אשר קיבל אותה ללא תשלום.

לטענת המינהל כי הסמכות לדון בתביעה נתונה לבג"ץ אשר תפקידו לדון בהוראות מעבר הנוגעות להחלטות שינוי היעוד נקבע כי במקרה זה מדובר בתוקפו ובמהותו של החוזה הספציפי הנכרת בין הצדדים, תוך הפניה לקביעה בפס"ד של כבוד השופט אור בבג"צ הקרקעות לפיה, יש לבחון במקרים אילו את העובדות הספציפיות של המקרה וכי לבית המשפט המחוזי סמכות לעשות כן.

**לסיכום, כבוד השופטת ברון דחתה את התובענה. מפסק הדין הזה עולה, כי היות ולא ניתן לברר את אומד דעת הצדדים במועד החתימה, מה שתקף במערכת היחסים בין המינהל לבין החוכר הוא הסכם החכירה.**  
**יחד עם זאת ניתנה הנחיה בלתי מחייבת למינהל לבחון אם להיענות לדרישות לאור הנסיבות הספציפיות.**

**עו"ד גלי פלד שבתאי עוסקת בין היתר בכתיבת מחקרים משפטיים, חוות דעת והגשת תביעות בנוגע לזכויות עבר של אגודות. כן מייצגת אגודות וגופים כלכליים שונים בסוגיות הקשורות למעמדה של הסוכנות היהודית במשבצות הישובים.**