

חגי ח. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
שרית ויור, עו"ד  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארן, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד\*  
הלל ארצי, עו"ד ומגשר\*\*\*\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאוגרפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים  
\*\*\*\* מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

תאריך: 22.7.2010

### חוזר משרד 14/10 : "נחלה" או "משק עזר"

בשנים האחרונות צצו מחלוקות רבות בין מינהל מקרקעי ישראל לבין חוכרים המחזיקים בחוזים עם כותרת "נחלה" ואשר מינהל מקרקעי ישראל אינו מוכן לחדשם או לאשר להם העברת זכויות כחוזי "נחלה". אחת מאותן מחלוקות הגיעה לאחרונה (5.10) להכרעתו של בית המשפט. להכרעה עשויות להיות השלכות רבות על ציבור מחזיקי הנחלות שאינן במושבים, משקי העזר ואף בעלי נחלות בכלל. השאלה שעמדה בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב (כב' השופט אבי זמיר) היתה כיצד יש לסווג נכס בשטח של כ- 5 דונם ברמת השרון. האם יש לסווגו כ"נחלה" או כ"משק עזר".

התובעים, ה"ה ספיר, דרשו מהנתבעים, קק"ל וממ"י, לחדש עמם חוזה חכירה לתקופה נוספת של 49 שנה, וזאת על פי חוזה חכירה ל"נחלה בודדת".

טענות התובעים לפיהן יש בידיהם "נחלה" נסמכו על כך שבחוזה החכירה שהסתיים נקבעו דמי החכירה באופן יחסי לנחלה של 30 דונם. כמו כן, נקבע איסור לחכור יותר מנחלה אחת, חיוב להתיישב בנחלה ולעבדה בקביעות. כמו כן, בחוזה החכירה נעשה שימוש במונח נחלה.

מנגד, טענו ממ"י וקק"ל, כי המונח "נחלה" יונק את משמעותו מהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, ויש לבחון, באופן מהותי, האם המקרקעין עונים על הקריטריונים שנקבעו בהחלטות הנ"ל. לטענתם, נסיבות ההתקשרות, אופי החלקה, גודלה (כ- 5 דונם) שאינן מאפשר לנצלם למטרה חקלאית והפעילות המתקיימת בה מעידים על כך שאין המדובר ב"נחלה". לדידם, מדובר ב"משק עזר".

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

כבוד בהמ"ש דן בסיווג המקרקעין, וקבע כי "נחלה" היא קרקע חקלאית שהוחכרה לחוכר לתקופה ארוכה לצורך פרנסתו ממשק חקלאי ומגוריו, ומהווה יחידה משקית אחת. הנחלה מוקצת בגודל שווה לכל יחידות המשק בישוב מסוים, גודל הנחלה תואם את קביעת שר החקלאות בהתייעצות רשות התכנון, והנחלה נמסרת לבעל המשק בכפוף לכך שיגור משק, ואין אפשרות לבעלות משותפת של גורם חוץ בנחלה.

לעומת זאת, "משק עזר" הוא קרקע שהוחכרה או שנמסרה למטרת סידור משק חקלאי הכולל מגורים, גם אם הקרקע אינה מהווה שטח אחד רצוף, ובלבד שקרקע זו אינה מהווה נחלה. משק עזר נועד לתושבים שאינם מחזיקים במשק חקלאי באותו יישוב (בעל משק עזר יכול לקבל נחלה במושב אחר). בחינה היסטורית מעלה, כי "משק חקלאי" נועד עבור עובדי הציבור בישוב הכפרי.

בית המשפט הנכבד קבע, כי החיוב בדמי חכירה על פי סיווג החלקה כנחלה במשק תקופה ממושכת למדי (כ- 14 שנים) מהווה מצג של ממ"י כלפי ה"ה ספיר, באשר לסיווג החלקה, אליו במקרה הנדון, הצטרף גם מצג בעל פה של גורמים במועצת רמת השרון כלפי ה"ה ספיר. בית המשפט קבע בעניין זה עוד, כי ה"ה ספיר הסתמכו על מצגים אלה בתום לב ובסבירות.

בנוסף קבע כב' בית המשפט, כי עמדת ה"ה ספיר, שלפיה מטרת החכירה היא נחלה חקלאית, מתיישבת עם נוסח חוזה החכירה, שאומץ בשטר העברת זכות שכירות, וכן עם העובדה, שעל גבי החלקה ננטעו עשרות עצי פרי, והחלקה היא חקלאית במהותה. יצוין, כי גם מתדפיס של המינהל עולה כי מטרת החכירה היא "נחלה בודדת" ובהתאם למטרה זו חושבו דמי החכירה השנתיים.

כך, בית המשפט הנכבד קבע, כי על אף שעסקינן בחלקה בשטח של כ- 5 דונם בלבד, הרי שמכיוון שהקרקע הוחכרה למטרה חקלאית עיקרית, לה נלווית האפשרות לבנות בית מגורים ובניינים משקיים, ונועדה לשמש מקור פרנסה לתובעים, הרי שיש לראות בנכס כ"נחלה".

עוד הוסיף כב' בהמ"ש, כי "הקניין" שזכה להגנה חוקתית במסגרת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, הוא למעשה "כל אינטרס שיש לו ערך כלכלי" וכי פגיעה בקניין "מתרחשת כאשר הערך הרכושי של אותו אינטרס קטן או פוחת לעומת ערכו הקודם". על כן, יש ליתן לזכות הקניין נשוא המחלוקת משקל של ממש.

**בית המשפט קיבל את תביעתם של ה"ה ספיר וקבע כי על המינהל לחדש את החוזה עמם על פי חוזה חכירה ל"נחלה".**

פרטי פסק הדין: ת.א. (ת"א) 1129-07 ספיר שאול ולאה נ' קק"ל וממ"י (פורסם בנבו), ניתן ביום 9.5.2010.