

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 ומגשרת*
מירית כהן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

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

מספרנו: 2854/8

תל אביב

10 באוגוסט, 2008

חוזר משרד 20/2008: דמי הסכמה: גם ברי רשות משלמים

לאחרונה ניתן פסק דין של בית משפט השלום בירושלים בענין תשלום דמי הסכמה למינהל בעת העברת זכויות של בעלי נחלה ("ברי רשות") (ה"פ 281/05 כלפה יואל נ' מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים).

1. פסק הדין עוסק במקרה של שני יורשים של נחלה במושב תלמים. זכויות בעלי הנחלה המקוריים היו זכויות של "בר רשות" מכוח חוזה משבצת תלת שנתיים, שנחתמו בין המינהל לאגודה.
2. היורשים ביקשו למכור את הנחלה, והמינהל דרש תשלום דמי הסכמה בגין העברת הזכויות, מכח החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 534. היורשים טענו, כי אין למינהל סמכות לדרוש דמי הסכמה, שכן, לטענתם, החלטה 534 מתייחסת לזכויות מסוג "חכירה" ולא מסוג "בר רשות". היורשים הסתמכו על פסק דין אחר של בית המשפט באשקלון (ת.א. (אשק') 4663/00 שמיר נ' ממ"י), אשר קבע כי אכן החלטה 534 אינה מאפשרת חיוב בתשלום דמי הסכמה בהעברת זכות בר רשות.
3. מנגד, טען המינהל, כי הנחלה נמסרה למתיישבים הראשונים ללא מכרז וללא תשלום דמי חכירה ראשוניים, על כן בעת העברת זכויות נדרש תשלום דמי הסכמה. לטענת המינהל, הוא רשאי לגבות דמי הסכמה מכח הוראות חוזה המשבצת והחלטה 534 ואין מקום להבחנה בעניין זה בין "בר רשות" בנחלה לבין "חוכר" הנחלה.
4. בית המשפט ניתח את הוראות חוזה המשבצת והחלטה 534 : בחוזה המשבצת נכתב במפורש, כי העברת זכויות חבר אגודה בנחלה דינה כדין העברת זכות חכירה לעניין חובת תשלום דמי הסכמה. בהחלטה 534 נקבע כי דמי ההסכמה חלים על העברת זכות שכירות במקרקעין מכל סוג שהוא וכן זכות לקבל זכות שכירות במקרקעין מכל סוג שהוא.

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

5. בית המשפט קבע כי לאור העובדה כי מדובר בזכות בר רשות רבת שנים, וכי עפ"י החלטות מועצת מקרעי ישראל הונחו היסודות להכרה בזכותו של מתיישב להיהפך לחוכר, הרי שהזכות נכללת בהגדרה של "זכות לקבל זכות שכירות מכל סוג שהוא".

6. בית המשפט התייחס לפסק הדין שניתן בבית משפט השלום באשקלון, המוזכר לעיל, וציין כי פסק הדין בוטל בפסק דין של בית המשפט המחוזי בבאר שבע (ע"א 1052/04). בסיכומו של דבר, בית המשפט קיבל את טענות המינהל ודחה את תביעת היורשים. במאמר מוסגר יצוין, כי קביעה זו של בית המשפט, מצטרפת למגמה הכללית של בתי המשפט להכיר בזכויות של חוזי משבצת מתחדשים כזכויות חכירה לדורות. מגמה זו רואה בבעלי הנחלות כמי שזכאים לזכות חכירה לדורות שנחלתם מכח החלטות מועצת מקרעי ישראל ובראשן החלטה מספר אחת אשר קבעה כי הנחלות במושב יוחכרו ישירות למתיישבים. מינהל מקרעי ישראל, פעל (או יותר נכון: לא פעל) בהתאם להחלטות המועצה (המחייבות אותו על פי חוק), ולמעשה מאז הקמתו של המינהל זכו חברים במושב אחד בלבד לחוזה חכירה לדורות וגם זאת אך ורק לגבי חלקה א' של נחלתם.

עו"ד אופיר לוי הינו בעל תואר שני במשפטים ומגשר. שימש בעבר כיועץ משפטי במחוז מרכז במינהל מקרעי ישראל. אחראי במשרד על תחום מינהל מקרעי ישראל. עוסק בנושאי מקרקעין ותכנון ובניה.

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\hozer202008askama.doc