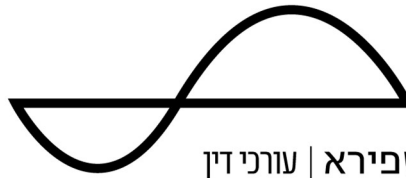


משה עוזיאל
יונתן פרג'ון
נרית תורן
סמדר גל
רויטל פולד

ענת סער
לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
כרמל מיכאלי
שמרית גיגי
יואב אינגבר

חגי ח. שבתאי
אריה שפירא
דן גינר
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט 03-5259050 | פ 03-5259051 | info@hs-law.org | www.hs-law.org

חוזר משרד 9/25 (מקרקעי ישראל, רמ"י):

אין זכויות ליורשים: על עירוב של מושגים: חוזה הרשאה, חוזה חכירה

בחוזר זה נדון בפסק דינו של בית המשפט העליון, אשר נדרש להכריע בשאלה האם חתימה על הסכם חכירה מחייבת את רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) להעניק זכויות עתידיות במקרקעין, גם במקרים שבהם הזכויות שהוענקו הן זכויות הרשאה בלבד.

רקע המקרה:

פסק הדין עוסק בערעור של דליה ואיתן ברעם על פסק דין של בית המשפט המחוזי בבאר שבע, שדחה את בקשתם להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בחוזה חכירה על מקרקעין שבהם פעלה משתלה משפחתית שהחזיקה במשתלה מאז שנת 1957 מכח הסכמים מתחדשים עם רמ"י.

טענת יורשי המנוח (המערערים): המערערים, טענו כי בהתאם לפסק הדין המקורי שניתן בעניינם, רמ"י מחויבת לחתום עמם על חוזה חכירה בנוגע למקרקעין, ולא על חוזה הרשאה. לטענתם, פסק הדין המקורי התייחס ל"חידוש הסכמי חכירה תקופתיים" ולא הסכמי הרשאה, ולכן יש להם זכות לחתום על חוזה חכירה ולא חוזה הרשאה, גם לאחר פטירת אביהם, שהיה בר-רשות במקרקעין והפעיל שם משתלה משפחתית. עוד טענו כי רמ"י הפרה את חובתה לפעול בהתאם לפסק הדין המקורי בכך שסירבה לחתום על חוזה חכירה עם האב, ודרשה במקום זאת חוזה הרשאה, דבר שהמערערים רואים בו התנהלות בחוסר תום לב מצד רמ"י.

טענת רמ"י (המשיבה): רמ"י טענה כי למנוח, אביהם של המערערים, לא היו זכויות חכירה במקרקעין אלא זכויות בר-רשות בלבד. בהתאם לכך, זכות זו לא ניתנת להורשה, ולכן המערערים אינם זכאים לדרוש חתימה על חוזה חכירה. רמ"י הדגישה כי אף שההסכמים שהיו חתומים עם המנוח נקראו "חוזה חכירה", בפועל מדובר היה בהסכמים זמניים שלא העניקו זכויות קנייניות ארוכות טווח, אלא זכויות הרשאה בלבד. לטענתם, פסק הדין המקורי לא העניק למנוח זכויות חכירה, והיה ברור כי ההסכמים הללו לא ניתנים להעברה ליורשיו.

רמ"י הדגישה שמדובר בהסכמים "תקופתיים" שיחודשו תוך הדגשה שמדובר בזכויות "זמניות, קצרות ומוגבלות" שאינן ניתנות להעברה.

פסק הדין דחה את הערעור תוך שהוא קובע כי למרות שהוחתם גם על חוזים שכותרתם "חוזה חכירה", אב המשפחה היה זכאי לזכויות של חוזה הרשאה לתקופות קצובות בלבד, ולא זכויות של חכירה. ההסכמים הקודמים שנחתמו עם האב הוגדרו אמנם כחוזי חכירה, אך בפועל הזכויות שניתנו בהם היו מוגבלות וקצובות בזמן, לא ניתנו להעברה ופקעו עם פטירת האב. לכן, בית המשפט דחה את טענות המערערים על זכותם לחוזה חכירה.

בית המשפט הכריע כי יש לפרש את המונח " הסכמי חכירה " בהתאם להסכמים הקודמים בהם התקשר המנוח עם רמ"י שהאחרונים בהם היו באופן מובהק הסכמי הרשאה ודחה גם את הטענות הנוגעות לפטור ממכרז, וקבע שמדובר בשאלות המקדימות את זמנו, משום שלא מתנהל כיום הליך של הקצאת קרקע.

לגבי אינטרס הציפיה וההסתמכות של המנוח – אינטרס שנוצר לו לאורך החזקתו ארוכת השנים במקרקעין, והנוהג שנוצר בין הצדדים, ציין בית המשפט כי יותר לו להחזיק בהם תוך המשך קיום סביר של ההסכמים שנערכו עימו, קרי תקופות קצרות.

הפסיקה מחזקת הצורך בבחינה מעמיקה של זכויות הנמכרות במקרקעי ישראל. את יש לבחון גם את תוכנו של ההסכם, ללא קשר לכותרת, בין היתר לאור עירוב מושגים ופרשנות של מושגים שנוצר לאורך השנים כאשר גם החקיקה וגם מדיניות ניהול מקרקעי ישראל השתנתה. בנוסף, לקוחות המעוניינים להבטיח את המשך זכויותיהם בנכסים מסוימים, חייבים להקפיד על הבנת טיב הזכויות החוזיות העומדות לרשותם.

ע"א 336/22 דליה ברעם ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל (נבו 7.8.2024)

*עו"ד ומגשרת שמרית גיגי, מנהלת את תחום המשק המשפחתי במשרדנו.

** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג אלא מידע כללי בלבד.