

שימושים חורגים עלולים לחייב השבת הנחלה לרמ"י ללא קבלת פיצוי

ספטמבר 2021
חוזר מקצועי מספר 102/21

ברצוננו לעדכנכם בפסיקת בית המשפט העליון¹ הקובעת, כי במקרה בו שוכר נחלה במסגרת חוזה משבצת דו צדדי עשה בקרקע שימוש מסחרי נרחב (ובכך הפר את הסכמי השכירות) - הוא יחויב להחזיר את הנחלה לרמ"י ולא יהיה זכאי לכל פיצוי, כולל בגין מבני המגורים. כמו כן, הוא יהיה מחויב בתשלום דמי שימוש הכוללים את הרווח היזמי².

בית המשפט העליון הדגיש את ההיבטים הבאים:

- גם אם הזכות הקניינית בנחלות היתה זכות שכירה לדורות, לא היה די בכך כדי לערער את זכות הביטול וההשבה המסורה לרמ"י מכוח ההסכם ומכוח הוראות חוק החוזים, שהרי לפי ההלכה הפסוקה, גם זכות קניינית של בעלות גמורה במקרקעין שנגמרה ברישום בעקבות חוזה מכר אינה מונעת כשלעצמה את זכות ההשבה המוקנית לנפגע מהפרת החוזה על פי הוראות החוזה והחוק.
- כאשר מופרות הוראות הסעיף בקשר ליכולת העברת הזכויות במקרקעין, נפגעת תכלית ההסכם ולמעשה נשמט היסוד הבסיסי ביותר להתקשרות בו. זאת, בין אם מדובר בהפרה חד פעמית ובין אם בהפרה ממושכת; בין אם מדובר בהפרה "קלה" ובין אם חמורה; בין אם מדובר בהפרה שהופסקה לפני שנים רבות ובין אם לאחרונה; בין אם מדובר בהפרה בשולי המקרקעין ובין אם בכולם. מקום בו תכלית ההסכם אינה מוגשמת, יש להותיר בידי רמ"י - האמונה על שמירת המשאב הציבורי המוגבל ויקר הערך של מקרקעי ישראל - את הכלים לבטלו.

להלן עיקרי פסק הדין:

פסק הדין עוסק במקרה של משפחה החברה באגודה שיתופית כפר טרומן מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ. מקרקעי המושב מצויים בבעלות המדינה ומנוהלים על ידי רשות מקרקעי ישראל, משכירה את הקרקע לאגודה על פי הסכם משבצת דו צדדי הקובע, כי ניצול הקרקע ייעשה לצרכי חקלאות בלבד והקמת מבנים תתאפשר למטרות חקלאות בלבד. בהסכם נקבע, כי חל איסור על המושב או מי מחבריו להעביר את הזכויות בקרקע לצדדים שלישיים, לרבות בדרך של שכירות, ללא אישור רמ"י וכי הפרת התחייבות זו מאפשרת לרמ"י לבטל את ההסכם לאלתר ולקבל את הקרקע בחזרה ללא תשלום פיצוי.

בבעלות המשפחה שתי נחלות. בתחילה נוהלה בהן רפת, אולם עם סגירתה החלו שימושים חורגים בנחלות שאינם למטרות חקלאות. על הנחלות נבנו מבנים בלתי חוקיים רבים, אשר הושכרו לצדדים שלישיים ובוצעו בהם שימושים חורגים שונים, לרבות הפעלת חניון כלי רכב, מתחם צימרים ופעילות מסחרית ענפה נוספת בהיקפים נרחבים.

¹ ע"א 1594/20 קלקודה נ. רשות מקרקעי ישראל.

² רווח מיזמי - הרווח המהווה ביטוי לסיכונים שנוטל על עצמו היזם, לכישוריו ולעבודה שבוצעה על ידו.

המדינה הגישה בקשה, שהתקבלה, לקבלת צו להפסקת השימוש החורג במקרקעין. והוצאו צווים שונים לצורך הפסקת השימושים החורגים ולפינוי והריסת המבנים הבלתי חוקיים.

על רקע המשך הפעילות האסורה בנחלות, הגישה רמ"י תביעה לבית המשפט המחוזי נגד המשפחה, בה עתרה להורות על השבת הנחלות לרשותה; על הריסת המבנים הבלתי חוקיים בשטח הנחלות; ועל חיוב המערערים בתשלום דמי שימוש ראויים בגין השימושים הבלתי חוקיים.

לטענת רמ"י:

- הפעילות בנחלות מהווה הפרה של הסכם המשבצת ושל עקרונות היסוד העומדים בבסיסו.
- כמו כן, המשפחה הפיקה רווחים מהפעילות ללא תשלום דמי שימוש ראויים לרמ"י.
- מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט רמ"י זכאית לדמי שימוש ראויים, שחשובם ייעשה על פי השימוש שנעשה במקרקעין בפועל, והם יכללו גם את "הרווח היזמי" המשקף את הרווחים הלא חוקיים שהופקו מהנחלות שלא כדין.

פסיקת בית המשפט המחוזי (שהתקבלה על ידי בית המשפט העליון):

- מדובר בהפרה יסודית קשה ומתמשכת של ההסכם ומטרת החכירה העומדת ביסודו. לפיכך, בהתאם להסכם המשבצת, המאפשר לרמ"י בנסיבות אלו לבטל את ההסכם ולקבל בחזרה את הקרקע ללא כל חובה לשלם למושב או למי מחבריו פיצוי, על המשפחה להחזיר את הנחלות לרשות רמ"י ללא כל פיצוי.
- בהסכמים מהסוג הנדון, זכותו של חבר אגודה בנחלה היא זכות של בר-רשות והוא אינו בעלים במקרקעין או חוכר לדורות.
- רמ"י, כבעלת המקרקעין, זכאית לקבל דמי שימוש ראויים בהתאם לשווי המקרקעין על פי השימושים שבוצעו בהם בפועל, ובנסיבות העניין שווי זה כולל גם את רכיב הרווח היזמי.
- בהתאם להחלטה מספר 1243 של הנהלת מינהל מקרקעי ישראל, שעניינה "גביית דמי שימוש בגין התקופה שקדמה למועד אישור העסקה במינהל", דמי השימוש השנתיים להם זכאית רמ"י יהיו בשווי תשואה שנתית בשיעור של 6% מערך המקרקעין.
- התשלום בגין החניון יבוצע על פי "גישת היוון ההכנסות משכירות וגישת החילוץ בשילוב עם גישת השוואה לדמי שכירות במתחמים דומים". התשלום בגין הצימרים יבוצע בגישה של היוון ההכנסות על פי המחזור השנתי הממוצע מהשכרתם.

המשפחה הגישה ערעור לבית המשפט העליון. הערעור נדחה.

לפרטים נוספים ניתן לפנות לר"ח (עו"ד) תמר נודל שטרן: 03-7180106, tamar@britcpa.co.il