

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**ע"א 7118/19**

לפני: כבוד המשנה לנשיאה ח' מלצר
 כבוד השופט נ' סולברג
 כבוד השופט א' שטיין

המערערים: 1. רשות מקרקעי ישראל
 2. הקרן הקיימת לישראל בע"מ

נ ג ד

המשיבים: 1. בנימין דמארי
 2. עזבון ישראל דמארי ז"ל, באמצעות יונה דמארי
 3. יונה כוכבי

ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד
 מתאריך 02.09.2019 (השופטת א' דבינוביץ'-ברון) ב-[ת.א. 68326-12-14](#) [פורסם בנבו]

תאריך הישיבה: י"ב באדר התש"ף (8.3.2020)

בשם המערערים: עו"ד טלי מרקוס

בשם המשיבים: עו"ד גל מנשה

חקיקה שאוזכרה:

כתב אמנה

חוק ההתיישנות, תשי"ח-1958: סע' 5(2)

מיני-רציו:

* בימ"ש קיבל ערעור על פסק דין בו התקבלה תביעת המשיבים למתן צו עשה המחייב את מערערת 1 לחתום עימם על הסכם חכירה למשק עזר לגבי מקרקעין ביישוב טירת שלום. נפסק כי בנסיבות העניין יש לראות במשיבים כמי שהאחריות למלא את התנאים להשתכללות החוזה רובצת לפתחם, ובכך הם כשלו, ולכן אין ליתן צו המחייב את מערערת 1 לחתום על הסכם חכירה למשק עזר עם המשיבים כולם; בנוסף, נקבע סטטוס הזכויות במקרקעין כעת ומתווה לפתרון סוגיית רישום המשיבים כבעלי זכויות החכירה.

* מקרקעין – מקרקעי ישראל – חכירתם

* מקרקעין – מקרקעי ישראל – דמי חכירה

* מקרקעין – זכויות במקרקעין – חכירה

ערעור על פסק דין של בימ"ש המחוזי בגדרו התקבלה תביעת המשיבים למתן צו עשה המחייב את מערערת 1, לחתום עימם על הסכם חכירה למשק עזר לגבי מקרקעין המצויים ביישוב טירת שלום.

בית המשפט העליון (מפי המשנה לנשיאה מלצר ובהסכמת השופטים סולברג ושטיין) קיבל את הערעור ופסק כי:

מערערת 1 הציעה בשעתו למשיבים, לפני משורת הדין, לערוך הסכם חכירה נפרד למשק עזר (עבור משיבה 3), ולמטעים (עבור משיבים 1-2), אך זאת, בין היתר, בכפוף לתשלום מלוא דמי ההסכמה עבור כל החלקה. משיבים 1-2 שילמו לפני עשרות שנים את דמי ההסכמה (עבור זכויות חכירה לחלקת המטעים), אולם מכיוון שלא שולמו דמי ההסכמה עבור משק העזר בו מחזיקה משיבה 3, סירבה מערערת 1 לחתום עם משיבים 1-2 בלבד על הסכם חכירה. כעת, על-פי כללי רמ"י העדכניים לא ניתן לחתום על הסכם חכירה חדש למטעים, שכן ייעוד הקרקע שונה לייעוד עירוני, ובמצב דברים זה אמורה הקרקע לחזור אל מערערת 1 (ואילו משיבים 1-2 זכאים לפיצויים בלבד). משיבה 3, אף שלא שילמה את דמי ההסכמה עבור חלק המקרקעין בו היא מחזיקה ואף שהימנעותה מלשלם סכומים אלה הביאה למעשה לאי-שכלול הסכם החכירה עם משיבים 1-2 במשך עשרות שנים, הרי שדווקא לה, לכאורה, שמורה עדיין האפשרות לחדש את הסכם החכירה למשק העזר.

השאלה במקרה זה היא האם בין הצדדים לא השתכלל הסכם חכירה כלל, כטענת המערערות, או שמא חרף הפגמים שנפלו באופן העברת זכויות החכירה למשיבים וקשיים טכניים אחרים, יש לראות במשיבים כולם כמי שבאו בנעליהן של החוכרות המקוריות, כך שכל אחד מהצדדים זכאי לזכויות חכירה למשק עזר. ודוק, לצורך הכרעה ניתן להניח כי עילת התביעה להעברת הזכויות למשק עזר לא התיישנה. למעשה עסקינן בשאלת השתכללות הסכם חכירה בין המשיבים למערערת 1. לצורך זאת, הנחת המוצא לניתוח העברת הזכויות היא הסכם החכירה שנחתם עם החוכרות המקוריות בשנת 1960, שלפיו מתחייב אישור מוקדם מצד מערערת 1 להעברת זכויות החכירה. משיב 1 היה מודע בעת שערך את ההסכם לקניית זכויות החכירה מהחוכרות המקוריות, לבעייתיות המשפטית שבפיצול דה-פקטו של המקרקעין לשתי חלקות נפרדות; בנוסף, אין חולק, וחרף העובדה שהמשיבים (והחוכרות המקוריות) לא פעלו כנדרש בהתאם להסכם החכירה, מערערת 1 ניאותה לאפשר את העברת הזכויות בכל המקרקעין, בשני חוזים נפרדים, ובלבד שההעברה תיעשה "במקשה אחת" ובכפוף למילוי מספר תנאים, לרבות תשלום דמי הסכמה על-ידי כל המשיבים. משיבים 1-2 ששילמו רק חלק מדמי ההסכמה שנדרשו, ידעו כי תנאי זה מהווה המבקש העיקרי שניצב ביניהם לבין קבלת הסכמי חכירה חדשים: האחד מסוג מטעים והאחר למשק עזר. דא עקא, לא השכילו המשיבים כולם, שהאחריות למילוי התנאים להעברת זכויות החכירה הייתה עליהם יחדיו, לשלם את מלוא דמי ההסכמה, לרבות מהמשיבה 3. בנסיבות אלה, הכף נוטה לעבר הפרשנות הרואה במשיבים כמי שהאחריות למלא את התנאים להשתכללות החוזה רובצת לפתחם, ובכך הם כשלו. מכאן שאין מקום למתן צו המחייב את מערערת 1 לחתום על הסכם חכירה למשק עזר עם כל המשיבים, דבר העשוי להביא להתעשרותם באופן לא מוצדק.

אשר לסטטוס הזכויות במקרקעין כעת, על המקרקעין חל הסכם חכירה למשך 49 שנים החל משנת 1978 ועד לתאריך 30.9.2027, כאשר בעלי זכויות החכירה הרשומים בנכס הן החוכרות המקוריות. יחד עם זאת, על מערערת 1 תוטל חובה לרשום את המשיבים כבעלי זכויות החכירה במקרקעין (ללא החלקים שהופקעו), בהתאם לחלוקה שהוצעה על-ידי המערערת 1 בשנת 1982 ובכפוף לקיום התנאים

המפורטים בו, כך שחלק המקרקעין בו מחזיקה המשיבה 3 ירשם כמשק עזר וחלק המקרקעין בו מחזיקים המשיבים 1-2 יחשב כחכירה למטעים. זכויות החכירה במקרקעין יעמדו בתוקפם עד לתום תקופת החכירה הנוכחית המסתיימת ב-2027. לאחר מכן, יחולו לגבי כל הצדדים כללי רמ"י, כפי שיהיו בתוקף באותה עת; ודוק, אף אם לא יושלם הליך העברת זכויות החכירה למשיבים כאמור, לא יהיה בכך כדי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית על-פי דין לחוכרות המקוריות, או לכל גורם אחר בעל זיקה מוכרת למקרקעין. יחד עם זאת, אם הנדרש לא יקום על-ידי המשיבים עד לתאריך 31.5.2021, מערערת 1 לא תהא עוד מחויבת למתווה החלוקה משנת 1982 ולאמור בהודעתה מתאריך 24.2.2020.

פסק-דין

המשנה לנשיאה ח' מלצר:

1. לפנינו ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד ב-ת"א 68326-12-14 [פורסם בנבו] (כב' השופטת א' רבינוביץ'-ברון), בגדרו התקבלה תביעת המשיבים למתן צו עשה המחייב את המערערת 1 (להלן גם: רמ"י) לחתום עימם על הסכם חכירה למשק עזר לגבי המקרקעין המצויים ברח' המייסדים 17 ביישוב טירת שלום, הידועים גם כגוש 3753 חלקה 93 (להלן: המקרקעין).

הנתונים הצריכים לעניין וטענות הצדדים במכלול יפורטו מיד בסמוך.

רקע

2. בחודש מרץ 1960 נחתם הסכם חכירה בין המערערת 2, קרן קיימת לישראל, לבין שלוש חוכרות במקרקעין (להלן: החוכרות המקוריות). חוזה החכירה נחתם ביחס לשטח של 8,302 מ"ר, כאשר תקופת החכירה נקבעה לתקופה בת 21 שנים – מתאריך 01.10.1957 ועד לתאריך 30.09.1978. בחוזה החכירה ניתנה זכות לחידוש החוזה לתקופה בת 21 שנים נוספות, והוא כלל אף תניה לעניין העברת זכות החכירה, בכפוף לשיקול דעתה ולאישור מראש ובכתב של המערערת 2.

3. בשנת 1970 נחתם הסכם מכר בין שתיים מהחוכרות המקוריות, לבין המשיבה 3, ביחס לזכויות בדירה בת 2 חדרים ומגרש בשטח של כ-500 מ"ר, שהיווה חלק מהמקרקעין. אישור המערערת 2 להעברת הזכויות, בהתאם לתניה הנזכרת לעיל – לא ניתן קודם לעריכת הסכם המכר. למעשה, רק בשנת 1979 הגישה המשיבה 3 לרמ"י (וכשמה אז: מינהל מקרקעי ישראל, אשר סמכויות ניהול המקרקעין שבבעלות

המערערת 2 הועברו לידיה במסגרת [כתב האמנה](#) בין ממשלת ישראל לבין קק"ל משנת 1961) – בקשה להעברת זכויות החכירה על שמה. במסגרת הבקשה, תואר הנכס כ"דירה", כאשר צוין בבקשה כי מדובר בדירת שני חדרים המצויה בקומת הקרקע.

4. בשנת 1979 נחתם הסכם מכר גם בין החוכרות המקוריות לבין המשיב 1, לגבי זכות החכירה בכל המקרקעין. הסכם המכר הובא לידיעת המערערת 1 רק בתאריך 29.07.1980, כאשר הוגשה על-ידי המשיב 1 "בקשה להעברת זכות חכירה", בה מתוארים המקרקעין כ"פרדס". לנוכח העובדה שנעשו לכאורה עסקאות נוגדות ביחס למקרקעין, החל דין-ודברים בין המערערת 1 לבין המשיב 1. במסגרת זו, הובהר במכתב מאת בא-כוחו של המשיב 1 מתאריך 19.10.1980, כי ההסכם שנחתם בין מרשו לבין החוכרות המקוריות במקרקעין, איננו מתייחס לכל שטח המקרקעין ולמבנה הכלול בהם, אלא רק לשטחים שלא נכללו בהסכם המכר שערכו אותן חוכרות מקוריות עם המשיבה 3 (שטחים אלה כונו על-ידי בא-כוח המשיבים 1-2: "פרדס"). יוער כי בשנת 1986, העביר המשיב 1 מחצית מזכויותיו ב-מקרקעין לאחיו, מר ישראל דמארי ז"ל, באמצעות חוזה מתנה, ותצהירים מטעם המשיבים 1-2 הוגשו למערערת 1 לעניין זה. עזבונו של מר דמארי ז"ל הוא המשיב 2 לערעור זה.

5. על אף העובדה שנושא העברת זכויות החכירה לא הוסדר אל מול המערערת 1 עובר לחתימה על הסכמי המכר שערכו המשיבים – ניאותה המערערת 1 לאפשר למשיבים להסדיר את זכויותיהם במקרקעין, בכפוף למספר תנאים. כך, במכתב מתאריך 20.07.1982 שנשלח מאת המערערת 1 אל בא-כוחם של המשיבים 1-2, צוין כי היא נכונה לאשר את שני הסכמי המכר כהעברת זכויות חכירה במקרקעין, אך זאת בכפוף לעמידתם של המשיבים כולם בשורה של תנאים שפורטו במכתב הנ"ל. בין תנאים אלה – הדרישה כי יוגש תרשים לחלוקה בין השטח, אותו רכשו המשיבים 1-2 לשטח הבית בו מתגוררת המשיבה 3 ותשלום דמי הסכמה מטעם כל המשיבים. בנוסף הובהר כי אם יתמלאו כל התנאים הללו, ייחתם חוזה למשק עזר עבור החלקה בה מחזיקה המשיבה 3, וחוזה חכירה ל'מטעים', עבור השטח שאותו רכשו המשיבים 1-2. עוד נקבע במסגרת המכתב, תאריך נקוב לתוקף הצעת המערערת 1: 30.08.1982, ואולם המשיבים לא פעלו למימוש התנאים בתוך מסגרת הזמנים הנ"ל.

6. בתאריך 15.05.1989 (!) נשלח מכתב נוסף מהמערערת 1 לבא-כוחם של המשיבים 1-2, לגבי הדרישות שעליהם למלא. המשיבים הגישו תשריט חלוקה

למקרקעין, ובעקבות זאת הוצאו שתי שומות – האחת בגין דמי הסכמה ל"פרדס" (היינו, חלקת המקרקעין שרכשו המשיבים 1-2), והאחרת לתשלום דמי הסכמה למשק עזר עבור המבנה בו מתגוררת המשיבה 3.

7. בשנת 1991, פנתה המערערת 1 לבא-כוחם של המשיבים 1-2 במכתב, בו הבהירה שוב, כי העברת הזכויות במקרקעין לידיהם של המשיבים 1-3 תאושר על-ידה כמקשה אחת, בכפוף לתשלום דמי הסכמה לפרדס ולמשק העזר ופרעון חוב דמי החכירה, שעמד באותה שעה לחובת החוכרים.

8. בתאריך 16.08.1993 המשיבים 1-2 שילמו את דמי ההסכמה לחלקת המקרקעין בה החזיקו, אולם חרף מכתבים שהוצאו למשיבה 3 – דמי ההסכמה לחלקת המקרקעין שבו היא החזיקה לא שולמו על-ידה מעולם. יוער כי מהמסמכים שהוגשו לבית המשפט המחוזי הנכבד, עולה כי שיעור דמי ההסכמה שנקבע לחלקת המקרקעין והמבנה בו מחזיקה המשיבה 3, גבוה פי כמה מסכום דמי ההסכמה ששולם על-ידי המשיבים 1-2. מכאן, שהחלק הארי של דמי ההסכמה שנקבע על-ידי המערערת 1 כתנאי להעברת זכויות החכירה במקרקעין וחיידושם – לא שולם.

9. במרוצת השנים הבאות, דנו גורמים שונים מטעם המשיבים 1-2 והמערערת 1 באפשרות הסדרת הזכויות במקרקעין, כאשר עמדתה העקבית של המערערת 1 היתה כי ניתן עקרונית לרשום את המשיבים 1-3 כחוכרים במקרקעין בשותפות (מושע), בכפוף לתשלום דמי ההסכמה שנותרו לתשלום על-ידי המשיבה 3. המשיבים 1-2 טוענים כי היו פניות רבות מטעמם למערערת 1 שנערכו בין השנים 2001-2012, במסגרתן ביקשו מהמערערת 1 כי יוצא למקרקעין הסדר חכירה חדש, אולם לטענתם פניות אלו נותרו ללא מענה.

10. כשמונה עשרה שנים לפני הגשת התביעה, נשוא ערעור זה, שונה ייעוד המקרקעין למגורים, חלף הייעוד החקלאי שנקבע לו קודם. כפי שיפורט, נקודה זו היא בעלת חשיבות, שכן בהתאם לכללי המערערת 1 – לא ניתן כיום להקנות זכויות חכירה למטעים (היינו, לשימוש חקלאי, דוגמת הפרדס המצוי בחלקת המשיבים 1-2), כאשר ייעודם התכנוני של המקרקעין הוא למגורים.

עוד יצוין כי, כפי שעולה מהמסמכים שצורפו לתביעה שהוגשה לבית המשפט המחוזי, חלק מהמקרקעין, נושא הערעור, הופקעו לצרכי ציבור, כך שכיום גודל החלקה

הוא 3,625 מ"ר בלבד (ראו: סעיף 37 לתצהיר מאת גב' דנה בר-כוכבא, ראש צוות קידום עסקאות אצל המערערת 1 שהוגש לבית המשפט המחוזי הנכבד (להלן: תצהיר בר-כוכבא).

11. בשנת 2008 המערערת 1 הגישה תביעה כנגד החוכרות המקוריות – לתשלום דמי חכירה לתקופת שבע השנים שקדמו למועד הגשת התביעה (להלן: התביעה לתשלום דמי חכירה). בין היתר, צוין בכתב התביעה כך:

"הנתבעים [החוכרות המקוריות – ח"מ] רכשו את זכויות החכירה במקרקעין, התובע אישר את העברת הזכויות כאמור, ואף חתם עם הנתבעים [החוכרות המקוריות – ח"מ] על הסכם חכירה לפיו התובע מחכיר לנתבעים את המקרקעין לתקופה של 49 שנים החל מ-01.10.1978..."

סופו של ההליך הנ"ל, בהסכמה שאליה הגיעו הצדדים לתשלום דמי החכירה האמורים ולמחיקת התובענה בהסכמת הצדדים. על-פי עדותו של המשיב 1 (שבית המשפט מצא אותה מהימנה), הוא היה מי שניהל את המגעים מול המערערת 1 ואף שילם לבסוף את דמי החכירה – דבר המעיד, לשיטתו, על כך שהוא שימש כחוכר-בפועל במקרקעין.

12. לנוכח העובדה שמעמדם של המשיבים כחוכרים במקרקעין לא הוסדר אל מול המערערת 1, פנו המשיבים בתביעה למתן צו עשה המחייב את המערערת לחתום עם המשיבים על הסכם חכירה לתקופות מתחדשות של 49 שנים, וכן לצו הצהרתי הקובע כי חלים לגבי המקרקעין כמה מהכללים אותם הנהיגה המערערת 1 ביחס למשקי נחלה. במסגרת כתב תביעה מתוקן (בו צורפה אף המשיבה 3 כתובעת), תבעו המשיבים סעד חלופי נוסף, בדמות צו הצהרתי המורה כי על המקרקעין נושא הערעור, חלות הוראות המינהל הנוגעות למשק עזר.

13. למעשה, כפי שיבואר בהמשך, הצדדים מיקדו את טענותיהם בפני בית המשפט המחוזי הנכבד בשאלת סוג הסכם החכירה, לו הם זכאים כרוכשים של זכות החכירה, כאשר המשיבים עומדים על זכותם הנטענת להסכם חכירה לנחלה בכל המקרקעין. הטעם לעמדתם זו של המשיבים, נובע מתנאים מיטיבים שהיו ניתנים באותה עת לבעלי נחלות, במקרה בו ייעוד המקרקעין שאותו חכרו שונה לייעוד עירוני (מצב עניינים

שהתקיים כאמור לגבי המקרקעין, נושא הערעור). כך, במסגרת החלטה 1155 של המערערת 1 (שכעת כבר איננה בתוקף), זכאים בעלי נחלות להמשיך ולעשות שימוש במקרקעין שבבעלותם אף במקרה של שינוי ייעוד המקרקעין, בעוד שחוכרי קרקע חקלאית ביעוד שונה, מחויבים להחזיר את המקרקעין לידי המערערת 1, אשר בתורה מחויבת לפצות אותם בהתאם למנגנון שנקבע.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

14. טענתם הנ"ל של המשיבים לזכאותם להסכם חכירה לנחלה, נדחתה בידי בית המשפט המחוזי. בקצרה נציין, כי בית המשפט המחוזי מצא כי חלה התיישנות לגבי טענת המשיבים לזכאותם למשק נחלה, שכן "חלפו הרבה מעל 25 שנים [נתקופת ההתיישנות במקרקעין מוסדרים – הערה שלי, ח"מ] מאז רכשו התובעים את זכויותיהם במקרקעין ועד להגשת כתב התביעה המתוקן בשנת 2018". אף לגופם של דברים, בית המשפט המחוזי בחן את טענות המשיבים לזכאותם להסכם נחלה, ומצא כי הסכם החכירה איננו הסכם לנחלה, וכי המשיבים לא עמדו במכלול התנאים המעניקים להם הטבות, להם זכאים חוכרי נחלות.

15. לצד זאת, בית המשפט המחוזי נפנה לדון בטענתם החלופית של המשיבים לזכאותם להירשם כחוכרים למשק עזר. מכיוון שנושא זה הוא למעשה העומד בליבת הערעור שלפנינו (אך לא עמד כאמור, במוקד ההתדיינות בהליך, נושא הערעור), אציג את עיקרי טענות הצדדים בעניין זה, כפי שנטענו בפני בית המשפט המחוזי, ואת פסיקת בית המשפט המחוזי הנכבד ביחס אליהן.

16. במסגרת כתב ההגנה המתוקן, הסכימה המערערת 1 כי הסכם החכירה המקורי הוא חוזה למשק עזר, אולם טענה כי הסכם זה חל ביחס לכל המקרקעין, ללא אפשרות עקרונית לפיצול החלקה. עם זאת, המערערת 1 גרסה כי הסכימה בעבר, לפני משורת הדין, לאפשר את קיומן של שתי העסקאות, כך שלחלק המקרקעין שרכשו המשיבים 1-2 יערך הסכם חכירה למטרה חקלאית (מטעים-פרדס), ואילו לחלקה שרכשה המשיבה 3 יינתנו זכויות חכירה למשק עזר. למעשה, כך טענה המערערת 1, אף השומות שהוצאו למשיבים לתשלום דמי הסכמה, נעשו לפי המתווה האמור, ובהתאם לכך המשיבים 1-2 שילמו את דמי ההסכמה בשיעור הקבוע לחכירת מטעים (ולא לחכירת משק עזר, או נחלה).

מכאן, באה טענתה של המערערת 1, כי תשלום מלוא דמי ההסכמה נכרך על-ידה כתנאי להעברת זכויות החכירה במקרקעין, ומשעה שהמשיבים לא מילאו תנאי זה, הרי שאין מקום להורות על שכלולו של הסכם חכירה חדש עם המשיבים 1-2. זאת בייחוד לנוכח העובדה כי ייעוד הקרקע שונה בינתיים למטרת בנייה עירונית ולפי כללי דמ"י במצב זה – אין לחדש הסכם חכירה למטרה חקלאית.

המערערת 1 ניאותה עם זאת לאפשר למשיבה לחדש את הסכם החכירה לשטח ולמבנה הנמצא בחזקת המשיבה 3, אף שלא שולמו דמי ההסכמה על-ידה, שכן, כפי שפורט לעיל, לגבי חלקה זו היתה נתונה הסכמת המערערת לרישומה כ"משק עזר", ואין מניעה לחדש הסכם חכירה זה, אף כאשר ייעוד המקרקעין שונה לבנייה עירונית.

17. בפסק דינו, עמד בית המשפט המחוזי על הבעייתיות בסיטואציה שאליה נקלעו הצדדים, לפיה דווקא המשיבה 3, שלא פעלה להסדרת הזכויות במקרקעין, עשויה לצאת נשכרת, ולזכות בהסכם חכירה עם המערערת 1 למשק עזר, בניגוד למשיבים 1 ו-2, וכך נאמר שם בהקשר זה:

"אנו ניצבים, אם כן, בפני תמונה מורכבת. מחד, התובעים רכשו את זכויותיהם במקרקעין, באופן שמנוגד לחוזה החכירה. בכל הנוגע לתובע 1, הוא אף היה מודע לבעייתיות שבפיצול מלכתחילה, כבר כאשר התקשר בהסכם המכר [...] עם זאת, מדובר בחוזים שנערכו לפני שנות דור. הנתבעת 1 הציעה מתווה להסדרת הזכויות. המתווה הזה הלם את הפניות של התובעים, שנעשו בנפרד. התובעים 1-2 עמדו בכל הדרישות שהוצבו להם. שילמו לפני שנים רבות דמי ההסכמה, הגישו תשריט חלוקה ושילמו דמי חכירה במהלך השנים. הקושי נוצר כתוצאה מכך שהתובעת 3 לא עמדה בתנאים ולא שילמה דמי ההסכמה. הנתבעת 1, מצידה, עמדה על כך שיש להסדיר את החוזים כמכלול ובכך קשרה את גורלם של התובעים 1-2 עם גורלה של התובעת 3. אולם, כיום, המניעה מבחינת הנתבעות להקצות לתובעים 1-2 חוזה למטעים, נעוצה בשינוי ייעוד המקרקעין. בנסיבות אלו, הנתבעת 1 מבקשת כיום להתייחס לתובעים בנפרד. להקצות לתובעת 3 חוזה למשק עזר ולהותיר את התובעים 1-2 ללא חוזה כלל. על רקע זאת יש לבחון את בקשת התובעים לראות אותם כמקשה אחת ולקבל חוזה במתכונת חוזה החכירה משנת 1960."

18. בסופו של יום, בית המשפט המחוזי הנכבד קבע כי המשיבים כולם זכאים לחוזה חכירה למשק עזר ביחס למקרקעין. בהתאם לכך, בית המשפט המחוזי הנכבד הורה למערערת 1 לחתום עם המשיבים על הסכם חכירה כאמור, בכפוף לכך שישלמו את דמי ההסכמה הנדרשים והשלמת יתר האישורים והמסמכים הנדרשים בהתאם לנהלי רמ"י. עוד קבע בית המשפט המחוזי כי אם לא ייחתם חוזה חכירה עם המשיבים כולם, עדיין תעמוד למשיבה 3 הזכות לחוזה חכירה למשק עזר ביחס לבית המגורים ולשטח של כ-540 מ"ר.

מסקנתו זו של בית המשפט המחוזי הנ"ל ניצבת במוקד הערעור שבפנינו, ולגביה אציג עתה את טענות הצדדים.

תמצית טענות הצדדים בערעור

19. המערערת 1 טוענת (בכתב הערעור ובתשובה לתגובת המשיבים ביחס אליו) כי בית המשפט המחוזי שגה כאשר דחה את ליבת טענותיהם של המשיבים בנוגע לזכאותם למשק נחלה, ומנגד קיבל את תביעתם לזכאותם למשק עזר על מכלול המקרקעין. לטענתה, התוצאה אליה הגיע בית המשפט הנכבד שגויה, שכן היא איננה משקפת את מהלך הדברים והתכתובות שהחליפו הצדדים ביניהם במרוצת השנים, המלמדים על הסכמה מצידה לעריכת שני חוזים נפרדים (למשק עזר ולמטעים), בכפוף לתשלום מלוא דמי ההסכמה מצד המשיבים.

המערערת 1 גם סבורה כי בית המשפט המחוזי שגה כאשר לא הורה על דחיית התביעה על הסף מחמת התיישנות, שכן ההליך, נושא הערעור, החל רק בחלוף למעלה מ-35 שנים למן פקיעת הסכמי החכירה האחרונים, והטענה כי יש לאכוף על רמ"י לרשום את זכויות החכירה כזכויות למשק עזר, עלתה רק בשנת 2018, עת תוקן כתב התביעה על-ידי המשיבים.

לצד האמור, המערערת 1 מודה בטיעוניה כי הסכם החכירה המקורי היה למשק עזר וחל על כל המקרקעין. נוסף לכך, המערערת 1 אף מציינת כי היא מוכנה להניח כי תוקפו של הסכם החכירה המקורי המשיך לחול גם בלי הארכה פורמאלית (אולם לא מציינת עד איזה מועד).

20. המשיבים דוחים את טענות המערערת 1, והם סומכים את ידיהם על מסקנות בית המשפט המחוזי. לשיטתם, טועה המערערת 1 בטענתה כי הם הסכימו, במרוצת השנים, לפיצול הסכמי החכירה למשק עזר ולמטעים, וכי הדבר ממילא איננו אפשרי עוד מבחינה יישומית. עוד נטען, כי אין מקום לכרוך את אופן מימוש זכויותיהם של המשיבים 1-2 ו-3 אלה באלה, וכי יש לראות בהם משום מחזיקים בצוותא במקרקעין, בהתאם לתנאי הסכם החכירה המקורי. לטענתם, המערערת 1 היא שאחראית לכך שהעברת הזכויות לא הושלמה מההיבט הפורמאלי, שכן היא נמנעה באופן עקבי מלהגיב לפניות שנעשו מצדם של המשיבים, בקשר להסדרת הזכויות במקרקעין.

בנוסף, המשיבים סבורים כי אין ממש בטענות להתיישנות עילת התביעה, בהתאם לקביעה של בית המשפט המחוזי, שקבע כי המערערות מושתקות מלטעון בעניין זה בגין עמדתן במסגרת התביעה לתשלום דמי חכירה, ולמעשה הסכם החכירה עומד בתקפו עד לשנת 2027 (שאז מסתיימת תקופת חכירה בת 49 שנה, שהחלה עם פקיעת הסכם החכירה שנעשה עם החוכרות המקוריות).

21. בתאריך 11.11.2019 הורתה חברתנו, השופטת ד' ברק ארז, על איסור דיספוזיציה במקרקעין שיחול על המשיבים (ככל שיושלם הליך העברת הזכויות והחתימה על הסכם החכירה למשק עזר), ובכלל זה על העברת זכויותיהם לצד שלישי, וזאת עד להכרעה בערעור.

עתה לאחר שהצגנו את טענות הצדדים בערעור – נפנה לליבון הדברים.

דיון והכרעה

22. נחזור בקצרה למילכוד, בו אנו מצויים לכאורה: המערערת 1 הציעה בשעתו למשיבים, לפני משורת הדין, לערוך הסכם חכירה נפרד למשק עזר (עבור המשיבה 3), ולמטעים (עבור המשיבים 1-2), אך זאת, בין היתר, בכפוף לתשלום מלוא דמי ההסכמה עבור כל החלקה. המשיבים 1-2, מצדם, שילמו לפני עשרות שנים את דמי ההסכמה (עבור זכויות חכירה לחלקת המטעים), אולם מכיוון שלא שולמו דמי ההסכמה עבור משק העזר בו מחזיקה המשיבה 3 – סירבה המערערת 1 לחתום עם המשיבים 1-2 בלבד על הסכם חכירה. כעת, על-פי כללי רמ"י העדכניים – לא ניתן לחתום על הסכם חכירה חדש למטעים, שכן ייעוד הקרקע שונה לייעוד עירוני, ובמצב דברים זה אמורה הקרקע

לחזור אל המערערת 1 (ואילו המשיבים 1-2 זכאים לפיצויים בלבד). המשיבה 3, מצידה, אף שלא שילמה את דמי ההסכמה עבור חלק המקרקעין בו היא מחזיקה ואף שהימנעותה מלשלם סכומים אלה הביאה למעשה לאי-שכלולו של הסכם החכירה עם המשיבים 1-2 במשך עשרות שנים, הרי שדווקא לה, לכאורה, שמורה עדיין האפשרות לחדש את הסכם החכירה למשק העזר.
מהי, איפוא, אסטרטגיית היציאה מהמבוך אליו נקלענו? בסוגיה זו אטפל להלן.

23. תחילה אציין, כי לנוכח המורכבות שבמתן החלטה שיפוטית חותכת, המטילה את מלוא האחריות על אחד הצדדים כמשחק סכום-אפס, הצענו לצדדים במהלך הדיון שהתקיים בפנינו הצעת פשרה. ברם קידום ההצעה לא הסתייע ולא גובשה הסכמה ביחס למתווה שהוצע לצדדים. נוכח האמור, עלינו לפסוק על-פי הדין ולהחליט החלטה בינארית, לכאן או לכאן – האם הצדק עם המערערות ובין הצדדים לא השתכלל הסכם חכירה כלל, או שמא חרף הפגמים שנפלו באופן העברת זכויות החכירה למשיבים וקשיים טכניים אחרים – יש לראות במשיבים כולם כמי שבאו בנעליהן של החוכרות המקוריות, כך שכל אחד מהצדדים זכאי לזכויות חכירה למשק עזר?

24. לאחר עיון בטענות הצדדים במכלול ובנספחים שצורפו לכתבי בית דין שלהם, ובעקבות שמיעת טיעוני באי-כוחם בדיון שהתקיים בפנינו – סבורני כי דין הערעור להתקבל בהתאם למתווה הכלול בפיסקאות 30, 34-35 שלהלן.

ההנמקה לתוצאה, לרבות לגבי המתווה האמור תפורט בהמשך, לאחר שאדון בטענות הצדדים, ראשון-ראשון ואחרון-אחרון.

טענת ההתיישנות

25. לצורך ההכרעה בהליך שלפנינו, אני נכון להניח כי טענת ההתיישנות אכן לא עומדת למערערות. ברם מסקנה זו יש לקבל בקב חומטין, כהנחה מתודולוגית המיטיבה עם המשיבים. המערערות טענו בהקשר זה, כי העובדה שהמשיבים לא פנו לקבלת הצו לעריכת הסכם חכירה לאורך שנים רבות, ופנו לבית המשפט רק כ-35 שנים לאחר שפקע הסכם החכירה המקורי מלמדת כי עילת התביעה התיישנה בהתאם להוראות [סעיף 5\(2\)](#) לחוק ההתיישנות, התשי"ח-1958. בית המשפט המחוזי דחה טענת-סף זו לאחר שמצא כי התביעה לתשלום דמי חכירה לשנים 2001-2008, שהוגשה על-ידי המערערת 1 כנגד

החוכרות המקוריות של הנכס, מלמדת כי המשיבה ראתה במקרקעין ככאלה שיש לגביהן הסכם חכירה תקף למשק עזר (שתוקפו עד לשנת 2027).

26. בהתייחס לנקודה זו קבע בית המשפט כי יש לייחס מהימנות רבה לדבריו של המשיב 1, לפיהם: "התביעה הגיעה אליי, אני ניהלתי את כל המשא ומתן עם המינהל. התביעה הגיע אליי לא אליהם. היא הגיע אלי הביתה בדואר, אם אני זוכר נכון, אז גרתי בנס ציונה... (עמ' 31 לפרוטוקול הדיון בבית המשפט המחוזי). בית המשפט קמא הנכבד סמך על אמירות אלו ומכוחן קבע כי העובדה שניהול המגעים שהובילו להסדר בין הצדדים ולמחיקת התביעה לתשלום דמי חכירה נעשה על-ידי המשיב 1, משתיקה את המערערת מלטעון כעת להעדרו של הסכם חכירה תקף בין המשיבים לבין המערערת 1.

27. אין בידי להתערב בממצאי המהימנות שאותם קבע בית המשפט המחוזי לעדותו זו של המשיב 1. אולם, בניגוד למסקנתו של בית המשפט ממכלול הנתונים המתוארים לעיל יש לדעתי לקבוע רק זאת – שהמערערת 1 ראתה במקרקעין, נושא הערעור, ככאלה שחל לגביהם הסכם חכירה תקף עם החוכרות המקוריות (שכנגדן הוגשה התביעה לתשלום דמי חכירה). אין באמור כדי ללמד דבר על זכויות החכירה של המשיבים במקרקעין. אכן, לעמדתי לא די בעובדה כי המשיב 1 ניהל את המגעים עם המערערת 1 כדי להצביע על האופן שבו ראתה זו האחרונה את השלמתה של העברת הזכויות במקרקעין. דווקא העובדה שהתביעה משנת 2008 הוגשה במקורה כנגד החוכרות המקוריות – משמשת כמשקל נגד לטענה כי המערערת 1 ראתה את המשיבים כבעלי זכויות חכירה במקרקעין.

28. יחד עם זאת, מכיוון שנתונים נוספים שימשו יסוד להכרעתו של בית המשפט המחוזי הנכבד באשר לדחיית טענת ההתיישנות (למשל, הטענה כי המשיבים לא ישנו על זכויותיהם אלא פנו פעמים רבות למערערת 1 בנוגע להעברת זכויות החכירה), אניח כאמור, לצורך הדיון בערעור, כי עילת התביעה להעברת הזכויות למשק עזר לא התיישנה, ואפנה איפוא עתה לליבון גוף הטענות שהעלתה המערערת 1.

האם המשיבים כולם זכאים להסכם חכירה למשק עזר?

29. עסקינן, כאמור, בשאלת השתכללותו של הסכם חכירה בין המשיבים למערערת 1. לצורך זאת, הנחת המוצא לניתוח העברת הזכויות היא הסכם החכירה שנחתם עם החוכרות המקוריות בשנת 1960, שלפיו, בין היתר:

“לחוכר יש הזכות להעביר את זכות החכירה, בהתאם לחוזה הנוכחי, למישהו אחר, שייקרא להלן “המועמד”.
אולם העברת זכות החכירה זקוקה לאישור קודם בכתב על-ידי הקרן, לפני העברה כזאת מחויב החוכר לשלוח לקרן, במכתב רשום בדואר, הודעה בכתב על רצונו להעביר את זכות החכירה למועמד, את הצעת החוזה בינו לבין המועמד, וכמו כן הצהרה מאת המועמד על נכונותו לקבל עליו את כל ההתחייבויות של החוכר לפי החוזה הנוכחי. לקרן יש את הזכות להסכים להעברת זכות החכירה או למאן להסכים להעברה זאת...”
 (ההדגשות הוספו – ח”מ).

הוראות הסעיף הנ”ל מחייבות, איפוא, אישור מוקדם מצד המערערת 1 להעברת זכויות החכירה. למעשה, כפי שציין בית המשפט המחוזי הנכבד – המשיב 1 היה מודע מלכתחילה, בעת שערך את ההסכם לקניית זכויות החכירה מהחוכרות המקוריות, לבעייתיות המשפטית שבפיצול דה-פקטו של המקרקעין לשתי חלקות נפרדות (ראו: פסקה 29 לפסק דינו של בית המשפט המחוזי). בית המשפט המחוזי קבע בהקשר זה כך:

“אין חולק כי חוזי המכר שמכוחם רכשו התובעים את זכויותיהם נעשו תוך הפרת הסכם החכירה, תוך פיצול השטח ומבלי שדווח עליהם והתקבל אישור הנתבעת 1 כנדרש”.

30. זאת ועוד. אין חולק, כפי שפורט לעיל, כי במרוצת השנים, וחרף העובדה שהמשיבים (והחוכרות המקוריות) לא פעלו כנדרש בהתאם להסכם החכירה – המערערת 1 ניאותה לאפשר את העברת הזכויות בכל המקרקעין, בשני חוזים נפרדים, ובלבד שההעברה תיעשה “במקשה אחת” ובכפוף למילוי מספר תנאים, לרבות תשלום דמי ההסכמה על-ידי המשיבים כולם. עמדה זו הציגה המערערת 1 לכל אורך התקופה, והמשיבים 1-2 ששילמו רק חלק מדמי ההסכמה שנדרשו, ידעו כי תנאי זה מהווה המעקש העיקרי שניצב ביניהם לבין קבלת הסכמי חכירה חדשים: האחד מסוג מטעים (“פרדס”) והאחר למשק עזר. דא עקא, על אף שהדבר היה בידם – לא השכילו המשיבים כולם, שהאחריות למילוי התנאים להעברת זכויות החכירה הייתה עליהם יחדיו, לשלם את מלוא דמי ההסכמה, לרבות מה שנדרש מהמשיבה 3.

בנסיבות אלה, דומני כי הכף נוטה לעבר הפרשנות הרואה במשיבים כמי שהאחריות למלא את התנאים להשתכללותו של החוזה – רובצת לפתחם, ובכך הם

כשלו. משמעות הדבר היא, שיש לקבל את הערעור במובן זה שנורה כי אין מקום למתן צו המחייב את המערערת 1 לחתום על הסכם חכירה למשק עזר עם המשיבים כולם. המערערת 1 טענה, ובצדק, כי היענות לדרישת המשיבים עשויה להביא להתעשרות לא מוצדקת של משיבים אלו, אשר היו מודעים כל העת לכך שהסכמתה של המערערת 1 לפיצול דה-פקטו של המקרקעין, מותנית בתשלום מלוא החיובים הכספיים שנדרשו. למעשה, דמי ההסכמה ששילמו המשיבים 1-2 היו עבור רכישת זכויות חכירה למטעים בלבד, ובמצב דברים זה חיוב של המערערת 1 ליתן למשיבים 1-2 זכויות חכירה העולות בשווין על הזכויות שעליהן שילמו אף איננו עולה בקנה אחד עם תכלית דיני החוזים – להתחקות אחר כוונת הצדדים כהויתה. בנוסף, אל לנו לשכוח כי עסקינן בשאלת הקצאתם של נכסי דלא-ניידי, משאב ציבורי מוגבל, ובנסיבות העניין ההתעשרות הבלתי מוצדקת עלולה להיות על חשבוננו של הציבור.

31. יובהר, כי לא נעלמה מעיני הטענה כי המשיבים 1-2, אשר שילמו את דמי ההסכמה (אם כי רק בחלוף כ-12 שנה מעת שנדרשו לכך), אמורים לשאת עתה בתוצאות, וזכאותם תהא לפיצויים בלבד, בעוד שדווקא המשיבה 3, אשר היא הגורם בגינו לא הועברו זכויות החכירה במועד מוקדם יותר, תיהנה מהאפשרות לחכור את המקרקעין בהם היא מחזיקה (לאחר שתעמוד בתנאים לחתימה על הסכם חכירה למשק עזר). ברם, אין בטענה זו כדי להקהות את העובדה שהנטל לקיום תנאיה של המערערת 1 לקבלת זכויות החכירה במקרקעין – רבץ במשך עשרות שנים על המשיבים כולם, ביחד ולחוד. אין בידינו הסבר טוב לשאלה מדוע לא שולמו דמי החכירה עבור חלקה של המשיבה 3 במשך שנים ארוכות, ובכל מקרה הדבר איננו מעלה או מוריד מהעובדה כי אף אם תנאים אלה היו מתקיימים, הרי שהמערערת 1 הסכימה רק למתן זכויות חכירה למטעים למשיבים 1-2, ולא להעניק להם זכויות חכירה למשק עזר.

32. זאת ועוד. אני נכון אף לאמץ את מסקנתו העובדתית של בית המשפט המחוזי הנכבד, לפיה פניות רבות שנעשו מצד המשיב 1 אל המערערת 1, במטרה להביא להסדרת המקרקעין – הושבו ריקם, ובכך לא ניתן מענה הולם לטענות של בא-כוחו של המשיב 1 (אף כי, מבירור שערכה המערערת 1 עלה לכאורה כי ניתנו לו תשובות שליליות בעל-פה). ואולם, מכיוון שלא הובהר די הצורך מדוע התביעה הוגשה בסופו של דבר רק לאחר שחלפו שנים רבות בהן רמ"י לא טיפלה לכאורה בעניינם של המשיבים ולא הגיבה לפניותיהם בכתב – סבורני כי המשקל שיש לייחס לנתונים אלה אינו רב, מה גם שהסתבר כי המערערת 1 פנתה פעמים מספר אל המשיב 1 תוך הבהרה

כי העברת זכויות החכירה לא תיעשה כל עוד לא ישולמו דמי ההסכמה במלואם, ופניות אלה, כאמור, לא נענו כהלכה.

33. לאחר שהגענו עד הנה, נשאלת השאלה – מהו סטטוס הזכויות במקרקעין כעת? לעמדתי, וכפי שקבע זאת בית המשפט המחוזי כממצא עובדתי – המערערת 1 מנועה מלטעון כי זכויות החכירה פקעו עם תום תקופת הסכם החכירה המקורי, שנקבע לתאריך 30.09.1978. כזכור, במסגרת התביעה לתשלום דמי חכירה משנת 2008, המערערת 1 טענה כי קיים בינה לבין החוכרות המקוריות הסכם חכירה, שחודש החל מתאריך 01.10.1978 לתקופה של 49 שנים. על אף שניתן להעלות ספקות באשר לנוכחות ממצא עובדתי זה, שלא ניתן לו גיבוי בראיות נוספות, הרי שהמערערת 1 עצמה ציינה בכתב הערעור כי היא נכונה להניח כי "תוקפו של ההסכם המקורי המשיך לחול גם בלי הארכה פורמאלית". מכאן, שלפי מצב העניינים הנוכחי, המקרקעין מוחכרים כעת לכאורה כמשק עזר לחוכרות המקוריות, ולפיכך אין לקבל את הטענה שהמקרקעין נעדרים חוכר כזה עשרות שנים, לנוכח ההשתק שחל על המשיבה מפאת התביעה שהגישה לתשלום דמי חכירה. עם זאת, בשים לב לחוסר הבהירות לגבי מצב הזכויות במקרקעין עד כה וחרף עמדת המערערת 1 (ובהקשר לכך אני מסכים כאמור עם טענת המשיבים כי אף למערערת 1 יש חלק באי-הבהירות לגבי מצב הזכויות במקרקעין) – הרי שבפני המשיבים נתונה האפשרות להעביר את זכויות החכירה במקרקעין (שלא הופקעו) על שםם, בהתאם להצעת המערערת 1 מתאריך 20.07.1982, ובכפוף לתשלום מלוא דמי ההסכמה, כאמור בפסקה 35 שלהלן, וקיום יתר החיובים שהם התבקשו למלא כתנאי להעברת הזכויות.

לאחר שישלימו מכלול חיובים אלה – זכויות החכירה הנעברות יירשמו על שםם של המשיבים עד לתום תקופת הסכם החכירה הנוכחי, שצפויה להסתיים כאמור בתאריך 30.09.2027.

34. נוכח כל האמור לעיל – אציע לחבריי כי בכפוף לאמור בפסקה 30 שלעיל נקבל את הערעור, במובן זה שייקבע כי על המקרקעין חל הסכם חכירה למשך 49 שנים החל משנת 1978 ועד לתאריך 30.09.2027, כאשר בעלי זכויות החכירה הרשומים בנכס הן החוכרות המקוריות. יחד עם זאת, על המערערת 1 תוטל חובה לרשום את המשיבים כבעלי זכויות החכירה במקרקעין (ללא החלקים שהופקעו מהם), בהתאם לחלוקה שהוצעה על-ידי המערערת 1 במכתבה מתאריך 20.07.1982 ובכפוף לקיום התנאים המפורטים בו והאמור בפסקה 35 שלהלן, כך שחלק המקרקעין בו מחזיקה המשיבה 3

ירשם כמשק עזר וחלק המקרקעין בו מחזיקים המשיבים 1-2 יחשב כחכירה למטעמים. זכויות החכירה במקרקעין יעמדו בתוקפם ככל שיתקיים האמור בפיסקה 35 שלהלן – עד לתום תקופת החכירה הנוכחית, המסתיימת כאמור בתאריך 30.09.2027. לאחר מכן, יחולו לגבי כל הצדדים כללי רמ"י, כפי שיהיו בתוקף באותה העת.

35. במהלך הדיון שהתקיים בפנינו, הוגשה הודעה מטעם המערערת 1 מתאריך 24.02.2020, שעניינה בתנאי תשלום דמי ההסכמה לפי חישוב עדכני ולתשלום דמי החכירה השנתיים. אף שתוקף הודעה זו נקבע ל-90 יום, הרי שעל מנת לנסות ולהביא את הפרשה שבפנינו לכדי סיום – למשיבים ניתנת האפשרות למלא אחר הדרישה לתשלום דמי ההסכמה ודמי החכירה הנקובים שם, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מתאריך 24.02.2020 ועד יום התשלום וקיום יתר התנאים הנדרשים להעברת זכויות החכירה הנזכרים לעיל, וזאת לא יאוחר מתאריך 31.05.2021. מובהר בזאת, כי אף אם לא יושלם הליך העברת זכויות החכירה לידי המשיבים כאמור, לא יהיה בכך כדי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית על-פי דין לחוכרות המקוריות, או לכל גורם אחר בעל זיקה מוכרת למקרקעין. יחד עם זאת, אם הנדרש לא יקום על-ידי המשיבים עד לתאריך 31.05.2021 – המערערת 1 לא תהא עוד מחויבת למתווה החלוקה הנזכר במכתבה מתאריך 20.07.1982 ולאמור בהודעתה מתאריך 24.02.2020.

36. הנה כי כן, אם תשמע דעתי, נורה על קבלת הערעור בהתאם למתווה המפורט בפיסקאות: 30, 34-35 שלעיל, והכל ללא צו להוצאות בהתחשב בנסיבות.

המשנה לנשיאה

השופט נ' סולברג:

אני מסכים.

ש ו פ ט

השופט א' שטיין:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינו של המשנה לנשיאה ח' מלצר.

ניתן היום, י"א באדר התשפ"א (23.02.2021).

ש פ ט

ש פ ט

המשנה לנשיאה

19071180_K07.docx אר

מרכז מידע, טל' 077-2703333 *3852 ; אתר אינטרנט, <http://supreme.court.gov.il>

נ' סולברג 54678313-7118/19

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)