



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

חגי ח. 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
לירז גונן-אללוף, עו"ד

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

תל אביב

14.8.08

חוזר משרד 21/08 – חוזה מהוון למשק עזר

יעקב ורות הדר המחזיקים בזכויות חכירה במשק עזר חקלאי בכפר אז"ר פנו אל מינהל מקרקעי ישראל בשנת 2005 וביקשו מהמינהל לחתום על חוזה חכירה מהוון בהתאם להוראת אגף חקלאי 32, מיום 22.7.02, לפיה זכאים חוכרי משק עזר שנותרו להם פחות מ- 7 שנות חכירה על פי חוזה החכירה, להתקשר עם המינהל בהסכם חכירה מהוון ל- 49 שנים נוספות, בתמורה לתשלום 5.5% מערך הקרקע.

בשנת 2005 התקיימה חליפת מכתבים בין הצדדים במסגרתה, בין היתר, נדרשו ה"ה הדר להסדיר חריגות בניה במקרקעין.

ביום 7.12.05 התקבלה במינהל החלטה 1506, לפיה בוטלה החלטה 32. בהנחיות האגף החקלאי לביצוע ההחלטה נקבע כי במקרים בהם הוגשה בקשה לפני יום 7.12.05, ימשך הטיפול בהתאם להחלטה 32.

ה"ה הדר הצליחו להסדיר את חריגות הבניה בשנת 2007, וביקשו להשלים את החתימה על ההסכם בהתאם להחלטה 32. המינהל סרב, משום שלטענתו בשנת 2007 אין החלטה בתוקף המאפשרת חוזה מהוון למשק עזר.

אז, הגישו ה"ה הדר לבית המשפט המרצת פתיחה לפסק דין הצהרתי לפיו על המינהל לבצע את העסקה להיוון משק העזר. במסגרת התובענה טענו ה"ה הדר, בין היתר, כי הגישו את הבקשה להיוון לפני המועד הקובע, וכי לאחר בקשתם הציג להם המינהל מצגים כי הם זכאים להתקשר בהסכם מהוון, ובהתנהגות המינהל יש משום הבטחה שלטונית וכו'. המינהל טען מנגד, כי חוכרים המפרים את תנאי החכירה אינם זכאים להטבות הגלומות בהחלטות המינהל, לרבות החלטה 32, וכי היענות המינהל לבקשת ה"ה הדר משמעה כי המינהל מעודד הפרות של חוזה החכירה.

בפסק דינו מיום 5.8.08, קבע כב' השופט יהודה, סגן נשיא בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, כי טענת המינהל לפיה יש לקרוא לתוך הנחיות המעבר תנאי נוסף לפיו אין די בהגשת הבקשה לביצוע היוון קודם למועד הקובע כדי להקנות לחוכר זכות לביצוע ההיוון בתנאי החלטה 32, אינה מעוגנת בלשון הנחיות המעבר, וכי אין מדובר בהנחיות לאכיפה ו/או מניעת הפרת תנאי החכירה. על כן קבע כבוד בית המשפט כי יש לראות את בקשתם של ה"ה הדר כבקשה שהוגשה ביום 23.5.05 שהטיפול בה טרם הסתיים, קיבל את התובענה, והורה למינהל להתקשר עם ה"ה הדר בחוזה חכירה מהוון לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנה, בהתאם להוראת אגף חקלאי 32.

גלי פלד – שבתאי, עו"ד