



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

3 מאי 2020

חוזר 25/20 (מקרקעי ישראל) – רמ"י תפצה משום שהתרשלה ולא חידשה חוזה חכירה

פסק דין שניתן לאחרונה קבע כי על רמ"י לשלם פיצוי בגין רשלנות כלפי חוכר.

העובדות בקצרה: תקופת החכירה של התובע הסתיימה בשנת 2004. בשנת 2002 הועברו זכויות החכירה מהתובע לתובעת. בשנת 2005 פנה ב"כ התובעת לרמ"י וביקש לאשר את העברת הזכויות ע"ש התובעת והארכת תקופת החכירה בהתאם לסעיף הארכה שנקבע בהסכם החכירה. בשנת 2006 שלחה רמ"י אישור ולפיו הזכויות רשומות ע"ש התובע עפ"י הסכם חכירה לא מהוון שתוקפו עד שנת 2039, אולם מאוחר יותר סרבה לחתום על תוכנית להיתר בניה בטענה שתקופת החכירה לא חודשה. התובעת פנתה שוב בבקשה להאריך את החכירה לתקופה נוספת, אולם בבקשתה לא נענתה במשך כ-10 שנים.

בכתב התביעה נטען על ידי התובעים, כי רמ"י היתה מחויבת להאריך את חוזה החכירה ולחתום על בקשה להיתר, וכי גביית דמי חכירה שנתיים היא ביטוי להסכמה מכללא להמשך היחסים המשפטיים. עוד נטען, כי סרובה של רמ"י לחדש את החוזה ולחתום על הבקשה להיתר עומדת בניגוד לחובת ההגינות המוגברת המוטלת על רשות ציבורית.

התובעים הגישו תביעה כספית ובה טענו להתרשלות במתן היתר, התרשלות באופן הטיפול בבקשה להעברת זכויות ובבקשה להארכת תקופת החכירה. התובעים תבעו פיצוי עבור הנזק שנגרם להם בגין דחיית הזכות להיוון (אם היתה מוארכת החכירה בשנת 2004 היתה עומדת לתובעים זכות להוון את הקרקע לפי שווי מוגרש באותה עת). כן נתבע פיצוי בגין נזק שנגרם עקב היעדר אפשרות לממש את הזכויות המוקנות על פי תב"ע משך 10 שנים ופיצוי בגין עוגמת נפש.

רמ"י טענה מנגד, כי התובעים הפרו את ההסכם בכך שביצעו חריגות בניה ופלישה למגרשים גובלים, ולכן לא ניתן היה להאריכו בשנת 2004 ולא ניתן גם היום. כן נטען כי בשנת 2004 לא היו החלטות מועצה המאפשרות היוון קרקע חקלאית.

כבוד בית המשפט קבע, כי חובת תום הלב המוגברת החלה על הרשות משליכה על הארכת תקופת החכירה בחלוף 49 השנים הראשונות. כן נקבע, כי זכות החכירה לדורות המקובלת בחוזים עירוניים נתפסת כזכות בעלת עוצמה ומעשה שבשגרה הוא שרמ"י מאריכה את חוזה החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות, וכי ככל שרמ"י לא פעלה מול התובעים עפ"י סטנדרט התנהגות סבירה והפרה חובת הגינות ותום לב, יש לראותה כמי שהתרשלה.

בהמ"ש ניתח את העובדות וקבע, כי למשך למעלה מ-10 שנים לא טרחה רמ"י להשיב תשובה עניינית לבקשות התובעת לחידוש תקופת החכירה והעברת הזכויות ולא טיפלה כלל בבקשותיה מבלי לתת הסבר. לגבי טענות רמ"י, בהמ"ש קבע, שמדובר בטענות הפרה שנולדו שנים לאחר שהוגשה הבקשה וניסיון בדיעבד להצדיק מחדל של שנים.

בפסה"ד נכתב, בין היתר, שמדובר ב"מקרה מובהק של רשות ציבורית חזקה שאינה 'סופרת' את 'האדם הקטן' עמו התקשרה בהסכם", וקבע שמדובר על התרשלות מתמשכת. בהמ"ש קיבל את התביעה בחלקה, ופסק לטובת התובעים פיצוי בעניין דחיית זכות ההיוון וכן פיצוי בסך 20,000 ₪ בגין עוגמת נפש. התביעה לפיצוי בגין העדר האפשרות לממש זכויות מוקנות על פי תב"ע נדחתה בשל אי הוכחת הנזק.

פסק דין מיום 24.3.2020 ניתן על ידי כבוד בית המשפט השלום בחיפה (כב' הש' אורי גילדקורן), בעניין דודוביץ (ת.א 45072-02-15).

עו"ד גלי פלד עוסקת בליטיגציה (הופעות בערכאות) ומייצגת חוכרים מול רשות מקרקעי ישראל.

האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.