



7 במאי, 2020, יג' אייר ה' תש"פ

חוזר משרד 24/20: (מקרקעי ישראל) פסק הדין: השבת נחלה לרמ"י בגלל "שימושים חורגים"

פסק דין חריג שנ ניתן בעניינם של בעלי זכויות בנחלות שפעלו בניגוד להסכם המשבצת עם רמ"י מלמד שבתי המשפט רואים בחומרה שימושים חורגים בנחלות ושבמקרי קיצון הם עלולים להביא לפתרון קיצון והוא אובדן הנחלה.

הסכם המשבצת "הסטנדרטי" שנחתם בין רמ"י לבין מושב כפר טרומן אוסר שימושים חורגים בנחלות, אך זה לא מנע ממשפחת חברים, משפחת קלקודה, לעשות שימושים חורגים ובלתי חוקיים רבים בנחלות שלהם, כגון הפעלת חניון בשטח אלפי מ"ר, בנייה ושימוש בצימרים מעץ לאירוח יומי, הפעלת שירותי קייטרינג, שימוש במכולות וקרוונים לאחסון, והשכרת מבנים לצדדי ג' לשימושים חורגים.

המדינה ורמ"י נקטו בהליכים פלילים ואזרחיים נגד קלקודה, בשל בנייה ללא היתר ושימוש אסור, אך קלקודה המשיכו במעשיהם למרות החלטות שיפוטיות שאסרו זאת.

בעקבות זאת רמ"י הגישה תביעה ובה ביקשו, מעבר להריסת הבניה הבלתי חוקית ותשלום דמי שימוש, את **השבת הנחלות לרמ"י**.

בית המשפט קבע שקלקודה נקטו בשימושים חורגים וגם השכירו מבנים לצדדי ג' לצורך כך, תוך הפקת רווחים רבים בניגוד להחלטות שיפוטיות ולמרות ההשלכות השליליות של מעשיהם על אינטרס הציבור.

בית המשפט חייב את קלקודה להרוס את המבנים הבלתי חוקיים ולשלם לרמ"י דמי שימוש עפ"י ערך המקרקעין בהתאם לשימוש בנחלות בפועל והרווח היזמי שהם הפיקו מכך.

ניתן היה לצפות שבית המשפט יעצור כאן, אך לא. **בית המשפט המשיך וחייב את קלקודה להשיב את הנחלות לרמ"י ללא פיצויים**.

משמעות פסק הדין מבחינת בעלי זכויות בנחלות והאגודות היא רבה, שכן שימושים חורגים בנחלות, בדומה לקלקודה, חושפים את בעלי הזכויות בפני אפשרות שרמ"י תנקוט בהליכים נגדם ושבית המשפט יורה בסופם על השבת הנחלות לרמ"י ללא פיצויים.

כמו כן, בעניין קלקודה הושג בתחילה הסכם פשרה בין האגודה לבין רמ"י, לפיו הנחלות שיושבו לרמ"י לא יגרעו משטח המשבצת. ברם, ייתכן שבמקרים דומים בעתיד לא יושג הסכם פשרה עם האגודה, ואז היא תמצא עצמה במצב בו הנחלה הוחזרה לרמ"י **והיא נגרעה משטח המשבצת של האגודה** מבלי ששולמו לה פיצויים על כך. כלומר ייגרמו לאגודה נזקים כתוצאה מפעולות שנעשו ע"י בעלי הזכויות ולא ע"י האגודה.

יש לציין שבית המשפט עמד על כך שקלקודה ברי רשות ולא חוכרים לדורות. נציין כי כעולה מהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, הצהרות רמ"י ופסיקה, מעמדם של בעלי נחלות דומה לחוכרים לדורות. יחד עם זאת, ישנן נחלות רבות, בעיקר נחלות מנדטוריות, שבהן הזכויות מעוגנות בחוזה חכירה רשום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). ייתכן שבמקרה של נחלה חכורה, בית המשפט היה מוצא לנכון לקבוע אחרת, שכן מדובר בזכות קניינית חזקה יותר. עם זאת, לא ניתן להעריך בשלב זה כיצד בית המשפט יחליט בכך, ומוטב לבעלי הזכויות שלא למצוא עצמם במצב זה.

אמנם החלטת בית המשפט המחוזי אינה מחייבת בתי משפט אחרים (בשונה מהחלטות הניתנות ע"י בית המשפט העליון אשר הינן מחייבות), אך היא החלטה מנחה. בעלי נחלות נמצאים עתה בסיכון מוגבר שבתי משפט יבחרו בעתיד לפעול ברוח פסק הדין ולהורות על השבת נחלה לרמ"י ללא פיצויים כאשר בעל הזכויות בה הפר את הסכם המשבצת בדומה לקלקודה.

מעבר לכך, ייתכן שבתי המשפט יראו לנכון להתקדם בעתיד כברת דרך נוספת ולהורות על השבת נחלה לרמ"י ללא פיצויים גם במקרים בהם נסיבות העניין פחות קיצוניות והפרת הסכם המשבצת פחות חמורה.

מוטב, אפוא, שלא לקיים שימושים חורגים בנחלות ושלא להשכיר מבנים לשימושים חורגים, ולחילופין לפעול במהרה להסדרתם, על מנת שהאגודה ובעלי הזכויות בנחלה לא ימצאו עצמם במצב בו הם חשופים בפני הליכים משפטיים ואף בפני תוצאה קשה של השבת הנחלה לרמ"י ללא פיצויים תוך גריעתה משטח המשבצת כפי שקרה בעניינם של קלקודה.

*ת.א. (מרכז) 37802-10-13 מדינת ישראל ושות' מקרקעי ישראל נ' יצחק קלקודה

*עו"ד משה עוזיאל עוסק בנושאי מקרקעין, מקרקעי ישראל והתחדשות עירונית במשרד עו"ד חגי שבתאי, שפירא.

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