

# משפט היסטורי

בית המשפט המחוזי במחוז מרכז פסק לאחרונה, בין היתר בהתבסס על חוות דעת של היסטוריון, כי קק"ל זכאית לסיים הסכמי חכירה לדורות שנחתמו בעבר עם חקלאים ולא להאריכם באותם התנאים. חוות דעתו של היסטוריון עשויה להיות נכונה במישור ההיסטורי אך לא בהכרח במישור המשפטי. ראוי לשקול שוב את תוצאתו של פסק הדין

אמיר קמינצקי

להכפיף את החוכר להסכם שונה המכיל הפניה לה-חלטות המינהל, או שייחתם חוזה בנוסח המקורי ללא הסעיף המעניק זכות לחידוש.

בית המשפט קיבל את עמדת המינהל, שנשמכה בין היתר על חוות דעתו של ההיסטוריון פרופ' יוסי כץ. פרופ' כץ ניתח בחוות דעת שהוגשה לבית המ-שפט את אומד דעתם של קק"ל ושל החוכר במעמד עריכת הסכם החכירה בשנת 1932, והגיע למסקנה כי הוקנתה בהסכם המקורי זכות חכירה מוגבלת בזמן שאינה עולה על שתי תקופות חכירה בנות 49 שנים כל אחת. כמו כן נפסק כי אין בקבלת עמדת המינהל כי תקופת החכירה הוגדרה ונתחמה מלכתחילה כדי לה-ביע עמדה על מה שיתרחש בתום תקופת החכירה או לשלול באופן גורף אפשרות לחידוש הסכם החכירה.

לעמדתנו, ראוי לשקול שוב את תוצאתו של פסק הדין ואת הנמקתו, בשים לב לני-

עד כמה יכולה חוות דעתו של היסטוריון להשפיע על בית המשפט בבואו לפרש חוזה חכירה לדורות? על כך אפשר ללמוד מפסק הדין שניתן לאחרונה בעניין ה"פ (מרכז) 5618-06-09 אלנתן שניר נ' מי-נהל מקרקעי ישראל (סגן הנשיאה השופט אברהם יעקב, ניתן ביום 16.7.13).

עובדות המקרה והמחלוקות פשוטות; בשנת 1932 נחתם הסכם חכירה לדורות בין אביו של המבקש ובין קק"ל לתקופה של 49 שנים, בהתייחס לנחלה חקלאית בכפר מל"ל. בהס-כם תניות ספציפיות שונות שאחת מהן היא לזו המ-חלוקת: תניה הקובעת את חידוש ההסכם בתום תקופת החכירה "באותם התנאים". הצדדים נחלקו בשאלה אם זכאי המבקש לחתום על הסכם חכירה חדש לתקופה נוספת בת 49 שנים ולהותיר את אפשרות החידוש גם לחוזה החדש. המינהל (כיום רשות מקרקעי ישראל) דרש



עו"ד ד"ר אמיר קמינצקי  
עוסק בליטיגציה אזרחית;  
מחבר הספר "חכירה  
לדורות" בהוצאת בורסי

**בהסכם משנת 1932  
הופיעה תניה הקובעת את  
חידוש ההסכם בתום תקופת  
החכירה "באותם התנאים".  
הצדדים נחלקו בשאלה אם  
זכאי המבקש לחתום על  
הסכם חכירה חדש ולהותיר  
את אפשרות החידוש גם  
לחוזה החדש**



בצורה גמישה בחלוף הזמן, ולעיתים בצורה הנוגדת מפורשות את לשונו המקורית של ההסכם, ובהתחשב בתום ליבם של הצדדים ובהסתמכותם על ההסכם החכירה. חוות דעתו של היסטוריון עשויה להיות נכונה במישור ההיסטורי אך לא בהכרח במישור המשפטי.

באופן עקרוני, חוזה החכירה לדורות משקף צורה מיוחדת של זכויות קניין, האמורה לאפשר לחוכר לנצל את המקרקעין בתקופת החכירה בצורה אופטימלית. האינטרס הכלכלי של המחכיר מתמצה בדמי החכירה השוטפים שיקבל, והם האינטרס הכלכלי העיקרי והמהותי שלו ולא זכות החזרה (הזכות לקבל בחזרה את ההחזקה, reversion); ואולם

תוח המהותי הראוי לחול בנסיבות העניין. ההסכם חכירה לדורות הוא ההסכם המשתנה עם חלוף הזמן. כוונת הצדדים, או אומד דעת הצדדים, נהיים משוערים ולא ודאיים עם חלוף הזמן. אף שינויים נוספים ומגוונים המתרחשים במקרקעין ובסביבתם משליכים בצורה מהותית על הפרשנות הראויה של ההסכם החכירה. מקובל כי פרשנותם של ההסכמי חכירה לדורות מבוצעת על ידי הערכאה השיפוטית נכון למועד הדיון המשפטי, ובהתאמה לזכויותיהם ולחובותיהם של הצדדים נכון לאותו המועד. חלוף העיתים משנה גם לעיתים מזומנות את צורת הבחינה הראויה של זכויות הצדדים. הסכמי חכירה לדורות מפורשים, נאכפים ומיושמים

תקופת החכירה.

למעשה, זכויותיו של החוכר במקרקעי ישראל עודפות על פני אלה של חוכר "רגיל", משום שמדור בר במקרקעין ציבוריים. חוזה חכירה לדורות שהינו "חוזה יחס" הוא חוזה בו חובות תום הלב של הצדדים ניכרות יותר. הדבר מקבל ביטוי מובהק בחיי דושה או באי-חידושה של החכירה כנקודת כובד, בה עשויות גם להתעורר דרישות כספיות נוספות או חדשות; הלכה למעשה, במקרקעי ישראל, כפי שהדבר אף בא לידי ביטוי בפסיקת בית המשפט העליון, מעולם לא הייתה כוונה, מעשית או תאורטית, מפורשת או משתמעת, שלא להאריך את הסכמי החכירה לדורות על פי תניה חוזית (extension) או שלא לחדשם (renewal), אלא בכפוף לצורך ציבורי. דהיינו, הפסקת החכירה או אי חידושה, במקרקעין ציבוריים, מקבילה להפקעת הזכויות במקרקעין.

אדרבה; במקרים מסוימים פסק בית המשפט העליון כי אפשרויות ההארכה והחידוש של חוזה חכירה לדורות והתנאים העתידיים עשויים להשליך דווקא על משמעותו הכלכלית והמעשית של הסכם החכירה המקורי.

במקרה שלפנינו תומך לכאורה אומד דעתם המשתמע של הצדדים בפרשנות הנוטה להותיר בעינו את הנוסח המקורי. הנחלה שבנדון עדיין משמשת לשימוש החקלאי המקורי שלו הוחכרה מלכתחילה, כאומד דעתם המקורי של הצדדים. אף אם בשנת 1932 הייתה בנמצא אפשרות לעסקת מכר חלף

פית, ההשקעות במקרקעין שהשקיע החוכר בשנת 1932 ומאז שנת 1932 – בתקופה ששווי המחוברים והמבנים עלה בדרך כלל על שווי הקרקע – נותן פרופורציות אחרות לעסקת החכירה בראייה נוכחית. פשוטם של דברים שהסכם החכירה יתחדש, ככל חוזה שכירות שבא לקיצו ואיש מהצדדים איננו מעוניין לבטלו. דווקא כאן אמור הנטל להיות מוטל על המחכיר הציבורי לנמק מדוע הוא מסרב לחדש הסכם ול-

בנסיבות של מתן החזקה לתקופה ממושכת חייבת להיות גם לחוכר תועלת בשכירות הנכס לתקופה ממושכת על פני רכישתו. הרציונל בבסיס העסקה הוא כי אם אפשר לנצל טוב יותר את הפוטנציאל של המקרקעין בתקופת החכירה, יש לאפשר לחוכר לעשות כן. זאת בכפוף לתשלום דמי החכירה הראויים לבעל הקרקע, הנגזרים מהשימוש הנעשה במקרקעין. בכך מביאים למקסימום את התועלת הן של הצדדים והן של החברה.

החכירה לדורות נחלקת לשתי קבוצות עיקריות: חכירה שיסודותיה בהחלטה מושכלת של שני צדדים להתקשר בעסקה מיטבית מבחינתם, וחכירה לדורות, המוכתבת על ידי נסיבות חיצוניות לחוזה, דוגמת הוראת חוק או מגבלות מהותיות המוטלות על המחכיר שלפיהן הוא מנוע מלהעביר או לסחר את זכות הבעלות. בהתייחס ל"מקרקעי ישראל" (מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח והקק"ל), מדובר בסוג חכירה המשתייך לקבוצה השנייה. במסגרת זו נדרשה המדינה, וקודם לה הגופים הציבוריים המיישבים דוגמת הקק"ל, ליצור הסדר שיבטא את השיקולים הציבוריים והכלכליים בהתייחס לקרקע הלאום ולקרקע המדינה נכון למועד עריכתם של הסכמי החכירה.

ההסדר המקורי במקרקעי ישראל שיקף מלכתחילה הפרדה מעשית ועקרונית בין הקרקע למצוי עליה כך שלחוכר ישנה זכות אינהרנטית בשייך המחוברים וההשבחות, ולמדינה (המנהלת את

קרקעות הקק"ל) נותרות כל הזכויות המהותיות הנובעות מהקרקע ומהשימוש בה. בכל ההסכמים, ללא חריגים, הפסקתה של זכות החכירה לדורות גוררת פיצוי החוכר על השקעותיו במקרקעין. גם בדיון הכללי וגם בהתייחס למקרקעי ישראל עשויים תנאיו של הסכם החכירה המקורי לעודד את המחכיר להמשיך את הסכם החכירה, כדי להימנע מלשלם לחוכר תמורה בגין שווי המבנה או את שווי השקעותיו בסיום

**בית המשפט קיבל את עמדת המינהל שנסמך בין היתר על חוות דעתו של ההיסטוריון פרופ' יוסי כץ. פרופ' כץ הגיע למסקנה כי הוקנתה בהסכם המקורי זכות חכירה מוגבלת בזמן שאינה עולה על שתי תקופות חכירה בנות 49 שנים כל אחת**

איננה אמורה להכריע תי-קים מהסוג הנדון, העוסק-ים בפרשנות משפטית של הסכמי חכירה לדורות. ידוע לכל כי נושא חכירת הקרקע עות החקלאיות רגיש פי כמה במישור המעשי, לאור טענות הסתמכות מהותיות של הס-קטור החקלאי. בית המשפט, מטבעם של דברים, לא יכול ולא אמור לדון בנושא שראוי שיוסדר במישורים אחרים לחלוטין.

האגקדוטה (המצערת) בתיק שנדון בבית המשפט היא שהסכסוך הגיע לער-

כאות דווקא לנוכח סירוב המינהל לחתום עם המ-בקש על הסדר בנוסח שכבר יושם ומומש עם יתר חברי המושב, ולפיו חודשו חוזי החכירה באותם התנאים, זאת בשעה שסוגיית ההארכה הנוספת נותרה למעשה פתוחה בהסכמה.

**הנטל אמור להיות מוטל על המחיר הציבורי לנמק מדוע הוא מסרב לחדש הסכם ולמסור לחוכר את אותו ההסכם בדיוק. כל זאת עת למחיר הציבורי הזכות להביא את החכירה לסיומה בכל עת ולדרוש את הקרקע בחזרה תמורת פיצוי או קרקע חלופית**

מסור לחוכר את אותו ההס-כם בדיוק. כל זאת עת למ-חכיר הציבורי הזכות להביא את החכירה לסיומה בכל עת ולדרוש את הקרקע בח-זרה, תמורת פיצוי או קרקע חלופית. היות שאלה הם פני הדברים, אין להתפלא כי פרופ' כץ, בחקירתו בפני בית המשפט, הודה בהגינותו כי אין לו ולאף אחד אחר ידיעה מדוע נקבעו בהסכם משנת 1932, או בהסכמי חכירה אחרים, שתי תקופות חכי-רה בלבד, או מה יקרה בתום תקופת החכירה.

לעומת זאת, לחוכר שעניינו נדון בפסק הדין אין ולא יכולה להיות שום סיבה לרצות לשנות את החו-זה המקורי שלו, ולא הוצגה עילה חוקית לכופ אותנו לעשות זאת. אין כל עילה למינהל לדרוש את הפס-קת החכירה אם החוכר עומד בתנאי החכירה ואם הקרקע אינה נדרשת לצורך ציבורי. אין גם די כסף במדינת ישראל לפצות את כל החוכרים במועד סיום הסכמי החכירה כדי להחזיר את הקרקע למינהל. למרבה הצער, המדינה דווקא נוהגת להפך (נושא שעליו מתחתי ביקורת בספרי "חכירה לדורות") כשהיא מעניקה מתנות חנים זכויות בעלות בגין נכסים מוחכרים בשווי נוכחי של עשרות מיליארדי שקלים, נכסים אשר שוויים העתידי, בצירוף זכויות פיתוח עתידיות, הוא בל ישוער.

הסכם החכירה שנדון בפסק הדין הקנה לחוכר תנאים מיטיבים לאין שיעור מהסכמים אחרים, וב-מיוחד זכות לפיצוי ריאלי וממשי בנסיבות של הפ-סקת החכירה בגלל שינוי ייעוד לזכות חכירה "עירו-נית". בהסכם החכירה נקבע מנגנון לפיצוי כספי בגין שינוי ייעוד הקרקע או לחלופין קבלת קרקע עירונית חלופית. מדובר בהטבה כלכלית מהותית ביותר. מעת שפסיקתם העקבית של בתי המשפט מגנה על זכותם של חוכרים להסתמך על ההוראות הפרטניות שבהסכמי החכירה לדורות שלזכותם, אין כל סיבה לחוכר להסכים לתנאי שונה.

לסיכום, חוות דעת של היסטוריון, בכל הכבוד,



**עלינו לזכור כי הניצול האפשרי של המקרקעין מחר עשוי להיות שונה מהניצול האפשרי של היום... גבול יכולת הניצול המעשית הינו מושג עמום, העשוי להשתנות עם הזמן**

השופטת מרים נאור,  
ע"א 119/01 אקונס נ' מדינת ישראל