

## פסקי דין בעניין סמכות רשות מקרקעי ישראל

אוגוסט 2014  
חוזר מקצועי מספר 72/14

### רשות מקרקעי ישראל זקוקה להסכמת האגודה להעברת זכות במגרש בשכונת הרחבה<sup>1</sup>

בעל מגרש בשכונת הרחבה חתם על הסכם עם אגודת המושב, כי לא יעביר את זכויותיו במגרש, ללא חתימת הרוכש על הסכם להסדרת יחסיו מול האגודה. הרוכש סירב לחתום על הסכם זה, בין השאר, עקב דרישת תשלום דמי הסכמה מצד האגודה. בית המשפט פסק, כי אם בנסיבות תביעה זו לא היתה דרישת תשלום של האגודה כתנאי להסכמתה להעברת הזכויות, הרי שרשות מקרקעי ישראל היתה מנועה מלהודיע כי תעביר את הזכויות ללא הסכמת האגודה.

כמו כן, נפסק כי הרשות אינה מופקדת על ההסדרים השונים שבין האגודה לתושב, שקנה את בית המגורים ואיננו חלק מההקצאה הראשונית. באם קיימים בחוזה סעיפים מגבילים, שמקומם לא יכירם, הרוכש יכול לפנות לרשות השופטת, אך אין זה מתפקידה של רשות מקרקעי ישראל לשמש כרשות שופטת, ביחסים שבין האגודה לרוכש מגרש, בכל הנוגע לסעיפי ההתקשרות ביניהם. יודגש, כי חוזה האגודה עם הרוכש הראשון התנה, שכל רוכש שהאגודה תיתן הסכמתה להעביר לו את הזכויות, יחויב לחתום על הסכם כנ"ל.

בשולי הדברים יצוין, כי בנוסף, נפסק שעל תושב בשכונת ההרחבה להשתתף בעלויות השירותים הקהילתיים.

### יש להכיר בתוקפו של חוזה חכירה שנערך בין רשות מקרקעי ישראל לרוכש, חרף העובדה שבסופו של דבר לא נחתם החוזה על ידי הצדדים<sup>2</sup>

בשנות ה-70 הוחכרו שטחי מקרקעין לצורך חקלאות לחברי אגודות שהוקמו לשם כך<sup>3</sup>. למרות זאת, ולמרות העובדה שמר סלומון (שהיה חבר באגודה שלחבריה הוחכרו שטחים אלו) הוזמן לחתום על חוזה, חוזה החכירה לא נחתם. המחלוקת הינה האם יש לראות את מר סלומון כבעל זכויות החכירה במגרשים.

נפסק, כי יש לראות בטיוטת החוזה מסמך בכתב, שכן התנאים ההכרחיים להשתכללות חוזה מחייב מתקיימים בענייננו: ניתנה הצעה מפורטת ומסוימת של הרשות (טיוטת החוזה) ומר סלומון הגיע למשרדי הרשות ביום בו נתבקש לעשות כן, על מנת לחתום על החוזה, ובכך למעשה קיבל את ההצעה. כמו כן, יש להתייחס לכך שמר סלומון מחזיק במגרש האמור וכי בעבר נחתמו חוזי חכירה עם חברי האגודה האחרים.

לסיום פסק בית המשפט, כי לאור העובדה שמר סלומון נחשב לחוכר, הרי שהוא מחויב בתשלום דמי החכירה, בעד כל תקופת החכירה, למרות ההתיישנות החלה עליהם.

דבר שאלות נוספות ניתן לפנות לרו"ח יוסי שלם, בטלפון: 03-6382845  
[yosys@mbtcpa.co.il](mailto:yosys@mbtcpa.co.il)

<sup>1</sup> תא 18064/07/11 אביאל כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ נגד מנהל מקרקעי ישראל.

<sup>2</sup> תא (מחוזי חיפה) 19582/12/10 סלומון נגד מנהל מקרקעי ישראל.

<sup>3</sup> במהלך שנות ה-60 התאגדו החקלאים (והתובע ביניהם). שמה של האגודה השיתופית החקלאית בע"מ היה "נחלות", וזו פנתה אל המינהל בתחילת שנות ה-70.