

רשות מקרקעי ישראל זכאית לשנות חוזה חכירה בעת חידוש

ספטמבר 2014
חוזר מקצועי מספר 80/14

ברצוננו לעדכןכם בפסק דינו של בית המשפט העליון¹ הקובע, כי בעת חידוש הארכת חוזה חכירה - רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) רשאית לשנות את תנאיו.

בשנת 1966 נחתם חוזה חכירה לדורות בין חברת הדרי החוף בע"מ (להלן "החברה") לבין רמ"י, למשך 49 שנים. בחוזה נכללה אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות "לפי תנאי החכירה שיהיו נהוגים בחכירות על אדמות הקרן הקיימת לישראל". כאשר החברה פנתה לרמ"י בבקשה להארכת החוזה - הודיעה רמ"י על הוספת תניית שינוי ייעוד הקובעת, כי בעת מימוש תכנית לשינוי ייעוד תשיב החברה את המקרקעין למינהל.

החברה, אשר סירבה לחתום על חוזה הכולל את ההתנייה האמורה, ערערה לבית המשפט המחוזי², שפסק כי היות ולא נקבע סעיף שינוי ייעוד בחוזה, לחברה זכות להארכת תקופת החכירה בתנאים הזהים לתנאי החוזה המקורי.

רמ"י הגישה ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין.

בית המשפט העליון הסתמך על פסיקת בית המשפט העליון בהלכת מהדרין³, שדנה במקרה דומה, ובמסגרתה נפסק, כי לרמ"י הרשות להוסיף לחוזה החכירה החדש תניית שינוי ייעוד כנהוג בחכירות מקבילות. במקרה הנדון הדגיש בית המשפט, כי היות ובחוזה סוכם שחידוש החכירה יהא אפשרי לפי תנאי החכירה שיהיו נהוגים, והיות שהוספת תניית שינוי ייעוד היא חלק מתנאי החכירה הנהוגים בעת הרלוונטית - רשאית רמ"י להוסיף תנייה זו בעת חידוש תקופת החכירה.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לרו"ח יוסי שלם, בטלפון: 03-6382845
yosys@mbtcpa.co.il

¹ ע"א (עליון) 465/12 רשות הפיתוח - מינהל מקרקעי ישראל נגד חברת הדרי החוף.

² עש 7623/96 הדרי החוף בע"מ נגד מינהל מקרקעי ישראל.

³ ע"א 8325/12 מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל נ' מהדרין בע"מ.