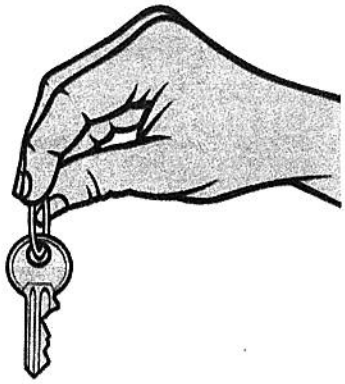
התרינה לא רשאית להתנגד להעברת זכויות במוחכר



האם רשות מקרקעי ישראל רשאית להתנגד להעברת זכות חכירה, במקום שבו הסכם החכירה מתנה את העברת הזכויות באישור שלה?

כידוע, בכל חוזי החכירה הסטנדרטים הנחתמים עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") או בשמה הקודם: מנהל מקרקעי ישראל (ממ"י), קיימת הוראה לפיה החוכר אינו רשאי להעביר את זכויותיו במוחכר מבלי לקבל את אישורה של רמ"י מראש, ומבלי ששולמו לה דמי הסכמה בגין עליית ערך הקרקע בין מועד רכישת הזכויות בקרקע למועד העברת הזכויות.

על אף ההוראה המפורשת בחוזי החכירה, כעניין שבפרקטיקה, אין זה נהוג לפנות לרמ"י בטרם ההתקשרות בעסקה על מנת לקבל את הסכמתו להעברת הזכויות. ההליך המקובל הוא, שבמקרים בהם נדרשת הסכמת רמ"י להעברת זכויות, בהסכם המכר נקבע תנאי, שעניינו קבלת הסכמת רמ"י להעברת הזכויות.

במקרה שנדון לאחרונה בפני כב' השופטת שושנה שטמר מבית המשפט המחוזי חיפה {(חי') 57062-02-13 **חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י נ' פרתם קריית חיים בע"מ** (נבו, 22.6.16)}, ביקשה רמ"י לבטל שרשרת של 3 עסקות מקרקעין שנעשו בנכס הרשום בבעלות קרן קיימת לישראל, והמנוהל על ידי רמ"י, חאת מאחר ומעבירי הזכויות לא ביקשו מראש את הסכמה של רמ"י לכל אחת מהעסקאות שביצעו, וגם לא שילמו לה את דמי ההסכמה הנדרשים. בנוסף, רמ"י דרשה לבטל את הסכם החכירה, בטענה שהחוכרים לא פנו אליה וביקשו להאריך את חוזה החכירה, על אף שהייתה להם אופציה לעשות זאת וחוזה החכירה יכול היה להתחדש

> מבלי שרמ"י נותנת את הסכמתה, לא ניתן יהיה לקבל אישור זכויות הקובע כי העברת הזכויות אכן התבצעה מהמעביר אל הנעבר

הנתבעים טענו, כי בכפוף לתשלום דמי ההסכמה הנדרשים מרמ"י, רמ"י איננה רשאית להתנגד להעברת הזכויות במוחכר, ואיננה רשאית שלא להאריך את חוזה החכירה. חשוב לציין, כי הדרישה לקבל את הסכמתה של רמ"י, מטרתה לאפשר פיקוח של רמ"י על המתקשרים עמה (על מנת לוודא, לדוגמא, שהקרקע לא תועבר לידי ידיים עויינות) ולאפשר לה לגבות "דמי הסכמה" המגיעים לה על פי החוק, או להתנות תנאים להעברת הזכות. עם זאת, בעוד שבמישור החוזי, בין המעביר למקבל ההעברה, ההעברה תקפה, הרי תוקפה במישור היחסים שבין רמ"י למקבלי הזכויות, יהיה מותנה בקבלת הסכמת רמ"י. מבלי שרמ"י נותנת את הסכמתה, לא ניתן יהיה לקבל אישור זכויות הקובע, כי העברת הזכויות אכן התבצעה מהמעביר אל הנעבר.

על אף החשיבות שבפיקוח של רמ"י על המתקשרים עמה, בית המשפט המחוזי חיפה מבהיר, כי רמ"י איננה זכאית שלא להסכים להעברות אלו, אם יעמדו הצדדים בתנאים הנוהגים אצלה. בית המשפט מבהיר, כי רמ"י היא גוף ציבורי וחוזה החכירה נחשב כ"חוזה רשות" ולפיכך יחולו על רמ"י החובות של רשות ציבורית ובין היתר חובת הגינות מוגברת ביחסיו עם הפונים לקבל את שירותיה. מסיבות אלה קבע עוד בית המשפט, כי אין לקבל את טענתה של רמ"י שמאחר והסכם החכירה הסתיים והחוכר לא ביקש את הארכת החכירה, הרי שהחכירה פקעה.

בית המשפט קובע, כי זכות חכירה לטווח ארוך קרובה לזכות קניינית ולפיכך לא בנקל יבטל בית המשפט את הסכם החכירה כאשר החכירה לא הוארכה במועד, קל וחומר כאשר רמ"י לא דרשה ביטול ההסכם בזמן שנעשתה העברה בלא לקבל את אישורה.