

רשות ציבורית רשאית להפסיק הליכי משא ומתן מול חוכר

יולי 2010

חוזר מקצועי מספר 79/10

ברצוננו לעדכנכם בדבר פסק דינו של בית המשפט העליון (רע"א 184/10 גרפי נ. מ"י) הקובע, כי רשות ציבורית רשאית, לאחר שגילתה אורך רוח במשך שנים, להחליט על הפסקת הליכי המשא ומתן מול החוכר ועל ביטול החכירה והזכות של הרוכש, שלא מילא את תנאי ההסכם (אף אם שילם חלק מדמי החכירה המהוונים).

יובהר, כי אף שמדובר במינהל מקרקעי ישראל, שהינו רשות מנהלית, באשר לחוזי מקרקעין בתי המשפט מחילים את הכללים הנוהגים בין צדדים פרטיים.

לאור זאת, אנו ממליצים שבמקרים בהם לא הוסדרו ההליכים החוזים מול המינהל (שלא בשל סחבת במינהל) לא לשקוט ולדאוג לחתימה על הסכם פורמאלי ורישום הזכויות כדין ללא שיהוי מיותר.

העובדות

- המקרה הנדון עוסק בזכויות במקרקעין בבעלות מינהל מקרקעי ישראל (להלן "הזכויות"), שנרכשו על ידי אדם פרטי באמצעות חברת המושבים ובכפוף להסכמת מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל"). על פי ההסכם, התחייב הרוכש לחתום על חוזה חכירה מול המינהל ולשלם לו דמי חכירה שנתיים (או היוון חכירה). כמו כן, המקרקעין עברו תהליך של פיתוח והכשרה על ידי חברת המושבים, מכוח הסכמים שבינה לבין המינהל.
- הרוכש המקורי של הזכויות מכר בשנת 1970 את זכויותיו במקרקעין למר גרפי, זאת מבלי שהושלמו הליכי חוזה החכירה ותשלום דמי החכירה מול המינהל.
- גם הרוכש החדש (מר גרפי) לא טרח להשלים את הליכי חוזה החכירה מול המינהל.
- בשנת 1976 קיבל מר גרפי הודעה, לפיה באפשרותו לחתום על חוזה חכירה עם מ"י. למרות זאת ההסכם לא נחתם.
- בשנת 1988 שולם על ידי מר גרפי סכום על חשבון דמי היוון.
- בשנת 1993 פנה המינהל למר גרפי בבקשה להסדיר את יתרת התשלום, אולם היתרה לא הוסדרה.
- בשנת 1999 לאור העובדה, כי יתרת תשלום דמי החכירה המהוונים לא הוסדרה - הודיע המינהל למר גרפי על ביטול העסקה עימו, דרש את השבת הקרקע וסילוק ידו של מר גרפי מהקרקע.
- מר גרפי ערער על החלטה זו לבית משפט השלום. בית המשפט אישר את החלטת המינהל.

- בית משפט המחוזי אישר את פסק דינו של בית משפט השלום שקבע, כי מר גרפי היה לכל היותר ברשות (אך לא רשות בלתי הדירה), להחזיק בנכס עד להודעה על ביטול העסקה בשנת 1999. כל עוד לא נחתם הסכם חכירה בין מר גרפי המחזיק לבין המינהל - ההליכים בינו למינהל היו בגדר משא ומתן בלבד. ממועד ביטול העסקה ואילך אין הוא ברשות.
- לפיכך, הורה בית המשפט המחוזי על פינויו של מר גרפי מהמקרקעין, תוך השבת הסכומים ששילם ושמירת זכויות תביעה לעניין השקעות בנכס.
- מר גרפי ערער על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, לבית המשפט העליון.

השאלה במחלוקת

- האם היה המינהל רשאי להפסיק את הליכי המשא ומתן עם מר גרפי?

טענות מר גרפי (המערער)

- הוא שהה בחו"ל בשליחות הומניטארית, ולפיכך, לא יכול היה לחתום על חוזה החכירה עם המינהל.
- כמו כן, רשות ציבורית אינה רשאית לתבוע סילוק יד של מחזיק במקרקעין, תוך שהיא מסתירה מבית המשפט כי המחזיק, המבקש זכויות במקרקעין, שילם כ- 70% מערך הקרקע.

טענת מינהל מקרקעי ישראל (המשיב)

- עקב אי השלמת תהליכי החכירה - דין הסכם החכירה להתבטל.

דין

- התנהלותו של מר גרפי היתה בעוכריו וגם אם היה עסוק בנושאים בעלי אופי הומניטארי - עדיין לא גיבש זכותו על המקרקעין.
- לפיכך, הרשות הציבורית רשאית, לאחר שגילתה אורך רוח במשך שנים, להחליט על הפסקת הליכי המשא ומתן מולו.

נפסק

בנסיבות אלו דין הערעור שהגיש מר גרפי להדחות.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לעו"ד יוסף עזריאל, בטלפון: 03-6962921
yosef@mbt.org.il