

האם חוק הותמ"ל מאפשר השבת קרקע מוחכרת בהיעדר תניה מפורשת?

[/od-nadlan.co.il](http://od-nadlan.co.il) 

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

**מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים:
תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית**

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

[האם חוק הותמ"ל מאפשר השבת קרקע מוחכרת בהיעדר תניה מפורשת?](#)

מאת עו"ד צבי שוב וגב' אדוה לנקרי ישראל, מתמחה

מספר ההליך: בג"ץ 7620/19 תמיר לרר ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל ואח' **ערכאה:** בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק, בפני כב' הרכב השופטים, נ' סולברג, ע' ברון וד' מינץ. **פרטי המקרקעין:** גוש 699 חלקות 106 ו-107, רחובות **תאריך מתן פסק הדין:** 3.7.2022 **ב"כ המשיבות:** עו"ד שרון הואש-איגר.

במוקד העתירה נדונה השאלה האם ההסדר המעוגן בפרק ג'1 לחוק הותמ"ל, ובפרט בסעיף 29א(1) לחוק הותמ"ל, מעניק לרשות מקרקעי ישראל סמכות לדרוש השבה של קרקע מוחכרת, בעקבות שינוי יעוד, גם כאשר לא נקבעה תניית השבה בחוזה החכירה?

בשנות ה-60 נחתם הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לעותרים. בשנת 2018 פנתה רשות מקרקעי ישראל בדרישה להשבת קרקע, נוכח הגשת תכנית רחבת היקף לדיור בעיר רחובות, הכוללת תכנית מועדפת לדיור לגבי החלקה. זאת, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 29 לחוק הותמ"ל. העותרים הבהירו, כי הם מתנגדים לדרישה האמורה כאשר לטענתם, בחוזה החכירה שנחתם עמם לא נקבעה תניית השבה במקרה של שינוי יעוד, ועל כן, דרישת ההשבה משוללת כל בסיס.

מכאן העתירה.

בטרם דחה בית המשפט את העתירה, בחן את פרשנות סעיף 29א(1) לחוק הותמ"ל, בית המשפט ציין, כי הן מדברי ההסבר, הן מ'סביבתו החקיקתית' של הסעיף, הן מפרשנותה של רמ"י, עולה כי סעיף 29א(1) לחוק הותמ"ל, הוא חלק מהסדר חוקי, המאפשר – בין אם מכוח תניית השבה חוזית, בין אם מכוח החלטות מועצת מקרקעי ישראל – לפעול להשבה מהירה של קרקע חקלאית לידי רמ"י, לטובת מימוש תכניות בנייה במתחמים מועדפים לדיור, כאשר הפרשנות שמציעים העותרים, מגבילה את חובת ההשבה הנובעת מהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לסוגים מסוימים של חוזים, והיא מחריגה מתחולת ההסדר חוכרים חקלאיים, בעלי חוזה בתוקף, אם זה אינו כולל תניית השבה. מכך נובע, כי באותם מקרים, לא יעמדו לרשות רמ"י הכלים שהוענקו לה בדין, על-פי ההסדר המעוגן בחוק לצורך השבה מהירה של הקרקע. פרשנות שכזו, צפויה לעכב את השבת הקרקע, ובהתאם תביא לעיכוב בביצוע תכניות הבנייה. בית המשפט הדגיש כי פרשנות זו – אינה נובעת מלשון החוק, והיא אינה מתיישבת גם עם תכליתו, אשר נועדה, כאמור, למנוע מקרים מסוג זה ממש.

בית המשפט הוסיף, כי תכליתו של סעיף החוק, הינה להביא לקיצור משך הזמן שבו תוחזר הקרקע לידי רשות מקרקעי ישראל, מאת חוכרים חקלאיים. זאת, על מנת שניתן יהיה לקדם תכניות בנייה במתחמים מועדפים לדיור, ולהגדיל בדרך זו את היצע הדירות. לכן, בראש ובראשונה יש לפרש את הוראותיו, על פי תכלית זו.

זאת ועוד, ביחס לטענת העותרים כי המשיבות לא הפעילו שיקול דעת כנדרש, ולא בחנו את הסוגיה הנוגעת לדרישת השבה ממי שאין לו תניית השבה, בית המשפט קבע כי:

"...החלטות מועצת מקרקעי ישראל הנוגעות ליישום חוק הותמ"ל, הן החלטות מקיפות, נרחבות, העוסקות בעיצוב הכללים שבאמצעותם תפעל רמ"י ליישום החוק. החלטות אלה, הן כלליות מטבען, ומשכך – אינן יכולות, וממילא גם אינן נדרשות, להביא בחשבון, מראש, את כלל המקרים הפרטניים והחריגים, שעשויים להתעורר בעתיד. בחינה של אותם מקרים חריגים, צריכה להיעשות במסגרת הפעלת הכללים, לפי נסיבות כל מקרה ומקרה... הפרשנות שנתנה רמ"י לסעיף 29א(1) לחוק הותמ"ל, מתיישבת היטב עם לשון החוק ותואמת לתכליתו; דרישת ההשבה ששלחה רמ"י לעותרים- נעשתה אפוא בדין, בגדרי הסמכות שהוקנתה לה על-פי חוק הותמ"ל; לא נפל בה פגם המצדיק את התערבותנו..."

לאור האמור, העתירה נדחתה והעותרים חויבו בהוצאות בסך 10,000 ₪.