



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 15-11-37747-11 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

לפני כבוד השופטת ריקי שמולביץ

התובעים

1. דנה חניסקי - נמחקה
2. עופר לוי - נמחק
3. תמיר בוגין
4. יובל גורביץ'
5. שמואל אמיתי - נמחק
6. יפה מונדלק
7. אליעזר מרגולין
8. עמישב קורקט
9. גיורא אביגדורוב
10. עומרי שרון

ע"י ב"כ עוה"ד אהרן מיכאלי ורוני לפן ממשדד גולדפרב זליגמן ושות'

נגד

הנתבעות

1. קרן קיימת לישראל בע"מ
 2. קרן קיימת לישראל
 3. רשות מקרקעי ישראל
- ע"י ב"כ עו"ד דודי קמחי מפרקליטות מחוז מרכז

פסק דין

מבוא

- 1 לפני תביעה שהגישו ה"ה דנה חניסקי (להלן: "התובעת 1"), עופר לוי (להלן: "התובע 2"), תמיר בוגין (להלן: "התובע 3"), יובל גורביץ' (להלן: "התובע 4"), אמיתי שמואל (להלן: "התובע 5"), יפה מונדלק (להלן: "התובעת 6"), אליעזר מרגולין (להלן: "התובע 7"), עמישב קורקט (להלן: "התובע 8"), גיורא אביגדורוב (להלן: "התובע 9") ועומרי שרון (להלן: "התובע 10") נגד קרן קיימת לישראל בע"מ (להלן: "קק"ל אנגליה"), קרן קיימת לישראל (להלן: "קק"ל") ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), (שלוש הנתבעות יחד להלן: "הנתבעות"), שבמסגרתה ביקשו להצהיר כי חוזי חכירה שנחתמו בשנות ה - 30 בין התובעים לבין קק"ל אנגליה הם חוזי חכירה לצמיתות. יצוין כי לאחר הגשת התביעה נמחקו מההליך תובעים 1, 2 ו - 5. (שאר התובעים יכוננו להלן: "התובעים").
2. לטענת התובעים בכתב התביעה, הם חוכרים בעלי זכויות חכירה רשומות בלשכת רישום המקרקעין ו/או זכאים להירשם כחוכרים של קרקעות המצויות בכפר מל"ל וחטיבת קרקע המצויה בלב העיר הוד השרון, הידועות כיום כגוש 6447 חלקות 7, 10, 29, 43, 45, 48, 49, 55 ו - 56 וגוש 6448 חלקות 12, 17, 19, 20, 22, 24, 25, 28, 36, 43, 47, 55, 139 ו - 196 (להלן: "המקרקעין" או "חלקות הקרקע").
3. חוזי החכירה שמכוחם טוענים התובעים לזכויות במקרקעין, נחתמו בשנות ה - 30 של המאה הקודמת בין יחידים ממתיישבי כפר מל"ל (להלן: "החוכרים הראשונים") לבין קק"ל אנגליה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 זכויות הבעלות במקרקעין הועברו במהלך השנים מקק"ל אנגליה לקק"ל בהתאם לחוק קרן
2 קיימת לישראל, תשי"ד-1953.
- 3
4 .4 המקרקעין מנוהלים על ידי רמ"י, על-פי חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.
- 5
6 .5 סעיף ב' בחוזי החכירה, שכותרתו "חידוש החכירה", קובע:
7 "בתום תקופת החכירה של ארבעים ותשע השנים הראשונות – מקבל החוכר זכות-קדימה
8 לחידוש זכות-החכירה באותם התנאים לתקופה חדשה של ארבעים ותשע שנים שניות, אם
9 החוכר יבקש בכתב על כך שנה אחת או יותר לפני גמר תקופת החוזה הנוכחי או החוזה שיבוא
10 במקומו".
- 11
12 .6 המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בפרשנות שיש לתת לחוזי החכירה, בעיקר סוגיית מהות הזכות
13 שהוקנתה לחוכרים; לטענת התובעים, הוקנתה לחוכרים זכות חכירה לצמיתות. לטענת
14 הנתבעות, הזכות שהוקנתה היא זכות חכירה לדורות שניתן לחדשה פעם אחת בלבד. נוסף על
15 כך, הצדדים חלוקים בשאלת הדין המהותי החל על יחסיהם החוזיים.
- 16
17 **תמצית טענות הצדדים בכתבי הטענות**
- 18 **התובעים**
- 19 .7 התובעים טוענים כי הם חליפיהם של החוכרים הראשונים, חלקם רשומים וחלקם זכאים
20 להירשם כחוכרים של החלקות הרלוונטיות.
- 21
22 .8 חוזי החכירה שעליהם חתמו החוכרים הראשונים הם חוזים ייחודיים ויוצאי דופן המקנים להם
23 "זכות חכירה במקרקעין מאז שנות ה-30 שבמהותה דומה מאוד - עד כדי זהות - לזכות
24 הבעלות" (סעיף 8 בכתב התביעה).
- 25
26 .9 חוזי החכירה מקנים זכות חכירה לצמיתות. בסיומה של כל תקופת חכירה בת 49 שנים, זכאים
27 התובעים - החוכרים לחדש בכל פעם מחדש את חוזי החכירה באותם תנאים בדיוק. הזכות
28 לחידוש **באותם תנאים** כוללת גם את התנאי בדבר זכות החידוש.
- 29
30 .10 בהתבסס על סעיף ב' בחוזי החכירה, הזכות לחדש את חוזה החכירה אינה מוגבלת רק לחוזה
31 החכירה הראשון, אלא היא נכללת גם בחוזה החכירה החדש "שבא במקומו", וחוזר חלילה.
32 תיבת המילים "החוזה שיבוא במקומו" המוזכרת בחוזי החכירה, משמעה, חוזה חכירה חדש
33 שבא לעולם בראשית שנות ה-80, לאחר 49 שנות החכירה הראשונות. החוזה החדש מקנה גם
34 הוא לחוכרים זכות לחידוש החכירה. כך, גם במועד סיומו של החוזה החדש, בשנות ה-30 של
35 המאה הנוכחית יהיו החוכרים זכאים להארכה נוספת, שלישית במספר, של החכירה ל-49 שנים
36 נוספות עד לשנת 2080, וחוזר חלילה.
- 37



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

11. חוזי החכירה מקנים לתובעים זכות חכירה העוברת בירושה. החוזה מגדיר את המונח "חוכר" ככזה הכולל לא רק את החוכר עצמו, אלא גם את "יורשיו וכל אלה הבאים במקומו" (סעיף ל"ח). עובדה זו מהווה אף היא אינדיקציה לכך שמדובר בחוזה חכירה לצמיתות.
12. על חוזיי החכירה, שנחתמו בשנות ה-30 של המאה הקודמת, חל המשפט המקובל האנגלי אשר שרר באותו זמן בארץ ישראל מכוח סימן 46 לדבר המלך במועצתו משנת 1922. דינים ישראלים שנכנסו לתוקף מאוחר יותר, לאחר הקמת המדינה, לא שינו את זכויות התובעים. הוראות המעבר בדבר שמירת הדינים, כפי שנקבעו בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") ובחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), שמרו על זכויות התובעים. לכן, יש לפרש וליישם את חוזי החכירה לפי כללי המשפט המקובל האנגלי.
13. המשפט המקובל האנגלי רואה בנוסח חוזי החכירה דגן – שקובע את חידוש החכירה "באותם תנאים", תוך שזכות החידוש כלולה גם "בחוזה שיבוא במקומו" – כחוזה המכיל זרעים להיוולדו מחדש. כל חוזה חכירה כזה מקנה לתובעים את הזכות לחכור את המקרקעין לצמיתות, זולת אם זכות זו נשללה על יד הוראה מפורשת בחוזה.
14. הדין האנגלי קובע כי כל ספק פרשני בחוזה יש לפרש לרעת הצד המנסח. בהינתן שקק"ל אנגליה ניסחה את כל חוזי החכירה, יש לפרש לרעתה כל עמימות חוזית, ככל שישנה.
15. מנגנון ההארכה של חוזי החכירה נקבע בחוזים, אך בפועל הצדדים ויתרו על שימוש במנגנון זה והסכימו על הארכת החכירה מאליה, ללא חליפת מכתבים. הנתבעות לא שלחו מכתבים לחוכרים שמונה עשר חודשים לפני תום תקופת החכירה, והתובעים ממילא לא השיבו לפנייה שלא נשלחה אליהם. התובעים המשיכו להחזיק בחלקות בהסכמתן המלאה של הנתבעות. בהתאם למשפט המקובל האנגלי, חוזי החכירה התחדשו מאליהם.
16. לחילופין, חוזה החכירה המקורי נשאר בתוקפו והוא ממשיך לחול כל עוד הנתבעות לא שלחו מכתבים לחוכרים כנדרש על פי חוזי החכירה.
17. הימנעות הנתבעות מלשלוח לחוכרים מכתבים לעניין חידוש זכותם מהווה הפרה של חוזי החכירה. הפרה זו אינה גורעת מזכות החכירה לצמיתות של התובעים, אך היא מלמדת על התכחשות הנתבעות לזכויות התובעים.
18. רמ"י ניסתה להחליף את חוזי החכירה של התובעים בחוזים אחרים, במטרה לבטל את חוזה החכירה הבסיסי שהקנה לתובעים זכות חכירה לצמיתות, אך התובעים לא נתנו לכך יד.
- הנתבעות**
19. מאות הדונמים של כפר מל"ל נמצאים במיקום מבוקש במרכז הארץ. מדובר במקרקעי ישראל ששווים גבוה מאוד. התובעים מנסים למנף את זכויותיהם ההיסטוריות ולמקסם את הרווח



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 15-11-37747-11 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 מעבר לפיצויים שיתכן שיגיעו להם לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל בגין החזרת הקרקע
2 החקלאית, אם וכאשר יישונה ייעודה והקרקע תוחזר לבעליה.
- 3
4 20. בעבר החוכרים ניסו לקדם תכנית לשינוי ייעוד בהתבסס על החלטות מועצת מקרקעי ישראל
5 (533, 610 ו-727) שהיו תקפות בזמנו ובוטלו בבג"צ בשל היותן מיטיבות מדי. במהלך השנים גם
6 עשו שימוש באמרת האגב המפורסמת של כבוד השופט אור בבג"צ "הקשת המזרחית" (בג"צ
7 244/00 עמותת שיח חדש, למען השיח הדמוקרטי נ' שר התשתיות הלאומיות, פ"ד נו(6) 25)
8 וטענו ל"זכויות ייחודיות", לחכירה "עירונית", ועוד. לאחר דין ודברים של עשרות שנים, מנסים
9 כעת החוכרים לזכות בזכות חכירה מתחדשת לצמיתות מכוח המשפט האנגלי.
10
11 21. זכות "חכירה לצמיתות" עומדת בסתירה לסעיף 3 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
- 12
13 22. טענת התובעים כי יש לחדש את חוזה החכירה הראשון על זכות האופציה שבו, היינו - לצמיתות,
14 כבר נדונה בערכאות. בתי המשפט פירשו את החוזים ככאלה שאינם מקנים זכות חכירה
15 לצמיתות [ה"פ (ת"א) 484/06 פרנק נ' מנהל מקרקעי ישראל (3.7.2007) (להלן: "עניין פרנק");
16 ה"פ (מרכז) 5618-06-09 שניר נ' מנהל מקרקעי ישראל (16.7.2013) (להלן: "עניין שניר")].
17 מדובר בפסקי דין חלוטים.
- 18
19 23. טענת התובעים לתחולת הדין האנגלי מתבססת על סעיף 64 לחוק החוזים. אך, סעיף 166 (ב)
20 בחוק המקרקעין קובע את הכלל ההפוך שלפיו "זכות במקרקעין שחוק זה דן בה יחול עליה חוק
21 זה אף אם נוצרה לפני תחילתו". סעיף 3 בחוק המקרקעין דן בזכות השכירות, הכוללת גם את
22 זכות החכירה. בהתאם לסעיף 3, אין בישראל זכות חכירה לצמיתות.
- 23
24 24. גם אם התובעים יוכיחו כי על פי הדין האנגלי קיימת תשתית משפטית המאפשרת חכירה
25 לצמיתות, השאלה הרלוונטית לעניינו היא האם הצדדים לחוזה החכירה הקונקרטיים הנדונים
26 בהליך זה הסכימו בשנת 1932 על הקניית חכירה לצמיתות במסגרת אותם חוזים. בתי המשפט
27 בעניין פרנק ושניר הכריעו כבר שאלה זו בשלילה.
- 28
29 25. עילת התביעה התיישנה. מרוץ ההתיישנות מתחיל במועד גיבוש העילה. מאחר שמדובר
30 במקרקעין מוסדרים תקופת ההתיישנות היא 25 שנים. חוזה החכירה נחתמו בשנות ה-30 של
31 המאה הקודמת, לפני למעלה מ-80 שנה. מטענותיהם של התובעים עולה כי התובעים למדו על
32 "התכחשות" המדינה לזכויותיהם בשנת 1981, במועד שיועד לחידוש חוזה החכירה. בין אם
33 תסווג התביעה כתביעה חוזית שעניינה הפרה ובין אם תסווג כתביעה קניינית, תקופת
34 ההתיישנות חלפה זה מכבר.
- 35
36 26. התובעים היו מודעים לעמדת הנתבעות שלפיה אין להם זכות חכירה לצמיתות. למרות זאת,
37 השתהו בהגשת התביעה משך עשרות שנים. השתהות זו, לצד התנהלותם מול הנתבעות וההליך
38 בעניין שניר, גרמה לשינוי משמעותי לרעה במצבן של הנתבעות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

27. עניין שניר עסק בחוזה זהה באותו מושב ובאותה עילה פרשנית. התובעים ידעו על ההליך שמנהל
שכנס ב"זמן אמת" והם בבחינת "צדדים קרובים" משפטית. התובעים מושתקים מלהעלות
טענות נוספות כנגד הנתבעות בהתדיינות חוזרת ויש להחיל עליהם את דוקטרינת מעשה בית
דין.

28. התובעים הציגו את עצמם כחוכרים הרשומים או הזכאים להירשם מכוח חוזה החכירה
הראשוני, אך לא הניחו בכתב התביעה תשתית עובדתית המפרטת לאיזה זכויות זכאי כל אחד
מהם ומכוח מה. כתב התביעה אינו כולל פירוט לגבי הזיקה של התובעים לחוזה החכירה
הראשוני כנדרש. לא ברור אם צורפו לתביעה כלל בעלי הדין הדרושים לצורך הבירור.

תשובת התובעים

29. בכתב התשובה טענו התובעים כי העובדה שחוק המקרקעין אינו מכיר בזכות חכירה לצמיתות
אינה שנויה במחלוקת. עובדה זו מלמדת כי הסעיף הנכון שלאורו יש לבחון את עניינם של
התובעים הוא סעיף 166 (א) לחוק המקרקעין, אשר קובע את המשך תחולתו של הדין הקודם
(קרי – הדין האנגלי), ולא סעיף 166 (ב) לחוק המקרקעין, שאליו הפנו הנתבעות.

30. בכתב הגנתן מתבססות הנתבעות על שני פסקי דין של בתי משפט מחוזיים, אך מתעלמות
מהעובדה שפסקי הדין האמורים הוכרעו על יסוד הדין הישראלי ולא בחנו את כללי המשפט
המקובל האנגלי שלטענת התובעים חלים בענייננו. לשיטת התובעים, פסקי הדין האמורים אינם
רלוונטיים לענייננו.

דיון והכרעה

31. הסוגיה אשר על בית המשפט להכריע בה בהליך זה היא סוגיה של פרשנות חוזית שלאורה יש
להכריע בדבר מהות הזכות הקניינית שהוענקה לחוכרים. לכאורה, מדובר בשדה חרוש
שהכללים בו ברורים, וכפי שטען כל אחד מהצדדים להליך - ברורה גם הפרשנות הנכונה. במקום
שבו התובעים טוענים לפרשנות מסוימת, והנתבעות טוענות לפרשנות אחרת, נדרש בית המשפט
להכריע במחלוקת באמצעות הכלים הפרשניים שהתווה הדין. אלא שבמקרה שלפני הצדדים
חלוקים גם בשאלה מהו הדין החל. בעוד שלשיטת התובעים יש להחיל את כללי הדין האנגלי
שחל בארץ ישראל בזמן כריתת החוזים, דין המכיר באופן עקרוני בזכות חכירה לצמיתות,
הנתבעות טוענות כי יש להחיל את הדין הישראלי שאינו מכיר בזכות כזו, וממילא כוונת הצדדים
בחוזה הייתה לא להעניק זכות חכירה לצמיתות.

הדין המהותי החל

32. חוזה החכירה עם החוכרים הראשונים נחתמו בשנות ה - 30 של המאה הקודמת, עובר להקמת
המדינה, בזמן ששטחי ארץ ישראל היו נתונים תחת שלטון המנדט הבריטי. נוכח האמור, טענו
הצדדים ארוכות לעניין שאלת הדין שלאורו יש לבחון את המחלוקת בתיק זה, ואף הגישו חוות
דעת מומחים המתייחסות לשאלה זו: מטעם התובעים הוגשו חוות דעת פרופ' גדעון



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 פרחומובסקי וחוות דעת פרופ' חיים זנדברג; מצד הנתבעות הוגשו חוות דעת וחוות דעת
2 משלימה של ד"ר רונית לוי-שנור.
- 3
4 33. שתי הוראות מעבר בחקיקה הישראלית רלוונטיות לענייננו: האחת מצויה בחוק החוזים,
5 והשנייה בחוק המקרקעין.
- 6
7 34. סעיף 64 בחוק החוזים, אשר חוקק שנים לאחר מועדי חתימת החוזים, קבע את הוראת המעבר
8 לתחולת החוק כך:
9 **"תחילתו של חוק זה ביום א' באלול תשל"ג (29 באוגוסט 1973); על חוזים שנכרתו לפני תחילת**
10 **חוק זה יוסיף לחול הדין הקודם"**.
- 11
12 35. לכאורה, בהינתן שחוזי החכירה נחתמו עובר לחקיקת חוק החוזים, יש להחיל עליהם את "הדין
13 הקודם", זאת לעניין העקרונות החוזיים המסדירים את מסגרת ההתקשרות של העסקה. לעניין
14 זה מוסכם כי "הדין הקודם" הוא המשפט המקובל האנגלי יחד עם הוראות הדין העות'מני שהיו
15 בתוקף, וזאת מכוח סימן 46 לדבר המלך במועצתו לארץ ישראל, 1922.
- 16
17 36. ציינתי "לכאורה" משום שחוזי החכירה, אשר נחתמו בשנות ה-30 של המאה הקודמת שתוקפם
18 למשך 49 שנים, הסתיימו זה מכבר. הזכויות שהתובעים טוענים להן נובעות אמנם מאותם
19 חוזים, אך מבוססות על הנחת היסוד העולה מכתב התביעה, שלפיה נכרת בין הצדדים חוזה
20 חכירה חדש, מכללא, לאחר סיום תקופת החכירה הראשונה, אשר ממשיך את חוזה החכירה
21 הראשון באותם תנאים. כך למשל טענו התובעים בכתב התביעה: **"החוזה שיבוא במקומו של**
22 **הסכם החכירה המקורי הוא הסכם עם תנאים זהים, אשר עתיד היה להיכרת בראשית שנות**
23 **ה-80, ושאכן נכרת"** (סעיף 15). ברור, כי חוזה מכללא אשר נכרת, ככל שנכרת, בראשית שנות ה-
24 80, הוא חוזה שהדין הישראלי חל עליו ולא דין אחר.
- 25
26 37. אשר לכללי הפרשנות החוזיים, סעיף 25(א) בחוק החוזים קובע **"חוזה יפורש לפי אומד דעתם**
27 **של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של**
28 **הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו"**. בהתאם לחוק וכפי
29 שנקבע בשורה ארוכה של פסקי דין, מלאכת פרשנות חוזים תחילתה ועיקרה נמצאים בלשון
30 החוזה. ללשון החוזה ניתן מעמד בכורה בהליך הפרשני, כל זמן שהיא ברורה ומפורשת ומלמדת
31 על אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים. האמור נכון באשר לחוזים שנכרתו לאחר חקיקת
32 חוק החוזים ונכון באשר לחוזים שנכרתו קודם לחקיקתו.
- 33
34 38. עמד על כך בית המשפט העליון בע"א 87/15 אורי צבי נורדן נ' גיורא גרינברג (16.10.2017) בקבעו
35 את הדברים הבאים:
36 **"בערעור דנן עסקינן בחוזה שנחתם קודם לחקיקת חוק החוזים, ומשכך חוק החוזים כנזה אינו**
37 **חל עליו (סעיף 64 לחוק החוזים; ע"א 413/79 אדלר חברה לבנין בע"מ נ' מנצור, פ"ד לד (4) 29,**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 35 (1980); איל זמיר, מרדכי א' ראבילו, גבריאלה שלו עורכים, הפירוש הקצר לחוקים במשפט
 2 הפרטי, 239 (1996)). ואולם בענייננו, שעה שעסקינן בפרשנות חוזה, שכפי שיבואר להלן לשונו
 3 ברורה ומשכך נודע לה מקום מרכזי בפרשנותו, נראה כי אין בכך כדי לשנות מהמסגרת
 4 שהותוותה לעיל. זאת על פי השכל הישר, וממילא גם קודם לחוק החוזים נקבע בשורה של
 5 פסקי דין כי כוונת הצדדים נלמדת בראש ובראשונה מלשון החוזה, כל עוד היא ברורה. עמד על
 6 כך השופט ברנזון עוד ב-ע"א 82/63 חיים נ' מדינת ישראל, פ"ד יז 2437 (1963):
 7 "עיקר העיקרים הוא לרדת לכוונתם האמיתית של הצדדים. כוונה זו – על מה שבעלי החוזה
 8 נמנו וגמרו ביניהם – נלמדת בראש ובראשונה מלשון הכתב שעשו. את הכתב יש לקרוא כלשונו
 9 ובמובנו הרגיל של הדברים שבאו בו, כפי שהם שגורים בפי הבריות, ואין להוציא מקרא מידי
 10 פשוטו אלא כשיש סיבה טובה לכך, כשם שאין לחפש את מובנו מחוצה לו או לצרף לו צירופים
 11 שאינם נובעים מתוכן החוזה בלי שיהיה יסוד לכך" (שם, בעמוד 2441; וראו גם: ע"א 285/63
 12 אופרמן נ' סחייק, פ"ד יח 134, 138 (1964)) (ההדגשות שלי - ר.ש.).
 13
 14 39. מהאמור עולה כי גם קודם לחקיקת חוק החוזים מלאכת הפרשנות נסמכה בראש ובראשונה על
 15 לשון החוזה, כאמצעי המלמד מהו אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים לחוזה. כך גם בענייננו.
 16
 17 40. לצד זאת, משעסקינן בחוזה שנושאו זכות במקרקעין, חל על החוזה גם חוק המקרקעין. סעיף
 18 166 בחוק המקרקעין קובע הוראת מעבר שונה, הנחתכת לפי מהות הזכות:
 19 "א) עסקה במקרקעין, והתחייבות לעסקה כזאת, שנעשו לפני תחילת חוק זה, וכן זכות
 20 במקרקעין שהיתה מוקנית ערב תחילתו וחוק זה אינו מכיר בה, יוסיף לחול עליהן הדין הקודם.
 21 (ב) זכות במקרקעין שחוק זה דן בה יחול עליה חוק זה אף אם נוצרה לפני תחילתו".
 22
 23 41. עיינו הרואות, חוק המקרקעין מבחין בין "עסקה במקרקעין" ו"התחייבות לעסקה כזאת",
 24 לבין "זכות במקרקעין". בהקשר זה כתב המלומד ד"ר אמנון גולדנברג במאמרו "על הוראות
 25 המעבר של חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969" משפטים ב 425, 426 (תש"ל-תשל"א) (להלן:
 26 "גולדנברג") את הדברים הבאים:
 27 "יש להניח כי מה שהתכוון המחוקק לקבוע כאן הוא שכשרותה של עסקה שנעשתה לפני
 28 כניסתו של החוק לתוקף, תחתך לפי הדין הקודם, ואילו בחינתה של הזכות אשר עסקה זו
 29 הולידה תעשה לפי החוק החדש. ישוב זה של הקושי פוגע ללא ספק בתורת "הזכות המוקנית",
 30 והוא עומד גם בניגוד לכללי הפרשנות, עליהם אנו מצויים ועומדים לפי סעיף 14 לפקודת
 31 הפרשנות, אולם דומה שהמחוקק שאף להגיע לתוצאה זו מטעמים מובנים. זכויות במקרקעין
 32 הן מטיבן בעלות משך ארוך. אם רכש פלוני בעלות בקרקע לפני כניסת החוק לתוקפו, לא יתכן
 33 כי היקפה המטריאלי של זכותו, במשך כל השנים בהן יהיה הוא בעל הקרקע, ימשיך להיקבע
 34 לפי הדין הקודם, כי בכך תונצח מערכת כפולה של דינים בקשר לזכויות במקרקעין, וזהו מצב
 35 שהדעת אינה סובלתו" (ההדגשות שלי - ר.ש.).
 36



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 42. פרשנות זו אומצה על ידי בית המשפט העליון בע"א 261/72 "עזריאל" מושב עובדים
2 להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' שלדון ב' ללצ'וק, פ"ד כז(2) 466, 462 (1973) (להלן:
3 "עניין עזריאל").
4
5 43. בקטגוריית הזכויות במקרקעין עורך חוק המקרקעין אבחנה נוספת בין שני סוגי זכויות: זכות
6 שהחוק אינו מכיר בה לעומת זכות שהחוק דן בה. על זכות מהסוג הראשון, דהיינו, זכות שהייתה
7 מוקנית לפני כניסתו של החוק לתוקף (1.1.1970) והחוק אינו מכיר בה, ימשיך לחול הדין הקודם.
8 על זכות מהסוג השני יחול חוק המקרקעין, גם אם הזכות נוצרה לפני מועד תחילת החוק.
9
10 44. על אבחנה זו כתב המלומד גולדברג (שם, בעמ' 426-427) כך:
11 "חילוק זה בין זכות במקרקעין שהחוק אינו מכיר בה לבין זכות במקרקעין שחוק זה דן בה,
12 אינו דבר והיפוכו ועל כן קו הגבול בין תחולת ס"ק (א) לבין תחולת ס"ק (ב) אינו ברור... כדי
13 להחלץ מהסתירה האפשרית בין הוראת החוק בענין זכויות שאינו מכיר בהן לבין הזכויות
14 שהוא דן בהן, דומה שיהא עלינו לתת פירוש מצומצם לביטוי ש"חוק זה דן בהן", ולומר: זכויות
15 שחוק זה דן בהן, פירושו זכויות שהחוק מכיר בהן ומסדיר אותן הסדר חיובי. רק זכויות
16 שנתקיים בהן מצב זה תהיינה "זכויות שחוק זה דן בהן", וממילא יחול עליהן החוק החדש,
17 אף אם נוצרו לפני תחילתו, ואפילו ההסדר של החוק החדש שונה מההסדר של הדין הקודם".
18
19 45. בהקשר זה קבע כבוד השופט לנדוי בעניין עזריאל "מן הראוי לפרש את הדיבור "שחוק זה דן
20 בה" בסעיף-קטן (ב) באופן שיעלה בקנה אחד עם המילים "וחוק זה אינו מכיר בה" בסעיף-
21 קטן (א), לאמור לא תיתכן זכות שהחוק החדש דן בה במובן סעיף-קטן (ב), בלי שאותו חוק
22 יכיר בה במובן סעיף-קטן (א). במילים אחרות, שתי ההוראות הללו אך מגלות לנו שתי פנים
23 של אותה מטבע, הראשונה בלשון השליה והשנייה בלשון החיוב. אם לא נגרוס כן, תיווצר
24 ביניהן סתירה, שבה בוודאי לא רצה המחוקק. ועתה, הדיבור "חוק זה אינו מכיר בה" בסעיף-
25 קטן (א) מוסב ללא ספק על הכרה בדרך "הסדר חיובי". שתיקת החוק החדש לגבי זכות פלונית
26 היא אי-הכרה באותה זכות ולא הכרה בה. העולה מזה שזכות במקרקעין שהיתה מוקנית לאדם
27 לפני תחילת החוק החדש, והחוק החדש עובר על כמותה בשתיקה, יוסיף לחול עליה הדין
28 הקודם; וכיוצא בזה, זכות כזאת שהחוק החדש שותק עליה, ממילא אין הוא דן בה, במובן
29 סעיף-קטן (ב), ושוב לא יחול עליה החוק החדש, אלא הדין הקודם יוסיף לחול עליה" [שם,
30 בעמ' 466; וראה גם ע"א 756/82 קיבוץ יגור קבוצת עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ נ'
31 שירותי נפט בע"מ, מא(1) 85 (1987)].
32
33 46. מדברים אלה עולה כי כדי לקבוע מהו הדין החל על הזכות, תחילה יש לקבוע מהי הזכות
34 המוקנית ולאחר מכן, לבחון האם מדובר בזכות שחוק המקרקעין דן בה או בזכות שהחוק אינו
35 מכיר בה.
36
37



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 **הזכות המוקנית – זכות חכירה לדורות**
- 2 47. תחילתו של ההליך הפרשני, כאמור, בלשון החוזה. התובעים הציגו מספר חוזי חכירה, אשר
- 3 נראה כי נוסחם זהה. לפיכך אתייחס לנוסח החוזה שצורף כנספח א1 לכתב התביעה (חוזה
- 4 חינסקי). אביא להלן את סעיפי החוזה הרלוונטיים לענייננו (ההדגשות שלי - ר.ש.).
- 5
- 6 48. הסעיף הראשון בחוזה החכירה שכותרתו "אופי החכירה" קובע:
- 7 **"הקרן מוסרת לרשות החוכר זכות חכירה חקלאית העוברת בירושה, הנקראת להלן "זכות**
- 8 **החכירה", שאפשר למסרה לאחר, להעבירה לרשות אחר ולהורישה לאחר, לפי תקנות**
- 9 **ההחכרה והחכירה של הקרן..."**
- 10
- 11 49. סעיף א' בחוזה החכירה, שכותרתו "תקופת החכירה" קובע:
- 12 **"כוחו של משך זמן החכירה העוברת בירושה, הנקראת להלן "תקופת החכירה", יפה לתקופה**
- 13 **של ארבעים ותשע שנים, החל מיום חתימת החוזה הנוכחי".**
- 14
- 15 50. סעיף ב', העוסק ב"חידוש החכירה", קובע:
- 16 **"בתום תקופת החכירה של ארבעים ותשע השנים הראשונות – מקבל החוכר זכות-קדימה**
- 17 **לחידוש זכות החכירה באותם התנאים לתקופה חדשה של ארבעים ותשע שנים שניות, אם**
- 18 **החוכר יבקש בכתב על כך שנה אחת או יותר לפני גמר תקופת החוזה הנוכחי, או החוזה שיבוא**
- 19 **במקומו..."**
- 20
- 21 51. מסעיפים אלה, כפשוטם, עולה כי החוכרים קיבלו זכות חכירה לתקופה של 49 שנים. זוהי
- 22 למעשה זכות חכירה לתקופה קצובה, מוגדרת ותחומה בזמן. בתום תקופת החכירה זכאים
- 23 החוכרים לזכות קדימה לחידוש החכירה באותם תנאים לתקופה חדשה של 49 שנים שניות.
- 24
- 25 52. למרות שהתובעים טענו בכתב התביעה כי מדובר בחוזי חכירה לצמיתות, "נצחיות" הזכות
- 26 נובעת לטענתם ממנגנון החידוש שנקבע בחוזה, המאפשר להם לחדש את החוזה לפי בחירתם
- 27 בסיום כל תקופת חכירה של 49 שנים (סעיף 11), ולא מכך שתקופת החכירה עצמה נמשכת עד
- 28 אין קץ.
- 29
- 30 53. מומחה התובעים, פרופ' פרחומובסקי, אישר את הדברים בחקירתו באמרו **"לא מדובר בחכירה**
- 31 **עד אין קץ. כלומר, תקופה אחת בלתי מוגדרת",** והסכים כי מדובר בחכירה קצובה בזמן שניתן
- 32 לחדשה מעת לעת (עמ' 185 ש' 25 - 27). בהמשך הדברים הפנה פרופ' פרחומובסקי להגדרת
- 33 הזכות המופיעה בסעיף 12 בחוות דעתו, שהיא המדויקת לשיטתו, שלפיה מדובר ב"זכות חכירה
- 34 שניתן לחדשה לצמיתות" (עמ' 185 ש' 36)
- 35
- 36 54. מומחה התובעים, פרופ' זנדברג, הסכים אף הוא כי **"לא מדובר בחכירה עד אין קץ, אלא**
- 37 **בתקופות שצריך לחדש אותן"** (עמ' 201 ש' 31 - 32).
- 38



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 מדברי המומחים עולה כי אין מחלוקת על כך שזכות החכירה המוגדרת בחוזה היא זכות חכירה
2 קצובה בזמן. בין אם ניתן לחדשה ובין אם לאו, הזכות שהחוזה עוסק בה היא זכות חכירה
3 למשך 49 שנים, המוכרת בדין הישראלי כ"זכות חכירה לדורות" (סעיף 3 בחוק המקרקעין).
4 בהינתן שמדובר בזכות שהדין הישראלי דן בה וגם מכיר בה, בהתאם לסעיף 166(ב) לחוק
5 המקרקעין, חל עליה חוק המקרקעין למרות שהזכות נוצרה לפני תחילתו.
6
7 56. לאחר שהגעתי למסקנה זו, אציין כי חוזה החכירה קובע כי במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים
8 לחוזה כתוצאה מהחוזה - יכריע משפט – בוררים. חוזה החכירה קובע את הרכב הבוררים
9 שימונה וכי על הרכב הבוררים "לדון ולהחליט בהתאם לתקנות החוזה הנוכחי ובהתאם
10 למנהגים השוררים בארץ-ישראל בקשר עם חכירה העוברת בירושה של הקרן" (סעיף ל"ז
11 בחוזה החכירה).
12
13 57. ד"ר לוי-שנור, ציינה בחוות דעתה כי סעיף זה מלמד על ציפיותיהם הסבירות של המתקשרים
14 ביחס לדין שיחול על פרשנות החוזה, וקושר אותם עם המנהגים השוררים בארץ ישראל בקשר
15 לחכירה של הקק"ל (סעיף 8(5), 76, 85, 132).
16
17 58. מומחה התובעים, פרופ' פרחומובסקי, נשאל בחקירתו הנגדית ביחס לסעיף ל"ז בחוזה
18 והסכים כי אכן, ניתן ללמוד מהסעיף על הציפייה הסבירה של הצדדים באשר לאופן שבו יש
19 לפרש את החוזה (עמ' 185 ש' 4 - 17). כשנשאל לגבי הפרשנות שיש לתת לסעיף, השיב
20 בהתחמקות כי הוא מומחה לדין האנגלי ואיננו מומחה לדינים בישראל (עמ' 185 ש' 21-22).
21 תשובתו לא הניחה את דעתי.
22
23 59. סבורתני כי סעיף זה אכן מלמד על הלך הרוח של הצדדים לחוזה בעת כריתתו, ועל רצונם
24 להכפיף את יחסיהם החוזיים למנהגים השוררים בארץ ישראל, ובפרט לכללים החלים על
25 חכירה העוברת בירושה של הקק"ל, וזאת להבדיל מהכללים הנהוגים באנגליה.
26
27 **זכות קדימה לחידוש החכירה**
28 60. סעיף ב' בחוזה החכירה מעניק לחוכרים זכות קדימה לחידוש החכירה "באותם התנאים". בעוד
29 שלטענת התובעים יש לפרש את הביטוי "באותם תנאים" ככזה הכולל גם את זכות הקדימה,
30 פירוש המאפשר לשיטתם לחדש את החכירה לתקופות חוזרות ונשנות עד אין קץ, הנתבעות
31 טוענות כי לא כך הדבר, וכי זכות החכירה מוגבלת לתקופה ראשונה ולתקופה שניה בלבד.
32
33 61. במאמר מוסגר יצוין, כי זכות קדימה גם היא זכות שחוק המקרקעין דן בה ומכיר בה (סימן ד'
34 בחוק). סעיף 106 בחוק המקרקעין כולל הוראה מפורשת לעניין זכות קדימה לגבי חכירה
35 לדורות. מאחר שהצדדים לא טענו בעניין זה, אסתפק בדברים אלה.
36
37 62. סעיף ב' בחוזה החכירה דן למול חוכרי כפר מל"ל כבר עמד לבחינה בבתי המשפט בישראל בשתי
38 פרשות שונות; בעניין פרנק ובעניין שניר. בשני המקרים נדרשו בתי המשפט לפרשנות הסעיף



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

1 הנדון והגיעו למסקנה כי הסעיף הספציפי, והחוזה בכללו, אינם מעניקים לחוכרים זכות חכירה
2 מתחדשת לצמיתות, אלא זכות חכירה לשתי תקופות שביניהן אפשרות לחידוש החוזה פעם אחת
3 בלבד. קביעות אלה נעשו בהתבסס על לשונו המפורשת של החוזה, המציינת זכות קדימה
4 לחידוש ל"תקופה חדשה" בלשון יחיד ולא בלשון רבים, והתייחסות לשתי תקופות חכירה בלבד:
5 "ארבעים ותשע השנים הראשונות" ו"ארבעים ותשע שנים שניות".

6
7 63. בעניין פרנק קבעה כבוד השופטת יהודית שבח את הדברים הבאים, המתאימים גם בענייננו:
8 "נוסח חוזה החכירה המקורי תומך בעמדת המשיב ואיננו מתיישב עם פרשנות המבקשים.
9 סעיף האופציה שבחוזה המקורי נוקט מינוחים "ארבעים ותשע שנים ראשונות" וכן "תקופה
10 חדשה של ארבעים ותשע שנים שניות", ללמדך כי כוונת מנסחי החוזה היתה להעניק
11 לחוכרים, בנוסף לחכירה "הראשונה" גם תקופת חכירה "שניה", אך לא מעבר לכך. אין מדובר
12 בתקופת חכירה "נוספת" אלא "שניה" בלבד, לא שלישית אף לא רביעית, ובוודאי שאין מדובר
13 בחכירה לעולמי עד.
14 פרשנות זו מקבלת משנה תוקף בעובדה לפיה מצא לנכון עורך חוזה החכירה המקורי לציין את
15 שנות תקופת החכירה הראשונה, אף את שנות תקופת החכירה השניה, ארבעים ותשע שנים
16 במניין, ללמדך כי מדובר בארבעים ותשע שנים נוספות, ותו לא".

17
18 64. בעניין שניר קבע כבוד השופט אברהם יעקב דברים דומים (ההדגשות במקור):
19 "בענייננו, לשון סעיף ב' לחוזה המקורי קובעת כאמור שבתום התקופה של 49 השנים
20 הראשונות, זכאי החוכר לחידוש חוזה החכירה ב"אותם תנאים", "לתקופה חדשה של ארבעים
21 ותשע שנים שניות...". ההתייחסות היא לתקופה ראשונה ולתקופה שנייה, ולפיכך, לא ברור
22 על מה מבסס המבקש טענתו בדבר תקופות נוספות, עד אינסוף כנטען. מלשונו הברורה של
23 החוזה עולה שכל תנאי החוזה המקורי מתקיימים "באותם תנאים", למעט אותו סעיף שקובע
24 שהחוזה יחודש באותם תנאים (סעיף ב' כאמור). סעיף ב' יפה כוחו רק לחוזה המקורי ולא
25 לחוזה החדש.

26 יתרה מכך, וכפי שגם טען המינהל, יש להבחין בין מקרה של הארכת חוזה לבין מקרה של
27 חידוש חוזה. במקרה של חידוש חוזה, על פי רוב, תהא הנטייה לקבוע תנאים שונים מאלו
28 שנהגו בתקופת החכירה המקורית (וראו: ת"א 6070-08-07 שפר נ' מינהל מרקעי ישראל-
29 מחוז מרכז (30.3.09)).

30 בענייננו נוקט חוזה החכירה בסעיף ב', בלשון "חידוש" ולא "הארכה" וגם בכך יש כדי לתמוך
31 בעמדת המינהל לפיה יש לפרש את האמור בחוזה כמתייחס לשתי תקופות חכירה בלבד".

32
33 65. גם אני סבורה, כפי שקבעו בתי המשפט בעניין פרנק ובעניין שניר, כי לשון החוזה מלמדת על
34 כוונת הצדדים לחוזה לקבוע שתי תקופות חכירה "באותם תנאים" בלבד - תקופה ראשונה
35 ותקופה שנייה, כפי שטרחו וציינו באופן מילולי ומפורש בחוזה. זכות הקדימה לחידוש חכירה
36 באותם התנאים, על פי לשונו הפשוטה של החוזה, ניתנה לחוכרים "לתקופה חדשה" אחת, ותו



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 לא. לא בכדי החוזה מתייחס לחידוש תקופת החכירה בלשון יחיד, כשהוא מעניק לחוכרים זכות
2 קדימה "לתקופה חדשה" ולא למשל "לתקופות נוספות".
- 3
4 66. מתן זכות קדימה לחכירה המתחדשת לצמיתות היא עניין מהותי וכבד משקל. לא דבר של מה
5 בכך. גם מבלי להידרש לעמדת הדין הישראלי ביחס לזכות כאמור, ניתן לומר כי ככל שכוונת
6 הצדדים הייתה אכן להעניק זכות כזו, חזקה כי כוונה זו הייתה מוצאת את ביטוייה באופן מילולי
7 מפורש בחוזה. בחוזה דגן לא מצאתי ביטוי מפורש לזכות הנטענת.
- 8
9 67. האמור מקבל משנה תוקף לנוכח העובדה שזכות "חכירה לצמיתות" לא הייתה זרה לקק"ל
10 בזמנים הרלוונטיים. העיד על כך פרופ' זנדברג אשר ציין בחוות דעתו כי מושג "החכירה
11 לצמיתות" היה מוכר היטב לפרנסי הקרן הקיימת ומשפטניה (סעיף 42). ככל שאכן נעשה שימוש
12 במושג "החכירה לצמיתות" כנטען, ניתן לתהות מדוע בחוזה דגן בחרו הצדדים לא לעשות בו
13 שימוש. עובדה זו מתיישבת יותר עם המסקנה כי הצדדים לא התכוונו ליצור זכות כזו, מאשר
14 עם המסקנה ההפוכה.
- 15
16 68. זאת ועוד, עיון בסעיף י"ז בחוזה המסדיר את תנאי הורשת זכות החכירה מעלה כי כאשר
17 הצדדים התכוונו לקבוע המשכיות שאינה מסתיימת בירוש השני, הם ציינו זאת כך "אם
18 הגדול בירשים יוותר על זכות החכירה, או שאיננו מתאים לחכירה מבחינה חקלאית, יבוא
19 אחריו היורש השני, ואילך ואילך..." (ההדגשה שלי - ר.ש.). נוסח זה מלמד כי כאשר הצדדים
20 רצו לקבוע המשכיות שאינה מסתיימת לאחר מספר מנוי וקבוע של פעמים, הם ציינו זאת
21 במפורש. היעדרו של ביטוי המבטא המשכיות עד אין קץ מתקופות החכירה "הראשונה"
22 ו"השניה" הקבועות בחוזה, אינה מקרית, והיא מלמדת על כוונה הפוכה.
- 23
24 **הביטוי "החוזה שיבוא במקומו" – האם מבטא כוונה ליצור זכות חכירה מתחדשת לצמיתות?**
- 25 69. סעיף ב' בחוזה החכירה העוסק בחידוש החכירה, קובע גם את מנגנון החידוש הנמנה מ"גמור
26 תקופת החוזה הנוכחי, או החוזה שיבוא במקומו".
- 27
28 70. התובעים מסתמכים על תיבת המילים "החוזה שיבוא במקומו" בסעיף זה. לטענתם, היא
29 מלמדת על כוונת הצדדים להחיל את מנגנון חידוש זכות החכירה גם על החוזה החדש. לטענתם,
30 "החוזה שיבוא במקומו" הוא בעצם החוזה שעתידי היה להיכרת לאחר סיום תקופת החכירה
31 המקורית וחידושה.
- 32
33 71. פרופ' פרחובסקי, נימק את הטענה בחוות דעתו (סעיפים 18, 19) כך:
34 "ודוק: זכות החידוש הקבועה בסעיף ב' הנ"ל, הוקנתה לחוכר הן ביחס לחוזה החכירה המקורי
35 והן ביחס לחוזה אשר יבוא במקומו של חוזה החכירה המקורי. ברי הוא, כי ביחס לחוזה אשר
36 יבוא במקום חוזה החכירה הנוכחי, הכוונה כאן היא לחוזה החכירה אשר יחליף את החוזה
37 הנוכחי בשנת 1982, מכוח החלטת החוכר לחדש את זכויותיו בתום תקופת החכירה הראשונה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 "החוזה שיבוא במקומו" של חוזה החכירה המקורי, הוא חוזה עם תנאים זהים, אשר עתיד
2 היה להיכרת בשנת 1982 בהתאם למתווה החידוש, שכאמור נקבע בסעיף ב' לחוזה החכירה
3 המקורי. לנוכח העובדה שגם "החוזה שיבוא במקומו" של חוזה החכירה המקורי ניתן לחידוש
4 באותם תנאים בדיוק, הרי שכל חוזה חכירה חדש אשר ישתכלל בעקבות מימושה של זכות
5 החידוש על ידי החוכר יהא ניתן לחידוש למשך ארבעים ותשע שנים נוספות באותם תנאים,
6 וחוזר חלילה".
- 7
8 72. גם פרופ' זנדברג סבר בחוות דעתו כי יש לפרש את המונח "החוזה שיבוא במקומו" כמתייחס
9 לחוזים המתחדשים, ומכך למד על כוונת הצדדים לחוזה להקנות זכות חידוש חוזרת ונשנית,
10 באותם תנאים, לצמיתות (סעיף 11). עוד ציין בחוות דעתו כי צירוף המילים "החוזה שיבוא
11 במקומו" מלמד על כוונה מפורשת של הצדדים לחוזה להאריכו מעבר לשתי תקופות. לשיטתו
12 של פרופ' זנדברג, קביעה כי החוזה ניתן להארכה למשך תקופה נוספת אחת (לשתי תקופות בסך
13 הכל), מעקרת את הביטוי "החוזה שיבוא במקומו" מתוכנו (סעיף 84).
- 14
15 73. דעתי היא כי הפרשנות שמבקשים מומחי התובעים לתת לביטוי "החוזה שיבוא במקומו"
16 ועמדתם שלפיה מדובר בחידוש חוזר ונשנה לצמיתות, מתעלמת מביטויים אחרים בחוזה
17 ומייתרת אותם. לא בכדי נקבו הצדדים לחוזה בתקופת חכירה לשנים "הראשונות" ו"השניות".
18 פרשנות ביטוי אחד בחוזה באופן המייתר ביטויים אחרים בסעיף, כפי שמציעים התובעים,
19 מעוררת קושי.
- 20
21 74. בחקירתו נשאל פרופ' זנדברג באשר לפשר המילים "תקופה ראשונה" ו"תקופה שניה"
22 המופיעות בחוזה, והשיב כי אחת ממטרותיהן הייתה לקצוב את תקופת החכירה. לדבריו: "כדי
23 שזה יעמוד בתנאי סעיף 484 למג'לה אנחנו צריכים שלא תהיה הארכה לתקופה בלתי קצובה,
24 ברגע שזה לתקופות הבאות אין נקיבה של תקופה. דבר שני, הקרן רצתה שבכל פעם שמגיע
25 סוף תקופה יחזרו על הריטואל שבו הקרן שולחת מכתב לחוכר והחוכר אומר "רוצה אני" (עמי
26 208 ש' 26 - 32). דבריו אלה מחזקים דווקא את המסקנה כי לא הייתה כוונה לתת זכות להאריך
27 את החוזים לתקופות חוזרות ונשנות עד אין קץ, שכן הארכה כזו לא עמדה בתנאי המגילה.
- 28
29 75. לעומת מומחי התובעים, ד"ר לוי-שנור, מומחית הנתבעות סבורה כי הביטוי "החוזה שיבוא
30 במקומו" אינו מתייחס לחוזה חדש שעשוי היה להיכרת בין אותם צדדים לחוזה המקורי בסיום
31 תקופת החכירה, אלא לחוזה אחר שבא במקום החוזה המקורי, דהיינו – חוזה המחליף את
32 החוזה המקורי. במילים "החוזה שיבוא במקומו" התכוונו הצדדים ל-substituted contract,
33 מצב המכונה "נובציו" (novation) [ראו גם ע"א 3179/19 נאש רמות בע"מ נ' מדינת ישראל -
34 משרד הבינוי והשיכון (3.10.2021); ע"א 8243/16 אברהם עג'אם נ' דניאל סיטון (19.3.2019)].
- 35
36 76. בחוות דעתה פירטה ד"ר לוי-שנור כי בנובציו נדרש כי חוזה אחד יתבטל ויבוא במקומו חוזה
37 אחר. החוזה שמתבטל עשוי להיות בין אותם הצדדים או בין צדדים אחרים, למשל אם אחר בא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 במקומו של החוכר המקורי. אך, "החוזה הבא במקומו" חייב להפקיע את תוקפו של החוזה
2 המקורי. אין "חוזה שיבוא במקומו" אם אין הפקעה של החוזה הקיים.
- 3
4 77. בין יתר התנאים בחוזה החכירה, ניתנה לחוכרים הראשונים זכות להעביר את זכות החכירה
5 לאחר. כך למשל, סעיף הגדרת הזכות בחוזה קובע כי זכות החכירה היא זכות "העוברת
6 בירושה... שאפשר למסרה לאחר, להעבירה לרשות אחר, ולהורשה לאחר...". סעיף ט"ז
7 בחוזה עוסק בהעברת זכות החכירה לאחר.
- 8
9 78. בשים לב לזכות זו בחוזה, קביעה כי זכות הקדימה לחידוש החוזה תחול גם על "החוזה שיבוא
10 במקומו", נועדה להבטיח את סחרותה של הזכות. לשיטתה של ד"ר לוי-שנור, בכך ביקשו
11 מנסחי החוזה להבטיח כי זכות החידוש תישאר בתוקפה גם בהעברת זכות החכירה לאחר (סעיף
12 21).
- 13
14 79. הפרשנות שמציעה ד"ר לוי-שנור מתיישבת עם הגיונו הפנימי של החוזה. בעוד שפרשנותם של
15 מומחי התובעים מתעלמת מכך שחוזה החכירה מתייחס באופן מפורש לשנים "ראשונות"
16 ו"שניות", פרשנותה של ד"ר לוי-שנור הגיונית בהקשר זה. חוזה חדש שבא לאחר החוזה
17 המקורי מכוח חלוף הזמן אינו "החוזה שיבוא במקומו", שכן הוא אינו מפקיע את החוזה הקודם
18 ואינו "במקומו". "חוזה שיבוא במקומו" עשוי לבוא במצב שבו התחלף החוכר המקורי, בשל
19 העברה או מכירה של זכות החכירה לאחר, בהתאם לזכות החוכר המקורי על פי תנאי החוזה.
- 20
21 80. בהקשר זה ראוי לציין כי צירוף המילים "שיבוא במקומו" מופיע בחוזה החכירה במספר
22 סעיפים;
23 בסעיף ז' – "... ימנה הוועד הלאומי של כנסת ישראל בארץ ישראל, או המוסד העליון של
24 קהילות יהודיות בארץ ישראל שיבוא במקומו".
25 בסעיף י"א – "... ימונה על ידי תחנת הנסיון החקלאית של הסוכנות היהודית או מוסד יהודי
26 אחר שיבוא במקומו".
27 בסעיף ט"ז – "... המוסד המיישב של הסוכנות היהודית או של מוסד אחר שיבוא במקומו".
28 "... הוועד הלאומי של כנסת ישראל בארץ ישראל, או מוסד עליון של קהילות יהודיות בארץ
29 ישראל שיבוא במקומו".
30 בסעיף ל"ז – "משפט בוררים... בהתאם לפקודת הבוררות משנת 1926, או חוק אחר שיבוא
31 במקומו".
- 32
33 81. בכל סעיפי החוזה האמורים, השימוש בצמד המילים "שיבוא במקומו" הוא במובן של החלפה
34 – תחליף. תכליתן להותיר את החיוב הקבוע בחוזה על כנו גם במצב של חילופי גברי (פרסונליים
35 או מוסדיים), נוכח מהות הזכות והעובדה שהחוזה צופה פני עתיד לתקופה ארוכה. כך, שמירה
36 על ההרמוניה הפנימית של החוזה מחייבת כי פרשנות הביטוי "שיבוא במקומו" המופיע בסעיף
37 ב' לחוזה תהייה אף היא זהה, במובן של "החלפה".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

82. בחקירתה הציג ב"כ התובעים לד"ר לוי-שנור חוזה של קק"ל עם מתיישיבי רשפון משנת 1936, 1
שלדבריו אינו כולל את זכות חידוש החכירה (עמ' 317), והדגיש כי נכתב בו במפורש כי חוזה 2
החכירה החדש יחיל את כל תנאי החוזה המקורי לבד מזכות חידוש החכירה. ד"ר לוי-שנור 3
הסבה את תשומת הלב לכך שגם בחוזה שהוצג לה, שבו נכתב באופן מפורש כי הוא אינו כולל 4
זכות לחידוש החכירה, נעשה שימוש בתיבת המילים "החוזה שיבוא במקומו", כפי שנעשה 5
בחוזה נושא המחלוקת (עמ' 320 ש' 1 - 12). עניין זה מלמד כי השימוש בתיבת המילים "החוזה 6
שיבוא במקומו" אינו מתייחס דווקא לחוזה החכירה המתחדשים לאחר מימוש זכות הקדימה. 7
8
83. מקובלת עלי טענת הנתבעות כי בעת מימוש זכות הקדימה לחידוש החכירה, החוזה החדש 9
שנכרת אינו בגדר "חוזה שיבוא במקומו" של החוזה המקורי, שכן הוא אינו מפקיע את תוקפו 10
של החוזה המקורי ואינו מחליף אותו. "החוזה שיבוא במקומו" הוא חוזה שעשוי לבוא לעולם 11
במצב של חילופי חוכרים בעקבות העברת זכות החכירה לאחר (בהתאם לתנאי החוזה). 12
13
84. לנוכח האמור, אני דוחה את טענת התובעים כי השימוש בביטוי "החוזה שיבוא במקומו" מלמד 14
על כוונה ליצור זכות חכירה מתחדשת לצמיתות. 15
16
הנוסחה האנגלית ליצירת זכות חכירה מתחדשת לצמיתות אינה מתקיימת בחוזה 17
85. התובעים טענו ארוכות בעניין תחולת הדין האנגלי על חוזה החכירה, והכרת הדין האנגלי בזכות 18
החכירה המתחדשת לצמיתות, המתקיימת לשיטתם גם בענייננו. הגם שכפי שפירטתי לעיל, איני 19
סבורה כי יש לבחון את חוזה החכירה בהתאם לדין האנגלי, בחנתי את טענותיהם בהקשר זה. 20
לא מצאתי כי מתקיימת בענייננו אחת הנוסחאות המוכרות במשפט המקובל האנגלי לגיבוש 21
זכות חכירה מתחדשת לצמיתות. 22
23
86. בחוות דעתו המקיפה סקר פרופ' פרחומובסקי את הדינים הרלוונטיים לענייננו. על פי האמור 24
בחוות דעתו, דיני הקניין האנגליים מכירים ברשימה סגורה של זכויות קניין, שכוללת את זכות 25
החכירה המתחדשת לצמיתות. סיווג הזכויות הקנייניות נעשה באופן קשיח ופורמאלי, ומתבסס 26
על הכתוב במסמכים המשפטים הרלוונטיים (כדוגמת חוזים ושטרות). 27
28
87. פרופ' פרחומובסקי עמד בחוות דעתו על נוקשות הדין האנגלי בציינו "הצדדים חייבים לאמץ 29
את הנוסחה המשפטית שיוצרת את זכות הקניין הרלבנטית על מנת לבוא במסגרתה של הזכות, 30
כאשר כל זכות מתאפיינת בנוסחה משלה" (סעיף 9). עוד פירט כי בניגוד לדיני הקניין 31
הישראליים, דיני הקניין האנגליים "לא הותירו כמעט שום מקום לשיקול דעת פרשני ככל 32
שהדברים נוגעים להכרה בזכויות קנייניות. בתי המשפט האנגליים לא עשו את מלאכתם של 33
צדדים שכשלו במלאכת הניסוח: כישלון הניסוח היה מביא לכישלון העסקה ולא-שכלולה 34
של זכות הקניין שהצדדים התכוונו ליצור" (סעיף 10). 35
36



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 פרופ' פרחומובסקי ציין כי המשפט המקובל האנגלי רואה בחוזה חכירה הכולל הוראות חידוש .88
2 כבחוזה החכירה של התובעים, כחוזה המקנה לחוכר וליורשיו חכירה לצמיתות (perpetually
3 renewable lease). בהסתמך על המלומד G.C. Cheshire (להלן: "ששיר") ציין המומחה כי
4 חוזה חכירה אשר קובע את חידוש החכירה "באותם תנאים", תוך שהוא משכן את זכות החידוש
5 גם "בחוזה שיבוא במקומו", הוא חוזה המכיל זרעים להיוולדו מחדש. כל חוזה כזה מקנה לחוכר
6 את הזכות לחכור את האדמה לצמיתות, זולת אם זכות זו נשללת על ידי הוראת הסכם מפורשת
7 (סעיף 31).
- 8
9 פרופ' פרחומובסקי הוסיף כי לפי כללי המשפט המקובל האנגלי "הסכם חכירה אשר מכיל בתוכו .89
10 הוראה המאפשרת לחוכר להאריך את החכירה לתקופה נוספת לפי כל תנאי ההסכם – לרבות
11 התנאי הנוכחי בדבר חידושו ("including the present covenant for renewal") - הוא
12 הסכם שמעניק לחוכר את הזכות לחכור את המקרקעין לצמיתות" (סעיף 32) (ההדגשה שלי -
13 ר.ש.).
- 14
15 בשונה מהנוסחה שפורטה בחוות דעתו של פרופ' פרחומובסקי, חוזה החכירה בענייננו מקנה .90
16 אמנם לחוכרים זכות קדימה לחידוש החכירה באותם תנאים, אך לא כולל את "התנאי הנוכחי
17 בדבר חידושו". לא זו בלבד, שאין אזכור בחוזה לחידוש הכולל את "התנאי הנוכחי בדבר
18 חידוש", אלא שהחוזה קובע באופן מילולי ומפורש חידוש לתקופה חדשה של ארבעים ותשע
19 שנים שניות, ותו לא. הנוסחה האנגלית "הפורמלית והקשיחה" אינה מתקיימת בענייננו.
- 20
21 גם הנוסחה השנייה שפורטה בחוות הדעת (סעיף 35) "The option to renew the tenancy from
22 year to year" אשר הוכרה בפסק דין Northchurch Estates Ltd v. Daniels (1947), לא
23 מתקיימת בענייננו. לא מדובר בחוזה חכירה שמתחדש משנה לשנה, ואין מחלוקת כי נוסחה זו
24 של חידוש לא רלוונטית לענייננו (עמ' 172 ש' 27 - 32).
- 25
26 פרופ' פרחומובסקי ציין בחוות דעתו כי הכללת יורשי החוכר ויורשי יורשיו מהווה אינדיקציה .92
27 לכך שהזכות ניתנה לצמיתות. איני מקבלת פרשנות זו. ראשית, כפי שציין והדגיש בחוות דעתו,
28 בהתאם לדיני הקניין האנגליים כישלון בניסוח הזכות על ידי הצדדים וסטייה מהנוסחה
29 המוכרת מובילה לאי שכלולה של זכות הקניין, כאשר אין כמעט מקום לשיקול דעת פרשני.
30 שנית, ואם בכל זאת אדרש לשיקול דעת פרשני, מהות הזכות הנדונה היא "זכות חכירה חקלאית
31 העוברת בירושה". מדובר בחכירה לדורות למשך 49 שנים, שכוללת אופציה לחידוש למשך 49
32 שנים נוספות, תקופת זמן ארוכה לכל הדעות. בחוזה כזה, אשר כולל תנאים הצופים פני עתיד
33 למשך 98 שנים, מתבקשת גם התייחסות ליורשים של בעל הזכות וליורשי יורשיו. אין ללמוד
34 מכך על כוונה ליצור זכות לצמיתות.
- 35
36 למרות שציין כי על פי כללי דיני החוזים האנגליים אין לפרש חוזה באופן שהופך מילים וביטויים .93
37 המופיעים בחוזה למיותרים (סעיף 40), בחוות דעתו נמנע פרופ' פרחומובסקי מלהתייחס



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 לביטויים "ראשונות" ו"שניות" הקובעים את תקופת החכירה. דעתי היא כי הפרשנות
2 שמבקשים התובעים לתת לסעיף ב', כחכירה מתחדשת עד אין סוף, מייתרת את המושגים
3 האמורים בחוזה. בחקירתו השיב כי לא צוין בחוזה שהשנים השניות הן אחרונות. לשיטתו,
4 מנגנון החידוש מתקיים גם בתקופה השנייה (עמ' 180). תשובות המומחה לשאלות שהופנו אליו
5 בהקשר זה היו בלתי מספקות. ראשית, סברתו כי מנגנון החידוש מתחדש גם בתקופה השנייה
6 מבוססת על פרשנות של החוזה היא אינה כתובה בו באופן מפורש. שנית, הסברו אינו מיישב
7 את הסתירה בין הכלל האוסר על פירוש המייתר מילים בחוזה, לבין הפירוש אשר דה פאקטו
8 מייתר את הביטוי "תקופה חדשה של ארבעים ותשע שנים שניות". לא "שלישיות", לא
9 "רביעיות" ולא "תקופות נוספות".
- 10
11 94. לצד כללי פרשנות נוספים, ציין פרופ' פרחומובסקי בחוות דעתו את קיומה של חזקה פרשנית
12 בפסיקה האנגלית כנגד חכירה לצמיתות, אך סייג את תחולתה לנסיבות שהתקיימו במקרים
13 ספציפיים שבהם הוכרה (סעיף 53). בניגוד לעמדה זו, ד"ר לוי-שנור התייחסה בחוות דעתה
14 בהרחבה לסוגיית החזקה הפרשנית כנגד חכירה מתחדשת לצמיתות, כחזקה פרשנית ברורה
15 שהתפתחה לאורך מאות שנים בפסיקה האנגלית.
- 16
17 95. בהתאם לחוות דעתה של ד"ר לוי-שנור, כדי לסתור את החזקה נדרש שתהיה "**התניה מפורשת**
18 **וחד משמעית שאינה סובלת מכל עמימות, ושאין כל דרך אחרת לפרשה לפי הלשון והנסיבות,**
19 **לפיה חידוש החוזה הינו באותם התנאים כולל התנאי בדבר החידוש**" (סעיף 44). בפסיקה
20 האנגלית נקבע כי תניה שלפיה חוזה יחודש "בכל אותם תנאים" אין משמעה אלא חידוש אחד
21 נוסף, ולא הארכה לצמיתות. כדי להכיר בחכירה מתחדשת לצמיתות נדרש כי התניה תהיה
22 מפורשת וחד משמעית, ובאופן שאינו יכול לשאת כל משמעות אחרת מבלי שתופעל "אלימות"
23 כלפי הלשון וההקשר.
- 24
25 96. ד"ר לוי-שנור ציינה כי בפסק הדין Hare v. Burges (1857) שמוזכר בחוות הדעת של פרופ'
26 פרחומובסקי, כאשר ישנה הוראה מפורשת שלפיה החידוש באותם תנאים כולל גם את התניה
27 הנוכחית בדבר חידוש, החזקה כנגד חכירה מתחדשת לצמיתות – נסתרת. תנאי זה אינו מופיע
28 בחוזה החכירה שלפנינו. לכן, החזקה לא נסתרת.
- 29
30 97. בחקירתו הנגדית נשאל פרופ' פרחומובסקי לגבי קיומה של החזקה הפרשנית כנגד חכירה
31 מתחדשת לצמיתות, והשיב כי חזקה זו מופעלת רק כאשר יש עמימות בחוזה. לשיטתו, במקרה
32 דנו, אין עמימות בחוזה. לדבריו: "**חזקות פרשניות נכנסות לתמונה רק במצבים של עמימות,**
33 **כאשר יש שני פירושים סבירים שאנחנו לא יודעים איך להכריע ביניהם. ראשית פה לשון**
34 **החוזה ברורה ולכן אין צורך להיזקק לחזקה הפרשנית...**" (עמ' 174 ש' 22 ואילך).
- 35



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

- 1 גם אני סבורה כי לשון החוזה ברורה ולא נדרשת הפעלת החזקה הפרשנית, אלא שבניגוד לדעת
2 המומחה, וכפי שקבעתי לעיל, לשון החוזה קובעת שתי תקופות חכירה בלבד ולא חכירה
3 מתחדשת לצמיתות.
- 4
5 99. באשר לעמימות חוזית, ככל שישנה, פרופ' פרחומובסקי הסכים לטענה כי כלל הפרשנות נגד
6 המנסח שאליו הפנו התובעים אינו כלל שגובר על כללי פרשנות אחרים, ולמעשה מהווה מוצא
7 אחרון – דהיינו נעשה בו שימוש לאחר שכל כלל אחר של פרשנות נכשל (עמ' 181 ש' 27 - 35). עוד
8 אישר כי כלל ספציפי, במקרה דנן, כלל החזקה הפרשנית כנגד חכירה מתחדשת לצמיתות, גובר
9 על כלל הפרשנות הכללי שעניינו פירוש נגד המנסח (עמ' 182 ש' 5 - 8).
- 10
11 100. פרופ' פרחומובסקי נשאל בחקירתו לגבי קיומו של נוסח פורמלי שיוצר חכירה לצמיתות, לבד
12 מהנוסח על פי פס"ד Hare v. Burges (1857) או פס"ד Northchurch Estates Ltd v. Daniels
13 (1947), שהזכיר בחוות דעתו, והשיב כי קיים נוסח נוסף, הוא החוזה בענייננו (עמ' 174 ש' 35).
14 מתשובותיו עולה כי קביעתו שלפיה נוסח החוזה בענייננו יוצר חכירה לצמיתות אינה מסתמכת
15 על מקורות במשפט האנגלי, אלא על פרשנות שלו ועל דוגמאות שליקט מפסקי דין בארה"ב
16 (סעיף 51 בחו"ד; עמ' 175 ש' 1 - 5 בפרוטוקול), כאשר לדבריו דיני המשפט המקובל אומצו
17 בפסיקה האמריקנית (עמ' 183 ש' 16 - 18).
- 18
19 101. כשנשאל על הדפוסים שהוכרו בפסיקה האנגלית כיוצרים חכירה לצמיתות השיב כי החוזה
20 בענייננו הוא הדפוס. בהמשך הדברים, כאשר התבקש להצביע על דפוס חיצוני לחוזה, מתוך
21 הפסיקה, הודה בסופו של דבר כי "אף אחד מהדפוסים לא זהה לדפוס שמופיע בחוזה שלנו"
22 (עמ' 175 ש' 35).
- 23
24 102. בהמשך חקירתו נשאל אם אחת הנוסחאות שמופיעות בפסקי הדין שהזכיר בחוות דעתו לעניין
25 הכרה בזכות חכירה לצמיתות מופיעות בחוזה דנן, והשיב: "הנוסחאות לא מופיעות. ועם זאת,
26 זה הפרשנות הסבירה היחידה של החוזה שלפנינו" (עמ' 176 ש' 19 - 23). זאת, בניגוד לדברים
27 שציין בחוות דעתו, אשר חזר עליהם בחקירתו, שלפיהם בדין האנגלי אין מקום לשיקול דעת
28 פרשני כאשר עסקינן ביצירת זכויות קנייניות, וכי כישלון הצדדים בניסוח הזכות הוביל לכישלון
29 בשכלול הזכות.
- 30
31 103. במענה לשאלת בית המשפט השיב כי הפירוש הסביר ביותר בעיניו לחוזה הנדון הוא כי החוזה
32 יוצר נוסחה נוספת, עצמאית, פרט לשלוש הנוסחאות שפירט בחוות דעתו, היוצרת זכות חכירה
33 לצמיתות (עמ' 178 ש' 22 - 28), והוסיף כי אין אסמכתא לנוסחה זו (עמ' 179 ש' 1).
- 34
35 104. נוכח דבריו אלה, ולאור המסקנות שהגעתי אליהן עד כה, אני קובעת כי נוסחאות המשפט
36 המקובל האנגלי המכירות בחכירה מתחדשת לצמיתות, לא מתקיימות בענייננו. אני דוחה את
37 טענות התובעים בהקשר זה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

מטרת החוזה ונסיבות העניין

- 1
2 105. אם לא די בלשונו המפורשת של חוזה החכירה כדי להביא למסקנה כי הוקנתה לחוכרים זכות
3 קדימה לחידוש החכירה לתקופה חדשה של 49 שנים שניות, ולא מעבר לכך, אוסיף כי גם מטרת
4 החוזה ונסיבות העניין, כפי שתוארו על ידי הצדדים, הובילו למסקנה שלא הייתה כוונה ליצור
5 חוזה חכירה מתחדש לצמיתות.
- 6
7 106. כאמור, חוזי החכירה נחתמו בשנות ה - 30 של המאה הקודמת. התובעים שהעידו בשלב
8 ההוכחות בהליך זה, הם רוכשי הזכות או יורשים של החוכרים הראשונים. לא מדובר בצדדים
9 שחתמו על חוזי החכירה הראשונים. עדויות התובעים לעניין נסיבות כריתת החוזים או כוונת
10 הצדדים בהתקשרות החוזית היו מפי השמועה.
- 11
12 107. המומחים שהעידו בעניין זה עמדו על הרקע ההיסטורי של ההתיישבות היהודית בארץ ישראל
13 ועל מדיניותה של הקרן הקיימת לישראל בעיצוב חוזי החכירה בתקופה האמורה. הרעיון
14 המרכזי שעמד בבסיס ייסודה ופעילותה של הקרן הקיימת לישראל היה שימור הבעלות
15 הלאומית באדמות ארץ ישראל (סעיף 23 בחו"ד זנדברג; סעיף 95 בחו"ד לוי-שנור).
- 16
17 108. המומחים אינם חלוקים על מרכזיות דמותו של אברהם גרנובסקי (גרנות) בעיצוב מדיניות הקרן
18 הקיימת לישראל. פרופ' זנדברג, ציין בחקירתו כי גרנובסקי היה דמות חשובה בקרן הקיימת
19 בזמנים הרלוונטיים, ובהמשך הפך ליו"ר הקק"ל. לדבריו "הוא (גרנובסקי - ר.ש.) **השאר**
20 **טקסטים אנחנו סומכים על הטקסטים האלה כמשקפים את הלך הרוח של קק"ל ששרר בין**
21 **פקידי הקק"ל באותה העת"** (עמ' 192 ש' 33 - 35).
- 22
23 109. בעמ' 130 בספרו של גרנובסקי "הפרובלימות של הפוליטיקה הקרקעית בא"י" (במ/5), כתב
24 המלומד כך:
25 "חכירת הקרקע של הקרן הקיימת היא מוגבלת בזמן. החוזה נעשה למשך 49 שנים, ועם זה
26 ניתן דין קדימה לחוכר להאריך אותו לעוד 49 שנים. בחרו בחכירת קרקע זמנית - בניגוד
27 לחכירה עולמית - כדי לשמור בעקביות ובשלמות על רעיון ההפרש בין הקנין הפרטי ובין
28 ההתאחזות, שמונח הוא ביסוד התקנה של חכירת הקרקע".
- 29
30 110. בהתייחס לציטוט האמור, ולאחר שנשאל אם אין בכך כדי לבטא את עמדת קק"ל שרעיון
31 החכירה העולמית נדחה, השיב פרופ' זנדברג כי דפוס החכירה העולמית לא התקבל. התקבל
32 דפוס לחכירה זמנית ל - 49 שנים, שבסיומו חתימה על חוזה לחידוש חכירה. עם זאת לא נכתב
33 כי בתום 49 השנים הנוספות יפנו את החוכרים מהקרקע. קיים מנגנון לחידוש החכירה, לא רק
34 בתום החוזה הנוכחי, אלא גם בחוזה שיבוא במקומו (עמ' 196). כאשר נשאל מדוע צוין "החוזה"
35 בלשון יחיד ולא "החוזים" בלשון רבים, השיב: "משום שאם יגידו במקום החוזים זו תהיה
36 חכירה עולמית, וזה מה שרצו למנוע" (עמ' 197 ש' 1).
- 37



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

111. למעשה, פרופ' זנדברג אישר בחקירתו כי רעיון החכירה העולמית לא התקבל בקק"ל, וכי בניסוח החוזה ניסו להימנע מניסוח אשר יכול להתפרש כהקניית זכות לחכירה עולמית. דברים אלה אינם מתיישבים עם התזה המרכזית בטיעוני התובעים, ומחזקים את טענות הנתבעות.
112. בהמשך חקירתו הופנה פרופ' זנדברג לכתיבתו של יוסי כץ **מחזון לחוזה בעמ' 48 (במ/9) שם צוין כי למרות היתרונות שראה גרנובסקי בחכירה שאינה מוגבלת בזמן, "הגבילה הקק"ל את תקופת החכירה השכיחה ל-49 שנים עם זכות הארכה ב-49 שנים נוספות. בהגבלת תקופת החכירה ביקשה הקק"ל להדגיש כי בכל זאת מדובר בחכירה ולא בבעלות ושכך מובטחות יותר זכויותיה ויתגשמו היעדים והמטרות שרצתה להשיג".** בהתייחס לדברים אלה אמר פרופ' זנדברג כי הכוונה הייתה שגם לאחר 49 השנים הנוספות יאריכו את תקופת החכירה (עמ' 200 ש' 4 - 8). לא ברור על מה הסתמכה תשובתו.
113. מחקירתו עלה כי המקור המשמעותי ביותר לקביעתו כי פרנסי הקרן הקיימת אימצו את מושג החכירה לצמיתות הוא החוזה נושא דיוננו והוא גם מתייחס אליו **"כאסמכתא שאין בלתה להוכחת העובדה שהחכירה מתחדשת לצמיתות מדי תקופה"** (עמ' 194 ש' 31). התבססות המומחה על החוזה שביסוד המחלוקת ככזה המוכיח את טענת התובעים, בעייתית - לנקוט לשון המעטה.
114. למרות שציון כי חכירה מתחדשת לצמיתות אינה מוגבלת רק לנכסי הקדש, בחקירתו אמר המומחה כי לא מצא דוגמא לחכירה מתחדשת לצמיתות שנעשתה לגבי קרקע שאינה ווקף או הקדש (עמ' 207 ש' 18 - 26).
115. נוסף על כך, המומחה התקשה ליישב בין עמדתו כפי שהובעה בספרו "חוק יסוד מקרקעי ישראל" (במ/11), שלפיה **"החכרה של מקרקעי ישראל לתקופות ארוכות מאוד כמוה כהעברת בעלות העומדת בסתירה לחוק היסוד"**, לבין עמדתו בחוות הדעת המכירה בלגיטימיות של חכירה לצמיתות (עמ' 212 - 213).
116. בניגוד לחוות דעתו של פרופ' זנדברג, שלדבריו, התבססה ברובה על מקורות משניים (עמ' 191 ש' 27 - 29), ד"ר לוי-שנור בחנה מקורות ראשוניים, שבהם חוזי חכירה שנחתמו עם מתיישבים אחרים באדמות הקרן בשנות ה-30 ופרוטוקולים (סעיפים 96 - 110 בחו"ד), שעל בסיסם הגיעה למסקנה כי מודל החכירה שאומץ על ידי הקק"ל הוא **"מודל של חכירה זמנית ל-49 שנים עם זכות חידוש חד פעמית ולא מתחדש לצמיתות ולא לצמיתות"** (עמ' 244 ש' 16 - 18).
117. מהפירוט בחוות דעתה של ד"ר לוי-שנור, והמסמכים שצורפו אליה, עולה כי בעקבות דיונים שהתקיימו לגבי משך תקופת החכירה, שונתה גרסת חוזה החכירה של הקק"ל. בעוד שקיימות דוגמאות לחוזים שבהם נכתב כי זכות הקדימה לחידוש זכות - החכירה ניתנת "לתקופה חדשה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חינוסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

1 של 49 שנה, וכן לתקופות הבאות" (נספח ז' לחו"ד ד"ר לוי-שנור) (ההדגשה שלי - ר.ש.),
2 בהמשך, שונה הנוסח כך שנמחקו ממנו המילים "התקופות הבאות".

3
4 118. בפרוטוקול ישיבת הנהלת הקק"ל מיום 12.10.1931 (נספח ח' לחו"ד לוי-שנור) הוחלט כי יש
5 למחוק מנוסח חוזה החכירה של הקק"ל את המילים "וכן לתקופות הבאות" – הואיל וזכות
6 קדימה (אופציה) מתמידה ובלתי מוגבלת יכולה לבטל את עצם ה- החכירה."
7 בגרסת פרוטוקול שנערך בכתב יד לאותה ישיבה ונמצא בארכיון הציוני (נספח ח1 לחוות הדעת
8 המשלימה של ד"ר לוי-שנור) נכתב כך:

9 **"סעיף ב' perpetual option**

10 **יכולה invalid את החכירה**

11 **להוציא את המילים וכן לתקופות הבאות"**

12
13 119. התייחסות לדברים נמצאה במכתב שנשלח מגרנובסקי לעקיבא אטינגר, מלשכת הקק"ל בניו-
14 יורק, ב-3.12.1931 (נספח ט' לחו"ד לוי-שנור). במכתב זה כתב גרנובסקי כי בסעיף ב' של חוזה
15 החכירה החקלאי של הקק"ל "נמחקו המילים "וכן לתקופות הבאות" – הואיל וזכות קדימה
16 (אופציה) מתמידה ובלתי מוגבלת יכולה לבטל את עצם החכירה".

17
18 120. בחוזה נושא דיונו, לא זו בלבד שהמילים "לתקופות הבאות" אינן מופיעות, אלא שהוספו להן
19 המילים "ראשונות" ו"שניות", המבטיחות כי זכות קדימה לחידוש החכירה תינתן לחוכרים פעם
20 אחת בלבד. דברים אלה מלמדים באופן ברור על כוונתם של מנסחי חוזה החכירה של הקק"ל
21 להימנע ממתן זכות חכירה מתחדשת לצמיתות.

22
23 121. בהתייחס לנספחים שצורפו לתצהירו של עו"ד מוניס, לא מצאתי כי יש בהם לשנות ממסקנתי
24 האמורה. בנספחים האמורים נמצא מכתב (נספח 2) הממוען למר אייזיקוביץ, המתייחס
25 לקבוצת קסטיניה שבו צוין כי אם ניסיון החכירה לקבוצת קסטיניה יעלה "תחכיר להם חכירה
26 עולמית ב 3% משויה של הקרקע אשר תערך בכל שבע שנים". ד"ר לוי-שנור נשאלה בחקירתה
27 על מסמך זה וציינה, בצדק, כי מדובר במסמך שאינו חוזה, ללא תאריך וללא הקשר (עמ' 250 ש'
28 31), וכי אין בו כדי לשנות את חוות דעתה. עוד יש לציין כי המסמך אינו חתום ואין בו פרטים
29 על זהות הכותב. ספק מה ניתן ללמוד ממנו לענייננו.

30
31 122. אדרבא, המסמכים שצורפו לתצהירו של עו"ד מוניס (נספחים 2, 3, 4) מלמדים כי המושגים
32 "חכירה עולמית" ו"חכירה לצמיתות" היו מוכרים בקרן הקיימת, ובכל זאת לא נעשה בהם
33 שימוש בחוזה החכירה בענייננו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 37747-11-15 חניסקי ואח' נ' קרן קיימת לישראל בעמ(אחר/נוסף) ואח'

סוף דבר

1

2 123. לנוכח האמור לעיל ומכל הנימוקים שפירטתי, הגעתי למסקנה כי חוזי החכירה נושא התביעה

3 אינם "חוזי חכירה המתחדשים לצמיתות", כפי שביקשו התובעים להצהיר. לכן, אני דוחה את

4 התביעה.

5 124. נוכח התוצאה שהגעתי אליה, התייתר הצורך לדון בטענות הסף שטענו הנתבעות, שבהן

6 התיישנות ושיהוי בהגשת התביעה.

7

8 125. בשים לב למהות התביעה והיקפה אני מחייבת את התובעים ביחד ולחוד לשלם לנתבעות ביחד

9 ולחוד הוצאות ושכר טרחת עו"ד בסך של 150,000 ₪.

10

11

12 ניתן היום, כ"ח כסלו תשפ"ה, 29 דצמבר 2024, בהעדר הצדדים.

ריקי שמולביץ

ריקי שמולביץ, שופטת

13

14

15

16

17

