



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

לפני כבוד השופט יעקב שקד

תובעים

1. גיל טנא
2. נבט טנא
ע"י עו"ד אילן ציאון ואח'

נגד

נתבעים

1. רשות מקרקעי ישראל - מחוז מרכז
ע"י פרקליטות מחוז ת"א - עו"ד גינת אריאל-קצ'קו
2. עו"ד רמי פילו (פורמלי)

פסק - דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

לפניי תביעה לסעד הצהרתי וצו עשה בנוגע לנחלה חקלאית.

רקע עובדתי

1. התביעה עוסקת בנחלה חקלאית הידועה כגוש 6177, חלקה 60 ברחוב תל חי 16 במושב כפר אז"ר, המנוהל על ידי האגודה השיתופית כפר אז"ר (להלן – הנחלה ו - האגודה).
2. הנחלה הוחכרה עוד במאה הקודמת, בהסכם מיום 25.1.1935 על ידי הקרן הקיימת לישראל (להלן – קק"ל) למר יהודה טננבוים ז"ל, סבו של התובע 1, למטרת עיבוד חקלאי, לתקופה של 49 שנה, מיום 1.10.1934 עד ליום 30.9.1983 (נספח 3 לתצהיר הנתבעת; להלן – הסכם החכירה המקורי). עם השנים, הועברו זכויותיו של הסב המנוח בנחלה לבנו, אבי התובע 1 (הבקשה להעברת הזכויות צורפה כנספח 4 לתצהיר הנתבעת, אישור האגודה להעברה זו צורף כנספח 5 ואישור הנתבעת להעברה צורף כנספח 6).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

- 1 בשנת 1991 ביקש אבי התובע 1 להאריך את חוזה החכירה של הנחלה לתקופה נוספת (נספח 7
2 לתצהיר התובעת). לאחר שהאב הלך לבית עולמו, חתמה אם התובע 1 בשנת 2008 על הסכם
3 הארכת חוזה החכירה עד לשנת 2032 (נספח 8), ויחד עימה חתמו על הסכם זה האגודה והנתבעת,
4 שכידוע מנהלת את קרקעות הקרן הקיימת לישראל.
5
6 3. במהלך השנים הורחבה הבנייה בנחלה. בית המגורים הקיים, בו התגוררו בזמנו סבו וסבתו של
7 התובע 1, נשוא הליך זה (להלן – **הבית**), שופץ והורחב על פי היתר בנייה שניתן ביום 15.11.1989
8 לבעלי ההיתר – טנא אורה ועמירב – הורי התובע 1 וחוכרי הנחלה באותה עת (נספח 23 לתצהיר
9 התובע). מימון שיפוץ הבית בוצע ברובו על ידי התובע 1, על פי הודעת הוריו לרשויות המס (נספח
10 24 לתצהיר התובע). במקביל, נבנה בית נוסף בנחלה, על ידי אחיו של התובע 1 (נספח 24 לתצהיר
11 התובע 1; להלן – **האח**).
12
13 כך, קיימים כיום בנחלה שני בתים, אחד בו מתגורר האח, והשני, בו התגוררו עד לפני יותר משני
14 עשורים התובע 1 ורעייתו, התובעת 2. כעשור לאחר שיפוץ הבית, בשנת 2000, העתיקו התובעים
15 את מרכז חייהם לארה"ב בעקבות הצעת עבודה, שם הם מתגוררים עד עצם היום הזה.
16
17 4. בהמשך, האם ביקשה להעביר את הזכויות בנחלה לאח ולאשתו, במסגרת בקשה להעברת זכויות
18 מיום 1.5.2013 (נספח 9 לתצהיר הנתבעת), בקשה שאושרה על ידי הנתבעת בחתימה על שטר
19 העברת זכות שכירות ותיקון תנאי חכירה מיום 6.1.2015 (נספח 10 לתצהיר הנתבעת). זכויות האח
20 מופיעות גם בנסח לשכת רישום המקרקעין (נספח 1 לתצהיר הנתבעת).
21
22 5. בשלב מסוים, גבה הר בין התובעים לאח בכל הקשור לנחלה. מחלוקת זו הובילה את התובעים
23 להגשת תביעה כנגד האח והאם בתמ"ש 37592-07-13. התביעה הועברה להליך של גישור ובסופו
24 הגיעו הצדדים להסכם פשרה אשר לו ניתן תוקף של פסק דין (נספח 1 לתצהיר התובע; להלן –
25 **ההסכם**), בו הוסכם כי לכשיתאפשר הדבר על פי דין, יפוצל המגרש עליו בנוי הבית מהנחלה
26 והזכויות במגרש ובבית יועברו לתובעים.
27
28 כן הוסכם כי עד לאותו מועד, ינהגו הצדדים כאילו כבר בוצע הפיצול וכל אחד ינהג בחלקו מנהג
29 בעלים בחלקו (סעיף 9 להסכם). התובע ואחיו לא הגיעו להסכמות בדבר ביצוע ההסכם, אשר
30 הובילו להגשת שתי תביעות נוספות על ידי התובע, בסופן מונה כונס נכסים ניטרלי לשם ביצוע
31 הפיצול (נספח 8 לתצהיר התובע).
32
33 6. יוסבר, כי פיצול הנחלה היה אמור להתבצע על פי החלטה 1155 של הנתבעת מתאריך 6.7.08 (נספח
34 2 לתצהיר התובע. פיצול זה מכונה על ידי הנתבעת "פיצול מיטיב", לפי סעיף 18 לתצהירה), אך
35 באותו מועד טרם נכנסו לתוקף הוראות אופרטיביות לביצועו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1 אלה התקבלו רק ביום 10.4.18 והוסדרו בפרק 8.3, סימן ז' לקובץ החלטות הנתבעת, המכונה
2 "הקודקס" (חלקו צורף כנספח 3 לתצהיר התובע; להלן – הקודקס).

3
4 7. לפי עדות התובע 1, התובעים השכירו את הבית עד לשנת 2017, או אז הוברר להם על ידי פרקליטם
5 כי הדבר אסור אלא אם תיתן הנתבעת הסכמתה לכך, והם חדלו מעשות כן (עמ' 16 לפרוטוקול, ש'
6 15 ועמ' 17 ש' 11).

7
8 על פי סעיף 8.3.2 לקודקס, השכרת בית הבנוי על נחלה חקלאית טעונה הסכמת הנתבעת מראש
9 ובכתב. לפיכך, פנה התובע 1 לנתבעת לקבלת אישור השכרה ופיצול המגרש ביום 2.2.20 (נספח 10
10 לתצהירו) ונענה בשלילה (נספח 11 לתצהירו), הן לעניין ההשכרה והן לעניין הפיצול. הסירוב
11 להשכרה התבסס על כך שהזכויות בנחלה הינן של האח ולא של התובע 1. הסירוב לפיצול התבסס
12 על מחלוקת של הנתבעת עם האגודה שנדונה בתביעה שהגישה האגודה כנגד הנתבעת בת"א (מחוזי
13 ת"א) 8947-04-12, שעיקרה טענת האגודה כי היא ו/או בעלי הנחלות זכאים להירשם כבעלי זכות
14 חכירה בחלקות ב' בנחלות (חלקות העיבוד החקלאי) לפי חוזי החכירה ההיסטוריים וכן נכלל בה
15 סעד כספי (להלן – תביעת האגודה).

16
17 בהמשך, החליפו הצדדים תכתובות נוספות בעניין, עד לקבלת תשובה שלילית מהנתבעת (נספחים
18 12-16), בעקבותיה הוגשה התביעה. במסגרתה, עתרו התובעים להורות לנתבעת לאפשר את קיום
19 הליך הפיצול ולאשר את השכרת הבית עד להשלמתו.

20
21 יצויין כי בעת הגשת התביעה שלפניי כבר ניתן פסק דין בתביעת האגודה, ושני ערעורים היו תלויים
22 ועומדים עליו - ע"א 1409/20 וע"א 1415/20 (להלן – הערעורים).

23

24 טענות התובעים

25
26 8. התובעים טוענים כי על פי ההסכם אשר לו ניתן תוקף של פסק דין, הם בעלי זכויות בבית ובמגרש
27 שעליו הוא בנוי. סירוב הנתבעת לאשר את הליך הפיצול ואת השכרת הבית מסכלים את ביצוע
28 פסק הדין. סירוב הנתבעת לקדם את הליך הפיצול עקב תביעת האגודה אינו כדין ומעניש את
29 התובעים, על אף שאינם חברים באגודה, אינם יכול להשפיע על מהלכיה ולא ייהנו מתוצאות
30 התביעה, אם אלו יהיו לטובת האגודה.

31

32 9. עוד טוענים התובעים, כי הליך הפיצול הוא הליך תכנוני ורישומי, אשר בהיעדר התנגדות עקרונית
33 של הנתבעת יסתיים בפיצול הנחלה, לאחריו ממילא לא יזדקקו עוד התובעים לאישור הנתבעת
34 להשכרת הבית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

10. לטענת התובעים, פסק הדין יצר למעשה מגרש חדש ונפרד שאינו כפוף עוד להוראות הקודקס ולא אמור לשמש לייעוד חקלאי, על המגבלות הכרוכות בו. סעיף 8.3.20 לקודקס קובע כי נדרש אישור הנתבעת להשכרת הבית בנחלה וזו סירבה ליתן אישור לכך ללא נימוק. סירוב הנתבעת לאשר את ההשכרה בתקופת הביניים עד לפיצול, הליך המתמשך שנים, הוא סירוב שרירותי מבלי שהופעל כלל שיקול דעת באמצעות בחינת הנסיבות הספציפיות של המקרה, בהיעדר נוהל הנוגע לחריגים לאיסור ההשכרה. אי השכרת הבית גורם לאובדן דמי שכירות וכן לכך שהתובעים נושאים בהוצאות אחזקתו השוטפת, לרבות ארנונה, חשמל, מים וביטוח. ועוד, הנתבעת מאפשרת הקמת בתי מגורים נוספים בנחלות מזה שנים ואף מרוויחה מהתשלומים בגין השבחות הנכסים הנבנים, דבר שאינו עולה בקנה אחד עם הטענה לאיסור מוחלט וגורף להשכרה, בעיקר במגרשים המיועדים לפיצול.

11

12

טענות הנתבעת

13

11. הנתבעת טוענת בכתב הגנתה כי ההסכם המסדיר את הזכויות בין האחים בתוך המשפחה אינו חל עליה; פסק הדין שאישר את ההסכם אינו יכול לאפשר עקיפת ההסדרים הייחודיים החלים על קרקע חקלאית המנוהלת על ידי הנתבעת. לתובעים אין כל מעמד מול הנתבעת ביחס לבית שכן הם אינם החוכרים הרשומים ואף לא נזכרים באיזה מן המסמכים בתיק הנתבעת ביחס לנחלה ולהיתרי הבנייה בה. ממילא, לתובע אין כל זכות קניינית בבית ולכל היותר עומדת להם זכות כלשהי כלפי האח מכוח ההסכם. על פי סעיף 8.3.37 לקודקס, מגורים בנחלה מיועדים לחוכר, לדור ההמשך ובתנאים מסוימים לדור ההורים, אך לא התביעה ולא תיק הנתבעת אינם מציגים אם ואיך הוסדר מעמד התובע כמשפחה גרעינית נוספת בת אותו דור של החוכר בבית ו/או בנחלה. יתר על כן, גם אם יוסדר מעמד התובעים ביחס לבית אל מול האגודה והנתבעת, אין הדבר מהווה זכות להפקת רווחי השכרה למגורים, זכות שאינה קיימת לאיש על פי יסודות המשטר החקלאי.

24

12. עוד נטען כי תביעת האגודה כנגד הנתבעת משמיטה את הקרקע תחת זכויות חבריה להסדר פיצול מיטיב הדורש הסדר חכירה ישירה מול הנתבעת. קיימת דרך נוספת לביצוע הפיצול, המכונה נוהל הוראת אגף 62 (נספח 11 לתצהיר הנתבעת), גם אם תנאיו מיטיבים פחות עם השוכר, והתובע ואחיו לא נקטו בו. אין כל וודאות אם ומתי תתקבל בקשת הפיצול, כך שאין לתובע עד לאותו מועד זכות להתעשר מקרקע חקלאית בניגוד לייעודה המקורי. סירוב הנתבעת לאשר השכרה עולה בקנה אחד עם מדיניותה בכל בקשה שכזו ועם הוראות הקודקס, הקובעות את הנסיבות המאפשרות קבלת אישור השכרה בסעיף 8.2.3(ה) לו (נסיבות שאינן רלוונטיות לעניין דנא).

31

32





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

ההתפתחויות לאחר הגשת כתבי הטענות

- 1
2
3 13. זמן קצר לאחר הגשת כתב ההגנה, ביום 15.12.22, ניתן בבית המשפט העליון פסק דין בערעורים
4 (נספח 12 לתצהיר הנתבעת). בתמצית, נדחו טענות האגודה והתקבלה עמדת הנתבעת. כפי
5 שהודיעה ב"כ הנתבעת בדיון בתיק זה, פסק דין זה גרם לכך שהנתבעת הסירה את התנגדותה לדון
6 בהליך הפיצול המיטיב (עמ' 1 לפרוטוקול, ש' 16-19). בהתאם, הגיש כונס הנכסים (הנתבע
7 הפורמלי) לנתבעת בקשה להסדר אשר יאפשר את הפיצול המבוקש (נספח 13 לתצהיר הנתבעת;
8 להלן – **בקשת הפיצול**) וזו נמצאת בהליך בחינה (עמ' 1 לפרוטוקול, ש' 15). הנתבעת השיבה לבקשת
9 הפיצול ביום 22.3.23 בפירוט דרישות להשלמת הבקשה (נספח 14 לתצהיר הנתבעת).
10
11 14. לאור התפתחות זו, התייטר הצורך לדון במקבץ טענות התובע באשר לסירוב העקרוני של הנתבעת
12 לדון בבקשת הפיצול. אף התובעים לא טענו בעניין זה בסיכומיהם.
13
14 מאחר ומסלול הפיצול משליך גם על אפשרות השכרת הבית לאחריו ונוכח נסיבות העניין, בהן מחד
15 התובעים אינם מתגוררים בבית כבר שנים רבות ומאידך אינם בעלי זכויות רשומים במגרש עליו
16 בנוי הבית, הוסכם בקדם המשפט הראשון מיום 11.6.23, כי התובעים יעבירו לנתבעת פנייה
17 מעודכנת בשאלת ההשכרה וזו תשיב תוך התייחסות לנסיבות הקונקרטיות (עמ' 2 לפרוטוקול, ש'
18 פנייה זו נשלחה על ידי ב"כ התובע ביום 19.6.23 (נספח 17 לתצהיר התובע), ונענתה ביום
19 17.8.23 (נספח 18 לתצהירו).
20
21 15. בפנייתם המעודכנת, טענו התובעים כי זכותם במגרש המפוצל הינה על פי ההסכם, כי אינם
22 מתגוררים בארץ במשך שנים רבות ולכן אינם יכולים להתגורר בעצמם בבית. הליך הפיצול הוא
23 טכני ובסופו ממילא יהא ניתן להשכיר את הבית שכן המגרש המפוצל ינותק מהנחלה. הליך הפיצול
24 צפוי לארוך מספר שנים, במהלכם ייגרמו נזקים והפסדים נוספים לתובעים בשל אי ההשכרה.
25
26 16. בתשובתה, עמדה הנתבעת בסירובה לאשר השכרה, בהתבסס על הטענות הבאות: לתובעים אין כל
27 זכות בנחלה, כיוון שאינם החוכר הרשום, או בעל זכות אחרת; טרם התקיימו התנאים הנדרשים
28 לביצוע הפיצול, התלויים, בין היתר, גם בגורמי חוץ תכנוניים ועצם הגשת הבקשה אינו מקנה בשלב
29 זה זכות שייתכן שתתאפשר בעתיד בסיום ההליך, כגון זכות להשכרה; השכרת הבית הנמצא על
30 נחלה חקלאית, כל עוד לא שונה ייעודה, מנוגדת לתנאי משטר הנחלות ובראשם כי הנחלה נמסרת
31 לעיבוד החקלאי על ידי החוכר ולא למשמורת של מי שאינו מתגורר בה ומבקש להתעשר ממנה על
32 ידי השכרת נדל"ן הבנוי בה לצד שלישי; הנתבעת אינה כפופה להוראות פסק הדין המטפל בעניינים
33 פנים משפחתיים.
34



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

ראיות הצדדים

1

2

3

17. התובע הגיש תצהיר מטעמו. בתחילה אף ביקש לזמן לעדות את כונס הנכסים, אך ויתר על כך בהמשך.

4

5

6

18. מטעם הנתבעת הוגש תצהירה של גבי גילה סגל-יפרח, ראשת צוות לקידום עסקות אצל הנתבעת, אשר תיארה בין היתר את המצב החוקי הנוגע לזכויות בנחלה ולנכסים על גביה, על פי תיק הנחלה בנתבעת וכן התייחסה לעניינים נוספים הקשורים למחלוקת.

7

8

9

מספר מילים על נחלות בישראל

10

11

12

19. המסגרת הסובבת את הנחלות החקלאיות בישראל המכונה על ידי הנתבעת "משטר הנחלות", הינה רבת שנים והורתה טרם קום המדינה. עסקינן בהסדר בין בעלי הקרקע (קק"ל), האגודה השיתופית של היישוב וחוכר הנחלה. על פי הסדר זה, הקרקעות החקלאיות נרכשו על ידי קק"ל ונמצאות בבעלותה, מנוהלות על ידי הנתבעת ונמסרות לעיבוד על ידי אגודות שיתופיות חקלאיות כדוגמת האגודה. הסדרים אלה מכונים לעתים גם "הסכם משבצת" (ראו ע"א 875/79 **כפר יעבץ, מושב עובדים של הפועל המזרחי נ' עזריאל, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ**, פ"ד לט(4) 617 (1985)).

13

14

15

16

17

18

19

העיבוד החקלאי מתבצע באמצעות חברי האגודה, כשכל אחד מהם מקבל לעיבודו נחלה ספציפית (לסקירה משפטית היסטורית של הסדרי הקצאה וזכויות השימוש בקרקעות חקלאיות בארץ, ראו גם ע"א 8378/11 **יגל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הסוכנות היהודית לארץ ישראל** (27.10.16) וההפניות המופיעות שם).

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

20. במסגרת ההסכמים, קרקע חקלאית נמסרת לחוכריה לצורכי עיבוד חקלאי ולכל הצרכים הנלווים לכך כשבראש ובראשונה, על החוכר מוטלת חובת עיבוד הקרקע, ולצורך זה מוגדר השימוש בשטח. בהתאם, החלטה מספר 9 של מועצת מקרקעי ישראל הגדירה את המונח "נחלה" כ"חלקת אדמה חקלאית בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם מינהל התכנון, הנמצאת בבעלות המדינה, קרן קיימת לישראל או רשות הפתוח והוחכרה – לתקופה ארוכה – למתיישב לצורך פרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בחלקה זו" (החלטה זו צוטטה בבג"ץ 244/00 **עמותת שיח חדש, למען השיח הדמוקרטי נ' שר התשתיות הלאומיות**, פ"ד נו(6) 25 (2002), סעיף 7).





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1 בהתאם, הנחלה החקלאית מורכבת מחלקה א' - המשמשת למגורי חבר האגודה וחוכר הקרקע,
2 ומחלקה ב' – חלקת העיבוד. זכויות הבנייה המוקנות לבעל הזכויות בנחלה במושב בחלקה א' הן
3 עד שלוש יחידות דיור: הראשונה, שנועדה לשימוש בעל הנחלה, בשטח של עד 160 מ"ר; השנייה,
4 אף היא בשטח מרבי של 160 מ"ר, נועדה לשימושו של "בן ממשיד"; והשלישית (שהייתה צמודה
5 לאחד ממבני המגורים הקיימים), הותרה רק כאשר היה לחוכר "בן ממשיד" מהדור השלישי
6 המבקש להתגורר בנחלה ולעבדה (ראו בג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי
7 ישראל (9.6.11), סעיפים 2-3).

8
9 21. בנוסף למגבלות הבנייה, הסכם החכירה קובע הוראות ומגבלות שונות באשר לשימוש בנחלה,
10 העברתה וחלוקתה, אשר עוגנו מאוחר יותר גם בפרק 8 לקודקס (חלקו צורף גם כנספח 2 לתצהיר
11 הנתבעת), לפיהן נדרש, בין היתר, אישור האגודה והנתבעת להעברה ולירושה של הנחלה.
12

דיון ההוכחות וסיכומי הצדדים

13
14
15 22. ביום 16.5.24 נשמעו חקירות התובע 1 ונציגת הנתבעת. אתייחס לעדותם, ככל שהיא רלוונטית
16 למחלוקת, בהמשך פסק הדין.
17

18 23. בתום ההוכחות השמיעו הצדדים את סיכומיהם בעל פה.
19

20 התובעים חידדו את טענותיהם והוסיפו, בין היתר, כי סעיף 9 להסכם מהווה למעשה המחאת זכות
21 בקשר למגרש שעליו בנוי הבית, מאת האח לתובעים. מכוח ההסכם וסעיף זה פנו התובעים לנתבעת
22 בבקשה כי תתיר את השכרת הבית ומכאן מעמדם לבקש היתר כאמור ולהגיש את התביעה.
23 התובעים הוסיפו וטענו כי הנתבעת חייבת הייתה לבדוק את הנסיבות הקונקרטיות והאישיות של
24 התובעים, וכי סעיף 8.3.20 לקודקס מתיר חריג לאיסור ההשכרה והדבר נתון לשיקול דעת
25 הנתבעת. לשיטתם, הנתבעת נהגה בשרירות ובחוסר סבירות, עת סירבה, הן טרם הגשת התביעה
26 והן לאחר מכן, להתיר את השכרת הבית עד לתום הליך הפיצול. לא הוצגו כל נהלים שבהם קיימים
27 קריטריונים לדיון בבקשה מעין זו להשכרה ואף בחקירת עדת הנתבעת לא הוצג כל קריטריון או
28 טעם מוצדק לסירוב ההשכרה. לפיכך, הדבר מצדיק את התערבות בית המשפט בהחלטת הנתבעת.
29

30 24. הנתבעת חזרה בסיכומיה על הטענות כפי שהועלו על ידה בכתב ההגנה ובתצהיר העדה מטעמה.
31 ב"כ הנתבעת ציינה כי אכן ייתכן חריג לאיסור ההשכרה, כגון מקרה הומניטרי מתאים, בו ניתן
32 לשיקול האם להתיר השכרה מעין זו אך המקרה שלפניי איננו המקרה המתאים לכך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1 הנתבעת עמדה על הטענה כי אין לתובעים כל מעמד וזכות בנחלה ובבית וכי ההסכם אינו מחייב
2 אותה, באשר לא הייתה צד להליך.
3

מעמד התובעים בבית ובנחלה

4
5
6 25. בהתאם למוסבר לעיל, זכויות בנחלה אינן מוענקות אלא לפי כללי הנתבעת, באישורה ובאישור
7 האגודה (סעיף 4 לתצהיר הנתבעת; סעיף 8 לקודקס), ואלה חלות גם על זכויות המוענקות בתוך
8 משפחת החוכרים בינם לבין עצמם: העברה של זכות החכירה לדור ההמשך טעונה אישור האגודה
9 והנתבעת, בין בדרך של ירושה ובין בדרך של העברה בחיים (עקב הזדקנות החוכר וחוסר יכולתו
10 להמשיך כעובד אדמה).
11

12 הן סבו של התובע 1 והן הוריו פעלו בהתאם להסדרים אלו, כפי שתואר לעיל. כתוצאה מההעברות
13 שבוצעו, כפי שאושרו על ידי האגודה והנתבעת, בעל הזכויות היחיד **הרשום בנחלה, הן בלשכת**
14 **רישום המקרקעין והן בספרי הנתבעת, הינו האח** (נספחים 1 ו- 10 לתצהיר הנתבעת). למעשה,
15 עובדה זו אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.
16

17 26. אשר להסכם: כל הסכם פנים משפחתי, כגון ההסכם שאושר בפסק הדין, בין התובעים ובין אם
18 התובע 1 והאח, כשמו כן הוא – הסכם פנים משפחתי. הסכם כזה כפוף להכרה ולאישור של
19 הנתבעת, המנהלת את מקרקעי הבעלים, קק"ל.
20

21 לא בכדי נכתב כהערה בנסח הרישום נספח 1 לתצהיר הנתבעת – **"קיימת הגבלה בהעברה"**. אותה
22 הגבלה הינה הסכמת הבעלים להעברה, מלאה או חלקית. הגבלה זו מופיעה בסעיף טו' להסכם
23 החכירה המקורי, שהזכויות לפיו הועברו לאבי התובע 1, ולאחר מכן לאם, וממנה לאח.
24

25 הגבלה על חלוקת הנחלה – כלומר פיצול - מופיעה בסעיף כא' להסכם החכירה המקורי:
26

27 **"אם החוכר רוצה לחלק את הנחלה – הוא מחוייב לקבל את הסכמת הקרן (קק"ל – י.ש.) על כך**
28 **בכתב. הקרן מחוייבת להסכים לחלוקה, אם על ידי החלוקה הן שום סכנה נשקפת לעצמאות**
29 **המשקית של שארית הנחלה...."**
30

31 פשיטא, לא ניתן לעקוף תניות חוזיות אלו באמצעות הסכם חד צדדי שהנתבעת לא הייתה צד לו.
32
33





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

- 1 27. אשר לטענת התובעים כי ההסכם ובעיקר סעיף 8 לו הקובע כי הם רשאים לנהוג במגרש מנהג
2 בעלים, מהווה המחאת זכות, מכוחה ניתן גם לבקש היתר השכרה ולהגיש את התביעה, למעשה
3 בנעלי האח: בהתאם לאימרה הידועה, אין אדם מרים עצמו בשרוכי נעליו. כך גם התובעים אינם
4 יכולים להקנות לעצמם זכויות מול בעלת הנחלה בהבל פיהם, או מדויק יותר, בחתימתם על
5 ההסכם.
6
7 כאמור, הנתבעת לא הייתה צד להסכם או להליך המשפטי מול האח. ממילא, ההסכם ופסק הדין
8 אינם מחייבים אותה ואינם יכולים להקנות לתובעים זכויות בנחלה או בחלק ממנה, ללא אישור
9 הנתבעת.
10
11 28. ישאל השואל: האם התובעים נעדרי זכויות מכל סוג שהוא בבית? התשובה לכך שלילית. לתובעים
12 זכות ביחס לבית **מול האח**, מכח ההסכם.
13
14 אמנם, בסעיף כב' להסכם החכירה המקורי נקבע כי החוכר "**מחוייב לשבת על הנחלה ולעבד אותה**
15 **בקביעות**...", וכאמור העברתה מותנית באישור הבעלים, אך סעיף 8.3.17 לקודקס, שעניינו שימוש
16 בנחלה, קובע כי ניתן להקים בסך הכל 3 יחידות דיור בנחלה, לשימוש דור המשך של החוכר ואף
17 דור שלישי (סעיף 8.3.17 (ג)(1)).
18
19 בפועל, התובעים התגוררו בבית, כפי שעשו עד שהעתיקו את מושבם לארה"ב ברשות האב או האם
20 תחילה, ולאחר מכן, במסגרת ההסכם, ברשות האח. מובן כי ההסכם הלך צעד נוסף קדימה והוא
21 הסכמת האח לפיצול המגרש שעליו בנוי הבית מהנחלה. **הסכמת האח אמרנו – להבדיל מהסכמת**
22 **הנתבעת, שטרם ניתנה.**
23
24 29. סעיף 8.3.20 לקודקס, עליו מבקשים התובעים להסתמך, קובע כך:
25
26 "החוכר והאגודה אינם רשאים להעביר את הזכויות במוכר או לשעבדו בכל צורה שהיא אלא
27 בהסכמת הרשות מראש ובכתב. לענין זה, העברת זכויות – הענקת הזכויות, העברתן, הסבתן או
28 ויתור עליהן, החכרת המוכר בחכירת משנה, השכרת הנחלה, מסירת חזקה או שימוש בנחלה
29 במישרין או בעקיפין, שיתוף בנחלה או בכל זכות הנובעת מזכויות החוכר בנחלה, והכל בין
30 בתמורה ובין שלא בתמורה, בשלמות או בחלק...".
31
32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1 .30. התובעים אינם החוכרים של הנחלה או של חלקה. התובעים אינם חוכרים של המגרש עליו בנוי
2 הבית, לעת הזו. כאמור, אין לתובעים כל מעמד מול הנתבעת בכל הקשור לנחלה. שמם אינו נזכר
3 בתיק הנחלה והנתבעת לא נתנה עד כה הסכמתה להעברת הזכויות בה או בחלק ממנה אליהם.
4
5 ממילא, טענתם כי היה על הנתבעת להתיר להם להשכיר את הבית דינה דחיה, שכן אין להם כל
6 מעמד לבקש מאת הנתבעת היתר להשכרה זו.
7

האם נפל פגם בשיקול דעתה המנהלי של הנתבעת?

8
9
10 .31. חרף קביעתי זו, ולמעלה מהנדרש, אדון בטענות התובעים כי היה על הנתבעת להשיב בחיוב
11 לבקשתם להשכיר את הבית עד לתום הטיפול בבקשת הפיצול.
12
13 .32. כאמור, סעיף 8.3.20 לקודקס קובע כי החוכר לא יכול להשכיר את הנחלה או חלקה, אלא אם
14 התקבל אישור הנתבעת בכתב לכך. טוענים התובעים כי נוכח הנסיבות המיוחדות של המקרה, היה
15 על הנתבעת להשיב לפנייתם בחיוב ולאפשר את השכרת הבית עד לתום הליך הפיצול. לטעמם,
16 תשובתה השלילית הינה שרירותית ובלתי סבירה.
17
18 יצוין כי לאחר השלמת הליך הפיצול ניתן יהיה להשכיר את הבית ללא אישור הנתבעת (דברי ב"כ
19 הנתבעת בעמ' 8 לפרוטוקול, ש' 17-19).

20
21 .33. כאן המקום להביא את תשובות הנתבעת לפניית התובעים לאשר השכרה של הבית, הן טרם הגשת
22 התביעה והן לאחריה.
23
24 בתשובה הראשונה, מיום 13.2.20 (נספח 11 לתצהיר התובע 1), נאמר כי הפונה, התובע 1, אינו בעל
25 זכויות בנחלה. לפיכך ניתן מענה כללי לפנייה. בתמצית נאמר כי נוכח תביעת האגודה נגד הנתבעת,
26 לא ניתן לפעול לפיצול הנחלה לפי ההסדר המיטיב אלא לפי הוראת "אגף 62" המחייבת תשלום
27 גבוה יותר עבור הפיצול.
28

29 במכתב תשובה נוסף, מיום 13.7.22, שנשלח לאחר פניות נוספות של התובעים (נספח 16 לתצהיר
30 התובע 1) נאמר בין היתר כי בהתאם להחלטות הנתבעת לא ניתן להשכיר לצד שלישי את הזכות
31 החוזית בנחלה וכי ההסכם עם האח אינו מחייב את הנתבעת. כן נכתב כי פיצול הנחלה לפי ההסדר
32 המיטיב אינו אפשרי נוכח תביעת האגודה.
33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1 כאמור, הסכימה הנתבעת, לאחר שהערעורים בבית המשפט העליון הסתיימו ולמעשה נדחתה
2 תביעת האגודה, להתחיל בהליך הפיצול, וכך נעשה בתחילת שנת 2023. בדיון הראשון בתיק זה
3 הסכימה הנתבעת לבחון פניה מחודשת של התובעים בהתאם לנסיבותיהם הקונקרטיות.

4
5 בעקבות זאת פנו התובעים לנתבעת במכתב נספח 17 לתצהיר התובע 1 והנתבעת השיבה בשלילה
6 (נספח 18).

7
8 הנתבעת ציינה בתשובתה זו כי אין לתובעים כל מעמד בנחלה, אלא לאח. הנתבעת גם השיבה כי
9 הבקשה עומדת בסתירה למדיניותה, כי משטר הנחלות הוא משטר ייחודי ומוענקות בו זכויות
10 מטיבות כפוף לעמידה בתנאים מסוימים.

11
12 לשיטתה, בקשת התובעים אינה עומדת בקנה אחד עם תנאים אלה שכן התנאי היסודי הינו
13 שהנחלה נמסרת לעיבוד החקלאי ולא למשמורת "של מי שאינו מתגורר בנחלה ומבקש אז
14 להתעשר ממנה ע"י השכרתה לצד שלישי".

15
16 הנתבעת הפנתה לסעיף 8.2.3 לתנאי החכירה בקודקס לפיהם החוכר מחויב להתגורר בנחלה (תנאי
17 שמופיע כאמור גם בהסכם מול סבו של התובע 1). כן הוסיפה כי התובעים לא הצביעו על טעם
18 ייחודי העומד בבסיס בקשתם וכי אין באמירתם כי ייגרם להם חסרון כיס אם יסורבו כדי להצדיק
19 ערעור של יסודות החכרת קרקע חקלאית.

20
21 34. החלטה מנהלית תיחשב להחלטה סבירה אם קבלתה היתה תוצאה של איזון בין שיקולים
22 ואינטרסים רלוונטיים שונים, ואם ניתן לשיקולים אלה משקל הולם בנסיבות העניין. כפי שנפסק
23 לא אחת:

24
25 "סבירות היא לעולם פועל יוצא של הגורמים הרלוונטיים ושל המשקל הראוי שיש ליתן להם
26 ביחסיהם הפנימיים. מושג הסבירות מניח תפיסה פלורליסטית, המכירה בקיומם של מספר
27 שיקולים ראויים והמבקשת לאזן ביניהם על ידי מתן משקל 'ראוי' ליחסים הפנימיים שביניהם
28 (... משקלם 'ראוי' של הגורמים הרלוונטיים נקבע על פי כוחם לקדם את המטרות העומדות
29 ביסוד הפעולה (או ההחלטה), אשר סבירותה עומדת לבחינה. אכן, משקל 'ראוי' אינו תופעת טבע
30 הטבועה בגורמים הרלוונטיים. משקל 'ראוי' לא נקבע על-פי דדוקציה לוגית (... משקל 'ראוי'
31 הינו הערכה, עד כמה הגורמים השונים מקדמים את המטרות אשר הפעולה (או ההחלטה) באה
32 להגשים" (בג"ץ 935/89 גנור נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד מד(2) 485, 516 (1990)).

33





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1 בהתאם לכך, החלטה עלולה להיות פגומה, אפילו שקלה הרשות שיקולים ענייניים בלבד ולא בא
2 זכרו של שיקול זר בין שיקוליה, אם האיזון הפנימי בין השיקולים, והמשקל היחסי שניתן לכל
3 שיקול, היו מעוותים (בג"ץ 389/80 דפי זהב בע"מ נ' רשות השידור, פ"ד לה(1) 421 (1980); בג"ץ
4 5853/07 אמונה – תנועת האישה הדתית לאומית נ' ראש הממשלה (6.12.07); עע"מ
5 8284/08 תעשיות אבן וסיד בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל (13.9.10)).

6

7 עם זאת, בית המשפט ייטה להתערב בהחלטות הרשות רק כאשר אלו חורגות חריגה קיצונית
8 ממתחם הסבירות (ע"א 1617/04 כים ניר שירותי תעופה בע"מ נ' הבורסה לניירות ערך בתל אביב
9 בע"מ (29.6.08)); בג"ץ 4289/00 אברמוביץ נ' ראש ממשלת ישראל (10.12.09), סעיף 62). זאת,
10 אף אם קיימת חלופה אחרת מזו שבחרה בה הרשות הנראית לבית המשפט כעדיפה (בג"ץ 4422/92
11 עפרן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד מז(3) 853, 858 (1993)).

12

13 ועוד, ככלל לא יתערב בית המשפט בסוגיות בעלות גוון מקצועי מובהק, אלא אם נתגלתה בהחלטת
14 הגורמים המוסמכים חריגה ברורה וקיצונית ממתחם הסבירות. מקום בו אין כל סיבה או הצדקה
15 להעדיף דעה אחרת על פני דעתם של הגורמים המוסמכים, לעומת זאת, בית המשפט לא ישים את
16 שיקול דעתו במקום שיקול דעתה של הרשות ולא יתערב בהחלטתה (בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר
17 הפנים, פ"ד לז(3) 29, 55 (1983); להלך – עניין ברגר; בג"ץ 624/06 רון-גל הסעות בע"מ נ' שר
18 החינוך (19.1.06); בג"ץ 528/88 אביטן נ' מינהל מקרקעי ישראל, פ"ד מג(4) 297, 305 (1989)).

19

20 35. לא שוכנעתי כי החלטת הנתבעת לסרב לבקשת התובעים חורגת באופן קיצוני ממתחם הסבירות,
21 ואינני סבור כי היא נגועה בשרירותיות.

22

23 בניגוד לטענת התובעים בסיכומיהם, הנתבעת נתנה דעתה לנסיבות האישיות של התובעים. בסעיף
24 8 לתשובתה (נספח 18 לתצהיר התובע 1) היא מציינת כי אינה סבורה שהתובעים הצביעו על "טעם
25 ייחודי" המצדיק את קבלת בקשתם. העובדה שהנתבעת לא חזרה בתשובתה על טענות התובעים
26 אין פירושה כי לא נתנה דעתה אליהן. טענת התובעים פשוטה – הם מתגוררים בארה"ב מזה שנים,
27 ואינם יכולים להתגורר בבית. עובדה זו עמדה בפני הנתבעת עת השיבה לפנייתם והיא סברה כי
28 אין מדובר בטעם ייחודי המצדיק העתרות לבקשה.

29

30 החלטה זו איננה כי בלתי סבירה. ודאי שאינה בלתי סבירה באופן קיצוני, עד כי ראוי להתערב בה.
31 אל מול צרכיהם האישיים של התובעים, המבקשים להנות מפירות השכרת הבית, עומד משטר
32 נחלות לגיטימי, עקבי וארוך שנים, שטעמיו עימו.





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1 משטר זה, המעוגן הן בקודקס והן בחוזי החכירה לרבות בהסכם החכירה המקורי, מורה כי חוכר
2 קרקע חקלאית חייב להתגורר בנחלה ולעבדה לצורך חקלאי (סעיף 8.2.3 לקודקס, נספח 2 לתצהיר
3 הנתבעת; סעיף כב' לחוזה החכירה המקורי).

4

5 משטר זה מאפשר לחברי אגודה / בעלי נחלות לקבל את הזכויות בנחלה בעלות **מופחתת** ביחס
6 לשוק החופשי, ולשלם דמי חכירה שנתיים נמוכים, בהינתן האינטרס לעודד עיבוד חקלאי בישראל
7 (ראו עדות נציגת הנתבעת בעמ' 29 לפרוטוקול, ש' 9-10; כן ראו החלטת מועצת מקרקעי ישראל
8 מס' 1562 מיום 10.10.18, המופיעה בסעיף 8.17 לקודקס לפיה דמי החכירה לנחלה הינו לכל היותר
9 800 ש"ח לשנה, מחיר שניתן לכנותו סמלי לכל הדעות; להרחבה לעניין משטר הנחלות ראו: ורד
10 דשא **המשפט החקלאי בישראל** 265-288 (2014)).

11

12 דברים אלה נכונים ביתר שאת, כאמור בעניין **ברגר**, כאשר עסקינן בגוף מקצועי המנהל את
13 קרקעות המדינה, קק"ל ורשות הפיתוח, המהוות חלק ניכר מכלל הקרקעות בישראל (יהושע ויסמן
14 **דיני קניין – חלק כללי** 193 (1993)).

15

16 36. ואוסף: התובעים בחרו להתגורר בארה"ב, מאז שנת 2000. **מצב דברים זה לא נכפה עליהם. אין**
17 **המדובר בכורח אלא בבחירה אישית.** אכן, עד להשלמת הליך הפיצול, אם יושלם, יחלפו מספר
18 שנים. על כך אין חולק. אכן, אם היה ניתן להשכיר את הבית, מן הסתם, כאמור בתצהיר התובע
19 1, היו התובעים מקבלים דמי שכירות בעבור השכרת הבית. לדברי התובע 1 בתצהירו, כ - 170,000
20 ש"ח בשנה, וכן היו נחסכים מהם תשלומים שוטפים. כל אלה אכן הינם בגדר חסרון כיס.

21

22 עם זאת, התובעים לא הצביעו על מצוקה חריגה, כספית, אישית או אחרת, שתיגרם להם, אם לא
23 יושכר הבית בשנים הקרובות. אין עסקינן במצב דברים, למשל, בו אדם מסוים שהינו בעל נחלה
24 נאלץ לעבור למוסד סיעודי בשל בעיות רפואיות ועל מנת לממן את שהותו שם, הוא נזקק להשכרת
25 ביתו שעל הנחלה. במצב כזה, כפי שענתה בכנות ב"כ הנתבעת בסיכומיה לשאלת בית המשפט, ניתן
26 יהא לשקול בחיוב את בקשת ההשכרה (עמ' 69 לפרוטוקול).

27

28 37. זאת ועוד. על התובעים לבצע את מלוא הליך הפיצול ולעמוד בכל החיובים הנוגעים להליך זה,
29 לרבות כל התשלומים הנובעים ממנו, בטרם יפוצל המגרש. אין לדעת אם אכן יאושר הפיצול שכן
30 המדובר בפעולה מורכבת התלויה בכמה גורמים.

31

32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

1 התובעים בסיכומיהם ניסו להציג את הליך הפיצול כהליך טכני. דא עקא, בכתב תביעה שהגישו
2 נגד האח והאם, נספח 6 לתצהיר התובע 1, מתואר ההליך בצורה שונה בתכלית. בסעיף 16 לתביעה
3 זו מתואר ההליך באריכות יחסית, תוך שהוא מחולק להליך תכנוני במסגרתו יש לאשר תב"ע
4 נקודתית והליך קנייני מול הנתבעת הכרוך בתשלומים שונים. בסעיף 17 לתביעה מצוינים תנאים
5 מקדימים להליך שהמרכזי שבהם הוא הסדרת חריגות בניה.

6

7 בסעיף 19 לתביעה קודמת שהגישו התובעים נגד האח והאם (נספח 4 לתצהיר התובע 1) מתואר
8 הליך הפיצול כך: "הליך מורכב ביותר הכולל שלב תכנוני ושלב רישומי (קנייני), המערבים בין
9 היתר את רשויות התכנון, רשות מקרקעי ישראל ועיריית רמת גן ומחייבים אף הגשת תכנית
10 מתאר נקודתית..." (ההדגשה איננה במקור).

11

12 אין איפוא כל ודאות כי ההליך יסתיים בהצלחה והפיצול יושלם. ונניח כי לא יושלם הפיצול מסיבה
13 כזו או אחרת, ונניח כי היה ניתן היתר השכרה על ידי הנתבעת, היה נמצא כי התובעים השכירו את
14 הבית ללא שפוצל מהנחלה לבסוף, בניגוד לכללי הנתבעת והסכם החכירה המקורי, ממנו יונק האח
15 את זכויותיו (וממנו – התובעים).

16

17 38. נוכח האמור, לא מצאתי כי זהו מצב הדברים החריג והקיצוני המצדיק התערבות בשיקול דעת
18 הנתבעת.

19

20 אחרית דבר

21

22 39. נוכח כל האמור – התביעה נדחית.

23

24 40. נוכח הנסיבות והיקפו של ההליך, התובעים ישלמו לנתבעת הוצאות ההליך בסך 80,000 ₪.

25

26 ניתן היום, י"ח אייר תשפ"ד, 26 מאי 2024, בהעדר הצדדים.

27





בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 58950-08-22 טנא ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז ואח'

יעקב שקד, שופט

- 1
- 2
- 3
- 4

