

אוקטובר 2014

לציבור לקוחותינו,

הנדון: הוספת תנאי של שינוי ייעוד בחוזה חכירה בעת חידוש

ברצוננו לעדכנכם על פסק דין של בית המשפט העליון שניתן לאחרונה, לפיו יכולה רשות מקרקעי ישראל (להלן – רמ"י) להוסיף תנאי בחוזה חכירה בעת חידושו בנוגע למצב של שינוי ייעוד המקרקעין, גם אם נושא זה לא היה קיים בתנאי החוזה המקורי.

משמעותו של תנאי שינוי הייעוד הוא כי במקרה בו יוחלט לשנות את ייעוד המקרקעין, הם יוחזרו לרמ"י (אף לפני תום תקופת חוזה החכירה) כנגד פיצוי לפי שווי חקלאי בלבד.

בפסק הדין בעניין חברת הדרי החוף¹ (להלן – "החברה") נדון חוזה חכירה משנת 1964 שנחתם למשך 49 שנים. בחוזה נכללה אופציה להאריך את החוזה ל- 49 שנים נוספות "לפי תנאי החכירה שיהיו נהוגים בחכירות על אדמת הקרן הקיימת לישראל".

לאחר סיום תקופת החכירה, פנתה החברה להארכת החוזה. לאחר מספר שנים הודיעה רמ"י על הסכמתה להארכת החוזה, בכפוף להוספת תנאי שינוי ייעוד, לפיו בעת מימוש התכנית לשינוי ייעוד תשיב החברה את המקרקעין לרמ"י.

החברה, אשר סירבה לחתום על הארכת החוזה החכירה הכוללת את ההתניה כאמור, הגישה תביעה בבית המשפט המחוזי להארכת החוזה בתנאים זהים לאלו שנקבעו בחוזה המקורי. בית המשפט המחוזי קיבל את טענת החברה ופסק כי לחברה יש זכות להאריך את החוזה בתנאים המקוריים. רמ"י ערערה לבית המשפט העליון על פסק הדין.

בית המשפט העליון הסתמך על פסק הדין בעניין מהדרין² בו נקבע כי לרמ"י קיימת הרשות להוסיף לחוזה החכירה התניית שינוי ייעוד. זאת, בין היתר, בעקבות העובדה כי בחוזה החכירה המקורי כאמור נקבע כי הארכת החוזה תהיה לפי תנאי החכירה שיהיו נהוגים במועד חידושו. על כן, ככל שהתניית שינוי הייעוד היא חלק מתנאי החכירה הנהוגים בעת הרלוונטית, רשאית רמ"י להוסיף התניה זו בעת חידוש תקופת החכירה.

בברכה,

**הרשקו פרקש ושות',
רואי חשבון
חוזר 21.14**

¹ ע"א 456/12

² ע"א 8325/12