

## שימוש חורג במקרקעין שייעודם חקלאי - מחייב בתשלום לרמ"י בגובה הפרש בדמי השכירות

דצמבר 2022  
חוזר מקצועי מספר 98/22

ברצוננו לעדכנכם בפסק דינו של בית משפט השלום<sup>1</sup>, הקובע שהשימוש החקלאי בקרקע, במסגרת חכירה, בא לידי ביטוי לא רק בזכויות ובהטבות המוענקות לחברי האגודה, אלא גם במגבלות המוטלות עליהם בגדר הסכם המשבצת.

מכאן עולה, כי כאשר חוכר מקרקעין, שייעודם חקלאי, השתמש בהם למטרת מסחר או למטרה אחרת, עליו לשלם לרשות מקרקעי ישראל את הפרש בגובה דמי השכירות שהשתמש במקרקעין חסך בשימוש החורג.

### להלן עיקרי פסק הדין:

ברשות חברת מושב, שהינה ברת רשות במשק, מקרקעין שהועברו על שמה לאחר פטירת בעלה (להלן - החוכרת). במקרקעין נבנו מבנים, חלקם בחלקת המגורים וחלקם מעבר לחלקת המגורים, על ידי בעלה, ללא היתר בנייה כחוק. מאז הקמתם נעשה שימוש במבנים, חלק למגורי בני משפחה וחלק הושכרו כחדרי אירוח בשימוש תיירותי נרחב. מאז הגשת התביעה האמורה המשיכה לעשות שימוש במבנים ובמקביל עשתה ככל יכולתה על מנת להסדיר את כלל השימושים מושא התביעה. החוכרת לא שילמה כל תשלום לרמ"י במהלך השנים בגין השימוש במבנים.

המדינה הגישה תביעה כנגד החוכרת וטענה, כי עליה להפסיק את השימושים המפרים, להשיב את המצב לקדמותו, להרוס את המבנים הבלתי חוקיים ולשלם דמי שימוש ראויים, בין היתר מהסיבות הבאות:

- השימוש במבנים במקרקעין מהווה שימוש מפר, שכן המבנים הוקמו ללא היתר מהמדינה וחלקם מנוגדים לתכלית הקצאת הקרקע (שימוש חקלאי) ולא ניתן להסדיר את מרביתם.
- העברת זכויות בנייה ו/או שימוש כפופה להוראות חוזה המשבצת ודורשים את הסכמת המדינה לפי חוק, לפי חוזה המשבצת ולפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

### נפסק:

הסכם המשבצת מסדיר את מערכת היחסים החוזית בין הצדדים ומגדיר את החובות והזכויות כלפי רמ"י. מכוח הסכם המשבצת מחזיקה החוכרת בשטח ואין מחלוקת שהזכויות והחובות המעוגנות בו חלות עליה.

בית המשפט קיבל את התביעה והורה על פינוי וסילוק יד והפסקת השימושים המפרים ותשלום דמי שימוש מהסיבות הבאות:

<sup>1</sup> תא (שלום ב"ש) 28037/09/16 מדינת ישראל נגד ציפורה שריקי, מבטחים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.

- מטרת החכירה, לפי הסכם המשבצת, היא ניצול הקרקע, לצרכי חקלאות בלבד. בשימושים נכלל: ניצול השטח העליון של הקרקע בעיקר לצרכי חקלאות, הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית בלבד, הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן והקמת מבני ציבור ושימוש בהם.
- כמו כן, נקבע בחוזה המשבצת, שאסור לחבר המושב לבנות במשבצת מבנה כלשהו ו/או להוסיף תוספת למבנה קיים, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב.
- השימוש החקלאי בקרקע בא לידי ביטוי לא רק בזכויות ובהטבות המוענקות לחברי המושב, אלא גם במגבלות המוטלות עליהם בגדר הסכם המשבצת. בהקשר זה, אוסר ההסכם בניית מבנים לשימושים לא חקלאיים והעברת זכויות בקרקע לאחר ללא קבלת הסכמת רשות המנהל.
- דמי השימוש מהווים מעין "דמי שכירות" שעל המחזיק לשלם בעבור תקופת החזקתו בקרקע.
- חוק עשיית עושר ולא במשפט קובע את העיקרון הכללי, שעל פיו מי שהתעשר שלא כדין על חשבון אחר, חייב להשיב לאותו אחר את שווי ההתעשרות. בפסיקה קודמת הוחלו הוראות החוק במצבים בהם נעשה שימוש שלא כדין בנכס.
- חיוב בתשלום דמי שימוש חל גם כאשר אדם חוכר מקרקעין בתשלום מופחת לנוכח ייעוד המקרקעין, אך בפועל השתמש בהם לייעוד אחר ללא רשות בעליהם.
- מכאן עולה, שכאשר מחזיק במקרקעין, שייעודם חקלאי, עשה בהם שימוש בפועל למטרת מסחר או למטרה אחרת, בשעה שהשימוש המותר ושבגיניו שולמו התשלומים, הינו שימוש חקלאי, הרי שעל המשתמש שלא כדין לשלם את הפרש, בגובה דמי השכירות שהמשתמש במקרקעין חסך בשימוש החורג.
- גובה "דמי השכירות" מחושב על יסוד שיעור התשואה השנתית אותה יכלה רמ"י לקבל מהמקרקעין בתקופת השימוש. תשואה זו נגזרת משווי המקרקעין.
- מומחית, שמונתה על ידי בית המשפט, קבעה כי יש לאמוד את דמי השימוש למרכיב הקרקע ללא פיתוח וללא מע"מ.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לר"ח (עו"ד) תמר נודל שטרן: 03-7180106, [tamar@britcpa.co.il](mailto:tamar@britcpa.co.il)