



## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט ערפאת טאהא

התובעת

שושנה לוי

ע"י ב"כ עו"ד צביקה אייזנברג ו/או עו"ד טל אייזנברג

נגד

הנתבעת

רשות מקרקעי ישראל

ע"י פרקליטות מחוז צפון אזרחי  
עו"ד קרול נורה שתווי

### פסק דין

1 לפני תביעה "לאכיפת הסכם שקיבל תוקף של פסק דין" בגדרה עותרת התובעת להורות לרשות  
2 מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"):

3 "להחכיר לתובעת נחלה בהיקף של 40 דונם בהתאם לחלוקת הייעודים שנעשתה בחוזה החכירה  
4 עם מר שלום לוי עפ"י פס"ד קלך כדלקמן: 2.5 דונם בייעוד תכנוני של מגורים במגזר הכפרי (נחלה),  
5 2.1 דונם שטח חקלאי למבני משק ושטח של 35,400 מ"ר קרקע לעיבוד חקלאי".

6 כן עתרה התובעת במסגרת כתב התביעה למתן סעדים נלווים נוספים שיאפשרו ביצוע האמור  
7 בשטח שבו היא מחזיקה היום.

8 רקע עובדתי

9 1. בין רמ"י לבין משפחת לוי (האחים יפת, שמעון המנוח, עדיאל, שלום המנוח, ורחמים - בניהם של  
10 גליה וזכריה לוי ז"ל) מתנהלים הליכים משפטיים מזה כחמישה עשורים, בין היתר בקשר  
11 למקרקעין שבני משפחת לוי החזיקו בהם ביישוב החקלאי פוריה כפר עבודה. כן התנהלו הליכים  
12 משפטיים בין בני משפחת לוי ובין תושבים אחרים ביישוב, שנגעו לזכויותם של מי מהם לחתום על  
13 הסכם חכירה מול המנהל בנוגע למקרקעי היישוב. אינני רואה צורך לפרט במסגרת פסק דין זה  
14 את כלל ההליכים שהתנהלו בין הצדדים ואפרט בהמשך רק את העובדות הרלבנטיות לצורך  
15 ההכרעה במחלוקת הספציפית המתעוררת בתיק זה.



## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

### ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

2. מנהל מקרקעי ישראל החכיר במשך תקופה ארוכה קרקע שבבעלותו בשטח של כ- 500 דונם לוועד המקומי של כפר פוריה. הקרקע הוחכרה לתקופות קצרות למטרות של עיבוד חקלאי. בפועל הקרקע עובדה על ידי יפת לוי שהיה אז יו"ר ועד הכפר ובני משפחתו. בשנת 1977, לאחר שיפת לוי חדל מלכהן כיו"ר הועד המקומי, פרץ סכסוך בין יפת לוי ובני משפחתו ובין ועד הכפר באשר לזכויות החכרת הקרקע והשימוש בה. ועד הכפר ביקש להחכיר את הקרקע לתושבי הכפר באמצעות הועד המקומי ואילו יפת ובני משפחתו טענו כי הם זכאים לקבל את זכויות החכירה בהיותם הגורמים שעיבדו את הקרקע בפועל במשך השנים. סכסוך זה הביא את האחראים במנהל ובמשרד החקלאות לדיון בעתידה של הקרקע.
3. בין כלל הצדדים המעורבים התנהלו הליכים משפטיים, שכללו בין היתר עתירות לבג"צ, תביעות הצהרתיות, תביעות לסילוק יד ועוד. אחד ההליכים שהתנהלו בין הצדדים היא תביעה לסילוק יד שהגישו יפת לוי ובני משפחתו לבית משפט השלום בטבריה (ת"א 632/77) כנגד מנהל מקרקעי ישראל וכנגד תושבים אחרים בכפר פוריה. בתביעה זו עתרו בני משפחת לוי לסילוק ידם של תושבים אחרים מהמקרקעין שהם עיבדו לאורך השנים. המנהל הגיש תביעה שכנגד לסילוק ידם של בני משפחת לוי מאותם מקרקעין בטענה כי הם מחזיקים בקרקע ללא זכות שבדין.
4. בין לבין הגיעו הגורמים המוסמכים במשרד החקלאות למסקנה, כי הדרך הראויה לפתרון הסכסוך היא בהבאתו בפני ועדת הקרקעות (ההחכרות) המחוזית במנהל מקרקעי ישראל, שהוא הגוף המופקד על החכרת אדמות מדינה. ועדת ההחכרות המחוזית החלה בעבודתה ואף מינתה מבין חבריה וועדת משנה אשר נתבקשה, בין היתר, להמליץ למליאת הוועדה האם לפצל את החכרת הקרקע בין הועד המקומי לבין בני משפחת לוי. לאחר שוועדת המשנה ביקרה בשטח ונפגשה עם הצדדים, היא המליצה לוועדת ההחכרות כי המקרקעין יוחכרו בחכירה זמנית באופן שיפת לוי ובני משפחתו יקבלו 130 דונם ויתרת השטח של כ- 330 דונם תעמוד להחכרה לקבוצת ועד הכפר בתנאים שפורטו בהמלצה.
5. בטרם סיימה וועדת ההחכרות את דיוניה התקיים ביום 9.12.1979 דיון בתביעה שהגישו בני משפחת לוי לבית משפט השלום בטבריה. במהלך הדיון הגיעו הצדדים, בהמלצת בית המשפט, להסכם פשרה, לפיו הדיון בהליך על כל ההליכים הנלווים יידחה ללא מועד; הצדדים ישתפו פעולה לשם החשת סיום הדיון בפני ועדת ההחכרות המחוזית; עם מתן החלטת הסופית של הוועדה תהא לכל צד שהות של חודש ימים לעתור לבג"צ לשם שינוי החלטת הוועדה; ואם לא תהיה עתירה לבג"צ בתוך המועד עליו הוסכם, יוכל כל אחד מהצדדים לעתור לבית משפט השלום ולבקש מתן פסק דין בהתאם להחלטת הוועדה ובית המשפט ייעתר לכך. עוד הוסכם כי אם יוגשו עתירות כנגד החלטת הוועדה ייתן בית משפט השלום פסק דין לפי הצו שייתן בג"צ. הסכם פשרה זה קיבל תוקף של החלטה.



## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

### ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

6. ביום 12.12.1979 החליטה וועדת ההחכרות לאמץ את המלצת וועדת המשנה וקבעה, כי לבני משפחת לוי יוחכרו 130 דונם מהקרקע המוחזקת על ידם בחכירה זמנית ובתנאי שהם יפנו את יתרת השטח המעובד על ידם וימסרו אותו לידי מנהל מקרקעי ישראל.
7. יפת לוי ערער על החלטת וועדת ההחכרות המחוזית בפני וועדת הערר הארצית. לאחר שוועדת הערר שמעה את טענות הצדדים קיבלה ביום 30.4.1980 החלטה הקובעת כדלקמן:
- "אדמות פוריה יוחכרו בחוזה זמני לשנה אחת בלבד. 200 דונם יוחכרו למשפחת יפת לוי. 260 דונם לחקלאים אחרים בפוריה לאחר שהם יתארגנו כאגודה שיתופית.... גבולות השטחים להחכרה ייקבעו על ידי מינהל מקרקעי ישראל בתאום עם מנהל משרד החקלאות האזורי. מנהל הרשות לתכנון ופתוח חקלאי ימנה צוות אשר יכין תוך כשלושה חדשים הצעה לפתרון יסודי של הקצאת הקרקע בפוריה."**
8. שלוש עתירות הוגשו כנגד החלטת וועדת הערר (שתיים על ידי בני משפחת לוי - בג"צ 568/80 ו- בג"צ 251/81 ואחת על ידי ועד הכפר ותושבים אחרים - בג"צ 420/78 שהייתה תלויה ועומדת עוד מלפני מתן החלטה על ידי וועדת הערר). בפסק דין מיום 27.4.1982 דחה בית המשפט העליון את העתירות וקבע, כי אין עילה המצדיקה את ביטול החלטת וועדת הערר. יחד עם זאת נקבע, כי מאחר שבהחלטתה הורתה וועדת הערר על מינוי צוות, יש להניח כי תוך זמן יוקם צוות כאמור והצדדים יוכלו להעלות את טענותיהם בפניו.
9. בהתאם להחלטת וועדת ההחכרות והערר בג"צ בדבר הצורך במינוי צוות להכנת הצעה לפתרון סופי לסוגיית הקצאת הקרקעות בכפר פוריה, מינה פרופ' פוהריליס, מנהל הרשות לתכנון ופתוח חקלאי דאז, צוות בראשותו של יעקב פרידמן (להלן: "צוות פרידמן"), שנדרש לתת המלצות בנוגע לאופן הקצאת המקרקעין בכפר פוריה. ביום 20.3.2024 המליץ צוות פרידמן על הקצאת המקרקעין בכפר פוריה באופן הבא:
1. לאגודת פוריה – (משפחת יפת לוי) תוחכרנה 5 נחלות בהיקף של 40 דונם לנחלה ובסה"כ 200 דונם, לפי רשימה שמית שתוגש על ידם.
2. על חלקה א' של כל נחלה להיות בגודל מתאים של כ-2 דונם להקמת שתי יחידות דיור ומחסן לשמירת ציוד (שתי יחידות הדיור הן לבעל הנחלה ובן ממשיך).
3. לשאר בני משפחת לוי בהגיעם לשירות צבאי היום- 20.3.84 יש לאפשר קבלת מגרשי בניה בתנאים המקובלים במנהל לגבי תושבי פוריה.
4. יתרת שטח העיבוד החקלאי תוחכר לאגודת "בני-פוריה" לעבוד משותף ע"י האגודה לפי הנוהלים המקובלים בממ"י.



## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 **5. אתור השטחים לחלוקה בין האגודות יהיה בהתאם למפה שהוגשה לבית המשפט**  
2 **במגמה לריכוז רצף השטחים ככל הניתן".**
- 3 10. ביום 29.11.1984 התכנסה וועדת הקרקעות לדיון בנוכחות יפת ושלוש לוי וגורמים רבים נוספים,  
4 ובסיום הדיון החליטה וועדת הקרקעות לאמץ את המלצות ועדת פרידמן וקבעה:
- 5 **"סוכם: להמליץ להקצות למשפחות לוי 200 דונם לחמש נחלות חקלאיות לפי 40 דונם**  
6 **לנחלה, על פי האתור שסומן ע"י משרד החקלאות האיזורי ומנהל מקרקעי ישראל והוצג**  
7 **בבית המשפט".**
- 8 11. ביום 19.12.1984 נתן כב' השופט קלך תוקף של פסק דין להמלצות צוות פרידמן מיום 20.3.1984  
9 (להלן: "**פסק דין קלך**"). פסק דין זה הפך לפסק דין חלוט לאחר שאף אחד מהצדדים לא הגיש  
10 עליו ערעור במועד שנקבע בדין ולאחר שבקשה להארכת מועד להגשת ערעור שהגישו בני משפחת  
11 לוי נדחתה.
- 12 12. ביום 3.12.1992 חתם שלום לוי מול מנהל מקרקעי ישראל על חוזה חכירה אשר הסדיר את החזקה  
13 במקרקעין המוחזקים על ידו.
- 14 13. שאר בני משפחת לוי לא חתמו על חוזה חכירה וזאת מאחר שבין בני משפחת לוי בינם ובין עצמם  
15 פרץ סכסוך באשר לזכאות מי מהם לחתום על חוזה חכירה מול המנהל. זאת על רקע טענתם של  
16 יפת ושלושת בניו (ישי, נתן ואשר) כי הם זכאים לארבע נחלות בנוסף לנחלה המגיעה לאח שמעון  
17 לוי ועל רקע טענתם כי הנחלה שהוחכרה לשלוש לוי, כאמור לעיל, אינה אחת הנחלות שעל המנהל  
18 להחכיר לבני משפחת לוי בהתאם לפסק דין קלך. סכסוך זה וסירוב בני משפחת לוי לקבל הצעות  
19 שהמנהל העביר להם מנע מבני משפחת לוי להגיש למנהל רשימה בשמות הזכאים לקבל נחלה כפי  
20 שהמליץ צוות פרידמן בסעיף 1 להמלצות. בהעדר רשימה שמית מוסכמת, לא ניתן היה להסדיר  
21 את החזקה של בני משפחת לוי במקרקעין על אף שלאורך השנים מסר מנהל מקרקעי ישראל לבני  
22 משפחת לוי מספר הצעות להסדרת החזקה שלהם באדמות מדינה.
- 23 14. סכסוך זה באשר לזהות הזכאים לחתום על חוזה חכירה בנוגע לחמש נחלות הוכרע בפסק דין  
24 שנתתי ביום 22.1.2017 בה"פ 6622-10-15, ה"פ 53138-12-14 לוי נגד רמ"י ואח'. בפסק דין זה  
25 קבעתי כי הזכאים לחתום על חוזה חכירה בנוגע לחמש נחלות הם האחים מהדור השני קרי, יפת,  
26 שמעון, שלום המנוח, עדיאל ורחמים. עוד קבעתי באותו פסק דין, כי הנחלה שהוחכרה לשלוש  
27 המנוח בהסכם חכירה מיום 3.12.1992 היא אחת מחמש הנחלות שנפסקו בפסק דין קלך וכי נותרו  
28 4 נחלות נוספות שעל רמ"י להחכיר לארבעת האחים בני הדור השני: יפת, שמעון, עדיאל ורחמים.  
29 עוד נקבע בפסק דין זה כי "רמ"י רשאית לאתר את מגרשי הבנייה והחלקות החקלאיות בשטח  
30 הבנוי של היישוב באופן שבתי המגורים בהם מחזיקים בני משפחת לוי והשטחים החקלאיים





## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 המוחזקים בפועל ייכללו בתוכם, על מנת למנוע את פינויים והריסתם". ערעור שהוגש על פסק  
2 דין זה לבית המשפט העליון נדחה, כך שהקביעות באותו פסק דין הפכו לחלוטות.
- 3 15. ביום 25.5.2020 נחתם הסכם חכירה עם עדיאל לוי ובהתאם להודעה שהגישה רמ"י במסגרת הליך  
4 זה, מתנהלים מגעים לחתימה על הסכם חכירה מול רחמים.
- 5 16. ביום 15.2.2021 העבירה רמ"י לחתימת התובעת, אלמנתו ויורשתו של שמעון לוי, טיוטה של הסכם  
6 חכירה. התובעת סירבה לחתום על ההסכם בטענה כי ההסכם אינו עולה בקנה אחד עם פסק דין  
7 קלך והעלתה השגות על נוסח ההסכם, גודל השטח, ייעוד הקרקע ועוד. רמ"י דחתה את ההשגות  
8 שהעלתה התובעת ומכאן התביעה לפניי.

### טענות התובעת

- 9
- 10 17. בפי התובעת מספר השגות בנוגע לחוזה החכירה שהעבירה רמ"י לחתימתה, כדלקמן:
- 11 א. שטח חלקה א' (ביעוד מגורים) – בהתאם לחוזה שהעבירה רמ"י לחתימה, שטח חלקה א' שהוצע  
12 לתובעת עומד על 1.7 דונם, בעוד שבהתאם לפסק דין קלך שטח החלקה אמור להיות בגודל 2 דונם  
13 לפחות. את טענתה זו מבססת התובעת על מספר אדנים: **הראשון**, בהמלצות צוות פרידמן שקיבלו  
14 תוקף של פסק דין צוין במפורש כי "על חלקה א' של כל נחלה להיות בגודל מתאים של כ- 2  
15 דונם..."; **השני**, מפה שנערכה ביום 8.2.1978 ושעמדה בבסיס דיוני צוות פרידמן והדיון שהתקיים  
16 בבג"צ בעתירות שהגישו הצדדים. לטענת התובעת, השטח המוחזק על ידה בהתאם לאותה מפה  
17 הוא בגודל של 1,933 מ"ר. בתמיכה בטענה זו צירפה התובעת חוות דעת של מודד מוסמך בשם עלי  
18 קשקוש; **השלישי**, במסגרת הדיונים הרבים שהתקיימו בין הצדדים נערך בשנים 1979-1980 סקר  
19 ליישוב שבו צוין כי המבנים הקיימים ביישוב בנויים על מגרשים בשטח 2 דונם תוך הפנייה לתכנית  
20 ג/72 הקובעת כי שטח מגרש מינימאלי בגודל 2 דונם; **הרביעי**, פסק דין שניתן על ידי השופט ממון  
21 בעת"מ 1046/05 ושבו נכתב כי על פי המקובל ברמ"י, נחלה מורכבת מחלקה א' ביעוד מגורים  
22 בשטח של כ- 2.5 דונם; **החמישי**, ביום 13.3.1985 הציעה רמ"י לבני משפחת לוי, הזכאים לנחלות  
23 על פי פסק דין קלך, לחתום על חוזה חכירה לחמש נחלות. במסגרת פנייה זו הוצעה לשמעון לוי  
24 נחלה המורכבת מחלקה א' למגורים בשטח של 2,620 מ"ר ושטח חקלאי בגודל 38,000 מ"ר;  
25 **השישי**, במסגרת יישום פסק דין קלך חתמה המדינה על חוזה חכירה עם המנוח שלום לוי שלפיו  
26 קיבל המנוח שלום לוי חלקה א' בשטח 2.2 דונם וכן חתמה על הסכם חכירה מול עדיאל לוי שקיבל  
27 חלקה א' בשטח של 2,387 מ"ר. על בסיס כל האמור טענה התובעת, כי ההצעה שהועברה אליה על  
28 ידי רמ"י ושלפיה שטח חלקה א' הוא 1.7 דונם אינה עולה בקנה אחד עם פסק דין קלך ועם כוונת  
29 הצדדים וההסכמות אליהן הגיעו לאורך השנים.



## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 ב. העדר רצף בין חלקה א' ביעוד מגורים לבין חלקה ב' - השטח החקלאי. לטענת התובעת, המרחק  
2 בין השטח החקלאי ובין השטח ביעוד מגורים הוא כ- 2 קילומטר, בעוד שלפי פסק דין קלך,  
3 הקצאת הקרקעות תיעשה במגמה לרכז רצף שטחים. בתמיכה בטענות אלה הפנתה התובעת  
4 להמלצה מס' 5 בהמלצות צוות פרידמן, שם נקבע כי: **"אתור השטחים לחלוקה בין האגודות יהיה**  
5 **בהתאם למפה שהוגשה לבית המשפט במגמה לריכוז רצף השטחים ככל הניתן"**. כן הפנתה  
6 התובעת לקביעה בפסק הדין שניתן על ידי ושלפיה, **"רמ"י רשאית לאתר את מגרשי הבניה**  
7 **והחלקות החקלאיות בשטח הבנוי של היישוב באופן שבתי המגורים בהם מחזיקים בני משפחת**  
8 **לוי והשטחים החקלאיים המוחזקים בפועל יכללו בתוכן, על מנת למנוע את פינויים והריסתם"**.  
9 לשיטת התובעת, מאחר שהשטח החקלאי המוצע לה רחוק כ- 2 קילומטר מחלקה א', אין ההצעה  
10 מקיימת אחר הוראות פסק דין קלך.

11 ג. ייעוד הקרקע – בטיטת הסכם החכירה שהועבר לחתימתה נקבע כי על החוכר (התובעת)  
12 **"להסדיר תוך זמן סביר את יעוד הקרקע ליעוד מגורים במגזר הכפרי (נחלה), וכן עליו החובה**  
13 **להסדיר הפרצלציה אשר תאחד את תא השטח לתא שטח אחד"**. לטענת התובעת, הוראה זו  
14 סותרת את פסק דין קלך אשר קבע כי בעלה המנוח זכאי לקבל נחלה, כך שחובתה של רמ"י להחכיר  
15 לתובעת קרקע ביעוד מתאים ואין בסיס להטלת חובת ההסדרה התכנונית על החוכר.

16 ד. ויתור על טענות ותביעות עתידיות - רמ"י התנתה את החתימה על חוזה חכירה בויתור התובעת  
17 על טענות ותביעות עתידיות נגד רמ"י. לשיטת התובעת, זכאותה לחתום על חוזה חכירה לא  
18 הותנתה בדבר ועל כן הדרישה של רמ"י שהיא תוותר על טענות ותביעות עתידיות חסרת כל בסיס.

19 ה. תשלום דמי חכירה – כתנאי לחתימה על חוזה חכירה נדרשה התובעת לשלם דמי חכירה  
20 שחושבו משנת 1984, מועד מתן פסק דין קלך שקבע את זכאותה לחתימה על חוזה חכירה. לטענת  
21 התובעת, רמ"י הייתה צריכה להגביל את דמי החכירה לשבע השנים האחרונות בלבד. זאת ועוד,  
22 טוענת התובעת כי, מדמי החכירה יש לנכות את דמי השכירות שקיבלה רמ"י עבור השכרת  
23 השטחים החקלאיים לצדדים שלישיים בחוזים עונתיים לעיבוד השטח.

24 18. התובעת ערה למצב התכנוני הקיים היום ולעובדה שלא ניתן, בהתאם למצב התכנוני הקיים,  
25 להעביר לה הצעה התואמת את דרישותיה ועל כן היא עתרה במסגרת כתב התביעה לחייב את רמ"י  
26 ליזום על חשבונה ובעצמה תכנית שתשנה את ייעוד שטח המגורים המוחזק כיום על ידה לשטח  
27 כפרי (נחלה) ולהוסיף לו את השצ"פ הצמוד לשטח המגורים שאף הוא מוחזק היום על ידה.  
28 לשיטתה, יש בכך כדי להגדיל את חלקה א' לשטח של 2.5 דונם וליצור רצף בין חלקה א' ובין השטח  
29 החקלאי. לחלופין עתרה התובעת לחייב את רמ"י לצרף לחלקה א' מגרשים נוספים ביעוד מגורים  
30 בשטח 800 מ"ר – 900 מ"ר להשלמת השטח של חלקה א'. כן עתרה התובעת לחייב את רמ"י לתקן



## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 את גבולות חלקה א' (מגרשים 75 ו-78) באופן שהבניין המוחזק על ידה היום ואשר נמצא על פי  
2 התשריט שצורף להצעה במגרש של השכן מס' 165, יכלל בתוך חלקה א' של התובעת.

3 טענות רמ"י

4 19. רמ"י טענה כי עוד מתחילת ההתדיינויות המשפטיות בין הצדדים היה ברור לכול, כי החכרת  
5 הנחלות כפי שנקבע בהמלצות צוות פרידמן תעשה בהתאם ובכפוף להחלטות מועצת מקרקעי  
6 ישראל ובהתאם לנהלי הרשות. בתמיכה בטענה זו הפנתה רמ"י למכתב ששלחה ביום 17.5.1994  
7 אל בא כוחם דאז של בני משפחת לוי שבו צוין, כי **"החכרת שלושת הבתים המאוכלסים ע"י יפת**  
8 **לוי, שמעון לוי וזכריה לוי לבעלותם, בתנאים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס'**  
9 **574 מיום 1.2.93...".** כן הפנתה רמ"י למכתב ששלחה לבני משפחת לוי מיום 2.12.1996 ושבו  
10 נכתב: **"איתור והקצאת ארבע הנחלות, לרבות חלקה "א" בהתאם לרשימה שמית שתוגש ע"י**  
11 **יפת לוי, בהתאם לתנאים המקובלים במינהל באשר לנחלות".** בהמשך אותו מכתב נכתב:  
12 **"האמור לעיל כפוף לתנאים המקובלים במינהל בעת הקצאה, באשר להקצאת קרקע לבניית בית**  
13 **מגורים לבני כפר עבודה פוריה".** על רקע הבנה זו ביקשה רמ"י לבחון את השגותיה של התובעת  
14 להצעה שהועברה לה.

15 20. אשר לשטח חלקה א' טענה רמ"י כי טענת התובעת כי היא זכאית לקבל נחלה הכוללת חלקה א'  
16 בשטח 2.5 דונם אינה עולה מהמלצות צוות פרידמן ואינה מבוססת על דבר. לשיטתה, המלצות  
17 פרידמן אינן נוקבות בשטח ספציפי שהתובעת או בעלה המנוח שמעון זכאים לקבל, אלא צוין כי  
18 חלקה א' תהיה בשטח מוערך של כ-2 דונם. על כן, הטענה כי התובעת זכאית לנחלה הכוללת חלקה  
19 א' בשטח של 2.5 דונם חסרת יסוד. אף מבחינה תכליתית לא ניתן לקבל את טענת התובעת. לשיטת  
20 רמ"י, בהתאם להמלצות צוות פרידמן ובהתאם להתדיינויות שקדמו לכך הובהר כי השטח  
21 שיוקצה לכל אחד מבני משפחת לוי, הזכאים לחתום על חוזה נחלה, יכלול חלקה א' המיועדת  
22 להקמת בית מגורים לזוכה עצמו, בית מגורים לבן ממשיד ומחסן. חלקת המגורים שהוצעה  
23 לתובעת (מגרשים מס' 75 ו-78) היא בשטח של 1.7 דונם, שמאפשר הקמת בניינים אלה ועל כן הוא  
24 מקיים את התכלית שעמדה בבסיס המלצת צוות פרידמן.

25 21. הוסיפה רמ"י וטענה כי הסדרת הזכויות צריכה לעמוד בהלימה למצב התכנוני הקיים בשטח.  
26 לשיטתה, המצב התכנוני הקיים כיום אינו מאפשר הקצאת שטח מגורים בגודל שהתובעת דורשת,  
27 שכן לאורך השנים השתנו התכניות שחלו על המקום וכך גם הייעוד של השטח המוחזק בידי  
28 התובעת. בעניין זה טענה רמ"י, בהסתמך על תצהירה של גב' איריס ורד, כי **"אין בנמצא מוצר**  
29 **כמבוקש על ידי התובעת, אשר הרשות נמנעת מליתן".** כן הפנתה רמ"י לתצהירה של ניקול חיה  
30 שלום, אשר נתנה בו סקירה מקיפה באשר לתכניות שחלו על המקרקעין לאורך השנים ולשינויים  
31 התכנוניים שהכניסו תכניות אלה במרוצת השנים. הוסיפה רמ"י וטענה כי מאחר שההצעה



## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

### ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 שהועברה לתובעת תואמת את המצב התכנוני החל על המקרקעין ומאחר ש"אין בנמצא 'מוצרי'  
2 כמבוקש על ידי התובעת", לא ניתן לקבל את טענת התובעת כי ההצעה אינה תואמת את פסק דין  
3 קלך.
- 4 22. לעניין החובה שהוטלה על התובעת בטיטת החוזה להסדיר את ייעוד המקרקעין לנחלה, טענה  
5 רמ"י כי בהתאם לנהלים הנהוגים אצלה ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, הקצאת  
6 מקרקעין, לרבות הסדרה עפ"י פסק דין, נערכת על פי תב"ע תקפה. הוסיפה רמ"י כי כמו בכל  
7 הקצאה, הגוף שאמון על התכנון הוא מי שיש לו אינטרס במגרשים או בנחלות (אנשים פרטיים,  
8 אגודות חקלאיות, רשויות מקומיות). מאחר שבמקרה דנן מדובר במגרשים בייעוד מגורים ובקרקע  
9 מוחזקת ובשל הצורך להביא להסדרה של המצב הקיים נערכה ההקצאה בהתאם למצב התכנוני  
10 הקיים והתובעת נדרשה לבצע התאמה תכנונית של המצב הקיים מול מוסדות התכנון. מדובר, כך  
11 נטען, בדרישה לגיטימית ורווחת בעסקאות הקצאה שונות ואין בה כל דבר חריג.
- 12 23. לעניין דמי החכירה שנדרשה התובעת לשלם, טענה רמ"י כי התובעת לא הצביעה על מקור חוקי  
13 או חוזי שעל בסיסו ניתן לקבוע שאין לחייבה בתשלום דמי חכירה לתקופה שמעבר ל- 7 שנים.  
14 התובעת אף לא ניסתה להסביר את חוסר ההלימה בין תקופת החכירה המתחילה מיום מתן פסק  
15 דין קלך ובין טענתה שאין לחייבה בתשלום דמי חכירה מאותו מועד. הוסיפה רמ"י וטענה כי  
16 הדרישה לתשלום דמי חכירה היא בהתאם למדיניות הנוהגת אצלה ובהתאם להחלטות מועצת  
17 מקרקעי ישראל. מאחר שכל הקצאה כפופה לנהלים ולהחלטות אלה, אין כל סיבה לפטור את  
18 התובעת מתשלום דמי חכירה ממועד קביעת הזכאות. לעניין גובה דמי החכירה טענה רמ"י כי  
19 בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, דמי החכירה שנדרש חוכר, כל חוכר, לשלם עבור נחלה  
20 הוא סכום "פיקס", קרי סכום קבוע שאינו קשור לגודל הנחלה. כך, חוכר נחלה בשטח של 30 דונם  
21 נדרש לשלם דמי חכירה כמו חוכר נחלה בשטח של 50 דונם. על כן, אין בעובדה כי חלק מהשטחים  
22 החקלאיים הושכרו על ידי רמ"י בחוזים עונתיים לצדדים שלישיים כדי להשפיע על גובה דמי  
23 החכירה שהתובעת נדרשת לשלם.

### דיון והכרעה

- 24 24. כפי שניתן להיווכח מן המתואר בפרק הדין ברקע העובדתי וכפי שנקבע על ידי בית המשפט העליון  
25 ביחס לסכסוך של בני משפחת לוי, "נקודת המוצא העקרונית היא שמדינת ישראל, כבעלת  
26 הקרקע, רשאית לעשות בקרקע כרצונה ובלבד שתפעל בהגינות בסבירות וללא הפליה, כמתחייב  
27 ממעמדה כרשות ציבורית. זכות חוזית להחכרה אין לעותרים, אך המדינה מוכנה להחכיר את  
28 הקרקע, והשאלה היא מי יזכה בחוזי חכירה...". (בג"צ 420/78 אברהם דקו ואח' נ' שר החקלאות  
29 ואח'). עולה אפוא כי אין לתובעת זכות קניינית או חוזית בקרקע כלשהי בפוריה כפר עבודה, אין  
30 היא מחזיקה בחוזה חכירה בנוגע לקרקע כלשהי, והזכות שבה מחזיקה התובעת היא זכות לחתום  
31





## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

### ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

- 1 על חוזה חכירה לאחר שוועדת ההחכרות קבעה כי יוחכרו 5 נחלות לבני משפחת לוי ולאחר  
2 שקבעתי בפסק הדין הראשון שניתן על ידי כי בעלה המנוח של התובעת הוא אחד האנשים הזכאים  
3 לחתום על חוזה חכירה.
- 4 25. מאחר שהתובעת אינה מחזיקה בזכות קניינית או חוזית בקרקע כלשהי בפוריה כפר עבודה, אלא  
5 לכל היותר בזכות לחתום על חוזה חכירה, הרי זכות זו חייבת להיות כפופה לנהלים של רמ"י  
6 ולהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. הכפפת זכות החתימה על חוזה חכירה לנהלים ולהחלטות  
7 מועצת מקרקעי ישראל מתחייבת נוכח החובה המוטלת על רמ"י לפעול בהגינות, בסבירות וללא  
8 אפליה בהקצאת אדמות מדינה. זאת ועוד, מאחר שאין התובעת מחזיקה בזכות קניינית או חוזית  
9 במקרקעין שבהם היא מחזיקה בפועל היום, בחינת הצעתה של רמ"י לתובעת צריכה להיבחן  
10 במשקפי כללי המשפט הציבורי. למעשה, אין לפניי סכסוך אזרחי בין התובעת ובין רמ"י, שכן  
11 בחינת טענותיה של התובעת במשקפי המשפט האזרחי הייתה מחייבת דחיית תביעתה נוכח  
12 העובדה שהיא אינה מחזיקה, כאמור, בזכות חוזית או קניינית במקרקעין. הסכסוך העומד על  
13 הפרק בתביעה שלפניי הוא אם כן סכסוך מנהלי שבגדרו על בית המשפט לבחון את סבירות ההצעה  
14 שרמ"י העבירה לתובעת נוכח המלצות צוות פרידמן ופסק דין קלך הנותן תוקף של פסק דין לאותן  
15 המלצות. מאחר שהבחינה שעל בית המשפט לעשות היא בחינת סבירות ההחלטה, על בית המשפט  
16 לתת משקל לפרק הזמן שחלף מאז התקבלו המלצות צוות פרידמן, לשינויים שחלו במצב התכנוני  
17 והעובדתי לאורך השנים, ואין לבחון את סבירות ההצעה במנותק מכל אלה ובהתבסס על המלצות  
18 צוות פרידמן בלבד.
- 19 26. מאחר שאין בין הצדדים סכסוך אזרחי הנוגע לזכויות שיש לתובעת במקרקעין ספציפיים ומאחר  
20 שהמחלוקת נוגעת לסבירות ההצעה שהעבירה רמ"י לתובעת, הדרך שהיה על התובעת לנקוט היא  
21 הגשת עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים או בהגשת עתירה לבג"צ. ברם, מאחר  
22 שהצדדים לא העלו טענות לעניין סמכותו העניינית של בית משפט זה לדון ולהכריע בסכסוך הניטש  
23 ביניהם, לא מצאתי לעורר עניין זה מיוזמתי, והחלטתי להכריע בסכסוך אף שלכאורה אינו  
24 בסמכותו של בית משפט זה, וזאת כדי לקדם את פתרון הסכסוך שכאמור נמשך מזה כחמישה  
25 עשורים.
- 26 27. אוסיף עוד, כי מאחר שמדובר למעשה בסכסוך מנהלי, הנוגע לסבירות ההצעה שהועברה לתובעת,  
27 אף אם אקבע בהתאם לטענות התובעת כי ההצעה שהעבירה אליה רמ"י אינה עולה בקנה אחד עם  
28 המלצות צוות פרידמן ועל כן היא אינה סבירה, הסעד שהתובעת תהיה זכאית לקבל הוא החזרת  
29 הדיון בעניינה לרמ"י על מנת שתבחן ותעביר לתובעת הצעה אחרת.
- 30 28. על רקע האמור לעיל אבחן להלן את טענות התובעת והאם יש בהן כדי להפוך את הצעת רמ"י  
31 להצעה בלתי סבירה המחייבת התערבות בית משפט זה.



## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

### שטח חלקה א'

1

29. אכן, צוות פרידמן המליץ להחכיר לתובעת נחלה בשטח של 40 דונם הכוללת חלקה א' ביעוד מגורים. עוד נקבע בהמלצות פרידמן, כי "על חלקה א' של כל נחלה להיות בגודל מתאים של כ-2 דונם להקמת שתי יחידות דיור ומחסן לשמירת ציוד. (שתי יחידות הדיור הן לבעל הנחלה ובן ממשיך)". אין קביעה כי חלקה א' חייבת להיות בשטח של 2 דונם, אלא המלצה ששטח חלקה א' יהיה כ-2 דונם. זאת ועוד, באף אחד מהדיונים שהתנהלו בעבר לא נקבע, כי חלקה א' חייבת להיות בשטח של 2 דונם לפחות, כנטען על ידי התובעת, ובאף אחד מפסקי הדין לא נקבע כי התובעת זכאית לקבל נחלה הכוללת חלקה א' בשטח של 2 דונם לפחות. על כן, טענת התובעת, כי היא זכאית לקבל נחלה הכוללת חלקה א' בשטח של 2 דונם לפחות אינה מבוססת על דבר.

30. אכן, בתקופה שבה פרץ הסכסוך בין בני משפחת לוי לבין ועד הכפר פוריה ותושבי הכפר, עלו הצעות שלפיהן הנחלה תכלול חלקה א' בשטח של 2 דונם ואף בשטח גדול יותר. ברם, הצעות אלה מעולם לא השתכללו לכדי הסכם מחייב או אפילו הבטחה שלטונית והן עלו על רקע המצב התכנוני ועל רקע מצב החזקה, שהיו בתוקף באותה תקופה. כך, במועד פרוץ הסכסוך ועד שנת 1988 הייתה בתוקף תכנית ג/72 שקבעה מגרש מינימאלי בשטח של 2 דונם ועל כן, כל הצעה שעמדה על הפרק הייתה חייבת לכלול חלקה א' בשטח של 2 דונם. ברם, אין בכך כדי להקנות לתובעת זכות לקבל היום, בחלוף 50 שנים מפרוץ הסכסוך, חלקה א' בשטח של 2 דונם תוך התעלמות מהתמורות והשינויים התכנוניים שחלו במרוצת השנים במקום ובייעודי הקרקע. בשנת 1988 נכנסה לתוקף תכנית ג/4668 שלפיה, השטח שהוחזק על ידי התובעת ובני משפחתה חולק לשני מגרשים (75 ו-78) בשטח כולל של 1,675 מ"ר וחלק קטן ממנו שונה ליעוד שביל ודרך. בשנת 1993 נכנסה לתוקף תכנית ג/במ/148 שבה שונה חלק מהמקרקעין המוחזקים בידי התובעת לשצ"פ ובשנת 2006 נכנסה לתוקף תכנית ג/13349 שקבעה גודל מגרש מינימאלי 450 מ"ר והשטח המוחזק בידי התובעת היום נכלל ביעוד מגורים א' ללא פרצלציה. בשנת 2010 אישרה הוועדה המקומית חלוקת המקרקעין למגרשים והשטח המוחזק בידי התובעת חולק לשני מגרשים: מגרש 75 בשטח 913 מ"ר ומגרש 78 מ"ר בשטח 839 ובסה"כ 1.752 מ"ר. בשנת 2018 אושרה תכנית מפורטת שהפכה חלק קטן מהמגרשים 75 ו-78 בשטח של 59 מ"ר לשטח שצ"פ.

31. לאורך השנים העבירה רמ"י לתובעת הצעות התואמות את השינויים שחלו במצב התכנוני. כך, בשנת 1985 העבירה רמ"י ליפת לוי הצעות להסדרת החזקה של בני משפחת לוי, לרבות המנוח שמעון לוי, בהתאם להמלצות צוות פרידמן באופן המשמר בידיהם את המקרקעין שעליהם בנויים בתי המגורים שלהם. שטח חלקה א' שהוצעה לשמעון לוי באותה עת היה בגודל 2,620 מ"ר אשר תאם את המצב התכנוני נכון לאותו מועד. הצעה נוספת של רמ"י הועברה לבני משפחת לוי בשנת 1994 ובה צוין כי הקצאת הקרקע היא בהתאם לת.ב.ע. 6935 החלה על האזור בפטור ממכרז. בשנת 2006 נשלחה הצעה נוספת לבני משפחת לוי ובה צוין כי האמור בה עולה בקנה אחד עם תכנית



## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 המתאר ג/13348 ו- ג/13349. הצעה נוספת נשלחה לבני משפחת לוי בשנת 2012 שבה חלקה א'  
2 הייתה בשטח של 1.86 דונם ובה צוין, כי "ההקצאות תהיינה כפופות לאפשרויות ע"פ השימושים  
3 המותרים בתב"ע התקפה". אף ההצעה העומדת על הפרק היום נערכה בהתאם לתכנית המתאר  
4 החלה במקום ובה הוצעה לתובעת קרקע בשטח של 40 דונם הכוללת שני מגרשים למגורים בשטח  
5 כולל של 1,701 מ"ר.

6 32. זאת ועוד, מתצהירה של גב' איריס ורד, המשמשת בתפקיד ראש צוות בכיר לשימושים חקלאיים  
7 במרחב צפון של רמ"י, עולה כי ההצעה שהועברה לתובעת גובשה לאחר שהתקיימו מספר דיונים  
8 בנוכחות בנימין לוי בנה של התובעת שבמהלכם נעשו ניסיונות להגיע להסכמות, אך ללא הצלחה.  
9 לאחר שהניסיונות להגיע להסכמות לא צלחו גיבשה רמ"י הצעה המבוססת על התכנית החלה  
10 במקום אשר לוקחת בחשבון את מצב החזקה בקרקע, את המלצות צוות פרידמן ואת ייעודי  
11 הקרקע על פי התב"ע. עולה אפוא, כי ההצעה גובשה לאחר שקיימה רמ"י דיונים רבים שבחלקם  
12 השתתף בנה של התובעת ושמטרתם הייתה הסדרת החזקה של התובעת במקרקעין בהתאם  
13 להמלצות צוות פרידמן. בהינתן העובדה כי נקודת המוצא להצעת רמ"י הייתה המלצות צוות  
14 פרידמן, בהינתן העובדה כי ההצעה גובשה תוך התחשבות במצב התכנוני החל על הקרקע שלא  
15 מאפשר אחרת, ובהינתן העובדה כי ההצעה מקיימת את התכלית שעמדה בבסיס המלצות צוות  
16 פרידמן ואינה סוטה מהן בצורה ניכרת, לא מצאתי כי נפל פגם בהצעה, מבחינת גודל השטח המוצע  
17 לתובעת, המחייב התערבות בית המשפט. מסקנה זו מתחזקת ביתר שאת נוכח העובדה כי בשום  
18 שלב לא הובטח לתובעת כי חלקה א' תהיה לפחות בשטח של 2 דונם.

19 העדר רצף בין חלקה א' והשטח החקלאי

20 33. כזכור, אחת ההשגות שיש לתובעת נוגעת להעדר רצף בין חלקה א' המיועדת למגורים ובין השטח  
21 החקלאי. לא מצאתי ממש בטענות התובעת בעניין זה. בשום מסמך, אף לא בהמלצות צוות  
22 פרידמן, לא הוטלה חובה על רמ"י ליצור רצף בין חלקה א' לבין השטח החקלאי. בהמלצות צוות  
23 פרידמן נקבע כי אתור השטחים לחלוקה ייעשה "במגמה לריכוז רצף השטחים ככל הניתן". אין  
24 בהמלצה זו כל חובה ליצירת רצף בין חלקה א' ובין השטחים החקלאיים. החובה המוטלת על רמ"י  
25 בהקשר זה היא לפעול בהגינות ובסבירות לאיתור שטחים כאמור ולהשקיע מאמץ סביר ביצירת  
26 רצף בין השטחים. העובדה שבחלוף 50 שנים מאותן המלצות אין בנמצא מוצר המאפשר יצירת  
27 רצף בין חלקה א' ובין השטחים החקלאיים אינה הופכת את ההצעה שהועברה לתובעת לבלתי  
28 סבירה ואינה הופכת אותה להצעה שאינה תואמת את המלצות פרידמן. דרישת התובעת לחייב את  
29 רמ"י ליזום שינויים תכנוניים במטרה לאפשר רצף כאמור אינה מעוגנת בשום מסמך. היא אינה  
30 מעוגנת בהמלצות צוות פרידמן והיא אינה מעוגנת בפסק דין קלך שנתן תוקף לאותן המלצות.  
31 למעשה, התובעת מבקשת להכפיף את המצב התכנוני לדרישותיה בעוד שהנכון הוא הכפפת  
32 ההקצאה למצב התכנוני הקיים. על כן, יש לדחות את טענות התובעת בעניין זה.



## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

### התאמת ייעוד הקרקע לנחלה

1

2 34. לא מצאתי ממש בטענות התובעת אף לעניין החובה שהוטלה עליה בחוזה החכירה שהועבר  
 3 לחתימתה להסדיר תוך זמן סביר את ייעוד הקרקע לייעוד מגורים במגזר הכפרי (נחלה) ולאחד את  
 4 תא השטח לתא שטח אחד. רמ"י טענה בסיכומיה, כי בהתאם לנהליה ולהחלטות מועצת מקרקעי  
 5 ישראל, הקצאת הקרקע נעשית בהתאם למצב התכנוני הקיים ועל החוכר שהוא בעל האינטרס  
 6 בשינוי ייעוד הקרקע מוטלת החובה להסדיר את ייעוד הקרקע. כפי שהובא לעיל, מאחר שאין  
 7 לתובעת זכות קניינית או חוזית בקרקע, הקצאת הקרקע כפופה לנהלים של רמ"י ולהחלטות  
 8 מועצת מקרקעי ישראל. לא מצאתי כי דרישה זו של רמ"י היא בלתי סבירה ומחייבת התערבות  
 9 בית המשפט בשיקול דעתה בקביעת תנאי ההקצאה. אוסיף עוד, כי לאורך כל השנים וגם במהלך  
 10 הדיונים לקראת גיבוש המלצות צוות פרידמן, נקודת הנחה היא כי הקצאת הקרקע לבני משפחת  
 11 לוי צריכה להיעשות בהתאם לנהלי רמ"י והחלטות מועצת מקרקעי ישראל. עניין זה צוין, כאמור,  
 12 בהצעות השונות שהועברו לבני משפחת לוי לאורך השנים. לא מצאתי במקרה דנן טעמים  
 13 המצדיקים התערבות בשיקול דעתה של רמ"י וחיובה לסטות מהמדיניות הנוהגת אצלה בדבר  
 14 הגורם שעליו מולטת החובה לפעול לשינוי ייעוד הקרקע.

15 35. אכן, המלצות צוות פרידמן קבעו כי תווכרנה לבני משפחת לוי 5 נחלות בהיקף של 40 דונם.  
 16 התובעת מבקשת לקרוא לתוך המלצה זו חובה על רמ"י לפעול להסדרת הייעוד והפיכת הייעוד  
 17 לייעוד כפרי, קרי נחלה. אין לקבל פרשנות זו. המטרה שעמדה בבסיס הקמת צוות פרידמן היא  
 18 לגבש המלצות לחלוקת הקרקע, סוגיה שעמדה בלב הסכסוך, וזאת על רקע המצב התכנוני ומשטר  
 19 ההקצאות שהיה נהוג באותה תקופה. לא הייתה שום כוונה להטיל על רמ"י לפעול לשינוי המצב  
 20 התכנוני. חובה זו לא צוינה באף מסמך, לא בהמלצות צוות פרידמן ולא בפסק דין קלך. כאמור,  
 21 מאחר שעל פי נהלי רמ"י והחלטות מועצת מקרקעי ישראל, נטל הסדרת ייעוד הקרקע והתאמתו  
 22 לחוזה החכירה מוטל על החוכר, אין סיבה המצדיקה העדפת התובעת על פני כלל הציבור והעברת  
 23 נטל זה לשכמה של רמ"י. עולה אפוא כי אין עילה להתערבות בית המשפט בתנאי זה בחוזה  
 24 החכירה.

### דמי חכירה

25  
 26 36. אף בעניין זה לא מצאתי לקבל את טענות התובעת. מתצהירה של גב' איריס ורד עולה כי מאחר  
 27 שזכאותה של התובעת לחתום על חוזה חכירה לנחלה התגבשה בשנת 1984, עם מתן פסק דין קלך,  
 28 ומאחר שהתובעת ובני משפחתה מחזיקים בקרקע עוד מלפני מתן פסק דין קלך, עריכת העסקה  
 29 עם התובעת נעשתה כעסקת עבר. עוד הסבירה גב' ורד, כי אף שהתובעת ובני משפחתה מחזיקים  
 30 בקרקע שנים רבות לפני מועד התגבשות הזכאות לחתימה על חוזה חכירה, ומתוך רצון להביא את  
 31 הסכסוך לסיום, החליטה רמ"י כי המועד הקובע לצורך תשלום דמי חכירה הוא מועד מתן פסק





## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

1 דין קלך. הסדר זה מיטיב עם התובעת, שכן לפי האפשרות השנייה, תגבה רמ"י דמי שימוש בגין  
2 השימוש שעושה התובעת ובני משפחתה בבית המגורים וסביבתו, הנמצא במגרשים 75 ו-78, על  
3 יסוד שומה, וחווה הנחלה יחל ממועד עריכת העסקה ובהתאם לדמי החכירה הנהוגים היום. אין  
4 ספק כי החלופה הראשונה עדיפה לתובעת שכן דמי החכירה חושבו לפי 12 ₪ לשנה בהתאם לדמי  
5 החכירה שהיו נהוגים בשנת 1984. על כן, לא מצאתי עילה המצדיקה התערבות בית המשפט, לא  
6 בעניין גובה דמי החכירה ולא בעניין משך התקופה שביגנה חויבה התובעת.

### ויתור על טענות ותביעות עתידיות

7  
8 37. זכאותה של התובעת לחתום על הסכם חכירה לא הותנתה בחתימתה על ויתור על טענות ותביעות  
9 עתידיות. תניה זו אף אינה תניה שגרתית בעסקאות חכירה שהרשות נוהגת להציע לציבור. אף לא  
10 נטען כי בהתאם למדיניות רמ"י נהוג להחתים חוכר קרקע על כתב ויתור על טענות אף שזכאותו  
11 אינה במחלוקת. בנסיבות אלה, דרישת רמ"י מהתובעת לחתום על חווה הכוללת סעיף של ויתור על  
12 טענות ותביעות עתידיות אינה סבירה.

### סוף דבר

13  
14 38. בשולי הדברים, אך לא בשולי חשיבותם אציין, כי המצב הקיים היום ואשר נמשך מזה יותר  
15 מחמישה עשורים אינו תקין בלשון המעטה. התובעת ובני משפחתה מחזיקים במשך עשרות שנים  
16 בקרקע מדינה שלא כדין וללא כל הסדרה, וללא קביעת גודל השטח שהם זכאים לקבל או להחזיק.  
17 הם אף אינם משלמים דמי חכירה כפי שיתר אזרחי מדינת ישראל החוכרים קרקעות מדינה  
18 משלמים. המצב הקיים גורר אחריו עשרות הליכים משפטיים ונראה כי אם הדבר תלוי בתובעת  
19 ובבני משפחתה, המצב הקיים יימשך לנצח. אוסיף עוד, כי הזכאות של התובעת לחתום על חווה  
20 חכירה אינה זכות נצחית ועל התובעת לממשה בתוך זמן סביר. לא תעשה כן התובעת, על רמ"י  
21 לשקול ביטול הזכאות.

22 39. אשר על כן, אני מורה על דחיית התובענה, למעט בעניין תניית הויתור על תביעות הדדיות כאמור  
23 בסעיף 37 לעיל. רמ"י תעביר לתובעת חווה חכירה שאינו כולל תניית ויתור. התובעת תשלם לרמ"י  
24 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בגין ההליך שלפניי, בסכום כולל של 15,000 ₪.  
25

26 ניתן היום, כ"ג חשוון תשפ"ה, 24 נובמבר 2024, בהעדר הצדדים.  
27





## בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 54205-12-21 לוי נ' רשות מקרקעי ישראל

תיק חיצוני:

ערפאת טאהא, שופט

1  
2

