

תוקף היתר המכירה לאור פסיקת בית המשפט

בי"ד שבט תשס"ט ניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב פסק דין בענין בקשה של משפחה ממושב בצרה (ליד רעננה) נגד מינהל מקרקעי ישראל (רע"א 6932-06-08). המשפחה היא 'ברת רשות' על חלקה במושב, בקרקע שמיונהל מקרקעי ישראל מנהל עבור מדינת ישראל שהיא הבעלים של הקרקע. זכויות המשפחה בנחלה הן לצורך מגורים ולשימושים חקלאיים, אך המשפחה בנתה על הקרקע מחסנים, והשכירה אותם לאחרים. המינהל תבע להרוס את המחסנים האלו, והמשפחה ביקשה מבית המשפט למנוע את ההריסה. בין השאר טען עוה"ד של המשפחה, שהיות וכתב התביעה הוגש בשנת תשס"ח שהיא שנת שמיתה, שבה נמכרו קרקעות המינהל לנוכרי, אין המינהל יכול לתבוע מהמשפחה דבר.

בית המשפט דחה את הטענה הזו מכמה טעמים, והדבר יצר רושם שבית המשפט המחוזי קבע שאין שום תוקף משפטי למכירת הקרקע לקראת השמיתה. כך למשל בישרה הכותרת העליונה בעמוד הראשון של 'יתד נאמן' ביום שלישי אדר"ח אדר תשס"ט: **"ביהמ"ש: אין תוקף משפטי להיתר המכירה של המקרקעין בערב שנת השמיתה**. בפס"ד מנומק מביע ביהמ"ש את דעתו בדבר תוקפה המעשי של המכירה, ואף מכנה את היתר המכירה כפיקציה משפטית". כתבה מפורטת הודפסה בעמוד 2 של העיתון, שם מצוטט קטע מפסק הדין, ומסקנת כתב 'יתד נאמן' היא שבית המשפט "נתן גושפנקה לקביעה שהיתר המכירה אינו תקף כלל, ומהווה חוכא ואיטלולא".

אולם האמת שונה לחלוטין: ראשית, נוסח הסכם המכירה והמסמכים הקשורים אליו כלל לא הוצגו בפני בית המשפט, וממילא לא נערך כל דיון ולא הייתה כל התייחסות בפסק הדין לתוקף הסכמי היתר המכירה שנעשו בשמיתה האחרונה. שנית, שלושת שופטי בית המשפט דחו את טענות המשפחה בנושא זה מארבע סיבות:

1. כדי שלמכר הקרקעות לצורך שנת השמיתה יהיה תוקף צריכים בעלי הקרקע לעמוד בכמה וכמה תנאים, כולל חתימה של בני המשפחה על חוזה מכירת כל זכויותיהם בקרקע למינהל מקרקעי ישראל כדי שהמינהל יוכל למכור את הקרקעות לנוכרי. בנוסף, קבעה הרבנות הראשית בערב שנת השמיתה ש'לצורך גמירות דעת מצד המוכרים כל חקלאי יקבל הדרכה אישית הנדרשת כדי שיבין את משמעות המכירה, וכמו כן ייבדק הצורך שלו במכירה'. היות והמשפחה לא השתמשה בקרקע המדוברת שימוש חקלאי לכן היא לא מכרה כלל את הקרקע, ולכן טענתה כנגד המינהל אינה רלוונטית.

2. המינהל איננו הבעלים על הקרקע, אלא מנהל אותה בשם הבעלים שהם מדינת ישראל. גם אם הקרקעות היו נמכרות לנוכרי - בהסכם נקבע שמנהל מקרקעי ישראל ממשיך לנהל את הקרקעות באותם תנאים גם מטעם הבעלים החדשים (=הנוכרי). ולכן בסמכות המינהל גם בשנת שמיטה לתבוע את מחזיקי הקרקע על שימוש חורג.

3. גם אם הקרקעות היו נמכרות לנוכרי - בתום שנת השמיטה נעשתה מכירה חוזרת לבעלים הראשונים (המדינה), וממילא ברגע הדיון 'ברי הרשות' מפירים את ההסכמים המחייבים אותם, וזכותו של המינהל לתבוע אותם מטעם המדינה.

בכל שלושת התשובות האלו מניח בית המשפט שמכירת הקרקע לצורך השמיטה תופסת מכל בחינה שהיא. הציטוטים החלקיים של סופרי 'תד נאמן' היו מתוך הנימוק הרביעי של בית המשפט, בו כתבו השופטים שני דברים:

ראשית, כתבו השופטים, אין להסיק ממכירה הנעשית לצורך קיום מצוות השמיטה שהמוכר איבד לחלוטין את כל זכויותיו בקרקע.

כדי להמחיש נמשול משל: ראובן שכר נכס משמעון, המנהל את הנכס עבור לוי שהוא בעל הנכס. במהלך תקופת השכירות החליט הבעלים לוי למכור את הנכס שבבעלותו ליהודה. יהודה השאיר את שמעון בתפקיד מנהל הנכס, ולא שינה דבר בתנאי השכירות שנקבעו בין שמעון (בשם הבעלים הקודמים) לבין ראובן השוכר. ברור ששינוי הבעלות לא יתיר לראובן לעשות בנכס ככל העולה על רוחו; להיפך, שמעון ימשיך לדרוש מראובן את אותן דרישות בדיוק שהוא דרש ממנו לפני העברת הבעלות על הנכס מלוי ליהודה, עד שיוסכם בפירוש אחרת על דעת כל הגורמים הנוגעים בדבר.

שנית, הוסיפו השופטים, הרעיון שעומד ביסודה של מכירה הנעשית לצורך קיום מצוה הוא המושג ההלכתי 'הערמה' (שהיא מושג הלכתי לגיטימי; במשפט המודרני 'הערמה' קרויה פיקציה משפטית, שגם היא מושג משפטי לגיטימי), שמשמעותה שהקונה והמוכרים יודעים שמטרת המכר הינה קיום המצוה או עקיפתה, ולא מכירה כזו שמגמתה שינוי הבעלות באופן סופי ומוחלט, כפי שקורה במכירות שאינן לצרכים הלכתיים.

לכן, לדעת בית המשפט, מכל הטעמים האלו גם בשנת השמיטה היה מותר למינהל מקרקעי ישראל לתבוע את 'ברי הרשות' על שימוש חריג בקרקע שקיבלו למטרה חקלאית והם השתמשו בה למטרות אחרות.

כל מה שכותב בית המשפט הוא שמדובר בהערמה; הוא לא קובע שהמכירה לא חלה או שהיא לא תקפה, אלא שבהערמה מסוג זה אין כוונה אמיתית לממש את המכירה בפועל - אלא רק להעביר את הבעלות לצורך מסוים ולזמן מוגבל, בדיוק כפי שגם את מכירת החמץ לגוי (גם כזו הנעשית בגמירות דעת מלאה, ושאינן מפקפקים על חלותה), או את מכירת הקנה והוושט של המבכירות לנוכרי לצורך הפקעת קדושת הבכור, את היתר העיסקה למניעת איסור ריבית, או את הפרוזבול,

יגדיר בוודאי בית משפט וגם כל בית דין כהערמה או 'פיקציה משפטית'. אין בהגדרה זו כדי לערער על חלותם ותקפותם של מכירות והסכמים אלו מבחינה הלכתית וגם לא מבחינה משפטית - אם הם נעשו כהלכה; כל פיקציה צריכה להיבדק לגופה על פי כללים הלכתיים ומשפטיים מתאימים, וההתייחסות אליה תיקבע בכל מקרה לגופו.

ואמנם, בהסכם המכר שנעשה לקראת שמיטת תשס"ח, בגמירות דעת מלאה מצד המוכרים והקונה הנוכרי, ובאופן שחל על פי החוק והמשפט במדינת ישראל ועל פי ההלכה, ושלא ניתן לטעון כלפיו טענת אי חלות או טענת חוכא ואיטולא, היתה התייחסות מפורשת לזכויות המינהל כלפי השוכרים לאחר ביצוע המכירה. וכך נאמר בהסכם המכר בין מינהל מקרקעי ישראל לקונה הגוי:

הקונה מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:

1.1. כי ראה ובדק ו/או ניתנה לו האפשרות לראות ולבדוק את המקרקעין מבחינה פיזית, תכנונית ומשפטית.

1.2. כי בד בבד עם קניית המקרקעין הוא שוכר את המוכר **על מנת שימשיך וינהל בשמו ומקומו את המקרקעין ואת בעלי הזכויות**, על מנת שימשיכו לעבד את הקרקע בהתאם לשיקול דעתם ורצונם לכל דבר ועניין - הן לגבי היקף הקרקעות שיעובדו, הן לגבי סוג הגידולים שיזרעו, הן לגבי העבודות שיעשו ושלא יעשו וכו', והכל בהתאם לתנאים המפורטים להלן בסעיף 7.

הקונה מייפה בזאת את כוחו של המוכר לבצע כל פעולה הנדרשת לניהול המקרקעין.

ובהמשך החוזה נכתב במפורש:

1.3. בד בבד עם חתימת הסכם זה שוכר הקונה את המוכר על מנת שינהל את המקרקעין ואת החקלאים על מנת שימשיכו לעבד את המקרקעין ולגדל את היבול על המקרקעין עבור הקונה, הכל על פי שיקול דעתם הבלעדי ועל פי רצונם, כאדם העושה בתוך שלו. הדברים אמורים לגבי היקף הקרקעות שיעובדו, לגבי סוג הגידולים שיזרעו, לגבי העבודות שיעשו ושלא יעשו, לגבי האופן שבו הן ייעשו, וכך לגבי כל עניין ודבר הנוגע לטיפול ולשימוש במקרקעין ובנטיעותיהן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המוכר יהיה זכאי במסגרת הניהול של המקרקעין להמשיך את הניהול על פי ההסדרים החוזיים התקפים שנהגו בין המוכר לחקלאים, לרבות גביית דמי חכירה, מיסים ותשלומים, **וכן הגשת תביעות כנגד החקלאים בגין אי קיום התנאים החוזיים, ובין היתר בגין אי תשלום דמי חכירה, שימושים חורגים וכדומה.**

כמו־כן בשטר המכר שנחתם ע"י כל בעל זכויות שמכר את קרקעותיו נכתב בין השאר במפורש:

1. אנו הח"מ מוכרים בזה למדינת ישראל ו/או לרשות הפיתוח ו/או לקרן קיימת

לישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") את המקרקעין המפורטים ברשימה ו/או בתשריט/במפה/בתצ"א המצ"ב כנספח לשטר זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "המקרקעין") וכל הנטוע בהם ו/או כל זכות שיש לנו בהם, ככל שישנה, ככל שעומדת לנו ובהיקף שעומדת לנו על פי **ההסדרים החוזיים התקפים ועל פי נוהלי המינהל.**

כמו כן ידוע לנו ואנו מסכימים כי הקונה ישכור את המינהל לצורך ניהול המקרקעין ואותנו על מנת שנמשיך לעבד את המקרקעין ולגדל בהן עבור הקונה.

ועוד נכתב בהמשך:

2. אנו מסכימים ומאשרים כי אנו האחראים הבלעדיים לקיום התנאים החוזיים הקיימים בינינו לבין המינהל עד חתימת הסכם זה ולקיום דרישות המינהל עד למכירה החוזרת, ובין היתר לתשלום דמי החכירה, המיסים והתשלומים בהתאם לתנאים הנוהגים בין המינהל, הרשויות המקומיות ורשויות המס לבינינו, וכי אנו נמשיך ונישא בכל התשלומים והמיסים האלה. ידוע לנו כי כל צד יהיה זכאי לממש כל תנאי מתנאי החוזה ולפעול ככל שידרש למימוש התחייבויות משנהו.

מסקנת הדברים היא שאכן צדק בית המשפט שבני המשפחה ניסו להסתמך על היתר המכירה מבלי לבדוק את תנאיו ופרטיו, ושגם לו היו בני המשפחה חותמים על היתר המכירה טענתם היתה נדחית בבית משפט; גם אחרי המכירה נשאר מינהל מקרקעי ישראל מנהל הקרקעות מטעם הקונה הנוכרי, וזכותו היתה לתבוע את המשפחה על שימוש חורג בקרקע.

ולסיים: היתר המכירה הינו היתר דחוק וכאוב. אין כל ספק שיש לעשות כל מאמץ להעדיף פתרונות הלכתיים של קיום השמיטה, ולא פתרונות של עקיפת השמיטה והפקעתה (ואינני מתכווין כמובן לפתרון של יבוא תוצרת נוכרים לציבור הצרכנים, שאף בו יש משום עקיפה מוחלטת של קיום מצוות השמיטה). אך עם זאת אין כל מקום לערער על "היתר זה שישודותיו בהררי קודש ושנתקבל ונהוג למעשה בארה"ק" (לשון הגרש"ז אויערבך זצ"ל בהקדמה ל"מעדני ארץ" שביעית), ובוודאי שלא לגבי השמיטה האחרונה (תשס"ח) בה נעשה מאמץ גדול לצמצם עד כמה שאפשר את השימוש בהיתר המכירה מחד, ומאידך לעשות אותו באופן שהוא יחול על פי החוק והמשפט בישראל ללא כל חוכא ואיטלולא. גמירות דעת שנדרשה בחתימה על היתר המכירה בערב שמיטת תשס"ח היתה ללא ספק גדולה יותר מאשר במכירות או עסקאות אחרות הנעשות לצרכים הלכתיים ושעליהם סומכים כל ישראל, כל אחד על פי דעת מוריו ורבותיו בכל ענין וענין. כך שבניגוד לכותרות הנ"ל אין שום חדש בפסק הדין של בית המשפט המחוזי בת"א, ואין בו שום ערעור על היתר המכירה בשמיטה כאשר המכירה נעשית כראוי.