

## זכויות במקרקעין מוחכרים ושומתם

בעלות על מקרקעין אינה אלא צרור זכויות: זכות להשתמש בנכס, זכות למכרו בשלמותו או בחלקים, זכות לתתו במתנה, זכות להעבירו בשלמותו או בחלקים לאחר לתקופת זמן קצובה וכיו"ב. הבעלים של יחידת מקרקעין, בהשכירו או בהחכירו את כולה או חלק ממנה לדייר או לחוכר, מעביר למעשה אחת מזכויותיו ב"צרור הזכויות" – הזכור לגור או להשתמש במקרקעין בהתאם לתנאי השכירו תאו תנאי החכירה ומשאיר לעצמו את שאר הזכויות: כפיצוי עבור מסירה זמנית של זכויותיו מקבל הבעלים דמי שכירות או דמי חכירה. לאחר מסירה זו יש לבעלים מעין שני נכסים שונים:

א) חוזה חכירה וההכנסה הנובעת ממנו בהתאם לתנאיו;

ב) הבעלות שהינה כפופה לחכירה הנ"ל עם זכות לרברסיה בתום תקופת החכירה.

אם צוינו בחוזה דמי חכירה קבועים, יהיו אלה "דמי חכירה חוזיים", להבדיל מ"דמי חכירה כלכליים". חוכר מקרקעין ששילם למחכיר מחיר בעד זכות החכירה, או שהתחייב לשלם דמי חכירה במשך תקופת החכירה וקיבל על עצמו התחייבויות מסוימות כלפי המחכיר, זכאי להשתמש במקרקעין לאורך התקופה שהוסכם עליה בינו לבין המחכיר. המחכיר זכאי לדמי החכירה החוזיים ולהנאות נוספות במשך תקופת החכירה אם חוזה החכירה מקנה לו זאת והוא גם זכאי לחזור ולקבל את הבעלות המלאה במקרקעין ולהשתמש בהם כחפצו, במידת האפשר עם תום תקופת החכירה.

### דמי חכירה חוזיים ודמי חכירה כלכליים

חוכר אדם מקרקעין ומשלם בעד דמי חכירה נמוכים מדמי-החכירה המקובלים בשוק המקרקעין (דהיינו, נמוכים מדמי-חכירה כלכליים) כי אז יתבטא השווי של זכות החוכר בהפרש שבין דמי החכירה הכלכליים לבין דמי החכירה החוזיים במשך תקופת החכירה. חכר אדם קרקע, פיתח אותה ובנה עליה, שווי זכותו יתבטא בסכום המתקבל מהיוון ההכנסה השנתית שאפשר להפיק מיחידת המקרקעין כולה לאחר ניכוי סכומי מיסים וארנונות למיניהם, ההוצאות הכרוכות בהחזקת הנכס ודמי החכירה החוזיים. פעולת ההיוון תיעשה לפי שער ריבית מקובל ומתאים למקרה. למעשה שער הריבית הוא התשואה באחוזים הנדרשת על-ידי קונים של זכויות-חכירה. התשואה שתדרש תהיה תלויה מגורמים רבים שונים כגון: מיקום הנכס, טיבו, הבטחון בהכנסותיו בעתיד, תקופת החכירה, תנאי חוזה-החכירה וכו'.

בעת ההתקשרות מסכימים לעתים המחכיר והחוכר שבמקום דמי חכירה שנתיים ישלם החוכר בתחילת תקופת החכירה סכום חד-פעמי הנקרא "פרמיה" ובהתאם לכך נקבעים דמי-חכירה כשהם מופחתים. שיטה זו נותנת בטחון גדול יותר בהכנסותיו של המחכיר. אותו מצב מתהווה כשבידי החוכר חוזה חכירה נושא ריווח במשך השנים שנותרו עד לתום תקופת החכירה ובאפשרותו למכור ולהעביר את זכויותיו בחוזה לזולתו. קונה הזכויות יקבל על עצמו לשלם למחכיר את דמי החכירה החוזיים ולשלם לחוכר את הסכום המתקב למהיוון ההפרש בין דמי החכירה החוזיים לשווי השנתי של הנכס.

### **מחיר הנכס והזכויות עליו**

חישוב מתימטי מראה שההפרש הוא כמעט אפסי בין מחיר-השוק של נכס בבעלות פרטית בלתי-מסוייגת לבין התמורה המשתלמת בראשית תקופת החכירה לגבי אותו נכס, כשהחכירה היא לתקופה של מאה שנים והחוכר חופשי להשתמש בנכס כחפצו במשך תקופת החכירה ולמחכיר אין במשך תקופת החכירה כל הנאה מהנכס המוכר. כל תנאי בחוזה החכירה המגביל פעולותיו של החוכר ונותן הנאה כלשהי למחכיר, מפחית משווי זכויות החוכר והתמורה עבור זכות-חכירה כזאת תהיה פחותה משווי זכות חכירה ללא מיגבלות. והדבר חל גם על חוזה-חכירה ל-99 שנים כשיתר התנאים של חוזה החכירה הם זהים; וזאת משום שהנכס עובר להנאתו של המחכיר בתום תקופת החכירה, ועל החוכר לדאוג שהסכום שהשקיע יחזור אליו בתום התקופה האמורה.

חישוב מתימטי אינו סוף פסוק בקביעת שווי זכות-חוכר וביחוד לגבי מקרקעין שהמכירה של זכויות חכירתם נאלצת להתמודד בהיצע של מקרקעין העומדים למכירה בבעלות מלאה. שווי זכויותיו של חוכר קרקע לבניה ל-99 שנים, בתנאי יד חופשית פרט לחובת בניה תוך פרק זמן מסוים, כאשר שילם את מלוא דמי החכירה מראש, הוא דומה או קרוב לשווי הקרקע בבעלות מלאה. אם יתווסף לתנאי-חכירה אלה גם תנאי שעם שינוי באפשרויות ניצול הקרקע, המעלה את ערכה, תתחלק ההנאה הממשית שתצמח מכך בעת מימוש השינוי בין המחכיר והחוכר יהיה שווי הזכויות נמוך יותר; לאחר שבנו על הקרקע או נטעו עליה, תהא באמת-המידה לשווי זכויות החוכר אותה הנאה שהחוכר עשוי להפיק מהנכס במשך התקופה הנותרת של החכירה וההנאה שהוא עשוי להפיק מן האופציה לחידוש החכירה.

בחכירת מקרקעין ל-99 שנים כשהוסכם שהחוכר משלם מראש מחצית שווי של הזכויות או יותר, וכשדמי החכירה השנתיים מושתתים על יתרת השווי בשיעורי ריבית מקובלים בשוק שאינם מותירים לו רווח, תהינה זכויותיו שוות ל-95% לערך משווי הקרקע בשוק החופשי כפול החלק היחסי שהוא שלם מראש. לעומת זאת, אם ייקבעו דמי חכירה אשר יותירו רווח שנתי הנובע מההפרש

שבין שיעוריהם לבין דמי חכירה כלכליים, יתווסף לשווי זכויות החוכר הסכום שיתקבל מהיוון הרווח.

קורה והמחכיר, אף כי לא השאיר לעצמו זכות להנאה כלשהי לתקופה של 99 שנים ויותר וכתוצאה מכך שווי זכותו במקרקעין לכאורה פעוט, עשוי לקבל מהחוכר עבור ויתור על הבעלות הערטילאית שלו מחיר המספיק כדי לרכוש את הבעלות של יחידת המקרקעין. אין אמת-מידה לקביעת מחיר זה והוא תלוי במקרה. מאידך גיסא, גם כשהחוכר חייב לשלם מלוא השווי השנתי של המקרקעין המוחכרים לו, עשוי הוא להיות במצב שתוצע לו תמורה בעד הסכמתו לבטל את חוזה החכירה, והדבר נובע מכך שהוא רשאי להחזיק במקרקעין בתקופה מסויימת של שנים בהתאם לחוזה ולהוות מכשול מסיבה זו או אחרת לתוכניותיו ולפעולותיו של המחכיר.

יתכנו מקרים שתקופת החכירה עתידה להסתיים כעבור מספר שנים, אולם הצדדים מסכימים בעוד מועד על המרת החכירה בחכירה חדשה למספר שנים שונה או המרת החכירה בתנאים מסויימים בחכירה חדשה בתנאים שונים. במקרים אלה עורכים שומה של זכויות החוכר לפני ואחרי ההמרה המוצעת ואם מוצאים שהחוכר משפר את מצבו ומעלה על-ידי ההמרה את שווי זכויותיו אזי עליו לשלם למחכיר עבור ההעלאה בשווי; בע דשווי מוסף זה ישלם החוכר בעת חתימת החוזה החדש.

### **חמש קבוצות**

אפשר לסווג את החכירות לתקופות ארוכות בחמש קבוצות בהתאם לתנאים המוסכמים לגבי שעורי דמי החכירה. (א) כשדמי החכירה הם קבועים לכל התקופה; המחכיר אינו נהנה מעליה בשווי השנתי של הקרקע ועלול להפסיד מירידת ערך הכסף; (ב) כשדמי החכירה עולים בהדרגה בתקופת קבועות מראש; חכירות מסוג זה נעשות כשלבעלי הקרקע יש ענין לעודד פיתוח ובניה על-ידי קביעה של דמי חכירה נמוכים בשנים הראשונות של תקופת החכירה והעולים עם הזמן. תנאי זה מקשה לעתים על החוכרים בעת משבר כלכלי וירידה בערך הקרקע; (ג) כשדמי החכירה נקבעים מחדש במחזוריות של כל  $7\frac{1}{2}$  או 10 שנים כשהם מושתתים על שווי המשתנה של הקרקע; הנסיון מראה שבדרך כלל אין הצדדים מגיעים לתמימות-דעים על השווי והסכסוכים מסתיימים בערכאות, דבר הכרוך בזמן ובהוצאות. יתר-על-כן, לחוכרים עלול להיגרם סבל כששווי הקרקע עלה באופן ניכר ודמי חכירה מושתתים על שווי זה עולים על דמי חכירה כלכליים. (ד) כשדמי החכירה צמודים למדד יוקר המחיה, למדד יוקר הבניה,

למחיר מטבע זר, לשער הזהב וכו'; עליה וירידה בשווי הקרקע וכיוצא מזה בדמי החכירה לא תמיד תואמות את התנודות במחירים לצרכן, מחירי חומרי בניה ועבודה, מחיר מטבע זר, מחיר זהב וכו'. מחיר זהב עשוי להיות די יציב במשך תקופה מסויימת בעת ששווי קרקע עשוי להישאר יציב ואף לרדת; ה) כשדמי חכירה מושתתים על אחוז מסויים מההכנסה או ממחזור העסק; כתוצאה, דמי החכירה עשויים להיות למטה או למעלה מדמי חכירה כלכליים. בארץ ידועים בעיקר חוזי החכירה מסוגי ג' רד' שלעיל.

(תירגום מוסמך לאנגלית של מאמר זה, יופיע בחוברת הבאה).