

## עו"ד חגי שבתאי, מומחה לדיני מינהל: הגיע הזמן שהמינהל יטפל בהסכמי החכירה לדורות

מאז ראשית ההתיישבות הייתה נהוגה מדיניות שבמסגרתה קיבלו היישובים חוזי חכירה לדורות (במושבים החכירה לבעלי הנחלות). גם החלטה מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל קבעה הסדר של חכירה לדורות במושב לחברים, ובקיבוץ לאגודה. בהמשך, נקבעו שורה של החלטות נוספות להסדרת הנושא, כגון: החלטה מס' 341 שמתייחסת לקיבוצים והחלטה מס' 823 שמתייחסת למושבים.

לדברי עו"ד חגי שבתאי ומיכל בוסל ממשרד חגי שבתאי, שפירא, המתמחה בדיני

מינהל ומלווה קיבוצים ומושבים רבים, לאורך השנים, מועצת מקרקעי ישראל חזרה והנחתה את רמ"י לפעול על פי המדיניות לפיה ליישובים ולחברים יהיו זכויות חכירה לדורות בקרקע. אולם בפועל, למעט תקופה קצרה בסוף שנות ה-80 וראשית שנות ה-90 - עת הוחתמו מעל לכ-120 קיבוצים על חוזי חכירה לדורות ולחתימה היסטורית על חוזי חכירה לדורות עם מושב עובדים אחד - רמ"י נמנעה מקיום הוראות מועצת מקרקעי ישראל בכך שהפסיקה, למעשה, לטפל בהסדרת החכירה לדורות של הקיבוצים, המושבים וחבריהם לאורך תקופה ארוכה.



הדברים חמורים אף יותר, כי לאורך השנים היישובים מימנו בסכומי עתק פעולות שונות של רמ"י וגופים אחרים, על מנת להשלים את רישום המשבצת שלהם, בין היתר בתשלומים למרכז למשבצות החקלאיות, שהינו גוף בבעלות (חלקית או מלאה) רמ"י. לצערנו, לא צפוי שינוי קרוב באופן בו מטפלת רמ"י בנושא. בכנס ההנהגות של תנועת המושבים שהתקיים לאחרונה, נערך פאנל בו השתתפו, בין היתר, מנהל רשות מקרקעי ישראל, מנהלת אגף חוזים לדורות וכותב שורות אלה. בכנס קראתי למנהל רמ"י להורות על סיום אלתר של הטיפול בהסכמי החכירה לדורות, שבין היישובים החקלאיים לבין רמ"י, תוך הסתמכות על הוראות החלטות מועצת מקרקעי ישראל להן רמ"י כפופה.



חגי שבתאי  
צילום: עדי שבתאי פפו

תגובתו של מנהל רמ"י היתה כי לא יפעל לקידום הטיפול בהסכמי החכירה לדורות, מאחר שהקצאת משאבים לחכירה לדורות אינה כלולה בסדרי העדיפויות של רמ"י. לטעמי, רמ"י לא יכולה להתחמק מהחובה המוטלת עליה מעל שנות דור לסיים את הסדרת חוזי החכירה לדורות. למעשה, לרמ"י אין שיקול דעת בעניין, אלא זו חובתה! אי עמידתה ביעדים שנקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל במשך שנים, אין בה ללמד על היעדר

משאבים אלא על היעדר רצון – דבר המנוגד לקבוע בחוק רשות מקרקעי ישראל, הקובע כי רמ"י כפופה למועצת מקרקעי ישראל.

קשה להאמין, כי מכל סכומי הכסף הרבים שהתקבלו והועברו לרמ"י לאורך השנים הללו, לא נמצא תקציב סביר להעסקת כוח אדם ייעודי שיפעל לסיים הטיפול בכל הסכמי החכירה בתוך מספר שבועות, או לכל היותר מספר חודשים.

יש להדגיש, כי חוק המקרקעין קובע כי כל עסקה מסתיימת ברישום, ואי השלמת החכירה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין, היא פגיעה בזכויות הקניין של היישובים – דבר הנוגד את חוק יסוד כבוד האדם וחירותו, לרבות את הזכות לקניין הקבועה בו. הפגיעה חמורה אף יותר, מאחר שהיא מבוצעת על ידי רשות ממשלתית.

יש לזכור כי חלק מהמסקנות הקשות שהתקבלו בבג"ץ הקשת המזרחית בעניין זכויות היישובים, נבעו מסוג החוזים שהיו ליישובים מול רמ"י באותה העת. כלומר, חוזי שכירות של הקרקעות לתקופה של מספר שנים בודדות ולא חוזה חכירה לדורות, הרשום בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן, לאורך השנים נפגעו הזכויות של היישובים הזכאים לחכירה בכך שחוזה החכירה (שממילא לא נחתם) כלל פחות זכויות ליישובים, לדוגמא: גריעת שטחי הציבור, וההכפפה של הגדרת "מפעל" בחוזה קיבוץ להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

לכתבות נוספות במדור <<