

איציק רביב	לירון רז	חגי שבתאי
מיכל בוסל	אוסנת קולודני-חיים	אריה שפירא
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
אליעד ישראל	יוני אייזן	אלון וילנר
ליאור ברוכים	כרמל מיכאלי	אופיר לוי
לירז גונן-אללוף	שמרית גיגי	שרית ויור
		ענת סער



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

07 ינואר 2018
כ' טבת תשע"ח

חוזר משרד 01/18 (מקרקעי ישראל, מושב, קיבוץ): הסכמי חכירה לדורות – הגיע הזמן!!

מאז ראשית ההתיישבות, היתה 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 בהתייחס לקיבוצים והחלטה מס' 823 בהתייחס למושבים.

לאורך השנים, מועצת מקרקעי ישראל חזרה והנחתה את מינהל מקרקעי ישראל (ורשות מקרקעי ישראל - "רמ"י") לפעול על פי המדיניות לפיה ליישובים ולחברים תהיינה זכויות חכירה לדורות בקרקע. אולם בפועל, למעט תקופה קצרה בסוף שנות השמונים וראשית שנות התשעים, 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) של 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 ועו"ד חגי שבתאי.

בכנס קרא עו"ד חגי שבתאי למנהל רמ"י להורות לסיים לאלתר את הטיפול בהסכמי החכירה לדורות שבין היישובים החקלאיים לבין רמ"י, תוך שהוא מסתמך על הוראות החלטות מועצת מקרקעי ישראל להן רמ"י כפופה.

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.

עמדתנו היא שרמ"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 ואי עמידתה ביעדים שנקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל במשך שנים, אין בה ללמד על היעדר משאבים אלא על היעדר

רצון והינה אף בניגוד לקבוע בחוק רשות מקרקעי ישראל הקובע כי רמ"י כפופה למועצת מקרקעי ישראל.

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

נדגיש כי חוק המקרקעין קובע כי כל עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום ואי השלמת החכירה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין הינה פגיעה בזכויות הקניין של היישובים הנוגדת 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 (בג"ץ 244/00 עמותת שיח חדש) בעניין זכויות היישובים נבעו מסוג החוזים שהיו ליישובים מול רמ"י באותה העת, דהיינו, חו"י שכירות של הקרקעות לתקופה של מספר שנים בודדות ולא חוזה חכירה לדורות הרשום בלשכת רישום המקרקעין.

עוד נציין כי לאורך השנים הולכות נפגעו הזכויות של היישובים הזכאים לחכירה בכך שחוזה החכירה (שממילא לא נחתם) כלל פחות זכויות ליישובים. לדוגמא: גריעת שטחי הציבור (החלטה 1514) וההכפפה של הגדרת "מפעל" בחוזה קיבוץ להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

לאור היתרונות הבולטים של חכירה רשומה לדורות, אנו סבורים כי על כל חוכר לשקול לנקוט בצעדים הנדרשים לצורך מימוש זכותו זו מול רמ"י.

נכתב על ידי עו"ד חגי שבתאי ועו"ד מיכל בוסל

האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.