

שמרית גיגי
איציק רביב
מיכל בוסל
יואב אינגבר
אליעד ישראל
סמדר גל
לירז גונן-אללוף

ענת סער |
לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
יוני אייזן
כרמל מיכאלי

חגי שבתאי
אריה שפירא
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורני דין

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

28.01.19

כ"ב בשבט תשע"ט

חוזר משרד 02/19 (מקרקעי ישראל) החלטה 1583 –

הקצאת קרקע חקלאית שלא בדרך נחלה

לאחרונה נכנסה לתוקפה החלטת מועצת מקרקעי ישראל חדשה הקובעת הסדרים חדשים בכל הנוגע להקצאת קרקעות חקלאיות. ההחלטה באה במקומן של שורה ארוכה של החלטות אשר קבעו את המדיניות הקרקעית בקשר להקצאת קרקע שאינה בדרך נחלה.

ככלל, הקצאת קרקע חקלאית על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י", לשעבר מינהל מקרקעי ישראל) נעשית בשני ערוצים: הקצאה בתנאי נחלה, הקצאה שלרוב נעשתה במסגרת ישובים חקלאיים מאורגנים באגודות שיתופיות כגון קיבוץ ומושב, והקצאות אחרות, שאינם תחת כללי הנחלה.

ההחלטה מתייחסת לשלושה סוגי הקצאה, בהתאם לפרק הזמן של כל הקצאה. להלן נביא נקודות עיקריות בהחלטה.

הקצאת קרקע חקלאית לזמן ארוך

הסכם לעיבוד יעיל

זהו החידוש העיקרי של ההחלטה.

הסכם לעיבוד יעיל הינו הסכם עיבוד לשלוש תקופות של 7 שנים, כולל תקופת הכשרת הקרקע. הארכת הסכם מעבר ל-21 שנה תיבחן בראי יישום תנאי ההסכם, שימוש יעיל בקרקע והמדיניות הקרקעית באותה תקופה.

מטרת ההסכם יכולה להיות גם סוגים של גידולים צמחיים ארוכי טווח, מטעים ובתי צמיחה.

נקבע כי לאור האפשרות לקבל קרקע לעיבוד יעיל, **לא תתאפשר יותר הגדלת תקני משבצות לישובים חקלאיים**. לכלל זה חריג במשבצות ישובים המוגדרים כיישובי קו עימות ובמועצות האזוריות: אשכול, תמר, הערבה התיכוני, חבל איילות וכן ביישובי פתחת ניצנה.

כן נקבע כי למרות האמור, **ניתן יהיה להשלים משבצות חסרות בהתאם לתקן מאושר**, אולם בכפוף לתקנת פטור 25(28) לתקנות חובת המכרזים. יצוין כי לפרשנות רמ"י המשמעות היא כי השלמת משבצת תיתכן רק במחוזות צפון ודרום. נושא נתון כיום להתדיינות משפטית עליה נכתוב בחוזר עתידי.



התנאים להקצאת קרקעות לעיבוד יעיל:

- ההקצאה הינה באזורים שאינם מוטי פיתוח (לרבות תשתיות לאומיות) על פי תמ"א 35, בהתאם לתוכנית מתאר מחוזית ושיקול דעת רמ"י. תיערך התייעצות עם משרד החקלאות.
- קיימים פתרונות לאספקה של מים לחקלאות ולהשקיה.
- אם ההקצאה הינה לאגודת ישוב- הוסדרה משבצת הקבע של הישוב.
- הזכות אינה נעברת, ברת הורשה או שעבוד.
- העיבוד הינו עיבוד עצמי או על ידי שותפות שקיבלה אישור בהתאם לחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים) התשכ"ז 1967.
- על המעבד לעמוד בתנאי סף, כתנאי להקצאה, לרבות קבלת המלצה של וועדת הפרוגרמות. ההחלטה מפרטת שיקולים למתן ההמלצה, ביניהם:
 - המעבד עומד בדרישות חוק ההתיישבות לגבי כלל קרקעותיו, מה פעילותו החקלאית הקיימת, היקפה וניסיונו, סוג הפעילות המבוקשת, היכולת להפיק את הערך הכלכלי הגבוה ביותר מעיבוד הקרקע החקלאית.
 - התאמה למתווה אזורי מאושר או לפרוגרמה אזורית מאושרת בהם ייבחר הצורך בהשבת שטחים זמניים לצורך השלמת משבצות חסרות ואיגום אזורי ו/או לשם הקצאת קרקע למעבדים חדשים.
 - הותרת קרקעות במעמד זמני לשם הקצאתן בשכירות עונתית זמנית.
- ניתן להקים מנהרות, בתי רשת וחממות, בכפוף לכל דין. הקמת מבנים חקלאיים תהיה חריג, והיא כפופה לאישור מנומק של משרד החקלאות, על פי שיקולים שנקבעו.
- שינוי סוג הגידול במהלך תקופת ההסכם באישור מראש של רמ"י ומשרד החקלאות ורק במקרים חריגים.

ההחלטה קובעת תנאים למקרה בו העיבוד נפסק קודם למועד עקב שינוי יעוד. מובהר כי החלטה 1470 לא חלה. כן נקבע כי בתום 21 השנים, המעבד לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו, למעט אם התבקש להשאיר מתקנים שבגינם יקבל פיצוי.

הקצאת קרקע חקלאית למטרות שונות

ההחלטה מתייחסת להקצאות שונות כגון כוורות, בריכות דגים, ניסיונות חקלאיים, חוות חקלאיות ובתי צמיחה חקלאיים.

ההחלטה קובעת כי **הקצאה למטרות מטעים** תיעשה בהתאם לתכנון החקלאי הכולל ולפי המלצת שר החקלאות ופיתוח הכפר ובכפוף לתקנות חובת המכרזים.

נקבעו תקופות שונות להקצאה, בהתאם לסוג הגידול (לדוגמא: בננות- 7 שנים, הדסים- 49 שנים).

נקבע כי חוכר של קרקע לצורכי מטעים יוכל להקים מבנים חקלאיים על פי תוכנית שאושרה ואישור בכתב מרמ"י.

חוזי מטעים קיימים: תקופת חכירה נוספת והקלה בעיבוד החקלאי

ההחלטה מסדירה הסדרים חדשים בכל הנוגע לחוזי מטעים אשר אורכם מעל ל- 21 שנים.

ההסדר המתייחס לחוזי מטעים קיימים אינו חל במקרים בהם הסכם החכירה אינו כולל סעיף השבה בשינוי יעוד, במקרה בו ניתן לחדש את החוזה "באותם תנאים" והחוכר עומד על כך, במקרה של הפרת הסכם (למעט עיבוד חקלאי שונה), ובמקרה בו קיימת דרישת השבה.

נקבע כי החוכר רשאי להשתמש במוחכר לכל עיבוד חקלאי, והדבר לא יחשב כהפרת הסכם.

נקבע כי חוכר שההסכם עמו פג זכאי לחתום על הסכם נוסף לתקופה נוספת של 49 שנים. הזכאות היא גם במקרים באם קיים הליך תכנוני שמטרתו שינוי יעוד המוחכר או חלק ממנו. במקרה כזה יתווספו תנאים מיוחדים ובהם התחייבות להשבת הקרקע.

ההחלטה קובעת גם תנאים להקצאת קרקע חקלאית לחוות זרעים לתקופה נוספת.

הקצאת קרקע חקלאית לזמן קצר

המדובר בהענקת זכויות שימוש בקרקע חקלאית לצרכי עיבוד עונתי או מרעה, שאינן כוללות זכות לבניה, והכל לתקופה שאינה עולה על שלוש שנים, ובתנאי ששווי ההתקשרות אינו עולה על 100,000 שקלים חדשים לשנה. ההקצאה הינה לעיבוד עצמי בלבד, ולא ניתן להעביר, להוריש או למשכן אותה.

מטרת ההקצאה הינה לגידולי שדה (לגידולים של עד 3 שנים), קטיף ועיבוד של פרדס קיים, מרעה והצבת כוורות. נדרש אישור משרד החקלאות על יכולת מקבל הזכות לקיים את העיבוד או המרעה.

ההקצאות יעשו על ידי ועדת עסקאות מרחבית ייעודית בה יהיו נציגים למשרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשקיפים של התנועות המיישבות, קק"ל ורטי"ג.

ככלל, הצבת מתקנים חקלאיים לא תאושר.

עו"ד חגי שבתאי, מחבר הספר מקרקעי ישראל - חקיקה ודינים, מרצה בסוגיות של מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה.

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