

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



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

28 מאי 2017
ג' בסיוון התשע"ז

חוזר משרד 11/17 (מקרקעי ישראל, מושב, קיבוץ) - מעמד שטחי הציבור בישובים החקלאיים

בישובים חקלאיים, כדוגמת מושב או קיבוץ, חוכרת האגודה החקלאית מהמדינה את "משבצת" הישוב, אשר כוללת את כל השטחים המשמשים את היישוב כדוגמת מגורים, תעסוקה, חקלאות וכן שטחים ציבוריים. הדבר עוגן בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוסח חוזי חכירה לדורות.

מצב זה שונה מישובים עירוניים וישובים קהילתיים, אשר שטחי הציבור מוקצים לרשות המוניציפלית של אותו ישוב.

במשך השנים האחרונות ביקשה רשות מקרקעי ישראל לשנות את ההסדר הקיים בנוגע לשטחי הציבור שבתחום הישובים החקלאיים. לאחרונה, התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1514 אשר מעגנת את השינוי הנ"ל. להלן עיקרי ההחלטה.

החלטה 1514 מאבחנת בין שטחי ציבור בעלי "אופי פרטי" לשטחי ציבור "קלאסיים". שטחי הציבור בעלי אופי פרטי, הינם אותם שטחים המשמשים מעצם טיבם את חברי האגודה החקלאית, כדוגמת חדר אוכל, מכבסה, מזכירות האגודה וכד'. בהחלטה נקבע, כי **שטחים אילו יישארו בחזקת האגודה ויוחכרו לה לדורות**, במסגרת חתימת האגודה על חוזה חכירה לדורות לכלל משבצת הישוב.

לעומת זאת, **השטחים הקלאסיים**, אשר מהווים את אותם שטחי ציבור אשר יכולים לשמש את כלל הציבור של המועצה האזורית שבה נכלל הישוב החקלאי, כדוגמת מבני חינוך, תרבות וכד', **יושכרו** לאגודה החקלאית **במסגרת חוזה זמני** לתקופה של 4 שנים ו-11 חודשים, אשר יתחדש מעת לעת.

בחוזה הזמני ייקבע כי במקרה שתהיה דרישה מהמועצה האזורית להעמיד לשימושה את שטחי הציבור הקלאסיים, הרי **שהאגודה החקלאית תצטרך לגרוע שטחים אילו מהמשבצת** ולהעבירם לידי המועצה האזורית, וזאת לאחר הליך של שימוע שבו תישמע עמדת האגודה.

במקרה שיועבר שטח ציבורי למועצה האזורית שעליו בנוי מבנה, אשר **הקמתו לא מומנה** ע"י המועצה האזורית, הרי **שהאגודה החקלאית תהיה זכאית לתשלום** מהמועצה האזורית בגין המבנה עפ"י ערכו, במועד העברת המבנה. **באם השטח אינו בנוי, הרי שהאגודה אינה זכאית לתשלום** בגין העברת השטח למועצה האזורית.

כמו כן, **במידה שיופסק השימוש בשטח הציבורי שהועבר למועצה האזורית, רשאית האגודה החקלאית לבקש כי שטח זה יוחזר למשבצת הישוב**, בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל.

בישובים חקלאיים רבים, בנוסף לוועד האגודה החקלאית אשר אחראי כאמור על שטחי המשבצת של האגודה, פעיל גם "ועד מקומי" אשר מהווה שלוחה של המועצה האזורית באותו ישוב, אשר אחראי על השירותים המוניציפליים של הישוב.

במקרים שכאלו העברת שטחי הציבור הקלאסיים יכולה להיעשות למועצה האזורית או לוועד המקומי.

בישובים חקלאיים בהם קיימת "זהות ועדים" בין ועד האגודה לוועד המקומי, ניתן יהיה לכלול גם את שטחי הציבור הקלאסיים בחוזה החכירה לדורות של משבצת הישוב, אולם טרם החתימה על החוזה תערך פניה למועצה האזורית ותינתן לה אפשרות להביע עמדתה, תוך פרק זמן קצוב של 60 יום, האם הינה מעוניינת כי שטחי הציבור הקלאסיים כולם או חלקם יגרעו מהמשבצת ויוקצו לה.

במקרה שהמועצה האזורית תודיע שהינה מעוניינת ששטחי הציבור הקלאסיים או חלקם יגרעו מהמשבצת ויוקצו לה, אזי יכלול חוזה החכירה לדורות את אותן הוראות שנכללות בחוזה הזמני, בנוגע לגריעת השטחים לטובת המועצה האזורית.

חשוב לציין, כי החלטה 1514 חלה רק בעת חתימה של האגודה החקלאית על חוזה חכירה לדורות למשבצת הישוב, ואינה חלה במקרים שלאגודה קיים חוזה משבצת מתחדש מעת לעת.

כלומר, באותם המקרים שהאגודה החקלאית טרם חתמה על חוזה חכירה לדורות למשבצת הישוב, ימשיך לחול הנוהג שהיה קיים בעבר, לפיו כל שטחי המשבצת, לרבות השטחים הציבוריים, יושכרו לאגודה החקלאית, וזאת עד שייחתם כאמור חוזה חכירה לדורות. יחד עם זאת, לאור זמניות החוזה יכולה הרשות לטעון כי היא זכאית לסרב ולהאריך את החוזה לגבי שטחים ציבוריים קלאסיים.

שינוי המדיניות ממחיש את התלות הקיימת בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל המשתנות של אגודה שאין לה חוזה חכירה לדורות ואשר עתה תהיה כפופה להחלטה החדשה.

ההחלטה החדשה מחייבת את האגודות לבחון את מצב השטחים הציבוריים שלהן, את מעמד הקנייני והתכנוני ולנקוט בצעדים על מנת להפחית את הפגיעה בהן.

עו"ד אופיר לוי מתמחה בדיני מקרקעי ישראל. כיהן בעבר כיועץ משפטי במחוז מרכז במינהל מקרקעי ישראל.

עו"ד אופיר לוי ועו"ד חגי שבתאי.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית.