

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
גיל עוז, עו"ד ומגשר  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארון, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד ומגשרת\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאוגרפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

### חוזר משרד 14/09, הסדרים חדשים למשקי עזר

לאחרונה ניתנה החלטה חדשה של מועצת מקרקעי ישראל בנוגע למשקי עזר, שמספרה 1178. החלטה זו מחליפה החלטות אחרות שהתקבלו בנושא במהלך השנים, חלקן לא קיבלו תוקף מסיבות שונות. עיקר חידושה של ההחלטה הינו במתן האפשרות של הוון משק העזר ופיצולו למגרשי בניה, דבר שלא ניתן היה לעשות מאז שנת 2003 בשל "הקפאת" הנושא ע"י המינהל.

אין בהחלטות המועצה הגדרה מקיפה למשק עזר, וקורה שגם חוכרים עם חוזי נחלה מוגדרים במינהל כבעלי משק עזר. ככלל, מדובר בעניין של גודל. חלקה שניתן להקים בה יחידת דיור ובסמיכות לה קרקע חקלאית תהיה בדרך כלל משק עזר אם גודל השטח הצמוד קטן ממשית מגודל תקן הנחלה באזור.

ככלל ההחלטה כתובה, כרבות מהחלטות המינהל, בצורה שאינה נהירה לפשוטי עם (ככותבי שורות אלה) וסביר להניח כי אנו צפויים להחלטות מתקנות אשר יבהירו ויתקנו אותה.

**היוון** – ניתן להוון את "מגרש המגורים" בלבד, אשר מוגדר בהחלטה כ"שטח שיאושר סטטוטורית עפ"י תמ"א 35". בנוגע ליתרת השטח – ייחתם חוזה לעיבוד חקלאי. ההיוון הינו ליתרת התקופה של החכירה עפ"י החוזה, אולם במהלך 7 שנים לפני תום תוקפו של החוזה, ניתן לבצע "יובל מוקדם" שמשמעו חכירה לתקופה של 49 שנים. שיעור ההיוון הינו 5.5% מערך הקרקע עפ"י הערכת שמאי, ללא הנחות אזור.

**שינוי יעוד ופיצול המשק** – ניתן לשנות את ייעודו של משק העזר לייעוד מגורים כך שניתן יהיה לפצל מגרשי בניה נוספים משטח המשק. מימוש שינוי הייעוד כרוך בתשלום של 91% מערך הקרקע עפ"י הערכת שמאי, אך אם חלה חובת היטל השבחה התשלום יעמוד על 51%. בעלי זכויות בהעברה אשר שילמו לפחות 5 שנים 1% מערך משק העזר החדש יהיו זכאים לתשלום של 46% ועוד היטל השבחה.

**תוספת בניה** – ההחלטה מתייחסת גם למקרה של תוספת בניה ליחידת הדיור המקורית מעבר ל-160 מ"ר המותרים.

**חגי שבתאי, שפירא** משרד עורכי-דין  
**Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices**

בנושא זה יש הבדל בין הקצאות שבוצעו עד לתאריך 20.11.90 ולהקצאות שבוצעו מתאריך זה ואילך. בהקצאות שבוצעו עד לתאריך 20.11.90 ישולם שיעור של 46% מערך התוספת. בהקצאות שבוצעו מתאריך 20.11.90 ואילך :

אם התוספת נעשית עפ"י תכנית שחלה על משק העזר במועד בו הוקצו הזכויות למתיישב הראשון במשק העזר (להלן : "**התכנית המקורית**") – ישולם שיעור של 91% מערך התוספת. אם התוספת נעשית עפ"י תכנית שאושרה לאחר המועד בו הוקצו הזכויות למתיישב הראשון במשק העזר – ישולם שיעור של 46% מערך התוספת ובלבד שבעת ההקצאה הראשונית נרכשו מלוא הזכויות עפ"י התכנית המקורית.

**דמי הסכמה** – בעת העברת זכויות משלמים למינהל דמי הסכמה רק עבור השטחים שטרם הווננו. בעת העברת זכויות של משק עזר שנכלל בחוזה משבצת – החוזה עם הרוכש החדש יהיה חוזה ישיר עם המינהל והשטח ייגרע מחוזה המשבצת של הישוב.

**קבלת הסכמת האגודה** - כל שינוי תכנוני ו/או העברת זכויות במשק עזר שמצוי בתחום משבצת של ישוב חקלאי תחייב את הסכמת האגודה, אך האגודה מנועה מלהתנות את הסכמתה בתשלום כספי.

**שימושים חורגים** - לא ניתן לבצע "שימוש חורג" במשק עזר גם אם הדבר אפשרי על פי חוק. לכאורה ניתן לבצע שימושים לא חקלאיים רק בדרך של שינוי יעוד וביצוע עסקה מול המינהל, ולחילופין פיצול מגרש ובצוע שימוש חורג במגרש שפוצל.

**האמור לעיל אינו מהווה חוות דעת משפטית ואינו ממצה את האמור בהחלטה.**

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\1409meshekezer010409.doc

**סניף מרכזי:** שד' בן ציון 25 תל אביב, 64286 טלפון: 5259050 (3) 972+ פקס: 5259051 (3) 972+ דואר אלקטרוני: info@hs-law.org

**סניף צפון:** קיבוץ עין חרוד מאוחד 18965 טלפון: 6485325 (4) 972+ פקס: 6485817 (4) 972+ דואר אלקטרוני: gili@hs-law.org