

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 | עורני דין

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

20 יולי 2017
כ"ו בסיוון התשע"ז

חוזר משרד 14/17 (מקרקעי ישראל, מושב, קיבוץ) - הגדרת שטח משבצת (החלטה 4134), א'

לאחרונה קיבלה הנהלת רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) את החלטה (4134) בנוגע ליישום הגדרת השטחים שיכללו בחוזה השכירות הזמני ובעתיד בחוזה החכירה לדורות של מושבים וקיבוצים ("המשבצת").

בשנים האחרונות פועלת רשות מקרקעי ישראל להסדרת שטחי המשבצת של הישובים החקלאיים באופן שיקבע לכל הישובים המחזיקים מכסה הגדולה יותר מהמכסה המגיעה להם בחוזה המשבצת, מה הם השטחים המיועדים לשטחים במעמד קבע (לכשייחתם חוזה משבצת לדורות), ומה הם השטחים המיועדים להפוך לשטחים במעמד זמני.

ההחלטה החדשה קובעת כי **"לא יחודש חוזה אלא לאחר קביעת משבצת הקבע"**.

כמו כן נקבע כי **יישום של החלטות מועצה מטיבות יותנה בהגדרת משבצת הקבע, לרבות עסקאות תעסוקה, אנרגיה סולארית ואיוש נחלות, שיוך וחתימה על חוזה לדורות** (לא חל על עסקאות "מתקדמות"). (התניה זו מופיעה גם במספר החלטות מועצה העוסקות בעסקאות תעסוקה למיניהן).

המשמעות היא כי אגודה בעלת עודפי קרקעות לא תוכל לחתום על חוזה משבצת "מתחדש" ובוודאי לא תוכל לחתום על חוזה חכירה לדורות או ליישם החלטות מטיבות רבות בלא הסדרת המשבצת וגריעת שטחים למעמד זמני, במידת הצורך.

בקרב ישובים רבים ישנו חשש מהליך הסדרת שטחי הקבע, וזאת בשל החשש כי הגדרת השטחים תביא לפגיעה קשה בשטחים אשר יוגדרו כזמניים, וזאת מכיוון ששטחים אלו אמורים להיות מושכרים בחוזה לשלוש שנים ולאחריהן **"החוזים העונתיים יטופלו בהליכים המקובלים ובהתאם לסדרי עדיפויות ונהלים בבחירת שוכר לקרקע לטווח קצר"**. המשמעות ברורה: ישנו סיכוי לאובדן העיבוד החקלאי בקרקע.

יצוין שישוברים רבים נערכו בשנים האחרונות לפעולות אלה של רמ"י, בין היתר בפעולה להגדלת תקן הנחלות או גודל הנחלה תוך שינוי פרוגרמת הישוב ו/או הסדרים מיוחדים לחכירת שטחים חקלאיים בחכירה לדורות ו/או בחינה פרטנית של השטחים המחוזקים ואיתור שטחים שלא אמורים להיחשב כחלק מהמשבצת.

ישוברים אחרים, שלא נערכו או שפעלו אך לא הצליחו להגדיל את מכסת השטחים בחכירה לדורות עלולים למצוא את עצמם מהר מאוד עומדים בפני מצב של לחץ כבד מצד רמ"י להחליט ולהגדיר את משבצת הקבע ואת השטחים הזמניים. אנו ממליצים לכל ישוב להיערך ולהחליט על דרך הפעולה שלו, כל ישוב בהתאם לנסיבותיו הוא.

נציין, כי אחד החידושים של ההחלטה נוגעת להוספת שטח לשטח המשבצת, גם בעת חידוש חוזה משבצת המתחדש מעת לעת, המוגדרת כ"קרקע נוספת", על כך נפרט בחוזר הבא.

עו"ד חגי שבתאי מתמחה בדיני מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית.