

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 ארן, עו"ד\*\*\*  
ענת סער, עו"ד ומגשרת\*  
מירית כהן, עו"ד  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

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

### חוזר משרד 22/2008 – במינהל הנוטעים "חוגגים טו' בשבט" כל השנה

השנים האחרונות הינן שנים מעניינות במיוחד למי שהינו בעל חוזה מטעים מול מינהל מקרקעי ישראל. בתקופה זו הסתיימה תקופת החכירה הראשונה של חוזים רבים, והמינהל נדרש לשאלת חידוש החוזים לתקופת חכירה נוספת. התוצאה: שורה של החלטות מועצה והנהלה, שונות אחת מהשנייה אשר יצרו בלבול וחוסר ודאות אצל החוכרים.

לאחרונה קיבלה מועצת מקרקעי ישראל החלטה חדשה שמספרה 1146, הקובעת הסדר נוסף וחדש בנושא. יצוין כי סוג מסוים של חוכרים זכה לוודאות בקשר לחוזים. המדובר בחוזי "יכין חק'ל" אשר לגביהם ניתנה החלטת מועצה ייחודית ומיטיבה. סקירה מקיפה של ההחלטות הקודמות תצורף לאתר המשרד.

1. החלטה 1146 התקבלה בתאריך 9.3.08 וביטלה את החלטה 1033.
2. ההחלטה קובעת את הכלל לפיו מינהל מקרקעי ישראל יחדש חוזי חכירה לבעלי חוזי מטעים. נקבע כי אין חובה לעיבוד בדרך של מטע, אולם נקבעה חובת עיבוד רציף.
3. החידוש העיקרי של החלטה 1146 לעומת החלטה 1033 הינו בסעיף 2 להחלטה שבו נקבע, כי קיומו של הליך תכנוני לשינוי יעוד אינו מונע את חידוש החכירה ובלבד שהחוכר יצהיר ויתחייב במסגרת חוזה החכירה, שידוע לו כי קיים הליך תכנוני וכי בעת מימוש התכנית הוא מתחייב להשיב את המוחכר למינהל.
4. נקבעו הוראות שונות לגבי דמי החכירה והקמת מבנים חקלאיים.
5. נקבעו מקרים בהם ההחלטה אינה חלה, דהיינו: המינהל לא יחדש את חוזה החכירה:
  - כאשר אין בחוזה סעיף השבת קרקע בגין שינוי ייעוד.
  - כאשר החוכר זכאי על פי הוראות חוזה החכירה לחדש את החכירה באותם תנאים והוא מבקש לפעול כאמור.
  - כאשר החוכר הפר את תנאי החוזה.



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

• ההחלטה אינה חלה על הקצאות חדשות ועל מוכר או חלקו שיעודו שונה והמוכר נדרש על ידי המינהל להשיבו.

6. לדעתנו יש חשיבות רבה לכך שחוכרים ופקידי המינהל יוכלו לדעת מהי מדיניות המינהל. קשה מאוד לקיים מערכת כלכלית במצב בו המדיניות משתנה חדשות לפרקים. לפיכך יש לקוות כי החלטה האחרונה לא תשונה בהקדם, כי הרי גם את טו' בשבט חוגגים רק פעם אחת בשנה.

\\Serverxp\worddocs\ALON\hozer2854\2208mataim220808.doc

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

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