



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

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארן, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר****
אסנת קולודני, עו"ד *
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים
**** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

23.12.2010

חוזר משרד 22/10 : שימושים חורגים בקיבוצים ובמושבים – החלטה 1226

בימים אלה נכנסה לתוקפה החלטה חדשה של מועצת מקרקעי ישראל (הגוף הקובע את מדיניות המינהל), המשנה את מדיניות המינהל בכל הנוגע לשימושים חורגים בקרקעות הנכללות בחוזי "משבצת", חוזים הנהוגים במושבים ובקיבוצים.
המדובר בשינוי לרצף ההחלטות שבהן 949, 717, 441 ו 1163.
ההחלטה החדשה קובעת כי האגודה תהיה רשאית לבצע שימוש לתעסוקה על פי אישור לשימוש חורג, והמינהל יחתום עם האגודה על עסקה למשך השימוש החורג המאושר.
התשלומים שיחולו על האגודה יהיו:

דמי שימוש : בשיעורים משתנים לפי אזורי העדיפות הלאומית (5,3,2,0%).

היטל השבחה : ההחלטה קובעת כי המינהל לא ישלם היטל השבחה ולפיכך יתכן

והאגודה תידרש לשלם תשלום זה.

ההחלטה קובעת באופן תקדימי כי לאחר תשלום דמי השימוש וחתירת חוזה הרשאה, האגודה תהיה רשאית להשכיר את השימוש ו/או לבצע אותו על ידי מי מטעמה ובתנאי שלא תבצע העברת זכויות בגין הקרקע, ובלבד שתקופת ההשכרה לא תעלה על תקופת האישור לשימוש חורג.

המועצה הנחתה את המינהל להגיש תביעות בגין שימושים חורגים שאינם מוסדרים ולדווח על כך למועצה אחת לחצי שנה.

אנו רואים בהחלטה זו צעד הגיוני ומתבקש. בשנים האחרונות החל מינהל מקרקעי ישראל בהגשת תביעות רבות כנגד ישובים אשר השכירו מבנים וזאת למרות שישובים שילמו בגין השימוש בקרקע יותר ממחיר הקרקע המלא: גם דמי שימוש מלאים למינהל וגם היטל השבחה. התביעות הסתמכו על תיקון להחלטה 834 אשר קבע כי לא ניתן להשכיר ללא הסכמת המינהל נכסים שאינם מהוונים. יצוין כי תביעות אלה הוגשו רק כנגד ישובים חקלאיים להבדיל מחוכרים עירוניים אשר השכירו את נכסיהם החכורים מהמינהל ללא שהוגשו כנגדם תביעות משפטיות.