



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 ארון, 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

26.12.2010

חוזר משרד 23/10 : הוראת שעה, שינוי יעוד קרקעות חקלאיות – החלטה 1222

במה שהוצג כחלק ממלחמתה של המדינה בעליית מחיר הקרקעות, קיבלה לאחרונה מועצת מקרקעי ישראל החלטה נוספת בשרשרת החלטות שינוי היעוד, בהן: 533, 611, 727, 969. בניגוד להחלטות העבר, החלטה זו מצומצמת, יחסית בתחולתה, באשר נקבעו שורה של תנאים לתחולתה. יחד עם זאת, יש בה "מהפך" מסוים וזאת כיון שלראשונה מאז "בג"ץ הקשת המזרחית" מאפשרת מועצת מקרקעי ישראל לחוכרים חקלאיים להיות יזמים בקרקעות ששונה יעודן למגורים. כן נקבע פיצוי כספי המשקף את הגידול החקלאי.

באילו מקרים חלה ההחלטה? בין התנאים ניתן לציין:

שינוי היעוד הינו למגורים, התוכנית הופקדה או אושרה לפני תאריך ההחלטה ועדת מנכ"לים מיוחדת של משרדי ממשלה החליטה כי הקרקע נדרשת לצורך שיווק מיידי הקרקע אינה מסוג "בעל" חוזהו של החוכר בתוקף או שהוא זכאי לחדש חכירה לתקופה נוספת השבה של הקרקע במועד הנדרש דרישת ההשבה הינה תוך שנתיים מתאריך אישור ההחלטה וההשבה הינה במועד שנקבע.

מנגנון הפיצוי הכספי קובע כי הפיצוי "החקלאי" בגין הקרקע יהיה בגין גידולי שלחין 12,700 ₪ לדונם ומטעים 30,8000 ₪. לחוכר יוענק תמריץ של 50% בגין השבה במועד. ניתן לבחור בשומה פרטנית ל"פיצויים החקלאיים". יצוין כי אין התייחסות פרטנית ליבולים שטרם הגיע מועד קטיפתם וזאת בשים לב לכך שמינהל מקרקעי ישראל קובע בצורה חד צדדית את מועד הפינוי.

רכישת הזכויות על ידי חוכר שנכנס לתנאי ההחלטה תהיה עבור החוכר או עבור מי מטעמו. הרכישה תהיה של מגרשים אשר שווים יהיה עד 20% (ובאזורי העדיפות הלאומית 25%) מהשווי של כלל המגרשים ובתנאי שגודל השטח לא יעלה על 100 דונם ו 500 יחידות דיור (ובאזורי העדיפות הלאומית 150 דונם ללא הגבלה על מספר יחידות הדיור).

ההחלטה קובעת מספר תנאים, אשר חלקם יקשו על עריכת עסקאות. בין התנאים:
 רכישת הקרקע הינה במחירה המלא. נציין כי ההחלטה "מעניקה" לחוכר זכות פטור ממכרז לגבי חלק מהקרקע שיעודה שונה, זכות המוענקת לו על ידי תקנות חוק חובת המכרזים. עד כה לא יישם מינהל מקרקעי ישראל זכות זו במגזר החקלאי אלא במקרים יוצאי דופן כגון הרחבות קהילתיות (בצורה חלקית מאוד) והחלטות התעסוקה (ר' חוזר 22/10). יחד עם זאת, **אין פיצויי על זכויות קודמות בקרקע** אלא רק בסכום שאמור לגלם עיבודים חקלאיים, וזאת גם במקרים בהם שולמו בעבר למינהל מקרקעי ישראל סכומים גבוהים בגין דמי הסכמה. דהיינו, גם במקרים ששילמו בעבר סכומים גבוהים (כולל למינהל) בגין קרקע, על בסיס פוטנציאל שינוי היעוד שבה, יאלץ החוכר לשלם את מלוא עלות הקרקע. המינהל יקבע אילו מגרשים ירכשו על ידי החוכר.

"שיווק מקדים" - רכישת הזכויות על ידי החוכר תהיה רק לאחר **שיווק מקדים של 40% מהמגרשים** על ידי המינהל, וזאת על מנת לבחון את שווי השוק של המגרשים. נציין כי ניסיון העבר מלמד כי חוכרים פרטיים מקדמים עסקאות מהר הרבה יותר מהמינהל, לעיתים במספר שנים. מנגנון השיווק המקדים מבטיח דחייה מהותית במועדי יציאת מגרשים לשוק הבניה

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

למגורים דווקא בהחלטה אשר הינה "הוראת שעה" שהינה בבחינת הוראת חירום שנועדה לאפשר לשווק מגרשים מיידית. לדעתנו מין הראוי היה לאפשר רכישת זכויות על פי שומה וזאת על מנת לאפשר שיווק מהיר של מגרשים.

קרקעות באזורי עדיפות לאומית ימכרו **ללא ההנחות הקבועות לאזורי עדיפות לאומית** או הנחות אחרות.

נקבע רף מינימום של מגרש לחוכר או לקבוצת חוכרים שהתארגנה.

החוכר ישלם את **מלוא הוצאות הפיתוח ומראש**.

ההחלטה מתייחסת גם לתיקונו של חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים) תשמ"א 1981. החוק נועד במקורו לסייע להילחם בפולשים למקרקעי ישראל. ההחלטה מנחה את מינהל מקרקעי ישראל לפעול לשינוי החוק כך שהחוק יחול גם על חוכרים אשר חוזה החכירה שלהם יסתיים עקב שינוי יעוד. על פי השינוי, גם מי שהינם חוכרים בקרקע מזה 90 שנה, ואשר משפחתם שילמה בדמים (תרתי משמע, גם כסף וגם דם) שנים רבות לפני הקמת המדינה הקמתו של מינהל מקרקעי ישראל, יחשבו כפולשים בקרקעותיהם. אנו רואים בהחלטה זו החלטה לא מוסרית ולא ערכית, אשר יתכן ואף נוגדת את עקרונות היסוד של החברה והחקיקה ואשר פוגעת בזכויות קנייניות ומוסריות של מי שתרמו תרומה משמעותית לחברה והמדינה הישראלית. ערכים חברתיים ישנים מוחלפים בערכים חדשים, בצבע ירוק. ירוק מהסוג האמריקאי.