



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

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

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-אללוף	כרמל מיכאלי	שרית ויור

26.11.17

ח' כסלו התשע"ח

### חוזר משרד 24/17 (מקרקעי ישראל) משקי עזר, החלטה 1521: מאין יבוא עזרי?

לפני ימים אחדים התקבלה החלטת מועצת מקרקעי ישראל חדשה שמספרה 1521 ועניינה משקי עזר.

המשק החקלאי הזעיר או בשמו הישראלי "משק עזר", מורכב ממגרש אחד, אשר שטחו נע בד"כ בין דונם אחד לחמישה דונם. שלא כמו "נחלה", למשק העזר אין שטחים חקלאיים נוספים אשר משויכים אליו. משק העזר מצוי הן ביישובים עירוניים והן במושבים וכפרים שיתופיים.

על משקי העזר חלו לאורך השנים החלטות מועצה שונות, ההחלטה העיקרית האחרונה, החלטה 1301, יצרה במשק העזר 3 רבדים של זכויות ותשלומים לרמ"י, כאשר החלוקה בין משקי העזר היתה בהתאם לגודל שטח משק העזר (עד ל- 1 דונם, יתרת השטח ועד ל- 5 דונם ושטח שהינו מעבר ל 5 דונם).

מורכבות ההחלטה ובעיקר אופן הניסוח שלה יצרו חוסר בהירות רב לגבי הזכויות במשקי עזר ונוצר מצב בו **אלפי משקי עזר ברחבי הארץ היו במצב של קיפאון** מכיוון שהם המתינו להבהרות בקשר לעסקאות אותם התכוונו לבצע בו, בין היתר להארכת חוזה, מכירה, היוון, פיצול, הסדרת הורשה.

החלטה 1521 היתה אמורה לפשט את כללי משקי העזר והבירוקרטיה הרבה, יחסית להחלטה 1301. ההחלטה מנוסחת ומסודרת באופן ברור יותר מההחלטה הקודמת, אולם היא בהחלט לא פישטה את כללי משקי העזר בכך שיצרה הגדרות חדשות נוספים והסדרים נוספים.

גם לאחר "מקצה השיפורים" שערכה מועצת מקרקעי ישראל, עדיין מדובר **בהחלטה מורכבת ביותר הכוללת הגדרות רבות ועשרות רבות של תתי סעיפים הקובעים הסדרים שונים, המפנה את החוכר להחלטות מועצה נוספות מהמגזר החקלאי והמגזר העירוני**.

ההחלטה לא מקלה בכך שהיא קובעת 4 רבדים שונים של זכויות ותשלומים לרמ"י במשק העזר (חצי דונם ראשון, יתרה עד ל 2 דונם, מ 2 עוד 5 דונם, מעבר ל 5 דונם).

ההחלטה מוסיפה וקובעת הבחנה חדשה והסדרים חדשים שונים למשקי עזר הכלולים ביישוב חקלאי למשקי **עזר שאינם נמצאים בתחום ישוב חקלאי**, כאשר יכול להיות מצב שבו משק עזר הנמצא ביישוב חקלאי לא יחשב ככזה, לאור ההחרגה בהחלטה במקרים של הליכים לשינוי סיווג או שינוי גבולות של הישוב החקלאי.

בין היתר מדובר על חובת השבה, למעט חריגים, של הקרקע שהינה מעל ל- 2 דונם במשק עזר שאינו בתחום ישוב חקלאי ואשר חלה לגביו תוכנית שאינה לצורכי חקלאות או משק עזר.

ההחלטה יוצרת מצבים רבים של אפשרויות לעסקאות עם רמ"י, כאשר כל מצב כזה יוצר מצב מורכב בו יש להתחשב גם בסוגיות של **היטל השבחה**. לטעמנו ההחלטה אינה ברורה די צורכה לגבי כל האפשרויות הנוגעות להיטל השבחה **ויש לבחון כל מקרה לגופו**.

מבדיקות ראשונות שנערכו עבור לקוחותינו, **עשויים להיות בהחלטה גם יתרונות כלכליים**, לעומת ההסדר הקודם.



החלטה 1521 קובעת **הוראות המעבר** לגבי מי שכבר הגיש בקשה בהתאם להחלטה 1301 ואשר יוכל לעבור להסדר החדש, בתנאי ההחלטה וזאת בין בהודעה **בכתב תוך 60 ימים** מיום כניסתה לתוקף של החלטה 1521 ובלבד שעד מועד זה השלים את כל המסמכים הנדרשים להשלמת העסקה.

**אנו ממליצים, לאור מורכבות ההסדרים שבהחלטה, לכל בעל זכויות במשק עזר לבחון את ההחלטה ויישומה, אם בכלל, על משק העזר שלו.**

**בנוסף, על מי שנמצא בהליכים עומדים לפי החלטה 1301 לבחון מיידית מעבר להסדר לפי החלטה 1521.**

נכתב על ידי עו"ד שמרית גיגי, מתמחה בדיני רשות מקרקעי ישראל, מנהלת לקוחות פרטיים במשרד חגי שבתאי, שפירא העוסקת בפיצול, הסדרה, תוספות בניה, שינוי ייעוד וניצול, העברת זכויות במשקי עזר.

*האמור בחוזר אינו מהווה חוות דעת משפטית ואינו ממצה את האמור בהחלטה אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.*