

יובא אינגבר	ענת סער	חגי ח. שבתאי
משה עוזיאל	לירון רז	אריה שפירא
יונתן פרג'ון	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
נירית תורן	ענבל זוסמן	גלי פלד
סמדר גל	כרמל מיכאלי	אלון וילנר
רויטל פולד	שמרית גיגי	אופיר לוי
		שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

תאריך: 16.01.25

חוזר 2/25 (רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), קיבוצים): **תקופת חכירה לחוזה חלופת האגודה - החלטת הנהלה 5574**

"חלופת האגודה" היא אחד מהסדרי שיוך זכויות המגורים בקיבוץ. בניגוד להסדרים הקנייניים של שיוך לפי החלטה 751 ו"השיוך הקנייני" (במקור החלטה 979), בחלופת האגודה בתי החברים (והמגרשים בהתאמה) "יוצאים מהמשבצת", דהיינו מחוזה החכירה של הקיבוץ (או חוזה הזמני המתחדש) ונחתם לגביהם הסכם חכירה נפרד בין הקיבוץ לבין רמ"י.

חוזה החכירה הנפרד עומד כשלעצמו במקרה שהקיבוץ הינו קיבוץ שיתופי. במקרה זה הסדר חלופת האגודה אינו מעניק לחברים זכויות, אבל משנה את ההסדר המסורתי שבין האגודה לרמ"י בנוגע לבניית בתים לחברים. במידה והקיבוץ הינו קיבוץ מתחדש, הקיבוץ רשאי, בהתאם להסדרים הפנימיים שלו לשייך זכויות לחברים, וזאת באמצעות הסכם החכרת משנה בין הקיבוץ לחבר.

הנהלת רמ"י דנה בתקופת החכירה שתוענק לקיבוץ במסגרת יישום החלטת חלופת האגודה. החלטת מועצת מקרקעי ישראל שדנה בנושא לא התייחסה למשך התקופה ופועל יוצא רמ"י הנפיקה חוזים לתקופה של 49 שנה בלבד, ללא הארכה. לא ברורה החלטה זו של רמ"י שלדעתנו נוגדת את מדיניותה של מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה שמנחות את רמ"י. גם דברי ההסבר להחלטת הנהלה תואמות את דעתנו זו.

תקופת חכירת המשנה של החברים מול הקיבוץ חופפת את תקופת החכירה של הקיבוץ מול רמ"י, ומכאן החשיבות הגדולה של קביעת תקופת חכירה של 49 שנים עם אפשרות הארכה לתקופה של 49 שנים נוספות.

סופו של דבר, הנהלת רמ"י אישרה כי חוזרי חכירה לקיבוץ של חלופת האגודה יהיו למשך 49 שנה ועוד 49 שנה, ולא רק תקופה אחת. הוראה זו תחול גם על חוזים שנחתמו קודם להחלטה.

* עו"ד חגי שבתאי, מחבר הספר "מקרקעי ישראל חקיקה ודינים", מתמחה בדיני מקרקעי ישראל ואגודות שיתופיות.

* עו"ד ענבל זוסמן מנהלת את תחום האגודות השיתופיות והקהילה במשרדנו, מעניקה ליווי וייעוץ משפטי ללקוחות המשרד.

** משרדנו מייצג קיבוצים בקשר לרישום חלופת האגודה.

*** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.