

משה עוזיאל
יונתן פרג'ון
נרית תורן
סמדר גל
רויטל פולד

ענת סער
לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
כרמל מיכאלי
שמרית גיגי
יואב אינגבר

חגי ח. שבתאי
אריה שפירא
דן גינר
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עוזי דיין

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 : 28.01.25

חוזר 4/25 (מקרקעי ישראל (רמ"י))

ביטול עסקאות תעסוקה בישובי קו עימות- החלטת הנהלה 5720

מדיניותה של רמ"י הינה שלא לבטל עסקאות שבוצעו. למדיניות זו משמעות רבה באגודות שהינן ישוב שכן לאגודות שהינן ישוב ישנה מכסה מוגבלת של דונמים בה ניתן לערוך עסקאות תעסוקה, ובהתמלא המכסה נוצר מצב בו לא ניתן לערוך עסקאות תעסוקה נוספות.

למרות מדיניות זו, לאחרונה התקבלה החלטה 5720 של הנהלת רשות מקרקעי ישראל המאפשרת ליישובי קו העימות לבטל עסקאות תעסוקה וזאת בכפוף לקיום תנאים שנקבעו.

תנאים כלליים לביטול עסקאות תעסוקה

העסקה בוצעה בישובי קו עימות.

העסקה אושרה עד ליום 31.12.2024.

מתווה הביטול בתוקף עד ליום 31.12.2028.

עסקה שלא מומשה : לא היה שימוש בקרקע, לחילופין היה שימוש רק למטרה ציבורית.

שימוש למטרה ציבורית : ביטול עסקה יהיה בכפוף להתחייבות, שהשימוש מאז ומעולם היה ציבורי ושבעתיד לא יעשו שימוש סחיר בשטח לגביו בוטלה העסקה.

השטח יחזור למשבצת הישוב.

עסקה חדשה תיערך בעדיפות ראשונה בשטח חדש שיש לו יעוד מתאים לעסקה, וזאת על פני שינוי יעוד של קרקע חלופית.

תנאים נוספים בקיבוצים עם חוזה חכירה לדורות בנוסח הישן

1. הקיבוץ יוותר על חוזה חכירה לדורות בנוסח הישן ("החוזה הירוק").

הסבר : החוזה הירוק נחשב לחוזה מיטיב עם הקיבוצים בעיקר מכיוון שהגדרת המפעל שבו (ביום "תעסוקה") אינה כפופה להחלטות מועצת מקרקעי ישראל. המשמעות, היא לכאורה, כי על קיבוץ החתום על חוזה ירוק אין מגבלה של דונמים בעת מימוש עסקאות תעסוקה. בשנים האחרונות פעלו מועצת מקרקעי ישראל ורשות מקרקעי ישראל בצורה דוקנית, בשורה של צעדים, על מנת להצר את צעדי קיבוצים וזאת על מנת שיוותרו על החוזה הירוק.

רמ"י הציעה לקיבוצים "לעבור" לפעול על פי נוסח החוזה חכירה לדורות הרגיל, תוך קבלת יתרונות (וחסרונות) של החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

2. מכסת התעסוקה הממומשת של הקיבוץ לאחר ביטול העסקאות לא תעבור את ה- 120 דונם.

תנאים נוספים באגודות ישוב אחרות

החלטת ההנהלה מאפשרת למרחב רמ"י להרחיב את היריעה ולהחיל את ההחלטה גם בישובים אחרים ללא חוזה בנוסח הישן.

חוזר זה נועד להסדיר את הליך ביטול עסקאות תעסוקה בהתאם להחלטה 5720.

ההחלטה אינה קובעת הגדרות מדויקות למונחים "עסקה שלא מומשה" ו"שימוש למטרה ציבורית", לפחות לגבי מטרה ציבורית עשויות להיות פרשנויות שונות. הניסיון שלנו מטיפול במקרים של ביטול עסקאות מלמד על כך שהיעדר הגדרות מביא לעיכוב ואף לחשש של רמ"י בביטול עסקאות. כמו כן אין בהחלטה התייחסות למקרים בהם יעוד הקרקע שונה ליעוד שאינו תעסוקה (כגון מגורי חברים). דומה כי אין סיבה להעניש את הקיבוץ בגריעת מכסת התעסוקה גם במקרה כזה.

סוגיית ביטול העסקאות עומדת בפני רמ"י זה זמן רב, מספר שנים, והקריטריונים שנקבעו לביטול יושמו בפועל עוד לפני המלחמה, כך שההחלטה מקבעת מדיניות שרובה נקבעה עוד קודם למלחמה ולא שונתה למרות דברי הרקע המפרטים את חשיבות "שחרור" מכסת תעסוקה בישובים. המלחמה היתה תמריץ לקבלת ההחלטה, אולם להבנתנו היא לא שינתה הרבה את המצב שלפניה. החלטה זו מצטרפת להחלטה בנוגע לשיוך מגורים שני לחבר אליה התייחסנו בחוזר הקודם, וטובים דברינו שם לגבי החלטות דווקניות והחלטות חריגות של רמ"י גם כאן.

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

*** גילוי נאות: משרדנו ייצג ומייצג לקוחות מול רמ"י בקשר לביטול עסקאות תעסוקה.*

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