



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, מגשר ונוטריון*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר***
אסנת קולודני-חיים, עו"ד*
קרן נדולני, עו"ד*
ענבל זוסמן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (LLM.) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

כג' בכסלו תשע"ב
19.12.11

חוזר משרד 28/11: שימושים לא חקלאיים בחלקת המגורים במושבים – נוהל 21.11

לאחרונה פורסם על ידי מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) נוהל המפרט את האופן בו יפעל מינהל מקרקעי ישראל בנוגע לבניה ושימוש לא חקלאיים בחלקת המגורים במושב. הנוהל פורסם לאחר תקופה ארוכה של ציפייה שנבעה בעיקר מהימשכות ההליכים סביב החלטה 1101 של מועצת מקרקעי ישראל ("ההחלטה") שהסדירה את השימושים ואשר נדונה במסגרת בג"ץ חלקת המגורים (979). בג"ץ דחה את טענות העותרים לפיהן ההחלטה הינה בלתי חוקית, בין היתר בכך שהיא מעניקה הטבות חריגות למושבים, ואימץ כמעט במלואם את ההסדרים הקבועים בה.

עם הוצאת הנוהל תמו שנים של קיפאון וחוסר ודאות לגבי שימושים לתעסוקה בנחלות.

הנוסח המלא של הנוהל פורסם באתר משרדנו.

ההחלטה קובעת את הכללים החדשים לפיהם יכולים בעלי נחלה להקים בנחלתם מבנים לשימוש תעסוקה לא חקלאית, או לחילופין לעשות שימוש של תעסוקה לא חקלאית במבנה קיים. המדובר בתופעה נפוצה בהרבה מאוד מושבים של הקמת צימרים, מחסנים, משרדים, חנויות ובתי מלאכה. ההחלטה מחליפה את ההסדרים הקודמים, לרבות אלה שנודעו בשם "הסדרי ועדת קדמון".

ישנם מספר כללים חשובים:

ההסדרה אפשרית רק בשטח "חלקת המגורים", שטח של עד 2.5 דונם הנמצא בחלקה א' ושהכללים לקביעתו נקבעו בהחלטה 979. ניתן להסדיר גם מבנים בשטח מגורים גדול יותר ובלבד שבוצעה רכישת זכויות על פי החלטה 979. בדרך זו ניתן להסדיר מבנים אשר בנויים מחוץ ל"חלקת המגורים".

ניתן להקים מבנים חדשים רק לשימוש קבוע ועסקת היוון (לא שימוש חורג).

על מנת לבצע שימוש חורג, ניתן להקים אך ורק מבנים יבילים או להשתמש במבנים קיימים.

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

מוותר להשתמש רק בשטח של 500 מ"ר (כולל שימוש לצורכי קיט ("צימרים" גם אם המבנה גדול יותר, גם אם תוכנית המתאר מתירה בניה גדולה יותר בהיקפה). לכלל זה יש חריג במידה ובוצעה בעבר עסקה מהוונת לשימוש לתעסוקה לא חקלאית.

לא ניתן להשכיר מבנים לשימוש לתעסוקה לא חקלאית, לא ניתן לצרף שותף, אבל בעל הנחלה יכול לאפשר שימוש במבני התעסוקה הלא חקלאיים לקרוב משפחה אשר מתגורר איתו בנחלה. זוהי פרשנות מצמצמת של הבג"ץ אשר עלולה לפגוע בבעלי נחלה מבוגרים או מוגבלים ובנושא זה יעסוק אחד החוזרים הקרובים.

אין הנחות איזור עדיפות לאומית, למעט קיט כפרי.

יש להסדיר את כל השימושים הלא מוסדרים בנחלה (מכל סוג) כתנאי לעריכת עסקה.

המינהל מחדש בנוהל את אופן עריכת עסקה במקרים בהם לבעלי הנחלה יש כבר חוזה חכירה לדורות. בדרך כלל המדובר במושבים שקמו בתקופת המנדט. במקרים אלו נקבע כי דמי החכירה בעסקה מהוונת ייגבו בגין 49 שנים, אולם תקופת החכירה תהיה בגין יתרת תקופת החכירה בלבד! נקבע כי תשלום נוסף יגבה עם חידוש חוזה החכירה וזאת עד לתום תקופת החכירה הנוספת. יוער, כי בשלב זה, לא ברור לנו מהו הבסיס המשפטי לגבית תשלום ללא מתן זכויות בתמורה.

לגבי מחילת החובות הקבועה בהחלטה, מחילה שהתעכבה עם העיכוב בהחלטה בגלל הבג"ץ, הנוהל קובע כי כל הסדרה עד ליום 9.6.2013 תאפשר לשלם חובות עבר מיום השימוש או יום 27.3.2003 על פי המאוחר. המדובר לא רק בפרשנות צרה של ההחלטה, אלא למעשה בביטולו של התמריץ שנקבע בהחלטה אשר אושר על ידי הבג"ץ.

לסיכום: חשיבותו של הנוהל בכך שהוא מאפשר "יציאה לדרך", לפחות לגבי חלק מהחוכרים. יחד עם זאת, הפרשנות המצמצמת, במיוחד לגבי הסדרת חובות עבר, תביא למקרים של הנצחת המצב הקיים והמשך הטיפול "הכמעט נצחי" בנושא. יש יסוד סביר להניח כי ההחלטה והנוהל יעברו עוד שינויים, ואולי אף התדיינויות משפטיות.

עוה"ד חגי שבתאי הינו מחבר הספר "מקרקעי ישראל" ומחברם של מאות מאמרים בנושאי מינהל מקרקעי ישראל, תכנון ובניה, מקרקעין ואגודות שיתופיות. מרצה מעל במות שונות ולרבות בהשתלמויות עומק של לשכת עורכי הדין, קורסים אקדמאים, כנסים של לשכת השמאים, גלובס ועוד.

עוה"ד גלי פלד מתמחה בייצוג אגודות שיתופיות וחוכרים בעתירות לבג"ץ, עתירות מינהליות ותביעות מורכבות.

עוה"ד חגי שבתאי וגלי פלד ייצגו את התנועות המושביות ב"בג"ץ 979 - חלקת המגורים".