

חגי ח. שבתאי, עו"ד
 אריה שפירא, עו"ד
 שרית ויור, עו"ד
 גלי פלד-שבתאי, עו"ד
 אלון וילנר, עו"ד ומגשר
 אופיר לוי, עו"ד ומגשר
 רפי חיימוביץ, עו"ד
 גיל עוז, עו"ד ומגשר
 יוליה פק חלמיש, עו"ד**
 שלומית ארן, עו"ד***
 לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (LLM) משפטים
 ** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
 *** מוסמכת (MA) גיאוגרפיה,
 התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

מספרנו : 8/2854

תל אביב

29.04.07

חוזר המשרד 10/2007 – החלטה 1085 בניה לחברים בקיבוץ, וזכויות בנחלות קק"ל

1. בימים אלה נכנסה לתוקפה החלטה 1085 של מועצת מקרקעי ישראל אשר קובעת כי :
 - 1" אגודה שיתופית חקלאית שהיא קיבוץ רשאית לבנות עבור חברה יחידות דיור בשטח ברוטו של עד 160 מ"ר (כולל שטח עיקרי ושטחי שרות), הכל עפ"י תכנית מאושרת כדין .
 2. בגין בניה מעל 160 מ"ר ברוטו כאמור , ועד למלוא הניצול המותר עפ"י תכנית תקפה החלה על המגרש תחויב האגודה /חבר קיבוץ בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות. תינתן הנחה בישובים הכלולים באזורי עדיפות לאומית.
 3. ערך הקרקע יקבע עפ"י שומה פרטנית שיערוך השמאי הממשלתי, שמאי המינהל או מי מטעם לקיבולת הבניה המבוקשת ללא פיתוח, או לפי מחיר למ"ר מבונה.
 4. בחוזי חכירה ישירים שיחתמו עם חבר הקיבוץ, בקיבוץ בו יוחלט על שיוך דירות (שינוי מבנה ארגוני), ייוסף סעיף בדבר היקף הבינוי עבורו שולם למינהל."
2. משמעות ההחלטה היא כי ניתן, מבחינת המינהל, לבנות בקיבוץ בתים גדולים מ 160 מ"ר, אולם יש לשלם בגין כל שטח נוסף ל 160 מ"ר את שווי הקרקע המלא הנהוג במינהל.
3. ההחלטה קובעת, לראשונה, מגבלות כספיות על אפשרויות הבניה של בתי חברים בקיבוץ, ומעגנת מדיניות של מינהל מקרקעי ישראל אשר היתה נהוגה קודם לקבלת ההחלטה, בלא החלטת מועצה מתאימה. ההחלטה משלימה את המגבלות אשר הוטלו על שאר האגודות השיתופיות המהוות ישוב בהחלטות 479 ו- 989.
4. לכמעט מחצית מהקיבוצים חוזה חכירה לדורות, והמינהל נוהג, בדרך כלל, כלפי כל הקיבוצים בהתאם לחוזה זה.

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

5. חוזה החכירה של הקיבוץ קובע, בין מטרות ההסכם, את הגדרת "משק חקלאי", שהינה, בין היתר "לצרכי מבני מגורים". החוזה אינו קובע הגבלות כלשהן על גודל המבנים. סעיף 6 הקובע מהם דמי החכירה אינו קובע תשלום מיוחד בגין בתי חברים גדולים.
6. המשמעות היא שהתשלום הנדרש על פי החלטת המועצה החדשה עומד בניגוד לחוזה החכירה של קיבוץ. יצויין כי החלטה 1052 בעניין חוזה חכירה פרטניים קובעת כי חוכר אשר יעמוד על זכותו על פי חוזה החכירה "לא יהיה זכאי להקלות ולתנאים מיוחדים לפיהם נוהג המינהל עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל המאוחרות למועד תחילת החכירה". להחלטה זו נתייחס באחד מחוזרינו הבאים.
7. בהקשר זה נציין כי משרדנו מטפל בשנה האחרונה בדרישות של המינהל מחוכרים במושב, בעלי חוזה חכירה הסטורי, עם הקרן הקיימת, להרוס מבנים מגורים בשטח הנחלה. לטענת החוכרים אין למינהל סמכות לכפות את החלטות המועצה המרעות את תנאי חוזה החכירה עם הקרן הקיימת. אין עדיין הכרעה שיפוטית בנושא.
8. האמור לעיל אינו מהווה חוות דעת משפטית אלא סקירה כללית לעדכון לקוחות משרדנו. החוזר מתפרסם גם באתר המשרד (הנמצא בבניה) בכתובת: hs-law.org.

בברכה,
חגי שבתאי, עו"ד

\\Serverxp\worddocs\ALON\חוזרי משרד 2854\חוזר 10-2007 החלטה 1085.doc