

מס' החלטה : 1311

תאריך : 31/12/13

חוקה חכירה לדורות במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, ובהמשך להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 476 ו- 823, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ח בטבת תשע"ד (31 בדצמבר 2013) לאשר את העקרונות לחתימת חוזה החכירה לדורות לאגודה ולמתיישב במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים המפורטים להלן:

הגדרות:

"אגודה", "יישוב חקלאי" – אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים או כפר שיתופי;

"חוכר" – מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהינו החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, ברשות בנחלה, מתיישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהינו בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום, במינהל ובספרי היישוב החקלאי;

"חלקה א'" – חלק מנחלה שהינו, ככלל, שטח רצוף של קרקע, המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של החוכר ולשימוש חקלאי בלבד. אם צורך לנחלה, בהסכמת הרשות, מגרש מגורים לצורך בניית יחידת מגורים שניה למגורי דור המשך, יהווה המגרש שצורך לנחלה חלק בלתי נפרד מחלקה א' אף אם אינו מהווה שטח רצוף;

"חלקה ב'" – חלק ו/או חלקים מנחלה, שאינם חלקה א' וחלקה ג', המיועדים לשימוש חקלאי בלבד;

"חלקה ג'" – חלק ו/או חלקים מהנחלה המיועדים לעיבוד חקלאי משותף על ידי חברי האגודה או על ידי האגודה עבור חבריה וזאת כל עוד לא נחתמו בגינם חוזים ישירים עם החוכרים;

"נחלה" – קרקע המהווה יחידה משקית חקלאית אחת בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות ופיתוח הכפר בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, המיועדת לחוכר לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח ויפותח בה;

- **”שימוש חקלאי”** – כל גידול חקלאי, לרבות גידול בעלי חיים והקמת מבני משק הנדרשים לעיבוד החקלאי של המוכר ;
- **”חוק ההתיישבות”** – חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ”ז-1967

1. כללי :

1.1. חוזי חכירה לדורות עם האגודה והחוכר ייחתמו בהתאם לקבוע בהחלטה זו בנוסף לתנאים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 476 ו-823. נוסח חוזה החכירה אשר ייחתם יהיה על בסיס העקרונות המפורטים בהחלטה זו. אין באישור החלטה זו על ידי המועצה בכדי לגרוע מסמכותה של הרשות לכלול בנוסח חוזה החכירה שייחתם הוראות מפורטות הדרושות לצורך יישום מדיניות מועצת מקרקעי ישראל לרבות הוראות הדרושות לצורך יישום העקרונות שנקבעו בהחלטה זו.

1.2. תנאי לחתימת חוזים לדורות עם החוכר והאגודה הינו הסדרת השימושים הלא חקלאיים המבוצעים בחלקות א', ב' ו-ג' ללא אישור הרשות, לרבות הפסקת השימוש ותשלום דמי שימוש בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות; ביצוע שימושים לא חקלאיים ללא אישור הרשות בחלקה א' לא ימנע חתימת חוזה חכירה לדורות עם חוכרים אחרים באותו ישוב להם אין שימוש כנ"ל.

1.3. חוזה החכירה לדורות אשר ייחתם עם האגודה לא יכלול את השטחים שלהלן :

- 1.3.1 שטחים שייעודם לצורכי ציבור ;
- 1.3.2 שטחים שייעודם לתעסוקה בתוכנית תקפה ;
- 1.3.3 נחלות לא מאוישות כולל חלקות ב' של נחלות אלה ;
- 1.3.4 חלקות א' של נחלות לגביהם לא ניתן לחתום על חוזה חכירה עקב שימוש לא מוסדר ;

שטחים אלה יושכרו לאגודה בחוזה שכירות לתקופה קצרה אשר יתחדש מעת לעת עד להקצאתם בחוזה חכירה פרטני או גריעתם מהשטח המושכר לאגודה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות במועד הרלוונטי.

2. השטח המוכר

חלקות א' של הנחלות תוכרנה לחוכרים בחוזי חכירה אישיים. יתר החלקות יוכרו לאגודה בחוזה חכירה לדורות תוך שמירת זכות השימוש של החוכרים בשטחים אלה.

3. תקופת החכירה ותנאי חידוש החכירה

ארבע תקופות מתחדשות של 49 שנים כל אחת. חידוש החכירה יהיה בהתאם לתנאי החכירה אשר יהיו נהוגים ברשות במועד חידוש החכירה לכל תקופת נוספת בכפוף למילוי כל תנאי חוזה החכירה על ידי החוכר ו/או האגודה, לפי העניין.

4. מטרת החכירה

4.1 חלקות א' – מגורי החוכר ושימוש חקלאי ;

4.2 חלקות ב' ו-ג' – שימוש חקלאי בלבד.

5. זכויות החוכר בחלקות ב' ו-ג'

לכל חוכר זכות שימוש והנאה בגין שטחי חלקות ב' ו-ג' המהוות חלק מנחלתו. אין באמור לגרוע מזכויותיה וחובותיה של האגודה כלפי הרשות לגבי השטחים המוכרים לה ישירות.

6. שימוש בנחלה

6.1 החוכר והאגודה רשאים לעשות שימוש בשטח המוכר בהתאם למטרות החכירה בלבד.

6.2 כל שינוי בסוג השימוש במוכר, בניה במוכר ו/או תוספת למבנה קיים יעשה בהתאם למטרות החכירה או השימושים הנוספים המותרים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות ובאישור מראש ובכתב של הרשות; שינוי בסוג העיבוד החקלאי שאינו כרוך בהקמת מבנים ו/או הסבת שימוש שאינו טעון היתר במבנה קיים (מסוג שימוש חקלאי אחד לסוג שימוש חקלאי אחר) אינו מחייב את אישור הרשות.

6.3 החוכר והאגודה רשאים לעשות שימושים נוספים בנחלה כמפורט להלן:

6.3.1 יחידות דיור

הקמת יחידת דיור שניה ושלישית בחלקה א' (בתחום חלקת המגורים) של הנחלה על ידי החוכר עבור דור המשך ודור שלישי בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות התקפים במועד הגשת הבקשה להקמת יחידת הדיור, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים כקבוע בהחלטות אלה. יחידות הדיור יהוו חלק בלתי נפרד מהנחלה.

6.3.2 תעסוקה לא חקלאית

חלקה א' – שימוש בחלקה א' (בתחום חלקת המגורים) למטרת תעסוקה לא חקלאית על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות התקפים במועד הגשת הבקשה, ככל שיתירו שימוש מסוג זה, ובכפוף לכללים ולמגבלות שיקבעו על ידי המועצה לעניין זה.

חלקות ב' ו-ג' - שימוש בשטח המוכר לאגודה למטרת תעסוקה לא חקלאית על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות התקפים בעניין זה במועד הגשת בקשה, ככל שיתירו שימוש זה, ובכפוף לכללים

ולמגבלות שיקבעו על ידי המועצה לעניין זה. סעיף זה לא יחול על חלקות ב', כולן או חלקן, אשר יוחזרו ישירות לבעל זכויות בנחלה.

7. חובת מגורים ועיבוד הנחלה

7.1 החוכר חייב להתגורר בנחלה ולעבדה בקביעות וברציפות.

7.2 החוכר רשאי לעבד את הנחלה באמצעות האגודה או על פי היתר בכתב לשותפות שניתן מאת שר החקלאות או מי שהשר הסמיכו לכך ברשומות בהתאם לחוק ההתיישבות החקלאית, ובלבד שאישור זה תואם את מדיניות מועצת מקרקעי ישראל.

8. דמי החכירה לנחלה

דמי החכירה השנתיים לנחלה יהיו בהתאם לדמי החכירה השנתיים שיקבעו על ידי המועצה מעת לעת ובלבד שלא יעלו על שווי השוק של דמי חכירה לקרקע דומה במועד השינוי.

9. העברת זכויות

החוכר והאגודה אינם רשאים להעביר את הזכויות במוחזר או לשעבדו בכל צורה שהיא אלא בהסכמת הרשות מראש ובכתב. לעניין זה "העברת זכויות" – הענקת הזכויות, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן, החכרת המוחזר בחכירת משנה, השכרת הנחלה, מסירת חזקה או שימוש בנחלה במישרין או בעקיפין, שיתוף בנחלה או בכל זכות הנובעת מזכויות החוכר בנחלה, והכל בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק. על אף האמור לעיל, ניתן היתר בכתב להעברת הזכויות או שיעבוד המוחזר, ע"י שר החקלאות או מי שהשר הסמיכו לכך בהתאם לחוק ההתיישבות החקלאית, השותפות לא תהווה העברת זכויות או שיעבוד המוחזר לעניין סעיף זה.

10. איסור פיצול הנחלה

הנחלה מהווה יחידה משקית אחת שאינה ניתנת לפיצול. חלקות א', ב' ו-ג' מהוות חלק בלתי נפרד מאותה נחלה אף אם לא הוחזרו ישירות לחוכר. זכות החכירה בחלקה א' לא תועבר אלא יחד עם זכות השימוש ביתרת שטח הנחלה. למרות האמור, ניתן לפצל מגרש מגורים מנחלה בתנאים שנקבעו בהחלטות המועצה ונהלי הרשות התקפים במועד הגשת בקשת הפיצול.

11. הסכמת האגודה

11.1 הרשות לא תיתן את הסכמתה להעברת זכויות בנחלה אלא למקבל העברה שאושר בכתב ע"י האגודה. למרות האמור לעיל, במקרים חריגים, רשאית הרשות לפעול ללא הסכמת האגודה, כאשר סירוב האגודה הינו לדעת הרשות משיקולים בלתי סבירים ובלבד שניתנה לאגודה הזדמנות לנמק בפני הרשות את הסיבות לסירובה.

11.2 הרשות תודיע לאגודה על כוונתה להעביר את הזכויות בנחלה ללא הסכמתה. לא העבירה האגודה את נימוקיה תוך תקופה שתקבע או לאחר בחינת הנימוקים לסירובה של האגודה, לפי העניין, תהיה רשאית הרשות להעביר את הזכויות בנחלה ובלבד שהודיעה לאגודה על החלטתה הסופית לפני ביצוע ההעברה.

12. שינוי יעוד המוכר :

12.1 ניתן תוקף לתכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, או לפי כל דין אחר לשינוי ייעודו של המוכר או כל חלק ממנו, רשאית הרשות להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה של החלק מהשטח המוכר ששונה ייעודו, ולהחזיר לעצמה את החזקה בו. לעניין סעיף זה, מתן היתר על פי דין להקמת מתקן ביטחוני כמוהו כשינוי ייעוד.

12.2 הודיעה הרשות לחוכר או לאגודה, לפי העניין (להלן: "החוכר"), על סיום החכירה כאמור, יפנה החוכר את השטח המוכר, או את חלקו, לפי העניין ויחזירו לתקופת הרשות תוך 6 חודשים מיום מתן הודעת הרשות על סיומה המוקדם של תקופת החכירה. במקרים מיוחדים תהיה רשאית הרשות לדרוש פינוי המוכר תוך 3 חודשים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

12.3 החוכר יחתום על כל המסמכים הדרושים וימציא את כל האישורים לשם ביטול הרישום של זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין לגבי אותו חלק של המוכר לגביו אושרה התוכנית לשינוי יעוד.

12.4 החוכר זכאי לפיצוי בעד חלק המוכר לגביו הסתיימה החכירה כאמור ובלבד שפונה מכל אדם וחפץ במועד שנקבע בסעיף קטן 12.2 לעיל.

12.5 לא פינה החוכר את המוכר ולא החזירו לרשות ו/או את לא עשה את הפעולות הדרושות לביטול החכירה, כאמור לעיל, תהיה הרשות זכאית לפיצוי מוסכם בגובה 0.5% מערך המוכר לאחר שינוי ייעודו בגין כל חודש עיכוב, כולו או חלקו, בו לא מוחזר המוכר כאמור ללא הוכחת נזק וזאת לאחר קבלת עמדת החוכר לגבי אי מסירת השטח במועד; הרשות תהיה רשאית לקזז סכום זה מהפיצוי לו זכאי החוכר בהתאם לסעיף קטן 12.4 לעיל.

12.6 אין באמור בסעיף זה לגרוע מזכותה של הרשות לפעול בהתאם להוראות חוזה החכירה כתוצאה מהפרה של הסעיפים הנ"ל, לרבות קבלת פיצויים מאת החוכר בגין הנזק שנגרם לרשות בעקבות עיכוב בשיווק המוכר שהחזרתו נדרשה ועוכבה.

12.7 מצאה הרשות כי העמדת קרקע חקלאית חליפית לקרקע שהושבה הינה אפשרית בנסיבות העניין, יהיה הפיצוי בגין קרקע שהושבה לרשות בדרך של מתן קרקע חקלאית חליפית בטיב ובהיקף דומה לקרקע שהושבה; קבעה הרשות כי העמדת קרקע חקלאית חליפית אינה אפשרית, החוכר יהיה זכאי לפיצוי בעד זכויותיו והשקעותיו שהיו קיימות במועד סיום החכירה באותו חלק מהמוכר שלגביו הסתיימה החכירה. שווי השקעותיה של האגודה כאמור יוערך בהתחשב, בין

היתר, בפחת כפי שמוכר ע"י מס הכנסה, ועלות פינוי המחוברים, ככל שנדרשה האגודה על ידי הרשות לפנותם; לעניין סעיף זה, " קרקע חקלאית חליפית" – לרבות קרקע המושכרת לאגודה בחוזה שכירות עונתי.

12.8 סכום הפיצוי ייקבע ע"י ועדת פיצויים שתמונה בהתאם להחלטות המועצה כפי שתהיינה בתוקף במועד הגשת הבקשה לפיצוי.

12.9 הגיש החוכר תביעת פיצויים לבית המשפט, תשלם הרשות לחוכר רק את הסכום בו הכירה הרשות ובלבד שהקרקע הושבה. במסגרת תביעת הפיצויים תהיה הרשות רשאית לטעון כנגד החלטת ועדת הפיצויים.

13. חברות באגודה

פסקה חברותו של חוכר באגודה מכל סיבה שהיא והחוכר והאגודה הודיעו לרשות על כך בכתב, רשאי החוכר להמשיך ולהחזיק בנחלה גם אחרי הפסקת חברותו, ובתנאי כי חתם על חוזה לקבלת שירותים עם האגודה כאמור בהחלטת מועצה 970 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. במקרה כזה יחולו על החוכר תנאי חוזה החכירה בשינויים המתחייבים מהפסקת חברותו באגודה כאמור והכל בהתאם להחלטות המועצה שתהיינה בתוקף באותה העת.