

תאריך: 28/12/18

לכבוד  
מזכירות אגודה

א. ג. נ.,

## הנדון: מבצע להסדרת שימושים לא מוסדרים בחלקת המגורים בנחלה

מועצת מקרקעי ישראל החליטה בישיבתה האחרונה מיום 24/12/18 לאשר הצעת החלטה שמטרתה לעודד הסדרה של שימושים לא חקלאיים בחלקת המגורים. בהחלטה נקבעו כמה תנאים שרק העומדים בהם יוכלו להיכנס למתווה ההסדרה ואלו הם:

- א. תנאי לביצוע עסקה בהתאם להחלטה זו הינו הסדרת השימושים הלא מוסדרים בנחלה, ככל שישנם, לרבות תשלום בגין תקופת העבר ועד מועד ההסדרה בפועל והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת רמ"י ונוהלי רמ"י.
  - ב. עבור חובות העבר שנוצרו עד מועד כניסתה לתוקף של החלטה זו - 6% מערך הקרקע למועד ההסדרה, אך לא יותר מתקופה של 4 שנים. (עד 24% מערך הקרקע במצטבר, גם אם תקופת השימוש הייתה גבוהה יותר).
  - ג. עבור חובות עבר שנוצרו ממועד אישור ההחלטה זו ועד למועד ההסדרה בפועל 6% מערך הקרקע לשנה או החלק היחסי ממנה.
  - ד. שיעור התשלום לשנה עבור חובות עבר למבני קיט כפרי יהיה 6% באזור שאינו אזור עדיפות לאומית, 4% מערך הקרקע באזור עדיפות ב', 3% מערך הקרקע באזור עדיפות א' ו-1% מערך הקרקע לשנה באזור קו עימות.
  - ה. הסדר זה לא יחול על שימוש לגביו ניתן פסק דין והתשלום בעד השימוש במקרה זה יעמוד על כל תקופת השימוש הלא מוסדר בנחלה. בסמכותה של ועדת פשרות של רשות מקרקעי ישראל במסגרת שיקול דעתה הבלעדי להחיל את ההסדר האמור במסגרת פשרה בהליכים המתנהלים בבתי משפט.
  - ו. ההחלטה תחול רק בנחלות בהן בעל הזכויות הינו מעל גיל פנסיה ורק בהתייחס לשימושים שניתן להסדירם.
- זו רוח ההחלטה, אך מאחר והיא טרם פורסמה מה שיקבע יהיה נוסח ההחלטה כפי שיפורסם בקרוב ומי שעומד בתנאי ההחלטה, מומלץ שיחכה לפרסומה בטרם הסדרה. יש לשים לב שההחלטה אינה גורפת והיא באה לתת מענה רק לבעלי זכויות בנחלה שמוגדרים כפנסיונרים.

ההחלטה ככל שהיא נוגעת בתעסוקה, עדיין מפלה את אזרחי המגזר הכפרי לעומת אזרחי המגזר העירוני באזורי עדיפות שבהם בעלי זכויות כפרי נדרשים לשלם מחיר מלא

בעוד במרחב העירוני מקבלים עלי הזכויות הנחות לפי אזור עדיפות וגם משלמים על פי החלטה לשינוי יעוד וניצול.

ההחלטה היא כיוון נכון להסדרה כפי שהדבר נקבע בהחלטה 1101 של מועצת מקרקעי ישראל (שם נקבע תשלום של 5% לשנה ולא יותר מ-20% לגבי שימושי עבר וללא מגבלת גיל בעלי הזכויות).

החלטה 1101, כזכור עברה את מבחן בג"ץ שנתן רוח גבית בהחלטתו ליישום ההחלטה שהותקפה בבג"ץ ובהרכב מורחב של 7 שופטים שדן גם "בהטבת המבצע" קבע בג"ץ כי "תשלום בגין שימוש לא חוקי לצורך הסדרתו לאחר מעשה, מהווה, איפה "פתרון ריאלי"... ובסעיפים 108-114 להחלטתם מנתחים שופטי בג"ץ למה ההחלטה לעודד הסדרה באמצעות תשלום מוקטן על שימושים בעבר היא ראויה.

פקידי רמ"י לא אפשרו לבעלי זכויות לבצע את ההחלטה ונתנו למימושה פרשנות שעיקרה את הטבת המבצע כפי שזו נקבעה בהחלטה.

התוצאה שאזרחים רבים במרחב הכפרי מצאו את עצמם בגדר עבריינים בשל חוסר יכולתם הכלכלית לממש את ההחלטה.

יש לשים לב כי בעל זכויות שנכנס למתווה ההסדרה, נהנה מתמריץ תשלום של 6% ללא הנחת אזור ועד 4 שנים (מקסימום 24%) ובתנאי שהוא גם מסדיר את השימוש קדימה.

אין חובה בהסדרה קדימה להוון את הזכויות ל-49 שנים ובעיקר הדבר נוגע לבעלי זכויות מבוגרים, או לשימוש שלא בהכרח נדרש להסדירו ל-49 שנים שבגינה נדרש תשלום גבוה.

על פי סעיף 4.2 בנוהל 37.04 של המנהל נקבע כי:

"בבקשה להסבת מבנה קיים לפל"ח בהתאם לתוכנית תקפה ניתן יהיה לאשר עסקה לתקופה הפחותה מ-49 שנה אך לא פחות מ-10 שנים וזאת בהתאם לבקשת בעל הזכויות".

## לסיום

ההחלטה בהחלטה מטיבה לעומת המצב בפועל, אך מפלה לעומת המצב בשכנו העירוניים שבהם בעלי הזכויות גם נהנים מאזורי עדיפות וגם משלמים על פי שינוי יעוד וניצול ואלו דברים שיש להמשיך להיאבק עליהם על מנת שזכויותינו לא יהיו פחותות משכנו במרחב העירוני.

עומד לרשותכם!

ב ב ר כ ה,

דוד אקובמן  
מזכ"ל האיחוד החקלאי

