

אל תתעלמו פן תענשו- חוק ההתיישבות/ איילת ריך-מיכאלי, עו"ד

מזה תקופה ארוכה שמשרדי מלווה רבים מהעוסקים בענף הלול על מנת להסדיר התקשרויות בהתאם למתחייב מחוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק ההתיישבות"). לשמחתי השכלתם להבין כי מה שהיה לא יהיה עוד. לקוחותיי הן מענף הפטס והן מענף ההטלה (כן כן גם אתם) פועלים בסיוע משרדי להסדרת הפעילות בלולים בהתאם למתחייב מחוק ההתיישבות. המדובר הו בהסדרת פעילות קיימת לעיתים אף מזה שנים והן בהסדרת פעילויות חדשות. ללא ספק לאחר קבלת אישור הרשות המוסמכת כולם ישנים טוב יותר בלילה- המחזיק בקרקע החקלאית ואלו שהתקשרו עמו. כמעט תמיד אני נשאלת- נו מה, באמת יכולים לקחת לנו את הקרקע? דומה כי קיים פער בין המציאות היום יומית של המחזיק בקרקע החקלאית לבין המציאות המשפטית. אז, כן חברים- הדברים עלולים להגיע גם לידי כך.

ממש לאחרונה, 6.3.17, ניתן פסק דין נוסף אשר נותן משנה תוקף לחשיבות הסדרת השימושים החורגים בקרקע החקלאית ועל כך אספר להם בהמשך. לפני כן מצאתי לנכון לשוב ולעשות לכם סדר, מפאת חשיבות הדברים והרלוונטיות שלהם לעיסוקכם, עם מספר מושגי יסוד:

א. **ייעוד הקרקע** מהווה את המטרה שלשמה נועדה הקרקע והפוטנציאל הטמון בייעוד זה המהווים חלק משמעותי מהערך המיוחס למקרקעין. במקרה של אגודה שיתופית קרקע חקלאית המוכרת לאגודה ודרכה, לחברי האגודה השיתופית, בין אם הם חברי מושב או קיבוץ. המדובר בהטבה ייחודית שניתנה כחלק ממדיניות הממשלה בדמות החכרת שטחי קרקע נרחבים (להבדיל מבעלות במקרקעין) בתמורה לדמי חכירה נמוכים והתחייבות החקלאים כלפי מדינת ישראל לעבד את אותה האדמה ולהפריח את השממה על ידי חברי האגודה **בעצמם**.

ב. **קרקע חקלאית** הינה קרקע אשר נועדה לייצור תוצרת חקלאית, לגידול פרחים, למשתלה, לגידול בעלי חיים או להחזקתם או למרעה להם, או להחזקת ציוד חקלאי או מלאי חקלאי.

ג. **שימוש חורג בקרקע חקלאית**- העברה או הקנייה של כל זכות שיש למחזיק בקרקע או בחלק ממנה, או שעבוד הזכות (עבוד הקרקע על ידי שכירים או על ידי מי שקיבל על עצמו את העיבוד בקבלנות ועל חשבון המחזיק לא יראו כשימוש חורג), יצירת שותפות בקרקע או ביבול, מלבד אם השותפות היא בין תושבי אותו ישוב והשותפים עובדים במידה שווה, הקניית זכות אריסות בקרקע או ביבול, שעבוד הייבול בתנאים מסויימים, הקניית זכות למגורים והקניית זכות רכישה היבול בשדה (דמאן).

כדי לבצע שימוש חורג במקרקעין אלו כדין, יש לקבל היתר מהרשות המוסמכת. בהעדר היתר, חושף עצמו המחזיק בקרקע לסנקציה קשה של פינוי מהמקרקעין שיועדו לשימוש חקלאי (להבדיל מהחלקה שהוקצתה למגורי החקלאים) ובתוספת תשלום הוצאות למעניקת הזכות. הרשות המוסכת תיבחן מתן היתר בשעה שיוצג בפניה הסכם וכן מסמכים נלווים נוספים המשקפים את מדיניות הרשות המוסמכת לפעילות חקלאית החורגת. דעו כי כל בקשה להיתר לשימוש חורג תבחן ותישקל בהתאם לקריטריונים שנקבעים על ידי משרד החקלאות וכפופים למדיניות המקרקעין הקבועה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. בדרך כלל השיקולים לאישור בקשה יתייחסו לנשיאת סיכון-סיכוי, אופן החלוקה בהשקה וברווחים, תשלומים מובטחים, הלוואות, אופן קבלת החלטות,, מעורבות בשטח, התייחסות לשכר קבלני ועוד ועוד.

ועתה לפסק הדין* שם נדון ערעור על וועדת הכרעה לפי **חוק ההתיישבות** אשר קבעה כי יש לבצע הפקעה. במקרה זה קבע בית המשפט כי המושב או החברים בו אינם נוטלים כל חלק בתהליך עיבוד הקרקע החקלאית מתחילתו ועד סופו ולא עמדו בנטל ההוכחה כי הם נכנסים למי מהחריגים המוציאים שימושים מסוימים מגדרו של השימוש החורג. נקבע כי שיקול הדעת של וועדת הכרעה לפי חוק ההתיישבות אם להמיר את ההפקעה בכופר מוגבל להפרה ראשונה וגם לו היה מוסמך בית המשפט להפעיל שיקול דעת ולהמיר ההפקעה בכופר בהינתן הפרה חוזרת, לא היה מקום להעניק סעד זה. נקבע כי המדינה העניקה את הקרקע החקלאית על מנת לעבד את האדמה ולהפריח את השממה ולא על מנת לסחור בה ולכן המערערת תתכבד ותחזיר למדינה את הפיקדון שהופקד בידה, על מנת שזה ישוב וישמש חלק בלתי ניפרד ממשאבי כלל הציבור. תשומת לבכם כי בית המשפט דחה את טענת האגודה כי התקשרה בהסכם קבלני, אופי התקשרות המותר לפי חוק ההתיישבות, עת בחנה את ההתנהלות החשבונאית בין הצדדים ובשעה שקבעה כי המחזיק בקרקע לא נשא בשום סיכון המתבטא בהפסד. תשלום בעבור הזכות לעבד קרקע ולמכור את תוצרתה בסכום קבוע מראש לכל זונם בתוספת אחוזים מסויימים- אינו בגדר התקשרות קבלנית. המדובר בהחכרה תמורת סכום קבוע בתוספת אחוזים.

המקרה המתואר מעלה הינו רק מקרה אחד מתוך מקרים רבים פוטנציאליים. למותר לציין כי הסעד של פינוי הוא דרמטי לחיי האגודה והחברים בה. אני שבה וחוזרת על המלצתי הן לחקלאים והן לאגודות- הקדימו תרופה למכה. המציאות מוכיחה כי ניתן להסדיר השימושים החורגים.

* עא (ת"א) 10998-02-16 **החקלאי "תלמי מנשה" אגודה שיתופית להתיישבות בע"מ נ' הרשות המוסמכת לפי חוק ההתיישבות החקלאית.**

* המידע המופיע הוא כללי בלבד ואין בו בכדי להוות חוות דעת מוסמכת או ייעוץ מוסמך. הכותבת לא ייצגה מי מהצדדים אלא אם נרשם אחרת.

* **"איילת רייך - משרד עורכי דין, נוטריון וגישור"** מתמחה בקיבוצים, מושבים, תאגידיים, בתחום המסחרי-חקלאי-מינהלי וענף הלול על כל שלוחותיו. **עו"ד איילת רייך-מיכאלי משמשת כבוררת וכמגשרת במחלוקות.**

* אנו מזמינים אתכם לבקר באתר האינטרנט שלנו: WWW.AYELET-RAICH.CO.IL, ולעקוב אחרינו בפייסבוק: **"איילת רייך - משרד עורכי דין נוטריון וגישור"**.