



מינהל מקרקעי ישראל

מס' החלטה : 1222
תאריך : 6/12/2010

הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים – הוראת שעה

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כט' בכסלו תשע"א (6 בדצמבר 2010) על קביעת הוראת שעה בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרה מגורים:

הגדרות

"דרישת ההשבה" – דרישת המינהל להשבת המקרקעין בהתאם להחלטת ועדת מנכ"לים.

"ועדת מנכ"לים" – מנכ"ל משרד רוה"מ אשר ישמש כיו"ר הועדה, מנכ"ל משרד השיכון, מנכ"ל משרד פנים, מנהל מינהל מקרקעי ישראל והממונה על התקציבים במשרד האוצר.

"חוכר" – חוכר של קרקע חקלאית על פי חוזה בתוקף וכן אגודה שיתופית חקלאית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, אגודה חקלאית שיתופית, קיבוץ או מושב שיתופי, אשר מושכרים לה מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה או מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כבת רשות; לעניין הגדרה זו, "חוזה בתוקף" – לרבות חוזה חכירה שתקופת החכירה על פיו הסתיימה והחוכר זכאי, על פי הוראות חוזה החכירה או החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לחדש את החכירה לתקופת חכירה נוספת.

"מועד ההשבה" – 60 ימים ממועד משלוח דרישת ההשבה.

"שינוי יעוד" – שינוי יעוד של קרקע חקלאית על פי תוכנית מתאר מקומית או מפורטת מאושרת למטרת מגורים, לרבות תוכנית אשר עיקרה למטרת מגורים ואשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

"תוכנית" – התכנית לפיה ומכוחה יוצאו היתרי בניה במקרקעין אשר שונה ייעודם.

1. שונה ייעודם של מקרקעין וועדת המנכ"לים החליטה כי המקרקעין דרושים לצורך שיווק מידי, המינהל ישלח לחוכר דרישת השבה בה יודיע לחוכר כי בכפוף לתנאים הקבועים בהחלטה זו, יהיה זכאי לפיצוי ולתמריצים הקבועים בה.

2. השיב החוכר את המקרקעין עד מועד ההשבה, יהיה החוכר זכאי לפיצוי עבור זכויותיו במקרקעין, לרבות בגין הפגיעה בפרנסתו והשקעותיו במקרקעין, כמפורט להלן:

א. גובה הפיצוי:

(1) דונם קרקע המעובד בגידולי שלחין – 12,700 ש"ח;

(2) דונם קרקע הנטוע מטעים – 30,800 ש"ח;

ב. סוג הגידול לפיו ישולם הפיצוי המפורט בס"ק א' לעיל יהיה בהתאם לגידול שהיה במועד בו נשלחה דרישת ההשבה או בהתאם לסוג הגידול במועד הפקדת התוכנית, על פי בקשת החוכר.

ג. לחוכר שמורה הזכות לפנות למינהל ולבקש כי תיערך לו שומה פרטנית וזאת במקום לקבל פיצוי בהתאם לסכומים המפורטים בסעיף קטן א' לעיל. במקרה זה, עריכת שומה פרטנית לא תדחה את מועד השבת המקרקעין. נערכה שומה פרטנית לבקשת החוכר, גובה הפיצוי יקבע בהתאם לשומה הפרטנית בלבד.

ד. למען הסר ספק, המינהל לא ישלם פיצוי לפי החלטה זו בגין השקעות אשר נעשו, הוצבו ו/או נטעו במקרקעין לאחר מועד דרישת ההשבה.

3. בנוסף לסכום הפיצוי הקבוע בסעיף 2 לעיל, יהיה החוכר זכאי לתמריצים בגין השבת המקרקעין במועד ההשבה כמפורט להלן:

א. 50% מסכום הפיצוי אשר נקבע בהתאם לסעיף 2 לעיל.

ב. זכות לחוכר או מי מטעמו (לעניין סעיף זה, להלן: "החוכר") לרכוש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים, מגרשים בתחום התכנית אשר שווים, על פי קביעת השמאי הממשלתי הראשי או מי שימונה על ידו לענין זה, יהיה עד לאחוז המפורט להלן מהשווי היחסי של המקרקעין המושבים במצבם לפי התכנית, ובהתאם לתנאים שלהלן:

(1) המינהל יקבע, לפי שיקול דעתו את המגרשים אותם יהיה זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז בהתחשב, בין היתר, בשיקולים תכנוניים, בשיקולי פיתוח ובשיקולי שיווק, בהתאם לחוות דעתו של השמאי הממשלתי.

(2) במרכז הארץ – 20% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 100 דונם ולא יכלול יותר מ- 500 יחידות דיור;

(3) באזורי עדיפות לאומית – 25% ובלבד שהשטח אשר יוקצה בפטור ממכרז לא יעלה על 150 דונם.

(4) היה והשווי היחסי של הזכויות אותן רשאי החוכר לרכוש בהתאם לס"ק (2) ו-(3) לעיל אינו עולה כדי מגרש בתוכנית, לא יהיה זכאי החוכר לתמריץ הקבוע בסעיף 3 (ב). על אף האמור, היה והשווי היחסי של הזכויות, אותן רשאים מספר חוכרים לרכוש מהווים יחדיו מגרש בתוכנית, יהיו רשאים החוכרים לבקש תחולת סעיף 3 (ב) בעניינם.

(5) מחיר המגרשים אותם יהיה רשאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז כאמור יקבע לאחר שיווק של 40% לפחות מכלל המגרשים הסחירים בתוכנית ויעמוד על הממוצע המשוקלל של המחירים שזכו במכרזים כאמור. ככל שמאפייניהם התכנוניים או הפיזיים של המגרשים אותם זכאי החוכר לרכוש בפטור ממכרז יחייבו התאמות למחיר שנקבע במכרז כאמור, יקבעו ההתאמות הדרושות על ידי השמאי הממשלתי הראשי או מי שמינה לענין זה.

(6) קיבל החוכר, אשר השיב את המקרקעין, הודעה על האפשרות לרכוש את המגרשים ועל המחיר בו ניתן לרכושם, יודיע, תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה, האם הוא מבקש לרכוש את המגרשים אותם הציע לו המינהל לרכוש כאמור במחיר שנקבע; לא הודיע החוכר למינהל על בקשתו לרכוש את הזכויות בתוך התקופה האמורה, יראו החוכר כמי שויתר על זכותו לרכוש את המגרשים והמינהל ישווקם.

(7) החוכר ישלם דמי חכירה מהוונים עבור רכישת הזכויות כאמור תוך 180 ימים מיום אישור העיסקה במינהל. עבור התקופה שתחילתה בחלוף 31 ימים ממועד אישור העיסקה ועד לתום 180 הימים או מועד התשלום בפועל, המוקדם מביניהם, דמי ההיוון, ישוערכו בהפרשי הצמדה על פי מדד יוקר המחיה הידוע במועדים הרלוונטיים. לא שולם הסכום תוך 180 יום, לא יוכל עוד החוכר לרכוש את המגרשים אשר הוצעו בהתאם להחלטה זו והמגרשים ישווקו על ידי המינהל.

(8) החוכר לא יהיה זכאי להנחות הקבועות בהחלטות המועצה עבור רכישת הזכויות במקרקעין, לרבות הנחות אזורי עדיפות לאומית;

9) החוכר ישלם את הוצאות הפיתוח לפי הוראות אשר יקבעו על ידי המינהל לעניין זה וכתנאי להקצאת המקרקעין בפטור ממכרז.

4. תשלום פיצוי ומתן תמריצים בהתאם להחלטה זו כפוף לתנאים שלהלן:

א. מסירת החזקה במקרקעין לידי המינהל במועד ההשבה, כאשר הם פנויים מכל אדם ו/או חפץ ונקיים מכל שעבוד, עיקול, זכויות צד ג' ו/או כל מניעה אחרת לשיווקם, לרבות קיום הערת אזהרה או הערה אחרת המגבילה את העברת הזכות בלשכת רישום המקרקעין; היו הערת אזהרה, זכות של צד ג', הערה אחרת המגבילה העברת זכויות, או זכות החכירה או השכירות מקרקעין רשומים על שם החוכר או מי מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, יהא ביטול כל הערה ו/או רישום כאמור תנאי לתשלום הפיצוי ומתן התמריצים. החוכר יפקיד יפוי כח בלתי חוזר בידי המינהל לביטול ההערה ו/או הרישום כאמור. למען הסר ספק, יובהר כי הפקדת יפוי הכח אינה גורעת מחובתו של החוכר לגרום לביטול רישום זכותו במרשם וכן לגרום למחיקת כל הערת אזהרה או הערה מגבילה אחרת, ככל שקיימת, מן המרשם.

ב. הודעת החוכר לפיה הוא יודע שחווה החכירה ביחס לקרקע המושבת בוטל ואין לו התנגדות לביטולו של החוזה ולגרירת השטח ממכסת הקרקע המגעת לישוב.

ג. המצאת כל אישור הנדרש לפי דין לצורך העברת זכויות בקרקע המושבת, לרבות אישורים בדבר תשלום מיסים, אגרות והיטלים. למען הסר ספק, כל צד ישא בתשלומי המיסים, האגרות או ההיטלים החלים עליו לפי דין וכל תשלום החל על המקרקעין עד למועד ההשבה, לרבות מס שבה, יחול על החוכר.

ד. בישובים חקלאיים שבטיפול המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או המנהלה להסדרים במגזר החקלאי תידרש הסכמת יו"ר המטה לביצוע הסדר הקיבוצים או מנכ"ל המנהלה להסדרים במגזר החקלאי כתנאי לתשלום פיצוי על פי החלטה זו.

ה. בישוב חקלאי אשר הינו צד להסכם תלת-צדדי תקף עם המינהל, תשלח הודעה בדבר משלוח דרישת ההשבה לחוכר לסוכנות היהודית לארץ ישראל או לחטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין.

ו. תשלום חובות החוכר למינהל.

5. החלטה זו תחול אך ורק ביחס למקרקעין אשר נמסרה בהם החזקה למינהל במועד ההשבה, והתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 4(ב) ו- (ג). לא הושבו המקרקעין במועד ההשבה או מקרקעין לגביהם לא נתקבלה החלטת ועדת מנכ"לים, יחולו הוראות חוזה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית

6. המינהל ישלם לחוכר פיצוי לפי סעיף 2 לעיל ותמריץ נוסף לפי סעיף 3(א) לעיל תוך 30 יום מיום מסירת החזקה במקרקעין לידי המינהל כאמור והפקדת יפוי כח בלתי חוזר כמפורט בסעיף 4 (א) לעיל ובלבד שהומצאו כל האישורים הנדרשים לפי סעיף 4 (להלן: "האישורים"). לא המציא החוכר את כל האישורים הנדרשים יעבד המינהל בידיו סך של 40% מגובה הפיצוי והתמריץ לפי סעיף 3 (א), ולא יוכל החוכר לרכוש את המגרשים כאמור בסעיף 3(ב) עד להמצאתם ובלבד שמי לא המציא למינהל אישור כאמור בסעיף 4(ב) במועד לא יהיה זכאי עוד לפיצוי לפי החלטה זו ויחולו עליו הוראות חוזה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית. תשלום פיצוי ומתן תמריצים לפי החלטה זו מהווה פיצוי סופי בגין כל זכויותיו ותביעותיו של החוכר, לרבות על פי החוזה.

7. פיצוי כספי לפי החלטה זו, ישולם כנגד חשבונית מס בתוספת מס ערך מוסף.

8. קיבל חוכר דרישת השבה לפי סעיף 1, ולא מסר למינהל את החזקה במקרקעין במועד שנקבע לכך בדרישה, יפעיל המינהל את הסמכויות המינהליות המוקנות לו על פי דין, לרבות על פי חוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), תשמ"א – 1981, לפינוי החוכר מהמקרקעין. לא ניתן היה להפעיל כלפי החוכר סמכויות מינהליות כאמור, תוגש נגד החוכר, לאתגר תביעה לפינוי המקרקעין. על פיצוי לחוכר כאמור יחולו הוראות סעיף 5 להחלטה זו.

9. המינהל יפעל לקידום תיקון החקיקה הנדרש בחוק מקרקעי ציבור (סילוק פולשים), תשמ"א – 1981, לצורך פינוי מקרקעין עם סיום או פקיעת חוזה החכירה, לרבות בגין שינוי יעוד. המועצה מנחה את המינהל לעקוב ולעדכן בדבר התקדמות הליך תיקון החקיקה. ככל שהליך תיקון החקיקה לא יאושר, תשוב המועצה ותדון בהחלטה זו.
10. החלטה זו תחול על מקרקעין שחלה עליהם תכנית, כהגדרתה בהחלטה זו, אשר הופקדה או אושרה לפני קבלת החלטה זו והחוכר קיבל לגביהם דרישת השבה תוך שנתיים מיום אישור החלטה זו. בחלוף מועד זה, יחולו על כלל המקרקעין המושבים, הוראות חוזה החכירה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר הפסקת חכירה בקרקע חקלאית.
11. החלטה זו אינה חלה על קרקע המעובדת בגידולי בעל. המינהל יביא למועצה הצעה נפרדת בדבר תשלום פיצוי בגין השבת קרקע המעובדת בגידולי בעל.
12. עם כניסתה לתוקף של החלטה זו מבוטלת החלטה מס' 969 על תיקוניה.

אריאל אטיאס

תאריך

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

-