



פרשת הקפאת איוש הנחלות במושבים – עדכון

בועז מקלר רו"ח, גיל קופליס עו"ד

רשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י") הקפיאה בחריגה מסמכותה לפני יותר מעשר שנים את איוש הנחלות ברוב אזורי הארץ. בישיבת מועצת מקרקעי ישראל מיום 3.6.2013 פוזרה ועדת המשנה אשר גיבשה הצעה למדיניות חדשה לאיוש נחלות. במקביל נמסר דיווח ע"י יועמ"ש רמ"י בעניין מדיניות החדשה לאיוש נחלות במושבים אשר תגובש ע"י רמ"י.

הקפאת איוש הנחלות – חריגה רמ"י מסמכויותיה

ביום 30.4.03 החליטה הנהלת המינהל על הקפאת איוש הנחלות הפנויות למתיישבים ראשונים עד לגיבוש החלטת מועצת מקרקעי ישראל בנושא.

המשך הקפאת איוש של כ- 4,000 נחלות פנויות במושבים, אשר רובם באזורי עדיפות, מצביעה על כשל מערכתי מתמשך ברשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י).

כשל זה, הנמשך כיום, כבר **מעל לעשור**, עומד בין השאר בניגוד סעיף 7.4 להחלטה 1155 של מועצת מקרקעי ישראל הקובע כי: **"נחלות במושבים אשר יוקצו ע"י המינהל החל מיום אישורה כדן של החלטה זו, ישווקו עם הזכויות הקיימות והעתידיות למגורים והזכויות, באם קיימות, לתעסוקה לא חקלאית וכן השימושים החקלאיים שנחלה והכל בהתאם לכללים שיקבעו ע"י המועצה לאחר שיונחו בפניה המלצות ועדת המשנה"**. (הדגשה שלי -ב.מ).

מדיניות זו אף מנוגדת למדיניות איוש הנחלות שנקבעה על ידי מועצת מקרקעי ישראל/הועדה לענייני קרקע חקלאית בהחלטתה מיום 16.11.1992.

מדיניות זו, הפוגעת פגיעה קשה בהתיישבות החקלאית בכלל ובפריפריה בפרט, ואשר הונהגה בחוסר סמכות על ידי הנהלת רמ"י (שכן הגורם המוסמך לקבוע מדיניות מקרקעין הוא מועצת מקרקעי ישראל), אף בוקרה בחריפות בדו"ח מבקר המדינה, בדו"ח שנתי 60'11.5.10), שם קבע המבקר כי **"המשך ההקפאה מאז 2003 ישקף כשל בתפקודם של הגופים השלטוניים המופקדים על ניהול המדיניות הלאומית בתחום המקרקעין והחקלאות"**.

בעניין זה ראו חוזרנו מס' 55/2010 - "איוש נחלות במושבים – המלצות מבקר המדינה"

מועצת מקרקעי ישראל הסמיכה בישיבתה מיום 15.3.10 את ועדת המשנה שלה לגבש הצעת החלטה שעניינה איוש נחלות.

ועדת המשנה קיימה מספר רב של ישיבות ודיונים לרבות מתן שימוע לכל הנוגעים בדבר. למיטב ידיעתנו עמד יו"ר ועדת המשנה **מר אפי שטנצלר** (יו"ר ק"ל) להגיש למועצת מקרקעי ישראל את ההמלצות לקביעת מדיניות חדשה לרבות קביעת הוראות מעבר מתאימות, זאת כאמור לפי סעיף 7.4 להחלטה 1155 המצוטטת לעיל.

בישיבת מועצת מקרקעי ישראל מיום 3.6.13 פוזרה ועדת המשנה בראשות **אפי שטנצלר** (החלטה 1284) ובמקביל בעקבות דיווח יועמ"ש רמ"י **עו"ד יעקב קוינט** בנושא איוש נחלות נאמר כי הצעה למדיניות חדשה לאיוש נחלות תוגש ע"י רמ"י בתוך זמן קצר.

בעקבות ישיבת המועצה והודעת רמ"י על הכנת הצעה למדיניות חדשה לאיוש נחלות הוקם צוות בין-משרדי הכולל את נציגי רמ"י: המנכ"ל - **עו"ד בנצי ליברמן**, היועמ"ש - **עו"ד יעקב קוינט**, נציג האגף החקלאי, רשם האגודות השיתופיות - **עו"ד מירון הכהן** ונציגת משרד החקלאות - **ד"ר רותי פרום-אריכא**. הצוות התכנס ביום 1.7.13 וישיבתו הבאה צפויה להתקיים ביום 27.8.13.



יודגש כי ראוי ומקובל שבעת החלת החלטה מדיניות מקרקעין חדשה המשנה את התנאים הנהוגים, תקבע תקופת מעבר, אשר תיתן מענה לכל אותם ישובים שהחלו כבר בהליך איוש הנחלות ונעצרו.

הצעת משרד החקלאות

במכתבו של המנהל הכללי (הקודם) במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, **מר יוסי ישי**, מיום 30.4.13 לשר הבינוי והשיכון, **ח"כ אורי אריאל**, ניתנה בתמצית הצעת משרד החקלאות לעניין הסדרת הנחלות הפנויות ביישובים חקלאיים, כמפורט להלן:

" אזורי העדיפות מתבססים על החלטת הממשלה 1060 הקובעת את אזורי העדיפות הלאומית. בהתאם לחלוקת אזורי העדיפות, מוצע לקבוע כללים כדלהלן לאיוש כל הנחלות הפנויות:

א. באזורי עדיפות לאומית:

מסלול א'

1. האיוש יימשך עפ"י הוראות אגף 31 בתקופה של 3 שנים ראשונות, או 5 שנים במצב בו לישוב אין תכנית מאושרת.
2. בתקופה זו – להלן תקופת המעבר – יתאפשר איוש מלא בכפוף לתקן המאושר ובכפוף למצאי קרקע ומים.

לאחר תקופת המעבר, ביישובים בהם יוותר עודף נחלות בלתי מאוישות, תיבחנה האפשרויות הבאות:

2.1. הארכת התקופה על בסיס אינטרס התיישבותי, בתנאים הבאים:

- הצגת תשתית לתהליך של קליטה בפועל, בתקופת המעבר. היקפי הקליטה יבדקו מידי שנה.
 - הצגת תכנית קליטה בלו"ז מוגדר עם אבני דרך.
 - קליטה במסלול ב' או ג', שיפורטו בהמשך.
- 2.2. התאמת תקן מס' וגודל הנחלות למצב העובדתי בתום תקופת המעבר:
- ביטול מס' הנחלות הפנויות, והתאמת התקן, באופן שישמר את אמצעי הייצור בידי האגודה, כדלקמן:
 - קרקע קיימת במשבצת ומעובדת בפועל, תישאר כחלק מהמשבצת עד להיקף של 15% נוספים מעל המכסה המתואמת לאיוש בפועל.
 - הישוב ממשיך לעבד את הקרקע ביחס למשבצת המעודכנת, למטרות גידולים חקלאיים בשטח פתוח. השטח העודף מעל 15% יוחכר לישוב בחוזה עונתי.
 - קליטה במסלול ב' או ג'.

מסלול ב' לאחר תקופת המעבר:

קליטה לנחלות פנויות ומתוכננות במכרז פומבי, בכפוף לעמידה בפני ועדת קבלה.

מסלול ג' לאחר תקופת המעבר:

1. ישוב חקלאי שלא אייש את כל הנחלות הפנויות ושלא נמצא מתאים למסלול א' או ב', יוכל לשנות את יעוד השטחים הפנויים למטרת הרחבה קהילתית.
2. היה הישוב ישוב בתת אכלוס, כהגדרתו בנוהל הרשות לתכנון, הוא יטופל בהתאם לנוהל זה, לרבות בחינת שינוי מעמדו לישוב קהילתי.



ב. באזורים אחרים:

בישובים בהם קיים עודף נחלות בלתי מאוישות, תקן מספר הנחלות יותאם למצב בפועל, ויתאפשר להותיר את אמצעי הייצור בידי האגודה למטרות גידולים חקלאיים בשטח פתוח, בתנאים הבאים:

1. ביטול מס' הנחלות הפנויות, ייעשה בדרך של התאמת תקן מס' הנחלות וגודלן על פי הכללים המקובלים בוועדת פרוגרמות.
2. קרקע קיימת במשבצת ומעובדת בפועל, תישאר כחלק מהמשבצת עד להיקף של 15% נוספים מעל המכסה המתואמת לאיוש בפועל.
3. הישוב ימשיך לעבד את עודפי הקרקע ביחס למשבצת המעודכנת, למטרות גידולים חקלאיים בשטח פתוח. השטח העודף מעל 15% יוחכר לישוב בחוזה עונתי.
4. החלטה לגבי היקף אמצעי הייצור תקבע בוועדת הפרוגרמות על פי שיקולים של חקלאות, התיישבות ואקולוגיה. "

הצעתנו לאיוש נחלות במושבים באזורי עדיפות – הוראת שעה

במסגרת דיון להסרת חסמים בהתיישבות באזורי עדיפות לאומית פנינו לשר הבינוי והשיכון ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל, **מר אורי אריאל** בהצעה שעניינה "הסרת מכשולים לשיווק מגרשים בישובים חקלאיים באזורי עדיפות". בין הצעותינו כללנו הצעה להחלטת מועצת מקרקעי ישראל שעניינה "איוש נחלות במושבים באזורי עדיפות – הוראת שעה" כדלקמן:

עד לגיבוש החלטה כוללת מוצע לקבוע הוראת שעה לאיוש הנחלות באזורי עדיפות לאומית על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל הועדה לקרקע חקלאית מיום 16.11.1992 בתנאים הבאים:

א. שטחי הנחלות שטרם אוישו נכללים בשטחי משבצת הנחלות של אגודת הישוב החקלאי מעל 49 שנים.

ב. קיימת תביעה בתוקף לחלקת המגורים בנחלות שטרם אוישו.

ג. פנית אגודת הישוב החקלאי וחבריה לאיוש הנחלות תעשה עד שנה ממועד החלטה זו.

למושבים זכויות לשיווק הנחלות שטרם אוישו

זכויות האגודה במקרקעי המשבצת ו**בנחלות הבלתי מאוישות** הן זכויות קנייניות של בעלי חוזה חכירה לדורות בעלי זכות קניינית בקרקע זכויות אלה מושרשות בקרקע בזיקה היסטורית רבת שנים מלפני קום מינהל מקרקעי ישראל (כיום רמ"י).

בנוסח חוזה החכירה לדורות למושב עובדים, שנוסחו אושר בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 416 מיום 11.5.89, ניתן לאגודת הישוב החקלאי פרק זמן של **5 שנים** ממועד החתימה על חוזה החכירה לדורות, שבמהלכו עליה להקצות את הנחלות הפנויות. כללי איוש הנחלות הפנויות נקבעו בסעיף 10(ג) לחוזה החכירה והם עולים בקנה אחד עם החלטת מועצת מקרקעי ישראל והוועדה לקרקע חקלאית מיום 16.11.1992.

בעקבות לחצים גדלים והולכים, המופעלים כיום על רמ"י, צפויה להתקבל בזמן בקרוב החלטה בנושא איוש הנחלות. יש להיערך להחלטה שלא תעלה בקנה אחד עם זכויותיה הקנייניות והחוזיות של האגודה (לפי החלטה 416).



אנו ממליצים לאגודות המושבים לעמוד על זכויותיהם החוזיות והקנייניות לאיוש הנחלות הפנויות על פי כללי חוזה החכירה לדורות ולהתנגד לכל הצעה מצד רמ"י אשר מאיינת או מפחיתה מזכות זו.

ראו פירוט והרחבה בחוזרינו באתר האינטרנט של משרדינו בפרק "[איוש נחלות](#)".