

משה עוזיאל	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יונתן פרג'ון	לירון רז	אריה שפירא
נרית תורן	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
רויטל פולד	כרמל מיכאלי	אלון וילנר
	שמרית גיגי	אופיר לוי
	יואב אינגבר	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עוזי דיין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

חוזר משרד 9/24 (רשות מקרקעי ישראל רמ"י):

ביהמ"ש המחוזי: שכירות עונתית של מעל ל- 30 שנה לא מקנה זכויות מיוחדות

בית משפט לעניינים מנהליים בבאר שבע פסק לאחרונה כי החלטת רשות מקרקעי ישראל לגרוע שטח בן כ- 1,000 דונם שהוחזק על ידי שוכרת פרטית בחוזי שכירות עונתיים למעלה מ- 30 שנים, התקבלה תוך הפעלת שיקול דעת סביר ובהתאם להוראות נהלי רשות מקרקעי ישראל. הקרקע נועדה על ידי רמ"י להקצאה לטובת חכירה במסגרת משבצת קבע של קיבוץ. פסק הדין מפרט שיקול דעת רחב של רשות מקרקעי ישראל בניהול הקרקעות הזמניות.

עיקרי פסק הדין הינם:

1. הן חוק רשות מקרקעי ישראל והן נוהל "השכרת קרקע חקלאית לזמן קצר", שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ביום 4.9.2019, מקנים לרשות מקרקעי ישראל סמכות רחבה לנהל את הקרקעות באופן היעיל ביותר לשם ניצולן המרבי ועל פי הצרכים הקיימים והמתפתחים.
2. מקרקעין המושכרים בחוזים זמניים מהווים עתודת קרקע זמינה בידי רשות מקרקעי ישראל. הסכמי ההשכרה לתקופות קצרות מאפשרים למדינה לעשות שימוש אחר בהם בתוך פרק זמן קצר ובלא עלות משמעותית.
3. רשות מקרקעי ישראל רשאית להחליט על סיום חוזי שכירות זמניים ועל גריעת שטחים המוחזקים על ידי שוכרים פרטיים כאשר עולה צורך ציבורי המצדיק זאת; רשות מקרקעי ישראל אינה נדרשת להוכיח שהמקרקעין נחוצים לה באופן מיידי. די בכך שהשטח נדרש לצרכים ציבוריים פוטנציאליים.
4. רשות מקרקעי ישראל רשאית לנהל את עתודות הקרקע באופן שיבטיח זמינות קרקע לשימוש עתידי גם ללא בקשה ספציפית מצד מבקש אחר בקרקע.
5. רשות מקרקעי ישראל רשאית להסב שטח שנגרע משכירות זמנית לשטח קבע שיוקצה במסגרת הסכם משבצת.
6. אין עדיפות לשוכר קיים על פני יישוב חקלאי הזקוק לקרקע לצרכי פיתוח. המדיניות המוצהרת של רשות מקרקעי ישראל, המעוגנת בנוהל, היא להעדיף הקצאת קרקעות ליישובים חקלאיים הזקוקים לקרקע לצורך הרחבת משבצת הקבע שלהם (עניין ערך סעיף 11.10 לנוהל).

7. גם אם השוכר השקיע משאבים בפיתוח הקרקע במהלך השנים אין בכך כדי להקנות לו זכות מוקנית או ציפייה לגיטימית להמשך ההחזקה בקרקע.

יש לשים לב לשיקול הדעת הרחב שיש לרשות מקרקעי ישראל בניהול הקרקע הזמנית, בשים לב לכך שישנם ישובים רבים עם אחזקות הגדולות ממכסת הקרקע המגעת, או שיש להם קרקעות עם חוזים זמניים. על חקלאים המעוניינים בעיבוד ארוך טווח של הקרקע, לנסות ולפעול במסגרת החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לעיבוד יעיל (פרק 8.15 סימן ג' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

גילוי נאות: משרדנו ייצג את הקיבוץ בעתירה.

עת"מ 11817/07-24 אחים תקוה – גידול ירקות בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ואח', כבוד השופט גד גדעון.

* עו"ד ומגשרת ענת סער, שותפה, מחלקת הליטיגציה.

* עו"ד חגי שבתאי מתמחה בנושאי מקרקעי ישראל, מחבר הספר מקרקעי ישראל חקיקה ודינים.

** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג אלא מידע כללי בלבד.