

# הרצאה בנושא: הפרקטיקה של רמ"י בנוגע לנחלות

## במרחב הכפרי

### הקדמה:

קרקעות חקלאיות יכולות להיות קרקעות בבעלות פרטית או בעלות קק"ל/רמ"י. ההרצאה שלנו אינה מתמקדת בקרקעות חקלאיות בבעלות פרטית, כי אם בקרקעות מינהל. קרקעות מינהל יכול שיהיו לקיבוצים, למושבים או לחוכרים פרטיים (תאגידיים או חקלאיים פרטיים). קרקעות הקיבוצים בדר"כ הם בהסכם חכירה לגבי שטח המשבצת של הקיבוץ, ובהסכם נוסף זמני לגבי קרקעות עודפות שמעבר למשבצת. לגבי קרקעות המושבים יש סדרה של הסכמים שאנחנו נדבר עליהם כיום, בהרחבה. לגבי שינוי יעוד בקרקעות של מושבים או קיבוצים או חוכרים פרטיים (לא בהסכמים עונתיים) – הדין הינו זהה, פיצוי וזכות ייזום, ונדון בכך בהרצאה זו.

### א. הסכם תלת צדדי

הסוכנות היהודית יישבה עולים במושבים, והעניקה להם קרקע וציוד, ובמסגרת זו נחתמו בינה לבין המושבים והמינהל הסכמים הידועים בשםם כהסכמים משולשים: מינהל, סוכנות אגודה. במסגרת הסכמים אלו, המושב היה בר-רשות של הסוכנות והמינהל, והחברים בעלי הנחלות היו ברי-רשות של ברת הרשות (האגודה). לכן, עבירות הזכות שנחלה נקבעה ע"י בעל הזכויות, קרי - ע"י המינהל והסוכנות היהודית. בהסכמים אלו נקבעו שני עקרונות בסיסיים לגבי עבירות הזכות: ראשית, כי במות אחד מבעלי הזכויות במשק, זכותו עוברת לבן זוגו הנותר בחיים. העקרון השני – עם מות שני בני הזוג, זכותם עוברת לבן הממשיך אשר מונה על ידם, ובהעדר בן ממשיך – המשק עובר לבן המסוגל עפי סעיף 114 לחוק הירושה. סעיף 20(ה) להסכם התלת צדדי דן בעבירות הזכות במשק בסעיף קטן (1) עד (4) - בן זוג נותר, בן ממשיך או סעיף 114 לחוק הירושה.

### ב. הסכם דו – צדדי

לאחר שהמושבים פרעו חובותיהם לסוכנות היהודית, הם יצאו לביסוס ונכרתו הסכמים חדשים וישירים בינם לבין המינהל, הידועים בכינויים כהסכמים דו-צדדיים. בהסכמים אלו, המינהל קבע כי ניתן להעביר את המשק בצוואה ליורש אחד, ובהעדר צוואה – עפ"י עקרונות סעיף 114 לחוק הירושה, קרי – לבן המסוגל לקיים את המשק החקלאי. חשוב לציין, כי אם מונה בן ממשיך, עת היה בתוקף הסכם משולש, כי אז המעבר להסכם דו צדדי לא יפגע במינוי הבן הממשיך שמונה בשעתו, והמינוי יכובד.

סעיף 19(ג) להסכם הדו צדדי דן בעבירות הזכות, סעיף קטן (1) עד (7) קובעים את הפרוצדורה והמדרג בהעברת הזכויות.

## ג. הסכם חכירה חדש בנחלות

כפי שציינו לעיל, הורשת משק חקלאי ועבירות הזכות בו שונתה מהסכם תלת צדדי לדו צדדי: בעבר - בהסכמים המשולשים, המשק עבר לבן הזוג הנותר בחיים, ובמות שניהם לבן ממשיך שמונה, ולא היה משקל לצוואה. אח"כ - בהסכמים הדו-צדדים, המשק עבר לבן הזוג הנותר, ולאחר מות שניהם היה מקום לצוואה.

**כיום: החלטה 979 אפשרה את היוון חלקת המגורים – כיום סעיף 8.3.40 לקודקס של רמ"י.**  
עם ההיוון חלקת המגורים, משק אינו עובר אוטומטית לבן הזוג הנותר בחיים, שכן כבר לא מדובר על זכות של בר רשות, כי אם בזכות חכירה. ולכן עבירות הזכות אינה נקבעת בהסכם כי אם עפ"י הדין. לכן, כיום יש חובה לבני זוג לערוך צוואה הודית, שכן כיום - משק יימסר עפ"י צוואה, בכפוף למגבלות הקבועות בהחלטות רמ"י, אשר אוסרות על שותפים/אחים להיות בעלי משק ומאפשרת למשק להיות של אדם אחד או אדם ובן/בת זוגו.  
לפיכך, כאשר עו"ד מקבל על עצמו להכין צוואה, כשבנכסי העזבון יש משק, חשוב לבדוק איזה חוזה חל על הנחלה והמושב.

**סעיף 15 להסכם החכירה החדש** דן בעבירות הזכות במשקים מהוונים, כאשר המשק עובד ליורש עפ"י דין, ואם יש מסי יורשים, עפ"י סעיף 114 לחור הירושה.

## ד. העברת זכויות במשקים:

**לאור ההסכמים והשינויים להלן האפשרויות העומדות בפני בעל נחלה להעביר/להוריש זכויותיו:**

1. לבעלי נחלה אשר מבקשים להעביר את זכויותיהם במשק החקלאי לצאצאיהם, קיימות שש אפשרויות עיקריות:
  - 1.1. המתנה פאסיבית, מבלי לבצע כל פעולה.
  - 1.2. מכירת הנחלה, בכפוף למיסוי גבוה.
  - 1.3. מינוי בן ממשיך (במושבים סוכנותיים, כאלה הקשורים בהסכם משבצת תלת-צדדי).
  - 1.4. העברה ללא תמורה של המשק לאחר מהילדים.
  - 1.5. עריכת צוואה המקנה את המשק לילד אחד ואפשרות מתן פיצוי ליתר הילדים או איזון בין נכסים אחרים וכו'.
  - 1.6. היוון חלקת המגורים - וחלוקת הנחלה בין הילדים: 2 מגרשים ונחלה.

היתרונות והחסרונות של כל אחת מהאפשרויות הבאות, תלויה בבעלי המשק, בילדיהם, בשווי המשק, בשאלה אם מונה בעבר בן ממשיך וכיוצא באלה, כאשר מעל הכול, עומדים שני עקרונות-על, אשר מתנגשים האחד בשני: מחד, העיקרון של סחירות הזכות או של חלוקת הרכוש לפי רצון בעל המשק

(למשל - שווה בשווה בין כל הילדים), אל מול החלטות רמ"י והאגודה השיתופית (למשל משק דתי, עשוי שלא לקבל מתיישב חילוני, ולא יהא ניתן להתערב בהחלטות).

לצד כל אלה, מרחפת, כאמור, **סוגיית המיסוי**, וזאת מהסיבה שמשק חקלאי אינו רק "בית מגורים" אלא בית מגורים המשולב עם עסק. לכן, במכירה של המשק ישולם לרמ"י כ- 1/3 משווי.

### **עתה, נסקור בקצרה את האפשרויות להעברת המשק לצאצאים:**

#### **א. אפשרות אחת – המתנה פאסיבית**

למעשה זו אפשרות ריאלית ולעיתים אף נכונה והגיונית, שכן כאשר בעלי משק לא מוכרים את המשק בחייהם, לא ממנים בן ממשיך ולא בוחרים בן אחד בצוואה שיקבל את משקם, הרי שהם מעבירים, למעשה, את ההכרעה בדבר זהות מקבל המשק לילדיהם שיחליטו על כך בעתיד, אם למכור אותו או לעשות הסדר ביניהם ביחס למשק ("הסכם בין יורשים" וכיוצא בכך).

#### **ב. אפשרות שניה - מכירת הנחלה (בכפוף לתשלום מיסוי גבוה)**

##### **ב1. מס שבח:**

כאמור, מכירת משק חקלאי טומנת בחובה, מבחינה רעיונית, שתי מכירות: האחת של בית המגורים, והשנייה של "עסק" – האדמות החקלאיות ומכסות הייצור, מה שמכונה "החלק המשקי".

שומת מס שבח כוללת בדרך כלל שלוש שומות: בית מגורים, זכויות בניה ליחידה שניה בחלקת המגורים, והאדמות החקלאיות.

##### **ב2. דמי הסכמה או דמי רכישה לרמ"י:**

חישוב דמי ההסכמה מתבצע בהתאם להחלטה 534 של רמ"י - תקנות דמי הסכמה ( **סעיף 5.4.20 בקודקס** ). לחישוב דמי ההסכמה במשק חקלאי יש שתי מדרגות: מדרגה ראשונה עד לסך של כ- 700 אש"ח (נכון להיום) שיעור המס הינו – 2%, בכפוף לחתימה על תצהיר התחייבות לעיסוק בחקלאות, כאשר מעל סכום זה, שיעור המדרגה השנייה הינה 33%+מע"מ (היינו – כ-39%), או שווי מחוברים עפ"י שמאות, או שווי רכישה ללא המדרגה הראשונה.

כיום, עת חלה החלטת ס' 8.3.40 לקודקס, ניתן לשלם דמי רכישה בגין חלקת המגורים, וכן דמי הסכמה בגין החלק החקלאי. העלות היא כ- 1/3 משווי הקרקע.

חשוב לציין, כי הרוכש נחלה כיום בעצם "רכש" את חלקת המגורים, באמצעות דמי הרכישה ששולמו על ידי המוכר, ונכנס להחלטה 8.3.40 לקודקס.

##### **ב3. היטל השבחה:**

בהתאם להחלטת ביהמ"ש העליון מ-2014, ברע"א 725/05 **הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוד**, יש לראות בברי הרשות במשקים החקלאיים כ"חוכרים לדורות", לצורך חיובם בהיטלי השבחה. כך, תם עידן של אי-גביית היטלי השבחה במשקים חקלאיים.

המצב המשפטי אשר קדם לפס"ד **בלוז**, היה שבתי המשפט פרשו את התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כמחייבת בעל קרקע או חוכר לדורות בלבד בהיטל השבחה בעת מימוש של זכויות תכנוניות, והחריגו מכך את ברי רשות. לכן, ועדות התכנון והבניה לא חייבו בהיטל השבחה ברשות במשקים חקלאיים בעת אירוע מימוש זכויות (קבלת היתר בניה או מכירה). לאחר פס"ד **בלוז** הורחבה התחולה גם על ברי רשות במשקים חקלאיים, ומעתה כל עסקת מכר במשק חקלאי מחויבת גם בהיטל השבחה.

#### ג. **אפשרות שלישית – מינוי בן ממשיד (במושבים סוכנותיים בלבד)**

מבחינה עקרונית, מינוי בן ממשיד הינה התחייבות עתידית ליתן את המשק במתנה מההורים לבן הממשיד.

הבן הממשיד הינו מוסד מורכב, נמנה בקצרה, כמה ממאפייניו.

#### **יתרונות:**

- אין חובת דיווח על העסקה לרשויות ואין חובה לתשלום מיסים.
- ההורים נשארים בעלי הזכויות בנחלה עד פטירתם.
- ניתן לבנות יחידת מגורים נוספת עבור הבן הממשיד.

#### **חסרונות:**

- אין העברת זכויות בפועל, אלא רק התחייבות.
- ההתחייבות ניתנת לביטול בנסיבות מסוימות (התנהגות מחפירה כלפי ההורה, למשל), בהתאם לכללים החלים ביחס לעסקת מתנה.
- ככל ובעל הנחלה יחפוץ בעתיד להוון את חלקת המגורים והוא יהיה חייב לערוך צוואה ולהסדיר היחסים עם הבן הממשיד.

לאחרונה ניתן תקדים בבית המשפט העליון לפיו גם אלמנת הבן הממשיד הינה בת ממשיכה, חרף העובדה לפיה היא לא מונתה יחד איתו.

#### ד. **אפשרות רביעית – העברה של המשק ללא תמורה, בחיי ההורים**

היתרון הגדול של "העברה" כזו הינה פטור מדמי הסכמה לרמ"י (עפ"י סעיף 7 להחלטה 534 של רמ"י) ופטור ממס שבח. עם זאת ישנו כמובן חיוב של 1/3 מגובה מס הרכישה שהיה משתלם בעסקה רגילה.

החלטת מינהל 534 ("החלטה בדבר שיעור חלקו של מינהל ממקרקעי ישראל בעליית ערך הקרקע בעת העברת זכות חכירה") - קובעת בסעיף 7, כי בהעברה לבן משפחה, אין חיוב בדמי הסכמה.

"העברת זכות חכירה לקרוב לא תיחשב לעניין חיוב בדמי הסכמה, על אף האמור בסעיף 3, כהעברת זכות חכירה; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג לרבות ידוע בציבור כבן זוג או, גרוש/ה במסגרת הסכם גירושין, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאמץ ומאומץ ובן זוגו של כל אחד מאלה".

היתרונות והחסרונות של העברת משק ללא תמורה לילד אחד, הינן כדלקמן:

### יתרונות:

- מבחינת מקבל המשק, הוא מקבל את כל הזכויות במשק בעודם של ההורים בחיים, והופך להיות בעל הזכויות במשק לכל דבר ועניין.
- קיימת ודאות גבוהה להשלמת העברת הזכויות ללא תקיפת החלטה ע"י צד ג'.

### חסרונות:

- תשלומי מיסים (מס רכישה).
- ההורים נשארים ללא כל זכות בנחלה.
- ההורים אינם יכולים לחזור בהם מהמתנה לאחר שהושלמה – עם הרישום בספרי רמ"י.

### ה. אפשרות תמישית – עריכת צוואה

בעלי המשק יכולים כמובן לערוך צוואה, ובמסגרתה למנות ילד שיקבל את המשק החקלאי. עם זאת, יש לדעת, שבמידה ובעלי משק יקבעו את המשק בצוואתם למס' ילדים או יורו על פיצולו של המשק ביניהם, הרי שבתו המשפט קבעו כי צוואה אשר כוללת סעיפים מעין אלו, אשר מנוגדים להחלטות רמ"י, אינם חוקיים, והצוואה לא תיושם. צוואה יכולה לקבוע בן שיקבל את המשק, ובלבד שהדבר עומד ועולה בקנה אחד עם החלטות רמ"י.

### האם ניתן להוריש משק באמצעות צוואה ?

- **בהסכם המשולש** נקבעה פרוצדורה מסודרת של העברת זכויות במשקים. פעמים רבות מועלית הטענה לפיה לא ניתן לערוך צוואה בהסכמים משולשים. הפסיקה קבעה, לעניין הורשת משק באמצעות צוואה, כי אומנם, משק איננו חלק מעיזבונו של אדם, אך כל עוד הדבר לא נאסר באופן מפורש בהסכם המשבצת, אין מניעה להורישו באמצעות צוואה.

### הפרוצדורה במושבים החתומים על הסכם משולש (מושב סוכנותי), הינה כדלקמן:

ראשית, נקבע כי בעת פטירת בעל המשק, יועברו כל הזכויות לבן הזוג שנותר בחיים. שנית, באין בן זוג לחבר שנפטר (או שזה השני), יועברו כל הזכויות בנחלה לבן ממשיך אשר נקבע על ידי ההורים ואושר על ידי הסוכנות היהודית. שלישית, באין בן זוג ובהעדר בן ממשיך, יעברו כל הזכויות במשק בהתאם לעקרונות הקבועים בסעיף 114 לחוק הירושה התשכ"ה – 1965, קרי - **משק חקלאי יימסר ליורש המסוגל לקיימו, והוא יפצה את יתד היורשים**. יחד עם זאת, ישנם פסקי דין אשר קובעים, כי עת ההורים ציינו בצוואה ילד כיוורש המשק, הרי שבכך הם הביעו עמדתם מיהו הבן המסוגל, ולו יימסר המשק.

### הפרוצדורה בהסכמים דו צדדיים, הינה כדלקמן:

הואיל ולא ניתן למנות בן ממשיך, בהתאם להסכם הדו-צדדי, עריכת צוואה היא הדרך היחידה, זולת מקרה בו מונה בן ממשיך בעבר (כאשר היתה האגודה חתומה על הסכם תלת צדדי). לרוב, עפ"י ההסכמים הדו צדדיים, המשק מועבר ליורש עפ"י צוואה, ובהעדר צוואה - לבן המסוגל לקיים את המשק החקלאי.

## אפשרות שישיית:

היוון חלקת המגורים, ויצירת 2 מגרשי מגורים נוספים, כמפורט בהרצאה השניה.

## הסכמים נוספים הקיימים במושבים:

### בתים מקצועיים:

במושבים רבים במסגרת הסכם המשבצת קיימים בתים מקצועיים במושב. הבתים המקצועיים הינם מענה לתושבים שאינם חקלאים, כאלה שמעניקים שירותים לאגודה וחבריה, כגון רב, מוהל, רופא וכו'. מגרש מגורים ל"בעל מקצוע" הוא מגרש לבנייה במושע, כאשר הזכויות במגרש רשומות על שמה של האגודה כמגרש מגורים לבעל מקצוע. במגרשים אלו אושרה בנייה עד 160 מ"ר ברוטו ליחידת מגורים. תנאי לאישור הבנייה הינו, כי הבנייה נעשית על ידי האגודה ועל חשבונה בלבד, ללא מימון הדיירים בכל צורה שהיא. "בית של בעל מקצוע" הוא מגרש מגורים ללא חלקה חקלאית, המוחכר לאגודה החקלאית השיתופית, אשר מעמידה את בית המגורים לרשות עובדי ציבור שמקצועם דרוש בכפר. תקופת השכירות או השאלת הבית מהאגודה השיתופית, מוגבלת לתקופת פעילותו של בעל המקצוע. הזכויות בקרקע עליה מצויים אותם בתים מקצועיים שייכות לאגודה ומעמדם של היושבים בבתים אלה הוא כמעמד של ברי-רשות מטעם האגודה בלבד.

ברבות השנים, האגודה ביצעה פרצלציה לבתים המקצועיים, ואיפשרה לבעלי המקצוע שהתגוררו בהם לרכוש ממנה את בית המגורים, ואת הקרקע מהמינהל. בעבר, האגודות גבו סכומים גבוהים בגין מכירת הבית המקצועי, שכן האגודה גבתה גם ערך קרקע, אך בעקבות בג"ץ הקשת המזרחית, האגודה רשאית לגבות כספים רק בגין הבית, ולא בגין הקרקע.

### מגרשים בהרחבה:

החלטת רמ"י 612, 737 וכיום סעיף 8.6 לקודקס החלטות מועצת רמ"י מאפריל 2019.

בסוף שנות ה-90 של המאה הקודמת, המינהל אפשר לאגודות לעשות שינוי ייעוד באדמות החקלאיות, כדי להכשיר מגרשי מגורים לפי מס' הנחלות בתקן המושב (100%), לאחר מכן הוגדל מס' המגרשים ל-115% כדי שיהיה סיפק גם לתושבים האחרים במושב, כמו משקי עזר או בתים מקצועיים.

מגרשי ההרחבה הם בעלי הסכמי חכירה ישירים עם המינהל, והם לא חלק ממשבצת האגודה. בתחילה, המינהל חותם על הסכם פיתוח לשלוש שנים, אם חורגים המינהל גובה קנסות. יש לשים לב שבתקופת הסכם הפיתוח, לא ניתן להעביר זכויות לצד שלשישי עד גמר הבנייה. אחרי זה המינהל מעניק למתיישבים הסכם חכירה. האגודה רשאית לגבות כספים בגין הקצאת המגרשים אך ורק בגין פיתוח, בסכומים שנקבעו או אושרו ע"י רמ"י.

הפיתוח נעשה בדרי"כ על ידי המועצה.

יתר מגרשים בהרחבה מעל -115%, וככל והאגודה חפצה – ישווקו רק במכרז פומבי. עד תיקון 8 לפקודת האגודות השיתופיות, בשנת 2011, האגודה היתה רשאית בכל רחבי הארץ לשווק מגרשים למומלצים מטעמה ולערוך ועדות קבלה (ב-115% מגרשים). החל מתיקון 8, נקבע כי רק אגודות בנגב ובגליל שיש להן פחות מ-400 בתי אב, רשאיות לשווק מגרשים בהרחבה למומלצים מטעמם (ובתנאי נוסף של עד 115%) ולערוך ועדות קבלה. ראוי לציין, כי ניתנו הוראות מעבר לפיהן, מי ששילם פיתוח ועבר ועדת קבלה לפני תיקון 8 ממשיך בעסקה.

ככל וקיימות אגודות במרכז הארץ שטרם מימשו את ה-115% מגרשים, לא ניתן כיום בהתאם לתיקון 8 לשווקם למומלצים מטעם האגודה אלא רק במכרז פומבי. מגרשי הרחבה נוספים, עקב הליך של המרת נחלות- סעיף 8.5 בקודקס במושבים רבים במרכז הארץ, נותרו נחלות רבות, בהתאם לתקן, שהן בלתי מאוישות. בשנות ה-90 החלה הקפאה, ולאחרונה התקבלה החלטה להמרת נחלות במגרשים. האגודה מנועה היום מאיזש נחלות פנויות, והאופציה היחידה העומדת בפני האגודה, מלבד הותרת השטחים, כשטחים חקלאיים לעיבוד, הינה המרת הנחלות הפנויות למגרשי מגורים, ושיווקם בפטור ממכרז. התהליך של המרת הנחלות למגרשים מוגבל לתקופה של 5 שנים, קרי - עד ולא יאוחר מיום 31.12.2020.

כך, יש להשלים את תהליך התכנון – עד לקבלת תוקף לתוכנית, ואת תהליך השיווק – הגשה לרמ"י של רשימת מומלצים, בליווי מסמכים נדרשים, לרבות תצהירים לצורך הקצאת המגרשים, עד ליום 31.12.2020.

תמריץ כספי: האגודה תקבל תמריץ מהמינהל, ככל ותחליט להמיר את שטח הנחלות הפנויות, במגרשי מגורים: אם יתוכננו עד 2 יחידות במקום נחלה מבוטלת אחת, התמריץ יהיה 25% מתקבולי רמ"י בגין שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ-150,000 ש"ח, לכל אחת מיחידות הדיור. אם יתוכננו 3 יחידות במקום נחלה מבוטלת אחת, התמריץ יהיה 25% מתקבולי רמ"י בגין שיווק מגרשי המגורים ולא יותר מ-150,000 ש"ח, לכל אחת משתי מיחידות הדיור הראשונות ו-200,000 ש"ח, ליחידה השלישית.

לסיכום: להצטרפות להחלטה 1445 יתרונות רבים ובכלל זה גידול דמוגרפי, הטבה לבני המקום (הקצאת מגרשים בפטור ממכרז למומלצי האגודה), לצד קבלת משתכנים חדשים, השתקעות של משפחות צעירות חדשות ביישוב וכיוצא בכך. כמו כן, באמצעות התמריץ הכספי האמור, ניתן להשקיע בפיתוח המושב ובכלל זה – מעונות יום, מבנה תרבות וספורט גנים ציבוריים וכו' ולשפר משמעותית את איכות החיים במושב.

### **הסכם מטעים:**

מדובר בהסכם ספציפי לגידול מוגדר על קרקע שייעודה חקלאי.

- רשות מקרקעי ישראל מקצה מקרקעין במכרזים, ומאפשרת לכל אדם הזדמנות שווה להשתתף במכרז ולזכות בו. במקרים מיוחדים המנויים בחוק חובת מכרזים ובתקנותיו ניתנת הקצאת קרקע בפטור ממכרז.
- במסגרת אותם מקרים מיוחדים רשאית רמ"י לשקול הקצאת קרקע חקלאית לטווח ארוך שלא בתנאי נחלה, בפטור ממכרז, למטרת פלחה, מטעים או חממות.

- איתור הקרקע ייעשה באופן עצמאי על ידי המבקש, וההקצאה תותנה באישור של ועדת הקרקעות ומנהלת ההשקעות במשרד החקלאות.
- הקרקע המבוקשת תוחכר לשימוש למטרה התואמת את התכנון החקלאי ו/או הגידול המבוקש.
- להקמת חממות – במסגרת הליך הקצאת המקרקעין יידרש היתר בנייה לצורך אישור ההקצאה.
- גודל הקרקע להקצאה לא יעלה על גודל נחלה ממוצעת באזור המבוקש.
- תנאי ההקצאה והתשלום :
- \* מטעים - דמי החכירה השנתיים ותקופת החכירה (עד 49 שנים בהתאם לסוג הגידול) יהיו בהתאם לסוג המטע המבוקש. דמי החכירה ישולמו כל שנה על פי מחירון חקלאי המפורסם באתר רמ"י ומתעדכן מעת לעת.
- \* חממות - הקרקע תוקצה ל-7 שנים בהקצאה מתחדשת (עד 7 תקופות של 7 שנים ובסך הכול עד 49 שנים). דמי החכירה ייקבעו על פי שומה פרטנית שיערוך השמאי הממשלתי הראשי או מי מטעמו וישולמו מראש לכל אחת מתקופות החוזה (7 שנים). החידוש לתקופות הנוספות של 7 שנים מותנה בהמשך השימוש בקרקע למטרת ההקצאה המקורית.
- חשוב לציין כי מי שחוכר שנים רבות, ותוך כדי חכירתו רמ"י משנה ייעוד לקרקע למגורים, ככל ויפנה הקרקע יהיה זכאי לפיצוי של 50 אש"ח לדונם + 20% מפטור ממכרז.
- עוד חשוב לציין, כי לא ניתן להקים איזורי תעסוקה, סולארי וכו' בהסכמי מטעים.

# הרצאה בנושא: החלטות רמ"י

## החלטת רמ"י 8.3.4 - עד 8.3.50 (979 לשעבר) לקודקס - היוון חלקת המגורים:

### אפשרות שיטתית להעברת זכויות - היוון חלק המגורים וחלוקה בין הילדים:

האפשרות להוון את הנחלה העניקה אפשרות לבעל הנחלה אפשרות להפריד 2 מגרשים מהנחלה, כך שניתן בעצם לחלק את הנחלה בין 3 יורשים, וע"י כך לצמצם סכסוכים עתידיים.

מה המשמעות של היוון חלקת המגורים:

1. החלטת מינהל 979 (כיום ההחלטה התקפה היא ס' 8.3.40 לקודקס) – בעצם מעניקה הטבות לבעלי הנחלות במושבים.
2. ההטבות באופן כללי הן:
  - 2.1. היוון חלקת המגורים (עד 2.5 דונם) תמורת 33% משווי החלקה.
  - 2.2. זכות לבנות שלושה בתים בנחלה.
  - 2.3. זכות לפצל עד שני מגרשים מהנחלה.
  - 2.4. ביטול הדרישה לרצף בין-דורי.
  - 2.5. אפשרות להשכיר בתים בנחלה.

3. ישנן ארבע דרישות על מנת שיהיה אפשר להיכנס להחלטות אלו:

- 3.1. תצ"ר – יש להכין תצ"ר באחריות המושב.
- 3.2. תמ"א 35 – באחריות המושב להשלים מכסת בתים לפי תמ"א 35.
- 3.3. שימוש חורג או בנייה לא חוקית – יש להסדיר את כל השימושים החורגים ו/או הבנייה הלא חוקית בנחלה – זאת באחריות בעלי הנחלה.
- 3.4. תשלום למינהל: 33% משווי זכויות הבניה ב-"חלקת המגורים", או רק 3.75% בשלב הראשון כדמי כניסה, והשלמה ל-33% בעת המימוש (מכירה או פיצול).

4. תשלום דמי רכישה בשווי של 33% + מע"מ משווי הקרקע של חלקת המגורים, מקנה לבעל הנחלה את ההטבות הבאות:

- 4.1. ניצול מלוא זכויות הבניה ללא תשלום נוסף.
- 4.2. פיצול של עד 2 מגרשים מהנחלה, ללא תשלום.
- 4.3. אפשרות להשכיר בתי מגורים בנחלה.
- 4.4. פטור מתשלום דמי הסכמה במכירה, בגין חלקת המגורים שהוונה.

מסלול דמי כניסה - תשלום מקדמה ע"ס 3.75% משווי חלקת המגורים

למעשה, ניתן לאמר כי המינהל רצה לגרום לחברים להיכנס להחלטות הנ"ל, כדי שהם יסדירו את השימושים החורגים שלהם בנחלות, ולכן הוא גם נתן להם את האפשרות להיכנס להחלטה בשלב הראשון ע"י דמי כניסה נמוכים בשיעור של 3.75%, וקבע כי מי שישלם 3.75% בשלב הראשון מקבל, כבר בהתחלה, מקבל הטבות: אפשרות לבנות בית שלישי, בלי הדרישה ל-"רצף בין-דורי". אך, בלי פיצול ופטור מתשלומים למינהל עד 375 מ"ר.

- חשוב לציין, כי בהפרדה של מגרש מנחלה בשיעור היוון של 33% תהא אמנם חבות בהיטל השבחה, אבל הסה"כ יהיה יותר נמוך ב-91%.

## עסקאות השבה:

כאשר רמ"י מבקש ליטול קרקע הוא מפצה בשמאות או 50% יותר משווי מטעים. הטבה נוספת למושב – 20% מהפרוייקט ניתן לרכוש בפטור ממכרז בשווי שוק של השיווק המקדים.

## הסכמי תעסוקה – החלטה 949 כיום 1560 ס' 8.12 לקודקס – החכרת קרקע למטרות

### תעסוקה:

רשות מקרקעי ישראל מאפשרת למושבים לשנות יעוד בקרקע מחקלאות לתעסוקה/מסחר, בחלק משטחה.

במרכז הארץ ניתן לעשות שינוי ייעוד לתעסוקה על שטח של 60 דונם, ובאיזורי עדיפות לאומית ניתן לעשות שטחי תעסוקה על שטחים גדולים יותר: באיזור עדיפות לאומית ב' -80 דונם ובאיזור עדיפות לאומית א' -120 דונם.

על המושב לערוך תב"ע, כאשר משונה יעוד קרקע כאמור, טרם פנייה לרמ"י, לאחר שינוי התב"ע, הרשות עושה הסכמים עם המושבים וגובה דמי היוון בשיעור של 91% משווי הקרקע עפ"י שמאות של רמ"י, ובפטור ממכרז.

השמאות תיעשה בהתאם לייעוד - תחנת דלק, בית מלון, קניון וכו'.

באיזורי עדיפות לאומית קיימות הנחות משמעותיות בדמי ההיוון, ומשלמים רק 31% משווי הקרקע, וזו הטבה משמעותית.

הקצאת הקרקע למטרת תעסוקה במשבצת ישוב חקלאי מותנית בהסדרת גבולות משבצת הקבע של הישוב, תשלום חובות האגודה בפועל וקבלת התחייבות הישוב החקלאי למתווה להסדרת השימושים הלא מוסדרים הקיימים בחלקות ב' ו - ג' במשבצת, לרבות העמדת ערבויות לצורך הבטחת הסדרת השימושים הלא מוסדרים כאמור.

רשות מקרקעי ישראל תאפשר החכרה למטרת תעסוקה בתנאי שהישוב רשאי לממש את שינוי היעוד בעצמו, או באמצעות תאגיד בו לישוב לפחות 26% בהון המניות הנפרע.

האחוז של 26% כמינימום - נקבע כדי להשאיר למושב זיקה לקרקע!

בין המינהל לבין האגודה או התאגיד ייחתם חוזה פיתוח ל-3 שנים.

בכפוף לעמידה בתנאי חוזה הפיתוח, ייחתם עם האגודה חוזה חכירה ל-49 שנה, עם זכות לחידוש לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה, בתנאים שיהיו נהוגים במועד החידוש.

בגין ההקצאה האגודה תשלם דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא כפי שנהוג לגבי תעסוקה באזור בו הישוב ממוקם, וזאת עפ"י מפת אזורי העדיפות הלאומית אשר תהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה למינהל ועפ"י החלטות מועצה שתהיינה בתוקף באותה עת.

### הסכמי תעסוקה קלאסיים – הסכם תחנות דלק, הסכם למרכז מסחרי וכו'

בעבר, ההסכמים שהיו נהוגים במושבים ובקיבוצים, היו הסכמי תחנות דלק והסכמים למרכזים מסחריים.

העקרונות הן, שהאגודה היא היזם ומשלמת דמי היוון או שהיא עושה שותפות עם יזם, ונותרת בעלת זיקה לקרקע עם מינימום 26% ממניות החברה המשותפת.

### הסכמי תעסוקה מיוחדים – הסכם לגידול קנאביס:

- תהליך רישוי העיסוק בתחום הקנאביס לשימוש רפואי, מחייב את היזם להציג, בין היתר, אישור זכויות בקרקע החקלאית (קרקע פרטית או חוזה עם רמ"י) וזאת לצורך הגשת הבקשה לקבלת רישיון לחוות גידול/ריבוי קנביס.

אלא שמרבית היזמים, אינם בעלי הזכויות בקרקע.

חוזה עם רמ"י יש לאגודה ו/או לחבר אגודה.

במקרה זה היזם יכול ליצור שותפות עם בעלי זכויות בקרקע חקלאית וזאת באמצעות היתר לשימוש חורג על פי חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ"ז-1967.

- חוק ההתיישבות קובע כי מי אשר קיבל קרקע ומים מהמדינה לשימוש חקלאי יעשה בהם שימוש לעצמו ולא יעבירם לאחרים.
- הקניית זכויות בקרקע ויצירת שותפות, מוגדרים בחוק כ"שימוש חורג" ויתאפשרו רק לאחר קבלת היתר משר החקלאות או ממי שהשר הסמיכו לכך, היינו מהרשות המוסמכת.
- בכדי לקבל רישיון לגידול קנאביס רפואי יבחן הממונה על פי חוק ההתיישבות את ההסכם בין בעל הזכויות בקרקע החקלאית לבין היזם.
- במסגרת בדיקת הבקשה, בודק הממונה האם מדובר ב"שותפות אמת". המשמעות של שותפות אמת על פי הפסיקה היא שכל הצדדים להתקשרות נושאים בסיכון להפסדים ובסיכוי לרווחים.
- זאת ועוד קיימת חובה כי חלקו של בעל הזכויות בקרקע, בהשקעה וברווחים, לא יפחת, ככלל, מ- 26% וכי העמדת הקצאת המים והקרקע על ידי המחזיק בקרקע לטובת השותפות, לא תיחשב לצורך חישוב השקעתו כאמור. תשלומים מובטחים של היזם לבעל הזכויות בקרקע ללא קשר לרווחים מוכיחים כי אין מדובר בשותפות אמת.

- התקשרות הכוללת הלוואה לפיה בעל הזכויות בקרקע לא יהיה זכאי לרווחים בטרם יחזיר את מלוא ההלוואה שקיבל, תהווה אינדיקציה לשותפות אמת.
- השתתפות בעל הזכויות בקבלת החלטות העוסקות בניהול הפעילות החקלאית והעסקית, שותפות ניהול ספרים והבקרה החשבונאית מעידים על שותפות אמת.
- מידת מעורבותו של בעל הקרקע בתפעול מעידים כי מדובר בשותפות אמת.
- בעבר המגדל שזכה ברישיון גידול קנביס רפואי מאת היחידה לקנביס רפואי (היק"ר), היה אחראי על כל שלבי הגידול ועד הפקת המוצרים שמחלקים למטופלים.
- כיום, הליך גידול הקנאביס הרפואי בישראל מופרד ומחולק ל-5 חוליות נפרדות. כאשר יש דרישה שכל חוליה (למעט חריגים) תהיה יחידה משפטית נפרדת.
- כך, סבור המחוקק, יהיה פיקוח אדוק ואיכותי על כל חוליה בשרשרת וניתן יהיה להבטיח את המוצר הטוב ביותר לכל מטופל.
- חלוקת שרשרת הגידול והייצור ל-5 חוליות נפרדות למעשה "פותח" את שוק הקנביס הרפואי בארץ ומאפשר כניסתן של חברות שונות לשוק הקנביס הרפואי, שעד היום לא יכולות לקחת חלק בתחום הזה מפאת מגבלות חוקיות.
- כל חברה (או התאגדות אחרת) תהיה רשאית וחופשיה לבחור איזו חוליה ברצונה להפעיל ולקיים, כמובן שבכפוף לתנאים ודרישות היק"ר וגופי הממשלה השונים.
- באופן די מתבקש לאור רגישות ואופי הענף, הליך קבלת הרישיון להפעלת כל חוליה בשרשרת אינו פשוט כלל וכלל, והמבקש לקבל רישיון היק"ר להפעלת החוליה הרלוונטית יאלץ לקיים אחר דרישות נוקשות ולהציג אישורים נדרשים הרלוונטיים לכל אחת מהחוליות

#### **חוליה ראשונה: גידול הייחורים לשתילים - חוליה רלבנטית במושבים.**

**משתלת הייחורים.** המשתלה תהיה אחראית על גידול **הייחורים לשתילים ואספקתם לחוות הגידול** כשהם נושאים תווית סימון של הצמח ופרטים נוספים. לצורך קבלת רישיון להקמת וניהול משתלה כאמור על המועמד לעמוד במספר תנאים, לרבות: להיות אזרח ישראל \ חברה המאוגדת כדין בישראל, בעלות בקרקע החקלאית עליה תוקם המשתלה וכמובן מכסת מים, אישור ועד האגודה להקמת המשתלה, אישור משטרת ישראל, עמידה בתקני ייצור ואבטחה והסכם שריר וקיים עם "החוליה הבאה בשרשרת".

#### **חוליה שנייה: גידול השתילים לצמחים בוגרים בעלי תפוחת: זו חוליה רלבנטית במושבים.**

חוות הגידול אחראית **אך ורק על גידול שתילי הקנאביס** הרפואי שהתקבלו מהמשתלה, **עד לצמח בוגר עם תפוחת**. התפוחת מהשתילים הבוגרים תיאסף ותשלח אל החוליה הבאה בשרשרת לצורך עיבודם למוצרים שונים.

המבקש רישיון להפעלת חוות גידול יידרש לקיים אחר התנאים הנ"ל עם שוני אחד – על המועמד **להציג הסכם שריר וקיים עם החוליה הקודמת בשרשרת ועם החוליה הבאה**.

#### **השלב הבא – ייצור המוצרים השונים מהתפרחת:**

אם רוצים לעשות את השלבים הללו בקרקע החקלאית, הדבר מצריך תב"ע תקפה לכך, או שינוי תב"ע, וזה לא עוד שימוש חקלאי בקרקע, אלא מתקנים, מבנים וכו'.

הגוף הבא הוא **מפעל הייצור** של המוצרים השונים מהתפרחת. המפעל יהיה אחראי על איסוף התפרחת מחוות הגידול והעיבוד **שלו למוצרים** שיחולקו בסופו של תהליך למטופלים, כגון: שמן קנביס רפואי, משחות, מיצויים, תפרחת לאידוי ועוד.

המבקש רישיון להפעלת **חוות גידול** יידרש לקיים אחר תנאים רבים ודרישות נוקשות, על פי דרישת משרד הבריאות.

בנוסף – על המועמד **להציג הסכם שריר וקיים עם החוליה הבאה בשרשרת**.

#### **השלב הבא – מרכז לוגיסטי לאחסון וחלוקה:**

אם רוצים לעשות את השלבים הללו בקרקע החקלאית, הדבר מצריך תב"ע תקפה לכך, או שינוי תב"ע, וזה לא עוד שימוש חקלאי בקרקע.

זה הגוף **שיקבל את כל התוצרת שייצרו המפעלים השונים, ירכזם ויאחסנם באופן תקין ומאובטח**. קבלת אישור להקמת המרכז הלוגיסטי כרוכה בדרישות שונות, בדומה לדרישות של המשתה וחוות הגידול וכן המועמד נדרש להציג **הסכם שריר וקיים עם החוליה הבאה בשרשרת** – בתי המרקחת.

#### **השלב האחרון בשרשרת – בתי המרקחת:**

בית המרקחת יהיה האחראי על חלוקת המוצרים השונים מהקנביס הרפואי למטופלים אשר מחזיקים רישיון כדין מאת היק"ר.

לצורך קבלת רישיון להקמת וניהול של בית מרקחת ידרש המועמד להציג, בין היתר: רישיון עסק להפעלת בית מרקחת, אישור של משטרת ישראל ואישור היק"ר לזהות הרוקח האחראי.

#### **הסכמי תעסוקה מיוחדים - הסכם פרויקט אנרגיה מתחדשת (פוטו-וולטאי, סולארי,**

#### **אנרגיית רוח) על גגות, פרויקט קרקעי, ועל מאגרי מים:**

בהתאם להחלטות ממשלה שמטרתן לקדם ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת, התקבלו בשנים האחרונות מספר החלטות הנוגעות לתנאים שבהם רשות מאפשרת קידום פרויקטי אנרגיה מתחדשת ולצורך עניין זה לרבות שדות פוטו וולטאים קרקעיים ומתקנים פוטו וולטאים על מאגרי מים.

## כך חלות כיום ההוראות הבאות:

- בין הרשות לבין הישובים המעורבים בפרויקט ייחתם חוזה חכירה נפרד לצורך הפרוייקט. לא תותר הקמת פרוייקט על מקרקעין שלגביהם נחתמו חוזה חכירה למטרת מטעים ו/או חוזה למטרת כל עיבוד שלא בתנאי נחלה.
- הסכמים סולאריים מוגבלים לתקופה של 23 שנה. מדובר ברישיון להפקת חשמל שניתן על ידי המדינה לתקופה מוגבלת. בתום 23 שנה, הקרקע שבה ליעוד חקלאי ולמשבצת המושב. מגבלת הזמן הינה אך ורק בהסכמים סולריים והיא איננה קיימת בהסכמי תעסוקה אחרים.
- על האגודה לחתום על הסכם עם יזם כאשר חלקה של האגודה עומד על מינימום 26%, וזאת על מנת לשמור על זיקה לאגודה.
- בגין הקצאת קרקע לפרוייקט ישולמו דמי חכירה מהוונים מלאים על פי שומה פרטנית, למעט במקרה שבו הקצאת הקרקע שבה התעריף לייצור החשמל נקבעה בהליך תחרותי שנערך על ידי רשות החשמל ואזי ישולם מחיר אחיד - 20 אש"ח לדונם. הסיבה לכך היא, כי על מנת להשתתף בהליך התחרותי על היזם לקחת בחשבון את עלות דמי היוון לרמ"י לצורך הגשת ההצעה. במקרה זה אין הנחות עדיפות לאומית.
- כאשר מבצעים פרויקט סולרי – 10% משטח הפרוייקט נגרע מהמכסה המותרת לתעסוקה. לדוגמא פרויקט סולרי של 100 דונם, יגרע לאגודה 10 דונם מה-60 דונם (במכרז הארץ), ממכסת הקרקע המיועדת לתעסוקה.

## פל"ח – פעילות לא חקלאית החלטת מינהל מס' 1581 סעיף 8.9 בקודקס

ניתן לציון, כי כך גם בתוך הנחלה ניתן להוון בתשלום דמי היוון של 91% - בגין פל"ח, עד 1/2 דונם.

- החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1581 (לשעבר 1458) קובעת את התנאים לאישור פעילות לא חקלאית בנחלה על ידי רשות מקרקעי ישראל.

### הגדרה לשימוש פל"ח:

שימוש בקרקע בתחום חלקת המגורים למטרות לא חקלאיות, לרבות מבני קיט כפרי, על פי תכנית תקפה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, או על פי היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדין.

### דוגמאות לשימוש פל"ח:

שימושי הפל"ח יקבעו בהתאם לתכנית בנין עיר תקפה, כך לדוגמא, במרחב תכנון "דרום השרון" קיימת תכנית פל"ח מס' שד/1000/א/1 המאפשרת בנחלות חקלאיות שימושי פל"ח ל- אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, שירותי משרד, גני ילדים, מעונות יום ומבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות

את המידע בדבר השימושים האפשריים לאישור פעילות החלקיות יש לקבל בועדה המקומית לתכנון ובנייה בתחומה מצויה הנחלה בה מבוקש שימוש הפל"ח

#### • השכרת מבנה הפל"ח:

החלטה 1581 קובעת כי ניתן להשכיר את מבנה הפל"ח לשימושים בעלי זיקה למשק החקלאי ולמרקם הכפרי בהתאם לרשימת שימושים שקבעה הרשות:

אחסנה ומכירה של תוצרת חקלאית ומיכון חקלאי, מרכז מבקרים ומוזיאון הקשור לעולם החקלאי, משתלה, מבשלת בירה, חוות תבלינים, חנות ממכר לתוצרת חקלאית, מחלבה, מגבנה, יקב, רדית דבש, בית בד, ייצור בשמים וסבונים מצמחים, ייבוש פרחים, פירות מיובשים, הכנת מיצים, לימוד רכיבה על סוסים, גידול, טיפול אחסנה וממכר בעלי חיים, וטרינר, מסגריה/מוסך לכלים חקלאיים, בריכה טיפולית.

• יובהר, כי ההחלטה מתייחסת הן להקמת מבנה חדש והן להסדרת שימוש במבנה קיים המצוי בחלקת המגורים, למטרות תעסוקה לא חקלאית.

### **משקי עזר – החלטת מינהל מס' 1521 - סעיף 8.14 בקודקס**

משקי עזר נוצרו בדרך כלל, עת נטלו אדמות חקלאיות מאנשים שלא עיבדו את הקרקעות משום שעבדו מחוץ למוש. למעשה, כאשר אנשים וויתרו על קרקע חקלאית, הם נותרו עם חלקת מגורים בלבד, וזה מכונה משק עזר.

הואיל ולמשקי העזר אין משק חקלאי, הרי שאין להם גם בן ממשיד, ולכן במקרה זה יש רלוונטיות לצוואה.

בעלי הזכויות במשק עזר אינם חברי אגודה בדר"כ.

חשוב להזכיר, כי במשקי עזר, הואיל ואין בן ממשיד, זה פגע בזכויות הבנייה והם מקבלים רק 160 מ"ר, ולא 375 מ"ר ( 160 + 160 + 55 ) כמו בנחלות.

הורשת משק עזר היא כמו הורשת דירה, וזה לא כמו נחלה, וזה מתבצע בצוואה.

לאחרונה נקבעו החלטות ברשויות התכנון לבקשת מקרקעי ישראל המאפשרות להוון משק העזר (עד 2

דונם) ולהוסיף ולרכוש זכות לבית שני במשק עזר שיוותר קניינו של בעל המשק עצמו.

ס' 8.14 לקודקס קבע את עקרונות תשלום ההיוון, את שיעור עלות תוספת הזכויות מעל ל- 160 מ"ר לבית אחד, והוסיף כי בעל המשק יוכל לחלק את משק העזר, ולבצע פיצול משק עזר של בית אחד שיוותר קניינו הפרטי.

בנחלות משלמים למינהל דמי היוון בשיעור של 33%, על 2.5 דונם.

ואילו, במשק עזר על 1/2 דונם משלמים 5.5% דמי היוון (השטח עליו עומד הבית) ועל יתרת השטח עד 2

דונם – משלמים 51% דמי היוון בלי זכויות בנייה (דהיינו, כחצר).

כאמור, על היתרה שמשלמים 51% דמי היוון, בגין בית אחד, ואם זכויות הבנייה יאפשרו עוד בית בעתיד – זה יהיה ב-31% משווי זכויות הבנייה לבית, כי את החצר כבר היוונו.

במשקי עזר, אם רוצים לפצל את הבית הנוסף, המינהל דורש עוד 31% דמי היוון.

העברת זכויות במשק עזר מהוון אינה מחייבת תשלום דמי הסכמה, אך העברת זכויות במשק עזר לא מהוון מחייבת תשלום דמי הסכמה.