

נכבדי,

**הנדון: בקשה בהולה להתערבות בנושא השכרת בתי מגורים ומבנים לפל"ח
בנחלות במגזר החקלאי והקפאת אכיפה כנגד שימושים חורגים**

הח"מ מבקש לפנות לכבודו בסוגיה שמדירה שינה מעיניהם של מגזר שלם במדינת ישראל - בעלי נחלות במגזר החקלאי. יתואר להלן מצב בלתי אפשרי שהביא לאפליה של בעלי הנחלות במגזר החקלאי מול מגורים אחרים, בסוגיה יסודית ומהותית שדורשת טיפול שורשי ומיידי, כאשר מבוקש כי כבודו יפעל באמצעים העומדים לרשותו לסייע בכל דרך שניתן, על מנת שיתקבלו החלטות כמבוקש במכתבי זה.

מכתבים ברוח הדברים האמורים להלן, נשלחו בד בבד גם למר נפתלי בנט, ראש הממשלה, למר יאיר לפיד שר החוץ, למר זאב אלקין, שר הבינוי והשיכון, למר עודד פורר, שר החקלאות, ולמר יעקב קוינט, עו"ד, מנהל רשות מקרקעי ישראל. אבהיר, כי מכתבים חוזרים נשלחו בנושא זה במהלך השנתיים האחרונות לבעלי התפקידים שהיו אחראים על ניהול רשות מקרקעי ישראל, אך למרבה הצער, למעט תשובות לאקוניות, לא התקבלה כל החלטה אופרטיבית שהוצאה לפועל על מנת להביא פתרון מיידי למצוקה ולאפליה ממנה סובלים בעלי הנחלות עשרות שנים.

במספר מכתבים שנשלחו בשנה האחרונה למנהל רמ"י (לאחר מכתבים חוזרים שנשלחו לקודמו בתפקיד), ביקשתי כי מנהל רמ"י, יפעל בדחיפות להעלות לסדר היום של ישיבת מועצת מקרקעי ישראל הקרובה, הצעת החלטה, לפיה בעלי נחלות במגזר החקלאי יוכלו להשכיר בתי מגורים ומבנים לפל"ח וכן תוקפא האכיפה של שימושים חורגים וחריגות בניה, לתקופה של שנתיים לפחות, על מנת לסייע לחקלאים נוכח המשבר הכלכלי הדרמטי שפוקד אותם.

בקשה זו הובאה בפני מנהל רמ"י בכדי למנוע מצב שבו בעלי נחלות ובייחוד אלו שעברו את גיל הפנסיה, ימצאו במצב שבו הם יאבדו את מטה לחמם, מה שיביא לכך שהם יפלו על כתפי מדינת ישראל, שכיום הן צרות מאוד ולא מצליחות לתת מענה למגזרים רבים שצובאים על הדלתות.

במכתבי תגובה שקיבלתי מרמ"י מיום 14.7.2020 ומיום 7.3.2021 (מצ"ב למכתבי זה), נטען, כי הוקמה ועדה שתבחן את אפשרות ההשכרה של בתי מגורים בנחלות והשכרת מבנים לפל"ח. בתגובה הבהרתי, כי הועדה עליה דובר היתה אמורה לקום בהתאם להחלטת מועצה מס' 1580 שהתקבלה ביום 24.12.18 ועד היום לא הקומה. ביום 15.12.2020 התקבלה החלטה נוספת בישיבת מועצת מקרקעי ישראל בה נקבע, כי רשות מקרקעי ישראל קיבלה החלטה להקמת ועדה שתבחן חלופות הכנסה למשק המשפחתי כלהלן: אפשרות החלתן של הנחות אזורי עדיפות לאומית על תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים, אפשרות השכרת יחידות המגורים בחלקת המגורים, אפשרות הוספת שימושים להשכרה במסגרת תעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים ואלו שימושים מתאימים לכך.

לאור חלוף זמן של כשנתיים וחצי מאז החלטה 1580, והואיל ולא הוקמה כל ועדה גם לאחר ההחלטה מיום 15.12.2020, כתב הח"מ את המכתבים המתוארים לעיל למנהל רמ"י בבקשה כי הועדה תחל בעבודה לאלתר ותגיש המלצות בלוח זמנים מהיר לאור המצב הקשה שנוצר כמתואר לעיל. למרבה הצער, לא ניתנה כל תגובה עניינית או אופרטיבית לפניות החוזרות והתוצאה היא, כי נכון למועד כתיבת שורות אלו, הועדה האמורה לא הוקמה והמצב נותר בעינו.

אבהיר לכבודו, כי המגזר החקלאי מתמודד עם קשיים רבים במהלך עשרות שנים מאז הקמת המדינה, וברור לכולם, שהמציאות שנכתפה כיום על החקלאים, ביחד עם כל תושבי המדינה, היא מציאות אותה לא ידעה המדינה גם בשעות הקשות של הקמתה.

זה הרגע להתייצב לימינם של מי שיושבים לאורכה ולרוחבה של גבולות המדינה, אלו שהגנו על גבולותיה בשעות הקשות ביותר וקבעו את המציאות הטריטוריאלית של מדינת ישראל כפי שהיא מוכרת לנו כיום.

חשוב להבהיר, כי איסור השכרה של בתי מגורים ומבנים לפל"ח בנחלות, אינו רלוונטי לימינו, הוא אנכרוניסטי ושייך למשטר הנחלות שנקבע לפני כמעט שישים שנה, ובייחוד לאור החלטות רמ"י שמעבירות את הנחלות ל"עידן הנחלה המהוונת" וקובעות משטר חדש בחלקת המגורים, "משטר הנחלות" ההיסטורי בחלקת המגורים, הגיע לסוף דרכו.

בעקבות משבר הקורונה, תוצרת חקלאית שהושקעו בה מיליוני ש"ח על ידי החקלאי במשק המשפחתי, נותרה ללא דורש, לרבות במשקי הפרחים. הופסקה באופן מוחלט הפעילות של מבני הקייט ולמעשה כל הענפים נפגעו פגיעה אנושה והקריסה נמצאת על מפתן הדלת ובהרבה מקומות היא כבר בתוך הבית וגרמה להרס דורות של חקלאים.

אנו צופים בעצב ובדמעות בבעלי עסקים שקורסים נוכח המצב הבלתי אפשרי, שכן אנוש בדור הזה בעולם כולו, לא יכול היה להעלות על דעתו ובמצב זה אנחנו לא יכולים שלא לפעול בבהילות על מנת לאפשר למי שיכול להתפרנס בכבוד לעשות זאת לאלתר.

אזכיר את התקופה בתחילת שנות ה-90 כאשר התרחשה העליה מחבר העמים, שאז התקבלה החלטה שאפשרה לבעלי נחלות להסב מבנים חקלאיים וכל מבנה אחר, למבני מגורים בהליך תכנוני מהיר לתקופה של חמש שנים, שהארכה לאחר מכן עד שנת 2004. החלטה זו התקבלה נוכח הדרישה למגורים עבור עולים מחבר העמים ונתנה פתרון למצוקה באמצעות החלטה מיוחדת לאותה עת, **שגם בעת קבלתה, היתה מנוגדת למשטר הנחלות ההיסטורי, שכפי שכבר נאמר, אינו רלוונטי לעידן הנחלה המהוונת ודינו להתבטל.**

עוד אדגיש, כי במגזר הקיבוצי התקבלה לאחרונה החלטה כי האגודה יכולה להשכיר בתי מגורים בתשלום 5% דמי שימוש לרמ"י וכן ניתנה אפשרות לחברי קיבוץ לעשות שימוש בבית המגורים לצרכים עסקיים (עסקים קטנים) **ללא תשלום לרמ"י, כאשר מנגד, בעלי נחלות לא יכולים להשכיר בתים שנבנו בהיתר כדין ואף שולמו בגינם דמי היוון לרמ"י במסלול "דמי חכירה" ואף לא יכולים להשכיר מבנים לפל"ח בגינם שולמו לרמ"י דמי היוון מלאים (91% מע"מ), מס רכישה, אגרות והיטלים.**

האפליה המתוארת לעיל לא יכולה להמשיך להתקיים בשעות קשות אלה שלא לומר יש לתקן לאלתר את הפגיעה בזכויות היסוד של בעלי הנחלות להתפרנס מיגיע כפיהם וממבנים עבורם שולמו לרמ"י דמי היוון ובייחוד בגיל פנסיה. המצב שנוצר הביא לכך שבנחלות עומדים מבנים כ"פילים לבנים" לאחר שהחקלאי יצא לפנסיה וכל מבוקשו הוא להתפרנס בכבוד מהנחלה בה הוא השקיע את כל הונו, מרצו וחיייו ושילם את המיסים לכל רשות כדין.

בכל מגזר אחר השכרה של מבנה שנבנה כדין היא זכות יסוד, אך לא כך במגזר החקלאי!!! בעל נחלה לא יכול להשכיר את בתי המגורים והמבנים שנבנו בהיתר שכן החלטות רמ"י קובעות כי עליו לעשות שימוש באופן אישי במבנים או באמצעות קרוב מדרגה ראשונה ובשום מקרה לא להשכיר לצד ג'. אבהיר, כי קיימת אפשרות להשכרה של מבנים לפל"ח שאושרו ל"שימוש נלווה לחקלאות", אך לשימושים אלו אין כל ביקוש ומדובר באות מתה.

המטרה בקבלת ההחלטה המבוקשת, היא **לתקן אפליה היסטורית** שהיתה אולי מתאימה בדור של הקמת המדינה, אך כיום לאור שינויים רבים שנעשו בהחלטות רמ"י במהלך השנים ובמדיניות הקרקעית החלה על נחלות, יש לתקן את ההחלטות ולאפשר לבעלי הנחלות להשכיר בתי מגורים ומבנים לפל"ח עבורם שולמו דמי היוון מלאים. תקופת הקורונה רק מוסיפה על הקשיים ועל כן גם מסיבה זו יש לתת פתרון למצוקה שנוצרה בעת הזו, ולאפשר לחקלאים לעבור את התקופה הקשה והבלתי אפשרית שנכפתה עליהם, באמצעות הכוח שניתן למועצת מקרקעי ישראל לקבוע כי ניתן להשכיר בתי המגורים ומבנים לפל"ח.

השכרת בתי מגורים בהחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות המועצה:

הזכות להשכיר יחידות מגורים בנחלות, היא זכות "קנויה" המהווה "זכות מכללא" בעת שבעל הנחלה מבצע את היישום של ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז', **גם במסלול "דמי חכירה" בתשלום 3.75% + מע"מ שמהווים "דמי היוון" עבור קיבולת הבניה הבסיסית ולא רק במסלול "דמי רכישה" במסגרתו משולמים "דמי היוון" בגין קיבולת בניה בסיסית וכן עבור קיבולת הבניה הקיימת בתב"ע וכן בגין פוטנציאל תכנוני עתידי.**

נבהיר כי, בעת יישום ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות המועצה, במסלול "דמי חכירה" בתשלום 3.75% + מע"מ, נרכשות זכויות בניה בסיסיות למגורים (375 מ"ר). בטרם כניסה להסדר, בחלקת מגורים בנחלה ניתן לבנות שני בתים כ"א עד 160 מ"ר ללא תשלום לרמ"י ובנוסף יחידה לדור שלישי בשטח של 55 מ"ר ללא תשלום לרמ"י.

עת כניסה להסדר במסלול "דמי חכירה", בעל הנחלה משלם דמי היוון בגין זכויות הבניה הבסיסיות למגורים ועל פנ. הוא קונה "זכות מכללא" ביחד עם ההטבות של ביטול רצף בין דורי, ניצול קיבולת בניה של 375 מ"ר והאפשרות לפיצול בתשלום השלמה ל- 33% + מע"מ בגין דמי היוון, גם את הזכות להשכיר בית מגורים שנבנה בהיתר ושולמו בגינו דמי היוון כדין, בצירוף היטל השבחה, מס רכישה בגין דמי ההיוון, אגרות בניה, היטל ביוב, מיסים שוטפים וכיוצ"ב.

המצב שבו, מחד, נערכו שינויים מהותיים בהחלטות הנוהגות בחלקת המגורים ומאידך, משטר הנחלות נותר בעינו - הביא לכך שבעלי הנחלות עומדים מול מציאות בלתי אפשרית לפיה, הם מיישמים את החלטות רמ"י, משלמים דמי היוון בסך של

מאות אלפי שו בגין קיבולת בניה בסיסית שניתנה בעבר ללא תשלום - אך נותרו עם איסור השכרה של יחידות מגורים שניבנו בהיתר כדין!

העיוות המשפטי שנוצר נוכח ההגבלה האוסרת על השכרה במסלול "דמי חכירה" למרות שמשולמים דמי היוון לרמ"י בגין קיבולת בניה בסיסית, חייב להתבטל לאלתר כדי להתאים את ההחלטות למציאות המשפטית החדשה שנוצרה לאחר תשלום "דמי חכירה" והחתימה על הסכם חכירה לדורות ביחס לחלקה א' של הנחלה, ביחד עם "נספח דמי חכירה" ורישום הזכויות ברשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין.

כיום בעלי נחלות רבים לא מיישמים את ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז', לאור העובדה כי הם משכירים בית מגורים בנחלה. מדובר על בעלי נחלות שרבים מהם מעל גיל פנסיה, שבנו בתים בהיתר ושילמו את כל המיסים הנדרשים בגין בית המגורים וכן משלמים בשוטף מיסים לרשויות.

המיסים שנגבים בשוטף כגון ארנונה, משולמים גם כאשר בית המגורים פנוי, עובדה שיוצרת חבות כספית משמעותית עבור בעלי הנחלות ובייחוד עבור אלו שהגיעו לגיל פנסיה ומבקשים להתפרנס בכבוד מההשקעות שהם ביצעו במהלך כל השנים ושילמו עבורם מיסים מלאים למדינת ישראל כולל לרמ"י.

איסור על השכרת בית מגורים שנבנה בהיתר יוצר מציאות שלא ניתן להשלים איתה ולא מוכרת במגזרים אחרים במדינת ישראל. האיסור גורם לפגיעה בזכות הבסיסית שיש לחוכר להנאה מקניינו ולהתפרנסות בכבוד, גם בהתאם לחוקי היסוד של מדינת ישראל.

המציאות הבלתי אפשרית אליה נקלעו בעלי הנחלות נוכח איסור ההשכרה ההיסטורי יצרה עיוותים כך, שגם כאשר מדובר בבית המגורים של ההורים שהלכו לעולמם או הבית של הורי ההורים או בית מגורים של הילדים שעזבו את הבית לצמיתות או באופן זמני (רילוקיישן) - לא ניתן להשכיר את בית המגורים שנבנה בהיתר.

יותר מכך נבהיר, כי גם כאשר בעלי הנחלה מבקשים לעבור להתגורר בדוור מוגן או כאשר הם הופכים סיעודיים או חולים או מבקשים להתגורר ליד המשפחה בגיל מבוגר - לאור ההחלטות רמ"י הם נחשבים כעבריינים פורעי חוק ונאלצים להיות "שבוים" בנחלה נוכח חובת התגוררות ואיסור ההשכרה.

המצב המתואר לעיל הביא לכך שבעלי נחלות, כשרבים מהם מעל גיל פנסיה, יושבים על ספסל הנאשמים כאחרון העבריינים ונשפטים על השכרת בית מגורים בהיתר או על השכרת מבנה לפל"ח שנבנו כדין ושולמו בגינם מיסים מלאים למדינת ישראל. בעלי נחלות ואנשים מעל גיל פנסיה חיים בפתח יומיומי מביקור של פקח בנחלה שעשוי להפוך את חייהם בין לילה ולהטיל עליהם קנסות שנאמדים במאות ומיליוני ש"ח על לא עוול בכפם ולחרב את חייהם.

כפי שהבהרתי לעיל - הרי לא יעלה על הדעת שרמ"י תאסור על בעל זכויות במגרש עירוני שחתום על הסכם חכירה מהוון או לא מהוון מלהשכיר בית מגורים או תותיר אותו שבוי בבית נוכח "חובת התגוררות" - הוראה זו לא היתה מחזיקה ולו שעה אחת! בהתאם לכך יש לפעול בגזירה שווה כלפי המגזר החקלאי.

כדי לעודד את יישום ההחלטה, שהתוצאה הישירה לכך היא העשרת קופת מדינת ישראל בעשרות ומאות מיליוני ש"ח, יש לתקן לאלתר את הוראות הסכם החכירה והנספח במסלול דמי חכירה ובהתאם לכך את הוראות פרק משנה 8.3 סימנים ו' ו-ז' ולקבוע, כי לאחר תשלום דמי חכירה ניתן יהיה להשכיר יחידות דוור שנבנו בהיתר בנחלות.

עת יישום ההחלטה, בעל הנחלה נדרש להסדיר שימושים חורגים וחריגות בניה. האפשרות להשכיר בתי מגורים במסלול "דמי חכירה" תביא לכך שרבים מבעלי הנחלות יפעלו להסדרה של השימושים החורגים בכדי ליישם את ההחלטה.

עת ביצוע ההסדרה, ישולמו לרמ"י "דמי שימוש" וכן "דמי היוון" עבור ההסדרה וזהו מקור נוסף להכנסה של מאות מיליוני ש"ח לקופת המדינה.

בעלי הנחלות לא מבקשים "טובות" או "הטבות", אלא דורשים לקבל את הזכות הבסיסית והיסודית להם הם זכאים, וכפי שהובהר לעיל, מבחינה משפטית הזכות להשכיר היא "זכות מכללא", שלמרות שהיא לא כתובה בהחלטה, בעת היישום במסלול "דמי חכירה" היא באה לעולם נוכח התשלום של דמי ההיוון עבור קיבולת בניה בסיסית והעובדה כי ההחלטה לא מאפשרת ביצוע השכרה היא הפסולה ולא ההתנהגות של בעלי הנחלות שמשכירים בתים הבנויים בהיתר.

אדגיש לסיום, כי אין כל צורך בהקמת ועדה ציבורית על מנת שתחליט אם ניתן להשכיר בתים, וועדה שכמו אחרות שקמו לפניו "מצטיינות" במשך דיונים ארוך. שכן כפי שהובהר לעיל, השכרה היא "זכות קנויה מכללא" בעת יישום ההחלטה. אין לבעלי הנחלות מרחב נשימה להמתין שנים לקבלת החלטות מצד ועדות שיוקמו או לא יוקמו והראיה, לא נעשה דבר עד היום למרות ההחלטה שהתקבלה לפני כשנתיים וחצי.

אין צורך להכביר מילים על שוק דורשי השכירות במדינת ישראל ועל הנזק הכלכלי העצום שנגרם מכך שאין כיום החלטה שמאפשרת לבעלי נחלות להשכיר בתי מגורים בנחלות, אלא לאחר היוון חלקת המגורים ב"דמי רכישה" בהתאם לפרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בסכומים שנאמדים במיליוני ש"ח, דבר שלא נמצא בהישג ידם של בעלי הנחלות וכמובן שלא ימצא נוכח המשבר הכלכלי שנוצר בעידן הקורונה.

הוראות שמגבילות את זכות השכירות של בתי מגורים ומבנים לפל"ח, לא רק שפוגעות בחוקי היסוד, הן לא יכולות להתקיים במציאות של מדינת ישראל בשנת 2021 ובעידן הנחלה המהוונת ויתר על כן, אין אפשרות לעמוד על הוראות אלה בימים של משבר הקורונה שמאיים להרוס כליל משפחות רבות במגזר החקלאי.

אכיפת שימושים חורגים:

בנושא האכיפה כנגד שימושים חורגים בנחלות ולאור כך שמשרדו של מר אביגדור ליברמן, שר האוצר, אמון על הטיפול ביישום תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, ביקשתי במכתבי אליו, כי יפעל לכך שתתקבל החלטה דחופה ובהולה להקפיא את האכיפה שמתרחשת אף בימים קשים אלה, ולאפשר לבעלי הנחלות תקופת הסדרה תוך הקפאת קנסות שמאיימים לגדוע כל אפשרות מצד בעלי נחלות להתאושש מהמשבר הנוכחי, כאשר במקרים רבים מדובר על אזרחים שעברו מזמן את גיל הפנסיה ומבקשים להתפרנס בכבוד.

גם בנושא זה ניתן ליצור מצב של WINWIN ככל ותתקבל החלטה שתאפשר לבעלי הנחלות דרך הסדרה באופן שמחד, המדינה תקבל לקופתה דמי היוון עבור ההסדרה ומאידך, יוסדרו מבנים רבים בנחלות ואף תתבצע כניסה מאסיבית להחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' במסלול "דמי חכירה" שמקנה הטבות להסדרת מבנים.

אבהיר לסיום, כי המטרה בבקשות העולות במכתבי זה, היא לפתוח עבור בעלי הנחלות **נתיב נשימה מציל חיים**, שיאפשר להם לשרוד בימים טרופים אלו, שמביאים הרס מוחלט על עסקים רבים במדינת ישראל ובמגזר החקלאי וכן לתקן אפליה רבת שנים שמקורה בהחלטות שלא רלוונטיות לימינו ושאינן עומדות במבנים של חוקי היסוד של מדינת ישראל.

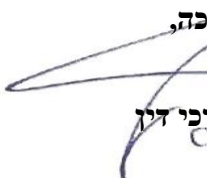
המטרה היא לאפשר חלופות הכנסה במשק החקלאי המשפחתי, כך שניתן יהיה להשכיר בתי מגורים ומבנים לפל"ח שנבנו בהיתר כדין, דבר המהווה זכות יסוד בסיסית במדינת ישראל בכל מגזר - למעט במגזר החקלאי!!!

מאחורי המילים עומדים אנשים "מלח הארץ" שמנהלים משקים משפחתיים תחת משטר החלטות שמשנתנה השכם וערב ומערים קשיים בלתי אפשריים. מדובר על אנשים פרטיים שמנהלים עסקים מגלגול של הלוואות ללא כל סיוע מקרנות או מכספי משלם המיסים. מדובר על אלו שלחמו על תקומת מדינת ישראל ופיתחו את ענף החקלאות ומבקשים לקבל זכות יסוד בסיסית על מנת להתפרנס בכבוד ממבנים שנבנו בהיתר כדין.

ימים אלה של משבר עולמי מצביעים יותר מכל, על הצורך של המדינה לחזק את החקלאים שעומלים על תוצרת מקומית ברמה שלא קיימת בעולם, הן באיכות והן במגוון ובכמות. בימים אלה אנו צריכים לדאוג לתושבי המדינה בבחינת "עניי עירך קודמים" ולפעול בכל דרך על מנת לשמר את ענף החקלאות ואת החקלאים בישראל של 2021.

בידי מקבלי ההחלטות ובראשם אדוני ראש הממשלה, לאפשר לחקלאים לקבל נתיב נשימה מציל חיים בשעה קשה זו וכן לתקן אפליה רבת שנים שפוגעת בזכויות של מגזר שלם במדינת ישראל ועל כן, אודה לאדוני ראש הממשלה על טיפול דחוף ובהול לסיוע בכל דרך שניתן, על מנת שיתקבלו ההחלטות המבוקשות במכתבי זה.

בכבוד ורב הברכה,


אביגדור ליבוביץ, עו"ד
ליבוביץ, שער ושות', משרד עורכי דין

העתקים:

גב' מניה לייקין, היועצת המשפטית לרשות simab@land.gov.il yohamash@land.gov.il

גב' גלית ויטנברג, מנהלת אגף בכיר לשימושים חקלאיים galitb@land.gov.il