

**הצעה לתיקון פרק משנה 8.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה במושבים וקיבוצים**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. האמור בסעיף קטן 8.2.3(ה) יסומן (1) ואחריו יבוא:

" (2) חוכר של קרקע חקלאית רשאי להשכיר בהשכרת משנה קרקע חקלאית שנמסרה לו או חלק ממנה, לתקופה שתחילתה ביום כ"ט באלול בשנה הקודמת לשנת השמיטה וסיומה ביום א' בתשרי בשנה שלאחר שנת השמיטה. השכרת המשנה תתאפשר רק לשם קיום מצוות שמיטה, באופן שיופסק עיבוד וניצול הקרקע וכל שימוש אחר בקרקע בתקופה האמורה. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מחובת החוכר לשמור על הקרקע מפני פלישה."

3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

שנת התשפ"ב (5782) תהיה, על פי חישוב הלוח העברי, שנת שמיטה. בהתאם לציווי ההלכתי, חקלאים רבים מקפידים שלא לעבד את שדותיהם במהלך כל שנת השמיטה, ולהפקיר את התוצרת החקלאית לכל דכפין. העול הכספי, הכרוך בקיום מצוות השמיטה, גבוה. לפיכך, ארגונים שונים מהמגזר השלישי נחלצים לסייע לחקלאים השובתים, ובין השאר מגייסים לשם כך תרומות מנדיבי לב בחו"ל. הסיוע מתאפשר הודות להשכרת משנה סמלית של חלק מהקרקע החקלאית לתורמים, שהם שוכרי משנה ההופכים בדרך זו לשותפים עם החקלאים בקיום מצוות השמיטה. מוצע לאפשר השכרת משנה לצורך מטרה זו.

יש לציין, כי החלטה דומה התקבלה על ידי הנהלת רשות מקרקעי ישראל בשנת השמיטה הקודמת (התשע"ה), וכי מצוות השמיטה כבר זוכה להתייחסות מיוחדת בסעיף 8.1.4 לקובץ החלטות המועצה, הקובע כלהלן: "מנהל הרשות מוסמך למכור את מקרקעי ישראל לשם קיום מצוות שמיטה ולתת הרשאה לרבנות הראשית לעשות כן. נוסח הסכם המכירה יענה על צרכי מצוות השמיטה".

עוד יש לציין, כי חריגה מהוראות הדין החלות בדרך כלל על קרקע בישראל, לצורך קיום מצוות השמיטה, באה לידי ביטוי גם בחקיקה ראשית ובתקנות, כלהלן:

סעיף 3 לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ("שמירת מצוות שמיטה") קובע, כי חוק יסוד מקרקעי ישראל לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

סעיף 1 לחוק עסקאות במקרקעין (קיום מצוות שמיטה), התשל"ט-1979 מעניק הסמכה להתקין תקנות לעניין עסקאות במקרקעין לשם קיום מצוות שמיטה, שיחולו על אף האמור בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, או בכל דין אחר.

תקנה 1 לתקנות עסקאות במקרקעין (קיום מצוות שמיטה), התשל"ט-1979 קובעת, כי עסקה במקרקעין לצורך קיום מצוות השמיטה, שנעשתה באישור מועצת הרבנות הראשית, או מי שהמועצה הנ"ל הסמיכה לכך, תהיה תקפה על אף האמור בחוק המקרקעין או בכל דין אחר ואף אם היא לזמן ותהיה נגמרת אף בלא רישום.

תקנה 2 לתקנות הנ"ל קובעת, כי עסקה כאמור תהיה פטורה מכל האגרות, המסים, הארנונות ויתר תשלומי החובה שתשלומם הוא תנאי לרישום עסקה במקרקעין.

השפעה תקציבית

אין השפעה תקציבית.

נוסח משולב

8.2. החכרת קרקע חקלאית בדרך של נחלה במושבים וקיבוצים

- מטרת החכירה 8.2.1. קרקע חקלאית תוקצה בדרך של חכירה בלבד, לייצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצרכיהם האחרים, וכן לצרכי הייצור החקלאי.
- תקופת החכירה 8.2.2. קרקע חקלאית תוכר לתקופה שלא תעלה על 49 שנים. משתמש החוכר בקרקע למטרות החכירה, תוארך זכות החכירה, לבקשתו, לתקופה נוספת של 49 שנים, לשימוש לאותן מטרות, למעט החכרה בהתאם לסימן ד' בפרק משנה 8.3.
- תנאי החכירה 8.2.3. (א) במושב, נחלות יוכרו ישירות למתיישב בתיאום עם האגודה. בקיבוץ, נחלות יוכרו לקיבוץ.
- (ב) חוכר של קרקע חקלאית, חייב להתגורר בנחלה, לנצלה ולעבדה ברציפות ובקביעות למטרות שלשמן הוכרה הקרקע.
- (ג) זכות החכירה של החוכר אשר לא מילא אחר החובות המפורטות בסעיף קטן (ב) או שוועדה מקצועית מיוחדת שמונתה לעניין זה על ידי שר החקלאות, קבעה כי הזניח את עיבוד הקרקע, תפקע, והנחלה תושב לרשות אשר תפצה את החוכר ותשלם לו עבור השקעותיו בנחלה, בסכום שתקבע מועצת מקרקעי ישראל. כן תקבע מועצת מקרקעי ישראל נוהלי הגשת ערר על החלטת הוועדה המקצועית המיוחדת.
- במקרה שהחוכר הזניח את עיבוד הקרקע בגלל מחלה, זיקנה או מסיבות שאינן תלויות בו, הוא יהיה זכאי לפיצוי בשיעור השווה לערך הריאלי של הנחלה. באגודה שיתופית שהיא מושב עובדים, לא תופקע זכות החכירה כאמור אלא בתיאום עם האגודה.
- (ד) חוכר ובני משפחתו הסמוכים על שולחנו לא יהיו זכאים להחזיק יותר מנחלה אחת על מקרקעי ישראל. הגיעה כדין לידי חוכר יותר מנחלה אחת, חייב הוא להותיר בידו נחלה אחת בלבד והיתר להשיב לרשות. לחוכר ישולם פיצוי עבור נחלה שהושבה בשיעור השווה למחיר הנחלה במכירה ממוכר ברצון לקונה ברצון (להלן בפרק משנה זה - ערך ריאלי של הנחלה). הרשות לא תשוב ותמסור קרקע בתחום אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים אלא בתיאום עם האגודה.
- (ה) (1) חוכר של קרקע חקלאית לא יהיה רשאי להחכיר החכרת משנה קרקע חקלאית שנמסרה לו, אלא אם כן נאלץ הוא להפסיק את עיבוד הקרקע באופן ארעי לתקופה שלא תעלה על 3 שנים מתוך תקופה של 10 שנות חכירה רצופות ולאחר שקיבל את הסכמת הרשות לכך.

(2) חוכר של קרקע חקלאית רשאי להשכיר בהשכרת משנה קרקע חקלאית שנמסרה לו או חלק ממנה, לתקופה שתחילתה ביום כ"ט באלול בשנה הקודמת לשנת השמיטה וסיומה ביום א' בתשרי בשנה שלאחר שנת השמיטה. השכרת המשנה תתאפשר רק לשם קיום מצוות שמיטה, באופן שיופסק עיבוד וניצול הקרקע וכל שימוש אחר בקרקע בתקופה האמורה. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מחובת החוכר לשמור על הקרקע מפני פלישה.

(ו) חוכר רשאי להעביר את זכות החכירה לאחר ולאותה המטרה בלבד, באישורה המוקדם של הרשות. לרשות זכות ראשונית לקבל את הקרקע בתנאים המוצעים להעברה. העברה מסוג זה לא תבוצע אלא בתיאום עם האגודה.

(ז) (1) נפטר חוכר נחלה, לא תפוצל זכות החכירה על הקרקע בין היורשים והנחלה תושב לרשות. היורשים זכאים לפיצוי בעבור השקעות שנעשו בקרקע, בשיעור השווה לערך הריאלי של הנחלה;

(2) על אף האמור בפסקה (1) לא תושב נחלה לרשות אם ימצא הסדר בין יורשי נחלה, לפיו יקבל את הנחלה אחד היורשים למשך כל תקופת החכירה לאחר שיוכח להנחת דעתה של הרשות כי לרשות היורש האמצעים והיכולת להמשיך בעיבוד הנחלה ביעילות. באגודה שהיא מושב עובדים לא תימסר הקרקע ליורשים אלא בתיאום עם האגודה.

8.2.4 החוכרים והמטרות שלם תוכר קרקע חקלאית בדרך של נחלה, לפי המלצת שר החקלאות או מי שהוא הסמיך לעניין זה, למטרות ולחוכרים המפורטים בפסקאות (1) עד (6):
שלם תוכר קרקע חקלאית בדרך של נחלה

(1) יישובים חקלאיים קיימים, שטרם נחתמו עמם הסכמים לזמן ארוך;

(2) הקמת יישובים חקלאיים חדשים;

(3) השלמת שטח הקרקע, שתוכנן ליישוב ושאושר על ידי שר החקלאות, או מי שהוא הסמיך לעניין זה;

(4) השלמת נחלה בודדת קיימת של מתיישב, שלא במסגרת של יישוב מאורגן, הגר באזור שבו נמצאת הקרקע העומדת להחכרה, ועיקר פרנסתו היא ייצור חקלאי. אזור משמעותו בהקשר זה - תחום השיפוט של המשרד האזורי של משרד החקלאות;

(5) החלפת קרקע, במסגרת מכסת הקרקע המאושרת ליישוב או נחלה בודדת, שנפסלה לעיבוד חקלאי מבחינת איכותה, בידי הגוף המוסמך לכך;

(6) נחלה לבני מתיישבים חקלאיים לצורך פיתוח משק חקלאי וזאת במידה שהחורים מחזיקים בשטח קרקע שגודלו אינו עולה על שטח קרקע של נחלה מתוכננת באזור.

8.2.5 סדרי עדיפויות קביעת סדרי העדיפויות למבקשים לפי פסקאות 8.2.4(4) ו- 8.2.4(6) תיעשה על ידי ועדה, שתמנה לצורך זה מועצת מקרקעי ישראל.

8.2.6 החכרת נחלות למי שאינו נכלל בסעיף 8.2.4 להתיישבות חקלאית, ושלגביהם תתקבל המלצת שר החקלאות או מי שהוא הסמיך, יידונו גם הן בוועדה שמונתה לפי סעיף 8.2.5.

8.2.7 החכרת קרקע להשלמת נחלות - הסכם אחיד לכל שטח הנחלה קרקע חקלאית תוכר בדרך של נחלה לחוכרים אשר נחתמו אתם הסכמי חכירה לתקופה ארוכה לגבי השטח המהווה את הנחלה, או חלק ממנה לפני יום 29 ביולי 1960 הוא יום הקמת מינהל מקרקעי ישראל, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) קרקע חקלאית תוכר למתיישבים וליישובים חקלאיים להשלמת הנחלה או המשבצת לפי תנאי נחלה, רק אם על כל שטח הנחלה, יחולו תנאי הנחלה הקיימים ברשות בעת הקצאת הנחלה;

(2) לפני הקצאת שטחים בתנאי נחלה, יש לבטל כל הסכם חכירה ו/או הרשאה קודמים שנחתמו עם המתיישבים או היישובים החקלאיים, לגבי חלק כלשהו משטח הנחלה ולערוך הסכם חכירה חדש בין המתיישבים או היישובים החקלאיים לבין הרשות, לגבי כל שטח הנחלה המוכר להם, לרבות אותם חלקים משטח הנחלה שהוכרו והוחזקו על ידם מכוח הסכם חכירה קודם כלשהו. וזאת בהתאם לתנאים המקובלים והקיימים ברשות, לגבי קרקע לנחלות חקלאיות ביום הקצאת הנחלה וחתומת הסכם החכירה לגביה.

8.2.8 השכרת קרקע חקלאית באמצעות הנהלת הסוכנות היהודית לארץ ישראל (להלן בפרק משנה זה - הסוכנות), ליישובים חקלאיים אשר טרם חתמו על הסכם הלוואה להתיישבות עם הסוכנות והנמצאים בטיפול, בתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):

(1) קרקע חקלאית תושכר, לפי המלצת שר החקלאות או מי שהוא הסמיך לעניין זה, לסוכנות ל- 3 שנים מפעם לפעם או לתקופה קצרה יותר, הכל לפי העניין, על מנת שהקרקע תינתן על ידה בהסכמת הרשות, ברישיון על פי תנאי בר-רשות הקיימים בסוכנות (להלן בפרק משנה זה - רישיון), לאגודה ו/או למתיישבים, אשר לפי דעת הסוכנות, בהסכמת שר החקלאות, יהיו רשאים לקבל נחלה בהתאם לכללים אלה, בתנאי שהאגודות ו/או המתיישבים, הם בטיפול של הסוכנות כמוסד מיישב ובתנאי נוסף כי השכרה כזו לסוכנות תהא רק עד לאחר השכרת הקרקע לאגודה ו/או למתיישבים ורישום משכנתה על זכות החכירה בשל השקעות הסוכנות;

(2) נחתם הסכם שכירות כאמור בפסקה (1), עם הסוכנות וניתן רישיון מטעם הסוכנות לאגודה ו/או למתיישבים, הסוכנות, בהסכמת הרשות, רשאית לקבוע כי דמי החכירה ישולמו לרשות על ידי האגודה ו/או המתיישבים ולא על ידי הסוכנות, בתמורת הרישיון שניתן;

(3) לאחר רישום משכנתה כאמור, תתבטל מאליה וללא תנאי ההשכרה לסוכנות, והקרקע תושכר ישירות למתיישבים כאמור בפרק משנה זה.

החכרת קרקע ישירות 8.2.9. לגבי היאחזויות, יישובים חדשים ובתי ספר חקלאיים, שטרם התארגנו כאגודות או לסוכנות כגופים משפטיים, תוחכר הקרקע ישירות לסוכנות אולם מיד לאחר רישום כגוף משפטי יחולו עליהם הוראות סעיף 8.2.8.

פיצוי 8.2.10. פיצוי הניתן למחזיק בקרקע, בעקבות ביטול זכותו בקרקע, ישולם לסוכנות בעד השקעותיה כל עוד היא צד להסכם השכירות של אותה קרקע.

8.2.11. השלמת נחלה בודדת. כאשר מוחכרת קרקע להשלמת נחלה בודדת קיימת של מתיישב, שלא במסגרת של יישוב מאורגן, הגר באזור שבו נמצאת הקרקע העומדת להחכרה, ועיקר פרנסתו על ייצור חקלאי, יהיו תנאי החכירה כמפורט בפסקאות (1) ו-(2):

(1) גודל השטח המוחכר -

גודל השטח שיוחכר להשלמת הקרקע שבבעלותו של המתיישב ייקבע על יסוד המלצת הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, בהתאם לגודל הנחלה המקובלת באזור;

(2) דמי החכירה ותנאי החכירה -

(א) דמי החכירה בעד הקרקע שתוחכר ייקבעו לפי יחס גודל הקרקע המוחכרת אל גודל הנחלה המקובלת באותו אזור, על יסוד מכסת דמי החכירה שנקבעה לגבי נחלה שלמה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל;

(ב) דמי החכירה כאמור בפסקת משנה (א) יהיו בתוקף כל עוד המתיישב מחזיק בכל הנחלה ואינו מוכר את הקרקע שבבעלותו;

(ג) אם המתיישב ימכור את הקרקע שבבעלותו יוחלף הסכם החכירה הקיים בתנאים האמורים בפסקאות משנה (א) ו-(ב), בהסכם אחר בתנאים הקבועים בפרק משנה 8.5 בדבר מסירת קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה ובהתאם לסוג הגידול.