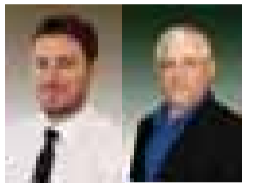


# התחלה חדשה

נהלי האגף החקלאי אושרו באופן עקרוני:  
שיווק מגרשים ללא מכרז במקום נחלות שטרם אוישו

בועז מקלר, רו"ח  
גיל קופליס, עו"ד



בישיבת הנהלת מרקעי ישראל (רמ"י)

אושרו, באופן עקרוני, נהלי האגף החקלאי ליישום החלטת מועצת מרקעי ישראל 1317 שעניינה: "איוש נחלות פנויות במושב עובדים ובכפרים שיתופיים" (מיום 12.2.2014).

כזכור, כפי שנקבע בהחלטה 1317, ביישובי מרכז הארץ "לא ישווקו נחלות אשר אינן מאוישות". במקום זאת ניתן יהיה להמיר את חלקת המגורים בנחלות הלא מאוישות ו/או הקרקע המיועדת לתכנון למגורים (בישובים שבהם לא קיים תכנון ליתרת הנחלות הלא מאוישות) למגרשי מגורים. להלן עיקר הוראות הנוהל למתווה שיווק מגרשים (טרם פורסמו באופן רשמי), והסוגיות המרכזיות העולות מנוהל זה.

## תכנון מגרשים

תכנון המגרשים ייעשה לפי סדר העדיפויות הבא (רק אי היתכנות תוביל לשלב הבא): תכנון בתחום שטח המגורים של הנחלות הפנויות, תכנון בתחום השטחים הציבוריים שאינם מנוצלים, תכנון מגרשים בצמוד לדופן המושב. ככל שקיימת תכנית הרחבה, ניתן יהיה להמיר מגרשי הרחבה שטרם שווקו.

לאור מטרת החלטה 1317, שנועדה להגדיל את היצע הבנייה, לא יינתן תמריץ (בסכום מרבי של 500 אלפי שקל לנחלה), בגין איוש מגרשי הרחבה קיימים.

## תנאים מקדמיים לשיווק מגרשים והכללים

תנאי לקבלת התמריץ הקבוע בהחלטה 1317 יהיה חתימה על חוזה משבצת מתוקן והסדרת השימושים החורגים בשטח המשבצת. בנושא זה יש לציין את החלטת הנהלת רמ"י, מס' 3666 בנושא "חידוש חוזה משבצת - הגדרת שטחים עודפים לקבוע זומני", מיום 9.12.2014, הקובעת (בסעיף 8 להחלטה) כי "כל יישום של החלטות מועצה מטיבות יתונו בהגדרת שטחים עודפים", לרבות

יישום החלטה 1317.

נקבע כי על המגרשים שיפוצלו מהנחלות יחולו ההוראות החלות על מגרשי הרחבה, שנקבעו בהחלטה 1315, למעט הוראה למכרז במר"ה. כזכור, כללים אלו קובעים, בין היתר: כללים לעניין ביצוע, פיקוח ועלויות הוצאות הפיתוח שיתורו לטובת המגרשים, כללי הקצאת המגרשים: פטור ממכרז, הקצאה ליחידים שאינם בעלי זכות בנחלה. כללי העברת הזכויות במגרשים: הקפאה של 5 שנים (למעט מקרים חריגים). בישובים שנכללים בתחום לתיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות, תידרש המלצת ועדת קבלה להעברת זכויות.

## בנייה מרוכזת ופיתוח תשתיות

נקבע כי רמ"י תתיר בנייה מרוכזת בתנאים מסוימים, ובין היתר: בחירת קבלן הבנייה במכרז באישור רמ"י, שיעור בנייה מרוכזת שלא יעלה על 50% מכלל המגרשים שיועדו לשיכון ווק על ידי האגודה ומתן אפשרות למומלצים לבחור בין בנייה עצמית ובין אפשרות לבנייה מרוכזת. הכספים שהועברו ע"י רמ"י לא גודת המושב ייועדו למטרות פיתוח ותשתיות, בהתאם לתכנית שתאר שר ע"י רמ"י. כמו כן, נקבע כי מועד העברת הכספים יהיה בתום שיווק כל מגרשי המגורים.

## היבטי מיסוי

בעת כניסה למתווה הליך שיווק המגרשים יש לתת את הדעת להיבטי המיסוי השונים, לרבות: מע"מ, מס רכישה ומס שבח מקרקעין. בנוסף, לאור פס"ד בלוח, שניתן לאחרונה, בעת יצירת ופיצול מגרשי מגורים משטח חלקת המגורים בנחלות הפנויות יתכן שיחול היטל השבחה. במידה שיחול היטל השבחה, אנו מעריכים כי רמ"י תגבה 46% (במקום 91%). במקרים אלו, במושב רבים, סכום היטל השבחה שיגבה בתור ספת ההטבה משיווק המגרשים, יהיה גבוה ממקרה בו לא יחול היטל השבחה.

## גריעת שטחי משבצת ואבדן זכויות מים

נחלות אשר אינן מאוישות תבויטלנה בתום חמש שנים ממועד פרסום הנוהל ותקן הנחלות של המושב יופחת בהתאמה. במושבם אשר ישווקו מגרשים, תועבר יתרת

קרקע חלקות א' של הנחלות הלא מאוישות, שלא יועדה למגורים, וכן חלקות ב' ר"ג המיוחסות לאותן נחלות, כתוספת למשבצת האגודה.

נקבע כי שטח משבצת האגודה המעורב לא יעלה על מכפלת תקן הנחלות המעורב של משבצת (לאחר גריעת הנחלות הפנויות), בתקן גודל הנחלה שנקבע בעבר, בתוספת 15%. יתרת השטח מעבר לשטח המעורב של המשבצת, תוקצה למושב בהסכם עונתי בהתאם לשיקול דעת רמ"י.

יועד, במושב אשר יתנגד לשיכון ווק מגרשים, יוקטן תקן הנחלות, וגודל המשבצת החדש יהיה בהתאמה למספר הנחלות המאוישות.

בעת יישום החלטה 1317 יש להתחשב בגריעת שטחי משבצת הנחלות מעבר ל-115% משטח הנחלות המאוישות ובסוגיית מכסת המים המגיעת למושב, אשר יכולה להצטמצם, כתוצאה מהקטנת שטחי המשבצת.

## הוראות כלליות

האגודה תהיה רשאית לתכנן מגרשי מגורים ולשווקם, תוך 5 שנים מיום אישור הנוהל. ככל שהאגודה לא תשווק למומלצים בפרק זמן זה, ישווקו המגרשים במכרז. על האגודה למסור בכתב את החלטתה בעניין המרת הנחלות הפנויות למגרשי מגורים, עד שנה מיום אישור הנוהל. באחריות האגודה לפנות למשרד החקלאות, בטרם מומשו המגרשים, לקבלת אישור לביטול הנחלות הפנויות והקטנת שטח המשבצת בהתאם.

## אפשרויות נוספות

יש לשקול (בייעוץ משפטי) פנייה לערכאות משפטיות, בדרישה למימוש הזכויות בנחלות ששטרם אוישו, בין היתר, עפ"י הוראות נוסח חוזה החכירה שנקבע בהחלטת המועצה 416: בסעיף 10א' "שיווק נחלות לא מאוישות ע"י האגודה", ובסעיף 28, לפיו ניתן לאגודת המושב פרק זמן של 5 שנים לאיוש הנחלות (מיום החתימה על חוזה החכירה לדורות).

ראוי לבחינה מעמיקה, בעיקר במקרים הבאים: ביישובי מרכז הארץ - בהם קיימת מגבלת 5 שנים, בישובים בהם קיימת מגבלת 35/א', בישובים בהם קיים אובדן שטח זכויות מים בקנה מידה רחב ובאזורי עדיפות בהם גובה הפיצוי נמוך.

## רכשו פרגיות חולות ופוצו

חקלאים שרכשו 5,500 פרגיות להטלה גילו לאחר זמן קצר שהן סובלות מבעיות בריאותיות קשות ומטילות מעט ביצים. הם הגישו תביעה נגד חברה שסיפקה להם את העופות, בטענה שהעלימה מהם את מצבן הבריאותי של הפרגיות

חקלאים מהמושבים צוריאל, עין יעקב ודובב, המתפרנסים מגידול עופות מטילות, הגישו בפני ביהמ"ש תביעות כנגד חברה העוסקת בייצור ובשיווק פרגיות קלות להטלה. טענת החקלאים היא כי המטילות התגלו כסובלות ממצב בריאותי ירוד - פגיעה קשה במערכת הרבייה המתבטאת באחוזי הטלה נמוכים, ושיעורי תמותה גבוהים.

עוד טענו החקלאים, כי החברה ידעה שהמטילות נדבקו בוורוס הברונכיטי בחוות הגידול שלהם, ואף על פי כן, סיפקה את המטילות לחקלאים תוך הסתרה מכוונת של התחלואה. לפיכך, טוענים החקלאים, כי החברה התרשלה בכך שהיה עליה לפעול להשמדת להקת המטילות בחוות הגידול, ולא לשווקה לגידול מסחרי.

מנגד, טענה החברה כי חלק מהתביעות הוגשו בחוסר תום לב, היות והיא הגיעה להסדר עם חלק מהחקלאים, וכן כי מאחר ולא הוכח שהנזקים נגרמו עקב מחדליה, וכי לא הפרה את ההסכמים שנכרתו ביניהם, אחריותה מוגבלת.

ביהמ"ש מינה תחילה מומחה וטרינר על מנת שיחווה דעתו בשאלה אם להקת העופות לקתה במחלה כפי שטענו החקלאים. ואכן, המומחה קבע כי ממצאי הנתיחה של המטילות מראים בסבירות גבוהה ביותר, שכתוצאה מהדבקת המטילות בחוות נוחם בנגיף ברונכיטי מדבקת נפגעו חלק מהמטילות בצורה בלתי הפיכה במערכת הרבייה, דבר שגרם לאחוזי הטלה נמוך ותמותה מוגברת בלהקה.

עוד קבע המומחה כי המחלה עוברת מלול אחד לשני שכן מדובר בנגיף מדבק עם תפוצה מהירה, וכי הנזק שנגרם הוא בלתי הפיך, ולא ניתן לדעת שהמטילות פגומות עד הגיען לבגרות מינית. מכאן הסיק ביהמ"ש כי לא ניתן לייחס אשם תורם לחקלאים וכי הפרת ההסכם נבעה מהתנהגות ומחדלי החברה.

בהמשך, העיר רופא מטעם מועצת הלול שנתן שירותים רפואיים בחוות נוחם, כי נעשה בידור של נגיף הברונכיטי באחת הלהקות בחווה, אך טען כי העופות לא היו חולים בזמן שהוצאו, וכי החיסון שניתן להם בגין נגיף אחר היה מספק.

לעומת זאת, מנהל החברה טען כי הן הרופא והן מנהל הלול ידעו על מצב המטילות, אך החברה בחרה שלא להעיד את מנהל הלול, ואת זאת ביהמ"ש נקף לחובתה.

עוד ציין ביהמ"ש, כי התנהגות החברה תומכת בכך שידעה אודות המחלה, שכן היא אישרה הוצאת מטילות עקרות מהלול להשמדה, וכן, העובדה שלא ניתן לחסן בפני נגיף הברונכיטי המדבק מובילה למסקנה כי אספקת מטילות שלקו בברונכיטי בצעירותן היא בגדר אספקת ממכר פגום שלא ניתן לתיקון.

לבסוף קבע ביהמ"ש, כי החוזה שנחתם בין החברה לבין החקלאים, לפיו החברה פטורה מאחריות בגין תחלואה הינו תנאי מקפח בחוזה אחיד, וכי יש להטיל על החברה אחריות מלאה. היות וקיימים פערי כוחות בין הצדדים, לא הוכח כי התנאים הינם המקובלים בענף. השעה שבה נחתמו ההסכמים הינה שעת בוקר מוקדמת בה חותם החקלאי על קבלת הסחורה, ולשיטת ביהמ"ש קיים קושי במתן משמעות של ממש לתנאים המגבילים ככל שעסקינן אך באישור הכמות המתקבלת, וכן למרות שמדובר ביצור חי, הנזק בגין הפרת ההסכם יפגע בחקלאי.

בסופו של דבר קבע ביהמ"ש כי החקלאים זכאים לפיצויים בגין הנזקים שנגרמו להם בשל הפרת החוזה, המשקפים את הרווח שנמנע מהם, תוך ניכוי הסכומים שהתקבלו מידי הקרן לנזקי טבע ומהחברה, בסך 190,000 ש"ח. כן חויבה החברה לשלם לחקלאים את הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בסך 7,500 ש"ח לכל אחד.