

היוון מגרש המגורים במשק עזר

עו"ד דוד בסון 13/2/17

פס"ד מעניין אשר (לשם שינוי) קיבל את עמדת החקלאי. ככלל, תוצאות פסקי הדין בסוגיות יחסי מינהל מקרקעי ישראל- חוכרים חקלאיים נוטות לטובת רמ"י והנה- חריג.

מדובר בהחלטה מנומקת של בימ"ש מחוזי שסביר שרשות מקרקעי ישראל בוודאי יערער עליה, שדנה בהיוון של משק עזר (הכוונה להחלטה 1301, שהינה אחת ההחלטות המורכבות הקיימות כאן בין היתר לאור הניסוח הלא פשוט שלה).

כידוע משק עזר הינו יחידה חקלאית קטנה ובשנים האחרונות, עם כניסת עירוניים רבים (שאינם חקלאים) למושבים ולכפרים, משקי העזר החלו לככב בבתי המשפט. תחילה קבעו לגביהם שדמי החכירה השנתיים שלהם, העומד על 1% משווי הקרקע ללא פיתוח, צריך להשתלם לפי שווי נוכחי בקרקע. ואז החלו לחייב לפי שווי ריאלי, ואם מדובר במשק עזר באזור המרכז- הרי ברור שמדובר בכסף רב.

אגב, שיעור הדח"ש בנחלה, הקבוע בד"כ בחוזי החכירה ל 2% (ולכאורה זה סכום גבוה פי שניים) אינו מתבטא בשטח, הואיל והגבייה הינה לפי החלטות המינהל בסכומים מזעריים לכל נחלה (כשבע מאות ש"ח לשנה).

גם סדרי ההורשה שונים במשק עזר והם אינם מוכרעים לפי עקרונות הנחלה, בדבר בן ממשין וכד', ולמעשה המינהל שאף תמיד (בדומה לבית המקצועי, שצויין לעיל) לשוות למשק העזר, לפחות במרכיב המגורים שלו, אופי של בית מגורים מהוון כמקובל במיגזר העירוני.

והנה, עשו החלטה לעניין זה, ואח"כ תיקנו אותה- למס' 1301, התקפה גם כיום, אך את מה שנתנה ההחלטה –היוון של המגורים- החליט המינהל לקחת וכל כך למה?

מדוע לא להוון את יחידת המגורים כאן? מדובר במשק עזר, שאיתרע מזלו והוא נכלל בשטח השיפוט המוניציפלי של אחת הערים האהובות במרכז – הוד השרון.

מדוע לא להוון החכירה הזאת?

מה ההבדל במשק עזר המצוי במושב או בכפר, לעומת משק עזר שנכלל בעיר??

מצא לו המינהל עילה להיתפס בה, ועל מנת לסכל את ההיוון, הוא החל להעלות טענות שאינן תואמות את לשון ההחלטה גופה.

סעיף 14 להחלטה 1301 של מועצת מקרקעי ישראל אינו קובע תנאי של ייעוד סטטוטורי למגורים לצורך היוון משק ואף אינו מחייב עמידה בתנאי הצפיפות הקבועים בתמ"א 35.

בהתאם לכך ביקשו חוכרים של משק עזר בהוד השרון שבית המשפט יצהיר כי בהתאם להחלטה 1301 הם זכאים המבקשים להוון זכויותיהם במשק העזר שנחכר על ידם.

שטח המשק הינו 1,340 מ"ר, כאשר לאחר הפקעה לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון ועיריית הוד השרון, עומד שטחו על 1,131 מ"ר. על המשק חלה תכנית שד/1000, אשר פורסמה ביום 5.7.1981 ואשר לפיה ייעודו של המשק הינו "אזור חקלאי". עם זאת, ובהתאם לסעיף 4.2.1.1 לתכנית, המאפשר הקמת יחידת דיור, נבנה במשק בית מגורים בשטח של כ-155 מ"ר.

בית המשפט המחוזי קיבל את התובענה ופסק כי ההחלטה 1301 מאפשרת היוון משקי עזר, כך שלרשות החוכרים העומדים בתנאיה ניתנת האפשרות לשלם מראש את דמי החכירה השנתיים בתשלום מופחת ואף לקבל פטור מתשלום דמי הסכמה. נקודת המוצא בסעיף 14 להחלטה היא שרק השטח במשק העזר המוגדר כמגרש מגורים הינו בר היוון, בעוד שביחס לשטחו החקלאי של המשק ייחתם חוזה לעיבוד חקלאי. סעיף 14 להחלטה אינו מחייב כי משק העזר המהוון יהא בייעוד של מגורים – דרישה כאמור איננה עולה בקנה אחד עם פרשנות הסעיף ותכליתו. על מנת להוון את המשק אין גם צורך לעמוד בתנאי הצפיפות לפי תמ"א 35. תנאי הצפיפות הקבועים בתמ"א 35 בהתאם לסעיף 2 להחלטה אינם מהווים תנאי לעצם אפשרות היוונו של המשק, אלא משמשים לקביעת גודלו של השטח שיהוון, במקרים בהם מתמלאות דרישות סעיף 14 להחלטה. לפיכך, מגרש המגורים של המבקשים בענייננו ניתן להיוון.

ההחלטה ברורה והיא מחייבת שהמגרש יהא למגורים, וכאן קיים ייעוד כזה.

התב"ע התקפה היא שד/1000, החלה בכל מיתחם דרום השרון, וגם לגבי המגרשים החקלאיים הללו המצויים עתה בעיר הוד השרון.

מה מצא לו המינהל להתנגד לכך??

הלא, כשמגיע יום היטל ההשבחה, אומר המינהל לחוכר החקלאי: זאת לא חכירה חקלאית (שאז החוכר פטור מהיטל השבחה, והחייב בו זה המינהל) אלא זאת חכירה למגורים...

מדוע זה שונה היום??

ומדוע לא לאפשר ההיוון, בשעה שהתשלום של 1% לשנה, ועל כך מוסיפים מע"מ, איננו תשלום כה פשוט והוא מכביד על הכיס.

והרי לשם כך עשו ההיוון- על מנת למנוע את החיכוך המתמיד והשנתי והצמוד, בין החוכר למינהל. האם חושש המינהל, שמחר יבנה החוכר מגדל מגורים ולא ישלם את חלקו למינהל?

בטוחני שגם כאן קיימות האותיות הקטנות לטובת המינהל, לכן, התנהלות המינהל איננה ברורה, ועצתי היא לכל החוכרים במשקי העזר הקטנים, להוון ולהתעקש על כך, ואח"כ בשינויי הייעוד בעיר (אם זה אכן בעיר ולא בכפר) אין שום סיבה שלא לנסות ולטעון שגם הייעוד החדש כולו, הינו מהוון.

ואילו לגבי החוכרים במשקי העזר הגדולים ההמלצה היא שונה, וכאן יש להיזהר, כי על יתרת הקרקע יש לקבל חוזה חקלאי עם סעיף בעיטה החוצה. ואם יש חוזה חכירה למשק העזר שאיננו כולל סעיף כזה, לא הייתי רץ.

**עו"ד דוד בסון, שותף במשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון ושות' העוסק בנדל"ן
ובתביעות מול רמ"י**