



14 אוגוסט, 2013

א.ג.נ.,

**חוזר המושבים והמשק המשפחתי**

**חוזר מספר 84/2013**

=====

**הנדון: שימוש לא חקלאי במקרקעי משבצת נחלות**

ביהמ"ש השלום בנתניה מפי **כבוד השופטת חנה קיציס** נעתר לאחרונה לבקשת רמ"י והוציא צו לפינוי קרוואנים משטח נחלה וצו איסור שימוש שאינו חקלאי. ת"א 2640/07 ות"א 19399-08-09 מינהל מקרקעי ישראל נ' 1. עליזה אונגר 2. דני אונגר.

**רקע**

בתובענה שנדונה לאחרונה בביהמ"ש השלום בנתניה (מפי **כבוד השופטת חנה קיציס**), נדונה בקשת רמ"י לצו מניעה קבוע כנגד שני בעלי משקים במושב בצרה (להלן: "הנתבעים"). לטענת רמ"י, עושים הנתבעים שימוש לא חקלאי במקרקעין, המנוגד להוראות חוזה המשבצת, להוראות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ולהוראות חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), תשכ"ז-1967 (להלן: "חוק ההתיישבות") ומכאן התובענה.

**טענות רמ"י**

מביקורת שערכה רמ"י במקרקעי הנתבעים, המחזיקים בנחלותיהם כ"ברי רשות" של אגודת מושב בצרה, עלה כי הנ"ל עושים שימוש מסחרי בלתי חקלאי במקרקעין. בין היתר, הציבו קרוואנים המושכרים לצדדים שלישיים למטרת מגורים ואחסנה, כמו כן הציבו מכולות והקימו מבני אחסנה. לטענת רמ"י פעולות אלה הינם בניגוד:

א. להוראות חוזה המשבצת שבו הוגדרה מטרת השכירות לצרכי חקלאות בלבד; הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית בלבד; הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן; והקמת מבני ציבור ושימוש בהם.

ב. לחוק ההתיישבות.

ג. להוראות החלטות מועצת מקרקעי ישראל ובפרט הוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1101, המאגדת את התנאים לפעילות לא חקלאית (בוטלה ע"י החלטה 1265 מיום 29.10.12).

ד. לפסיקת בג"צ אשר פסלה את ההוראה שהתירה השכרה של מבנים לפלי"ח לצדדים שלישיים (בג"צ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל).

לטענת רמ"י ניתן להתיר פלי"ח ובלבד שניתן לכך אישור מראש ובהתאם לתנאים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, אולם השכרת מבנים בהחלה, בין אם לשימוש שאינו חקלאי ובין למטרת מגורים, אסורה ללא סייג.

הערה: לדעתנו הוראות חוזה החכירה לדורות לאגודת מושב ולחלקה א' על פי החלטה 416 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 11.5.1989 מאפשרים שימוש לא חקלאי בקרקע משבצת הנחלות בתנאים שנקבעו בחוזה (ראו חוזרנו 62/2013 – "פגיעה בתנאי חוזה החכירה לדורות לאגודת המושב").



### טענות הנתבעים

לטענת הנתבעים, הם בעלי זכות החכירה לדורות בנחלה וזאת מכוח ההסכם שנחתם בינם לבין חברת "רסקו" בשנות ה-50. הפעילות בנחלה תואמת הסכם זה. הפעילות בנחלה נעשית כדין, הם אינם נזקקים לאישור רמ"י ואין במעשיהם משום הפרת הסכם המשבצת.

עוד לטענתם, הסכם המשבצת פקע ביום 30.9.04, ועל כן לא חלה עליהם כל מגבלה באשר לאופן השימוש במקרקעין.

### פסיקת ביהמ"ש

לעניין טענת הנתבעים כי הסכם המשבצת פקע זה מכבר, ולכן לא חלה עליהם כל מגבלה באשר לאופן השימוש במקרקעין, נקבע כי עצם העובדה כי הנתבעים ממשיכים להחזיק במקרקעין ולנהוג ע"פ ההסכם, מלמדת כי הנתבעים בחרו להמשיך ולקיים את הסכם השכירות. בנוסף, קובע ביהמ"ש כי גם אם היה מקבל את טענת הנתבעים שהסכם המשבצת אינו תקף, לא היה מתיר שימוש לא חקלאי.

ביהמ"ש מפנה גם להסכם שנחתם עם חברת "רסקו", הקובע כי אין לעסוק בשום "מלאכה מסחר או מקצוע מחוץ לעיבוד משקם כל עוד לא קבלו הסכמת רסקו והגוף הציבורי המקומי..".

בהתאם לקביעותיו, נעתר ביהמ"ש לבקשת רמ"י והוציא צו לפינוי הקרוואנים מהשטח וצו איסור שימוש שאינו חקלאי במקרקעין.

לפרטים ולהבהרות ניתן לפנות לעו"ד גיל קופליס במשרדינו בתל אביב.

בכבוד רב

בועז מקלר  
רואה חשבון