

# המינהל צפוי לאשר: בעלי נחלות במושבים יוכלו להשכיר מבנים לשימוש לא-חקלאי

בג"ץ קיבל ב-2011 את עתירת הרשויות המקומיות והקשת המזרחית, ואסר השכרת שטחים חקלאיים במושבים לטובת פעילות לא-חקלאית • **היום תוגש לאישור מועצת מקרקעי ישראל הצעה שתאפשר השכרת שטחים אלה לשימושים "בעלי זיקה למרחב הכפרי" – הגדרה עמומה שמעוררת חששות בקרב תומכי השינוי ומתנגדיו כאחד • רשות מקרקעי ישראל: "נוכה השינויים בהתיישבות החקלאית, יש מקום לאשר פעילות לא-חקלאית"**

נמרוד בוסו

רשות מקרקעי ישראל (רמי"א) צפויה להביא היום לאישורה של מועצת מקרקעי ישראל, בראי שות שר האוצר, משה כחלון, הצעת החלטה בסוגיה שבכור עמדה במרכזן של כמה עתירות לבג"ץ: מתן היתר לבעלי נחלות במושבים להשכיר מבנים לטובת פעילות שאינה חקלאית (פל"ח).

בתגובה מאיימים פורום הערים העצמאיות (פורום ה-15) וגופים ירוקים לפנות שוב לבג"ץ, ומאיימים את המינהל בקידום מדיניות הסותרת את פסיקת בג"ץ.

על פי ההחלטה שתובא לאישור, יוכל בעל נחלה, שבה שטח או מבינה שאושר לקיים בהם פעילות לא-חקלאית, להשכירם לצד שלישי – ובלבד שבשטח המושכר תתקיים פעילות בעלת "זיקה למשק החקלאי ולמרחב הכפרי, בהתאם לרשימת שימושים שתיקבע על ידי הנהלת רשות מקרקעי ישראל".

אף שעל פי לשון ההחלטה אמורה להיקבע רשימה שתגדיר מהם שימושים בעלי "זיקה למשק החקלאי ולמרחב הכפרי", בשלב זה עדיין לא הושלמה הכנתה של הרשימה, וככל הנראה רשימה כזאת לא תובא לאישור המועצה היום.

מדובר בהגדרה עמומה, שגיי"ת לכלול בתוכה סוגים רבים של עסקים. ניתן להעריך כי בכל מקרה תכלול הרשימה חנויות למכר תוצרת חקלאית, כגון גבינות או ירקות, פנסיון לבעלי חיים, ומלאכה זעירה הקשורה לתוצרת חקלאית.

עם זאת, לא ברור אם מסעדות או צימרים ייכללו ברשימת העסקים שיהיה אפשר להעמיד להשכרה במושבים.

## "מי שרוצה להשכיר – משכיר כך או כך"

בעבר איפשר המינהל השכיר של מבנים בנחלות חקלאיות, שבפועל שימשו לפעילות לא-חקלאית, כגון מסעדות ובתי קפה, חנויות, ואף משרדי עורכי דין ואדריכלים. ב-2007 הגישו פורום הערים העצמאיות והקשת המזרחית, כל אחד מטעמיו, עתירה לבג"ץ נגד מדיניות זו.

הרשויות המקומיות תקפו את המהלך, שכן זה יצר זליגה של עסקים מניבי ארנונה גבוהה – כגון חנויות ומשרדים – מהעיר לכפר. מלבד הפגיעה הכלכלית ברשויות,



מפעלים שנבנו ללא היתר על שטח חקלאי, במושב בן זכאי בשפלה צילום: אייל טואג

הדירה בינינו, לשעבר נשיאת בית המשפט העליון, והנשיאה הנוכחית מרים נאור.

עוד כתבה ארבל כי "גידול ניכר בהיקף הבנייה לתעסוקה לא-חקלאית עלול לממש לפחות חלק כפריים מרובי שטחים שניתנו להם למטרות חקלאיות, מנצלים אותם לגריפת הון על חשבון הערים. בפסק הדין, שניתן ב-2011, התקבלו טענות העותרים נגד השכרת לפעילות לא-חקלאית במלואן. "ההחלטה להיתר השכרת השטחים המיועדים לתעסוקה לא חקלאית לבעלי הזכויות בנחלה אינה מעניקה משקל ראוי לשיקול לים השונים ואינה מאזנת כהלכה ביניהם, ומשכך חורגת היא ממתחם הסבירות", קבעה השופטת בדימוס עדנה ארבל בפסק דין שעליו חתרו מים פה אחד שבעה שופטים, ובהם

באוקטובר 2012 החלטה להטיל איסור גורף על השכרת הפעילות הלא-חקלאית בנחלה. אלא שגם החלטה זו הביאה לעתירה לבג"ץ, הפעם מצד החקלאים: באוגוסט 2013 הגישה המועצה האזורית מטה יהודה עתירה, שאליה הצטרפה גם תנועת המושבים.

בעקבות העתירה הקימה רשות מקרקעי ישראל צוות לבדיקת הנור, שאשר קיים פגישות עם נציגי הגופים החקלאיים וכן עם נציגי השלטון המקומי, על מנת למצוא פתרון ביניים שיהיה מקובל על שני הצדדים. בעבודתו העלה הצוות כמה ממצאים, אשר הוצגו בפני מועצת רמ"ל לפני כמה חודשים.

בין היתר נמצא כי "דברים מהותיים הוותיקים במושבים הם חסרי פנסיות" וזקוקים למקור הכנ"י

סה קבוע, וכן כי "בפועל, מי שרוצה להשכיר – משכיר בין שמותר ובין שאסור". עוד נמצא כי ישנם שימושים "שאינם רלוונטיים לערים וניתן לבצע רק בסביבה כפרית". לפיכך קבע הצוות כי "השכרת הפל"ח מהווה הכרח כלכלי ופתרון זמין ומתבקש למצוקות כלכליות של האוכלוסיה המבוגרת במושבים", וכן כי "ההשכרה היא תופעה רווחת ביישובים במרכז הארץ והיא פונקציה ישירה של ביקוש, תמריח ויכולת אכיפה (שהיא מוגבלת מאוד ואינה אפקטיבית; נ"ב).

עוד קבע הצוות כי "שימושים בעלי זיקה למשק החקלאי אינם תחרותיים לעיר, ומיקומם הטבעי והמתבקש הוא ביישובים החקלאיים". לפיכך הומלץ לאפשר "השכרת פל"ח לשימושים אשר הינם בעלי זיקה למשק החקלאי ולמרחב הכפרי". החלטה זו היא שתובא היום לפתחה של המועצה.

## "לא ברור אם מדובר בשינוי משמעותי"

בפורום הערים העצמאיות, שהעתידה שהגישו הביאה לפסיקת השכרת הפל"ח בעבר, אומרים כעת במפתיע כי אינם שוללים על הסף כל פעילות לא-חקלאית בנחלה, ובלבד שאכן מדובר בפעילות בעלת זיקה ברורה למרחב החקלאי. לדברי מנכ"ל הפורום, איתן אטיה, בפגישה שקיימו עם נציגי רמ"ל בנושא סוכם כי לצד אישור הפל"ח תאושר גם רשימה סגורה

של שימושים מותרים, וכי זו תורגם לעיון פורום ה-15 מבעוד מועד – אך הרבר לא נעשה. "רשימה שכזו לא הועברה אלינו, למרות התחייבות מוקדמת של רמ"ל בנושא, והדבר כמובן אינו מבשר טובות" אמר אטיה. "אם יתברר לנו כי על ידי ההחלטה החדשה מבקש שר רמ"ל להכשיר מחדש פתיחת משרדים ועסקים שבינם ובין המרחב הכפרי אין כל זיקה – דוגמת משרדי אדריכלים ועורכי דין – לא נהסס לפנות פעם נוספת לבג"ץ".

גם בגופים המייצגים את המושבים, ובראשם תנועת המושבים, לא ממחרים לברך על היוזמה מסיבות דומות: העובדה שרשימת השימושים שיתורו לבסוף על ידי רמ"ל טרם גובשה. לדברי עו"ד עמית יפרח, יו"ר אגף הקרקעות בתנועת המושבים, העבירה התנועה לרמ"ל רשימת שימושים שמהווים בעיניה פעילות בעלת זיקה למשק החקלאי – אך עדיין לא נענתה.

"האמירה העקרונית של המועצה, שמאפשרת לחדש השכרה של פל"ח לאחר שהחלטתה הקודמת אסרה זאת לחלוטין, היא חשובה", אומר יפרח. "אך עד שלא תובא לאישור המועצה רשימת השימושים המתותרים – הרי שלא ברור אם השינוי שבפנינו אכן עומדים הוא אמיתי, או שיהיה מדובר ברשימת שימושים צרה ובעייתית". תנועת האיחוד החקלאי הגישה גם היא הסתייגויות להצעת ההחלטה.

עו"ד אלי בן-דארי, היועץ המי שפטי של ארגון אדם טבע ודין, תקף אף הוא בחריפות את הצעת ההחלטה: "מתברר שחרף פסיקת תו המפורשת של בג"ץ, המבהירה שהשכרת שטחים לפעילות לא-חקלאית בנחלות היא בלתי-סבירה, עדיין תאוות הבצע גוברת – ושוב נעשה ניסיון למחטף מתחת לעין הציבורית, בחסות רשות מקרקעי ישראל. יש לקוות שהשכל הישר יגבר והיוזמה תיגנז, בלי שיהיה צורך לערב שוב את בתי המשפט".

מרשות מקרקעי ישראל נמסר: "הכרעת בג"ץ לא סתמה את הגולל על העניין. בעקבות בג"ץ שהוגש לפני כמה שנים על ידי מועצת מטה יהודה, הוקמה ועדה שבחנה את הסוגיה והגיעה למסקנה שנוכח השינויים שחלו באופי החקלאות וההתיישבות החקלאית, יש לאפשר פל"ח שאינו מתחרה עם העסקים בעיר. מסקנות אלה יובאו לאישור המועצה היום".