

ד"ר רענן הר-זהב ושות', משרד עורכי-דין
Dr. R. Har-Zahav & CO., LAW OFFICES

6 Raoul Wallenberg St.
Ramat-Hachayal
Tel-Aviv 69719, Israel

רחוב ראול ולנברג 6
רמת-החייל
תל-אביב 69719

Tel. 972-3-7687000
Fax. 972-3-7687001

טלפון (רב-קו)
פקס.

E-mail: rhanan@har-zahav.co.il
www.har-zahav.co.il

דאר אלקטרוני
אתר אינטרנט

Rhanan Har-Zahav, J.S.D, LL.M, LL.B.
Lior Katz, LL.B, B.A.
Yehiel Shamir, LL.M, LL.B.

ד"ר רענן הר-זהב
ליאור כץ
יחיאל שמיר

Ofra Izhar-Roth, LL.B.
Iftach Helling, LL.B.
Liron Yakin, LL.B.
Doron Dorfman, LL.M, LL.B.
Lilach Cohen, LL.B.

עפרה יצהר-רוט
יפתח הלינג
לירון יכין
דורון דורפמן
לילך כהן

Advocates

עורכי דין

י" סיון, תשע"א
12 יוני, 2011

לכבוד
איתן אטיה
פורום הערים העצמאיות
בדוא"ל
שלום רב,

**הנדון: פסק הדין בבג"ץ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נגד מועצת מקרקעי ישראל
ומינהל מקרקעי ישראל**

1. ביום 9.6.11 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון, בהרכב מורחב של שבעה שופטים, בעתירה הנוגעת לזכויות הבניה למגורים ולתעסוקה בחלקות המגורים (חלקה א') בנחלות החקלאיות.
2. הטיפול בנושא החל על ידנו בשנת 2004, עת קיבלה מועצת מקרקעי ישראל את החלטה 979 (בנוסחה המקורי), העוסקת בזכויות בניה בחלקת המגורים בנחלות ביישובים חקלאיים. ההחלטה המקורית אפשרה, בין היתר, הוספת זכויות בניה למגורים ולמסחר בנחלות והעברתם לצדדים שלישיים, תוך תשלום תמורה נמוכה. החלטה זו התקבלה בניגוד לחוות דעת היועץ המשפטי לממשלה דאז (אליקים רובינשטיין).
3. מיד לאחר קבלת ההחלטה הגשנו, בשנת 2004 העתירה המקורית בה דרשנו לבטל את החלטה 979. בעקבות הגשת העתירה הורה היועץ המשפטי לממשלה באותה העת (מני מזוז) על הקמת ועדה בינמשרדית לבחינה מחודשת של החלטה 979. כך הוקמה "ועדת הברי" שתפקידה היה לגבש המלצה לתיקון ההחלטה המקורית. ועדת הבר שמעה את עמדות הצדדים שונים, ובין היתר שמעה את עמדת פורום הערים העצמאיות, והמלצותיה אומצו במסגרת החלטה 979 המתוקנת העוסקת בזכויות מגורים בלבד, ובהחלטה 1101, המסדירה את הפעילות שאינה חקלאית בנחלות.
4. החלטה 1101 אפשרה, בין היתר, השכרה לצדדים שלישיים של זכויות לתעסוקה בהיקף של 500 מ"ר בחלקה א'. ההחלטה ביטאה שינוי משמעותי ממצב הדברים הנוכחי, שכן מכוחה

התאפשר לראשונה שימוש לתעסוקה לא חקלאית בחלקה א', שלא על ידי בעל הנחלה עצמו.

5. בעתירה מתוקנת שהוגשה על ידנו בשנת 2007, תקפנו את החלטות 979 ו- 1101 בשני אספקטים: עיקר הטענות התייחסו כנגד החלטה 1101 המאפשרת השכרת שטחים לתעסוקה לצדדים שלישיים, מחשש כי הדבר יגביר את תופעת הפרבור, יגרום לנדידת אזורי תעסוקה מהעיר לכפר ויפגע במרקם העירוני. שנית - ביחס להחלטה 979 העוסקת בזכויות למגורים, התנגדנו לאפשרות פיצול חלקת המגורים באופן שיאפשר מכירת יח"ד לצדדים שלישיים.
6. לאחר דיון שהתקיים בבית המשפט, הוחלט להוציא צו על תנאי ולהרחיב את הרכב השופטים לשבעה שופטים.
7. בפסק דין ארוך ומנומק (ניתן על ידי השופטת ארבל לה הצטרפו יתר שופטי ההרכב) הוחלט לדחות את הטענות המתייחסות לנושא פיצול חלקת המגורים.
8. מאידך, התקבלו טענותינו ביחס לנושא המרכזי הנוגע להשכרת שטח של עד 500 מ"ר, לצדדים שלישיים, למטרות לא חקלאיות בנחלה. בית המשפט קיבל את טענותינו בהקשר זה וקבע כי ההוראה הכלולה בהחלטה 1101, המתירה השכרת מבנים לתעסוקה בחלקת המגורים, התעלמה מההשלכות התכנוניות של ההחלטה, לרבות העמקת תופעת הפרבור הפוגעת בערים.
9. בית המשפט הדגיש כי קיים חשש כי התרת ההשכרה לצדדים שלישיים תאיץ את תופעת הפרבור, תוך פגיעה במרקם העירוני, שכן עולה חשש למעבר עסקים מן העיר לכפר בשל תנאים טובים יותר שיוצעו להם "בכפר".
10. לפיכך בוטל סעיף 5 להחלטה 1101 המאפשר השכרה לצדדים שלישיים של שטח של עד 500 מ"ר למטרות לא חקלאיות.
11. נשמח לעמוד לרשותכם למתן הבהרות.

בברכה,
יחיאל שמיר, עו"ד

ד"ר רענן הר-זהב, עו"ד