

שימוש שאינו חקלאי, במקרקעין שייעודם חקלאי, אסור גם אם נעשה בהסכמת וביוזמת הרשות המקומית

פברואר 2023
חוזר מקצועי מספר 23/23

ברצוננו לעדכנכם בפסק דינו של בית משפט השלום¹, הקובע ששימוש שאינו חקלאי, במקרקעין שייעודם חקלאי, אסור ומחייב בדמי שימוש והריסת המבנים, גם כאשר נעשה באישור ואף ביזמת הרשות המקומית.

להלן עיקרי פסק הדין

טענות רשות מקרקעי ישראל - הקמת המתחם היתה בניגוד להסכמים ונהלי הרמ"י. לפיכך, על בעלי הנחלה לשלם דמי שימוש ולהרוס את המבנים.

טענות בעלי הנחלה

- המתחם הוקם כאטרקציה תיירותית במשק בעקבות פניה יזומה של הרשות המקומית לבעלי משקים באזור, וזאת לאחר שנאלצו להפסיק את פעילותם החקלאית מסיבות כלכליות.
- ניתן היתר לרישוי עסק למתחם מהמועצה האזורית.
- אין מקום לחייבם בתשלום דמי שימוש בגין התקופה בה היה המתחם פעיל, שכן היוזמה להקמת המתחם היתה של הרשות המקומית והם סברו לתומם, כי המדובר בפעילות חוקית ולגיטימית ולא העלו על דעתם שהיוזמה אינה מתואמת עם כלל הרשויות, וכן הם קיבלו את כל האישורים הנדרשים מהרשות המקומית.
- תחשיב דמי השימוש צריך להיות על יסוד 2%, בלבד, שכן הם מתגוררים בישוב קו עימות.

נקבע

- כאשר מחזיק במקרקעין עושה שימוש בפועל למטרת מסחר או למטרה אחרת, בשעה שהשימוש המותר והשימוש שבגיננו שילמו לרמ"י, הינו שימוש חקלאי, הרי שעל המשתמש שלא כדין לשלם את הפרש.
- השאלה שיש לבחון הינה, מהו סכום דמי השכירות שהמשתמש במקרקעין חסכו בכך שהשתמש בהם שלא כדין.
- היות, שמעולם לא ניתנה הסכמת רמ"י לשימוש שאינו חקלאי במקרקעין, הרי שבית המשפט לא יכול לתת ידו להתנהלות רשות מקומית, לפיה היא מתירה לתושב לעשות שימוש אחר במקרקעין, שכלל אינם בבעלותה.
- היות והשימוש במקרקעין היה בלתי חוקי הם אינם זכאים להנחה בדמי השימוש.
- עליהם להרוס את המבנים, שהוקמו לצרכי הפיינטבול ולפנות את המקרקעין לחלוטין מפעילות ואביזרי הפיינטבול, ולהותיר אך ורק את המבנים שהוקמו לצרכי חקלאות.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות לר"ח (עו"ד) תמר נודל שטרן; 03-7180106, tamar@britcpa.co.il

¹ תא (שלום ב"ש) 35393/08/19 רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום נגד צבי משה סויסה.