

14.7.2022

לכבוד

עמותת בקעת כנרות

הנדון: בקעת כנרות - מצב זכויות בשטח המוסד החינוכי לשעבר, והשלכות

לבקשתכם, להלן התייחסותנו לנושא שבנדון:

1. עמותת בקעת כנרות הינה צד לשני הסכמים מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ביחס למקרקעי המוסד החינוכי "בקעת כנרות" לשעבר (להלן: "ההסכמים").
2. מטרת ההסכמים מצומצמת ביותר לפי מהותם, לשונם, והחלטות מועצת ורשות מקרקעי ישראל.
3. ההסכמים נועדו למטרת מוסד חינוכי ספציפי של השומר הצעיר, אשר אינו קיים עוד. על פי נהלי רמ"י והוראות ההסכמים רשאית רמ"י להפסיק את הסכמי החכירה במצב כזה, ואף עשתה כך פעמים רבות בעבר במקרים אחרים.
4. יתרה מכך, לפני זמן מה עקב בקשת העמותה להשכרת המתחם לסוכנות היהודית, בוצעו מהלכים מורכבים במטרה לקבל את אישור רמ"י לבקשה, במסגרתם הובהר על ידי רמ"י כי ספק האם ניתן לאשר שימוש על ידי גוף אחר, ולאחר מאמצים ניכרים הסכימה רמ"י זמנית להשכרה לסוכנות בלבד למטרות חינוכיות ללא מטרות רווח ומבלי שלשיטת רמ"י מקבלת העמותה תמורה כלשהי בגין השימוש בקרקע.
5. מבחינת תכניות המתאר החלות על המתחם יש מגוון שימושים רחב יחסית (שאינו נהוג בד"כ בבית ספר ציבורי רגיל, אך זאת מטעמים היסטוריים עקב שימוש המתחם כמתחם למוסד חינוכי של השוה"צ, שהיה כעין קיבוץ זעיר, שכלל פעילות משקית ותעסוקתית נלווית כחלק ממטרות ואופי הפעילות של מוסד אוטונומי כזה בשנים עברו ופעילות ספורט).
6. בשנת 2016 העברנו סקירה של אפשרויות הפעולה במתחם על בסיס המגבלות הקנייניות הניכרות שחלות על הנכס. הבהרנו שמבחינת אופי השימוש בנכס ניתן לבצע בו את סל הפעילות שאפיינה בזמנו מוסד חינוכי של השומר הצעיר, אך זאת, במסגרת חינוכית גרידא וללא הפקת תמורה מסחרית מהשימוש בקרקע.
7. לאור האמור לעיל, למרות שתכנית המתאר מאפשרת סל שימושים רחב יחסית, הדיון בה בחשיבות נמוכה ופחותה, מאחר ועל הנכס חלות מגבלות קנייניות קיצוניות, באופן שמאפשר בו פעילות ציבורית וחינוכית בלבד בכל אותם יעודים תכנוניים, ללא הפקת תמורה מהשימוש בקרקע.
8. לגבי השאלה האם ניתן להשכיר את המתחם או להעביר זכויות לגופים אחרים, ראו סקירה מ-2016, שם הובהר כי פורמאלית הדבר בלתי אפשרי, ובוודאי שאי אפשר להתייחס לנכס כנכס נדל"ן מניב סטנדרטי.
9. מובהר כי לכל היותר ניתן לנסות ולפעול מול רמ"י באחד משני כיוונים:
 - 9.1. הסכמה מיוחדת של רמ"י להעברת הזכויות ללא תמורה ו/או הרשאת הפעלה ללא תמורה לעמותה המפעילה מוסד חינוכי אחר למטרות דומות (גם אם לא בהכרח המוסד, שכבר אינו

שלמה כהן

עומר כהן *

נעמי אשחר

מיכל ינאי

פלג רחמן

גיל דגן *

אבידן רם

יואב שימשי

רותם ליכטנשטיין

עדי סולומון - וייס

אסף אלבו *

גלעד אוברמן

איתי ציון

אדוה פריפז כהן

דניאל עין דור

מור איציק

ספיר יעקב-חזן

אריאל לוינגר

ירדן שייר

מאיר אזנקוט

קרן וידברג

טליה אבנון

תום גוט

מעין אוהיון

מאיה מנור

גבריאל בן שלוש

יסמין כץ

שלמה הינדי

גל שדה

דולב דרטלר

שיר מזרחי

שירי גלזמן

פז לוי

תאמר בשאראת

דוד אוחנה

* נוטריון



קיים) - תוך חשיפה שבמקרה שכזה העלאת הנושא מול רמ"י תוביל אולי להפסקת החכירה והקצאה במכרז לעמותה אחרת/רשות מקומית.

9.2. הסכמה מול רמ"י והרשות המקומית להעברת המתחם לרשות המקומית לחכירה ישירה מול רמ"י.

10. לסיכום: הייעודים התכנוניים המגוונים במתחם אינם ברי מימוש כנדל"ן מניב ואינם מאפשרים הפקת תמורה באופן שמקובל על רמ"י, מאחר ופעולה כזאת עומדת בניגוד למטרת ההסכם המקורי ומאפשרת לרמ"י להשיב את המקרקעין ולהפסיק את החכירה. אין לשלול אפשרות לדיון מול רמ"י על פתרונות של הפעלה באמצעות גופים חדשים בעלי אופי ציבורי, אך כל פניה כזו יכולה לגרור התערבות רמ"י לכשעצמה במידה ולא יושגו הבנות בעניין.
בכל מקרה- לא סביר כי רמ"י תאפשר מתווה כלשהו במסגרתו מקבלת העמותה הנוכחית תמורה בגין השכרת הנכס או פעילות נדל"נית מניבה אחרת בנכס.

אנו זמינים להבהרות נוספות ככל שידרשו.

בכבוד רב,

שלמה כהן ושות' – משרד עורכי דין ומגשרים