

31.1.2024

חידושים והתפתחויות בתחום האנרגיה מיזם אגרו-וולטאי וחוק ההתיישבות החקלאית

יניב בירנבאום¹ ענת שדה



לקוחות יקרים,

תחום האנרגיה בהתיישבות החקלאית מתפתח ומשתנה בקצב מהיר לאור שינויי רגולציה תדירים שמטרתם להגדיל את ייצור החשמל מאנרגיות מתחדשות.

אנו שמחים להציג בפניכם, מעת לעת, עדכונים, שינויי רגולציה וחידושים בתחום האנרגיה והחשמל, שיש בהם בכדי להשפיע על מיזמים שונים בתחום האנרגיה בהתיישבות החקלאית או שאנו רואים בהם הזדמנויות לייצור רווח.

חוזר זה, עניינו דו שימוש בקרקע חקלאית לייצור חשמל פוטו וולטאי לצד או מעל גידולים חקלאיים (אגרו-וולטאי) והתייחסות הרשות המוסמכת לביצוע חוק ההתיישבות החקלאית במשרד החקלאות ופיתוח הכפר למיזמים אלו.

¹ יניב בירנבאום, עו"ד שותף ומנהל תחום נדל"ן התיישבותי, תכנון ובניה ואנרגיה במשרד קנולר, ישינובסקי, קינן ושות' המתמחה בייצוג יזמים, קיבוצים ומושבים לרבות ייעוץ וייצוג בעניין מיזמי אנרגיה שונים בקרקעות התיישבות, רשויות התכנון ורשות מקרקעי ישראל.

אין במידע המפורט במסגרת מסמך זה כדי לשמש או להיחשב כיעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף ליעוץ משפטי ותכנוני קונקרטי ואין להסתמך על המידע המפורט בו בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד.

חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז 1967, קובע כי המחזיק או הזכאי להחזיק בקרקע חקלאית ממקרקעי ישראל אינו רשאי לעבד את הקרקע החקלאית עם גורמי עיבוד אחרים אלא על פי היתר בכתב מאת שר החקלאות, או מי שהשר הסמיך לכך ברשומות, שינתן מראש טרם תחילת העיבוד. היתר זה מכונה "היתר לשימוש חורג בקרקע חקלאית".

החוק ונוהלי עבודה שנקבעו בעקבות החוק, קובעים כללים המבהירים את התנאים בהם יכול המחזיק או הזכאי להחזיק בקרקע, לעבד את הקרקע עם גורם עיבוד אחר כאשר העיקרון הוא שעליו להוכיח שהעיבוד המשותף נעשה "בשותפות אמת". לפי פסיקות בתי המשפט, שותפות אמת הינה שותפות שבה כל הצדדים להתקשרות נושאים בסיכון להפסדים ובסיכוי לרווחים. נוהל עבודה של משרד החקלאות ופיתוח הכפר קובע אינדקציות נוספות לבחינת שותפות אמת, ביניהם: חלוקה בהשקעה וברווחים, הקצאת קרקע על ידי שני השותפים, הימנעות מתשלום מובטח ("רנטה"), נשיאה בהפסדים, נטילת הלוואות, השתתפות בקבלת החלטות, ניהול החשבונות על ידי המחזיק בקרקע, מידת ההשקעה של המחזיק בקרקע ועוד.

לעיון בנוהל לחץ - כאן

בהתאם לנוהל, לאחר מתן היתר שימוש חורג הממונה מבצע בקרה על אמיתות הנתונים על בסיסן ניתן ההיתר ועל מילוי תנאי ההיתר. ביצוע שימוש חורג ללא היתר או בחריגה מתנאי ההיתר עלול לגרור נקיטת הליכים שונים נגד האגודה. הליך מקדמי של התראה ובדיקה; ובמקרה של אי הפסקת ההפרה, אף להגשת תביעה להפקעת זכות המחזיק בקרקע.

חשוב להדגיש שעיבוד חקלאי של בעל הזכויות או של קבלן מטעמו או של שותפות בין תושבי אותו ישוב, אינם שימוש חורג והם מותרים על פי החוק.

ביום 21.1.2024 פרסמה הממונה על פי חוק ההתיישבות החקלאית הבהרה בעניין התנאים לקבלת היתר בכתב ממשרד החקלאות לשימוש חורג בקרקע חקלאית לצורך הקמת מיזם אגרו-וולטאי שבו מוקם מתקן סולארי מעל קרקע שבה מתבצע עיבוד חקלאי, בהתאם לפרמטרים לחקלאות מיטבית, ובכפוף להמשך קיום הפעילות החקלאית לאורך כל חיי המיזם.

לעיון בהבהרה לחץ - כאן

על פי ההבהרה, אין בקיומו של מיזם אגרו וולטאי, כדי להקל בתנאים שיש לעמוד בהם על מנת לקבל היתר לשימוש חורג בקרקע חקלאית וזה יינתן בהתאם לנוהל העבודה הקיים כפי שפרסם משרד החקלאות ביום 1.6.2023.

עוד הובהר, כי היזם, להבדיל מהאגודה, אינו רשאי להפעיל קבלן משנה לטובת העיבוד החקלאי תחת האגודה, וכי משך זמן ההיתר ייקבע בהתאם לאמות המידה המקובלות שקבע הממונה ולא יושפעו מהפעלת מיזם אגרו וולטאי.

מטבע הדברים, הפרת חוק ההתיישבות ונקיטת סנקציות נגד האגודה בשל כך מסכנת את המיזם האגרו וולטאי בכללותו, בין היתר, מאחר שהחלטות רמ"י וכן תביעות המאפשרות פרויקטים אגרו וולטאים מתנים שימוש באישורי משרד החקלאות.

בשים לב להבהרה כאמור, יש לתת תשומת לב לנושא בעת עריכת התקשרויות ובאופן כזה שלא יהווה הפרה של חוק ההתיישבות. בנוסף, על יזמים לבנות מתווי התקשרות שיאפשרו את המיזם האגרו וולטאי בהתאם למגבלות משרד החקלאות. על עניין זה כבר עמדנו בחוזרי משרדנו בעבר.

התנהלות בעניין חוק ההתיישבות דורשת היכרות עם הרגולציה והנהלים, המתעדכנים באופן תדיר, הן לגבי הגשת הבקשה והן לגבי הקריטריונים, השיקולים והמבחנים לאורם היא תבחן.

משרדנו מתמחה ביעוץ, ליווי וייצוג יזמים, קיבוצים ומושבים בקשר עם מיזמי אנרגיה שונים בקרקעות התיישבות ובהתנהלות אל מול רשויות כגון משרד החקלאות, רשויות התכנון ורשות מקרקעי ישראל.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה בעניין זה.

ענת שדה, עו"ד

דוא"ל: asadeh@ek-lawyers.com

יניב בירנבאום, עו"ד

דוא"ל: yanivb@ek-lawyers.com