

דמי חכירה בקרע חקלאית בקנדה

במסגרת המחקר של „דמי חכירה בקרע חקלאית בישראל” שהמכון לחקר שימושי קרע יום הנמצא בשלבי הסיום — נבחנו השיטות השונות לגביית הרנטה החקלאית, תוך בסיון להשוותן עם השיטה הקיימת בישראל. אחת הצורות המעניינות ביותר בתחום זה היא השיטה הנהוגה במדינת ססקצ'ואן שבקנדה*. במאמר שלפנינו ננסה לבחון את מרכיביה העיקריים ואת התוצאות שהושגו מאז הופעלה.

● הרקע הכללי

כידוע, קנדה היא אחת מיצרניות הגרגירים הגדולות בעולם. שטחי קרע נרחבים משמשים כבסיס לייצור תבואה בהיקפים הנחשבים עצומים לא רק במונחים ישראליים. זאת ועוד, סקרים שנערכו ע"י מומחים מקנדה ומארה"ב מצביעים על פוטנציאל ייצור נוסף בהיקף של 32 מיליון טונות חיטה, שפירושו כמעט הכפלה של התפוקה הקנדית הממוצעת בעשור האחרון.

נוסף לכך, ניתן להגדיל את ייצור שבולת שועל ב-78% ואת ייצור השעורה ב-63%. כל זאת בהנחה ששיטות העיבוד אינן משתנות. פיתוח טכנולוגי עשוי, איפוא, עוד יותר להרחיב את פוטנציאל הייצור של קנדה. נתונים שנתקבלו מסקרי קרע, שנערכו ב-1976, מצביעים על כך, שחקלאי קנדה מעבדים 43.7 מיליון הקטר של אדמות חקלאיות בעלות איכות משופרת ועוד 23.5 מיליוני הקר אדמות שוליות יותר (Bray, 1979).

למרות פוטנציאל הפיתוח הגדול, נתקלת מדיניות הקרקעות בקנדה בבעיות אחדות, שחייבו מציאת פתרונות בעלות אופי מבני ביסודן. בעיות אלו קשורות בתחרות על שימושים אלטרנטיביים בקרקעות חקלאיות, בעיקר מצד השימושים האורבניים. בנוסף לכך קיימת בקנדה מדיניות העדפה ברורה למשק חקלאי משפחתי לעומת ניצול הקרע ע"י החברות הגדולות.

מטרות אלו מצטיירות על רקע ההתפתחויות שחלו במרוצת שנות ה-60 וה-70, כאשר קרקעות חקלאיות רבות בקנדה עברו מידי החקלאים הקטנים והבינוניים לחברות מסחריות חקלאיות גדולות שברשות בעלי הון אמריקאים. כתוצאה מהרווחיות הנמוכה, הספקולציה בקרקעות, חוסר הפופולריות של ענף החקלאות בעיני הדור הצעיר, הזדקנות החקלאים בעלי המשקים — התחסלו רבים מהמשקים המשפחתיים באופן הדרגתי, בייחוד במדינות כמו ססקצ'ואן, מניטובה ואלברטה. מדינות אלו אף חקקו חוקים מיוחדים לפיקוח והגבלת הבעלות על הקרע והעברתה לידי זרים וחברות מסחריות.

● מדינת ססקצ'ואן — נתוני יסוד לרפורמה

הנסיון של מעורבות ממלכתית בניהול קרקעות חקלאיות שנרכש במדינת ססקצ'ואן מעורר עניין מיוחד, משום שהוא מבוסס על עקרונות של בעלות ציבורית, קביעת דמי חכירה ומעריך תקנות ונוהלים היוצרים מסגרת ארגונית-כלכלית מקיפה ויעילה. במדינה ססקצ'ואן מגיע שטח הקרקעות הניתנות לעיבוד חקלאי ל-26.8 מיליון הקטר. 95% מהקרקעות המעובדות מיועדות לייצור גרגירים, במיוחד חיטה, שבולת שועל ושעורה וכן לגידולי שמן.

על-מנת להשיג את מטרות המדיניות הקרקעית, כפי שצוין לעיל, דהיינו שמירה על בעלות הקרקע בידי תושבי המדינה ומניעת העברתה לחברות מסחריות – חוקק בשנת 1974 בססקצ'ואן חוק שמירה על הבעלות הלאומית של הקרקע החקלאית. החוק קבע שתושבים זרים וכן חברות לא-חקלאיות אינם רשאים להחזיק בבעלותם יותר מ-65 הקטר אדמה חקלאית. לבעל הקרקע הלא-תושב, אשר החזיק יותר קרקע מהמותר, ניתנה אורכה של 5 שנים למכור את העודף, למעט בעלי קרקעות שהם חקלאיים בעצמם. במקרה כזה יכול הוא להחזיק בקרקע מבלי להתחשב בהיקף שטחה. לחברות מסחריות שבבעלותן עודפי קרקע, שהיו בידיהם לפני 31.3.1974, ניתנה אורכה להעבירן עד ל-1.1.1994.

חוק הבעלות על קרקעות חקלאיות מופעל על-ידי מועצה מיוחדת, הרשאית לנהל חקירות עצמאיות בנושא זה. החוק קובע קנס בגובה של 10,000 דולר או 6 חודשי מאסר או שני העונשים גם יחד, למי שעובר עליו. במקביל להפעלת הפיקוח על בעלות בקרקע חקלאית – הוקמה בססקצ'ואן מערכת מיוחדת שנועדה לסייע בהקצאת הקרקעות החקלאיות והשימוש בהן. לצורך זה נוצר ב-1972, „בנק הקרקעות” שקבע את המטרות הבאות:

- לעזור למשקים במכירת תוצרתם.
- לאפשר ליחידים היכולים ומסוגלים להתחיל בעבודה חקלאית, גם כאשר אין להם הון משפחתי, לקנות את המשק.
- להקל בהקמה ובהחזקה של יחידות משקיות רנטביליות.
- לעודד העברה של יחידות משקיות לבנים ממשויכים ולעזור בהחזקת המשק
- לפתח שיטה לריכוז וחלוקת קרקע ללא משוא פנים בין מועמדים חדשים לחקלאות.
- לספק שירותי יעוץ לבעלי משקים בייצור חקלאי או בניהול עסקי של משקיהם.

ניתן להגדיר את מטרות „בנק הקרקעות” כסיוע בהעברת משקים מדור המבוגרים לדור הצעירים ומניעת התהליך של מכירתם לחברות מסחריות. המוסד, שהוא גוף ממשלתי, קונה את הקרקעות בעצמו והן נמסרות לאחר מכן לחקלאים בחכירה. למעשה, הבנק יוצר תנאים משופרים לפעילותו של שוק הקרקעות החקלאיות בססקצ'ואן תוך עידוד החקלאות המשפחתית, ותוך התגברות על קשיי המימון האופייניים לרוב החקלאים.

בסוף 1982 היו בבעלותו של הבנק כ-5 מיליון דונם קרקע חקלאית. רוב הקרקעות נועדו לייצור גרגירים, וחלקן למרעה.

המימון של רכישות הקרקע מבוסס על גיוס הלוואות בשוק הכספים הבינלאומי באמצעות הממשלה המקומית. ההון שמתקבל בדרך זו נמסר כהלוואה לזמן ארוך (20 שנים) לבנק הקרקעות. ערך הקרקעות שבידי הבנק נאמד ב-450 מיליון דולר.

- **מדיניות הרכישות וההחכרות של „בנק הקרקעות”**
- „בנק הקרקעות” פרסם כללים מפורטים להפעלת מדיניות רכישת הקרקעות ומסירתן בחכירה.

* חומר רב נתקבל מ„בנק הקרקעות” בססקצ'ואן והמאמר מבוסס על מקור אינפורמציה זה.

לגבי רכישת הקרקעות נקבעו העקרונות הבאים :

א) היקף הקרקעות שתרכשנה בשנה מסוימת ע"י הבנק מוגבל ע"י התקציב העומד לרשותו.

ב) אם היצע הקרקעות לרכישה ע"י הבנק חורג מהמסגרת התקציבית — נקבעו שלוש קבוצות זכאיים, לפי סולם העדיפויות הבא :

● חקלאים שרוצים לפרוש לגמלאות ולמסור את משקם ליורשים הישירים. בקבוצה זו נקבעו העדיפויות לפי הסדר הבא : גיל בעל המשק מעל ל-65, מצב הבריאות. בלתי תקין, אלמנות של בעל המשק, מוכרים בגיל 55 עד ל-65 שנתקלו בקשיים פיננסיים ורוצים לקבל את הקרקע, לאחר מכירתה, בתנאי חכירה, מוכרים בגיל נמוך מ-65 שרוצים למכור את הקרקע על-מנת שניתן יהיה להחכירה ליורשים ישירים.

● מוכרים של משקים גדולים שניתן לחלקם ליחידות קטנות יותר אך עדיין רווחיות ; בעלי משק עם חובות גדולים שיכולים למצוא תעסוקה מחוץ לחקלאות ; ומוכרים שרוצים לשנות את משלח היד.

● כל יתר המוכרים.

קניית הקרקע נעשית במחיר השוק, שנקבע באמצעות שומה. השומה נערכת בהתחשב בערך התפוקה של הקרקע המעובדת תוך התייחסות למחירים הקיימים לסוגי הקרקע הדומים באזור המכירה. ערך התפוקה מבוסס על נתוני מיסוי. השומה מביאה, איפוא, בחשבון את היחס בין המחירים שנתקבלו במכירות אחרונות ובין ערך הקרקע שנקבע לצורך מס רכוש, והיא כוללת גם את ערך המבנים.

הקרקע שנרכשה ע"י הבנק נמסרת על-ידו, כאמור, בתנאי החכירה. אולם לחוכר נשמרת האופציה לקנות את הקרקע מהבנק לאחר חמש שנות חכירה. ברכישה נקבע מחיר הקרקע בהתאם למחיר השוק באותה העת. בעת המכירה הבנק מחזיר לחוכר חלק מדמי החכירה בתנאי שהוא היה חקלאי פעיל ותושב ססקצ'ואן במשך חמש שנים.

מסירת קרקע לחוכרים מבוססת אף היא על העקרונות דלהלן :

● כל החוכרים חייבים להיות בגיל 18 לפחות ולא יותר מ-65 בעת הגשת הבקשה ;

● התנאים הבסיסיים לזכאות לחכירה כוללים את הצורך באזרחות קנדית, מעמד של תושב ססקצ'ואן, עיסוק בחקלאות בעת חתימת חוזה החכירה, הכנסה שאינה חורגת מגבול שנקבע ע"י „בנק הקרקעות“ וערך הרכוש בהיקף קבוע מראש.

● כאשר הקרקע נמכרת לבנק ללא קביעת הזכאים לחכירה ע"י המוכר, היא נמכרת בחכירה בתנאי מכרז פתוח. הזכאות לחכירה נקבעת לפי ניקוד, המביא בחשבון את הגורמים הבאים : גיל, פוטנציאל ההכנסה, רקע חינוכי, נסיון חקלאי, שימוש בקרקע, תפוקת ענף בעלי-החיים שהיה ברשות המועמד, קרבה למקום והעדפות מוכר הקרקע.

ועדת הקבלה עשויה לסרב להחכיר את הקרקע גם לבעל הניקוד הגבוה ביותר כאשר לא מתקיימים תנאים מסויימים, כגון : אין למועמד גישה למיכון חקלאי, חסר לו הון חוזר לשנה ראשונה של חכירה, אין לו הכנסה מספקת לצרכי המשפחה וכד'.

בעל זכויות חכירה יכול לבקש אישור מ„בנק הקרקעות“ לחכירת-משנה זמנית, וזאת מהסיבות הבאות : בעיות בריאות או קשיים פיננסיים, כדי לאפשר ליורשים ישירים להגיע לגיל הקבוע המעניק זכאות לחכירה והיעדרות זמנית לצרכי לימודים.

על-מנת לאפשר לחוכרים שאינם בעלי קרקע משלהם (ועל כן אין להם בטחונות להשגת אשראי) להשיג מימון להשקעות בקרקעות החכורות, מעמיד „בנק הקרקעות” לרשותם הלוואות מיוחדות לטווח ארוך (לא יותר מ־25 שנה). הנכסים הממומנים במסגרת זו הם: מבנים משקיים, גדרות, פיתוח המים. במקרים מסוימים ניתן גם אשראי למימון מבני מגורים או מוסכים.
 חוזה החכירה של הקרקע מסתיים בעת שהחוכר מגיע לגיל 65, או עם פטירתו, או במקרה שהחוזה הופר בתנאיו העיקריים.

● קביעת דמי החכירה

בנק הקרקעות הפעיל בתקופת קיומו שתי שיטות לקביעת דמי החכירה:
 (1) שיטה המבוססת על ערך השוק של הקרקע שהופעלה לגבי חוזה החכירה שנחתמו עד לאחד ביוני 1978.
 (2) שיטה המבוססת על ערך התפוקה של הקרקע המופעלת לכל אלה שהכרו את הקרקע לאחר התאריך הנ"ל.
 שתי השיטות מעוררות עניין רב, בהתחשב בבעיות הקיימות לגבי קביעת דמי החכירה בקרקע החקלאית בארץ. במיוחד מעניינת השיטה המופעלת כעת בססקצ'ואן, שיטה העשויה להיות בסיס לבדיקה מחודשת של הרגטה הקרקעית בישראל.

● רמי חכירה על בסיס ערך השוק

דמי חכירה בשיטה זו נקבעים כאחוז מסוים מערך השוק של הקרקע המוחכרת, ואחוז זה נע בין 5 ל־6.5, כפי שקובע זאת השר הממונה על ביצוע החוק. ניתנת רשות לשנות את אחוז דמי החכירה לאחר העשור הראשון לחכירה ולאחר מכן, מדי כל חמש שנים. הגבלת הזמן לגבי שינוי אחוז דמי החכירה תופסת אך ורק אם מדובר בהעלאתו. לעומת זאת ניתן להפחיתו בכל מועד שהוא.
 ערך השוק של הקרקע לצרכי החכירה מעודכן על בסיס שנתי, החל משנת החכירה השלישית. העדכון השנתי מבוסס על הערך הממוצע של הקרקע בשלוש השנים האחרונות לפני העדכון.
 „בנק הקרקעות” פיתח נוסחה מיוחדת לקביעת ערך השוק של הקרקעות המעובדות. בכל מקרה, החישובים לקביעתו נערכים ע"י שמאים מקצועיים, בהתאם לעקרונות ונוהלים שנקבעו ע"י ה„בנק”. בין היתר, תיבב השמאי לבסס את הערכתו על סקרי קרקע האחרונים שפורסמו. הנוסחה שמשמשת לקביעת שווי הקרקע לצורך החכרתה היא כדלקמן:

$$\frac{As (P_1 + P_2 + \dots P_n)}{(A_1 + A_2 + \dots A_n)} = \text{שווי השוק של קרקע מעובדת}$$

כאשר:

A_s — הערך ה„יצרני” של הקרקע (הפריזן) המוערך בניכוי הערך ה„יצרני” של

מרעה, אם קיים;

P_1 — מחיר המכירה בעסקה הראשונה של רכוש בעל תכונות דומות לקרקע המחז-

רת, בניכוי ערך השיפורים וערך המרעה, אם קיימים;

P₂ — מחיר המכירה בעסקה השנייה של רכוש בעל תכונות דומות לקרקע מחזקת, בניכוי, כפי שפורט לעיל;

P_n — מחיר המכירה של העסקה האחרונה ברכוש דומה, בניכוי כנ"ל;

A₁ — הערך, "היצרני" של הרכוש המשווה בעסקה הראשונה;

A₂ — הערך, "היצרני" של הרכוש המשווה בעסקה השנייה;

A_n — הערך, "היצרני" של הרכוש בעסקה המשווית האחרונה;

כאשר אין עסקות ברכוש דומה לזה שעומד לחכירה, ייקבע ערך השוק של הקרקע על בסיס משוואת רגרסיה לאותו האזור בו הקרקע נמצאת. המשוואה מחושבת בהתאם לגידולים שבאזור ונתונייה שאובים מפרסומי משרד החקלאות על מחירי הקרקע החקלאית. בססקצ'ואן.

בסיכום: השיטה של ערך השוק של הקרקע משלבת בתוכה שני מרכיבים: הערך, "היצרני" של הקרקע, דהיינו שומת קרקע לפי פוטנציאל הייצור שלה, כפי שנקבע ע"י שמאים, בהתאם לנוהלים וקריטריונים ברורים וקבועים; ומחירי הקרקע בעלת תכונות דומות, כפי שנתקבלו בעסקות ממשיות באותו האזור. שילוב שני המרכיבים הוא שקובע את ערך הקרקע לצורך קביעת גובה דמי החכירה.

● דמי חכירה על בסיס ערך התפוקה

כאמור, כל החכרות שבוצעו לאחר 1 ביוני 1978 מבוססות על שיטת חישוב חדשה של דמי החכירה המבוססת על הנוסחה הבאה:

דמי חכירה שנתיים =

$$(WY \cdot WP \cdot 73) + (BY \cdot BP \cdot 17) + (RY \cdot RP \cdot 10) \cdot K \cdot F$$

כאשר:

W — חיטה, המייצגת 73% מסה"כ השטח המעובד

B — שעורה, המייצגת 17% מסה"כ השטח המעובד

R — גרעיני שמן, המייצגים 10% מהשטח המעובד

K — השטח המעובד הכלול בכל, "גוש" קרקעות (Quarter Section) — חלוקה גושית מיוחדת לקנדה)

Y — ממוצע נע של 15 שנים של יבול לכל אחד מהגידולים הנ"ל, כפי שנקבע ע"י חברת ביטוח גידולים של ססקצ'ואן

P — מחיר לכל סוג גרגירים שנקבע, כלהלן:

חיטה — מחיר ממוצע סופי של מועצת החיטה הקנדית לזן Grade Number Weterm Spring Two Seed, המתייחס לשנה החולפת, פחות דמי הובלה ואחזקה. המחיר משתנה מדי שנה.

שעורה — מועצת החיטה הקנדית, מחיר שעורה של Grade Number 1 Feed, פחות דמי הובלה ואחזקה. מתעדכן באופן שנתי.

גרעיני שמן — מחיר לפי Flax seed או Pape seed, פחות הובלה ואחזקה, נקבע על-ידי אגף הכלכלה והשווק של משרד החקלאות. מתעדכן באופן שנתי.

F — מיון קרקעות ל-7 קבוצות. לגבי כל קבוצה נקבע אחוז מסוים מערך הייצור כמקדם בחישוב דמי החכירה. אחוז זה מתחיל ב-23% בקרקעות המשופרות ונגמר ב-17% לקרקעות בעלות איכות נמוכה.

בהסבר לעקרונות השיטה לחישוב דמי החכירה כותב מר אד קנש, מנהל המחוז, וכלהלן:

„להערכת, 95% מכל הקרקעות, משמשים לגידולים מסחריים של חיטה אביבית, לגידולי מספוא (שעורה ושיבולת שועל) ולגרעיני שמן (לפתית ופשתה). היות ומספר גידולים אחרים הוא רב יחסית ומשתנה מדי תקופה, התעלמו מהם בנוסחת החכירה. בדרך זו ניתן לשמור על נוסחה פשוטה יחסית, אשר מספקת מדידה מדויקת יחסית לחישוב הכנסה גלמית בכל אחת מקבוצות קרקע. יש לציין כי נוסחה זו מספקת 299 שיעורים של דמי חכירה, המשקפים את סוג הקרקע והשפעות אקלימיות עליהן.“ (מכתב לחוקרים מ-1983:26.1).

מספר תנאים נוספים מלווים את קביעת דמי החכירה בקרקע חקלאית:

• החוכר משלם בנפרד בעד כל הנכסים הצמודים לקרקע ובעד השיפורים שנעשו בה. לצורך זה, כאמור, הוא יכול לקבל הלוואה ארוכת-טווח, בהתאם לאורך החיים של הנכסים.

• ניתן להחכיר קרקע לאגודות שיתופיות שתקופת חכירתה תסתיים עם פירוק האגודה או הפסקת פעולותיה בתחום החקלאות.

בסיכום השיטה המתוארת ניתן לקבוע, כי היא מבוססת על שני מרכיבים המבטאים את הפוטנציאל היצרני של הקרקע המוכרת: מחירי החיטה, השעורה וגרעיני שמן ויבולים ארוכי-טווח של קרקעות בעלות איכות דומה באותו האזור.

• המסגרת המוסדית

השיטה הנהוגה לגבי דמי החכירה בקרקעות בבעלות ציבורית בססקצ'ואן מהווה, כאמור, חלק בלתי נפרד ממערכת חוקית-מינהלית שנועדה להשיג את יעדי מדיניות הקרקע החקלאית במדינה זו.

חוק „בנק הקרקעות“ המהווה בסיס לפעילות שתוארה לעיל, כולל, כמובן, הוראות ברורות לגבי הקמת המסגרת המוסדית שתהיה אחראית להפעלתו. מסגרת זו נקבעה, בזכור, גם בישראל לגבי „מינהל מקרקעי ישראל“, אולם במקרה של ססקצ'ואן היא הוגבלה מראש לקרקעות חקלאיות בלבד.

הגוף המבצע את החוק נקרא „הוועדה של בנק הקרקעות“ וכולל לא פחות משלושה חברים שמונו ע"י ראש ממשלת ססקצ'ואן. לפחות שניים מחברי הוועדה חייבים לעבוד במשרה מלאה. לוועדה הוענקו כל הזכויות של תאגיד באשר לחתימת החוים, ביצוע עסקות וכד'. בחוקף היותה סוכן של הממשלה המקומית.

ל, וועדת בנק הקרקעות“ ניתנו הסמכויות והתקציב. להקמת צוות מקצועי-טכני לביצוע החוק.

חוק „בנק הקרקעות“ יוצר מחוייבות ברורה של התאגיד כלפי הממשלה. הוא חייב להגיש לבית הנבחרים דו"ח על פעולות הבנק ועל מצבו הפיננסי בסוף שנתה כספים. בנוסף לכך ממנה ראש הממשלה המקומית ועדת ערער המורכבת מחמישה חברים לפחות.

„בנק הקרקעות“ פועל בשיתוף פעולה מלא עם החקלאים המשולבים בהנהלתו. החוק קובע לצורך זה שתי מסגרות:

- ועדות אזוריות: הכוללות תושבי המקום, שרובם צריכים להיות חקלאים או נציגי ארגונים חקלאיים. מספר נציגי ציבור אלה לא יעלה על חמישה.
- לועדות נועד בעיקר תפקיד מיעץ לשר, להנהלת הבנק או למועצה המייעצת.
- המועצה המייעצת: השר האחראי להפעלת החוק ממנה מועצה מייעצת הכוללת לא פחות משבעה חברים, שרובם חייבים להיות חקלאים או נציגי ארגונים חקלאיים. המועצה מייעצת לשר בכל הנושאים הקשורים בחוק.

● הלכחים לגבי ישראל

השיטה הקנדית של ניהול קרקעות שבבעלות ציבורית פועלת כבר קרוב ל-12 שנה, ואין ספק שפעילותה הביאה לתוצאות חיוביות ומשמעותיות מבחינת המטרות שהוצבו בפניה בעת הקמתה.

כאשר בוחנים שיטה זו תוך נסיון להשוותה עם מערכת ניהול קרקעות ציבוריות בישראל, יש להביא בחשבון את הנקודות העקרוניות המפורטות להלן:

1. השיטה לקביעת דמי החכירה, כפי שהיא נהוגה כעת בקנדה, מבוססת על הריכוזיות הגבוהה בייצור החקלאי האופייני למדינת ססקצ'ואן. מספר גידולים קטן, השייכים כולם לגידולי-שדה, מייצג כמעט 95% מהשטח המעובד, ואז אין כמובן כל בעיה להפעיל נוסחה, שתתחשב בפרוטנציאל הקרקע ופריגונה. אולם גם במקרה זה מתברר, שקיימים קרוב ל-300 שיעורים של דמי החכירה. בישראל לא רק שאין ריכוזיות ארצית כזו של הייצור, אלא גם בחתך האזורי הגיוון של תוצרת רב ביותר. כמו-כן קיים גיוון בשיטות העיבוד, כאשר רמת היבולים משתנה הן בהתאם לטיב הקרקע ותנאי האקלים והן לפי שיטות ההשקיה, עתירות ההון וכד'.
2. אין להתעלם מכך, שהשיטה הקנדית כוללת גם אלמנט של מכירה ולמעשה כל חקלאי יכול לקנות את הקרקע החכורה לאחר חמש שנים מיום חתימת החוזה.
3. החוק מְעַנֵּק ל„בנק הקרקעות“ סמכויות ביצוע ואכיפה נרחבות ביותר, כולל פינוי הקרקע מידי עם הפרת אחד מתנאי החכירה הבסיסיים. בנק הקרקעות יכול לסיים את תקופת החכירה, עוד לפני תום החוזה, כאשר החוכר אינו עוסק עוד בחקלאות, אינו תושב המדינה, אינו משלם דמי חכירה או פורע הלוואות, פוגע בטיב הקרקעות ע"י עיבוד לא נכון וכד'. אם החוכר אינו מפנה את הקרקע מרצונו – מועבר הנושא לבית המשפט לצורך הוצאת צו פינוי.
4. מבנה הייצור החקלאי בססקצ'ואן מבוסס על משק אינדווידואלי גדול מאוד המגיע בממוצע לכ-3,700 דונם.
5. גדל המשק החקלאי אינו קבוע ומשתנה מחקלאי לחקלאי ומאזור לאזור. מושג „הנחלה“ הקובע את גדל החלקה המעובדת בארץ ושאינו ניתן לשינוי, אינו קיים בקנדה. כתוצאה מכך ניתן בהחלט לצפות לשינויים בגודל המשק החקלאי כתוצאה מגובה דמי החכירה.

מכל האמור לעיל ברור, שאי-אפשר ליישם את השיטה הקנדית לקביעת דמי החכירה למציאות הישראלית. עם זאת, מספר מרכיביה מצדיקים בדיקה מעמיקה יותר של אלטרנטיבות לחישוב הרנטה בעבור השימוש בקרקע החקלאית, תוך נסיון למצוא קריטריונים להערכה אובייקטיבית יותר של ההכנסה הנובעת ממנה.