

[גור חלון](#)


ממ"י שינתה את הוראות הקצאת המגרשים בהרחבות הקהילתיות

בוטל האיסור להעברת זכויות במגרש פטור ממכרז, שנועד למנוע ספסור בקרקע ? בין השינויים הנוספים: שווי מגרשים בפטור ממכרז שאינם באזור עדיפות לאומית, ייקבע בשומה מיוחדת לכל מגרש ומגרש
 עו"ד חגי שבתאי 20/2/17

דומה שאין החלטה שעברה שינויים תכופים ודרמטיים כמו ההחלטה המאפשרת הקמת הרחבות קהילתיות בקיבוצים ובמושבים.

לאחרונה החליטה מועצת מקרקעי ישראל על תיקון נוסף של ההחלטה, המסדירה את אופן הקצאת מגרשים בהרחבות קהילתיות בקיבוצים ובמושבים (1504). בהחלטה זו, המבטלת החלטה קודמת (1489), הכניסה המועצה מספר שינויים, כאשר המשמעותי ביותר הוא ביטול ההוראה לפיה מי שקיבל מגרש בפטור ממכרז, לא יוכל להעביר את הזכויות בו במשך 5 שנים מיום חתימת חוזה החכירה.

בעבר, אסרה רשות מקרקעי ישראל על מי שרכש זכויות בפטור ממכרז בהרחבה קהילתית למכור את הזכויות בקרקע ובבית שנבנה עליה, וזאת לתקופה שבדרך-כלל הייתה לפחות 6-7 שנים ממועד הקצאת הקרקע (5 שנים מיום חתימת חוזה החכירה, לאחר בנייה כנדרש, או הוצאת טופס 4 - על-פי המוקדם מביניהם). העברת הזכויות הותרה רק במקרים חריגים כגון: מוות, מצב בריאותי קשה, גירוש או מימוש משכנתא.

הוראה זו נוצרה במקורה, על-מנת למנוע ספסור במגרשים: כלומר, מצב בו מגרש מתקבל בפטור ממכרז ומיד הופך לסחורה חמה בשוק הנדל"ן המבעבע. אמנם בעקבות ההוראה פחתה מעט הספסרות, אך יחד עם זאת, היו שניסו לעקוף את האיסור. מצד אחד, היה מי שרצה לממש רווחים, למרות האיסור, ומצד שני היו מי שלא יכלו לממש את הבנייה או להחזיק בנכס. בהתאם לכך, נעשו ניסיונות להעברת זכויות לאחרים, בצורה עקיפה. מי שלא פעל להעברה "עקיפה" יכול היה להחזיר את המגרש לרמ"י, תוך הפסד כספי ניכר כתוצאה מתשלומים עבור "השימוש" והפסד ערך.

מועצת מקרקעי ישראל הכניסה עוד כמה שינויים מעניינים, שאחד מהם קשור באופן קביעת שווי המגרשים. נקבע, כי שווי מגרשים אשר משווקים במקום שאינו נחשב לאזור עדיפות לאומית ובפטור ממכרז, ייקבע בשומה מיוחדת לכל מגרש ומגרש, וזאת בשונה מהליך של התייעצות עם השמאי הממשלתי. מדובר במגרשים המשווקים בדרך-כלל בנגב או בגליל. כמו כן, נקבע, כי תקופת הפיתוח תהיה כפי שיקבע ברמ"י מעת לעת בכל הקשור לבנייה עצמית נמוכה למגורים, ולא לפרק זמן מיוחד להרחבות שהוא 3 שנים, כפי שהיה עד כה.

החלטה נוספת של המועצה נוגעת לפיקוח על בנייה מרוכזת: החלטות ההרחבה מגבילות את מספר המגרשים אותם ניתן לבנות בבנייה מרוכזת. ההחלטות גם מגבילות את אופן בחירת הקבלן המבצע את הבנייה. ההסדר החדש קובע, כי ישוב שיהיה מעוניין לבצע בנייה מרוכזת, יבחר את הקבלן המבצע במכרז, ויתחייב כלפי רמ"י לפקח על התנהלות הקבלן ולוודא כי הקבלן פועל בהתאם לדין והחלטות מועצת מקרקעי ישראל. לטעמי, יש בדרישה זו משום הכבדת נטל על ישובים רבים, שגוררת איתה עלויות כלכליות ומשפטיות נוספות. דווקא ההסדר הקודם, לפיו הקבלן היה נבחר במכרז אשר תנאיו אושרו מראש על-ידי הרשות וללא התחייבויות נוספות, היה נכון יותר.

הכותב הוא שותף בכיר במשרד חגי שבתאי, שפירא, המתמחה בדיני רשות מקרקעי ישראל