



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטריון*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר***
אסנת קולודני-חיים, עו"ד*
קרן נדולני, עו"ד*
ענבל זוסמן, עו"ד
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (LLM.) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

י"ט בשבת ה'תשע"ב
12.2.12

חוזר משרד 4/12 : הרחבות קהילתיות – אימת המשכנתא

ההרחבות הקהילתיות מאפשרות לזוגות צעירים רבים להקים את ביתן בפריפריה ולהגשים חלומות על בית עם גינה בישוב כפרי. משפחות רבות נתקלו לאחרונה בקושי להקים את ביתן בשל שינוי בכללי מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) שנעשה במסגרת החלטה 1180 של מועצת מקרקעי ישראל.

על פי סעיף 5.3.2 להחלטה :

" לא תותר למקבל מגרש בפטור ממכרז העברת זכויות במשך 5 שנים מיום חתימת חוזה חכירה".

תניה תואמת נוספה לחוזי הפיתוח והחכירה שבין המשפחות לממ"י. המשמעות : משפחה הרוכשת מגרש בהרחבה לא תוכל למכרו במשך כ 7-8 שנים : שנות בניית הבית ועוד 5 שנים (שהרי חוזה החכירה נחתם בכפוף לבניית הבית).

מטרת התניה המקורית הייתה למנוע ככל הניתן מספקולנטים ומשקיעים לרכוש זכויות בהרחבות הקהילתיות במצב בו מחירי המקרקעין נמצאים בעליה. יחד עם זאת, התניה יוצרת בעיה שכן ישנם בנקים הטוענים כי מניעת הסחירות כמוה כמניעת מימוש עתידי של המשכנתא מקום בו המתיישבים לא עמדו בפירעונה, ולפיכך מסרבים לתת משכנתאות, במיוחד למשפחות דלות אמצעים. יוצא שהנפגעים העיקריים מההוראה הם החלשים כלכלית.

חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

יצוין כי על פי ההחלטה:

"במקרים חריגים יאשר המינהל העברת זכויות במהלך תקופה זו, בכפוף לתשלום של 3% מערך הקרקע כפי שמופיע בחוזה (ללא הנחת אזור) לכל שנה שתחסר מתקופה זו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית".

לדעתנו יש בסמכותו של המינהל לקובע כי מימוש משכנתא הינו מקרה חריג המאפשר העברת הזכויות גם במהלך התקופה המוגבלת. ניתן אף להוסיף תניה תואמת בחוזה החכירה. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את הנכס תוך תשלום ה"קנס" כאמור בהחלטה.

תנית הגבלת סחירות הופיעה בעבר בהחלטת ההרחבה המקורית 612 ובוטלה בהמשך. הכלתה בהחלטת המועצה 1180 היא בגדר חזרה להסדר שבוטל בעבר. להסדר זה השלכות שונות, חלקן בעייתיות. ככל שהדיווחים על התייצבות מחירי המקרקעין נכונים התועלת בהוראה תפחת ונזקה יעלה שכן יש לזכור כי להוראה מחיר כבד במקומות בהם הביקוש נמוך וכן כלפי משפחות דלות באמצעים. התניה יוצרת מצב בו עיקר כספה של משפחה "סגור" לזמן רב בלא אפשרות של מימוש, גם במקרים בהם המשפחה אינה מסתגלת לחיים בישוב או זקוקה לכסף במקרי חירום.

משרדנו ייצג ומייצג אגודות שיתופיות, יזמים קבוצות רוכשים ורוכשים בהרחבות הקהילתיות.