

שמרית גיגי	ענת סער	חגי שבתאי
איציק רביב	לירון רז	אריה שפירא
מיכל בוסל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
סמדר גל	ענבל זוסמן	אלון וילנר
ליאור ברוכים	יוני אייזן	אופיר לוי
לירז גונן-אללוף	כרמל מיכאלי	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

13 בספטמבר 2017,
כב' באלול התשע"ז

חוזר משרד 18/17 – ביטול עסקאות ומתן אורכות- החלטה 1513

הגברת המעורבות הממשלתית בשוק הדיור והתעסוקה באה לידי ביטוי גם בשינוי משמעותי של המדיניות כלפי יזמים שהינם צד לחוזה פיתוח או חוזה חכירה עם תניה של פיתוח בחוזה. המדיניות הנוכחית, שעוצבה לאחר מספר החלטות שביטלו האחת את השנייה, נקבעה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1513. ההחלטה קובעת מספר כללים מרכזיים:

הכלל הראשון שנקבע בהחלטה הוא כי **מועד השלמת הבניה** שייקבע בהסכמי פיתוח או חכירה בכל סוגי הקצאות המקרקעין, **יהיה 4 שנים מיום אישור העסקה**.

רשות מקרקעי ישראל יכולה לקבוע בהסכם עם היזם חריג לכלל זה, בקביעה מראש. **הקריטריונים** לקביעת **מועד חריג** הינם מועד מסירת המגרש, חסמי בנייה שאינם תלויים ביזם וגודל הפרויקט ומורכבותו.

הכלל השני הוא שאי עמידה במועדים שנקבעו בהסכם (והארכות) **תביא לביטול העסקה**.

הכלל השלישי: מתן אורכות. הרשות רשאית לתת אורכות להשלמת הבניה תוך קבלת ערבות ביצוע. לגבי רוב סוגי ההסכמים **האורכות הן עד ל 4 שנים**.

נקבעו מועדים למשך ההארכה ותשלומים שונים אותם יידרשו יזמים לשלם בתמורה למתן אורכות, **בהתאם לסוג ההסכם**: מגורים, תעסוקה, שימושים ציבוריים (למעט הקצאה לרשות מקומית), מתקנים הנדסיים ותשתיות, מטרות חקלאות, הקצאות לפי החלטות שינוי היעוד בהתיישבות.

נקבע כי בכל מקרה בו המקרקעין לא נמסרו ליזם בפועל לתקופה של לפחות 36 חודשים הוא זכאי להשלמת התקופה ל- 36 חודשים, ללא תנאי.

כן נקבעו כללים למתן אורכות במקרים בהם בוצע שינוי תכנוני בלא שנרכשו מראש כל זכויות הבניה העתידיות.

במקרים שמקרקעין הוקצו **בפטור ממכרז בהמלצת משרד** או בשותפות עם משרד ממשלתי, יתכן תנאי של קבלת המלצה מחודשת של המשרד.

במקרה שרק חלק מהמקרקעין נבנה והתקבלה אורכה, הרי שהשלום בגין הארכה יהיה באופו יחסי רק לגבי החלק שטרם נבנה.

אי עמידה בתשלומי הארכה או בתקופת הארכה תביא לביטול ההסכם.

הכלל הרביעי, עקרונות לביטול עסקה: ביטול כפוף לשימוע שייערך לזום על ידי רמ"י.

לאחר הביטול, על הקרקע לשוב לרמ"י כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ וזכות משכון או שעבוד. עם ביטול ההסכם, רמ"י תשיב לזום את דמי החכירה ששולמו, בקיזוז תשלומים שונים ובהם דמי שימוש בשיעור 0.5% לחודש ופיצוי מוסכם בגובה 5% מהתמורה.

בנוסף, הזום יהיה זכאי לתשלומים מסוימים רק לאחר שהקרקע תוקצה שוב כגון: היטל השבחה, הוצאות פיתוח (לרבות אגרות והיטלים).

חריגים לביטול: במקרה בו ניתן לפצל חלק מהמקרקעין שנבנו מהמגרש, רשות מקרקעי ישראל תוכל לבטל את העסקה באופן חלקי בלבד, לגבי החלקים הלא בנויים.

חריג נוסף לביטול הוא כשמטרת ההסכם היא בניה רוויה של פחות מ-100 יחידות דיור או הסכם למטרת בנייה נמוכה של פחות מ-50 יחידות דיור. במקרים אלו הרשות רשאית לתת אורכות ללא הגבלה.

ההחלטה קובעת שורה של מקרים מיוחדים בהם לא תחול: עסקאות שינוי יעוד וניצול של בעלי זכות חכירה, והקצאות מכוח חוק יישום תכנית ההתנתקות, חילופי קרקעות והסדרי פינוי במגזר הערבי בדואי. כמו כן ניתנה להנהלת רמ"י סמכות לקבוע מקרים (כלליים ופרטניים) בהם ניתן לחרוג מכללי ההחלטה.

להחלטה נקבעו הוראות מעבר.

למדיניות החדשה של מועצת מקרקעי ישראל בכל הקשור להסכמי ותניות פיתוח השלכות משמעותיות, שקצרה היריעה מלפרטן בחוזר זה. יחד עם זאת נציין כי **ספק אם שינוי מדיניות זה הינו מיידתי**, שכן יתכן והוא פוגע במקרים רבים מעבר לכל סבירות ביזמים.

בנוסף, לשינוי המדיניות צריכה להיות השלכה גם על שווי הקרקע המוקצית על ידי רמ"י שכן למעשה גם חוזה חכירה עם תניית פיתוח הופך להיות חוזה ארעי.

להחלטה יהיו השלכות רחב על כל שרשרת הייזום ולרבות על שלבי התכנון, בין היתר על הזכויות המתוכננות וגודל המגרשים, השלכות שיכולות להביא לצמצום משמעותי בפיתוח ובייזום.

אנו סבורים כי על כל יזם המתכנן קרקע לגביה יהיה זכאי לפטור ממכרז, וחוכר עם הסכם פיתוח או הסכם חכירה הכולל תניית פיתוח לבדוק היטב את השלכות ההחלטה על התנהלותו.

עו"ד חגי שבתאי עוסק בדיני מקרקעי ישראל, מחבר הספר מקרקעי ישראל - חקיקה ודינים.

* האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.