

חגי ה. שבתאי, עו"ד
אריה שפירא, עו"ד
גלי פלד-שבתאי, עו"ד
אלון וילנר, עו"ד ומגשר
אופיר לוי, עו"ד ומגשר*
שרית ויור, עו"ד
יוליה פק חלמיש, עו"ד**
שלומית ארון, עו"ד***
ענת סער, עו"ד*
הלל ארצי, עו"ד ומגשר****
אסנת קולודני, עו"ד *
לירז גונן-אללוף, עו"ד

* מוסמך (ma) משפטים
** חברת לשכת עוה"ד ניו יורק
*** מוסמכת (ma) גיאוגרפיה
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים
**** מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

תאריך: 28.11.2010

חוזר משרד 20/10 : תנאים למתן פטור מדמי חכירה שנתיים – החלטה 1208

ישנם אזורים ברחבי הארץ אשר בהם חוכר פטור מתשלום דמי חכירה מהוונים בעת חתימת חוזה פיתוח או חכירה עם המינהל. לאחרונה קיבלה מועצת מקרקעי ישראל את החלטה 1208 המסדירה פטור מתשלומים של דמי חכירה שנתיים בישובים הפטורים מתשלום דמי חכירה מהוונים (על פי החלטה 817, לדוגמא: ישובי קו עימות גזרת לבנון, רמת הגולן, עוטף עזה ושדרות רבת).

ההחלטה חלה על בעלי חוזה חכירה מול המינהל (חוזה רשום או זכאי להירשם בטאבו) וכן "אגודה שיתופית חקלאית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, אגודה שיתופית חקלאית, קיבוץ או מושב שיתופי" שלה מושכרים מקרקעין כמשבצת בתנאי נחלה או מחזיקה במשבצת בתנאי נחלה כברת רשות. ההחלטה חלה על כל סוגי דמי החכירה השנתיים, לרבות דמי חכירה שנתיים לנחלה.

על פי נוסח ההחלטה עולה כי הפטור לא יהיה בתוקף במקרים הבאים:

החוכר לא הסדיר את כל חובות העבר בקשר למקרקעין.

החוכר הינו גוף ציבורי, מוסד ציבורי או תאגיד בפריסה ארצית כהגדרתם בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

אין פטור מדמי שימוש בגין שימוש שנעשה על ידי חוכר ללא הסכמת המינהל ובניגוד להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

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

מטרת הפטור מדמי החכירה השנתיים לסייע לחוכרים, בהם ישובים רבים אשר נקלעו לקשיים כלכליים גם עקב מיקומם בפריפריה ובאזורי לחימה. רבים מאותם חוכרים צברו חובות, גם למינהל מקרקעי ישראל. ההחלטה החדשה מבטיחה שאותם חוכרים המצויים בקשיים לא יוכלו ליהנות מההקלות אשר נועדו להם לשרוד בכבוד בתקופות של לחימה אלא אם הם יתגברו על קשייהם וישלמו למינהל את חובותיהם... אנו סבורים כי קביעה זו אינה במקומה. **אין מקום לנצל את ההקלות לחוכרים המצויים בקשיים לצורכי גביה.**

בנוסף, ההחלטה מסדירה את סמכותו של מינהל מקרקעי ישראל, **מיום קבלת ההחלטה והלאה**, לגבות כספים מחוכרים מקום בו הם מקיימים פעילות פטורה מתשלום אם לא קיבלו קודם לכך את אישור המינהל. הקביעה נועדה, בין היתר, להבטיח כי פעולות החוכרים יעשו על פי כל נהלי המינהל. **אנו ממליצים לכל חוכר המקיים פעילות אשר בגינה מגיעים למינהל מקרקעי ישראל דמי חכירה לפעול לאלתר להסדרת הפעילות.** לאור הניסיון הנצבר, יש לדרוש מהרשויות להקל על הליכי ההסדרה כך שחוכרים לא יאלצו להמתין חודשים ושנים להסדרה באופן שמאיין את ההחלטה עצמה שבבסיסה נועדה גם לעודד צמיחה כלכלית במקומות הפטורים מתשלום. פעמים רבות נתקלנו בהחלטות שנועדו להקל על חוכרים שלא נוצלו על ידי חוכרים בשל האיטיות של הטיפול בבקשות החוכרים (ברשויות התכנון, מינהל מקרקעי ישראל).

בחוזר משרדנו 4/10 התייחסנו לאופן שבו מינהל מקרקעי ישראל מונע מחוכרים ליהנות מהפטור המגיע להם בדמי היוון וזאת על ידי עיכוב ביצוע עסקאות או עריכת עסקאות בחריגה מסמכות וזאת, כנראה, מחשש, שחוכרים שונים עלולים ליהנות מהפטור מדמי היוון. למיטב ידיעתנו עד ליום זה המינהל ממשיך לפעול בניגוד להחלטות המועצה ופוגע בישובים אשר מועצת מקרקעי ישראל החליטה לסייע להם.

M:\commitdocs\534\00025\G11064-V001.doc