

חגי ח. 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

א' בכסלו תשע"ב
27.11.11

חוזר משרד 26/11: תוקף שומות מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י)

בתקופה של כותרות בעיתונות על ירידות במחירי המקרקעין מין הראוי לשים לב להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1237 הקובעת מהו תוקפן של שומות מקרקעין.

כידוע, הכלל הוא כי מינהל מקרקעי ישראל משווק קרקע באמצעות מכרזים אשר אמורים לשכלל את מחיר השוק של המקרקעין ולפיכך, לכאורה, מחיר המקרקעין אמור להיקבע במכרז ולא על ידי שומות. גם לאחר חקיקתו של חוק חובת מכרזים ישנן עסקאות רבות מאוד אשר נערכות בפטור ממכרז. בין עסקאות אלה ניתן למנות סוגים שונים של הקצאה חדשה של מקרקעין וכן תוספת זכויות לחוכר קיים. ממ"י נעזר בשומות מקרקעין גם לקביעת מחיר מינימום במכרזים.

ניסוח ההחלטה לא ברור ואנו מניחים כי היא תעבור שינויי ניסוח בעתיד.

ההחלטה קובעת כי לגבי **הקצאות הנערכות במכרזים פומביים** תוקף השומה יקבע על ידי ממ"י ויהיה **לא יותר משנתיים**.

ההחלטה קובעת כי **בהקצאת מקרקעין שלא בדרך מכרז פומבי, תוקף השומות יהיה לשנה אחת בלבד**. במידה וחלפה שנה, יזמין המינהל שומה חדשה. יחד עם זאת, ההחלטה מקנה למינהל **זכות לעדכן את השומה גם במהלך השנה**, אם לדעת המינהל מתקיימים תנאים המצדיקים זאת.

במשך תוקפה של שומה יוצמדו הערכים הנקובים בה **למדד המחירים לצרכן** (האם זהו המדד הטוב ביותר למחירי הדירור?).

ההחלטה קובעת כי שומה תוזמן **תוך פרק זמן של עד חצי שנה (!!!)** ממועד הגשת כל המסמכים הנדרשים לשם הקצאת קרקע בפטור ממכרז, אך נותנת בידי הנהלת המינהל אפשרות לקבוע כי בסוגי עסקאות מסוימים אפשר יהיה להזמין שומה אף **יותר מחצי שנה לאחר הגשת כל המסמכים !!!** (מועד זה מכונה בהחלטה "המועד הקובע").

ההחלטה מביאה חידוש במקרים בהם הטיפול בעריכת עסקה במינהל נמשך מעבר למועד הקובע. במקרים אלו, תיערך שומה למועד הקובע ויתווספו לה הפרשי ריבית והצמדה כדין (ישנם חריגים להוראה זו בהחלטה). המשמעות: שריון של מחיר בתקופה של שינויי מחירים.

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

דוגמא להוראה: מתיישב בהרחבה הגיש מסמכים למינהל בקשר להקצאת מגרש. אם המינהל היה מטפל בתיק במועד המתיישב היה משלם דמי חכירה לפי מחיר המגרש בסמוך למועד הגשת המסמכים. חלפו שנתיים מאז ההגשה ומחיר המגרש עלה פי שניים. ההחלטה קובעת שניתן "לחזור אחורה", בזמן ובשומה ולחייב את המתיישב לפי שומה למועד הקובע בתוספת הפרשי ריבית והצמדה (דהיינו: המחיר "הישן" משוער). המשמעות: מחיר המגרש יופחת בכמעט חמישים אחוז מערכו ביום עריכת העסקה.

מעניין יהיה לדעת אם לדעת המינהל ניתן יהיה לפעול בצורה הפוכה, דהיינו: לחזור אחורה מקום בו מחיר מגרשים ירד. פרשנות כזו תהיה, להערכתנו בלתי סבירה ודינה להיות מבוטלת.

חידוש נוסף בהחלטה מביאה ההוראה כי לאחר אישור עקרוני של עסקה בועדת עסקאות מחוזית (לאחר מכן העסקה מועברת לאישור בהנהלת המינהל) לא יידרש עדכון שומה גם אם ביום הקליטה הסופית של העסקה השומה לא תהיה בתוקף (גם כאן ישנם חריגים).

ההחלטה היא צעד חיובי כלפי ציבור החוכרים. יחד עם זאת, מין הראוי היה שהמינהל יטפל בתיקים בסמוך להגשתם ובכך לייתר את מנגנוני שיחזור המחיר של הקרקעות.

עוה"ד חגי שבתאי הינו מחבר הספר "מקרקעי ישראל" ומחברם של מאות מאמרים בנושאי מינהל מקרקעי ישראל, תכנון ובניה, מקרקעין ואגודות שיתופיות. מרצה מעל במות שונות ולרבות בהשתלמויות עומק של לשכת עורכי הדין, קורסים אקדמאים, כנסים של לשכת השמאים, גלובס ועוד.