

משה עוזיאל
יונתן פרג'ון
נרית תורן
סמדר גל
רויטל פולד

ענת סער
לירון רז
אוסנת קולודני-חיים
ענבל זוסמן
כרמל מיכאלי
שמרית גיגי
יואב אינגבר

חגי ח. שבתאי
אריה שפירא
דן גינר
גלי פלד
אלון וילנר
אופיר לוי
שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עוזי דיין

בית תנועת המושבים רחוב לאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318
ט | 03-5259050 | פ | 03-5259051 | www.hs-law.org | info@hs-law.org

תאריך : 2.3.25

חוזר 7/25 (מושבבים, המרת נחלות): הארכת מועדים להמרת נחלות

הליך המרת נחלות למגרשים הינו חלק מהסדר שקבעה מועצת מקרקעי ישראל לגבי מושבים בהם ישנן נחלות שאינן מאוישות. ככלל כוונת מועצת מקרקעי ישראל הינה לבטל מצב בו נחלות לא מאוישות, אם בדרך של איוש ואם בדרך של ביטול, בתלות במיקום המושב. פרטנו על כך בחוזרים קודמים.

אחת האפשרויות הקיימות למושבים הינה המרת נחלות למגרשי מגורים תוך קבלת מכסה של עד שלושה מגרשים לנחלה מבוטלת בפטור ממכרז. ישנם תנאים שונים לקבלת הפטור, ולוח הזמנים מוגבל.

כיום, מושבים רבים מצויים במצב של אי וודאות בכל הקשור להליך המרת נחלות למגרשי מגורים, הכרוך בהפעלת יועצים שונים, אשר תוקפו לכאורה אמור לפוג על פי החלטת המועצה בתאריך 31.3.2025.

בסעיף 8.5.2(8) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל נקבע:
"מימוש מגרשי התמריץ יוגבל לתקופה של עד ליום 31.03.2025";

ובנוהל רמ"י מס' 37.06B נכתב כך :

"3.1.2 האגודה תשלם את תהליך התכנון עד לקבלת תוקף לתוכנית. לאחר מכן יחל תהליך השיווק - האגודה תגיש רשימת מומלצים לרמ"י ותפנה אותם בלוויית כלל המסמכים הנדרשים לצורך ההקצאה. הליכי התכנון והגשת הבקשות המלאות להקצאת המגרשים יושלמו עד ליום 31.03.2025."

כלומר, עד ליום 31.3.25 המושב צריך להיות במצב שבו התכנית להמרת הנחלות כבר אושרה למתן תוקף, וכן הוגשו לרמ"י רשימת המומלצים וכל מסמכי החובה לצורך הקצאת מגרשי המגורים.

בעבר מדיניות רמ"י היתה שלא לתמוך בהארכת המועדים, אולם ככל הנראה בשל המלחמה מדיניות זו השתנתה וההמלצה של רמ"י הינה להאריך את המועדים. למרות זאת, ולמרות הקרבה למועד סיום תוקף ההחלטה, לא התקבלה עד היום החלטה מתאימה של מועצת מקרקעי ישראל, גם בשל דחיית דיוני המועצה.

הצעה להאריך את תוקף ההחלטה היתה אמורה לעלות זה מכבר לדיון של מועצת מקרקעי ישראל אולם הישיבה נדחתה. למיטב הבנתנו יש כוונה לקיים, ככל הנראה בסמוך למועד פקיעת ההחלטה, ישיבה של מועצת מקרקעי ישראל והנושא צפוי לעלות שוב. בנוסף, יש לזכור כי בעבר החליטה מועצת מקרקעי ישראל להאריך מועדים גם בדיעבד.

- עו"ד אופיר לוי מייצג חוכרים מול רשות מקרקעי ישראל במגזר החקלאי והמגזר העירוני. שימוש כיועץ משפטי במינהל מקרקעי ישראל ומנהל צוות רמ"י במשרד.
- עו"ד חגי שבתאי מתמחה במקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה. מחבר ספר ומאמרים בנושאים אלו ומרצה בנושאים אלו בפורומים שונים.
- ניתן לעקוב אחרינו בפייסבוק וכן בערוצי ההרצאות של המשרד ביו טיוב (לרבות "המדרשה המקוונת").

** האמור בחוזר זה אינו בגדר חוות דעת או ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא, אלא מידע כללי בלבד.