

משה עוזיאל	ענת סער	חגי ח. שבתאי
יונתן פרג'ון	לירון רז	אריה שפירא
נרית תורן	אוסנת קולודני-חיים	דן גינר
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
רויטל פולד	כרמל מיכאלי	אלון וילנר
	שמרית גיגי	אופיר לוי
	יואב אינגבר	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

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 : 18.3.25

חוזר 11/25 (מקרקעי ישראל, רמ"י): החלטת הנהלה 5738 – ביטול פוטנציאל בשומת דמי רכישה!

ביום 19.2.25 קיבלה הנהלת רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) החלטה דרמטית שמספרה 5738: " ייעול וקיצור תהליך דמי רכישה בהעברת זכויות בנחלה". אם תאושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל, ההחלטה תשפיע באופן מהותי על זכויות בעלי הנחלות באופן כללי ועל עסקאות המכר של נחלות בפרט.

רקע להחלטה :

החלטות מועצת מאפשרות כיום להוון את כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות למגורים בבניה נמוכה בלבד בחלקת המגורים. הוון הזכויות (שנעשה בדרך של תשלום "דמי רכישה" נעשה בשתי חלופות: תשלום דמי רכישה בצורה וולונטרית על ידי בעלי הנחלות, ותשלום חובה במסגרת מכירה של נחלה לצד ג'. בצורה הוולונטרית זהו כלי רב עוצמה בידי החוכרים, אשר מעניק להם אפשרות להפחתה רבה של החיכוך העתידי עם רמ"י וכן מגן כלכלי חזק בפני שינויים עתידיים, תכנוניים, כלכליים ומשפחתיים וככזה משמש ככלי מהותי בהסדרים משפחתיים רבים להסדרת נחלות בגיל 120 ועוד. נזכיר כי היוון חלקת המגורים מעניק פטור מתשלום בגין פיצול מגרש/ים למגורים בבניה נמוכה ופטור מדמי הסכמה במכירת הנחלה, בגין חלקת המגורים.

החלטת הנהלת רמ"י 5738 מבקשת לקדם הצעה לתיקון פרק משנה 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה, לפיה **דמי הרכישה ייגבו רק בגין זכויות הבניה המאושרות בהתאם לתכנית תקפה**. קרי, ביטול תשלום בגין הפוטנציאל התכנוני.

ככל הידוע לנו, העבודה על ההחלטה החלה לפני שנים מספר, והיא נועדה לפשט את ההליכים לתשלום דמי רכישה בעת מכירת זכויות, במצב בו רמ"י לא הצליחה לייצר דרישות תשלום של דמי רכישה בתוך פרק זמן סביר. בתקופות של עליות מחירים בנחלות הדבר הביא למצבי קיצון, בהם דמי הרכישה שנדרשו על ידי רמ"י נקבעו לפי יום קובע לשומה מאוחר, לעיתים בשנים ליום המכירה וכתוצאה מכך הם היו גבוהים משמעותית מהתשלום אותו צפו הצדדים בעת עריכת העסקה. הדבר הביא לא רק

לסכסוכים רבים אלא גם למצבים בהם עסקאות משנה "נתקעו" אם בגלל הדחיה ואם בגלל מחסור במימון. לצערנו, **הפתרון הפשוט** של קבלת הצהרת הצדדים לחוזה הרכישה לגבי השווי (הצהרה שמקובלת על רשויות המס) **לא התקבל ברמ"י** גם פתרון פשוט נוסף לפיו היום הקובע לשומה יהיה יום המכר, כך שהצדדים לא יספגו את עליות המחירים עקב עבודה איטית ברמ"י נדחה אף הוא.

הפתרון שמוצע בהחלטה אינו רק טכני (הוא אכן מפשט הליכים), הוא מהותי בכך שהוא פוגע בזכויות מהותיות כלכלית של בעלי נחלות בשם הרצון להקל הליכי המכירה של נחלה. ובנוסף, באופן לא מקרי, ההחלטה התקבלה בצל הליכי האישור המתקרב של תיקון 5 לתמ"א 35 אשר צפוי לבטל את לוח 2 שקובע מגבלת יחידות דיור לכל מושב ומחליף אותו במנגנון חדש עם פוטנציאל תכנוני רב!

רמ"י סבורה עי ההחלטה אמורה לייעל ולקצר את התהליך המתבצע בעת העברת הזכויות ולהקטין את החיכוך בין רמ"י לבין החוכר וזאת לאור השינויים האמורים:

❖ **אפשרות שימוש בטבלאות ערכי קרקע במקום שומה פרטנית**

- במקום להמתין לשומה פרטנית, חוכרים יוכלו לבחור לשלם דמי רכישה בהתבסס על ערכי קרקע מייצגים (טבלאות מוכנות מראש) - צעד זה צפוי להפחית משמעותית את זמני ההמתנה ולייעל את תהליך העברת הזכויות (בין שנה וחצי לשלוש שנים) ולתת ודאות לגבי גובה התשלום לרמ"י. הצעד הנ"ל צפוי גם לתת יותר ודאות כלכלית לחוכרים בנוגע לשומת דמי הרכישה.
- החוכר רשאי לבקש שומה פרטנית במקום השימוש בערכים המייצגים, אך במקרה כזה לא יוכל לחזור לאפשרות של ערך מייצג בתוך תקופת תוקף השומה.

❖ **מניעת השגות משפטיות לא הכרחיות**

- שימוש בערכים מייצגים צפוי להפחית עיכובים שנגרמו בעבר בשל מחלוקות משפטיות הקשורות לשומות פרטניות, כגון:
 - המועד הקובע להערכת הקרקע
 - חישובי עלויות פיתוח
 - תיקוני טעויות
 - השגות שמאיות ראשונות ושניות

ונזכיר כי יחד עם כל היתרונות שהרשות זוקפת להחלטה, לעובדה כי שומת דמי הרכישה לא תכלול את הפוטנציאל התכנוני יהיו גם השלכות משמעותיות בלא מעט היבטים נוספים כגון:

- ❖ החלטה מיטיבה - הכניסה להסדר המעגן את זכויות המגורים בחלקת המגורים (תשלום דמי רכישה של 33%) הייתה בבחינת הטבה לחוכרים ותמריץ לרכוש את כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות, ככל וההחלטה תאושר הרי שההטבה תמחק כלא הייתה. כמובן שלהחלטה עשויה להיות גם השלכה על שווי נחלות.
- ❖ חוסר ודאות עתידי לגבי גובה דמי ההיתר שרמ"י תדרוש בגין זכויות פוטנציאליות (יחידה שלישית ורביעית).
- ❖ חוסר ודאות בתכנון עתידי של דור ההמשך במושבים - משק משפחתי שתיכנן לרכוש את כל הזכויות העתידיות והפוטנציאליות על מנת שצאצאיו יהיו דור המשך במושב ותיכנן לפצל מגרשים לילדיו לא מן הנמנע שלא יוכל לשאת בתשלומי הפיצול לרמ"י לאור עליית מחירי הקרקע. בנוסף, נראה כי מרחב התמרון של בעלי הזכויות במשק (ההורים) נפגע שכן בשלב זה הם יכולים לרכוש רק את זכויות הבניה המאושרות בתכנית כאמור לעיל.

מה הלאה ?

ההחלטה הנ"ל מותירה לא מעט סימני שאלה וסוגיות פתוחות, בשלב זה אנו ממתינים לישיבת המועצה שתתקיים ביום 24.3.25 – נמשיך לעדכן !

ניתן לפנות לשאלות נוספות לעו"ד שמרית גיגי ממשרדנו.

עו"ד שבתאי יציג את הנושא בפורום יועצים משפטיים בהתיישבות בסוף החודש. אנו נעלה את דבריו בערוצי היו טיוב והפייסבוק של המשרד.

- עו"ד ומגשרת שמרית גיגי, מלווה חוכרים בין היתר בליווי מול רמ"י בהסדרת המשק המשפחתי, ומסלולי הצטרפות להסדר, היוון חלקת המגורים ופיצול מגרשים.
- עו"ד חגי שבתאי מתמחה בדיני מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה, מחבר הספר מקרקעי ישראל חקיקה ודינים.

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