

יערית ברנ	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	שמרית גיגי	אלון וילנר
יעל שפירא	יואב אינגבר	אופיר לוי
קמילה אמיר	משה עוזיאל	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

23.11.25

**חוזר 19/2025 (רמ"י): החלטת הנהלת רמ"י מס' 5785 - מועד קובע לשומת דמי רכישה בנחלות
אגב העברת זכויות, בעקבות בג"ץ קריין**

החלטת הנהלת רמ"י מספר 5785 עוסקת בקביעת המועד הקובע לשומת דמי רכישה בעסקאות העברת זכויות בנחלות, וזאת בעקבות העתירה בבית המשפט העליון - בג"ץ 2834/23 קריין ואח' נגד מועצת מקרקעי ישראל ורמ"י..

בעתירה נטען כי רמ"י נוהגת לקבוע את המועד הקובע לשומה לערך הקרקע לפי מועד עריכת השומה בפועל ולא לפי מועד הגשת הבקשה על ידי החוכר. אף שבית המשפט דחה את הסעד שהתבקש, ציין כי ראוי שהמועד הקובע יהיה "מועד הגשת הבקשה המלאה" כפי שתוגדר על ידי רמ"י. בהסכמת הצדדים נקבע כי הנהלים יתוקנו כך שישקפו עיקרון זה.

על פי ההחלטה החדשה, המועד הקובע להזמנת שומה בעסקאות דמי רכישה אגב העברת הזכויות בנחלות הוא היום שבו הוגשה לרשות "בקשה מלאה". בקשה מלאה כוללת את כל המסמכים הנדרשים לצורך בקשה לעסקה:

- ❖ טופס בקשה להעברת זכויות במגזר החקלאי הכולל את פרטי המעביר והמקבל בצירוף מסמכי זיהוי וייפוי כח
- ❖ מדידה מצבית של חלקה א' בהתאם לדרישות רמ"י
- ❖ הסכם מכר חתום על ידי שני הצדדים או פסק דין (צו לפי סעיף 34 לחוק המכר)
- ❖ דף מידע תכנוני הכולל את התכניות התקפות ואת היתרי הבניה הנוגעים לשטח המגורים בחלקה א'

ההגשה של המסמכים אלו אינה פוטרת את החוכר מהשלמת מסמכים נוספים המתחייבים מהנהלים הכלליים של הרשות.

ההחלטה קובעת **חריגים** ברורים שבהם לא ייחשב החוכר כמי שהגיש בקשה מלאה גם אם העביר את כל המסמכים המפורטים:

- ❖ חריגות בניה/שימושים חורגים שלא ניתן להסדירם - על החוכר לפנות תחילה את השימושים
- ❖ שימושים חורגים (פעילות לא חקלאית/שימוש נלווה) - על החוכר להסדיר תחילה עסקה לפל"ח/שימוש נלווה בהתאם להחלטות המועצה או להפסיק את השימוש.

במקרים אלו **הבקשה לא תיחשב כמלאה** ויחולו הכללים הרגילים.

עוד נקבע כי אם עסקה מתבטלת בשל אי תשלום שובר, המועד הקובע לשומה יחושב לפי מועד הגשתה מחדש של הבקשה המלאה.



הוראות מעבר להחלטה זו :

1. בקשות להעברת זכויות בנחלות שהתקבלו לאחר החלטה זו.
2. בקשות להעברת זכויות בנחלה שהתקבלו ברשות טרם החלטה זו אך טרם נשלח לחוכר מפרט כספי.
3. עסקאות שביחס אליהן קיימת השגה משפטית תלויה ועומדת הטוענת לעיכוב הנובע מהתנהלות הרשות, וכן עסקאות בהן קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החלטת הרשות בהשגה
4. במקרים שבהם הוגשה השגה משפטית לאחר מועד הגשת העתירה לבג"ץ (אפריל 2023), וכללה טענות בדבר הקדמת המועד הקובע לשומה בשל עיכובים הנובעים לכאורה מהתנהלות רמ"י, וניתנה בהחלטה בהשגה הכרעה — בין אם נדחתה ובין אם התקבלה באופן חלקי — תחול החלטת הנהלה זו, וזאת בתנאי שהחוכר הגיש פנייה חוזרת למרחב בנוגע לסוגיית המועד הקובע עד ליום 31.12.2025.

לגבי המקרים המפורטים בסעיפים 3 ו-4 לעיל, תיערך בדיקה פרטנית על-ידי המרחב, בהתאם לנסיבות המקרה, ובכלל זה העדר שימושים חורגים בעת הגשת הבקשה, היעדר מניעה משפטית לטיפול בבקשה להעברת זכויות, ועוד. ככל שהתקיימה במקביל השגה שמאית פתוחה, ייקבע המשך הטיפול בה, המשך או הפסקה בהתאם לתוצאה שתתקבל בהחלטת המרחב לפי סעיף זה.

ההחלטה לא תחול במקרים הבאים :

1. עסקאות שבהן נשלח לחוכר מפרט כספי ואין השגה משפטית הנוגעת למועד הקובע.
 2. עסקאות שבהן הוכרעה כבר השגה משפטית וההכרעה קדמה למועד ההחלטה.
- * במקרים אלו ימשיכו לחול הכללים הרגילים של השומות והערכים המייצגים לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.

לסיכום :

החלטת הנהלה 5785 מקדמת סוף סוף ודאות, אחידות ושקיפות בחישוב המועד הקובע לשומות דמי רכישה בנחלות, ומיישרת קו עם עמדת בית המשפט העליון בבג"ץ קריין. ההגדרה של "בקשה מלאה", יחד עם הוראות המעבר, מחזקות את הוודאות המשפטית לחוכרים ומצמצמות מחלוקות ועיכובים מיותרים מול רמ"י בהליך שגם כך עשוי להעלות סוגיות משפטיות, שמאיות וכלליות, בעיקר במקרים בהם ישנם שימושים חריגים או נסיבות ייחודיות. לפיכך, נדרש בכל מקרה טיפול מסודר, שיטתי ועקבי בסוגיות אלו מול רמ"י, כבר מהשלב הראשון.

******עו"ד ומגשרת שמרית גיגי, מנהלת תחום לקוחות פרטיים במשרד.
******האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.