

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: 16.3.25

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 אשר עשויה להשפיע באופן מהותי על עסקאות המכר של נחלות במושבים - החלטת הנהלה 5738: "ייעול וקיצור תהליך דמי רכישה בהעברת זכויות בנחלה".

רקע להחלטה:

עד להחלטה הנ"ל במסגרת מכירה של נחלה לצד ג', היה מחויב החוכר בתשלום דמי רכישה לרמ"י אשר היה מקנה לו את כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות למגורים בבניה נמוכה בלבד בחלקת המגורים לרבות פטור מתשלום בגין פיצול מגרש/ים למגורים בבניה נמוכה ופטור מדמי הסכמה בגין חלקת המגורים.

החלטת הנהלה 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 הפוטנציאל התכנוני בשומת דמי הרכישה.

נראה כי ההחלטה הנ"ל מתקבלת לאור האישור הקרב ובא של תיקון 5 לתמ"א 35 אשר מבטל את לוח 2 - הקובע מגבלת יחידות דיור לכל מושב ומחליף אותו במנגנון חדש – במילים אחרות פוטנציאל תכנוני!

לדברי רמ"י ההחלטה הנ"ל, 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).
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

יחד עם כל היתרונות שהרשות זוקפת להחלטה העובדה כי שומת דמי הרכישה לא תכלול את הפוטנציאל התכנוני ישנן 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.

❖ שווי הנחלות צפוי להשתנות דרמטית שכן הרוכש ירכוש רק את הזכויות הקיימות ולא את הזכויות העתידיות והפוטנציאליות .

❖ חוסר ודאות לגבי גובה דמי ההיתר שרמ"י תדרוש בגין זכויות פוטנציאליות (יחידה שלישית ורביעית).

❖ תכנון 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 לשיבת המועצה שתתקיים ביום 24.3.25 – נמשיך לעדכן !

ניתן לפנות לשאלות נוספות לעוה"ד שמרית גיגי ממשרדנו.

- עו"ד ומגשרת שמרית גיגי , מלווה חוכרים בין היתר בליווי מול רמ"י בהסדרת המשק המשפחתי, ומסלולי הצטרפות להסדר, היוון חלקת המגורים ופיצול מגרשים.

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