



23/09/2020

חוזר משרד 34/20: (מקרקעי ישראל) הסדר צרכניות במושבים, החלטה 4921

לאחרונה קיבלה הנהלת רשות מקרקעי ישראל החלטה המנחה כיצד להסדיר את מעמדן של צרכניות במושבי העובדים והכפרים השיתופיים.

צרכניות פועלות כיום כעסק מסחרי, פעמים רבות הן מושכרות על ידי האגודה לצד שלישי ולפיכך **לכאורה נדרשת עסקה** של תעסוקה על מנת לאפשר את פעילותן. יחד עם זאת, קיום צרכנייה הינו **צורך בסיסי** בישוב ואכן צרכניות התקבלו ככזה על ידי קק"ל (כמו גם המוסדות טרם הקמת המדינה ומינהל מקרקעי ישראל) ורמ"י לאורך השנים. כפועל יוצא רמ"י לא דרשה קיום עסקאות של צרכנייה עד להחלטה 4921.

ההסדר החדש אמור לאזן בין הצורך הציבורי של קיום צרכנייה לבין חשש רמ"י לאובדן הכנסות והפיכת הצרכנייה ל"סופר" מרוויח, רחמנא לצלן. הפתרון שאומץ על ידי הנהלת רמ"י הינו פתרון הגודל: צרכניות קטנות פטורות מעסקה, צרכניות גדולות הן כבר "סופר" ונדרשת בגינה עסקה. פתרון זה מתכתב עם ההסדר שמיושם כבר מזה מספר שנים בקיבוצים בכל הנוגע ל"כל-בו" הקיבוצי, אולם בהבדל אחד, שבקיבוצים חל איסור על השכרת ה"כל-בו", ללא אבחנה בגובה דמי השכירות, כפי שניתן במושבים, כפי שיפורט להלן.

מתי אין צורך בעסקה (ואפשר להפעיל את הצרכנייה בלי להיפגש עם עולמו המופלא של צוות עסקאות רמ"י)? יש לעמוד בכל התנאים:

ישנו מבנה צרכנייה קיים. (ניתן לבקש להרחיב את המבנה, בתנאי שגודלו לאחר התוספת לא יעלה על 300 מ"ר).
הצרכנייה ממוקמת בשטח למבני ציבור (לרבות יעוד משולב של מבני ציבור ויעוד אחר).
הצרכנייה בשימוש עצמי של האגודה או שהיא מושכרת בדמי שכירות של עד 4000 ₪ או 20 ₪ למ"ר, **הנמוך מביניהם**. במידה ואכן הצרכנייה מושכרת, יש להעביר לרמ"י את החוזה, תצהיר רו"ח של האגודה וכן תצהיר והתחייבות של האגודה לרמ"י לעדכן את רמ"י בשינויים בדמי השכירות.

נקבעו הוראות מעבר לפיהן ניתן לשנות את הפעלת הצרכנייה כך שתעמוד בפטור מעסקה וזאת עד ליום 31.12.21. **הסדרה כזו פוטרת גם מתשלום בגין שימוש עבר.**

צרכנייה שהפעלתה תהיה במסלול של עסקאות עבר **תחייב את האגודה גם בתשלום בגין שימושי עבר.**

הנהלת רמ"י החליטה שוב לפגוע בחוכרים שפעלו בעבר "לפי הספר", הפעם בחוכרי הצרכניות "המוסדרות". נקבע שמי שערכו עסקה מול רמ"י בגין הצרכנייה ומסתבר שהעסקה אינה נדרשת לאור ההחלטה החדשה, **יוכל להתנחם בלחמניה עם שוקו**, מהצרכנייה כמובן, את כספו הוא איבד ומכסת התעסוקה שלו לפי פרק 8.12 תפגע גם בהמשך. אנו רואים במדיניות חוזרת זאת כשל משפטי ומוסרי. כמו כן, ההחלטה יוצרת אפליה בלתי מוסברת בין הקיבוצים למושבים, בכל הנוגע להשכרת הצרכנייה לצד ג'.

*עו"ד חגי שבתאי מתמחה בדיני מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות ותכנון ובניה.

*האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.