

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	שמרית גיגי	אלון וילנר
יעל שפירא	יואב אינגבר	אופיר לוי
		שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עוזי דין

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

תאריך: 12 נובמבר, 2025

רמ"י קיבלה השגה משפטית כנגד חיוב בתשלום "דמי שימוש" בגין קרוואנים / אופיר לוי, עו"ד

חוזר 17/25 (רמ"י)

מושב נורדיה הינו מושב שיתופי (כמו קיבוץ), אשר הוקם בשנת 1948 על ידי חיילים משוחררים יוצאי הארגונים הלאומיים אצ"ל, לח"י והבריגדה היהודית שמונה כיום כ- 270 בתי אב.

הרבה מן המושבים השיתופיים והקיבוצים עוברים הליך של הפרטה אולם נורדיה עדיין ממשיכה במסגרת השיתופית. במסגרת זו, המושב בונה את בתי המגורים עבור החברים.

בתחילת שנות ה-90, עם העלייה הגדולה מברית המועצות, אישרה האגודה, לבקשת משרד השיכון והבינוי, קליטה של למעלה מ-100 משפחות עולים חדשים שיתגוררו בשטח המשבצת של האגודה, וזאת בשני אתרי קרוואנים סמוכים, המונים כ-50 קרוואנים בכל אתר). שר משרד השיכון והבינוי דאז, אריאל שרון, פנה להרבה מאד קיבוצים ומושבים לקלוט משפחות מהעלייה הגדולה מברית המועצות וזאת במסגרת פרויקט "בית ראשון במולדת". נורדיה שהרוח הציונית היא נר לרגלה היתה מהקיבוצים/מושבים שקלטו הכי הרבה עולים חדשים. במסגרת התוכנית חברי המושב "אימצו" את משפחות העולים, לימדו וליוו אותם לכל אורך שנותיהם הראשונות בארץ וחלקם אף בקשר עד היום.

העולים החדשים התגוררו בשני אתרי הקרוואנים לתקופה של כ-10 שנים, ולאחר פינוי האתרים על ידי העולים, האגודה רכשה את הקרוואנים ממשרד השיכון והבינוי, באמצעות "עמידר" שהיתה החברה המנהלת של הפרויקט. ומאז הקרוואנים אוכלסו על ידי חברי אגודה חסרי דיור ומשפחותיהם, ושימשו כפתרון זמני לחברי אגודה צעירים.

כלומר, מכיוון שהליך בניית בתים במדינת ישראל הינו הליך ארוך ומורכב, חלק לא קטן מחברי המושב הצעירים התגוררו במשך שנים באותם קרוואנים, וזאת עד לסיום הליך בניית בתי הקבע.

מרגע שבניית בתי הקבע מסתיימת, הקרוואנים מפונים מהמקום, והחברים עוברים לגור בבתי הקבע.



והנה, להפתעת המושב, רשות מקרקעי ישראל טענה כי על המושב לשלם "דמי שימוש" בגין כל אותם קראוונים, כאילו שמדובר בנכסים "מסחריים".

נבהיר, כי "דמי שימוש" הינם כספים שנגבים ע"י רמ"י בגין שימושים נוספים, שאינם נכללים במסגרת התשלומים השוטפים, שאותם משלמים ישובים חקלאיים לרמ"י, בגין שטחי המגורים, השטחים הציבוריים ושטחי החקלאות המהווים את "משבצת היישוב". במקרה של מושב נורדיה, דמי השימוש שנדרשו ע"י רמ"י היו בגובה של למעלה מ-11 מיליון ₪ (!) משרדנו ניהל מו"מ ארוך עם רמ"י, במסגרתו הגשנו "השגה משפטית" על דרישת התשלום בדמי שימוש, כאשר הטענה העיקרית היתה, כי מדובר בשימוש "רגיל" של יחידות דיור המשמשות את חברי האגודה, שאינם מחייבים תשלום נוסף, מעבר לדמי החכירה השנתיים המשולמים לרמ"י בגין כל שטחי "משבצת המושב".

לאחרונה, קיבלנו את תשובת רמ"י כי ההשגה נתקבלה במלואה, וכי המושב אינו נדרש עוד לשלם את אותם דמי "שימוש".

*עו"ד אופיר לוי עוסק בדיני מקרקעי ישראל מנהל מחלקת מקרקעי ישראל במשרד. שימש בעבר כיועץ משפטי במחוז מרכז של רשות מקרקעי ישראל.

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

- ניתן לעקוב אחרינו גם [בפייסבוק](#) וכן [בערוצי ההרצאות של המשרד ביו טיוב](#) (לרבות "המדרשה המקוונת").