

אגף קרקעות ואגודות שיתופיות

6.7.2025

לכבוד

יו"ר ועד המושב / מזכיר

חברי האגודה

א.ג.נ.,

הנדון: מועד קובע לשומות דמי רכישה בנחלות אגב העברת זכויות בעקבות בג"ץ 2834/23 קריין

ביום 25.6.2025 התקבלה החלטת הנהלה מס' 5785 של רשות מקרקעי ישראל בנושא המועד הקובע לשומות דמי רכישה בנחלות אגב העברת זכויות.

ההחלטה התקבלה בעקבות בג"ץ 2834/23 קריין ואח' נ' מועצת מקרקעי ישראל ואח' (להלן: "בג"ץ קריין"). תנועת המושבים הצטרפה להליך במעמד "ידיד בית המשפט" והציגה את עמדתה בפני בית המשפט במסגרת העתירה.

לנוחיותכם, להלן סקירת עיקרי הוראות החלטת הנהלה מס' 5785:

1. ביום 9.4.23 הוגשה נגד רמ"י עתירה בבית המשפט העליון - בג"ץ 2834/23 קריין הנ"ל, שעיקרה דרישת העותרים לתקן את פרק משנה 4.20 בקובץ החלטות המועצה כך שהמועד הקובע בשומה לערך הקרקע לא יהיה מועד מתן השומה כפי שהוא היום אלא מועד עסקת המכר (במקרה שבו הם נדרשים לערוך עסקת דמי רכישה אגב העברת זכויות), ובעסקאות אחרות מועד "הזכאות" לעסקה, כלומר – יום הגשת הבקשה לרשות.
2. בפסק הדין, ציינו השופטים כי ראוי שהמועד הקובע לשומה בעסקאות דמי רכישה אגב העברת זכויות יעמוד על מועד הגשת הבקשה המלאה על ידי החוכר והתקבלה ההחלטה הבאה בהסכמת הצדדים:
"תובא בפני הנהלת רשות מקרקעי ישראל הצעת החלטה לתקון הנהלים, כך שביחס לעסקאות דמי רכישה בנחלות אגב העברת זכויות, המועד הקובע לשומה יעמוד על המועד שבו הוגשה לרשות בקשה מלאה, כפי שזו תוגדר בנהלים."
3. עוד נקבע בהחלטה שידידי ביהמ"ש והעותרים יוכלו להעביר נייר עמדה לרשות ואכן תנועת המושבים הגישה את התייחסותה בכתב לבית המשפט, יחד עם העותרים האחרים.
4. לאור החלטת ביהמ"ש בבג"ץ קריין ולאחר עיון בניירות העמדה שהגישו ידידי ביהמ"ש והעותרים, הנהלת רשות מקרקעי ישראל אישרה את הצעת האגף החקלאי לקבוע שבעסקאות דמי רכישה בנחלות אגב העברת זכויות יוזמנו השומות למועד קובע שבו הוגשה לרשות בקשה מלאה כמפורט להלן:

4.1. בקשה מלאה לצורך קביעת המועד הקובע להזמנת שומה בעסקאות דמי רכישה אגב העברת זכויות:

- 1.1. בעסקאות דמי רכישה אגב העברת זכויות, המועד הקובע לשומה ייקבע לפי היום בו הוגשו כלל המסמכים הבאים (בקשה מלאה לעניין המועד הקובע):
א. טופס בקשה להעברת זכויות - מגזר חקלאי בצירוף תעודות זהות כולל ספח (מעביר ומקבל הזכויות) וייפוי כוח של שני הצדדים לגורם המטפל בבקשה.

אגף קרקעות ואגודות שיתופיות

ב. מפת מדידה מצבית של חלקה א' (בהתאם לפירוט המופיע בטופס בקשה להעברת זכויות – מגזר חקלאי).

ג. הסכם מכר חתום על ידי שני הצדדים או פסק דין (צו לפי סעיף 34 לחוק המכר).

ד. דף מידע טכנוני מועדות התכנון הרלבנטיות המפרט את תכניות הבנייה התקפות ואת זכויות הבנייה בשטח המגורים של חלקה א' של הנחלה.

• מובהר כי אין בהגשת מסמכים אלו כדי לגרוע מחובת החוכר להשלים את יתר המסמכים המפורטים בנחלה הרשות, או לתקנם ככל שיידרש על ידי רמ"י וזאת כתנאי להשלמת העסקה.

1.2. חריגים:

א. במידה וקיימים בנחלה חריגות בניה/שימושים חורגים שלא ניתן להסדירם - על החוכר להסיר/לפנות תחילה את החריגות/שימושים. לפיכך, לא יראו את החוכר כמי שהגיש בקשה מלאה לצורך קביעת המועד הקובע כאמור לעיל גם אם הגיש את המסמכים המפורטים לעיל, והחלטת הנהלה זו לא תחול ויחולו הכללים הרגילים ביחס למועד הקובע בהזמנת שומה.

ב. בנוסף, בנחלה בה מתקיימים שימושים חורגים (פעילות לא חקלאית/שימוש נלווה) - על החוכר להסדיר תחילה עסקה לפל"ח / שימוש נלווה בהתאם להחלטות המועצה או להפסיק את השימוש. לפיכך, לא יראו את החוכר כמי שהגיש בקשה מלאה לצורך קביעת המועד הקובע כאמור לעיל גם אם הגיש את המסמכים המפורטים לעיל, והחלטת הנהלה זו לא תחול ויחולו הכללים הרגילים ביחס למועד הקובע בהזמנת שומה.

ג. יובהר כי במקרה שבו תבוטל עסקה כתוצאה מאי תשלום שובר, ייקבע המועד הקובע לשומה לפי היום בו תוגש מחדש הבקשה המלאה לביצוע עסקה.

4.2. הוראות מעבר לתחולת החלטת הנהלה זו:

א. **החלטה זו תחול רק במקרים הבאים** (למען הסר ספק, מדובר בעסקות דמי רכישה בעקבות העברת זכויות בלבד):

1. בקשות להעברת זכויות בנחלות שהתקבלו לאחר קבלת החלטה זו.
2. בקשות להעברת זכויות בנחלות שהתקבלו ברשות טרם קבלת החלטה זו ושטרם נשלח לחוכר מפרט כספי לתשלום דמי רכישה.
3. עסקאות שבהן קיימת השגה משפטית תלויה ועומדת בעניין הקדמת המועד הקובע לשומה לדמי רכישה אגב העברת זכויות בטענה לעיכובים לכאורה הנובעים מהתנהלות הרשות, וכן עסקאות בהן קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים כנגד החלטת הרשות בהשגה המשפטית בעניין זה (ובכללם גם העותרים בבג"ץ קריין).
4. עסקה שהוגשה לגביה השגה משפטית לאחר מועד הגשת העתירה לבג"ץ (החל מחודש אפריל 2023), הכוללת טענות לגבי הקדמת המועד הקובע לשומה בשל עיכובים הנובעים לכאורה מהתנהלות הרשות, וניתנה החלטה בהשגה (לדחות את ההשגה או לקבלה חלקית), והחוכר הגיש פניה חוזרת בעניין זה למרחב עד ליום 31.12.2025.
5. בהתייחס למקרים המפורטים בסעיפים 3 ו-4 יובהר כי מקרים אלו ייבחנו פרטנית על ידי המרחב בהתאם לנסיבות התיק (לדוג' שלא היו שימושים חורגים בנחלה בעת הגשת הבקשה, שלא היתה מניעה משפטית לטפל בבקשה להעברת הזכויות וכיו"ב). החלטת ההחלטה תהיה

אגף קרקעות ואגודות שיתופיות

בהתאם לבחינה כאמור. ככל שבמקרים המצוינים קיימת גם השגה שמאית פתוחה, ההשגה השמאית תימשך/תופסק בהתאם לתוצאות ההחלטה שתתקבל ע"י המרחב.

ב. החלטה זו לא תחול במקרים הבאים:

1. עסקאות שנשלחו לחוכרים מפרטים כספיים ולא הוגשה בהן השגה משפטית בעניין הקדמת המועד הקובע לשומה בשל עיכובים.
2. עסקה שהוגשה לגביה השגה משפטית והתקבלה בה החלטה (לדחות את ההשגה או לקבלה חלקית) לפני חודש אפריל 2023, ולא הוגש עד ליום אישור החלטה זו הליך משפטי בנוגע למענה בהשגה המשפטית.
3. יובהר כי כללי השיערוך של השומות ימשיכו לחול בהתאם לקבוע בהחלטות המועצה ובנהלי הרשות.

אני עומדת לרשותכם לצורך מתן פרטים נוספים, ככל שיידרשו.

בברכה,



ד"ר מיכל בוסל, עו"ד

יועמ"ש ומנהלת אגף קרקעות ואגודות שיתופיות

העתק: עמית יפרח, מזכ"ל