



## קווים מנחים

פרק כ"ט: עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה

בחלקת המגורים של הנחלה

ניסן תשע"ט

מאי 2019

(עדכון<sup>1</sup> מס' 2 – אייר תשפ"ב, מאי 2022)

### הרכב חברי הצוות:<sup>2</sup>

מר אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי – ראש הצוות

מר אור לוי, סגן השמאי הממשלתי הראשי (לשעבר)

מר אלדד חיימי, שמאי מקרקעין

בשיתוף<sup>3</sup> הגב' שולה בן צבי, מנהלת אגף חוזים לדורות, רשות מקרקעי ישראל

<sup>1</sup> העדכון בסעיף 7.1 - "עקרונות, גורמים ושיקולים לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה."

<sup>2</sup> הצוות עסק במהדורה הראשונה בלבד. העדכונים בוצעו על ידי השמאי הממשלתי הראשי.

<sup>3</sup> במהדורה הראשונה בלבד.

### הנהלת האגף



## 1. רקע כללי:

במהלך השנים אישרה מועצת מקרקעי ישראל שורה של החלטות המסדירות את חתימת חוזה החכירה לנחלות, הן לחוכר, לגבי חלקה א', והן לאגודה, ליתרת המשבצת.

במסגרת זו אישרה מועצת מקרקעי ישראל החלטות אשר התוו את מדיניות עיגון זכויות החכירה במושבי עובדים ובכפרים שיתופיים. (בשנת 2019 קובצו החלטות המועצה ל"קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל", להלן "הקובץ").

החלטת מועצה מס' 1591, שנחתמה על ידי שר האוצר ביום 13/1/2019 (להלן: "ההחלטה"), מהווה עדכון לסדרת החלטות<sup>4</sup>, שהחלה בהחלטה 979 מיום 27/03/07, אשר הגמישה ושידרגה את זכות המגורים בתחום חלקת המגורים של הנחלה, תמורת תשלום מופחת. סעיף 8.3 סימן ז' בקובץ, החליף את ההחלטה (להלן "סימן ז').

מטרת סימן ז' "לעגן את זכויות החוכרים בחלקת המגורים במושבי".

בהתאם למדיניות המועצה, כפי שנקבעה במסגרת ההחלטה, בעל הזכויות בנחלה במושבי, רשאי לשדרג את זכויות המגורים שלו תמורת תשלום, כמפורט להלן, ולחתום על חוזה חכירה לדורות על חלקה א' של הנחלה.<sup>5</sup>

"בעל זכויות בנחלה" מוגדר כ- "מתישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהינו החוכר או השוכר של קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, ברשות בנחלה, מתישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהינו בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברמ"י".<sup>6</sup>

הגדרה דומה, קיימת בהחלטה, ל"חוכר" – "מתישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר, שהינו חוכר או שוכר קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בחוזים זמניים מתחדשים, ברשות בנחלה ומתישב ביישוב חקלאי או ביישוב אחר שהינו בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברשות ובספרי הישוב החקלאי".

<sup>4</sup> 979, 1155, 1355, 1399, 1464, 1523, 1553, 1591.

<sup>5</sup> ראה פירוט לעניין חוזה החכירה בפרק ההיבטים המשפטיים להלן.

<sup>6</sup> מתוך "מילון מונחים", אתר רשות מקרקעי ישראל.

## הנהלת האגף

רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 20, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805



### "נחלות בעידן דמי הסכמה"

**בעבר**, כתנאי לאישור העברת זכויות, חויב בעל הזכויות בתשלום "דמי הסכמה", לפי פרק ג' של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 534, ולנוהל האגף החקלאי מספר 21.26. לצורך יישום החלטה 534 והנוהל כאמור, השמאי נתבקש לבחון האם התמורה בהסכם בין הצדדים הינה סבירה. שומות אלה נערכו, בין היתר, בהתאם לפרק א' בקווים המנחים - "חישוב דמי הסכמה בנחלה" והיוו, בין היתר, את הבסיס לתחשיב קביעת גובה דמי ההסכמה.

### "נחלות בעידן חלקת המגורים המהוונת"

במחצית הראשונה של שנת 2018 הכריזה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות או רמ"י") על הפעלה מלאה<sup>7</sup> של החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1523<sup>8</sup>. בעל זכויות בנחלה במושב, רשאי להגיש בקשת הצטרפות לכל אחד מן המסלולים הקבועים בהחלטה.

ככלל, עם יישום מלא של ההחלטה, לא תחול חובת תשלום "דמי הסכמה" עבור חלקת המגורים של הנחלה בעת העברת זכויות. למעשה יישום ההחלטה מבטל את "עידן דמי ההסכמה". יובהר כי הרשות ממשיכה לגבות "דמי הסכמה" עבור שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים, כתנאי להעברת הזכויות בנחלה.

ההצטרפות להסדר הנה רשות ולא חובה למעט במקרה של העברת הזכויות בנחלה<sup>9</sup>. במסגרת ההחלטה נקבעו שיעורי תשלום למצטרפים להסדר עפ"י המסלולים המפורטים בהחלטה.

התחשיב לתשלום נערך ע"י רמ"י, ומבוסס על שומת מקרקעין. לפיכך שמאי המתבקש לתת חוות דעת בהתאם להחלטה, יקרא את ההחלטה ויכיר את עקרונותיה.

<sup>7</sup> החל מיום 10/4/2018.

<sup>8</sup> החלטה 1591 החליפה את החלטה 1553, שהחליפה את החלטה 1523.

<sup>9</sup> כמפורט בסעיף 8.3.50 "העברת זכויות" בקובץ, ולמעט חריגים להם חוזה בתוקף לפיו תבצע העברת הזכויות, כמפורט שם (ב) (5).

## הנהלת האגף

רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 20, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

## 2. מטרת הקווים המנחים :

מטרת פרק זה, בקווים המנחים, לקבוע את עקרונות השומה הנערכת לצורך קביעת גובה דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה, על פי סעיף 8.3 סימן ז' - "עיון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה" - בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

יודגש כי קווים מנחים אלה מתייחסים להיבט השמאי בהחלטה ולא לתחשיבי החיוב הסופיים, כפי שמבוצעים על ידי רמ"י.

## 3. המסלולים על פי ההחלטה :

3.1 "מסלול דמי חכירה" – משדרג את זכות החכירה, תוך מתן "סל" זכויות מסוים<sup>10</sup> ובהמשך אפשרות להצטרף להסדר רכישה מלאה.

3.2 "מסלול דמי רכישה" – משדרג ומהווך את זכויות המגורים לבנייה נמוכה<sup>11</sup> בתחום חלקת המגורים בנחלה, תוך מתן זכויות מקיפות<sup>10</sup>. תתאפשר בנייה נמוכה חוקית למגורים ללא הגבלה מצידה של רמ"י.

## 4. מטרות וחלופות השומה :

### 4.1 "מסלול דמי חכירה"

מטרת השומה – אומדן שווי בהתאם לחלופות השומה שלהלן, לצורך גביית "דמי חכירה"<sup>12</sup>.

#### חלופות השומה :

**חלופה 1** - אומדן שווי זכויות הבעלות, לבינוי של 375 מ"ר או תכנית מאושרת (תב"ע)<sup>13</sup>, הנמוך מביניהם, לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד בחלקת מגורים, בשטח של עד 2.5 דונם (השמאי יציין את השטח הנישום).

כאשר שטח חלקת המגורים מעל 2.5 דונם ובעל הזכויות מבקש לרכוש שטח נוסף, יערוך השמאי חלופת שומה נוספת<sup>15</sup> כדלקמן :

**חלופה 2** - אומדן שווי זכויות הבעלות, לבינוי של 375 מ"ר או תכנית מאושרת (תב"ע)<sup>13</sup>, הנמוך מביניהם, לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד בחלקת מגורים, בשטח קרקע המבוקש על ידי בעל הזכויות (השמאי יציין את השטח הנישום).

<sup>10</sup> ראה פירוט והרחבה בסעיף 6 במסמך זה (היבטים משפטיים בקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה).  
<sup>11</sup> בנייה נמוכה כהגדרתה "במילון מונחים", אתר רמ"י: "מקרקעין מבוניים למגורים צמוד קרקע, בין אם מדובר במבנה חד משפחתי, דו-משפחתי או טורי, וכל המקרקעין המבוניים למגורים שאינם בנייה רווייה (מבנה המכיל 4 יח"ד לפחות ובנוי בשתי קומות או יותר).

<sup>12</sup> שיעור דמי החכירה עומד על 3.75% משווי אומדן זכויות הבעלות, כפי שייקבע בחלופת השומה הרלוונטית.  
<sup>13</sup> היקף הבנייה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים כהגדרתו בסעיף 8.3.45 בקובץ. תיתכן הזמנת שומה להיקף בינוי הנמוך מ- 375 מ"ר, זאת במקרים בהם תכנית מאושרת אינה מאפשרת היקף בינוי זה ו/או במקרים בהם בעל הזכויות שילם עבור תוספות בנייה ונתרן פחות מ- 375 מ"ר לניצול.

<sup>14</sup> לא יתאפשר עיון זכויות בשטח חלקת מגורים הנמוך מ- 2.5 דונם, אלא במקרים בהם שטחה קטן משטח זה עפ"י תכנית בתוקף.

<sup>15</sup> זאת לאור העובדה שרמ"י גובה 91% בגין השטח העולה על 2.5 דונם.

## הנהלת האגף

רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 20, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

#### 4.2 "מסלול דמי רכישה"<sup>16</sup>

מטרת השומה - אומדן שווי בהתאם לחלופות השומה שלהלן, לצורך גביית "דמי רכישה".

##### חלופות השומה:

**חלופה 1** – אומדן שווי זכויות הבעלות, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל תכנוני, לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד בחלקת מגורים, בשטח של עד 2.5 דונם (השמאי יציין את השטח הנישום).

כאשר שטח חלקת המגורים מעל 2.5 דונם, ובעל הזכויות מבקש לרכוש שטח נוסף, יערוך השמאי חלופת שומה נוספת:<sup>15</sup>

**חלופה 2** – אומדן שווי זכויות הבעלות, עפ"י תכנית מאושרת (תב"ע) + פוטנציאל תכנוני לשימוש למגורים בבנייה נמוכה בלבד בחלקת מגורים, בשטח קרקע המבוקש על ידי בעל הזכויות (השמאי יציין את השטח הנישום).

**בנכס בו נרכשו זכויות (מעבר ל – 160 מ"ר) ידרש השמאי לערוך חלופת שומה נוספת, כדלקמן:**

**חלופה 3** – אומדן שווי זכויות הבעלות, לזכויות (במ"ר) שנרכשו.

- ❖ השומה, בכל החלופות כמפורט לעיל, הנה לשווי רכיב הקרקע למגורים בלבד של הנחלה (לא כולל שימוש שאינו למגורים – חקלאי ו/או פעילות לא חקלאית [פל"ח]).
- ❖ בהתאם למדיניות רמ"י שומת הנכס תיערך לשימוש המיטבי החוקי בקרקע כריקה ופנויה בהתעלם מהשפעת מבנים ומחוברים אחרים (העשויים להשפיע על השימוש המיטבי בנכס ביחס לקרקע ריקה). לפיכך, במקרים בהם קיימים מחוברים על הקרקע, הערכת השווי לקרקע ריקה ופנויה הנה שומה מבוססת הנחה ויש לציין זאת באופן ברור ומפורש בשומה כנדרש בתקן מס' 1 של מועצת שמאי המקרקעין.
- ❖ השווי הנדרש לרמ"י, לצורך ביצוע התחשיב לגביית דמי חכירה / דמי רכישה, הנו למרכיב שווי הקרקע ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח. לפיכך במקרה דנן השומה תיערך לשווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ, ואילו חישוב הפיתוח והמע"מ והפחתתם משווי הקרקע ייערך בנספח נפרד, אשר אינו מהווה חלק מהשומה, כאמור בפרק כ"ה בקווים המנחים.

<sup>16</sup> שיעור דמי הרכישה עומד על 33% משווי אומדן זכויות הבעלות, כפי שייקבע בחלופת השומה הרלוונטית. למעט מקרים המפורטים בסעיף 8.3.49 (ב) בקובץ, בהם שיעור הגבייה יכול שיהיה נמוך מ – 33% (בכל מקרה דמי הרכישה לא יקטנו מ – 20%).



5. היבטים תכנוניים בקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה:

5.1 "מסלול דמי חכירה"

השמאי יפרט בשומתו את המצב התכנוני המאושר ובכללו:

- תכניות מאושרות.
- אפשרות<sup>17</sup> מתן הקלות בכלל והקלה בזכויות הבנייה ביחס לתכניות מאושרות<sup>18</sup> בפרט.
- בנוסף, יציין השמאי את היתרי הבנייה הקיימים בנכס, ככל שניתנו.
- בהתבסס על הבדיקות כאמור, השמאי יגיע לכדי מסקנה מהו היקף הבינוי הבסיסי<sup>13</sup> בתחום חלקת המגורים, לפיו יערוך את שומתו.

5.2 "מסלול דמי רכישה"

השמאי יפרט בשומתו את המצב התכנוני ובכללו:

- תכניות מאושרות.
- תכניות מופקדות.
- אפשרות מתן הקלות בכלל והקלה בזכויות הבנייה ביחס לתכניות מאושרות<sup>18</sup> בפרט.
- אפשרות להוספת שטחי בנייה, במסגרת תכנית בסמכות וועדה מקומית - בהתאם להוראות תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.
- אפשרות להוספת **יחידות** דיור בתחום חלקת המגורים של הנחלה, בכפוף להוראות תמ"א 35 על תיקוניה, ובהתייחס ליתרות יח"ד קיימות לפי לוח 2 לתמ"א 35.<sup>19</sup>
- אפשרות לפיצול מגרש/מגרשים מחלקת המגורים.
- בנוסף, יציין השמאי את היתרי הבנייה הקיימים בנכס, ככל שניתנו.
- בהתבסס על הבדיקות כאמור, השמאי יגיע לכדי מסקנה על מלוא הזכויות על פי התכניות שבתוקף וכן הפוטנציאל התכנוני למגורים בבנייה נמוכה בלבד, הניתנות למימוש בתחום חלקת המגורים, לפיו יערוך את שומתו.

❖ **פוטנציאל תכנוני חייב להיות מוחשי.**

דוגמא: תכנית מפורטת בהפקדה על הנכס מושא השומה ו/או אפשרות להוספת יחידות/יחידות דיור נוספות בתחום חלקת המגורים, הן לפי הוראות תיקון 1ב' בתמ"א 35 והן על בסיס יתרות יח"ד קיימות בלוח 2.

❖ כאשר **זכויות הבניה** נקבעו בתכנית (או בהקלה) **באחוזים משטח המגרש**, על השמאי לחשב את זכויות הבניה משטחו כפי שנקבע בתכנית, **גם אם שטחו עולה על 2.5 דונם**, ובלבד שזכויות אלה ניתנות למימוש בתחום חלקת מגורים בשטח של 2.5 דונם.

<sup>17</sup> רק במקרים בהם התכנית (תב"ע) המאושרת אינה כוללת זכויות בנייה בהיקף בינוי בסיסי של 375 מ"ר, תיבחן האפשרות להשלמת היקף הבינוי הבסיסי גם באמצעות הגשת בקשה להקלה כמותית בזכויות בנייה.

<sup>18</sup> בתכניות שהופקדו לפני 1/8/1989.

<sup>19</sup> בדגש על שינוי 1ב' בתמ"א 35 - יישובי לוח 2.



## 6. היבטים משפטיים בקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה:

### 6.1 היבטים משפטיים הנוגעים לשני "המסלולים" – דמי רכישה/דמי חכירה

לאחר אישור העסקה וביצוע התשלום, ייחתם עם בעל הזכויות חוזה חכירה לדורות על חלקה א' של הנחלה.<sup>20</sup>

על פי סעיף 2 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 823, חוזה החכירה יהיה ל - 4 תקופות מתחדשות, לפרק זמן של 49 שנים כל אחת החל מיום אישור העסקה.

בנוסף ייחתם עם המתיישב נספח לחוזה החכירה, בו תפורטנה הזכויות שנרכשו במסגרת ההצטרפות להסדר הקבוע בהחלטה 1591 ובהתאם למסלול "דמי חכירה"/ "דמי רכישה". לפיכך שמאי המתבקש לתת חוות דעת בהתאם להחלטה, יקרא את החוזה ונספחיו ויכיר את עקרונותיהם.

- בפרק זה השמאי יציין אם שולמו בעבר דמי חכירה מהוונים, בגין תוספת בנייה למגורים לרבות ציון שטחה של תוספת הבנייה (המהווה חלק מהזכות הקניינית).
- גם לאחר פיצול מגרש/ים מחלקת המגורים, נחלה תכלול לכל הפחות יחידת דיור קיימת אחת עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר והזכות לפעילות לא חקלאית (לפל"ח).
- על החוכר חלה חובת עיבוד והתגוררות בנחלה.
- האפשרות למימוש זכות לפל"ח בתחום חלקת המגורים אינה כלולה בשומה.
- **היטל השבחה** - עפ"י חוות דעת משפטית של רמ"מ<sup>21</sup>, אין להביא בחשבון (בשני המסלולים) היטל השבחה צפוי בגין מימוש פוטנציאל. לפיכך בהערכת השווי השמאי יתעלם מתשלום צפוי של היטל השבחה.<sup>22</sup>

### 6.2 היבטים משפטיים - "מסלול דמי חכירה" (בנוסף לאמור בסעיף 6.1 לעיל)

להלן עיקרי נספח לחוזה חכירה לחלקה א' של נחלה – **לאחר תשלום "דמי חכירה"**:

- לחוכר זכויות בנייה של עד 375 מ"ר למגורים, בכפוף לקיומה של תכנית תקפה (להלן: "היקף הבינוי הבסיסי"). ככל שרכש קודם זכויות בניה נוספות, אלה יוספו מעל 375 מ"ר.
- החוכר רשאי לנצל את זכויות הבנייה הנמוכה למגורים, בתחום חלקת המגורים, עד להיקף הבינוי הבסיסי, זאת ללא תשלום נוסף לרמ"מ וללא צורך בקבלת הסכמתם (בהמשך, בין אם עפ"י בקשת בעל הזכויות ובין אם בהעברת זכויות עתידית, יידרש להשלים תשלום בשיעור 29.25% משווי אותן זכויות, על פי שומה שתיערך באותו מועד).
- בשונה מבעבר, אין דרישה לרצף בין דורי לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבנייה.
- המגורים יותרו לשימוש **לחוכר ולקרובו<sup>23</sup> בלבד**.

<sup>20</sup> [ראה באתר רשות מקרקעי ישראל, "חוזה חכירה"](#) (חלקה א' במושב עובדים ובכפר שיתופי).

<sup>21</sup> המצורפת כנספח לקווים מנחים אלה.

<sup>22</sup> מלבד במקרים בהם שיעור התשלום עפ"י ההחלטה הנו 91% וצפוי תשלום היטל השבחה.

<sup>23</sup> כהגדרתו בסעיף 8.3.40 בקובץ.

## הנהלת האגף

רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 20, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805





- תמורת תשלומים נוספים<sup>24</sup> לרמ"י, החוכר יהיה רשאי לפצל מגרשים למגורים.
- בניה מעל היקף הבינו הבסיסי ושטח בניה נוסף עבורו שולמו דמי חכירה מהוונים, יתאפשר (בהתאם לאפשרות תכנונית חוקית) בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% משווי זכויות הבנייה הנוספות. כאמור, תוך התייחסות למדיניות ההנחות באזורי עדיפות.
- **בהעברת זכויות** יידרש החוכר להשלים את רכישת הזכויות בהתאם למסלול "דמי רכישה".

### 6.3. היבטים משפטיים - "מסלול דמי רכישה" (בנוסף לאמור בסעיף 6.1 לעיל)

- להלן עיקרי נספח לחוזה חכירה לחלקה א' של נחלה – **לאחר תשלום "דמי רכישה"**:
- החוכר רשאי לעשות שימוש כדין במלוא זכויות הבנייה למגורים בבנייה נמוכה (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים, ללא צורך בהסכמה ותשלום נוסף לרמ"י.
  - המגורים מותרים לכל אדם (ללא מגבלת קירבה או דרישה לרצף בין דורי. עם זאת, כאמור לעיל<sup>25</sup>, חובת מגורי החוכר נותרת בעינה).
  - החוכר רשאי להשכיר את יחידות הדיור<sup>26</sup> הבנויות בחלקת המגורים, וכן רשאי לפצל מגרשים, ללא תמורה נוספת לרמ"י.
  - החוכר יהיה פטור מתשלום "דמי הסכמה" בגין חלקת המגורים בעת העברת הזכויות בנחלה. בגין יתרת שטח הנחלה, כולל חלקות ב' ו- ג', יידרש תשלום "דמי הסכמה" בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות התקפים במועד העברת הזכויות.

<sup>24</sup> התשלומים הנוספים למגרש המפוצל: לשטח של עד 160 מ"ר – 29.25%, לשטח העולה על 160 מ"ר – 33%. כפוף להנחות באזורי עדיפות לאומית.

<sup>25</sup> בסעיף 6.1, לעיל.

<sup>26</sup> מלבד אחת היחידות בה חייב להתגורר בעל הזכויות בנחלה.

## הנהלת האגף

רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 20, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805



## 7. עקרונות, גורמים ושיקולים לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה:

השמאי יביא בחשבון, בין השאר, את העקרונות הגורמים והשיקולים המפורטים להלן<sup>27</sup> ויפרט את שיקול הדעת המתאים למטרת השומה:

### 7.1 גישות השומה לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה

הנכס הנישום, כפי שהוגדר בחלופות השומה בהתאם למסלולים השונים, הינו "נכס ייחודי" המתייחס אך ורק לרכיב הקרקע ביעוד למגורים של הנחלה. לכן עסקאות בנחלות, גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוונת, אינן מהוות בהכרח עסקאות השוואה ישירות מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים<sup>28</sup>, אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים. עם זאת, מאחר שמדובר בנכס בעל מאפיינים ייחודיים, הניסיון, מאז נכתבה המהדורה הראשונה של פרק זה, מלמד, שלא ניתן להתעלם מעסקאות שבוצעו בנחלות, גם אם מדובר בשומה לצורך קביעת שווי השוק של הקרקע בחלקת המגורים בנחלה.

לאור האמור, שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום<sup>29</sup>, בין אם מדובר בעסקאות בנחלות ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע<sup>30</sup>, במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות, לשימוש המיטבי החוקי בקרקע כריקה ופנויה<sup>31</sup>.

לאור ייחודיות הנכס המוערך, חובה על השמאי לבחון את סבירות תוצאת השומה. שימוש בעסקאות השוואה משני סוגי הנכסים (עסקאות בנחלות ועסקאות במגרשים) מסייע לבדיקת הסבירות. כך, למשל, לא סביר להגיע למסקנה ששווי זכות הבעלות בחלקת המגורים<sup>32</sup> גבוה יותר משווי הזכות המהוונת בנחלה בשלמותה, על כלל מרכיביה.

לפיכך, בבוא השמאי לנתח את עסקאות ההשוואה שנמצאו, יקח בחשבון, בין היתר, את הפרמטרים הבאים, בהתייחס לסוג הנכס בעסקת ההשוואה:

#### עסקאות במגרשי מגורים שאינם חלק מנחלה:

- מאחר שהערכת השווי הנדרשת הינה לרכיב הקרקע בלבד, גישת השומה בעלת התוקף הגבוה הינה גישת ההשוואה (הישירה)<sup>33</sup>. לכן, נעדיף להתבסס על עסקאות בקרקעות ריקות על פני עסקאות שכוללות מבנה, שמחייב שימוש בגישת החילוץ.
- בעסקאות שאינן באזור בו ממוקמות הנחלות (כמו מגרשי ההרחבות) יש לקחת בחשבון התאמת מיקום ורמת פיתוח, כך שלעיתים התאמות אלה תקזזנה אחת את רעותה ולעיתים תתווספנה.

<sup>27</sup> אלה באים בנוסף להוראות לעריכת סעיף "עקרונות, גורמים ושיקולים" בשומות מקרקעין, כפי שעולים מתקן מספר 8.0 של מועצת שמאי המקרקעין.

<sup>28</sup> שטח חקלאי עסקי, זכות לפל"ח, שטחים בנויים, זכויות באגודה ועוד.

<sup>29</sup> תוך העדפת עסקאות השוואה לגביהן נדרשו פחות התאמות (הן מבחינת מספר ההתאמות והן מבחינת ערכן המוחלט).

<sup>30</sup> בין אם מדובר בעסקאות בהרחבות (ראו התייחסות להלן להתאמות הנדרשות לעסקאות במגרשים שאינם חלק מנחלה) ובין אם מדובר בעסקאות במגרשים שפוצלו מחלקת המגורים בנחלות.

<sup>31</sup> בהתייחס למסלול הרלוונטי.

<sup>32</sup> בשים לב להנחיה בסעיף 7.2 להלן, בעניין היטל ההשבחה, בגין הפוטנציאל.

<sup>33</sup> כאמור בתקן מסי 3.

## הנהלת האגף

רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 20, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805



- ככלל, עסקאות ההשוואה במגרשים כוללות יחידת דיור אחת, בעוד שבחלקת המגורים בנחלה מותרות 3 יחידות דיור ויותר. לפיכך, ככלל, יש לבצע התאמה להיקף עסקה.
- יש לשים לב לאפשרויות מימוש הפוטנציאל התכנוני בחלקת המגורים בנחלה ביחס לפונקציונאליות התכנונית (דרכי גישה, חזית/עורף, צפיפות וכדו') במגרשי המגורים, בעסקאות ההשוואה, בשים לב למיקום וגודל השטח.

#### עסקאות בנחלות:

- יש לוודא שהעסקה הינה ב"נחלה מהוונת" - כאמור בסעיף 1 לעיל, רק במחצית הראשונה של שנת 2018 הכריזה הרשות על הפעלה מלאה של החלטה. לפיכך יש לוודא שעסקאות ההשוואה נערכו כאשר השוק הפנים את משמעויות ההחלטה והמחיר בעסקה משקף שווי זכויות חכירה מהוונות בנחלה.<sup>34</sup>
- תשלומים החלים על המוכר – יש לוודא שהמחיר בעסקה אינו כולל תשלום של דמי הרכישה<sup>35</sup> ו/או הסכמת הרוכש לשלם תשלומים אחרים, החלים על פי דין על המוכר.
- תרומת המחברים למחיר בעסקה, בשים לב למיקומם לרבות אפשרויות ניצול הפוטנציאל, מצב פיזי, המחיר בעסקה וכדו'.
- תרומת הרכיב החקלאי ותרומת הזכות לפל"ח - ככלל, בפריפריה תרומת הרכיב החקלאי למחיר בעסקה יהיה גבוה יותר, באופן יחסי, מאשר במרכז הארץ. בבחינת תרומת הזכות לפל"ח יש לשים לב לכך, שמימוש הזכות מחייב תשלום מלא.<sup>36</sup>
- פוטנציאל יחידה שלישית (לוח 2 תמ"א/35) – רכיב הפוטנציאל, במחיר בעסקה, מבטא את העובדה שהרוכש ישלם את היטל ההשבחה. זאת בשונה מתחשיב שווי הפוטנציאל, כאמור בסעיף 7.2, להלן.

#### 7.2. עקרונות, גורמים ושיקולים הנוגעים לשני "המסלולים" - דמי רכישה/דמי חכירה:

- השומה הנה להערכת שווי זכות הבעלות בחלקת המגורים של הנחלה, לרכיב המגורים בבניה נמוכה בלבד. זכויות שאינן ביעוד למגורים בבניה נמוכה לא תיכללנה בשווי הנכס במסגרת שומה זו.
- בהתאם למדיניות רמ"י, שומת שווי הקרקע בנכס בו קיימים מבנים או מחוברים אחרים, תיערך לשימוש המיטבי כאילו מדובר בקרקע ריקה ופנויה ובהתעלם מהשפעת המבנים, ככל שקיימת. לפיכך כאשר ישנה השפעה של המבנים על שווי הקרקע והשמאי מתעלם מהשפעה זו, כנדרש על ידי רמ"י, עליו לציין כי מדובר בשומה מבוססת הנחה.<sup>37</sup>

<sup>34</sup> אין להתבסס על עסקה בנחלה שאינה מהוונת, כעסקת השוואה מתאימה לשומה הנדרשת על פי קווים מנחים אלה. לכן, כאשר החוזה אינו מצוי בידי השמאי ולא ניתן לוודא באמצעותו שמדובר בעסקה של נחלה מהוונת, יש לבסס את ההנחה, שמדובר בנחלה מהוונת, על ידי בחינת סבירות הסכומים בעסקה ביחס לעסקאות ההשוואה האחרות (בין אם בנחלות מהוונות ובין אם במגרשים למגורים צמודי קרקע).

<sup>35</sup> בהתאם לסעיף 8.3.50, בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בעת העברת הזכויות בנחלה יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם לרשות דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים, ולחתום על הסכם חכירה (מהוונת).

<sup>36</sup> כמפורט בסעיף 8.9.3, בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.  
<sup>37</sup> בהתאם להנחיה בפרק כ"ה בקווים המנחים ובהתאם לתקן 1 של מועצת שמאי המקרקעין.

#### הנהלת האגף

- תינתן התייחסות להשפעת העורף החקלאי (יתרת חלקה א') על שווי המגורים בחלקת המגורים (לחיוב ולשלילה).<sup>38</sup>
- **היטל השבחה**: בהתאם לחוות דעת משפטית של רמ"י<sup>39</sup>, לא יובא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין מימוש זכויות הבנייה (כולל פוטנציאל תכנוני), בשני המסלולים. השמאי יביא בחשבון היטל השבחה במקרים בהם השומה נדרשת לשטח העולה על 2.5 דונם (שבגיניו שיעור התשלום עפ"י ההחלטה הנו 91%) ובלבד שצפוי תשלום היטל השבחה, בגין שטח הקרקע שמעל 2.5 דונם.
- **גורם הפיתוח הסביבתי ומע"מ**: במקרה דנן השומה תיערך לשווי הקרקע כולל פיתוח ומע"מ. חישוב הפיתוח והמע"מ והפחתתם משווי הקרקע ייערך בנספח נפרד, אשר אינו מהווה חלק מהשומה, כאמור בפרק כ"ה בקווים המנחים.

### 7.3. עקרונות, גורמים ושיקולים - "מסלול דמי חכירה":

(בנוסף לעקרונות לעיל, הנוגעים לשני המסלולים)

- השמאי יציין את היקף הבינוי הבסיסי לפיו ערך את שומתו, בהתאם לבדיקות ולמסקנות אליהן הגיע בפרק המצב התכנוני.
  - השמאי יביא בחשבון כי ניצול היקף הבינוי הבסיסי, הנו בהתאם לשימוש המיטבי החוקי, תוך ביטול הדרישה לבינוי ברצף בין דורי.<sup>40</sup>
  - השמאי יביא בחשבון את מצבו המשפטי של הנכס. מאידך, אין להתחשב במגבלה על פיה השימוש ביחידות המגורים מותר לחוכר ולקרובו, בלבד.
- הסבר:**
- א. המגבלה חלה על החוכר ולא על המקרקעין, שכן החוכר, ברצותו, יכול לבטל את המגבלה עם תשלום דמי הרכישה<sup>41</sup>.
  - ב. בעת מכירת הנחלה החוכר יידרש לשלם את דמי הרכישה, ולכן שווי השוק<sup>42</sup>, של הנחלה אינו כולל את המגבלה.
  - ג. דמי החכירה מהווים מעין מקדמה על חשבון דמי הרכישה. לפיכך בהחלטת המועצה<sup>43</sup> נקבע, שמי ששילם דמי חכירה ולאחר מכן מבקש או נדרש לשלם דמי רכישה, לצורך רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים, ישלם, בין השאר, 29.25% מההווים השלמה ל 33% "בהתאם לשומה עדכנית כפי שנקבעה לפי סעיף 8.3.46" (כלומר, לפי השומה שנערכה לצורך תשלום דמי החכירה, בעדכון המועד הקובע).

<sup>38</sup> אין להביא בחשבון את שווי העורף החקלאי, אלא כמקדם הפחתה או תוספת ביחס לעסקות ההשוואה שהובאו בחשבון. חוות הדעת מצורפת כנספח לקווים מנחים אלה.

<sup>39</sup> טרם כניסה להסדר, הבנייה ללא תשלום הנה ליחידת דיור ראשונה עד 160 מ"ר, יחידת דיור שנייה לבן ממשך עד 160 מ"ר ויחידת דיור שלישית לדור שלישי עד 55 מ"ר. היחידה השלישית צריכה להיות צמודה פיזית לאחת היחידות ומחייבת הוכחת קיומו של דור שלישי בנחלה.

<sup>41</sup> כאמור, בעת תשלום דמי רכישה מתבטלת מגבלת מגורי הקרוב.

<sup>42</sup> בהתאם להגדרה הכוללת התייחסות לעסקת מכר בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

<sup>43</sup> סעיף 8.3.49 (1)

## הנהלת האגף

רחוב יפו 97, בנין כלל קומה 20, ת.ד. 28223 מיקוד 91281, טל' 073-3927805

#### 7.4. עקרונות, גורמים ושיקולים - "מסלול דמי רכישה":

(בנוסף לעקרונות לעיל, הנוגעים לשני המסלולים)

- השמאי יביא בחשבון כי החוכר רשאי לנצל את זכויות הבנייה עפ"י תב"ע בתוקף + פוטנציאל תכנוני למגורים לבנייה נמוכה<sup>44</sup>, ללא תשלום נוסף לרמ"י, בהתאם לשימוש המיטבי החוקי.
- בקביעת שווי הפוטנציאל התכנוני, השמאי יציין את הזכויות שהובאו בחשבון על ידו לרכיב זה, תוך מתן דחייה וסיכון, ככל וקיימים לצורך מימוש הזכויות, בהתאם למסקנות הבדיקה אשר נערכה על ידו כמפורט בפרק המצב התכנוני.
- השמאי יביא בחשבון את מצבו המשפטי של הנכס, ובכלל זה גם את השפעת העובדה כי המגורים מותרים לכל אדם (ללא מגבלת קירבה או דרישה לרצף בין דורי), וכן כי החוכר רשאי להשכיר את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים (מלבד יחידה אחת, בה חייב להתגורר בעל הזכויות בנחלה) ו/או לפצל מגרשים ולמכור אותם, ללא תמורה נוספת לרמ"י.

#### 8. עריכת שומות "מייוחדות":

##### 8.1 שומה הנערכת למטרת התחשבות

בהתאם לסעיף 8.3.52 (ד) בקובץ, בעל זכויות בנחלה, המבקש להצטרף להחלטה, זכאי להגיש בקשה להתחשבות בדיעבד, במידה וביצע הסכם להעברת זכויות בנחלה. במקרה זה<sup>45</sup>, השומה תיערך במסגרת מסלול "דמי רכישה". המועד הקובע לשומה הנו מועד תשלום "דמי הסכמה" בפועל. שאר הפרטים והפרמטרים ללא שינוי.

##### 8.2 שומות<sup>46</sup> ליישובי "עוטף עזה"/"קו עימות"

השומה תיערך במסגרת מסלול "דמי רכישה".

##### "עוטף עזה"

השומה תיערך לערך הקרקע בהתייחס להיקף בינוי של 215 מ"ר בלבד או תב"ע בתוקף, הנמוך מבין השניים. שיעור התשלום הנו 3.75% בלבד. שאר הפרטים והפרמטרים ללא שינוי.

##### "קו עימות"

השומה תיערך לערך הקרקע בהתייחס להיקף בינוי בסיסי בלבד (375 מ"ר או תב"ע בתוקף הנמוך מבין השניים). שיעור התשלום הנו 3.75% בלבד. שאר הפרטים והפרמטרים ללא שינוי.

##### 8.3 שומות לחלקות מגורים, בתחומן נערכה עסקת פל"ח - מסלול "דמי רכישה" בלבד

השמאי יפחית משטח חלקת המגורים (בחלופות השווי השונות), את שטח תכסית עסקת הפל"ח כפי שנחתמה עם רמ"י. שאר הפרטים והפרמטרים ללא שינוי.

<sup>44</sup> בנייה נמוכה כהגדרתה "במילון מונחים", אתר רמ"י: "מקרקעין מבונים למגורים צמוד קרקע, בין אם מדובר במבנה חד משפחתי, דו-משפחתי או טורי, וכל המקרקעין המבונים למגורים שאינם בנייה רוויה (מבנה המכיל 4 יח"ד לפחות ובנוי בשתי קומות או יותר).

<sup>45</sup> ראה בנוסף, בסימן ז' בקובץ - הנחיות בנוגע להתחשבות בגין פיצול מגרש מנחלה ותוספת בנייה למגורים.

<sup>46</sup> נכון למועד פרסום קווים מנחים אלה וכפוף לשינויים אפשריים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.



**נספח<sup>47</sup>:**

**חוות דעת של עו"ד מיכל קראוס, היועצת המשפטית של אגף חוזים לדורות  
בהתיישבות, רשות מקרקעי ישראל, בעניין  
חובת תשלום היטל השבחה במקרה של הצטרפות להחלטת מועצת מקרקעי  
ישראל מספר 979, על גלגוליה**

---

<sup>47</sup> בהתאם להערה 39 בעמ' 11 לעיל.



לכבוד  
הגב' שולה בן צבי, מנהלת אגף חוזים לדורות בהתיישבות

שלום רב,

**הנדון: חוות דעת בענין חובת תשלום היטל השבחה במקרה של הצטרפות להחלטת מועצת מקרקעי ישראל  
מספר 979 על גלגוליה**

1. תכליתה המרכזית של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 979 (להלן – "ההחלטה"), שבאה לעולם בעקבות דו"ח ועדת מילגרום, היתה לעגן ולבסס את זכויות החקלאים בקרקעות המוחזקות על ידם כך שבמקרה של שינוי ייעוד הם יוכלו להוסיף ולהחזיק ב"חלקת המגורים" ולא יחובו בהשבחה לרשות מקרקעי ישראל.
2. ההחלטה המקורית שגובשה לא אושרה בידי היועץ המשפטי לממשלה דאז, שסבר כי ההחלטה היא בעלת השלכות מרחיקות לכת על מגוון תחומים. הוא המליץ להקים ועדה בין משרדית אשר תבחן את כלל ההיבטים הנוגעים להחלטה זו ותמליץ על האיזונים הנכונים עליהם יש להקפיד.
3. על רקע זה הוקמה ועדת הבר, אשר לנגד עיניה עמדו ארבע מטרות עיקריות: חיזוק וביסוס זכויות החוכר החקלאי בחלקת המגורים, פישוט ההליכים וצמצום החיכוך בין החוכר לרשות, שימוש יעיל בקרקע ובתשתיות הקיימות ביישובים החקלאיים והסדרת הפעילות הלא חקלאית בחלקת המגורים. הועדה קבעה כי השגת המטרות הללו תיעשה תוך התייחסות להיבטים של מתן אפשרות לפיתוח היישובים החקלאיים, שימור ופיתוח המרחב העירוני, צמצום תופעת הפרבור והצורך בחלוקה הוגנת של נכסי המדינה.
4. החלטה 979 החדשה נוסחה בעקבות המלצותיה של ועדת הבר והגדירה שטח חלקת מגורים של 2.5 דונם, מתוך הנחה כי ניתן להקים בו מספר יחידות דיור לשימוש בעל הנחלה, משפחתו ושוכרים חיצוניים בתמורה לתשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 33% עבור מלוא זכויות המגורים בשטח זה.
5. ההחלטה נתקפה בעתירות רבות שנדונו במסגרת בג"צ 1027/04 פורום הערים ואח' נ' רשות מקרקעי ישראל (להלן – "בג"צ הפורום"). בעתירות, שהוגשו על ידי גופים מגוונים ובהם האגודה לצדק חלוקתי ופורום הערים העצמאיות מחד והתנועה הקיבוצית ויישובים חקלאיים מאידך, נתקפו שיעורי התשלום שנקבעו בהחלטה ונטען כי מדובר בהחלטה שאינה סבירה.
6. בג"צ בחן את מלוא היבטיה של ההחלטה, ובכללם את ההיבטים הכלכליים, ובסופו של יום אישר את שיעורי התשלום שנקבעו בה.
7. התשלום שקבעה ועדת הבר עבור רכישת מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים עמד על שיעור של 33% משווי חלקת המגורים. יש לזכור כי תשלום זה הוא תשלום המשולם על ידי חוכר המחזיק בקרקע שקיבל לשימוש ללא כל תשלום. התשלום היחיד ששולם עבור הקרקע במהלך השנים הוא תשלום דמי חכירה שנתיים סמליים, ואילו עתה, יקבל החוכר זכויות מהוונות, שבמגזר העירוני נרכשות מן הרשות בתמורה ל – 91%, אך כאן – ניתנות בתמורה לתשלום מופחת בשיעור של 33%

בלבון חוזים לדורות

8. העקרון שנקבע בדו"ח הבר באשר לשיעור התשלום הני"ל הניח כי מדובר בתשלום המתקבל ברשות באופן מלא, ללא הפחתות, כאשר תשלומים נוספים לרשויות ובכללם תשלום היטל השבחה, משולמים על ידי החוכר ולא מקוזזים מתשלום זה.
9. החלטת המועצה אושרה על בסיס העקרון הני"ל שהוצג אף במסגרת תגובתה של הרשות לעתירות שהוגשו כנגדה במסגרת בג"צ הפורום. בתגובתה הסבירה הרשות, בין השאר, מדוע נקבעו שיעורי התשלום כפי שנקבעו וביחס לתשלום של 33% עבור רכישת מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים נכתב כי:
- "בקביעת שיעורי התשלום עבור רכישת מלוא הזכויות, ניתן עיקר המשקל לכך שאין המדובר בהקצאת קרקע חדשה, אלא בקרקע המוחזקת מזה שנים על ידי החקלאים. במסגרת זו אף ניתן משקל לזכויות המגורים הקיימות כבר עתה, כמו גם לרצון לעודד עיבוי פנימי של היישובים החקלאיים על פני הרחבות קהילתיות המחייבות שינוי ייעוד של הקרקע החקלאית, ולעודד מימוש זכויות הבניה למגורים בחלקת המגורים על פני מימוש הזכויות לתעסוקה לא חקלאית. שיקולים נוספים שנלקחו בחשבון הינם ייעול השימוש בקרקע ובתשתיות הקיימות והתשלומים הנוספים לרשויות אשר יידרש בעל הזכויות לשלם (כגון היטל השבחה) וכן כי בחלופה זו יש משום הקדמת הכנסות לבעלי הקרקע."
10. נימוקים זהים צוינו באשר לחיוב פיצול מגרש בשיעור תשלום זהה.
11. גם בפסק הדין שניתן בעתירות התייחס בית המשפט לעובדה כי כוונת ההחלטה היתה להניב לרשות תשלום של 33% ללא הפחתות. בית המשפט קבע, כי דמי החכירה הנגבים במגזר החקלאי נופלים מאלו הנגבים במגזר העירוני, אך עם זאת, מדובר בדמי חכירה סבירים, שכן מתווספים להם תשלומים נוספים, ובכללם תשלומי מיסים:
- "עוד יש לתת את הדעת לכך, שגם לאחר החלטה 979, מוסיפה לעמוד חובת החקלאי לעבד את הקרקע ולהתגורר בנחלה במבנה בן 160 מ"ר. בצד זה, לא ניתן להתעלם מהתשלומים הנוספים שהמושבים נדרשים לשלם, במיסים ותשלומי חובה אחרים, המעלים את גובה דמי החכירה המשולמים בפועל מעל ל-33% הנדרשים מכוח ההסדר".
12. חיזוק נוסף לכוונה להימנע מהפחתות מתשלום זה ניתן להביא מהתייחסותו של בית המשפט לכוונת הרשות להשוות את תשלום דמי החכירה מהוונים לתשלום דמי ההסכמה המשולמים בתמורה להעברת הזכויות:
- "יש לתת את הדעת לרצונה של המדינה – בעת שהיא מעבירה את מלוא הזכויות בקרקע – לזכות בסכום השווה לדמי הסכמה ולו פעם אחת".
- וכן במקום אחר בפסק הדין:
- "קביעת סכום זה מותירה את המועצה כמי שאינה חסרה, באשר ההסדר מבטיח כי עבור האפשרות להעביר זכויות לצד ג' היא תזכה לפחות במה שקיבלה קודם לכן כדמי הסכמה".
13. ברי כי הפחתת היטל השבחה מן התשלום של 33%, תשאיר את הרשות עם תמורה מצומצמת בהרבה מדמי ההסכמה שהיתה מקבלת בגין העברת זכויות.

דף 2 מתוך 3

אגף חוזים לדורות



14. זאת ועוד - לו היה אי מי סובר כי יש להפחית את שיעור תשלום דמי החכירה המהוונים במקרה של חיוב בהיטל השבחה, היה הדבר זוכה להתייחסות או לכל הפחות לאזכור בפסק הדין המפורט שעסק בסבירותו של שיעור התשלום או בהחלטת המועצה, שהיתה מחויבת לקבוע את האופן בו תבוא לידי ביטוי הפחתת תשלום זה.

15. להשלמת התמונה נציין כי בגין תוספת בניה בנחלה גובה הרשות תשלום של 91%, כאשר במקרה בו משלם החוכר היטל השבחה, מופחת התשלום לשיעור של 46% בלבד. תשלום דמי החכירה המהוונים שנקבע בהחלטה נמוך משיעור התשלום המגלם הפחתה בגין תשלום היטל השבחה, שכן הוא מגלם הטבות ותמריצים נוספים, אך לא יתכן לומר כי יש לקבוע הפחתה נוספת מדמי החכירה המהוונים בגין תשלום היטל השבחה, אשר כבר חובא בחשבון בעת קביעת שיעור התשלום המופחת של 33%.

16. במסגרת ע"א 4547/13 מינהל מקרקעי ישראל נ' מפעלי צאן בע"מ ואח' נתן גם בית המשפט העליון גושפנקא לחשיבות בחינת הוראות החלטות המועצה על רקע ההיסטוריה שהובילה לקביעתן וקבע כי יש לנקוט משנה זהירות בקריאת מדיניות כללית אל תוך החלטות מועצה שהתקבלו בנסיבות ספציפיות:

"את החלטה 1254 שנסבה אף היא על הענקת זכויות לשימושים לא חקלאיים בקרקעות יש לפרש לאור היסטוריה זו, כמו גם העקרונות שנקבעו בפסיקה, ובמיוחד לנוכח החשיבות הנודעת למידתיות בהענקת הזכויות כאמור. על כן, יש להיזהר כאשר מבקשים לקרוא אל תוכה את האפשרות להרחיב את קשת ההטבות הניתנות מכוחה, מצד אחד, וכן יש לוודא כי אותן הטבות ניתנות רק כאשר יש הצדקה עניינית לכך, מצד אחר".

17. מכלל הדברים עולה כי תשלום דמי החכירה הקבוע בהחלטה הוא שיעור תשלום מוחלט שאין להפחית. הפחתת התשלום, תהא העילה להפחתתו אשר תהא, תהווה פגיעה באיזון העדין שקבעה ההחלטה ואשר אושר בבג"צ ותקנה לחוכר סל זכויות משמעותי בתשלום זעום, בניגוד לכוונתה. תוצאה זו תחייב בחינה מחודשת ומעמיקה של מכלול האיזונים שנסקלו במסגרת ההסדר שמציעה ההחלטה ואשר אושרו בבג"צ.

18. סוגיית קביעת שיעור תשלום דמי החכירה המהוונים על פי החלטת המועצה הינו סוגיה משפטית, ואין לגורמים שמאיים, או אחרים סמכות להכריע בה. כאמור, ההסדר שנקבע בהחלטה נבחן על ידי בית המשפט שאמר את דברו בבירור ואין מקום לשנות מקביעתו כי אין להפחית את שיעור התשלום.

19. לאור האמור, הרי שאין להפחית את היטל השבחה הצפוי במימוש הזכויות במסגרת עריכת שומה לקביעת שווי הנכס עבורו נדרש תשלום דמי החכירה המהוונים.

בברכה,  
מיכל קראוס, עו"ד  
יועצת משפטית, אגף חוזים לדורות  
בהתיישבות

דף 3 מתוך 3

אגף חוזים לדורות