

החלטה 1155 של מינהל מקרקעי ישראל - מהפכה?

נחמה בוגין

שמאית מקרקעין ומשפטנית

החלטה 1155 או בשמה המוכר יותר - 979, מהווה ציון דרך משמעותי ביותר בכל הקשור לקרקעות המגזר ההתיישבותי, ובעלת השלכות מרחיקות לכת על שוק הנדל"ן בישראל.

לראשונה (!) מתאפשר היוון קרקעות המגורים במושבים ובקבוצים. עד כה לא ניתן היה להוון קרקעות אלה ב"דרך המלך" כפי שמקובל זה שנים רבות במיגזר העירוני, אלא רק במקרים חריגים ויוצאי דופן.

מה קובעת ההחלטה?

ההחלטה שעניינה "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישושים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קבוץ או אגודה חקלאית שיתופית" נועדה לעגן את זכויות החקלאים בישושים חקלאיים בחלקת המגורים.

נקבעו בה שני מסלולים חלופיים למימוש, כשהיעד הינו היוון "חלקת המגורים" (כהגדרתה בהחלטה, ועל כך בהמשך) ופיצול מגרשים חדשים מתוכה.

אלא שכדי להצטרף להחלטה, קיימים תנאי סף לא פשוטים כלל ועיקר:

ראשית, במושב, רישום חלקה א' בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות. בשטח מתרחשת כבר פעילות ענפה של מודדים להסדרת תנאי סף זה.

שנית, הסדרה ותשלום בגין שימושים חורגים, כשמדובר במושב - בתחום הנחלה וכשמדובר בקבוץ - במושבים וקבוצים ולא בכל מקום אחר. אלא שבמקרים רבים אנו נתקלים בדרישות כספיות מוגזמות של רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) וזו תופעה שיש למנוע. מבלי להיכנס לדיון ציוני אידיאולוגי על ההתיישבות הכפרית בישראל וחשיבותה, ברור לכולנו שאין כאן ציבור של פורעי חוק אלא ב"מלח הארץ". כולם שווים בפני החוק וכפופים לו, אלא שיש לאכוף אותו בצורה מידתית והוגנת, לצערי לא תמיד זה כך.

תנאי שלישי הינו התחייבות האגודה לכך שמספר יחידות הדיור בתחום הישוב לא יחרוג ממגבלת תמא/35. בחלק מהישובים מגבלה זו לא מאפשרת את יישום ההחלטה, לאור זאת מתבצע בימים אלה הליך שמוביל ארגון המועצות האזוריות, לתיקון מגבלה זו.

משהתמלאו תנאי הסף, ניתן לגשת למימוש ההסדר בהחלטה. תחולתה על "חלקת המגורים" כהגדרתה בהחלטה - שטח של 2.5 דונם מתוך חלקה א', עם היקף בניה בסיסי של 375 מ"ר. חוכר שמצטרף להסדר יכול לממש זכויות אלה לפי הוראות תוכנית תקפה,

ודרישת הרצף הבין דורי מתבטלת.

אגב, אם שטח המגורים עולה על 2.5 דונם ניתן להחיל את ההסדר גם על יתרת השטח, כפוף לתשלום 91% מערך הקרקע. כאן אני ממליצה לשקול כדאיות כי לא תמיד זה כדאי!

ההצטרפות להסדר אפשרית באחד משני מסלולים:

האחד, הינו מסלול דו שלבי בו משלמים בשלב ראשון 3.75% משווי כל חלקת המגורים, בשלב הבא, אם וכאשר מפצלים מגרש/מגרשים משלימים את התשלום ל-33% משווי המגרש המפוצל.

השני, הינו מסלול רכישה מלא וחד פעמי בו משלמים בבת אחת 33% משווי כל חלקת המגורים כהגדרתה בהחלטה.

חסלול ראשון:

חוכר שיבחר במסלול זה ישלם, כאמור, דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים, עם היקף בניה של 375 מ"ר, ערך הקרקע ייקבע בשומה פרטנית ולא יחולו עליו הנחות איזור.

חוכר שיבקש להוסיף זכויות נוספות, המותרות לפי תוכנית תקפה, יוכל לעשות זאת בכפוף לתשלום דמי היוון מלאים, עליהם יחולו הנחות איזור.

חוכר שהצטרף להסדר יהיה רשאי לפצל מגרש/ים כפוף לקיומה של תוכנית תקפה (יש להערך מבעוד מועד לעריכת תוכנית מתאימה!) ובכפוף למגבלות תמא/35. למגרש המפוצל יוצמדו זכויות שלא יפחתו מ-160 מ"ר ואילו יחידת דיור ששטחה לא נופל מ-160 מ"ר המשמשת בפועל למגורי החוכר תישאר צמודה לנחלה. התשלום למינהל יהיה בשיעור של 29.25% מערך הקרקע של המגרש המפוצל. ערך הקרקע יביא בחשבון גם פוטנציאל תכנוני שעדיין לא אושר בתוכנית תקפה! אין ספק שסוגייה זו תעסיק אותנו רבות, הן בשאלת הפרשנות מהו היקפו של אותו פוטנציאל והן בשאלת שוויו בכפוף לגורמי דחייה, סיכון, חוסר וודאות.

חסלול שני:

כאמור, רכישת מלוא הזכויות למגורים (הקיימות והעתידיות!) בכפוף לתשלום דמי רכישה בשיעור של 33% משווי הקרקע. אם שולמו בעבר דמי הסכמה, הם יקוזזו מדמי הרכישה, בתנאי ששיעור דמי הרכישה לאחר הקיזוז לא יפחת מ-20%.

לאחר תשלום דמי הרכישה יהי ה רשאי החוכר לנהוג בחלקת המגורים למעשה מינהג בעלים ממש, יהיה רשאי לממש תוספת בניה למגורים, לאשר זכויות בניה למגורים ולממשן, לפצל יחידות דיור מחלקת המגורים, להשכירן או לפצלן אף למי שאינו קרובו.

הליך זה אינו משנה את הכללים באשר לשטחי הנחלה שאינם חלקת מגורים ובאשר לשימושים לא חקלאיים בנחלה.

חשוב לדעת, כי במועד העברת זכויות בנחלה כולה על החוכר להצטרף להסדר, בין אם עשה זאת קודם לכן ובין אם לאו. למעשה ההחלטה בדבר ההצטרפות להסדר היא וולונטרית כל עוד לא מכר החוכר את זכויותיו בנחלה.

תשומת הלב לכך שתשלום דמי הרכישה משחרר את החוכר מתשלום דמי הסכמה על חלקת המגורים אך יתרת הנחלה תחוייב בהיטל זה. ניתן ללמוד מהשוק, בעיקר בשני העשורים האחרונים, כי חלקת המגורים מהווה את החלק הארי של שווי הנחלה, במיוחד במרכז הארץ. לפיכך צפוי שדמי ההסכמה יפחתו משמעותית ככל שהם מתייחסים לחלק החקלאי של הנחלה בלבד.

האם ניתן לפעול לפי ההחלטה כבר היום?

החלטה זו התקבלה בשנת 2008, והיא מעדכנת את החלטה 979 שהתקבלה עוד קודם לכן. למרות הזמן הרב שחלף, רשות מקרקעי ישראל עדיין נערכת למימוש ויישום ההחלטה ולצורך כך הוקמה מחלקה מיוחדת. כיום מתבצע "פיילוט" במספר ישובים אשר על בסיסו תורחב הפעילות בהמשך. יחד עם זאת, קיים נוהל ביניים לפיו ניתן כיום לשלם תשלומים בנוהל ה"ישן" כגון דמי הסכמה, אשר ייחשבו כאילו שולמו בנוהל ה"חדש" לכשייכנס לתוקף ויופעל.

מעניין לציין שלהחלטה זו יש השפעה מיידית על שווי נחלות חקלאיות. עם "פריצתה" לאויר העולם של החלטה 979 (אישורה בבגץ) הורגשה השפעתה שכן כעת, תשלום באותו שיעור של 33% ("דמי רכישה") יקנה לרוכש זכויות מהוונות בעוד שקודם לכן ("דמי הסכמה") היה מקבל הרוכש לידי זכויות "רגילות" שאינן פוטרות אותו מדמי הסכמה עתידיים.

לסיכום, נראה שאין ספק כי "נפל דבר" בשוק המקרקעין בישראל, ועם מימושה המיוחל של החלטה 1155 ישתנו פני המקרקעין במיגזר הכפרי. מתאפשר עיגון זכויות, היוון, פיצול, מתן פתרונות למצוקת דור ההמשך, לעיבוי הישובים ולשמירה על חיוניותם.

מימוש ההחלטה אינו פשוט כלל ועיקר, מצריך פעולות רישום שתתבצענה על ידי מודדים מוסמכים, הליכי תכנון לאישור תוכניות מתאימות, הסדרת תמא/35, הסדרת שימושים חורגים והסדרים משפטיים נוספים. ראוי להתחיל בביצוע פעולות אלה מוקדם ככל שניתן! ולנו נותר לקוות שהתהליך הזה יתפוס תאוצה בהקדם.