



המהפכה ברשות מקרקעי ישראל / נחמה בוגין

רכזת אקדמית ביום עיון רשות מקרקעי ישראל של מרכז הלכה ומעשה.

בימים אלה אנחנו בעיצומה של מהפכה בכל הקשור למקרקעי רשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל לשעבר-ממ"י) במיגזר הכפרי, מושבים וקבוצים. החלטה 1155 (979) של ממ"י מאפשרת לראשונה ב"דרך המלך" (ולא במקרים חריגים) היוון ופיצול של מגרשי מגורים בנחלות!

ברמ"י הוקמה מחלקה מיוחדת ליישום החלטה זו ובימים אלה מתקיים פייולט בשני מושבים כדי ללמוד את כל פרטי ההחלטה ולהעריך ליישום רחב שלה במושבים בכל הארץ.

בקבוצים, המצב מורכב יותר וכעת יש קפאון מוחלט בבניה בקבוצים, רמ"י אינו חותם על היתרי בניה עד להסדרת סוגיית הזכויות בקרקע לפי החלטה 1155 או החלטה אחרת שתבוא במקומה. בימים אלה מתנהלים דיונים קדחתניים בין נציגי התנועה הקבוצית לבין ראשי ר"מי והגורמים הרלוונטיים בממשלה כדי לפתור סוגייה זו ולשחרר את הקבוצים ממצב מעיק זה. חשוב לדעת כי בכל המקרים מותנה יישום החלטות רמ"י בהסדרת השימושים החורגים בנחלות, הן במושבים והן בקבוצים!

הסדרת השימושים משמעותה בעיקר תשלום לרמ"י על שימושים אלה, לא רק להיום אלא גם רטרואקטיבית ככל שחוקי ההתיישנות מאפשרים, בדרך כלל 7 שנים. התוצאה המתקבלת היא דרישות תשלום בסכומים ניכרים המגיעים במקרים רבים למיליוני ואף עשרות מיליוני שקלים. שימושים חורגים הינם מצב מבנים אשר משמשים בפועל לשימושים שאינם תואמים את היעוד שלשמו הוקמו. מצב זה אינו חוקי ויש להסדירו, ויפה שעה אחת קודם. מומלץ להעריך ולטפל בנושא זה כבר היום, שכן התהליך שדורש דיונים שמאיים ולעיתים גם משפטיים עלול להיות ממושך ולעכב את מימוש החלטה 1155 או חלופותיה.

כיצד מתמודדים ברמה המשפטית והשמאית עם דרישות תשלום גבוהות של רמ"י? ראשית, יש לבחון נתונים עובדתיים כמו שטח המבנים, סוג השימוש, תקופת השימוש, יש לבחון משפטית ותכנונית האם השימוש הקיים הוא אכן שימוש חורג או לא (יש פסיקה עניפה בנושא זה). שנית, יש לבחון את תחשיב השומה שהיוותה בסיס לדרישה הכספית, האם בוצעה התאמה למיקום הייחודי בתוך מושב און קבוץ על כל המשתמע מכך, האם חושב שוויו של השימוש הספציפי או של קשת רחבה יותר של שימושים, האם ננקטה שיטת השומה המתאימה ועוד. קיימות גם סוגיות עקרוניות הנוגעות לנוסחת החיוב של רמ"י ובעיקר לשאלה האם זה צודק לחייב לפי מלוא שווי השימוש החורג ולא על הפרש בינו לבין השימוש המותר תכנונית.

החלטה 1181 של ממ"י קובעת את הליך הערעור על שומות רמ"י, הנישום ראשי לערוך שומה באמצעות שמאי מטעמו להשיג בפני השמאי הממשלתי ולדרוש ביצוע הליך המכונה "עיון מחדש", על תוצאות הליך זה ראשי הנישום לערוך בפני ועדת השגות מיוחדת לעניין זה.

בקרב יתפרסם מאמר נרחב של גב' נחמה בוגין בנושא ערר על שומות להסדרת שימושים חורגים.

הכותבת הינה אגרונומית, שמאית מקרקעין, מוסמכת במינהל עסקים ומשפטנית. בעלת משרד שמאי מקרקעין נחמה בוגין בע"מ, בין השאר מתמחה בטיפול ועררים מול רשות מקרקעי ישראל במיגזר העירוני ובמיגזר הכפרי.

[מרכז הלכה ומעשה](#)

[קראו עוד...](#)

[הירשמו עכשיו...](#)