

## דחיית מועדים בשל מצב מלחמה

החלטת הנהלה מספר 5504

### • תאריך פרסום

12.10.2023

### • תאריך עדכון

18.10.2023

רקע מקוצר:

נוכח מצב המלחמה אשר הוכרז ע"י ממשלת ישראל ביום 7.10.2023 והשפעתו על הפעילות במשק, במגזר הפרטי ובמגזר הציבורי לרבות פעילות משרדי הממשלה השונים, מוסדות התכנון וגופים נוספים הנוגעים לתחום הנדל"ן ומתוך רצון להקל על הציבור בתקופה זו, מוצע להאריך מועדים שונים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או בהסכמים שרשות מקרקעי ישראל צד להם. הצעה זו עומדת בהלימה למגמה של דחיית מועדים שעוגנו בעבר באירועים בעלי השלכות דומות על המשק (דוגמת הקורונה) במספר תקנות לשעת חירום ובהחלטות הנהלות הרשות.

הסוגיה לדיון:

שוברי תשלום:

- כל שובר תשלום שמועד פירעונו בין ה-8.10.2023 לבין 29.10.2023, תינתן אורכה לתשלום הסכום הנקוב בשובר ללא צורך בקבלת שובר עם תאריך מעודכן עד ולא יאוחר מיום 30.10.2023 ללא תוספת הצמדה וריבית ומבלי שדחיית התשלום תחשב איחור ו/או הפרה של תנאי העסקה/ המכרז.

מפרטים כספיים:

- לקוח המחזיק בידו מפרט כספי שהמועד האחרון להחזירו חתום לרשות הוא בין התאריכים 7.10.2023 ועד 15.11.2023, יוכל להחזירו חתום לרשות עד ולא יאוחר מיום 16.11.2023, מבלי שהדבר ייחשב כאיחור.

תחום השמאות:

קביעת תוקף שומות בפטור ממכרז:

1. [סעיף 4.20.3](#) (א) לקובץ החלטות המועצה מגדיר את התקופה בה תעמוד בתוקפה שומה וקובע כי לצורך אישור עסקה או חיוב כספי בעד הקצאת זכויות או שימוש בקרקע, תוקף השומה יהיה לשנה אחת מהמועד הקבוע בשומה. [סעיף 4.20.3](#) (ב) קובע כי "על אף האמור בסעיף קטן (א), ניתן לעשות שימוש בשומה בתוך שנתיים מהמועד הקבוע בשומה, בהתאם לאישור הנהלת הרשות או מי שהוסמך על ידה לכך".
2. נוכח צמצום פעילות צוותי העסקות במרחבים וצפי לצמצום עבודת שמאי המאגר (בין היתר בשל גיוס למילואים) צפויים עיכובים בהליכי קידום ואישור עסקות וחייבים כספיים, דבר שעלול להביא לפקיעת תוקפן של שומות. בכדי

להימנע מהצורך בעדכון שומות רבות אשר יטיל מעמסה כבדה על הרשות והשמאים אשר ממילא צפויים לעומסי עבודה רבים עם החזרה לשגרה, ובכדי לאפשר קידום מהיר של העסקות אשר יתרמו להנעת המשק, מוצע כי הנהלת הרשות תקבל החלטה מכוח סמכותה בסעיף 4.20.3(ב) להארכת תוקף שומות בשישה חודשים. יזם/חוכר יהיה רשאי לבקש שומה חדשה בחלוף שנה מהמועד הקובע בשומה.

### הליכי השגה:

3. [פרק 4.20](#) סימן ב' לקובץ החלטות המועצה מסדיר את הליכי ההשגה על השומה, לרבות מועדים להגשת השגה ראשונה והשגה שניה וכן המועדים להעלאת טענות משפטיות וטענות לענין פיתוח וכן בקשה לתיקון טעות בשומה.
  4. נוכח מצב הלוחמה, בכדי להקל על הציבור במימוש זכותם לגשת השגה, מוצע לקבוע כי בגין שומות ו/או החלטה בהשגה שהמועד להשיג עליהן חל מיום 6.10.2023 ועד ליום 31.12.2023, יוארך ב- 90 ימים. בכך גם יחסך מהציבור הצורך בהגשת בקשת פרטניות להארכת מועדים וממילא יחסך הצורך לדון בכל בקשה. יצוין כי הארכת המועד להגשת השגה שניה תעשה לאחר תאום עם ועדת ההשגות. להלן הנוסח המוצע להחלטה:
- בגין שומות שבעניינן המועד להגשת טענה משפטית וטענה לענין פיתוח ו/או בקשה לתיקון טעות ו/או השגה ראשונה (כמשמעות הליכים אלו בסעיפים 4.20.12, 4.20.13 ו 4.20.14 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בהתאמה) חל מיום 6.10.2023 ועד ליום 31.12.2023, יוארכו המועדים להגשת ההליכים הנזכרים ב- 90 ימים, וזאת מבלי יהיה צורך בהגשת בקשה פרטנית להארכת מועדים בהתאם לקבוע בקובץ החלטות המועצה.
  - [סעיף 4.20.15](#) לקובץ החלטות המועצה אינו כולל הוראות לענין מתן אורכות להגשת השגות לוועדת השגות. הרשות לא תעלה בפני ועדת השגות טענה כנגד האיחור בהגשת השגה שניה בפני ועדת השגות שמועד הגשת ההשגה השניה חל מיום 6.10.2023 ואילך, ובלבד שההשגה תוגש לא יאוחר מיום 1.1.2024.

### הסכמי הרשאה לתכנון:

- במסגרת הסכמי הרשאה לתכנון מחויבים היזמים לעמוד במועדים להשלמת הליכי תכנון. נוכח הכרזת מצב המלחמה וההשלכות הנובעות מכך, מוצע לאפשר דחיית המועד ועד ליום 31.12.2023. הוראה זו לא חלה על הסכמי הרשאה שתקופת הרשאה פגה לפני יום 7.10.2023.

### הקפאת הליכי אכיפת גבייה מול חייבים לרמ"י

הרשות פועלת בשגרה לגביית חובות כספיים באמצעות עובדיה ובאמצעות עורכי דין פרטיים מטעמה וזאת על ידי משלוח מכתבי התראה, ניהול מו"מ והגעה להסדרי תשלום ובמקרי הצורך גם פתיחת הליכי הוצאה לפועל. לאור מצב המלחמה אשר הוכרז, גיוס למילואים, העובדה כי משקי בית רבים לא יוכלו בני הזוג לעבוד כרגיל, דומה כי גם על רמ"י לפעול להקלה גם בעניין זה.

הנהלת הרשות מנחה את עובדיה ואת עורכי הדין מטעמה, שלא לשלוח מכתבי התראה חדשים לחייבים ולהימנע מלנקוט בהליכים יזומים דוגמת הטלת עיקולים בבנקים ובבתיים או בתי עסק וכמו כן, לא יתפסו כלי רכב של חייבים עד ליום 30.11.2023.

**ביצוע פסקי דין והתחייבויות להסדרת שימושים שלא כדין וביצוע פס"ד לפינוי וסילוק**

לאור מצב המלחמה, עולה הצורך לבחון מתן אורכות לביצוע פסקי דין בעניין שימושים שלא כדין במגזר העירוני והחקלאי. בדומה, עולה הצורך לבחון מתן אורכות למימוש התחייבויות בעלי זכויות להסדרת שימושים שלא כדין המעוגנים ב"מתווה הסדרה"/הסכמים שנחתמו בין הרשות לבין בעלי הזכויות (להלן: "הסכם").

פס"ד וההסכמים האמורים עניינם לרוב בפעילות עסקית אשר מתקיימת במשק החקלאי ללא אישור או השכרה של יחידות דיור או מחסנים לצדדי ג'. ישנם פסקי דין אשר התקבלו לאחר ניהול הליך ממשפטי ממושך וישנם כאלו אשר התקבלו בפשרה של הצדדים ובהם נקבע מועד מוסכם לביצוע פס"ד. ביצוע פסקי דין או הסכם כאמור, דורש לא אחת היערכות מיוחדת של האזרח או הסדרה תכנונית או עסקית אשר עלולה להתעכב לאור מצב המלחמה. כמו כן ייתכנו מצבים בהם לא ניתן לבצע את פס"ד או ההסכם לאור גיוס למילואים של הנתבע או הסובבים אותו או אי היכולת להיעזר בגורמים נוספים על מנת לבצע את פסק הדין.

יחד עם זאת ישנה חשיבות רבה להמשיך בביצוע הליכי אכיפה גם בתקופה זו ולמנוע ניצול המצב השורר בארץ לצורך המשך ביצוע הפרות ושימושים שלא כדין בניגוד לפסקי דין.

לעניין פסקי דין לפינוי וסילוק יד וצווים מנהליים, יינתנו הנחיות על ידי מנהלת חטיבת השמירה בתאום עם יועמ"ש הרשות. ככלל, המועדים על פי החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) תשע"ד – 2014 יעמדו על קנם. בקשת אורכה במקרים חריגים תובא לאישור מנהלת חטיבת השמירה והיועצת המשפטית לרשות.

#### **המתווה המוצע:**

בפסקי דין או הסכם בהם ישנה הוראה לפיה ניתן פרק זמן להסדרת השימוש המפר (קיומו) על ידי בעל הזכויות במקרקעין ומועד ההסדרה טרם חלף נכון למועד קבלת החלטה זו, תאפשר רמ"י תקופה נוספת להסדרת השימוש של שלושה חודשים מהמועד האחרון אשר נקבע לכך בפסק הדין או בהסכם. ככל שיידרש תוארך הערבות הבנקאית כתנאי למתן הארכה. לעניין חיובים כספיים בהתאם לפסקי דין או הסכם כאמור (תשלום דמי שימוש), יחול האמור לעיל לעניין אורכה לתשלום שוברי תשלום.

בפסקי דין או הסכם בהם אין הוראה המאפשרת הסדרה או שמועד הסדרת השימוש חלף בטרם המועד האמור, ניתן יהיה להגיש בקשה פרטנית למתן ארכה להסדרת השימוש לאור נסיבות מיוחדות אשר מצדיקות לטענת הפונה מתן הארכה. הבקשה תוגש אל מנהל המרחב הרלבנטי (באמצעות אתר פניות הציבור) אשר ייתן החלטתו בעניין לאחר התייעצות עם מנהלת חטיבת השמירה ויועמ"ש הרשות.

במכלול השיקולים לקבלת החלטה על מתן ארכה כאמור, יבואו נסיבותיו האישיות של הפונה ומשפחתו, אופי השימוש המפר והיקפו, משך הזמן בו התבצע השימוש וקביעותו של בית המשפט בעניינו. ככלל לא תינתן ארכה למפר סדרתי של ביצוע פס"ד ולמי אשר יכול היה לבצע את פס"ד ולמלא חיוביו עוד בטרם התקיים מצב החירום במשק ולא ביצע זאת ממניעו האישיים וללא כל הצדקה ממשית.

פס"ד לפינוי וסילוק יד וצווים מנהליים - יינתנו הנחיות נפרדות על ידי מנהלת חטיבת השמירה בתאום עם יועמ"ש הרשות.

#### **הצעת החלטה לפרסום:**

בהתאם להחלטה שתתקבל.

**בתאריך 11.10.2023 סוכם:**

הנהלת הרשות מאשרת את ההצעה