



ליבוביץ, שער ושות'
משרד עורכי דין

AVIGDOR LIEBOVITCH, ADV. LLB
SNIR SHAAR, ADV. LLB C.P.A
LINOY GOV HALEVI, ADV.LLB. LLM
MICHAL LASRY. ADV.LLB
VICTORIA SABACH GOLDMAN, ADV.LLB

ILAN TSION, ADV. LLB

אביגדור ליבוביץ, עו"ד (מגשר)
שניר שער, עו"ד, רו"ח
לינוי גוב הלוי, עו"ד (מגשרת)
מיכל לסרי, עו"ד
ויקטוריה סבח גולדמן, עו"ד

אילן ציאון, עו"ד ונוטריון - יועץ

תאריך: 19 אוקטובר 2022
כ"ד תשרי תשפ"ג

לכבוד

הודעה לבחינת חלופות הכנסה במשק החקלאי

רשות מקרקעי ישראל

Nachala@land.gov.il באמצעות דוא"ל

חברי ועדה נכבדים,

הנדון: בקשה לשינוי במדיניות רמ"י החלה על חלקות המגורים בנחלות

הח"מ מייצג אגודות שיתופיות ובעלי נחלות רבים ובמסגרת זו מבוקש להעלות בפני הועדה הנכבדה סוגיות מרכזיות, שנמצאות בראש סדר העדיפויות של אגודות שיתופיות ובעלי נחלות ודורשות טיפול שורשי עמוק ושינוי מיידי במדיניות רמ"י, הגורמת לפגיעה יסודית בזכויות הקניין של בעלי הנחלות ויוצרת אפליה מול מגזרים אחרים במהלך עשרות שנים.

מדיניות רמ"י החלה על חלקות המגורים בנחלות הידועה כ"משטר הנחלות" נקבעה בשנת 1965 בהחלטה מס' 1 של מועצת מקרקעי ישראל. מדיניות זו הביאה לכך שבעלי נחלות רבים חיים תחת גזירות בלתי סבירות שיש לבטלן לאלתר כפי שיוסבר להלן.

ברשימה זו אביא בפני הועדה הנכבדה טיעונים מרכזיים ביחס לכשלים שקיימים בהחלטות רמ"י שגורמים לפגיעה בזכויות הקניין של בעלי הנחלות ואציע את השינויים הנדרשים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "המועצה"), על מנת לאפשר לבעלי הנחלות להתפרנס בכבוד מחלקות המגורים בנחלות ובהתייחס לעידן הנוכחי שקראנו לו "עידן הנחלה המהוונת".

לעניות דעת הח"מ, הועדה הנכבדה נדרשת לראות את התמונה הרחבה, תוך בחינת כל השיקולים והבנה כי חלו שינויים מהותיים במהלך השנים ביחס ל"משק המשפחתי" ולצרכים של בעלי הנחלות. מבוקש כי חברי הועדה יראו לנגד עיניהם את "הנחלה המשפחתית" הכוללת שלוש יחידות ויותר וכן פיצול של מגרשים, מבנים לפל"ח, מערכות סולאריות, שימושים נלווים לחקלאות וכו'.

כדי שניתן יהיה להתפרנס מהנחלה המשפחתית יש להסיר את המגבלות ש"התגבשו" במשטר הנחלות לפני עשרות שנים ולהתאים את ההחלטות למציאות שקיימת כיום ולצרכים של בעלי הנחלות ודור ההמשך.

כדי שנוכל לשמור על המשפחה ועל הנחלה לדורות, יש לתקן את העוול שנגרם לבעלי הנחלות במשך עשרות שנים ולאפשר להם להנות מזכות הקניין ומההשקעות שהושקעו על ידם במשך שנים רבות ולהבין היטב, כי בעלי נחלות הם לא "אילי הון" שמבקשים להתעשר על חשבון המדינה, אלא מדובר באזרחים "מלח הארץ" שעיצבו את גבולות המדינה באמצעות הקמת יישובים וביקשו לפתח את ענף החקלאות שמהווה עד היום חלק מרכזי בתל"ג של מדינת ישראל.

הנושאים המרכזיים הדורשים שינוי בהחלטות המועצה :

- א- **השכרת בתים בנחלות** - יש להתיר השכרת בתי מגורים שנבנו בהיתר כדין ויש לאפשר השכרה של בתי מגורים שנבנו בהיתר לאחר כניסה למסלול "דמי חכירה" במסגרת ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' לאחר תשלום בסך $3.75\% +$ מע"מ.
- ב- **השכרת מבנים לפל"ח** - יש להתיר השכרת מבני פל"ח ללא הגבלה ביחס לייעוד המבנה וכן להקנות הנחת אזורי עדיפות לאומית לכל שימושי הפל"ח.
- ג- **ביטול חובת התגוררות בנחלה** - יש לבטל את חובת התגוררות בנחלה במקרים מיוחדים, כגון מעבר לדיור מוגן, בעיות רפואיות, ירושה, גיל, תעסוקה, גירושין, בעיות כלכליות וכו'.
- ד- **מועד הוצאת השומה לדמי רכישה** - יש לקבוע את שווי הקרקע לצורך חישוב דמי רכישה, לפי מועד ביצוע עסקת המכר/הגשת המסמכים ליישום ההחלטה ולא לפי מועד הוצאת השומה או כל מועד אחר.
- ה- **הסדרת שימושים חורגים וחריגות בניה** - יש להסדיר מסלול ייעודי לבעלי נחלות המבקשים לבצע הסדרה של מבנים כאשר קיימת היתכנות תכנונית להסדרה.
- ו- **משפחות שכולות** - יש לאפשר למשפחות שכולות למכור את הזכויות בנחלה תוך בחירה במסלול "דמי הסכמה" במקום מסלול "דמי רכישה".
- ז- **פיצול זירות** - יש להחיל את הוראות תיקון 117 לחוק התכנון והבניה על בעלי נחלות.

השכרת בתי מגורים בנחלות:

בהתאם למדיניות "משטר הנחלות", קיים איסור השכרה של בית מגורים שנבנה בהיתר בנחלה. מסיבה לא ברורה רמ"י אוחות ב"קרנות המזבח" ומסרבת לאפשר לבעלי הנחלות להשכיר בתי מגורים שנבנו בהיתר. איסור ההשכרה אבסורדי עוד יותר, כאשר הוא חל על בעל נחלה שמשלם לרמ"י דמי היוון במסלול "דמי חכירה" בעת יישום ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות המועצה.

המדיניות המתוארת לעיל, הביאה לכך שבעלי נחלות רבים נדרשים להותיר בתי מגורים שוממים ללא שוכרים ובכך מאבדים מקור הכנסה עיקרי עבור משק הבית **וכאשר הם משכירים את הבית, מושגים עליהם קנסות כבדים ותביעות מצד רמ"י**.

בעל נחלה שהגיע לגיל פנסיה ומבקש להתגורר בדיור מוגן, לא יכול להשכיר את בית המגורים כדי לממן את השהייה בדיור המוגן. בעל נחלה לא יכול להשכיר בית מגורים שבו התגורר אחד הילדים ועזב את הבית. בעל נחלה שעוזב לצרכי עבודה את הנחלה יידרש להותיר את הבית ללא שוכרים ועוד מקרים שהדעת אינה סובלת.

מצב זה חייב להשתנות באופן מיידי, שכן מדובר בפגיעה יסודית ומהותית בזכויות של מגזר שלם שנמשכת עשרות שנים.

חשוב להבהיר, כי איסור השכרה של בתי מגורים ומבנים לפל"ח בנחלות, אינו רלוונטי לימינו, הוא אנכרוניסטי ושייך למשטר הנחלות שנקבע לפני כמעט שישים שנה, ובייחוד לאור החלטות המועצה שמעבירות את הנחלות ל"עידן הנחלה המהוונת" וקובעות משטר חדש בחלקת המגורים, "משטר הנחלות" ההיסטורי בחלקת המגורים, הגיע לסוף דרכו.

אבהיר בעניין זה, כי במגזר הקיבוצי התקבלה החלטה כי האגודה יכולה להשכיר בתי מגורים בתשלום 5% דמי שימוש לרמ"י וכן ניתנה אפשרות לחברי קיבוץ לעשות שימוש בבית המגורים לצרכים עסקיים (עסקים קטנים) ללא תשלום לרמ"י, כאשר מנגד, בעלי נחלות לא יכולים להשכיר בתים שנבנו בהיתר כדין ואף שולמו בגינם דמי היוון לרמ"י במסלול "דמי חכירה" ואף לא יכולים להשכיר מבנים לפל"ח בגינם שולמו לרמ"י דמי היוון מלאים (91% + מע"מ), מס רכישה, אגרות והיטלים.

האפליה המתוארת לעיל לא יכולה להמשיך להתקיים, כך שיש לתקן לאלתר את הפגיעה בזכויות היסוד של בעלי הנחלות להתפרנס מיגיע כפיהם וממבנים עבורם שולמו לרמ"י דמי היוון ובייחוד עבור מי שהגיע לגיל פנסיה. המצב שנוצר הביא לכך שבנחלות עומדים מבנים כ"פילים לבנים" לאחר שהחקלאי יצא לפנסיה וכל מבוקשו הוא להתפרנס בכבוד מהנחלה בה הוא השקיע את כל הונו, מרצו וחיוו ושילם את המיסים לכל רשות כדין.

השכרת בתי מגורים בהחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות המועצה :

הזכות להשכיר יחידות מגורים בנחלות, היא זכות "קנויה" המהווה "זכות מכללא" בעת שבעל הנחלה מבצע את היישום של ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז', גם במסלול "דמי חכירה" בתשלום $3.75\% +$ מע"מ שמהווים "דמי היוון" עבור קיבולת הבניה הבסיסית ולא רק במסלול "דמי רכישה" במסגרתו משולמים "דמי היוון" בגין קיבולת בניה בסיסית וכן עבור קיבולת הבניה הקיימת בתב"ע וכן בגין פוטנציאל תכנוני עתידי.

נבהיר כי, בעת יישום ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות המועצה, במסלול "דמי חכירה" בתשלום $3.75\% +$ מע"מ, נרכשות זכויות בניה בסיסיות למגורים (375 מ"ר). טרם כניסה להסדר, בחלקת מגורים בנחלה ניתן לבנות שני בתים כ"א עד 160 מ"ר ובנוסף יחידה לדור שלישי בשטח של 55 מ"ר ללא תשלום לרמ"י.

עת כניסה להסדר במסלול "דמי חכירה", בעל הנחלה משלם דמי היוון בגין זכויות הבניה הבסיסיות למגורים ועל כן, הוא קונה "זכות מכללא" ביחד עם ההטבות של ביטול רצף בין דורי, ניצול קיבולת בניה של 375 מ"ר והאפשרות לפיצול בתשלום השלמה ל- $33\% +$ מע"מ בגין דמי היוון, גם את הזכות להשכיר בית מגורים שנבנה בהיתר ושולמו בגינו דמי היוון כדין, בצירוף היטל השבחה, מס רכישה בגין דמי ההיוון, אגרות בניה, היטל ביוב, מיסים שוטפים וכיוצ"ב.

המצב שבו, מחד, נערכו שינויים מהותיים בהחלטות הנוהגות בחלקת המגורים ומאידך, משטר הנחלות נותר בעינו - הביא לכך שבעלי הנחלות עומדים מול מציאות בלתי אפשרית לפיה, הם מיישמים את החלטות רמ"י, משלמים דמי היוון בסך של מאות אלפי ₪ בגין קיבולת בניה בסיסית שניתנה בעבר ללא תשלום - אך נותרו עם איסור השכרה של יחידות מגורים שניבנו בהיתר כדין!

העיוות המשפטי שנוצר נוכח ההגבלה האוסרת על השכרה במסלול "דמי חכירה" למרות שמשולמים דמי היוון לרמ"י בגין קיבולת בניה בסיסית, חייב להתבטל לא לתר כדי להתאים את ההחלטות למציאות המשפטית החדשה שנוצרה לאחר תשלום "דמי חכירה" והחתימה על הסכם חכירה לדורות ביחס לחלקה א' של הנחלה, ביחד עם "נספח דמי חכירה" ורישום הזכויות ברשות לרישום והסדר זכויות במקרקעין.

כיום בעלי נחלות רבים לא מיישמים את ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז', לאור העובדה כי הם משכירים בית מגורים בנחלה. מדובר על בעלי נחלות שרבים מהם מעל גיל פנסיה, שבנו בתים בהיתר ושילמו את כל המיסים הנדרשים בגין בית המגורים וכן משלמים בשוטף מיסים לרשויות.

המיסים שנגבים בשוטף כגון ארנונה, משולמים גם כאשר בית המגורים פנוי, עובדה שיוצרת חבות כספית משמעותית עבור בעלי הנחלות ובייחוד עבור אלו שהגיעו לגיל פנסיה ומבקשים להתפרנס בכבוד מההשקעות שהם ביצעו במהלך כל השנים ושילמו עבורם מיסים מלאים למדינת ישראל כולל לרמ"י.

איסור על השכרת בית מגורים שנבנה בהיתר יוצר מציאות שלא ניתן להשלים איתה ולא מוכרת במגורים אחרים במדינת ישראל. **האיסור גורם לפגיעה בזכות הבסיסית שיש לחוכר להנאה מקניינו ולהתפרנסות בכבוד, גם בהתאם לחוקי היסוד של מדינת ישראל.**

המציאות הבלתי אפשרית אליה נקלעו בעלי הנחלות נוכח איסור ההשכרה ההיסטורי האנכרוניסטי יצרה עיוותים כך, שגם כאשר מדובר בבית המגורים של ההורים שהלכו לעולמם או בבית של הורי ההורים או בית מגורים של הילדים שעזבו את הבית לצמיתות או באופן זמני (רילוקיישן) - **לא ניתן להשכיר את בית המגורים שנבנה בהיתר.**

המצב המתואר לעיל הביא לכך **שבעלי נחלות, כשרבים מהם מעל גיל פנסיה, יושבים על ספסל הנאשמים כאחרון העבריינים ונשפטים על השכרת בית מגורים בהיתר או על השכרת מבנה לפל"ח שנבנו כדין ושולמו בגינם מיסים מלאים למדינת ישראל. בעלי נחלות ואנשים מעל גיל פנסיה חיים בפחד יומיומי מביקור של פקח בנחלה שעשוי להפוך את חייהם בין לילה ולהטיל עליהם קנסות שנאמדים במאות ומיליוני ₪ על לא עוול בכפם ולשבש את חייהם.**

כפי שהבהרתי לעיל - הרי לא יעלה על הדעת שרמ"י תאסור על בעל זכויות במגרש עירוני שחתום על הסכם חכירה מהוון או לא מהוון מלהשכיר בית מגורים או תותיר אותו שבוי בבית נוכח "חובת התגוררות" - הוראה זו לא היתה מחזיקה ולו שעה אחת! **בהתאם לכך יש לפעול בגזירה שווה כלפי המגזר החקלאי.**

כדי לעודד את יישום ההחלטה, שהתוצאה הישירה לכך היא **העשרת קופת מדינת ישראל במאות מיליוני ₪, יש לתקן לאלתר את הוראות הסכם החכירה והנספח במסלול דמי חכירה ובהתאם לכך את הוראות פרק משנה 8.3 סימנים ו' ו- ז' ולקבוע, כי לאחר תשלום דמי חכירה ניתן יהיה להשכיר יחידות דיור שנבנו בהיתר בנחלות.**

עת יישום ההחלטה, בעל הנחלה נדרש להסדיר שימושים חורגים וחריגות בניה. האפשרות להשכיר בתי מגורים במסלול "דמי חכירה" תביא לכך שרבים מבעלי הנחלות יפעלו להסדרה של השימושים החורגים כדי ליישם את ההחלטה.

עת ביצוע ההסדרה, ישולמו לרמ"י "דמי שימוש" וכן "דמי היוון" עבור ההסדרה וזהו מקור נוסף להכנסה של מאות מיליוני ₪ לקופת המדינה.

בעלי הנחלות לא מבקשים "טובות" או "הטבות", אלא דורשים לקבל את הזכות הבסיסית והיסודית להם זכאים, וכפי שהובהר לעיל, מבחינה משפטית הזכות להשכיר היא "זכות מכללא", שלמרות שהיא לא כתובה בהחלטה, בעת היישום במסלול "דמי חכירה" היא באה לעולם נוכח התשלום של דמי היוון עבור קיבולת בניה בסיסית והעובדה כי ההחלטה לא מאפשרת ביצוע השכרה היא הפסולה ולא ההתנהגות של בעלי הנחלות שמשכירים בתים הבנויים בהיתר.

וכן יודגש שוב, כי האפשרות להשכיר בתים בנחלות תביא לפתחה של רמ"י בעלי נחלות רבים שיקשו להסדיר מבנים ולשלם תשלומים לקופת המדינה בכך נמצא במצב של WINWIN!!!

השכרת מבנים לפל"ח :

בעסקת פל"ח בעל הנחלה משלם דמי היוון מלאים בסך 91% + מע"מ וכן מס רכישה. למרות זאת, חל עליו איסור השכרה של המבנה בגינו ניתן היתר כדין. תחת זאת קיימת חובה לעשות שימוש במבנה באמצעות בעל הנחלה או קרוב מדרגה ראשונה.

היעלה על הדעת שבעל נחלה ששילם דמי היוון מלאים, היטל השבחה, אגרות בניה, מס רכישה וכו', לא יוכל להשכיר את המבנה? האם קיימת גזירה דומה במגזר אחר או בעולם המערבי? התשובה היא לא!

בכל מגזר אחר השכרה של מבנה שנבנה כדין היא זכות יסוד, אך לא כך במגזר החקלאי!!! בעל נחלה לא יכול להשכיר מבנים שנבנו בהיתר כדין שכן החלטות רמ"י קובעות כי עליו לעשות שימוש באופן אישי במבנים או באמצעות קרוב מדרגה ראשונה ובשום מקרה לא להשכירם לצד ג'. אבהיר, כי קיימת אפשרות להשכרה של מבנים לפל"ח שאושרו ל"שימוש נלווה לחקלאות", אך מדובר בשימושים מוגבלים ואזוטריים, להם אין כמעט ביקוש ומדובר למעשה באות מתה.

התיקון המבוקש בהחלטה החלה על מבנים לפל"ח, יביא לתיקון **אפליה היסטורית** שהיתה אולי מתאימה בדור של הקמת המדינה, אך כיום לאור שינויים רבים שנעשו בהחלטות רמ"י במהלך השנים ובמדיניות הקרקעית החלה על נחלות, יש לתקן את ההחלטות ולאפשר לבעלי הנחלות להשכיר מבנים לפל"ח עבורם שולמו דמי היוון מלאים.

ביטול חובת התגוררות בנחלה :

לאור "משטר הנחלות" שנקבע בשנת 1965, בשנות קום המדינה, קיימת בנחלה "חובת התגוררות", כך שבעל נחלה שמגיע לגיל פנסיה, נאלץ להיות "אסיר" בנחלה נוכח חובת התגוררות ולא יכול לעבור להתגורר בדיר מוגן או בסמוך לילדים. בעל נחלה שיעבור להתגורר מחוץ לנחלה יקבל מרמ"י מכתב על הפרת הסכם ואם הוא "יאזור אומץ" וישכיר את הבית בנחלה בכדי לממן את השהות בדיר המוגן, הוא חשוף לתביעה מצד רמ"י לתשלום "דמי שימוש" שנאמדים במאות אלפי ₪.

אין כל ספק כי המצב המשפטי המתואר לעיל כפי שבא ליד ביטוי בהחלטות רמ"י אינו מתאים לימינו, ולא יכול להתקיים נוכח המדיניות החלה על חלקת המגורים לפי פרק משנה 8.3 לקובץ החלטות המועצה.

חובת התגוררות בנחלה נקבעה במשטר הנחלות לאור כך שנחלות רבות ניתנו לחוכרים בשנות קום המדינה לצורך פיתוח הקרקע והפרחת השממה. בשנים שחלפו החלטות רבות תוקנו בכדי להתאים את ההחלטות למציאות, אך חובת התגוררות שחלה על בעל הנחלה נותרה בעינה והיא חלה גם כאשר בעל הנחלה מבצע יישום של ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' במסלול דמי רכישה, דבר שרק מדגיש את האבסורד!

חובת ההתגוררות גורמת לפגיעה יסודית מהותית בזכויות הקניין של בעלי הנחלות והיא באה לידי ביטוי באופן מיוחד בעת שבעל נחלה מבקש להתגורר בדיוור מוגן ולשמור על הנחלה עבור ילדיו במסגרת חלוקת העיזבון, בייחוד כיום כאשר ניתן לבצע פיצול של מגרשים מהנחלה ולאפשר ליותר מילד אחד להנות מהזכויות בנחלה. בעל הנחלה שיעבור להתגורר בדיוור מוגן, לא רק שישתכן בהפרת הסכם מול רמ"י, אלא יותר מכך, הוא צפוי לשלם קנסות כבדים אם "יעיז" להשכיר את בית המגורים על מנת לממן את השהות בדיוור המוגן.

קנסות "דמי שימוש":

מדיניות רמ"י כלפי בעלי הנחלות בכל הקשור לטיפול במקרים של חריגות בניה, שימושים חורגים והשכרת מבנים, היא מהקשוחות והאגרסיביות הידועות כיום. דמי השימוש המוטלים ע"י רמ"י, נאמדים במאות אלפי ₪ ואף מיליוני ₪, מה שגורם לעיתים לבעלי הנחלות לקריסה כלכלית ולמכירת הנחלה.

תיקון 116 לחוק התכנון והבניה שהתקבל בשנת 2017 גרם לנזקים אדירים לבעלי הנחלות שחוו את נחת זרועה של היחידה הארצית לאכיפה.

בנושא זה מבוקש למתן את האכיפה במקום שבו קיימת היתכנות להסדרה וכן למתן את מדיניות הטלת הקנסות ולאפשר מסלולי הסדרה מתאימים לבעלי הנחלות תחת מדיניות של הטלת קנסות אדירים.

מוצע, כי בעלי הנחלות שבנו מבנים ללא היתר שקיימת עבורם היתכנות הסדרה ויש לשלם בגינם דמי שימוש בהתאם להחלטות רמ"י, יחויבו בדמי שימוש עבור שנתיים לכל היותר וכן תינתן להם אפשרות להסדיר את המבנים בהיתר בתוך שנתיים במהלכן לא ישולמו דמי שימוש ובמקרים מיוחדים כאשר יש להסדיר היתרים מורכבים או תב"ע, תינתן תקופה ארוכה יותר, כאשר כל מקרה ייבחן לגופו.

המטרה המרכזית היא לאפשר לבעלי נחלות גישה נוחה וזמינה לרמ"י, לצורך הסדרת מבנים, כך יוסר מעטה הפחד שמקונן אצל בעלי הנחלות ביחסים מול רמ"י, וכן "נעשיר" את קופת המדינה בדמי שימוש, בדמי היוון, מס רכישה, היטלים ואגרות, בגין ההסדרה של המבנים. ללא ספק מצב של

!WINWIN

”דמי רכישה” בעסקת מכר נחלה בבעלות משפחה שכולה :

ביום 10.4.2018 החלה הרשות לפעול בשוטף ביישום ההחלטה המוסדרת בפרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. בהתאם להוראות ההחלטה, בעת מכירת זכויות בנחלה הרשות תגבה ”דמי רכישה” בגין חלקת המגורים וכן דמי הסכמה בגין החלקות החקלאיות. עד למועד שבו יושמה ההחלטה בשוטף, הרשות גבתה בעת מכירת נחלה ”דמי הסכמה” בהתאם להחלטת מועצת 534 (להלן: ”החלטה 534”). בהתאם לתוספת השנייה להחלטה 534 שכותרתה ”הנחיות למתן פטורים מדמי הסכמה”, ניתן פטור למשפחות שכולות מתשלום דמי הסכמה בעת מכירת נחלה. בהחלטה החדשה בוטל הפטור למשפחות שכולות מה שיצר עבורם חבות כספית אדירה שלא היתה קיימת עד למועד יישום ההחלטה, דבר שפוגע באופן יסודי ומהותי בעיקרון הכלכלי והחברתי שבגיננו ניתן הפטור והוא - סיוע למשפחות בנשיאת הנטל הכלכלי שרובץ עליהם לאור מצבן האישי, שאין צורך להכביר עליו מילים.

מדובר בחבות מס שנאמדת במיליוני ₪ במרכז הארץ וגורמת לנזקים כלכליים אדירים עבור מי שהקריבו את יקיריהם לטובת בטחונה של מדינת ישראל וכעת נותרו לבד במערכה. יודגש, כי ברוב המקרים מדובר בנכס המרכזי והעיקרי שהיה בידי המשפחה ובעת מכירתו חבויות המס מגיעות לכדי 50% ויותר מהתמורה, דבר שפוגע באופן דרמטי בעתיד המשפחות ויכולת השיקום שלהן.

לפיכך, מבוקש כי יבוצע תיקון בהחלטה כך שבעת מכירת זכויות בנחלה על ידי משפחה שכולה, תינתן אפשרות למכור את הזכויות במסלול ”דמי הסכמה” ולקבל את הפטור מדמי הסכמה.

מועד הוצאת השומה לדמי רכישה :

מבוקש לעשות תיקון בהנחיות לשמאי רמ”י כפי שיפורט להלן ולקבוע כי שווי הקרקע בגין שומה לדמי רכישה ייקבע למועד ביצוע העסקה או לכל המאוחר למועד השלמת המסמכים ליישום ההחלטה בפרק משנה 8.3 סימן ז' ולבטל את ההנחיה שקיימת כיום לפי השווי ייקבע למועד הוצאת השומה ע”י רמ”י.

בהתאם למצב כיום, שומות לדמי רכישה יומצאו לחוכר לאחר כשנה עד שנתיים (ולעיתים אף יותר) מהמועד שבו בוצעה העסקה נוכח עיכובים בעבודת רמ”י! לאור כך ששווי הקרקע בגין השומה לדמי רכישה נקבע למועד הוצאת השומה ולא למועד ביצוע העסקה או לכל המאוחר למועד השלמת המסמכים לצורך יישום ההחלטה - בעלי נחלות משלמים ”קנס” שנאמד במאות אלפי ₪ ולעיתים יותר על לא עוול בכפם.

בסעיף 5.2 לנוהל הזמנת שומות של רמ”י MT 34.04 נקבע כך :

”המועד הקובע” - התאריך שלגביו נקבע השווי בשומה אשר ככלל הוא יהיה יום מתן השומה על ידי השמאי, כאמור בפרק משנה 20.4, סימן א', בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שעניינו ”תוקף שומות”

בסעיף 4.21 לקובץ החלטות המועצה שכותרתו "הגדרות" נקבע כך:

"המועד הקובע" - התאריך שלגביו נקבע השווי בשומה אשר ככלל הוא יהיה יום מתן השומה על ידי

השמאי"

בנספח 1 לנוהל הזמנת שומות מקרקעין - נקבע, כי בעת גביית "דמי הסכמה" בגין העברת זכויות בנחלה דמי ההסכמה ייקבעו למועד עסקת המכר ואילו לצורך גביית דמי רכישה בסך 33% + מע"מ נקבע, כי המועד הוא מועד מתן השומה.

המסקנה המתבקשת היא - שגביית דמי רכישה לפי מועד מתן השומה במקום לפי מועד ביצוע עסקת המכר, בהתאם למצב גביית דמי הסכמה, מהווה התעשרות שלא כדין על חשבון בעלי הנחלות ופעולה שרירותית שלא כדין שמבוצעת על ידי הרשות שפוגעת באופן יסודי ומהותי בזכויות הקניין של בעלי הנחלות וכן גורמת להם לנזקים כלכליים אדירים.

תהליך אישור המסמכים על מנת להעביר את הטיפול לשמאי רמ"י - יכול להיגרר חודשים ארוכים בנוסף לשנה שחלפה ממועד הגשת המסמכים, כאשר העיכוב נובע כולו אך ורק מקבועי זמן של רמ"י. נבהיר, כי אין לנו כל טענה לפקידי רמ"י שעושים עבודה מקצועית ומאומצת, אלא למקבלי ההחלטות שאמונים על תקנים ומאפשרים למצב זה להתקיים, כאשר הנפגעים העיקריים הם בעלי הנחלות.

התוצאה מתיאור התהליך שלעיל היא - שעד שתומצא שומה עם מפרט כספי יחלפו שנה וחצי - שנתיים ויותר!!! בכל התקופה ערך הקרקע עולה ובעל הנחלה נדרש לשלם את הערך בגין שווי הקרקע במועד הוצאת השומה - למרות שאין לו יד ורגל לכל אורך תהליך העבודה!!!

פיצול דירות:

תיקון 117 לחוק התכנון והבניה מאפשר "פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת". התיקון לחוק התקבל על מנת להגדיל את היצע הדירות הקטנות בשוק בכדי לאפשר דיור לזוגות צעירים. למרבה הצער, החוק לא חל על בעלי הנחלות במושבים, למרות שהצורך ביחידות קטנות עבור ילדים שמתחתנים ונדרשים לסיוע מההורים, קיים בדיוק כמו במגזר העירוני ולמרות שמדובר באותה קרקע של מדינת ישראל המנוהלת על ידי רמ"י.

מבוקש להחיל את הוראות תיקון 117 לחוק התכנון והבניה ולאפשר לבעלי נחלות לבצע פיצול דירות ולהשכיר את יחידות הדיור בהתאם לזכויות המוקנות למגזר העירוני. זאת גם בהתחשב בעובדה כי קיים מחסור חמור בדירות להשכרה בשוק הדיור.

סיכום:


אבהיר לסיום, כי המטרה בבקשות העולות במכתבי זה, היא לתקן אפליה רבת שנים שמקורה בהחלטות שלא רלוונטיות לימינו ושאינן עומדות במבחנים של חוקי היסוד של מדינת ישראל.

כפי שהוסבר בהרחבה לעיל, יש לאפשר חלופות הכנסה במשק החקלאי המשפחתי, כך שניתן יהיה להשכיר בתי מגורים ומבנים לפלי"ח שנבנו בהיתר כדין, דבר המהווה זכות יסוד בסיסית במדינת ישראל בכל מגזר - למעט במגזר החקלאי!!!

מאחורי המילים עומדים בעלי נחלות שמנהלים משקים משפחתיים תחת משטר החלטות שמשתנה השכם וערב ומערים קשיים בלתי אפשריים. מדובר באנשים פרטיים שמנהלים עסקים מגלגול של הלוואות ללא כל סיוע מקרנות או מכספי משלם המיסים. מדובר על אלו שלחמו על תקומת מדינת ישראל ופיתחו את ענף החקלאות ומבקשים לקבל זכויות יסוד בסיסיות שניתנו בכל מגזר אחר, על מנת להתפרנס בכבוד מהמשק המשפחתי ולשמור עליו לדורות.

אבקש מהועדה הנכבדה לבחון בכובד ראש את הבקשות העולות במכתבי זה ולהמליץ על תיקון ההחלטות כמבוקש ולהביא בכך לביטול הגזירות של "משטר הנחלות" שנקבעו לפני עשרות שנים ואינן רלוונטיות לימינו.

אודה אם אוזמן להופיע בפני הוועדה הנכבדה כדי להרחיב ולהשלים מידע ככל שנדרש.



בכבוד ורב ופברכה,

אביגדור ליבוביץ, עו"ד

ליבוביץ, שער ושות', משרד עורכי דין