



6 ספטמבר 2012

דמי שימוש במשבצת נחלות של אגודת ישוב חקלאי

בועז מקלר רו"ח, יבגני גוסיאטינסקי עו"ד

קיימות מחלוקות עם מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "ממ"י"), אשר טרם הוכרעו בעניין שיעורי דמי השימוש שיש לגבות בגין שימוש ל"מפעל עיסקי" (תעסוקה) כאמור בחוזה החכירה לדורות במשבצת הנחלות של אגודת ישוב חקלאי קיבוץ או מושב לרבות בחלקה א' של חברים במושבים ובכפרים שיתופיים.

החלטת הנהלת מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "ממ"י") מס' 1243 מיום 17.11.04 וכן הוראות אגף שיווק וכלכלה בממ"י מס' 10א מיום 20.6.06 קובעות הנחיות אודות "גביית דמי שימוש בגין תקופת עבר".

החלטת הנהלת ממ"י וכן הוראות האגף לעיל, מנוגדות, לדעתנו לאמור בהחלטה 870 של מועצת מקרקעי ישראל ביחס לשיעורי דמי שימוש המותרים לגביה וכן לנגזרת המתמטית של דמי שימוש מתוך דמי חכירה או דמי ההיתר המהווים שחלים בכל מקרה ומקרה.

הוראות אגף שיווק וכלכלה 10א' קובעות:

1. "כללי"

ככלל, בגין הקצאת קרקע גובה המינהל תשלום בשיעור של 91% מערך הקרקע. התשלום מהווה היוון של דמי חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע, בריבית שנתית של 5% לתקופה של 49 שנה.

תשלום דמי שימוש בגין שימוש בקרקע ללא הסדר חוזי עם המינהל מראש לפני תחילת השימוש (להלן: "שימוש שלא כדין"), לא יכול שיפחת מתשלום דמי שימוש בגין שימוש שאושר והוסדר על ידי המינהל מבעוד מועד.

דמי השימוש השנתיים המקובלים במינהל מהווים 5% מערך הקרקע.

2. אזורי עדיפות לאומית

החוכר או המחזיק נדרש לשלם דמי שימוש של 5% מערך הקרקע בגין השימוש בקרקע גם באזורי עדיפות לאומית.

אולם, החלטת מועצה מס' 870 מיום 19/11/98 קבעה הנחה בשיעורי התשלום בגין דמי שימוש באזורי עדיפות לאומית ובלבד שבגין השימוש נחתם חוזה ושולמו כספים מראש.

ראוי כי ההנחה תחול רק על יזמים אשר פועלים בהתאם לכללים הנהוגים במינהל.

3. גביית דמי שימוש

ביום 17/11/04 החליטה הנהלת ממ"י על שיעורי דמי השימוש שיגבה המינהל בגין שימוש **שלא כדין** שנעשה בקרקע בתקופה שקדמה לאישור עסקה במינהל, כלהלן:

שימוש בחלטה.docx C:\Users\Shimon\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\7HSRDGUL\ עמוד 1 מתוך 4



2%	באזור קו עימות –
3.2%	באזור עדיפות לאומית א' -
4.8%	באזור עדיפות לאומית ב' -
6%	באזור מרכז הארץ -

4. באזורי עדיפות לאומית לא תינתן הנחה מלאה אלא כמפורט בס' 3 לעיל.

באזור מרכז הארץ, מוטל על דמי השימוש תשלום נוסף, אשר מתבטא בתוספת של 1% מערך הקרקע לשנה.

יודגש כי במידה שהיזם היה משלם דמי שימוש ראויים במועד, התשלום היה מבוצע מראש. לעומת תשלום על פי הוראה זו לפיה התמורה שהמינהל מקבל הינה לאחר או במהלך השימוש.

5. גבייה ושומה

גביית דמי השימוש תבוצע בגין כל שנות השימוש שנעשה בעבר.

לצורך חישוב דמי השימוש תוזמן שומה לקרקע בבעלות מלאה ממנה ייגזרו דמי השימוש. שיעור דמי השימוש שנקבע בס' 3 לעיל יוכפל במספר השנים בהם מוחזקת הקרקע שלא כדין, ללא שימוש במקדמי היוון.

החישוב יתבצע עפ"י שומות עדכניות, ויתבסס על מלוא הזכויות לפי התכנית התקפה שאושרה ברשויות התכנון או לפי השימוש בפועל, הגבוה מבין השניים.

למרות האמור בסעיף 5.3 לעיל במגזר החקלאי, דמי שימוש בגין תקופת עבר בשטחי משבצות חקלאיות יעשה לפי השימוש שנעשה בפועל ולא עפ"י הזכויות המוגדרות בתב"ע. (מדובר בקרקע משבצת אותה המינהל לא יכול לשווק באופן עצמאי כל עוד לא שינתה יעודה ולא הושבה למינהל).

6. המינהל יעביר 10% חלף היטל השבחה בגין התשלומים הנ"ל.

7. במידה ויש סתירה בין הוראה זו ובין הנהלים הרלוונטיים יש לפעול בהתאם להוראה זו. ההוראה תשולב בנהלים הרלוונטיים תוך 6 חודשים לאחר בחינתה ויישומה.

8. תוקף הוראה זו החל מיום פרסומה."

חריגה מסמכות



האמור בסעיף 2 בהוראת אגף 10א' לעיל מתבסס על החלטת הנהלת ממ"י 1243 מיום 17.11.04, ביחס להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 870.

בהתאם לפרשנות אותה העניקה החלטת הנהלת ממ"י לעיל להחלטה 870, ההנחה בדמי שימוש תינתן רק אם נחתם חוזה ושולמו כספים מראש בגין השימוש.

לטעמנו, פרשנות זו אינה נכונה, חורגת מסמכות ומרוקנת מתוכן את החלטה 870. כמו כן, האמור בסעיף 4 לפיו לא תינתן הנחה מלאה באזורי עדיפות – הינו חריגה מסמכות.

החלטת הנהלה 1243, אינה עולה בקנה אחד עם האמור בהחלטה 870 של מועצת מקרקעי ישראל, סותרת אותה ומעלה את גובה דמי השימוש הראויים בשיעור של מאות אחוזים, כפי שיודגם להלן.

לעניין החלטת הנהלה 1243 – החורגת מסמכות וסותרת את החלטות מועצת מקרקעי ישראל ראו חוזרנו [107/2004](#) - "דמי שימוש חורג במקרקעי המדינה".

נדגיש, כי הוראות החלטה 870 בעניין "דמי החכירה/השימוש בגין החכירה/ הרשאה לזמן קצר" נותנות ביטוי לשיעורי דמי שימוש הנגזרים מתמטית מדמי החכירה או ההיתר המהוונים:

שיעור דמי חכירה	שיעור דמי שימוש
51%	3%
26%, 31%	2%
16%	1%
0% (קו עימות)	0%

החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1226 (במקור - 949), שעניינה "החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים", קובעת את שיעור דמי השימוש השנתיים בהחכרת קרקע למטרת תעסוקה ("מפעל עסקי") במשבצות של אגודות ישובים חקלאיים, אולם לעמדתנו, על שימושי תעסוקה ("מפעל עסקי" כהגדרתו בחוזה החכירה לדורות) במשבצת נחלות של אגודות ישובים חקלאיים יש להחיל את העקרונות אשר נקבעו "לקרקע עירונית" ע"פ החלטה 1245.

לעניין זה ראו חוזרנו מס' [67/2008](#) – "חלקת המגורים בנחלה כקרקע עירונית"

להלן השוואת שיעורי דמי חכירה עפ"י החלטה 1226 (במקור – 949) לעומת ההחלטה הנוגעת ל"קרקע עירונית" 1245 (במקור – 933) כמו כן מובאת השוואת לשיעורי דמי השימוש עפ"י תחשיב מתמטי קרי שיעור דמי השימוש הנגזר מהיוון שיעור דמי החכירה / דמי בהיתר בריבית שנתית של 5% למשך 49 שנה.

אזור גיאוגרפי	שיעור דמי שימוש ע"פ החלטה 1226	שיעור דמי שימוש ע"פ החלטה 870	שיעור דמי שימוש "בקרקע עירונית" עפ"י תחשיב כלכלי*
מרכז הארץ	5%	2%	1.71%
עדיפות ב' ומרחב התפר	3%	1%	0.87%
עדיפות א'	2%	לא נקבע	0.53%

שימוש בנחלה.docx
C:\Users\Shimon\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\7HSRDGUL\bm@mekler.co.il 03-6919072 פקס: 03-7773555, טל' 40028, ת.ד. 61400, סל' 16602, טל' 04-6484777 פקס: 04-6597668, טל' 18000, ת.ד. 34, עפולה 18000, רח' יהושע חנקין 34, תל-אביב 61400, ת.ד. 40028, סל' 7773555, פקס: 03-6919072, bm@mekler.co.il



0%

0%

0%

קו עימות

* נגזרת של שיעור דמי ההיתר המהוונים בשינוי ייעוד וניצול כדלקמן: מרכז הארץ – 31%
אזורי עדיפות ב' ומרחב התפר – 15.81%, אזורי עדיפות א' – 9.61%, קו עימות – 0%