

דצמבר, 2014

איוש נחלות פנויות ביישובי הנגב והגליל

בועז מקלר, רו"ח גיל קופליס, עו"ד

בישיבת הנהלת רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקיימה ביום 11.11.2014 אושרו, באופן עקרוני, נהלי האגף החקלאי ליישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1317 שעניינה: "איוש נחלות פנויות במושב עובדים ובכפרים שיתופיים" (מיום 12.2.2014)

בכנס רב משתתפים בהשתתפות משרדינו, אשר התקיים ביום 13.11.2014 במ.א. עמק יזרעאל, הוצגו לראשונה, על ידי מנהל האגף החקלאי ברמ"י, מר **אסף רפלד**, נוהלי רמ"י לאיוש הנחלות הפנויות בנגב ובגליל ולשיווק מגרשים חלף נחלות במושבאים.

להלן עיקר ההוראות בנוהל לאיוש נחלות פנויות (טרם פורסם באופן רשמי), הרלוונטי ביישובי הנגב והגליל, והסוגיות המרכזיות העולות מנוהל זה.

1. חוזה חכירה עם מאייש הנחלה

החלטה 1317 קובעת (ס' 1.4) כי "עם מומלצי האגודה ייחתם חוזה חכירה מהוון אשר יכול זכויות בניה של 160 מ"ר + 160 מ"ר + 55 מ"ר, אשר יוגבל לחלקת המגורים בלבד".

נשאלת השאלה, כיצד מתיישבת חתימה על חוזה חכירה מהוון מול מאייש הנחלה, עם כללי החלטה 1355, הקובעת תנאים מקדימים לחתימה על חוזה החכירה, בין היתר, רישום חלקת המגורים כח' רישום נפרדת.

כמו כן, טרם הובהר מה יהיה נוסח חוזה החכירה שייחתם עם מאייש הנחלה ומה יהיה מועד החתימה על החוזה המהוון (האם ייחתם טרם חתימתם של בעלי הנחלות הוותיקים?)

נקבע כי, בשלב זה, לא ייחתם חוזה חכירה עם מאייש הנחלה. מועד החתימה יידחה למועד החתימה עם כלל חברי האגודה. עם זאת, הובהר כי מאייש הנחלה יתחייב להשלים את הבניה בנחלה תוך 3 שנים מיום אישור העסקה (ראו לעניין זה החלטה 1326).

2. תשלום בגין רכישת הזכויות

נקבע כי הסכום שישולם בגין הזכויות בנחלה הפנויה, יוכר, בעת מעבר להחלטה 1355, כתשלום של מלוא הזכויות (375 מ"ר) ובמעבר למתווה היוון מלוא זכויות (לפי החלטה 1355) לא ידרשו תשלומים נוספים בגין 375 מ"ר שכבר שולם בעדם, אלא בעד יתרת הזכויות הקיימות והעתידיות שטרם שולם בעדם, לפי שיעורים שנקבעו בהחלטה 1355 (ראו בהמשך). לצד התשלום (עבור הקצאת הנחלה) תבוטל הדרישה לרצף בין דורי.

בעניין התשלום הנדרש, אם בכלל, בעת פיצול מגרש מחלקת במגורים, טרם נמסרה עמדת האגף החקלאי.

יצוין כי, ביישובי קווי עימות ובישובים סמוכי גבול, לא יידרש תשלום כלשהו עבור הקצאת הנחלה.

3. העברת זכויות בנחלה

נקבע כי בעת העברת זכויות בנחלה יחול שיעור התשלום שנקבע בהחלטה 1355 (בקו עימות- 0%, באזור עדיפות א' - 11.24%, באזור עדיפות ב' - 18.49% ובשאר האזורים - 33%), אשר יחול על ההפרש שבין הזכויות שנרכשו (בעת הקצאת הנחלה לראשונה) ובין מלוא זכויות הבניה (כולל הזכויות העתידיות) בחלקת המגורים שטרם נרכשו.

4. יישום מושכל של החלטה 1355 בעניין שמירת זכויות הנחלות שטרם אוישו

החלטת מועצה 1311 שעניינה "חוזה חכירה לדורות במושבים ובכפרים שיתופיים" קובעת עקרונות לחתימה על חוזה חכירה לדורות. אחד מתנאי הסף שנקבעו בהחלטה 1311 קובע כי חוזה החכירה שייחתם עם אגודת המושב לא יכלול את שטחי הנחלות הפנויות (כולל חלקות ב' של אותן נחלות). בנהלים להחלטה 1317 לא הוסדרה סתירה זו.

לדעתנו, אגודה אשר תבחר ביישום החלטה 1355 חייבת להגיע להסכם מקדמי עם רמ"י, כתנאי ליישום של החלטה 1317 בעניין איש נחלות פנויות.

5. גביית הוצאות פיתוח והון אגודה

אגודה המבצעת בעצמה עבודות פיתוח לצורך הכשרת נחלה, תהיה רשאית לגבות את הוצאות הפיתוח כפי שיאושרו על ידי רמ"י.

האגודה לא תהיה רשאית לגבות כספים כתנאי להמלצתה.

למרות שטרם ניתנה התייחסות לאפשרות גביית הון אגודה למניעת דילול זכויות החברים הוותיקים, לדעתנו, כבעבר, בהסתמך על הוראת האגף החקלאי מס' 31 מיום 24.12.92 וס' 6 להחלטת ממשלה מס' 1879 מיום 1.7.2009, תינתן אפשרות לגביית כספים בגין חלקו היחסי של החבר החדש בזכויות האגודה הריאליות (למעט קרקעות רמ"י), בהתאם לחוות דעת רו"ח, באישור רמ"י.

נציין כי משרדנו מבצע חישובי שווי זכויות הון אגודה שיש לשייך לחבר החדש בגין נחלה פנויה שטרם הוקצתה.

6. היבטי מיסוי

היטל השבחה – עפ"י פס"ד בלוד (רע"ה 725/05 הועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' עוזי ושפרה בלוד), אשר ניתן לאחרונה בביהמ"ש העליון, יתכנו מקרים בהם יחול היטל השבחה בגין תוספת זכויות תכנוניות, בשיעור 50% משווי הזכויות התכנוניות שהתווספו. (לעניין זה ראו חוזרנו מס' 087/2014 "היטל השבחה על בר רשות בנחלה חקלאית במושב בעקבות פס"ד בלוד)

חלף היטל השבחה – יחול במקום שבו לא חל היטל השבחה על רמ"י ויועבר למועצה האזורית, ע"פ חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 בשיעור 12% מתקבולי רמ"י (ללא מע"מ).

מע"מ – על התשלומים בגין רכיב החלק העסקי בחלקת המגורים בנחלה ניתן יהיה לדרוש החזר מע"מ.

מס רכישה – בגין חלקת המגורים בנחלה יחול מס רכישה בשיעור 5%. בגין שטחי הנחלה החקלאיים יחול מס רכישה בשיעור 1/2% עד לשווי של 336,320 ש"ח ו- 5% על שווי העולה על 336,320 ש"ח, בכפוף לכך שעיקר עיסוקו של רוכש הנחלה הוא חקלאי.

מס שבח מקרקעין – קיימת חובת דיווח. לטעמנו, לא יחול על אגודת המושב.

גביית הוצאות פיתוח, הון אגודה - אינה חייבת במע"מ, במס הכנסה ו/או במס שבח ו/או במס רכישה.

7. הוראות כלליות

תקופת מניין השנים למימוש מתווה החלטה 1317 נקבע ל- **5 שנים מיום אישור הנוהל**. יוער, בניגוד ליישובי המרכז, ביישובי הנגב והגליל אין איום לביטול הנחלות שטרם אוישו, אולם, החלטה זו תיבחן עוד 5 שנים.

כמו כן, שיווק הנחלות הפנויות ביישובי קווי העימות ו"יישובים סמוכי גבול" **לא יוגבלו בזמן**.

8. הוראות מעבר

מומלץ שקיבל המלצה מהאגודה לאיוש נחלה עד ליום 31.12.2013, בישוב בקו עימות או ישוב ששווי הנחלה בו פחות מ- 420,000 ש"ח ללא פיתוח, יוחלו לגביו הוראות אגף 31.

מועמד שלא קיבל המלצה לאיוש נחלה יהיה רשאי לפנות לוועדת חריגים. ועדה זו תהיה רשאית לאשר הקצאה בהתאם להוראות אגף 31, בהתחשב בין השאר בשיקולים הבאים: המועמד התקבל כחבר אגודה, העתיק מקום מגוריו לפני יום 31.12.13, החל בתהליך מול רשויות המדינה, השקיע כספים בקשר לאיוש הנחלה.

פניות לוועדת חריגים יתאפשרו עד לשנה מיום אישור הנוהל.

9. סיכום

ההחלטה 1317 (על נהליה) יוצרת אפשרויות חדשות לאיוש הנחלות, לאחר כעשור שנים של הקפאה, ואף טומנת בחובה הטבות כלכליות נרחבות.

למרות זאת, לדעתנו, ההחלטה נוגדת את הזכויות החוזיות שיש לאגודת המושב אשר חוכרת מרמ"י את כל הנחלות, מאז ומתמיד, עשרות רבות של שנים.

אגודות המושבים צריכות לקבל החלטה, בתוך זמן קצר, האם להיאבק בגזרות ההחלטה הקשה (בדרך משפטית) או לפעול במתווה ההחלטה החדשה.

מושבים להם נחלות שטרם אוישו מוזהרים מחתימה חפזה על נוסח חוזה חכירה לדורות שמשמעותו וויתור על שטח הנחלות שטרם אוישו, ללא תמורה.