

השהיית חלק מהרפורמה במקרקעי ישראל בעקבות עתירה לבג"ץ

בועז מקלר רו"ח, גיל קופליס עו"ד

במסגרת בקשה להארכת מועד (שהוגשה ביום 18.1.2015) מטעם הפרקליטות, במסגרת עתירתה של "התנועה לצדק חלוקתי" כנגד החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1370, אשר דנה בהרחבה משמעותית של הרפורמה במקרקעי ישראל, הצהירה הפרקליטות בפני בית המשפט העליון, כי **לאחר בחינת הנושא הוחלט כי לא יבוצעו עסקאות עם חוכרים ב"יישובי עולים" ועם חוכרים אשר רכשו בעבר את זכויותיהם במסגרת עסקאות "בינוי בפועל"**.

כזכור, ביום 28.7.2014 חתם שר האוצר על החלטה 1370 בעניין "רפורמה במקרקעי ישראל", המרחיבה את החלטות מועצת מקרקעי ישראל הקודמות (1185 ו-1299) ומעניקה **הטבות בסכומי עתק** לחוכרי מגרשים צמודי קרקע בעיקר במרכז הארץ.

[להרחבה ראו חוזרנו מס' 82/2014 "הרחבת הרפורמה בניהול מקרקעי ישראל – החלטה 1370"](#)

ביום 23.9.2014 הגישה "האגודה לצדק חלוקתי" עתירה כנגד החלטה 1370 וביקשה צו ביניים נגד יישום ההחלטה. לטענת האגודה לצדק חלוקתי, החלטה 1370 שהוצגה כ"המשך הרפורמה", הינה למעשה רפורמה אחרת לגמרי, השונה במהותה מהרפורמה שהתקבלה ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י), אשר התקבלה בחוסר שקיפות, בחופזה וללא דיון מעמיק.

בנוסף, טענה האגודה כנגד ההטבות שהוענקו במסגרת ההחלטה החדשה, ובין היתר, כנגד:

1. מחיקת הדרישה לתשלומי השלמת דמי חכירה מהוונים (91%), בגין זכויות שלא שולמו בעדם בעת הקצאת המגרש.
2. הענקת הבעלות לסוגי חוכרים שלא שילמו בעבר עבור מלוא הזכויות, בתמורה לתשלום זעום. לדוגמא: **ביישובי עולים** (שמלכתחילה שילמו מחיר סמלי עבור הקרקע) שיידרשו לתשלום **נוסף של 6%** מערך הקרקע ובמגרשים **שהוקצו לפי בינוי בפועל** יידרשו לתשלום נוסף של 6% (במגרש עד 540 מ"ר) או 9% (במגרש 1000 – 541 מ"ר) בלבד מערך הקרקע.

כפי שצוין לעיל, כחלק מההליך המתנהל בביהמ"ש העליון, הצהירה הפרקליטות בפני בית המשפט העליון, כי **לאחר בחינת הנושא הוחלט כי לא יבוצעו עסקאות עם חוכרים ב"יישובי עולים" ועם חוכרים אשר רכשו בעבר את זכויותיהם במסגרת עסקאות "בינוי בפועל"**.

להלן טבלה המציגה את הטבות הענק ברפורמה בהחלטה 1370 (ההטבות שהושהו מסומנות בקו אמצעי):

גודל מגרש	סוג מגרש	מיקום המגרש	תשלום עבור הקניית בעלות (1)
-	בניין רווי	כל הארץ	ללא תשלום
281-540 מ"ר	חוזה חכירה מהוון בניה צמודת קרקע	כל הארץ	ללא תשלום
	חוזה חכירה מהוון, בניה צמודת קרקע ביישובי עולים אסקאות בניה בפועל		כנייל בתוספת של 6% מערך הקרקע
541-1,000 מ"ר	חוזה חכירה מהוון, בניה צמודת קרקע	כל הארץ	3%, 3.5%, 4% ו-4.5% לפי השנים
	חוזה חכירה מהוון, בניה צמודת קרקע ביישובי עולים		כנייל בתוספת של 6% מערך הקרקע
	חוזה חכירה מהוון, בניה צמודת קרקע אסקאות בניה בפועל		כנייל בתוספת של 9% מערך הקרקע
1,000-16,000 מ"ר	חוזה חכירה מהוון, בניה צמודת קרקע	כל הארץ	31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה שנקבעו בחוזה או ששולמו בגינן דמי היתר, לבין שווי הבעלות לפי שומה. (תשלום מינימלי של 9%, 10%, 11%, 12% לפי השנים).
	חוזה חכירה מהוון, בניה צמודת קרקע ביישובי עולים		כנייל בתוספת של 6% מערך הקרקע
	חוזה חכירה מהוון, בניה צמודת קרקע אסקאות בניה בפועל		כנייל בתוספת של 9% מערך הקרקע
עד 3 דונם	חוזה חכירה מהוון בניה צמודת קרקע	אזור עדיפות לאומית וקו עימות(2)	ללא תשלום
עד 16 דונם	חוזה חכירה מהוון (נרכשו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות)	כל הארץ	ללא תשלום

(1) בוטלה הדרישה להשלמת דמי חכירה מהוונים (91%), בגין זכויות שלא שולמו בעדם בעת הקצאת המגרש ו/או דמי היתר מהוונים (31%), בגין זכויות שנוספו ממועד הקצאת המגרש ועד כה.

(2) אזורי עדיפות לאומית ו/או קו עימות כפי שנקבעו בהחלטת ממשלה 2228 מיום 14.7.02, או כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1274, בהתאם לסיווג המיטיב ביניהם. על אף האמור לעיל, נכסי תיירות ומסחר בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף לא ייחשבו כאזור עדיפות לאומית לעניין העברת הבעלות.