

בחינת הצורך בעידכון המישטר הקרקעי

ביישובים השיתופיים

75 שנים לאחר הקמת מדינת ישראל

מצגת למפגש בטבריה 28.5.2024

אפרת אבירם ואש

צוות המחקר

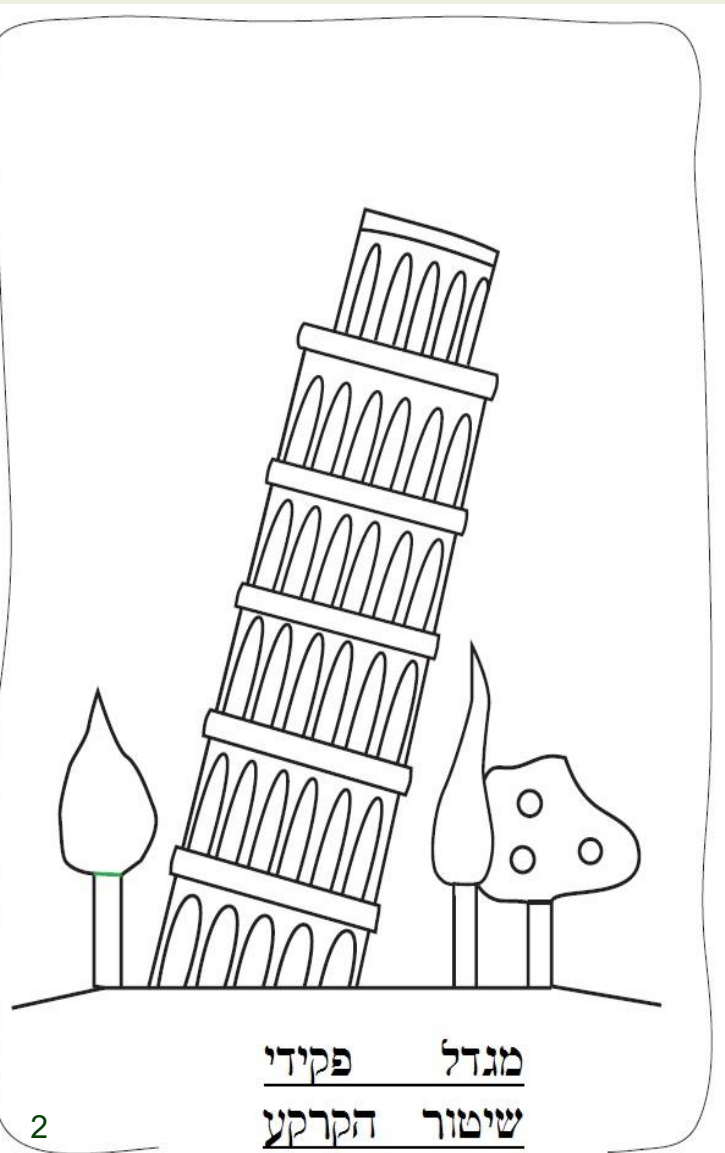
מובילה - פרופסור רחל אלתרמן

עוזרי מחקר - דר' עו"ד מיכה דרורי, אפרת אבירם ואש

דר' גיא כגן, דר' חלי הירש, מיכל ארבל, ספיר מלכה

ליווי המחקר: דר' אבי שניידר, פרופ' זאביק גרינברג, משה ברנע, גיל שינה, צבי הרמן

**בפועל – מתחזק מנגנון מי שטר המקרקעין המונע בעקביות
את ביצוע הקניית הזכויות בנחלות שהובטח בהחלטה מס' 1 בשנת 1965**



היום לא נעסוק בדיני אגודות שיתופיות החלים על המושבים, וביחסי החברים עם האגודות -

אלא נעסוק במישור של ניהול הנחלות על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בהעדר זכויות קניין של מחזיקי הנחלות.

ננתח את הרובד הכבד של תקנות ואילוצים שונים וייחודיים לנחלות - ונדון בהשלכות הכלכליות החברתיות והאחרות על חיי האדם המחזיק בנחלה ומשפחתו.



ההכבדות הרבות על זכות הקניין במושבים בהשוואה לזכויות והחובות של תושבי הערים בישראל

**הן בהשוואה למישטר החכירה העירונית
של רמ"י (טרם ההפרטה במרחב העירוני)
והן בהשוואה לזכויות קניין על קרקע פרטית**

עיקרי ההכבדות

- נושא ראשון: השלכות על בני המשפחה
- נושא שני: מיסוי היתר - ככל שיש פחות זכות קניין כך מוטלים יותר מיסים
- נושא שלישי: היוון נחלות (חלק המגורים) – יחס מפלה מאוד לרעה מול העיר
- נושא רביעי: הגבלות על אפשרויות פרנסה
- נושא חמישי: הגבלות יתר או הגבלות נוספות בדיני תכנון ובניה
- נושא שישי: הפללה וענישת יתר
- נושא שביעי: קרקע חקלאית והשלכות סיווג כל הנחלה כ"חקלאות"
- נושא שמיני: מעמד הנחלה כנדל"ן משפחתי

נושא ראשון: השלכות על בני המשפחה

(א) הגבלות על ההורשה והתערבות נוספת בחיי המשפחה
(ב) המצב המורכב של הנחלה מקשה על גירושין בהשוואה
לדירה פרטית בעיר

(ג) היעדר מעמד של סבא וסבתא השניים

(ד) כדי לעבור למקום אחר יש חובה למכור –

פגיעה בחופש התנועה של

המשפחה, בפרט בגיל השלישי.

לעומת המרחב העירוני שם לא

עלה או יעלה על הדעת, גם ברמ"י,

להטיל הגבלות כאלו על בעלי

דירות במקרקעי ישראל.



נושא שני: אבסורד מיסוי יתר על בעלי נחלות חקלאיות - ככל שיש להם פחות זכות קניין כך מוטלים עליהם יותר מיסים

- (א) היטל השבחה, מס שבח, מס רכישה - כמו בעלי קניין פרטי לדורות, אבל בלי מעמד קנייני אמיתי
- (ב) דמי היתר על תוספת בנייה – אמנם כמו בעיר אבל שם תמיד היתה חכירה לדורות של הנכסים, מלכתחילה
- (ג) **מס רכישה על היוון בעת החכרה** - המדינה גובה **שוב** מס רכישה, למרות שהרכישה האמיתית היתה לפני שנים רבות בהקצאה הראשונית. מתיישבים שילמו כבר אז מס רכישה לפי ערך קרקע כפנויה אז, אם חלה חובת תשלום לפי חוקי המס אז. אם לא חלה – ראוי לפטור ממס רכישה גם כעת.
- הגביה הנוספת הנכפית ע"י רמ"י לפי ערך כיום, בעת "היוון" ע"י מחזיק קיים בנחלה, מעידה על כך שרמ"י **מסרבים להכיר בכך שעד כה היה כבר היה למחזיק בנחלה קניין אישי בה** – להבדיל מההכרה בקניין בדירות בעיר, אפילו "רק" מול חברות משכנות. למרות זאת, רמ"י גבתה בעבר דמי היתר או דמי הסכמה גם ממחזיקי נחלות, כאילו הן כבר חכורות לפי הסכם חתום (רמ"י-בלוף), ואף תמכה בהטלת היטל השבחה על ברי רשות בנחלות (פרשת בלוך).

נושא שלישי: דרישת היוון נחלות (חלק המגורים) בערכי קר – יחס מפלה מאוד לרעה מול העיר:

המישור הקנייני - נדל"ן בעיר, ברגע שנרכש, לא עובר עוד תהליכים קנייניים מול רמ"י.

לעומת זאת בנחלות - רמ"י טוענת לשתי עסקאות:

- ההקצאה המקורית ההיסטורית (בפטור ממכרז) - לכאורה לפי רמ"י לא הקנתה למתיישבים זכות קניין בנחלה
- מאז אפריל 2018 – רמ"י מכירה בעסקת רכישה "אמיתית" כפוף להיוון - עשרות שנים אחר ההקצאה בפועל.

המישור הכספי – אפליה מול ההיוון של נכסים בעלי חוזי חכירה לא מהוונים בעיר. רק בחלקים מסויימים בקווי העימות בגבולות ישראל רמ"י מוכנה להשוות את תנאי ההיוון (בתשלום של 3.75% מערך הקרקע ולא 33% כמו בנחלות).

נושא רביעי: הגבלות על אפשרויות פרנסה

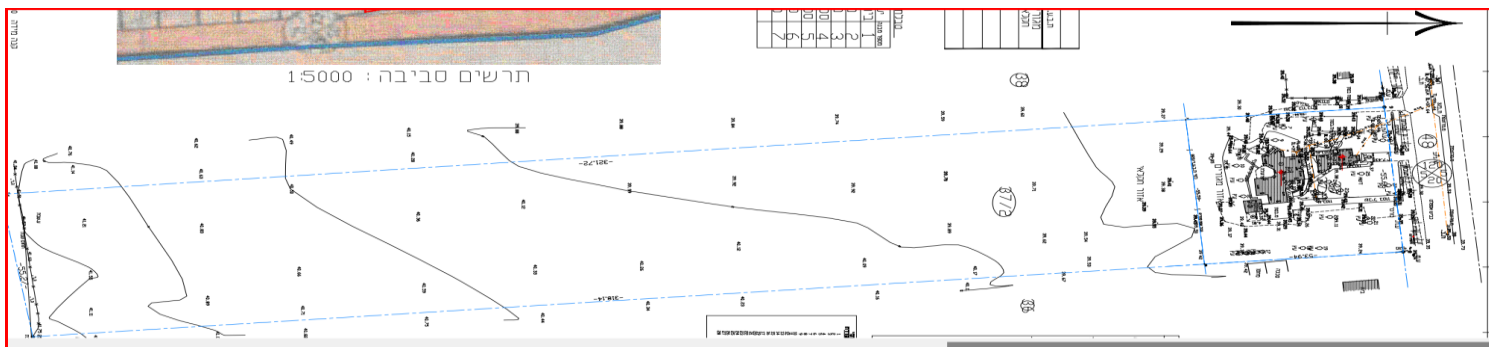
עקב הגדרה צרה מדי של רמ"י לגבי מהות "פעילות נלווית לחקלאות" וגם של פל"ח (פעילות לא חקלאית).

לעומת המרחב העירוני בו הרשות המקומית לרישוי עסק היא הקובעת מהו "עסק" הטעון רישוי וכל השאר (למשל, מקצועות חופשיים) פטורים אפילו מרישוי. כולל בדירת מגורים אלא אם כבר לא מתגוררים בה. רמ"י לא התערבה שם בשיקולי הרשות לרישוי.

נושא חמישי: הגבלות יתר או הגבלות נוספות בדיני תכנון ובניה

א) חובת קבלת אישור רמ"י לכל פעולה תכנונית – ועדות תכנון ובניה מעניקות זכויות לכל האזרחים בעיר. במושבים מימוש זכויות בניה כפוף לחובת קבלת הסכמת רמ"י המתעכבת חודשים רבים ולעיתים גם שנים.

ב) פיצול – להבדיל מהעיר, אם בעל נחלה מפצל מגרש בחלקה א' הוא חייב להיפרד מהמגרש ולמכור אותו כי לפי רמ"י "אסור" להמשיך להחזיק בו כל עוד אתה בעל נחלה. זוהי פגיעה ייחודית נוספת בכיסו (קניינו) האישי של בעל הנחלה. בנוסף, הוא נחשף מיד לחיוב בהיטל השבחה עקב המכר אלא אם יתן לבן/ת את המגרש המפוצל במתנה.



נושא שישי: הפללה וענישת יתר

(א) מיפגש יומיומי לא מידתי עם רף גבוה של עבירות בנייה (חלקן פליליות) – לעומת שימוש למגורים במרחב העירוני גם אם ללא הסכמת רמ"י, בודאי כאשר רובו בר מהוון וחלקו בכלל עבר מחכירה לבעלות מלאה בטאבו של המחזיקים בדירות.

(ב) כפל ענישה – רמ"י אינה מסתפקת בכפילות הליכים אזרחיים בגין העבירות הפליליות של תכנון ובניה, אלא מוסיפה ומענישה במישור האזרחי גם על הפרות של נוהלי רמ"י - שאינן מהוות עבירות לפי דיני התכנון והבניה.



<https://kondor.co.il/node/8220>

נושא שביעי: קרקע חקלאית והשלכות סיווג כל הנחלה כ"חקלאות"

- (א) **חובת המגורים בנחלה** – הפרתה מסכנת את עצם הזכות בנחלה = נטילת הרכוש מהמתיישב. לעומת נכסים למגורים בכל מקום אחר, שם לא יעלה על הדעת להכתיב לאדם להתגורר כל חייו באותו בית או ש"יפקע" ממנו. לפחות לצרכי לימודים, או בריאות, או דיור מוגן – ראוי לאפשר ניידות כלשהי ללא עונש.
- (ב) **"השבה" (לקיחה כפויה) של הקרקע אם משתנה יעודה ע"י רמ"י ללא תשלום פיצויים ריאליים מינימליים** – לעומת פיצוי ריאלי בעת הפקעה רגילה, ורק אז יש הנחה של 50% בתשלום מס שבח (עבור "מכירה חזרה" לרמ"י)

נושא שמיני: מעמד הנחלה כנדל"ן משפחתי

- (א) **פיצול אישיות נדל"נית** – כשהמדינה רוצה מחזיקי הנחלות הם ללא זכויות או כמעט ללא זכות קניין, וכשהמדינה מתייחסים אלינו כבעלי זכות קניין פרטי באופן מלא
- (ב) **מעמד כהון נדל"ני** – לדוגמא בהקשר למשכנתא, האם וממתי ניתן היה תמיד להשתמש כבטוחה כמו בעיר, או מינוף הנחלה לכיסוי חובות עסקיים. שאלת מעמד יתרת הנחלה (חלקה ג' המשותפת) מול נושי האגודה
- (ג) **השכרה אסורה בכלל** – (אלא אם בוצע תשלום דמי היוון / רכישה)
- (ד) **חובת מכירה בעת פיצול** - להבדיל מהעיר, אם בעל נחלה מפצל מגרש בחלקה א', חייב להפרד מהמגרש ולמכור או לתת מתנה לבן/בת – זו פגיעה בחופש הקניין. זו בפועל כפיה למכור.
- (ה) **מונופול רמ"י על השמאות** - שליטתה בניהול התהליכים בטענה ל"עצמאות מקצועית" משלה, במישור השמאי.

בצל אירועי ה-7/10 ועקירת מתיישבים מנחלותיהם, מתנהל זה חצי שנה מחקר אקדמי מקיף, בראשות פרופ' רחל אלטרמן, חוקרת בכירה במוסד שמואל נאמן בטכניון ובמסגרתו. המחקר בוחן מידגם של קיבוצים, מושבים וכפרים שיתופיים (אגודות) ושל מחזיקי נחלות (רמת הפרט)

בפרויקט מתוכננים ומבוצעים שלבים רבים של מחקר על המצב המישפטי וההשלכות הכלכליות והחברתיות לאורך דורות של מתיישבים, מעת הקמת היישובים ועד היום.

נישמח אם תרצו לשתף ולהשתתף -

מלאו השאלון בסוף המיפגש ומיסרו פרטי קשר, תודה!
אפרת אבירם ואש, עוזרת מחקר:

Efrat@EfratAviram-law.com



תודה רבה על ההקשבה !