

17 מרץ 2019

י' אדר ב תשע"ט

החלטת הנהלה

מספר החלטה	: 4563	מועד החלטה	: 13/03/2019
נושא	: הארכת המועד להתחשבנות לבעלי זכויות בנחלות בישובים שהגישו תביעת בעלות ו/או הכרה בזכויות היסטוריות		

רקע מקוצר:

מדיניות רשות מקרקעי ישראל אינה מאפשרת החלת החלטות מטיבות מקום בו מתערערים הכללים הרגילים החלים על נחלות ונבחן מחדש טיב היחסים בין הרשות לבעל הזכויות.

החלטות מועצת מקרקעי ישראל 108 ו-1054, מורות כי קרקע חקלאית תוחכר כנחלה רק מקום בו תנאי הנחלה הנהוגים יחולו על כל הנחלה. מכאן שחוכר הדבק בתנאי חוזה היסטורי או חוכר הטוען לזכויות בעלות או לזכויות עודפות אחרות אינו זכאי ליהנות מתנאי הנחלה החלים.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1591 (להלן: "החלטת המועצה") הינה החלטה מטיבה המקנה הנחה משמעותית בהיוון זכויות המגורים בחלקת המגורים ולחילופין ברכישת זכויות בחלקת המגורים, בהתאם לבחירת בעל הזכויות. בהחלטה נקבע (בסעיף 4.9.2.5) כי בעל זכויות העומד על זכויות היסטוריות או טוען לתנאים מטיבים החורגים ממערך הזכויות החל כיום בנחלה, לא יוכל להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה, אלא אם יזנח טענותיו:

"כאשר החוכר מחזיק חוזה בתוקף והוא עומד על המשך תחולתו או שהחוכר מבקש לממש זכאותו לחידוש חוזה שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו. במצבים אלה, לא ישולמו דמי רכישה, ההסדר הקבוע בהחלטה זו לא יחול ויוסיפו לחול תנאי החוזה הקיים."

כפועל יוצא מן ההוראות שלעיל, דוחה הרשות בקשות של בעלי זכויות בנחלות להצטרף להסדר הקבוע בהחלטת המועצה במקרים בהם מנהלת אגודת המושב הליך משפטי כנגד הרשות להכרה בזכויות היסטוריות, ובכלל זה תביעות להכרה בזכויות בעלות.

עקב עיכוב ביישום הוראותיה של החלטת המועצה בגלגוליה הקודמים, ביום 17.01.2012 התקבלה החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל מספר 3139, אשר קבעה כי פעולות של העברת זכויות, פיצול מגרש ותוספת בניה שבוצעו לאחר 09.06.2011, ובשל העיכוב ביישום החלטת המועצה לא נערכו על פי ההסדר הקבוע בה, תתבצענה בדיעבד על פי תנאי החלטת המועצה ("התחשבנות") בכפוף להגשת בקשה למימוש הזכאות בתוך חצי שנה ממועד הודעת הרשות על הפעלה מלאה של ההחלטה. מאוחר יותר עוגנה זכות זו בהחלטת מועצה מספר 1464.

בתאריך 10.04.2018 הכריזה הרשות על הפעלה מלאה של החלטת המועצה.

הוראות נוהל 38.04B קבעו בהקשר זה כי:

"בגין כל פעולה של העברת זכויות (על פי מועד חתימה על הסכם המכר), תוספת בנייה למגורים (על פי מועד התשלום של דמי היתר) או פיצול מגרש (על פי מועד אישור עסקת הפיצול באישור סופי), שבוצעה לאחר ה 09.06.2011 ו/או הוגשה בגינה בקשה לפני 10.04.2018, החוכר רשאי לבקש ביצוע התחשבנות מחדש, ובלבד שיגיש בקשה לא יאוחר מה- 09.04.2019".

בתאריך 13/03/2019 סוכם:

הנהלת הרשות מאשרת כי הזכות להגשת בקשה לביצוע התחשבנות, העומדת לבעלי זכויות בנחלות בישובים המנהלים תביעות בעלות או תביעות להכרה בזכויות היסטוריות או זכויות עודפות כנגד הרשות עד ליום 9.4.19, תוארך עד לתום חצי שנה מן המועד בו תוכרע התביעה המתנהלת על ידם, באופן שזכותם להגשת הבקשה לא תפגע בשל תביעת הבעלות.