



17 אפריל, 2024
ט' ניסן, תשפ"ד

לכבוד
עו"ד ינקי קוינט
מנכ"ל רמ"י

באמצעות דוא"ל: lishkatmankal@land.gov.il

הנדון: מועד קובע בשומות דמי רכישה לרמ"י בהעברת זכויות בנחלה

ציבור שמאי המקרקעין בישראל, נדרש, בין היתר, לשומות כבסיס לקביעת גובה דמי הרכישה, הן לצורך החוכרים המבקשים לערוך חיזוי של תשלומי החובה הצפויים להם בעת מכר זכויות, הן במסגרת שומות לבטוחה בנקאית, בה נדרשים להפחתת מיסוי צפוי במכר זכויות, והן לצורך שומות רמ"י או במסגרת השגה על שומות אלה.

בפועל, כתוצאה מהתנהלות רשות מקרקעי ישראל, שומות דמי הרכישה נערכות במועדים מאוחרים יותר למועד עריכת החוזה, עובדה שיש לה השלכות משמעותיות על תוצאת השווי בשל מגמות שינויי המחיר בשוק.

1. לפי סעיף 8.3.49 לקובץ ההחלטות, רשאי החוכר להצטרף להסדר ולרכוש את מלא הזכויות, אולם חוכר זכויות בנחלה שאינה מהוונת המבקש להעביר זכויותיו הופך מרשאי לחייב בדמי רכישה.

2. סעיף 8.3.50 (ב) (1) לקובץ ההחלטות הודן בהעברת זכויות בנחלה, קובע כי:
"**במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם לרשות דמי רכישה עבור מלא הזכויות למגורים בחלקת המגורים...**" (דגש לא במקור).

בהתאם לסעיף זה, לחוכר לא עומדת הזכות לבחור אם לרכוש או לא לרכוש את זכויות החכירה. ההחלטה הדגישה כי **במועד** העברת הזכויות **יידרש** ... במועד ההעברה ולא מועד אחר, אקראי/טכני אחר התלוי בבירוקרטיה.

מכירת הזכות הקימה את החבות בדמי הרכישה. מועצת מקרקעי ישראל, באמצעות קובץ ההחלטות, היא שכרכה את החבות בתשלום דמי הרכישה במכירת הזכויות.

3. בפועל, בד"כ, מיד לאחר חתימת החוזה מוגשת אל רמ"י בקשה להעברת זכויות בהתאם לכללים ולדרישות רמ"י המצורפים לבקשה. בפועל, בקשה זו נדונה ע"י רמ"י חודשים ארוכים ובמרבית מהמקרים גם מספר שנים עד אשר נערכת פניה אל שמאי מטעם רמ"י לצורך אומדן שווי הזכויות בחלקת המגורים כבסיס לקביעת גובה דמי הרכישה כשהמועד הקובע הינו מועד עריכת השומה.

התוצאה היא כי בשוק שבו ערכי השווי משתנים לאורך השנים, דמי הרכישה נקבעים בערכים מנותקים לחלוטין מערכי השווי שהיו נכונים למועד חתימת ההסכם.



4. בעת מכירת הזכויות בנחלה, ולפי כל הגיון, החוכר כלכל וחישב את תשלומי דמי הרכישה הצפויים לו בהתאם למועד עריכת ההסכם. כל מוכר סביר מגלם ומשקלל לסך התמורה, בין היתר, את כל תשלומי החובה בגין המכירה לרבות דמי רכישה, שאם לא ייעשה כן הרי ייצא נפסד וברי כי אין בכך כל הגיון שוק ולא הגיון בכלל.

5. בפועל, המועד הקובע בשומת רמ"י נקבע במנותק ממועד מכירת הזכויות. מועצת מקרקעי ישראל (סעיף 8.3.50 (ב) (1)) כורכת את החבות בתשלום דמי הרכישה ואף מתנה את אישור העברת הזכויות בכך, ורשות מקרקעי ישראל מנתקת, הלכה למעשה, את המועד הקובע לשומה ממועד הרכישה, סתירה זו, בפרט לאור הפרש של מספר שנים בין המועדים, במציאות השוק, יוצרת פער בלתי סביר, בלתי צודק והרי זו בבחינת גזירה שהציבור אינו יכול ולא צריך לעמוד בה.

בעניין זה, יפים דבריו של כב' השופט יעמית: "המבקשים כלכלו מעשיהם וחשבוונותיהם, בהתאם למצב שהיה ידוע להם ערב פרסום הוראה 51". התחולה המיידית של תשלום נוסף ובלתי צפוי בסכום של 122,000 ש"ח, בשל השומה החדשה שנעשתה למגרש, מכוח הוראות 51 – י"ג – ט"ו, שיבשה את תוכניות המבקשים ואת חישובי הכדאיות שעשו בעת שהתקשרו עם האגודה. למצער, אינטרס ההסתמכות עומד למבקשים החל מהמועד בו הופקד החומר במינהל, קרי, ביום 1.3.99, כשבעה ימים לפני פרסומה של הוראה 51 ביום 7.3.99". (ראה [ה"פ 204/01](#) אביקור דוד והילה נ' מנהל מקרקעי ישראל, פסי' 15 (נבו) 28.07.2002).

6. חוכרים רבים, נפגעים מעצם ההחלטה לקבוע מועד קובע במנותק ממועד מכירת הזכויות במיוחד לאור התנהלותה ומחדליה של רשות מקרקעי ישראל, המשתהה בטיפול בבקשה להעברת זכויות, אף בניגוד לנהליה שלה, כך ששומת דמי רכישה נערכת מסי שנים לאחר מועד מכירת הזכויות בה מחירי המקרקעין שונים ביחס למחירים במועד חתימת החוזה. בעוד החוכרים נפגעים, הרי שרשות מקרקעי ישראל, הלכה למעשה, יוצאת נשכרת ממחדליה שלה, כך שנהנית ממחירי מקרקעין גבוהים ביחס למחיר החוזה.

7. 28.07.2020, נקבע בסעיף 9.2 כי שומה תוזמן תוך חצי שנה ממועד הגשת הבקשה. בעניין זה, התייחס כב' השופט חגי ברנר, סגן נשיא: "בנוהל "הזמנת שומות ברשות מקרקעי ישראל" מיום 28.07.2020, נקבע בסעיף 9.2 כי שומה תוזמן תוך חצי שנה ממועד הגשת הבקשה. אמנם הנוהל מאוחר למועד הגשת הבקשה במקרה דנן, אך סבורני שיש בו כדי ליתן אינדיקציה מהו פרק הזמן הסביר להזמנת שומה, ולפיכך הדבר מלמד כי שומת 2010 הוזמנה באיחור שאין לו הצדקה". ראה ת"א 2173/06 עו"ד עופר שפירא, כונס נכסים של סי.די.סי חברה לפיתוח בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ועוד, פסי' 78 (נבו) 30.12.2021).

8. פסיקות נוספות ניתנו בעניין זה: "חובותיה של רשות שלטונית בהפעלת סמכויותיה כוללות גם את החובה לפעול בשקידה ובמהירות הראויה" (ראה [ע"א 1630/18](#) ביג-גיבורי ישראל בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל, פסי' 15 (נבו) 19.01.2020). "הרשות ביקשה להשית על הכונס חיוב שבא לעולם אך ורק בשל מחדליה שלה: משלוח דרישות תשלום שגויות לצד שיהוי ניכר בטיפול" (ראה [ת"א 2173/06](#) עו"ד עופר שפירא, כונס נכסים של סי.די.סי חברה לפיתוח בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל ועוד, פסי' 85 (נבו) 30.12.2021).



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

"מי שמונע במו ידיו קבלת תשלום המגיע לו, כמו רמ"י בענייננו, לא יוכל להבנות ממחדלו זה ולא יהיה זכאי לדרוש תשלום גבוה הרבה יותר רק בשל חלוף הזמן ובשל העיכוב שהוא עצמו גרם". (ראה ת"א 1495/07 עו"ד שי גרנות בתפקידו ככונס נכסים של סביר קבלנים בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל, פסי' 61 (נבו 11.01.2018)).

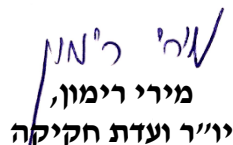
9. בעבר, לפני מימוש החלטה 979 (סעיף 8.3.50 לקובץ ההחלטות כיום), פעלה רמ"י לפי החלטה 534 לצורך גביית דמי הסכמה, כאשר המועד הקובע היה מועד חתימת הסכם מכר הזכויות, גם אם שומת רמ"י נערכה מספר שנים לאחר מכן, הכל תחת ההיגיון שכרך את החבות בדמי ההסכמה בהעברת הזכויות. וכך נשמר קשר העין הלוגי והכלכלי הנעוץ בהסתמכות החוכר בכל עסקה. הייתה זיקה בין מועד בו קמה החבות לבין המועד הקובע לקביעת השווי, הדבר דומה גם לשומות מסמ"ק, הדבר גם הביא לוודאות בהסתמכות. כשם שנהגה רמ"י בגביית דמי ההסכמה וכרכה חובת דמי ההסכמה בהעברת הזכויות, כך גם כאן כורכת מועצת מקרקעי ישראל את החבות בדמי הרכישה בעברת הזכויות, משכך יש לקבוע כי המועד הקובע לשומת דמי הרכישה, בדומה לשומת דמי ההסכמה בעבר יהיה מועד חתימת חוזה המכר. וכך, גם אם רמ"י, בהתנהלותה, תעכב עריכת השומה ותהא הסיבה אשר תהא, לא ייפגע החוכר כתוצאה מהתנהלות זו.

סוף דבר:

דרך המלך היא כי לא רמ"י ולא החוכרים צריכים להפסיד או להתעשר כתוצאה ממהלך שגוי זה בו מועד קובע לשומה מנותק ממועד מכירת הזכויות. אין זה נכון ואין זה ראוי שלמי מהצדדים, לא החוכרים ולא לרמ"י תהיה אפשרות להתעשר זה על חשבון זה באופן טכני בשל התנהלות שגויה וגרירת רגליים.

לשכת שמאי מקרקעין בישראל, מבחינה מקצועית טהורה, סבורה שמן הצדק לפעול לתיקון התנהלות זו באמצעות החלטה או הוראת נוהל, ולקבוע כי תהיה זיקה ישירה בין מועד מכירת הזכויות לבין מועד קובע לשומת דמי הרכישה, דהיינו המועד הקובע לשומת דמי הרכישה במקרה של העברת זכויות בנחלה, בדומה לשומות לדמי הסכמה בעבר ובדומה לשומת לצרכי מס שבה, יהיה מועד חתימת החוזה.


דוד שקד,
חבר ועדת חקיקה


מירי רימון,
יו"ר ועדת חקיקה


נחמה בוגין,
יו"ר לשכת שמאי מקרקעין